



Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030

 **Stadt**
Ravensburg



Impressum

Herausgeber

Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Inhaltliche Ausarbeitung

Sylvia Sorg und Christian Storch

September 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

liebe Schmaleggerinnen und Schmalegger,

es ist offenkundig, dass die Region Bodensee-Oberschwaben einer wirtschaftlichen und demographischen Dynamik unterliegt, die bis vor wenigen Jahren nicht absehbar war. Der Regionalverband reagiert auf diese Situation durch die Fortschreibung des Regionalplans, in welchem den Gemeinden die städtebaulichen Entwicklungsspielräume der nächsten 15 bis 20 Jahre dargelegt werden.

Daher ist der Zeitpunkt richtig, sich jetzt über die langfristige städtebauliche Entwicklung Schmaleggs Gedanken zu machen und eine Strategie zu formulieren, welche die vorhandenen gemeindlichen und sozialen Strukturen und Einrichtungen der Ortschaft dauerhaft und nachhaltig sichert. Dazu gehören Schule und Kindergarten.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung geht mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken einher. Diese Flächennachfrage kann nicht in der Gemarkung Ravensburg allein erfüllt werden. Sinnvolle städtebauliche Neuentwicklungen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen und unter Ausnutzung von Innenentwicklungspotentialen sind seit Langem die Richtschnur städtebaulicher Entwicklungen.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, eine wirtschaftliche Erschliessung von bezahlbaren Baugrundstücken für breite Bevölkerungsschichten und neue Wohnformen werden uns zukünftig dazu bringen noch mehr zusammenzurücken. Um steigenden Pendlerverkehren entgegenzuwirken wird man auch in den ländlich geprägten Bereichen im Einzugsbereich der Kernstädte zukünftig mehr städtisch geprägte Bauformen finden.

Dies verändert das Erscheinungsbild unserer Dörfer und Ortschaften und geschieht dennoch unter Wahrung der besonderen Identität und Charakteristik der jeweiligen Situation vor Ort. Es erfordert Toleranz, Solidarität und Geduld und wird die Attraktivität der Ortschaften langfristig sichern. Davon bin ich überzeugt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Daniel Rapp

Oberbürgermeister



Sehr geehrte Damen und Herren,

liebe Schmaleggerinnen und Schmalegger,

wir leben in einer Zuzugsregion, unsere Wirtschaft boomt und die Nachfrage nach neuen Wohnplätzen ist enorm hoch. Gerade in einer solchen Zeit ist es wichtig, eine ganz klare Vision zu haben, wie sich unsere schöne Ortschaft in den nächsten Jahrzehnten maßvoll und verträglich, aber auch dynamisch weiterentwickeln kann.

Eine weitere bauliche Entwicklung wird notwendig sein, um die vorhandene Infrastruktur zu sichern bzw. auszubauen.



Aus diesem Grund haben der Ortschaftsrat und die Ortsverwaltung Schmalegg mit Bürgermeister Bastin und dem Stadtplanungsamt beschlossen, städtebauliche Szenarien zur Ortsentwicklung von Schmalegg zu entwerfen, die eine sehr gute Entscheidungsgrundlage für die weiteren anstehenden Beratungen darstellen.

Für dieses Engagement und die Bereitschaft bedanke ich mich im Namen der Ortschaft und des Ortschaftsrats bei allen Beteiligten ganz herzlich.

Ausgehend von dieser Grundlage wollen der Ortschaftsrat und die Ortsverwaltung die nächsten Jahre Schmalegg mit seinen Stärken weiter entwickeln, sowie die Potentiale und Chancen in der baulichen Weiterentwicklung nutzen. Die aufgezeigten Konflikte mussten analysiert werden, damit sie in Zukunft frühzeitig in die politischen Entscheidungen miteinbezogen werden können.

Diese vorliegende Planungen sind für uns eine wichtige Grundlage, auf der die städtebaulichen Entwicklungsszenarien für die Wohn- und Gewerbebebauung, die Freizeitaktivitäten wie auch die Entwicklung von Natur und Landschaft aufbauen.

Bei all unseren Überlegungen wird uns immer wichtig sein, den Charakter und die Qualitäten von Schmalegg zu wahren und zu erhalten.

Machen Sie sich mit uns auf diesen Weg und unterstützen Sie uns dabei.

Ihre Manuela Hugger

Ortsvorsteherin

Inhalt

1. Anlass und Ziel
2. Lage
3. Übergeordnete Planungen
4. Vorhandene Untersuchungen
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Städtebauliche Analyse
 - Siedlungs- / Nutzungsstruktur / städtebaulicher Charakter
 - Erschließung
 - Gewässer, Landschaft und Freizeit
7. Mängel und Konflikte
8. Potenziale und Chancen
9. Städtebauliche Entwicklungsszenarien
 - Fläche 1 - Trutzenweiler Straße Nord
 - Fläche 2 - Gebiet nördlich Ringgenburghalle
 - Fläche 3 - Oberesch
 - Fläche 4 - Südöstlicher Ortsrand
10. Gewerbeflächen und Reitplatzstandort
11. Fazit
12. Analyse- und Entwicklungspläne

1. Anlass und Ziel

Die Nachfrage nach neuen Wohn- und Gewerbeflächen ist aktuell in der Stadt Ravensburg und in ihren Ortschaften sehr hoch und wird in den nächsten Jahren aufgrund der prognostizierten Zunahme der Bevölkerung weiter ansteigen. Als Ravensburger Ortsteil mit ländlicher Prägung ist Schmalegg ein attraktiver Wohnstandort für junge Familien und damit ein beliebter Zuzugsort.



