GESAMTSTÄDTISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

HEITERSHEIM

HEITERSHEIM Malteserstadt

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Stadt Heitersheim
Hauptstraße 9
79423 Heitersheim
Tel 07634 / 402-0
Fax 07634 / 402-34

www.heitersheim.de

Bürgermeister Martin Löffler

In Zusammenarbeit mit:

FSP Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12
79098 Freiburg im Breisgau
Tel 0761 / 36875-0
Fax 0761 / 36875-17

www.fsp-stadtplanung.de

und

memoU
Mediation | Moderation | Coaching | Training
Schwimmbadstraße 2
79100 Freiburg
Tel 0179 / 2084696

www.memo-u.de

und

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg
Tel 0761 / 557389-0
Fax 0761 / 557389-89

www.kommunale-stadterneuerung.de

Gefördert durch:

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg
Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

September 2018

GESAMTSTÄDTISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

HEITERSHEIM

DANKESCHÖN!

Für ihr bürgerschaftliches Engagement und Mitwirken am „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept Heitersheim“ ein großes Dankeschön an alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Heitersheim, die an den verschiedenen Veranstaltungen teilgenommen, sich dort eingebracht und somit aktiv an der Erarbeitung des GEK beteiligt haben!

Inhalt

1.	**Einführung**	**8**
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	8
1.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	9
2.	**Ausgangslage**	**10**
2.1	Regionale Einordnung	10
2.2	Verkehrliche Anbindung	11
2.3	Siedlungsstruktur	14
3.	**Übergeodnete Planungen**	**15**
3.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	15
3.2	Flächennutzungsplan	16
3.2.1	Wohnbauflächen	17
3.2.2	Gewerbliche Bauflächen	17
3.2.3	Sonderbauflächen	17
3.2.4	Grünflächen	18
3.2.5	Innenentwicklungspotenziale	18
3.2.6	Vorkaufsrechtsatzung	19
3.3	Städtebauförderung	19
3.4	Bevölkerungsentwicklung	20
4.	**Bestandsanalyse**	**22**
4.1	Kernort Heitersheim	22
4.1.1	Planen, Bauen, Wohnen	23
4.1.2	Mobilität, Verkehr, Infrastruktur	25
4.1.3	Freizeit, Kultur, Tourismus	26
4.1.4	Freiraum, Ökologie, Natur- und Klimaschutz	27
4.1.5	Soziales, Gemeinschaft, Generationen	29
4.1.6	Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft, Einzelhandel	31
4.2	Stadtteil Gallenweiler	33
4.2.1	Planen, Bauen, Wohnen & Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft, Einzelhandel	33
4.2.2	Mobilität, Verkehr, Infrastruktur	34
4.2.3	Freiraum, Ökologie, Natur- und Klimaschutz	35
4.2.4	Freizeit, Kultur, Tourismus & Soziales, Gemeinschaft, Generationen	36
5.	**Handlungskonzeption**	**36**
5.1	Leitsätze	36
5.1.1	Kernort Heitersheim	38
5.1.2	Stadtteil Gallenweiler	39
5.2	Entwicklungsziele	39
5.2.1	Entwicklungsziele im Überblick	40
5.2.2	Entwicklungsziele im Detail	41
5.3	Leitprojekte	48
5.3.1	Leitprojekte im Überblick	48
5.3.2	Leitprojekte im Detail	49
5.4	Projektpool	57
6.	**Fazit und Ausblick**	**78**
7.	**Anhang**	**80**
7.1	Anregungen zum Kernort Heitersheim	80
7.2	Anregungen zum Stadtteil Gallenweiler	82
7.3	Handelsbesatz im Stadtkern von Heitersheim	84
7.4	Handlungsbedarf im Ortskern von Gallenweiler	86

1. Einführung

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Stadt Heitersheim ist ein attraktives Kleinzentrum rund 25 km südlich von Freiburg und 40 km nördlich von Basel. Diese Attraktivität drückt sich zum einen dadurch aus, dass die Stadt ein sehr beliebter Wohnstandort mit rund 6.200 Einwohnerinnen und Einwohnern ist, der in den vergangenen Jahren ein konstantes Bevölkerungswachstum verzeichnen konnte. Zum anderen bieten die städtischen Gewerbegebiete gute Rahmenbedingungen für die bereits ansässigen und die an einer Neuansiedlung interessierten Unternehmen. Landschaftlich profitiert die Stadt von ihrer unmittelbaren räumlichen Nähe zum Schwarzwald im Übergang vom Breisgau ins Markgräflerland.

Gleichzeitig steht Heitersheim wie alle Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, die Zukunftsfähigkeit der Stadt sicherzustellen. Hierzu zählen u. a. die Gestaltung des demografischen Wandels, der verantwortungsbewusste Umgang mit den vorhandenen (Flächen-)Ressourcen, die Erarbeitung von Strategien auf die Folgen des Klimawandels sowie der Schutz vorhandener Potenziale sowohl in Heitersheim als auch in Gallenweiler. Es gilt demzufolge, eine integrierte Betrachtungsweise herzustellen, die den verschiedenen Themenfeldern der Stadtentwicklung und den räumlichen Besonderheiten gerecht wird. Ziel des „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) Heitersheim“ ist es, eine richtungsweisende Strategie für die Entwicklung der Stadt zu entwickeln. Das GEK soll demnach zu einer „Richtschnur“ für die zukünftige Stadtentwicklung von Heitersheim werden. Hierbei stehen insbesondere die Innenentwicklung und der effiziente Umgang mit Flächen im Fokus der Betrachtung. Aus diesem Grund wird die Erstellung des GEK vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ unterstützt.

Aufgrund seiner Bündelungsfunktion und seines Überblicks über die in Heitersheim anstehenden Aufgaben dient das GEK auch als Grundlage für weitere Anträge auf Städtebauförderung. Hintergrund dieses Anliegens ist, dass Fördermittel mithilfe eines GEK gezielt dort eingesetzt werden sollen, wo sie am dringendsten gebraucht werden und nicht nach dem „Gießkannenprinzip“ willkürlich verteilt werden. Auf der Internetseite des Ministeriums heißt es dazu:

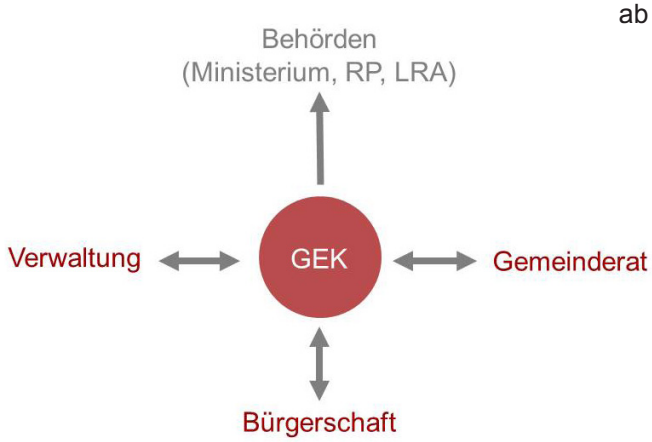
„Unverzichtbar für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Zu einem solchen Konzept gehört vor allem eine Analyse des lokalen Wohnungsbestandes und Wohnungsbedarfs, der Bevölkerungsentwicklung, der Einzelhandelsstruktur und wohnungsnahen Grundversorgung, des Bildungs- und Arbeitsangebots, der sozialen und integrationsfördernden Einrichtungen sowie der Verkehrsinfrastruktur, an die sich eine konkrete kommunale Zielvorstellung anschließt.“ (wm.baden-wuerttemberg.de)

Das GEK hat demzufolge die Aufgabe:

- als „Richtschnur“ eine orts- und themenübergreifende Perspektive für die Stadtentwicklung von Heitersheim aufzuzeigen,
- als Grundlage für die Städtebauförderung zu dienen,
- Transparenz gegenüber gemeindlichen Entscheidungen zu schaffen,
- Projektideen hinsichtlich ihres Umsetzungshorizonts zu priorisieren,
- weiterführende Konzepte sowie bürgerschaftliches Engagement auszulösen.

1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Wichtiger Bestandteil der Erarbeitung des GEK ist die Beteiligung der verschiedenen Akteure. Hierzu zählen neben den politischen Gremien sowie der Verwaltung der Stadt Heitersheim vor allem die Bürgerinnen und Bürger. Durch die Informationen und Anregungen der Bürgerschaft kann die vorhandene lokale Expertise eingeholt und in die Konzeption einbezogen werden. Gleichzeitig kann durch die Einbindung der Bevölkerung in den Planungsprozess die Akzeptanz der Planung erhöht und somit die Voraussetzung für eine spätere Umsetzung geschaffen werden. Der „Weg zum Ziel“ definiert somit auch die Qualität der Ergebnisse.



Akteurskonstellation

Um diesem Anspruch an die Öffentlichkeitsbeteiligung gerecht zu werden, wurden im Rahmen der Erarbeitung des GEK Heitersheim mehrere Beteiligungsschritte durchgeführt.

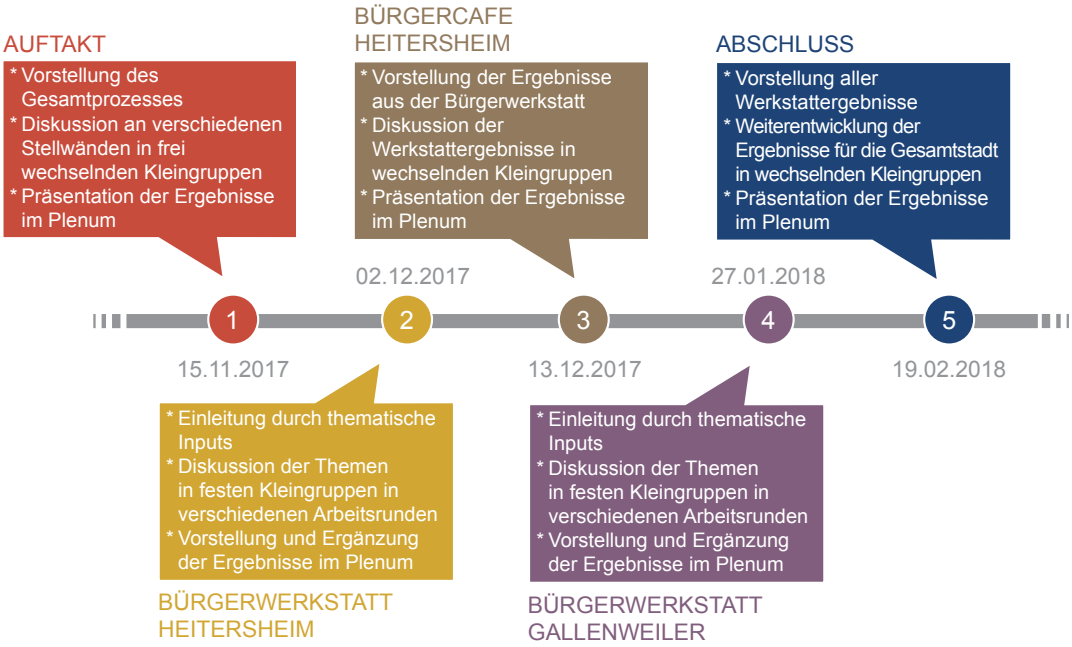
Mit einer öffentlichen **Auftaktveranstaltung** wurde der Beginn des Beteiligungsprozesses eingeläutet. Inhaltlich genutzt wurde die Veranstaltung, um den geplanten Ablauf des Beteiligungsprozesses darzustellen und die sechs Handlungsfelder

- Planen, Bauen, Wohnen
- Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
- Freizeit, Kultur, Tourismus
- Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz
- Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche, Senioren)
- Arbeiten, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel

zu erläutern. Anschließend konnten die Anwesenden an verschiedenen Stellwänden Lob und Kritik sowie erste Ideen zu den sechs Handlungsfeldern vorbringen.

Rund zwei Wochen später fand eine **Bürgerwerkstatt** in Heitersheim statt. Hierzu wurden zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger ab 14 Jahren eingeladen, die sich im Vorfeld der Veranstaltung für eines der sechs Handlungsfelder eintrugen. Durch die Zufallsauswahl konnten Bürgerinnen und Bürger erreicht werden, die sich durch eine Beteiligung sonst eher nicht angesprochen fühlen. Ein weiterer Vorteil ist, dass so ein breiterer Querschnitt der Bevölkerung abgebildet wird. In der Veranstaltung selbst fand nach einem fachlichen Input ein Austausch innerhalb der thematischen Kleingruppen statt. Hier wurden Visionen, Leitsätze, Ziele sowie Maßnahmen und Akteure erarbeitet. Ebenso wurde eine Priorisierung der wichtigsten Ziele vorgenommen und die Ergebnisse anschließend im Plenum vorgestellt.

In Form eines **BürgerCafés** fand eine weitere Beteiligungsveranstaltung statt. Im Gegensatz zur Bürgerwerkstatt waren hier alle Bürgerinnen und Bürger der Kernstadt eingeladen, sodass die Transparenz der bislang erarbeiteten Ergebnisse und somit des Gesamtprozesses gewahrt blieb. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer beschäftigten sich wiederum mit den sechs Handlungsfeldern und entwickelten diese weiter. Pro Handlungsfeld konn-



Veranstaltungsablauf zur Öffentlichkeitsbeteiligung

ten maximal zwei weitere Ziele ergänzt werden. Dabei lenkten eine „Gastgeberin“ bzw. ein „Gastgeber“, die aus dem Teilnehmerkreis der vorangegangenen Bürgerwerkstatt ausgewählt wurden, die Gespräche der Kleingruppen zu den jeweiligen Themenfeldern. Insgesamt gab es drei Gesprächsrunden, nach denen jeweils die Zusammensetzung der Kleingruppen geändert wurde. Dies ermöglichte eine bessere Vernetzung sowie den Ideenaustausch untereinander. Anschließend wurden die Ergebnisse im Plenum vorgestellt sowie eine Priorisierung vorgenommen.

Auch im Stadtteil Gallenweiler wurde zu einer **Bürgerwerkstatt** eingeladen. Da Gallenweiler mit rund 500 Einwohnerinnen und Einwohnern deutlich kleiner ist als der Kernort, waren alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme eingeladen und die ursprünglich sechs Handlungsfelder konnten zu vier zusammengefasst und in entsprechenden Kleingruppen diskutiert werden. Analog zu der Bürgerwerkstatt in Heitersheim wurde dabei auf die Visionen, Leitsätze, Ziele, Maßnahmen und Akteure der jeweiligen Handlungsfelder eingegangen. Eine Priorisierung der Ziele wurde sowohl in den Arbeitsgruppen als auch abschließend im Plenum vorgenommen

Die **Abschlussveranstaltung** war wie der Auftakt als öffentliche Veranstaltung konzipiert und wurde gemeinsam für den Kernort Heitersheim und den Stadtteil Gallenweiler durchgeführt. Ziel der Veranstaltung war, die bisher erarbeiteten Ergebnisse zusammenzuführen und auf die Gesamtstadt zu übertragen, um das „Kirchturmdenken“ zu überwinden. Eine Besonderheit hierbei war die Unterstützung durch den Prozessdesigner Jakob Kohlbrenner, der die Gespräche und den Austausch innerhalb der Gruppe parallel zu der Diskussion graphisch aufbereitet hat.

2. Ausgangslage

2.1 Regionale Einordnung

Die Stadt Heitersheim ist Teil des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald und liegt rund 25 km südlich des Oberzentrums Freiburg sowie rund 40 km nördlich von Basel im Dreiländereck Deutschland – Schweiz – Frankreich. Geographisch befindet sich die Stadt im Übergang vom Breisgau im Norden zum Markgräflerland im Süden.

Nachbargemeinden der Stadt Heitersheim sind die Gemeinden Hartheim, Eschbach, Ballrechten-Dottingen und Buggingen so-

Graphische Zusammenfassung der Diskussionsergebnisse bei der Abschlussveranstaltung (© Jakob Kohlbrenner)

wie die Städte Bad Krozingen, Staufen und Neuenburg am Rhein. Der Anschluss an die Gemeinde Hartheim ist allerdings von untergeordneter Bedeutung, da es sich lediglich um einen kleinen Waldbereich handelt, der sich westlich des Siedlungskerns befindet. Mit den Nachbargemeinden Eschbach und Ballrechten-Dottingen kooperiert die Stadt Heitersheim zudem in Form einer Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG), die vor allem für die interkommunale Flächennutzungsplanung zuständig ist.

Regionale Einordnung

2.2 Verkehrliche Anbindung

Durch den Autobahnanschluss Hartheim/Heitersheim an der A 5 sowie den Bahnhof Heitersheim, der die Stadt mit den Oberzentren Freiburg und Basel verbindet, verfügt die Stadt über eine gute (über-)regionale Verkehrsanbindung. Perspektivisch könnte der Anschluss an den Bahnverkehr sogar noch weiter verbessert werden, da das Land Baden-Württemberg auf der Strecke zwischen Offenburg und Basel für aufkommensstarke Haltepunkte wie Heitersheim sogenannte Expresshalte in Aussicht gestellt hat. Eine definitive Zusage steht allerdings noch aus.

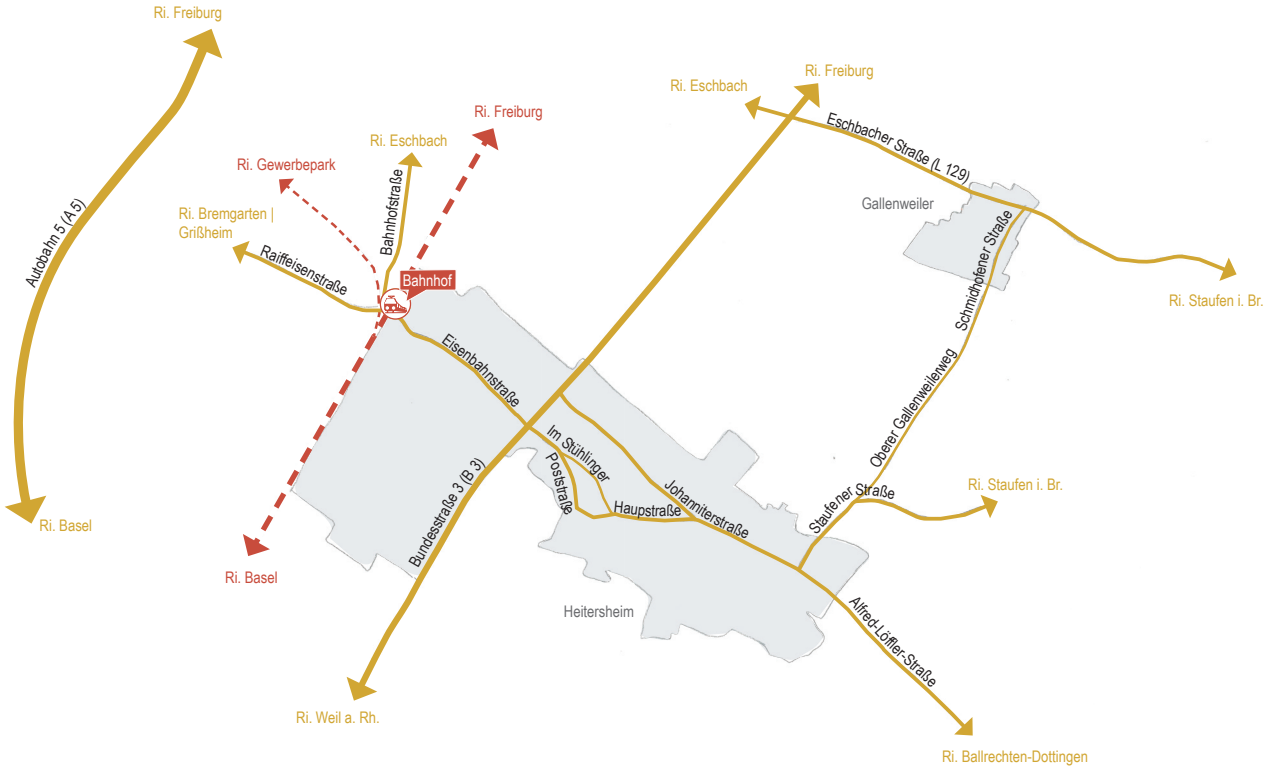
Weitere Verbesserungen werden außerdem durch den Ausbau der Rheintalbahn erwartet. Da sich der Ausbau allerdings noch in der Planungsphase befindet, lassen sich noch keine abschließenden Aussagen treffen. Vorgesehen ist auf jeden Fall, die Strecke zu

ertüchtigen und die Anbindungsqualität zu erhöhen. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch die Bundesstraße 3 (B 3), die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung quert sowie das innerörtliche Straßennetz mit Anschluss an die Nachbargemeinden.

