

Große Kreisstadt Backnang Ortsentwicklungskonzept Schöntale



Große Kreisstadt Backnang
Ortsentwicklungskonzept Schöntale



Impressum

Auftraggeber:

Stadt Backnang

Vertreten durch:

Stadtplanungsamt Backnang

Bearbeitung:

Wick + Partner

Architekten Stadtplaner

Gähkopf 18

70192 Stuttgart

T 0711. 255 09 55 – 0

F 0711. 257 87 06

info@wick-partner.de

Stand

01. September 2016

Inhalt

1. Anlass und Ziel	4
1.1 Anlass: Bewerbung Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)	4
1.2 Ziel: Stärkung der Innenentwicklung in den Schöntalen	4
1.3 Vorgehensweise	4
2. Bestandsuntersuchung	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Historische Entwicklung	7
2.3 Übergeordnete Planungen	8
2.3.1 Regionalplan (2009) und Landesentwicklungsplan (2002)	8
2.3.2 Flächennutzungsplan	10
2.3.3 Aktuelle Bebauungsplanung	12
2.4 Bevölkerungsentwicklung	12
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung Backnang	12
2.4.2 Bevölkerungsentwicklung Schöntale	12
2.4.3 Bevölkerungsprognose	14
2.5 Städtebauliche Analyse	15
2.5.1 Siedlungsstruktur	15
2.5.2 Freiraumstruktur und öffentlicher Raum	21
2.5.3 Wichtige Ziele im Ort - Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen	26
2.5.4 Wege und Vernetzung	28
2.5.5 Versorgungs- und Gewerbestruktur	29
2.6 Stärken und Schwächen	30
2.6.1 Wohnen	30
2.6.2 Arbeiten	31
2.6.3 Grundversorgung	31
2.6.4 Gemeinschaftseinrichtungen	31
2.6.5 Vernetzung	32
3. Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potenzials	32
3.1 Umstrukturierungsmöglichkeit ehemaliger Hofstellen mit minder genutzter Bausubstanz	32
3.2 Umnutzungspotenzial vorhandener Gebäude	33
3.3 Leerstände	34
3.4 Nachverdichtungspotenzial in den Orten	34
3.5 Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan (FNP)	35
3.6 Ermittlung der Flächenkapazitäten	35
3.7 Bewertung der vorhandenen Flächenkapazitäten	35
4. Abschätzung des Flächenbedarfs	37
4.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen durch den Flächennutzungsplan	37
4.2 Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs	38
5. Realisierungsstrategie	39
5.1 Wohnen	39
5.2 Arbeiten	41
5.3 Grundversorgung	41
5.4 Gemeinschaftseinrichtungen	41

6. Entwicklungskonzept	41
6.1 Leitbild der Ortsentwicklung	41
6.1.1 Weiterentwicklung, Sicherung des Siedlungskörpers	42
6.1.2 Erhalt der historischen Siedlungsbereiche und Innenentwicklung	42
6.1.3 Gestaltung von Straßen und Plätzen/Aufbau, Verbesserung der Wegebeziehungen	44
6.1.4 Aufwertung der Freiräume und Landschaftsbezüge	44
6.1.5 Zusammenleben von Jung und Alt	45
6.2 Rahmenplan	45
6.3 Best-Practice	48
7. Maßnahmenkonzept	55

Anhang

I. Pläne

- Plan 1: Analyse Siedlungsstruktur
- Plan 2: Analyse Nutzung/Versorgung
- Plan 3: Analyse Freiräume
- Plan 4: Analyse Erschließung/Verkehr
- Plan 5: Analyse Entwicklungspotenziale
- Plan 6: Räumliches Leitbild
- Plan 7.1 Rahmenplan Oberschöntal
- Plan 7.2 Rahmenplan Mittel-/Unterschöntal
- Plan 8: Maßnahmenkonzept

II. Vertiefungsbereiche

- | | |
|---|----------------|
| Vertiefungsbereich 1 – Freudenstadter Straße | Anhang II S.2 |
| Vertiefungsbereich 2 – Kniebisstraße/Belchenweg | Anhang II S.4 |
| Vertiefungsbereich 3 – Kniebisstraße | Anhang II S.6 |
| Vertiefungsbereich 4 – Lindauer Straße/Hagnauer Weg | Anhang II S.8 |
| Vertiefungsbereich 5 – Konstanzer Straße/Allensbacher Weg | Anhang II S.10 |
| Vertiefungsbereich 6 – Lindauer Straße | Anhang II S.12 |
| Vertiefungsbereich 7 – Ortsdurchfahrt Oberschöntal | Anhang II S.14 |
| Vertiefungsbereich 8 – Kniebisstraße 37 | Anhang II S.16 |
| Vertiefungsbereich 9 – Kniebisstraße 5 | Anhang II S.18 |

1. Anlass und Ziel

1.1 Anlass: Bewerbung Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Der Anlass und gleichzeitig die notwendige Voraussetzung zur Aufnahme in das Förderprogramm Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist die Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes für die Backnanger Stadtteile Ober-/Mittel- und Unterschöntal. Des Weiteren strebt die Stadt Backnang, auch über die Belange des Förderprogramms ELR hinaus, die Sicherung der langfristigen Entwicklung der Schöntale an. Grundlage hierfür bildet ein nachhaltiges und ganzheitliches Ortsentwicklungskonzept.

1.2 Ziel: Stärkung der Innenentwicklung in den Schöntalen

Ziel des Ortsteilentwicklungskonzeptes ist es, gleichwertige Perspektiven und gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land zu schaffen. Das Entwicklungskonzept strebt, in der räumlichen und sozialen Entwicklung der Schöntale, daher eine Stärkung der Rolle als attraktiver Wohnstandort an. Dazu muss in erster Linie die Aufwertung von siedlungsstrukturellen Defiziten als vorrangiges Themenfeld im Entwicklungskonzept benannt werden, z.B. der Strukturwandel in den landwirtschaftlich geprägten Ortslagen.

Daneben stellen in den Schöntalen aber auch der zukünftige demographische Wandel, das Gemeinschaftsleben, das Wohnumfeld und die Versorgungssituation weitere Themenfelder dar.

Insgesamt konzentriert sich das Entwicklungskonzept in verschiedenen Bereichen auf die zentrale Aufgabe der Innenentwicklung bzw. der Aktivierung des innerörtlichen Potenzials der Schöntale.

Es werden Strategien aufgezeigt, die zu einer Eindämmung des Landschaftsverbrauchs führen, den Ortskern stärken und die Innenentwicklung als Notwendigkeit sehen. Denn Leerstand und Mindernutzung bei gleichzeitiger Netzerweiterung in Neubaugebieten schwächt die Effizienz und erhöht die Kosten für Betrieb und Unterhaltung. Des Weiteren führt Leerstand zu Wertminderung benachbarter Immobilien.

Das Leitbild der kompakten Gemeinde ist das übergeordnete Ziel nachhaltiger Innenentwicklung.

1.3 Vorgehensweise

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde in den Schöntalen eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Neben Ortsbegehungen gehörte dazu auch die Auswertung von übergeordneten Planungen, Konzepten und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und ergänzenden Unterlagen sowie Gespräche mit den Teilortsanwältinnen und der Stadt Backnang.

Im Anschluss an die Bestandsanalyse wurde eine Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potenzials durchgeführt, um in einem weiteren Schritt ein übergeordnetes Strukturkonzept und Leitbild für die Teilorte Schöntale zu entwickeln.

Das Leitbild für das Ortsentwicklungskonzept Schöntale setzt sich aus fünf Handlungsschwerpunkten zusammen, welche das übergeordnete Entwicklungsziel, die nachhaltige Sicherung der drei Teilorte von Backnang, für die Schöntale ausdifferenzieren. Die fünf Handlungsschwerpunkte sind:

- Erhalt der historischen Siedlungsbereiche und Innenentwicklung
- Gestaltung von Straßen und Plätzen, Verbesserung von Wegebeziehungen
- Weiterentwicklung, Sicherung des Siedlungskörpers
- Aufwertung der Freiräume und Landschaftsbezüge
- Zusammenleben von Jung und Alt

Aus den Zielen des Leitbildes heraus wurden Maßnahmenvorschläge abgeleitet und beschrieben. Sie können direkt auf den Anforderungskatalog der Förderrichtlinien im ELR abgeprüft werden.

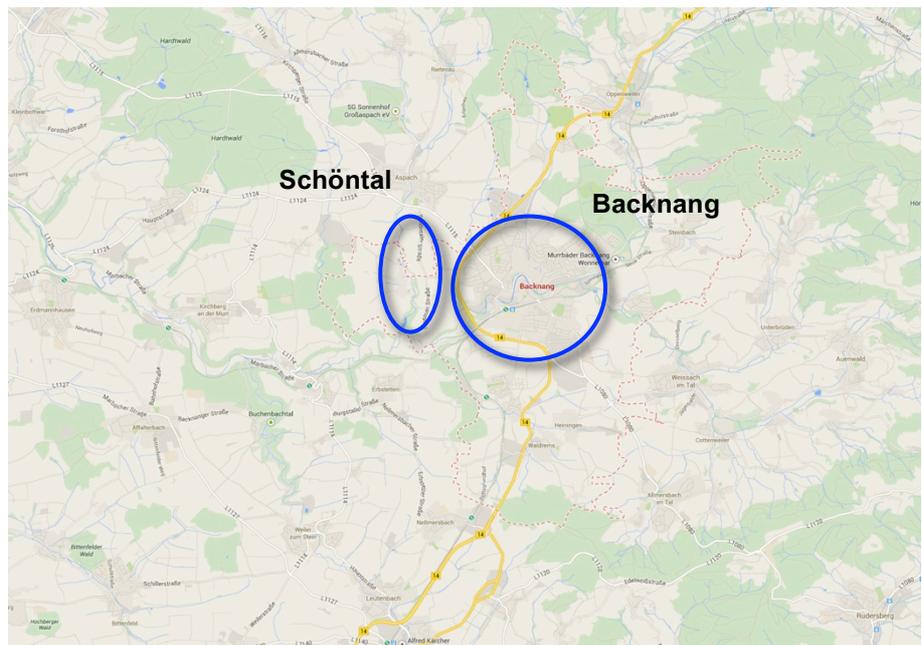
Als räumlich konzeptioneller Gestaltungsplan vereinigt der Rahmenplan die Maßnahmenvorschläge im Gesamtzusammenhang. Neben den städtebaulichen Belangen sind die Anforderungen und Planungsziele zum Verkehr und zu Grün- und Freiräumen integriert dargestellt.

Der Rahmenplan stellt eine Entwicklungsperspektive für die Schöntale dar und soll als Grundlage für kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen dienen. Er ist als dynamischer Plan zu verstehen und ermöglicht gleichermaßen die Orientierung für private Vorhaben und Interventionen und kann je nach Bedarf in den nächsten Jahren weiterentwickelt und fortgeschrieben werden.

2. Bestandsuntersuchung

2.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Backnang gehört zum Rems-Murr Kreis und liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Stuttgart. Mit den Stadtteilen Stiftsgrundhof, Heiningen, Germannsweiler, Maubach, Waldrems, Sachsenweiler, Schöntal, Strümpfelbach, Steinbach und Ungeheuerhof, Rötleshof und Seehof sowie Staigacker und Horbachhof hat die Stadt Backnang rund 37.000 Einwohner (Stand 2015), davon 424 Einwohner in den Schöntalen (Stand 2015).



Lage im Raum

Quelle: GoogleMaps, eigene Darstellung

Die Stadt Backnang ist geprägt durch seine historische Altstadt mit verwinkelten Gassen und Fachwerkhäusern und ist aufgrund des kulturellen, gastronomischen und freizeitorientierten Angebotes ein attraktiver Wohnstandort und zieht Besucher aus der Region sowie von Fern an. Auch als Gewerbe- und Einkaufsstandort sind die Bedingungen gut.

Geteilt ist die Stadt durch den Fluss Murr, der sich durch die Ansiedlung windet und die historische Altstadt umrahmt.

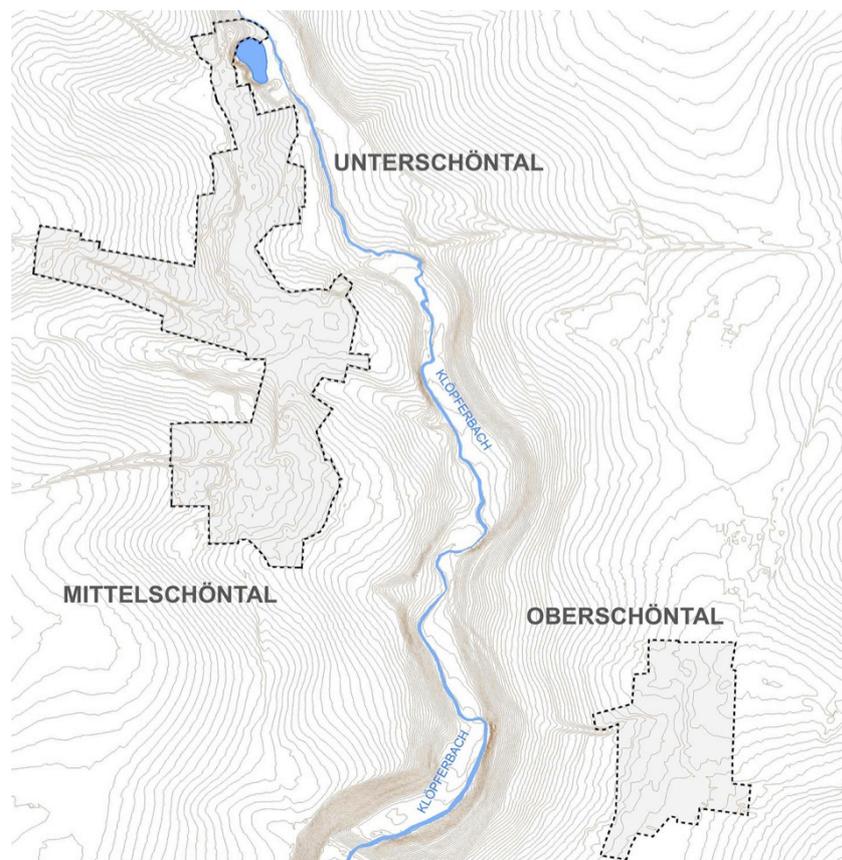
An die Autobahn A81 ist Backnang über die L1115 angeschlossen, jedoch ist die Kapazität im Vergleich zur Frequentierung mangelhaft. Ausbaupläne sind vorhanden, ein Zeitfenster ist jedoch noch nicht abzusehen.

Negativ wirkt sich auch die westlich um Backnang verlaufende nur 2-spurig, außerhalb 4-spurig, ausgebaute B14. Regelmäßige Rückstaus sind die Folge. Die verkehrliche Anbindung an die B14 muss deutlich verbessert werden.

An das ÖPNV Netz von Stuttgart ist Backnang durch die S-Bahn- Linien S3 über Waiblingen, Bad Cannstatt, Stuttgart Hauptbahnhof bis zum Flughafen Stuttgart und die S4 über Marbach, Ludwigsburg, Stuttgart Hauptbahnhof bis Stuttgart Schwabstraße angebunden. Die regionale Zuganbindung erfolgt über einen Regionalexpress zwischen Stuttgart und Crailsheim.

Die Schöntale werden vom Zentrum durch ein Tal, in dem die B14 liegt, und die Erhebung „Schöntaler Höhe“ mit landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Die Stadt liegt von Oberschöntal ca. 2km und von Unter- und Mittelschöntal etwa 4km entfernt.

Die bestehende Topografie ist ausgeprägt. Westlich der B14 steigt das Gelände stark an („Schöntaler Höhe“). Während Oberschöntal auf dem Hochpunkt der Schöntaler Höhe liegt fällt das Gelände bis zum Ortseingang von Unterschöntal um etwa 40m ab. Innerorts steigt das Gelände wiederum an. Die Mitte von Mittelschöntal liegt etwa 15m höher als der Ortskern und etwa 30m höher als der Ortseingang von Unterschöntal. Zwischen Oberschöntal und Unter-bzw. Mittelschöntal liegt das Klöpferbachtal, umgeben von Waldflächen.



Topografie Schöntal

Quelle: Eigene Darstellung

2.2

Historische Entwicklung



Ausschnitt historischer Lageplan der Schöntale, Urkataster 1834 (Ungenauigkeiten durch Zusammenfügen der historischen Karten)

Quelle: Stadtarchiv Backnang

Die Geschichte der Schöntale geht zurück in das Jahr 1247 wo der Begriff Schöntal das erste Mal urkundlich gefallen ist, vermutlich jedoch zurück bis in die Römerzeit. Bis zum 16. Jahrhundert wurde vorwiegend allgemein von den Schöntalen gesprochen eine Einteilung in Ober-, Mittel- und Unterschöntal kann erst ab diesem Zeitpunkt nachvollzogen werden.

Die oben gezeigte Karte ist die erste kartografische Aufzeichnung der Schöntale. Zu dieser Zeit sind die Ortsteile strukturell als Weiler mit Wohnhäusern, Scheuern, Waschhäusern, Ställen, Backöfen und Wagenremisen, Brunnen und für alle Teilorte ein Toilettengebäude, anzusehen.

Einige der Wohnhäuser sind mit den Scheuern und Ställen zu sogenannten „Einhäusern“ zusammengebaut. Gasthäuser, eine Kirche (ab 1938) oder Gebäude im Gemeindebesitz waren noch nicht vorhanden.

1869 wurde das noch heute existierende Schulgebäude in Unterschöntal mit einklassiger Schule und Lehrereinliegerwohnung errichtet. Aus alten Schriften geht hervor, dass es bereits Jahre zuvor an anderer Stelle ein Schulhaus gegeben hat. Heute wird das Gebäude als Gemeinschaftsraum mit Einliegerwohnung im Obergeschoss genutzt.

Die Bewohner waren fast überwiegend Bauern, ein paar wenige Weber, Schreiner, Tagelöhner und ein Kaufmann.

(Quelle: „750 Jahre Schöntal“, Hrsg.: Festausschuss Schöntal, 1997)

Wie im Urkataster erkennbar ist, entwickelten sich die drei Teilorte zunächst als einzelne Siedlungen. Während sich die Siedlungsfläche von Oberschöntal kaum erweitert hat, sind die beiden Teilorte Mittel- und Unterschöntal im Laufe

der Jahre durch Siedlungserweiterungen zusammengewachsen und haben sich auch im 20. Jahrhundert weiter vergrößert.

2.3

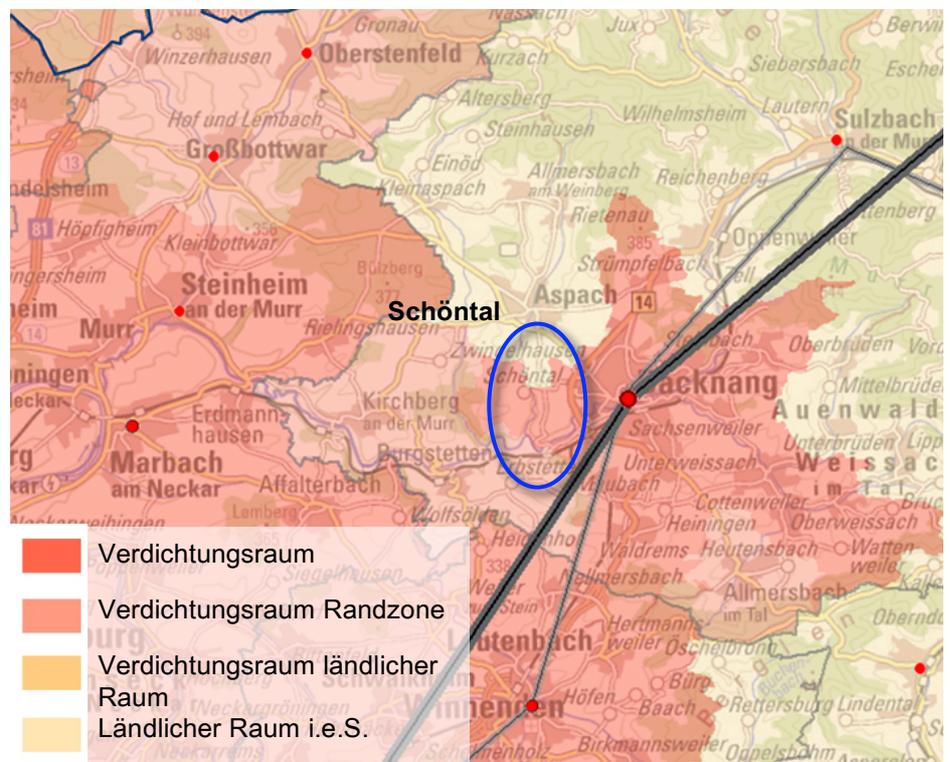
Übergeordnete Planungen

2.3.1

Regionalplan(2009) und Landesentwicklungsplan (2002)

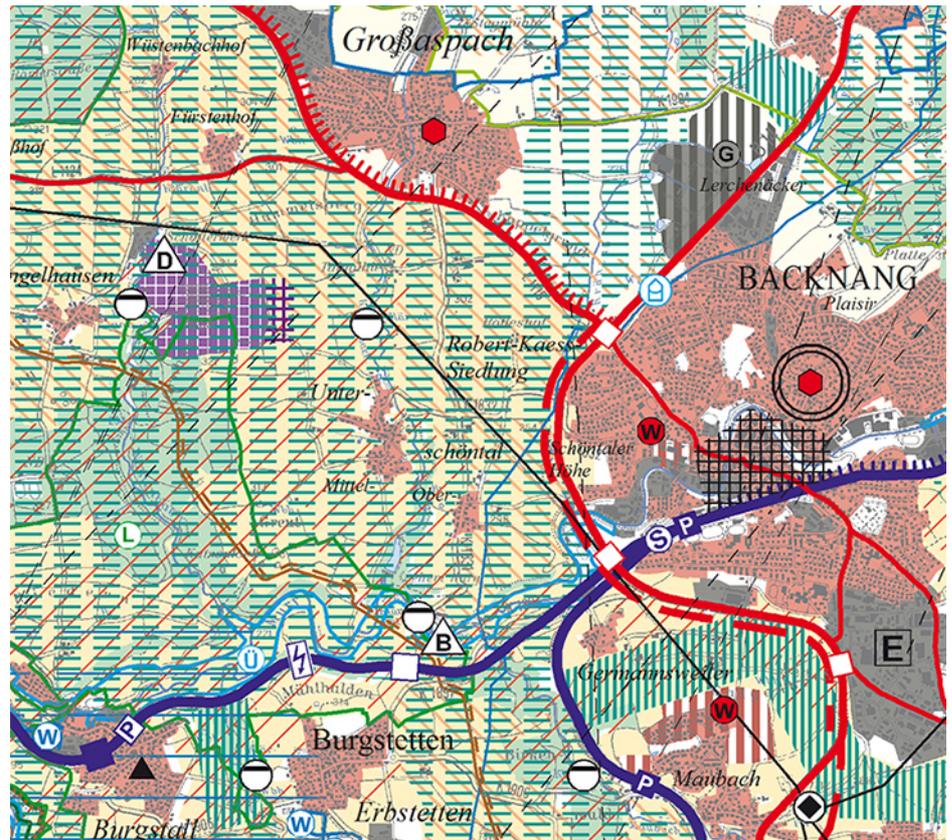
Der Regionalplan für die Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 bestimmt die übergeordneten Entwicklungsziele der Stadt Backnang im Rems-Murr-Kreis. Im Regionalplan wird die Stadt Backnang als Mittelzentrum und Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit geführt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg werden die Schöntale zum Verdichtungsraum Backnang gezählt. Sie liegen an der Grenze zum ländlichen Raum im engeren Sinne um Aspach und dem Verdichtungsraum Randzone Kirchberg an der Murr. Trotz der Lage im Verdichtungsraum sind die Schöntale aufgrund ihrer Struktur als ländlich geprägter Raum anzusehen.



Ausschnitt der Karte „Raumkategorien“ des Landesentwicklungsplanes 2002, Baden-Württemberg

Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de>, Kartenviewer, LEP 2002



Regionalplan Ausschnitt Schöntal/Backnang, 2009

Quelle: Regionalplan 2009, Verband Region Stuttgart

Der Regionalplan trifft u.a. folgende Aussagen zum Verdichtungsraum:

Die Inanspruchnahme von Freiflächen für neue Siedlungsflächen ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Für den Schutz der ökologischen Ressourcen, die Erholung sowie die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend Freiflächen zu erhalten.

Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubaufächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren.

Auf Flächen- und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

Die Siedlungsentwicklung soll im Verdichtungsraum nur in dem Maße fortgesetzt werden, wie dieses mit der Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie einer ausgewogenen Sozialstruktur vereinbar ist. Entwicklungspotenziale sind vorrangig im Bestand und durch Umstrukturierung zu schaffen. Die Siedlungsentwicklung ist bevorzugt auf die Infrastruktur des

ÖPNV entlang der Achsen und in Schwerpunkten auszurichten und abzustimmen.

Die Mindestausstattung mit Freiflächen in diesen Bereichen soll gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit insbesondere als Naherholungsraum und für die ökologische und insbesondere klimatische Situation verbessert werden. Eingriffe in Freiflächen sowie die Beeinträchtigung von Naturgütern sollen so ausgeglichen werden, dass die ökologischen Funktionen und die Naherholungsfunktionen gestärkt werden. (...)

Die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart ist vorrangig auf die Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen zu konzentrieren.

(Quelle: Regionalplan Stuttgart 2009)

Spezifische Aussagen zu den Schöntalen werden nicht gemacht.

Aus dem Kartenteil des Regionalplans ist ersichtlich, dass sich westlich von Oberschöntal und der beiden weiteren Teilorte ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege erstreckt. Ein Grünzug verläuft über die gesamte Umgebung. Nordöstlich der Schöntale ist ein Gebiet für Landschaftsentwicklung ausgewiesen.

Grundsätzlich sind die Schöntale umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, mit Ausnahme der Bereiche um den Klöpferbach, die alle drei Ortsteile prägen. Durch die Topografie ergeben sich spannende Blicke in die freie Landschaft.

2.3.2

Flächennutzungsplan

Als Planungsgrundlage des Ortsentwicklungskonzeptes liegt der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang mit dem Stand vom 02.10.2006 vor.

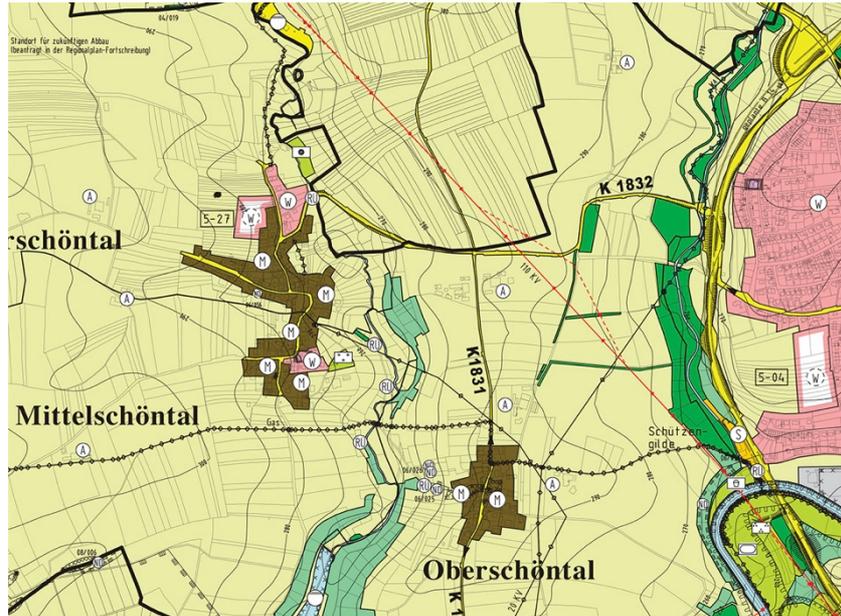
Der Flächennutzungsplan weist in Oberschöntal Mischbaufläche aus. Reine Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen.

Für Mittel- und Unterschöntal ist überwiegend eine zusammenhängende Mischbaufläche dargestellt. Reine Wohnbauflächen sind Siedlungserweiterungen im Norden von Unterschöntal, sowie im Osten von Mittelschöntal. Geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von rund 1ha ist im Westen von Unterschöntal ausgewiesen.

Nach dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Backnang vom 02.10.2006 zählen die Schöntale zu den Ortsteilen, in denen nur für die Eigenentwicklung Bauflächen geschaffen werden sollen.

