

Stadt Wittlich

„Entwicklung Altdorf Wengerohr“ Rahmenplanung





Stadt Wittlich

**„Entwicklung Altdorf Wengerohr“
Rahmenplanung**

Ausarbeitungsstand

18. März 2019

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	2
2	Verfahren	3
3	Zielsetzungen für das Altdorf – 1	4
4	Bestandssituation	4
5	Lösungsansätze / Rahmenplanung.....	7
5.1	Verkehrsberuhigung Bernkasteler-Straße	7
5.2	Aufwertung Kapelle / Vorplatz / Denkmal.....	8
5.3	Erschließung Hofgarten / Im Hof.....	9
5.4	Entwicklung Gartenweg	9
5.5	Entwicklungsbereiche Bernkasteler Straße und Wiesenweg	10
5.6	Flankierende Maßnahmen und Empfehlungen.....	11
6	Zielsetzungen für das Altdorf – 2	11
7	Fazit.....	12

1 Ausgangslage

Im Wittlicher Stadtteil Wengerohr soll für das Altdorf eine Rahmenplanung auf den Weg gebracht werden, um den Bereich strukturell zu schützen und aktuellen Anforderungen des Bau- und Planungsrechts entgegenzutreten zu können. Hintergrund ist eine zunehmende Veränderung des Erscheinungsbildes des Bereichs Altdorf Wengerohr durch neue Bauvorhaben und die sukzessive Umwandlung von Freiflächen in Bauflächen sowie der Umbau und die teils integrierte sowie teils fehlende Einbindung von baulichen Anlagen in das Gesamtgefüge des Altdorfs.

Im alten Dorfkern bestehen ungeklärte Situationen hinsichtlich der technischen und verkehrlichen Erschließung. Es gibt zudem Schwierigkeiten klare Aussagen im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zu treffen. Zudem hat die gebaute Umgehung Wengerohr Einfluss auf die Verkehrssituation und damit ist über Maßnahmen an der den Dorfkern durchziehenden Bernkasteler Straße nachzudenken. Vor diesem Hintergrund hat sich in Wengerohr die Arbeitsgruppe „Zukunft Altdorf“ gegründet. Diese wird durch den Ortsbeirat unterstützt, um in Folge mit planerischer Unterstützung sowie Unterstützung der Verwaltung und des Stadtrates ein Konzept aufzustellen, was die Restriktionen aufzeigen soll und Lösungsansätze bietet.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet der Rahmenplanung

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15 | eigene Darstellung)

2 Verfahren

Relevante Punkte der Rahmenplanung aber auch flankierender Arbeiten und Untersuchungen sind nachfolgend chronologisch dargestellt:

- 09.01.2017 Überlegungen zur Zukunft des Ortsbereiches Altdorf Wengerohr werden von der Arbeitsgruppe „Zukunft Altdorf“ vorgelegt
- 22.05.2017 Informationsveranstaltung „Entwicklung des Altdorfs Wengerohr“ im JuB in Wengerohr mit ca. 70 Bürgern, PP-Vortrag der Verwaltung mit Bestands-analyse und ersten Planungsansätzen
- 28.06.2017 Der Ortsbeirat beantragt im Haushalt 2018 finanzielle Mittel einzustellen, um ein städtebauliches Entwicklungskonzept „Altdorf Wengerohr“ zu erarbeiten
- 16.10.2017 Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen aus der Informationsveranstaltung „Entwicklung des Altdorfs Wengerohr“ vom 22.05.2017 durch die Arbeitsgruppe und den Ortsbeirat
- 12.12.2017 Der Stadtrat beschließt die finanziellen Mittel zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Altdorf Wengerohr“ im Haushalt 2018
- 22.01.2018 Informelles Treffen des Ortsbeirates und der Arbeitsgruppe im JuB: Erstes Abstimmungsgespräch / Ideenaustausch mit dem beauftragten Planer zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Altdorf Wengerohr“, Herr Heßer, Büro ISU
- 09.03.2018 Ortsbegehung mit Vertretern des Ortsbeirates, der Arbeitsgruppe, interessierten Bürgern sowie Herr Heßer, Büro ISU
- 26.06.2018 Informelles Treffen des Ortsbeirates und der Arbeitsgruppe im JuB: Vorstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptentwurfs durch Herrn Heßer, Büro ISU
- 07.08.2018 2. Informationsveranstaltung „Entwicklung des Altdorfs Wengerohr“ im JuB in Wengerohr mit ca. 45 Bürgern, Vorstellung des Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplans durch Herrn Heßer, Büro ISU
- 08.08.2018 Bauanfrage zum Neubau von einem Doppelhaus und drei Reihenhäusern im Hofgarten in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 3, Flurstück 36/1 und 1812/27, Erteilung des Einvernehmens durch den Bau- und Verkehrsausschuss, Erteilung des Bauvorbescheids am 08.10.2018 durch die Kreisverwaltung
- 05.09.2018 Vergabe von Planungsleistungen zur (leitungsgebundenen) Erschließung des Bereiches Bernkasteler Straße / Wahlholzerstraße / Gartenweg in Wengerohr (Wengerohr Altdorf) an das Ingenieurbüro stra-tec in Wittlich durch den Werkausschuss
- 17.09.2018 Vergabe von Planungsleistungen zur verkehrstechnischen Erschließung des Bereiches Bernkasteler Straße / Wahlholzerstraße / Gartenweg in Wengerohr (Wengerohr Altdorf) an das Ingenieurbüro stra-tec in Wittlich durch den Bau- und Verkehrsausschuss
- 26.09.2018 Zusammenstellung der Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen der 2. Informationsveranstaltung „Entwicklung des Altdorfs Wengerohr“ vom 07.08.2018 durch den Ortsbeirat und die Arbeitsgruppe

