

Evaluierungsbericht Schwerpunktgemeinde

2015 bis 2019

Die Stadt Haiterbach hat sich bewusst dafür entschieden mit allen vier Ortsteilen, Altnuifra, Beihingen, Oberschwandorf und Unterschwandorf, den Antrag auf Aufnahme als Schwerpunktgemeinde in das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum zu stellen. Grundlage war das 2014 zusammen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft erstellte Gemeindeentwicklungskonzept 2025. Diesem Entwicklungskonzept gingen viele Bürgerbeteiligungsprozesse und Bürgeraktionen voraus. Die Stadt Haiterbach war von 2015 bis 2019 als Schwerpunktgemeinde im Entwicklungsprogramm ländlicher Raum anerkannt. In den fünf Jahren wurden rund 2,6 Millionen Euro an Fördermittel aus dem Entwicklungsprogramm ländlicher Raum bewilligt. Alle kommunalen Projekte wurden begonnen und auch umgesetzt.

Die in diesem Zeitraum beantragten Wohnumfeldmaßnahmen, Sanierung der Haiterbacher Straße mit Lautergasse im Ortsteil Beihingen und Sanierung der Kapf- und Schwalbenstraße im Ortsteil Oberschwandorf sind baulich abgeschlossen. Ebenso sind die Neugestaltung der Randbereiche der L353 und die Neugestaltung des Dorfplatzes rund um das Bürgerhaus in Oberschwandorf längst abgeschlossen. Die meisten der privaten Maßnahmen wurden begonnen und sind auch inzwischen abgeschlossen. Bei einigen privaten Maßnahmen wurden die Fördergelder zurückgegeben. Grund war überwiegend, dass die Gebäude verkauft wurden oder die Gesamtfinanzierung der Projekte scheiterte.

Dem Regierungspräsidium gegenüber wurden von der Stadt Haiterbach folgende konkrete Maßnahmen während des Zeitraumes als anerkannte Schwerpunktgemeinde genannt: Drei konkrete Maßnahmen/Handlungsfelder „flächensparende Siedlungsentwicklung“, „demografischer Wandel“ und „Schutz von Natur und Landschaft“.

Für die Selbstevaluation wurden die Leitfragen als Richtschnur verwendet.

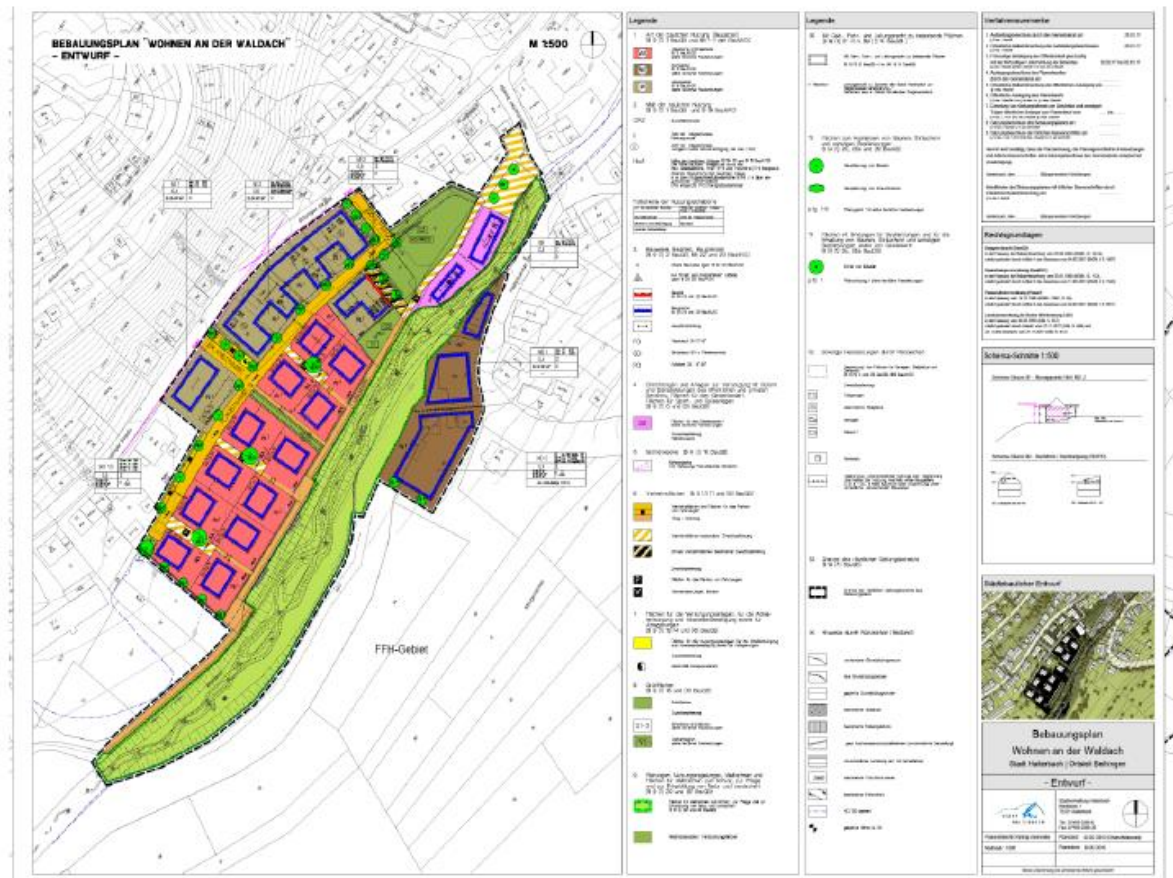
Projekt „Meisterhöfe“ – Baugebiet „Wohnen an der Waldach“