Abb. 1: Untersuchungsgebiet - zentrale Ortslage Schmalegg

Eine ausführliche Untersuchung der Ortsentwicklung von Schmalegg mit historischem Abriss erfolgte im Jahre 1985, in der Grundsätze und Vorschläge zur Entwicklung des alten Ortsteils erarbeitet wurden. Eine Ergänzung dieser Untersuchung wurde im Jahre 2005 vorgenommen. Da die bisher vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Wohnungsbaus inzwischen aufgebraucht sind, ist es notwendig, neue Möglichkeiten der Wohnraumentwicklung aufzuzeigen. Hierzu wurde die zentrale Ortslage von Schmalegg untersucht und auf Erweiterungsmöglichkeiten geprüft.

Die letzte Erweiterung der Wohnbebauung wurde mit dem Beschluss des Bebauungsplans „Brachwiese III“ am südwestlichen Ortsrand Schmaleggs vorbereitet (ca. 7 ha). Das Konzept sah anfangs zwei Bauabschnitte vor. Da der 2. Bauabschnitt (ca. 4 ha) aufgrund der benachbarten Intensivobstanlage nur geringe Entwicklungschancen hat, wurde im Bebauungsplan zunächst die Umsetzung des 1. Bauabschnitts (ca. 3 ha) verfolgt, mit deren Realisierung wegen eines anhängigen

Gerichtsverfahrens noch nicht begonnen werden konnte.

Im Hinblick auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden vor dem Hintergrund eines ansteigenden langfristigen Bedarfs nach Wohn- und Gewerbeflächen die jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaft Schmalegg untersucht, die aus Sicht der Verwaltung städtebaulich sinnvoll und mittelfristig verfügbar sind. Dabei handelt es sich um folgende Flächen (s. Plan 1 „Untersuchungsflächen“):

Fläche 1: Trutzenweiler Straße Nord (nordwestlicher Ortsrand)

Fläche 2: Gebiet nördlich d. Ringgenburghalle

Fläche 3: Oberesch (nordöstlicher Ortsrand)

Fläche 4: Südöstlicher Ortsrand

Die zukünftig veränderten Anforderungen an Bildungs- und Betreuungsangebote bringen Veränderungen für Grundschule und Kindergarten mit sich. Beide Einrichtungen sind für die Betreuung der Kinder nicht mehr ausreichend, weshalb ein Ersatzstandort für den Kindergarten mit Mensabetrieb (für Grundschule und Kindergarten) gesucht wurde. Diese Überlegungen fließen ebenfalls in die Planung mit ein.

Ziel des vorliegenden Rahmenplans ist es, die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaft Schmalegg aufzuzeigen und die Vor- und Nachteile der einzelnen Untersuchungsflächen darzulegen.

2. Lage

Die Ortschaft Schmalegg liegt ca. 7 km westlich der Ravensburger Stadtmitte. Der Ort liegt auf einer Anhöhe auf im Mittel 570 m ü. NN, die das Schussental überblickt.

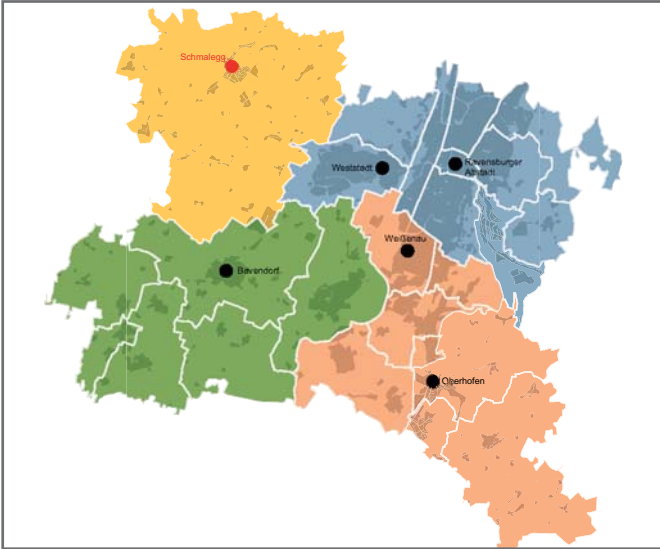


Abb. 2: Verortung der Ortschaft Schmalegg

Die Gemarkungsfläche von 1.912 ha umfasst neben dem Hauptort selbst viele kleinere Weiler und Gehöfte. Schmalegg ist die am ländlichsten geprägte Ortschaft der Stadt Ravensburg. Das Orts- und Landschaftsbild ist neben dem Landschaftsschutzgebiet „Schmalegger Tobel“ vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet.

Ca. 250 m südlich des bestehenden Siedlungsrandes von Schmalegg befindet sich das Gewerbegebiet Okatreute (westlich der Kreisstraße K 7975), welches 2016 bezüglich seiner Erweiterungsmöglichkeiten untersucht wurde (s. städtebauliche Rahmenplanung „Erweiterung Gewerbegebiet Okatreute – Schmalegg“). Gegenüber dem Gewerbegebiet (östlich der K 7975) befindet sich der Golfplatz, welcher ebenfalls Erweiterungsabsichten hat.

3. Übergeordnete Planungen

Aktuell wird der Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ überarbeitet. Der bisherige Entwurf des regionalen Grünzugs zeigt, dass um den bestehenden Ortskern Schmaleggs künftig Entwick-

lungsmöglichkeiten für eine Siedlungserweiterung geschaffen werden sollen.