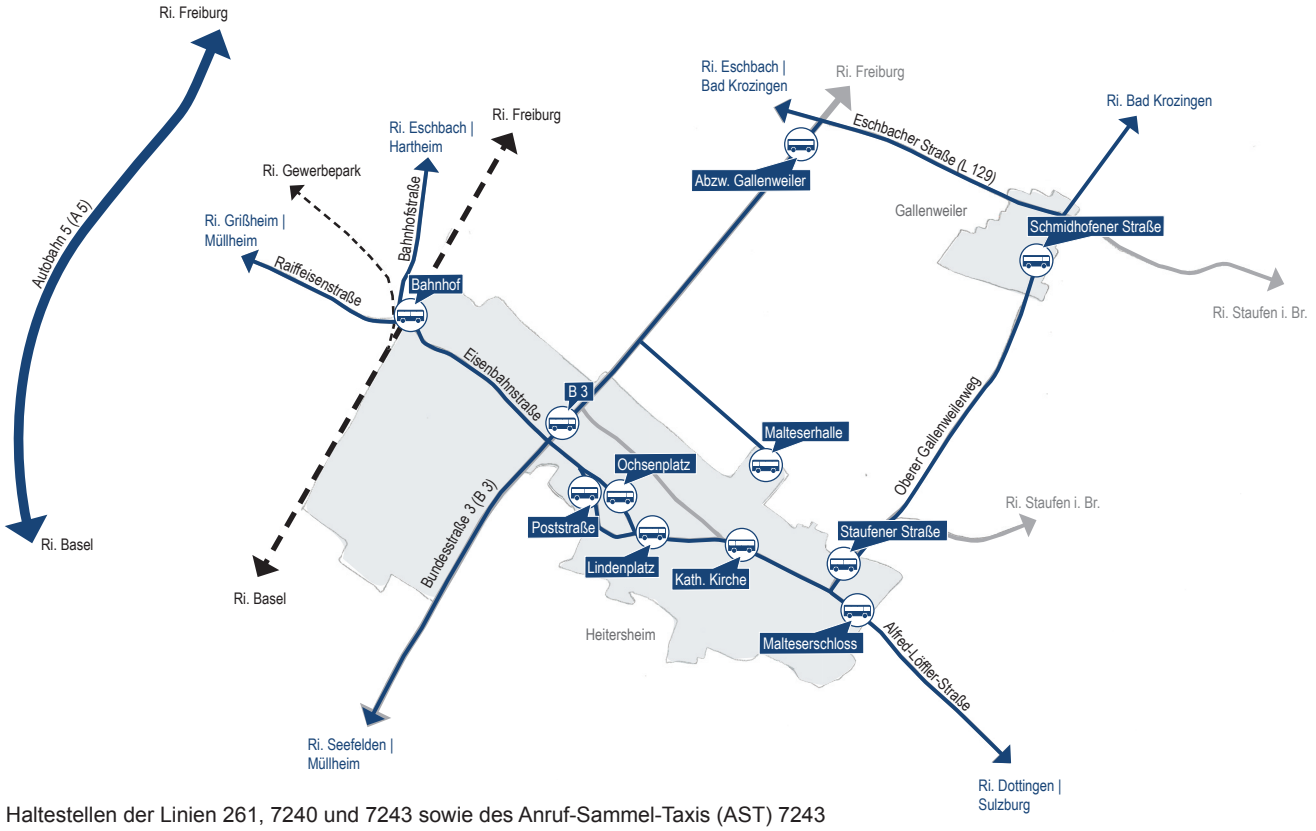
Neben dem Pkw und der Bahn spielen außerdem der ÖPNV (Bus) sowie der Fuß- und Radverkehr eine zentrale Rolle in der (innerörtlichen) Verkehrsabwicklung.

Der Radverkehr ist aber nicht nur für die lokale Bevölkerung von großer Bedeutung, sondern auch ein wichtiges touristisches Merkmal, insbesondere im regionalen Verbund der Städte und Gemeinden. So lädt die Region auf verschiedenen Radwegen bzw. wenig befahrenen Nebenstraßen zu verschiedenen Radtouren ein.

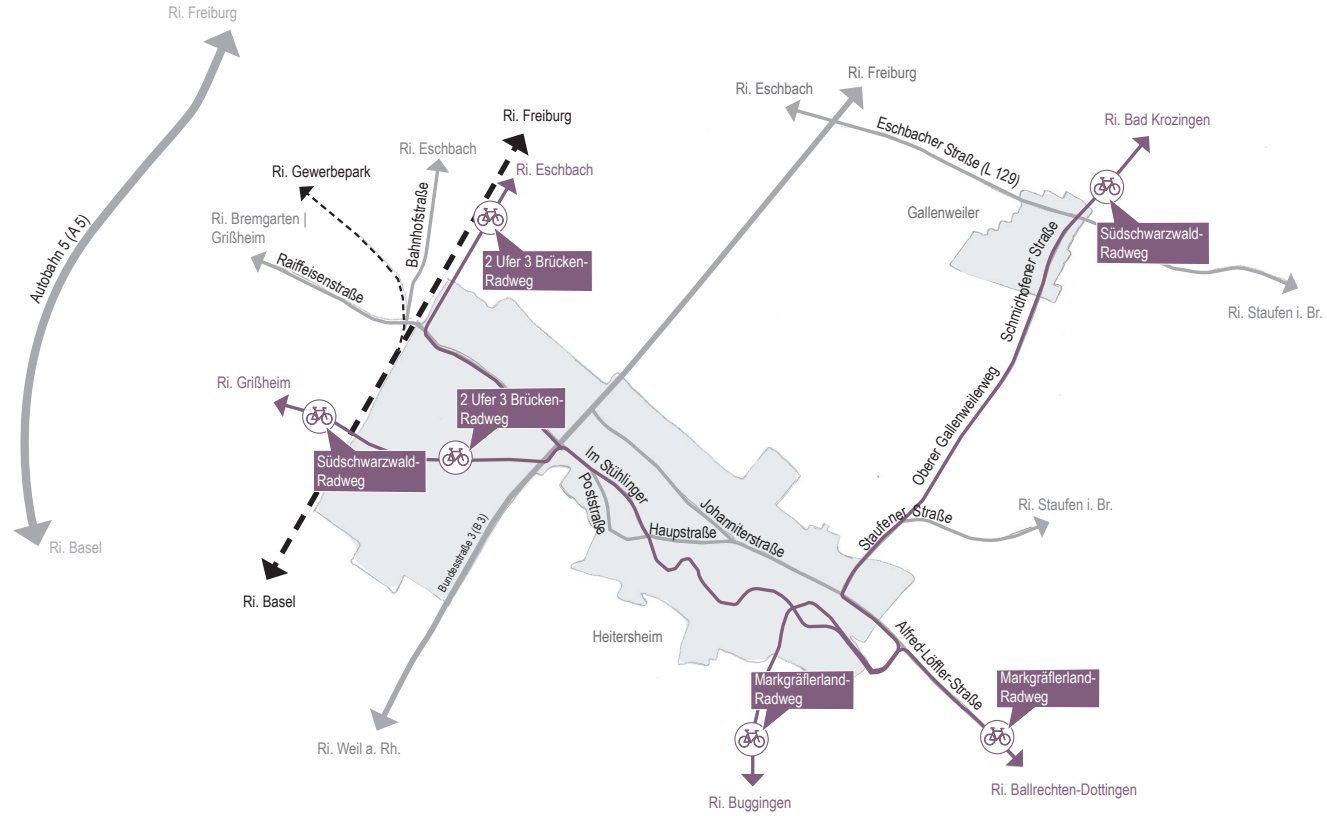
Durch Heitersheim verläuft beispielsweise die Strecke des EU-Projekts „2 Ufer, 3 Brücken, tausend Dinge zu entdecken“, das Tourenvorschläge in Südbaden und dem Elsass beinhaltet. Die rund 46 km lange „Museen-Tour Nord“ wiederum beginnt und endet in Heitersheim und beinhaltet einen Besuch der Villa urbana sowie des Malteserschlosses. Außerdem verlaufen die rund 25 km lange „Brünnle Tour“ und der rund 140 km lange „Oberrhein Römer-Radweg“, der die bedeutendsten Orte römischer Vergangenheit zwischen Grenzach-Wyhlen und Riegel am Kaiserstuhl miteinander verbindet, durch Heitersheim. Weitere Fahrradrouten sind die Tour nach Breisach entlang des Rheinuferweges sowie die rund 45 km lange „ÖkoRegio Tour“ zwischen Heitersheim und Müllheim. Hinzu kommen zahlreiche Nebenstrecken, die keiner speziellen Tour zugeordnet sind.



Verkehrsanbindung an das (übergeordnete) Straßen- und Schienennetz



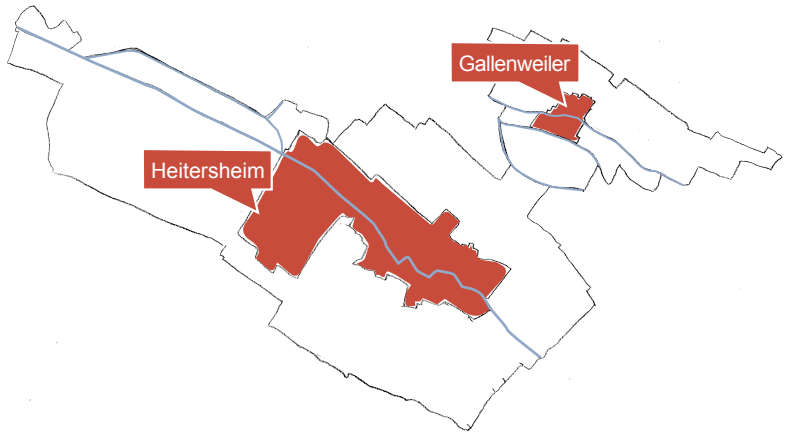
Haltestellen der Linien 261, 7240 und 7243 sowie des Anruf-Sammel-Taxis (AST) 7243



Ausgewählte (touristische) Radwegeverbindungen

2.3 Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet von Heitersheim umfasst 11,71 km² und besteht aus den beiden Siedlungsteilen Heitersheim und Gallenweiler.



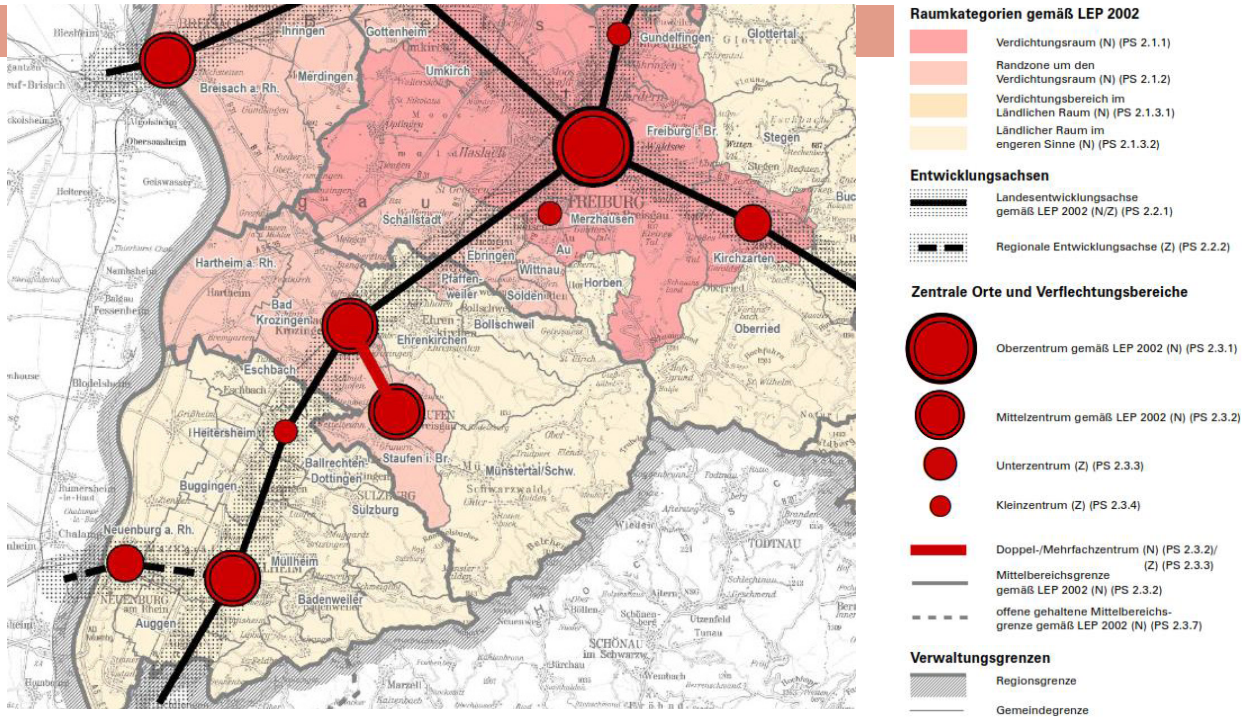
Siedlungsteile der Stadt Heitersheim

Der Kernort Heitersheim verfügt über eine seiner Aufgabe entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung in Form von Schulen, medizinischen Angeboten, Nahversorgungseinrichtungen, dem Rathaus und ähnlichem. Als Stadtmitte kann der Stadtraum zwischen der B 3 und der Katholischen Kirche bezeichnet werden. Dieser umfasst die Straßen Im Stühlinger, Poststraße und Hauptstraße sowie den Ochsen- und den Lindenplatz. Auch haben sich die baulichen Aktivitäten in den vergangenen Jahren vor allem auf den Kernort konzentriert. Beispielhaft genannt seien an dieser Stelle das knapp 2,0 ha große, bereits aufgesiedelte Neubaugebiet „Hirschmatten“ und das im Jahr 2017 beschlossene, rund 1,7 ha große Neubaugebiet „Staaden III“. Beide Gebiete befinden sich in räumlicher Nähe zum Bahnhof und somit in zentraler Stadtlage.

Der Stadtteil Gallenweiler wiederum liegt rund 2 km nördlich des Kernorts und zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter sowie eine landwirtschaftlich geprägte Umgebung aus. Größere bauliche Aktivitäten haben in den letzten Jahren nicht stattgefunden. Es konnten jedoch einige Baulücken geschlossen und einzelne Grundstücke zur Ortsrandarrondierung entwickelt werden.

Insgesamt ist in der Stadt Heitersheim in den vergangenen Jahren ein deutlicher Druck auf den Wohnungsmarkt zu spüren gewesen, was sich sowohl auf den Kernort als auch auf Gallenweiler ausgewirkt hat, da verfügbare Flächenpotenziale – sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch in Form von Innenentwicklungspotenzialen – intensiv ausgenutzt wurden. Diese Entwicklungen entsprechen den aktuellen Bemühungen der Landesregierung Baden-Württemberg, da sie dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ folgen. Das Land unterstützt solche Bemühungen u. a. durch das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, in das die Stadt Heitersheim für das GEK aufgenommen worden ist.

Die Innenentwicklung ist für die Stadt wie oben ausgeführt allerdings kein neues Thema, da in der Vergangenheit bereits zahlreiche (Wohn-) Projekte in die Wege geleitet wurden, die dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechen. Beispielhaft genannt seien an dieser Stelle der Bebauungsplan „Toracker III“, der auf einer innenstadtnahen Fläche die Schaffung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten vorsieht sowie die Bebauungsplanänderung „Am Eschbacher Pfad“, mit deren Hilfe ein Grundstück, auf dem sich bislang ein Gebäude befindet, um zwei



Strukturkarte (Raumkategorien gemäß LEP 2002)

weitere Einzelhäuser ergänzt wird. Allerdings ist bei solchen Vorhaben zu berücksichtigen, dass sie die Bestandssituation nachhaltig verändern (können) und solche Veränderungen auch zu Bedenken und Ängsten, insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft, führen können. So wird beispielsweise häufiger kritisiert, dass durch die Nachverdichtungen innerörtliche Freiräume verloren gehen würden. Auch wird die bauliche Dichte, die durch eine Nachverdichtung entsteht, manchmal als zu hoch empfunden und die Anwohnerinnen und Anwohner äußern teilweise Bedenken, dass das Verkehrsaufkommen durch mehr Wohnraum deutlich steigen könnte.

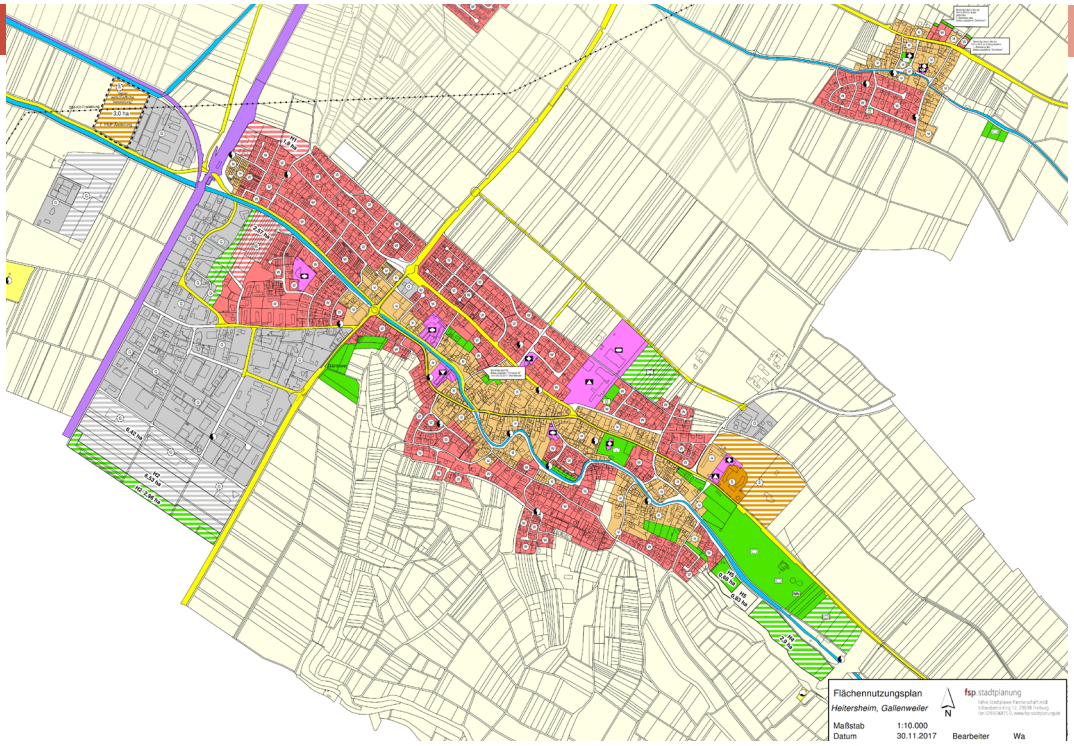
Um die Sorgen der Menschen ernst zu nehmen und sicherzustellen, dass die gewachsene Struktur des Ortes nicht überformt wird, bedarf es daher einer guten Balance zwischen der Neuinanspruchnahme von Flächen im Innenbereich und der Ausweisung neuer Bauflächen, die an den bestehenden Siedlungskörper angrenzen und diesen sinnvoll arrondieren. Denn nur im Zusammenspiel unterschiedlicher Strategien kann die Stadt Heitersheim auf den großen Bedarf an Wohnbauflächen adäquat reagieren und (bezahlbaren) Wohnraum für alle Menschen in allen Lebenslagen und Lebensphasen zur Verfügung stellen, ohne ihre Identität zu verlieren.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Die Stadt Heitersheim ist Teil der Planungsregion Südlicher Oberrhein und als Kleinzentrum festgelegt. Dies bedeutet im Sinne des Regionalplans Südlicher Oberrhein, dass die Stadt als Standort von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden soll, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken kann. Das wiederum heißt, dass Einrichtungen vorgehalten werden, die mehr als eine tägliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Kommune sein können. Hierzu zählen beispielsweise bestimmte Schulangebote, Büchereien, größere Sportplätze und Sporthallen sowie Gesundheitseinrichtungen.

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) liegt die Stadt auf der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Bad Krozingen/Staufen im Breisgau – Heitersheim – Müllheim (– Lörrach/Weil am Rhein), die als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen



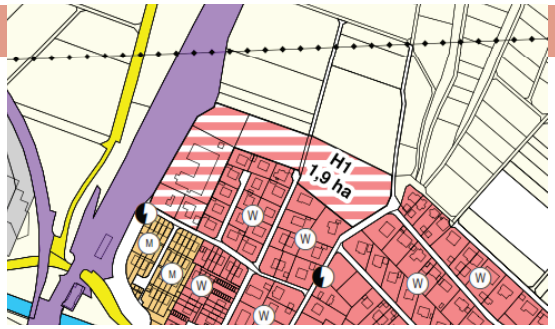
Ausschnitt aus dem digitalen FNP der VVG Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach

und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen sowie des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen soll. Gleichzeitig ist die Stadt Heitersheim laut LEP dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Dieser zeichnet sich durch großflächige Gebiete aus, welche zumeist eine deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung mit einem hohen Freiraumanteil aufweisen. Gleichzeitig soll dieser Raum u. a. so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt und ausreichende sowie attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden.

