



Stadt Ebersbach an der Fils

DORFINNENENTWICKLUNG WEILER



ABSCHLUSSBERICHT MIT KONZEPT



BAADER KONZEPT

mit Architekturwerkstatt Schänzel

Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Stadt Ebersbach a. d. F.	Marktplatz 1 73061 Ebersbach a. d. F.
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de mit Architekturwerkstatt Dipl.-Ing. Schänzel www.architekt-schaenzel.de	N7, 5-6 68161 Mannheim Uhlandstr. 21 71638 Ludwigsburg
Projektteam:	Baader Konzept GmbH	Dr. Sabine Müller-Herbers Dipl.-Ing. Raum- und Umweltpla- nung Jan Bernhardt M. Sc. Geographie Larissa Müller
	Architekturwerkstatt Dipl.-Ing. Schänzel	Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Hans Schänzel Dipl.-Ing. (FH) Oliver Bausch
	Koordination bei der Stadt- verwaltung	Frau Dipl.-Ing. Stadtplanung Susanne Mehlis (bis 28.02.2014)
	Fachliche Unterstützung in Weiler	Frau B. Eng. Stadtplanung Tanja Mayer
Datei:	Z:\AZ\2013\13012-1 KFM Ebersbach an der Fils, Teilor- te\gu\Bericht	
Datum:	Mannheim, den 16. Oktober 2014	
Aktenzeichen:	13012-1	

Mit Unterstützung und Förderung durch



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	4
2	Ablauf und Bürgerbeteiligung	6
3	Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	14
	3.1 Lage, Ausstattung und demographische Entwicklung	14
	3.2 Stärken und Schwächen aus Bürgersicht sowie erste Entwicklungsmöglichkeiten	19
	3.3 Städtebauliche Analyse wesentlicher Themenfelder	21
	3.3.1 Historische Entwicklung der Ortslage	21
	3.3.2 Nutzungen und Funktionen	23
	3.3.3 Siedlung und Gebäudestruktur	26
	3.3.4 Verkehrsstruktur	29
	3.3.5 Grünstruktur / Landschaft	32
4	Dorffinnenentwicklungskonzept „Weiler übermorgen“	34
	4.1 Leitlinien und Ziele	34
	4.2 Innenentwicklungskonzept – Städtebau und Ortsplanung	35
	4.3 Städtebauliche Handlungsansätze im Einzelnen	39
	4.3.1 Städtebauliche Vertiefungsbereiche	39
	4.3.2 Bauliche Vertiefungsobjekte	49
	4.4 Örtliche Baukultur - „Weiler Haustyp“	58
	4.5 Weitere Handlungsansätze zu Dorffinnenentwicklung und Gemeinschaftsleben	60
5	Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen	65
	5.1 Resümee	65
	5.2 Hinweise zur Prioritätensetzung	65
	5.3 Organisation des weiteren Kommunikations- und Umsetzungsprozesses	67
6	Literatur- und Quellenhinweise	69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Dialog- und Kommunikationsprozess zur Dorffinnenentwicklung Weiler	6
Tabelle 2:	Stadt Ebersbach – Stadtteil Weiler: Bevölkerung am 31.12. nach Altersgruppen,	17
Tabelle 3:	Ergebnisse der gemeinsamen Diskussion in großer Runde	20

Tabelle 4:	Stärken und Schwächen im Themenfeld Nutzung und Funktion.	26
Tabelle 5:	Stärken und Schwächen im Themenfeld Siedlung und Gebäudestruktur	29
Tabelle 6:	Stärken und Schwächen im Themenfeld Verkehrsstruktur	31
Tabelle 7:	Stärken und Schwächen im Themenfeld Grünstruktur	33
Tabelle 8:	Wertung der Entwicklungsbereiche und Projektideen durch die Bürger	65
Tabelle 9:	Förderfähige Einzelmaßnahmen (Auswahl) im ELR Programm (Stand 2013)	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Weiler – Lage im Raum	5
Abbildung 2:	Herkunft der Teilnehmer und Teilnehmerinnen des 1. Bürgerworkshops	7
Abbildung 3:	Impressionen aus dem 1. Bürgerworkshop	8
Abbildung 4:	Ausgewählte Modelle der Grundschul Kinder zu ihrem „Traumspielplatz“	9
Abbildung 5:	Plakat der Grundschul Kinder zu Lieblingsplätzen in Weiler (Ausschnitt)	10
Abbildung 6:	Plakat der Grundschul Kinder „Was uns nicht gefällt“ (Ausschnitt)	10
Abbildung 7:	Plakat der Grundschul Kinder mit Wunsch nach „Haus für ältere Menschen“	12
Abbildung 8:	Plakat der Grundschul Kinder mit Wunsch nach „Bauernhöfen und viel Natur“	12
Abbildung 9:	Impressionen aus dem 2. Bürgerworkshop	13
Abbildung 10:	Übersichtskarte: Lage von Weiler.	15
Abbildung 11:	Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 1842 bis 2011	18
Abbildung 12:	Stadt Ebersbach – Stadtteil Weiler: Bevölkerung am 31.12. nach Altersgruppen	18
Abbildung 13:	Urkarte um das Jahr 1850.	22
Abbildung 14:	Heutige Gebäudestruktur mit Überlagerung des ursprünglichen Siedlungsbereichs von 1850	23
Abbildung 15:	Analysekarte Nutzungen und Funktionen (Ausschnitt)	24
Abbildung 16:	Wandel der sozialen Treffpunkte (oben), Friseur und Schlachthaus (unten)	25
Abbildung 17:	Analysekarte Struktur und Räume (Ausschnitt)	27
Abbildung 18:	Wandel der Gebäudesubstanz, prägende Gebäude und Entwicklungsflächen	28
Abbildung 19:	Analysekarte Struktur und Räume, Straßensystem (Ausschnitt)	30

Abbildung 20: Autogerechter Straßenzug und fußgängerfreundliche Mischverkehrsfläche	31
Abbildung 21: Attraktiv gestalteter Übergang von Wohnen am Ortsrand und Hausgärten	33
Abbildung 22: Entwicklungskonzeption Weiler (Ausschnitt)	37
Abbildung 23: Dossier zum Vertiefungsbereich A: „Perlenkette“ Weiler Straße	39
Abbildung 24: Luftbildausschnitt zum Vertiefungsbereich „Perlenkette“ Weiler Straße	41
Abbildung 25: Karte mit Planungsvorschlag für den Vertiefungsbereich „Perlenkette“ Weiler Straße	42
Abbildung 26: Dossier zum Vertiefungsbereich B: Ortseingang / Dreieck / Kirche	43
Abbildung 27: Luftbildausschnitt zum Vertiefungsbereich Ortseingang / Dreieck / Kirche	44
Abbildung 28: Karte mit Planungsvorschlag für den Vertiefungsbereich Ortseingang / Dreieck / Kirche	45
Abbildung 29: Dossier zum Vertiefungsbereich C: Bürgerhaus / Bürgergarten	46
Abbildung 30: Luftbildausschnitt zum Vertiefungsbereich Bürgerhaus / Bürgergarten	47
Abbildung 31: Karte mit Planungsvorschlag für den Vertiefungsbereich Bürgerhaus / Bürgergarten	48

Anlagenverzeichnis

Bestandskarte Innenentwicklungspotenziale
Städtebauliche Analysekarte – Nutzung und Funktion
Städtebauliche Analysekarte – Struktur und Räume
Entwicklungskonzept
Entwicklungskonzept mit Nutzungsvorschlägen
Entwicklungsbereich „Ortseinfahrt / Dreieck / Kirche“
Entwicklungsbereich „Perlenkette Weiler Straße“
Entwicklungsbereich „Bürgerhaus / Bürgergarten“

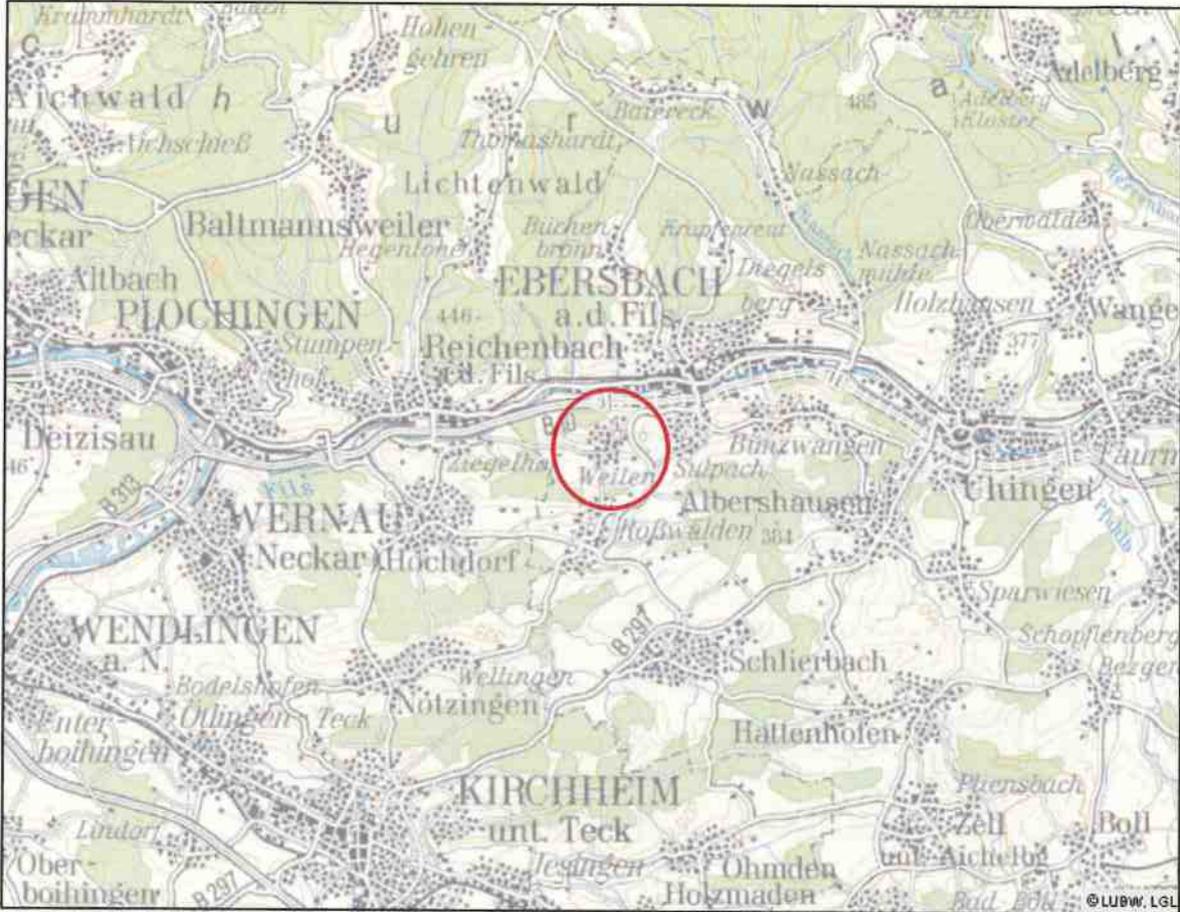
1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die Stadt Ebersbach a. d. Fils verfügt aufgrund ihres Engagements im kommunalen Flächenmanagement über einen umfassenden Überblick innerörtlicher Entwicklungspotenziale. Die Informationen dazu liegen im Innenentwicklungskataster für alle Stadteile vor.

Die Stadt- bzw. Ortsteile von Ebersbach an der Fils weisen aufgrund ihrer Anlage und Entstehungsgeschichte noch eine dörflich geprägte Bau- und Siedlungsstruktur auf. Das gilt auch für den Stadtteil Weiler ob der Fils (1059 Einwohner 2012). Diese Struktur unterliegt aufgrund der Siedlungserweiterungen, dem Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie den Nutzungsänderungen und Nachverdichtungen einem beständigen Wandel. Anhand des Innenentwicklungskatasters konnten Leerstände, Baulücken und geringfügig genutzte Grundstücke ermittelt werden. Insbesondere im Ortskern stehen Gebäudeobjekte zum Verkauf bzw. werden zukünftig auf den Markt kommen, sodass mit weiteren Veränderungen der Ortsstruktur zu rechnen ist. Zugleich sind die Anforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel (z. B. Zunahme Älterer und Hochbetagter, Bevölkerungsrückgang, sich ändernde Bedürfnisse junger Familien) zu berücksichtigen. Mit diesem Strukturwandel insbesondere in der Gebäude- und Nutzungsstruktur können sowohl positive als auch negative Veränderungen für Ortsbild und Dorfgemeinschaft verbunden sein.

Der Ortschaftsrat und die Bürgerschaft von Weiler sehen deshalb erhebliche Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume für die gesamtträumliche Entwicklung ihres Ortes, die es aktiv zu gestalten und begleiten gilt. Es geht um die Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Qualitäten unter dem Leitmotto „Weiler übermorgen“. In einem breiten bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess sollten deshalb die Leitlinien, Ziele und Maßnahmen eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (Dorffinnenentwicklung, auch Rahmenplan genannt) gemeinsam erarbeitet werden. Ein Schwerpunkt der Maßnahmen wird die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sein (z. B. durch Umnutzung von Gebäuden, Baulückenbebauung, Leerstandaktivierung etc.). Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Gewährleistung einer mit der Ortstruktur verträglichen Nachverdichtung zu richten. Angebote für unterschiedliche Wohn- und Lebensbedürfnisse bspw. junger Familien und Senioren (Mehrgenerationenwohnen oder barrierefreie Wohnungen), sind in die Betrachtung mit einzubeziehen. Neben ortsplanerischen und städtebaulichen Überlegungen spielen dabei auch Strategien und Ideen eine Rolle, die der Stärkung der Dorfgemeinschaft dienen den Erhalt eines attraktiven und lebenswerten Ortes gewährleisten.

Abbildung 1: Weiler – Lage im Raum



Quelle: Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

2 Ablauf und Bürgerbeteiligung

Ablauf und Meilensteine im Projekt

Der Prozess zur Erarbeitung des Dorffinnenentwicklungskonzeptes erstreckte sich inkl. Vorbereitung über einen Zeitraum von Herbst 2012 bis Herbst 2014.

Wesentliche Arbeitstreffen, Präsentationstermine und Workshops sind in Tabelle 1 im Überblick zusammengestellt. Unabhängig davon fanden interne Projektarbeitstreffen sowie ausführliche Begehungen und Kartierungen vor Ort statt, ebenso wie Besichtigungen von leer stehenden Gebäuden und Gespräche mit deren Eigentümern stattfanden.

Tabelle 1: Dialog- und Kommunikationsprozess zur Dorffinnenentwicklung Weiler

Datum	Aktivität	Ort
16.09.2012	Abstimmung Projekt- und Zeitplanung	Stadtverwaltung
12.01.2013	Konzeptvorstellung in der Ortschaftsratssitzung in Weiler	Bürgerhaus Weiler
28.02.1013	Projektvorstellung (Angebot) bei Klausursitzung des Ortschaftsrates zur Dorffinnenentwicklung	Bürgerhaus Weiler
14.08.2013	Ortsbegehung mit Ortsvorsteher und Vertreterin der Stadtverwaltung	Weiler
16.09.2013	Abstimmung der Arbeiten zur Dorffinnenentwicklung	Stadtverwaltung
16.09.2013	Abstimmung der Arbeiten zur Dorffinnenentwicklung mit Ortsvorsteher	Bürgerhaus Weiler
10.10.2013	Vorstellung Projektstand in der Ortschaftsratssitzung Weiler	Bürgerhaus Weiler
21.11.2013	1. Bürgerworkshop „Weiler übermorgen“	Bürgerhaus Weiler
03.12.1013	Diskussion und Abstimmung der Planungen	Stadtverwaltung
13.03.2014	Abstimmung der Arbeiten mit Stadtverwaltung	Stadtverwaltung
13.03.2014	Vorstellung der Bestandsaufnahme im Ortschaftsrat	Bürgerhaus Weiler
03.04.2014	Arbeitsgruppentreffen „Weiler übermorgen“ mit Impulsvortrag zur bürgerschaftlichen Arbeit anhand guter Beispiele	Bürgerhaus Weiler
24.04.2014	Abstimmung Karte der Innenentwicklungspotenziale mit Ortsvorsteher	Bürgerhaus Weiler
08.05.2014	Vorstellung Innenentwicklungskonzept im Ortschaftsrat	Bürgerhaus Weiler
22.05.2014	2. Bürgerworkshop „Weiler übermorgen“	Bürgerhaus Weiler
11.09.2014	gepl. Besprechung Endbericht Dorffinnenentwicklung im Ortschaftsrat	Bürgerhaus Weiler
17.10.2014	gepl. Vorstellung Konzept Dorffinnenentwicklung beim Bürgerdialog Ebersbach-Weiler	Bürgerhaus Weiler

Bürger-Engagement

Im Rahmen des öffentlichen Teils der Ortschaftsratsitzungen konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über die Vorbereitung und erste Arbeitsphase des Projekts informieren. Der erste Bürger-Workshop zur Dorffinnenentwicklung „Weiler übermorgen“ fand am 21. November 2013 im Bürgerhaus statt. Unter dem Titel „Dorffentwicklung in Weiler – Ein grandioser Auftakt ist gelungen“ berichtete das Stadtblatt Ebersbach am 6. Dezember 2013 über den Workshop. Mehr als 120 Bürgerinnen und Bürger waren der Einladung gefolgt und Abbildung 2 zeigt, dass auch räumlich der gesamte Ort vertreten war.

Abbildung 2: Herkunft der Teilnehmer und Teilnehmerinnen des 1. Bürgerworkshops

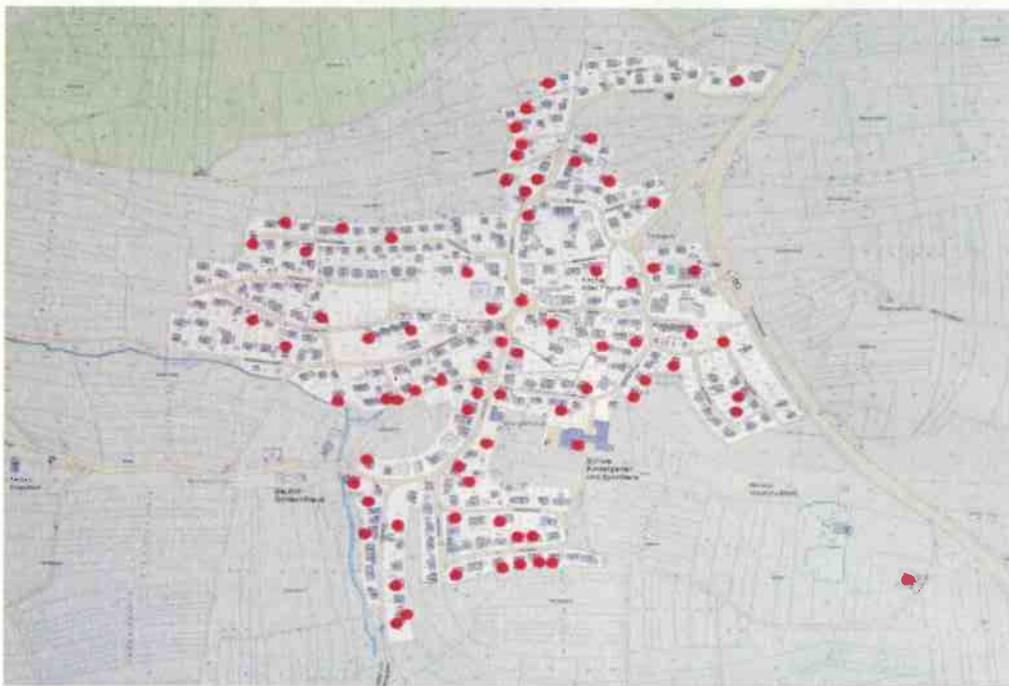


Foto: Baader Konzept, Architekturwerkstatt Schänzel

Nach einführenden Vorträgen zum Thema wurden zunächst in großer Runde vielfältige Aspekte genannt, die das Leben in Weiler positiv prägen bzw. die als nachteilig empfunden werden (Stärken und Schwächen). In der anschließenden Gruppenarbeit wurde zu den Themen Jugendliche, Familie und Kinder, Älter werden in Weiler 1, Älter werden in Weiler 2, Arbeiten im Ort, Kultur und soziales Leben, Siedlung, Landschaft und Verkehr gearbeitet. Dabei wurde diskutiert, Defizite wurden benannt sowie Ideen und Wünsche mit Blick in die Zukunft für Weiler formuliert: „Stellen Sie sich vor, Sie leben in Weiler und es ist das Jahr 2030. Weiler hat sich optimal entwickelt. Wie sieht Weiler bezogen auf Ihr Thema dann aus?“. Bemerkenswert ist, dass mit der Veranstaltung auch die Gruppe der Jugendlichen angesprochen werden konnte und diese ihre Ideen für die Entwicklung von Weiler eingebracht haben. Die ausführliche Dokumentation der Ergebnisse ist unter folgendem Link zu finden: <http://www.ebersbach.de/media/files/Dorffinnenentwicklung-Weiler.pdf>.

Abbildung 3: Impressionen aus dem 1. Bürgerworkshop



Fotos: Baader Konzept, Architekturwerkstatt Schänzel

Die Hinweise und Arbeitsergebnisse aus dem 1. Bürgerworkshop wurden ausgewertet und in den weiteren Prozess zur Erarbeitung des Dorffinnenentwicklungskonzepts eingebracht. Schwerpunkt aus fachlicher Sicht war im Weiteren die städtebauliche Bestandsaufnahme einschließlich Bewertung der vorhandenen Strukturen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung, Baustrukturen, Straßen und sonstiger öffentlicher Raum, die Grün- und Freiflächen, Einbindung in die Landschaft und anderes mehr (s. Kapitel 3). Die Ergebnisse dieser Analysen und das geplante Konzept für die weitere Ortsentwicklung von Weiler wurden schließlich im zweiten Bürgerworkshop am 22. Mai 2014 zur Diskussion gestellt.

Besonderer Höhepunkt des 2. Bürger-Workshops war die Beteiligung der Grundschul Kinder, die sich bereits viele Monate im Voraus mit Ihrem Wohnort Weiler beschäftigt haben. Unter Anleitung Ihrer Lehrerinnen haben sich die SchülerInnen der ersten jahrgangsübergreifenden Klasse Gedanken über Ihren Traumspielplatz im Weiler der Zukunft gemacht und ihre Vorstellungen in große Modelle aus Pappe umgesetzt.

Abbildung 4: Ausgewählte Modelle der Grundschul Kinder zu ihrem „Traumspielplatz“



Fotos: Baader Konzept, Architekturwerkstatt Schänzel

Die älteren Grundschul Kinder haben sich in Weiler auf den Weg gemacht, um in ihrem Ort ihre Lieblingsplätze zu benennen und sich zu überlegen, was sie sich für Weiler wünschen. Es zeigte sich, dass die meisten Lieblingsplätze im Freien bzw. in der freien Landschaft liegen. Genannt wurden z. B. der Spielplatz am Buschel, auf dem Traktor mitfahren und im eigenen Garten spielen. Bemerkenswert ist aus Sicht der Planer, dass Gebäude oder Plätze im Ort selbst kaum eine Rolle spielen.

Abbildung 5: Plakat der Grundschul Kinder zu Lieblingsplätzen in Weiler (Ausschnitt)



Quelle: Grundschule, Foto: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Abbildung 6: Plakat der Grundschul Kinder „Was uns nicht gefällt“ (Ausschnitt)



Quelle: Grundschule, Foto: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Unter dem Motto „Was gefällt uns nicht“ wurde u.a. folgendes aufgezeigt: farblose Fahrradständer an der Schule, dass viel Hundekot herumliegt, dass die Autos sich nicht an die Verkehrsschilder halten und zu schnell fahren. Das Thema Parken wird mit folgendem Zitat eines Grundschülers auf den Punkt gebracht: „In Weiler gefällt mir nicht so gut, dass die Autos an ungeschickten Stellen parken. Da muss man immer Kurven laufen“. Die Grundschulkinder haben zudem konkrete Wünsche für die Zukunft von Weiler aufgezeigt z. B. nach einer Eisdielen, einem Laden für Spielzeug und Lebensmittel wurde geäußert.