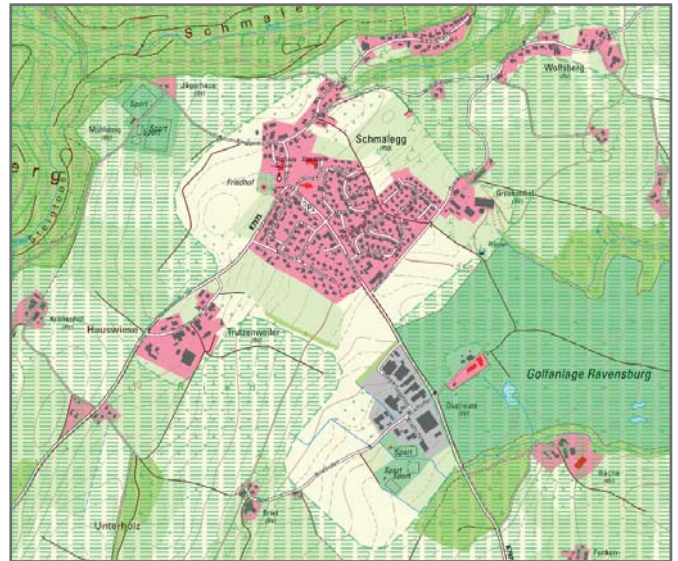


Abb. 3: Entwurf Regionalplan - künftiger regionaler Grünzug

Ebenso wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Die in der aktuell gültigen Fassung dargestellte geplante Wohnbaufläche westlich des Greckenhofs ist bereits aufgesiedelt, die geplante Wohnbaufläche südwestlich der Ortslage Schmaleggs wurde baurechtlich überplant jedoch noch wegen eines anhängigen Gerichtsverfahrens noch nicht erschlossen. Die aktuell gültige Fassung des Flächennutzungsplans stellt für die geplanten Untersuchungsflächen Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen dar.

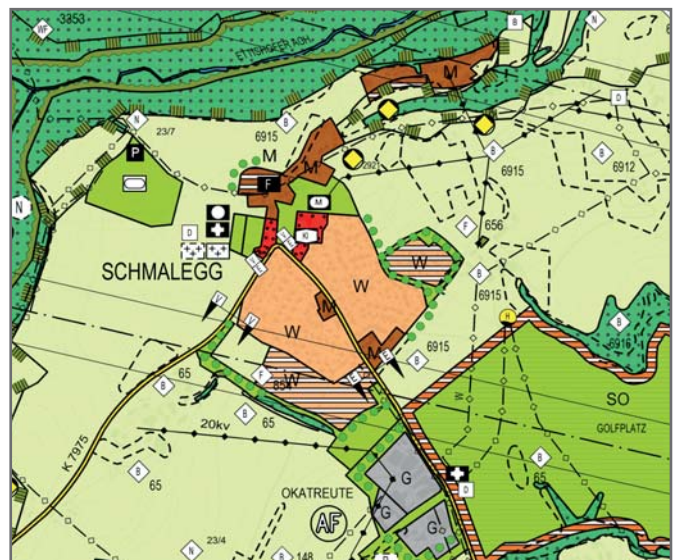


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Vorhandene Untersuchungen

Folgende Untersuchungen wurden im Rahmen der weiteren Gewerbeflächenentwicklung und der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Ortschaft Schmalegg durchgeführt:

- Rahmenplanung „Erweiterung Gewerbegebiet Okatreute – Schmalegg“, Stadtplanungsamt Ravensburg vom 21.01.2016
- Standortalternativenprüfung zur potenziellen Verlagerung des Reitplatzes in Schmalegg, Büro 365° vom 17.02.2017
- Vergleichende Umweltanalyse zu potenziellen Wohnbau- und Gewerbeerweiterungsflächen in Schmalegg, Büro 365° vom 10.03.2017

5. Bevölkerungsentwicklung

Im Oktober 2016 wurde die von Tilmann Häusser für die Stadt Ravensburg erstellte Bevölkerungsvorausberechnung fortgeschrieben.

Der Fortschreibung liegt das Basisjahr 2015 zugrunde, in dem die Ortschaft Schmalegg 2.117 Einwohner zählte. In die Vorausrechnung sind die Beobachtungswerte zu Geburten, Sterbefällen, Wanderungen und Umzügen sowie das ge-

plante Wohnflächenangebot eingeflossen.

Die beobachteten Werte wurden jeweils für den Vorausrechnungszeitraum in drei Szenarien simuliert.

Der Verlauf des „Szenario 1“ beschreibt einen Anstieg der Einwohnerzahl auf 2.585 Personen im Jahr 2029. Im darauffolgenden Jahr 2030 geht die Einwohnerzahl dann leicht zurück auf 2.577 Personen (Differenz zum 31.12.2015: +22%). Das „Szenario 2“ geht von einem Wachstum bis zum Jahr 2024 (Stand 2.372 Personen) aus, dann senkt sich die Verlaufskurve. Im Jahr 2030 wird hier ein Stand von 2.310 Einwohnern erwartet (Differenz zum 31.12.2015: +9%). Im Mittel wird die Einwohnerzahl von Schmalegg zwischen den Jahren 2015 und 2030 um 16% wachsen.