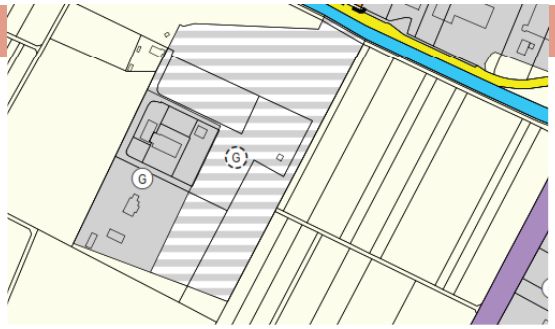
Die Stadt Heitersheim ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein zudem als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktionen Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) und Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) festgelegt. Dieser Festlegung liegen Kriterien wie die Einstufung als Zentraler Ort, die Lage in einer Entwicklungsachse, eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und insbesondere an den Schienenverkehr sowie die demografische Entwicklung, vor allem erwartete Wanderungsgewinne, zugrunde. Erreicht werden soll dadurch eine überörtliche Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Bereich Wohnen kann als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt angenommen werden. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors legt der Regionalplan für Kleinzentren eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde. Im Bereich Gewerbe gilt für Siedlungsbereiche der Kategorie C, zu denen Heitersheim zählt, ein Orientierungswert von bis zu 10 Hektar für 15 Jahre. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen und darf in Ausnahmefällen überschritten werden.

3.2 Flächennutzungsplan

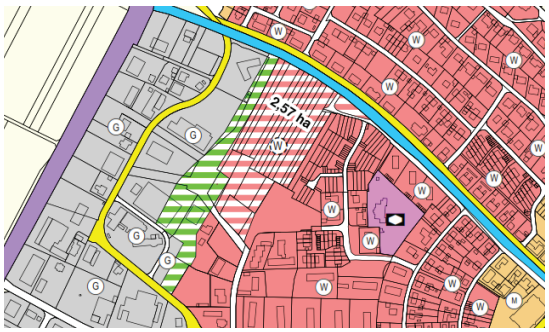
Die Stadt Heitersheim bildet gemeinsam mit den beiden Nachbargemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) für die ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) besteht. Der gültige FNP der VVG mit dem Zieljahr 2010 erlangte im Jahr 1998 Rechtswirksamkeit. Seitdem wurden aufgrund konkreter Bauvorhaben neun punktuelle Änderungen und aufgrund beschleunigter Bebauungsplanverfahren zwei Berichtigungen vorgenommen.



Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Staaden III“



Gewerbliche Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ifang“



Wohnbaufläche für das geplante Wohngebiete „Hirschmatten II“

Gewerbliche Baufläche im „Gewerbegebiet West“

Aufgabe des FNPs ist es, die zukünftige Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet darzustellen und somit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aufzuzeigen. Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der FNP zwar keine Bindungswirkung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern; er ist jedoch behördenverpflichtend. Um die derzeit noch bestehenden Flächenreserven und -potenziale aufzuzeigen und so eine Grundlage für die weitere Konzeptentwicklung zu schaffen, ist der FNP im Folgenden näher betrachtet worden. Insgesamt wurden in der Stadt Heitersheim allerdings bereits viele der im ursprünglichen FNP enthaltenen Bauflächen umgesetzt, sodass nur noch wenige Flächenpotenziale vorhanden sind.

3.2.1 Wohnbauflächen

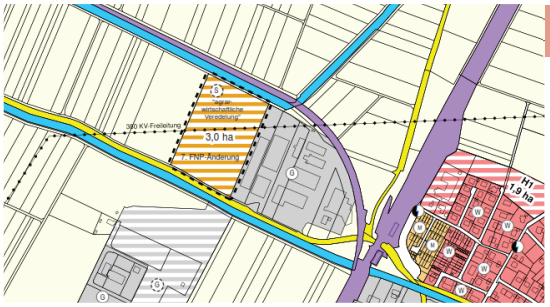
Im gültigen FNP sind noch rund 4,5 ha Wohnbauflächenpotenziale dargestellt. Für den Bereich Staaden III besteht für rund 1,2 ha der insgesamt 1,9 ha allerdings bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan; die Erschließung und die Bebauung werden in Kürze folgen. Die verbleibenden rund 0,7 ha werden nach aktuellem Kenntnisstand noch längerfristig in der Bestandsnutzung verbleiben und stehen für eine (Neu-)Entwicklung somit nicht zur Verfügung. Bei den verbleibenden rund 2,6 ha handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Wohngebiet Hirschmatten und dem Gewerbegebiet. Für diesen Bereich besteht demzufolge noch ein entsprechendes Wohnbauflächenpotenzial. Darüber hinaus sind im gültigen FNP keine weiteren Flächen dargestellt, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden könnten.

3.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Im gewerblichen Bereich bestehen noch Entwicklungspotenziale im Gebiet Tiergarten-Kreuzmatten in einer Größenordnung von ca. 6,0 ha. Hier sollte jedoch geprüft werden, inwieweit alle im FNP enthaltenen Gewerbeflächen auch tatsächlich umgesetzt werden sollen. Der Bereich Ifang wiederum ist bereits nahezu komplett baulich genutzt.

3.2.3 Sonderbauflächen

Im gültigen FNP sind zwei Sonderbauflächen dargestellt. Bei der einen Sonderbaufläche handelt es sich um eine rund 3,0 ha große Fläche für die „Agrarwirtschaftliche Veredelung“, die sich westlich der Bahngleise befindet und als Erweiterung für die angrenzende Agrar-Niederlassung der ZG Raiffeisen vorgesehen ist. Diese wurde bisher allerdings nicht umgesetzt. Bei der zweiten, am öst-



Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung
„Agrarwirtschaftliche Veredelung“

Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung
„Römische Ausgrabungen“

lichen Siedlungsrand gelegenen Sonderbaufläche handelt es sich um eine „Römische Ausgrabungsstätte“, die rund 4,6 ha groß ist und sowohl das Römermuseum „Villa urbana“ als auch einen Teil des Schlossparks umfasst. Ziel dieses Sondergebiets ist die Sicherung der Ausgrabungen aus der Römerzeit, sodass diese Fläche für keine anderweitige Entwicklung zur Verfügung steht.

3.2.4 Grünflächen

Im gültigen FNP sind derzeit noch fünf Flächen mit insgesamt rund 12,0 ha als Grünflächen dargestellt. Das Entwicklungsziel der rund 3,0 ha großen Grünfläche südlich der geplanten gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Tiergarten-Kreuzmatten ist die Ausbildung eines endgültigen Siedlungsrands. Diesem Entwicklungsziel wird durch die Freihaltung der Fläche von Bebauung bereits entsprochen. Die rund 1,3 ha große Grünfläche westlich der potenziellen Wohnbaufläche Hirschmatten II wiederum soll als Naherholungsfläche und gleichzeitig als Puffer zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe dienen. Die dritte Grünfläche befindet sich am nördlichen Stadtrand und hat die Zweckbestimmung Friedhof. Sie ist rund 2,6 ha groß und ist bislang noch nicht umgesetzt worden. Aktuell besteht jedoch, u. a. aufgrund einer sich verändernden Bestattungskultur, kein Erweiterungsbedarf der vorhandenen Friedhofsflächen. Die Fläche könnte demzufolge für eine alternative Nutzung zur Verfügung stehen. Die zwei verbleibenden Grünflächen befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand von Heitersheim. Die nördliche Fläche umfasst rund 2,3 ha und unterliegt der Zweckbestimmung Sport und Ausgleich. Geprüft und positiv bewertet worden ist an dieser Stelle außerdem die Anlage eines Campingplatzes. Aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt nicht dringenden Bedarfs wurde auf die Änderung in eine Sonderbaufläche jedoch verzichtet und an der ursprünglichen Zweckbestimmung festgehalten. Sollte jedoch Bedarf bestehen, wäre die Fläche voraussichtlich für eine Campingnutzung geeignet. Die rund 2,9 ha große, südlich daran angrenzende Grünfläche dient als Ausgleichsfläche.

3.2.5 Innenentwicklungspotenziale

In Heitersheim bestehen, nach einer ersten überschlägigen Schätzung, Innenentwicklungspotenziale für das Wohnen von insgesamt rund 3,0 ha und für das Gewerbe von rund 2,3 ha. Es handelt sich dabei größtenteils um Baulücken in älteren Bebauungsplänen oder langfristig ungenutzte Flächen im unbeplanten Innenbereich. Die durchschnitt-

Luftbildausschnitt mit den Flächen aus der Vorkaufsrechtsatzung der Stadt Heitersheim

liche Aktivierungsrate solcher Flächen liegt in einem Planungszeitraum von rund 15 Jahren bei etwa 25 %. Es bedarf jedoch noch einer abschließenden Überprüfung dieser Entwicklungspotenziale, um eine definitive Aussage treffen zu können. Ein Baulückenkataster nach Baugesetzbuch (BauGB) befindet sich daher momentan in Aufstellung und soll nach Abschluss der Arbeiten im geoPORTAL der Stadt auch öffentlich einsehbar sein.

3.2.6 Vorkaufsrechtsatzung

Die Stadt Heitersheim hat eine Vorkaufsrechtsatzung aufgestellt, in der potenzielle neue Baugebiete gekennzeichnet sind. Das Gebiet „Am mittleren Pfad“ steht allerdings aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen, die nicht überwunden werden können, für eine Wohnbebauung nicht mehr zur Verfügung. Die verbleibenden Flächen weisen folgende Größen auf:

- Am Eschbacher Pfad III (rd. 3,0 ha)
- Jahnstraße (rd. 0,8 ha)
- Lehenbühl (rd. 3,0 ha)
- Obere Hattsteinstraße (rd. 0,7 ha)
- Unter dem Dorf (rd. 1,5 ha)

Es sind somit insgesamt rund 9,0 ha in der Vorkaufsrechtsatzung enthalten.

3.3 Städtebauförderung

Heitersheim kann auf langjährige Erfahrungen in der Stadtsanierung zurückblicken. Bereits im Frühjahr 1984 wurde mit der Poststraße/ Am Sulzbach ein Gebiet in die Sanierung aufgenommen. Es folgten mit den Sanierungsgebieten „Clausenfeld“ und „Mühlenstraße“ weitere Maßnahmen, die ebenfalls bereits abgerechnet sind. Auch das Sanierungsgebiet „Heitersheim Ost“, das im Jahr 2005 ins Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde und das durch die Bereitstellung öffentlicher Mittel zahlreiche private Investitionen ausgelöst hat, ist mittlerweile abgeschlossen worden (31.12.2013).

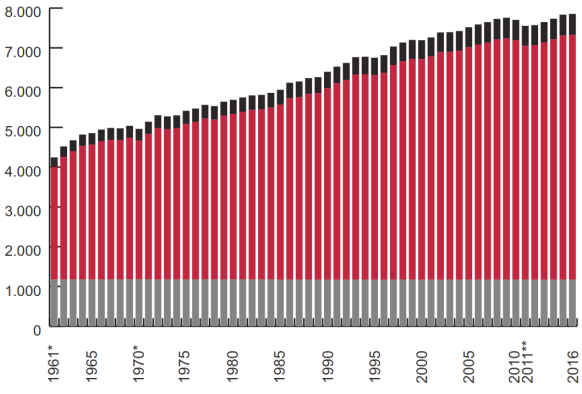
Vom sogenannten Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) haben wiederum vor allem Gallenweiler und verschiedene Betriebe profitieren können, da diese auf geeignetere Grundstücke im Gewerbegebiet verlagert wurden. Doch auch im Kernort konnten für die „Villa artis“ und das Vereins- und Jugendhaus Zuschüsse aus dem ELR generiert werden.

Mithilfe der Städtebauförderung konnten demzufolge bereits vielfältige Investitionen in Heitersheim getätigt werden. Aktuell werden allerdings keine Projekte durch öffentliche Fördermittel bezuschusst.

3.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung – sowohl die bisherige als auch die prognostizierte – ist wichtiger Bestandteil eines Stadtentwicklungskonzepts, da sie die Entwicklung der Stadt maßgeblich beeinflusst. Beispielhaft genannt sei an dieser Stelle der Bedarf an Kindertagesstätten, Wohnraum oder Freizeitangeboten. Aus diesem Grund wird im Folgenden die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heitersheim genauer untersucht.

Laut des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg hat die Stadt Heitersheim 6.236 Einwohner (Stand 3. Quartal 2017). Bei Betrachtung der Entwicklung wird deutlich, dass die Stadt zwischen 1961 und 2016 ein recht konstantes Bevölkerungswachstum verzeichnen konnte, denn der leichte Bevölkerungsrückgang im Jahr 2011 ist auf eine Änderung in der statistischen Datenerhebung zurückzuführen und für das grundsätzlich erkennbare Wachstum nicht relevant. Der nachfolgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungsdichte aufgrund des quasi gleichbleibend großen Stadtgebiets daher entsprechend zugenommen hat.



Bevölkerungsdichte (EW/km²)

1961	240
2016	526

Bevölkerung (Anzahl)

1961	2.827*
2016	6.156

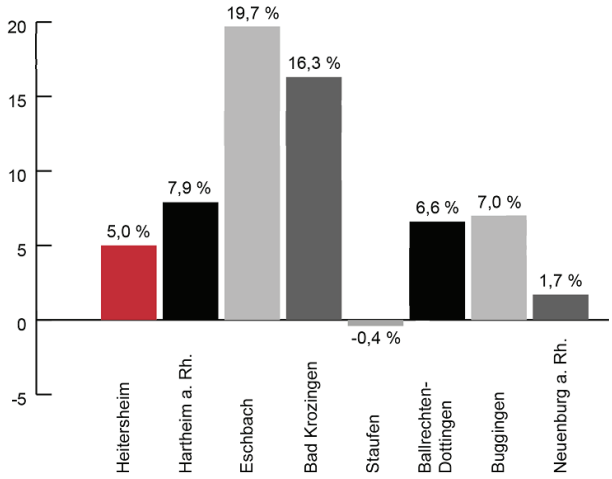
Gemeindegebiet (ha)

1961	1.178
2016	1.171

* Ergebniss der Volkszählung
** Ab 2011 Basis Zensus 2011

Bevölkerungsdichte, Bevölkerung und Gemeindegebiet seit 1961 - 2016

Bei näherer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu den angrenzenden Nachbargemeinden ist erkennbar, dass die Bevölkerungszunahme in Heitersheim in den Jahren 2005 bis 2015 laut des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prozentual etwas geringer ausgefallen ist.

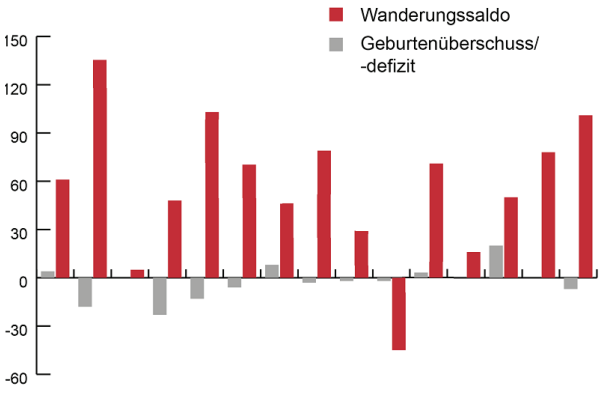


Bevölkerungszu- bzw. -abnahme 2005 bis 2015 im Vergleich

Dabei ist allerdings zu beachten, dass sich das prozentuale Bevölkerungswachstum bzw. die Bevölkerungsabnahme immer auf die Gesamtbevölkerungszahl der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde bezieht. Der Zuwachs in absoluten Zahlen ausgedrückt würde demnach zeigen, dass insgesamt mehr Personen in die Stadt Heitersheim als z. B. nach Eschbach gezogen sind, auch wenn das prozentuale Wachstum dort deutlich höher war.

Beeinflusst wird die Bevölkerungsentwicklung vor allem durch zwei Faktoren. Auf der einen Seite die na-

türliche Bevölkerungsentwicklung, als die Anzahl der Geburten und der Sterbefälle, und auf der anderen Seite durch die Wanderungsbewegungen, also Zu- und Fortzüge. Um die Ursachen des Bevölkerungswachstums in Heitersheim aufzuzeigen, werden in der nachfolgenden Abbildung die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie das Wanderungssaldo zwischen 2001 und 2015 dargestellt.

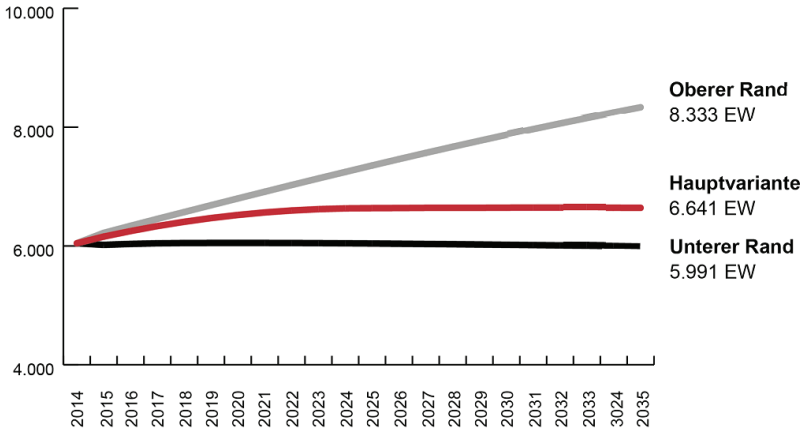


Bevölkerungszu- (+) bzw. -abnhame (-)	
2001 >	+ 65
2002 >	+ 117
2003 >	+ 5
2004 >	+ 25
2005 >	+ 90
2006 >	+ 64
2007 >	+ 54
2008 >	+ 76
2009 >	+ 27
2010 >	- 47
2011 >	+ 74
2012 >	+ 16
2013 >	+ 70
2014 >	+ 78
2015 >	+ 94

Bevölkerungsbilanz seit 2001

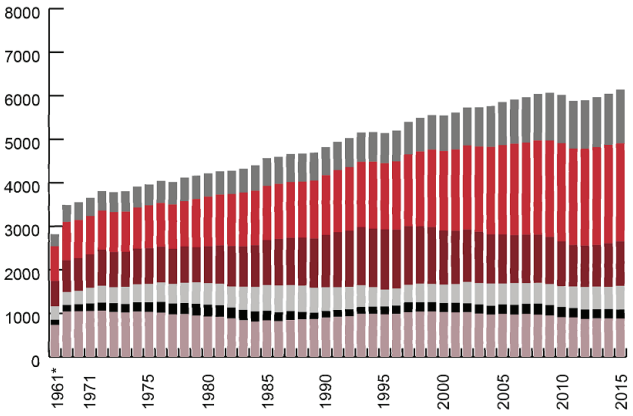
Dabei wird deutlich, dass das Bevölkerungswachstum in Heitersheim in den vergangenen Jahren hauptsächlich durch Wanderungsgewinne entstanden ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hingegen spielte eine untergeordnete Rolle, da die Stadt in nahezu allen Jahren ein Geburtendefizit verzeichnen musste. Dies bedeutet, dass es in dem betrachteten Zeitraum mehr Sterbefälle als Geburten gab.

Für die Entwicklung der Stadt ist es demnach interessant zu wissen, wie sich Heitersheim zukünftig entwickeln wird. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um Prognosen handelt, die lediglich auf den Erfahrungen der Vergangenheit basieren und keine wirklichkeitsgenaue Darstellung der Zukunft sind. Aus diesem Grund wird seitens des Statistischen Landesamts keine Zielzahl vorgegeben, sondern ein Korridor eröffnet, in dem sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bewegen könnte. Für Heitersheim wird als unterer Rand eine leichte Bevölkerungsabnahme von rund 0,9 % prognostiziert. Als oberer Rand wird eine Bevölkerungszunahme von rund 37,9 % angegeben und die Hauptvariante sieht bis 2035 ein Bevölkerungswachstum von rund 9,9 % vor. Aufgrund der Lage der Stadt Heitersheim in der Wachstumsregion Freiburg und ihrer sehr guten Verkehrsanbindung ist damit zu rechnen, dass die in der Hauptvariante prognostizierte Bevölkerungszahl mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht, wenn nicht sogar überschritten wird.



Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Neben der Bevölkerungsentwicklung spielt auch die Altersstruktur der Bevölkerung eine wichtige Rolle für die Stadtentwicklung. Sollte beispielsweise der Anteil älterer Menschen deutlich zugenommen haben, sind im Idealfall bedarfsgerechte Wohnangebote bzw. entsprechende medizinische Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. In Heitersheim ist diesbezüglich zu erkennen, dass der Anteil der Personen zwischen 24 und 40 Jahren mit 16,6 % etwas niedriger ist als der Landesdurchschnitt (19,2 %). Ansonsten weicht die Altersstruktur der Stadt Heitersheim kaum von der Altersstruktur Baden-Württembergs ab. In der Gesamtschau ist allerdings zu erkennen, dass über die Jahre der Anteil der über 65-jährigen im Vergleich zur Gesamtbevölkerungszahl konstant zugenommen hat. Perspektivisch wird sich diese Entwicklung laut den Prognosen des Statistischen Landesamts noch weiter verschärfen.