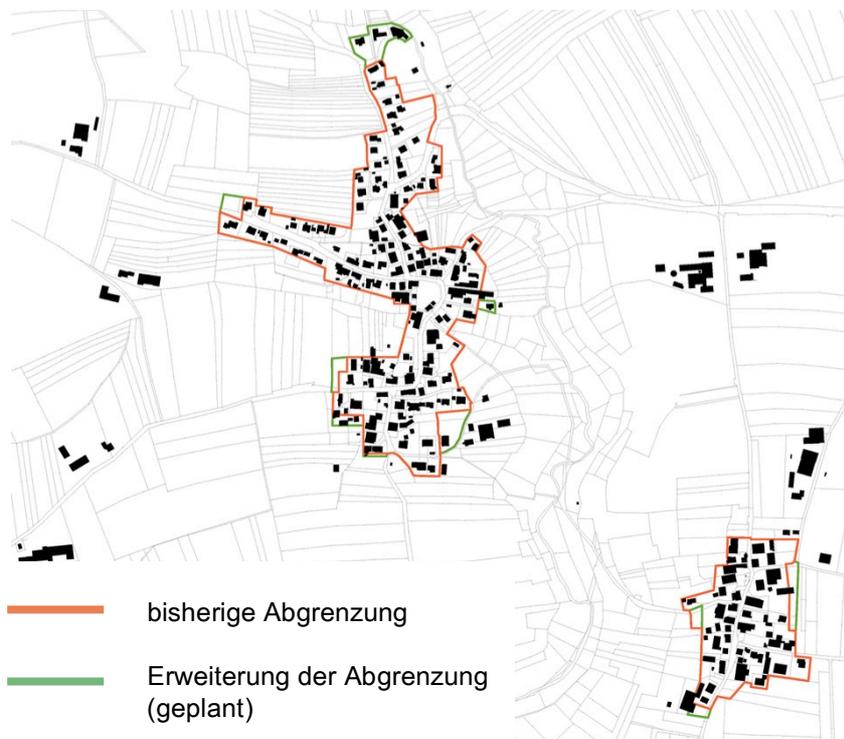
Im Flächennutzungsplan sind für die Schöntale folgende Siedlungserweiterungen ausgewiesen:

Backnang – Unterschöntal: 5-27 Wohnbaufläche Brunnäcker



Flächennutzungsplan (Ausschnitt Schöntale) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang vom 02.10.2006
 Quelle: Stadt Backnang

Eine Abrundungssatzung (geplant) aus dem Jahr 2014 schließt nach §34 BauGB (4) Satz 3 einzelne Flächen aus dem Außenbereich des FNP ein. Die Stadt Backnang hat hier Flächen mit einbezogen, die aufgrund der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche überwiegend durch das Wohnen geprägt sind. Die Siedlungsfläche beträgt nach der Arrondierung 14,6ha. Im Ortsentwicklungskonzept wurden die Arrondierung bereits berücksichtigt.



Katastergrundlage mit Darstellung der Abrundungssatzungen
 Quelle: Stadt Backnang, eigene Darstellung

2.3.3

Aktuelle Bebauungsplanung

Für die geplante Wohnbaufläche nach dem FNP in Unterschöntal liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Weitere Baugebiete sind abgesehen von Arrondierungen nicht vorgesehen.

2.4

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile ist im Gesamtzusammenhang zu sehen, daher soll im Folgenden auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Backnang dargestellt werden. Die Zahlen gehen aus dem Verzeichnis der Stadt Backnang hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass der sprunghafte Anstieg der Bevölkerung 2014 in Backnang zum Einen auf ein neu aufgesiedeltes Baugebiet „Maubach IV“ mit einer Einwohnerzahl von rund 760 Personen und zum Anderen auf verstärkte Nachverdichtungsmaßnahmen im Ortskern zurückzuführen sind. Weiter wurde das Einwohnermeldewesen an EU-Vorgaben angepasst.

2.4.1

Bevölkerungsentwicklung Backnang

Die Bevölkerungszahlen für die Gesamtstadt Backnang zeigen seit 2005 eine schwankende Entwicklung, bis 2009 gehen die Bevölkerungszahlen leicht zurück anschließend steigen sie wieder fortwährend bis 2015.

Die Bevölkerungszahlen bei den 0-15 Jährigen in den Jahren zwischen 2005 und 2015 sind sinkend. Die Gruppe der 16-18-Jährigen ist mit leichten Schwankungen dagegen konstant. Der Anteil der 19-25 und 26-40-Jährigen schwankt, ist jedoch geringfügig steigend. Ein Zuwachs ist vor allem bei den über 40-Jährigen sowie bei der Altersgruppe 66+ zu verzeichnen.

Betrachtet man die gesamte Bevölkerungsstruktur, lässt sich der demographische Wandel, der sich in den nächsten Jahrzehnten fortsetzen wird, ablesen.

Jahr	Gesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis ... Jahren											
		0-15	%	16-18	%	19-25	%	26-40	%	41-65	%	66 +	%
2005	35279	6137	17	1310	4	2855	8	6935	20	11869	34	6173	17
2009	34908	5619	16	1261	4	2854	8	6177	18	12337	35	6660	19
2013	35654	5331	15	1266	4	2911	8	6278	18	13033	37	6835	19
2014	36731	5653	15	1310	4	3176	9	6960	19	13248	36	6384	17
2015	37088	5603	15	1302	4	3130	8	6981	18	13284	37	6788	19

Wohnbevölkerung Gesamtstadt Backnang in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung.

Quelle: Stadt Backnang, EWES-Statistiklisten/Einwohnerzahlen des KDRS Stuttgart

2.4.2

Bevölkerungsentwicklung Schöntale

Bei der Bevölkerungsentwicklung der Schöntale ist anders als in der Gesamtstadt ein rückläufiger Trend zu verzeichnen. Die Zahlen der Altersgruppen sind schwankend. Die Zahlen der 0-15-Jährigen und der Anteil der jüngeren Bevölkerung unter 19 Jahren zeigen ähnliche Tendenzen wie in der Gesamtstadt auf, nämlich Stagnation und Schrumpfung.

Der Anteil der älteren Bevölkerung in den Schöntalen pendelt zwischen leichten Anstiegen, Stagnation und Schrumpfung.

Schöntale Gesamt

Jahr	Gesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis ... Jahren											
		0-15	%	16-18	%	19-25	%	26-40	%	41-65	%	66 +	%
2005	449	81	18	16	4	32	7	96	21	140	31	84	19
2009	414	70	17	10	2	33	8	83	20	132	32	86	12
2013	406	68	17	8	2	27	7	70	17	146	36	87	21
2014	421	68	16	12	3	33	8	78	19	152	36	78	19
2015	424	68	16	10	2	32	8	81	19	150	35	83	20

Wohnbevölkerung Schöntale Gesamt in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung.

Quelle: Stadt Backnang, EWES-Statistiklisten/Einwohnerzahlen des KDRS Stuttgart

Unterschöntal

Jahr	Gesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis ... Jahren											
		0-15	%	16-18	%	19-25	%	26-40	%	41-65	%	66 +	%
2005	238	41	17	8	3	15	6	41	17	82	34	51	21
2009	219	37	17	6	3	16	7	40	18	69	32	51	23
2013	215	39	18	5	2	11	5	33	15	78	36	49	23
2014	212	37	17	8	4	12	6	36	17	77	36	42	20
2015	212	35	17	7	3	14	7	35	17	77	36	44	21

Wohnbevölkerung Unterschöntal in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung.

Quelle: Stadt Backnang, EWES-Statistiklisten/Einwohnerzahlen des KDRS Stuttgart

Mittelschöntal

Jahr	Gesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis... Jahren											
		0-15	%	16-18	%	19-25	%	26-40	%	41-65	%	66 +	%
2005	111	18	16	5	5	10	9	28	25	31	28	19	17
2009	101	15	15	1	1	8	8	25	25	28	28	24	24
2013	97	13	13	1	1	7	7	20	31	34	35	22	23
2014	116	16	14	1	1	13	11	22	19	43	37	21	18
2015	117	16	14	2	2	12	10	22	19	43	37	22	19

Wohnbevölkerung Mittelschöntal in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung.

Quelle: Stadt Backnang, EWES-Statistiklisten/Einwohnerzahlen des KDRS Stuttgart

Oberschöntal

Jahr	Gesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis ... Jahren											
		0-15	%	16-18	%	19-25	%	26-40	%	41-65	%	66 +	%
2005	100	22	22	3	3	8	7	27	27	27	27	14	14
2009	94	18	19	3	3	9	10	18	19	35	37	11	12
2013	94	16	17	2	2	9	10	17	18	34	36	16	17
2014	93	15	16	3	3	8	9	20	22	32	34	15	16
2015	95	17	18	1	1	6	6	24	25	30	32	17	18

Wohnbevölkerung Oberschöntal in 6 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung.

Quelle: Stadt Backnang, EWES-Statistiklisten/Einwohnerzahlen des KDRS Stuttgart

2.4.3

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Backnang weist laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg einen stetigen Zuwachs der Bevölkerung auf. Die für 2035 prognostizierte Bevölkerungszahl von 38.352 Einwohnern liegt deutlich über der Bevölkerungszahl von 35.368 im Jahr 2014 (Ausgangsbewölkerung der Prognose StaLa Baden-Württemberg). Das prognostizierte Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 2014 bis 2035 liegt demnach bei ca. +8,5%.

Durch den bereits jetzt absehbaren demographischen Wandel werden sich die prozentualen Anteile der Altersgruppen stark zu Gunsten der älteren Bevölkerungsgruppen verschieben.

Jahr	Gesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren									
		< 20	%	20-40	%	40-60	%	60-85	%	85 u. älter	%
2014*	35368	7020	20	8266	23,5	10804	31	8276	23,5	1002	3
2015	35960	7044	20	8647	24	10875	30	8345	23	1049	3
2020	37705	7178	19	9369	25	10818	29	9201	24	1139	3
2025	38231	7349	19	8991	23	10339	27	10125	27	1427	4
2030	38305	7474	19	8367	22	10002	26	11041	29	1421	4
2035	38352	7368	19	8038	21	10058	26	11399	30	1489	4

Bevölkerungsprognose Gesamtstadt Backnang mit Wanderungen in 5 Altersgruppen, absolut und als Anteil gegenüber der Gesamtbevölkerung, StaLa Baden-Württemberg, 2016

* Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbewölkerung Basis Zensus 9. 5. 2011.

Für die Schöntale liegen keine gesonderten Bevölkerungsprognosen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die bisherige leichte Stagnation der Bevölkerung in den drei Teilorten in den Jahren zwischen 2005 und 2015 aufgrund der dort vorherrschenden Struktur weiter voranschreitet.

Die von unten nachwachsenden Altersgruppen 0-25 waren in den Jahren zwischen 2005 bis 2015 in den Schöntalen von 129 auf 110, um 19 Personen oder 17% rückläufig. Dies lässt vermuten, dass es schwer sein wird, den rückläufigen Trend der Bevölkerungsentwicklung in den Schöntalen aus sich heraus, ohne das Ergreifen von Maßnahmen zu stoppen. Dies ist für den Substanzerhalt der Gebäude und für die Dorfstruktur ein alarmierendes Vorzeichen.

2.5

Städtebauliche Analyse



Luftbild der Schöntale
Quelle: GoogleMaps

2.5.1

Siedlungsstruktur

(siehe Plan Nr.1 – Analyse Siedlungsstruktur)

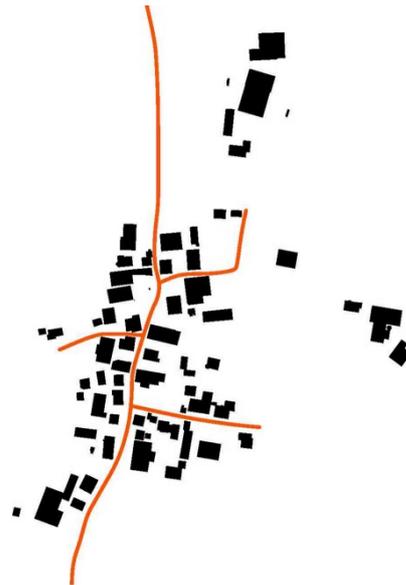
Die Schöntale setzen sich aus drei Teilorten zusammen, Ober-/Mittel- und Unterschöntal. Oberschöntal wird von den beiden anderen Ortsteilen durch den Klöpferbach und das dazugehörige Tal räumlich getrennt. Die Siedlungsfigur der Schöntale ist in den einzelnen Teilortschaften zu unterscheiden.

Oberschöntal

Erschließung

Oberschöntal entspricht einem Straßendorf und wird heute von der Kreisstraße K1831 von Aspach nach Oberschöntal bzw. zur Erbstetter Straße (K1897) durchquert. Die bauliche Entwicklung folgt der Haupterschließungsstraße.

Ursprünglich rein landwirtschaftlich genutzte Wege schließen vereinzelte, östlich gelegene Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Betriebe an.



*Siedlungsstruktur und Erschließung, Oberschöntal
Quelle: Eigene Darstellung*

Historischer Ortskern

Die historische Mitte, die auch heute noch als Mitte angesehen wird, liegt zwischen der Schöntaler Scheuer und der Kulturscheune. Zentrale Funktionen wie ein Rathaus, soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen für Bewohner fehlen.

Die Mitte ist charakterisiert durch seine Fachwerkhäuser und die Aufweitungen im Straßenraum im gesamten Ort.



„Mitte“ von Oberschöntal



Fachwerkhaus, Oberschöntal

Gebäudestrukturen

Im Straßenraum auffallend ist die Gebäudetypologie mit erhöhten Erdgeschossen und deren eher geschlossenen Fassaden in Richtung Straßenraum.

Lediglich kleine Belüftungsfenster sowie Zugänge zu Kellerräumen, Stallungen und Scheunen sind der Straße zugeordnet. Diese Zugänge sind unterschiedlich ausgebildet, teilweise wieder hergerichtet und können ein charakteristisches Merkmal Oberschöntals werden. Die abweisende aber historische Haltung zur Straße wurde teils auch bei neuen Wohnhäusern aufgegriffen.



Historische Fassaden,
Oberschöntal



Saniertes Wohnhaus mit charakteristischem
Zugang, Oberschöntal

Oberschöntal ist durch die zahlreichen landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen wie Hofstellen, Wirtschaftsgebäude und Scheunen entlang der Haupterschließung dörflich geprägt. Nur zwei Hofstellen sind noch in Betrieb. Nicht aktive Hofstellen werden teils anderweitig genutzt. Scheunen und Stallungen sind z.B. zu einer Werkstatt für einen Malerreibetrieb umfunktioniert, werden als Seminargebäude oder als Garage und Lagerraum genutzt. Auch die Umnutzung zu Wohnraum wurde am Ortseingang für eine nicht mehr aktive Hofstelle gewählt. Negativ prägen Brachflächen oder leerstehende Hofgebäude die aufgrund fehlender Nutzung dem Verfall ausgesetzt sind, den Ort entlang der Kreisstraße.



Malerreibetrieb in alter Hofstelle,
Oberschöntal



Umgenutzte Hofstelle, Oberschöntal

Wohnhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelte kleinere Mehrfamilienhäuser, sind innerhalb der Hofstellen sowie durch Nachverdichtungen in der Nachkriegszeit innerorts und am Siedlungsrand zu finden. Wohngebäude der Nachkriegszeit bis heute ordnen sich in der Ortsmitte zwar meist in das historische Umfeld ein, jedoch entsprechen die Fensterformate und die Gliederung der Fassade oft nicht dem dorftypischen Erscheinungsbild.



Hofstelle mit Mehrfamilienhaus, Oberschöntal



Hofstelle mit Mehrfamilienhaus an der
Ortsdurchfahrt, Oberschöntal

Mittel- und Unterschöntal

Mittel- und Unterschöntal entwickelten sich wie der höher liegende Ort Oberschöntal entlang einer Haupteerschließungsstraße, die in Mittelschöntal endet. Beide Teilorte sind im Laufe der Zeit zusammengewachsen.



Siedlungsstruktur und Erschließung, Unter- und Mittelschöntal

Quelle: Eigene Darstellung

Historischer Ortskern

Der historische Ortskern von Unterschöntal liegt im Bereich der heutigen Mitte des Siedlungskörpers an der Freudenstadter Straße. Hier finden sich die ältesten Gebäude des Ortes und Gemeinschaftseinrichtungen, wie das alte Schulhaus. Die nicht mehr existierende Kapelle „Kirchlesgarten“ sowie ein inzwischen nicht mehr vorhandener „Tante-Emma Laden“ und ehemalige gastronomische Einrichtungen lagen im Kreuzungsbereich Freudenstadter Straße und Triberger Straße.

Der historische Ortskern von Mittelschöntal liegt etwa im Kreuzungsbereich Kniebisstraße – Belchenweg westlich der evangelischen Kirche, die topografisch höher liegt als Unterschöntal.

Das Feuerwehrgerätehaus, ein ehemaliges Milchhaus und die dahinter liegende Wiese bilden heute den Mittelpunkt beider Ortsteile, sowie an Veranstaltungstagen für die gesamten Schöntale.

Der sogenannte „Dorfplatz“ ist Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens in den Schöntalen. Die nicht versiegelte, begrünte Fläche ist raumbildend, es fehlt jedoch eine Infrastruktur, um einen dauerhaften Aufenthaltsbereich und einen Treffpunkt außerhalb der Veranstaltungstage zu schaffen. Die Fläche ist in privater Hand, sodass eine zukünftige private Nutzung des Dorfplatzes durch den Besitzer nicht auszuschließen ist, mit der Folge eines möglichen Verlustes der „Mitte“, dem gesellschaftlichen Treffpunkt der Schöntale.

Erschließung

Um den „Dorfplatz“ windet sich im Nord-Osten die Haupteerschließungsstraße, an der das Feuerwehrhaus, Fachwerkhäuser, Hofstellen, Garagen sowie der Buswendeplatz liegen. Abseits der Haupteerschließung liegende Gebäude werden über eine Ringstraße bzw. über Stichstraßen erschlossen.



Dorfplatz von Norden, Unterschöntal



Dorfplatz von Süden, Unterschöntal

Gebäudestrukturen/ Nutzungen

Die dörflichen Gebäudestrukturen dominieren das Erscheinungsbild des Ortes. Viele Hofstellen prägen die Siedlungsstruktur und spiegeln die ehemalige Bedeutung der Landwirtschaft wieder. Aktive Hofstellen sind noch drei vorhanden, darunter ein Pferdestall. Teils wurden Scheunen und Wirtschaftsgebäude als Wohnraum oder Garagen umgebaut, jedoch werden viele Gebäude minder genutzt, stehen leer oder verfallen, zu Lasten des Ortsbildes. Die Wohnfunktion hat die landwirtschaftliche Nutzung im Ort abgelöst.

Charakteristisch sind auch die zahlreichen Fachwerkgebäude (teilweise saniert), sowohl Haupt- als auch Nebengebäude, die dem Ort ein besonderes Flair verleihen. Durch Gebäudesanierung und Freilegung von altem Fachwerk kann das Ortsbild weiter positiv beeinflusst werden.



Fachwerkbau, Mittelschöntal



Fachwerkhaus, Mittelschöntal



Fachwerkscheune, Unterschöntal



Saniertes Fachwerkhaus, Unterschöntal



Dorfplatz mit prägender Hofstelle,
Unterschöntal



Hofstelle, Unterschöntal

Auch in Mittel- und Unterschöntal lässt sich die Gebäudetypologie mit hoch geschlossenen Erdgeschossfassaden finden, jedoch weniger zahlreich wie in Oberschöntal. Aufgrund des breiteren Straßenraums und der Vielfalt an Neubauten, Fachwerkbauten, landwirtschaftlichen Gebäuden in den beiden Ortsteilen wirkt diese Art von Erdgeschoss im Straßenraum weniger abweisend.



Historische Fassade, Unterschöntal



Historischer Straßenzug, Unterschöntal

Die historische Struktur ist durchmischt mit Ein- und Zweifamilienhäusern und vereinzelt kleineren Mehrfamilienhäusern der Nachkriegs- und Neuzeit. Östlich der historischen Ortsmitte befindet sich eine spornartige Siedlungserweiterung der Nachkriegszeit. Gerade in neuen Siedlungsbereichen fehlt der historische Bezug. Gebäudeformen und Fassaden widersprechen teilweise dem historischen Gebäudetypus.



Neuzeitliche Nachverdichtung in der
Ortsmitte, Unterschöntal



Wohngebäude der Neuzeit, Unterschöntal



Neuzeitliches Mehrfamilienhaus am Siedlungsrand, Mittelschöntal



Nachverdichtungsgebiet der Nachkriegszeit, Mittelschöntal

Die wenigen gewerblichen Nutzungen sind in Wohn- und Geschäftshäusern, in alten Scheunen/Wirtschaftsgebäuden sowie in neuen eingeschossigen Bauten zu finden. Sie lassen sich von der bestehenden Körnung und Struktur kaum unterscheiden.

Einige kleinere Hofstellen bzw. Teilbereiche der großen Hofstellen, ohne aktive Landwirtschaft im Haupt- und Nebenerwerb, haben bereits eine Umstrukturierung erfahren oder werden nicht mehr genutzt. Dort ist teilweise die Wohnfunktion nachgefolgt, die in den beiden Teilorten Ort an Bedeutung gewonnen hat.

Zusammenfassung

Aufgrund der schwierigen, großkörnigen, kaum nachgefragten Typologien, der teils ausgeprägten Topografie besteht in den Teilorten weiterer Handlungsbedarf, z.B. durch die Umstrukturierung von aufgegebenen und minder genutzten Hofstellen. Das Dorfbild wird nur so nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erhalten werden können.

2.5.2

Freiraumstruktur und öffentlicher Raum

(siehe Plan Nr. 2 – Analyse Freiräume)

Die Aufenthaltsqualität eines Wohnortes wird geprägt von den außerörtlichen und innerörtlichen Gegebenheiten, von Freiraumstruktur und dem öffentlichen Raum.

Landschaftsraum

Betrachtet man die Schöntale, fallen die zahlreichen, den Ortsteil prägenden Felder und Streuobstwiesen in der Umgebung und das die Schöntale charakterisierende Klöpferbachtal auf. Der im Tal fließende Klöpferbach wird von zusammenhängenden Baumstrukturen begleitet.

Durch die Topografie ergeben sich spannende Blicke in die freie Landschaft.

Die hohe Freiraumqualität außerorts steigert die Attraktivität der Schöntale und ist Grundlage für die zahlreichen Rad- und Wanderwege.



Blick nach Oberschöntal von Unterschöntal



Streubstwiesen, Schöntale



Klöpferbach zwischen Ober- und Unterschöntal



Fußgängervernetzung Unterschöntal Richtung K1832

Ortseingänge

Auch Ortsein- und ausfahrten tragen zur Attraktivität eines Ortes bei. Die Ortsein-/ausfahrt von Oberschöntal im Norden erfolgt über einen begrünten Kreisverkehr (Wendefläche für das Ruftaxi), begleitet von säulenartigen Obstbäumen im Norden und einem raumbildenden Baum. Im Süden wird der Ortszugang von einer Reihe Walnussbäume begleitet.



Ortseinfahrt Nord, Oberschöntal



Ortseinfahrt Süd, Oberschöntal

Die einzige Ortsein- und Ausfahrt der beiden westlich liegenden Ortsteile erfolgt über Unterschöntal. Sie führt nach der Überquerung des Klöpferbaches den Hang nach oben, entlang privater Grundstücke, zur Kreuzung (Freudenstadter Straße – Calwer Straße) mit Bushaltepunkt und Dorfbrunnen. Die Umgebung ist durch die Sanierung der gegenüberliegenden Hofstelle einerseits aufgewertet, leidet jedoch unter mangelnder Aufenthaltsqualität des Umfeldes und fehlender baulicher Fassung.



Ortstein-/Ausfahrt Unterschöntal



Kreuzung Ortseinfahrt Unterschöntal

Innerorts sind vor allem bezüglich der Orientierung im Straßenraum, der Trennung von öffentlichen und privaten Bereichen entlang der Haupteerschließungen, der Sicherheit im Straßenraum und in der Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes Defizite erkennbar.

Straßenraum

Der Straßenraum findet in allen Ortschaften überwiegend keinen klar ablesbaren Rand und somit auch keine Trennung von „privat“ und „öffentlich“. Asphaltbelag mit baulichen Mängeln dominiert den Straßenraum, der vor allem in Mittel- und Unterschöntal gerade in den Siedlungserweiterung überdimensioniert ist. Zusätzlich fehlt es hier an Orientierungsmöglichkeiten bzw. einer Führungslinie entlang der Haupteerschließung vom Ortseingang bis zu einem Endpunkt im Ort Mittelschöntal. Der Versiegelungsgrad ist durchgehend hoch.



Bauliche Mängel Straßenbelag, Oberschöntal



Hoch versiegelter Straßenraum, Oberschöntal



Straßenraum Ortsmitte, Unterschöntal



Straßenraum Ortseingang, Unterschöntal

Die Haupteerschließungsstraßen der Schöntale stellen durch teils schlechte Einsehbarkeit trotz Zone 30 ein Sicherheitsrisiko vor allem an Kreuzungspunkten oder an uneinsichtigen Kurven z.B. im Bereich des Dorfbrunnens in Unterschöntal dar. Dem Fußgänger bleibt zu wenig Raum. Gehwege oder Fußgänger-

gerbereiche sind gerade an den Haupteerschließungsstraßen nicht durchgängig oder gar nicht ausgewiesen.

Für Familien oder Senioren mit Gehhilfen sind hier Sicherheitsdefizite erkennbar, auch wenn das Miteinander von Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer in Unter- und Mittelschöntal bislang funktioniert.

Durch einen einheitlichen Belag bzw. eine klare Führung der Verkehrsteilnehmer würde ein Straßenraum entstehen, der die Gefahr für Fußgänger durch seine Gestaltung mindern kann.

Die größten Sicherheitsdefizite liegen aufgrund der Durchquerung der stark befahrenen K1831 in Oberschöntal. Die Verengungen durch die Gebäudestellungen verschärfen die Situation.

Raumbildung

Versetzte Gebäudestellungen entlang der zentralen Dorfstraßen bilden immer wieder kleinere und größere Platzsituationen im Straßenraum aus. In Oberschöntal wurde im zentralen Bereich zum Beispiel vor der Schöntaler Scheuer die Fläche sowohl für private Zwecke als auch für die Öffentlichkeit aufgewertet und nutzbar gemacht. Weitere dieser Flächen liegen entlang des teils engen Straßenraumes. Teils sind sie begrünt, häufig sind sie jedoch wenig oder nicht gestaltet und überwiegend asphaltiert.



Übergang Hofbereich – Straßenraum, Oberschöntal



Dorfmitte Oberschöntal

Auch in Unter- und Mittelschöntal sind diese charakteristischen Platzsituationen vor Hofstellen, Wohnhäusern oder an Kreuzungen entlang der Freudenstadter Straße zu finden. Der Straßenraum ist vor allem in den zentralen Bereichen entlang der Haupteerschließung bis zum Feuerwehrhaus durch die Gebäudestellungen großzügig. Gerade hier eignet sich der Straßenraum durch eine Verbesserung der Freiraumqualität das Wohnumfeld zu stärken. Teilweise wurden bereits Vorbereiche von Hofstellen mit grünen Inseln und identitätsstiftenden Bäumen versehen.

Die sich zur Straße hin öffnenden Hofstellen prägen mit ihren Hofflächen den öffentlichen Raum der Schöntale, sind charakteristisch und erhaltenswert. Bei einer Umnutzung der Hofstellen können diese Räume weiter in den öffentlichen Raum integriert werden.



Vorzone mit Hofbaum, Unterschöntal



Vorzone einer Hofstelle, Unterschöntal

Dorfmitte

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes gehört auch eine starke Mitte, ein Treffpunkt für die Bewohner.

Die Mitte Oberschöntals ist durch die charakteristischen größtenteils sanierten Fachwerkhäuser attraktiv, könnte jedoch durch weitere Maßnahmen auch für die Gemeinschaft und die Öffentlichkeit mehr attraktive und vor allem wahrnehmbare Räume schaffen. Östlich der Barockscheune grenzt eine öffentliche, eingewachsene Freifläche an, die jedoch nicht als solche erkennbar ist. Der Zugang erfolgt seitlich über eine privat wirkende Zufahrt.

An der Schnittstelle von Unter- und Mittelschöntal liegt der Dorfplatz, die heutige „Mitte“ der Schöntale. Er ist gemeinschaftlicher Mittelpunkt bei Dorffesten und dient als Feuerwehraufstellfläche und gleichzeitig auch als Festplatz. Mangelhaft ist die fehlende Infrastruktur sowie die räumliche Fassung im Süden durch Garagen und Rückseiten der Feuerwehrgebäude. Durch Einrichtung von kleineren Aufenthaltsbereichen oder die Umnutzung/Errichtung von Gebäuden mit gemeinschaftlicher Nutzung am Dorfplatzrand könnte er als innerörtlicher Aktivitäts- und Aufenthaltsbereich auch außerhalb von Veranstaltungen belebt werden, oder im Hinblick auf ortsfremde Wanderer und Radfahrer als Anziehungspunkt fungieren.