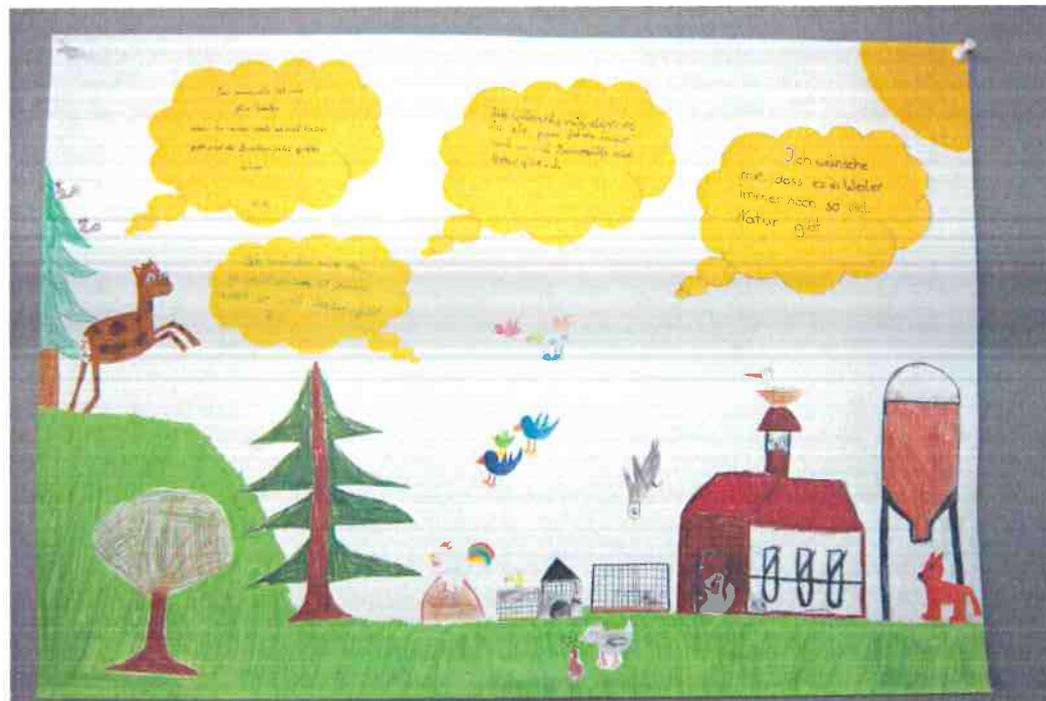
Im ersten Teil des Workshops präsentierten die Schüler und Schülerinnen der Grundschule sehr überzeugend ihre Vorstellungen und Ideen. In der anschließenden Pause haben viele die Zeit für einen Rundgang entlang der Ausstellungstische mit Plakaten und Modellen genutzt. Nach einführenden Worten durch den Ortsvorsteher und die Stadtverwaltung wurde das Konzept zur Dorffinnenentwicklung anhand von Karten und Folien vorgestellt und insbesondere auch auf die Ergebnisse des 1. Bürgerworkshops verwiesen und wie diese bisher eingearbeitet werden konnten. In mehreren Arbeitsgruppen wurden dann Planungsvorschläge für Teilbereiche im Dorf kommentiert, und Projektideen weiterentwickelt. Eine abschließende Wertung der Projektvorschläge erbrachte ein erstes Stimmungsbild, das wiedergibt, welche Maßnahmen von den Bürgern als besonders wichtig für den Ort angesehen werden. Die Ergebnisse wurden ebenfalls ausführlich dokumentiert und finden im Konzept zur Dorffinnenentwicklung Berücksichtigung (s. Kapitel 4).

Abbildung 7: Plakat der Grundschul Kinder mit Wunsch nach „Haus für ältere Menschen“



Quelle: Grundschule, Foto: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Abbildung 8: Plakat der Grundschul Kinder mit Wunsch nach „Bauernhöfen und viel Natur“



Quelle: Grundschule, Foto: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Abbildung 9: Impressionen aus dem 2. Bürgerworkshop



Fotos: Baader Konzept, Architekt Schänzel

3 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

3.1 Lage, Ausstattung und demographische Entwicklung

Naturräumliche Gliederung

Die Gemarkungsfläche von Ebersbach umfasst 2672 ha und wird von Ost nach West vom Filstal durchzogen. Die Gemarkung liegt in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“. Während sich der nördliche Teil bis zu den Schurwaldhöhen über den Naturraum „Schurwald und Welzheimer Wald“ erstreckt, geht der Teil südlich des Filstals in den Naturraum „Mittleres Albvorland“ über. Weiler ob der Fils liegt südwestlich vom Hauptort, orographisch rechts (südlich) der Fils, leicht erhöht auf knapp 340 m ü. NN auf einer für das Albvorland typischen lössüberzogenen Liasschicht. Die Bodennutzung ist vor allem geprägt durch Ackerbau, Grünland, Streuobstbestände und Wald.

Lage und zentralörtliche Funktion

Weiler ob der Fils bildet einen von 6 Ortsteilen der Stadt Ebersbach an der Fils im Westen des Landkreises Göppingen in Baden-Württemberg. Weiler liegt im westlichen Teil der Gemarkung auf einer Hochfläche südlich der Fils. Östlich von Weiler liegt der Teilort Sulpach und südlich der Teilort Roßwälden. Westlich befinden sich die Gemeinden Hochdorf und Reichenbach an der Fils (Abbildung 10). Die baden-württembergische Landeshauptstadt Stuttgart liegt etwa 35 km entfernt in nordwestlicher Richtung.

Die Gemeinde Ebersbach ist ein Kleinzentrum in der Region Stuttgart (Regionalplan Stuttgart 2009, Ziel 2.3.4) und befindet sich im Verlauf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (– Ulm / Neu-Ulm) (LEP 2002, 2.2.1 (N/Z)). Des Weiteren ist die Gemeinde als Verdichtungsraum in der Region Stuttgart einzuordnen (LEP 2002 Baden-Württemberg, Ziel 2.2.1).

Abbildung 10: Übersichtskarte: Lage von Weiler.



Quelle: Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Im Osten von Weiler verläuft angrenzend eine regionale Grünzäsur (Regionalplan Stuttgart 2009, PS 3.1.2 (Z)) und im Süden und Westen des Teilorts verläuft ein Regionaler Grünzug (Regionalplan Stuttgart 2009, PS 3.1.1 (Z)). Der Buchwald im Nordosten ist als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt (Regionalplan Stuttgart 2009, PS 3.2.1 (G)).

Darüber hinaus liegt Weiler vollständig in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Weiler - Ebersbach/Weiler“, Zone I und II bzw. IIA umfassen eine Fläche von gut 3 ha, die im Osten an den Teilort angrenzt (LUBW).

Verkehrsinfrastruktur und Ausstattung

Verkehrstechnisch ist Weiler aufgrund seiner Lage im Verdichtungsraum der Metropolregion Stuttgart sehr gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die L 1152 ist Weiler an den Hauptort angebunden sowie an die B 10 Richtung Stuttgart bzw. Ulm. Die A 8 kann über die B 297 und die Autobahnauffahrt Kirchheim (Teck) – Ost erreicht werden (ca. 13 km).

Die Anbindung von Weiler an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Mobilitätsverbund Filsland. Weiler ob der Fils verfügt über die Bushaltestelle „Weiler Dreieck“ am östlichen Ortseingang und wird von der Linie Schlierbach – Ebersbach angefahren. Am Wochenende wird die Linie nur nach Voranmeldung und mittels eines Anruf-Sammeltaxis

befahren. Der ehrenamtlich geführte Eberbus des Bürgerbusvereins in der Kernstadt bedient die Stadtgebiete, die nicht durch den ÖPNV bedient werden, fährt allerdings nicht Weiler an.

Da es in Weiler bis auf die, auf wenige Waren begrenzten, Verkaufsangebote ab Hof und ein paar mobile Versorgungsangebote (z. B. Getränkewagen, Tiefkühllieferant und Lieferung von Gemüseboxen) keine Nahversorgung gibt, müssen die Anwohner auf die Angebote der umliegenden Ortschaften oder die Kernstadt ausweichen, wofür ein Auto oder der ÖPNV benötigt werden. Als Alternative besteht die Möglichkeit mit dem Rad oder zu Fuß in die ca. 2,5 km entfernte Kernstadt im Tal zu gelangen. Als Gewerbe gemeldete Dienstleistungen und Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe sind in Weiler dezentral, meist in Wohngebäuden, im Ort verteilt. Die sozialen Einrichtungen bündeln sich östlich des Ortskerns. Dort sind die örtliche Grundschule (jahrgangübergreifender Unterricht) und ein Kindergarten angelagert, welche in einem Gebäude untergebracht sind. Außerdem befindet sich dort das Bürgerhaus, welches neben der Verwaltungsfunktion (Büro Ortsvorsteher, Sitzungen des Ortschaftsrats) auch einen Jugendraum bereitstellt und von Vereinen und Bürgerschaft für Veranstaltungen genutzt werden kann. Darüber hinaus gibt es die Sport- und Gemeindehalle mit einem Außensportbereich, welche ebenfalls durch lokale Vereine genutzt werden. Das Vereinsleben in Weiler ist sehr ausgeprägt und nimmt im Dorfleben einen wichtigen Stellenwert ein. Insgesamt gibt es 10 Vereine bzw. Gruppierungen:

- Backhausgemeinschaft Weiler
- Förderverein Bürgerhaus Weiler
- Gesangsverein „Eintracht“ Weiler
- Musikgruppe Weiler
- Sportclub Weiler
- Landwirtschaftlicher Ortsverein
- Angelsportverein Ebersbach-Weiler e. V.
- Freiwillige Feuerwehr Ebersbach, Abteilung Weiler
- Jagdgenossenschaft Weiler-Sulpach
- Verein zur Förderung des Brauchtums Hausschlachtung e.V.

Weitere Informationen zur Funktionen und Nutzungen (Gastronomie, Landwirtschaft etc.) im Ort sind Kapitel 3.3.2 zu entnehmen.

Bevölkerungsstruktur und Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung war bis 2005 durch stetiges Wachstum geprägt (vgl. Abbildung 11). Im Zeitraum von 2006 bis 2012 (Stand 31.12.2012) hat die Bevölkerung von Weiler hingegen um ca. 3,2 % von 1094 auf 1059 Einwohner abgenommen. Im gleichen Zuge gibt es 2012 496 Haushalte in Weiler, das sind 13 mehr als noch 2006. Bei der Entwicklung der Haushaltsgrößen wird ein Trend Richtung kleinere Haushaltsgrößen deutlich.

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung nach Altersgruppen im Zeitraum von 2006 bis 2012 ist in Tabelle 2 sowie in Abbildung 12 zusammengefasst dargestellt. Es wird ersichtlich, dass

die Altersgruppen „bis unter 18 Jahre“ und „18 bis unter 65 Jahre“ leicht schrumpfen, wohingegen die Altersgruppe „65 Jahre und älter“ tendenziell größer wird.

Betrachtet man die Zu- und Abwanderungsströme von Weiler im Zeitraum von 2006 bis 2012, wird deutlich, dass mit 21,4 % ein Großteil der Zuwanderungen aus dem Landkreis Göppingen kommt. Weitere 14,2 % kommen aus dem angrenzenden Landkreis Esslingen. Das zeigt, dass es vor allem innerhalb der Region Zuwanderungsströme nach Weiler ob der Fils gibt. Insgesamt sind in diesem Zeitraum 368 Personen nach Weiler gezogen.

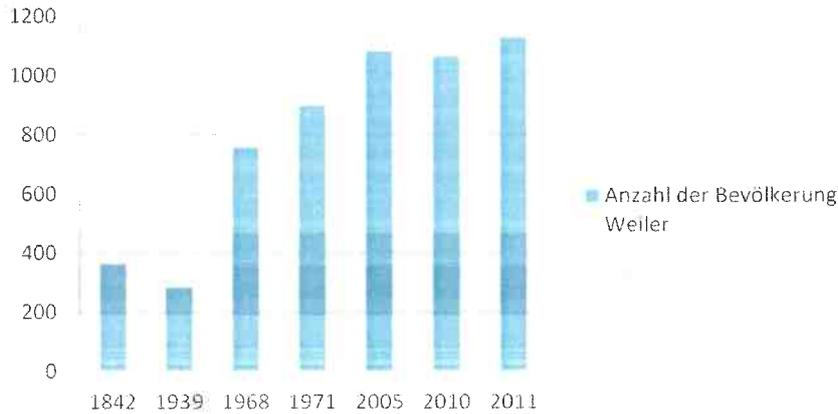
Im selben Zeitraum sind 353 Personen von Weiler weggezogen. Auch hier findet mit 14,3 % ein Großteil der Bewegungen innerhalb des Landkreises Göppingen statt. Weitere 13,5 % ziehen in den Landkreis Esslingen. Neben den Abwanderungen innerhalb der Region gab es auch kleine Abwanderungsströme in die größeren Städte Baden-Württembergs wie Ulm Heidelberg, Ludwigsburg und Reutlingen.

Tabelle 2: Stadt Ebersbach – Stadtteil Weiler: Bevölkerung am 31.12. nach Altersgruppen,

Bevölkerung Altersgruppen	2006	Anteil an der Gesamtbe- völkerung in %	2008	Anteil an der Gesamtbe- völkerung in %	2010	Anteil an der Gesamtbe- völkerung in %	2012	Anteil an der Gesamtbe- völkerung in %
bis unter 10 J.	112	10,2	112	10,4	97	9,1	97	9,2
10 bis unter 18 J.	93	8,5	81	7,5	90	8,4	90	8,5
18 bis unter 25 J.	80	7,3	79	7,3	72	6,7	65	6,1
25 bis unter 35 J.	121	11,1	107	9,9	105	9,8	104	9,8
35 bis unter 45 J.	188	17,2	191	17,7	165	15,5	147	13,9
45 bis unter 65 J.	307	28	298	27,7	322	30,2	335	31,6
65 bis unter 85 J.	183	16,7	196	18,2	205	19,2	207	19,5
85 J. und älter	10	0,9	13	1,2	11	1	14	1,3
Summe	1094	100	1077	100	1067	100	1059	100

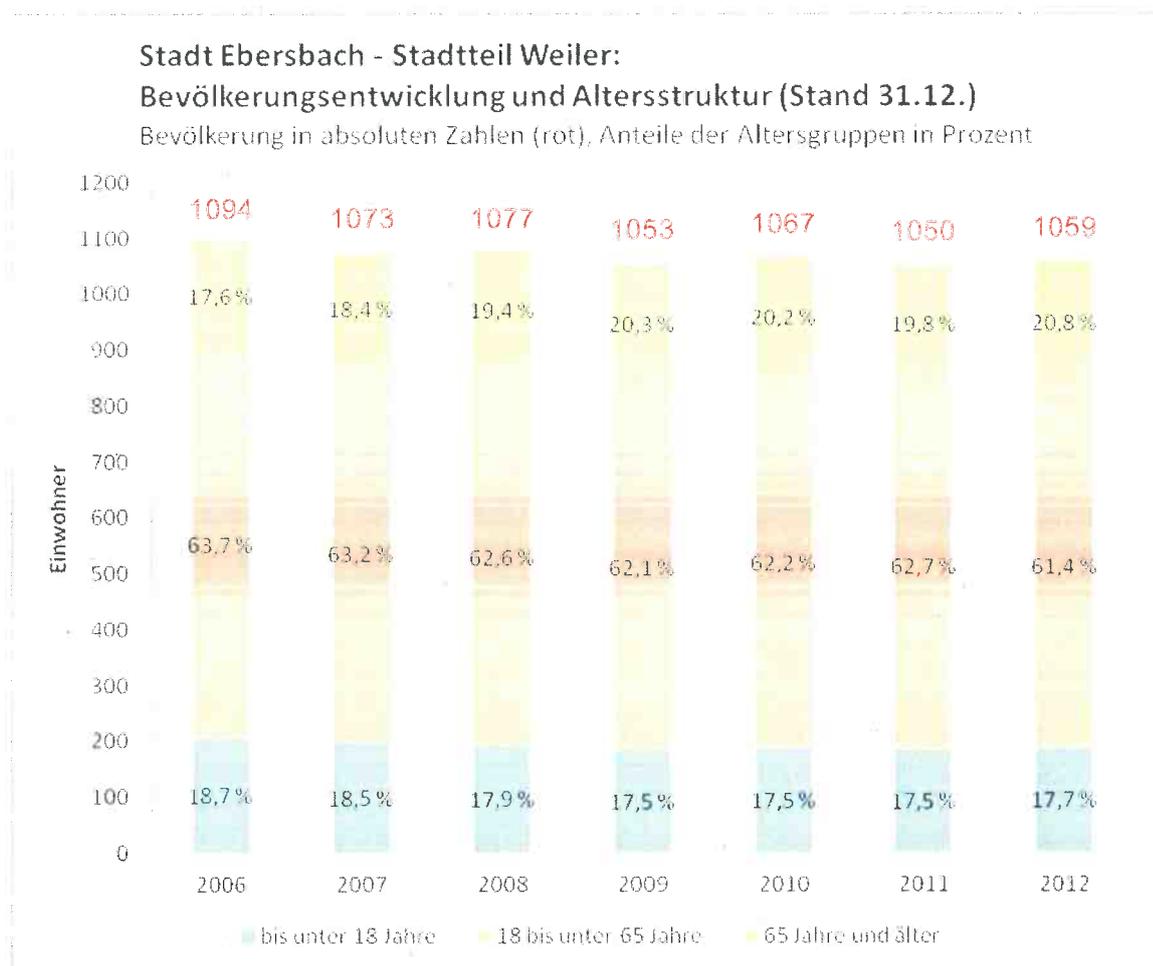
Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Ebersbach an der Fils 2013.

Abbildung 11: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 1842 bis 2011



Quelle: Mayer, Tanja 2012

Abbildung 12: Stadt Ebersbach – Stadtteil Weiler: Bevölkerung am 31.12. nach Altersgruppen



Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Ebersbach an der Fils 2013.

3.2 Stärken und Schwächen aus Bürgersicht sowie erste Entwicklungsmöglichkeiten

Im ersten Bürgerworkshop wurden die Stärken und Schwächen aus der Sicht der Bürgerinnen und Bürger umfassend diskutiert. Sowohl in der großen Runde, die mehr als 200 Teilnehmer umfasste, als auch in den thematisch gegliederten Arbeitsgruppen ("Jugendliche", „Familie und Kinder“, „Älter werden in Weiler 1“, „Älter werden in Weiler 2“, „Arbeiten im Ort“, „Kultur und soziales Leben“, „Siedlung, Landschaft und Verkehr“) wurden vielfältige Aspekte genannt, die das Leben in Weiler positiv prägen bzw. die als nachteilig empfunden werden. Die Ergebnisse der gemeinsamen Diskussion in großer Runde sind in Tabelle 3 aufgelistet. Im Folgenden werden lediglich die wichtigsten Aspekte zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung aller Ergebnisse ist dem Protokoll des 1. Bürgerworkshops zu entnehmen.

Das Dorf- und Vereinsleben hat einen besonderen Stellenwert in Weiler. Insgesamt wird von den Bürgern die gute Dorfgemeinschaft, das aktive Vereinsleben, die Festivitäten sowie das Harmonisieren der Vereine und Gruppen untereinander als sehr positiv herausgestellt. Zugleich besteht der Wunsch nach mehr Räumen für Kultur und Treffen sowie nach einem Dorfplatz.

Zur Freizeitgestaltung gibt es in Weiler zahlreiche Möglichkeiten. Senioren schätzen Freizeitangebote, wie gemeinsames Wandern und Kaffeenachmittage sowie die dadurch gepflegten Kontakte. Auch für Familien sowie für sportliche Freizeitaktivitäten im Allgemeinen ist die Infrastruktur vor Ort sehr gut ausgebaut: es gibt Vereine, Freizeit- und Sportanlagen, einen Jugendraum, eine Musikschule, Spielplätze etc. Die intakte Natur, zahlreiche Grünflächen sowie auch grüne Baulücken, die mit Wiesen bedeckt sind, werden von den Bürgern als schön und auflockernd empfunden und tragen zum Erhalt des dörflichen Charakters bei. Bemängelt werden hingegen die heruntergekommenen Leerstände und die insgesamt große Anzahl an Baulücken. Diese sollen jedoch einer maßvollen Bebauung unterzogen werden, um grüne Flächen im Ort zu erhalten und dadurch den dörflichen Charakter zu wahren. Insgesamt schätzen die Bürger das grüne Wohnumfeld und die attraktive Landschaft sowie das soziale Miteinander im Dorf.

Als negativ gewertet werden die fehlende Nahversorgung im Ort und das Fehlen eines Dorfladens, was insbesondere für Senioren und weniger mobile Bürger zum Problem wird. Auch das Fehlen eines bspw. genossenschaftlich organisierten Hofladens wird bemängelt. Die Problematik der Nahversorgung wird verstärkt durch die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel. Insbesondere die Taktung ist nicht zufriedenstellend, was alternative Mobilitätsangebote, wie bspw. einen Bürgerbus und Fahrgemeinschaften, erforderlich macht.

Ein wichtiger Aspekt, der aus mehreren Gründen in der Kritik steht ist die allgemeine Verkehrssituation und die Verkehrssicherheit. Die Bürger nennen schlechte und schmale Straßen, die u.a. den landwirtschaftlichen Verkehr behindern, schmale Gehwege, unübersichtliche Kreuzungen und gefährliche Einmündungen, mangelnde Radwege, mangelnde Parkplätze und eine schlechte Wegführung für Fußgänger, insbesondere für Kinder und Senioren. Hier könnten verkehrsberuhigte Bereiche und Spielstraßen Abhilfe schaffen. An einigen Stellen besteht laut der Bürger infrastrukturell Erneuerungs- und Unterhaltsbedarf. Senioren

wünschen sich z. B. mehr Unterstützung durch den Ausbau von Ausruhemöglichkeiten, eine Verbesserung der Beleuchtungssituation der Wege sowie regelmäßiger Winterdienst. In Bezug auf das Thema Wohnen sollten, aus Sicht der Senioren mehr Konzepte für altersgerechtes Wohnen, wie betreutes Wohnen, Alters-WGs und Mehrgenerationen-Häuser, verfolgt werden.

Insgesamt zeigt sich eine hohe Wohnzufriedenheit in Weiler, vor allem das grüne, aufgelockerte Ortsbild sowie die Einbettung in die attraktive Landschaft wird im Workshop als wohltuend gelobt. Eine nähere Betrachtung des Wohnumfeldes und der Strukturen im Ort gibt jedoch auch Anlass zu Kritik und Verbesserungswünschen. Die Ergebnisse der Bürgerarbeit wurden im zweiten Bürgerworkshop weiterentwickelt und flossen in die Planung ein.