* Ergebnisse der Volkszählung

Altersgruppen

- > 65 Jahre: 20,1 % (Ba-Wü: 19,8 %)
- < 65 Jahre: 36,8 % (Ba-Wü: 35,6 %)
- < 40 Jahre: 16,6 % (Ba-Wü: 19,2 %)
- < 25 Jahre: 8,8 % (Ba-Wü: 8,6 %)
- < 18 Jahre: 3,4 % (Ba-Wü: 3,2 %)
- < 15 Jahre: 14,4 % (Ba-Wü: 13,7 %)

Bevölkerungsdichte, Bevölkerung und Gemeindegebiet von 1961 bis 2016

4. Bestandsanalyse

4.1 Kernort Heitersheim

Die in der nachfolgenden Bestandsanalyse zum Kernort aufgezeigten Stärken und Schwächen sowie Handlungserfordernisse basieren auf verschiedenen Quellen. Zum einen sind bereits vorliegende Plangrundlagen und Gutachten gesichtet, ausgewertet und zusammengefasst worden. Hierzu zählt beispielsweise die Studie zur zentralörtlichen Funktion der Stadt Heitersheim. Zum anderen sind die Ergebnisse aus den Beteiligungsrunden als wesentlicher Baustein in die Analyse eingeflossen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nennungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung Einzel- und Mehrfachnennungen sind und demnach keine Meinung der Gesamtgruppe darstellen. Die Handlungsfelder, die als thematische Grundlagen für die verschiedenen Veranstaltungen im Kernort dienten, sind im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens mit dem Gemeinderat abgestimmt worden. Auf diese Weise konnte sichergestellt werden, dass in der Diskussion alle für den Kernort entwicklungsrelevanten Themen behandelt werden. Diskutiert wurde schließlich zu den folgenden sechs Handlungsfeldern:

- Planen, Bauen, Wohnen
- Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
- Freizeit, Kultur, Tourismus
- Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz
- Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche und ältere Menschen)
- Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel

Malteserhalle als Veranstaltungsort für die Bürgerbeteiligung in Heitersheim (Quelle: Stadt Heitersheim)

4.1.1 Planen, Bauen, Wohnen

Heitersheim ist ein beliebter Wohnstandort. So wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung u. a. die gut funktionierenden Nachbarschaften und seniorengerechten Wohnangebote im Zentrum der Stadt genannt. Gleichzeitig steht die Stadt unter einem starken Siedlungsdruck. Diesem Druck wurde in den vergangenen Jahren durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und der verstärkten Entwicklung von Flächen im Innenbereich bereits aktiv entgegengewirkt. So konnten in den vergangenen zehn Jahren folgende Bebauungspläne beschlossen und für den Wohnungsbau entwickelt bzw. vorbereitet werden:

Trotz dieser Bemühungen besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum und zwar sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Eigentumsbereich. Bemängelt wurde im Rahmen der Beteiligung in diesem Zusammenhang außerdem, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum und keine adäquaten Bauplätze, u. a. für Familien gebe. Zudem würde sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt durch eine Art „unsichtbaren“ Leerstand verschärfen. Dabei handelt es sich nicht um einen Leerstand im eigentlichen Sinne, sondern um Wohnraum, der ursprünglich von eine mehrköpfigen Familie bewohnt wurde und in dem mittlerweile nur noch ein oder zwei Personen leben, da die Kinder das Haus verlassen haben. Diese Entwicklung hat,

Jahr	Name	Lage	Größe (WR/WA)
2009	Bannwartgasse II	Ortsrandarrondierung (FNP Wohnbaufläche)	ca. 1,3 ha
2010	B 3 West Teil II	Neuordnung	ca. 0,3 ha
2011	Erbrain III	Innenentwicklung	ca. 0,2 ha
2013/2015	Hirschmatten	Innenentwicklung (FNP Wohnbaufläche)	ca. 1,6 ha
2017	Am Eschbacher Pfad	Innenentwicklung	ca. 0,1 ha
2017	Toracker III	Innenentwicklung	ca. 0,3 ha
2017	Staaden III	Ortsrandarrondierung (FNP Wohnbaufläche)	ca. 1,2 ha

neben der bundesweit festzustellenden Zunahme der Ein- und Zweipersonen-Haushalte, dazu geführt, dass der pro Kopf Verbrauch an Wohnfläche kontinuierlich zugenommen hat. Laut dem Statistischen Landesamt betrug die Wohnfläche je Einwohner in Baden-Württemberg im Jahr 1986 rund 36 m^2. Im Jahr 2001 war diese auf gut 40 m^2 angestiegen und noch einmal 15 Jahre später lag sie schon bei 46 m^2. Dies bedeutet, dass selbst bei einer stagnierenden oder sogar leicht rückläufigen Bevölkerungszahl Wohnraumbedarfe entstehen. In einer wachsenden Stadt wie Heitersheim ist der Bedarf demzufolge ungleich größer.

Gleichzeitig stellten sich die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Beteiligung die Frage, wieviel Wachstum die Stadt grundsätzlich verträgt, vor allem da das Wachstum in der Regel mit einer Nutzung bislang unversiegelter (Frei-)Flächen einhergeht. Die Diskussion in den verschiedenen Runden hat jedoch gezeigt, dass es darauf keine allgemeingültige Antwort gibt. Zu heterogen sind die Anforderungen, z. B. der Wohnungssuchenden vs. der Eigenheimbesitzer, und Sichtweisen, beispielsweise der Bauwilligen vs. der Landwirte. Konsens bestand allerdings darin, dass wenn gebaut würde, dies nicht rein profitorientierten Projektentwicklern überlassen werden dürfe. Vielmehr sei es Aufgabe der Stadt, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und bedarfsgerechte Wohnkonzepte umzusetzen bzw. zu ermöglichen.

In der Beteiligung spielte auch die Gestaltung und Qualität des Wohnumfelds eine zentrale Rolle. So wurde u. a. bemängelt, dass der öffentliche Raum häufig durch den ruhenden Verkehr dominiert würde und es insgesamt an öffentlichen Naherholungsplätzen, z. B. für Feste und Veranstaltungen, sowie wohnortnahen Spielplätzen fehle. Derzeit gibt es fünf öffentliche Spielplätze im Kernort. Diese befinden sich an der Baldensteinstraße, Am Eschbacher Pfad, an der Karolingerstraße, an der Realschule und im Römerpark. Letzterer wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Bürgerbeteiligung als besonders gelungen empfunden. Ergänzt wird dieses Angebot durch private Spielmöglichkeiten. So regelt die Landesbauordnung (LBO) u. a., dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder angelegt werden muss. Ausgenommen davon sind Vorhaben, in deren unmittelbarer Nähe sich Gemeinschaftsanlagen befinden oder die Art der Wohnungen oder die Lage der Gebäude den Spielplatz nicht erforderlich werden lassen. In der LBO nicht geregelt ist jedoch die dauer-

Eindrücke aus der Bürgerbeteiligung in Heitersheim (Quelle: memoU)

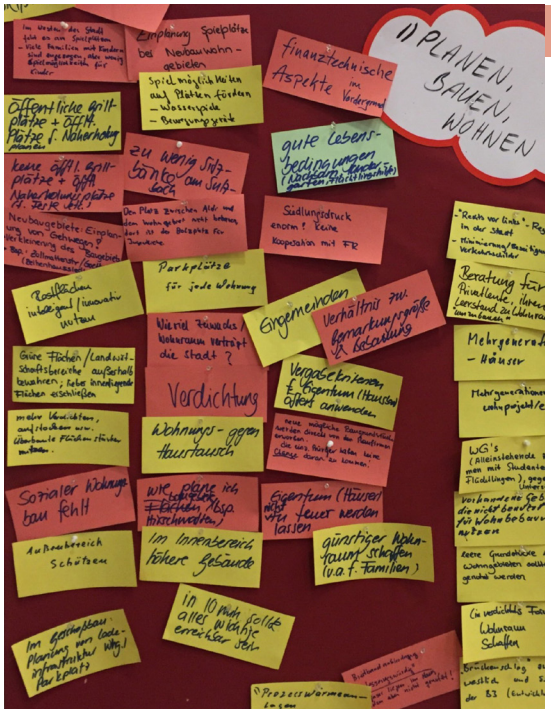
hafte Pflege der Spielflächen, sodass diese stellenweise in die Jahre gekommen sind und somit nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen.

4.1.2 Mobilität, Verkehr, Infrastruktur

Die Stadt Heitersheim verfügt durch den Bahnhof über einen guten Anschluss an die beiden Oberzentren Freiburg und Basel. Dies wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung als positives Merkmal hervorgehoben. Ebenfalls gelobt wurden die kostenlosen P&R-Plätze für Pendler. Gleichzeitig wurde allerdings kritisiert, dass diese – wie auch das sonstige Parkplatzangebot – quantitativ nicht ausreichen würde und die Verkehrsführung rund um den Bahnhof verbesserungswürdig sei. Zu Stoßzeiten würde der Verkehr nicht ordentlich abfließen können und es gebe stellenweise – wie beispielsweise im Kreuzungsbereich Uhlandstraße/Bahnhof/Eisenbahnstraße – keine ausreichend gesicherten Übergänge für Fußgänger und Radfahrer. Auch fehle es an geschützten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, um Sachbeschädigungen und Diebstählen vorzubeugen. Darüber hinaus seien die Abfahrtszeiten der Busse nicht immer kompatibel mit den Zugankünften, vor allem wenn leichte Verzögerungen im Bahnbetrieb aufträten. Dies würde in der Summe dazu führen, dass viele Fahrten zum Bahnhof weiterhin mit dem Pkw und nicht mit dem Rad oder dem ÖPNV stattfinden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde allerdings nicht nur die Verkehrssituation rund um den Bahnhof kritisiert. Insgesamt gebe es in der Stadt Bereiche – wie beispielsweise am Ochsenplatz oder in der Hauptstraße – in denen der ruhende Verkehr nicht optimal organisiert sei. Dabei gingen jedoch die Meinungen teilweise darüber auseinander, ob es mehr Stellplätze geben müsse oder ob die vorhandenen nicht eher reduziert werden sollten. Auch die derzeitige Verkehrssituation in der Straße Im Stühlinger sei problematisch. Vor allem für das dort befindliche Senioren- und Pflegeheim sei die Straße zu stark befahren und müsse dringend verkehrsberuhigt werden.

Insgesamt ist die Stadt Heitersheim seit jeher von Durchgangsverkehren betroffen, die die Stadt in ost-westlicher Richtung durchqueren. So kam es durch den Umbau der Hauptstraße zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich zu einer Teilverlagerung des Verkehrs auf die Johanniterstraße und die beiden anderen Ost-West-Verbindungen (Hauptstraße und Poststraße). Insbesondere die Teilverlagerung auf die Johanniterstraße war damals als



provisorische Lösung gedacht, da zu diesem Zeitpunkt bereits eine effektive Entlastung der bestehenden Siedlungsbereiche durch eine neue Nordumgehung angedacht war. Insgesamt stellt die Nordumgehung somit die Umsetzung eines langfristigen Ziels der Stadtentwicklung dar und ist daher mittlerweile durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert worden.

4.1.3 Freizeit, Kultur, Tourismus

Die Malteserstadt Heitersheim ist einer der ältesten Weinorte im Markgräflerland und weist ein vielfältiges gastronomisches Angebot auf. Dazu gehören auch die verschiedenen Straußwirtschaften mit eigenem Wein und lokalen Gerichten, überwiegend aus eigener Herstellung. Darüber hinaus bietet die Stadt zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänger, Radfahrer und Wanderer. So führt beispielsweise der rund fünf Kilometer lange Wein-Panoramaweg durch die Weinberge von Heitersheim und bietet Ausblicke in die Landschaft des Markgräflerlands, des südlichen Breisgaus, des Schwarzwalds sowie der Vogesen. Zusätzlich werden auf verschiedenen Tafeln die Heitersheimer Weingüter und Winzergenossenschaften vorgestellt sowie über die Geschichten, Ausblicke, Namen der Lagen und Rebsorten informiert.

Mit dem Römermuseum „Villa urbana“ sowie dem Malteserschloss verfügt die Stadt zudem über historische Sehenswürdigkeiten. Das Römermuseum mit Römerpark wurde an Stelle eines ehemaligen herrschaftlichen Wohnsitzes eines römischen Gutsherren gebaut und beinhaltet rekonstruierte Teile des Wohnhauses sowie Ausgrabungen. Zum Römerpark gehört auch die einem römischen Landwirtschaftsgebäude nachempfundene „Villa artis“, die heute als Kunst- und Kulturzentrum dient. Das Malteserschloss entstand bereits im 16. Jahrhundert und gilt als eines der schönsten Schlösser im Markgräflerland. Zum Komplex gehören neben barocken Gärten in Schlosshöfen und Schlosspark auch eine Schlosskirche sowie das Johanniter-Maltesermuseum, das über die Geschichte des Schlosses sowie des Johanniter- und Malteserordens informiert. Allerdings ist die Zukunft des Malteserschlosses ungewiss, da der Orden der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul als derzeitiger Eigentümer der Gesamtanlage die Nutzung schrittweise reduzieren und bis zum Jahr 2025 vollständig aufgeben wird. Ähnlich verhält es sich mit den anderen, derzeit im Schloss ansässigen Nutzungen. Auch diese werden sich sukzessive aus den Räumlichkeiten zurückziehen. Weitere Museen in Heitersheim sind das Dreiecklandmuseum sowie das Puppenstuben- und Puppenmuseum.

Eindrücke aus der Bürgerbeteiligung in Heitersheim (Quelle: memoU)

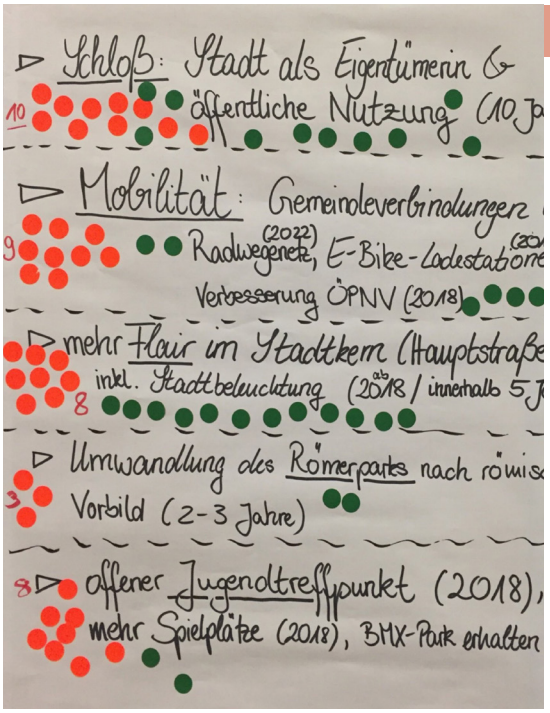
Ein weiteres Angebot zur Freizeitgestaltung stellt das Freibad „Sportbad Heitersheim“ dar. Das von April bis September geöffnete Schwimmbad bietet mehrere Becken, einen Sprungturm sowie eine Liegewiese mit Volleyballfeld, wobei Frühschwimmmöglichkeiten lediglich im Zuge des Triathlons gegeben seien, so der Hinweis im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Zusätzlich sind ein Skateplatz sowie ein Dirtpark für BMX- und Mountainbikefahrer vor Ort. Bemängelt wurde seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Beteiligungsverfahrens allerdings, dass Letzterer bei Nässe oft gesperrt würde. Als weiteres Sportangebot verfügt Heitersheim über einen großen vereinsgetragenen Kunstrasenplatz sowie ein kleineres frei nutzbares Kunstrasenspielfeld.

Im kulturellen Bereich wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung der Fastnachtsumzug gelobt und auch die Laufnacht müsse unbedingt beibehalten werden. Für Jugendliche hingegen sei das Angebot an konsumfreien Aufenthaltsmöglichkeiten ausbaufähig. Etablieren konnte sich hingegen das ehrenamtliche Engagement der sogenannten Nachtwanderer, das ebenfalls ausdrücklich gelobt wurde.

Entsprechend der landschaftlich reizvollen Umgebung sowie des beschriebenen Kultur- und Freizeitangebots ist der Tourismus ein nicht unbedeutender Wirtschaftszeig in und für die Stadt Heitersheim. Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg bieten vier Beherbergungsbetriebe insgesamt 196 Betten an. Ergänzt wird dieses Übernachtungsangebot durch private Ferienwohnungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste beträgt aktuell 1,6 Tage und die Auslastung der vorhandenen Schlafgelegenheiten liegt bei rund 44,0 %. Bei näherer Betrachtung der Übernachtungszahlen lässt sich außerdem feststellen, dass diese seit 2005 nahezu jedes Jahr gestiegen sind.

4.1.4 Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz

Neben den zweckgebundenen Freiräumen, zu denen beispielsweise Sportanlagen, Friedhöfe und Hausgärten gehören, gibt es die großzügigen Landschaftsräume der Rheinebene im Westen und des Hügellands im Osten, denen die Stadt Heitersheim ihre reizvolle Lage verdankt. Auch für die Wohnqualität spielen diese Freiräume eine wichtige Rolle, da aus nahezu allen Wohnlagen ein einfacher Zugang zu den Naturräumen besteht. Darüber hinaus gibt es vereinzelte Schutzgebiete, die die ökologische Wertigkeit der Landschaftsräume unterstreichen. Dabei spielen die Biotope, häufig



in Form von Feldgehölzen und -hecken, eine besondere Rolle, da die Freiräume rund um den Kernort ansonsten stark landwirtschaftlich geprägt sind. Hinzu kommen im Bereich der Weinberge die Hohlwege, die ebenfalls als Offenlandbiotope geschützt sind. Außerdem ist Heitersheim Teil des Vogelschutzgebiets Bremgarten, das sich über eine Gesamtfläche von 1.694 ha erstreckt. Unmittelbar östlich des Stadtgebietes wiederum beginnt der Naturpark Südschwarzwald. Insgesamt, so verschiedene Stimmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, gebe es jedoch zu wenig Flächen, die keiner intensiven (landwirtschaftlichen) Nutzung unterlägen. Ähnliches gelte für die innerörtlichen Freiflächen, da diese als nicht ausreichend empfunden wurden.

Ein besonderes Potenzial wiederum wurde in den vorhandenen Gewässerläufen gesehen. Für den Kernort ist dabei der Sulzbach von besonderer Bedeutung, da er diesen in Ost-West-Richtung durchfließt und im Stadtbild dadurch besonders präsent ist. Als positiv hervorgehoben wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Wege entlang des Gewässers. Allerdings sei der Zugang zum Sulzbach nicht überall gegeben und die Verschmutzung stellenweise recht hoch. Zudem seien bei Niedrigwasser die Fischbestände bedroht. Der Ehebach, der Höll- und Runzgraben seien aufgrund ihrer randlichen Lage weniger augenscheinlich und spielten demnach keine besondere Rolle. Der Eschbach wiederum sei in Gallenweiler präsent.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde weiterhin bemängelt, dass nicht überall im Kernort eine insektenfreundliche Beleuchtung zum Einsatz käme und die Baumscheiben teilweise mit Schottersteinen statt mit Pflanzen gestaltet würden. Zudem wurde der geplante Bau der Nordrandstraße kontrovers diskutiert, da die Maßnahme aus ökologischer Sicht eher Nachteile bringen würde. Eine bislang unbebaute Fläche würde versiegelt und der Verkehr insgesamt zunehmen.

Für den Bereich des Klimaschutzes lässt sich festhalten, dass sich die Stadt Heitersheim bereits seit mehreren Jahren um eine energetische Sanierung der öffentlichen Gebäude bemüht. So konnten beispielsweise bereits im Jahr 2012 Zuschüsse aus dem Programm Klimaschutz-Plus akquiriert werden, um die bestehenden Schulen sukzessive zu ertüchtigen. Zudem ist die Stadt Heitersheim Mitglied des regionalen Zusammenschlusses „Klimapartner Oberrhein“. Der Verein versteht sich als größtes Klimaschutz-Netzwerk der Region und unterstützt entsprechende Projekte in der Region zwischen Offenburg und Lörrach.

Eindrücke aus der Bürgerbeteiligung in Heitersheim (Quelle: memoU)

4.1.5 Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche, Senioren)

Das Vereinsleben in Heitersheim ist durch eine Vielfalt an unterschiedlichen Vereinen geprägt. Mit dem Fußballclub, dem Handballverein, dem Turnverein, der über verschiedene Abteilungen verfügt, sowie dem Tennis- und Schachclub ist ein breitgefächertes Angebot an Sportarten vorhanden. Auch im musikalischen Bereich sind mit dem Musikverein, dem Akkordeon Orchester, dem Fanfarenzug, verschiedenen Chören sowie der Guggenmusik unterschiedliche Vereine aktiv. Darüber hinaus gibt es noch weitere Vereine in unterschiedlichen Bereichen, sodass insgesamt ein breites Spektrum abgebildet wird. Durch den Kinderclub, die Arbeitsgruppe 55+ sowie den Verein „Die Senioren Heitersheim“ werden die verschiedenen Generationen in der Vereinsarbeit berücksichtigt.