Aufwertungsmaßnahmen erscheinen vor allem in punkto Stadtmobiliar und Materialität im ganzheitlichen Kontext und in allen Ortsteilen nötig zu sein, um die attraktiven innerörtlichen Freiräume erlebbarer zu machen und nachhaltig aufzuwerten. Dies erscheint auch im Hinblick auf ein Fehlen gemeinschaftlicher Treffpunkte im Freiraum und hinsichtlich des Zusammenlebens von Jung und Alt ein wichtiger Aspekt zu sein.

Wiederkehrende Elemente (Beleuchtung, Sitzmobiliar), gleiche Bodenbeläge bzw. Bodengestaltung sollen künftig Identität schaffen.

Grünstrukturen

Die innerörtliche „grüne Insel“, der Dorfplatz, von Schöntal liegt an der Grenze zwischen Unter- und Mittelschöntal.

In den Randbereichen der Teilorte befinden sich weitere charakterisierende Grünräume. Hier prägen vereinzelte Obstbaumwiesen den dörflichen Charakter der Schöntale und bilden einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum, der die Orte umgibt.



Ungenutzter öffentlicher Platz, Oberschöntal



„Grüne Mitte“ / Dorfplatz, Unter- und Mittelschöntal



Innerörtliche Streuobstwiese, Mittelschöntal



Freiraum angrenzend an Siedlungsgefüge, Unterschöntal

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die defizitären Bereiche, die bislang vor allem in der Nutzbarkeit und Gestaltung des öffentlichen Raumes liegen, gerade in identitätsstiftenden Bereichen, wie den platzartigen Aufweitungen und den zentralen Bereiche in der Gesamtbetrachtung des Wohnumfeldes einer Neugestaltung und Aufwertung bedürfen. Die Straßenräume bieten bislang wenig Aufenthaltsqualität. Dies ist vor allem auf eine fehlende Zonierung im Straßenverlauf zurückzuführen und auf ein fehlendes durchgängiges Gestaltungskonzept, das Verweilorte und Bewegungsräume definiert. Ein Ziel der Ortsentwicklung ist ein ganzheitliches Gestaltungskonzept das maßgeblich zum Charakter eines Ortes beiträgt und die Lebensqualität erhöht.

2.5.3

Wichtige Ziele im Ort - Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen

Die Schöntale besitzen eine geringe Versorgung mit gemeinschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen. Dies ist vor allem auf die Größe der Ortsteile und die Nähe zur Stadt Backnang zurückzuführen. Die räumlichen Kapazitäten sind zusätzlich sehr beengt.

In Oberschöntal bietet die Galerie Barockscheune Künstlern eine Plattform für Ausstellungen und Bewohnern und Besuchern ein Ziel im Ort. Für Seminare und als Veranstaltungsort steht die Schöntaler Scheuer zur Verfügung. Beide Häuser sind privat betrieben. Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen für die Bewohner sind im Ort Oberschöntal nicht vorhanden.



Barockscheune, Oberschöntal



Schöntaler Scheuer, Oberschöntal

Das alte sanierungsbedürftige Schulhaus in Unterschöntal enthält den einzigen öffentlichen Gemeinschaftsraum der Schöntale. Er wird genutzt als Treffpunkt des Kirchenchores und des Bürgervereines, für den jährlich stattfindenden Seniorennachmittag, den Frühschoppen sowie für Wahlveranstaltungen und private Feierlichkeiten. Weiter wird das Feuerwehrhaus als Veranstaltungsraum genutzt, jedoch nur eingeschränkt.

Die einzig religiöse Einrichtung ist die evangelische Kirche in Mittelschöntal. Weiter außerhalb liegt ein Wildgehege sowie eine Alpakafarm, die auch als Naherholungsziele der Bevölkerung der umliegenden Ortschaften/der Stadt Backnang verstärkt angenommen werden.

Auf dem „Dorfplatz“ spielen sich die größeren Veranstaltungen während des Jahres ab, die auch von Besuchern und Bewohnern Backnangs gerne besucht werden. Jährlich finden unter anderem das Straßenfest und das Bockbierfest statt. Der Bolzplatz im Norden von Unterschöntal wird vor allem von der Jugend angenommen und durch private Mittel finanziell betrieben. Weiter bilden der Kinderspielplatz und der Friedhof am nördlichen Ortsrand von Mittelschöntal wichtige Ziele. Der im Rahmen einer Jahrfeier errichtete Dorfbrunnen mit Unterstand und Sitzgelegenheit in Unterschöntal wird hingegen kaum genutzt.



Evangelische Kirche, Mittelschöntal



Ehemaliges Schulhaus, Unterschöntal



Feuerwehrhaus, Unterschöntal



Bolzplatz, Unterschöntal



Kinderspielplatz, Mittelschöntal

Insgesamt betrachtet sind die räumlichen Kapazitäten und Möglichkeiten durch die regen und vielfältigen Nutzungen durch Veranstaltungen und Vereinsleben schnell erschöpft und alles andere als optimal.

2.5.4

Wege und Vernetzung

(siehe Plan Nr. 4 – Analyse Erschließung)

Straßenanbindung

Die überörtliche Anbindung der Schöntale an Backnang erfolgt über die K1832 im Norden sowie über die Erbstetter Straße (K1897) und die Lindauer Straße K1831. Die beiden Straßen (K1831 und K1832) stellen jeweils die Haupterschließung der Schöntale sicher. Die überregionale Anbindung erfolgt über die B14 in Richtung Stuttgart bzw. Schwäbisch Hall mit der Zufahrt über Aspach.

Während die Lindauer Straße (K1831) den Ort Oberschöntal in Richtung Süden nach Neuschöntal durchquert, geht die K1832 in die Freudenstadter Straße in Unter- und Mittelschöntal über und endet dort. Eine Ortsdurchfahrt ist nicht möglich, mit dem positiven Nebeneffekt eines geringeren Verkehrsaufkommens im Vergleich zu Oberschöntal das durch die Durchfahrtsstraße mit einem verhältnismäßig hohen Verkehrsaufkommen belastet wird. Die Biogasanlage in Neuschöntal verstärkt den durchfahrenden Lastverkehr, der sich negativ auf den Teilort auswirkt,

Nebenerschließungen in Oberschöntal erfolgen über kurze Stichstraßen, teils landwirtschaftliche Wege und erschließen die wenigen Anwesen abseits der Haupterschließung. Sie gehen in landwirtschaftliche Wege über.

Die Nebenstraßen in Mittel- und Unterschöntal sind ebenfalls als Stichstraßen angelegt und erschließen die Siedlungsflächen abseits des historischen Kerns. Auch sie enden in landwirtschaftlichen Wegen, sodass eine Ausfahrt nur über die Ortszufahrt in Unterschöntal möglich ist. Eine ringförmige Nebenerschließungsstraße führt vom Ende der Freudenstadter Straße vorbei an Friedhof und Spielplatz zurück zur Haupterschließung auf Höhe des Feuerwehrhauses. Dieser Weg ist jedoch in seiner Dimension eher als landwirtschaftlicher Weg ausgelegt.

Wegenetz

Eine direkte Verbindung beider Orte über das Klöpferbachtal erfolgt ausschließlich über einen landwirtschaftlichen Weg auf Höhe des Friedhofes bzw. der Ortsmitte Oberschöntals.

Die landwirtschaftlichen Wege vernetzen die Schöntale mit dem Landschaftsraum. Sie stellen die landwirtschaftliche Nutzung sicher und dienen gleichzeitig als Fuß- und Radwegenetz, das immer wieder attraktive Blicke in die freie

Landschaft ermöglicht. In Verbindung mit ansprechenden Aufenthaltsbereichen können Aussichtspunkte formuliert werden.

Durch den Siedlungsbereich von Unterschöntal verlaufen zusätzlich Fußwege, die teils jedoch nicht ausgebaut sind und daher kaum wahrgenommen werden.

Für Erwerbstätige und Schüler, die in Backnang tätig sind, wurde die Radwegeverbindung entlang der K1832 ausgebaut und deutlich attraktiver ausgestaltet.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV Backnangs (Backnang Mittelschöntal – Backnang ZOB) erfolgt über die Buslinie 363 sowie über ein Ruftaxi welches 30 Minuten vor der angegebenen Uhrzeit im Fahrplan kontaktiert werden muss. Die Verbindung nach Backnang erfolgt Montag bis Freitag ab ca. 6:00 Uhr bis etwa 20:30 Uhr stündlich, in die rückwärtige Richtung Montag-Freitag von 6:00 Uhr bis 5:00 Uhr morgens (ab 21:00 Uhr nur bis Oberschöntal). Zu den Hauptverkehrszeiten verkehrt die Buslinie regelmäßig, außerhalb dieser Zeiten ist das Ruftaxi anzufordern. Am Wochenende verkehrt ausschließlich das Ruftaxi nach Backnang, Samstag vormittag von 7:00Uhr bis 14:30 Uhr stündlich anschließend alle 2 Stunden bis 20:00 Uhr, sonntags im 2 Stunden Takt. Zurück ist die Taktung ähnlich, samstags kann das Taxi zusätzlich von 21:00 Uhr bis 5:00 Uhr stündlich, am Sonntag von 21:00 Uhr bis 1:00 Uhr kontaktiert werden (bis Oberschöntal).

2.5.5

Versorgungs- und Gewerbestruktur

(siehe Plan Nr. 3 – Nutzungen/Versorgung)

Nahversorgung

Das Nahversorgungsangebot und somit die Grundversorgung in den Schöntalen ist nicht gewährleistet. Es befinden sich keine Versorgungseinrichtungen im Ort, Versorgungseinrichtungen in Backnang oder Aspach sind ohne Auto nur über den ÖPNV zu erreichen. Ein Angebot an Einzelhandel wäre zwar wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund der geringen Kaufkraft als nicht umsetzbar.

Vor diesem Hintergrund wären alternative Versorgungsmöglichkeiten zu prüfen. Ein- bis zweimal die Woche fährt bereits heute ein Verkaufsbuss mit Brot die Ortschaften an.

Westlich von Mittelschöntal liegt ein Hofladen des Bioland Hofes, der jedoch fußläufig gerade für Senioren aufgrund der Distanz schwer erreichbar ist und nicht das gesamte Sortiment abdecken kann. Zudem sind die Öffnungszeiten unregelmäßig.

Senioren, die ohne PKW unterwegs oder schlecht zu Fuß sind, sind auf die Hilfe ihrer Angehörigen angewiesen.

Gastronomie/Tourismus

Für den Fremdenverkehr stehen in Mittel- und Unterschöntal bislang keine regelmäßig geöffneten gastronomischen Einrichtungen sowie Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung.

In der Schöntaler Scheuer in Oberschöntal finden unterschiedliche Nutzungen Platz. Neben einer systemischen Praxis für Therapie stehen Seminar- und Gästeräume zur Verfügung. Diese bieten überwiegend Übernachtungsmöglichkeiten für Gruppen bei Fortbildungen und Seminaren an, jedoch auf Anfrage auch für Einzelpersonen. Die dazugehörige Gaststube ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich, jedoch nur zu bestimmten Terminen.

Gerade aufgrund der durchquerenden Radwege, sowie zur Nahversorgung der älteren Bevölkerung ist zukünftig ein gastronomisches Angebot wünschenswert.

Arbeiten in Schöntal

Ein Grundpotenzial an Arbeitsplätzen stellen die punktuell innerhalb und am Rand des Siedlungsgebietes ansässigen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe dar.

In Oberschöntal handelt es sich neben der Barockscheune und der Schöntaler Scheuer um einen Frisör und einen Malerbetrieb, in Mittelschöntal um zwei Dienstleistungsbetriebe und eine Einrichtung für Tierfutterhandel. Hinzu kommen insgesamt vier aktive Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb. Weiter liegt ein Pferdestall innerhalb des Siedlungsbereiches von Mittelschöntal. Deren künftige Nutzung ist im Rahmen der Ortsentwicklung zu beobachten. Im Außenbereich liegen Gehöfte mit Pferde- sowie Viehhaltungen.

2.6

Stärken und Schwächen

2.6.1

Wohnen

- (+) Die Erlebbarkeit der historischen Ortslage und die Einbettung in die umgebende Landschaft, das Tal des Klöpferbaches, die charakteristischen Streuobstwiesen, die sich in den Ort hinein ziehen schaffen eine ganz eigenständige, besondere Wohnqualität in allen Orten.
- (o) Neben dem Wohnen in der historischen Ortslage bieten die bestehenden Siedlungsflächen und die in Unterschöntal geplanten Siedlungserweiterungen bislang überwiegend Wohnangebote im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.
- (o) Für Oberschöntal sind bislang, abgesehen von den geplanten Arrondierungen keine Siedlungserweiterungen vorgesehen, die bestehenden Wohntypologien bewegen sich überwiegend im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäusern, mit wenigen Ausnahmen.
- (–) In der historischen Ortslage liegende, sanierungsbedürftige Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sowie leerstehende Gebäude beeinträchtigen die Standortqualität und Attraktivität für Wohnen in der inneren Ortslage.
- (+) Hohes Potenzial im Bereich Innenentwicklung zum Erhalt der Dorfstruktur.
- (+) Es bestehen Potenziale, Gebäude zu sanieren, umzunutzen und für eine Wohnnutzung heranzuziehen. Individuelle dorftypische Wohnformen können hier durch Modernisierung, Umbau wie auch Abbruch/Teilabbruch und Ersatzbauten realisiert werden.
- (+) Aufgrund der Einbettung der Schöntale in landschaftlich hochwertige Lagen, ist die Strategie der Innenentwicklung das zentrale Handlungsfeld, um alle Entwicklungspotenziale für die Belebung des Ortes auszuschöpfen und um die Freiraumqualitäten nicht zu beeinträchtigen. Die Siedlungserweiterung gemäß Flächennutzungsplan im Nordwesten sollte zweitrangig betrachtet werden.
- (–) Die nicht standardisierte und damit nur begrenzt kalkulierbare Bestandsimmobilie ist vermarktungsbezogen im Nachteil gegenüber der Standardimmobilie im Neubaugebiet. Die Innenentwicklung erfordert daher einen erhöhten Aufwand an Planung und Vermarktung bzw. Werbung.
- (+) Die Sichtbarkeit der historischen Siedlungskante ist im Ortsteil Oberschöntal aufgrund der geringen Siedlungserweiterungen gerade von der Talseite im Westen noch gut ablesbar, auch von Mittelschöntal aus. In Mittel- und Unterschöntal ist die historische Kante um den Dorfplatz sowie im

historischen Bereich von Mittelschöntal erkennbar. Die Strukturen sind erhaltenswert.

- (+)Die frühere landwirtschaftliche Bedeutung ist in allen Ortsteilen noch gut ablesbar und erhaltenswert.
- (+)Zahlreiche Fachwerkgebäude charakterisieren die Ortsteile und schaffen Atmosphäre.

2.6.2

Arbeiten

- (o)In den Ortskernen werden noch vier landwirtschaftliche Hofstelle und ein Pferdestall betrieben. Eine Umstrukturierung steht im Laufe der nächsten Jahre an. Sofern gewerbliche Nutzung möglicherweise nachrücken kann, können weitere Arbeitsplätze angeboten werden.
- (+)Die kleinen Handwerks- und Gewerbebetriebe lassen sich störungsfrei integrieren.
- (+/-)Größere Unternehmen und Gewerbebetriebe sind im Siedlungsbereich nicht angesiedelt. Außerhalb mit Abstand zum Siedlungskörper liegen größere Stallbetriebe sowie eine Biogasanlage.
 - wenig Arbeitsplätze vor Ort
 - keine Nutzungskonflikte

2.6.3

Grundversorgung

- (-)Die fehlende Grundversorgung zwingt die ortsansässige Bevölkerung zu verstärkter Mobilität. Eher immobile Gruppen sind auf Hilfe (Angehörige, Nachbarschaft etc.) angewiesen. Der ÖPNV schafft hier teilweise Abhilfe.
- (-)Die fehlende Grundversorgung ist ein Mangel, der bei der geringen Basisbevölkerung der Schöntale absehbar nur durch alternative Hilfsangebote gemildert werden kann. Ein- bis zweimal wöchentlich versorgt heute ein Verkaufsbus die Bewohner mit Brot. Der Hofladen des Biohofes bietet weitere Grundnahrungsmittel, an ist jedoch für die ältere Bevölkerung zu weit entfernt und nur eingeschränkt geöffnet. Eine Versorgung mit Artikeln aus dem Bereich Drogerie ist nicht vorhanden.
- (-)Gastronomie im Ort könnte als Teil der Grundversorgung angesehen werden. Ein durchgängiges Angebot ist bislang in den Ortsteilen nicht vorhanden. Hierfür müssten zunächst Angebote geschaffen werden. Sie kann jedoch allein aus der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nicht existieren. Fremdenverkehr und Gäste aus den umliegenden Siedlungen müssen diese Einrichtungen frequentieren.

2.6.4

Gemeinschaftseinrichtungen

- (+/-)Mit Gemeinschaftseinrichtungen ist Oberschöntal nicht versorgt. Die Barockscheune sowie die Schöntaler Scheuer sind privat betrieben. Die öffentliche, bislang ungenutzte Fläche, bietet Potenzial einen Treffpunkt in Oberschöntal auszubilden.
- (+/-)In Mittel- und Unterschöntal sind zwar Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden, jedoch sind die Kapazitäten zu gering. Ausweichorte existieren nicht. Der Dorfplatz funktioniert als Veranstaltungsort, Grünraum in der Siedlungsstruktur und Feuerwehraufstellfläche. Eine dauerhafte Verfügbarkeit ist aufgrund des Privatbesitzes nicht gewährleistet.
- (-)Das ehemalige Schulhaus beinhaltet den einzigen Gemeinschaftsraum der Schöntale, dessen Kapazität jedoch deutlich zu gering ist. Beengte räumliche Verhältnisse können auch ein Hemmnis für das Gemeinschaftsleben sein. Zudem besteht Handlungsbedarf im Bereich der Gebäudesanierung.

- (+/–)Das Grundstück des ehemaligen Schulhauses bietet nur begrenzt Erweiterungspotenzial. Aufgrund seines verbesserungswürdigen Zustandes könnte grundsätzlich über Errichtung eines Erweiterungsbaus oder ein neues Raumangebot nachgedacht werden.
- (+)Für Jugendliche ist der Bolzplatz im Norden von Unterschöntal ein beliebter, rege genutzter Treffpunkt. Für Kinder bietet der Spielplatz im Osten von Mittelschöntal ausreichend Platz.
- (–)Angebote im Bereich der Kinderbetreuung gibt es nicht, sind aufgrund der geringen Nachfrage aktuell auch nicht realisierbar.
- (+/–)Das Vereinsleben ist ausgeprägt, jedoch aufgrund der geringen Raumkapazität in seiner Entwicklung eingeschränkt.
- (+)Die emotionale Bindung der Bevölkerung an den Ort ist in den Schöntalen stark ausgeprägt.

2.6.5

Vernetzung

- (+)Die Stadt Backnang ist mit dem Auto und dem ÖPNV über die K1831/K1832 gut zu erreichen, die B14 ist in unmittelbarer Nähe.
- (–)Die Anbindung an die B14 Richtung Stuttgart ist unzureichend und nur sehr umwegig über den Vollanschluss Aspach zu erreichen.
- (–)Die Lindauer Straße und Freudenstadter Straße stellen die Haupteinschließungen der Schöntale dar. Sie sind als Zone 30 ausgewiesen und dennoch für Fußgänger und Radfahrer durch enge uneinsichtige Kreuzungen und durch das Fehlen von Nutzungszonierungen als Gefahrenbereiche zu sehen. Dies trifft vor allem in Oberschöntal zu.
- (–)Die Durchfahrtsstraße in Oberschöntal ist gerade zu Rush-Hour Zeiten verhältnismäßig stark befahren. Lastverkehr muss die Engstellen im Ort durchqueren. Es besteht Gefahr für Fußgänger.
- (+)In Unter- und Mittelschöntal ist das Verkehrsaufkommen verhältnismäßig gering.
- (+)Über die bestehenden landwirtschaftlichen Wege zwischen den drei Ortsteilen und überörtlich sind Fuß- und Radwegeverbindung gut ausgebaut und übersichtlich beschildert.
- (+)Vorhandene, nicht ausgebaute innerörtliche Wegebeziehungen (Fußgänger) können wiederbelebt werden.
- (+)Die Haupteinschließungsstraßen bieten das Potenzial, sie aufwertend zu gestalten, sodass Teilbereiche zum Aufenthalt einladen und kleine Treffpunkte für die Bevölkerung entstehen. Der Verkehrsfluss könnte dadurch auch fußgängergerecht beeinflusst werden. Die wichtigen Infrastrukturen im Ort (Ziele der Bevölkerung) könnten so auch präsenter im Ortsbild wirken, in dem ihre Umgebung gestalterisch hervorgehoben wird.

3.

Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potenzials

(siehe Plan Nr. 5 – Analyse Entwicklungspotenziale)

3.1

Umstrukturierungsmöglichkeit ehemaliger Hofstellen mit minder genutzter Bausubstanz

In den Schöntalen werden 25 Standorte, überwiegend Hofstellen bzw. Gebäude innerhalb einer Hofstelle, definiert, die Potenzial für eine Umstrukturierung, Umnutzung der Haupt- bzw. meist der Nebengebäude bieten.

3.2

Umnutzungspotenzial vorhandener Gebäude

Die potenziellen baulichen Anlagen liegen in Oberschöntal an der Ortsdurchfahrt in Mittel-und Unterschöntal entlang der Haupteerschließungsstraße. Eine langfristige Unter-/Mindernutzung würde auch zu einer grundsätzlichen Gefährdung der Bausubstanzen führen. Damit ist auch eine grundsätzliche Gefährdung des Ortsbildes im Zusammenhang verbunden. Durch Nicht-Nutzung oder einer fehlenden Revitalisierung von Leerstand besteht die Gefahr den Standort der Innerortslage einem schleichenden Prozess der Standortabwertung auszusetzen.

Sanierungsbedarf

Als stark sanierungsbedürftig werden 15 Gebäude eingestuft (9 Hauptgebäude und 3 größere Nebengebäude; kleinere Nebengebäude wurden vernachlässigt) darunter teils auch leerstehende Gebäude (siehe Kapitel 3.3).

Jeder Eigentümer in seiner speziellen Lebenssituation hat mit der überkommenen baulichen Substanz auf seinem Grundstück umzugehen. Meistens werden Baulichkeiten, vor allem Nebengebäude, nur noch in Teilen genutzt, am wenigsten landwirtschaftlich. Die ehemals landwirtschaftlichen Gehöfte befinden sich im unterschiedlichen Maße in einem Umstrukturierungsprozess. Vielfach werden die Nebengebäude nur noch als Lager, Garagen, Abstellflächen ausgemusterter landwirtschaftlicher Geräte genutzt. Die formale Umstrukturierung oder Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes wird oftmals aus steuerrechtlichen Gründen hinausgeschoben.

Es ist erforderlich, dass der Wert, der innerörtlichen Bausubstanz durch aktive Nutzungs- und Entwicklungsmaßnahmen, erhalten wird.

Für die langfristige perspektivische Erhaltung, Nutzung und Belebung dieser Hofstellen gilt es Strategien der gedanklichen wie auch materiellen In-Wertsetzung, der baulichen Entwicklung, Umstrukturierung und Umnutzung wie auch der umsetzungsorientierten Vorgehensweise zu entwickeln. Gelingt die Belebung, Weiter- und Umnutzung dieser Hofstrukturen nicht, so werden allein „Restgebäude“ einzelner Hofstellen übrig bleiben und die Schöntale einen Teil seiner Identität verlieren.

Die Belebung untergenutzter Bausubstanz sollte gelingen, da zum Beispiel mit dem Umbau Barockscheune, der zum Wohnhaus umgenutzten Hofstelle am nördlichen Stadteingang von Oberschöntal, dargestellt ist, welche spezielle Qualität für Wohnen und Gemeinschafts- und Kultureinrichtungen innerorts in einer ehemaligen Hofstelle/Scheune geschaffen werden kann.



Sanierungsbedürftige Hofstelle, Oberschöntal



Sanierungsbedürftige Hofstelle, Unterschöntal



Umnutzungspotenzial bestehender Gebäude, Mittelschöntal



Umnutzungspotenzial, ehemalige Hofstelle, Oberschöntal

3.3

Leerstände

Es muss davon ausgegangen werden, dass in Folge des demografischen Wandels und der Überalterung der ortsansässigen Bevölkerung in den nächsten Jahren weitere Leerstände entstehen werden.



Leerstand, Oberschöntal



Leerstand, Unterschöntal

Insgesamt 15 Gebäude, darunter 12 Hauptgebäude sowie 3 Nebengebäude, stehen leer. Der Handlungsbedarf in den Schöntalen ist daher ersichtlich.

3.4

Nachverdichtungspotenzial in den Orten

Innerhalb der drei Teilorte bestehen Flächen u.a. auch Brachflächen, die weitgehend erschlossen sind und ergänzend in Form von Nachverdichtungen überbaut werden können. Die Größe dieser Flächen ergibt zusammen ca. 1,21ha. Vorhandene Flächen mit bereits vorhandenen Streuobststrukturen, die nicht erschlossen sind oder für den Siedlungskörper weniger bedeutend sind wurden aus ökologischen und ortsbildprägenden Gründen nicht als Potenzialflächen herangezogen.



Nachverdichtungspotenzial in der Ortsmitte, Unterschöntal



Brachfläche, Oberschöntal



Grundstück mit Nachverdichtungspotenzial,
Unterschöntal



Nachverdichtungspotenzial in zweiter Reihe,
Unterschöntal

3.5 Geplante Wohngebiete im Flächennutzungsplan (FNP)

Westlich der Calwer Straße ist im FNP eine Wohnbaufläche 5-27 Brunnäcker mit 1ha Größe dargestellt. Das Gebiet wurde bisher nicht entwickelt.

3.6 Ermittlung der Flächenkapazitäten

(siehe Plan Nr. 3 – Analyse Nutzung/Versorgung und
Nr. 5 – Analyse Entwicklungspotenziale)

	in Hektar	Anzahl
Gesamtfläche bebaute Ortslage/ Siedlungsfläche	14,6	
Hofstellen ohne aktiven land- wirtschaftlichen Betrieb (siehe Plan 3)		ca. 27
Leerstehende Gebäude		Ca. 15
Standorte mit baulichem Umnutzungspotenzial		Ca. 25
Daraus sich ergebende Potenzial- flächen durch Umstrukturierung von Bestandsgebäuden/untergenutzte Gebäude (einschließlich Bestandsbebauung) (arrondiert)	Ca. 2,0	
Bauflächenpotenziale im Ort (Nachverdichtungen/Erschließung möglich)	Ca. 1,21	
Geplante Wohnbaufläche (FNP)	Ca. 1,0	

3.7 Bewertung der vorhandenen Flächenkapazitäten

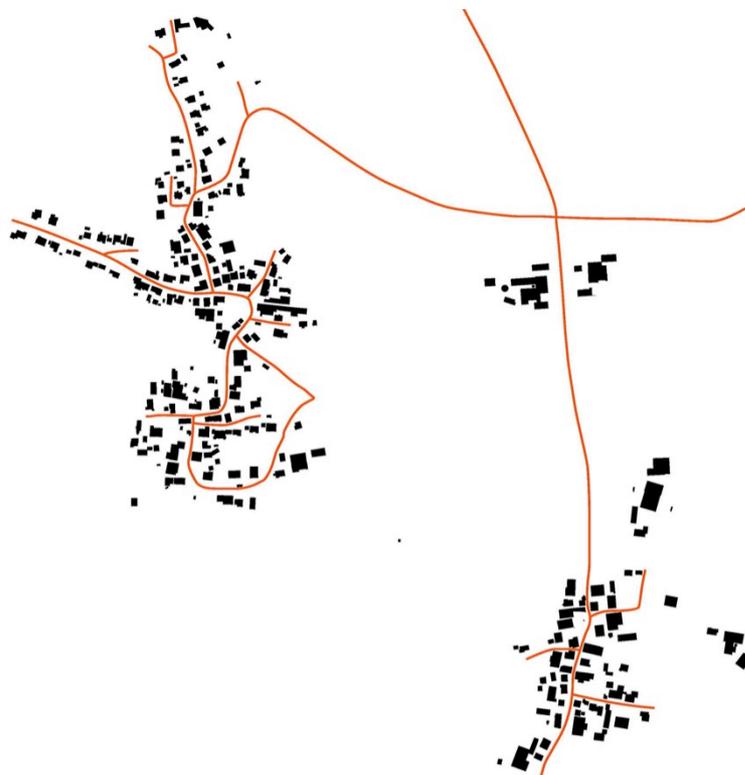
Mit dem Ortsentwicklungskonzept Schöntale soll eine ganzheitliche nachhaltige Entwicklung der Schöntale vorgezeichnet werden. Die oben dargestellten Flächenpotenziale der Bebauung von Baulücken oder freien Flächen im baulichen Zusammenhang von zusammen ca. 1,21ha stellen eine erste Möglichkeit dar, die Wohnfunktion im Ortskern zu stärken.