16.10.2018 Bauanfrage Bernkasteler Straße / Wiesenweg zum Neubau von drei Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit 3 bzw. 4 Wohneinheiten in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 7, Flurstücke 11/1, 12/1, 13 und 19/3 Erteilung des Einvernehmens durch den Bau- und Verkehrsausschuss, Erteilung des Bauvorbescheids am 22.11.2018 durch die Kreisverwaltung

Aus der Planung wurde im Zuge der Bearbeitung ein Verfahren, welches durch Abstimmungen und die transparente Einbeziehung der Einwohner, der sonstigen Öffentlichkeit sowie potenzieller Bauinteressenten und Investoren geprägt wurde. Daher ist damit zu rechnen, dass die Ergebnisse im Dialog gefunden wurden. Es handelt sich demnach um eine abgewogene Entwicklungsplanung für den Stadtteil Wengerohr.

3 Zielsetzungen für das Altdorf – 1

Zunächst ergaben sich aus den Anregungen und Bedenken der BürgerInnen aus der Informationsveranstaltung vom 22. Mai 2017 folgende Schwerpunktthemen, die als Zielsetzung für die Rahmenplanung vom Ortsbeirat festgelegt wurden:

- Erhalt und Weiterentwicklung des dörflichen Charakters bei Vermeidung nichtverträglicher Bebauung und Nutzung im Altdorf Wengerohr
- Kommunale Steuerungsmaßnahmen für die dem Grundstücksverkehr zukommenden und damit freiwerdenden Immobilien
- Verkehrslenkung und -beruhigung im Bereich der Bernkasteler Straße und den Nebenstraßen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation und -anlagen
- Aufwertung öffentlicher Flächen und vorhandener kulturhistorischer Anlagen (St. Johannes Kapelle, Brunnenanlage Wahlholzer Straße, denkmalrelevanter Gebäude)
- Schaffung von Fördermöglichkeiten für Maßnahmen der Umsetzung zu Themenschwerpunkte 1 bis 4 (Geldleistungen, Sachleistungen)

Die Zielsetzungen dienen als Grundlage für die Aufnahme der Arbeiten an der Rahmenplanung.

4 Bestandssituation

Im Altdorf Wengerohr sind einige strukturelle Konflikte vorzufinden, die in planerischen Ansätzen zu einer Lösung gebracht werden sollen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Punkte:

- Erschließung technisch
- Erschließung verkehrlich
- Bauliche Nutzung und „Einfügen“
- Gestaltung und Erhaltung
- Zeitgeist und Denkmalschutz

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur konnte festgestellt werden, dass nicht flächendeckend Informationen über alle Leitungen und Kanäle vorgelegt werden können. Es sind Erschließungsmaßnahmen vorhanden, die fremde Grundstücke queren, fremdeinleiten und auch

teilweise überbaut sind, so dass rechtliche Regelungen oder Grundbucheinträge fehlen. Daher ist im Bestand und in der aktuellen Eigentümersituation nicht zweifelsfrei möglich, dass eine rechtlich gesicherte Erschließung hergestellt oder Ausbau- sowie Reparaturmaßnahmen durchgeführt werden, ohne dass die Rechte dritter verletzt werden könnten. Es besteht demnach nicht in allen Fällen eine öffentliche Erschließung. Das hat Einfluss auf die Marktlage der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie auf planerisch denkbare Lösungen, die zunächst eine Herstellung einer geordneten Situation beachten müssen. Das betrifft insbesondere die Bereiche zwischen der Bernkasteler Straße und dem Gartenweg. Die Situation ist daher als historische Gemengelage zu bezeichnen.

