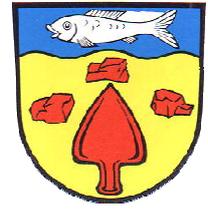


# Gemeinde Steinach im Kinzigtal



## Gemeindeentwicklungskonzept



Kommunale  
Stadt**Erneuerung**  
GmbH

Dezember 2013



Kommunale Stadt**Erneuerung** GmbH  
Burkheimer Straße 10  
79111 Freiburg im Breisgau  
0761 – 557389-80  
[www.kommunale-stadterneuerung.de](http://www.kommunale-stadterneuerung.de)

Sybille Hurter  
Heidrun Haag-Bingemann



**In Zusammenarbeit mit**

Gemeinde Steinach im Kinzigtal  
Kirchstraße 4  
7779 Steinach

Bürgermeister Frank Edelmann  
Petra Meister  
Sabine Obert – Kempf

MemoU - Büro für Mediation | Moderation | Business Coaching  
Lettenweg 12  
79111 Freiburg  
49 / 179 / 2084696  
[www.memo-u.de](http://www.memo-u.de)

Dr. Thomas C. Uhlendahl



## **Inhaltsverzeichnis**

|  | Seite |
|--|-------|
| <b>1. Vorbemerkung</b>                                       |       |
| 1.1 Anlass und Vorgehen                                      | 7     |
| 1.2 Gemeindeentwicklungskonzept                              | 7     |
| 1.3 Bürgerbeteiligung  | 7     |
| <b>2. Ausgangssituation</b>                                  |       |
| 2.1 Lage im Raum, Gebietsstruktur                            | 9     |
| 2.2 Bevölkerungsstruktur und Entwicklungen                   | 9     |
| 2.3 Regionalplanerische Vorgaben                             | 10    |
| <b>3. Bestandsaufnahme- und Analyse - Welschensteinach</b>   |       |
| 3.1 Städtebauliche Situation                                 | 12    |
| 3.2 Nutzungen  | 13    |
| 3.3 Verkehrserschließung                                     | 14    |
| 3.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Auszüge Analyse       | 16    |
| <b>4. Bestandsaufnahme- und Analyse - Steinach</b>           |       |
| 4.1 Städtebauliche Situation                                 | 17    |
| 4.2 Nutzungen  | 21    |
| 4.3 Verkehrserschließung                                     | 24    |
| 4.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Auszüge Analyse       | 26    |
| <b>5. Ziele und Maßnahmen – Welschensteinach</b>             |       |
| 5.1 Städtebauliche Situation                                 | 27    |
| 5.2 Nutzungen  | 28    |
| 5.3 Verkehrserschließung                                     | 29    |
| 5.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Entwicklungsleitsätze | 31    |
| <b>6. Ziele und Maßnahmen – Steinach</b>                     |       |
| 6.1 Städtebauliche Situation                                 | 32    |
| 6.2 Nutzungen  | 35    |
| 6.3 Verkehrserschließung                                     | 37    |
| 6.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Entwicklungsleitsätze | 39    |
| <b>7. Fazit und weiteres Vorgehen</b>                        | 40    |
| <b>Pläne</b>   |       |
| Analyse Welschensteinach                                     |       |
| Analyse Steinach   |       |
| Maßnahmen Welschensteinach                                   |       |
| Maßnahmen Steinach   |       |
| <b>Anlagen</b>   |       |
| Dokumentation der Bürgerbeteiligung                          |       |



## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Anlass und Vorgehen**

Die Gemeinde Steinach hat gemäß Beschluss des Gemeinderates an die Rüger Kunst-KommunalKonzept GmbH den Auftrag für die Vorbereitung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB (Antragstellung Landessanierungsprogramm Programmjahr 2013) erteilt. Der Antrag wurde erwartungsgemäß im ersten Anlauf nicht bewilligt, so dass für das Programmjahr 2014 erneut ein Antrag gestellt wurde.

Zwischenzeitlich wurden die Anforderungen an eine Programmaufnahme erhöht. So wird vor allem die Vorlage eines aktuellen gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes gefordert, aus dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gesamtgemeinde hervorgeht. Der Fördergeber möchte damit sicherstellen, dass die geförderten Maßnahmen von den Entwicklungszielen abgeleitet sind. Wesentlicher Bestandteil des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist dabei eine breit angelegte Bürgerbeteiligung.

Für die Gemeinde Steinach wurde im Jahr 2003 im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ bereits ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellt. Dieses Konzept wurde in Teilen umgesetzt und ist nun zwischenzeitlich nicht mehr ganz aktuell. Es erfährt mit dem vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzept eine Überarbeitung und Fortschreibung.

### **1.2 Gemeindeentwicklungskonzept**

Mit einem Gemeindeentwicklungskonzept gibt sich die Gemeinde einen Leitfaden für die zukünftige gemeindliche Entwicklung, wobei ein Zeithorizont von etwa 15 Jahren betrachtet werden soll. Konkrete, detaillierte Planungen sind nicht Gegenstand des Konzeptes, es sollen vielmehr Handlungsempfehlungen formuliert werden, die über eine Analyse der aktuellen Situation den Entwicklungsbedarf und die Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Dabei ist es auch möglich, die Ziele und Handlungsempfehlungen jederzeit veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, denn das Gemeindeentwicklungskonzept ist kein starres Instrument. Darüber hinaus handelt es sich um eine informelle Planung, die keine rechtliche Bindungswirkung gegenüber dem Einzelnen entfaltet. Dies erfolgt, soweit Bedarf besteht, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

### **1.3 Bürgerbeteiligung**

Die umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit ist unverzichtbarer Bestandteil bei der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes. Das Expertenwissen der ortsansässigen Bevölkerung liefert wichtige Informationen für die Analyse und die Konzeptentwicklung, gleichzeitig schafft eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess die Voraussetzung für die Akzeptanz der Maßnahmen und damit für deren Umsetzung.

In der Programmausschreibung der Städtebauförderungsprogramme ist die Beteiligung der Öffentlichkeit zwingend vorgesehen. Die Verwaltung und auch der Gemeinderat der Gemeinde Steinach haben hierzu im Zeitraum Mai bis November einen umfassenden Beteiligungsprozess durchgeführt. Dieser umfasste, neben einer Bürgerversammlung als Auftaktveranstaltung, vier thematisch gegliederte Workshops, die einer breiten Öffentlichkeit offenstanden. In den Workshops wurden nach einer Analysephase als Arbeitsergebnis Entwicklungsleitsätze für die verschiedenen Bereiche formuliert.

Zusätzlich wurde im Anschluss ein „BürgerInnenrat“ durchgeführt, eine spezielle Form der Beteiligung, bei welcher zufällig ausgewählte Einwohner sich mit dem Ziel getroffen haben, zu einer speziellen Fragestellung der Gemeinde einen Lösungsvorschlag zu liefern. Abschließend wurden die Ergebnisse des gesamten Beteiligungsprozesses der Öffentlichkeit in einer weiteren Bürgerversammlung vorgestellt.

Sowohl die Einzelergebnisse, als auch die Entwicklungsleitsätze der Workshops und des BürgerInnenrates wurden bei der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes berücksichtigt, bzw. haben darin Eingang gefunden.

Das Gemeindeentwicklungskonzept wurde dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung im November 2013 vorgestellt und wird dem Gemeinderat in der Dezembersitzung zum Beschluss vorgelegt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Raum, Gebietsstruktur**

Die Gemeinde Steinach, bestehend aus dem Hauptort Steinach und dem Ortsteil Welschensteinach, liegt im mittleren Kinzigtal und gehört zum Landkreis Ortenau. Das nächstgelegene Oberzentrum Offenburg und der Anschluss an die Autobahn (A 5) sind ca. 26 km entfernt und werden über die B 33 erreicht.

Die Entfernung zwischen der Ortsmitte Welschensteinach und dem Adlerplatz in Steinach beträgt ca. 5 km.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 3.332 ha, davon beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche 239 ha (entspricht 7,2%), der Anteil der landwirtschaftlichen Fläche umfasst 1.258 ha (37,7 %), die Größe der Waldfläche beträgt 1.781 ha (53,4 %). Die Wasserflächen und sonstige Flächen betragen 54 ha (1,7%).

### **2.2 Bevölkerungsstruktur und Entwicklungen**

#### **Einwohnerzahl**

Die Einwohnerzahl in Steinach (Steinach und Welschensteinach) betrug im Jahr 1990 3.774 Einwohner. Im Jahre 2012 betrug die Einwohnerzahl insgesamt 4.060 Einwohner, wovon 1.210 Einwohner in Welschensteinach wohnten.

Seit dem Jahr 2010 lässt sich ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen feststellen. Anders als das Land, der Landkreis und kleinere Gemeinden mit bis zu 5.000 EW, verfügt Steinach noch über einen positiven Geburtensaldo. Für den Zeitraum bis 2030 wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg eine steigende Entwicklung der Bevölkerungszahlen vorausgesagt. Verglichen mit der Entwicklung im Landkreis und im Land tritt damit der allgemeine demografische Wandel in Steinach etwas verzögert ein, dennoch wird sich die Gemeinde schon heute mit den Folgen des demographischen Wandels auseinandersetzen müssen.

#### **Zu- und Fortzüge**

Steinach hatte in der Vergangenheit mehr Fortzüge als Zuzüge zu verzeichnen. Seit 2011 können aber Wanderungsgewinne und ein positiver Wanderungssaldo festgestellt werden. Um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, sollte die Gemeinde mit geeigneten Maßnahmen diesen Trend unterstützen.

## Altersstruktur

Steinach verfügt über eine ausgewogene Altersstruktur. Verglichen mit den Daten des Landkreises und des Landes ist der Anteil der über 50-jährigen eher unterdurchschnittlich. Der Anteil der unter-18-Jährigen ist hingegen höher als im Landkreis- bzw. Landesvergleich (Stand 2010). Langfristig ist zu erwarten, dass sich die Entwicklungen angleichen werden.