Tabelle 3: Ergebnisse der gemeinsamen Diskussion in großer Runde

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weilemer Mentalität ▪ gute Gemeinschaft -> „an einem Strang ziehen“ ▪ Alle Gruppen arbeiten gut zusammen ▪ gute Lebensqualität ▪ Dorfgemeinschaft und Vereine harmonisieren gut ▪ Baulücken schön, aktive Landwirtschaft, dörflicher Charakter soll erhalten bleiben, keine Störung durch Mehrfamilienhäuser ▪ Intakte Natur (durch Grünzüge im Dorf) ▪ Baulücken mit Wiesen sind schön, weil der dörfliche Charakter wiedergespiegelt wird ▪ Keine Hochhäuser ▪ Ruhig, keine Durchfahrtsstraße ▪ Aufgelockerte Bauweise ▪ Schöner Spielplatz im Neubaugebiet ▪ Kleine Fußwege ▪ Kindergarten und Schule ▪ Achse Sportplatz, Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haldenwiesenstraße „Rennstrecke“ -> Angst um Kinder ▪ Schlechte, schmale Straßen, schmale Gehwege ▪ Schlechte Busverbindung ▪ Keine Windparks in Weiler! ▪ Schrebergarten neben Friedhof schlecht -> Grillen neben „Trauer“ ▪ Beerdigung bei Regen schwierig: „laut“ ▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten ▪ „Verratzte“ Leerstände ▪ Nachverdichtung von Baulücken -> Problem: viele Parkplätze notwendig ▪ Fehlender Dorfplatz ▪ Sendemast Weilerstraße: Verlagerung aus Ort raus ▪ Nicht nur Baulücken füllen, sondern auch Umfeld/Zusammenleben betrachten ▪ Baulücken ▪ Parkplatzproblem ▪ Schulwegsicherung, Wege zugeparkt, Kinder schlechte Wegführung ▪ Einfahrt zur Schubertstraße schwierig /Einmündung Schubertstraße/Weilerstraße, zwei Stellen: bei Kreuzung Grüner Wald ▪ Ortsausfahrten gefährlich, Tempo 50 auf der Landstraße ▪ Radweg Ebersbach -> Weiler in sehr schlechtem Zustand ▪ Parkplatzproblem um die Kirche ▪ Verkehrliche Ausfahrt von der Schubertstraße auf die Landstraße ▪ Kein Überweg für Schüler ▪ Kein Radweg nach Ebersbach ▪ Abwasserkanäle nicht ausreichend groß, Erweiterung

	<p>der Kanäle nötig</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beleuchtung nicht ausreichend, zu früh ausgeschalten ▪ Weiler Straße-Haldenwiesenstraße Kreuzungspunktmarkieren, Übersichtlichkeit ▪ Ungeklärte Eigentümerstraße in der Frühlingshalde - > wird nicht geräumt und gepflegt ▪ Winterdienst teilweise schlecht, es wird nicht überall geräumt
--	---

3.3 Städtebauliche Analyse wesentlicher Themenfelder

Die Analyse baut auf drei Säulen: erstens die Beiträge der am Workshop beteiligten BürgerInnen mit ihrer detaillierten Innensicht und der genauen Kenntnis der Dinge, zweitens die Sicht der Planer von außen mit dem besonderen Blick auf unverwechselbare Elemente in Weiler und drittens die Auswertung statistischer Daten. Wo liegen die Stärken, wo bestehen Schwächen und welche Herausforderungen oder Potenziale ergeben sich für die zukünftige Entwicklung daraus?

Das Dorfbild ist als unverwechselbares Kulturgut im Ortsgrundriss, der Einbettung in die Landschaft, der Stellung der Gebäude entlang der historischen Straßenzüge und in der Architektur seiner traufständigen Langhäuser an vielen Stellen noch vorhanden und schön ablesbar. Daneben prägen die Geschichte des Dorfes, die Nutzungsstrukturen, auffallende Einzelgebäude und Gebäudeensemble, Grünstrukturen, Geländeform und Landschaft, Straßen und Wege sowie Gewässer die Identität des Ortes. Das bewegte Gelände gibt hier besonders schön die unverwechselbare dritte Dimension frei, den Blick auf die Bebauung und Dachlandschaft, sei es vom öffentlichen Straßenraum im Ort oder von der umgebenden landschaftlichen Topographie.

3.3.1 Historische Entwicklung der Ortslage

Die Urkarte der württembergischen Landesvermessung (ca. 1830) zeigt Weiler als kompakt bebautes Straßendorf, die Kirche und Friedhof auf der Anhöhe einer Seitenstraße, mit traufständigen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (Abbildung 13). Typisch sind stattliche traufständige Hofstellen mit Wohn-, Stall- und Scheuerteil in einem kompakten Gebäude als „Eindachhof“. Im späteren Kapitel wird diese Gebäudeform und deren Elemente als der „Weiler Haustyp“ genauer beschrieben. Daneben gibt es kleinere Tagelöhnerhäuser. Im Laufe des 19. Jahrhunderts wurde die Schafzucht und die damit verbundene Leinen- und Baumwollweberei zur bestimmenden Nutzungsform.

Abbildung 13: Urkarte um das Jahr 1850.

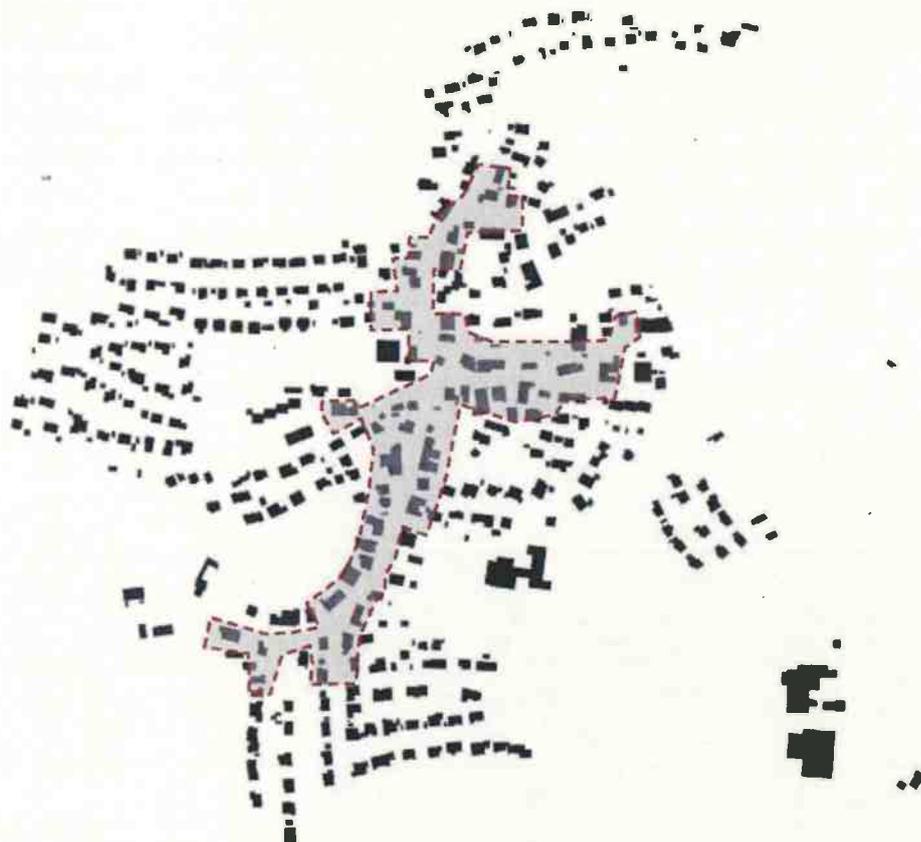


Quelle: Stadt Ebersbach

Um das Jahr 1850 hatte Weiler ca. 370 Einwohner. Bis heute hat sich die Zahl auf ca. 1060 Einwohner fast verdreifacht, wobei der wesentliche Wachstumsschub durch markante Zuwächse ab den 1950er Jahren kam. Eine starke, flächenhafte Ausbreitung des Siedlungsgebietes in Folge hoher Wohnungsnachfrage hat dem ursprünglichen Straßendorf eine neue Prägung verliehen. In Abschnitten wurden an attraktiven Süd- und Westhanglagen in alle vier Himmelsrichtungen neue Wohngebiete entwickelt. Gleichzeitig wurde die Infrastruktur mit neuen öffentlichen Einrichtungen ausgebaut. Der Bau der Umgehungsstraße in den 1960er Jahren trug dazu bei, dass die Weiler Straße seitdem vom Durchgangsverkehr entlastet ist. Gebäude und Strukturen des ursprünglichen Bauerndorfes sind bis heute erhalten und stehen zum Teil unter Denkmalschutz. Die ehemals landwirtschaftliche Prägung ist noch an wenigen Nebenerwerbsbetrieben, teilweise mit Hofvermarktung im Ort ablesbar. An einigen gelungenen Beispielen kann man die Umnutzung zur überwiegenden Wohnnutzung zeigen. Etliche ehemalige Hofstellen sind geringfügig genutzt. Diese meist ortsbildprägenden Gebäude und Ensembles mit Nutzung und Leben zu füllen oder in angemessener Dichte zu ersetzen, wird die kommende Aufgabe sein. Der vorliegende Bericht möchte hier Beispiele skizzieren.

Politisch gehörte Weiler bis 1905 zum Gemeindeverbund „Roßwälder Stab“. Mit dem Austritt wurde die Gemeinde selbstständig. Mit der freiwilligen Eingemeindung am 01.01.1975 erhielt Weiler seinen bis heute geltenden Status als Stadtteil von Ebersbach an der Fils.

Abbildung 14: Heutige Gebäudestruktur mit Überlagerung des ursprünglichen Siedlungsbereichs von 1850



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

3.3.2 Nutzungen und Funktionen

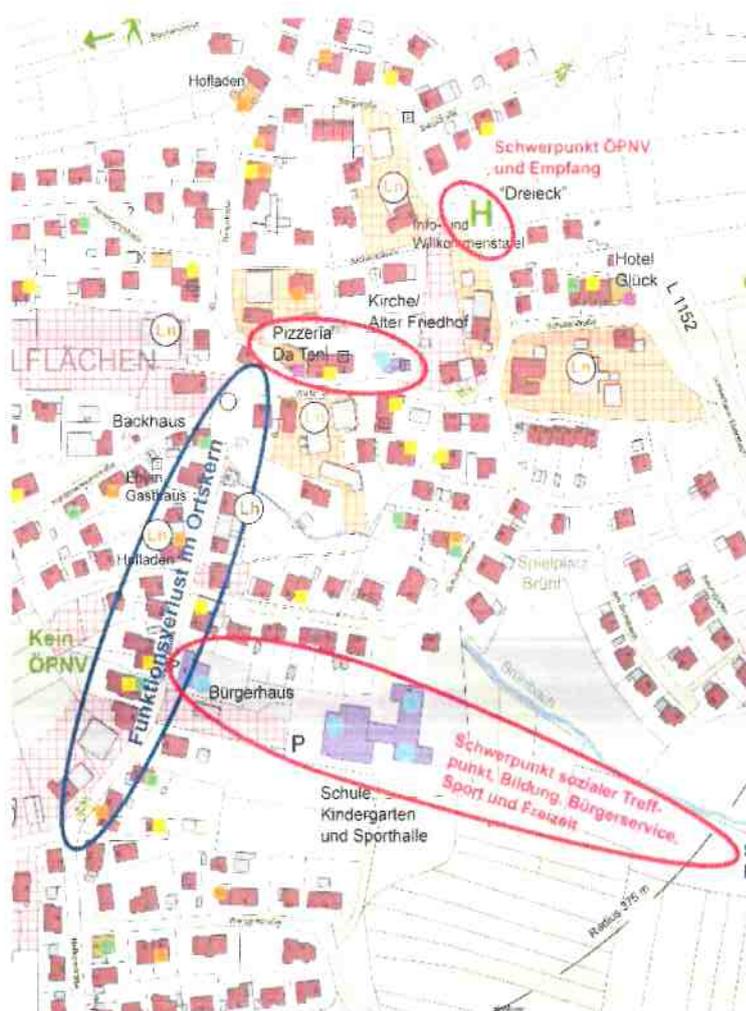
Durch die Nähe zur Kernstadt Ebersbach mit seinem Versorgungszentrum, weiterführenden Schulen, Bahnhof und weiteren Infrastruktureinrichtungen sowie dem Teilort Roßwälden mit seinem Lebensmitteldiscounter besteht eine enge Umlandbeziehung. Eine Versorgung in Weiler mit Gütern des täglichen Bedarfs leisten teilweise die Hofverkaufsstellen. Ansonsten sind kreative bürgerschaftliche Ideen zur Versorgung oder Transportleistung gefragt.

In Weiler ist der Strukturwandel, weg von der Landwirtschaft und hin zum „Wohnort“ mit räumlicher Trennung von Wohn- und Arbeitsort derzeit noch im Gange. Die Landwirtschaft verliert zunehmend an Bedeutung, dennoch sind noch drei Betriebe im Haupterwerb sowie sechs Betriebe im Nebenerwerb tätig. Leerstehende Althofstellen sowie Hofstellen mit Restnutzung sind bereits zu verzeichnen. Bis auf einen Betrieb außerhalb der Ortslage sind die Hofstellen an der ursprünglichen Straßenachse der Weiler Straße angeordnet.

Mit dem Strukturwandel einher geht die Umstrukturierung der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die insbesondere durch veränderte Lebensgewohnheiten sowie die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsort verursacht ist. Soziale Orte gehen verloren, die

ehemals im Ortskern befindliche Poststelle, das Gasthaus Hecht, das Milchhäusle und die Viehwaage stehen heute leer oder sind geringfügig genutzt. Dafür sind neue Einrichtungen, insbesondere öffentliche, soziale Infrastruktureinrichtungen wie das Bürgerhaus, Grundschule, Kindergarten, Bushaltestelle und Sportanlagen mit Beachvolleyballfeld entstanden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang angeordnet sind. Abseits der ursprünglichen Ortsmitte entstand so ein neuer Schwerpunkt für Treffpunkte, Bildung, Bürgerservice, Sport und Freizeit. Weitere, auch für das Dorfleben wichtige Einrichtungen sind die Kirche, die Pizzeria sowie die Bushaltestelle „Dreieck“. Zudem gibt es für die gastronomische Versorgung das Hotel „Glück“ mit einem unter der Woche geöffneten kleinen Restaurant. Abbildung 15 zeigt einen Ausschnitt aus der Analysekarte Nutzungen und Funktionen, welche sich in der Anlage befindet.

Abbildung 15: Analysekarte Nutzungen und Funktionen (Ausschnitt)



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Die seit den 1950er Jahren entstandenen Wohngebiete zeichnen sich durch eine überraschende Durchmischung mit Dienstleistungs- und Kleingewerbe, d.h. amtlich gemeldeter Gewerbeausübung aus. Nur wenige der Betriebe sind jedoch im Ortsbild sichtbar und tragen wie der Friseur zur Nahversorgung bei. Gewerbegebiete sind nicht vorhanden. Allerdings bestehen für einen mittelständischen Handwerksbetrieb, der im Wohngebiet in Ortskernnähe liegt, nur sehr beengte Arbeits- und Abstellmöglichkeiten für Material und Transportfahrzeuge, sodass es teilweise zu unübersichtlichen Situationen für Fußgänger (insbesondere Schulkinder) und andere Verkehrsteilnehmer kommt.

Mit dem Schlachthaus am südwestlichen Ortsrand (untere Weiler Straße) verfügt Weiler zudem über eine in Baden-Württemberg einzigartige Einrichtung zur Pflege der landwirtschaftlichen Tradition, das vom Verein zur Förderung des Brauchtums Hausschlachtung e.V. betrieben wird.

Abbildung 16: Wandel der sozialen Treffpunkte (oben), Friseur und Schlachthaus (unten)



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Tabelle 4: Stärken und Schwächen im Themenfeld Nutzung und Funktion.

Stärken / Potenziale	Schwächen / Herausforderungen
<p>Attraktive Wohnlagen an Südhängen</p> <p>Umfeld Bürgerhaus, Umfeld der Kirche mit Pizzeria und die Bushaltestelle „Dreieck“ bilden die wichtigsten sozialen Treffpunkte im Ort.</p> <p>Familiengerechte öffentliche Bildungseinrichtungen sind in Weiler vorhanden.</p> <p>Geschäftigkeit der Weilermer Bevölkerung zeigt sich in einer Streuung von Kleingewerbe über den gesamten Siedlungsbereich vorhanden.</p> <p>Das Hotel Glück sowie die Pizzeria sind wertvolle Betriebe im Gastgewerbe, die auch auswärtige Besucher nach Weiler ziehen.</p>	<p>Die traditionell landwirtschaftliche Nutzung ist noch durch einige Betriebe vertreten, ist jedoch spürbar auf dem Rückzug. Dadurch wird die dörflich geprägte Funktionsmischung, insbesondere an der Weiler Straße immer mehr von der monofunktionalen Wohnnutzung verdrängt und der Gebäudeleerstand nimmt zu.</p> <p>Die Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte ist verloren gegangen. Im nahen Umfeld von Weiler (Kernstadt und Roßwälden) ist diese jedoch gesichert.</p> <p>Entwicklungstrend führt weg von einem lebendigen Ort, hin zur Wohngemeinde.</p> <p>Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für bestehendes Gewerbe</p>

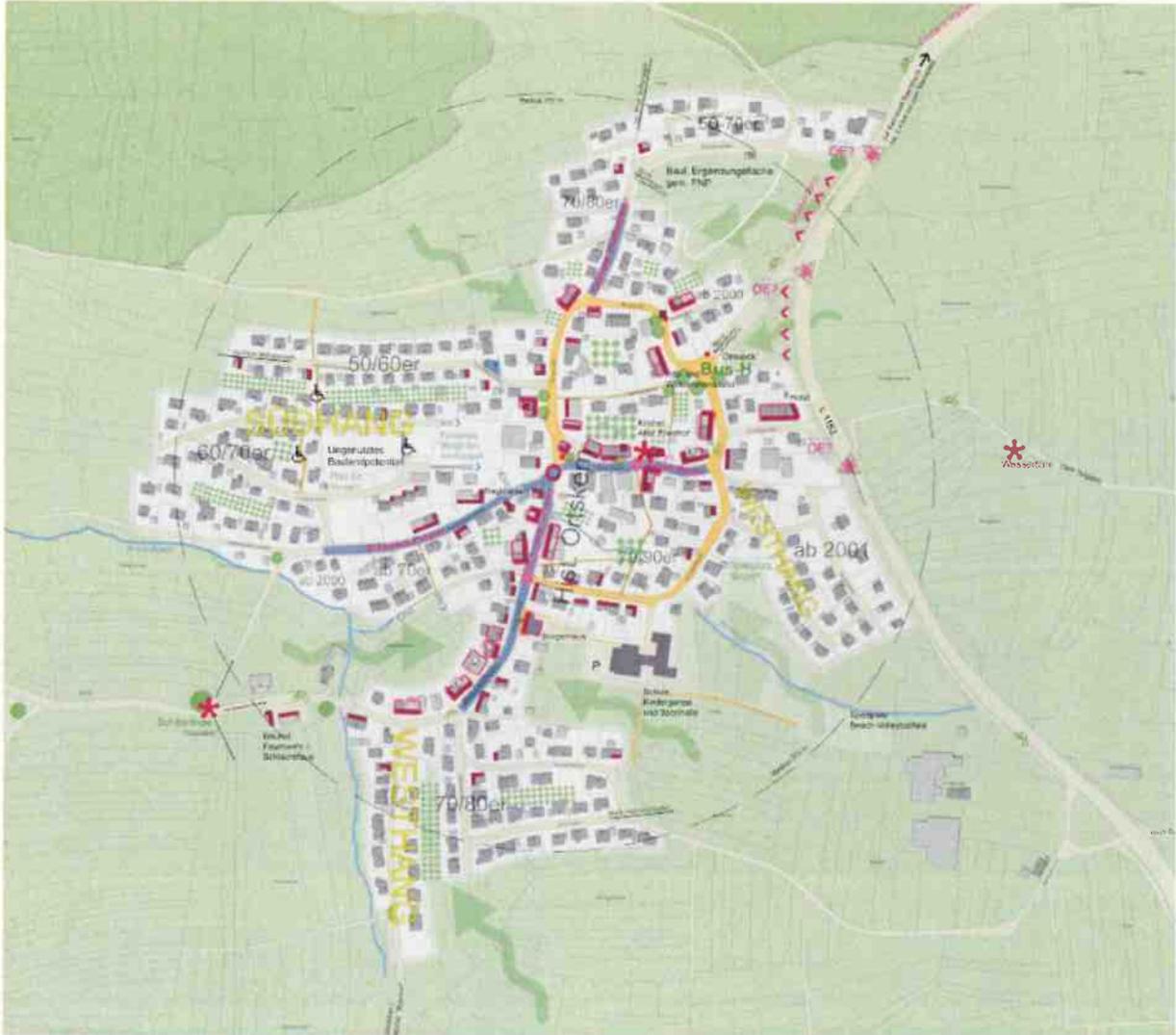
Perspektiven zu Nutzungen und Funktionen

Weiler bietet die nötigen Rahmenbedingungen um als Wohnort längerfristig attraktiv zu bleiben. Jedoch sind parallel dazu neue, lebendige und durchmischte Funktionsstrukturen zu entwickeln, um die dörfliche Nutzungsvielfalt nicht vollständig zu verlieren und die Basis für die Grundversorgung im Ort wieder zu stärken. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Verknüpfung der Nutzungen an der Weiler Straße.

3.3.3 Siedlung und Gebäudestruktur

Bei der Betrachtung des Siedlungsgebietes von Weiler sind zwei markante Eigenschaften zu erkennen. Einerseits die recht kompakte Siedlungsfläche, die sich ausgehend von der geografischen Mitte am Kreuzungspunkt Haldenwiesenstraße / Weiler Straße in alle vier Himmelsrichtungen maximal in einem Radius von 400 m erstreckt. Andererseits die markanten, einfließenden Grünzüge vorwiegend als Wiesen und Streuobstwiesen, die zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsbereiches beitragen (s. Abbildung 17).

Abbildung 17: Analysekarte Struktur und Räume (Ausschnitt)



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Beim Blick von außen auf das Dorf fallen zunächst der Kirchturm sowie der Wasserhochbehälter als die bedeutenden Landmarken und damit Orientierungspunkte auf. Unterhalb des Kirchturmes breitet sich die Siedlung mit einer gut ablesbaren Dachlandschaft aus. Innerhalb des Ortes sind Gebäude vorhanden, die vorwiegend aus den Zeiten der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen und das Dorfbild aufgrund ihrer Gestaltung und Größe wesentlich prägen.

In der Gebäudestruktur sind die dörflich typischen, kleinteiligen Gebäudestrukturen mit spielerischen Gebäudestellungen mit Engstellen und Aufweitungen im ursprünglichen Ortskern um die Weiler Straße/Bergstraße noch gut ablesbar. Jedoch haben sich im Laufe der Siedlungsentwicklung seit den 1950er Jahren Wohngebiete entwickelt, die durch städtisch geprägte Zeilenstrukturen mit durchgängigen Straßenfluchten gekennzeichnet sind. Hier ist der dörfliche Charakter nicht mehr nachvollziehbar und scheint vom Standort her beliebig aus-

tauschbar zu sein. Das Siedlungsgefüge ist vor allem in den Haldenwiesen durch größere Baulücken unterbrochen.

Die bauliche Prägung des Ortsbildes und damit die Baukultur im Ort steht insbesondere an der Weiler Straße im Spannungsfeld zwischen erhaltender Sanierung, Überformung durch städtisch / modern geprägte Neubauten sowie dem Gebäudeleerstand mit vernachlässigtem Gebäudeunterhalt. Neubauten gliedern sich zum Teil in die ursprüngliche Struktur ein und haben ortstypische Elemente der ursprünglichen Bebauung verdrängt. An manchen Stellen sind ehemalige Hofstellen bedarfsgerecht, meist für Wohnzwecke umgebaut worden.