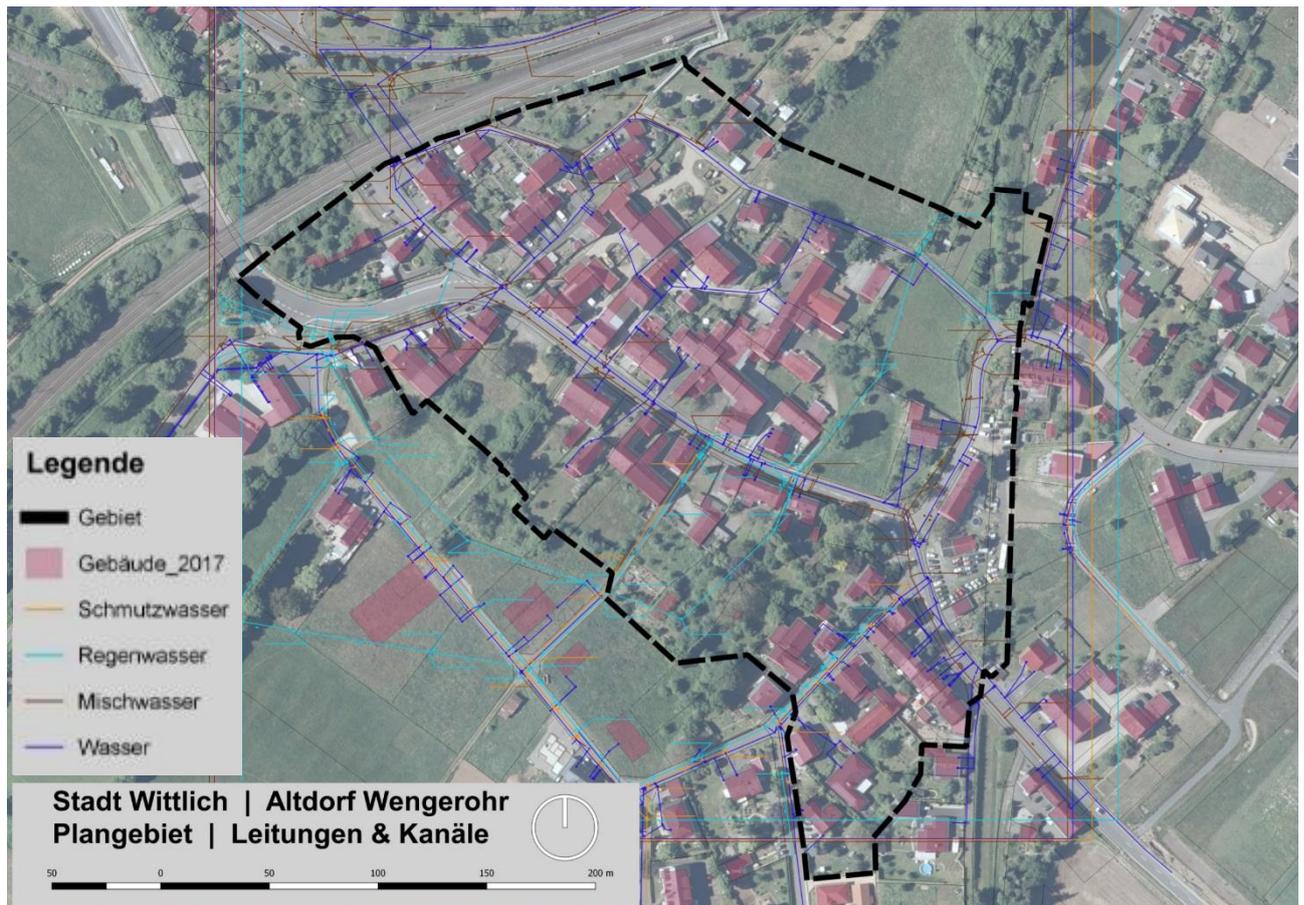


Abbildung 2: Leitungen, Kanäle und technische Infrastruktur

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15 | Leitungskataster der Stadtwerke Wittlich zum 23.04.2018 | eigene Darstellung)

Durch die Umwandlung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, den Eigentumswechsel bei gesamten alten Anwesen und die verkehrliche Erschließung über fremde Grundstücke ist die Möglichkeit der städtebaulichen Steuerung durch die Stadt Wittlich begrenzt. Da jede planerische Lösung damit beginnt, dass die (öffentliche) Erschließung aller Flächen sichergestellt werden muss, scheidet eine Gesamtüberplanung bereits an diesen Rahmenbedingungen. Daher sollen im Zuge der Planung und des weiteren Dialogs mit allen betroffenen Eigentümern in zu definierenden Abschnitten Gespräche geführt werden und eine Lösung für die betroffene Gemeinschaft gefunden werden.

Neben den identifizierten Defiziten im Bestand ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass diverse Entwicklungspotenziale in die Betrachtung eingebunden werden müssen. Diese Areale stehen

entweder zeitnah zur Konversion an oder stellen bereits heute bebaubare oder zumindest einer Beplanung frei zugängliche Stellen im Altdorf dar. Die Analyse ergab, dass diese Potenziale noch deutlich über den abgesteckten Untersuchungsbereich der Rahmenplanung hinausgehen. Insofern sind auch Maßnahmen zu erwarten, die eine Betrachtung über den örtlichen „Tellerrand“ erforderlich werden lassen.