## 2.3 Regionalplanerische Vorgaben

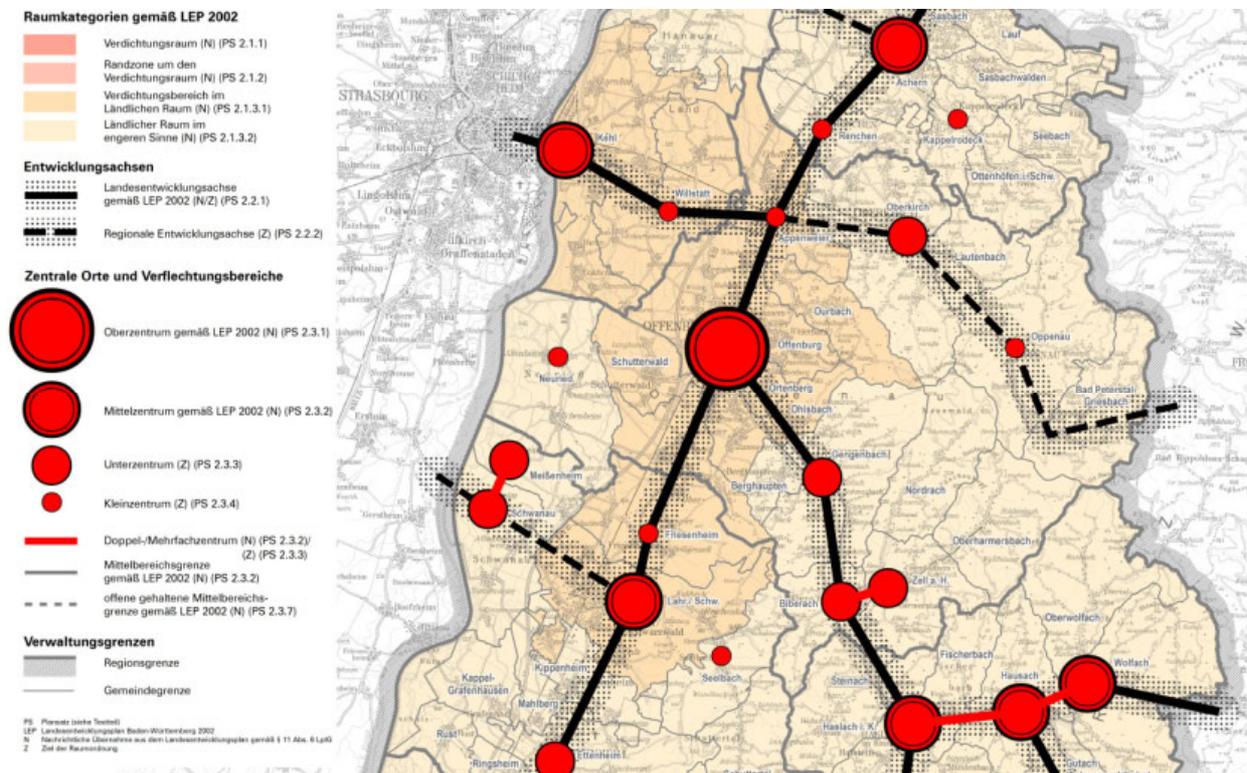
Gemäß der aktuell im Anhörungsverfahren befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Sept. 2013) ist nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes die Gemeinde Steinach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen, was bedeutet, dass günstige Wohnstandortbedingungen, Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden sollen. Gemäß der im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachsen liegt die Gemeinde im Bereich der Entwicklungsachse Offenburg-Gengenbach-Haslach / Hausach / Wolfach-Hornberg.

Steinach wird hinsichtlich seiner zentralörtlichen Funktion dem Mittelbereich Haslach / Hausach / Wolfach zugeordnet. Mittelbereiche sind Räume, in denen übergemeindliche Lebensbeziehungen (z.B. Arbeitsplätze) und besonders enge wirtschaftliche Beziehungen bestehen. In den Mittelbereichen soll eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten erfolgen.

Im Regionalplan wurde als Grundsatz formuliert, dass bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung einer Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale (z.B. Nachverdichtung, Nutzung von Brachflächen, Umnutzung ehemals gewerblicher Standorte) eindeutig Vorrang vor der Ausweisung bislang baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt werden soll. Neue Wohnbauflächen sind im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche auszuweisen, dabei ist auch auf eine verkehrsvermeidende Zuordnung neuer Wohnbauflächen zu Arbeitsstätten und Bildungs- und Versorgungseinrichtungen zu achten, sowie die Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.

Steinach ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt, was bedeutet, dass zur Deckung des Flächenbedarfs der ansässigen Bevölkerung und der lokalen Erweiterung und Verlagerung bereits ortsansässiger Betriebe bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen sollen.

Für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde formuliert der Regionalplan als allgemeine Grundsätze, die natürlichen Ressourcen zu schonen und die charakteristische Kulturlandschaft mit den naturraumtypischen Landschaftsbildern und charakteristischen Siedlungs- und Bauformen zu erhalten.



Regionalplan südlicher Oberrhein (Entwurf zur Offenlage Stand Sept. 2013) – Strukturkarte (Ausschnitt)

### 3. Bestandsaufnahme- und Analyse – Welschensteinach

#### 3.1 Städtebauliche Situation

##### Lage und Siedlungsstruktur

Welschensteinach hat sich entlang des Tales des Welschensteinacher Baches als Streusiedlung fast bis zum Ortsrand von Steinach entwickelt und weist eine zumeist lockere Bebauung im Wechsel mit verdichteten Bereichen auf. Durch das Fehlen von Einfriedungen wirkt Welschensteinach wie in die Wiesenlandschaft eingebettet und verfügt dadurch über ein hochwertiges Landschaftsbild.

Charakteristisch ist der erhöht liegende und somit dominierende und weithin sichtbare alte Ortskern mit Kirche, Rathaus und Schule. Die in der Ortsmitte befindliche Grünfläche sichert einen freien Blick auf diese Dorfmitte und sollte als Wiese erhalten bleiben.



Blick auf Dorfmitte mit Kirche

Ortsbildprägend ist der offene Bachlauf des Welschensteinacher Baches, der durch die Ortslage führt.

Typisch für die Schwarzwaldtäler sind die vereinzelt Höfe, die sowohl an den Hängen als auch im Tal oder im Ortsgefüge liegen. Westlich an die Ortsmitte grenzt ein inzwischen vollständig bebauter Wohngebiet an.

## **Gebäudezustand**

Die Bebauungsstruktur ist relativ inhomogen, es überwiegen jedoch ältere z.T. auch historische Gebäude. Vereinzelt stehen Gebäude leer oder weisen mittlere bis größere bauliche Mängel auf. Im Bereich der Ortsdurchfahrt / L103 können vermehrt Gebäude mit Modernisierungsdefiziten festgestellt werden.

## **3.2 Nutzungen**

### **Wohnen**

Der Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2002 mit dem Zieljahr 2017) sieht die Entwicklung von insgesamt ca. 3,09 ha Wohnbaufläche vor.

Davon wurden zwischenzeitlich ca. 0,58 ha mit 10 Bauplätzen erschlossen (Baugebiet Halderweg) und 0,3 ha mit 2 Bauplätzen zur Bebauung vorbereitet (Baugebiet Winterhalde II). Weitere 0,62 ha mit 8 Bauplätzen sind bereits planerisch vorbereitet bzw. sollen zeitnah entwickelt werden. Die noch verbleibenden ca. 1,17 ha sind Flächenpotentiale und können nach Bedarf entwickelt werden. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen sind ausreichend, um den Wohnflächenbedarf der Welschensteinacher Bevölkerung zu decken (innerer Bedarf und Ersatzbedarf).

Darüber hinaus besteht in Welschensteinach Innenentwicklungspotenzial in Form von Baulücken im Bestand. Auch im westlich gelegenen, fast vollständig bebauten Baugebiet sind noch drei Bauplätze frei.

### **Gewerbe**

Sowohl in den Wohngebieten als auch in der alten Ortslage existieren vereinzelte Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Der Schlachthof der Schlachthausgemeinschaft liegt in einer Gemengelage neben Wohngebäuden, was zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen kann, die in der Vergangenheit auch gelegentlich aufgetreten sind. Eine Verlagerung des Schlachthofes erscheint hingegen schwierig, da dieser von den Landwirten als Verein gemeinschaftlich betrieben wird und dieser nicht über Finanzmittel für einen Neubau verfügt. Zudem besteht kein Erweiterungsbedarf.

In der Ortslage vereinzelt vorhandene gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sind mit der Wohnnutzung verträglich.

Entlang der L 103 haben sich gewerbliche Bereiche mit Schreinerei und Sägewerk entwickelt. Um den gewerblichen Betrieben die Möglichkeit für Betriebserweiterungen zu gewähren, ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche „GE an der L103“ dargestellt. Aktuell besteht jedoch kein Erweiterungsbedarf.

## **Landwirtschaft**

Typisches bauliches Merkmal von Welschensteinach sind die landwirtschaftlichen Höfe, die vereinzelt in der Ortslage, aber auch an den Hängen liegen. In Welschensteinach sind noch 7 Haupterwerbslandwirte und 45 Nebenerwerbslandwirte tätig. Insbesondere die Zahl der Haupterwerbslandwirte wird in den nächsten Jahren voraussichtlich zurückgehen.

Den landwirtschaftlichen Betrieben fallen neben der Produktion von Lebensmitteln auch indirekt landschaftspflegerische Aufgaben zu, da sie durch die Grünlandbewirtschaftung für die Offenhaltung der Landschaft und damit für das Landschaftsbild sorgen.

## **Nahversorgung**

Im Bereich der wohnungsnahen Versorgung weist Welschensteinach große Defizite auf. Es wird eine Bäckerei-Verkaufsstelle betrieben, jedoch nur mit eingeschränkten Öffnungszeiten, die auch ein kleines Nebensortiment zur „Notversorgung“ anbietet. Insbesondere für nicht mobile, meist ältere Einwohner erweist sich diese Unterversorgung als problematisch, so dass sie diesbezüglich auf fremde Hilfe angewiesen sind.

## **Öffentliche Einrichtungen**

Welschensteinach verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Jugendtreff, einen Vereinsproberaum und Sportplatz, was attraktiv ist für junge Familien. Eine Mehrzweckhalle wird als Sporthalle genutzt und ermöglicht das Ausrichten größerer Veranstaltungen. Neben der Halle liegt der Sportplatz. Das Angebot an Kinderspielflächen kann jedoch nicht als attraktiv und ausreichend bezeichnet werden.