Deren Mobilisierung erfordert jedoch eine besondere Vorgehensweise der Information, Motivation und Mitarbeit der Bevölkerung, sodass die Flächen auch auf den Markt kommen bzw. bebaut werden können.

Weitaus komplexer, schwieriger und mit mehr Beratungs- und Betreuungsaufwand verbunden wird die dauerhafte Nutzung (insbesondere Wohnen) der minder genutzten Haupt- und Nebengebäude sein.

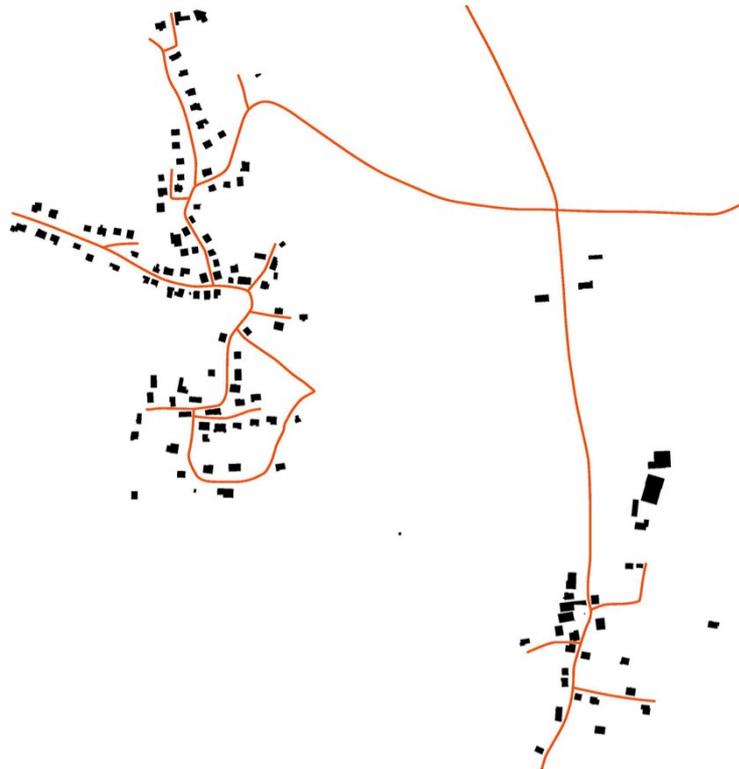
Verlust der Siedlungsstruktur

Allein das Wegdenken der Nebengebäude (angenommen alle Nebengebäude, da landwirtschaftlich nicht mehr benötigt, entfallen im Lauf der Jahre) zeigt, dass dadurch eine perforierte Ortsstruktur entsteht, die ihre heutige Eigenart verliert (vgl. *nachfolgende Abbildung Schöntale ohne Nebengebäude*). Die Struktur der so veränderten Schöntale würde sich der Struktur eines alltäglichen Neubaugebietes annähern. Es müssen daher umsetzbare Lösungen für Nachnutzungen gefunden werden.



Schöntale Bestand

Quelle: Eigene Darstellung



Schöntale ohne Nebengebäude sowie Wirtschafts- und Betriebsgebäude

Quelle: Eigene Darstellung

Vorteile der Innenentwicklung

Die ca. 2,0ha Flächen der umstrukturierbaren Hofstellen und die minder genutzten Gebäude und Leerstände, bieten bei attraktiver Nutzung auch Vorteile gegenüber einer Außenentwicklung:

- Die Erschließung liegt bereits vor.
- Der Flächenverbrauch und der Eingriff in Natur und Umwelt wird eingeschränkt.
- Das künftige Wohnumfeld ist bekannt und für künftige Bewohner einschätzbar.
- Die Stärkung der innerörtlichen Struktur ist ein baukultureller Beitrag.
- Erhaltung und Umnutzung von Bestandsbauten oder Ergänzungs- und Ersatzbauten in bebauter Umgebung führen in der Regel zu individuelleren, persönlicheren und unverwechselbaren Bauten und Wohnformen als das Standardhaus auf einem Standardgrundstück.
- Vermeidung von Leerstand dient der Werterhaltung auch benachbarter Immobilien.

4.

Abschätzung des Flächenbedarfs

4.1

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen durch den Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015 (Stand 02.10.2006) für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang weist für die Stadt Backnang bis 2015 einen zusätzlichen Bedarf an Wohnbaufläche von 44,9ha aus, 17,2ha sind neu auszuweisende Wohnbaufläche. Eine gesonderte Aufteilung in die Teilorte Backnangs liegt nicht vor. Unterschieden wird jedoch bei

der Einwohnerdichte. Während die Stadt Backnang eine Dichte von 80E/ha ausweisen soll, liegt der Wert der Teilorte bei 50E/ha.

Es gilt aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen zwischen dem Bedarf an Wohnbaufläche in den Schöntalen und der Gesamtstadt Backnang zu differenzieren, auch hinsichtlich der Innenentwicklung.

Im Flächennutzungsplan werden die Schöntale als Bereich definiert in dem nur für die Eigenentwicklung Bauflächen geschaffen werden können. Dies liegt vor allem in der naturräumlichen Einbettung begründet. Entsprechend sind im FNP für die Schöntale 1,0ha Wohnbaufläche im Bereich Unterschöntal ausgewiesen (Gebiet Brunnäcker). Aufgrund des Rückgangs von Bauinteressenten ist eine Verfolgung der Flächenentwicklung auch aufgrund vorhandener Innenentwicklungspotenziale dort zu überdenken.

Gewerbliche Flächen werden nicht ausgewiesen.

4.2

Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs

Eine genaue Bevölkerungsprognose für die Schöntale liegt nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der bisherige Trend eines Rückgangs weiter anhält. Dies liegt vor allem in der bestehenden Struktur der Schöntale zugrunde. In den Schöntalen ist ein Zuzug von Auswärtigen aufgrund der mangelhaften Infrastruktur kaum zu erwarten.

Eine Ausnahme können Interessenten bilden, die sich mit dem Ort identifizieren können, die bereit sind die vorhandenen Strukturen und Entbehrungen zu akzeptieren.

Wohnraum sollte daher vorwiegend für die bereits ortsansässigen Bewohner geschaffen werden, wie beispielsweise junge Familien deren Mitglieder in den Schöntalen aufgewachsen sind, sich wohl fühlen, die gerne weiterhin in ihrem Ort wohnen möchten.

Wohnflächenbedarf

Bei der Betrachtung des zukünftigen Flächenbedarfs der Schöntale geht es aufgrund der genannten Umstände grundsätzlich weniger um den Bedarf als um den Erhalt, die Weiterentwicklung und die nachhaltige Belegung der Ortslage mit ihrer charakteristischen Dorfstruktur. Dies kann nur durch eine aktive Innenentwicklung erreicht werden. Es gilt heute keine weiteren Flächen im Außenbereich zu aktivieren und zu entwickeln sondern die vorhandenen Potenziale im Innenbereich siehe Kapitel 3 zu nutzen.

Ein bezifferbarer Bedarf an Wohnbaufläche ist aus den genannten Gründen nicht zu ermitteln, jedoch sprechen acht neu errichtete Einfamilienhäuser, eines davon mit Gewerbeeinheit, für ein grundsätzliches Bauinteresse/für einen grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum.

Bautätigkeit

Belegbare Angaben über die Bautätigkeit in den Schöntalen können nicht gemacht werden. Die folgenden Angaben beruhen auf Aussagen der ortsansässigen Teilortsanwälte.

Insgesamt wurden nach Angaben der Teilortsanwälte vor mehr als 30 Jahren 3-4 Scheunen zu Wohnraum umgenutzt. Auch der Umbau des Café Häfele zu Wohnraum liegt lange zurück. In den letzten 10 Jahren sind demnach keine Umbauten in den Teilorten vorgenommen worden.

Dies kann daran liegen, dass den Bewohnern das Potenzial auf ihren eigenen Grundstücken oder Gebäuden nicht bewusst ist oder keine Vorstellungen bestehen, wie sich eine Scheune/ein Stallgebäude umnutzen oder ein sanierungsbedürftiges Gebäude ortsgerecht erneuern lässt.

Weiter kann ein mangelndes Interesse oder kein bestehender Eigenbedarf zugrunde liegen, was eine Auseinandersetzung mit dem Thema Umnutzung nicht erforderlich gemacht hat.

Die Gefahr des Zerfalls des Ortes ist möglicherweise gar nicht bekannt oder wird verdrängt.

Sicher spielt weiter auch die Frage nach einer Finanzierung eine große Rolle. Fehlendes Kapital lässt Sanierungs- oder Umnutzungsgedanken wieder in den Hintergrund treten.

ELR- Programm als Anreiz

Eine Aufnahme in das Programm ELR kann daher ein Signal sein, einen Anreiz bieten, sich wieder oder erstmals mit dem Gedanken an Umnutzung, Sanierung vertraut zu machen und die Möglichkeiten zu erfahren. Letztlich kann nur so die Struktur der Ortsteile dauerhaft gesichert werden.

5. Realisierungsstrategie

Für die Information der Bevölkerung über die Chancen der Ortsentwicklung, über die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Teilbereiche, die Attraktivität und Vorteile von Wohnen und Arbeiten im Dorf, über eine Sicherung der Grundversorgung und die Förderung des Gemeinschaftslebens soll dieses Ortsentwicklungskonzept einen Beitrag leisten.

5.1 Wohnen

Bezüglich der Wohnfunktion in den Schöntalen kann die Stadt Backnang nicht von sich aus allein die Entwicklung bestimmen. Sie ist auf die Mitarbeit und das Engagement der ortsansässigen Bevölkerung angewiesen.

Der Bevölkerung selbst fehlen in der Regel die Informationen zum ELR. Auf der anderen Seite ist der Bewohnerschaft oft nicht klar, wie man am besten mit der überkommenen Bausubstanz umgeht, was aus den eigenen Anwesen werden kann.

Beide Partner, Stadt und Bürger, müssen zueinander kommen. Welche Vorgehensweisen sind dazu denkbar?

a) Vorbereitung von Informationen und Motivation

- Planung in mehreren Ebenen
 - Entwicklungskonzept als Gesamtkonzept für die Ortsteile (vorliegend)
 - Konzepte für Teilbereiche/ Veränderungsbereiche, lupenartige Darstellungen mit konkreten Maßnahmen im Grundstückszusammenhang.
 - Testentwürfe auf Objektebene zur Darstellung von Umbau-, Ergänzungsbau-, Ersatzbaumöglichkeiten.
- Zusammenstellung der Programminhalte, Ziele und Fördermöglichkeiten des ELR.
- Zusammenstellen einer Sammlung guter Beispiele realisierter Projekte im In- und Ausland für Modernisierungen, Umbauten, Umnutzungen, Ergänzungsbauten, Ersatzbauten zum Thema landwirtschaftlicher Hofstellen. Gleiches für neues Bauen in Baulücken und im Bestand generell.
- Zusammenstellen von Gestaltungsgrundsätzen für den Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz und für neues Bauen in historisch geprägter Umgebung.

- Herstellen von Faltblättern, Broschüren und Präsentationen mit obigen Inhalten.
- Beschlussfassung von Zielen, die mit ELR erreicht werden sollen, durch den Gemeinderat.

b) Information

- Durchführung einer Auftaktveranstaltung als **Informationsveranstaltung** über Darstellung des status quo, der Probleme und Chancen sowie über das ELR unter Verwendung des Materials aus Absatz a).
- Durchführung einer **Bürgerwerkstatt** zur Diskussion von Stärken/ Schwächen – Chancen/Risiken der Ortschaft und zur Diskussion von Entwicklungszielen.
- Verteilung von Informationsmaterial wie unter Absatz a) entwickelt.
- Aufstellen einer Infotafel im Ort alternativ einer Infowand, einer Wandzeitung mit Material wie in Absatz a) erarbeitet.
- Darstellung des Infomaterials unter Absatz a) im Internet. Best-practice–Beispiele, ELR-Information, Planungskonzepte unterschiedlichen Detaillierungsgrades.
- Internetbörse verfügbarer Grundstücke.

c) Motivation

- Gezielte Information von Eigentümern leerstehender Gebäude oder untergenutzter Anwesen über die Chancen des ELR und die Möglichkeiten von baulichen Entwicklungen auf dem privaten Anwesen.
- Gegebenenfalls Beschluss des Gemeinderates, Grundstücke oder Schlüsselgrundstücke aufzukaufen mit dem Ziel der Wiederverwertung im Sinne des ELR (**Zwischenerwerb**).
- Gegebenenfalls Bereitstellung eines Geldbetrages pro Grundstück für eine Erstberatung der Grundstückseigentümer zur Entwicklung der privaten Anwesen mit der Zielsetzung der Nutzung der innerörtlichen Potentiale.

d) Beratung

- Festlegung eines Beratungsteams, welches den Eigentümern zur Verfügung steht: Zum Beispiel
 - grundsätzliche Beratung durch Planungsamt, Teilortsanwälte, Förderstelle in der Stadtverwaltung.
 - Beratung zur Machbarkeit und Verträglichkeit von Vorhaben bezüglich des Ortsbildes, der Ortsstruktur und der Erschließung durch Planungsamt und Stadtplaner.
 - Beratung zu Gebäudeumstrukturierungen, Modernisierungen, Bauen im Bestand und zu Kostenfragen durch Ortsarchitekt (erfahrener Spezialist aus der Region für Bauen im Bestand).
 - Koordination aller Berater bei schwierigen Fällen zur Sicherstellung eines abgestimmten Handelns.
 - Gegebenenfalls Priorisierung von Einzelprojekten durch Beraterteam/ Gemeinderat.
- Bei **Zwischenübernahme** von Grundstücken durch die Stadt, Erarbeiten eines Vermarktungsexposés zur Ansprache von privaten Interessenten oder Bauträgern.

5.2**Arbeiten**

Im Grundsatz können bedarfsgerecht Elemente der Strategien des Kapitels 5.1 zur Anwendung kommen.

5.3**Grundversorgung**

Im Grundsatz können bedarfsgerecht Elemente der Strategien des Kapitels 5.1 zur Anwendung kommen.

5.4**Gemeinschaftseinrichtungen**

Bestandsaufnahme der vorhandenen Einrichtungen und Angebote durch Stadtverwaltung, Planer und Träger der verschiedenen Einrichtungen und Angebote.

- Bewertung der Einrichtungen und Angebote.
- Gegebenenfalls Durchführung eines Workshops mit Trägern der verschiedenen Einrichtungen und Angebote zur Feststellung von Defiziten, Nachfrage, Bedarfe und Handlungsnotwendigkeiten.
- Festlegung von Zielen in Bezug auf Einrichtungen und Angebote.
- Untersuchungen zur Umsetzbarkeit festgelegter Ziele:
 - Standortchecks,
 - alternative bauliche Nutzungskonzepte,
 - Organisationsstrukturen,
 - Betriebskonzepte,
 - Förderung des Ehrenamtes,
 - Konzepte zur Beteiligung der Bevölkerung,
 - Ermittlung von Kosten.
- Priorisierung von Einzelmaßnahmen durch Beraterteam/Gemeinderat.

6.**Entwicklungskonzept**

Die räumlich-gestalterische und nutzungsbezogene Ausformulierung des Ortsentwicklungskonzeptes der Schöntale ist im Leitbild und im Rahmenplan dargestellt.

Das räumliche Leitbild für die Schöntale benennt und konkretisiert Handlungsfelder und Ziele um den bestehenden Missständen zu begegnen und zeitgemäße Wohn- und Lebensumstände unter Berücksichtigung der strukturellen Eigenart und des individuellen Charakters des Ortes zu sichern und zu entwickeln.

6.1**Leitbild der Ortsentwicklung**

(siehe Plan Nr. 6 – Räumliches Leitbild)

Das Leitbild der Ortsentwicklung für die Schöntale setzt sich aus übergeordneten Zielen als auch aus verortbaren Zielen zusammen.

Übergeordnete Ziele:

- Erhalt der Bevölkerungszahl, Förderung der Durchmischung der Bevölkerungsstruktur unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale zur Sicherung des Gemeinschaftslebens

- Stärkung und Entwicklung des historischen Siedlungsbereiches durch Weiterentwicklung und Sicherung der dörflichen Qualitäten und der Wahrung der historischen Struktur und ortsbildprägenden Bausubstanzen
- Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten zur Belebung der Ortsteile, zur Gewährleistung einer gemischten Bevölkerungsstruktur
- Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze
- Aufwertung und Ausbau der innerörtlichen Wegebeziehungen
- Gestaltung und Gliederung der innerörtlichen Straßenräume zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Anbindung und Verknüpfung der Landschaftsräume mit dem Siedlungskörper durch Erhalt der ortstypischen Streuobstwiesen und prägnanten Grünstrukturen im Siedlungskern und am Ortsrand
- Sicherung öffentlicher und gemeinschaftlicher Einrichtungen und Freiflächen sowie der örtlichen Freizeitmöglichkeiten
- Sicherung der Grundversorgung durch Stärkung der ÖPNV-Anbindung an die Stadtmitte Backnang, der gegenseitigen Unterstützung durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl zwischen den Bewohnern

Der Plan Nr. 6 „Räumliches Leitbild“ beinhaltet vor allem diejenigen Aspekte, die konkret verortet werden können und die in einem räumlichen Zusammenhang stehen. Sie sind in die folgenden fünf Handlungsschwerpunkte unterteilt.

6.1.1 **Weiterentwicklung, Sicherung des Siedlungskörpers**

Auf das Ausweisen und die Planung neuer Siedlungsbereiche sollte zugunsten des Ortsbildes verzichtet werden. Grundsätzlich gilt im Sinne einer Stärkung der Ortskerne vor allem die zahlreichen Potenzialflächen im bestehenden Siedlungsbereich zu nutzen und sie einer Siedlungsausdehnung im Außenbereich vorzuziehen. Es sind hier sowohl Nutzungen im Bereich Gewerbe als auch Wohnen oder eine Kombination beider vorstellbar.

6.1.2 **Erhalt der historischen Siedlungsbereiche und Innenentwicklung**

Der historische Teil, die Ortskerne der Schöntale sind durch die dorftypische Bausubstanz ablesbar. Dem von allen drei Ortsteilen gemeinschaftlich genutzten Ortskern um den Dorfplatz in Unterschöntal fehlt es jedoch an einer klaren Ablesbarkeit. Diese ideelle Mitte soll gestalterisch durch verbindende Elemente und der Fassung des Dorfplatzes durch Raumkanten ausformuliert werden. Bauliche Ergänzungen auf der privaten Fläche sind vorstellbar.

Schwerpunkt Wohnen

Ebenso sollen die ortsbildprägenden Strukturen weiterhin das Erscheinungsbild der Ortsteile bestimmen. Hierfür muss einerseits die historische Bausubstanz gesichert werden und andererseits auch adäquate neue Nutzungsformen implementiert werden. Dabei steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Gefragt sind sowohl traditionelle als auch moderne Wohnformen, die alle Bevölkerungsschichten ansprechen und eine ortsverträgliche Nutzermischung ermöglichen. Vor allem die leerstehenden Nebengebäude der Hofstrukturen können durch Umnutzung und Umstrukturierung neue und vielfältige Wohnangebote schaffen. Insbesondere junge Familien sind hier mögliche Zielgruppen. Neben Nachverdichtungen, aufgrund der Flächenverhältnisse verstärkt durch Einfamilienhäuser, können die großflächigeren Bestandsgebäude (Scheunen/Stallungen) auch zu Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen umgebaut/ausgebaut werden um ein breiteres Publikum anzusprechen. Der Abbruch und Ersatz dieser Gebäude durch dorfgerechte Mehrfamilienhäuser ist eine weitere Möglichkeit Wohnraum in Form von Mietwohnungen zu schaffen. Für Senioren, die gerne im Ort wohnen bleiben wollen, sich jedoch in der Wohnfläche verkleinern wollen, bietet dies eine Chance.

Auch das generationenübergreifende und gemeinschaftliche Wohnen, das für ländliche Regionen typisch ist, kann neu interpretiert und in modernen und attraktiven Wohnformen umgesetzt werden. Das Wohnen „um einen Hof“ kann als Konzeptgedanke aufgegriffen werden.

- Wohnen und Arbeiten* Denkbar ist auch die Kombination von Wohn- und Arbeitsstätte in einer Hofstelle analog zu den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben. Dies könnte Zielgruppen ansprechen deren Betrieb nicht auf Laufkundschaft angewiesen ist oder die eine gewisse Abgeschlossenheit suchen z.B. Therapeuten, Künstler, kleinere Betriebe und deren Inhaber gerne am Arbeitsort wohnen möchte. Unter der Voraussetzung, dass der Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört bietet sich in den Schöntalen diese Form an.
- Gewerbliche Nutzung* Als gewerbliche Nutzung ist eine gastronomische Einrichtung für die Dorfbewohner aber auch als Anziehungspunkt für Besucher wünschenswert. Als Räumlichkeiten können sowohl umgenutzte Wohnhäuser als auch ehemalige Scheunen/Stallungen herangezogen werden. Hinsichtlich des Fremdenverkehrs können vereinzelte „Ferienwohnungen im naturnahem Raum“ Familien anziehen. Sie sollten jedoch schonend integriert werden und nur parziell entstehen, um das Dorfbild/das Dorfleben nicht negativ zu beeinträchtigen.
- Schwerpunkt Innenentwicklung* Die Umstrukturierungsmöglichkeiten in den Schöntalen sind relativ umfangreich, wodurch ein starker Bedarf an sanierungswilligen Eigentümern und „Gebäude-Liebhabern“ bestehen kann. Sie müssen in ihrer Sanierungsbereitschaft im Sinne des Gemeininteresses zum Erhalt des historischen Ortsbildes unterstützt werden. Durch beispielhafte Konzepte muss der „Wohnstandort historischer Siedlungsbereich“ mit allen seinen Vorteilen in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden, um ein „Entleeren“ der historischen Kernbereiche der Schöntale zu vermeiden. Zusätzlich zu den Umstrukturierungspotentialen im Bestand sollten vorhandene Frei- und Brachflächen bezüglich einer Nachverdichtung überprüft und als maßvolle Baufläche entwickelt werden. Dabei ist eine sensible und dorftypische Bebauung zu realisieren, die für das Wohnumfeld notwendige Freiräume erhält bzw. schafft und das Ortsbild damit nicht verfremdet.
- Grundprinzipien dorfgerechten Bauens* Beispiele für dorftypische Neubauten oder Umbauten sind unter Kapitel 6.3 aufgeführt. Die folgenden Grundprinzipien, Elemente dorfgerechten Bauens sollten vor allem im historischen Siedlungsbereich Anwendung finden:
- Hofbildende Gebäudestellung durch Haupt- und Nebengebäude
 - Hofbaum wünschenswert
 - Haupt- und Nebengebäude nach Möglichkeit getrennt
 - Nebengebäude in Anmutung an Scheunen und Nebengebäude (keine Flachdachgaragen)
 - Zwei Vollgeschosse, Dachausbau ist grundsätzlich möglich
 - Steile Satteldächer
 - Ruhige Dachflächen, keine Dachaufbauten (Ausnahme: Schleppegauen, Dachfenster)
 - Keine Kniestöcke
 - Sekundärelemente (Klappläden etc.)
 - Fassadenberankung
 - Fensterfläche stehend, rechteckig, Teilung der Fenster
 - Zeitgemäße, moderne Interpretationen sind möglich bzw. wünschenswert

6.1.3

*Verbesserung des Wohnumfeldes***Gestaltung von Straßen und Plätzen/Aufbau, Verbesserung der Wegebeziehungen**

Für die Attraktivitätssteigerung, die Verbesserung des Wohnumfeldes und als Identifikationsmerkmal sind in den Ortskernen die öffentlichen Räume aufzuwerten. In Oberschöntal steht vor allem auch die Erhöhung der Verkehrssicherheit der Anwohner im Vordergrund. Eine räumliche Gliederung sowie dorfgerichte, ganzheitliche Gestaltungsmaßnahmen machen die Straßenräume abwechslungsreicher und schaffen attraktive Aufenthaltsräume. Ein durchgängiges Gestaltungskonzept, das Verweilorte und Bewegungs- und Kommunikationsräume definiert, trägt maßgeblich zum Charakter des Ortes bei, erhöht die Lebensqualität und ist Ziel der Ortsentwicklung. Hierzu gehört u.a. das optische Zusammenbinden von wichtigen Anlaufpunkten in den Ortsteilen.

Ortseingänge

Auch sollte der Ortseingang von Unterschöntal stärker hervorgehoben werden, um den Übergang in den Ort besser kenntlich zu machen. Die Ortseingänge in Oberschöntal sind durch markante Baumreihen bereits gut wahrnehmbar gestaltet.

Vernetzung

Um die drei Ortsteile mehr miteinander zu verbinden ist eine Aufwertung der Wegebeziehung durch das Klöpferbachtal anzustreben. Zur übergreifenden Verbindung zählt auch die optische Verbundenheit. Daher ist die Erhaltung oder der Ausbau von Blickbezügen über Wege oder über freigehaltene Landschaftsbereiche von Bedeutung. Der Ausbau innerörtlicher, fußläufiger Vernetzung in Mittel- und Unterschöntal kann sichere Verbindungen schaffen.

6.1.4

*Vernetzung mit dem Naturraum***Aufwertung der Freiräume und Landschaftsbezüge**

Die typischen Streuobstwiesen an den Ortsrändern und zum Teil auch im Siedlungsgefüge tragen maßgeblich zur Attraktivität des Wohnumfeldes bei und sollten bei baulichen Entwicklungsmaßnahmen beachtet, wenn möglich erhalten oder ausgebaut werden. Diese Obstbaumstrukturen lassen sich als Gestaltungsthema vor allem an den Siedlungsrändern integrieren und schaffen somit einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsgefüge und Naturraum.

Insgesamt müssen die Siedlungskörper verstärkt mit den Naturräumen verknüpft und die Übergangsbereiche zwischen Innen und Außen durch neue Wegebeziehungen und Verweilorte herausgearbeitet, aufgewertet und erlebbar gemacht werden.

Zur Stärkung des Bewusstseins für den Naturraum und dessen Bedeutung soll der landwirtschaftliche Weg durch das Klöpferbachtal mittels gestalterischer Maßnahmen (z.B. Reihen aus ortstypischen Bäumen) und durch Aktivitätsmöglichkeiten, wie einen Zugang zum Klöpferbach oder ein Naturlehrpfad zum Thema Streuobstwiesen etc., aufgewertet werden. Für Bewohner, Backnanger Spaziergänger und Besucher soll der Bereich zur Naherholung attraktiver werden und zu einem Frequenzbringer für die Schöntale werden. Weiter ist ein Einbeziehen der umliegenden Höfe (Alpkakafarm, Pferdehof, Wildgehege) in einen Aktivitätspfad, ausformuliert als Rundweg, zu überlegen.

Zur Sicherung der umliegenden Naturräume sollte auf eine Erweiterung des Siedlungskörpers verzichtet werden und innerörtliche Potenziale genutzt werden.

Renaturierung Bachlauf

Im Bereich der Ortsteilgrenze Unter- und Mittelschöntal liegt ein verdolter Bachlauf, der erst kurz vor dem Klöpferbach wieder durch eine Renaturierungsmaßnahme austritt. Aus ökologischer Sicht und aus freiraumgestalterischen Aspekten sollte der Austritt bereits östlich des Siedlungsbereiches auf Höhe der Freudenstadter Straße 47 erfolgen. Eine neue und naturnah angelegte Geländemulde kann das Wasser über die bestehende Mulde in den Klöpferbach führen. Aus ökologischen Gründen ist eine Einspeisung von Hangwasser von der Freudenstadter Straße 30 kommend erstrebenwert. Dieses kann so in den Klöpferbach münden oder versickern und wird nicht wie bislang in den Kanal abgeleitet.

6.1.5

Zusammenleben von Jung und Alt

Das soziale Miteinander ist ein wichtiger Bestandteil des Lebens und ist Identitätsträger für die Bewohner der Ortsteile. Die vorhandenen Vereinsaktivitäten zeigen ein für die Größe der Schöntale vielfältiges Gemeindeleben. Um dieses zu erhalten bzw. auszubauen, ist es wichtig, ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen. Der bestehende Versammlungsraum im ehemaligen Schulhaus reicht für die stattfindenden Aktivitäten inzwischen nicht mehr aus und sollte erweitert werden.

Zum Gemeinschaftsleben und wichtig für die ansässige Jugend ist in den Schöntalen vor allem die freiwillige Feuerwehr, die am Dorfplatz in Unterschöntal ihren Sitz hat. Eine Erweiterung der Flächen, eine Modernisierung oder ein Neubau des Gebäudes u.a. im Hinblick auf Barrierefreiheit und ihre Kapazität ist wünschenswert.