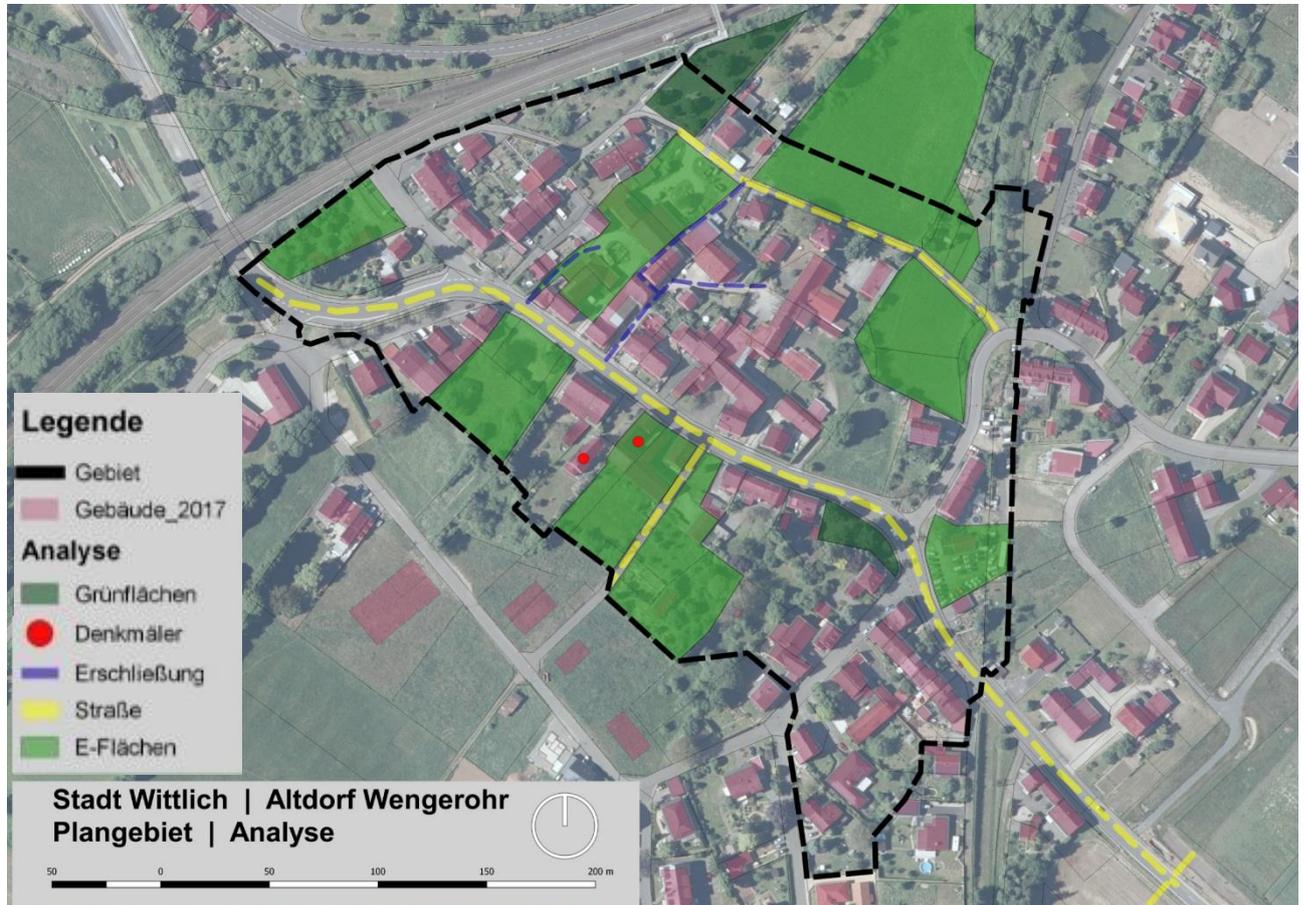


Abbildung 3: Analyseergebnisse

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15 | eigene Darstellung)

Ebenfalls identifiziert wurden die verkehrlichen Defizite bei der für die Belastung zu breiten Bernkasteler Straße und dem zu gering dimensionierten Gartenweg sowie dem Wiesenweg. Dabei dehnt sich die Untersuchungstiefe der Bernkasteler Straße über den Untersuchungsbereich hinaus bis zur Kreuzung mit der Bahnhofstraße im Nordwesten und dem neuen Anschluss des Mischgebietes des sich in der Planung befindlichen Bebauungsplanes im Südosten aus.

Des Weiteren wurden die Kapelle an der Bernkasteler Straße sowie das Anwesen Bernkasteler Straße 14 als Denkmäler identifiziert, was einer besonderen Berücksichtigung bei der Rahmenplanung bedarf.

Im Gartenweg angrenzend an die Rampe zur Bahnüberführung sowie an der Bernkasteler Straße gegenüber der Einmündung zur Walholzer Straße befinden sich Freiflächen / Grünflächen, die als Spielplatz sowie Begegnungsplatz genutzt werden. Sie sollen in ihrer Nutzung nicht verändert werden.

5 Lösungsansätze / Rahmenplanung

Zu Beginn der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen im Bereich des Altdorfes wurde schnell klar, dass eine Abarbeitung einzelner Themenfelder nur Sinn macht, wenn diese integrativer Bestandteil eines Gesamtkonzeptes werden. Dabei ist zu untersuchen, ob einzelne Maßnahmen Auswirkungen auf andere Zielsetzungen haben können. Daher wurden Entwürfe und konzeptionelle Maßnahmen entwickelt, die teilweise eine nachgelagerte Fachbegutachtung oder Planung voraussetzen.