### **3.3 Verkehrserschließung**

#### **Kfz-Verkehr**

Die Hapterschließung des Ortsteiles erfolgt über die klassifizierte Straße L 103 (Talstraße). Davon zweigen vereinzelt Erschließungsstraßen zur Erschließung der hinterliegenden Bebauung und der am Hang liegenden Höfe ab. Die im Norden und im Süden von der L 103 abzweigende Dorfstraße erschließt den alten Ortskern mit Rathaus und Kirche sowie auch das angrenzende Wohngebiet.

Die L 103 ist als klassifizierte Straße relativ stark befahren. Auch sind die tatsächlichen Fahrgeschwindigkeiten in der Ortsdurchfahrt als relativ hoch und der Umgebungsbauung nicht angemessen einzustufen. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Straße eher verkehrstechnisch ausgebaut ist (Straßenraumbreiten, Mitteltrennung) und daher nicht den Eindruck einer Ortsstraße vermittelt. Zudem ist sie nicht durchgehend beidseitig angebaut, was zusätzlich zu hohen Fahrgeschwindigkeiten verleitet.



L 103 / Talstraße Welschensteinach

Problematisch erscheinen die Fahrgeschwindigkeiten insbesondere im Bereich der Schule zwischen den beiden Einmündungen der Dorfstraße, da sich hier vermehrt Fußgänger v.a. auch Kinder aufhalten und die Straße zwischen dem zu den Sportanlagen führenden Weg und der Schule an der Lichtsignalanlage gequert wird.

Die Dorfstraße wurde im Bereich von Rathaus und Kirche bereits umgebaut und durch den verwendeten Pflasterbelag gestalterisch aufgewertet. Der Ausbau endet jedoch im Bereich der Einmündung Obertal, der angrenzende Bereich bildet aber mit dem Ortsmittelpunkt eine räumliche Einheit. Hier erscheint der Straßenraum sehr weit, überdimensioniert und gestalterisch abweisend, was darauf zurückzuführen ist, dass diese Fläche als Buswendeplatz genutzt wird.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

Weite Teile von Welschensteinach sind als Tempo-30-Zonen ausgeschildert, so dass sich Fußgänger und Radfahrer gefahrlos im Straßenraum bewegen können. Problematisch erscheint die Gehwegsituation jedoch entlang der L 103. Fast durchgehend besteht nur ein einseitiger Gehweg. Dieser ist insbesondere auf Höhe der Schule sehr schmal, so dass zwei Kinder nicht mehr mit ausreichendem Abstand zu den vorbeifahrenden Fahrzeugen nebeneinander gehen können. Dieser Abschnitt wird vermehrt von Fußgängern begangen, da hier die Verbindung zwischen dem alten Ortsbereich mit Neubaugebiet sowie der Schule und den Sportanlagen besteht.

Die Lichtsignalanlage, die als Querungshilfe in Höhe des Weges besteht, ist relativ schlecht zu erkennen, da keine baulichen Maßnahmen auf diese Querungsstelle vorbereiten und den Fahrzeugführern keine niedrigeren Fahrgeschwindigkeiten

nahegelegt werden. Da hier vor allem Kinder queren, ist jedoch vermehrt mit „Rotquerungen“ zu rechnen.

Im Bereich des neuen Baugebietes Halderweg fehlt eine Querungshilfe, um den nur einseitig vorhandenen, gegenüberliegenden Gehweg sicher zu erreichen.

Es besteht ein attraktiver, breit ausgebauter und durchgehend beleuchteter Radweg zwischen Steinach und Welschensteinach, der sehr gut angenommen wird. Dieser Radweg wird überwiegend unabhängig vom Kfz-Verkehr abseits der Straße geführt. In Welschensteinach ist der selbstständige Radweg jedoch etwa ab Höhe Leisenweg unterbrochen und muss entlang der Straße geführt werden, was wenig attraktiv erscheint. Wünschenswert wäre eine durchgehende Verbindung, die auch das Neubaugebiet Halderweg mit erschließt und an die von Süden kommende „E-Bike-Route Ortenaukreis“ anschließt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Welschensteinach ist mit einer Busverbindung an Steinach angeschlossen. Der Bus verkehrt in Schulzeiten fünfmal pro Richtung und während der Ferienzeit dreimal pro Richtung. Diese Bedienungsfrequenz ist nicht komfortabel und es wird maximal eine Grundversorgung erreicht. Für ältere Menschen, die auf die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel angewiesen sind, bedeutet dies eine große Einschränkung ihrer Mobilität.

### **3.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Auszüge Analyse**

Im Rahmen der Workshops wurde eine Analyse der bestehenden Situation in Form einer positiven und negativen Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurde jede Einzelnennung erfasst und zu den Analyseaussagen kein gemeinsames Votum gebildet. Einige Analyseergebnisse sollen hier beispielhaft genannt werden.

Von den Bürgern wurde positiv bewertet, dass Welschensteinach über Grundschule, Kirche und Jugendräume sowie eine Halle für Veranstaltungen verfügt. Bemängelt wurde das Fehlen eines Gasthauses und Cafés, eines weiteren Kinderspielplatzes sowie eines Geldautomaten. Auch wurde befürchtet, dass es nach Schließung des vorhandenen Dorfladens (Bäckerei) keine Nahversorgung mit Lebensmitteln mehr geben wird.

## **4. Bestandsaufnahme- und Analyse – Steinach**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

#### **Lage und Siedlungsstruktur**

Steinach liegt landschaftlich attraktiv in der Talebene des Kinzigtals, umgeben von den Hängen des Schwarzwaldes (Blickbeziehungen). Das Landschaftsbild ist geprägt durch Weideland und Wald. Der relativ geschlossene Ortskern wird begrenzt durch die Bahnlinie Offenburg-Konstanz, die Kinzig und die Umfahrung der B 33.

Der alte Ortskern erstreckt sich westlich der Hauptstraße und im daran anschließenden Bereich Badener Straße. Ältere Siedlungsbereiche bestehen auch am Einetweg / Welschensteinacher Straße und im Bereich Kraftzig.

Charakteristisch für diese Bereiche sind die historische Bausubstanz und dörfliche Strukturen mit noch vereinzelt alten Hofstellen. Die Scheunen und Nebengebäude auf den intensiv baulich genutzten Grundstücken stehen zum Teil leer oder sind untergenutzt. Vereinzelter Leerstand kann auch bei den Hauptgebäuden festgestellt werden.

Neuere Baugebiete sind südlich der Prinzbacher Straße und oberhalb des Schwimmbades entstanden. Das Wohngebiet Mittelgrün wurde erst in jüngster Vergangenheit entwickelt.

Die Ortsmitte von Steinach wird definiert durch die öffentlichen Einrichtungen mit Rathaus, Schule und Kirche und den Einzelhandelseinrichtungen, die linear entlang der Hauptstraße angesiedelt sind. Es ist jedoch kein eindeutiger Ortsmittelpunkt ablesbar, der als zentraler Bereich fungiert und als Treffpunkt genutzt werden könnte.

Entlang der Hauptstraße stehen einige charakteristische Gebäude, die die Geschichte der Gemeinde widerspiegeln und im Straßenraum gestalterische Merkmale definieren. Zu nennen sind hier beispielhaft das Rathaus, die katholische Kirche Heilig Kreuz, das Pfarrhaus sowie das Pfarrheim, das Gasthaus Adler und das Heimatmuseum am Adlerplatz, das ehemalige Gasthaus Kälble sowie das Gebäude des Korbwarengeschäftes gegenüber dem Gasthaus Sonne.

#### **Grün- und Freiflächen**

Eine ortsbildprägende öffentliche Grün- und Freifläche existiert im Vorbereich des Rathauses als Grünfläche des Pfarrgartens.

Als besonders schönes und ortsbildprägendes Element kann der Dorf- bzw. Mühlbach bezeichnet werden, der durch den gesamten Ort fließt und immer wieder im Straßenbild in Erscheinung tritt. Die Uferbereiche sind in weiten Bereichen jedoch nicht zugänglich und damit nicht erlebbar. Zum Teil befinden sie sich auch in privater Hand.

## Straßen- und Platzgestaltung

### Hauptstraße

Die Hauptstraße stellt den zentralen Bereich von Steinach dar, denn hier sind überwiegend die Geschäfte, Gasthäuser und sonstige Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Dies bedeutet, dass der Straßenraum vermehrt auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird und somit auch als Aufenthaltsbereich dienen sollte. Darüber hinaus müssen Parkplätze für die Kunden vorgehalten werden. Gleichzeitig ist die Hauptstraße auch die Hauptverkehrsader von Steinach mit einer nicht unerheblichen Verkehrsbelastung. Dadurch überlagern sich diese vielfältigen Funktionen, die der Straßenraum erfüllen muss und die sich zum Teil beeinträchtigen.



Hauptstraße

Gestalterisch ist die Hauptstraße als klassifizierte Straße (L103) jedoch auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtet, die verbleibenden Seitenflächen stehen dem Fußgängerverkehr, als Aufenthaltsbereiche und zum Parken zur Verfügung. Daher sind die Gehwege in einigen Straßenabschnitten so schmal, dass das Nebeneinandergehen oder die Begegnung von zwei Personen auf dem Gehweg nicht mehr möglich ist und ein Ausweichen auf die Fahrbahn erforderlich wird. Besonders kritisch erscheint dies z.B. in dem als Schulweg genutzten Abschnitt zwischen Georg-Schwendemann-Straße und der Sportplatzstraße.

Die verkehrstechnisch orientierte Ausgestaltung des Straßenraumes hat auch zur Folge, dass im Seitenraum keine Grünflächen hergestellt oder Straßenbäume gepflanzt wurden, was zusätzlich gestalterisch abweisend wirkt.



Schmale Gehweg in der Hauptstraße

Durch die geschwungene Straßenführung im Verlauf der Hauptstraße wird der Straßenraum jedoch gegliedert und es entstehen angenehme, abwechslungsreiche Straßenraumsituationen, was zusätzlich noch durch die vereinzelt, gestalterisch herausragenden Gebäude als Blickfang unterstützt wird. Die Hauptstraße verfügt daher über gute Voraussetzungen, dass mit gestalterischen Mitteln zu einer Verbesserung der Situation beigetragen werden kann.