Abbildung 18: Wandel der Gebäudesubstanz, prägende Gebäude und Entwicklungsflächen



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Tabelle 5: Stärken und Schwächen im Themenfeld Siedlung und Gebäudestruktur

Stärken / Potenziale	Schwächen / Herausforderungen
<p>Kompakte Siedlungsstruktur erleichtert die Orientierung und begünstigt kurze Wegeverbindungen. Ein zentraler, ausgebauter Dorfplatz ist aber nicht vorhanden.</p> <p>Kirche, Wasserturm und Schillerlinde als Land- und Erkennungsmarke des Ortes tragen wesentlich zum Ortsbild bei.</p> <p>Das ursprüngliche, dörflich geprägte Ortsbild ist noch an einigen Stellen des alten Siedlungsteiles ablesbar.</p> <p>Hohe Wohnqualität durch Süd- und Westhanglagen sowie durch eine prägnante Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft vorhanden.</p>	<p>Neue Wohnquartiere haben die ursprüngliche Siedlungsstruktur verändert und zu städtischen Ausprägungen des Ortsbildes geführt.</p> <p>Von der L1152 her kommend fehlt die Erkennbarkeit des Ortes an den Ortseingängen.</p> <p>Gebäude im vernachlässigten Zustand beeinträchtigen das Ortsbild.</p> <p>Einzelne Leerstände in Wohngebäuden und Althofstellen sowie Leerstandsrisiken zeigen einen Verlust an Substanz, bilden jedoch ein vielfältiges Entwicklungspotenzial.</p> <p>Große, innerörtliche Entwicklungsflächen im Bereich Haldenwiesen als „Bruch“ im Siedlungsgefüge.</p>

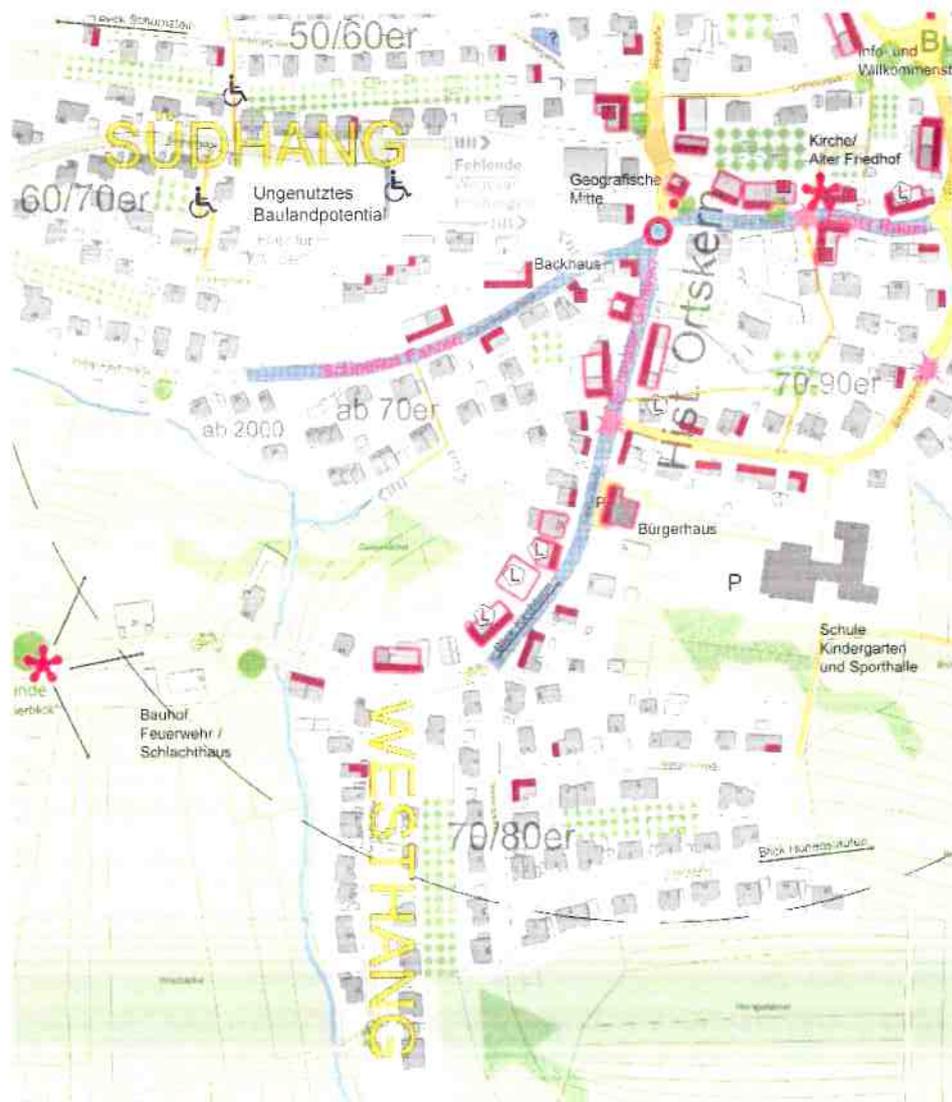
Perspektiven Siedlung und Gebäudestruktur
<p>Die kompakte Siedlungsstruktur und vorhandene dörfliche Prägung im Ortskern bieten eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung eines kleinteiligen Siedlungsgefüges.</p> <p>Eine Weiterentwicklung mit qualitativen und maßstabsgerechten Baukultur ist die Voraussetzungen für die Bewahrung bzw. Herausbildung eines eigenständigen Ortsbildes.</p> <p>Durch die Erhaltung und sensible Umnutzung von prägenden Gebäuden alter Hofstellen kann eine Verbindung zwischen dörflicher Tradition und modernen Lebens- und Arbeitsformen hergestellt werden.</p> <p>Die heute als Freiflächen innerhalb des Siedlungsgefüges, bereits voll erschlossenen und sofort bebaubaren Entwicklungsflächen, insbesondere im Bereich Haldenwiesen bilden eine großzügige Flächenreserve für das zukünftige, bedarfsgerechte Angebot an Bauplätzen.</p>

3.3.4 Verkehrsstruktur

Die Ortsumfahrung der L1152 Ebersbach / Schlierbach sorgt dafür, dass nahezu ausschließlich Ziel- und Quellverkehr in den Ort fährt. Es herrscht eine recht geringe Verkehrsbelastung, wobei die Weiler Straße als Sammelstraße zu charakterisieren ist. Die weiteren Straßen können als Anliegerstraßen bezeichnet werden. Die Berg- und Schubertstraße sind als Mischverkehrsfläche ohne markierten Gehweg gestaltet. Hier gelingt der für den dörflichen Charakter typische fließende Übergang zwischen privater Hoffläche und öffentlichem Verkehrsraum. Jedoch sind neben einigen Straßen in den neueren Baugebieten auch überwiegende Teile der Weiler Straße sowie die Haldenwiesenstraße mit einer „autogerechten“ Trennung von breiter asphaltierter Fahrbahn und schmalen abgesetztem und asphaltiertem Gehweg charakterisiert. Meist durch einen Hochbord getrennt führt dies zu einer starken

Trennung zwischen Fußgänger und Fahrverkehr sowie zwischen öffentlichem und privatem Raum. Abbildung 19 zeigt einen Ausschnitt der Analysekarte Struktur und Räume, welche sich in der Anlage befindet.

Abbildung 19: Analysekarte Struktur und Räume, Straßensystem (Ausschnitt)



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Im Ort bestehen abseits der Fahrwege Fußwege, die zum Teil bereits in der ursprünglichen Siedlungsstruktur vorhanden waren. Weitere Fußwegebeziehungen sowohl innerhalb der Siedlung als auch in der Beziehung zum Außenbereich kamen im Zuge weiterer Baugebietsentwicklungen hinzu. Die Barrierefreiheit der Fußwege ist auch bedingt durch die Topografie nicht durchgängig gegeben. Mit dem überörtlichen Radweg von Uhingen nach Reichenbach/Fils und Ebersbach nach Schlierbach ist Weiler in das Radwegenetz eingebunden.

Der ÖPNV ist in Weiler durch eine Busverbindung Schlierbach / Ebersbach eingerichtet. Jedoch verkehrt der Bus nur unregelmäßig und am Wochenende. Dazu kommt, dass Weiler nur eine Bushaltestelle am östlichen Ortsrand hat. Von der Ortsmitte sowie den südlichen Ortsteilen sind somit weitere Wege zurückzulegen.

Abbildung 20: Autogerechter Straßenzug und fußgängerfreundliche Mischverkehrsfläche



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Tabelle 6: Stärken und Schwächen im Themenfeld Verkehrsstruktur

Stärken / Potenziale	Schwächen / Herausforderungen
<p>Die Ortsumfahrung der L1152 fördert eine ruhige Wohnlage mit wenig Verkehrsbelastung.</p> <p>Die Berg- und Schubertstraße sind als Mischverkehrsflächen dem dörflichen Charakter entsprechend gestaltet.</p> <p>Bereits eine gute Vernetzung mit Fußwegen im Ortskern vorhanden.</p> <p>Wegebezüge für Freizeitverkehr in die umgebenden Naherholungsgebiete.</p> <p>Wichtige überörtliche Radwegeverbindung führt durch den Ort.</p>	<p>Fehlende Fußwegverbindungen zwischen Haldenwiesen und dem östlichen Ortsteil.</p> <p>Barrierefreie Fußwege sind, auch bedingt durch die Hanglagen nicht durchgängig.</p> <p>Der mittleren und südlichen Teil der Weiler Straße sowie die Haldenwiesenstraße sind als „autogerechte“ Verkehrsachse ausgebaut.</p> <p>Verkehrssicherheit durch unübersichtliche Einmündungen und unmarkierten Fußwegekreuzungen beeinträchtigt</p> <p>Fehlende Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, insbesondere an der Weiler Straße.</p> <p>Der ÖPNV ist in Weiler nicht attraktiv genug versorgt.</p>

Perspektiven Verkehrsstruktur

Durch die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung im Ort besteht das Potenzial, verbreitet eine Umgestaltung der Verkehrsflächen in Mischverkehrscharakteristik anzustreben. In Verbindung mit einem geschlossenen, barrierearmen Fußwegenetz wird so die Verkehrssicherheit erhöht und die Begeh- und Erlebbarkeit des Ortes attraktiv gestaltet.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr sind dezentrale Parkierungsflächen zu suchen, die den Straßenraum entlasten.

Die ÖPNV Verbindung ist in Weiler lückenhaft vorhanden. Neue Mobilitätskonzepte können die Verbindungen ins Umland, insbesondere in die Kernstadt verbessern.

3.3.5 Grünstruktur / Landschaft

Ein Wechselspiel zwischen Hügel und Senken, Wiesen, Baumgruppen, Wäldern und Ackerflächen charakterisieren die landschaftliche Umgebung von Weiler. Der Ort ist am Rande einer sanften Senke gelegen, die für eine räumliche Gliederung der Siedlungsbereich sorgt. Nahe, naturnahe Erholungsflächen mit dem Spielplatz „Brühl“ sowie zwei weiteren Spielplätzen außerhalb des Siedlungsbereiches bieten ein hochwertiges Lebensumfeld, insbesondere für Kinder. Die charakteristischen grünen Einstülpungen tragen neben der Verflechtung zwischen Siedlung und Landschaft auch zu einer hohen Wohnqualität durch das Wohnen am Ortsrand bei. An vielen Stellen im Ort ist die Verbindung mit der umgebenden Landschaft spürbar. Im Ortskern sind noch einige der ursprünglichen Hausgärten erhalten. Diese tragen zu einem dörflich geprägten Ortsbild bei.

Einige prägende Großbäume tragen zur weithin sichtbaren Durchgrünung innerhalb des Siedlungsbereiches bei. Die bedeutendste Stellung nimmt dabei die etwas außerhalb befindliche Schillerlinde an der unteren Weiler Straße ein, von deren Standort aus gleichzeitig ein schöner Blick über den Ort zu erleben ist.

Durch Weiler fließen zwei Bachläufe. Der Krebsbach fließt am westlichen Ortsrand entlang und ist überwiegend offen geführt. Hingegen ist der Brühlbach im Siedlungsbereich nicht wahrzunehmen, da der Bachlauf überwiegend unterirdisch geführt ist. Jedoch zeugen Standorte von Dorfbrunnen im Ort von vorhandenen Wasserquellen.

Abbildung 21: Attraktiv gestalteter Übergang von Wohnen am Ortsrand und Hausgärten



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Tabelle 7: Stärken und Schwächen im Themenfeld Grünstruktur

Stärken / Potenziale	Schwächen / Herausforderungen
<p>Attraktives, ruhiges Wohn- und Lebensumfeld vorhanden. Naturnah gestaltete Spielflächen stehen in Verbund mit hochwertigen Waldgebieten, Streuobstwiesen und Bachläufen.</p> <p>Attraktives „Wohnen am Ortsrand“ durch grüne Einstülpungen mit Süd- und Westhanglagen vielfach gegeben.</p> <p>Hohe Reliefenergie durch ein Wechselspiel zwischen Hügel und Senken.</p> <p>Dörflicher Charakter durch kleinteilige Hausgartenstrukturen im Kern noch verbreitet ausgeprägt.</p> <p>Starke Durchgrünung des Siedlungsbereiches mit markanten Einzelbäumen.</p>	<p>In neueren Baugebieten ist die kleinteilige Hausgartenstruktur durch lineare Zwischen- und Abstandsgrünzonen ersetzt.</p> <p>Im Siedlungsbereich ist das Element Wasser nur indirekt durch Brunnen sichtbar.</p>

Perspektiven Grünstruktur
<p>Die vorhandene vielfältige Grünstruktur mit einfließenden Grünzügen und kleinteiligen, dörflichen Hausgärten hat eine hohe Qualität für das Wohn- und Lebensumfeld. Dieses ist in der weiteren Siedlungsentwicklung zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen um diese für die BürgerInnen attraktiv zu halten.</p>

4 Dorffinnenentwicklungskonzept „Weiler übermorgen“

4.1 Leitlinien und Ziele

Das Motto „Weiler übermorgen“ gibt den Horizont vor, in dem die Entwicklung von Weiler betrachtet wird. Gesucht werden mittel- bis langfristige Perspektiven für die Ortsentwicklung. Der Fokus liegt dabei auf der Dorf-„Innen“-Entwicklung. Der Blick konzentriert sich auf den bereits gebauten Siedlungsbereich, was Vorteile für eine dauerhaft nachhaltige Entwicklung des Ortes bietet:

- Vorrangige Nutzung innerörtlicher Bau(land)potenziale (Leerstände, Baulücken und geringfügig genutzte Grundstücke), um bauliche Missstände und Lücken im Ortsbild zu vermeiden
- Effiziente Nutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Straßen und sonstige Versorgungsleitungen)
- Erhalt der unbebauten Landschaft am Siedlungsrand für Natur und Erholung
- Vermeidung von Mehrkosten durch Erschließung und jahrzehntelangen Unterhalt zusätzlicher Wohngebiete
- Förderung des Zuzugs in den Ortskern führt zur altersbezogenen Durchmischung der Bereiche.

Auf Basis der analysierten städtebaulichen Thematiken und abgeleiteten Entwicklungsperspektiven werden im folgenden Handlungsansätze und Empfehlungen für die weitere Entwicklung von Weiler in Form eines Innenentwicklungskonzeptes für den Gesamort aufgezeigt sowie konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für strategisch bedeutsame Teilbereiche vorgestellt.

Wie soll sich Weiler in Zukunft entwickeln? Wie soll Weiler in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aussehen? Um diese Fragen zu beantworten gilt es im ersten Schritt Leitlinien aufzustellen, die den Weg als roter Faden in die Zukunft weisen.

Vieles ist gut, manches ist gefährdet, einzelne Mängel sind zu beheben. Aufbauend auf der guten Basis an Siedlungs- und Baustrukturen sowie des aktiven Gemeinschaftslebens wird ein erhaltender und behutsamer Ansatz der weiteren Entwicklung empfohlen. Es gilt, die gute Basis zu stabilisieren und zu optimieren bevor neue flächenhafte (Außen-)Entwicklungen in Angriff genommen werden. Folgende Leitlinien weisen sowohl in städtebaulicher/ortsplanerischer Hinsicht als auch für das Gemeinschaftsleben den Weg für „Weiler übermorgen“:

Dorffinnenentwicklung „Qualität vor Quantität“.

- Aktivierung hochwertiger Wohnlagen im Bestand.
- Maßvolle Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges.
- Neue Nutzungschancen durch Umbau und Ersatzbau wahrnehmen.

- Schaffung von (innovativen) Angeboten und Wohnmodellen für Ältere
- Pflege der örtlichen (Bau)kultur.
- Förderung der örtlichen Baukultur und „Weiler Haustyp“ als Markenzeichen der Baukultur definieren.
- Sicherung von Ortsbild prägenden Gebäuden und dörflichen Kleinstrukturen zur Wahrung des baukulturellen Erbes der Ortsmitte.
- Bildung, Kunst und Kultur als wichtige Nutzungsform um Gebäude zu erhalten und eigene Identität zu fördern.

Hochwertiges Wohn- und Lebensumfeld sichern.

- Aufwertung der Weiler Straße als „Perlenkette“ mit kleinteiliger Mischnutzung.
- Qualitäten der grünen Einstülpungen, Grünverbindungen und Gärten im Ort und im Übergang zur freien Landschaft erhalten.
- Dorf der kurzen Wege weiter ausbauen
- Entwicklung und Förderung des barrierearmen Ausbaus des Fußwegenetzes im Ort
- Förderung alters-/generationengemischter Siedlungsstrukturen

Lebendiges Gemeinschafts- und Wirtschaftsleben erhalten.

- Stärkung der Verbundenheit von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit dem Ort (Treffpunkte, altersgerechte Mobilitätsangebote, Wertschätzung der Aktivitäten etc.)
- Förderung und Wertschätzung des ehrenamtlichen Engagements und Unterstützung neuer Formen der Nachbarschaftshilfe
- Ermöglichen eines selbstbestimmten Lebens im Alter – auch in Phasen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf
- Unterstützung innovativer Angebote und Rahmenbedingungen für Freiberufliche, Gewerbetreibende und Hobbybastler-/Handwerker
- Erhaltung und Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die örtliche Landwirtschaft

4.2 Innenentwicklungskonzept – Städtebau und Ortsplanung

Aufbauend auf den Leitlinien und Zielen sind für das Dorffinnenentwicklungskonzept die wesentlichen Schwerpunktbereiche der dörflichen Entwicklung zu verorten. Der Fokus liegt dabei auf der Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur im Hinblick auf bauliche, grünordnerische, verkehrstechnische und funktionale Aspekte.

Die hochwertigen Beziehungen mit der Natur und Landschaft bilden den Rahmen für die bauliche Dorffinnenentwicklung. Als großes Kapital für ein attraktives Lebens- und Arbeitsumfeld kommt der Sicherung der attraktiven wie charakteristischen Grünstrukturen mit dem

markanten „grünen Finger“ als Merkmal des Dorfes besondere Bedeutung zu. Jedoch sind die Nutzungsformen, die heute zum überwiegenden Teil durch Streuobstwiesen geprägt sind, im Hinblick auf die zukünftigen Anforderungen zu überprüfen. Die Pflege der Wiesen ist sicherzustellen, um die Hochwertigkeit der Landschaft zu erhalten.

Im Innenbereich schälen sich drei wesentliche städtebauliche Schwerpunktbereiche heraus, die für eine stabile Struktur in Weiler von entscheidender Bedeutung sind. Diese sind in Abbildung 22 dargestellt (die vollständige Karte „Entwicklungskonzept“ ist in der Anlage einzusehen) und werden im Folgenden erläutert:

Perlenkette Weiler Straße

- Ausbau der Weiler Straße von der Bushaltestelle bis zum Bürgerhaus als bedeutendster funktionaler Schwerpunktbereich mit baulich markanter Prägung für das Ortsbild.
- Stärkung der Nutzungsvielfalt durch Ansiedlung von Einrichtungen, die sowohl der Versorgung der Bewohner als auch der Unterbringung von Betrieben und sonstigen aktiven und kreativen Bürgern dient.
- Fokus auf die Nachnutzung von ortsbildprägenden, leer stehenden oder nur teilgenutzten Hofstellen, um das bedeutende, bauliche Kapital in Weiler zu erhalten.
- Umstrukturierung im öffentlichen Raum, um sowohl das Ortsbild als auch die Verkehrssicherheit zu verbessern.
- Schwerpunktumsetzung eines „Weiler Haustyp“ als Orientierung für die Weiterentwicklung der Baukultur.
- Auf die Definition von Nutzungsbereichen innerhalb der Perlenkette wird verzichtet, um die notwendige Flexibilität in der Standort- und Gebäudewahl je nach Nutzungsform zu wahren.
- Vernetzung von Wegebeziehungen zwischen der Perlenkette und den umliegenden Siedlungsteilen im Sinne des Mottos: „Dorf der kurzen Wege“ zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Ortsmitte und Verbesserung der Schulwegführung.

Treffen, Bildung, Freizeit

- Umfeldgestaltung um das Bürgerhaus, mit dem Ziel den Aufenthalt sowie das Angebot noch attraktiver zu gestalten.
- Sicherung der Infrastruktur und Nutzungsergänzung mit Schwerpunkt öffentlicher Infrastruktur.

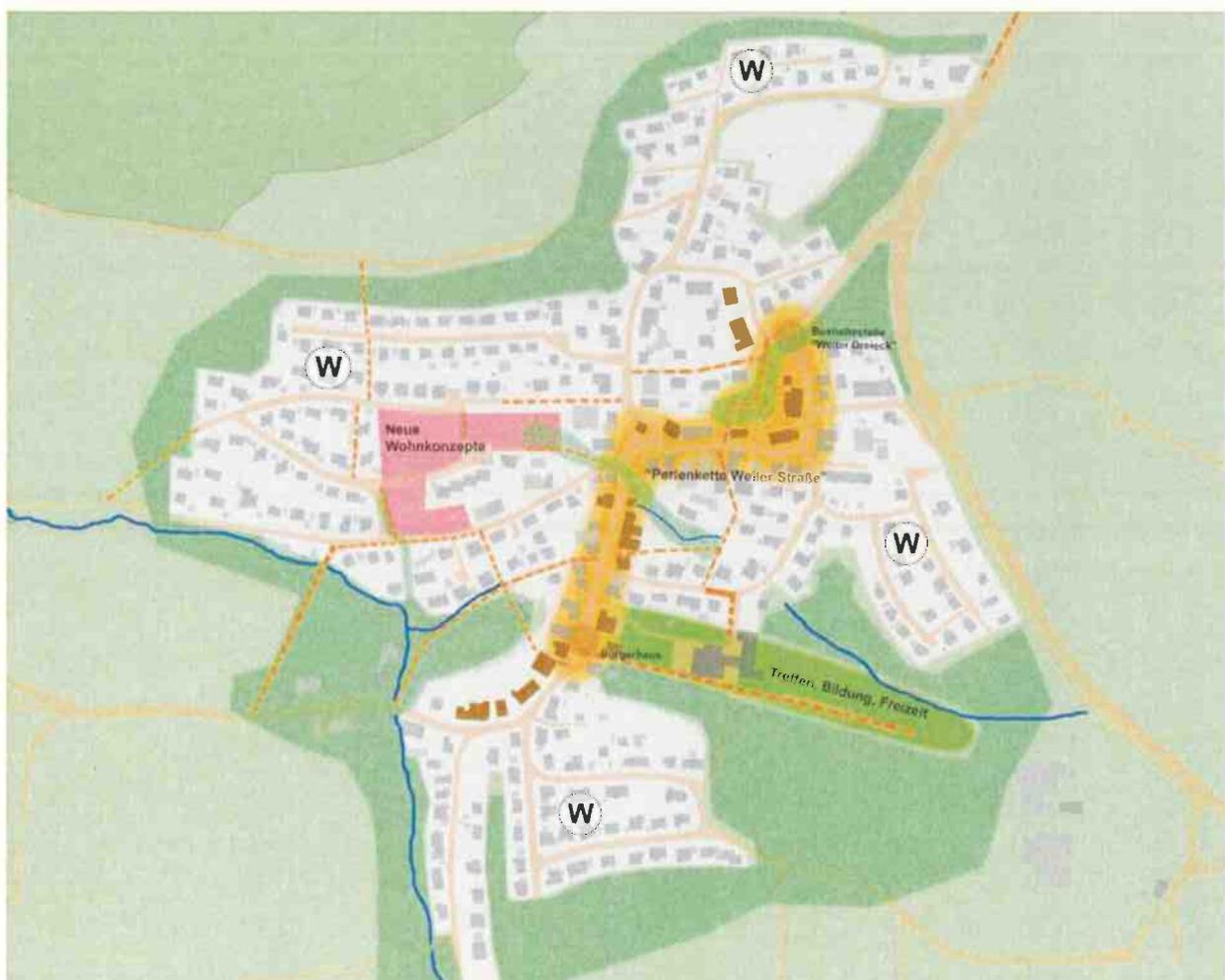
Neue Wohnkonzepte

- Aktivierung bisher ungenutzter Wohn-Baulandflächen zur Unterbringung moderner Wohnkonzepte. Seniorengerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen als Ansatzpunkte um dem demographischen Wandel zu begegnen.

- Attraktive Wohnlage am Hang mit bedarfs- und maßstabsgerechten Wohn- und Bauformen besetzen, mit besonderem Augenmerk auf das Einfügen in die örtliche Baukultur. Nutzung der erneuerbaren Energien aus Sonneneinstrahlung.
- Änderung des vorhandene Bebauungsplan im Hinblick auf die Gebäudehöhen, überbaubaren Grundflächen sowie im Hinblick auf gestalterische Festsetzungen um eine ortstypische Bautypologie in Maßstabs- und Bauform zu sichern.

Die Stärkung der „Perlenkette“ Weiler Straße stellt sich als der bedeutendste Ansatzpunkt für die weitere Dorfinnenentwicklung heraus. Um konkrete Entwicklungsansätze aufzuzeigen, werden in der Folge Entwicklungsbereiche vorgestellt (s. Kapitel 4.2), die sich mit der Thematik einer zukunftsfähigen Dorfinnenentwicklung auf Grundlage der bestehenden Strukturen befassen. Diese dienen als planerischer Projektvorschlag und sind im zukünftigen Dorfinnenentwicklungsprozess weiter auszuformulieren.