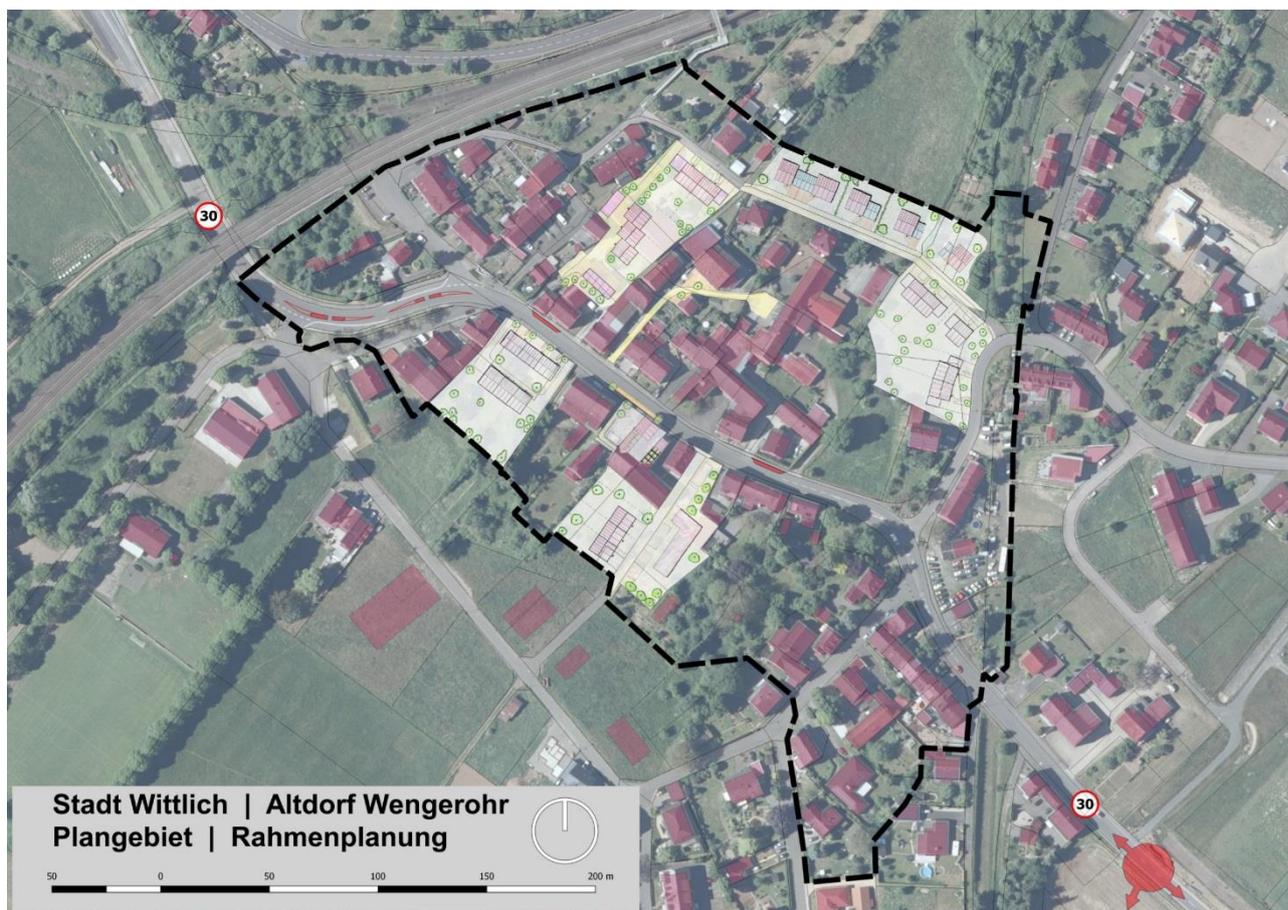


Abbildung 4: Rahmenplan
 (Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> |
 Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15 | eigene Darstellung)

Folgende Lösungsansätze wurden ermittelt:

5.1 Verkehrsberuhigung Bernkasteler-Straße

Zur Verkehrsberuhigung der Bernkasteler Straße wurden mehrere Maßnahmen diskutiert. Aktuell stellt sich die Bernkasteler Straße als sehr breite Verkehrsfläche dar, da es sich um eine seit kurzem zur Gemeindestraße heruntergestufte Bundesstraße handelt.

Mit der Abstufung und Übergabe an die Gemeinde wurde eine neue Deckschicht aufgebracht, um eine technisch einwandfreie Straße zu übergeben. Diese Deckschicht ist nun für eine zentrale Gemeindestraße mit Entlastung durch die Ortsumgebung Wengerohr sehr breit und verleitet zu Geschwindigkeitsübertretungen. Dies steigert das Risiko bei der fußläufigen Querung. Zudem wurde festgestellt, dass wieder vermehrt Verkehrsteilnehmer den Weg durch die alte Ortsmitte suchen und nicht die Umgehung nutzen. Daher soll die Nutzung erschwert und die Gestaltung der heutigen Bedeutung der Straße entsprechend angepasst werden. Auf größere Baumaßnahmen

(Rückbau und gesamte Verkleinerung des Querschnitts) soll dabei verzichtet werden. Er ergaben sich folgende Ansätze:

Das Altdorf soll nicht als bevorzugte Richtung zu erkennen sein. Dies ist dadurch zu erreichen, dass bei Erschließung des östlich angrenzenden Mischgebietes (derzeit in Planung), das Mischgebiet als bevorrechtigte Straße ausgebaut wird. Alternativ könnte ein kleiner Kreisverkehr die Wirkung der Bernkasteler Straße als schnelle Hauptverbindung vom IG Wengerohr Süd zum Stadtzentrum Wittlich mindern.

Flankierend soll der Ortskern als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Ebenfalls mit geringen Eingriffen in die Fahrbahn möglich wäre ein Einbau von Haltebuchten. Diese müssten alternierend auf beiden Fahrbahnseiten markiert werden und an beiden Enden mit Pflanzflächen begrenzt werden, damit ein gradliniges Überfahren im Falle, dass kein Auto dort parkt, nicht möglich ist. Die möglichen Stellen wurden in der Entwurfsplanung vorgeschlagen. Es sollte jedoch eine Fachplanung folgen und möglicherweise eine Testphase durchgeführt werden.

Im Bereich der Bernkasteler Straße zwischen Bornweg und Gartenweg könnte die Bushaltestelle durch geringe bauliche Maßnahmen mittels Aufstellen von Mittelinseln in die Fahrbahn integriert werden, so dass ein haltender Bus den fließenden Verkehr der eigenen Fahrtrichtung stoppt. In dem Zuge könnte durch die Mittelinsel(n) eine Querungshilfe angeboten werden, die das Erreichend er anderen Fahrbahnseite erleichtert. Auch hierfür ist eine Ingenieurplanung erforderlich und eine Testphase wäre sinnvoll.

5.2 Aufwertung Kapelle / Vorplatz / Denkmal

Die alte Kapelle in Wengerohr liegt zurück gesetzt an der Bernkasteler Straße und wird von der Straße aus nur bedingt wahrgenommen. Die Kapelle ist als historisches Gebäude jedoch Bestandteil der Identität Wengerohrs. Daher sollte Sie attraktiv in das Ortsbild eingebunden werden.

Da sich die Kapelle wachsender Beliebtheit erfreut (z.B. für Hochzeiten) wäre es sinnvoll, der Kapelle einen angemessenen Vorplatz zu geben, damit ein Empfang oder auch ein Gemeinschaftsplatz für die Wengerohrer Bevölkerung gegeben ist. Derzeit stellt sich das Gelände zwischen Kapelle und Bernkasteler Straße als nicht zu nutzender halb erhöhter Rasenbereich dar. Die Treppenanlage zur Kapelle ist zudem nicht barrierefrei.

Angrenzend an das Areal der Kapelle und des potenziellen Vorplatzes schließt sich ein teilweise unter Denkmalschutz befindlicher Gebäudekomplex an. Dieser präsentiert sich gegenüber dem Kapellenvorplatz als geschlossene Fassade ohne jegliche Öffnung. Dahinter befindet sich durch einen Hof zugänglich ein offener Schuppen mit attraktiver Gebälkdachkonstruktion.