Dies entspricht unter Zugrundelegung einer Einwohnerdichte von 50 EW / ha folgendem Flächenbedarf, wobei das Baugebiet „Brachwiese III“ bereits berücksichtigt ist:

Szenario 1: 9,2 ha (ca. 220 Wohneinheiten)

Szenario 2: 3,9 ha (ca. 90 Wohneinheiten)

Mittel: 6,6 ha (ca. 160 Wohneinheiten)

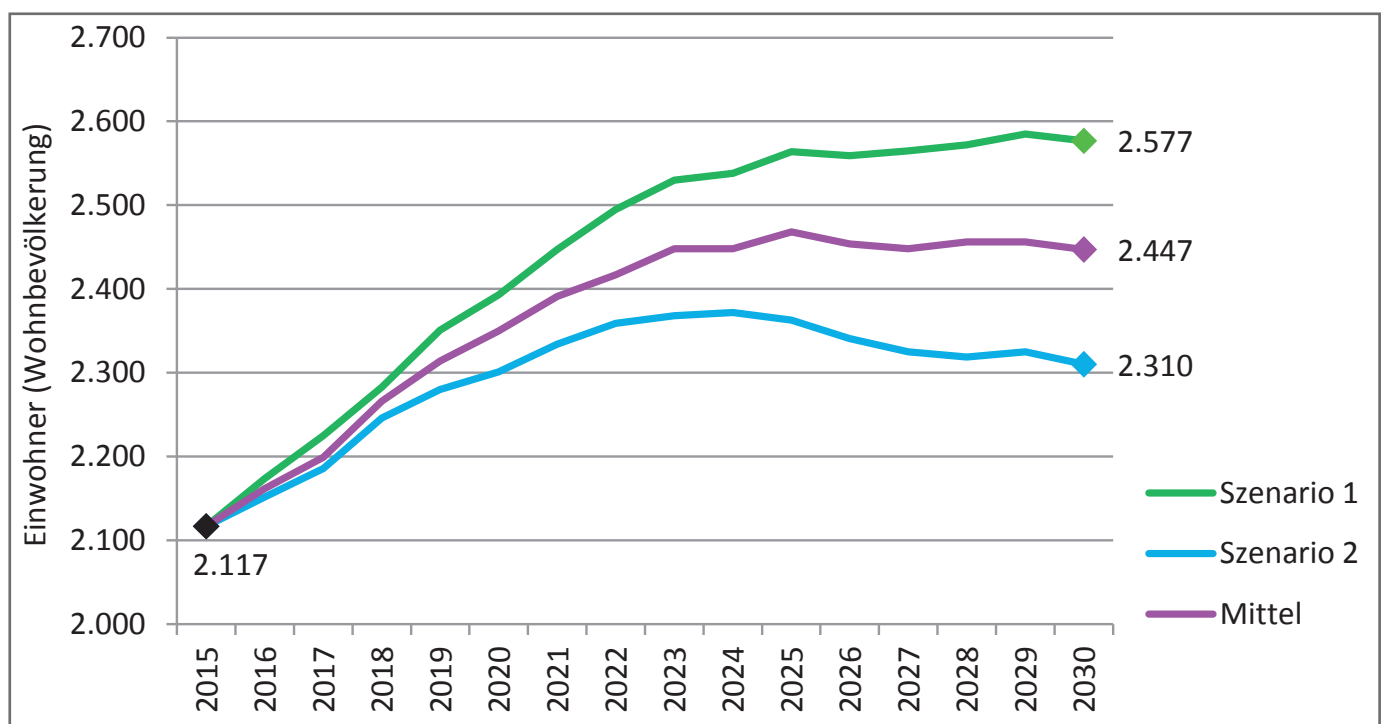


Abb. 5: Bevölkerungsvorausberechnung nach Tilmann Häusser vom Oktober 2016, eigene Darstellung

6. Städtebauliche Analyse

Siedlungs- / Nutzungsstruktur / städtebaulicher Charakter

Die Ortschaft Schmalegg ist mit seinen Weilern und Bauernhöfen sehr ländlich geprägt, was sich auch in der Siedlungsstruktur des Hauptortes widerspiegelt. Charakterbildend sind hierbei die Gebäude mit einem geneigten Dach und einer Ein- bis Zweigeschossigkeit.

Den historischen Ortskern bilden die unmittelbar nebeneinander liegenden Gebäude der Pfarrkirche, der Schule und des Rathauses (s. Abb. 6). Der ursprüngliche Siedlungskern hat sich um dieses als „Dreieinigkeit“ genannte Gebäudeensemble entwickelt und ist als bandartige historische Siedlungsstruktur gewachsen. Diese Entwicklung wird auf dem Plan 2 „Städtebauliche Entwicklung veranschaulicht. Geplante Ortserweiterungen sind in den 70er Jahren entstanden (Baugebiete westlich der Schenkenstraße). Der Bereich östlich der Schenkenstraße wurde im Laufe der 80er und Anfang 90er Jahre entwickelt.

Um die bandartig gewachsenen Siedlungsstruktur Schmaleggs als Alleinstellungsmerkmal weitestgehend zu erhalten sowie zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete, ist eine Entwicklung nördlich der Ringgenburgstraße und der Schloßhalde zu vermeiden. Östlich der historischen «Dreieinigkeit» liegt die als «Dorfanger» bezeichnete Grünfläche. Weiter östlich schließt sich der Dorfplatz mit der Mehrzweckhalle „Ringgenburghalle“ und der Kindergarten an. Nach den ersten geplanten Sied-

lungserweiterungen in den 70er Jahren war es notwendig, diese beiden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu schaffen. Der Großteil der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen Schmaleggs versammelt sich um den „Dorfanger“ und bildet damit das Ortszentrum (s. Abb. 7).