Das Jugendhaus „Corner“ ist dreimal wöchentlich nachmittags für Kinder und Jugendliche geöffnet. Neben dem offenen Treff finden verschiedene Gruppen- und Sportangebote sowie jährlich wiederkehrende Veranstaltungen und Projekte statt. Für ältere Menschen bieten unterschiedliche soziale Träger, Freundeskreise sowie der Helferkreis Beratung, Hilfe und Unterstützung an. Beim Pflegestützpunkt gibt es beispielsweise kostenlose und individuelle Beratung im Vor- und Umfeld der Pflege, der ehrenamtliche Helferkreis hilft bei Erledigungen, begleitet zu Veranstaltungen oder leistet Gesellschaft. Die Seniorenwohnanlage Klausengasse bietet die Möglichkeit für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen. Darüber hinaus ist das Altenpflegeheim „Friedrich-Schäfer-Haus“ für hilfs- und pflegebedürftige Personen vor Ort.

In der Bürgerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass das vorhandene ehrenamtliche Engagement und die Vereinsvielfalt eine große Stärke der Stadt Heitersheim sei. Uneinigkeit hingegen bestand in der Einschätzung, ob die Unterstützung der Vereine und Initiativen durch die Stadt gut sei oder aber eher ausgebaut werden müsse. Ähnliches gilt für die Integration der Flüchtlinge in das städtische Leben. Ein Teil der Teilnehmerinnen und Teilnehmer empfand die bisherige Arbeit als gelungen, ein anderer Teil wünschte sich mehr Initiative. Kontrovers wurde auch die Verfügbarkeit der für Vereine nutzbaren Räumlichkeiten diskutiert. Zum einen wurde die Ausstattung mit Vereinsräumen als gut empfunden, zum anderen wurden mehr Räume gefordert. Einigkeit bestand allerdings darüber, dass die Miete der Mal-

teserhalle für viele Gruppierungen zu hoch sei. Zwar sei bekannt, dass dies aus der Mieteinnahmeverpflichtung der Stadt als Folge vorheriger Steuervergünstigungen resultiere; dennoch sei die Situation für die engagierte Bürgerschaft unbefriedigend.

Auch die Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten spielt in der Stadtentwicklung eine wichtige Rolle. Der Kernort Heitersheim ist diesbezüglich bereits recht gut ausgestattet. Neben der Johanniter Grundschule sind mit der Johanniter Werkrealschule sowie der Johanniter Realschule zwei weiterführende Schulen vorhanden. Die Johanniterschulen bieten dabei eine Ganztagsbetreuung für Schülerinnen und Schüler der fünften und sechsten Klassenstufe an. Zusätzlich ist die Malteserschloßschule, eine Schule für geistig Behinderte mit sonderpädagogischer Beratungsstelle zur Frühförderung vor Ort. Ein Gymnasium gibt es in Heitersheim zwar nicht, es bestehen jedoch enge funktionale und räumliche Verflechtungen zum Faust-Gymnasium in Staufen sowie dem Kreisgymnasium in Bad Krozingen.

Als verbesserungswürdig angesehen wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung allerdings die Ausstattung der Schulen, beispielsweise mit technischem Support wie Computern und schnellem WLAN. Auch erschien einigen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der bauliche Zustand der Schulgebäude den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht vollumfänglich gerecht zu werden. Dies gelte es daher noch einmal zu prüfen.

Im Bereich der Erwachsenen- und Weiterbildung bietet die Volkshochschule Südlicher Breisgau ein weitreichendes Angebot an. In der Außenstelle Heitersheim werden u. a. verschiedene Erzählcafés, Malkurse sowie Fitness- und Entspannungskurse angeboten. Das Angebot erstreckt sich dabei auf alle Altersklassen.

In der Kinderbetreuung sind aktuell vier Kindergärten in Heitersheim tätig. Davon befinden sich mit dem Kindergarten St. Johann und dem Luisenkindergarten sowie dem integrativen Sulzbachhaus drei in kirchlicher Trägerschaft. Die Kindertagesstätte Sternschnuppe wiederum wird von einem freien Träger betrieben. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden allerdings von einzelnen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der nicht vorhandene Gehweg zum Kindergarten St. Johann sowie die als unzureichend empfundenen Betreuungszeiten der Einrichtungen bemängelt.

Eindrücke aus der Bürgerbeteiligung in Heitersheim (Quelle: memoU)

4.1.6 Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Dreiländereck Deutschland – Schweiz– Frankreich, verbunden mit der guten infrastrukturellen Anbindung und der Nähe zum Euro-Airport Basel-Mulhouse, ist Heitersheim ein attraktiver Wirtschaftsstandort. In den letzten Jahrzehnten haben sich mehr als 100 Unternehmen angesiedelt und insgesamt über 2.000 Arbeitsplätze geschaffen. Die meisten dieser Betriebe sind im Gewerbegebiet West ansässig. Dieses befindet sich zwischen den Bahngleisen und der B 3 und somit auf der der Kernstadt zugewandten Seite. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist diesbezüglich angemerkt worden, dass die dadurch entstehende teilweise direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe nicht immer ganz reibungslos verlaufe. Mit dem ZG Raiffeisen Markt und dem Gewerbegebiet Ifang sind aber auch Gewerbebetriebe westlich der Bahngleise vorzufinden. Kleinere gewerbliche Nutzungen befinden sich außerdem auf der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen rund um den Kreisverkehr im Bereich B 3, Eisenbahn- und Zollmattenstraße sowie der Straße Im Stühlinger und Poststraße. Neben der Stadt Heitersheim unterstützt der Gewerbeverein als Interessensvertretung der örtlichen Gewerbetreibenden aus den Bereichen Handwerk, Handel, freie Berufe, Gastronomie, Gewerbe/Industrie und Landwirtschaft/Weinbau die wirtschaftlichen Aktivitäten vor Ort.

Der Landwirtschaft kommt dabei eine besondere Rolle zu. Laut des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg werden rund 775 ha der insgesamt 1.171 ha landwirtschaftlich genutzt. Dies sind rund 66,2 % der Gesamtfläche und somit rund 21,0 % mehr als im Landesdurchschnitt (45,3 %). Der Großteil der Landwirtschaftsflächen wird als Ackerland genutzt, aber auch der Weinbau kann in Heitersheim auf eine lange Tradition zurückblicken. Kritisiert wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung allerdings die teilweise einseitige Ausrichtung der Landwirtschaft auf Mais und Weinbau und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Biodiversität. Andere Stimmen wiederum lobten den stattfindenden Fruchtwechsel und den Anbau von Sonderkulturen ausdrücklich, sodass diesbezüglich kein einhelliges Meinungsbild festzustellen war. Als verbesserungswürdig empfunden wurde wiederum die Pflege der Wirtschafswege und der zugehörigen Randstreifen.

Neben der Landwirtschaft stellen der Einzelhandel, das (Nah-)Versorgungsangebot und Dienstleistungen wie die ärztliche Versorgung

einen wichtigen Wirtschafts- und Standortfaktor für die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung dar. Recht differenziert betrachtet wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung u. a. die Situation der Lebensmittelmärkte. Es gebe zwar zahlreiche Supermärkte, allerdings wären diese aus den östlichen Stadtbereichen aufgrund ihrer räumlichen Konzentration im Westen der Kernstadt fußläufig nicht mehr erreichbar.

Einigkeit bestand hingegen darin, dass sich die Hauptstraße in den letzten Jahren nicht zum Positiven entwickelt habe. Es gebe zum einen immer wieder Leerstände, die aufgrund von Betriebsaufgaben, beispielsweise aufgrund einer fehlenden Betriebsnachfolge, entstünden. Zum anderen habe die Qualität des Einzelhandelsangebots stark nachgelassen und verschiedene Sortimente seien in Heitersheim gar nicht mehr zu erwerben, sodass man in die Nachbarstädte oder sogar bis nach Freiburg fahren müsse. Außerdem sei es aufgrund der Ausdehnung der Handelslagen von der Kreuzung Hauptstraße/Johanniterstraße über den Linden- und Ochsenplatz bis zum Kreisverkehr an der B 3 schwierig, ein eindeutiges Zentrum zu definieren. Auch über die beiden zentralen Plätze gab es unterschiedliche Meinungen. Während die einen z. B. die Nutzung des Ochsenplatzes als gelungen empfinden, nimmt den anderen der ruhende Verkehr zu viel Platz ein. Von allen als positiv eingeschätzt wurde wiederum die medizinische Ausstattung.

Aufgrund seiner wirtschaftlichen Bedeutung ist auch der Gewerbepark Breisgau zu erwähnen. Dieser hat sich seit seiner Gründung im Oktober 1994 zu einem für die Region wichtigen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt, das inzwischen über 2.300 Arbeitsplätze hat. Davon sind fast die Hälfte neu geschaffen worden. Vor allem durch seine hervorragende Verkehrsinfrastruktur und sein bisher umfangreiches Flächenangebot auch für flächenintensive Betriebe ist der Gewerbepark in den letzten Jahren immer attraktiver für die Neuansiedlung von Firmen, aber auch für die Verlagerung von Betrieben geworden, die an ihrem bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hatten. Neben der Stadt Heitersheim gehören dem für den Gewerbepark Breisgau zuständigen Zweckverband auch die anderen Gemarkungsgemeinden Eschbach, Hartheim am Rhein und Neuenburg am Rhein an sowie sechs weitere Städte und Gemeinden (Bad Krozingen, Ballrechten-Dottingen, Ehrenkirchen, Freiburg i.Br., Münstertal und Staufen), der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.

Bürgerhaus als Veranstaltungsort für die Bürgerbeteiligung in Gallenweiler (Quelle: FSP Stadtplanung)

4.2 Stadtteil Gallenweiler

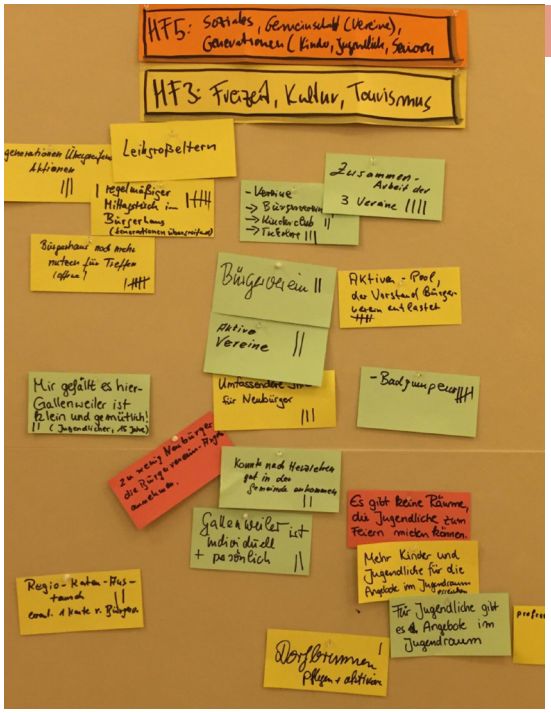
Wie im Kernort Heitersheim, setzt sich die Bestandsanalyse aus verschiedenen Informationsquellen zusammen. So sind zum einen ebenfalls bereits vorliegenden Plangrundlagen wie der FNP gesichtet und ausgewertet worden. Zum anderen stellen die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung – bestehend aus der Auftaktveranstaltung, der Bürgerwerkstatt und der Abschlussveranstaltung – eine zentrale Informationsquelle dar. Wie im Kernort, ist dabei zu berücksichtigen, dass die Nennungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung Einzel- und Mehrfachnennungen sind, aber keine Meinung der Gesamtgruppe darstellen. Um eine zielgerichtete Diskussion gewährleisten zu können, sind dabei die gleichen Themen wie in Heitersheim diskutiert worden. Aufgrund der Größe des Stadtteils sind diese jedoch zu folgenden vier Arbeitsgruppen zusammengefasst worden:

- Planen, Bauen, Wohnen & Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel
- Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
- Freizeit, Kultur, Tourismus & Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche und ältere Menschen)
- Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz

Die Themen sind, wie für den Kernort, im Vorfeld mit dem Gemeinderat abgestimmt worden, um auch in Gallenweiler sicherzustellen, dass in der Diskussion alle entwicklungsrelevanten Themen behandelt werden.

4.2.1 Planen, Bauen, Wohnen & Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel

Der Stadtteil Gallenweiler zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus, was sich vor allem durch die Baustruktur im Ortskern zeigt. Hier sind noch größere Hofstellen mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden zu finden, während ansonsten Einfamilienhäuser dominieren. Den Ortsrand nördlich der Eschbacher Straße bilden Neubauten, die im Zuge des Bebauungsplans „Dorfäcker“ entstanden sind. Dieser wurde im Jahr 2000 rechtskräftig und sah eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und großzügigen Grünflächen vor, die zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden sollten. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum im Stadtteil Gallenweiler wurde 2012 eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen und das Konzept vollständig umgesetzt, sodass weiterer Wohnraum entstand. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Beteiligung auf die Bedeutung



des demographischen Wandels hingewiesen, da sich in der Vergangenheit gezeigt habe, dass der Stadtteil ohne Zuzug langsam überaltern würde.

In der Bürgerwerkstatt in Gallenweiler wurde daher der Wunsch nach einem weiteren Neubaugebiet geäußert. Insbesondere die Bereitstellung von bezahlbaren Grundstücken für Familien sowie die Schaffung von Wohnraum für geflüchtete Menschen wurde thematisiert. Auch das Wohnraumangebot für Singles war ein Thema. Gleichzeitig wurde betont, dass der dörfliche Charakter des Ortes unbedingt erhalten werden solle. Dieser stellt laut den Bürgerinnen und Bürgern eine zentrale Stärke des Ortes dar und soll in Zukunft weiter bestehen bleiben. Im Zusammenhang mit der Forderung nach einer zusätzlichen Wohnbebauung wurde daher angemahnt, dass die Sanierung der Bestandsgebäude – insbesondere im Ortskern – nicht in Vergessenheit geraten dürfen und eine besondere Hinwendung benötigt.

Der dörfliche Charakter Gallenweilers spiegelt sich auch in der Gewerbestruktur vor Ort wider, doch obwohl die Umgebung landwirtschaftlich geprägt ist, finden sich im Stadtteil keine Haupterwerbslandwirte wieder. Aufgrund der geringen Größe des Ortes und der dörflichen Prägung sind außerdem nur wenige Gewerbebetriebe im Stadtteil ansässig. Beispielhaft genannt sei jedoch die Strauße „Belchenblick“, die über einen Hofladen verfügt, in dem verschiedene Produkte aus eigener Herstellung angeboten werden. Insgesamt ist das Nahversorgungsangebot im Stadtteil jedoch sehr dürftig. Dies führt dazu, dass auch für den kurzfristigen Bedarf in Form von Lebensmitteln die Kernstadt oder die Nachbargemeinden aufgesucht werden müssen. Diese Fahrten finden häufig mit dem privaten Pkw statt. Als positiv hervorgehoben wurde in diesem Zusammenhang jedoch der Lebensmittel-Service einiger Supermärkte, die auf Wunsch die Lebensmittel direkt nach Hause liefern.

4.2.2 Mobilität, Verkehr, Infrastruktur

Gallenweiler ist durch die Haltestelle an der Schmidhofener Straße an das Busnetz der Stadt Heitersheim angebunden. Hier verkehren drei verschiedene Buslinien, die den Stadtteil mit dem Kernort sowie Ballrechten-Dottingen und Bad Krozingen verbinden. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde die Anbindung an den Nahverkehr allerdings mehrfach als unzureichend kritisiert, sowohl hinsichtlich der qualitativen Ausstattung der Busse als auch der Taktung.

Eindrücke aus der Bürgerbeteiligung in Gallenweiler

In Bezug auf den Pkw-Verkehr wurde auf die häufigen Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Eschbacher und Schmidhofener Straße hingewiesen. Gleichzeitig sei die Parksituation ausbaufähig, da die Pkws aktuell häufig auf dem Radweg parken würden. Die kostenlosen Parkmöglichkeiten im Stadtteil wiederum wurden mehrfach als positiv herausgestellt.

Allerdings ist die Qualität bestimmter Fuß- und Radwege im Stadtteil kritisiert worden. Insbesondere die fehlende Beleuchtung am Unteren Gallenweilerweg wurde mehrfach beklagt. Gleichzeitig bestehe am Fußweg südlich des Eschbachs in Richtung Unterer Gallenweilerweg Veränderungsbedarf, da der Bodenbelag stellenweise wenig fußgängerfreundlich sei. Gleiches gelte für den Weg am Runzgraben.

Als zentrale Schwäche Gallenweilers wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung der fehlende Breitbandanschluss identifiziert. Aufgrund der Anzahl der Nennungen verbunden mit der zunehmenden Bedeutung von Informations- und Kommunikationstechnologien kann dies als eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben für den Stadtteil als Wohn-, aber auch als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort verstanden werden. Handlungsbedarf bestünde, so die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Bürgerwerkstatt, in diesem Zusammenhang auch in Bezug auf das unzureichende Mobilfunksignal. Hier gelte es dringend entsprechende Maßnahmen zu erreichen.

4.2.3 Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz

Gallenweiler ist von großzügigen Freiräumen umgeben, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Für den Stadtteil stellen diese Freiräume eine große Qualität dar, die nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Bürgerwerkstatt unbedingt erhalten werden sollen. Allerdings führe die intensive landwirtschaftliche Nutzung, vor allem durch den Maisanbau, zu einer sehr monostrukturierten und „ausgeräumten“ Landschaft. So fehle es beispielsweise an Hecken und Sträuchern als Rückzugsmöglichkeit für die Tiere. Bei den Vögeln wiederum, so der mehrfache Hinweis im Beteiligungsverfahren, hätten die als Nesträuber bekannten Elstern überhandgenommen.

Als geschützte Landschaftsräume finden sich im näheren und weiteren Umfeld von Gallenweiler vor allem als Biotop geschützte Feldgehölze und -hecken. Auf der westlichen Seite des Siedlungsbereichs befindet sich in einem Teilabschnitt des Sulzbachs zudem ein Teil des FFH-Gebiets, das sich in der Markgräfler

Rheinebene von Neuenburg bis Breisach erstreckt. Wichtig für das ökologische System sind außerdem die Gewässerläufe von Höllgraben, Runzgraben und Eschbach. Letzterer ist im Ortsbild besonders präsent, da er den Ortskern in Ost-West-Richtung durchfließt. Allerdings, so einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Bürgerwerkstatt, könne die ökologische Gewässerpflege stellenweise verbessert werden. Des Weiteren seien die Wasserqualität und die Luftqualität verbesserungswürdig. Letzteres sei vor allem auf die vielen Holzheizungen zurückzuführen.

Einen wichtigen Freiraum im Ortskern stellt die Fläche am Bürgerhaus dar. Gestalterisch, so das Ergebnis der Bürgerwerkstatt, bliebe diese jedoch hinter ihren Potenzialen zurück.

4.2.4 Freizeit, Kultur, Tourismus & Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche und ältere Menschen)

Gallenweiler zeichnet sich nicht nur in seiner städtebaulichen Struktur, sondern auch im sozialen Miteinander durch seine Dörflichkeit aus. So wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung vor allem die Vielfalt und Zusammenarbeit und das damit einhergehende rege Vereinsleben gelobt. Besonders präsent sei aufgrund seines großen Engagements für den Ort der Bürgerverein und der Kinderclub mit seinen Angeboten für Familien und der Verein Tukolere Wamu mit seinem Engagement in und für Afrika wurden explizit erwähnt. In den Vereinen kommen demzufolge nicht nur Menschen mit den gleichen Interessen zusammen, sie tragen auch zur Identifikation mit dem eigenen Lebensumfeld bei und sorgen für ein Gemeinschaftsgefühl unter den Mitgliedern. Dies gilt gleichermaßen für die zahlreichen Veranstaltungen, die von den ortsansässigen Vereinen organisiert werden. Die Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung allerdings teilweise kritisch gesehen, da diese die vorhandenen Angebote nur selten nutzen und sich demzufolge wenig ins Dorfgeschehen einbringen würden.

Damit sich das Vereinsleben entfalten kann, braucht es außerdem geeignete Räumlichkeiten. In Gallenweiler ist in diesem Zusammenhang vor allem das Bürgerhaus zu erwähnen. In diesem haben u. a. der Bürgerverein und der Kinderclub Räume, die für Vereinsaktivitäten genutzt werden können. Darüber hinaus befindet sich im Bürgerhaus ein Jugendraum, der nach Absprache mit der Jugendreferentin geöffnet werden kann. Kritisiert wurde allerdings, dass es für Jugendliche keine Räume gebe, die sie für Feiern o. ä. mieten könnten. Als Freizeitaktivität sind im Rahmen der Bürgerbeteiligung außerdem die Badegumpen positiv hervorgehoben worden. Hierbei handelt es sich um einen mitten in der Natur gelegenen Grillplatz mit angrenzendem Bachlauf.