Abbildung 22: Entwicklungskonzeption Weiler (Ausschnitt)



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Gesamtkonzept, Innen- und Außenentwicklung

Unterstellt man das generelle Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, wird zusätzlicher Wohnraum notwendig, solange die Wohnfläche pro Einwohner steigt. Dieser Trend ist bisher nicht aufzuhalten.

Großes Potenzial liegt in der Wiedernutzung leer stehender oder geringfügig genutzter Substanz durch Modernisierung oder Ersatzbau. Ergänzungen an den landschaftlichen Einstülpungen im Südwesten und Südosten versprechen zusätzliche qualitativ schöne Wohnstandorte.

Im Ortskern könnten Angebote für seniorenrechtliches Wohnen und Mehrgenerationenwohnen geschaffen werden. Die Baulücke zwischen Sonnenhalde und Haldenwiesenstraße ist mit einem Bebauungsplan unterlegt, der nicht nur im Hinblick auf den Weiler Haustyp (s. Kapitel 4.4) zu überprüfen wäre sondern auch für heutige Maßstäbe zu großmaßstäbliche Bebauung vorsieht (z. B. Anzahl der Vollgeschosse). An der Haldenwiesenstraße ist eine Baugruppe mit Mehrgenerationenwohnen gut vorstellbar, Familienwohnen im oberen Bereich mit einer Gebäudekörnung, die sich an den Bestand fügt. Dabei wäre es schön, die Frühlingshalde als Weg bis zur Ortsmitte zu verlängern.

Der Flächennutzungsplan sieht südöstlich der Staufenstrasse ein geplantes Wohngebiet vor. Angesichts nennenswerter vorhandener Wohnflächenpotenziale wäre hier zu prüfen, ob man den Rand zur L 1152 als maßvolle Ergänzung für Misch- oder Gewerbenutzung ausweist. Damit wäre der Monostruktur entgegengesteuert und – abgeleitet von der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt – im Dorf auch das Bild des kompakten, lebendigen, lebenswerten und in der Nutzung vielfältigen Siedlungskörpers skizziert.

4.3 Städtebauliche Handlungsansätze im Einzelnen

An dieser Stelle erfolgt eine Darstellung der Entwicklungsvorschläge für die drei städtebaulichen Vertiefungsbereiche sowie für Einzelobjekte. Die vollständigen Karten und Pläne zu den hier abgebildeten Ausschnitten befinden sich in der Anlage.

4.3.1 Städtebauliche Vertiefungsbereiche

Abbildung 23: Dossier zum Vertiefungsbereich A: „Perlenkette“ Weiler Straße



Zielsetzungen

Neue, verstärkte Prägung des Ortsbildes an der Weiler Straße durch einfache Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Zusammenspiel mit der Aufwertung von bestimmenden Bestandsgebäuden in Nutzung und Erscheinungsbild im Sinne der Entwicklung einer lebendigen, sozialen Mitte an der „Perlenkette“.

Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Neustrukturierung der vom Asphalt bestimmten Oberflächengestaltung.

Gewinnung von nutzbaren Freibereichen an bestehenden oder zu schaffenden, bedeutenden Einrichtungen um die Nutzungspotenziale zu vergrößern.

Steigerung der Verkehrssicherheit sowohl durch Verbesserung der Fußwegeführung, der Übersichtlichkeit und Klarheit der Verkehrslenkung an Kreuzungspunkten.

Maßnahmenempfehlung:

Umwandlung der „autogerechten“ und vom Asphalt bestimmten Gestaltung in einen dörflich geprägten Straßenraumcharakter mit einem Materialzusammenspiel aus Pflanzquartieren, Pflasterfeldern und Rinne sowie Asphaltflächen.

Pflanzquartiere mit Baumpflanzungen zur vertiefenden Taktung und Gliederung der Mittleren Weiler Straße, von der Einmündung Bergstraße bis zur Einmündung Nelkenweg.

Pflasterfelder an unübersichtlichen Kreuzungspunkten (insbesondere der Einmündungsbereiche der Schubertstraße) um gestalterisch die Aufmerksamkeit für den „Rechts vor Links“ Verkehr zu erhöhen.

Ebenso Pflasterfelder an besonderen Treff- und Markpunkten im Straßenverlauf, insbesondere vor dem Bürgerhaus.

Gestalterisch durch Pflasterung differenzierte Fußweg- und Aufenthaltsbereiche, Abbau der hohen Bordsteine an übersichtlichen und geraden Streckenverläufen, insbesondere an der Mittleren Weiler Straße. Fahr- und Fußgängerverkehr sollten sich auf einer Ebene bewegen.

Ausweisung von markierten Parkierungszonen um das Parken im öffentlichen Raum neu zu ordnen.

Sanierung und Nutzungsaufwertung von Bestandsgebäuden, insbesondere die Gebäude Weiler Straße 8, 22, 25, 33, 34 und 38. Alternativ bei Unwirtschaftlichkeit des Bestandserhalt gleichartiger Ersatzbau anzustreben.

Abbildung 24: Luftbildausschnitt zum Vertiefungsbereich „Perlenkette“ Weiler Straße



Quelle: Stadt Ebersbach

Abbildung 25: Karte mit Planungsvorschlag für den Vertiefungsbereich „Perlenkette“ Weiler Straße



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Abbildung 26: Dossier zum Vertiefungsbereich B: Ortseingang / Dreieck / Kirche

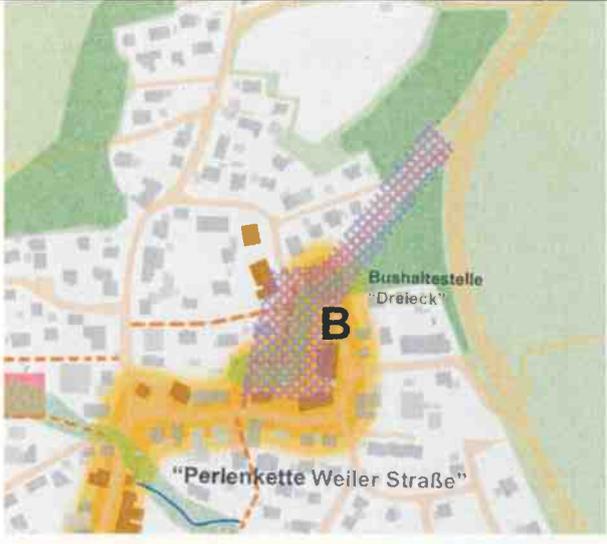
	
	
<p>Links: Blickachse Kirchturm und zum „Dreieck“, von der Ortsumfahrung her kommend. Rechts: Kreuzungsbereich „Dreieck“ mit bestehender Ortsinformationstafel (rechts) sowie Buswartehaus (links).</p>	
<p>Zielsetzungen</p> <p>Verbesserung der Orientierung und Erkennbarkeit von Weiler für Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger am Ortseingang Weiler Straße. Ausbau des Weiler Dreieckes zu einer Drehscheibe der Mobilität in Weiler.</p>	
<p>Maßnahmenempfehlung:</p> <p>Leitgrün in Form von ergänzenden Baumpflanzungen an der Ortsumfahrung. Bildung von ergänzenden, pflanzlichen Raumkanten zur Einführung in den Ort.</p> <p>Optimierung der Leitwirkung auf die Weiler Straße durch Differenzierungen des Fahrbahnbelages. Wichtiger Blickbezug zum Weilermer Kirchturm ist dauerhaft zu erhalten. Eine Verbesserung des Blickbezuges auch im Sommer/Herbst könnte durch die Herausnahme eines Großbaumes erreicht werden. Damit verbunden sind auch die Sicherung des Grünzuges und die Optimierung der Fußwegverbindung von der Abzweigung der Ortsdurchfahrt bis zur Kirche.</p> <p>Aufwertung des Bereiches um die Bushaltestelle sowohl funktional als auch in baulicher Hinsicht. Ergänzung der Bushaltestelle je nach Bedarf mit einer E-Bike-Station, zusätzlichen Sitzplätzen oder Carsharingangeboten. Nutzung des Gebäudebestandes um zusätzliche Nutzungen unterzubringen.</p>	

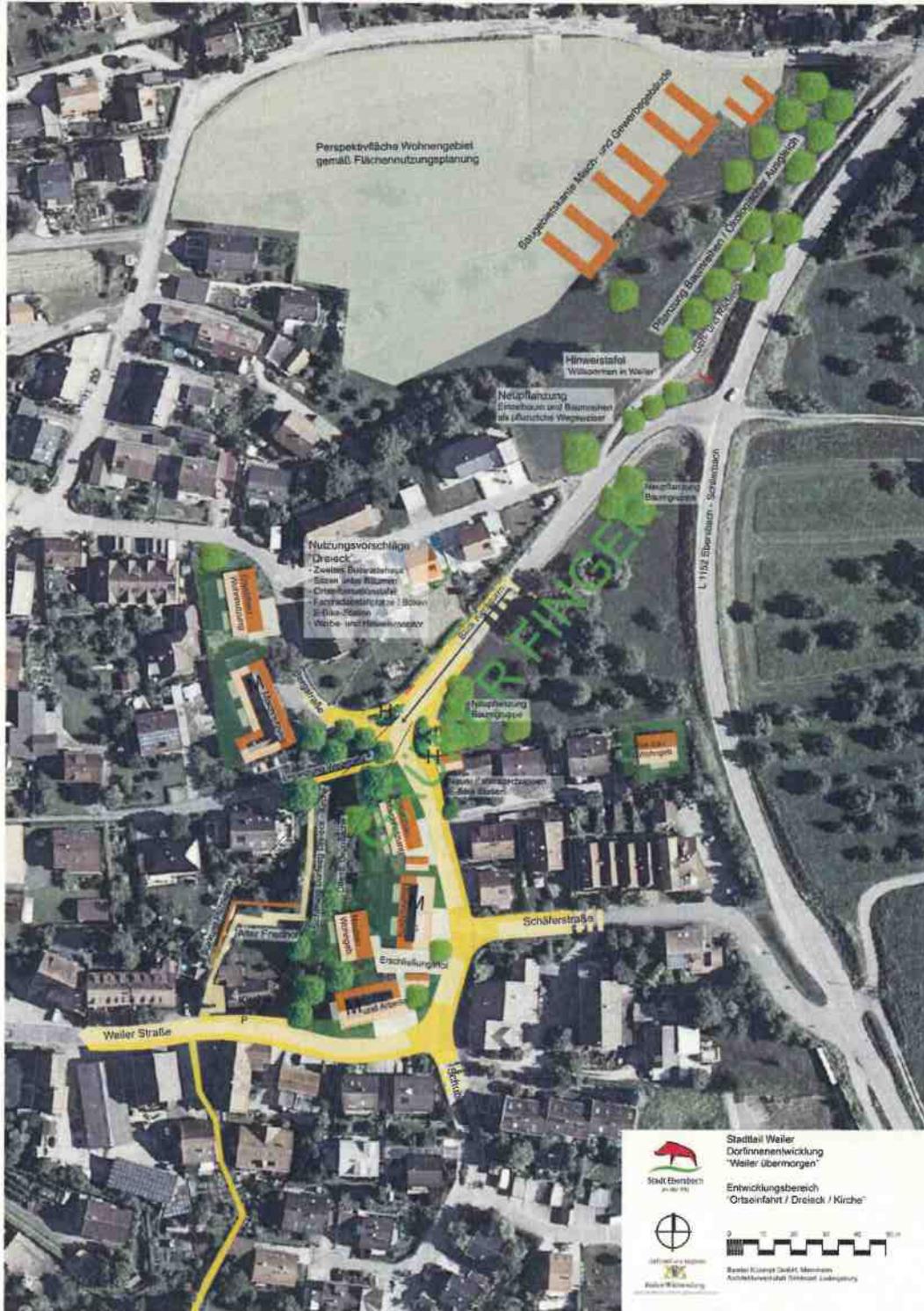
Abbildung 27: Luftbildausschnitt zum Vertiefungsbereich Ortseingang / Dreieck / Kirche



Quelle: Stadt Ebersbach

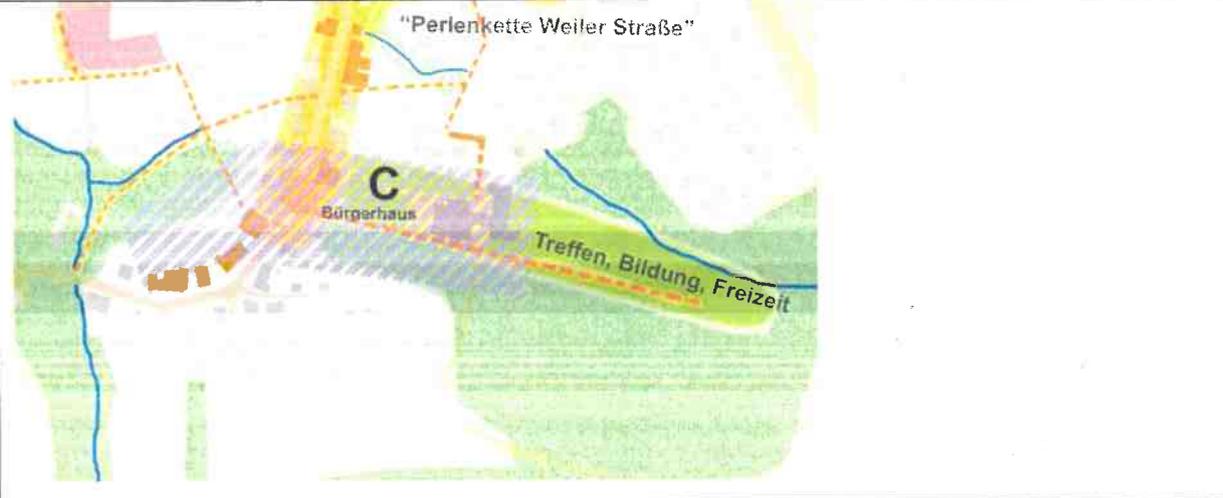
DORFINNENENTWICKLUNG WEILER

Abbildung 28: Karte mit Planungsvorschlag für den Vertiefungsbereich Ortseingang / Dreieck / Kirche



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

Abbildung 29: Dossier zum Vertiefungsbereich C: Bürgerhaus / Bürgergarten

	
	
<p>Bürgerhaus (links) mit Entwicklungsoption</p>	<p>Bestehend, gepflegter Bürgergarten</p>
<p>Zielsetzungen</p> <p>Aufwertung des Bürgerhauses sowie dessen direktes Umfeld im Kontext eines Zentrums für „Treffen, Bildung, Freizeit“ für alle Generationen.</p> <p>Bauliche und grünordnerische Entwicklungsperspektiven für die Strukturierung zwischen Siedlung und Landschaft an den grünen Einstülpungen schaffen. Gleichzeitig Erlebbarkeit von innerörtlichen Freiflächen steigern.</p> <p>Optimierung der Wegeverbindungen zwischen den Wohnsiedlungen und der sozialen Mitte am Bürgerhaus und Schule.</p>	
<p>Maßnahmenempfehlung:</p> <p>Einrichtung einer verbindenden Wegeachse von der Weiler Straße, Bürgerhaus, Schule bis hin zum Beachvolleyballfeld. Damit ist auch die Schaffung eines barrierefreien Zugangs von der Weiler Straße zur Schule möglich.</p> <p>Gestaltung eines „Bürgergarten“ mit Themengärten. Einbringung unterschiedlicher Themenfelder wie Schulgarten, Trendsportfelder, Spielgarten oder Festplatz. Gestaltung und Pflege von den Bürgern, für die Bürger.</p> <p>Neustrukturierung der Raumnutzung im Bürgerhaus, z. B. mit Auslagerung des Jugendtreffs aus dem</p>	

Bürgerhaus in einen Standort hinter der Schule (nähe Sportplatz) oder in ungenutzte Scheune.

Bauliche Ergänzungsbebauungen an Ortsrändern um Raum für attraktives Wohnen nahe den öffentlichen Einrichtungen zu entwickeln. Gleichzeitige Aufwertung der grünen Einstülpungen mit besserer Erlebbarkeit und Nutzbarkeit. Einrichtung von Wegeverbindungen am offen verlaufenden Brühlbach durch Streuobstwiesen.

Abbildung 30: Luftbildausschnitt zum Vertiefungsbereich Bürgerhaus / Bürgergarten



Quelle: Stadt Ebersbach

Abbildung 31: Karte mit Planungsvorschlag für den Vertiefungsbereich Bürgerhaus / Bürgergarten



Quelle: Baader Konzept, Architekt Schänzel

4.3.2 Bauliche Vertiefungsobjekte

In der Umnutzung und Modernisierung von leer stehenden Althofstellen und weiteren bedeutenden Gebäuden liegt die größte Herausforderung in Weiler. Die Analyse hat gezeigt, dass der größte Handlungsbedarf entlang der Weiler Straße besteht. Das Konzept sieht vor, die Weiler Straße als „Perlenkette“ wieder stärker zu beleben. Daher sind drei Einzelobjekte ausgewählt, um beispielhaft die Entwicklungsmöglichkeiten der Gebäude innerhalb dieser „Perlenkette“ aufzuzeigen. Konkret sind dies die

- Althofstelle Weiler Straße 6-8,
- das ehemalige Gasthaus „Hecht“ Weiler Straße 22 sowie die
- Althofstelle Weiler Straße 34.

Alle drei Gebäude haben die Eigenschaft, dass sie durch ihre Gestalt und ihrer Bautypologie prägend und einzigartig im Erscheinungsbild sind. Die Vertiefungsobjekte tragen somit ihren Teil zu einem unverwechselbaren Ortsbild bei (s. auch Kapitel 4.4).

Nachfolgend werden diese Objekte anhand von Steckbriefen vorgestellt. Darüber hinaus werden Empfehlungen für die Gestaltung und Nutzungsaufwertung der Gebäude gegeben (siehe auch Karte Entwicklungskonzept mit Nutzungsvorschlägen in der Anlage):

Objekt Althofstelle Weiler Straße 6-8

Bestand

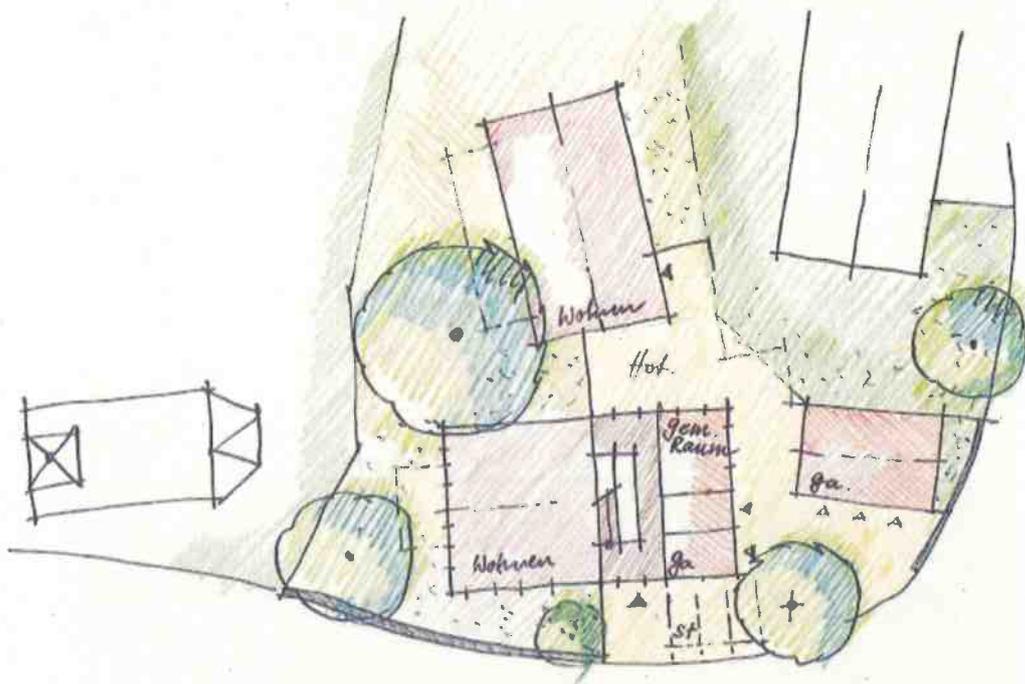
Für die ursprünglich dörfliche Prägung von Weiler typische Althofstelle mit kombiniertem Wohn- und Scheuerteilen unter einem Dach. Zusätzlich wurde später ein niedrigerer Wohnhausteil an der Ostfassade angebaut. Das Gebäude hat aufgrund seines prägenden Erscheinungsbildes an der oberen Weiler Straße in direkter Nachbarschaft zur Kirche hohe Bedeutung für das Ortsbild. Der große Hausgarten im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ist für den durchgängigen Grünzug von der Ortseinfahrt bis zur Kirche von großer Bedeutung.

Bestandsdaten

- Baujahr: Bauernhaus vor 1850, Anbau ca. 1960
- Grundstück: Flst.-Nr. 54 (1940 m²) und Nr. 56 (130 m²), Größe insgesamt 2070 m²
- Grundfläche Gebäude (im Kataster): 209 m² und 55 m², Insgesamt 264 m²
- Geschosse: II + DG. Erdgeschoss als Erschließungsebene, Obergeschoss, plus teilweise nutzbares Dachgeschoss (Dachgaube über Wohnteil)
- Nutzungen: Leerstand im Bestand.
- Zustand: Vernachlässigter Gebäudezustand. Sanierungsbedürftig. Wohnhausanbau ebenfalls mit sichtbaren Mängeln, dazu mit niedriger Geschosshöhe.
- Eigentumsverhältnis: Privateigentum (Erbengemeinschaft)

Bestandsbilder



Entwicklungsskizze

Entwurf: Architekt Hans Schänzel

Zielsetzung

Erhalt der bestehenden Gebäudetypologie des historischen Bauernhauses. Verträgliche Nachnutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur sowie größtmöglicher Erhalt des wichtigen Hausgartens ist anzustreben.

Maßnahme / Umsetzungsempfehlungen

Die bautechnische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer Sanierung der bestehenden Bausubstanz ist zu prüfen. Äußerlich weist das Gebäude erhebliche Mängel in der Substanz auf.

Bei Erhalt ist eine Nutzung entsprechend der bestehenden, ursprünglichen Teilung von Wohn- und Scheuerbereich zu finden. In Frage kommen Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten (Werkstatt, Büro, Ladengeschäft) unter einem Dach oder der Umbau in ein Doppelhaus.

Die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes ist die Grundlage für die Suche nach einem Investor für das Gebäude, sollte der Eigentümer nicht selbst zu einer Sanierung bereit sein.

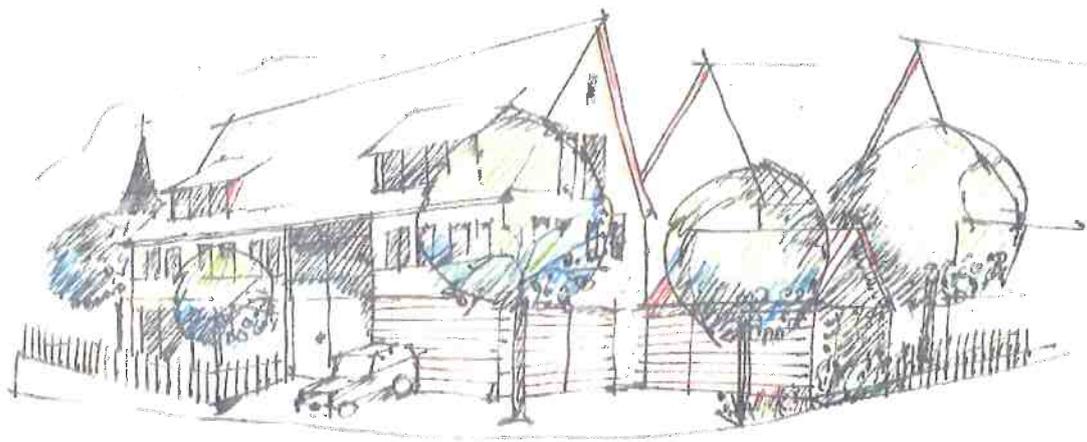
Sollte die Sanierung aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen nicht machbar sein, ist ein Ersatzbau auf demselben Grundriss und derselben Kubatur (Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung) anzustreben um den ortsüblichen Charakter an der Weiler Straße zu erhalten.