### **Ortseinfahrtsbereiche**

Der nördliche Knotenpunktbereich (Kolpingstraße, Hauptstraße) ist überdimensioniert ausgebaut. Die Anbindung der Hauptstraße ist sehr breit, verkehrstechnisch überdimensioniert und nicht als untergeordnete Anbindung erkennbar.

An der Gestaltung ist daher nicht eindeutig ablesbar, dass es sich hier um die Einfahrt in einen Innerortsbereich handelt. Dem Fahrzeugführer wird nicht nahegelegt, die Umfahrung zu nutzen. Darüber hinaus führt der breite Ausbau zu unangemessen hohen Einfahrtsgeschwindigkeiten in den Ort.

Die Tempo-30-Beschilderung ist sowohl im südlichen als auch nördlichen Bereich der Hauptstraße klein und unauffällig und wird auch nicht durch gestalterische Elemente unterstützt. Daher wird die Geschwindigkeitsbeschränkung nicht deutlich wahrgenommen und auch nicht immer eingehalten. Der mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung belegte Abschnitt (zwischen Mellert Areal und Einmündung Edeka-Markt) ist kleiner als der belebte Abschnitt des Ortsmittelpunktes.



Einfahrtsbereich von Norden (rechter Bildrand Kolpingstraße)

### **Adlerplatz**

Der Adlerplatz kann als der zentrale Platzraum Steinachs bezeichnet werden. Leider stellt er sich jedoch nur als begrünter, blumengeschmückter Parkplatz dar. Über den Adlerplatz führen drei Straßen, sowie die Einmündung der Hauptstraße, woraus ein erheblicher Flächenbedarf für Erschließungsflächen resultiert. Eine Aufenthaltsfunktion kann der Adlerplatz somit nicht erfüllen. Gute Voraussetzungen für die gewünschte Belebung des Platzes sind durch das angrenzende Café und die Restaurants gegeben. Das Café hat bereits eine kleine Freisitzfläche eingerichtet, die auch sehr gut angenommen wird.

### **Badener Straße**

Die Badener Straße ist bereits im unteren Abschnitt umgestaltet worden, wobei ein angenehmer Aufenthaltsbereich mit offenem Bachlauf und Brunnen entstanden ist. Gestalterische Defizite bestehen jedoch im Übergangsbereich zum Adlerplatz.



Adlerplatz mit Gasthaus Adler

## Gebäudezustand

Entlang der Hauptstraße und auch im rückwärtigen, historischen Bereich mit eher überaltertem, historischem Gebäudebestand können augenscheinlich an einigen Gebäuden sowohl bauliche, als auch funktionale Mängel und zum Teil ein höherer Sanierungsbedarf festgestellt werden. Einige Haupt- und Nebengebäude stehen leer.

Modernisierungsbedarf besteht außerdem bei öffentlichen Gebäuden. Das Rathaus verfügt teilweise über Leerstand und die Räumlichkeiten sind nicht mehr zeitgemäß. Es ist zudem nicht barrierefrei erschlossen.

Das ehemalige Postgebäude weist im Bereich der Wohnungen ebenfalls einen Sanierungsbedarf auf, die ehemaligen Räumlichkeiten der Post werden derzeit untergenutzt und sollten mit einer neuen Nutzung belegt werden. Auch bestehen bauliche Mängel.

## 4.2 Nutzungen

### Wohnen

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Steinach für den Wohnungsbau findet überwiegend im Baugebiet Mittelgrün statt. Der ca. 2 ha große, erste Bauabschnitt ist nahezu vollständig bebaut bzw. die Grundstücke sind verkauft. Südlich an diesen Bereich sind im Flächennutzungsplan 2002 (Zieljahr 2017) Erweiterungsflächen

vorgesehen, die sich südlich bis zum Ortsrand erstrecken. Diese können bedarfsgerecht entwickelt und erschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus im Bereich westlich der Bahn einige kleinere Wohnbauflächen dargestellt. Dabei handelt es sich um Arrondierungsflächen geringerer Größe, die Lücken im Bestand schließen oder zur Ortsabrundung beitragen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen weiteren Wohnbauflächen sind bei einem Flächenschlüssel von 50-60 Einwohnern pro Hektar ausreichend, um Bauflächen für etwa 420 Einwohner zur Verfügung zu stellen.

### **Innenentwicklungspotenzial**

Im Bereich des Ortsetters sind in zentraler Lage mit dem Betriebsgelände Paschal Werk II und dem ehemaligen Firmengelände Hukla gewerblich genutzte Flächen vorhanden. Darüber hinaus steht das Betriebsgebäude der Brauerei Mellert leer und das Betriebsgelände liegt brach.



Ehemaliges Betriebsgelände der Brauerei Mellert

Diese Flächen könnten einer höherwertigen und dem zentralen Standort entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Gemäß aktueller fachlicher und politischer Auffassung ist der Um- und Wiedernutzung von Flächen im Bestand Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang nicht genutzten Flächen im Außenbereich einzuräumen. Außer natur- und landschaftsschützenden Gründen können hierfür auch wirtschaftliche Aspekte angeführt werden, da an die vorhandene Infrastruktur (Kanäle, Leitungen, Straßen) angeschlossen werden kann.

Weiteres Innenentwicklungspotenzial besteht durch die Wiedernutzung bzw. Neuordnung von Leerständen oder Gebäuden mit baulichen Mängeln im Bestand.

## **Gewerbe**

Die gewerbliche Entwicklung hat im Wesentlichen westlich der Bahnlinie in den Gewerbegebieten Bildstöckle und im Interkommunalen Gewerbegebiet (IKG), in dem gewerbliche Flächen für die Gemeinden Steinach, Hofstetten, Mühlenbach, Fischerbach und die Stadt Haslach bereitgestellt werden, stattgefunden. Die erschlossenen Flächen des IKG sind in der Zwischenzeit nahezu vollständig reserviert bzw. bereits verkauft, so dass zusätzliche Erweiterungsflächen notwendig werden.

Das südwestlich gelegene Gewerbegebiet hat sich historisch zu einem gewerblichen Standort mit Wohnnutzung, d.h. als Gemengelage entwickelt. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht hier keine Erweiterungsflächen für Gewerbe vor.

Darüber hinaus existieren Gewerbebetriebe in zentraler Lage an der Hauptstraße (z.B. Paschal Werk II, ehemalige Hukla-Halle), was einerseits zu Konflikten mit der derzeit bereits angrenzenden und zukünftig vorgesehenen Wohnnutzung (Wohngebiet Mittelgrün) führen kann. Andererseits ist die Lage zu hochwertig um von flächenintensiven gewerblichen Nutzungen in Anspruch genommen zu werden.

## **Dienstleistungen / Handel / Nahversorgung**

Der Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hat sich linear entlang der Hauptstraße entwickelt, wobei sich die Nutzungen im Umfeld zwischen Rathaus und Adlerplatz verdichten.

Vereinzelt finden sich auch Dienstleistungseinrichtungen innerhalb der Wohngebiete. Ebenfalls in einem Wohngebiet an der Biberacher Straße existiert eine Gärtnerei, die jedoch die Wohnnutzung nicht stört. Daher besteht keine Veranlassung, die Gärtnerei zu verlagern.

Im südlichen Bereich der Hauptstraße ist ein Lebensmittelversorger mit umfassendem Sortiment vorhanden. Im Vorbereich des Marktes befinden sich ein großer, ungestalteter Parkplatz sowie eine untergenutzte Gewerbehalle. Eine attraktive Fuß- und Radwegverbindung, insbesondere zum Wohngebiet Mittelgrün, fehlt jedoch und sollte hergestellt werden, damit ein Teil der Einkaufsfahrten mit dem Kfz durch Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden könnten.

Das Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowohl für den täglichen als auch den temporären Bedarf in Steinach kann als gut und ausreichend eingestuft werden.

### 4.3 Verkehrserschließung

#### Kfz-Verkehr

Die Haupteerschließung Steinachs erfolgt über die Hauptstraße. Diese ist im Nordosten an die Ortsumfahrung B 33 kreuzungsfrei angebunden. Im Süden führt die Hauptstraße auf die Haslacher Straße in Richtung Haslach. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine klassifizierte Landesstraße (L 103) mit einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von ca. 7,50 m, abschnittsweise auch weit darüber, bis zu 11,50 m und einer Fahrbahntrennung mittels Fahrstreifenmarkierung.

Die Verkehrsbelastung beträgt täglich etwa 8.900 Kfz. Obwohl eine Umfahrungsmöglichkeit über die B 33 existiert, ist der Anteil des Durchgangsverkehrs mit ca. 2.500 Fahrzeugen täglich (entspricht 28 % der Gesamtverkehrsbelastung) sehr hoch (Quelle: Nacherhebung des Büros RS Ingenieure). Auch wird die Straße von vielen Lkws befahren. Aufgrund der komfortablen Fahrbahnbreite ist die Straße gut befahrbar und damit auch für den Durchgangsverkehr eine wegzürzere, attraktive Alternative zur eher umwegigen Umfahrungsmöglichkeit. Insgesamt sind damit die Widerstände, die Hauptstraße auch als Durchgangsstraße zu nutzen, zu gering.



Hauptstraße Beginn Tempo-30-Bereich

#### Gewerblicher Verkehr - Kolpingstraße

Die ordnungsgemäße und ausgeschilderte Erschließung des IKG und des Gewerbegebietes Bildstöckle erfolgt über die Prinzbacher Straße. Da diese Wegführung für die aus Süden und von der Abzweigung B 33 kommenden Fahrzeuge etwas umwegig ist, wird die Kolpingstraße vom gewerblichen Verkehr als direkte Zufahrtsmöglichkeit und Schleichweg genutzt. Die Kolpingstraße ist mit ihrer Funktion als reine

Erschließungsstraße für die angrenzende Wohnnutzung und aufgrund der vorhandenen Straßenraumsituation (geringe Fahrbahn- und Straßenraumbreite, keine Gehwege) nicht zur Bewältigung des gewerblichen Verkehrs mit einem hohen Lkw-Anteil geeignet. Ein leistungsfähiger Anschluss an eine überörtliche Straße (B 33) zur Erschließung der gewerblichen Flächen fehlt.