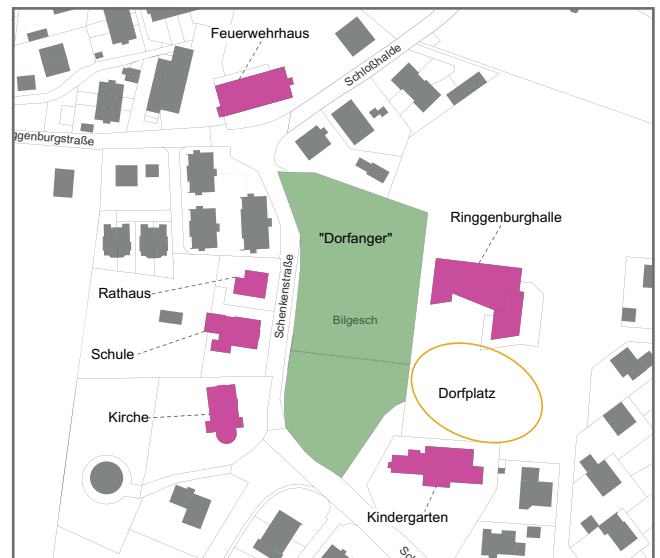


Abb. 7: Ortszentrum von Schmalegg – örtliche Infrastruktureinrichtungen

Erschließung

Die Erschließungssituation der Ortschaft Schmalegg wird auf dem Plan 3 „Erschließung“ dargestellt. Die Kreisstraße K 7975 stellt die Hauptverkehrsachse der Ortschaft Schmalegg dar.

In Richtung Südosten führt sie als Schenkenstraße bezeichnet über die Weststadt nach Ravensburg. Vom Ortskern in Richtung Südwesten führt die von der „Schenkenstraße“ abgehende „Trutzenweiler Straße“ auf die Landesstraße L 288, die wiederum von Ravensburg über Horgenzell in Richtung Wilhelmsdorf führt.

In Richtung Nordwesten zu den Sportplätzen und in Richtung Nordosten führen die Ringgenburgstraße und die Schloßhalde. Die Wolfsbergstraße verbindet die nordöstlich liegenden Wohnplätze mit der Ortschaft.

Zudem ist die von Wäldern und Wiesen umgebene Ortschaft in das Wanderwegenetz eingebunden. Einer der Wanderwege vom Golfplatz Schmalegg kommend, durchkreuzt die Baugebiete der 90er und 2000er Jahre nach Norden zur Schloßhalde.



Abb. 6: Gebäudeensemble Pfarrkirche, Schule und Rathaus

Gewässer, Landschaft und Freizeit

Die landschaftliche Situation in Schmalegg ist im Plan 4 „Gewässer, Landschaft u. Freizeit“ dargestellt.

Im Westen und Norden ist der Hauptort Schmalegg vom „Schmalegger und Rinkenburger Tobel“, einem Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, sowie dem FFH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ umgeben.

Diese stellen für Schmalegg und seine Umgebung einen wichtigen und beliebten Naherholungswert dar. Zudem liegen vor allem entlang des Ortsrandes und vereinzelt innerhalb des Ortsgebiets Streuobstwiesen (s. Abb. 10).

Am Rande der zentralen Ortslage Schmaleggs befinden sich einige Fließgewässer. Durch den im Norden des Hauptortes liegenden Siedlungsbereich verläuft der „Bühlhäuslebach“, ein Vorfluter der Ettishofer Ach. Am östlichen Siedlungsrand verläuft der „Aulwanger Bach“.

Außerdem ist die sich am südöstlichen Ortsrand befindende markante Baumreihe aus acht großen Pappeln zu erwähnen, die an dieser Stelle den Ortseingang eingrünt (s. Abb. 8). Ferner befinden sich am nordöstlichen Rand von Schmalegg am Rande des Baugebiets Greckenhof weitere markante Baumpflanzungen (s. Abb. 10).

Zentral inmitten des Ortskerns befindet sich der „Dorfanger“, eine große markante Fettwiese. Nordwestl. der Ortschaft liegt zudem der Sportplatz (s. Abb. 9) und östlich der beginnenden Wohnbebauung der Reiterhof „Greckenhof“. Es befinden sich fünf Spielplätze innerhalb des Schmalegger Ortskerns (in der Ritter-Heinrich

-Straße, Irmengardstraße, bei der Ringgenburghalle, in der Straße Am Greckenhof und beim Sportplatz).

Entlang des Bühlhäuslesbaches sowie entlang der Trutzenweiler Straße befinden sich bandartige Biotop- und Streuobststrukturen. Eine weitere große Streuobstwiese befindet sich in Verlängerung am „Aulwanger Bach“.

Zwar ist die landwirtschaftliche Tätigkeit in der Ortschaft wie in der gesamten Region zurückgegangen, jedoch spielt die Landwirtschaft und deren Betriebe innerhalb der Ortschaft immer noch eine wichtige Rolle. So ist der Hauptort von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Ein großer Teil dieser an den Siedlungsrand angrenzenden Flächen wird durch Intensivobstanbau bewirtschaftet.



Abb. 8: Pappelreihe am südl. Ortseingang



Abb 9: Sportplatz Schmalegg



Abb 10: Nördlich des Baugebiets Greckenhof - links: markante Baumpflanzungen - rechts: Streuobstwiese

7. Restriktionen

Die städtebauliche Analyse der potenziellen Erweiterungsflächen zeigt, dass auf diese Flächen zum Teil Restriktionen einwirken (s. Plan 5 „Restriktionen“):

Gewässerabstand:

Zu Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Hiervon sind die Flächen Trutzenweiler Straße Nord, Oberesch und der südöstliche Ortsrand betroffen.

Spritzschutzabstand:

Da die Ortschaft Schmalegg sehr landwirtschaftlich geprägt ist und auch die Bewirtschaftung mit Intensivobst in dieser Region sehr verbreitet ist, spielt der Mindestabstand von 20 m an dieser Stelle eine Rolle. Hiervon sind die Flächen Trutzenweiler Straße Nord (s. Abb. 11) und das Gebiet nördlich der Ringgenburghalle betroffen.



Abb. 11: Intensivobstanlage Trutzenweiler Straße

Geruchsimmission:

Die vorhandene Güllegrube im Weiler „Trutzenweiler“ stellt eine Geruchsimmissionsquelle dar. Eine Untersuchung vom Juli 2013 im Rahmen der Bebauungsplanung für das Gebiet „Brachwiese III“ ergab, dass sich der durch die Güllegrube entstehende Geruch in Richtung des nördlich gelegenen Siedlungsgebiets bewegt.