Der angebaute Wohnhausteil wird als nicht erhaltenswert angesehen. Hier wird ein Rückbau empfohlen. Die Fläche könnte als Erschließungshof oder sonstiger Nutzung für das Hauptgebäude dienen.

Im Hausgarten wird eine bauliche Nachverdichtung mit einem kleinformatischen Einzelhaus in baulichem Zusammenhang mit dem Bauernhaus als verträglich eingestuft. Primär sollte jedoch auf die Pflege der bedeutenden grünordnerischen Verbindung Wert gelegt werden.

Bei der Entwicklung sind auch die Entwicklungsoptionen des angrenzenden Gebäudes Weiler Straße 4 zu berücksichtigen, das ebenfalls für das Erscheinungsbild an der Weiler Straße sowie der Ausformung des rückwärtigen Gartenbereiches von Bedeutung ist.

Skizze



Entwurf: Architekt Hans Schänzel

Objekt Weiler Straße 22 (Ehemaliges Gasthaus „Hecht“)**Bestand**

Das Gebäude Weiler Straße 22 befindet sich in bedeutender Lage an der geografischen Mitte von Weiler. Die Gebäudestruktur ist durch die seit wenigen Jahren nicht mehr bestehende Nutzung als Gasthaus geprägt. Das Gebäude hat durch die vorgerückte Stellung an der Straße mit vorgebauter doppelläufiger Treppe eine prägende Wirkung.

Bestandsdaten

- Baujahr: ca. 1900
- Grundstück: Flst.-Nr. 19, Fläche 723 m²
- Grundfläche Gebäude (im Kataster): 172 m²
- Geschosse: Erdgeschoss mit Gastronomieteil plus ausgebautes Dachgeschoss. Angebautes Zwerchhaus mit voll nutzbarem Obergeschoss. Voll unterkellert.
- Nutzungen: Speisesaal (ca. 100 m²) mit Funktionsräumen nicht mehr genutzt. Wohnen im Dachgeschoss.
- Zustand: Von außen gesehen keine wesentlichen Mängel. Gebäudeinneneinrichtung noch in gutem Zustand.
- Eigentumsverhältnis: Privateigentum

Bestandsbilder



Entwicklungsskizze



Entwurf: Architekt Hans Schänzel

Zielsetzung

Das Ziel muss der Erhalt des Gebäudes mit seiner Substanz sein. Gleichzeitig sollte die funktionale Bedeutung des Gebäudes für den Gesamtort, im Sinne der Entwicklungsachse „Perlenkette Weiler Straße“, durch eine gemischte Nutzung wieder hergestellt werden. Der große ehemalige Speisesaal mit Nebenräumen bietet die Chance, ergänzend zu den Einrichtungen im Bürgerhaus weitere gemeinschaftliche, privat organisierte Nutzungen unterzubringen.

Maßnahme / Umsetzungsempfehlungen

Im Hinblick auf die Gebäudesubstanz sollte der Schwerpunkt auf die Pflege des Erscheinungsbildes gelegt werden. Im Gebäudeinneren sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung einer passenden Nachnutzungskonzeption zu finden.

Naheliegender bietet sich die Nutzung für die „Dorfkneipe“ durch einen Nachfolgebäcker an. Da sich jedoch der zentrale öffentliche, soziale Treffpunkt in das Bürgerhaus verlagert hat wäre die Gastronomie auf eine alternative Basis zu stellen. Der große Saal im Erdgeschoss würde sich auch für private Versammlungen,

Feste oder Vereinstreffen eigenen. Als Mehrzweckraum könnten dort auch Proberäume mit Musikgruppen entstehen.

Da das Gebäude in Privateigentum ist, sollte im ersten Schritt die Handlungs- und Vermarktungsbereitschaft mit dem Eigentümer abgeklärt werden. Hier ist die Dorfgemeinschaft mit Stadtverwaltung aufgefordert, gegenüber dem Eigentümer eine geeignete Nutzungsstrategie vorzulegen. Sollte dies nicht gelingen, sind dem Eigentümer Anreize für den Verkauf zu geben mit gleichzeitiger Aufstellung einer Gebäudenutzungskonzeption zur aktiven Suche der Dorfgemeinschaft nach einem Investor.

Objekt Althofstelle Weiler Straße 34

Bestand

Die Hofstelle besteht aus einem Wohnhaus sowie einem davon getrennten, mächtigen Scheuer- und Stallgebäude. Die Mächtigkeit der Gebäude ist charakteristisch für die noch ablesbare Reihe der Hofstellen an der unteren Weiler Straße. Durch ihre Stellung zur Straße sowie des baulichen Erscheinungsbildes sind die Gebäude nicht zuletzt auch durch die charakteristischen gestalterischen Merkmale (Steinsockel und Fachwerkkonstruktion) als erhaltenswert im Sinne der örtlichen Baukultur anzusehen. Die Lage nahe des Bürgerhauses und der öffentlichen Einrichtungen geben dem Gebäudeensemble vielfältige funktionale Entwicklungsperspektiven.

Bestandsdaten

- Baujahr: Wohnhaus vor 1850, Scheuer- und Stallgebäude später
- Grundstück: Flst.-Nr. 6/3, Fläche 1269 m²
- Grundfläche Gebäude (im Kataster): Wohnhaus 144 m², Scheuer- und Stallgebäude 305 m²
- Geschosse: Wohnhaus: Erdgeschoss als Erschließungs- und Garagenzone, Obergeschoss plus nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Kniestock. Scheuergebäude ohne klare Geschossteilung.
- Nutzungen: Wohnhaus Leerstand, Stall- und Scheuergebäude als Garage und Lagerraum.
- Zustand: Keine substantielle Mängel erkennbar, jedoch angegriffene Gebäudesubstanz.
- Eigentumsverhältnis: Privateigentum

Bestandsbilder



Entwicklungsskizze



Entwurf: Architekt Hans Schänzel

Zielsetzung

Im Zusammenspiel mit dem nahen Bürgerhaus und den weiteren öffentlichen Einrichtungen bestehen gute Entwicklungschancen für zentrale Nutzungen. Es ist anzustreben, die bestehende bauliche Substanz als Teil des dörflichen Ortsbildes weitestgehend zu erhalten und für nachfolgende Nutzungen zu optimieren. Gleichzeitig ist einer direkten Verbindung der Wegebeziehungen zwischen den öffentlichen Einrichtungen und den Wohngebieten an den Haldenwiesen anzustreben. Die grünordnerische Einbindung zwischen den Streuobstwiesen sowie dem Umfeld des Bürgerhauses ist ebenfalls erstrebenswert.

Maßnahme / Umsetzungsempfehlungen

Der Eigentümer hat bereits die Mitwirkungsbereitschaft zur Entwicklung des Gebäudeensembles signalisiert. Grundlage für die Entwicklung muss ein Nachnutzungskonzept sein.

Das Nachnutzungskonzept bietet durch die Lage an den öffentlichen Einrichtungen sowie der Lage am Grünzug vielfältige Entwicklungsansätze. Aus der Bürgerschaft wurde im Rahmen der Workshops vorgeschlagen, die Gebäude für eine Mehrgenerationen- oder Seniorenwohngruppe umzunutzen. Baulich würde das bedeuten, das Wohngebäude zu sanieren, das Scheuergebäude für die Wohnnutzung umzubauen sowie für den barrierefreien Zugang einen Verbindungsbau zwischen den beiden Gebäuden mit Aufzug einzubauen. Gleichzeitig müsste der Ausbau der Dachgeschosse in Erwägung gezogen werden. Die Gebäude würden dann aus privaten Investitionen revitalisiert.

Als alternativer Ansatz käme in Betracht, das Scheuergebäude als multifunktionales Mehrzweckgebäude für

die Gemeinschaft unter öffentlicher Trägerschaft zu stellen. Im Wohngebäude könnten Mietwohnungen entstehen oder Büroflächen eingebaut werden.

Als dritte Variante wäre auch vorstellbar, die landwirtschaftliche Nutzung für die Dorfgemeinschaft aber auch für Auswärtige wieder erlebbar zu machen. Das Thema „Übernachten im Heu“ oder „Leben mit Tieren“ könnte hier im kleineren Maßstab belebt werden. Für Familien aus dem Ort sowie für Auswärtige könnte so in Weiler ein neues, spannendes Angebot in Weiler entstehen. Das Scheuer- und Stallgebäude könnte dabei seiner ehemaligen Nutzung entsprechend weitergenutzt werden. Die Trägerschaft müsste über private Investoren realisiert werden.

Die angestrebte Wegeverbindung von der Weiler Straße in den rückwärtigen Grünzug hinein könnte durch das bestehende Wohnhaus im Erdgeschoss (jetzige Garage) geführt werden. So kann der direkte Weg auch unter Erhalt der Gebäudesubstanz hergestellt werden. Zur Umsetzung ist bei einer weiteren privaten Nutzung ein Wegerecht einzurichten, dies würde bei einer öffentlichen Nutzung des Wohnhauses entfallen.

Skizze



Entwurf: Architekt Hans Schänzel

4.4 Örtliche Baukultur - „Weiler Haustyp“

Wir kennen oder erkennen selbstverständlich den Gebäudetyp des Südschwarzwalds, kennen das oberbayrische Bauernhaus mit dem weit auskragendem Ortgang, das küstennahe ostfriesischen Eindachhaus mit seinem unter dem Wind geduckt heruntergezogenen Dach und seinem immer gleichen Grundriss, den Mehrseithof der Oberlausitz mit seinem ca. 35 m breiten Huf (Grundstück). Die Architektur ordnen wir einer Landschaft zu. Der internationale Stil stellte in den 30er Jahren das regionale Bauen zur Diskussion und zeigte das an Beispielen auf. (Weißenhof Stuttgart, Bauhaus) Heute sehen wir oft eine unklare Mischung aus beidem, Fertighauskataloge differenzieren deutschlandweit nicht nach Regionen, das örtliche Handwerk übernimmt eine ortsuntypische Formensprache oder Proportionen, selbst Bebauungspläne fordern neue Bauformen.

Es stellt sich nun die Frage, wie man in Weiler mit dem Thema einer örtlichen Baukultur umgeht. Letztlich muss die Bürgerschaft mit Ortschaftsrat eine Haltung und Wertschätzung dafür formulieren oder auch nicht. In Weiler sehen wir im öffentlichen Raum, in der Gebäudestellung und in der Architektur derart klare und unverwechselbare Merkmale, dass es die Pflicht ist, darauf hinzuweisen. Schon über den Schurwald im Remstal oder Richtung Voralb sehen wir andere Formen und eine andere historische Baukultur.

Der Weiler Haustyp in Form und Gebäudestellung

	<p>Grundmerkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geradliniger schnörkelloser Bau mit allen Nutzungen unter einem Dach ▪ bis ca. 20 m Länge ▪ Zwei Vollgeschosse ohne Kniestock. ▪ Gebäudestellung traufständig zur Straße. ▪ Satteldach, ca. 48 Grad mit klar ablesbaren Dachflächen. ▪ Stellung dicht an der Straße zugunsten großer privater Gartenräume
	<p>Funktionsschema</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erdgeschoss als Erschließungsebene. ▪ Hauszugang zur Straßenseite mit Funktionsräumen, Garage, Abstellräumen. Garage oft im Gebäude integriert ▪ Obergeschosse mit Aufenthaltsräumen, vorwiegend Wohnnutzung.

	<p>Geometrie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Giebelbreite max. 11,00 m ▪ Proportion Länge zu Breite = 1,5:1,0 bis 2,0:1,0 ▪ Knapper Dachüberstand, keine Flugsparren
	<p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Traditionelle Materialien Holz, Stein und Ziegel mit gemauertem Sockel oder Fachwerkkonstruktion, Fassadenplatten. ▪ Lochfassade, auch mit größeren Öffnungen. ▪ Stehende Fensterformate mit Sprossendriteilung, neuzeitlich auch ohne Teilung ▪ Schmale Schlepptgauben als Dachaufbau
	<p>Freiflächen / Vorgartenzone</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Befestigter Erschließungshof zur Zufahrt nur in notwendiger Größe ▪ Mehrzweckfläche aber keine Stellplätze ▪ Bereiche, die nicht der Erschließung dienen sind als begrünte und durch Zaun oder Hecke eingefasste Vorgärten gestaltet. ▪ Hofbaum

Unter der Annahme, dass das unverwechselbare Ortsbild in der Ortschaft als zu pflegendes Kulturgut verstanden wird, werden folgende Empfehlungen formuliert:

Auch bei Neubauten kann das hier erkannte Prinzip des Weiler Haustyps Gestaltgrundlage sein, einmal in der Gebäudestellung, dem Abstand zur Straße und Einteilung der Vorgartenzonen, in der Gebäudeproportion und Gliederung. In erster Linie wäre das unverwechselbare Ortsbild in der Weiler Straße und den angrenzenden Bereichen zu pflegen. Modellhafte Dorfentwicklungen in Baden-Württemberg (z. B. Sternenfels) haben die innerörtlichen Elemente des öffentlichen Raumes, Gebäudestellung und Gebäudeproportionen auch auf Neubaugebiete der Außenentwicklung übertragen, was zu überraschenden Qualitäten führt. Oft wird dies nicht leicht umzusetzen sein, weil die bisherigen Ränder keine Anklänge an die örtliche Bauform zeigen, und so ein „Weiler Haus“ hinter einer Bungalowsiedlung wiederum fremd erscheinen würde. Die in dieser Broschüre vorgestellten Skizzen zu Weiler Straße 6-8 und 34 mögen dies illustrieren.

4.5 Weitere Handlungsansätze zu Dorffinnenentwicklung und Gemeinschaftsleben

Aufgrund der Ausgangslage in Weiler, der analysierten Stärken und Schwächen sowie den Ergebnissen aus den Bürgerarbeitskreisen ergeben sich neben den Vorschlägen für die städtebauliche und ortsplanerische Entwicklung eine Reihe weiterer Ansatzpunkte, um Weiler als Wohnstandort sowie das Dorf- und Gemeinschaftsleben zu stärken. Wichtige Ansatzpunkte um Weiler auch in Zukunft attraktiv zu halten und die im Rahmen der Bürgerarbeitsgruppen genannt wurden, sind:

- Ausbau Busverbindung und Bedienungshäufigkeit
- Sicherung Infrastruktur für Bildung und Sport
- Angebot Mittagsessen in Kinderbetreuung
- Zusätzlicher / Ausbau Spielplatz
- Vertiefung erneuerbare Energien-Optionen für Weiler
- Verbesserung Zustand Jugendraum / ggf. neue Lösung
- Stärkung der Kunst- Einrichtung Kunstgalerie, Kunst im öffentlichen Raum
- Ausbau der Internet-Breitbandverbindung
- Stärkung des Sektors Gastgewerbe / Tourismus.

Neben diesen Vorschlägen gibt es darüber hinaus weitere Projektvorschläge, die bereits in den Arbeitsgruppen des 2. Bürgerworkshop eingehender bearbeitet worden sind.

Dorffinnenentwicklung „Weiler übermorgen“	
Projektvorschlag	Neue Mobilitätskonzepte für's Dorf
Beitrag zu Leitziel(en)	Stärkung der Verbundenheit von Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit dem Ort (Aspekt altersgerechte Mobilitätsangebote) Förderung und Wertschätzung des ehrenamtlichen Engagements und Unterstützung neuer Formen der Nachbarschaftshilfe Ermöglichen eines selbstbestimmten Lebens im Alter
Kurzbeschreibung	Die Busanbindung für Weiler wird als mangelhaft angesehen. Für Bewohner ohne Auto wie Jugendliche, Ältere und weitere Familienmitglieder bestehen damit nur eingeschränkte Möglichkeiten selbstbestimmt andere Zielorte zu erreichen. Neue Mobilitätsangebote sollten die bestehende ÖPNV-Anbindung, die als wenig ausbaufähig angesehen wird – wie Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen – ergänzen. Das könnte eine Ausweitung des bereits ehrenamtlich getragenen Fahrdienstes (Eberbus) für das Kernstadtgebiet oder die Einführung eines zusätzlichen Mobilitätsangebots sein. Im Rahmen der Bürgerarbeit wurden schon differenzierte Vorschläge gemacht wie z. B. „Weiler mobil – privates Mitfahren bei Anderen“.
Nächste Schritte /	Bereits vorgestellte Projektidee/Konzept aus dem 2. Bürgerworkshop nutzen und ggf.

Offene Punkte	weiterentwickeln einschl. Begutachtung anderer Mobilitätsvarianten Projektgruppe zur weiteren Umsetzung gründen Fördermöglichkeiten und Umsetzungsunterstützung recherchieren
Mögliche Partner	u.a. Weiler Bürger/Bürgerinnen, Kommune, private Firmen, Vereine
Gute Beispiele, Infos z. B.	http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/beispiele/projektdatenbank/?no_cache=1&projektId=524&aktion=details http://www.sami-salach.de/data/files/Buergerbusse.pdf (Übersicht Baden-Württemberg) http://www.rovg.de/php/buergerbus.php (Einbindung umliegende Gemeinden)

Dorfinnenentwicklung „Weiler übermorgen“	
Projektvorschlag	Mindestangebot Nahversorgung ausbauen
Beitrag zu Leitziel(en)	Aufwertung der Weiler Straße als „Perlenkette“ mit kleinteiliger Mischnutzung. Neue Nutzungschancen durch Umbau und Ersatzbau bestehender Gebäude im Ortskern Erhaltung und Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die örtliche Landwirtschaft
Kurzbeschreibung	Es gibt kein Angebot sich mit Lebensmittel und anderen Gütern des Bedarfs im Ort fußläufig zu versorgen (Ausnahme Hofverkaufsstellen). Ein Bündelung der bisherigen Angebote an einer Stelle, Ausbau des Verkaufs landwirtschaftlicher Produkte unter Einbeziehung der geplanten Ziegenkäseproduktion und Kombination mit anderen Dienstleistungen wie z. B. Bäckerverkaufsstelle, Getränkeverkauf, Rezeptabhol- und Medikamentenabgabestelle, Mitfahrvermittlung sowie Verkauf besonderer Lebensmittel und Geschenkprodukte. Nur tage-/stundenweise Öffnung möglich
Nächste Schritte / Offene Punkte	Ideen aus den Bürgerarbeitskreisen aufnehmen und Arbeitsgruppe bilden Info über Modelle von Verkaufsstellen, Dorfkontaktstellen etc. beschaffen Geeignete Standorte klären (z. B. Leerstände / potenzielle Umnutzungsobjekte an der Weiler Straße, wie Gaststätte Hecht, Milchhäusle (mittelfristig) etc.)
Mögliche Partner	u.a. Landwirte, Lebensmittelhändler der Umgebung, Verein, Ehrenamtliche
Gute Beispiele, Infos z. B.	http://www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/de_privat/28025/ (Dorf mit 600 EW) http://www.nw-news.de/owl/kreis_paderborn/borchen/borchen/10339388_Doerenhagener_moechten_Dorfladen_gruenden.html (in Gründung, insb. auch mit Rezeptannahmestelle) http://dorfladen-netzwerk.de/zahlen-und-fakten/

Dorfinnenentwicklung „Weiler übermorgen“	
Projektvorschlag	Miet- Büro-/Werkstatt-Haus als Dorfinitiative
Beitrag zu Leitziel(en)	Aufwertung der Weiler Straße als „Perlenkette“ mit kleinteiliger Mischnutzung Neue Nutzungschancen durch Umbau und Ersatzbau bestehender Gebäude im Ortskern Unterstützung Innovativer Angebote und Rahmenbedingungen für Freiberufliche, Gewerbetreibende und Hobbybastler-/Handwerker
Kurzbeschreibung	In den Bürgerarbeitskreisen entstand die Idee in einem älteren Gebäude im Ortskern neue Angebote im Bereich Werkstatt-/ Hobby- oder auch Büroräume zu schaffen, die zeitweise oder auch länger von Weilermer Bürgern, die über zu wenig Raum verfügen, günstig genutzt werden können. Denkbar wäre ein Modell in Eigeninitiative (z. B. als Verein), da ein derartiges Projekt im dörflichen Bereich Vorreiterfunktion hätte und erstmalig konzipiert werden müsste. Eine Kombination mit anderen Funktionen wie z. B. einer Verkaufsstelle zur Nahversorgung, Mitfahrzentrale oder kulturellen Nutzungen ist möglich und stärkt die Auslastung.
Nächste Schritte / Offene Punkte	Mögliches Angebot und Bedarfe in Weiler klären, u. a. Befragung der vielen Haushalte mit gemeldeten Gewerbe (s. Anlage Karte Nutzung und Funktion) nach Bedarf an Räumlichkeiten, unterstützenden Maßnahmen etc. Informationen zu ähnlichen Nutzungskonzepten in größeren Städten, zu Übertragbarkeiten auf das Dorf, zu Betreibermodellen und Fördermöglichkeiten beschaffen Arbeitsgruppe gründen und Projektskizze Weilermer Mietwerkstatt erstellen
Mögliche Partner	u.a. Bürgerschaft, Verein, Eigentümer, Unternehmer und Sponsoren
Gute Beispiele, Infos z. B.	http://www.gruenhof.org/ http://www.melap-plus.de/WBK.dll/begleitbroschuero-ausstellung-2014_NDM5MzM1OQ.PDF?UID=C136C188317AFE91201BECA0F286BA0C681E5FDEC240E65A (S. 15, Umnutzung Gasthaus für Gewerbe und Wohnen)

Dorffinnenentwicklung „Weiler übermorgen“	
Projektvorschlag	Bündelung Kulturangebot und Bereitstellung von Räumen
Beitrag zu Leitziel(en)	<p>Aufwertung der Weiler Straße als „Perlenkette“ mit kleinteiliger Mischnutzung</p> <p>Neue Nutzungschancen bestehender Gebäude im Ortskern</p> <p>Bildung, Kunst und Kultur als wichtige Nutzungsform, um Gebäude zu erhalten und eigene Identität zu fördern.</p> <p>Stärkung der Verbundenheit von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit dem Ort (Treffpunkte, Wertschätzung der Aktivitäten etc.)</p>
Kurzbeschreibung	<p>Das gemeinschaftliche Miteinander, insbesondere im Bereich kultureller Angebote in Weiler wird sehr geschätzt. Trotzdem besteht aus den Bürgerinteressen heraus ein Bedarf das Angebot besser zu bündeln und zu vernetzen. Es gilt auch die Voraussetzungen dafür im Ort zu verbessern. So wird u.a. ein zusätzliches Raumangebot für Musikgruppen, Übungsgruppen, Veranstaltungen etc. für notwendig erachtet. Im 2. Bürgerworkshop sind dazu bereits konkrete Ideen entwickelt und diskutiert worden.</p>
Nächste Schritte / Offene Punkte	<p>Neue Treffen der bereits aktiven Bürgergruppe organisieren</p> <p>Bedarfe, Entwicklungsoptionen und Vernetzungsmöglichkeiten konkretisieren und ggf. weitere Partner suchen.</p> <p>Potenzielle geeignete Räumlichkeiten sichten und Nutzungsoptionen klären (z. B. ehem. Gaststätte Hecht mit Saal, auch mittelfristig) sowie Raumnutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Dorffinnenentwicklung im Auge behalten</p>
Mögliche Partner	u.a. Eigentümer, Kommune, Bürger und Vereine
Gute Beispiele, Infos	--

Dorffinnenentwicklung „Weiler übermorgen“	
Projektvorschlag	Neue Wohnangebote im Alter
Beitrag zu Leitziel(en)	<p>Schaffung von (innovativen) Angeboten und Wohnmodellen für Ältere</p> <p>Ermöglichen eines selbstbestimmten Lebens im Alter – auch in Phasen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf</p> <p>Neue Nutzungschancen durch Umbau und Ersatzbau bestehender Gebäude im Ortskern</p>
Kurzbeschreibung	<p>In Weiler gibt es bisher kein Angebot im Bereich des betreuten Wohnens. Neue Wohnmodelle (z. B. Wohngemeinschaften, Hausgemeinschaften), sowie attraktive barrierefreie Wohneinheiten im Ortskern spielen bisher keine Rolle, werden jedoch in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Möglichst lange selbstbestimmtes Leben im Alter auch in den kleineren Stadtteilen ist eine Zukunftsaufgabe.</p> <p>Eine genaue Untersuchung der Situation der Älteren und ihrer konkreten Bedarfe sowie Wünsche zu Wohnraum und Wohnumfeld würde hier Entscheidungshilfe geben (u.a.</p>