## **Fußgängerverkehr**

Der auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtete Ausbaustandard erfolgte auf Kosten der Seitenbereiche, also der Gehwegbreiten, der Flächen zum Parken oder für Straßenbegrünung. Die Gehwege sind abschnittsweise so schmal, dass zwei Personen nicht nebeneinander gehen können. Auch Personen mit Kinderwagen sind bei Begegnungen mit anderen Fußgängern gezwungen, auf die Straße auszuweichen, was zu einer Beeinträchtigung der Fußgängersicherheit führt. Sehr schmale Gehwege existieren in Höhe der Brücke über den Mühlbach und im Abschnitt nördlich des Adlerplatzes bis zur Sportplatzstraße. Letzteres ist als besonders kritisch einzustufen, da dieser Bereich zu den Hauptschulwegen gehört.

Da die Hauptstraße auch Geschäftsstraße ist, dient der Straßenraum auch als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für Kunden und Fußgänger. Die beschriebene Straßenraumsituation sowie die relativ hohe Verkehrsbelastung mit Lkw-Anteilen bewirken, dass der Aufenthalt nicht angenehm ist und die Hauptstraße die genannten Funktionen nicht ausreichend erfüllen kann.

Es fehlt eine Fußwegeverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Wohngebiet Mittelgrün. Als Fußweg werden derzeit wenig attraktive Wege über das Firmengelände Hukla und zwischen dem Gelände Firma Paschal genutzt.

## **Radverkehr**

Innerhalb der Wohngebiete, die alle als Tempo-30-Zone ausgeschildert sind, kann sich der Radverkehr problemlos und sicher mit dem Kfz zusammen im Straßenraum bewegen. Separate Radwege sind hier nicht erforderlich.

Entlang der Hauptstraße gibt es keine Einrichtungen für den Radverkehr. Es handelt sich aber hierbei um dessen Hauptroute, da viele Radverkehrs-Ziele im Bereich der Hauptstraße liegen (Geschäfte, Bahnhof). Einige Radfahrer nutzen die Gehwege als Radweg, was darauf hinweist, dass sich die Radfahrer im Straßenraum nicht ausreichend sicher fühlen.

Da die Wohngebiete zum Teil östlich der Hauptstraße (z.B. Mittelgrün, Kirchgrün) liegen, viele Ziele des Radverkehrs sich jedoch auf der westlichen Seite befinden (z.B. Schule, Bahnhof), muss der Radverkehr die Hauptstraße an verschiedenen Stellen queren. Eine signalisierte Querungsstelle befindet sich in Höhe Adlerplatz.

Auch für den Radverkehr fehlt eine attraktive und direkte Verbindung zwischen Bahnhof und dem bestehenden Wohngebiet bzw. zukünftigem Baugebiet Mittelgrün.

## **Öffentlicher Personennahverkehr**

Steinach liegt an der Bahnstrecke Offenburg - Konstanz und wird von der Ortenau-S-Bahn regelmäßig angefahren.

Viele Fahrgäste erreichen den Bahnhof mit dem Fahrrad, so dass die Radabstellanlage völlig überfüllt ist. Der Zuweg zum Gleis und das Queren der Gleise auf die jeweils andere Seite sind äußerst umständlich.

Eine Buslinie verkehrt zusätzlich auf der Strecke zwischen Steinach, Haslach, Schiltach und Offenburg. Die Haltestellen befinden sich entlang der Hauptstraße, fast alle Haltestellen sind mit Sitzmöglichkeiten und einem Unterstand ausgestattet. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr kann insgesamt als ausreichend bezeichnet werden.

## **Ruhender Verkehr**

Entlang der Hauptstraße befinden sich einige Parkmöglichkeiten im Straßenraum, die in erster Linie von den Geschäftskunden genutzt werden. Beobachtungen im Rahmen der Bestandsaufnahme haben gezeigt, dass immer wieder Parkstände leer stehen, es kann daher von einem ausreichenden Parkraumangebot ausgegangen werden. An wenigen Stellen (z.B. Postannahmestelle) wird gelegentlich verkehrswidrig auf dem Gehweg geparkt, wodurch dieser nochmal zusätzlich verschmälert wird. Hier fehlen Parkierungsmöglichkeiten.

In der Georg-Schwendemann-Straße wird ungeordnet und gelegentlich beidseitig geparkt, so dass der Fahrverkehr und auch die Rettungskräfte behindert werden.

Auf dem Adlerplatz stehen etliche Parkstände zur Verfügung, die jedoch verhindern dass der Platz als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Die Parkstände werden von den Kunden der angrenzenden Geschäfte und Gaststätten als kurze Parkmöglichkeit genutzt. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde auch beobachtet, dass einige Parkstände den ganzen Tag von Dauerparkern belegt wurden.

Es bestehen einige größere Parkplätze z.B. für die Fahrgäste der Bahn im Umfeld des Bahnhofes. Die Parkplätze sind jedoch alle ungestaltet und unattraktiv und fügen sich gestalterisch nicht in das Ortsbild ein. Dies trifft auch für den Parkplatz des Edeka-Marktes zu.

## **4.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Auszüge Analyse**

Im Rahmen der positiven Bestandsaufnahme in den Workshops wurde von den Bürgern u.a. genannt, dass Steinach über historische Gebäude verfügt, sowie über Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Verbesserungsbedarf wird im Bereich der leerstehenden Gebäude gesehen, z.B. auch im Bereich des Mellert-Areal. Die Verkehrsleitplanung (z.B. Kolpingstraße) sei schlecht und die Geh- und Radwege seien nicht durchgängig.

## **5. Ziele und Maßnahmen - Welschensteinach**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

#### **Siedlungsstruktur**

Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung sollte die charakteristische Siedlungsstruktur berücksichtigt und fortgesetzt werden. Dazu sind bei baulichen Ergänzungen die Grünbezüge zur Landschaft zu beachten.

Die landwirtschaftlichen Betriebe und die typischen Schwarzwaldhöfe besitzen herausragende Bedeutung für Welschensteinach, daher ist die Zukunftsfähigkeit der Höfe zu sichern. Um die landwirtschaftlichen Betriebe langfristig zu erhalten, wäre die Erschließung zusätzlicher Einnahmemöglichkeiten, z.B. durch die Einrichtung von Ferienwohnungen denkbar. Das vorhandene Angebot an Ferienwohnungen wird angenommen und könnte noch ergänzt werden. Die Gemeinde kann hier bei baurechtlichen Fragestellungen unterstützen.

#### **Ortsbild und Baustruktur**

Die Pflege des Ortsbildes und die Gestaltung der Ortsmitte ist als zentrale Aufgabe anzusehen, denn mit den ortsbildprägenden Gebäuden, der Ortsmitte mit Rathaus, Schule und Kirche oder mit den historischen Straßenraumsituationen identifizieren sich die Bürger. Daher ist dem Erhalt der ortstypischen Bebauungsstruktur große Bedeutung beizumessen.

Die Behebung der baulichen Mängel an den bestehenden Gebäuden dient einerseits der Ortsbildpflege, andererseits sichern die substanzerhaltenden Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäße Wohnverhältnisse.

Von Bedeutung ist auch die Beseitigung der Gebäude-Leerstände durch Wiedernutzung, Umnutzung und ggf. baulichen Ergänzungen und Erweiterungen, die die Wohnattraktivität der Gebäude erhalten. Dabei kann die Gemeinde in Eigentümergesprächen Verkaufs- oder Nutzungsabsichten abklären und ggf. Eigentümer und Kaufinteressenten zusammenbringen.

Im Zuge von Modernisierungs- bzw. baulichen Maßnahmen sollte geprüft werden, ob mit einem Abbruch untergenutzter Nebengebäude oder der Veränderung der Grundstückszuschnitte eine Verbesserung der Grundstückssituation erreicht werden kann, um somit z.B. die Größe und Qualität der Garten- und Freiflächen zu verbessern. Dieser Fragestellung ist insbesondere in engen Innerortsbereichen nachzugehen, da mit solchen Maßnahmen die Attraktivität von Bestandsimmobilien bzw. historischen Gebäuden deutlich erhöht werden kann.

Eventuelle An-, Umbauten und Erweiterungen sind dabei nicht nur hinsichtlich baurechtlicher Kriterien, sondern auch hinsichtlich der Gestaltungskriterien auf ihre Vereinbarkeit mit dem Ortsbild zu prüfen. Die Gemeinde kann hier über informelle

Planungen und Gestaltungshilfen (z.B. Gestaltungsplan, Bauberatung) unterstützend tätig werden.

Im Rahmen des Förderprogrammes „Entwicklungsprogramm ländlicher Raum – ELR“ können Fördermittel für Modernisierungs- und Baumaßnahmen beantragt werden, die zur Erhaltung dieser Strukturen beitragen.

## **Modernisierung Rathaus und Schule**

Das Gebäude des ehemaligen Rathauses bildet zusammen mit Schule und Kirche den Dorfmittelpunkt aus und bedarf einer neuen Nutzung und damit einhergehend einer baulichen Sanierung. Auch die Schule ist sanierungsbedürftig und erfordert eine Umstrukturierung. Dabei ist vorgesehen, die Grundschule, den Kindergarten mit Kleinkindbetreuung und den Jugendtreff im Ort zu halten und in diesen Gebäuden unterzubringen. Im Rathaus sowie in den Obergeschossen des Schulgebäudes könnten Wohnungen errichtet werden, ggf. auch in Form von Seniorenwohnungen. Mit dieser Maßnahme würde älteren Menschen der Verbleib an ihrem Wohnort, innerhalb des vorhandenen sozialen Netzwerkes ermöglicht.

## **5.2 Nutzungen**

### **Wohnen**

In Welschensteinach lassen sich einige Baulücken im Bestand feststellen, die zur Errichtung von Wohngebäuden geeignet sind. Da diese überwiegend in privater Hand sind, lassen sie sich nicht immer problemlos aktivieren. Der Gemeinde kommt hierbei eine entscheidende Rolle zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zu (Eigentümergespräche, Beratung, Suche nach Interessenten u.a.).

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen sowie das bereits erschlossene Baugebiet Halderweg können als ausreichend eingestuft werden, um die vorhandene Nachfrage zu decken.