Eine ganztägige Kinderbetreuung oder schulische Angebote sind in Gallenweiler nicht vorhanden. Auf Initiative der Einwohnerinnen und Einwohner ist jedoch der ehrenamtlich getragene Kinderclub Gallenweiler e. V. entstanden, der beispielsweise verschiedene Krabbel- und Spielgruppen und Aktionen wie Ausflüge in die Region anbietet.

5. Handlungskonzeption

5.1 Leitsätze

Die Stadt Heitersheim ist bereits heute ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Sie verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung und profitiert aufgrund der guten Verkehrsanbindung an das (über-)regionale Straßen- und Schienennetz von ihrer räumlichen Nähe zum Oberzentrum Freiburg. Gleichzeitig

verfügt die Stadt Heitersheim über großzügige Landschaftsräume, die mit den Gewässerläufen vom Sulzbach und Eschbach im städtischen Gefüge des Kernorts und von Gallenweiler erlebbar sind.

Die Leitsätze sollen dabei helfen, diese Potenziale langfristig zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen. Es geht demzufolge nicht um die Benennung konkreter Projekte, sondern vielmehr um die Formulierung einer Zielvision. Die Leitsätze sind als „Richtschnur" für künftige Entscheidungen zu verstehen, mit deren Hilfe die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Heitersheim gestellt werden. Der Fokus ist dabei auf die sechs Themenfelder gerichtet, die für die Stadt Heitersheim wesentlich sind und daher die Grundlage für die Bürgerbeteiligung gebildet haben.

Erarbeitet wurden die Leitsätze im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen im Kernort und in Gallenweiler. Die Formulierung hat seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer in einem konsensgetragenen Arbeitsschritt stattgefunden, sodass die Leitsätze in der nachfolgenden Auflistung unverändert aus dem Beteiligungsprozess übernommen worden sind. Dabei ist zu beachten, dass bei den Leitsätzen zwischen dem Kernort und Gallenweiler unterschieden wird, da beide Siedlungsteile spezifische Anforderungen an die jeweilige Entwicklung haben. Aus diesem Grund gibt es für den Kernort Heitersheim insgesamt sechs Leitsätze (= sechs Arbeitsgruppen) und für Gallenweiler vier Leitsätze (= vier Arbeitsgruppen).

Gleichzeitig sind die Leitsätze nicht als abschließend zu betrachten. Da es sich bei der Stadtentwicklung um keinen statischen, sondern vielmehr dynamischen Prozess handelt kann es durchaus sein, dass sich im Laufe der kommenden Jahre neue Themen und Handlungsfelder ergeben, die heute noch nicht absehbar sind, aber zukünftig eine entsprechende Berücksichtigung finden sollten. Die Leitsätze haben somit eine Orientierungsfunktion für die Stadt Heitersheim und bieten dennoch die für einen Stadtentwicklungsprozess notwendige Flexibilität. Bei Bedarf können sie entsprechend ergänzt und fortgeschrieben werden.

5.1.1 Kernort Heitersheim

- Heitersheim ist eine attraktive, belebte und erlebbare, barrierefreie Stadt für alle Generationen mit nachhaltigem Wohnungsbau. Die flächensparende Stadtentwicklung fördert sowohl bezahlbaren Wohnraum als auch Freiräume, Ruhezonen sowie einen verkehrsreduzierten und lebendigen Stadtkern.

- Heitersheim fördert nachhaltige und effektive Verkehrsmittel bei guter Anbindung. Infrastruktur, Räume und Wege sind für alle sicher nutz- und erlebbar zu gestalten. Kitas, Krippen und Schulen bieten passende und gute Betreuung.

- Heitersheim ist eine Stadt mit kulturell und sportlich vielfältigem Angebot, welche über ihre Schätze (Malteserschloss, Römerpark, Sulzbach, ...) breit informiert und diese für die Öffentlichkeit nutz- und erlebbar macht. Freizeitangebote werden für alle Altersklassen und Bevölkerungsgruppen gleichermaßen vielfältig gefördert. Die Verkehrsreduktion trägt zur Belebung eines attraktiven Stadtkerns mit Wohlfühlfaktor inkl. Gastronomie, Geschäften und Verweilmöglichkeiten bei.

- Heitersheim versorgt sich mit erneuerbaren und klimaneutralen Energien. Ein übergreifendes und integriertes Natur- und Klimaschutzkonzept fördert die nachhaltige Entwicklung auf allen Ebenen. Kennzeichen hierfür sind u. a. eine regionale und ökologische (Land-)Wirtschaft sowie Alternativen zum motorisierten Individualverkehr. Die zukünftige Kommunalentwicklung verfolgt einen minimalen Flächenverbrauch bei maximaler Innenentwicklung.

- Heitersheim fördert alternative altengerechte bzw. generationenübergreifende Wohnformen und zusätzliche Pflegeangebote. Die Schulen, die Vereine und die Einwohner sind gut miteinander vernetzt, helfen sich gegenseitig (Nachbarschaftshilfe) und integrieren neue Bewohner. Jung und Alt beleben gleichermaßen das städtische Leben, welches ohne soziale und bauliche Hürden zugänglich ist. Die Verkehrsinfrastruktur ist für alle sozialen Schichten frei zugänglich.

- Heitersheim hat ein attraktives, von kleinen Geschäften und Nahversorgung geprägtes und zum Verweilen einladendes Zentrum. Heitersheim ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Gewerbestandort bei gleichzeitig schonendem Umgang mit Flächenressourcen. Landwirte und Weinbauern in Heitersheim haben eine nachhaltig gesicherte Existenzgrundlage und pflegen eine ökologisch ausgerichtete Landwirtschaft.

5.1.2 Stadtteil Gallenweiler

- Gallenweiler wächst barrierefrei, familien- und home-office-freundlich unter Beibehaltung des naturnahen, dörflichen Charakters und Wahrung von Freiflächen. Der Dorfplatz ist ein belebtes und attraktives Zentrum. Gebäude werden durch Förderprogramme saniert und werten das Ortsbild auf. Es gibt Grundversorgungsmöglichkeiten.

- Gallenweiler ist so gut mit einem nachhaltigen ÖPNV, einem attraktiven (d. h. gut ausgebauten und beleuchteten) Fahrradwegenetz und weiteren Mobilitätsangeboten erschlossen, dass ein Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug möglich ist. Ganz Gallenweiler ist sehr gut an das Internet angebunden, vorzugsweise über Erdkabel. Der Ortskern von Gallenweiler zeichnet sich durch eine für Fußgänger attraktive und zum Verweilen einladende Infrastruktur mit sozialen Anlaufpunkten aus.

- Bürgerhaus, Dorfplatz und Badgumpen sind in Gallenweiler Zentren des intensiven gemeinschaftlichen und Vereinslebens, welche vielfältige Angebote (Räume, Essen, Betreuung für alle Altersgruppen, …) für alle Generationen bieten. Im Ort werden bestehende Traditionen von allen engagiert mitgetragen und fortgeführt. Der intensive Austausch zwischen Vereinen und Bürgern hilft den Neubürgern und unterstützt die Attraktivität von Gallenweiler.

- Die naturnahe und ökologisch orientierte Landwirtschaft und Bebauung in Gallenweiler fördert die Artenvielfalt, Gewässerqualität und ein attraktives Landschaftsbild, welches die Grundlage für Umweltbildung bietet. Gallenweiler fördert intensiv die erneuerbaren Energien und strebt Energieautarkie an.

5.2 Entwicklungsziele

Die Leitsätze sind so etwas wie „Polarsterne“, an denen sich die Entwicklung der Stadt Heitersheim und des Stadtteils Gallenweiler ausrichtet. Als Quintessenz ergeben sich daraus verschiedene Entwicklungsziele, die auf die Gesamststadt übertragen werden können bzw. auf besonders wichtige Stadträume fokussieren. Im Sinne des „roten Fadens“ sind die Entwicklungsziele den sechs Handlungsfeldern zugeordnet. Zu berücksichtigen bleibt dabei, dass die Ziele, anders als die Leitsätze, nicht eins zu eins aus der Bürgerbeteilgung übernommen worden sind, sondern im Sinne der inhaltlichen und räumlichen Schwerpunktsetzung neu gefasst worden sind. Sie basieren allerdings auf den vorliegenden Beteiligungsergebnissen.

Für einen ersten Überblick sind die Entwicklungsziele in der nachfolgenen Tabelle zusammengefasst worden. Die inhaltlichen Erläuterungen folgen im anschließenden Textteil.

5.2.1 Entwicklungsziele im Überblick

Planen, Bauen, Wohnen
Förderung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnungsbaus
Förderung der baulichen Innenentwicklung
Bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung
Steigerung der innerstädtischen Attraktivität
Wiedernutzung leerstehender Gebäude
Attraktivierung zentraler Platzflächen
Pflege des öffentlichen Raums

Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
Bedarfsgerechter Ausbau des innerörtlichen ÖPNV-Angebots
Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsangebote
Verbesserung der Radinfrastruktur
Ausbau der Breitbandversorgung und Herstellung eines stabilen Mobilfunknetzes
Nutzung der Entwicklungschancen durch die Nordumgehung
Organisation des ruhenden Verkehrs
Ausbau der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit

Freizeit, Kultur, Tourismus
Erhalt und Nutzung stadtbildprägender Gebäude
Erhalt und Ausbau des vorhandenen Spiel- und Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche
Herstellung einer belebten und erlebbaren Stadt
Erhalt wohnortnaher Treffpunkte für alle Generationen

Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz
Ausbau der Biotopvernetzung
Schutz und Ausbau der Lebensräume (gefährdeter) Tier- und Pflanzenarten
Qualifizierung der innerstädtischen Grün- und Freiraumstrukturen
Förderung von Natur- und Klimaschutzmaßnahmen

Soziales, Gemeinschaft (Vereine); Generationen (Kinder, Jugendliche, Senioren)
Verbesserung der Angebote und Ausstattung von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements
Ausbau und Verbesserung des Betreuungsangebots für ältere Menschen
Schaffung nicht-kommerzieller Treffpunkte

Arbeiten, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel
Stärkung des Einzelhandels im Stadtkern
Schutz landwirtschaftlicher Flächen
Beseitigung von Leerständen im Einzelhandel und Mindernutzungen von gewerblichen Bauflächen
Erhalt und Verbesserung der Nahversorgungssituation

5.2.2 Entwicklungsziele im Detail

Planen, Bauen, Wohnen

Förderung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnungsbaus

Ein ökologisch und sozial verträglicher Wohnungsbau ist von zentraler Bedeutung und wichtiger Bestandteil der heutigen Planungsphilosophie. Unter ökologischer Nachhaltigkeit wird dabei eine ökologische Bauweise und unter sozialer Nachhaltigkeit eine flexible Nutzbarkeit der Gebäude verstanden. In Heitersheim sollten daher diese Aspekte in den Fokus der Planung gestellt werden; vor allem wenn es sich um Neubauvorhaben handelt. Aber auch im Bestand sollte geprüft werden, welche Optimierungen ggf. vorgenommen werden können. Hierzu zählt beispielsweise die nachträgliche Begrünung von Flachdächern. Um dabei auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen adäquat einzugehen, könnten beispielsweise Niedrigenergiehäuser, generationenübergreifende und altersgerechte Wohnangebote realisiert werden.

Förderung der baulichen Innenentwicklung

Ein wichtiges (bundespolitisches) Ziel ist die Senkung des Flächenverbrauchs. Vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen werden derzeit stark reduziert, da der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in weiten Teilen zu ihren Lasten geht. Gleichzeitig besteht in Heitersheim eine große Nachfrage nach Wohnraum. Aus diesem Grund sollte bei der Flächeninanspruchnahme der Fokus auf die Innenentwicklung gerichtet werden. Hierzu zählt insbesondere die (Wieder-)Nutzung von Brachflächen und Baulücken, aber auch die Aktivierung von Leerständen.

Bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung

Trotz der Schwerpunktsetzung auf die Flächenpotenziale im Innenbereich wird die Stadtentwicklung nicht vollständig ohne eine bauliche Ergänzung der Siedlungsränder auskommen können. Dies liegt u. a. daran, dass die Innenentwicklungspotenziale endlich sind bzw. es auch im Innenbereich Bedarf an Grünflächen gibt und die vorhandenen Flächen somit nicht vollumfänglich genutzt werden können und sollen. Gleichzeitig braucht die Stadt eine gewisse Bevölkerungszahl, um die vorhandene Infrastruktur langfristig auslasten zu können. Demzufolge bedarf es der Bereitstellung von Wohnraum. In Heitersheim sollte daher neben der Innenentwicklung auch eine bedarfsgerechte und behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsränder möglich sein.

Steigerung der innerstädtischen Attraktivität

Der Stadtmitte kommt eine Art Stellvertreter-Funktion für die Gesamtstadt zu. In ihr

finden sich viele der wesentlichen städtischen Nutzungen wie das Rathaus und der Einzelhandel wider. Die Stadtmitte wird somit von allen Bürgerinnen und Bürgern entsprechend (regelmäßig) aufgesucht. Darüber hinaus ist es in der Regel der Ort, den auch Außwärtige besuchen. In Heitersheim gilt die Hauptstraße als „Mitte“, aber auch die Poststraße und die Straße Im Stühlinger gehören funktional zur Stadtmitte. Sie alle sollten demzufolge eine entsprechende Zuwendung erfahren. Ziel ist, die Stadtmitte so aufzustellen, dass sie zentraler Aufenthaltsraum und Treffpunkt sowie attraktive Flaniermeile sein kann. Hierzu gehören u. a. ein zukunftsfähiger Einzelhandel und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Wiedernutzung leerstehender Gebäude

Leerstehende Gebäude haben in der Regel eine negative Ausstrahlung auf ihre Umgebung, da sie aufgrund ihrer verlorengegangenen Nutzung nicht mehr (dauerhaft) gepflegt werden. Der Leerstand stört aber nicht nur das Ortsbild, sondern häufig ist auch kulturhistorisch wertvolle Bausubstanz vom Verfall bedroht. So sind beispielsweise im Ortskern von Gallenweiler die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen eine typische Bebauungsstruktur, die jedoch allmählich aus dem Ort und somit der lokalen Identität verschwinden, wenn sich keine Nachnutzung findet. Andererseits können leer stehende Gebäude eine Chance darstellen, da sie den Raum für neue Nutzungen eröffnen. In Heitersheim sollte daher offen und kreativ mit der Leerstandsthematik umgegangen werden. Hierzu gehören u. a. ein aktives Leerstandsmanagement, die Revitalisierung und bei Bedarf der Rückbau von Leerständen.

Attraktivierung zentraler Platzflächen

Plätze spielen eine zentrale Rolle im städtischen gefüge. Sie erfüllen vielfältige Funktionen, sowohl für die Alltagsgestaltung der Bevölkerung als auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, und sind wichtige Identifikationspunkte im städtischen Leben. In Heitersheim ist der Lindenplatz von großer Bedeutung, da er sich in zentraler Innenstadtlage befindet. Sein Erscheinungsbild und seine Qualität sind demzufolge sowohl für die Besucherinnen und Besucher der Innenstadt als auch die ansässigen Gewerbetreibenden wichtig. In Gallenweiler kommt diese zentrale Funktion dem Dorfplatz zu. Durch die unmittelbare Nähe zum Bürgerhaus ist er sowohl die räumliche als auch funktionale Mitte des Dorfes. Beide Plätze sollten daher so gestaltet sein, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Sie sollen als Treffpunkte zum Aufenthalt und Verweilen einladen und auf diese Weise das soziale Miteinander fördern. Erreicht werden kann dies u. a. durch einen angemessenen Anteil an Grünflächen, ausreichend Sitzgelegenheiten sowie unter Umständen ein gastronomisches Angebot.

Pflege des öffentlichen Raums

Für eine hohe Lebensqualität ist die Qualität des öffentlichen Raums von großer Bedeutung. Hierzu zählen Dinge wie die Sauberkeit des Ortes, die Organisation des ruhenden Verkehrs und die allgemeine Umsicht bei der Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen. Alle drei Aspekte sind wichtig für ein harmonisches Miteinander in der Stadt. Allerdings kann eine nachhaltige Verbesserung des Lebensumfelds nicht allein durch Ordnungsmaßnahmen erreicht werden, sondern bedarf verschiedener Akteure. Ziel sollte daher sein, die Kooperation zwischen den zuständigen Behörden und den (ehrenamtlich) engagierten Bürgerinnen und Bürgern sowie den ansässigen Gewerbetreibenden u. ä. zu stärken und in der täglichen Arbeit zu verankern.

Mobilität, Verkehr, Infrastruktur

Bedarfsgerechter Ausbau des innerörtlichen ÖPNV-Angebots

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) stellt insbesondere in Zeiten des Klimawandels einen wichtigen Baustein im Mobilitätsmix einer Stadt dar. Gleichzeitig kann durch ein gutes ÖPNV-Netz die infrastrukturelle Grundversorgung verbessert werden, da beispielsweise der Supermarkt mit dem Bus erreichbar ist. Dies ist vor allem für die Personen wichtig, die verstärkt auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind. Dies gilt z. B. für eher einkommensschwache Gruppen wie Schülerinnen und Schüler, Studierende oder auch ältere Menschen. Heitersheim sollte daher über ein angemessen getaktetes Busnetz verfügen, das die einzelnen Stadtquartiere und zentralen städtischen Einrichtungen miteinander verbindet. Eine Möglichkeit dies zu erreichen, wäre beispielsweise die Einrichtung eines Bürgerbusses.

Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsangebote

Das Ziel ist, weniger Emissionen zu erzeugen indem Verkehre vermieden bzw. gezielter gelenkt werden. Um umweltfreundliche Mobilitätsformen zu fördern, ist es daher von zentraler Bedeutung, entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen. So sollte in Heitersheim verstärkt darauf geachtet werden, dass zentrale Stadträume wie die Innenstadt, aber auch die Verbindungen zwischen den einzelnen (Wohn-)Quartieren fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet werden. Außerdem sollte der Bekanntheitsgrad bereits bestehender Angebote, wie dem Carsharing, durch eine entsprechende Informationspolitik gesteigert, das Angebot bedarfsgerecht ausgebaut und neue Mobilitätsformen erprobt werden.

Verbesserung der Radinfrastruktur

Nicht nur für den Alltagsverkehr, sondern auch für den Tourismus in der Region Freiburg und somit auch die Stadt Heitersheim spielt der Radverkehr eine wichtige Rolle. Es sollte daher ein durchgängiges Radwegenetz bestehen, das sowohl eine schnelle und sichere Erreichbarkeit der unterschiedlichen Quartiere, Angebote und Einrichtungen in Heitersheim ermöglicht als auch die Stadt mit den umliegenden Kommunen verbindet. Dies könnte u. a. durch gut ausgebaute Radwege erreicht werden.

Ausbau der Breitbandversorgung und Herstellung eines stabilen Mobilfunknetzes

Die Anschlussqualität an das Internet und die Zuverlässigkeit des Mobilfunknetzes ist sowohl für die ansässigen bzw. an einer Ansiedlung interessierten Gewerbebetriebe als auch für die Bevölkerung ein wichtiger Standortfaktor. Dort, wo diese beiden Infrastrukturen nicht zeitgemäß sind, werden die Unternehmen in ihrer Wirtschaftsleistung und die Städte in ihrer Zukunftsfähigkeit gebremst, da eine flexible Kommunikation nicht möglich ist. Aus diesem Grund sollte in Heitersheim, und zwar sowohl im Kernort als auch in Gallenweiler, das Glasfaserkabelnetz komplettiert und das Mobilfunknetz stabilisiert werden.

Nutzung der Entwicklungschancen durch die Nordumgehung

Durchgangsverkehre belasten die angrenzenden Quartiere nicht nur durch Emissionen, sondern erhöhen auch das Verkehrsrisiko. Aus diesem Grund sollten diese Verkehre möglichst vermieden bzw. durch verkehrslenkende Maßnahmen aus den Wohngebieten und zentralen Stadträumen herausgehalten werden. Durch die Nordumgehung können nun die

innerörtlichen Ost-West-Verbindungsstraßen vom Durchgangsverkehr, vor allem von Lkws entlastet werden. Die durch eine Verkehrsentlastung freiwerdenden Potenziale, beispielsweise auf dem Straßenabschnitt der Johanniterstraße zwischen B 3 und Malteserschloss, sollten daher so genutzt werden, dass sie eine spürbare und nachhaltige Attraktivitätssteigerung für die Stadt bringen. Hierzu könnten beispielsweise breite und somit gut nutzbare Gehwege und eine verbesserte Wegeführung für Radfahrer zählen.

Organisation des ruhenden Verkehrs

Um Umsteigebeziehungen zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern zu ermöglichen, müssen diese für die Nutzerinnen und Nutzer komfortabel nutzbar sein. Dies gilt in besonderer Weise, wenn die Umstiege vom Pkw auf ein anderes Verkehrsmittel wie die Bahn erfolgen sollen. In Heitersheim sollte der ruhende Verkehr daher vor allem am Bahnhof als dem zentralen Verkehrsknotenpunkt für den Schieneneverkehr und ÖPNV so organisiert werden, dass sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Aufenthaltsqualität für die Bahnreisenden erhöht wird. Darüber hinaus gilt es den Parkraum so auszugestalten, dass er dem jeweiligen Stadtraum gerecht wird. So werden an die Innenstadt beispielsweise andere Anforderungen gestellt als an ein Wohnquartier. Und auch hier kann es Unterschiede geben, je nachdem ob sich das Wohngebiet nahe des Bahnhofs oder am Stadtrand befindet.