Integrativer Bestandteil dieses Konzeptes ist die Aufwertung, Gestaltung einer „Ideellen Ortsmitte“, die als gestalteter Dorfplatz als Dorfmittelpunkt wahrgenommen werden kann und Raum für unterschiedliche Nutzungen und Nutzer bietet. Berücksichtigt werden sollte jedoch die bislang vorherrschenden Eigentumsverhältnisse der zentralen Fläche.

6.2

Rahmenplan

(siehe Plan Nr. 7.1 – Rahmenplan Oberschöntal und Nr. 7.2 – Rahmenplan Mittel-/Unterschöntal)

Der Rahmenplan zeigt die räumlich-stadtgestalterische Umsetzung des Leitbildes und dessen Zielvorstellungen. Als räumlich-konzeptioneller Gestaltplan formuliert er Maßnahmen und mögliche Projekte beispielhaft aus und dient als Grundlage für die kommunalpolitischen Abwägungen und Entscheidungen sowie als Orientierung für private Vorhaben. Es werden konkrete Vorschläge für städtebauliche Maßnahmen aufgezeigt, die in Form von unterschiedlichen Baustrukturen, Freiraumentwicklungen und Gestaltungselementen dargestellt sind.

In Mittelschöntal und Unterschöntal liegt der Fokus neben den privaten Maßnahmen im Bereich Modernisierung und Umnutzung auf der Ortsmitte, dem gesellschaftlichen Mittelpunkt der Schöntale. In Oberschöntal dagegen liegt der Fokus auf der Verkehrssicherheit der Bewohner aufgrund der hier durchgehenden Kreisstraße.

Nachfolgend werden wichtige Inhalte des Rahmenplans aufgelistet unter Berücksichtigung der jeweiligen Ortsteile (O=Oberschöntal, M=Mittelschöntal, U=Unterschöntal).

Ortsteil	Themengebiet
	Baustruktur und Nutzung
O/M/U	Modernisierung und Umnutzung von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden zur Sicherung des Siedlungsbildes und Erfüllung des Zieles die Innenentwicklung zu stärken und neuen Wohn-und Arbeitsraum zu entwickeln. Gewerbliche Einrichtungen sollen das Wohnen nicht wesentlich stören.
O/M/U	Aktivieren von bislang ungenutzten Potenzialflächen innerhalb der Siedlungsflächen durch Nachverdichtungen zur Erfüllung des Ziels neuen Wohnraum zu schaffen. Es sind hofbildende, ortstypische Strukturen bei Neubauten vorzusehen. Ergänzungsbauten auf bereits bebauten Grundstücken zugunsten des Stadtbildes (von Innen als auch von Außen).
O/M/U	Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude durch Erhalt der bisherigen oder durch neue Nutzung.
O/M/U	Abbruch von untergenutzten Gebäuden um eine Neustrukturierung zu ermöglichen oder um die Verzahnung „Außen-Innen“ und den Blick in die Landschaft zu fördern.
U	Stärkung gemeinschaftlicher Einrichtungen für ein aktives Gemeinschaftsleben. Anbau an den bestehenden Versammlungsraum im ehemaligen Schulhaus in Unterschöntal um eine ausreichende Größe zu erhalten. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehört auch das Feuerwehrhaus, das einer Sanierung bedarf. Alternativ sollte bei einer Neuordnung der Ortsmitte/des Dorfplatzes über einen Neubau nachgedacht werden.
	Straßen, Platzräume und Wege
M/U	Gestaltung der Kreuzungsbereiche (Freudenstadter Straße/Triberger Straße bzw. Calwer Straße, Kniebisstraße/Belchenweg) als abschnittsbildende Shared-Space Zone mit dem Ziel dem Bereich mehr Aufenthaltsqualität zu geben, dem Fußgänger mehr Sicherheit zu verschaffen und den Ort zu gliedern.
U	Ablesbarkeit der Fahr-und Fußwege in der Freudenstadter Straße durch Veränderungen im Bodenbelag verbessern sowie eine optische Trennung von öffentlichen und privaten Flächen herstellen. Dies kann z.B. durch Einlegen eines Pflasterbandes oder eines gepflasterten Entwässerungsbandes erfolgen.
U	Ortsmitte Unterschöntal und das ehemalige Schulhaus (Gemeinschaftseinrichtung) durch verbindende Elemente z.B. Bepflanzung, Beleuchtung oder durch Bodenbelagsbänder im Straßenraum verknüpfen.
U	Stärkung/Betonung des Ortseingangs durch Setzen einer Baumreihe entlang des Straßenzuges.
O	Im zentralen Siedlungsbereich von Oberschöntal ist eine Trennung von Fahrspur und Fußgängerbereich vorgesehen um eine bessere Sicherheit der Fußgänger zu erreichen. Gleichzeitig wird eine Verengung erzeugt, die den Verkehr entschleunigt und langfristig den Schleichverkehr unterbinden kann. Ein abgesetzter Gehbereich ist vorgesehen. Dieser sollte jedoch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen überfahren werden können.

	Freiräume, Ökologie und Freizeit
O/M/U	Erhalt und Stärkung der den Freiraum charakterisierenden hofbildenden Strukturen durch die Sicherung der Bausubstanz und durch eine mögliche Umnutzung und Modernisierung der Hofgebäude.
O/M/U	Baumpflanzungen ergänzen die durch Neubauten gebildeten Hofstrukturen und stärken die Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem Landschaftsraum.
O/M/U	Sicherung vorhandener Streuobstwiesen sowie Ermöglichen von neuen Streuobstwiesenflächen am Ortsrand und im nicht bebaubaren Siedlungsbereich.
O/M/U	Stärkung der Bindung zwischen Mittel- bzw. Unterschöntal und Oberschöntal durch Gestaltung und Erlebarmachen des landwirtschaftlichen Weges/des Freiraumes durch das Klöpferbachtal durch Setzen von Baureihen, Installieren eines Lehrpfades.
O/M/U	Herstellen eines Zuganges zum Klöpferbach entlang des Verbindungsweges zwischen Ober- und Mittel- bzw. Unterschöntal zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes.
M/U	Renaturierung des verdolten Bachlaufes östlich des Grundstückes Freudenstadter Straße 47 . Einspeisung von Hangwasser aus der Quelfassung Freudenstadter Straße 30 auf Höhe des Feuerwehrhauses.
U	Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten durch Möblierung (z.B. Bänke, Pavillon) im Bereich der Ortsmitte in Unterschöntal.
O	Stärkung/Aufwertung der öffentlichen Freifläche vor der Barockscheune Oberschöntal, Gestaltung eines Dorfplatzes

6.3

Best-Practice

Nachfolgend werden Bildbeispiele in Form von Best Practice zum „Bauen in der Ortsmitte“ und zur Umnutzung von Nebengebäuden aufgezeigt.

Umbau/Umnutzung zu Wohnraum



Scheunengebäude vorher
Bildquelle <http://holzarchitektur.ch>



Scheunengebäude nach der Umnutzung



Hofstelle vorher
Copyright: Klärle GmbH Weikersheim und Architekturbüro Rolf Klärle Bad Mergentheim



Hofstelle nach dem Umbau



Modernisierung eines Bauernhauses ,
Ernstetten (Blaubeuren)
Bildquelle: Eigenes Foto



Modernisierung und Umbau eines
Bauernhauses, Seißen (Blaubeuren)
Bildquelle: Eigenes Foto



Modernisierung und Umnutzung einer Hofstelle
Bildquelle: <http://www.architekten-eichler.de>



Modernisierung/Ausbau Wohnhaus mit
Scheune/Stall
Bildquelle: Eigenes Foto



Umnutzung einer Scheune
Bildquelle: <http://www.leader-augustusburgerland.de>



Ausbau/Umbau einer Scheune/Stall
Bildquelle: http://www.architektenhaas.de/fileadmin/projekte/niederstetten-umnutzung-scheune/IMG_2204-900x675.JPG



Umbau eines Bauernhauses in Bernbrugg (A)
Bildquelle: <http://www.gerevini.ch>



Umbau eines Scheunengebäudes zu
Wohnhaus in Schlins (A)
Bildquelle: <http://www.wegezumholz.de>



Umbau einer Scheune

Bildquelle: <http://www.ingenieurbuero-artl.de>



Umbau einer Scheune

Bildquelle: <http://www.ingenieurbuero-artl.de>



Umbau eines Bauernhauses zu einem Wohnhaus mit Kulturscheune

Bildquelle: <http://studioaglo.com>



Sanierung und Ausbau einer Scheune

Bildquelle: <http://www.holzbaukunst.at/holzbau/sanierungen/objekt/137.html>



Ausbau und Modernisierung Wohnhaus mit Scheune/Stall

Bildquelle: *Eigenes Foto*



Ausbau und Modernisierung Wohnhaus mit Scheune/Stall

Bildquelle: *Eigenes Foto*

Umnutzung/Umbau zu gewerblich genutzten Flächen



Umnutzung zu Wohnhaus und gewerblichen Räumen

Bildquelle: https://www.akbw.de/fileadmin/processed/_csm_2718_p_02b84edeca.jpg



Umnutzung zu Ausstellungsflächen

Bildquelle: <http://www.coastoffice.de>



Scheunengebäude vor Umnutzung

Bildquelle: <http://www.dieplanschmiede.com>



Nach der Umnutzung – Gastronomie

Bildquelle: <http://www.dieplanschmiede.com>



Umnutzung Scheunengebäude in gewerbliche Räume

Bildquelle: <http://www.stahl-lehrmann.de>



Ausbau Scheune/Stall zu Werkstatt für Kunsthandwerk

Bildquelle: Eigenes Foto

Innenraum nach Umbau



Umbau eines Stallgebäudes zu Wohnräumen
Bildquelle: Detail Inside 01/15



Umbau einer Scheune zu Wohnraum
Bildquelle: <http://www.lesando.de/Referenzen>



Atelierhaus Waiblingen Neustadt
Bildquelle: COAST Office Architecture Stuttgart



Wohnräume in ehemaliger Scheune
Bildquelle: <http://studioaglo.com>



Wohnraum in ehemaligem Scheunengebäude
Bildquelle: <http://www.staubfrei-umbauen.de>



Gastronomie in ehemaliger Scheune
Bildquelle: <http://www.dieplanschmiede.com/>



Treppenaufgang in umgebauter Scheune
Bildquelle: Bauwelt 32.14



Treppenaufgang in umgebauten Stallgebäude
Bildquelle: Detail Inside 01/15

Abbruch und Neubau



Abbruch und Neubau: Haus Ritter-Reumiller in Andelsbuch, AUT
Bildquelle: Bauwelt 31.10, 13.08.2010, 101. Jahrgang

Neue dorftypische Quartiere auf bestehenden Flächen



Dreiseithof am Ortsrand in Lilling
Bildquelle: <http://www.architektourist.de>



Hofbaum im Dreiseithof Lilling
Bildquelle: <http://www.architektourist.de>



Hofbildende Struktur, Neubau
Bildquelle: <http://static1.schoener-wohnen.de>



Innenbereich mit Hofbaum
Bildquelle: <http://over-architekten.de>

Dorfgerichte Nachverdichtung, Einzelbauten in der Baulücke



Einfamilienhaus mit Garagengebäude

Bildquelle: Eigenes Foto



Neubau Mehrfamilienhaus

Bildquelle: <http://referenzbauten.de/>



Integrierter Neubau auf dem Dorf

Bildquelle: <http://www.baulinks.de>



Dorftypische Typologie Wohnhaus

Bildquelle: http://www.wiesbadener-kurier.de/fm/819/thumbnails/CON_521837316_54324_M.jpg. 27730496.jpg



Einfamilienhaus, Nachverdichtung in Gundelfingen

Bildquelle: https://www.akbw.de/fileadmin/_processed_/csm_726_2_7f382e505f.jpg



Schmales Einfamilienhaus innerorts

Bildquelle: <https://www.die-besten-einfamilienhaeuser.de/wp-content/uploads/sites/9/2015/06/meck-architekten-das-schmale-haus-muenchen-2009-seitenansicht.jpg>

Dorfgerichte Nebengebäude



Garagengebäude in Anlehnung an einen Schuppen

Bildquelle: <http://www.braun-wuerfele.de>



Nebengebäude mit Garagen

Bildquelle: <http://k-b-holzbau.at>

7.

Maßnahmenkonzept

(siehe Plan Nr. 8 – Maßnahmenplan)

Der Maßnahmenplan stellt den Rahmenplan mit all seinen Maßnahmen und Projekten dar. Die einzelnen Maßnahmen sind mit Nummern und Abkürzungen versehen (vgl. nachfolgende Tabelle) und direkt im Plan verortet.

Nr.	Maßnahme/Projekt	Akteure	Priorität
1.1 WU	Aufwertung des Ortseingangs: – sektorale oder punktuelle Bodenbelagsänderung – Setzen einer Baumreihe	öffentlich	I
1.2 WU	Aufwertung Straßenraum Freudenstadter Straße: – optische Trennung von Fußgängerwegen und Fahrbahn durch Belagswechsel oder Entwässerungsband	öffentlich	I
1.3 WU	Aufwertung Straßenraum entlang des Dorfplatzes/ Versammlungsraum: – verbindende Elemente entlang der Freudenstadter Straße (Baumpflanzung, Bodenbelag, Möblierung, Entwässerungsmulde)	öffentlich	I
1.4 WU	Gestaltung Kreuzungsbereich: – abschnittsbildende Shared-Space Zone (Bodenbelagsänderung)	öffentlich	I
1.5 WU	Aufwertung der Wegebeziehung zwischen den Ortsteilen über das Klöpferbachtal hinweg: – Pflanzung von wegbegleitenden Bäumen – Gestaltung eines Erlebnisweges	öffentlich	III
1.6 WU	Aufwertung der Durchfahrtsstraße Oberschöntal, Schaffen von Verkehrssicherheit Bereich Kreuzung Lindauer Straße, Meersburger Straße: – Trennung von Fußgänger und PKW/LKW-Verkehr durch abgesetzten Gehweg – Pflasterung zur Verkehrsbremmung – Pflasterung zur Entwässerung und Gestaltung des Straßenraumes	öffentlich	I

1.7 WU	Zugang zum Klöpferbach: – Schaffen eines Zugangs zum Klöpferbach mit Aufenthaltsqualität	öffentlich	III
1.8 WU/Bo	Gestaltung Dorfplatz Oberschöntal	öffentlich	I
1.9 Gem.	Flst. 8 Tribergerstraße 3 Erweiterung/Umbau Schulhaus	öffentlich	I
1.10 Bo	Flurstück 8 (Triberger Straße 3), Flurstück 7 (Freudenstadter Straße 1): – zur Erweiterung des Versammlungsraumes im ehemaligen Schulhaus sind bodenordnende Maßnahmen notwendig	öffentlich	I
1.11 Öko	Renaturierung des Bachlaufes in Unter- und Mittelschöntal	öffentlich	II
1.12 WU	Ausbau innerörtlicher Fußwegeverbindungen – Befestigung der bereits in öffentlicher Hand befindlichen Flurstücke 24 und 35 (Teilausbau)	öffentlich	II
2.1 Bo	Flurstück 1,1/1 (Freudenstadter Straße 44, 48), 2/1 (Freudenstadter Straße 40), 2/2, 3 (Freudenstadter Straße 42), 5/2 – zur baulichen Entwicklung sind ggfls. für Zufahrten bodenordnende Maßnahmen mit notwendig	privat	II
2.2 W/A	15 Nachverdichtungsmaßnahmen – Schaffen von Bauflächen im Innenbereich für Wohnen und Gewerbeeinrichtungen die das Wohnen nicht wesentlich stören – möglicherweise Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich	privat	II
2.3 W/A	9 Umnutzungs-/Umstrukturierungsflächen, besonders ortsbildprägende Bereiche: – Erhalt/Wiederherstellen der Hofstruktur, des ortstypischen Erscheinungsbildes, ggfls. Nachverdichtungsmaßnahmen – Sanierung, Modernisierung, Umnutzung	privat	I
2.4 W/A	17 Umnutzungs-/Umstrukturierungsflächen: – Erhalt/Wiederherstellen der Hofstruktur – Sanierung, Modernisierung, Umnutzung	privat	III

Die Nummerierung der Maßnahme 0.0.X gliedert sich folgendermaßen:

Die erste Ziffer steht für

die zweite Ziffer

die dritte Ziffer steht für

1= öffentliche Maßnahme, 2 = private Maßnahme,

ist die fortlaufende Nummerierung

W = Wohnen, WU = Wohnumfeld

A = Arbeiten, Gem = Gemeinschaft,

Öko = ökologische Maßnahme

Bo = Bodenordnung

(Möglicherweise werden bei Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen weitere private Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich)

Priorität steht für den Zeitrahmen I – kurzfristig; II – mittelfristig; III – langfristig

Anhang

I.

Pläne

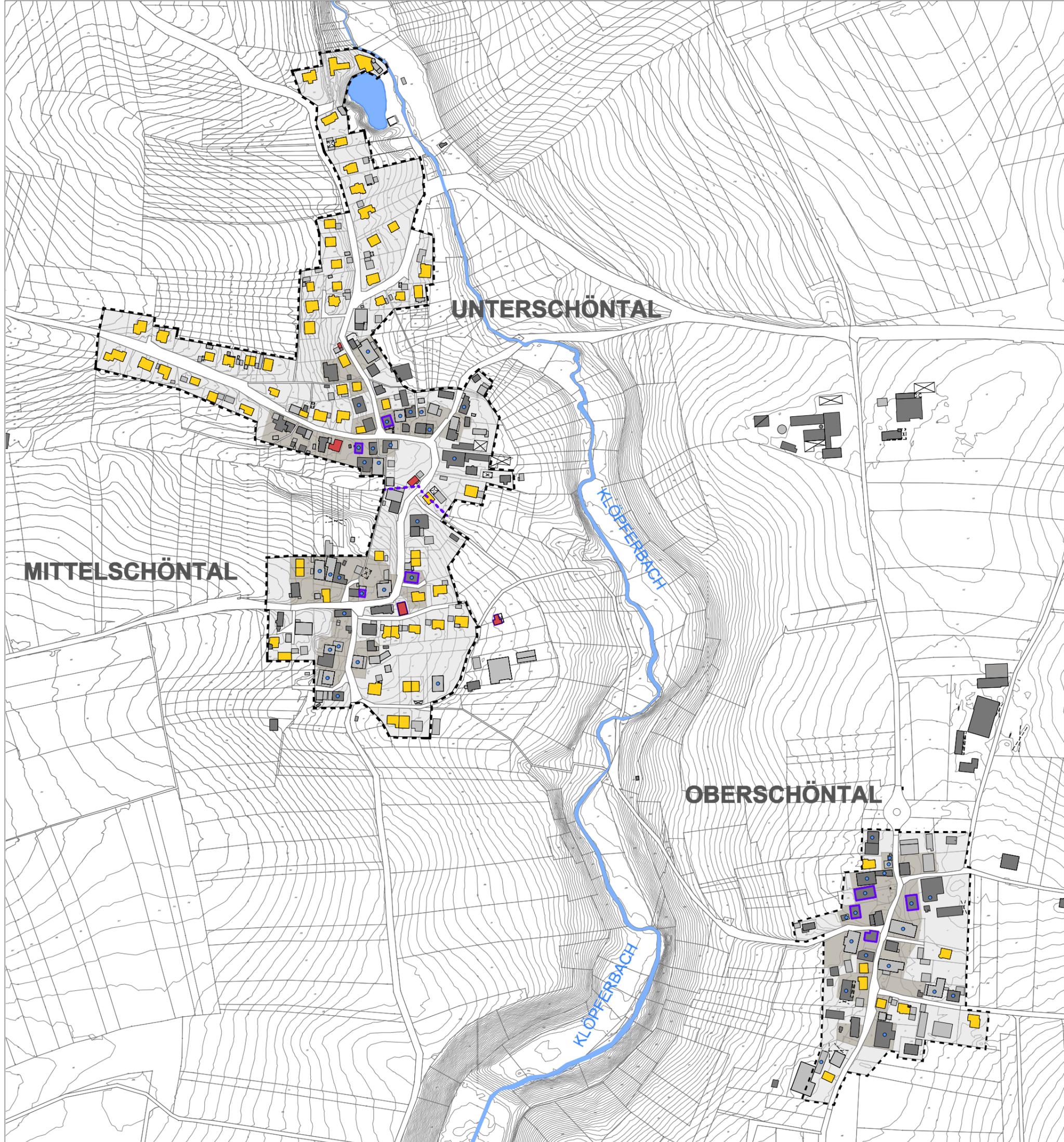
- Plan 1: Analyse Siedlungsstruktur
- Plan 2: Analyse Freiräume
- Plan 3: Analyse Nutzung/Versorgung
- Plan 4: Analyse Erschließung/Verkehr
- Plan 5: Analyse Entwicklungspotenziale
- Plan 6: Räumliches Leitbild
- Plan 7.1: Rahmenplan Oberschöntal
- Plan 7.2: Rahmenplan Mittel-/Unterschöntal
- Plan 8: Maßnahmenkonzept

II.

Vertiefungsbereiche

- | | |
|---|----------------|
| Vertiefungsbereich 1 – Freudenstadter Straße | Anhang II S.2 |
| Vertiefungsbereich 2 – Kniebisstraße/Belchenweg | Anhang II S.4 |
| Vertiefungsbereich 3 – Kniebisstraße | Anhang II S.6 |
| Vertiefungsbereich 4 – Lindauer Straße/Hagnauer Weg | Anhang II S.8 |
| Vertiefungsbereich 5 – Konstanzer Straße/Allensbacher Weg | Anhang II S.10 |
| Vertiefungsbereich 6 – Lindauer Straße | Anhang II S.12 |
| Vertiefungsbereich 7 – Ortsdurchfahrt Oberschöntal | Anhang II S.14 |
| Vertiefungsbereich 8 – Kniebisstraße 37 | Anhang II S.16 |
| Vertiefungsbereich 9 – Kniebisstraße 5 | Anhang II S.18 |

I. Pläne



Analyse Siedlungsstruktur

1

Siedlungsfläche Oberschöntal = ca. 3,8ha

Siedlungsfläche Unter-/Mittelschöntal = ca. 10,8ha

Einwohnerzahl (2015) = 424

 historischer Siedlungsbereich bis 1834

 Begrenzung Teilorte Mittel- und Unterschöntal

 Haupt- und Wohngebäude

 Nebengebäude/Scheunen/Werkstätten/Garagen

 denkmalgeschütztes Gebäude nach § 28.1.2 DSchG

 öffentliche und gemeinschaftlich genutzte Gebäude

 Gebäude mit sichtbarem Fachwerk

 nicht dorf-gerechte Typologie Typologie ohne historischen Bezug (Hauptgebäude)

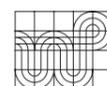
 Begrenzung Siedlungsfläche

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

Siedlungsstruktur

Stand: 1. September 2016

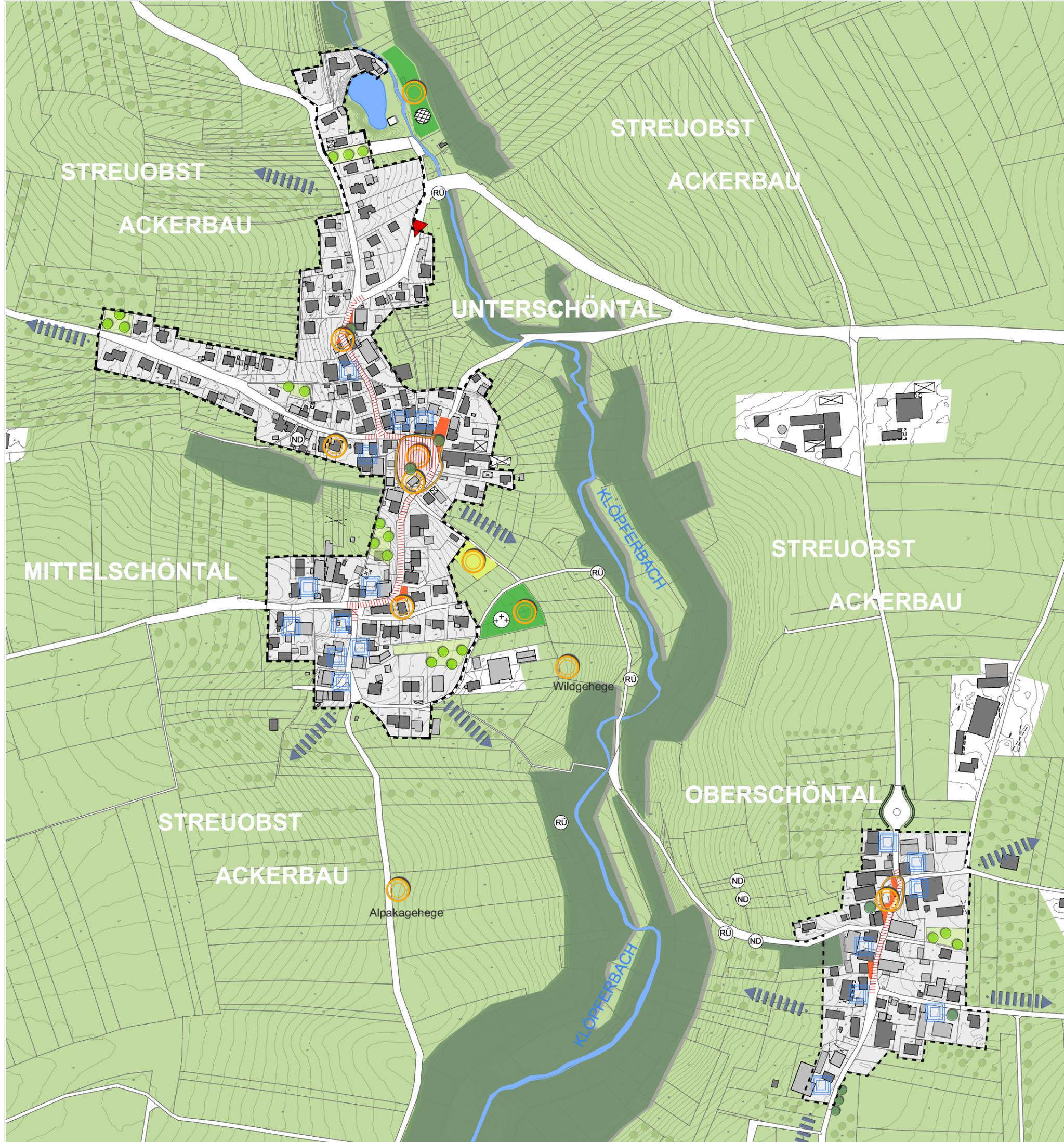


Wick + Partner
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0
info@wick-partner.de

0 10 25 50 100

M 1:4.000 i.O.