Lärmimmission:

Bei der weiteren Wohnentwicklung im Umfeld der Ringgenburghalle sind die von der Festhalle ausgehenden Lärm- und Verkehrsimmissionen näher zu untersuchen.

Streuobstwiesen:

Im Gebiet „Oberesch“ befindet sich eine größere Streuobstwiese, die Teil des Biotopvernetzungs-konzeptes darstellt. Diese ist von einer möglichen Bebauung zu schützen.

Topographie:

An der Trutzenweiler Straße befindet sich ein markanter Geländesprung, der bei der Erschließung des Gebiets entsprechend zu berücksichtigen ist.

Golfplatzenerweiterung:

Eine Erweiterung des bestehenden Golfplatzes muss bei der geplanten Siedlungserweiterung berücksichtigt werden.

Sportplatz:

In rund 300 m Entfernung zur vorhandenen Siedlungsbebauung befindet sich der Sportplatz des Schmalegger Sportvereins. Dieser wird sowohl zu Trainingszwecken unter der Woche als auch für Wochenendspiele genutzt.

Die Anlage des Sportplatzes umfasst zwei Rasenflächen mit ca. 0,8 und 0,6 ha, einen geteerten Multifunktionsplatz mit ca. 500 m², ein Beachvolleyballfeld mit ca. 700 m² und ein Vereinsheim sowie geschotterte Parkplätze. Die Einhaltung des notwendigen Abstandes von 93 m zu einer Siedlungserweiterung in Richtung des Sportplatzes ist zu beachten.

In dem Bebauungsplan „Sportanlage Schmalegg“ aus dem Jahr 1989 war vorgesehen, die Sportanlage um eine weitere Sportfläche nach Osten hin zu ergänzen. Dies ist bisher nicht realisiert worden. Bei einer Entwicklung der Fläche sind die notwendigen Emissionsschutzabstände zu beachten, was zu entsprechend geringeren Ausnutzungen der Fläche führt oder eine Erweiterung des Sportplatzes ausschließt.

Wanderweg:

Der Wanderweg durchkreuzt die bestehende Wohnbebauung am Greckenhof in Richtung Schloßhalde. Dieser soll bestehen bleiben und in die künftige Siedlungsplanung mit einbezogen werden.

8. Potentiale und Chancen

Ausgehend aus der vorhergehenden Analyse wurden Entwicklungsziele formuliert (s. Plan 6 „Potentiale u. Chancen“):

- Erhalt der Biotopstrukturen entlang der Trutzenweiler Straße und Fortführung als Abstandsgrün (s. Abb. 12)
- Ergänzung der markanten Baumreihe entlang des südöstlichen Ortsrandes
- Erhalt der Grünvernetzung zwischen Siedlungsbebauung und freier Landschaft (s. Abb. 13)
- Der Dorfanger als langfristige Option für eine neue Ortsmitte in Schmalegg (s. Abb. 14)
- Entwicklung einer grünen fußläufigen Erschließung der östlichen Untersuchungsflächen an das bestehende Ortszentrum
- Erhalt und Fortentwicklung vorhandener Streuobstwiesen bzw. Ortsrandeingrünungen
- Entwicklung einer neuen Erschließung unter Berücksichtigung bestehender Erschließungsstraßen und Wanderwegen
- Bildung verträglicher Bauabschnitte



Abb. 12: Böschung / Biotopstruktur entlang der Trutzenweiler Straße



Abb. 13: Südöstlicher Ortsrand - Grünvernetzung zw. Siedlungsbebauung u. freier Landschaft



Abb. 14: Dorfanger - Option für eine neue Ortsmitte in Schmalegg

9. Städtebauliche Entwicklungsszenarien

Auf Grundlage der vorliegenden Analyse wurden für die betreffenden Flächen jeweils zwei Entwicklungsszenarien entwickelt, die nachfolgend vorgestellt werden (s. Plan 7 „Entwicklungsszenario 1“ und Plan 8 „Entwicklungsszenario 2“).

Fläche 1 - Trutzenweiler Straße Nord

Szenario 1

Das Szenario 1 stellt die Variante dar, mit der auf der Fläche Trutzenweiler Straße Nord eine Flächengröße von ca. 5,1 ha erreicht wird (s. Abb. 15). Aufgrund der Größe dieser Fläche ist eine Gliederung bzw. Zäsur notwendig und die Bildung von Bauabschnitten. Dadurch entstehen zwei Flächen mit einer Größe von ca. 1,6 ha im Norden und ca. 3,5 ha im Süden.