	Befragung, Interviews). Kombiniert mit einer Analyse der verschiedenen Wohnmodelle (ob selbstorganisiert, durch Träger, erforderliche Größenordnung etc.) und möglicher Standorte und Objekte können so eine oder mehrere geeignete Standorte ermittelt und zunächst modellhaft oder in Eigeninitiative umgesetzt werden.
Nächste Schritte / Offene Punkte	Aktive Bürgergruppe in Weiler finden Projektskizze (Anlass, Ziele, Vorgehensweisen) Info über andere Modelle Wohnen im Alter, Kontakt mit anderen Initiativen Geeignete Standorte klären (z. B. Baulücken Haldenwiesen, Objekt an der Weiler Straße)
Mögliche Partner	u.a. Kommune, Baugemeinschaft, Bauträger/Investor, Pflegedienst, Wohlfahrtsverband
Gute Beispiele, Infos z. B.	http://www.urbanes-wohnen.de/typo3/uw/index.php?id=811 (Senioren-Hausgemeinschaft mit 3 Wohneinheiten) http://in-der-heimat.de/berichte/20_barrierefreie_apartments_stehen_in_altenkunstadt_fuer_das_heimat-pr http://www.asg-goe.de/pdf/Wettbewerb-Kerniges-Dorf-Broschuere.pdf (S. 43, Wohnungen für Senioren im Kern)

Dorffinnenentwicklung „Weiler übermorgen“	
Projektvorschlag	Verstärkte Nachbarschaftshilfe / Tauschbörse aufbauen (auch für Ältere)
Beitrag zu Leitziel(en)	Förderung und Wertschätzung des ehrenamtlichen Engagements und Unterstützung neuer Formen der Nachbarschaftshilfe Ermöglichen eines selbstbestimmten Lebens im Alter – auch in Phasen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf
Kurzbeschreibung	Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und veränderter Familienstrukturen, die die gegenseitige Hilfe innerhalb der Familie und Nachbarschaft erschweren sind zukünftig neue Formen der niedrig schwelligen Hilfe für bspw. kleine Haushalts-, Garten- und Handwerksarbeiten gefragt. So kann z. B. eine Taschengeldbörse den Kontakt zwischen den Generationen fördern, so, dass Jung und Alt davon profitieren. Sie vermittelt zwischen Jugendlichen, die ihr Taschengeld aufbessern wollen und Senioren und anderen Interessierten, die Hilfe im Haushalt und Garten benötigen. So kann gegenseitiges Interesse und Verständnis zwischen einzelnen Generationen gefördert werden. Solche oder ähnliche Modelle der gegenseitigen Hilfe stärken den Zusammenhalt im Dorf, können mit anderen Ideen ein lebendiges Dorfleben zu fördern, kombiniert werden und sollten für die Zukunft in Betracht gezogen werden.
Nächste Schritte / Offene Punkte	Gruppe von Interessierten gewinnen Info über Modelle einholen unter dem Motto „Was machen andere“
Mögliche Partner	u.a. Kommune, Bürger, Jugendliche, Vereine, Kirche
Gute Beispiele, Infos z. B.	http://www.martin-riedlingen.de/senioren/seniorenhomepage.htm http://talentboerse.iimdo.com/ideen/

5 Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen

5.1 Resümee

Das Projekt Dorffinnenentwicklung wurde auf Initiative und mit viel Engagement des Ortschaftsrats Weiler entwickelt und vorangetrieben. Ziel ist die gesamträumliche Entwicklung des Ortes unter breiter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger von Weiler. Die Orts- bzw. Dorffentwicklung gilt es aktiv zu gestalten und begleiten, um den fortschreitenden Strukturwandel im Ort und den zukünftigen Herausforderungen wie z. B. dem demographischen Wandel, der Bewahrung der Attraktivität als Wohnstandort und der Erhaltung des Ortsbildes, begegnen zu können. Es geht um die Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Qualitäten und der Ausrichtung auf zukünftige Nutzungsansprüche unter dem Leitmotto „Weiler übermorgen“. Der Prozess fand im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern statt, die sich insbesondere beim ersten Bürgerworkshop in einem beeindruckenden Maß beteiligt und engagiert haben. Hervorzuheben ist zudem das bemerkenswerte Engagement der Schulkinder und Lehrer der Grundschule in Weiler, die sich intensiv mit ihrem Wohnort und dem Umfeld auseinandergesetzt haben sowie dies sehr gelungen beim zweiten Bürgerworkshop präsentiert haben. Dadurch konnte der Blickwinkel der jüngsten Bevölkerungsgruppe im Ort eingebracht werden.

Es besteht insgesamt die Bereitschaft den Prozess der Dorffinnenentwicklung weiter aktiv zu begleiten. Denn mit Fertigstellung des hier vorliegenden Konzeptes zur Dorffinnenentwicklung Weiler ist der Prozess nicht abgeschlossen. Ein wesentlicher Meilenstein ist gelegt und es steht die weitere Umsetzung an.

5.2 Hinweise zur Prioritätensetzung

Im Prozess der Dorffinnenentwicklung konnten die Qualitäten, Besonderheiten sowie Entwicklungsmöglichkeiten von und für Weiler aufgezeigt werden. Das betrifft sowohl städtebauliche und ortsplanerische Aspekte, als auch insgesamt das Handlungsspektrum der Dorffentwicklung (z. B. Stärkung des Gemeinschaftslebens).

Aus der fachlichen Analyse der beteiligten Planungsbüros und der Arbeit in den Bürgerarbeitsgruppen sind vielfältige Strategien, Projektvorschläge und Ideen entstanden wie es für „Weiler übermorgen“ weitergehen kann.

Aufgrund der begrenzten Kapazitäten an Finanzen, Personal, Zeit und bürgerschaftlichem Engagement ist es nicht zielführend alle Entwicklungsbereiche und Projektvorschläge gleichzeitig anzugehen. Eine Schwerpunktsetzung ist erforderlich.

Als ein Stimmungsbild kann die Wertung der Teilnehmer am Ende des zweiten Bürgerworkshops genutzt werden (s. Tabelle 8), die von ca. 50 Bürgerinnen und Bürgern vorgenommen wurde (s. auch Protokoll 2. Bürgerworkshop).

Tabelle 8: Wertung der Entwicklungsbereiche und Projektideen durch die Bürger

„Weiler übermorgen“ Entwicklungsbereiche und Projekte (Vorschläge)	Wertung der erarbeiteten Bereiche / Projekte Zuweisung von Punkten, max. 1 pro Vorschlag und Bürger
Städtebauliche Entwicklung/ Dorffinnenentwicklung	
Sicherung und Pflege der Streuobstwiesen	14
Verbesserung Fuß- und Radweg nach Ebersbach	13
Entwicklungsbereich Optimierung Weilerstraße / Ortsdurchfahrt	12
Einrichtung Festplatz / Dorfplatz	10
Entwicklungsbereich Aufwertung Dreieck Bushaltestelle / Ortseingang	9
Althofstellen an Weiler Straße – Nachnutzung, Sanierung, ggf. Ersatzbau	7
Entwicklungsbereich um das Bürgerhaus – Bürgergarten	6
Entwicklungsbereich Neuordnung Hofstellen und Gärten südl. Weiler Str.	3
Ehem. Hecht/Milchhäusle – Nutzungsaufwertung und Umfeldgestaltung	2
Ergänzung / Umbau Fußwege (barrierefrei), Dorf der kurzen Wege	2
Raum für Gewerbeum- und -ansiedlung	2
Bereich Kirche und Kirchgarten – Räumliche Einfassung und Aufwertung	1
Entwicklungsbereich Potenzialflächen Haldenwiesen / Aylenberg	0
Förderung örtlicher Baukultur – „Weiler Haustyp“ als Markenzeichen	0
Maßvolle Ergänzung des Siedlungsbereichs am Rand (Arrondierung)	0
Gemeinschaftsleben / Dorffentwicklung insgesamt	
Ausbau Busverbindung und Bedienungshäufigkeit	9
Alternatives Mobilitätskonzept: Mitfahrgelegenheiten, Kleinbus etc.	8
Ausbau und Vernetzung kultureller Angebote	8
Mindestangebot Nahversorgung: Verkaufsstelle / Hofladen / Bringdienst etc.	7
Sicherung Infrastruktur für Bildung und Sport	7
Verbesserung Zustand Jugendraum / ggf. neue Lösung	5
Innovatives Wohnen oder neues gemeinschaftliches Wohnen im Alter	4
Vertiefung erneuerbare Energien-Optionen für Weiler	3
Miet-/ Büro- / Werkstatt-Haus als Dorffinitiative	2
Angebot Mittagessen in Kinderbetreuung	2
Verstärkte Nachbarschaftshilfe / Tauschbörse aufbauen (auch für Ältere)	2
Ausbau der Internet-Breitbandverbindung	2
Stärkung des Sektors Gastgewerbe / Tourismus	1

Zusätzlicher / Ausbau Spielplatz	1
Bereitstellung Räume für Kultur und Musikgruppen	0
Stärkung der Kunst-Einrichtung Kunstgalerie, Kunst im öffentlichen Raum	0

Bemerkenswert ist, dass die Erhaltung und Pflege der Landschaft um Weiler die meisten Wertungspunkte bekommen hat, obwohl diese Aufgabenstellung in der Diskussion zum Dorffinnenentwicklungskonzept kaum thematisiert wurde. Vielmehr dürfte hier die hohe Wertschätzung der umgebenden, abwechslungsreichen Landschaft ausschlaggebend sein, die wie oft im Diskussionsprozess genannt, die hohe Bedeutung der Grünstrukturen, freien Landschaft und begrünten Freiflächen im Ort betont und die auch in Zukunft erhalten bleiben sollen. Hohes Gewicht wird zudem der Verbesserung der Rad-/Fußwegeverbindung nach Ebersbach verliehen. Mit dem Entwicklungsbereich Ortsdurchfahrt Weiler Straße, dem Dreieck am Ortseingang und der Einrichtung eines Festplatzes sowie dem Bereich Bürgerhaus – Bürgergarten rangieren vier Themen an vorrangiger Stelle, die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und auch gemeinsam weiter entwickelt werden könnten. Vorschläge, die das Gemeinschaftsleben mit besonderer Priorität stärken und als wichtig erachtet werden, sind die Themen Ausbau ÖPNV und alternative Mobilitätskonzepte sowie Ausbau und Vernetzung kultureller Angebote.

Aus planerischer Sicht wird der Aufwertung der Ortsdurchfahrt und insbesondere den angrenzenden ortsbildprägenden Gebäuden, wie u.a. Leerständen und Gebäuden mit Sanierungsrückständen sowie den bemängelten Defiziten in Verkehrsführung und Sicherheit ein vorrangiger Stellenwert eingeräumt. Maßnahmen, die der Aufwertung der Gebäude an der Weiler Straße, dem Erhalt und Ausbau der vorhandenen Nutzungen und der Bewahrung der Baukultur im Ortskern dienen, haben einen Mehrfacheffekt für die weitere Entwicklung des Ortes. Das gilt auch für die Entwicklung neuer Nutzungen in diesem Bereich (s. Kapitel 4) und dem Erhalt der bestehenden Grünverbindungen und Übergänge in die freie Landschaft.

Letztlich sollte der weitere Diskussions- und Abstimmungsprozess im Ortschaftsrat, mit den Bürgerinnen und Bürgern und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung die weitere Schwerpunktsetzung für die Umsetzung von Maßnahmen der Dorffinnenwicklung leisten (s. Kapitel 5.3).

Das Dorffinnenentwicklungskonzept ist als umfassendes Leitbild für die zukünftige Entwicklung von Weiler zu sehen, liefert konkrete Gestaltungs- und Nutzungsvorschläge für strategisch wichtige Teilbereiche und Objekte, bietet aber auch den Rahmen für anstehende Entscheidungen, die jetzt noch nicht abzusehen sind.

5.3 Organisation des weiteren Kommunikations- und Umsetzungsprozesses

Der begonnene Kommunikations- und Beteiligungsprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern ist fortzuführen, auch um das bisherige Engagement wert zu schätzen. Die gemeinsame Arbeit in den Bürgerworkshops kann wieder aufgenommen werden und z. B. in einer Arbeitsgruppe Dorffinnenentwicklung gebündelt werden. Bei weiterem und sich ggf. weiter auffä-

chernden Interesse können zu einzelnen Themen der Dorffinnenentwicklung eigene Arbeitsgruppen gebildet werden (s. Kapitel 4.4), welche die Themen gezielt voranbringen. Es empfiehlt sich ein erstes Impulsprojekt zu wählen, das mit überschaubarem Zeit- und Kostenaufwand zu verwirklichen ist und durch das sich ggf. weitere engagierte für die Ortsentwicklung gewinnen lassen.

Sowohl für den Ortschaftsrat als auch für eine sich bildende AG Dorffinnenentwicklung bietet sich die Durchführung einer Klausurtagung an, um konzentriert und umfassend über die weitere Schwerpunktsetzung und Vorgehensweise zu beraten. Wichtige Voraussetzung dafür ist bei allen Aktivitäten die enge Abstimmung mit der Stadtverwaltung, da hier insbesondere die fachlichen Beratungskompetenzen zu städtebaulichen Aufgaben angesiedelt sind und alle gewünschten Maßnahmen der kommunalen Haushaltsplanung unterliegen.

Möglichkeiten der integrierten Weiterentwicklung der Dorffinnenentwicklung bestehen für Weiler ggf. durch Aufnahme in das Programm Entwicklung Ländlicher Raum (ELR). Im ELR Programm können eine Vielzahl von Maßnahmen sowohl für öffentliche Antragsteller, als auch Private gefördert werden (s. Tabelle 9).

Tabelle 9: Förderfähige Einzelmaßnahmen (Auswahl) im ELR Programm (Stand 2013)

Schwerpunkt	Einzelmaßnahmen
Wohnen	Umbau / Umnutzungen von Wohngebäude / Hofstellen
	Wohnumfeldmaßnahmen
	Schließung von Baulücken
Arbeiten	Gründung / Erweiterung Unternehmen
	Standortverlagerungen / Branchenreaktivierung
Gemeinschaft	Umbau / Neubau von Gebäuden (z. B. Jugendtreff, Gemeinschaftshäuser)
Grundversorgung	Umbau / Neubau von Gebäuden (z. B. Läden, Büros)
Wichtig: Leerstandaktivierung, Wärme- und Klimaschutz, Ökologie	
> Gefördert werden Privatpersonen, Kommunen, Unternehmen	

Für die Antragstellung sind umfangreiche Unterlagen erforderlich, die jedoch mit dem vorliegenden Konzept der Dorffinnenentwicklung, bis auf die Prioritätensetzung zu den einzelnen Maßnahmen und Kostenschätzungen weitgehend abgedeckt sind.

Darüber bestehen für die angedachten Maßnahmen im Rahmen der Dorffinnenentwicklung finanzielle Zuwendungsoptionen in weiteren Förderkulissen (z. B. barrierefreier Umbau, Einrichtung / Ausweitung Bürgerbusmodell, Bürger- und Energiegenossenschaften etc.), die je nach weiterer Schwerpunktsetzung und Konkretisierung der Maßnahmen abzuklären sind.

6 Literatur- und Quellenhinweise

Agrarsoziale Gesellschaft e. V. (Hrsg.) 2013:
Kerniges Dorf! Ortskerngestaltung durch Innenentwicklung. Bundesweiter Wettbewerb 2013.
Broschüre

Agrarsoziale Gesellschaft e. V. (Hrsg.) 2009:
Dörfer auf den Weg in die Zukunft: Herausforderung Innenentwicklung (Schwerpunktheft)

Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe, Jens (Hrsg.) 2011:
Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der
REFINA-Forschung, Berlin

Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) 1989:
Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes. Empfehlungen zur Planung und rechtlichen Umset-
zung. Bearbeitung: Müller, Rainer; Schmidt, Alexander; Trieb, Michael; Stuttgart Selbstverlag

Kuhnle, Felix 2013:
Bürgerbusse in Baden-Württemberg – Erfolgsmodelle einer alternativen Bedienungsform im
ÖPNV? (Bachelorarbeit an der Hochschule für Verwaltung und öffentliche Finanzen Lud-
wigsburg)

Landkreis Bad Kissingen (Hrsg.) 2010:
Mitten im Ort – mitten im Leben. Informationen für Bürger, Eigentümer und Bauwillige. Bauen
im Ortskern

Landkreis Bad Kissingen (Hrsg.) 2010:
Mitten im Ort – mitten im Leben. Flächenmanagement und Ortskernentwicklung in Landkreis
Bad Kissingen. Handreichung für Kommunen

Mayer, Tanja 2012:
Dorfentwicklung Weiler ob der Fils 2012 (Bachelor-Thesis Hochschule für Wirtschaft und
Umwelt Nürtingen-Geislingen, Studiengang Stadtplanung)

Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) 2014:
Neue Qualität im Ortskern. Ein Einblick in die Werkstatt von MELAP PLUS. Modellprojekt zur
Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials.
Stuttgart

Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.) 2009:
Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtli-
chen Potenzials. Abschlussbericht. Stuttgart

Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.) 1992:
Dorfentwicklung. Das Dorfhauskonzept. Alternativen im Neubaugebiet. Bearbeitung: Heck,
Ludwig; Schmidt, J.A.; Stuttgart Selbstverlag

Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stuttgart (Hrsg):
Dorfentwicklung. Das Dorfhauskonzept. Alternativen im Neubaugebiet Heck, Ludwig;
Schmidt, J.A.; Stuttgart (Deutschland, Bundesrepublik) Selbstverlag

Müller-Herbers, Sabine; Molder, Frank 2009:

„Eigentümersprache lohnt sich“, in: Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe, Jens (Hrsg.)
2009: nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren. Berlin

Stadt Ebersbach an der Fils 2013:

Teilortportrait Weiler, <http://www.ebersbach.de/Weiler.html>

Stadtarchiv Ebersbach an der Fils:

Auszug Katasterkarte Urkastaster 1828 XVIII-XIX

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012:

Demographiespiegel Ebersbach an der Fils

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ebersbach-Schlierbach:

Flächennutzungsplan 1997-2010 Teilbereich Gemarkung Ebersbach und Stadtteile

Vogel, Guido; Layer, Guido 1982:

Dorfentwicklung Weiler/Fils (Diplomarbeit Universität Stuttgart Institut für Ländliche Sied-
lungsplanung)

Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Stuttgart/Berlin 2009:

Bürgerbefragung Ebersbach, Präsentation Gemeinderat 07.04.2009

Sonstige Quellen

Google Maps 2014: Luftbildauszüge, <https://maps.google.de/>

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2007: Freizeitkarte 521 Göppingen

Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils:

Daten aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2013 (Gutachten in Vorbereitung)

Katastergrundlage ALK 2013

Übersicht Rechtskräftige Bebauungspläne

Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.2012

Auszug Gewerbemelderegister, Stand 09.12.2013

Liste der Kulturdenkmale, Stand Januar 2002

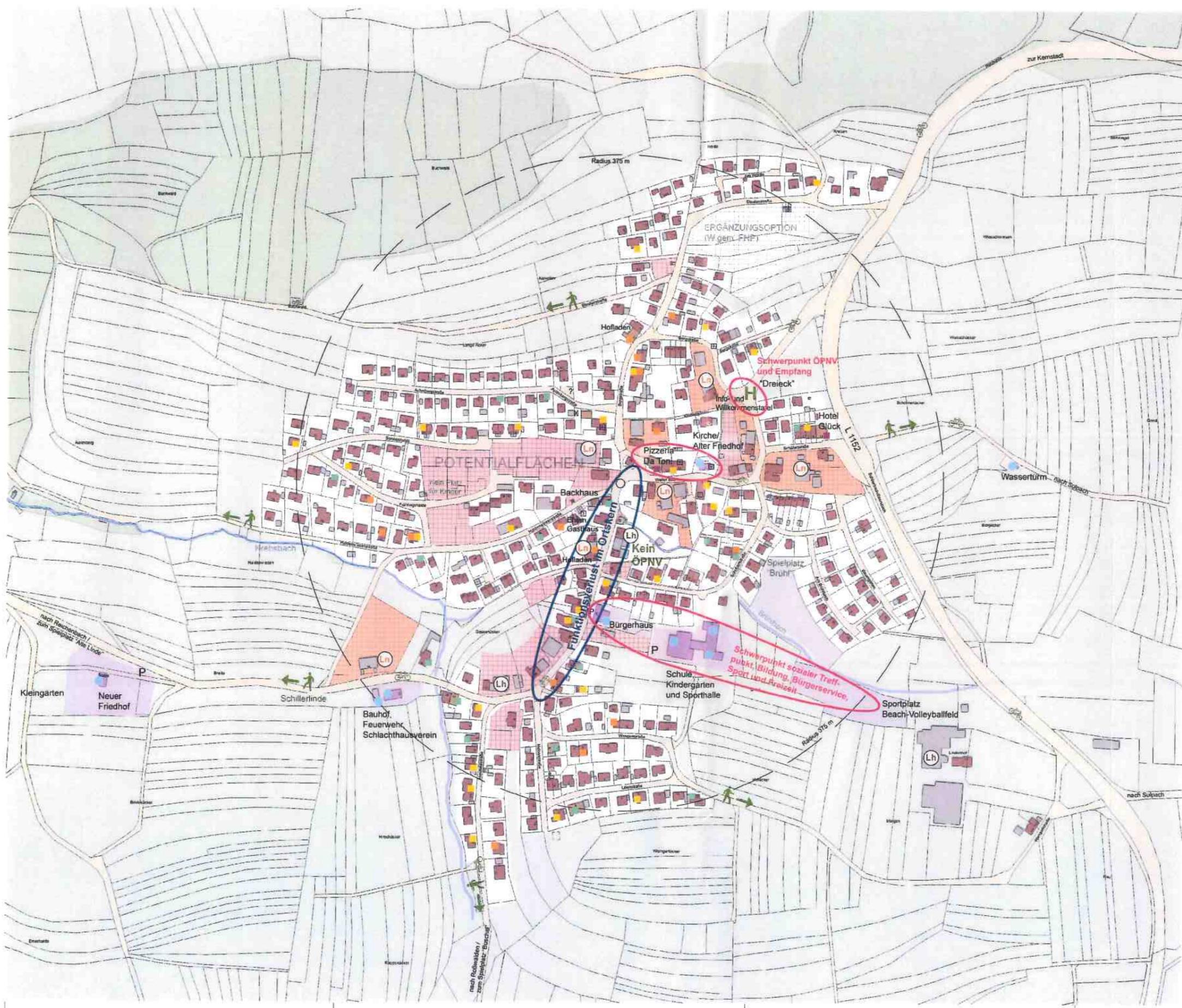
Abwasserbeseitigungskonzeption, Stand 08.10.2013

Baugenehmigungsunterlagen 2012-2014

Informationen zur Förderprogramm ELR

Antragstellung Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR im Programmjahr 2015:
Bekanntmachung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz über die
Ausschreibung des Jahresprogramm 2015 vom 24. Juli 2014 > http://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/ELR_Jahresprogramm_2015.pdf

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zum
Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR vom 9. Juli 2014 > http://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/ELR_Verwaltungsvorschrift_2014.pdf



LEGENDE

Gebäudenutzung

- Wohngebäude
- Gemischt genutzte Gebäude
- Scheuern, Garagen u. sonst. Nebengebäude
- Öffentliche Infrastruktureinrichtungen und Kirchliche Gebäude

Gewerbe im Gebäude

- Handel
- Dienstleistung
- Handwerk
- Gastgewerbe
- Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen

Landwirtschaftliche Nutzung

- Lh Landwirte, hauptberuf
- Lh Landwirte, nebenberuf

Potentialflächen

- Innerörtliche Potentialflächen
- Innerörtliche Potential-Teilflächen



Stadt Ebersbach
an der Fils

Stadtteil Weiler

Dorffinnenentwicklung
"Weiler übermorgen"