Analyse Freiräume

-  Platzbereich/Aufenthaltsbereich
Aufweitung Straßenraum
-  Spielplatz
-  Siedlungsgebiet
-  Wasserfläche
-  wichtige Ziele im Ort
-  Bedeutungsraum mit
Zentrumsfunktion
-  Gestaltungsdefizit öffentlicher Raum
-  Gestaltungsdefizit Eingänge/
Übergänge
-  hofbildende Struktur
-  Landschaftsblick

-  Wald/zusammenhängende
Gehölzstrukturen
-  Ausgleichsfläche
-  Grünfläche/Bolzplatz
-  Grünfläche/Friedhof
-  innenliegende Streuobstwiesen
-  raumbildprägende Einzelbäume
-  raumbildprägende Baumreihe
-  straßenbegleitendes Grün
-  ortsnahе Streuobstwiesen

-  RÜ Regenüberlaufbecken
-  ND Naturdenkmal
-  - - - - - Begrenzung Siedlungsfläche

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

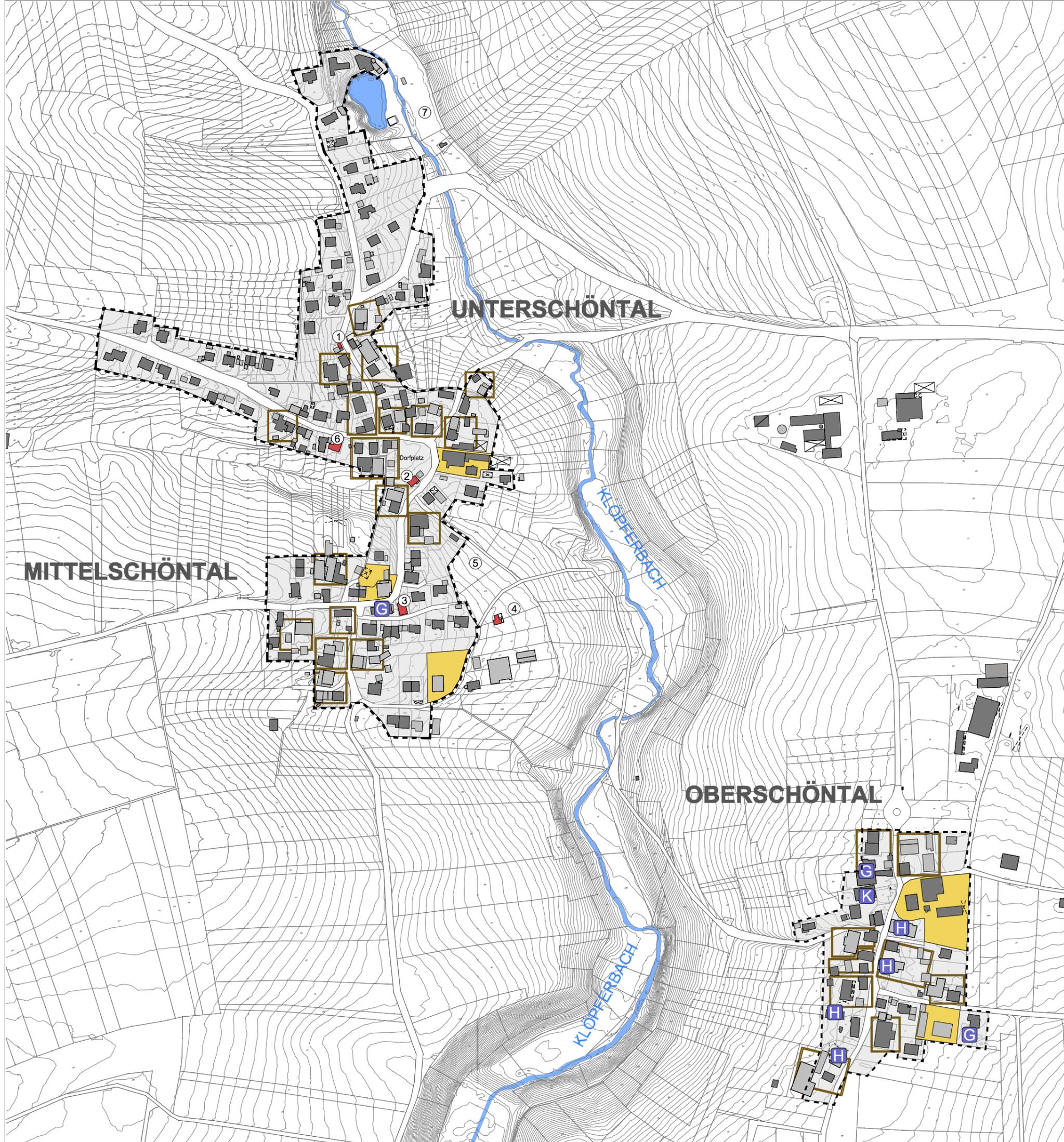
Freiräume

Stand: 1. September 2016

 Wick + Partner
ARCHITEKTENSTADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 25509 55 0
info@wick-partner.de

0 10 25 50 100

M 1:4.000 i.O.



Analyse Nutzung/Versorgung

- G gewerbliche Betriebe
- H handwerkliche Betriebe
- K kulturelle Einrichtungen
- aktive landwirtschaftliche Hofstellen im Haupt-/Nebenerwerb
- Standort (ehemaliger) Hofstelle ohne aktiven Betrieb
- Begrenzung Siedlungsfläche

- öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen
- ① Dorfbrunnen
- ② Feuerwehrhaus
- ③ Kirche
- ④ Friedhof
- ⑤ Spielplatz
- ⑥ altes Schulhaus/Gemeinschaftsraum
- ⑦ Bolzplatz

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

Nutzung/Versorgung

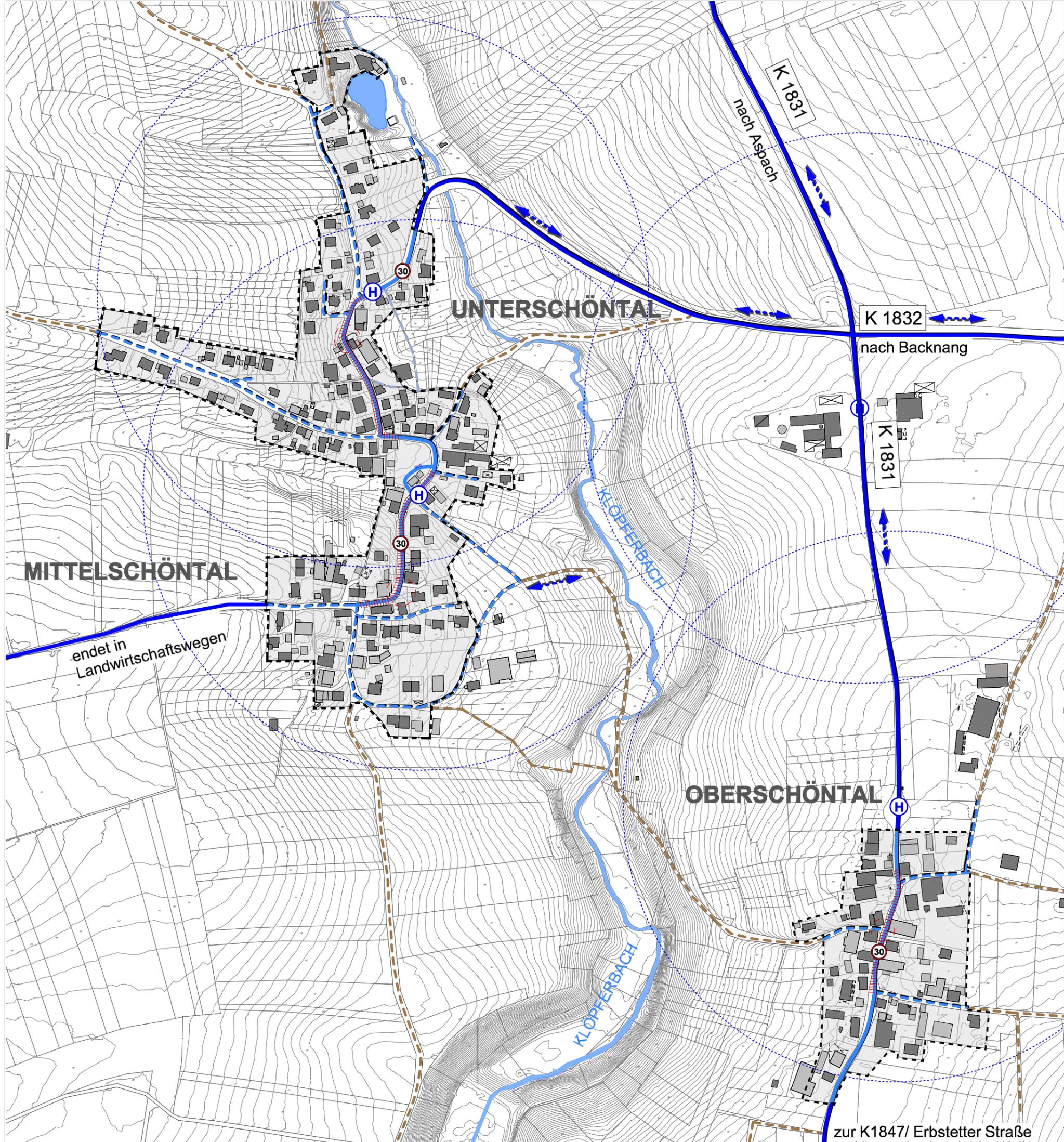
Stand: 1. September 2016

Wick + Partner
ARCHITEKTENSTADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 25509 55 0
info@wick-partner.de

0 10 25 50 100

M 1:4.000 i.O.





Analyse Erschließung/Verkehr

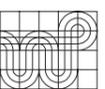
-  überörtliche Anbindung
-  innerörtliche Anbindung / Dorfstraße
-  Quartiersstraßen / Erschließungswege
-  überörtliches Wander-/Radwegenetz
-  Landwirtschaftswege
-  Fuß- und Radweg
-  Zone 30 (im gesamten Siedlungsgebiet)
-  Bushaltestellen mit 300m Radius
-  unübersichtliche Kreuzungspunkte
-  Sicherheitsdefizit im Straßenraum
-  Begrenzung Siedlungsfläche

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

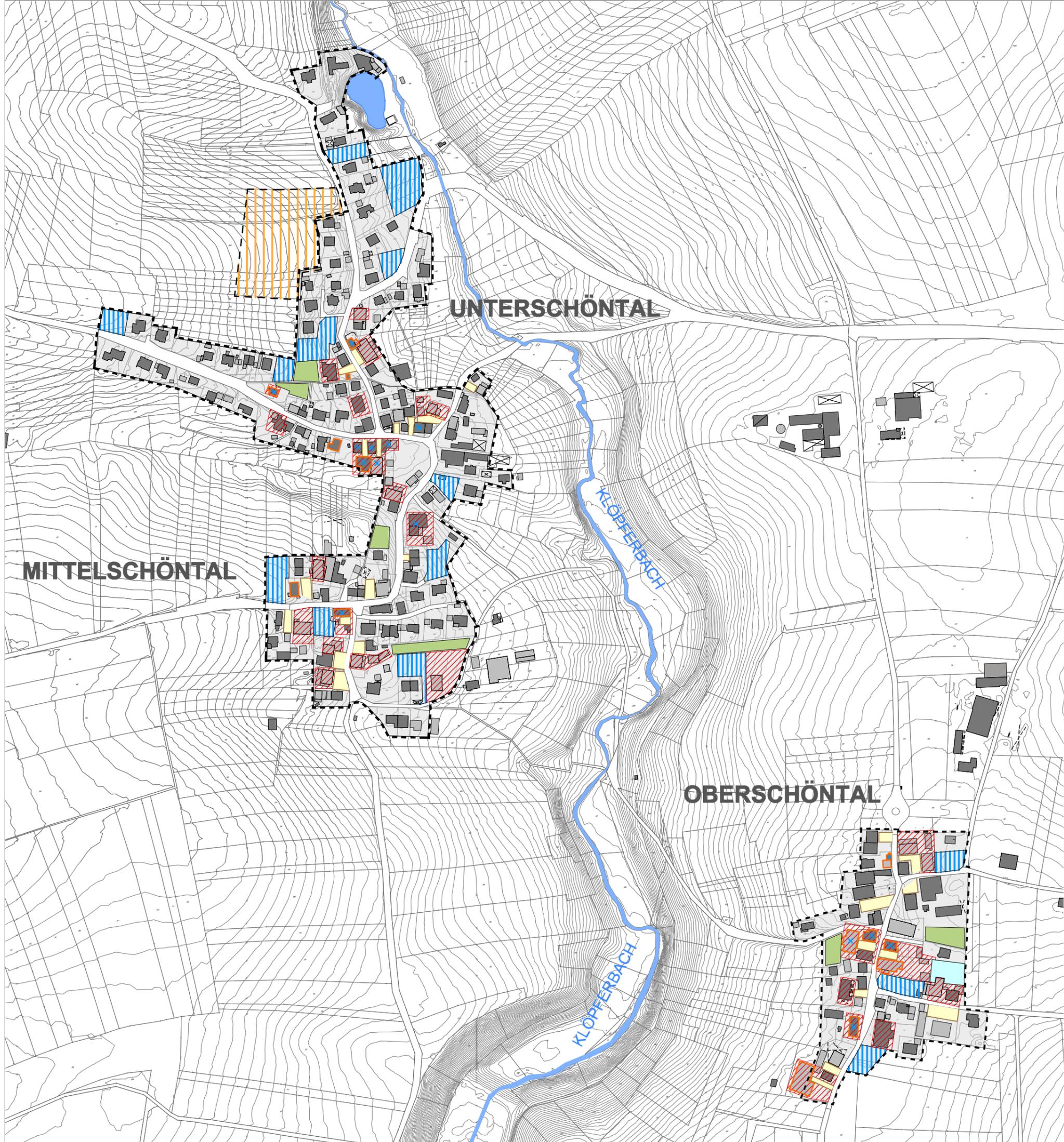
Ortsentwicklungskonzept

Erschließung/Verkehr

Stand: 1. September 2016


Wick + Partner
 ARCHITEKTENSTADTPLANER
 Gähkopf 18
 70192 Stuttgart
 T 0711. 25509 55 0
 info@wick-partner.de

0 10 25 50 100
 M 1:4.000 i.O.



Analyse Entwicklungspotenziale

- Potenzialflächen für Innenentwicklungsmaßnahmen**
-  Baupotenzialflächen im Ort (Nachverdichtung, Erschließung möglich)
Fläche: ca. 1,21ha
 -  Baupotenzialflächen im Ort nicht erschlossen
Fläche: ca. 0,08ha
 -  mögliche Siedlungserweiterungen laut Flächennutzungsplan
Fläche: 1ha nur Wohnbauland
 -  Potenzialflächen durch Umstrukturierung von Bestandsgebäuden/ untergenutzte Gebäude
Fläche: ca. 2,0ha (arrondiert)

- Gebäudezustand**
(eigene Begehung, Beurteilung von außen)
-  Hauptgebäude (Wohnen, Gemeinschaft, Öffentlich)
 -  Nebengebäude (Scheunen, Werkstätten, Gewerbe, Garagen)
 -  stark sanierungsbedürftige Gebäude (Hauptgebäude+größere Nebengebäude)
 -  Leerstand
- Randbedingungen**
-  erhaltenswerte innerörtliche Grünstrukturen (v.a. Obstbaumwiesen), sensible bauliche Eingriffe möglich
 -  ortstypische Hofausbildung - zur Straße ausgerichtet

----- Begrenzung Siedlungsfläche

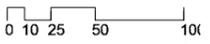
STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

Entwicklungspotenziale

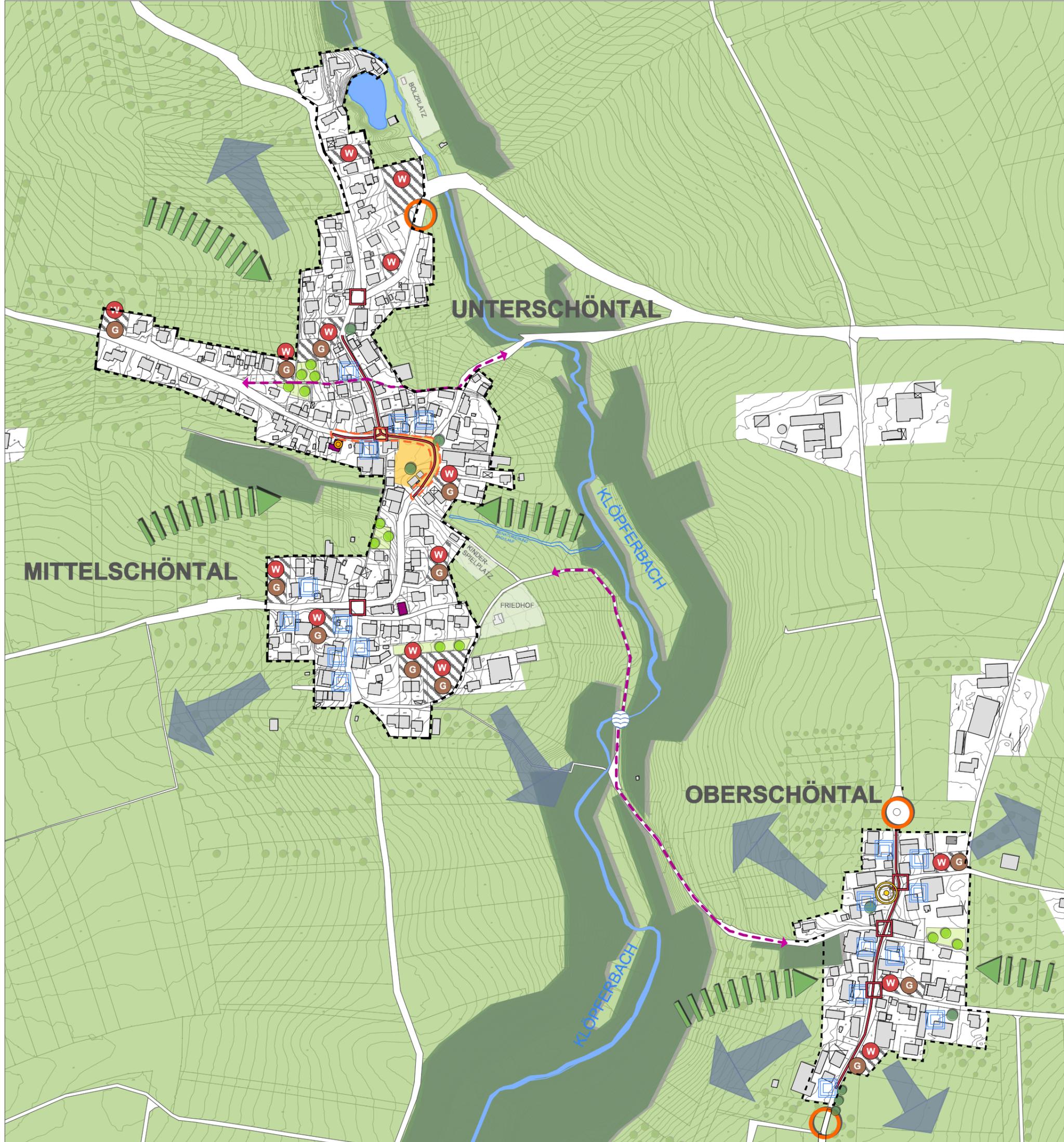
Stand: 1. September 2016

Wick + Partner
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0
info@wick-partner.de



M 1:4.000 i.O.





Räumliches Leitbild

- | | | | | | |
|--|---|---|--|---|---|
|  | Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität |  | Erhalt ortsnaher Streuobstwiesen |  | Schaffen und Erhalt von wahrnehmbaren Ortseingängen |
|  | gestalterische Maßnahmen Straßenraum Betonung Ortsmitte |  | Erhalt innenliegender Streuobstwiesen |  | Erhalt der historischen Struktur |
|  | Gestaltung eines Dorfplatzes Oberschöntal |  | Verzahnung Landschaft - Ortslage |  | Erhalt und Sicherung/Wiederherstellen der hofbildenden Struktur |
|  | Stärkung und Aufwertung von Straßen, Wegen, Kreuzungen |  | Erhalt raumbildprägender Bäume |  | Begrenzung Siedlungsbereich |
|  | Schaffung attraktiver, ergänzender Wohn-/Gewerbeangebote durch Sanierung, Umnutzung im Bestand, Umstrukturierung und Nachnutzung, Nutzen von Brachflächen |  | Erhalt, Sicherung Ausbau des Landschaftsblicks | | |
|  | öffentliche sowie gemeinschaftliche Einrichtungen |  | Renaturierung eines Bachlaufes | | |
|  | Ausbau der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (ehem. Schulhaus) |  | Zugang zum Wasser herstellen | | |
| | |  | Ausbau der Vernetzung zwischen den Ortsteilen/ Ausbau innerörtlicher Fußwegeverbindungen | | |

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

Räumliches Leitbild

Stand: 1. September 2016

Wick + Partner
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0
info@wick-partner.de

0 10 25 50 100

M 1:4.000 i.O.



Rahmenplan – Oberschöntal

7.1

- Baustruktur/Nutzung**
- Hauptgebäude Bestand
 - Nebengebäude Bestand
 - Gebäude Planung (beispielhafte Baustruktur)
 - Modernisierung stark sanierungsbedürftiger Gebäude (Hauptgebäude)
 - Umnutzung/ Ersatz von Gebäuden (z.B. Leerstand, Mindernutzung)
 - Denkmal
 - historischer Siedlungsbereich

- Straßen, Platzräume und Wege**
- Gestaltung des Straßenraumes Bodenbelag
 - Gestaltung eines Dorfplatzes Oberschöntal
- Freiräume, Ökologie, Freizeit**
- hofbildende Struktur
 - neue raumprägende Einzelbäume/ Baumreihen
 - straßenbegleitendes Grün
 - Erweiterung der Streuobstwiesen
 - Erhalt der vorhanden innerörtlichen Streuobstwiesen
 - Erhalt ortsnaher Streuobstwiesen

- Waldfläche
- Renaturierung eines Bachlaufes
- verbindene Elemente z.B. Lehrpfad, Maßnahmen Landschaftsgestaltung
- Zugang zum Klöpferbach

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

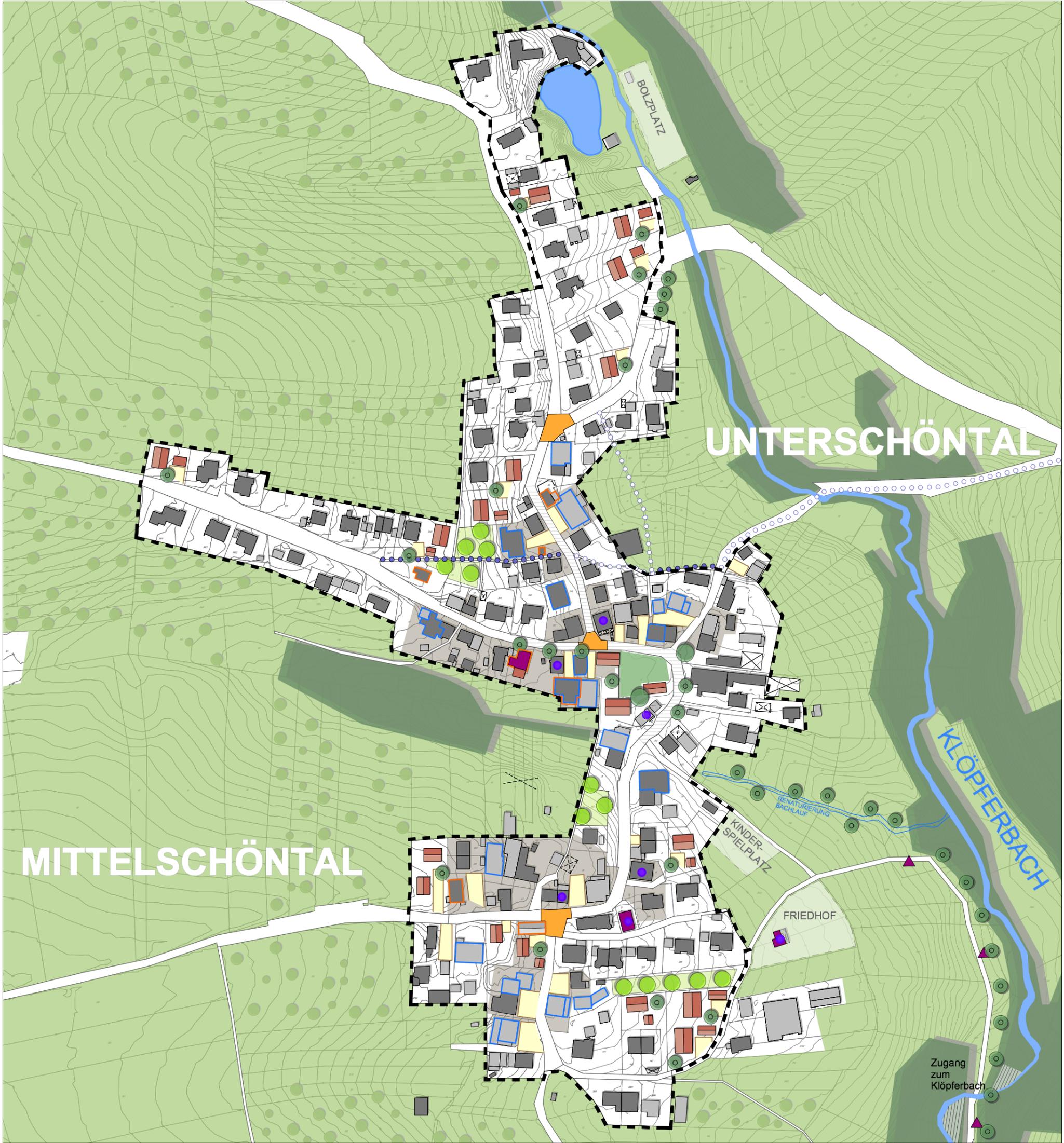
Rahmenplan Oberschöntal

Stand: 1. September 2016

Wick + Partner
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 25509 55 0
info@wick-partner.de

0 10 25 50 100

M 1:4.000 i.O.



Rahmenplan – Mittel- und Unterschöntal

7.2

- Baustruktur/ Nutzung**
Hauptgebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Gebäude Planung (beispielhafte Baustruktur)
- Modernisierung stark sanierungsbedürftiger Gebäude (Hauptgebäude)
- Umnutzung/Ersatz von Gebäuden (z.B. Leerstand, Mindernutzung)
- öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtung
- Denkmal
- historischer Siedlungsbereich

- Straßen, Platzräume und Wege**
abschnittsbildender Shared-Space Bereich
- Gestaltung des Straßenraumes, Bodenbelag
- ergänzende / bestehende innerörtliche Fußwegeverbindung
- Freiräume**
hofbildende Struktur
- innerörtliche Freifläche, Ortsmitte, Festplatz
- neue raumprägende Einzelbäume/ Baumreihen
- Erhalt der vorhandenen innerörtlichen Streuobstwiesen
- Erhalt ortsnaher Streuobstwiesen

- Waldfläche
- Renaturierung eines Bachlaufes
- verbindene Elemente z.B. Lehrpfad, Maßnahmen Landschaftsgestaltung
- Zugang zum Klöpferbach

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

Rahmenplan Mittel-/Unterschöntal

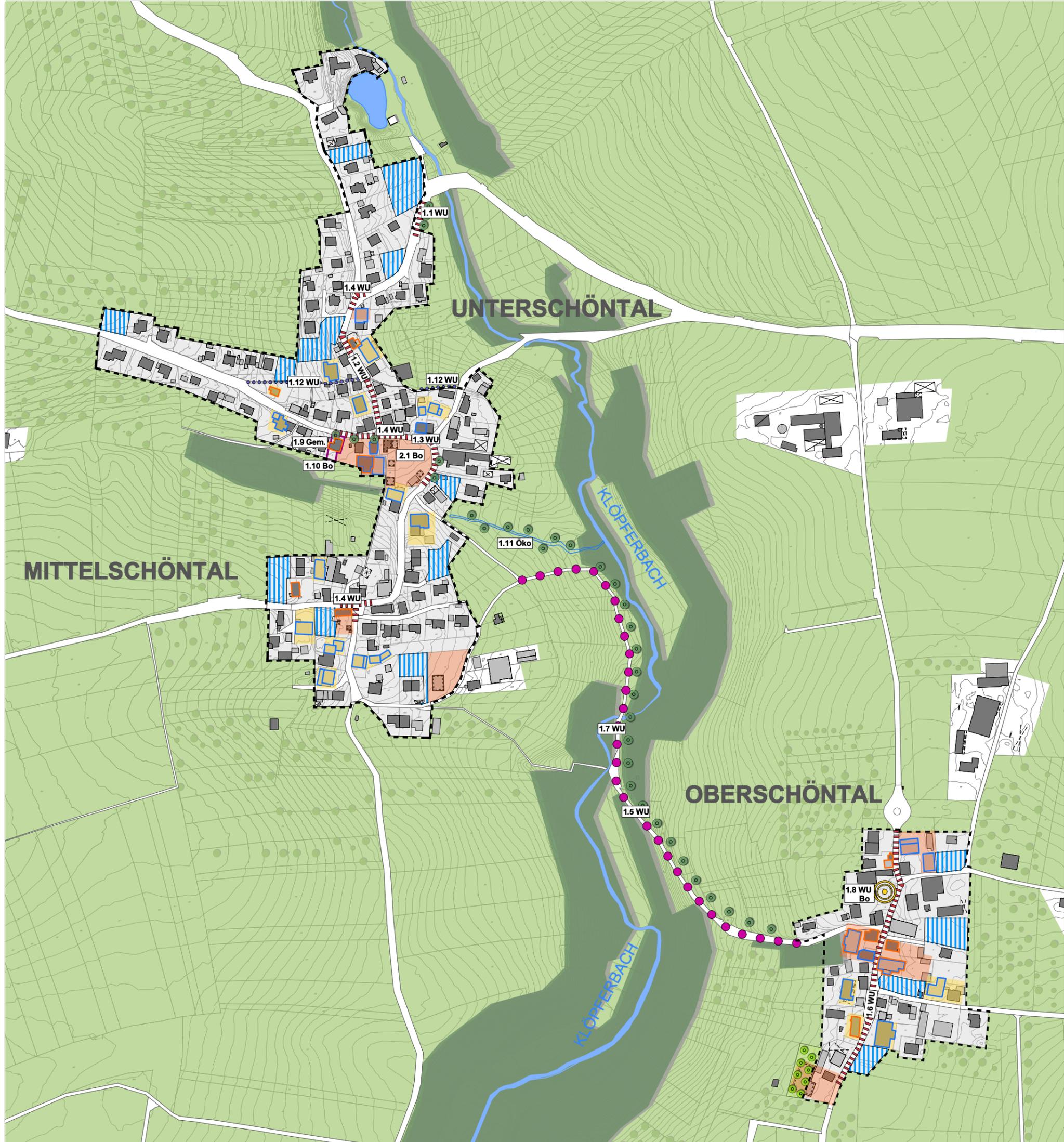
Stand: 1. September 2016

Wick + Partner
ARCHITEKTENSTADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 25509 55 0
info@wick-partner.de

0 10 25 50 100

M 1:4.000 i.O.