Es wird vorgeschlagen diese drei Bereiche zusammenzufassen und einen attraktiven „Dorfmittelpunkt“ zu schaffen. Zum einen müsste das halb erhöhte Gelände vor der Kapelle abgetragen werden. Die Treppenanlage würde ersetzt durch einen Rampenaufgang. Durch den Geländeabtrag entsteht ein Platz zwischen Kapelle und Bernkasteler Straße. Über eine Öffnung unter Erhaltung des Dachgebälks und der Stützkonstruktionen könnte der erschließbare Bereich des Denkmals als überdachter Platzbereich integriert werden. Dies ist unter Erfüllung denkmalgerechter Auflagen möglich. Im Ergebnis bekäme Wengerohr einen Platz, auf dem ein Empfang bei Hochzeiten organisiert, ein kleines Dorffest abgehalten oder einfach ein Aufenthalt für die Bevölkerung in zentraler Lage angeboten werden könnte. Mit geringen Mitteln ließe sich dann auch die Kapelle durch Beleuchtung in Szene setzen und die Barrierefreiheit herstellen. Zudem

könnte der Platz als Vorfahrt mit dem Hochzeitsauto genutzt werden, ohne dass der fließende Verkehr auf der Bernkasteler Straße beeinträchtigt wird. Zur Sicherheit ist die Maßnahme kombinierbar mit den alternierenden Parkstreifen an der Bernkasteler Straße, so dass der Sicherheitsraum zwischen Kapelle / Platz und vorbeifahrenden Fahrzeugen vergrößert würde.

5.3 Erschließung Hofgarten / Im Hof

Im Bereich Hofgarten ist für einen Teilbereich die Erschließung privat organisiert. In einem zweiten Teilbereich erfolgt die Erschließung derzeit noch ohne Regelung (weder öffentlich noch privat) über private Flächen. Dies kann durch eine Einbeziehung des betroffenen Bereichs in die Konzeption für den Gartenweg behoben / bereinigt werden.

Für die Erschließung der Anwohner des Weges „Im Hof“ ist derzeit eine Regelung über externe Ansätze nicht realisierbar. Daher ist als denkbare Lösung die Herauslösung von Flächenanteilen denkbar, die zu einer öffentlichen Erschließung werden können. Dabei ist der Ausbauzustand weniger relevant als die Sicherstellung einer gesicherten Erschließung für alle Anlieger. Auch die Thematik des Oberflächenwassers ist dabei zu bedenken. Hier muss gemeinsam mit allen Belangend er technischen Infrastruktur eine Detailplanung erfolgen, welche mit den Anliegern abzustimmen sein wird.

5.4 Entwicklung Gartenweg

An der Ecke Walholzer Straße / Gartenweg, nördlich des Gartenwegs sowie zwischen Gartenweg, Hofgarten und Im Hof befinden sich Flächen, die einer größeren Entwicklung zugeführt werden könnten. Dabei stellen die Areale zusammenhängende Flächen mehrerer Flurstücke dar, die teilweise jedoch in gemeinschaftlichem Eigentum stehen.

Die planerischen Überlegungen gehen dahin, dass die drei betroffenen Flächen hinsichtlich ihrer technischen und verkehrlichen Erschließung als Einheit zu betrachten sind. Für keine der Flächen soll eine Erschließung über den Gartenweg von Westen erfolgen. Der Ausbau ist sehr eng und ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Insofern wird als Lösung ein Einbahnverkehr oder ein Begegnungsverkehr gespeist aus der östlichen Richtung über die Walholzer Straße / Bernkasteler Straße vorgeschlagen. Auch die technische Ver- und Entsorgung kann hierüber abgewickelt werden; ist allerdings neu zu erstellen.

Für die Fläche Ecke Walholzer Straße / Gartenweg ist eine der Topografie angepasste und an der Umgebungsbebauung orientierte Bebauung möglich. Es kann sich um Einzel- und Doppelhäuser handeln. Auch Mehrfamilienhäuser wären denkbar, wenn sich deren bauliche Struktur sowie die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in die Umgebung einfügen. Dazu sollte ein detailliertes Baukonzept vorgelegt werden ehe die Stadt über eine Bebauung entscheidet. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass ein – offenbar teils verrohrter – alter Bachlauf durch das Areal verläuft, dessen Rahmenbedingungen zu beachten sind.

Nördlich des Gartenweges sind zwei Varianten einer Entwicklung denkbar. Zum einen könnte die Bebauung entlang des Gartenwegs erfolgen und lediglich den Lückenschluss ermöglichen. Die Straße Gartenweg müsste hingegen verbreitert werden und sich nach Norden ausdehnen lassen. Auch hier befindet sich ein Bachlauf / Graben, der zu beachten ist. Alternativ könnte die Grundstückstiefe ausgenutzt werden und ein „kleines Baugebiet“ entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der zu erstellenden technischen und verkehrlichen Erschließung im Gartenweg würde sich eine weitergehende Ausnutzung des Grundstücks als sinnvoll erweisen. Allerdings rückt die Bebauung dann in die Nähe der Bahnstrecke Trier – Koblenz genau auf Höhe des Bahnhofs

Wengerohr (Hauptbahnhof Wittlich). Eine Entwicklung in die Fläche hinein ist demnach sinnvoll und auch städtebaulich vertretbar. Allerdings muss die Auswirkung des Schienenverkehrslärms untersucht werden, bevor eine Planung angestoßen werden könnte.