Maßnahme Umnutzung einer Gewerbebrache zu einem Wohngebiet

Die ursprüngliche Gewerbebrache in Beihingen konnte von der Stadt Haiterbach erworben werden. Im Vorfeld wurde bereits ein Bürgerbeteiligungsprozess in dieser Angelegenheit sowie eine vorausgegangene Altlastenuntersuchung des Geländes mit ELR-Mitteln gefördert. Der Abbruch konnte dann im Kalenderjahr 2016 durchgeführt werden. Es wurde ein nutzungsunabhängiger Erwerb der Gewerbebrache zur innerörtlichen Entwicklung (Meisterhöfe Beihingen) beantragt und bewilligt. Der unrentable Mehraufwand für das gesamte Projekt wurde aus Mitteln des ELR-Programms bezuschusst. Dieses sehr wichtige Projekt für den Ortsteil Beihingen, welches bei dem Bürgerbeteiligungsprozess oberste Priorität hatte, konnte nur anhand den bewilligten Fördergeldern aus dem ELR-Programm umgesetzt werden.

Ein Großteil des erworbenen Geländes befand sich in dem dann im Kalenderjahr 2015 neu vom Land festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hochwassergefahrenkarte der Waldach. Um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können wurde eine Renaturierungsmaßnahme an der Waldach geplant, die auch die Hochwassersituation verbessert hat. Es wurden gleichzeitig für diese Maßnahme ein Zuschuss nach der Richtlinie Wasserwirtschaft beim Land beantragt. Durch diese Bewilligung konnten entsprechende Retentionsflächen gebildet werden, durch die dann das Baugebiet sinnvoll mit ca. 20 Bauplätzen entwickelt werden konnte. Der Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ wurde dann im Jahr 2021 rechtskräftig. Seither wird dort rege gebaut. Durch die durchgeführte Renaturierungsmaßnahme der Waldach erfolgte eine deutliche ökologische Aufwertung des Gewässers. Die Waldach wurde in den 60-er Jahren in diesem kompletten Bereich begradigt, was ökologisch gesehen im Nachhinein sehr schlecht war. Diese ökologisch sehr wertvolle Renaturierungsmaßnahme der Waldach resultiert alleine aus dem Bürgerbeteiligungsprozess im Zusammenhang mit den bewilligten ELR-Fördergeldern für dieses Projekt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Evaluierung der Maßnahme hat gezeigt, dass die wesentlichen Ziele der Renaturierungsmaßnahme erreicht wurden.

Aktueller Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach“ in Beihingen



Starkregenrisikomanagementkonzept und Flussgebietsuntersuchung

Als Konsequenz aus den Starkregenereignissen, das Haiterbach in den letzten Jahren immer wieder auch getroffen hat wurde ein flächendeckendes Starkregenrisikomanagement entsprechend dem Leitfaden erstellt. Die Ergebnisse wurden der Öffentlichkeit vorgestellt. Ergänzend hierzu wird gemeinsam mit der Gemeinde Waldachtal für die „Waldach“ die durch beide Kommunen fließt und den „Haiterbach“ eine Flussgebietsuntersuchung durchgeführt. Ziel beider Konzepte ist es durch geeignete Maßnahmen die Folgen von Starkregen und Hochwasserereignissen zu mindern. Für beide Maßnahmen wurde ein Antrag auf Förderung nach der Richtlinie Wasserwirtschaft gestellt.