Maßnahmenplan

- Baustruktur/Nutzung**
- Hauptgebäude Bestand
 - Nebengebäude Bestand
 - Nachverdichtungsmaßnahme Neubau (2.2 W/A)
 - Umnutzung/Umstrukturierung besonders ortsbildprägender Bereiche (2.3 W/A)
 - Umnutzung/Umstrukturierung erhaltenswerte Gebäude zur Sicherung der hoftypischen Strukturen (2.4 W/A)
 - Modernisierung stark sanierungsbedürftiger Gebäude (Hauptgebäude)
 - Umnutzung/Ersatz von Gebäuden (z.B. Leerstand, Mindernutzung)

- Gebäudeabbruch
- Maßnahmen Gemeinbedarfseinrichtungen
- Straßen, Platzräume und Wege**
- Gestaltung-/Verkehrssicherungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum
- Gestaltung eines Dorfplatzes in Oberschöntal
- Ausbau innerörtlicher Fußwegeverbindungen
- Freiräume, Ökologie, Freizeit**
- neue raumprägende Einzelbäume/Baumreihen

- Erweiterung der Streuobstwiesen
- Renaturierung eines Bachlaufes
- Gestaltungsmaßnahmen Fuß- und Forstweg

STADT BACKNANG - Stadtteil Schöntale

Ortsentwicklungskonzept

Maßnahmenplan

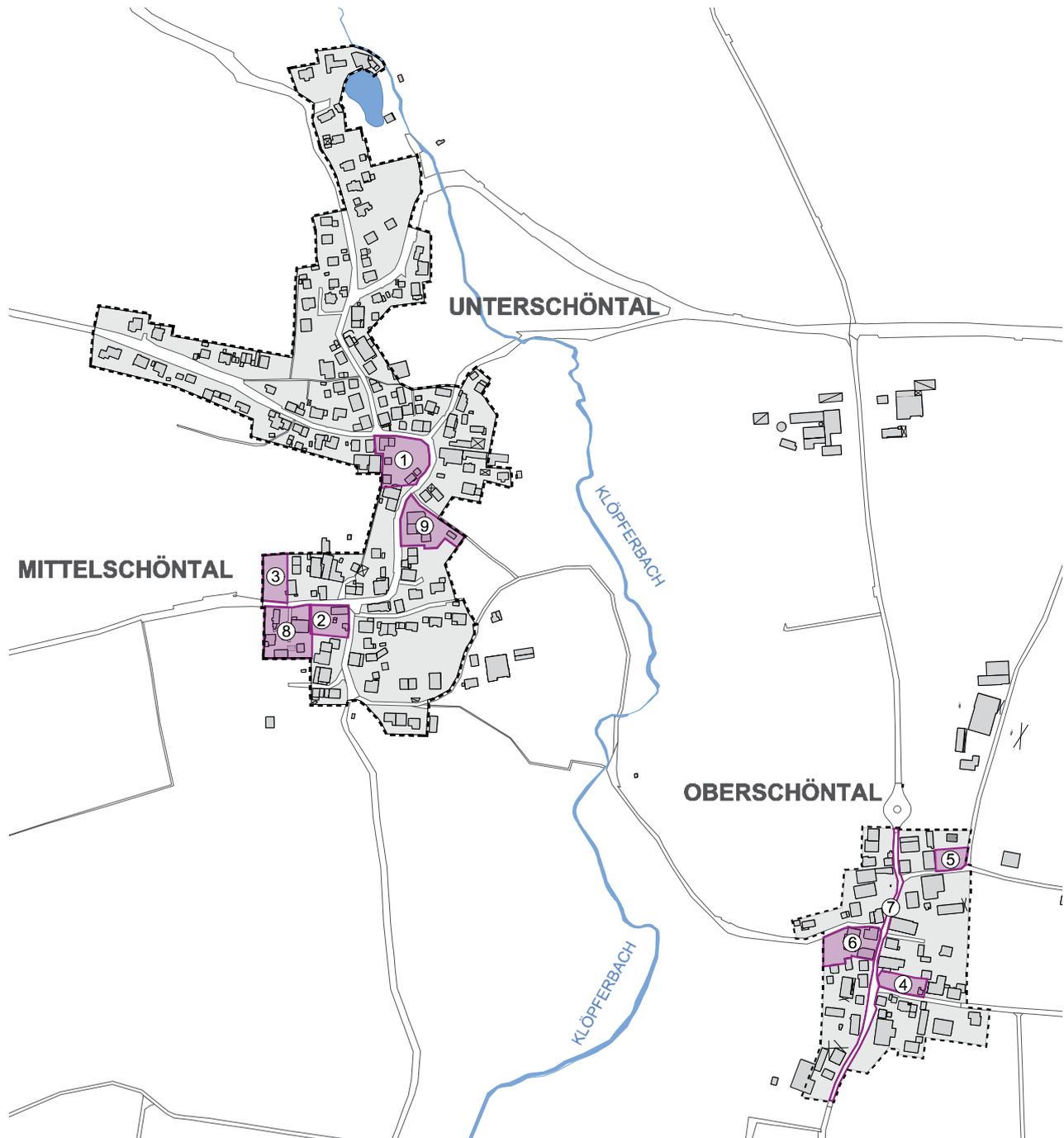
Stand: 1. September 2016

Wick + Partner
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0
info@wick-partner.de

0 10 25 50 100

M 1:4.000 i.O.

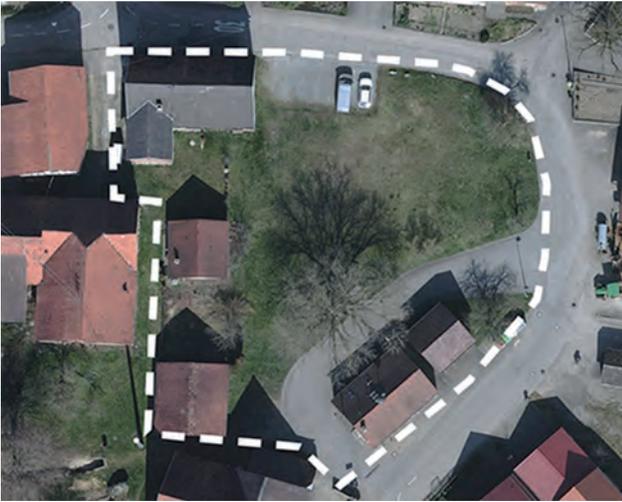
II. Vertiefungsbereiche



1. Freudenstadter Straße
2. Kniebisstraße/Belchenweg
3. Kniebisstraße
4. Lindauer Straße/Hagnauer Weg
5. Konstanzer Straße/Allensbacher Weg
6. Lindauer Straße
7. Ortsdurchfahrt Oberschöntal
8. Kniebisstraße 37
9. Kniebisstraße 5

Vertiefungsbereich 1 – Freudenstadter Straße

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 1

- angrenzende Gebäude untergenutzt oder in schlechtem Zustand
- Flurstück 1 (=Festplatz/Dorfplatz) in privatem Besitz, spätere Bebauung ist nicht ausgeschlossen mit dem Risiko des Verlustes der Ortsmitte
- „Ortsmitte“ bietet keine Aufenthaltsqualität, keine Möglichkeiten sich außerhalb von Veranstaltungstagen zu treffen (fehlende Bänke, Unterstand etc.)
- Feuerwehrgebäude als Teil des Gemeinschaftslebens ist in schlechtem Zustand, benötigt Modernisierungsmaßnahmen
- Wendeschleife des Busses benötigt viel Fläche
- ein Erwerb des Grundstücks durch die Stadt ist grundsätzlich erstrebenswert um die Fläche für das Gemeinschaftsleben dauerhaft zu sichern
- bei unveränderten Eigentumsverhältnissen ist bei einer möglichen Bebauung darauf zu achten, den Bereich behutsam und nachhaltig umzugestalten unter Rücksichtnahme auf sein Bedeutung



„Festplatz“ von Norden mit Blick nach Oberschöntal



Prägende Hofstelle am „Festplatz“, Freudenstadter Straße



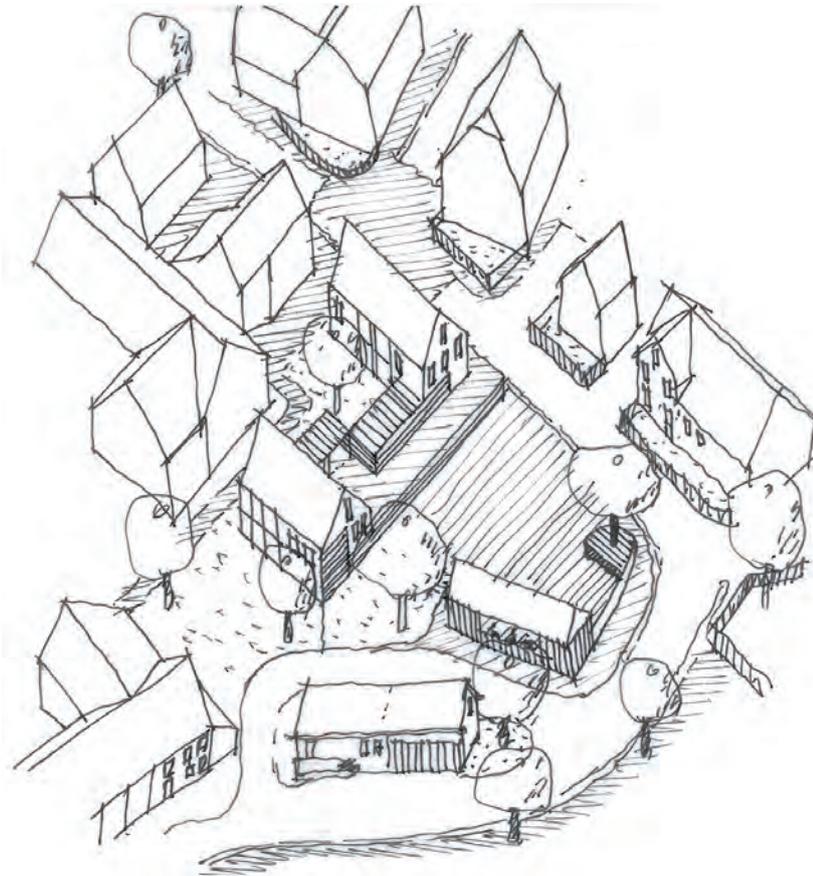
Feuerwehrgebäude Ortsmitte



Festplatz von Osten

Vertiefungsbereich 1 – Freudenstadter Straße

Neuordnungskonzept



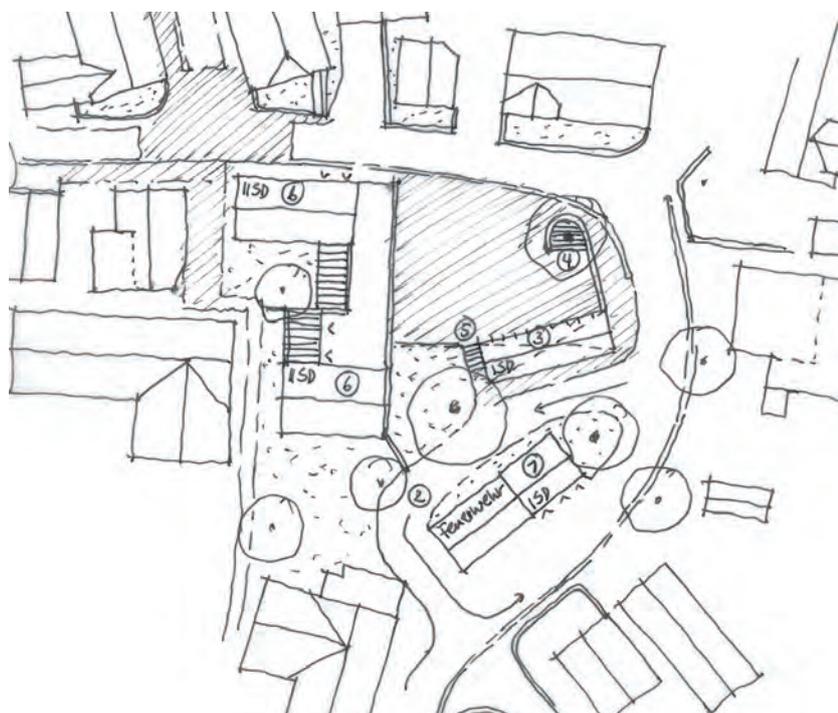
Isometrie der neuen Ortsmitte

Ein wichtiger Teil des Neuordnungskonzeptes ist es den Bewohnern und Gästen der Schöntale einen attraktiven Raum für Feste und Aufenthalt zu geben. Die neue Festscheuer bietet einen Unterstand und Versammlungsort. Eine weitere Dorflinde im Norden schafft durch ein Holzdeck Sitzmöglichkeiten.

Das stark sanierungsbedürftige Gebäude an der Freudenstadter Straße wird durch einen ortstypischen Neubau an gleicher Stelle ersetzt um die Kreuzung weiterhin zu fassen. Die Orientierung geht nach Süden in einen Wohnhof der vom Festplatz getrennt ist.

Durch Abbruch der Nebengebäude im Süd-Osten kann ein neues Wohnhaus entstehen. Die Erschließung erfolgt von Norden.

Die modernisierungsbedürftige Feuerwehr kann durch einen optionalen Ergänzungsbau nördlich des Bestandes erweitert werden.



- 1 optionale Erweiterung Feuerwehr
- 2 Busumfahrt Bushalt
- 3 offene Festscheuer, Flugdach
- 4 Dorflinde, Holzdeck
- 5 Treppe Bus/ Festplatz
- 6 Ersatzbau Wohnen

Lageplan der Ortsmitte mit Vorschlag einer Neuordnung

Vertiefungsbereich 2 – Kniebisstraße/Belchenweg

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 2

- ortsbildprägende Hofstelle am Kreuzungsbereich
- Gebäude und Nebengebäude stehen leer
- geprägt vom stark sanierungsbedürftigem Hauptgebäude an der Kreuzung Kniebisstraße/ Belchenweg
- 2 weitere auffällige Nebengebäude
- starker Verfall des Grundstücks
- Baulücke auf dem westlichen Grundstück bietet Potenzial zur innerörtlichen Nachverdichtung



Hofstelle mit historischem, stark sanierungsbedürftigen Gebäude



Verfallende Hofstelle



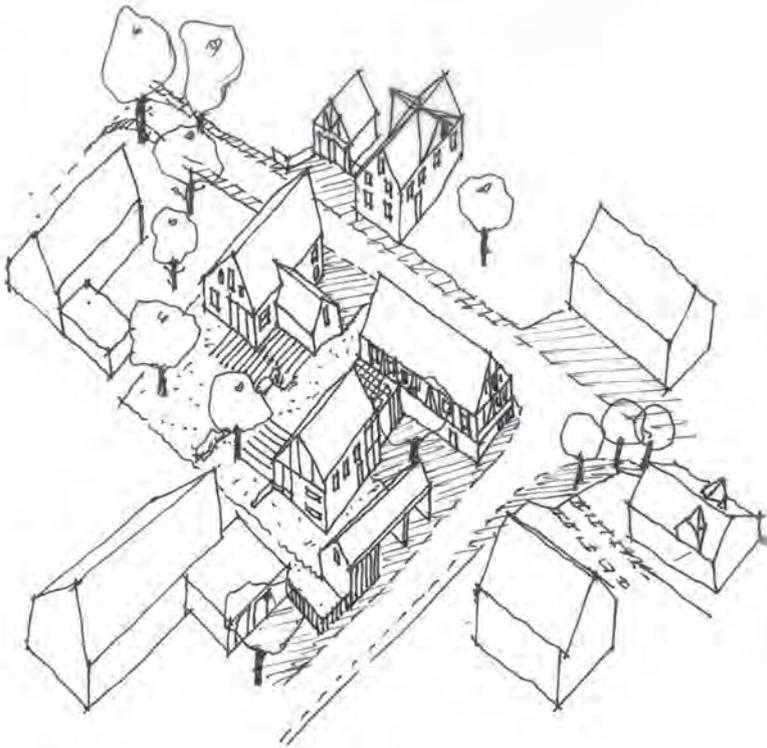
Blick in die Hofstelle mit Nebengebäuden



Blick von der Kniebisstraße auf das Hauptgebäude der Hofstelle

Vertiefungsbereich 2 – Kniebisstraße/Belchenweg

Neuordnungskonzept



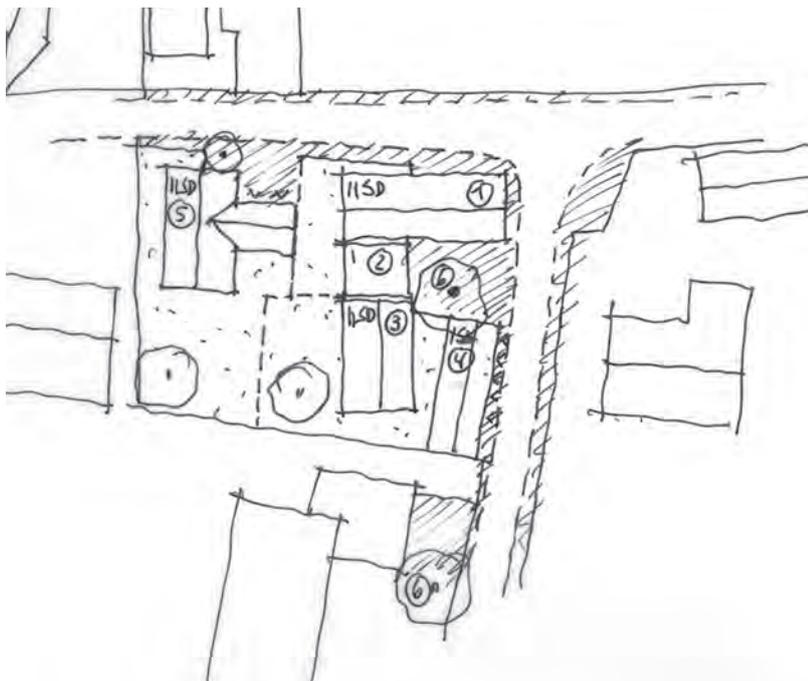
Isometrie des Kreuzungsbereich mit Ergänzungsbauten und Modernisierung

Bestehende Hofstelle

Das bestehende Hauptgebäude mit Sichtfachwerk wird saniert und wieder einer Nutzung zugeführt. Die bislang vorhandenen Nebengebäude werden abgebrochen und durch einen Neubau mit ortstypischen Merkmalen (Satteldach, 2-Geschosigkeit u.a.) ersetzt. Im Erdgeschoss orientiert dieser sich zur bestehenden Hofstelle, im Obergeschoss zum höher liegenden Nachbargrundstück. Ein 1-geschossiger Verbindungsbau ist als Abstellmöglichkeit mit Dachterrasse vorgesehen. Die Parkmöglichkeiten sind in einem ortstypischen Nebenbau an der Straße untergebracht.

Brachfläche

Auf dem westlich angrenzenden brach liegenden Grundstück entsteht ein Neubau. Der Höhenunterschied zur Straße wird mittels einer Rampe überwunden. Das Gebäude orientiert sich mit seiner Kubatur und dem Anbau an den umliegenden Gebäuden.



Lageplan Neuordnung Hofstelle

- 1 Umbau/ Modernisierung, Sanierung
- 2 Zwischenbau/ Dachterrasse
- 3 Neubau
- 4 Garagen/ Nebenbau
- 5 Neubau mit Garageneinbau
- 6 Hofbaum

Vertiefungsbereich 3 – Kniebisstraße

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 3

- brach liegende Fläche am Ortsrand innerhalb des Siedlungsbereiches
- Fläche liegt etwa 2-3 Meter über dem Straßenniveau
- Grundstück/ Fläche bietet Potenzial zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum zu erstellen ohne das Außenbereiche in Anspruch genommen werden müssen



Kniebisstraße von Osten mit Grundstück Hausnummer 5 (rechts)



Blick auf das bestehende Hauptgebäude mit angrenzender unbebauter Wiesenfläche



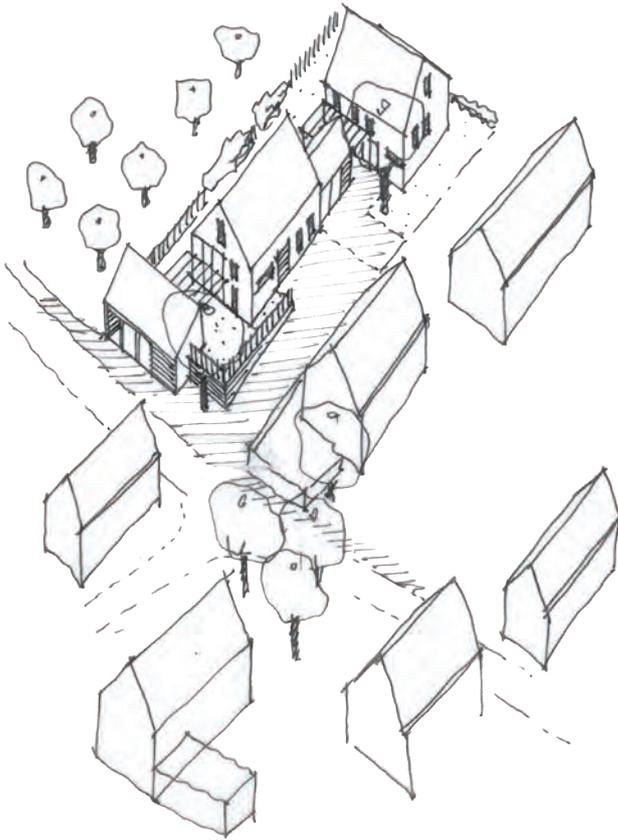
Stützmauer der Wiesenfläche in Richtung Kniebisstraße



Blick in auf die Grundstücksfläche mit Bestandsgebäude

Vertiefungsbereich 3 – Kniebisstraße

Neuordnungskonzept



Isometrie einer möglichen Bebauung mit dorftypischer Struktur

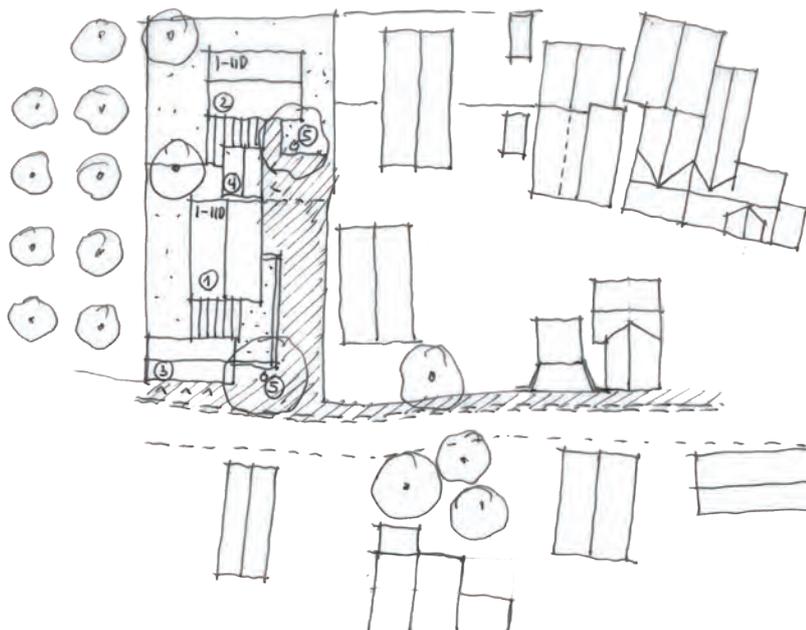
Die bisherige Wiesenfläche wird durch eine dörfliche Bebauungsstruktur neu genutzt.

Das höher liegende Grundstück wird von der Kniebisstraße mittels einer gemeinschaftlich genutzten Rampe erschlossen.

Die ortstypische Struktur der Höfe wird durch die rechtwinklige Stellung zweier Hauptgebäude zueinander gebildet. Die Gebäudeeigenschaften werden aus dem bestehenden Ortsbild übernommen (Satteldach, Geschossigkeit u.a.).

Die Erschließung erfolgt vom Hof, dem ein prägender Baum mehr Atmosphäre gibt. Die privaten Freiflächen orientieren sich um die Gebäude herum.

Die Stellplätze können für das nördliche Gebäude im Zwischenbau mit Dachterrasse untergebracht werden, für das südliche in einem neuen ortstypischen Nebengebäude auf dem tieferliegenden Niveau der Straße.



Lageplan Neuordnung Brachfläche

- 1 Hauptgebäude I
Wohnen/Arbeiten
- 2 Hauptgebäude II
Wohnen/Arbeiten
- 3 Nebengebäude/Garage zu Hauptgebäude I
- 4 Nebengebäude/Garage zu Hauptgebäude II
- 5 prägende Einzelbäume

Vertiefungsbereich 4 – Lindauer Straße/Hagnauer Weg

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 4

- brach liegende Fläche an der befahrenen Kreisstraße 1831 (Lindauer Straße) im historischen Ortskern von Oberschöntal
- Abbruch der Gebäude ist bereits erfolgt
- eine erneute Bebauung wird aufgrund der Schließung von Raumkanten, der Lage am Kreuzungsbereich als erforderlich gesehen
- Grundstück ist begrenzt durch Nebengebäude und große Hauptgebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze
- durch Abbruch umliegender nicht genutzter Nebengebäude nördlich des Grundstücks kann der Bereich mehr „Luft“ bekommen



Innerörtliche Brachfläche Hagnauer Weg



Blick auf Kreuzung Lindauer Straße/Hagnauer Weg



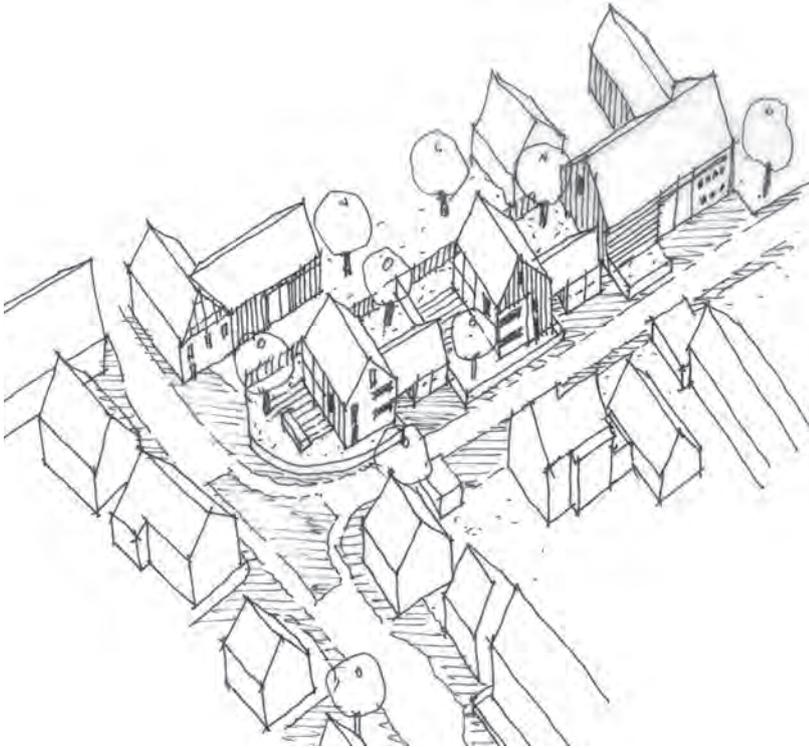
Brachfläche von der Lindauer Straße



Blick auf Nebengebäude benachbarter Grundstücke im Westen

Vertiefungsbereich 4 – Lindauer Straße/Hagnauer Weg

Neuordnungskonzept

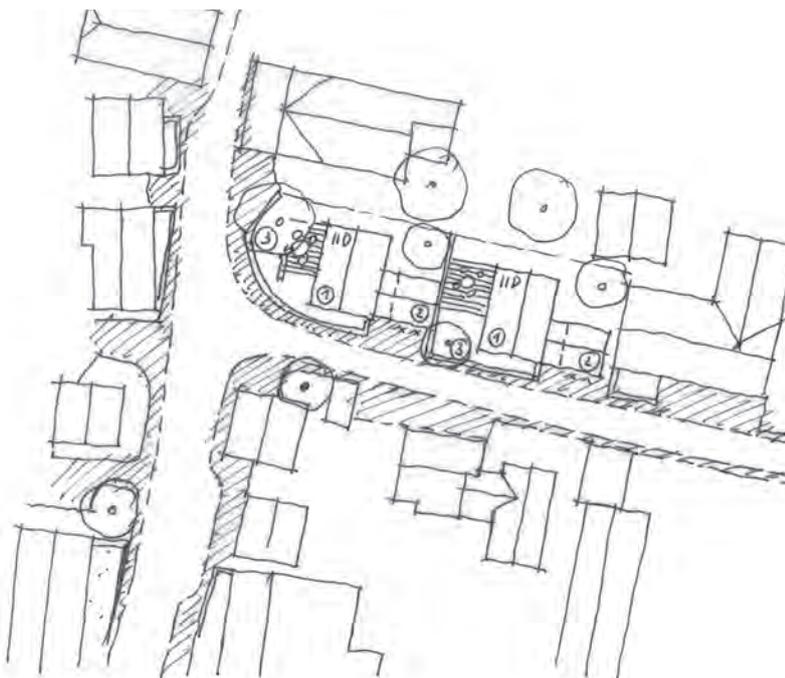


Das Konzept sieht vor, zwei der ortstypischen hofbildenden Strukturen mit dorfgerichten Gebäuden, auf der Brachfläche an der Durchgangsstraße zu errichten.