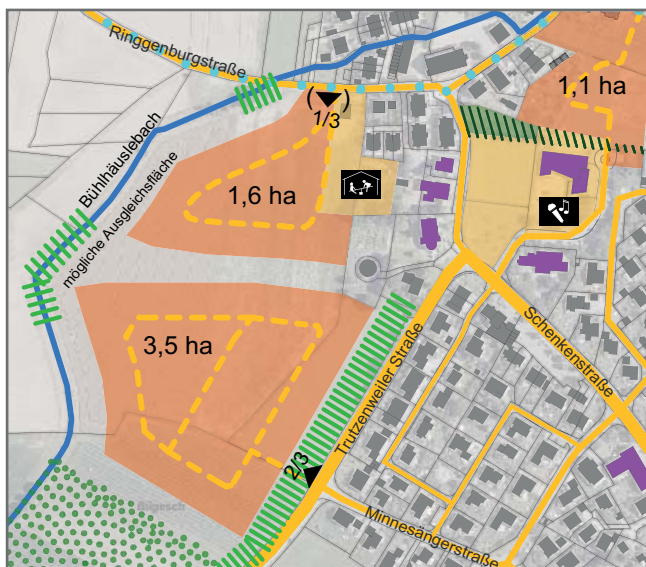


Abb. 15: Szenario 1 - Trutzenweiler Straße Nord

Es wird angenommen, dass ca. ein Drittel der südlich angrenzende Intensivobstanlage zurückgenommen wird. Die notwendigen Abstände zum Bach (10 m) und zur Intensivobstfläche (20 m) sind einzuhalten. Außerdem wird ein weiterer Abstand von ca. 20 m für mögliche Ausgleichsflächen eingeräumt. Die östliche Grenze der Fläche bildet die Trutzenweiler Straße mit dem entlang an ihr verlaufenden Biotopstreifen. Die Haupteinschließung erfolgt mit rund 2/3 des Verkehrs von der Trutzenweiler Straße aus unter Ausbildung einer fahrdynamisch günstigen, versatzfreien Einmündung direkt

gegenüber der Minnesängerstraße. Die relativ schmale Ringgenburgstraße ist nicht für größere Verkehrsmengen geeignet, daher soll die nördliche Erschließung nur rund 1/3 des Verkehrs aufnehmen, weshalb der nördliche Bauabschnitt entsprechend kleiner ist. Zum nordwestlich des Gebiets liegenden Sportplatz wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Neben den beiden Flächen für Wohnen bestehen auf der nördlichen Fläche Überlegungen für die Ansiedlung eines Kindergartens mit Mensabetrieb. Dieser Standort bietet sich vor allem wegen der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Grundschule an, da auch diese am Mensabetrieb teilhaben soll.

Szenario 2

Im zweiten Szenario wird angenommen, dass die südlich angrenzende Fläche der Intensivobstanlage bestehen bleibt (s. Abb. 16). Dadurch wird die Wohnbaufläche aus dem Szenario 1 verringert und insgesamt eine Flächengröße von ca. 3,8 ha erreicht. Auch hier wird die Bildung von Bauabschnitten und eine städtebauliche Zäsur empfohlen, die jedoch schmäler sein oder durch die privaten Gärten gebildet werden kann. Die Zufahrt der südlichen Fläche erfolgt aufgrund des Erhalts der Intensivobstfläche ca. 45 m nördlich der im Szenario 1 dargestellten Zufahrt.

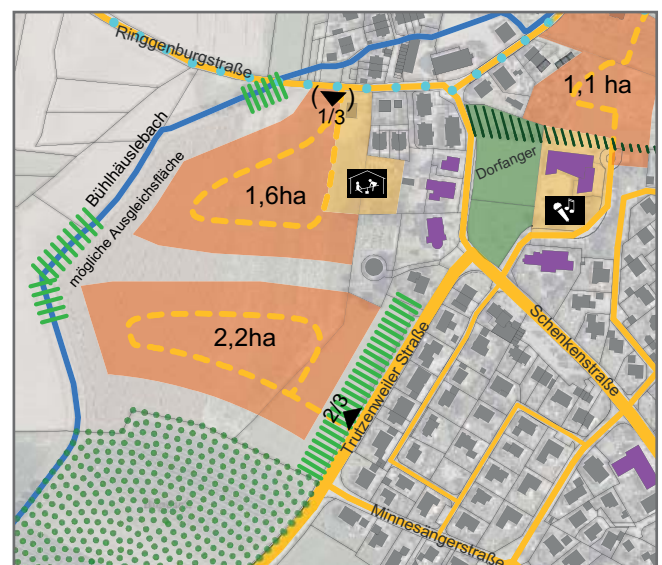


Abb. 16: Szenario 2 - Trutzenweiler Straße Nord

Fläche 2 - Gebiet nördlich Ringgenburghalle

Szenario 1

Das Gebiet liegt im Ortskern von Schmalegg und ist zentraler Punkt der örtlichen Infrastruktureinrichtungen. Nördlich der Ringgenburghalle besteht die Möglichkeit, eine Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die bisherige innerörtliche Grünfläche („Dorfanger“) liegt westlich der Ringgenburghalle. Diese bietet langfristig das Potenzial, die innerörtlichen Infrastruktureinrichtungen auszubauen bzw. zu ergänzen, z.B. durch einen Lebensmittelmarkt.

Um jedoch weiterhin „Grün“ in der Dorfmitte zu erhalten, bleibt die im Norden angrenzende Streuobstwiese bestehen und wird als „grüne Zäsur“ in Richtung Osten fortgesetzt.

Die Erschließung der erweiterten Siedlungsfläche erfolgt zum einen über die vorhandene Zufahrt zur Ringgenburghalle über die Schenkenstraße und zum anderen über die nach Nordosten führende Straße Schloßhalde.



Abb. 17: Szenario 1

Szenario 2

In der zweiten Variante wird die Möglichkeit aufgezeigt, die in Variante 1 dargestellte Ausgleichsfläche zwischen den Gebieten „nördlich Ringgenburghalle“ und „Oberesch“ ebenfalls einer Wohnbebauung zuzuführen. Zusätzlich wird eine Abrundung und Eingrünung des nördlichen Ortsrandes geschaffen. Der notwendige Abstand

zur nördlich gelegenen Intensivobstanlage wird hierbei eingehalten.

Die zentrale Grünfläche „Dorfanger“ wird in dieser Variante erhalten.



Abb. 18: Szenario 2

Fläche 3 – Oberesch

Szenario 1

Das Szenario 1 umfasst eine Fläche von 2,7 ha, welche im Südosten an die bestehende Wohnbebauung „Greckenhof“ und den an der Grenze verlaufenden Bach angrenzt (s. Abb. 17).