Die Wohngebietsentwicklung und -erschließung sollte jedoch sehr maßvoll und bedarfsorientiert erfolgen. Vielmehr sollten Anstrengungen unternommen werden, das Bauen und Wohnen innerorts wieder attraktiv zu machen, um langfristig den Ortskern mit den historischen, ortsbildtypischen Baustrukturen zu erhalten.

### **Gewerbe**

Die gewerbliche Entwicklung soll sich in erster Linie auf das Gewerbegebiet Bildstöckle bzw. das IKG im Hauptort Steinach konzentrieren. Gewerbliche Bauflächen in Welschensteinach sind nur in kleinem Umfang und als Erweiterungsfläche für die vorhandenen Gewerbebetriebe vorgesehen. Aktuell besteht jedoch kein Erweiterungsbedarf.

## **Nahversorgung**

Die wohnungsnah Versorgung zur Deckung des Grundbedarfes ist gerade in ländlich geprägten Regionen entscheidend für die Lebensqualität und Attraktivität des Wohnstandortes. Während mobile Bevölkerungsteile den Einkauf auf dem Weg zur Arbeit erledigen können, sind mobilitätseingeschränkte, meist ältere Menschen auf fremde Hilfe angewiesen. Für Einzelhändler sind die ländlichen Gemeinden aufgrund der geringen Bevölkerungszahl bekanntermaßen wirtschaftlich wenig attraktiv.

Verschiedene Modellprojekte, um die Grundversorgung im ländlichen Bereich sicherzustellen, wurden in der Vergangenheit bereits entwickelt und erprobt. Für Welschensteinach wäre die Etablierung eines mobilen Verkaufsstandes, der als rollende Filiale eines Lebensmittelgeschäftes mehrere Gemeinden zu festen Zeiten bereist und auch die Gründung eines sogenannten Dorf- oder Nachbarschaftsladens denkbar.

Die Dorfläden sind meist genossenschaftlich organisiert und basieren auf der Initiative der Bewohner. Ziel ist es dabei auch regionale Produkte, beispielsweise über Kooperationen mit landwirtschaftlichen Betrieben vermehrt auf den Markt zu bringen. Darüber hinaus kann ein Dorfladen auch über die Versorgungsfunktion hinaus soziale und gemeinschaftlich-kommunikative Funktionen oder sonstige Servicefunktionen übernehmen (z.B. Poststelle, Lotto usw.). Das Engagement für die Gründung eines Nachbarschaftsladens muss jedoch von der Bevölkerung ausgehen und von dieser getragen werden. Die Gemeinde kann hierbei unterstützend tätig werden z.B. mit der Bereitstellung von Räumlichkeiten.

Auch ist zu prüfen, ob sich ein solcher Dorfladen langfristig selbst tragen wird. Dazu sollten im Vorfeld Machbarkeitsstudien bzw. Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt werden. In Baden-Württemberg werden bereits viele solcher Dorfläden betrieben, so dass auf ausreichende Erfahrungen zurückgegriffen werden kann. Es besteht auch die Möglichkeit, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Die Sicherung der Grundversorgung gehört gemäß Programmausschreibung des „Entwicklungsprogramm ländlicher Raum - ELR“ zu den zuwendungsfähigen Vorhaben.

## **5.3 Verkehrserschließung**

### **Straßenraumgestaltung**

Die L 103 bzw. Talstraße ist als klassifizierte Straße auf die Bedürfnisse des Kfz-Verkehrs ausgerichtet. Die Gestaltung sollte jedoch eher dem Charakter einer Dorfstraße mit Aufenthaltsfunktion entsprechen und auch den Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern gerecht werden. Mit einfachen, gestalterischen Mitteln (Entfernen des beschleunigend wirkenden Mittelstreifens, Bauelementen, Querungsstellen u.a.) kann die Straße gestalterisch aufgewertet werden. Dies hat auch zur Folge, dass die Fahrzeugführer aufmerksamer und langsamer fahren.

Auch der unterhalb des Ortsmittelpunktes gelegene Bereich könnte mit einfachen gestalterischen Maßnahmen (z.B. Weiterführung Pflasterbelag, Baumpflanzung) auf-

gewertet und an die Ortsmitte angegliedert werden. Die Funktion dieses Bereiches als Buswendeplatz kann bei der Planung gestalterisch berücksichtigt werden. Auch die Bushaltstelle und die Parkstände sollten in das Umgestaltungskonzept einbezogen werden.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

Die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern ist insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrt zu erhöhen. Dazu können Umgestaltungsmaßnahmen beitragen, die geschwindigkeitsdämpfend wirken und den Aufenthalt im Straßenraum angenehmer machen.

Eine Querungsstelle sollte im Bereich des neuen Wohngebietes eingerichtet werden, die den Fußgängern ermöglicht, den nur einseitigen Gehweg sicher zu erreichen. Zusätzliche bauliche Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Lichtsignalanlage in Höhe der Schule können bewirken, dass die Querungsstelle besser gesehen und damit sicherer wird.

Eine für die Sicherheit wichtige und kurzfristig realisierbare Maßnahme ist die Verbreiterung des Gehweges in Höhe der Schule.

Der Radweg zwischen Steinach und Welschensteinach sollte unabhängig vom Kfz-Verkehr durch Welschensteinach weiter geführt und an den überregionalen Radweg („E-Bike-Route Ortenau“) angeschlossen werden. Eine attraktive Route könnte uferbegleitend entlang des Baches hergestellt werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Ein attraktiver Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ist wichtig, um auch Personen ohne Kfz die Mobilität und Teilhabe am öffentlichen Leben zu sichern. Daher sollte die Bedienungshäufigkeit der Busverbindung erhöht werden.

Ergänzend dazu können Defizite im ÖPNV sowohl in räumlicher und als auch in zeitlicher Hinsicht mit der Einrichtung eines sogenannten Bürgerbusses ausgeglichen werden. Als Bürgerbusse werden meist Kleinbusse eingesetzt, die von ehrenamtlich engagierten Fahrern gefahren werden. Die Organisation erfolgt in der Regel über die Gründung eines Bürgerbusvereins. Eine Finanzierung ist über Mitgliedsbeiträge, den Fahrscheinverkauf und kommunale Zuschüsse möglich. In einigen ländlichen Regionen Baden-Württembergs werden bereits erfolgreich Bürgerbusse betrieben.

#### **5.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Entwicklungsleitsätze**

Die im Rahmen der Workshops von den Bürgern formulierten Entwicklungsleitsätze zeichnen ein in die Zukunft gerichtetes Bild von Steinach und Welschensteinach. Viele der genannten Aspekte sind bereits Gegenstand der Analyse und Maßnahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes, bzw. wurden als Ergebnis der Workshops neu in die konzeptionellen Überlegungen einbezogen. Beispielhaft sollen Einzelaspekte aus den Entwicklungsleitsätzen aufgeführt werden.

Welschensteinach soll sich als ein familienfreundlicher Ortsteil darstellen. Sowohl der Erhalt von Kindergarten, Schule und Jugendtreff, als auch die Schaffung von Voraussetzungen, dass Wohnen im Ort für Ältere möglich und attraktiv ist, wurden als Leitlinien genannt. Mit Erhalt, Modernisierung und Umnutzung zu (Senioren-)Wohnungen wird dieser Vorstellung entsprochen. Mit der Ausweisung von neuen Wohngebieten aber auch der Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials kann Wohnraum für junge Familien bereitgestellt werden.

Konkrete Vorstellungen wurden auch zur zukünftigen Nahversorgung durch Etablierung eines genossenschaftlichen Dorfladens geäußert. Auch eine stündliche ÖPNV-Verbindung gehört zu den Zielvorstellungen der Workshopteilnehmer.

Gewünscht wurde ein attraktiver Dorfplatz mit generationsübergreifenden Angeboten und einem Treffpunkt. Die Realisierung dieses Vorschlages könnte flankierend im Zug der Umnutzung von Rathaus und Schule in der Ortsmitte geschehen.

## **6. Ziele und Maßnahmen – Steinach**

### **6.1 Städtebauliche Situation**

#### **Siedlungsstruktur**

Der geschlossene Ortsetter soll erhalten bleiben. Aufgrund der günstigen Lage und der Eignung für junge Familien sollte das Wohngebiet Mittelgrün nach Süden erweitert werden. Dagegen bietet es sich an, die Errichtung von Wohnbebauung westlich der Bahnlinie auf kleinere Arrondierungen der bereits bestehenden Wohn- und Mischgebiete zu beschränken.

Langfristig sollte die Neuordnung der Gewerbestandorte durch Auflösung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen im Ortsetter angestrebt werden. Die Ausweitung der gewerblichen Nutzung sollte sich ausschließlich auf Flächen westlich der Bahnlinie als Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen konzentrieren. Die Flächenpotenziale im Bestand eignen sich für zentrumsnahes Wohnen, ergänzt durch zentrale Einrichtungen.

Sowohl bei der Ausweitung des Wohngebietes Mittelgrün und des Gewerbegebietes, als auch bei den Umgestaltungsmaßnahmen im Zentrum sind ausreichend Grün- und Freiflächen herzustellen und es ist auf eine grüngestalterische Einbindung in die Landschaft zu achten.

#### **Baustruktur und Gebäudezustand**

Die Pflege des Ortsbildes und die Gestaltung der Ortsmitte ist als zentrale Aufgabe anzusehen, denn mit den ortsbildprägenden, historischen Gebäuden identifizieren sich die Bürger. Daher ist dem Erhalt der ortstypischen Bebauungsstruktur große Bedeutung beizumessen.

Die Behebung der baulichen Mängel an den bestehenden Gebäuden dient einerseits der Ortsbildpflege, andererseits sichern die substanzerhaltenden Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäße Wohnverhältnisse und tragen zur Energieeinsparung bei.

Von Bedeutung ist auch die Beseitigung der Gebäude-Leerstände durch Wiedernutzung, Umnutzung und ggf. baulicher Ergänzungen und Erweiterungen, die die Wohnattraktivität der Gebäude erhalten. Im Zuge von Modernisierungs- bzw. baulichen Maßnahmen sollte geprüft werden, ob mit einem Abbruch untergenutzter Nebengebäude oder der Veränderung der Grundstückszuschnitte eine Verbesserung der Grundstückssituation erreicht werden kann, um z.B. die Größe und Qualität der Garten- und Freiflächen zu verbessern und damit letztlich dazu beizutragen, die Attraktivität von Bestandsgebäuden bzw. von historischen Immobilien zu erhöhen.