Radwegenetz

Das Radwegenetz in der Gesamtstadt wurde in den letzten Jahren weitestgehend entwickelt und erweitert. Es fehlen noch einige wenige Lückenschlüsse auch zu anderen Gemeinden. Es werden diesbezüglich derzeit Gespräche geführt und entsprechende Planungen bearbeitet.

Projekt „Innenentwicklung/Wohnraumschaffung“

Innenentwicklung

Es werden nach und nach die innerörtlichen Flächen, die sich für eine Neustrukturierung oder Überplanung eignen angegangen. Begonnen wurde mit der Umsetzung des Baugebietes „Wohnen an der Waldach“ in Beihingen. Des Weiteren wurde das Baugebiet Wiesenstraße in Oberschwandorf angegangen. Aktuell ist ein Bebauungsplanverfahren über die „Gewerbebrache Gutekunst“ in Oberschwandorf am Laufen. Hier soll die Gewerbebrache abgerissen werden. Danach ist dort eine Bebauung mit 6 größeren Mehrfamilienhäusern durch den Eigentümer/Bauträger vorgesehen. Es sollen dort ca. 60 neue Wohneinheiten entstehen. Auch hier werden deutlich Zeichen für Innenentwicklung vor Außenentwicklung gesetzt.

Konzept zur Aktivierung der Leerstände

Ein Konzept zur Aktivierung der Leerstände bzw. der Baulücken wurde begonnen. Zunächst wurden sämtliche Baulücken erfasst und die Eigentümer teilweise angeschrieben. Ihnen wurde erklärt, dass die Gemeinde kaum noch Flächenpotential zur Erweiterung hat und die Innenentwicklung gegenüber einer Neuausweisung von Bauland präferiert wird. Bei Interesse einer aktiven Vermittlung steht die Gemeindeverwaltung unterstützend zur Seite, der Datenschutz bleibt gewährleistet und Anfragen laufen ausschließlich über die Verwaltung. In der Gesamtstadt gab es auch noch sehr viele unbebaute Bauplätze (die sogenannten Enkel- und Urenkelbauplätze) ohne Bauzwang. Fast niemand war in der Vergangenheit dazu bereit, diese vorgenannten Bauplätze zu verkaufen. Auch hier hat es erfreulicherweise eine Wende gegeben. In letzter Zeit wurden entgegen der Einschätzung der Verwaltung doch einige solcher Baugrundstücke verkauft. Es kam dadurch zu weiteren Lückenschlüssen, wodurch der Außenbereich der Stadt Haiterbach geschont wird.

Die Gemeinde sah, um den Bedarf an Bauland zu decken, die Lösung derzeit wieder in der Ausweisung neuer Baugebiete. Angrenzend an den Innenbereich wurden in der Kernstadt selbst ein Baugebiet mit insgesamt 52 Bauplätzen ausgewiesen. Dieses Baugebiet ist inzwischen bis auf zwei Bauplätze vollständig bebaut. Im Ortsteil Unterschwandorf wurde auch ein neues Baugebiet, angrenzend an den Innenbereich, ausgewiesen. Diese Bauplätze sind auch bereits zur Hälfte verkauft, teilweise schon bebaut und es gibt noch viele Bauinteressenten.

Projekt „Energiekonzept“

Es wurden sämtliche Straßenbeleuchtungen im Stadtgebiet auf LED umgestellt. Der Gemeinderat hat der Umsetzung in mehreren Schritten zugestimmt. In einigen Bereichen wurden komplett neue Leuchten gesetzt. Außerdem wurden dort wo dies technisch machbar ist die Leuchtmittel ersetzt bzw. die Lampenköpfe.

Projekt „Straßen“

Als erste Straße wurde die Ortsdurchfahrt in Oberschwandorf vom Land saniert. Die Neugestaltung der Randbereiche der L353 wurde von der Stadt Haiterbach mit ELR-Fördergeldern zeitgleich durchgeführt. Als Schlussmaßnahmen des Zeitraumes Schwerpunktgemeinde wurden die Kapf- und Schwalbenstraße in Oberschwandorf sowie die Haiterbacher Straße mit Lautergasse in Beihingen saniert. Hierdurch wurde die Wohnqualität in den alten Ortskernen wesentlich verbessert.