Ausbau der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit

Der öffentliche Verkehrsraum fordert allen Nutzerinnen und Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme ab, denn von sicheren Straßen und barrierefreien öffentlichen Räume profitieren nicht nur einzelne Zielgruppen wie mobilitätseingeschränkte und ältere Menschen sowie Kinder, sondern alle Einwohnerinnen und Einwohner. Gleichzeitig gibt es aber auch besonders sensible Bereiche wie die Schulwege und zentrale Stadträume wie die Innenstadt, in denen den beiden Themen ein besonderer Stellenwert zukommt. Aus diesem Grund sollte Heitersheim in diesen Schwerpunktbereichen gesteigerten Wert auf entsprechend gestaltete öffentliche (Straßen-)Räume legen und die Barrierefreiheit sukzessive ausbauen.

Freizeit, Kultur, Tourismus

Erhalt und Nutzung stadtbildprägender Gebäude

Das im Kernort Heitersheim befindliche Malteserschloss gilt als eines der schönsten Schlösser des Markgräflerlandes und ist für Heitersheim eines der wichtigsten stadtbildprägenden Wahrzeichen. Aus diesem Grund sollte es auch nach dem geplanten Auszug des Malteserordens für die Bevölkerung zugänglich sein und von unterschiedlichen öffentlichen Einrichtungen genutzt werden, die für eine nachhaltige Bespielung der einzelnen Gebäudeteile und Freiflächen sorgen. Aber auch andere stadtbildprägende und ggf. unter Denkmalschutz stehende Gebäude sollten langfristig geschützt werden. Dennoch sollte dabei der Gedanken der modernen Denkmalpflege mit seinem Grundsatz „Nutzung vor bloßem Erhalt“ gelten, denn nur wenn die Gebäude eine Funktion haben können sie langfristig vor dem Verfall gesichert werden und für die eigene Bevölkerung sowie auswärtige Besucherinnen und Besucher erhalten bleiben.

Erhalt und Ausbau des vorhandenen Spiel- und Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche

Zu einer attraktiven Stadt gehören auch adä-

quate Spiel- und Sportangebote sowie Treffmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, die keiner kommerziellen Nutzung unterliegen. Aus diesem Grund sollten in Heitersheim die vorhandenen Angebote für die unterschiedlichen Altersgruppen gesichert und ausgebaut werden. Dies gilt u. a. für wohnortnahe Spielplätze, den offenen Jugendtreff sowie den BMX-Park.

Herstellung einer belebten und erlebbaren Stadt

Veranstaltungen und Events, die innerhalb der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und auf den öffentlichen Plätzen stattfinden, leisten einen wichtigen Beitrag zur Qualität des städtischen Lebens. Aus diesem Grund sollten in Heitersheim die vorhandenen Potenziale wie das Malteserschloss oder der Lindenplatz für die Bevölkerung zugänglich und nutzbar sein und regelmäßig bespielt werden. Gleichzeitig fördert ein abwechslungsreiches Stadtleben mit einem vielfältigen kulturellen Programm auch den Tourismus und unterstützt somit die lokale Wirtschaft.

Erhalt wohnortnaher Treffpunkt für alle Generationen

Das rege Vereinsleben ist ein wichtiger Faktor für die hohe Lebensqualität in Heitersheim. Für das soziale Miteinander ist es jedoch wichtig, auch Treffpunkte zu haben, die zum gemeinsamen Aufenthalt einladen. Sie fördern das bürgerschaftliche Engagement und geben den lokalen Aktivitäten Raum für Treffen und Veranstaltungen. Solche Treffpunkte werden daher häufig zu wichtigen identitätsstiftenden Orten innerhalb des Ortsgefüges. Aus diesem Grund sollte u. a. das Bürgerhaus in Gallenweiler langfristig gesichert und in seinen Aktivitäten weiterhin aktiv unterstützt werden.

Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz

Ausbau der Biotopvernetzung

Aufgrund der größtenteils intensiven Nutzung landwirtschaftlicher Flächen liegen die landwirtschaftlich nicht oder nur extensiv genutzten Flächen häufig weit voneinander entfernt. Die Ausbreitung von Pflanzen- und Tierarten kann jedoch nur gefördert und der Genaustausch zwischen den isolierten Populationen ermöglicht werden, wenn diese miteinander vernetzt sind. Aus diesem Grund sollte in Heitersheim die Biotopvernetzung ausgebaut und damit der Aufbau eines Systems naturnaher und extensiv genutzter Flächen gefördert werden.

Schutz und Ausbau der Lebensräume (gefährdeter) Tier- und Pflanzenarten

Die Erhaltung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, die Bewahrung offener Landschaften und die Sicherung der strukturellen Vielfalt sind ein wichtiger Baustein für eine artenreiche sowie abwechslungsreiche und auch der Erholung dienenden Kulturlandschaft. In Heitersheim sollte der Biotoppflege daher ein zentraler Stellenwert beigemessen werden. Hierzu zählen u. a. die Wiederherstellung und Pflege von Streuobstwiesen, die Heckenpflege und die Pflege besonderer Wiesenstandorte mit seltenen Arten.

Qualifizierung der innerstädtischen Grün- und Freiraumstrukturen

Um trotz des hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicherzustellen, bedarf es häufig einer Verdichtung bestehender Quartiere. Die verbleibenden Freiräume sind demzufolge einem höheren Nutzungsdruck ausgesetzt. In

Heitersheim sollten daher die verbleibenden Grünflächen qualitativ aufgewertet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Freiraumqualitäten wesentlich durch die Verfügbarkeit und Lage, das Umfeld, die Funktion sowie das Nutzungsinteresse und die Gestaltungsmöglichkeiten des Freiraums geprägt werden, sodass die Qualifizierung jeweils nur situativ und ortsbezogen stattfinden kann.

Förderung von Natur- und Klimaschutzmaßnahmen

Durch die intensive Nutzung fossiler Energieträger entstehen große Mengen an CO_2-Emissionen, die die Umwelt erheblich belasten. Gleichzeitig handelt es sich um begrenzte Ressourcen. In Zeiten des Klimawandels spielen der Natur- und Klimaschutz daher eine wichtige Rolle und gewinnen auch auf kommunaler Ebene an Bedeutung. Die Kommunen übernehmen dabei eine Vorbildfunktion und können die Bevölkerung zum Natur- und Klimaschutz motivieren. Gleichzeitig kann ein kommunales Energie- und Klimaschutzmanagement den Finanzhaushalt entlasten, da Energiekosten reduziert werden. Aus diesem Grund sollte auch in Heitersheim der Fokus auf die Nutzung erneuerbarer Energien gerichtet werden. Aber auch andere Initiativen zum Naturschutz, wie eine umfassende Umweltbildung, sollten gefördert werden.

Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche, Senioren)

Verbesserung der Angebote und Ausstattung von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen

Die soziale Infrastruktur in Form von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten stellt einen zentralen Standortfaktor für die Kommunen dar. In Heitersheim sollte daher ein vielfältiges Betreuungsangebot vorhanden sein, das den unterschiedlichen Lebenssituationen der Menschen entspricht. Auch die Ausstattung der Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sollte dem aktuellen Bedarf entsprechen, sodass ein positives (Lern-)Umfeld für die Kinder und Jugendlichen gewährleistet werden kann.

Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements

Das ehrenamtliche Engagement ist ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität einer Stadt. Auch in Heitersheim möchten sich viele Menschen für ihre Mitbürgerinnen und Mitbürger einsetzen. Aus diesem Grund sollten die bereits bestehen Angebote so gebündelt werden, dass jeder und jede Interessierte Fragen stellen, sich einen schnellen Überblick verschaffen und Angebote einstellen kann, sodass die jeweiligen Fähigkeiten gezielt zum Einsatz gebracht werden können.

Ausbau und Verbesserung des Betreuungsangebots für ältere Menschen

In Zeiten des demographischen Wandels, der u. a. mit einer älter werdenden Gesellschaft einhergeht, wird die Bereitstellung eines entsprechenden Angebots zur Betreuung und Pflege von Seniorinnen und Senioren zunehmend wichtiger. Aus diesem Grund sollte in Heitersheim das Pflegeangebot verbessert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Hierzu zählt u. a. auch eine Angebotsdifferenzierung in Tages-, Kurzzeit- und Nachtpflege.

Schaffung nicht-kommerzieller Treffpunkte

Aufenthaltsmöglichkeiten ohne kommerziellen Konsumzwang sind wichtig, um die Gemein-

schaft zu stärken und soziale „Schieflagen“ bei der Freizeitgestaltung zu vermeiden. Vor allem für Jugendliche sind diese Angebote von zentraler Bedeutung, steht diesen doch in der Regel noch kein oder zumindest kein großes Budget zur Verfügung. Es sollte daher verstärkt nicht-kommerzielle Treffpunkte geben. Hierzu zählen Jugendtreffs oder Sportangebote wie Bolzplätze und der BMX-Park.

Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel

Schutz und Stärkung des Einzelhandels im Stadtkern

Der Einkauf ist für viele einer der wichtigsten Gründe für den Besuch der Innenstadt. Da die Stadtmitte als Ort der Begegnung und Kommunikation außerdem ein wichtiger Ort für das gesellschaftliche Miteinander ist, kommt einem attraktiven und vitalen Geschäftsbesatz eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund sollte der Einzelhandel im Stadtkern von Heitersheim geschützt und gestärkt werden. Hierzu zählen u. a. ein ansprechend gestaltetes bauliches Umfeld sowie ein aktives Citymanagement.

Schutz landwirtschaftlicher Flächen

Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen vielfältige Aufgaben zu. Sie sind wichtige Standorte für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie von Rohstoffen und Pflanzen zur Energiegewinnung. Gleichzeitig sind sie Grundlage für die Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe und sichern somit Arbeitsplätze. Bei entsprechender Bewirtschaftung und Pflege können sie außerdem Lebensraum zahlreicher wildlebender Pflanzen und Tiere sein und spielen darüber hinaus eine wichtige Rolle für die (Nah-)Erholung der Bevölkerung. In Heitersheim sollte ihr Schutz daher eine wichtige Rolle einnehmen und Interessenkonflikte sorgfältig abgewogen werden.

Beseitigung von Leerständen im Einzelhandel und Mindernutzungen von gewerblichen Bauflächen

Leerstehende Gebäude und Ladenlokale mindern nicht nur die Versorgungssituation, sondern sie fallen häufig auch negativ im Stadtbild auf und tragen zu einer verminderten Aufenthaltsqualität bei. In Heitersheim sollte daher ein aktives Leerstandsmanagement betrieben werden, um den Stadtkern als funktionale Mitte der Stadt zu sichern. Darüber hinaus spielt das (bundespolitische) Ziel einer insgesamt reduzierten Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen vor allem bei Gewerbegebieten eine große Rolle, handelt es sich hierbei in der Regel doch um eine sehr flächenintensive Nutzung. Aus diesem Grund sollten die mindergenutzten Grundstücke und Gebäude identifiziert und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Erhalt und Verbesserung der Nahversorgungssituation

Ein wohnortnahes Nahversorgungsangebot ist insbesondere für ältere und weniger mobile Menschen von zentraler Bedeutung. Aber auch Personen, die über keinen eigenen Pkw bzw. Führerschein verfügen, sind beim Einkauf auf Angebote innerhalb des jeweiligen Wohnquartiers oder in zentralen Lagen wie der Stadtmitte angewiesen. Doch auch darüber hinaus kann das Nahversorgungsangebot über die Wahl und Qualität des Wohnorts entscheiden. In Heitersheim sollten daher die vorhandene Einkaufsmöglichkeiten erhalten und wenn möglich bedarfsgerecht ausgebaut werden. Unterstützt werden sollten dabei auch alternative Modelle wie Lieferservices.

5.3 Leitprojekte

Die nachfolgenden Leitprojekte basieren auf der Bestandsanalyse sowie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung. Es handelt sich dabei sowohl um Projekte mit einem konkreten Raumbezug als auch um konzeptionelle Ansätze. Allen Projekten ist jedoch gemein, dass sie eine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Heitersheim und mindestens Einfluss auf das angrenzende Quartier, wenn nicht sogar auf die Gesamtstadt haben.

Die nachfolgende Auflistung der insgesamt neun Leitprojekte stellt somit keine Priorisierung dar. Dennoch ist natürlich zu berücksichtigen, dass nur begrenzte Ressourcen zur Verfügung stehen und nicht alle Projekte zeitgleich umgesetzt werden können.Hierzu zählen die notwendigen finanziellen Aufwendungen, aber auch die personellen Ressourcen müssen verfügbar sein, denn für jedes Projekt bedarf es bis zur Realisierung mehrere Arbeitsschritte: Von der Konzepterstellung über die Detailplanung bis hin zum Finden der notwendigen Projektträger. Auch könnte es beispielsweise sein, dass sich eine für die Maßnahme wichtige Fläche in Privatbesitz befindet und aktuell keine Verkaufsbereitschaft besteht. Oder aber es müssen zunächst Fördermittel beantragt werden, die jedoch erst in der nächsten Förderperiode bewilligt werden können. In beiden Fällen könnte das Projekt trotz großer Bedeutung für die Stadtentwicklung demzufolge nicht unmittelbar realisiert werden.

5.3.1 Leitprojekte im Überblick

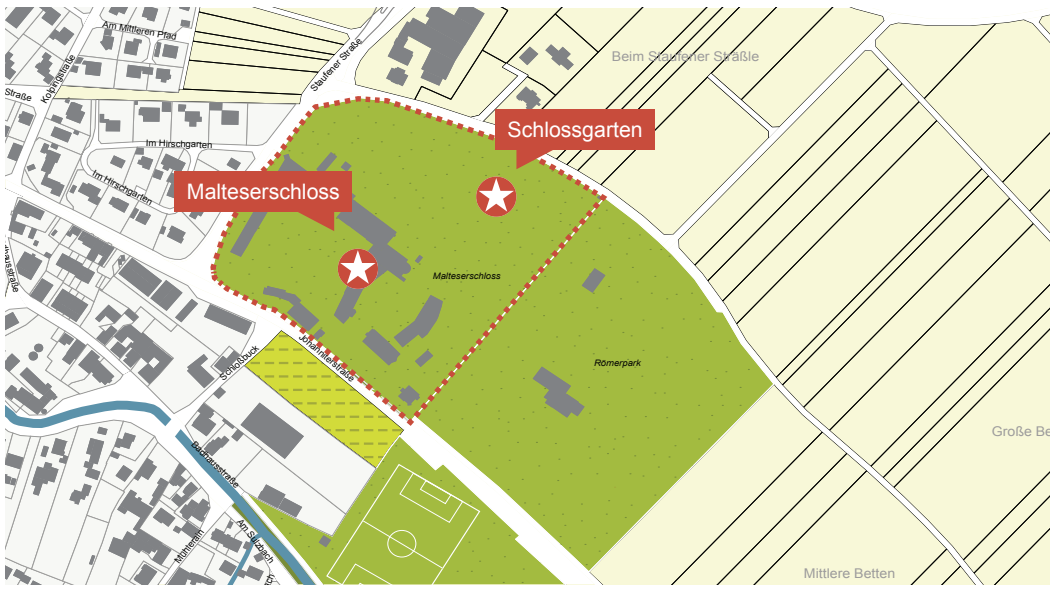
LEITPROJEKT	HANDLUNGSFELDER					
	Planen, Bauen, Wohnen	Mobilität, Verkehr, Infrastruktur	Freizeit, Kultur, Tourismus	Freiraum, Ökologie, Natur- und Klimaschutz	Soziales, Gemeinschaft, Generationen	Arbeit, Gewerbe, Landwirtschaft, Einzelhandel
1. Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)	■		■		■	
2. Rathausareal	■				■	
3. Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)	■		■		■	■
4. Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)	■		■		■	
5. Hirschmatten II	■			■	■	
6. Breitbandausbau		■				
7. Flächennutzungsplan	■	■	■	■	■	■
8. Gesamtverkehrskonzept	■	■		■		
9. Natur- und Klimaschutzkonzept		■		■		

5.3.2 Leitprojekte im Detail

Projekttitel	Malteserschloss (inkl. Schlossgarten)
Entwicklungsziele	▪ Förderung der baulichen Innenentwicklung ▪ Erhalt und Nutzung stadtbildprägender Gebäude ▪ Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements
Priorität	■ hoch ☐ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Das Malteserschloss ist das wichtigste Kulturdenkmal in der Stadt Heitersheim und als solches gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz eingetragen. Das Anwesen mit einer Gesamtfläche von rund 5 ha befindet sich in Besitz des Ordens der Barmherzigen Schwestern. Aktuell wird das Areal von verschiedenen Einrichtungen und Initiativen genutzt. Hierzu zählen die Schwestern des o. g. Ordens, der Verein Lebenshaus sowie der Caritasverband. Ein weiteres Gebäude steht aktuell leer und wird von der Stadt Heitersheim für die Unterbringung von Flüchtlingen und für andere soziale Zwecke genutzt. Allerdings werden die heutigen Nutzungen voraussichtlich bis etwa zum Jahr 2025 vollständig entfallen. **Weiteres Vorgehen** Um den (Teil-)Leerstand oder eine ungewollte Nutzung des Schlosses zu vermeiden und die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sinnvoll zu nutzen, ist es notwendig, dass die Stadt Heitersheim konzeptionelle (Vor-)Überlegungen zur Nachnutzung des Malteserschlosses erarbeitet. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ eine detaillierte Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des Gesamtensembles unter Berücksichtigung des angrenzenden Römerparks sowie der einzelnen Gebäudeteile in Auftrag gegeben werden. Gleichzeitig sollte diese Machbarkeitsstudie mögliche Rochaden mit anderen Nutzungen (insbes. im Hinblick auf die beengte Situation an der Hauptstraße 9 mit Feuerwehr, Bauhof, Stadtgärtnerei und Stadtverwaltung) prüfen. Hierbei kann auf verschiedenen bereits vorliegenden konzeptionellen Überlegungen aufgebaut werden. ▪ frühzeitig eine breite öffentliche Diskussion über die potenziellen Nachnutzungsmöglichkeiten geführt werden. ▪ Projektpartner gefunden werden, die sich im Sinne des Ordens der Barmherzigen Schwestern dem Allgemeinwohl verpflichtet fühlen und der besonderen Bedeutung des Kulturdenkmals gerecht werden. ▪ geprüft werden, ob es Fördermöglichkeiten gibt und somit ein Antrag auf Städtebauförderung erfolgen sollte.