Städtebauliche Analysekarte
Nutzung und Funktion

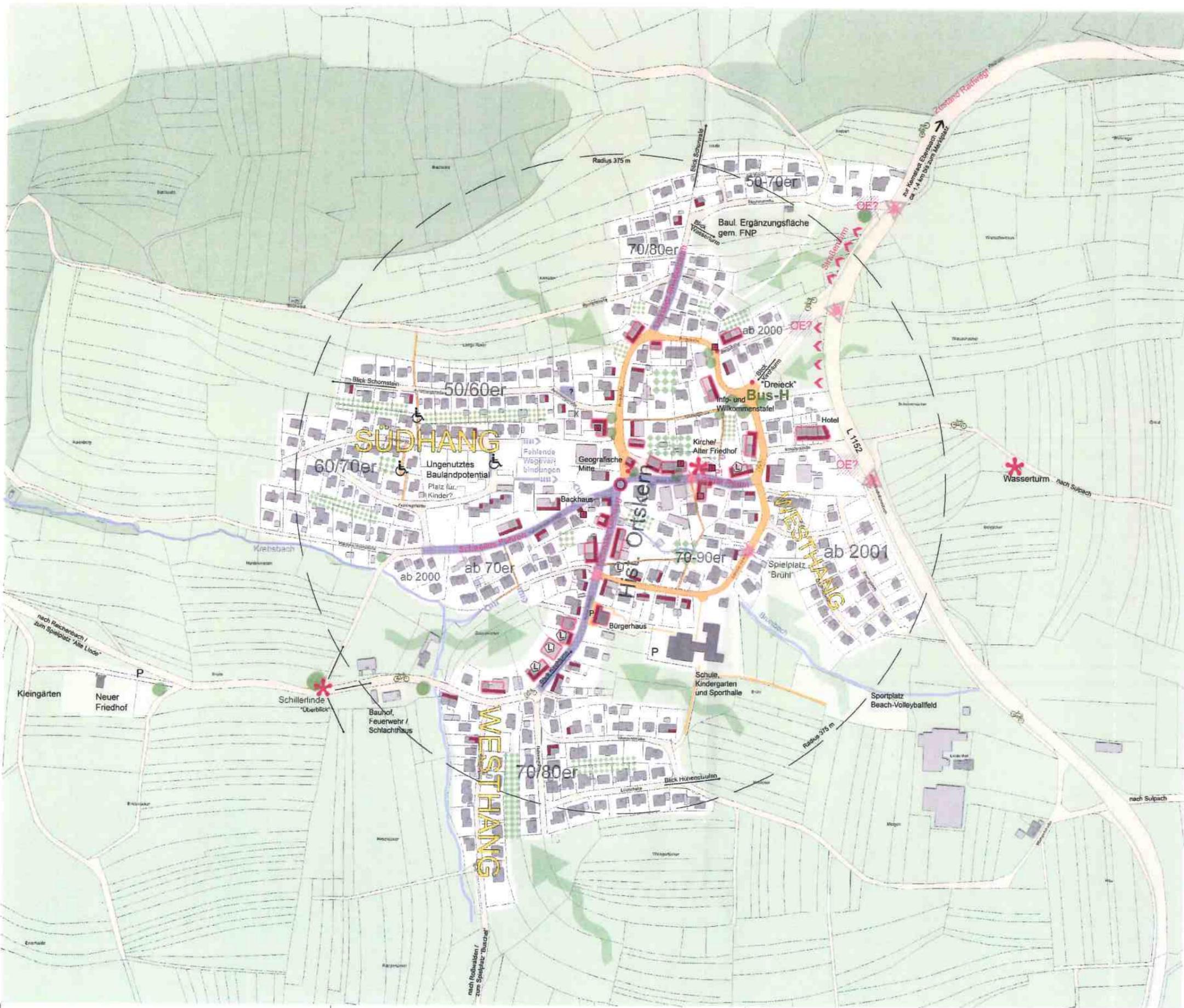


Baader Konzept GmbH, Mannheim
Architekturwerkstatt Schänzel, Ludwigsburg
Stand: 22.05.2014



Gefördert und begleitet durch das
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur





LEGENDE

Gebäudestruktur

- Landmarken
- Bedeutende Raumkanten
- Wesentlich prägende Gebäude
- Gebäude und Elemente mit Denkmalschutz
- Leer stehende Gebäude
- Blickbezüge

Verkehrsstruktur

- Positiv gestaltete Straßenräume
- Straßenräume mit Mängel
- Konflikte Verkehrssicherheit
- Undefinierter Orteingang
- Bestehende Fußwegverbindung
- Fehlende Fußwegverbindung
- Barrieren im Fußwegenetz

Grünstruktur

- Einfließende Grünzüge
- Wichtige Baumstandorte
- Erhaltenswerte Hausgärten



Stadt Ebersbach
an der Fils

Stadtteil Weiler

Dorfinnerentwicklung
"Weiler übermorgen"

Städtebauliche Analysekarte
Struktur und Räume

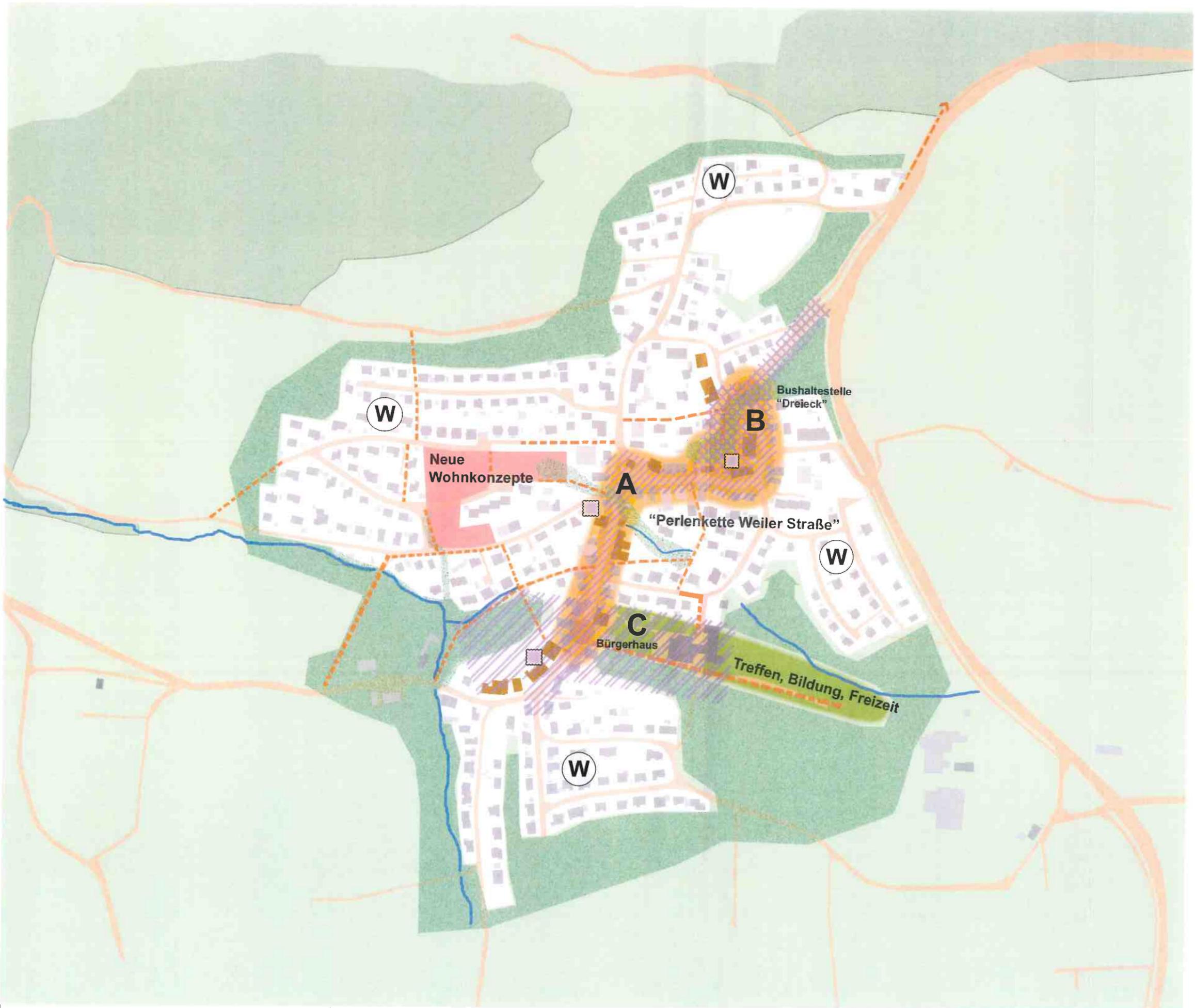


Baader Konzept GmbH, Mannheim
Architekturwerkstatt Schänzel, Ludwigsburg

Stand: 22.05.2014



Gefördert und begleitet durch das
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur



LEGENDE

Entwicklungsbereiche

-  A
Ortsdurchfahrt
-  B
Ortseingang /
Bushaltestelle /
Kirche
-  C
Südliche Weiler Straße /
Gassenäcker
-  Vertiefungsobjekte



Stadt Ebersbach
an der Fils

Stadtteil Weiler

Dorffinnenentwicklung
"Weiler übermorgen"

Entwicklungskonzept

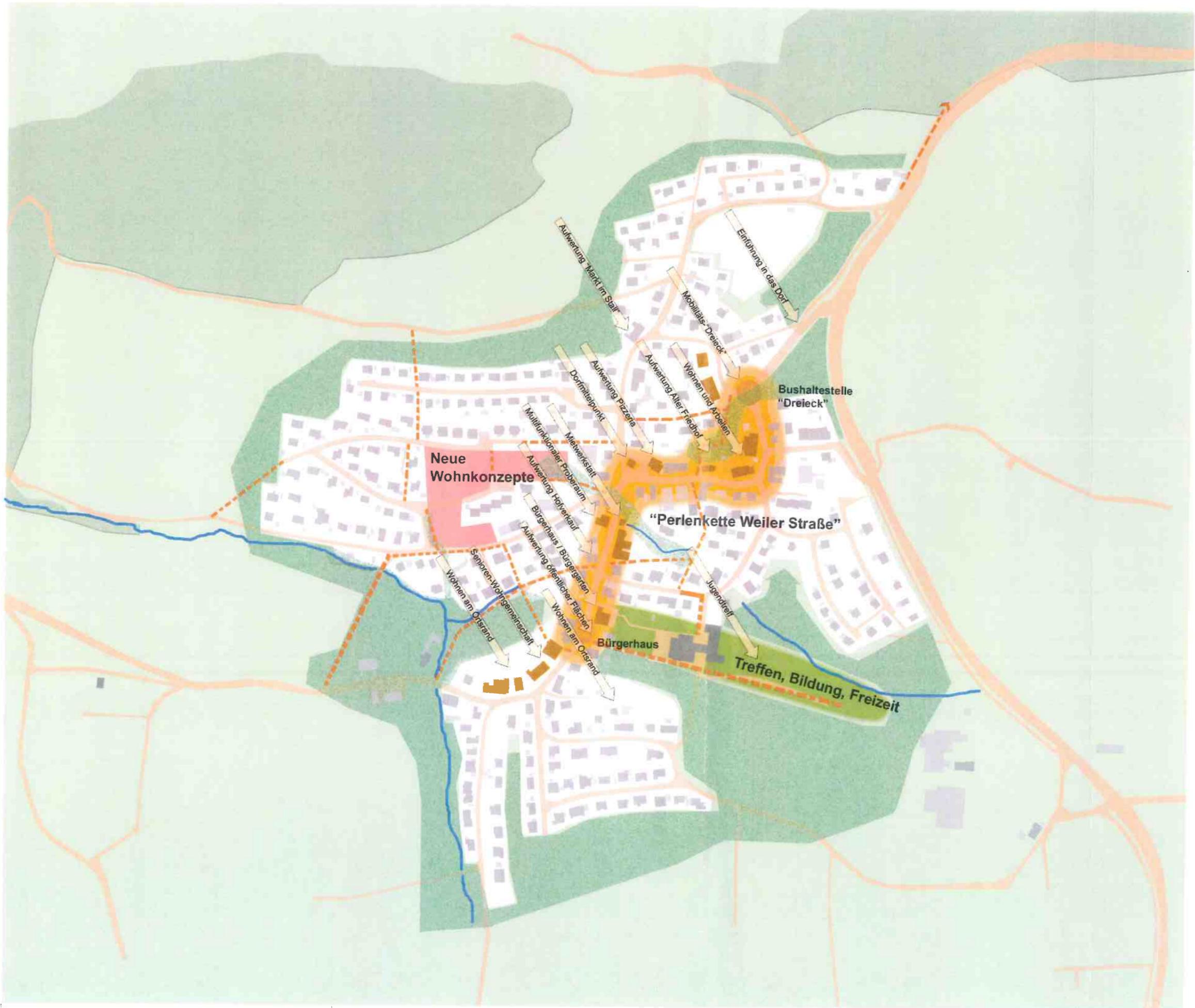


Baader Konzept GmbH, Mannheim
Architekturwerkstatt Schänzel, Ludwigsburg

Stand: Juni 2014



Gefördert und begleitet durch das
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur



Stadt Ebersbach
an der Fils

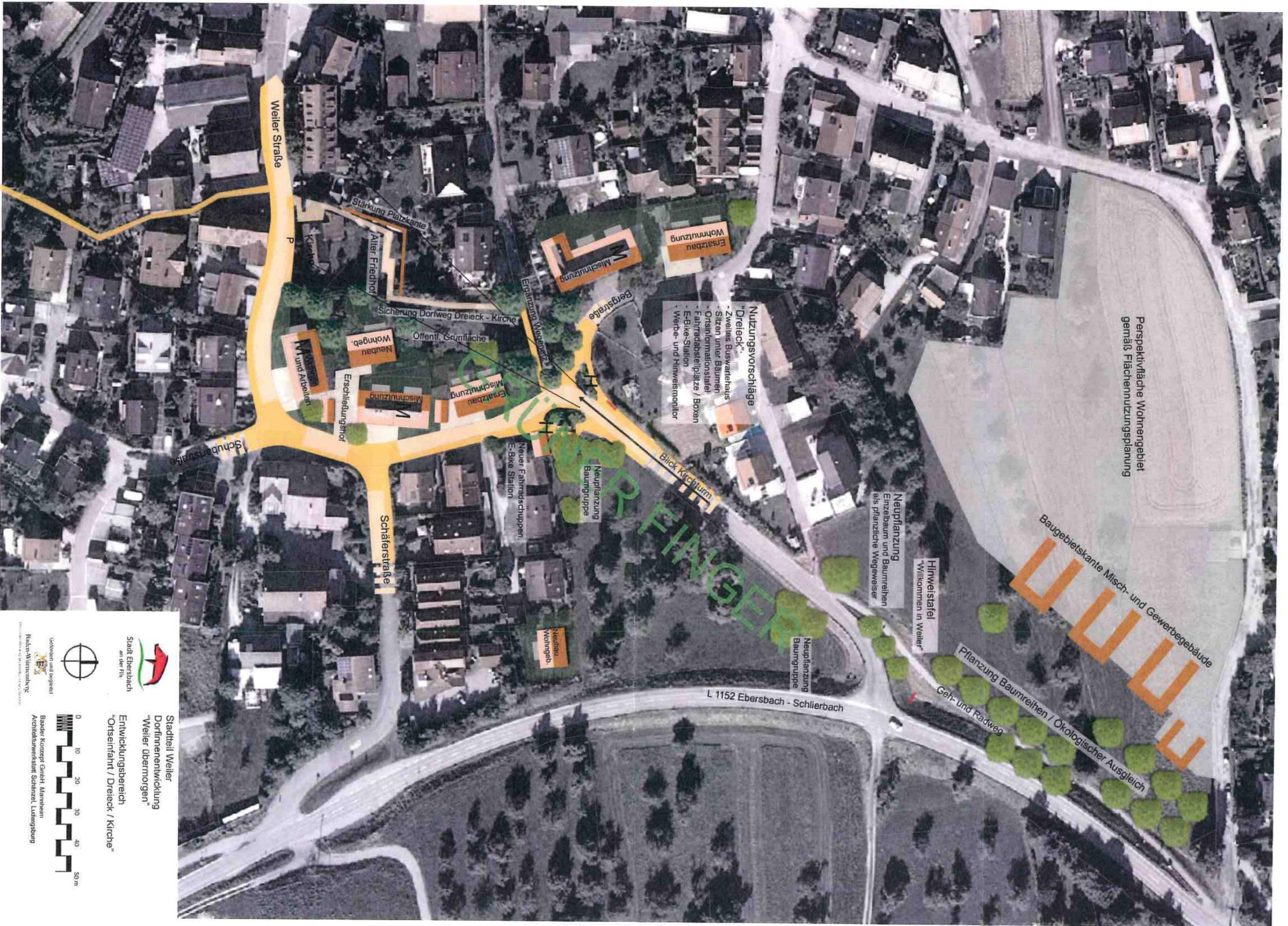
Stadtteil Weiler
Dorfinnerentwicklung
"Weiler übermorgen"
Entwicklungskonzept



Baader Konzept GmbH, Mannheim
Architekturwerkstatt Schänzel, Ludwigsburg
Stand: Juni 2014



Gefördert und begleitet durch das
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur



Perspektivfläche Wohnengebiet
gemäß Flächennutzungsplanung

Baugebietskante Misch- und Gewerbegebäude

Pflanzung Baumreihen / Ökologischer Ausgleich
Geh- und Radweg

Hinweistafel
"Willkommen in Weiler"

Neupflanzung
Einzelbaum und Baumreihen
als pflanzliche Wegeweiser

Nutzungsvorschläge
"Dreieck":
- Zweites Buswartehaus
- Sitzen unter Bäumen
- Ortsinformationstafel
- Fahrradabstellplätze / Boxen
- E-Bike-Station
- Werbe- und Hinweistafel

Ersatzbau
Wohnnutzung

Neupflanzung
Baumgruppe

Neueinbau
Wohngeb.

Neuer Fahrradstoppfen,
E-Bike Station

Öffentl. Grünfläche

Neubau
Wohngeb.

Erschließungshof

Mischnutzung
M und Arbeitspl.

Stärkung Platzkante

Alter Friedhof

Weiler Straße

Schubersstraße

Schärerstraße

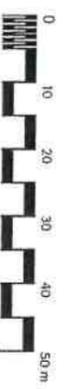
Blick Kirchturn

L 1152 Ebersbach - Schlierbach



Stadt Ebersbach
an der Fils

Stadtteil Weiler
Dorfinnerentwicklung
"Weiler übermorgen"
Entwicklungsbereich
"Ortszufahrt / Dreieck / Kirche"



Sachverantw. und begutachtet:
Rainer Wittenberg
Architekturbüro Wittenberg & Partner

Bauleiter:
Konzept: GmH, Mannheim
Architekturwerkstatt Schanzel, Ludwigsburg



Neustrukturierung Weiler Straße

- Abschaffung der Verkehrstrennung nach Vorbild der Bergstraße.
- Fahr- und Gehverkehr auf einer Ebene.
- Flexible Flächennutzung der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Orientierung im Straßenraum durch markierte Gehbereiche sowie Parkierungszonen.
- Baumpflanzungen zur Taklung des Raumes.
- Pflasterfelder als Markierung besonderer Bereiche.

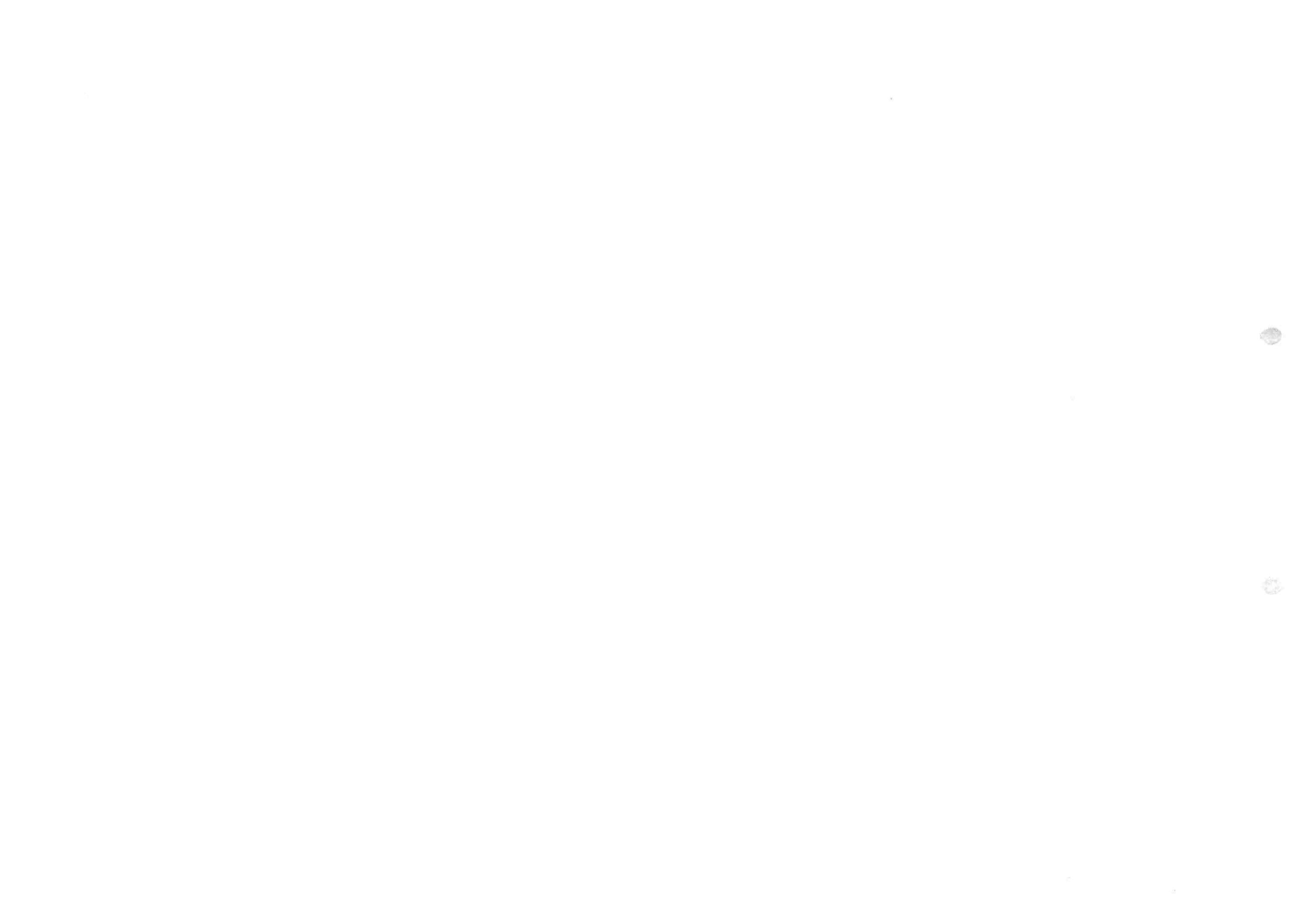


Stadtteil Weiler
Dorfinnerentwicklung
"Weiler übermorgen"



Gedorsat und Ingenieure
Balken-Vertriebsberg

Baseler Konzept GmbH, Mannheim
Architekturwerkstatt Schanzel, Lutzwegsburg





Renaturierung Bachlauf
Weg am Bach und zwischen Obstbäumen
Erhalt und Pflege Streuobstwiese
Bauliche Ergänzung Wohnhäuser
Wohnen im Obstgarten

GRÜNER FINGER

Neugestaltung Weiler Straße

Schubartstraße

Bürgerhaus

Neuer Bürgergarten
Themengarten
z. B. Gemüsegelder, Baumwiese,
Seniorenspielplatz, Schülergarten.

Grundschule
Turnhalle
Kindergarten

Erweiterung
Schulfolgeeinrichtungen

Jugendtreff mit
Freifläche Trendsport

Bauliche Ergänzung Wohnhäuser

Ersatzbau
Wohnhaus

Themenhof
Landwirtschaft

Neubau Erschließungsstraße

Nelkenstraße



Stadt Ebersbach
an der Fils

Stadtteil Weiler
Dorffinnenentwicklung
"Weiler übermorgen"

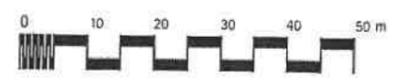
Entwicklungsbereich
"Bürgerhaus / Bürgergarten"



Gefördert und begleitet



Baden-Württemberg



Beauftragt durch
Badler Konzept GmbH, Mannheim
Architekturwerkstatt Schänzel, Ludwigsburg

10000 1:10000 1:10000 1:10000 1:10000