Im Südwesten bildet der zum Wanderwegenetz zugehörige Fußweg die Begrenzung, im Nordosten die bestehende Streuobstwiese, die von einer Bebauung freizuhalten ist.

Die im Nordwesten liegende Fläche zwischen der Wohnfläche und der Intensivobstfläche wird für eine mögliche Ausgleichsfläche freigehalten.

Die Erschließung der Fläche „Oberesch“ kann über eine Verlängerung der von Südosten herführenden Siedlungsstraße „Am Greckenhof“ erfolgen.

Szenario 2

Beim zweiten Szenario wird die Wohnbaufläche auf 1,5 ha verringert (s. Abb. 18). Der Siedlungsrand der südöstlich angrenzenden Bebauung wird aufgenommen und dadurch eine Abrundung der Fläche geschaffen, um einen ansprechenden Ortsrand auszubilden.

Es besteht die Möglichkeit, die Fläche zwischen den beiden neuen Untersuchungsflächen „Oberesch“ und „nördlich der Ringgenburghalle“ insgesamt einer Wohnbebauung zuzuführen und so einen kompakten zusammenhängenden Siedlungskörper zu bilden und einen deutlichen, durchgängig eingegrünten Ortsrand auszuformen.

Die Fläche zwischen der Streuobstwiese und der potentiellen Wohnfläche wird für eine mögliche Ausgleichsfläche freigehalten.

Fläche 4 - Südöstlicher Ortsrand

In beiden Szenarien wird davon ausgegangen, dass die bisherige Gewerbefläche an der Ortsausfahrt in Richtung Weststadt zukünftig zu einer Wohnbaufläche umgewandelt wird.

Szenario 1

So ergibt die Fläche südlich der Straße „Unterer Esch“ zusammen mit der angrenzenden bisher gewerblich genutzten Fläche eine Flächengröße von ca. 1,4 ha (s. Abb. 19). Mit einer Bebauung südlich der Straße „Unterer Esch“ würde diese der zweiseitigen Erschließung dienen.

Die Fläche endet auf gleicher Höhe wie die nördliche Bebauung des Bebauungsplans „Am Greckenhofweg“.



Abb. 19: Szenario 1 - Südöstlicher Ortsrand

Die restliche Fläche, die bis zum angrenzenden Fußweg reicht, wird als mögliche Ausgleichsfläche in Betracht gezogen. Auf dieser Höhe wird bereits nördlich der Straße „Unterer Esch“ eine Dreiecksfläche von der Bebauung freigehalten und als Wiese genutzt. Diese „Durchgrünung“ der Siedlungsstruktur soll auch weiterhin aufrecht erhalten werden. Die bestehende Pappelreihe wird bei einer Bebauung voraussichtlich nicht vollständig erhalten werden können. Zur Erschließung der Grundstücke sollte die Auslichtung des Baumbestandes und eine Fortführung in größeren Abständen genauer geprüft werden.



Abb. 20: Szenario 2 - Südöstlicher Ortsrand

Szenario 2

Das zweite Szenario geht davon aus, dass keine Siedlungserweiterung südlich der Straße „Unterer Esch“ stattfindet (s. Abb. 20).

Es wird lediglich die bestehende Gewerbefläche von 0,6 ha in Wohnbaufläche umgewandelt. Die prägende Pappelreihe kann dadurch erhalten und zur verbesserten Ortseingrünung fortgeführt werden.

10. Gewerbeflächen und Reitplatzstandort

Wie bereits erwähnt wurde für die Erweiterung des Gewerbegebiets Okatreute ein Rahmenplan erstellt, der die Möglichkeiten einer zusätzlichen Gewerbeansiedlung aufzeigt.

Innerhalb der aufgezeigten Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Okatreute liegt aktuell der Reitplatz des Reitvereins Schmalegg, für den ein neuer Standort innerhalb der Ortschaft gesucht wird. Hierbei wurden wie bereits genannt durch das Büro 365° vier Standortalternativen geprüft.

Zusammenfassend ergab die Untersuchung, dass die Fläche 3 „Greckenhof Nord“ für einen Ersatzstandort am besten geeignet ist (s. Abb 23). Sie liegt am Siedlungsrand von Schmalegg und ist dennoch verkehrsgünstig zu erreichen. Durch die direkte Nähe zum bestehenden Greckenhof würde sich ein eingegrünter Reitplatz in die Landschaft einfügen. Zudem sind auf dieser Fläche keine hochwertigen Biotope vorhanden. Die Nutzung eines Reitplatzes ist dort grundsätzlich denkbar.



Abb. 21: Standortsuche für neuen Reitplatz

11. Fazit

Die Untersuchung der Flächen um den Schmalegger Ortskern zeigt die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeit für die Ortschaft auf.

Sowohl die Mängel und Konflikte, die die einzelnen möglichen Erweiterungsflächen mit sich bringen, als auch die bestehenden Potenziale dieser Flächen wurden aufgezeigt.

Ziel für die weitere Entwicklung von Schmalegg muss sein, eine maßvolle und verträgliche Siedlungsentwicklung anzustreben, welche zum positiven Wachstum der Ortschaft beiträgt und gleichzeitig den bisherigen Charakter des Ortes und dessen Qualitäten erhält.

12. Analyse- und Entwicklungspläne

Plan 1 - Untersuchungsflächen

Plan 2 - Städtebauliche Entwicklung

Plan 3 - Erschließung

Plan 4 - Gewässer, Landschaft u. Freizeit

Plan 5 - Restriktionen

Plan 6 - Potentiale und Chancen

Plan 7 - Entwicklungsszenario 1

Plan 8 - Entwicklungsszenario 2