Die neu ausgebaute Ortsdurchfahrt Oberschwandorf als Beispiel:



Private Wohnbauvorhaben

Wir Verwaltung nutzt die Möglichkeiten das Förderprogramm möglichst gut bekannt zu machen. Die Fördermöglichkeiten wurden bei Bürgertischen im Bürgerdialog und bei weiteren Veranstaltungen vorgestellt. Es wird regelmäßig im Amtsblatt auf das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum und die Förderschwerpunkte hingewiesen. Es wurden insgesamt 15 private Projekte realisiert.

Perspektive

Da nach wie vor ein hoher Bedarf an eigengenutzten und Mietwohnungen besteht gehen wir davon aus, dass (sofern Objekte zu angemesseneren Preisen auf den Markt kommen) sich auch Käufer bzw. Mieter finden.

Bürgerbeteiligungen

Die neu geschaffene Wasserentnahmestelle im Ortsteil Beihingen und der angelegte Rastplatz am Kuckucksweg zwischen Haiterbach und Beihingen wurden von Bürgern mitgestaltet.



Die Bürgerbeteiligungsprozesse sind über die Corona-Zeit verloren gegangen. Die Stadt Haiterbach ist derzeit bemüht, wieder solche Bürgerbeteiligungsprozesse ins Leben zu rufen. Wie man oben auf den Bildern sieht, kamen dabei gute Ergebnisse zustande.

Stand der Umsetzung der umfassenden Entwicklungskonzeption

Die großen Projekte konnten umgesetzt werden (Abbruch der Gewerbebrache „Schuon-Areal“ und Entwicklung zum Baugebiet), (drei Wohnumfeldmaßnahmen in Oberschwandorf und eine Wohnumfeldmaßnahme in Beihingen). Es wurden auch eine Vielzahl an kleineren kommunalen und auch privaten Projekten mit Hilfe des ELR-Programms und auch anderer

Förderprogramme umgesetzt oder begonnen. Die Umsetzung des Gemeindeentwicklungskonzepts ist ein kontinuierlicher Prozess der auch nach 2019 weitergeführt wurde und in Zukunft weitergeführt wird. Ziel ist es Haiterbach als attraktiven Wohnort (für alle Altersgruppen) und Arbeitsort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Stand der Umsetzung der konkreten Maßnahmen

a) Flächensparende Siedlungspolitik

Als grundsätzliche konkrete Maßnahme wurde genannt: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Neugestaltung des „Schuon-Areals“ in Beihingen

Durch den Abbruch der Gewerbebrache und der anschließenden Entwicklung zum Baugebiet „Wohnen an der Waldach“ und durch den Abbruch von städtischen Gebäuden im Bereich Wiesenstraße und Hauptstraße in Oberschwandorf wurde dieses Ziel erfolgreich erreicht. Derzeit siedeln sich hier fortlaufend junge Familien in diesen neu geschaffenen Wohngebieten an.

Des Weiteren wurden durch städtische und private beantragte und bewilligte Abbruchmaßnahmen zur Baureifmachung viele weitere innerörtliche Bauplätze gewonnen.

Die Maßnahme -Alte Schule Beihingen – Wohnen und Arbeiten konnte nicht umgesetzt werden. Das Gebäude wird weiterhin für die Kindergarten- und Vereinsnutzung benötigt. Es gibt zwischenzeitlich keine Räume ohne Nutzung im Gebäude mehr. Für Wohnen und Arbeiten stehen im Baugebiet „Wohnen an der Waldach“ direkt entlang der Böisinger Straße (als Mischgebiet ausgewiesen) geeignete Bauplätze zur Verfügung.

b) Umgang mit der demographischen Entwicklung

Als konkrete Maßnahmen wurden von der Stadt Haiterbach genannt:

- Minispielfeld und Aktivfelder an der Waldach
- Sicherung und Erweiterung des ansässigen Ladens in Oberschwandorf

Aktivfelder an der Waldach wurden im Rahmen der Renaturierung der Waldach im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Wohnen an der Waldach“ geschaffen. Es wurde ein schöner Fußweg direkt entlang des Bachbettes errichtet. Viele Bänke und Liegen wurden in diesem Bereich aufgestellt. Die durch Beihingen fließende „Waldach“ wurde durch mehrere Zugänge direkt zum Fluss erlebbar gemacht. Ebenso wurden Bäume in diesem Bereich gepflanzt. Dieser Bereich wird sehr gut von der Bevölkerung angenommen.