Im Rahmen der Städtebauförderung sollten sowohl Modernisierungsmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus) als auch Abbruchmaßnahmen gefördert werden.



Badener Straße – ortstypische Bebauungsstruktur

### **Rathaus**

Das Steinacher Rathaus steht auf der Denkmalschutzliste und ist als landesweites Kulturgut eingestuft. Außerdem hat die Machbarkeitsstudie der Werkgruppe Lahr zum Umbau und der Sanierung des Rathauses (2012) ergeben, dass eine Erhaltung und Modernisierung des Rathauses wirtschaftlicher ist, als der Abbruch des Gebäudes und Rathausneubau. Darüber hinaus ist es ein Anliegen der Bürger, das Gebäude zu erhalten.

Das Rathaus soll daher modernisiert und barrierefrei umgebaut werden. Ein Bürgersaal, in dem Veranstaltungen stattfinden können, sollte im Obergeschoss errichtet werden.

### **Straßen- und Platzgestaltung**

#### **Hauptstraße**

Ein wichtiges Entwicklungsziel für Steinach ist die Aufwertung der Ortsmitte. Eine zentrale Maßnahme dazu ist die Verkehrsberuhigung und gestalterische Aufwertung der Hauptstraße. Dabei sollten die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer angemessen berücksichtigt werden.

Eine wichtige Umgestaltungsmaßnahme stellt die Verbreiterung der Gehwege dar, insbesondere im als Schulweg genutzten Abschnitt, um die Sicherheit und die Aufenthaltsqualität der Fußgänger zu erhöhen. Auch sollten Flächen für Baumpflanzungen vorgesehen werden, womit nicht nur eine Verschönerung des Straßenraumes erreicht wird, sondern auch eine optische Einengung des stellenweise überbreiten Straßenraumes. Das wirkt sich dämpfend auf die Fahrgeschwindigkeit und damit letztlich auch positiv auf die Sicherheit aus.

Mit der Umgestaltung der Hauptstraße sollte die Fahrbahnbreite auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Da es sich um eine Landstraße handelt, sind die Umgestaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu erarbeiten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Straße auch vom landwirtschaftlichen Verkehr mit teilweise überbreiten Fahrzeugen genutzt werden muss.

### **Ortseinfahrtsbereiche**

Besondere Bedeutung kommt den Ortseinfahrtsbereichen zu. Deren Ausgestaltung muss dem Fahrzeugführer signalisieren, dass er sich in einem innerörtlichen Bereich befindet, in dem andere Nutzungen überwiegen. Die beiden Einfahrtsbereiche sollten daher im Knotenpunktbereich zurückgebaut und die Fahrbahn im Einfahrtsbereich eingeeengt werden. Baumpflanzungen tragen auch hier gestalterisch zur optischen Verengung bei. Die Tempo-30-Beschilderung sollte mit den neu gestalteten Einfahrtsbereichen gekoppelt werden, so dass sie von den Fahrzeugführern tatsächlich wahrgenommen wird. Vor allem der nördliche Knotenpunkt bedarf einer Umgestaltung, so dass die Hauptfahrbahn zur Umfahrung B 33 führt. Die Kolpingstraße und die Hauptstraße sind als untergeordnete Einmündungen umzubauen.

### **Ergebnis des BürgerInnenrates – Neue Ortsmitte Steinach**

Im Rahmen des BürgerInnenrates wurde der Fragestellung nach der Ortsmitte Steinachs nachgegangen. Ein wichtiges Ergebnis dieses Gremiums ist die Feststellung, dass zwei Ortsmittelpunkte existieren, die es aufzuwerten und zu aktivieren gilt, nämlich den Adlerplatz und den Platzbereich um das alte Pfarrhaus. Während der Adlerplatz eher den Charakter eines Aufenthaltsbereiches innehaben soll, könnte der Platz am Pfarrhaus für Veranstaltungen genutzt werden. Die beiden Plätze sollen über eine umfassende Umgestaltung der Hauptstraße miteinander verbunden und in Zusammenhang gebracht werden. Die neue Ortsmitte stellt sich daher in erster Linie nicht als punktueller Platz, sondern als linearer Raum mit zwei Platzbereichen unterschiedlichen Charakters dar.

Die vorgeschlagenen Umgestaltungsmaßnahmen für die Hauptstraße und die angrenzenden Platzbereiche sind in ein Gesamtverkehrskonzept einzubinden, das neben gestalterischen Fragen auch die sonstigen verkehrlichen Fragestellungen (z.B. Verlagerung des Durchgangsverkehrs, Ruhender Verkehr) behandelt.

### **Adlerplatz**

Der Adlerplatz sollte als Platz- und Aufenthaltsbereich ausgestaltet werden. Dazu sind die Parkstände weitestgehend aufzugeben bzw. zu verlagern, wodurch Flächen für die Außenbewirtschaftung und als Aufenthaltsbereiche frei werden. Im Zuge der Planungen soll die Möglichkeit geprüft werden, die auf den Platz führenden Straßeneinmündungen untergeordnet auszubilden oder auf die Anbindung zu verzichten. Dabei ist auch die Badener Straße in die konzeptionellen Überlegungen einzubinden. Mit einem Parkraumkonzept sollte auch die Notwendigkeit, Menge und Lage von Parkständen zum kurzen Halten für die Kunden der angrenzenden Geschäfte und Dienstleistungen geprüft werden.

### **Platz Pfarrgarten**

Das Areal um das Pfarrhaus / Kirche / Rathaus könnte als zusammenhängender Platzbereich gestaltet werden. Dabei ist es gemäß Vorschlag des BürgerInnenrates wünschenswert, den vorgelagerten Straßenraum und die gegenüberliegende Seite einschließlich Dorfbach in die Umgestaltung einzubeziehen. Es soll auch geprüft werden, ob die Mauer entfernt werden kann, um die Trennwirkung aufzuheben. Eine neue Nutzung des ehemaligen Pfarrhauses als Treffpunkt und Veranstaltungsraum könnte die öffentliche Nutzung des Platzes ergänzen.

### **Grün- und Freiflächen**

Mit dem Mühlbach und Dorfbach verfügt Steinach über ein attraktives Grün- und Gewässergestaltungspotenzial. Daher sollten diese Gewässer durch Verbesserung der Zugänglichkeit, Freiräumen der Ufer und Umgestaltung der Uferbereiche stärker in den öffentlichen Freiraum einbezogen werden. Auch ein uferbegleitender Fuß- und Radweg könnte hergestellt werden. Durch die Aufhebung der Verdohlungen, z.B. in der Badener Straße könnte der Dorfbach auch ein Element der Straßenraumgestaltung werden.

In der Ortsmitte wird durch eine Begrünung der Parkplätze (Parkplatz am Bahnhof, private Parkplätze z.B. Edeka-Markt) und Abbruch der Blechgewerbehalle das Kleinklima auf diesen z.T. großen asphaltierten Flächen verbessert, aber auch die gestalterischen Mängel können ausgeglichen werden. Straßenbäume entlang der Hauptstraße werden das Straßenbild auf und engen den überbreiten Straßenraum ein, was letztlich auch geschwindigkeitsdämpfend wirkt.

## **6.2 Nutzungen**

### **Wohnen**

Steinach soll weiterhin ein attraktiver Wohnstandort bleiben, so können weitere Zuzüge nach Steinach begünstigt werden. Dazu stehen sowohl kleinere Flächen am Rand oder im Bereich bestehender Wohn- und Mischgebiete zur Verfügung. Die Flächen am oder im Bestand dienen der Ortsabrundung und können darüber hinaus wirtschaftlich erschlossen werden, da auf vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann.

Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung wird jedoch durch Erweiterung des südöstlich gelegenen Wohngebietes Mittelgrün erfolgen. Durch die zentrale Lage und die landschaftliche Einbindung (Kinzigtal, Freiflächen) sind gute Voraussetzungen gegeben, um das Wohnen für junge Familien attraktiv zu machen. Daher soll auch die Freihaltung ausreichend großer Grünflächen und Errichtung von Spielplätzen bei der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Durch die Herstellung von sicheren Radwegerouten (z.B. zu den Einkaufsmöglichkeiten, zur Schule, Schwimmbad oder Bahnhof), die weitestgehend auf den verkehrsberuhigten Wohnstraßen, Wirtschaftswege oder als selbständige Radwege, z.B. uferbegleitend entlang des Baches unabhängig vom Kfz-Verkehr verlaufen können, wird das Gebiet

zusätzlich attraktiv. Auch kann Kfz-Verkehr vermieden werden, was sich wiederum positiv auf die Einrichtungen im Ort auswirken wird.

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanverfahrens sind den Lärmeinwirkungen von der B 33 auf die Wohnbebauung besondere Bedeutung beizumessen (Schallschutz, Abstandflächen).

Das Wohngebiet sollte südlich einen zusätzlichen Anschluss an die Hauptstraße erhalten, um die nördlich gelegenen Wohnbereiche nicht zu belasten.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sind ausreichend um den bis 2030 noch steigenden Einwohnerzahlen gerecht zu werden und den sog. inneren Bedarf aus den zusätzlichen Wohnflächenansprüchen und möglichen Ersatzbedarf abzudecken. Ob langfristig weitere Flächen für Wohnbebauung benötigt werden, ist im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu ermitteln.

### **Innenentwicklungspotenzial**

Mit der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale kann zu einer gestalterischen und nutzungsmäßigen Aufwertung des Ortskerns beigetragen werden.

Durch Abbruch der Gebäude der ehemaligen Brauerei Mellert und Neubebauung des Areals könnte kurz- bis mittelfristig ein hochwertiger Wohnstandort in zentraler Lage entwickelt werden. Die Fläche eignet sich aufgrund der Größe und der Lage als Standort für eine barrierefreie Wohnbebauung. Unter Einbeziehung des Dorfbaches könnten im rückwärtigen Bereich attraktive Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Mit der Bereitstellung von Einrichtungen für Senioren würde auf den demographischen Wandel reagiert, nur so kann der älteren Bevölkerung der Verbleib am Wohnstandort innerhalb der vorhandenen sozialen Netze ermöglicht werden.