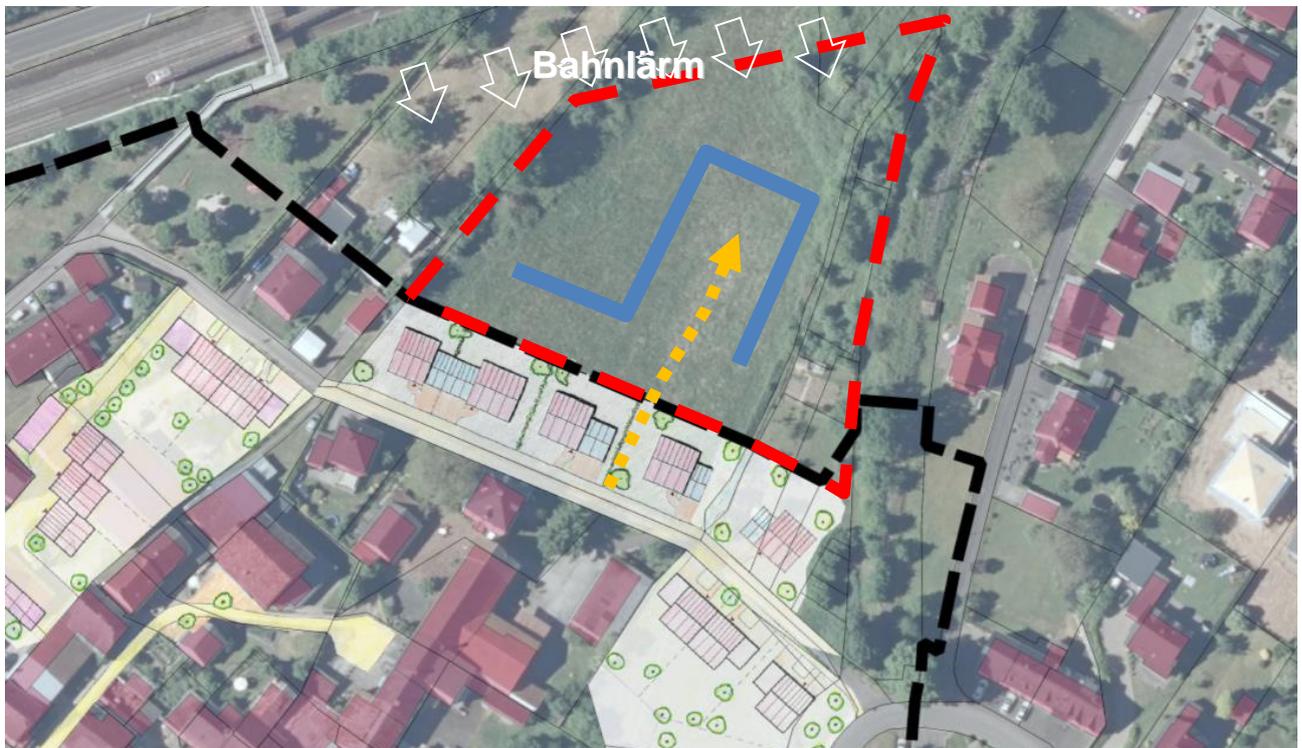


Abbildung 5: Variante Gartenweg

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | Kataster © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15 | eigene Darstellung)

Für das als Konversion zu bezeichnende Areal zwischen Gartenweg, Hofgarten und Im Hof ist ebenfalls eine dörfliche Baustruktur denkbar, die sich tief ins Gelände ziehen und ihre Erschließung über den Gartenweg erfahren würde. Dabei sind mehrere Varianten der Stellung baulicher Anlagen sowie zu deren Gebäudetypus denkbar. Eine dichtere Ausnutzbarkeit der Flächen wäre vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ sicherlich einerseits wünschenswert. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass die Bevölkerungsstrukturelle Dichte und die Baumasse nicht überhand nehmen. Das Planungskonzept soll in die gemeinsame Erschließungsplanung des Gartenwegs eingebunden werden.

Grundsätzlich sollten die Bereiche aber gemeinsam über den Gartenweg erschlossen werden, der die einzige potenziell konfliktfreie Erschließungsplanung verspricht.

5.5 Entwicklungsbereiche Bernkasteler Straße und Wiesenweg

Der Entwicklungsbereich Bernkasteler Straße befindet sich östlich des Kreuzungsbereichs mit dem Gartenweg und grenzt im Südwesten bereits an neu erschlossene Flächen des Bornwegs an. Hier ist eine topografisch bewegte Fläche vorzufinden, die eine Bautiefe dem Grunde nach beschränkt auf eine Reihe an der Bernkasteler Straße. Denkbar wäre aber auch eine zweireihige Bebauung, wobei im Zuge der Erschließung der hinteren Baureihe der Höhenunterschied überwunden werden könnte. Diese Tiefe fügt sich in die umgebenden baulichen Strukturen ein und ermöglicht eine weitestgehend wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

Als Lückenschluss zwischen den sich in Bebauung befindlichen Flächen des Bornwegs und den bestehenden Strukturen an der Bernkasteler Straße verbleibt ein Bereich am Wiesenweg, der auf

beiden Seiten einer baulichen Ertüchtigung zugänglich ist. Der nordwestliche Bereich ist durch kleinteilige Bebauung einer Nachverdichtung zuführbar. Dabei sollten die Grundstücksverhältnisse der nördlich angrenzenden Bebauung berücksichtigt und ein Teil der Flächen der Bestandsimmobilie zugeschlagen werden. Eine Doppel- / Reihenhausbauung könnte hier angemessen eingefügt werden. Durch die Mauer und den Höhenunterschied zum hinter der Kapelle liegenden Freibereich besteht eine Trennung zwischen diesem Bereich und den privaten Gärten der neuen Bebauung. Südwestlich des Wiesenwegs könnte eine kleinteilige aber auch eine leicht verdichtete Bauweise realisiert werden. Dabei steht auch die Option zur Diskussion in den inneren Freibereich der angrenzenden Flurstücke planerisch einzugreifen. Diese Option ist allerdings aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse eher unwahrscheinlich, sollte aber vor einer Bebauung entlang des Wiesenwegs geprüft werden, da ansonsten die Erschließungsmöglichkeiten erschwert werden könnten.