Mit dem langersehnten Minispielfeld an der Waldach wurde in diesem Jahr (2024) endlich begonnen. Vor der Umsetzung gab es noch einige naturschutzrechtliche Probleme zu lösen, was letztendlich zu einer enormen Zeitverzögerung geführt hat. Der Asphaltbelag konnte nun vor dem Winter noch aufgebracht werden. Im Frühjahr 2025 ist die Fertigstellung des Minispielfeldes geplant.

Durch den Abbruch eines alten Wohn- und Ökonomiegebäudes neben der bestehenden Bäckerei in Oberschwandorf konnte die Bäckerei mit ELR-Förderung zeitgemäß erweitert und somit auch der Fortbestand des Ladengeschäfts gesichert werden. Es gibt zwischenzeitlich für die Kundschaft die Möglichkeit an einem Stehtisch einen Kaffee mit einer kleinen Mahlzeit im Laden zu sich zu nehmen. Des Weiteren wurde bei der Metzgerei in Oberschwandorf mit Hilfe von ELR-Mittel eine automatische Verkaufsstelle errichtet. Diese wird ebenso sehr gut angenommen und wirkt positiv auf die Bevölkerung und Lebensqualität im Ort.

Es wurden insgesamt vier Wohnumfeldmaßnahmen im Stadtgebiet während dieser Zeit gebaut (Kapf- und Schwalbenstraße, Neugestaltung der Randbereiche der L353 und die Neugestaltung des Dorfplatzes rund um das Bürgerhaus im Ortsteil Oberschwandorf und die Haiterbacher Straße mit Lautergasse im Ortsteil Beihingen). Die Maßnahmen sind alle baulich fertiggestellt. In diesen Bereichen wurde damit die Wohnqualität deutlich verbessert.

c) Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Renaturierungsmaßnahme der Waldach in Beihingen, die sich fast durch den ganzen Ort gezogen hat, wurde eine enorme ökonomische Aufwertung insgesamt geschaffen. Des Weiteren wurde eine zweckmäßige Wasserstelle auf Wunsch der Bürgerbeteiligung zur Wasserentnahme für das Befüllen von Wasserfässer als Viehtränke oder Gießwasser für Gemüsegärten in Beihingen geschaffen. Diese Wasserentnahmestelle wird zwischenzeitlich von Bürgern aus allen Ortsteilen genutzt und ist eine gute Sache. Nistkästen und ein Insektenhotel wurden beim Heimatmuseum in Beihingen angebracht.

Ausbau von erneuerbaren Energien wurden in privaten Bereichen während dieser Zeit von der Stadt Haiterbach noch mit einem Zuschuss gefördert.

Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Maßnahmen

Immer wieder wurden angegangene Baumaßnahmen durch naturschutzrechtliche Bedenken/Einwendungen und Auflagen verzögert. Dabei kam oft Missmut bei der Bevölkerung auf.

Wie verlief der Bürgerbeteiligungsprozess im Anerkennungszeitraum

Die Beteiligung zu Beginn bei der Erstellung des Gesamtkonzepts war sehr gut. Dort wo es um konkrete Projekte ging war die Bereitschaft da sich zu beteiligen. Die grundsätzliche Bereitschaft ging jedoch wieder etwas zurück. Dann kam anschließend die Coronapandemie in der natürlich nichts mehr diesbezüglich lief. Die Stadt Haiterbach ist dabei, diese Bürgerbeteiligungsprozesse wieder zu aktivieren, um Projekte weiter voran bringen zu können.

Wie haben sich Projekte/Maßnahmen strukturell auf die Gesamtgemeinde ausgewirkt?

Die Stadt Haiterbach hat sich, was die Bevölkerungszahlen angeht, positiv entwickelt. Durch Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bäcker- und Metzgerei in Oberschwandorf konnte viel Kaufkraft im Ort gebunden und gehalten werden und die Grundversorgung vor Ort konnte damit gestärkt werden. Durch die Wohnumfeldmaßnahmen und die privaten Investitionen an den Gebäuden wurden die Ortsmitten wieder wesentlich attraktiver als Wohnstandort.

Welche Themen hätten eine größere Berücksichtigung finden müssen? Bei welchen Themenfeldern besteht weiterer Handlungsbedarf

Die Ortsmitten müssen weiterhin gestärkt werden. Es muss weiterhin versucht werden die leerstehenden Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Ebenso sollen weiterhin Bürgerbeteiligungsprozesse angestrebt werden.

Andreas Hölzlberger
Bürgermeister

Thomas Burkhardt
Hauptamt