Mit einer Verlagerung des Hukla-Lagers könnte das Wohngebiet Mittelgrün westlich bis an die Hauptstraße ausgeweitet werden und mit einem zusätzlichen Straßenanschluss sowie Fuß- und Radwegen an die Hauptstraße angebunden und das Wohngebiet somit besser vernetzt werden. Auch diese Fläche eignet sich aufgrund der Lage und Größe zur Errichtung von Geschosswohnungsbau mit kleineren Einheiten.

Auch auf dem Werksgelände des Paschalwerkes könnte nach Verlagerung des Produktions- und Lagerstandortes Wohnbebauung errichtet werden. Das Gelände soll nach Aussage der Eigentümer jedoch als Gewerbestandort erhalten bleiben und steht bis auf weiteres nicht zur Verfügung.

### **Gewerbe**

Die gewerbliche Entwicklung sollte sich auf die Bereiche westlich der Bahnlinie konzentrieren. Gleichzeitig sollten die Gewerbestandorte im Ortszentrum im Sinne einer höherwertigen und standortgemäßen Ausnutzung umgenutzt werden (s.o) wobei die Produktions- und Lagerstätten in die Gewerbegebiete verlagert werden könnten.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Gewerbegebietes Bildstöckle zum Wohngebiet Katzenmatt und möglicher Störwirkungen, ist die gewerbliche Entwicklung auf das IKG zu beschränken.

Die Ausweitung des IKG erscheint notwendig, um auch weiterhin Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung anzubieten bzw. mit attraktiven Arbeitsplatzangeboten möglichen Wegzügen entgegenzuwirken.

Bei der Ausweitung des IKG, die einen landschaftlich sensiblen Bereich treffen wird, ist auf eine starke Durchgrünung und auf Grünverbindungen mit der Landschaft zu achten, so dass sich das Gebiet gut in die Landschaft einfügt und Zäsuren minimiert werden können.

Entscheidungen zur zukünftigen Größe und Ausdehnung des IKG werden im Rahmen der in den nächsten Jahren anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Darüber, wie und in welchem Umfang das Gewerbegebiet weiter entwickelt werden soll, hat die öffentliche Diskussion jedoch bereits begonnen und soll auch unter Einbeziehung der Bürger intensiv weiter geführt werden.

## **Handel / Dienstleistung / Nahversorgung**

Die Versorgungssituation in Steinach ist gut und sollte erhalten und gestärkt werden. Um den Geschäftsbesatz in der Ortsmitte entlang der Hauptstraße nicht zu schwächen, ist auf dezentrale Einzelhandelsstandorte zu verzichten. Eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Einkaufsumfeldes wird sich zudem attraktivitätssteigernd auswirken (z.B. breitere Gehwege, Gestaltungsmaßnahmen). Gleichzeitig sollte die Erreichbarkeit der Geschäfte insbesondere für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

## **6.3 Verkehrserschließung**

### **Kfz-Verkehr**

Ein wichtiges Ziel ist die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Hauptstraße auf die B 33-Umfahrung. Dies wird jedoch nur erreicht, wenn die Befahrung der Hauptstraße bezogen auf den Zeitaufwand oder die Durchgängigkeit nicht mehr attraktiv ist. Der Widerstand muss daher erhöht werden. Geeignete Maßnahmen dieses Ziel zu erreichen sind die Umgestaltung des Straßenraumes sowie der Einfahrts- und der Knotenpunktbereiche (vgl. Kap. 6.1).

### **Fußgängerverkehr**

Mit der beschriebenen Verbreiterung der Gehwege im Zug des verkehrsberuhigenden Ausbaus der Hauptstraße wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Fußgängersicherheit und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum geleistet. Weiterhin soll die Vernetzung der Wohngebiete mit den Zielen der Fußgänger verbessert

werden, was z.B. im Zuge der Wohngebietserschließung erfolgen kann. Einige dieser Wegebeziehungen führen durch die Gewerbeareale (Fußweg Bahnhof / Wohngebiet Mittelgrün), diese können im Zuge der Umstrukturierung der Flächen als attraktive Fußwege angelegt werden.

Die Querungsstellen auf der Hauptstraße insbesondere im Bereich des Schulweges Höhe Sportplatzstraße sollten baulich so gestaltet werden, dass der Fahrzeugführer zum langsamen Fahren angehalten wird. Auch an anderen Hauptquerungsstellen (Wegebeziehung Wohngebiet / Bahnhof) trägt die bauliche Sicherung und Hervorhebung der Querungsstellen zu einer Erhöhung der Fußgängersicherheit bei.

### **Radverkehr**

Radfahrer bevorzugen in der Regel die kürzesten Routen, daher ist die Hauptstraße als eine der Haupttrouten anzusehen, zumal sich hier viele Ziele des Radverkehrs befinden. Mit den geschwindigkeitsreduzierenden Umgestaltungsmaßnahmen entlang der Hauptstraße und damit einhergehend auch mit der gewünschten Verlagerung des Durchgangsverkehrs, wird sich die Situation für die Radfahrer zukünftig verbessern und eine separate Radwegführung entlang der Hauptstraße nicht notwendig sein.

Eine bessere Vernetzung der Wohngebiete mit den Zielen des Radverkehrs ist notwendig. Eine Radverkehrsverbindung vom Wohngebiet Mittelgrün zum Bahnhof ist z.B. im Bereich des Hukla Geländes herstellbar.

### **Ruhender Verkehr**

Entlang der Hauptstraße sollten in geringem Umfang Kurzzeit-Parkstände für Kunden angeboten werden. In Abschnitten, die von verkehrswidrigem Gehwegparken beeinträchtigt werden, ist zu prüfen, ob im Zuge der Umgestaltung Parkstände eingerichtet werden können.

Im Rahmen eines Gesamtverkehrskonzeptes sollte das Stellplatzangebot, auch auf dem Adlerplatz geprüft werden. In der Georg-Schwendemann-Straße kann die Parkraum-situation z.B. durch die Markierung von Stellplätzen geordnet und geregelt werden. Eine Überplanung dieses Areals ist im Zusammenhang mit der vorgesehenen Umgestaltung des Rathausumfeldes und des Pfarrgartens sinnvoll.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Erschließung Steinachs mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut und es ist anzustreben, diesen Standard zu erhalten. Dies ist insbesondere in Zeiten des demographischen Wandels eine wichtige Voraussetzung für die Erreichbarkeit von Zentren und der Teilnahme Aller am öffentlichen Leben.

Am Bahnhof sollte die Querung der Gleise und die Zugänglichkeit der Bahnsteige verbessert werden. Auch sind weitere Fahrradabstellmöglichkeiten anzubieten. Der Parkplatz für Bahnkunden im Vorbereich des Bahnhofes sollte begrünt werden, so dass das gesamte Bahnhofsumfeld eine Aufwertung erhält.

#### **6.4 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Entwicklungsleitsätze**

Die Bürger wünschen sich, dass auch in Zukunft der dörfliche Charakter von Steinach erhalten bleiben soll. Dies kann durch Erhaltung der historischen Bausubstanz und mit den vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden. Darüber hinaus trägt auch die gestalterische Aufwertung der Straßen- und Platzräume, die ebenfalls Gegenstand der Entwicklungsleitsätze ist, dazu bei, den Charakter Steinachs zu bewahren.

Als wichtiger Aspekt der Entwicklungsleitsätze wurde die Entwicklung Steinachs zu einer familienfreundlichen Gemeinde genannt. Auch sollte Steinach ein attraktiver Wohnort für Senioren werden. Mit den vorgeschlagenen Zielen und Maßnahmen (z.B. Mittelgrün als Wohngebiet für Familien, Errichtung von Seniorenwohnungen z.B. auf dem Mellert Areal) würde dies berücksichtigt.

Steinach soll nach Meinung des BürgerInnenrates zukünftig verkehrsberuhigt und der Verkehr für Fußgänger und Radfahrer sicherer werden, wozu die genannten Umgestaltungsmaßnahmen beitragen können. Bei allen Maßnahmen sollen aber gemäß Entwicklungsleitsätzen auch die Anforderungen der Geschäftsnutzungen Berücksichtigung finden.

Auch ein Wochenmarkt ist gewünscht, als Ergänzung zum florierenden Einzelhandel, was bedeutet, dass auch der Einzelhandel zukünftig gestärkt und erhalten werden soll. Mit der Umgestaltung des Adlerplatzes können darüber hinaus die räumlichen Voraussetzungen für die Etablierung eines Wochenmarktes geschaffen werden.

## **7. Fazit und weiteres Vorgehen**

Mit dem vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzept werden alle Aspekte der gemeindlichen Entwicklung betrachtet und zu einer Gesamtschau zusammen gebunden. Der Schwerpunkt wurde dabei aufgrund der Dringlichkeit und Bedeutung auf die Stärkung und Entwicklung des Ortskernes gelegt, unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlichen Situation entlang der Hauptstraße.

Parallel zur Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde eine umfassende Bürgerbeteiligung durchgeführt. Viele Aspekte der Analyse und der Entwicklungssätze aus den Workshops sowie die Ergebnisse aus dem BürgerInnenrat konnten daher in das Gemeindeentwicklungskonzept direkt einfließen.

Das Konzept kann als Grundlage zur Abstimmung mit anderen Planungsträgern sowie bei Antragstellung für Förderprogramme genutzt werden.

Kurzfristig wäre die planerische und konzeptionelle Vorbereitung der Umgestaltung der Hauptstraße und der Plätze und die Erstellung eines Verkehrskonzeptes realisierbar. Auch kann die Umnutzung des Mellert Areals mit konzeptionellen Überlegungen und der Suche nach einem Investor vorbereitet werden. Nur langfristig umsetzbar wird die Verlagerung und Umnutzung der sonstigen innerörtlichen Gewerbestandorte sein.

Um die Etablierung eines Dorfladens in Welschensteinach vorzubereiten, können die Bürger baldmöglichst in den Prozess eingebunden werden. Parallel dazu bietet sich die Erstellung einer Machbarkeitsstudie an.

Im Fall der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für 2014 werden weitergehende Untersuchungen im Antragsgebiet durchgeführt werden. Damit werden die Voraussetzungen für den Einsatz der Fördermittel für private und öffentliche Maßnahmen geschaffen.