5.6 Flankierende Maßnahmen und Empfehlungen

Flankierend zu den konkreten Entwurflösungen und Erschließungsmaßnahmen, könnte auch die Prüfung von Förderprogrammen und Fördergeldern angestoßen werden. Die teils als öffentliche Maßnahmen zu realisierenden Dinge sind dabei sicherlich von den privaten Maßnahmen zu trennen. Allerdings stehen auch bei den konkret diskutierten Flächen sowie den übrigen Bestandsstrukturen mögliche Denkmalsvorgaben oder Dorferneuerungsansätze zur Betrachtung an, so dass hier über eine Unterstützung aus Landes- und Bundesmitteln gesprochen werden muss. Dazu sollten konkretere Überlegungen vorgelegt werden können.

Als städtebauliche Richtschnur hat sich herausgestellt, dass die Heterogenität des Gebietes in zwei Belangen mündet, die in der Steuerung / Planung für das Altdorf zugänglich sind. Dabei handelt es sich um die Maßregelung von II Vollgeschossen + Satteldach, was dem Ortsbild des Altdorfs gerecht wird. Hierin ist ein städtebauliches Ziel für den Bereich zu sehen.

Aus planerischer Sicht wird empfohlen, dass alle Maßnahmen, Entwicklungen und Planungen in engem Dialog mit den Eigentümern, Nachbarn und potenziellen Entwicklern sowie Investoren betrieben werden.

Für die Entwicklungen im Gartenweg wird die Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage einer ausgewogenen Erschließungsplanung empfohlen, um die Belange der gemeinsamen Erschließung der freien Flächen und der baulichen Nutzung und Gestaltung städtebaulich zu steuern.

Im Hof wird empfohlen einen Moderationsprozess unter fachplanerischer Begleitung durchzuführen, um eine Lösung für die Herstellung einer gesicherten Erschließung auszuarbeiten.

6 Zielsetzungen für das Altdorf – 2

Nachdem erste Lösungsansätze und der Rahmenplan als Entwurf in einer Informationsveranstaltung am 07. August 2018 vorgestellt wurden und ein anschließender Dialog in Form eines „Workshops“ durchgeführt wurde, hat der Ortsbeirat folgende Zielsetzungen für die Rahmenplanung beschlossen:

- Erschließungsmaßnahmen Im Hof, Hofgarten, Gartenweg
 - Herbeiführung einer gesicherten Erschließung für die bisher über Privatgrundstücke erschlossenen Grundstücke (Straßen Im Hof und Hofgarten)

- Erarbeitung eines Erschließungskonzeptes für die Straßen Im Hof, Hofgarten und Gartenweg mit den Anliegern
- Erörterung der für eine Erschließung zu erhebenden Beiträge durch die Stadt
- Bernkasteler Straße
 - zeitnahe Herbeiführung verkehrsberuhigender Maßnahmen
 - zeitnahe Einrichtung einer Geschwindigkeitsbegrenzung durch eine 30 km/h-Zone
 - Planungen und Maßnahmen mit Anwohner abstimmen
- Wahlholzer Straße
 - Einmündungsbereich der Wahlholzer Straße in die Bernkasteler Straße durch dort parkende Autos unübersichtlich und daher mit einem erhöhten Gefahrenpotenzial behaftet
 - die Situation verschärft sich weiter, wenn entlang des Gartenweges weitere Grundstücke für eine bauliche Nutzung erschlossen werden
 - dadurch entsteht ein weiterer Gefahrenpunkt im Bereich der Einmündung des Gartenweges und des Sandweges in die Wahlholzer Straße
- Planung Gartenweg / In der Acht
 - Nutzungskonzept für den Bereich „In der Acht“ in Bezug auf Bebauung, öffentliche Flächen, Schallschutz gegen Bahn
- Alte Kapelle / Haus Schmitz / öffentliche Aufenthaltsbereiche
 - Entwicklung im Bereich „Alte Kapelle“ und umliegende Grundstücke erarbeiten
- Bebauung / Gebietsstruktur / finanzielle Fördermöglichkeiten
 - bestehende dörfliche charakteristische Gebäude bei Um- und Neubauten integrieren
 - Information der Anwohner über mögliche Fördermöglichkeiten

7 Fazit

Die Rahmenplanung, die sich im Laufe der Ausarbeitung zu einem Entwicklungsplanungsprozess entwickelt hat, hat Probleme identifiziert, aufgegriffen und erste Lösungsansätze vorgetragen, die jeweils detailliert ausgearbeitet werden müssen. Es ist zu erwarten, dass das Areal des Wengerorher Altdorfs in gezielte Planungen gelenkt werden kann, so dass für alle identifizierten Probleme passende Lösungen ausgearbeitet werden können. Dabei kann im Sinne einer Priorisierung vorgegangen werden, was der Ortsbeirat festlegen sollte. Sicherlich sind die Maßnahmen der Bernkasteler Straße, die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gartenweg und die Sicherung der Erschließung im Bereich Hofgarten / Im Hof die vordringlichsten und klarsten Themen. Aus planerischer Sicht sollte ein weiterer Schwerpunkt auf die Aufwertung der Kapelle und des Vorplatzes gelegt werden, da es sich um eine echte Entwicklungsmaßnahme der Ortsgemeinschaft handeln kann, aus der ein Gemeinschaftsgefühl abgeleitet werden kann.