Die Hauptgebäude stehen giebelständig zum Hagnauer Weg. Die Nebengebäude schließen rechtwinklig an. Mittels eines Durchgangs kann der entstehende geschützte kleine Innenhof auf nord-östlicher Seite erreicht werden. Ein Hofbaum schafft Atmosphäre. Die Gebäude erhalten jeweils einen weiteren Freibereich auf der Westseite.

Die Garagen/Stellplätze sind jeweils neben dem Durchgang im Nebengebäude untergebracht.

Isometrie einer möglichen Bebauung mit dorftypischer Struktur



- 1 Hauptgebäude
Wohnen/Arbeiten
- 2 Nebengebäude/Garagen/
Carports
- 3 Hofbäume

Lageplan Neuordnung Brachfläche Lindauer Straße/Hagnauer Weg

Vertiefungsbereich 5 – Konstanzer Straße/Allensbacher Weg

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 5

- Grundstück am nord-östlichen Rand von Oberschöntal
- bislang unbebautes Gelände innerhalb des Siedlungsbereiches
- nördlich befindet sich ein Einfamilienhaus (Neubau), Gewerbebetriebe schließen weiter außerhalb des Siedlungsbereiches an
- östlich der Grundstücksgrenze liegt eine gewerblich genutzte Halle (Abstand von 40 m)



Konstanzer Straße in Richtung Vertiefungsbereich 5



Blick von Südwesten auf die unbebaute Fläche



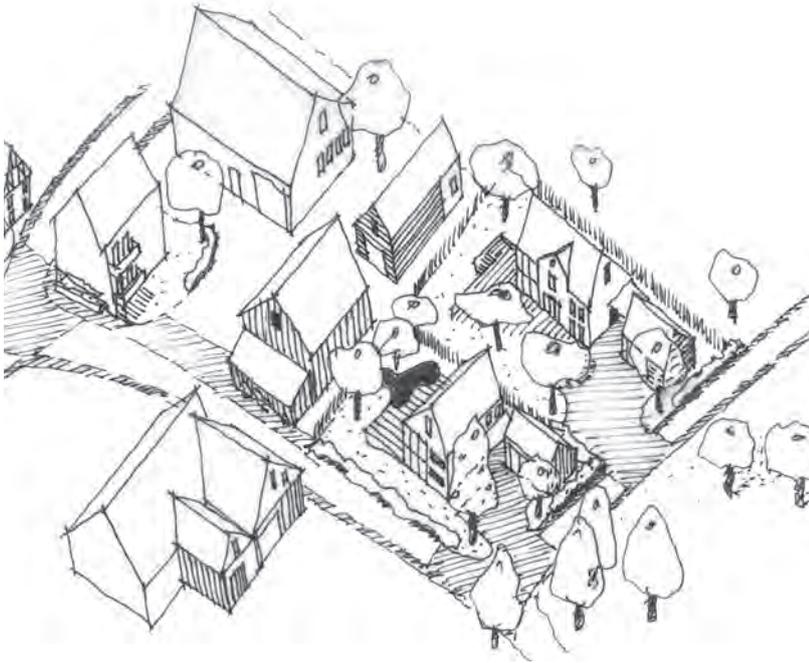
Allensbacher Weg mit Blick auf Vertiefungsbereich 5



Konstanzer Straße mit Blickrichtung Ost, Vertiefungsbereich rechts

Vertiefungsbereich 5 – Konstanzer Straße/Allensbacher Weg

Neuordnungskonzept



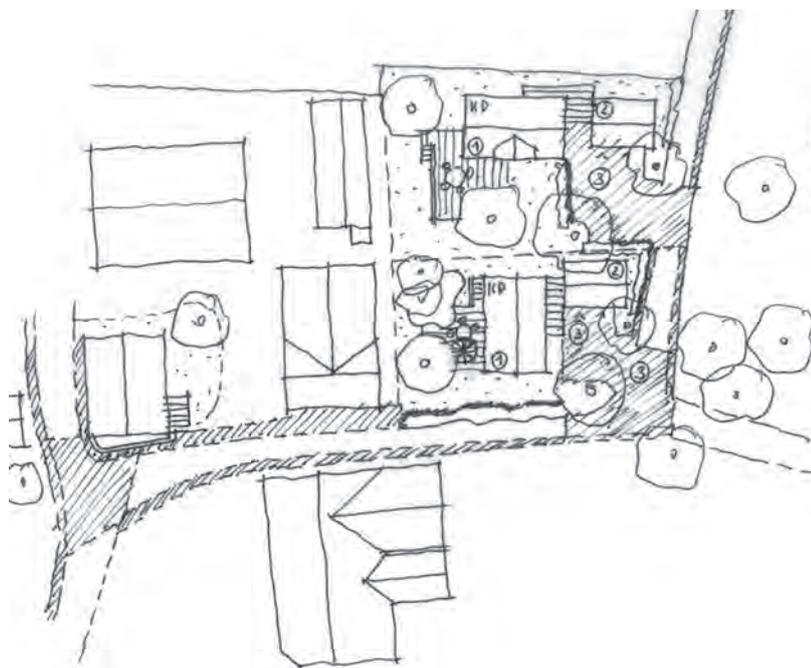
Isometrie einer möglichen Hausgruppe im Übergang zur freien Landschaft

Die typischen Merkmale der Dorfbauung (Höfe, Hofbaum, Haupt- und Nebengebäude, Satteldach, 2-geschossigkeit) werden auch am Ortsrand, beim Vertiefungsbereich 5 aufgenommen.

Haupt- und Nebengebäude werden versetzt oder so zueinander angeordnet dass ein kleiner Eingangshof entsteht.

Die Hauptgebäude bilden eine heterogene Struktur um das bestehende Siedlungsbild zu ergänzen und nicht grundlegend zu verändern.

Die offenen oder geschlossenen Stellplätze befinden sich innerhalb des Nebengebäudes.

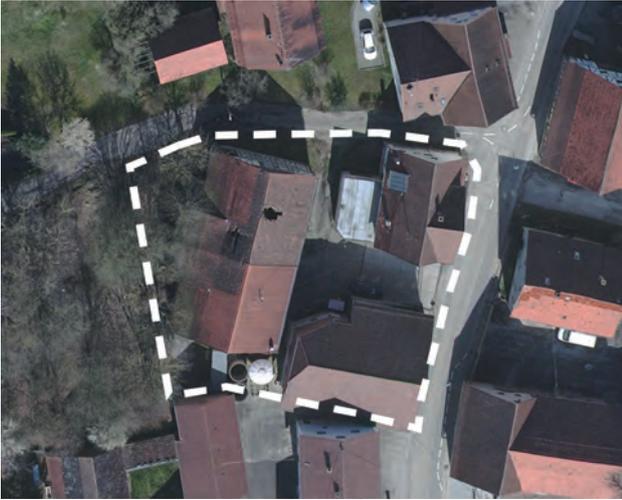


Lageplan Neuordnung westlicher Ortsrand

- 1 Hauptgebäude Wohnen/ Arbeiten
- 2 Nebengebäude Garage/Schuppen
- 3 Hof mit Hofbäumen

Vertiefungsbereich 6 – Lindauer Straße

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 6

- Grundstück in der Mitte von Oberschöntal
- ehemalige Hofstelle und angrenzendes Gebäude verfallen
- Haupthaus an der Straße steht unter Denkmalschutz, ist stark sanierungsbedürftig
- ehemaliges Stallgebäude verfällt
- versiegelter Innenhof zum Straßenraum
- Gelände westlich des Stallgebäudes fällt ab, stark verwuchert, bepflanzt



Ehemalige Hofstelle Lindauer Straße 54



Blick in den Hof von der Meersburger Straße



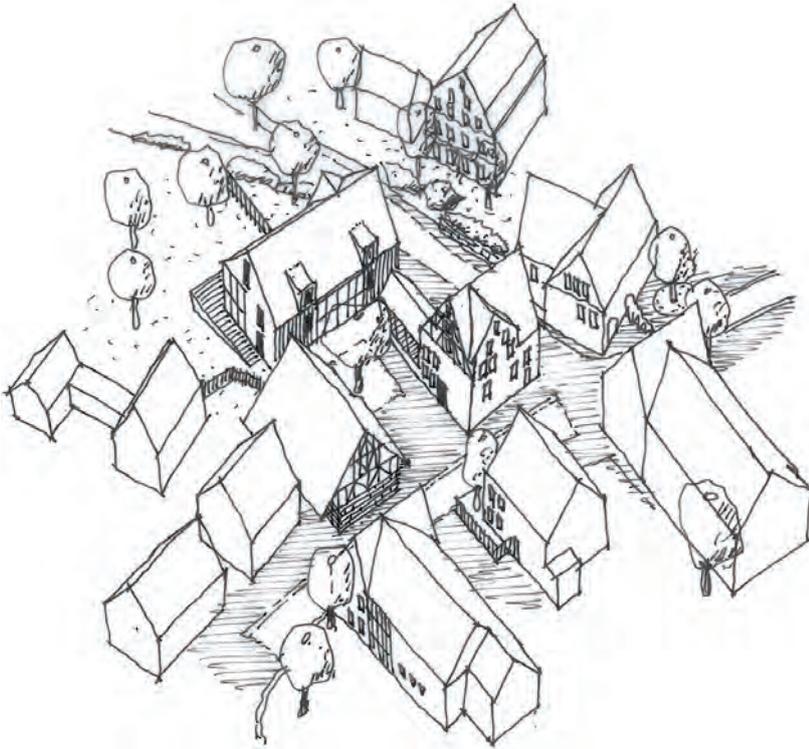
Denkmalgeschütztes Haupthaus Lindauer Straße Nr. 54



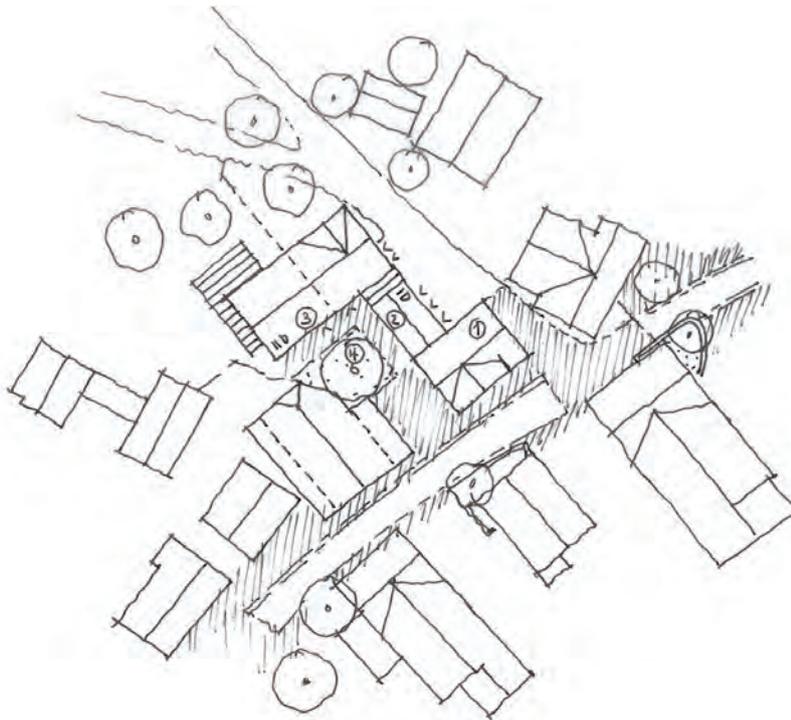
Stallgebäude der Hofstelle

Vertiefungsbereich 6 – Lindauer Straße

Neuordnungskonzept



Isometrie einer möglichen Neuordnung mit Erhalt der dorftypischen Struktur



Lageplan Neuordnung der ehemaligen Hofstelle an der Lindauer Straße

Die ehemalige Hofstelle soll in seiner Form weiterhin erhalten und erkennbar bleiben.

Das im Kreuzungsbereich liegende Kulturdenkmal (Wohngebäude Lindauer Straße 54) sollte saniert werden.

Als Ersatz für das stark marode Stallgebäude im Westen wird vorgeschlagen ein Doppelhaus zu errichten. Die dazugehörigen Freibereiche gehen in den anschließenden Gartenbereich.

Abhängig von dem Bauzustand der Scheune kann auch ein Umbau/ eine Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken geprüft werden.

Im Hofbereich wird ein Teil der Fläche entsiegelt. Der neue Hofbaum schafft Aufenthaltsqualität und trägt zu einem attraktiveren Umfeld bei.

- 1 Sanierung Kulturdenkmal
- 2 Zwischenbau Garagen/Carport, darüber gedeckte Laube
- 3 Neubau Doppelhaus II + SD oder Sanierung Scheune
- 4 Hofbaum

Vertiefungsbereich 7 – Ortsdurchfahrt Oberschöntal

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 7

- Ortsdurchfahrt Oberschöntal ist stark durch Pendelverkehr und landwirtschaftlichen Verkehr belastet
- mangelnde Sicherheit durch Fehlen eines abgesetzten Gehweges und durch unübersichtliche Engstellen
- Trennung von öffentlichen Raum und privaten Grundstücken ist kaum oder nicht zu erkennen
- hoher Versiegelungsgrad
- wenig Aufenthaltsqualität (keine öffentlichen Freibereiche, keine Sitzgelegenheiten, keine Bepflanzung des öffentlichen Raumes)
- marode Straßenbeläge



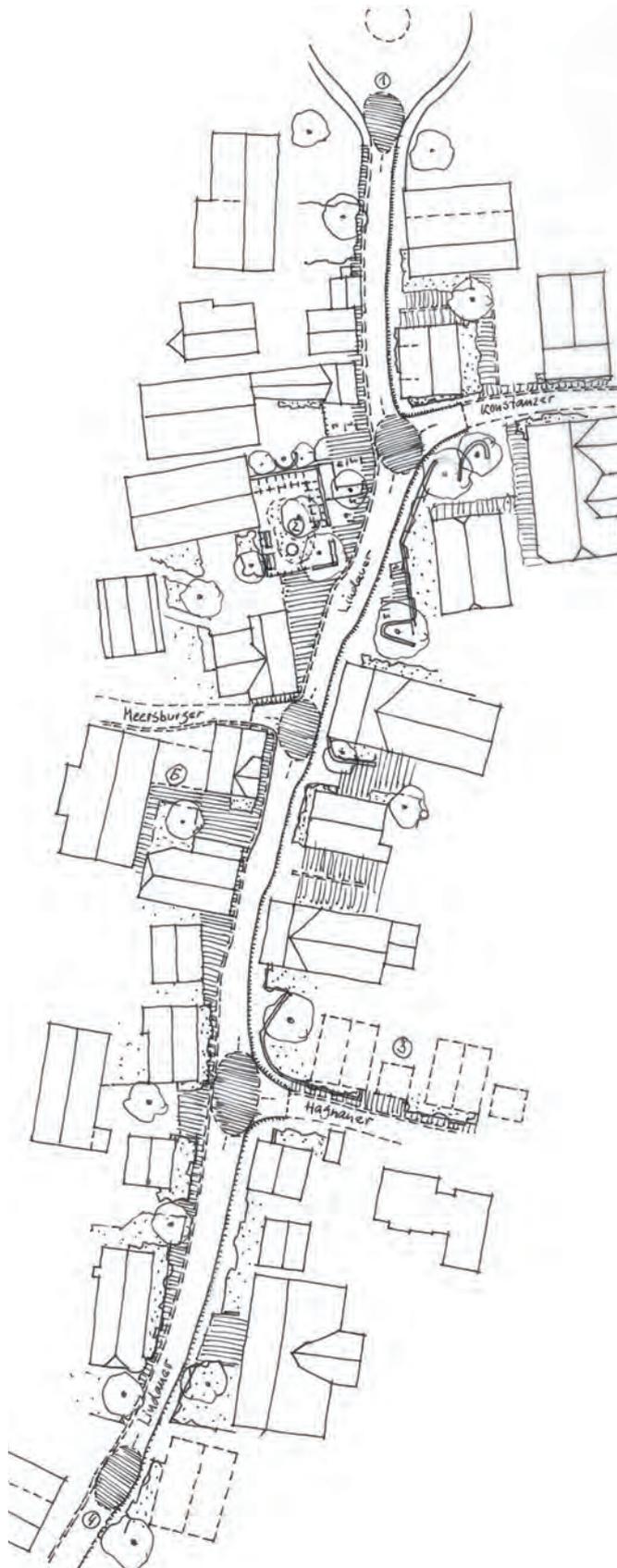
Ortsdurchfahrt im Bereich Lindauer Straße 54



Ortsdurchfahrt an der Kreuzung Lindauer-/Konstanzer Straße

Vertiefungsbereich 7 – Ortsdurchfahrt Oberschöntal

Neuordnungskonzept



Lageplan der Ortsdurchfahrt Oberschöntal

Im Neuordnungskonzept ist vorgesehen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und die Aufenthaltsqualität im Stadtteil zu erhöhen.

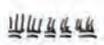
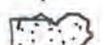
An den Ortseingängen sowie an Kreuzungen und Einmündungen wird durch Pflasterinseln aus Großpflaster der Verkehr gebremst.

Für die Sicherheit der Fußgänger verläuft östlich der Lindauer Straße ein abgesetzter Gehweg. Die Kante wird aus quer ausgerichtetem Großpflaster ausgebildet, das davor liegende Pflasterband begrenzt die Fahrbahn zusätzlich.

Auf der Westseite verläuft eine Entwässerungsrinne mit Seitenpflasterung, die in den ortstypischen Höfen und kleineren Vorzonen bis zur Gebäudekante gezogen werden kann. Bauergärten ergänzen das neue Bild der Ortsdurchfahrt.

Der bislang kaum als öffentliche Fläche wahrgenommene Platz an der Barockscheune wird neu gestaltet und bietet den Bewohnern einen neuen Treffpunkt im Ortskern.

- 1 Ortseingang Nord, Pflasterinsel
- 2 Dorfgarten, Bruchsteinmauer, Pergola, Sitzbänke, Dorflinde, Spielpunkte
- 3 Vertiefungsbereich 4
- 4 Ortseingang Süd, Pflasterinsel
- 5 Vertiefungsbereich 6

-  Pflasterkante 2 Zeiler, Großpflaster
Granit, Wiederverwendung
-  Einzeiler Großpflaster
-  Entwässerungsrinne Großpflaster
Granit und Seitenpflasterung
Kleinpflaster
-  Pflasterinsel Großpflaster
-  Vorgärten/ Bauergärten

Vertiefungsbereich 8 – Kniebisstraße 37

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 8

- Lage am Südrand von Mittelschöntal
- hofbildendes Ensemble aus bestehendem Hauptgebäude Kniebisstraße 37 mit Scheunengebäude und Neubauten (Wohnhaus, Garagen)
- wertgebende Bäume fassen die Hofstelle zur Erschließungsstraße ein
- Scheune mit Umnutzungspotenzial



Zufahrtsbereich mit Hauptgebäude Kniebisstraße 37



Hofbereich Kniebisstraße 37 mit bestehenden Neubauten



Scheunengebäude der ehemaligen Hofstelle



Zufahrtsbereich mit wertgebenden Bäumen

Vertiefungsbereich 8 – Kniebisstraße 37

Neuordnungskonzept



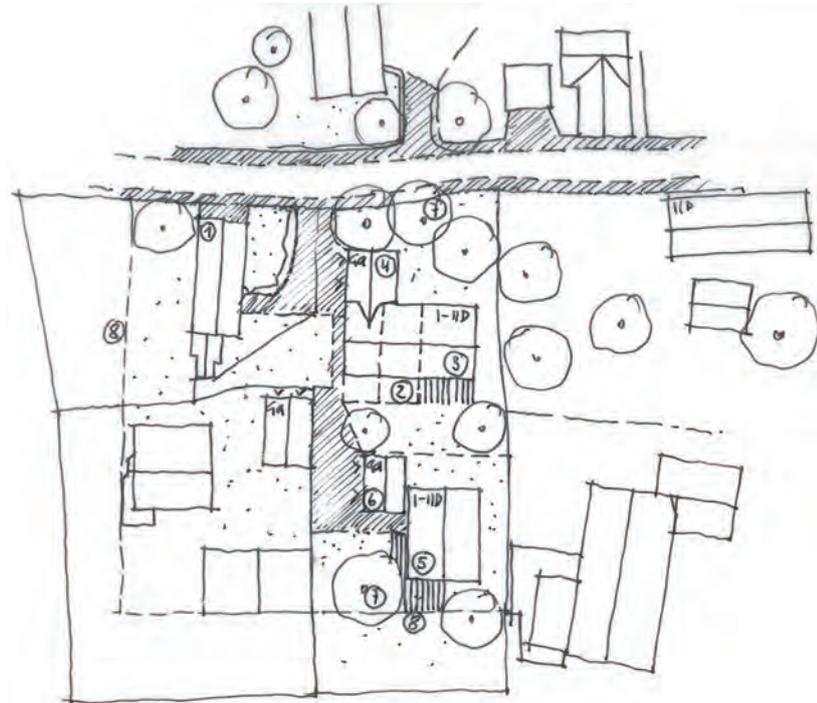
Isometrie einer möglichen Neuordnung des Bereiches um die Kniebisstraße 37 mit Erhalt und Umnutzung bzw. Neubebauung mit ortstypischer Struktur

Das bestehende Ensemble aus Wohngebäuden kann durch Abbruch des Scheunengebäudes um ein weiteres Wohnhaus ergänzt werden. Alternativ ist auch eine Umnutzung des bestehenden Nebengebäudes denkbar.

Die ortstypische Hofstruktur wird erhalten.

Der Innenhof gewinnt durch die neue Nutzung an Bedeutung. Er kann als geschützte Spielfläche oder Treffpunkt für die angrenzenden Bewohner dienen und ein lebendiges „Hofleben“ ermöglichen. Eine Aufwertung und Gestaltung der Fläche ist erstrebenswert.

Der Neubau bzw. auch der Umbau ist sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Mehrfamilienhaus vorstellbar. Mit einem Satteldach und ortsbildgerechten Gebäudeelementen fügt es sich in Mittelschöntal ein.



- 1 Bestand Kniebisstraße 37
- 2 Umbau Scheune Kniebisstraße 31 oder
- 3 Neubau/Ersatzbau
- 4 Garage neu
- 5 Umbau Scheune oder Ersatzbau
- 6 Garage neu
- 7 Erhalt wertgebender Bäume
- 8 Grenze im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Lageplan Neuordnung des Bereiches um die Kniebisstraße 37

Vertiefungsbereich 9 – Kniebisstraße 5

Bestand



Luftbild Abgrenzung Vertiefungsbereich 9

- ortsbildprägende Hofstelle nahe dem Festplatz in Mittelschöntal
- Gebäude bestehend aus Wohnhaus und angebautem Scheunen-/Stallgebäude
- vollständig versiegelter Vorbereich an der Kniebisstraße
- höher liegender Gartenteil mit Sockelmauer südlich des Wohnhauses
- Gartenbereich mit Nebengebäuden entlang des Weges zum Friedhof und Spielplatz



Bestehende Hofstelle, Blick Kniebisstraße von Süden



Bestandgebäude Kniebisstraße 5



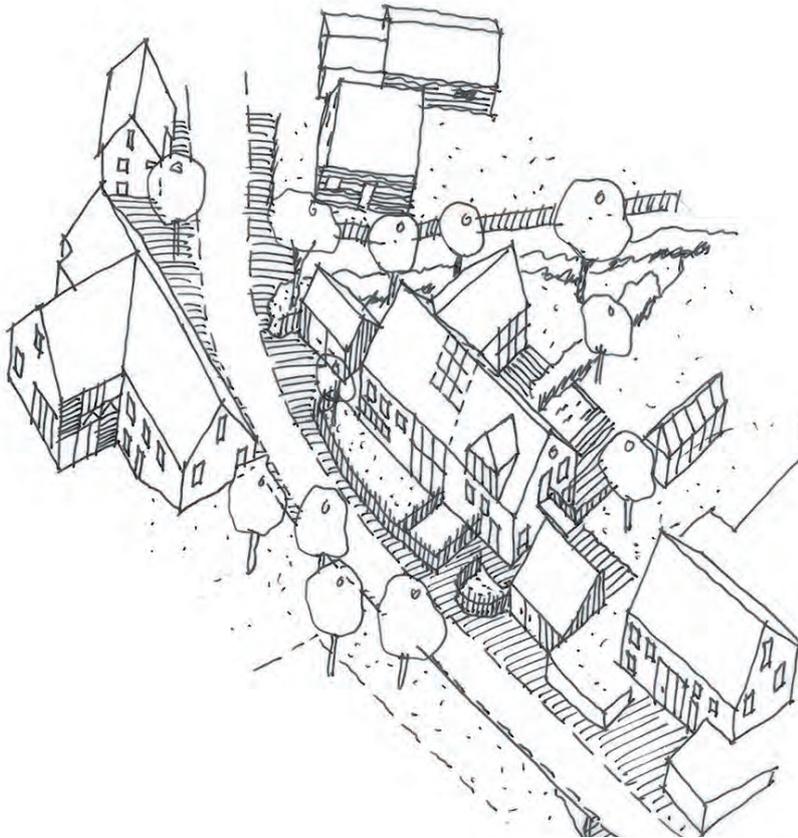
Kniebisstraße 5, Blick von Norden



Fachwerkgiebel (Nordseite) und Zufahrtsbereich

Vertiefungsbereich 9 – Kniebisstraße 5

Neuordnungskonzept

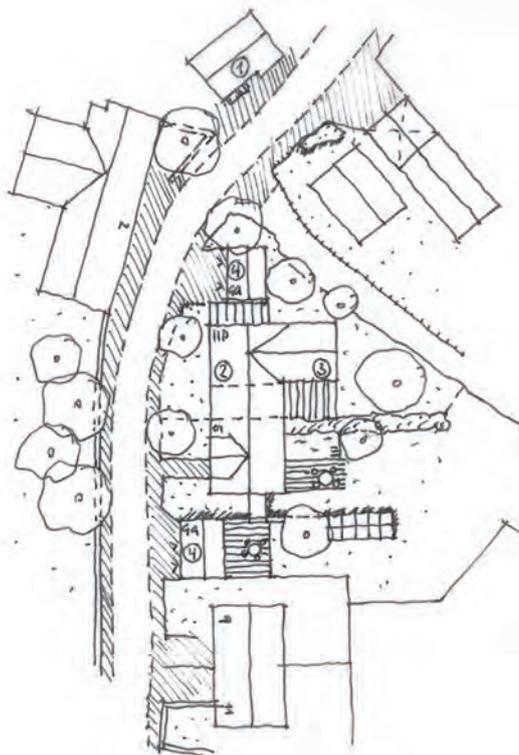


Isometrie einer möglichen Neuordnung des Bereiches um die Kniebisstraße 5 mit Erhalt und Modernisierung, Umnutzung bzw. Neubebauung mit ortstypischer Struktur

Das bestehende Gebäude wird im Bereich des Wohnhauses modernisiert und baulich ergänzt. Die im Süden des Grundstücks liegende neue Garage bietet Schutz für die dahinter liegende Terrasse, zugänglich über das erste Obergeschoss des Wohnhauses. Ein weiterer Freibereich liegt östlich des Gebäudes.

Das Stall- und Scheunengebäude wird zum Wohngebäude umgenutzt. Die Verglasung im Bereich des Scheunentores sowie ein Oberlicht beidseits des Firstes ermöglichen großzügig belichtete Innenräume.

Im bislang stark versiegelten Vorbereich entstehen Vorgärten/ Bauerngärten, die gleichzeitig auch die Kniebisstraße und den Weg vom Dorfplatz zur Kirche aufwerten.



- 1 Feuerwehr
- 2 Umbau/Modernisierung Scheune/Wohnhaus
- 3 Ersatz-Erweiterungsbau Scheune
- 4 Garagen

Lageplan Umstrukturierung der ehemaligen Hofstelle