Projektart	■ Konzepterstellung ■ Bauvorhaben □ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: bereits erfolgt 2017: Historische Ortsanalyse, Vorläufige Konzeption „Bereich Malteserschloss“ sowie Vorbereitende Untersuchungen (VU) Projektlaufzeit: bis etwa 2030
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Orden der Barmherzigen Schwestern ▪ Lebenshaus e. V. ▪ Caritasverband Freiburg Stadt e. V. ▪ Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ▪ Regierungspräsidium Freiburg ▪ Land Baden-Württemberg ▪ private Investoren ▪ Bürgerinnen und Bürger ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	■ lokal (Stadt) □ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja □ nein

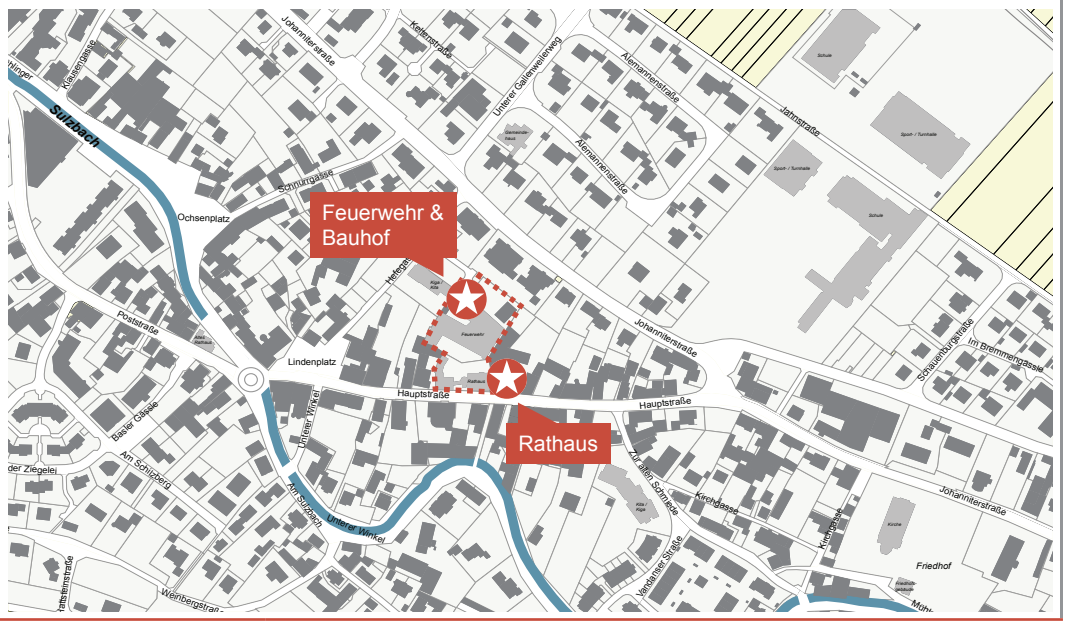
Malteserschloss



Projekttitel	Rathausareal
Entwicklungsziele	▪ Förderung der baulichen Innenentwicklung ▪ Ausbau und Verbesserung des Betreuungsangebots für ältere Menschen
Priorität	■ hoch ☐ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Die Stadt Heitersheim steht vor der Schwierigkeit, dass sich die Stadtverwaltung – mit Ausnahme der Stadtgärtnerei - kompakt an der Hauptstraße 9 befindet und dort mittlerweile an ihre räumlichen Grenzen stößt. Der Standort ist daher voraussichtlich nicht mehr als gemeinsamer Standort für Feuerwehr, Bauhof und Stadtverwaltung zu halten. Hinzu kommt bereits heute die nicht optimale Situation, dass sich die Stadtgärtnerei in relativ weiter Entfernung westlich außerhalb der Stadt befindet. Bereits in zwei bis drei Jahren müsste zumindest die Feuerwehr ausgelagert und ein neuer Standort gefunden werden. Zusätzlich zur ausgelagerten Stadtgärtnerei zeigen sich weitere Nachteile, weil Stadtverwaltung, Bauhof, Stadtgärtnerei und Feuerwehr personell und technisch eng verknüpft sind. Darüber hinaus besteht in der Stadt Heitersheim hoher Druck auf den Wohnungsmarkt. Im Sinne des Flächensparens sollen dafür allerdings vor allem Innenentwicklungspotenziale, wie sie das Rathausareal bietet, genutzt werden. **Weiteres Vorgehen** Um den im Rathausareal ansässigen Nutzungen langfristig angemessene Räumlichkeiten und Nutzflächen zur Verfügung stellen zu können, ist es notwendig, dass die Stadt Heitersheim die zur Verfügung stehenden Optionen konzeptionell überprüft. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ eine Standortalternativenprüfung für Feuerwehr, Bauhof, Stadtgärtnerei und/oder Stadtverwaltung durchgeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass die städtischen Dienstleistungen weiterhin möglichst kompakt und zentral zur Verfügung stehen sollten. Zu prüfen wäre daher nicht nur eine Verlagerung, sondern auch eine (Teil-)Neuordnung des jetzigen Standorts. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts sollte die Prüfung der Nach- bzw. Umnutzung vor allem vor dem Hintergrund der Standorteignung für das Wohnen stattfinden. ▪ frühzeitig eine breite öffentliche Diskussion über die potenziellen Alternativstandorte sowie die möglichen Nachnutzungen geführt werde. ▪ geprüft werden, ob es Fördermöglichkeiten gibt und somit ein Antrag auf Städtebauförderung erfolgen sollte.

Projektart	■ Konzepterstellung ■ Bauvorhaben □ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: 2019 Projektlaufzeit: bis etwa 2030
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ▪ Regierungspräsidium Freiburg ▪ Land Baden-Württemberg ▪ Wohnungsbauunternehmen/Investoren ▪ Bürgerinnen und Bürger ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	■ lokal (Stadt) □ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja □ nein

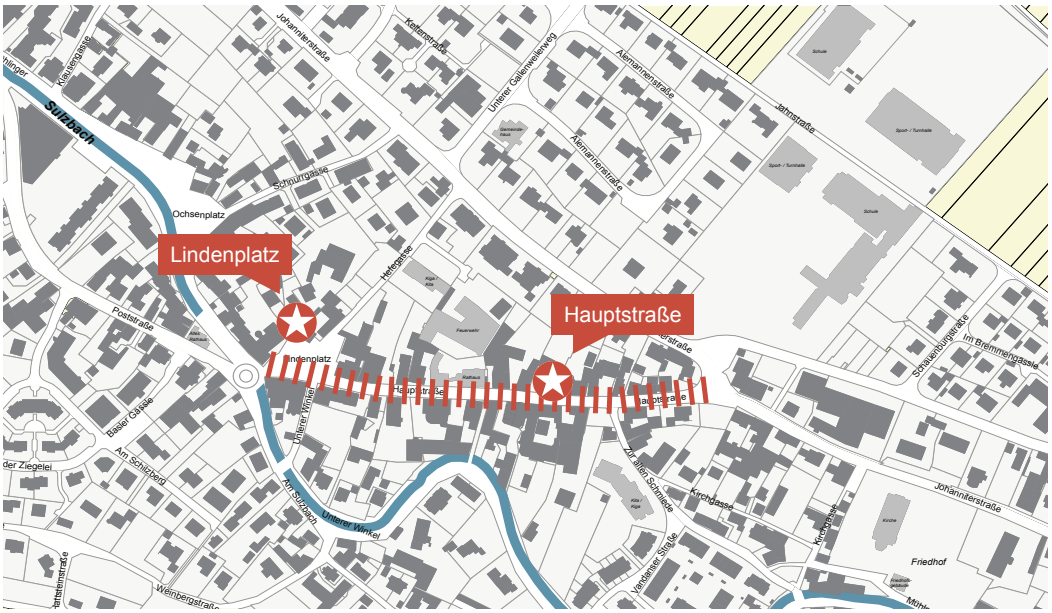
Rathausareal



Projekttitel	Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)
Entwicklungsziele	▪ Steigerung der innerstädtischen Attraktivität ▪ Attraktivierung zentraler Platzflächen ▪ Ausbau der (Verkehrssicherheit und) Barrierefreiheit ▪ Herstellung einer belebten und erlebbaren Stadt ▪ Schaffung nicht-kommerzieller Treffpunkte ▪ Stärkung des Einzelhandels im Stadtkern ▪ Beseitigung von Leerständen im Einzelhandel (und Mindernutzung von gewerblichen Bauflächen)
Priorität	■ hoch ☐ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Die Hauptstraße gilt nach wie vor als Haupteinkaufsstraße von Heitersheim. Die Lauflage hat sich allerdings aufgrund des Lebensmittemarkts an der Poststraße und des Fachmarktzentrums an der B 3 deutlich Richtung Westen verschoben. Aufgrund ihres Erscheinungsbilds mit einer angemessen proportionierten Bebauungsstruktur, deren Erdgeschosszonen für eine gewerbliche Nutzung ausgelegt sind, einem als angenehm empfundenen Straßenquerschnitt und dem Lindenplatz als zentralem Stadtplatz ist es aber dennoch die Hauptstraße, die als Stadtmitte angesehen wird. Der Geschäftsbesatz hat sich in den vergangenen Jahren allerdings deutlich verändert, da u. a. alteingesessene Unternehmen aus unterschiedlichen Gründen den Betrieb einstellen mussten, der nachfolgende Geschäftsbesatz teilweise nicht mehr die ursprüngliche Qualität aufweist und sich mancherorts Nutzungen angesiedelt haben, die für eine Innenstadt eher untypisch sind. Der Lindenplatz wiederum wird seiner Aufgabe als zentraler Stadtplatz aufgrund seiner Gestaltung nicht (mehr) gerecht. **Weiteres Vorgehen** Um der funktionalen „Schieflage“ der Hauptstraße und den gestalterischen Defiziten des Lindenplatzes entgegenzuwirken, bedarf es einer intensiven Zuwendung zu diesen beiden zentralen Stadträumen durch die Stadt Heitersheim. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ ein aktives Leerstandsmanagement in Kooperation von Stadt und privaten Initiativen, wie dem Gewerbeverein, etabliert werden. ▪ mögliche finanzielle Anreize genutzt werden, indem beispielsweise die Einrichtung eines Business Improvement Districts (BID) o. ä. geprüft wird. ▪ die Neu- bzw. Umgestaltungsmöglichkeiten des Lindenplatzes geprüft werden. ▪ zur Platzneu- bzw. Platzumgestaltung eine breite Beteiligung, beispielsweise im Rahmen eines Wettbewerbs, stattfinden.

Projektart	■ Konzepterstellung ■ Bauvorhaben □ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: 2020 Projektlaufzeit: bis etwa 2025
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Regierungspräsidium Freiburg ▪ Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ▪ Land Baden-Württemberg ▪ Gewerbeverein Heitersheim e. V. ▪ Einzelhandelsbetriebe ▪ Bürgerinnen und Bürger ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	■ lokal (Stadt) □ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja □ nein

Hauptstraße (inkl. Lindenplatz)



Projekttitel	Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)
Entwicklungsziele	▪ Förderung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnungsbaus ▪ Wiedernutzung leerstehender Gebäude ▪ Attraktivierung zentraler Platzflächen ▪ Ausbau der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit ▪ Herstellung einer belebten und erlebbaren Stadt ▪ Erhalt wohnortnaher Treffpunkt für alle Generationen ▪ Schaffung nicht-kommerzieller Treffpunkte
Priorität	■ hoch ☐ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Der Ortskern von Gallenweiler hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Dort, wo früher die landwirtschaftlichen Betriebe das Bild des Dorfes geprägt haben, ist heute die Wohnnutzung dominierend. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Gebäudeteile wie Scheunen und Ställe nicht mehr benötigt werden und teilweise bereits ungenutzt sind. Darüber hinaus besteht auch bei den Wohngebäuden teilweise erheblicher Sanierungsbedarf. Gleichzeitig hat der Druck auf den Wohnungsmarkt deutlich zugenommen und es besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Der Ortskern ist aber auch die soziale „Mitte“ des Dorfes. Von besonderer Bedeutung sind dabei das Bürgerhaus und der Dorfplatz. Letzterer entspricht in seiner derzeitigen Gestaltung allerdings nicht (mehr) den Anforderungen an eine vitale und attraktive Ortsmitte. Darüber hinaus gibt es in Gallenweiler keine Einkaufsmöglichkeiten und der Ortsteil ist stellenweise recht stark vom Durchgangsverkehr betroffen. **Weiteres Vorgehen** Um die Attraktivität des Ortskerns zu steigern, gilt es ein bedarfsgerechtes Maßnahmenbündel zu schnüren. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ eine dezidierte Bestandsaufnahme der aktuellen Situation und Gespräche mit den privaten Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer erfolgen, um die Gebäudesanierung vorzubereiten. ▪ das vorliegende Konzept zur Platzumgestaltung realisiert werden. ▪ geprüft werden, wie der Eschbach innerhalb der Ufermauern umgestaltet werden könnte. ▪ erneut die Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt (L 129) beantragt werden (Tempo-30-Zone). ▪ die Bürgerschaft frühzeitig über die anstehenden Vorhaben informiert und in das Verfahren eingebunden werden. ▪ die bestehenden Fördermöglichkeiten geprüft und wenn möglich beantragt werden.

Projektart	■ Konzepterstellung ■ Bauvorhaben □ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: 2019 Projektlaufzeit: bis etwa 2025
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Regierungspräsidium Freiburg ▪ Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ▪ Land Baden-Württemberg ▪ Bürgerverein Gallenweiler ▪ Gebäude-/Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ▪ Bürgerinnen und Bürger ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	■ lokal (Stadt) □ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja □ nein

Ortskern Gallenweiler (inkl. Dorfplatz)

Projekttitel	Hirschmatten II
Entwicklungsziele	▪ Förderung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnungsbaus ▪ Förderung der baulichen Innenentwicklung ▪ Förderung von Natur- und Klimaschutzmaßnahmen
Priorität	■ hoch ☐ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Der Wohnungsmarkt der Stadt Heitersheim ist, wie in der gesamten Region, deutlich angespannt. Es gilt demzufolge Wohnraum zu schaffen, um auf die bestehende hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt reagieren zu können. Eine der zentralen Maßnahmen dabei ist die Entwicklung der letzten aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) resultierenden Wohnbaufläche. Es handelt sich hierbei um die zentral im Stadtgefüge liegende und rund 2,6 ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Wohngebiet Hirschmatten und dem Gewerbegebiet. Aufgrund seiner integrierten Lage soll diese Fläche vor allem einer verdichteten Bauweise mit Geschosswohnungsbau zugeführt werden. Vorgesehen ist zudem ein Grünzug in westlicher Richtung, der die Wohnbebauung optisch und funktional vom Gewerbegebiet trennt und gleichzeitig Naherholungsmöglichkeiten bietet. Auch ist eine in den Grünzug eingebettete Fuß- und Radwegeerschließung als Anknüpfung an die umliegenden Freiräume geplant. **Weiteres Vorgehen** Um die Fläche „Hirschmatten II“ möglichst zeitnah entwickeln zu können, bedarf es verschiedener Verfahrensschritte. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ zeitnah Gespräche mit den Grundstückeigentümerinnen und -eigentümern geführt werden, um die jeweiligen Verkaufsabsichten zu eruieren. Auch mit den Angrenzern sollte frühzeitig das Gespräch gesucht werden, um über das Vorhaben zu informieren. ▪ abschließend geprüft werden, welches Verfahren notwendig ist, um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen. So wurde zur Vorbereitung einer möglichen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2015 die Durchführung der notwendigen Vorbereitenden Untersuchung nach § 165 (4) BauGB beschlossen. Im Januar 2016 ist der Beschluss öffentlich bekanntgemacht und die Beteiligung der Behörden durchgeführt worden. ▪ ein städtebaulicher Entwurf angefertigt werden, um die möglichen Bebauungsvarianten zu prüfen. Diese Prüfung sollte vor allem vor dem Hintergrund der Schaffung von bezahlbarem und dennoch ökologisch nachhaltigem Wohnraum stattfinden.

Projektart	☐ Konzepterstellung ■ Bauvorhaben ☐ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: 2019 Projektlaufzeit: bis etwa 2025
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	■ lokal (Stadt) ☐ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja ☐ nein

Hirschmatten II

Projekttitel	Breitbandausbau
Entwicklungsziele	▪ Ausbau der Breitbandversorgung und Herstellung eines stabilen Mobilfunknetzes
Priorität	■ hoch ☐ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Der Breitbandaubau ist bereits seit mehreren Jahren ein Thema in der Stadt Heitersheim. Der Netzausbau erfolgt dabei fast ausschließlich durch die Telekom, die den Eigenausbau für das Stadtgebiet, einschließlich der Gewerbegebiete, bis Ende 2018 angekündigt hat. Dieser Netzausbau beinhaltet auch, dass voraussichtlich im zweiten und dritten Quartal 2018 die Kabelverzweiger mit Glasfaser angefahren und mit Vectoringtechnik weitergeführt werden, d. h. dass eine Verbesserung der vielerorts noch vorhandenen Kupfer-Übertragung stattfinden wird. Sollte der Eigenausbau wie angekündigt statfinden, wird dieser derzeit als marktsättigend angesehen. Dennoch ist angedacht, Leerrohre gemäß der Masterplanung mitzuverlegen, um den Druck auf die Marktteilnehmer aufrecht zu erhalten. Diese Verlegung könnte dann später über ein Betreibermodell oder aber über eine Verpachtung refinanziert werden. Darüber hinaus strebt Vodafone derzeit den Eigenausbau der Heitersheimer Gewerbegebiete mit FTTH an. Etwas anders stellt sich die Situation in Gallenweiler dar. Hier sind die Kabelverzweiger über die Bundesnetzagentur bislang von einer Firma belegt, sodass die Stadt in der Vergangeneit keine Eingriffsmöglichkeiten hatte. Es liegt zwar eine Verpflichtungserklärung vor, den Stadtteil flächendeckend mit 100 Mbit/s zu versorgen, aber noch ist nicht abschließend klar, ob der Betreiber bzw. dessen Nachfolgefirma dieser Verpflichtung nachkommen (kann). **Weiteres Vorgehen** Um insbesondere in Gallenweiler eine flächendeckend schnelle Internetverbindung gewährleisten zu können, sind verschiedene Optionen in Betracht zu ziehen. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ geprüft werden, ob der jetzige Betreiber bzw. deren Nachfolgefirma dem Ausbauversprechen nachkommen (kann). Falls dies nicht der Fall ist, muss entschieden werden, ob entweder das Wirtschaftlichkeitsdeckungslückenmodell angewendet oder aber der Ausbau gemäß der Masterplanung und der Einstieg in das Betreibermodell des Landkreises stattfinden soll. Das Betreibermodell ist auf einen Beschluss des Landkreises im Jahr 2016 zurückzuführen, die Planung für ein sogenanntes Backbone-Glasfasernetz zu beginnen. Hierzu wären die jeweiligen Vor- und Nachteile beider Strategien abschließend gegeneinander abzuwägen.

Projektart	☐ Konzepterstellung ☐ Bauvorhaben ■ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: bereits erfolgt
	Projektlaufzeit: bis etwa 2020
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald ▪ Netzbetreiber
Gebietskulisse	■ lokal (Stadt) ☐ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja ☐ nein

Projekttitel	Flächennutzungsplan
Entwicklungsziele	▪ Förderung der baulichen Innenentwicklung ▪ Bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung ▪ Bedarfsgerechter Ausbau des innerörtlichen ÖPNV-Angebots ▪ Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsangebote ▪ Verbesserung der Radinfrastruktur ▪ Erhalt und Ausbau des vorhandenen Spiel- und Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche ▪ Schutz und Ausbau der Lebensräume (gefährdeter) Tier- und Pflanzenarten ▪ Verbesserung des Angebots (und der Ausstattung) von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen ▪ Ausbau und Verbesserung des Betreuungsangebots für ältere Menschen ▪ Stärkung des Einzelhandels im Stadtkern ▪ Schutz landwirtschaftlicher Flächen ▪ Erhalt und Verbesserung der Nahversorgungssituation
Priorität	☐ hoch ■ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der VVG Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach mit dem Zieljahr 2010 wurde im Jahr 1998 rechtswirksam. Insbesondere aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der FNP neun Mal punktuell geändert. Die dritte und fünfte Änderung beinhalteten zudem mehrere Gebiete, die als Bauflächen aufgenommen wurden. Des Weiteren wurde der FNP aufgrund beschleunigter Bebauungsplanverfahren zwei Mal berichtigt. Da das ursprüngliche Zieljahr mittlerweile überschritten worden ist, sollte der FNP zu einem passenden Zeitpunkt (teil-)fortgeschrieben werden. **Weiteres Vorgehen** Um bestehenden (Flächen-)Bedarfen gerecht werden zu können und frühzeitig auf die zukünftige Flächenentwicklung zu reagieren, bedarf es einer rechtzeitigen Abstimmung der (Teil-)Fortschreibung und der dazu notwendigen Verfahrensschritte mit den beiden VVG-Partnerkommunen Ballrechten-Dottingen und Eschbach. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ die Flächenreserven im aktuellen FNP sowie die Innenentwicklungspotenziale ermittelt werden. ▪ eine Flächenbedarfsermittlung durchgeführt werden. ▪ die Entwicklungswünsche/Entwicklungsflächen der einzelnen Mitgliedsgemeinden der VVG aufgenommen werden. ▪ eine gemeinsame Einschätzung der VVG zur weiteren Vorgehensweise erfolgen.

Projektart	■ Konzepterstellung ☐ Bauvorhaben ☐ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: VVG intern abzustimmen
	Projektlaufzeit: abhängig des Projektstarts
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ▪ Regierungspräsidium Freiburg ▪ Land Baden-Württemberg ▪ Bürgerinnen und Bürger ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	☐ lokal (Stadt) ■ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja ☐ nein

Projekttitel	Gesamtverkehrskonzept
Entwicklungsziele	▪ Steigerung der innerstädtischen Attraktivität ▪ Bedarfsgerechter Ausbau des innerörtlichen ÖPNV-Angebots ▪ Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsangebote ▪ Verbesserung der Radinfrastruktur ▪ Nutzung der Entwicklungschancen durch die Nordumgehung ▪ Organisation des ruhenden Verkehrs ▪ Förderung von Natur- und Klimaschutzmaßnahmen
Priorität	☐ hoch ■ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Ziel der Nordumgehung ist es insbesondere, den hohen Anteil an Durchgangsverkehr aus der Stadt herauszuhalten. Durch den Bau der Umgehungsstraße werden im Bestand somit (Flächen-) Potenziale frei, die es sinnvoll zu nutzen gilt. Auch die Straße Im Stühlinger bedarf einer näheren Betrachtung, da diese stark verkehrsbelastet ist. Da es sich hier allerdings in der Regel um keinen Durchgangsverkehr handelt, wird die Nordumgehung nur bedingt helfen, sodass es einer darüber hinausgehenden Betrachtung bedarf. Erste Untersuchungen liegen bereits vor. Gleichzeitig bestehen beim ruhenden Verkehr insgesamt und rund um den Bahnhof im Besonderen Missstände, die es zu beheben gilt. Dies betrifft u. a. die fehlende Barrierefreiheit. Darüber hinaus werden die vorhandenen Potenziale des Radverkehrs und anderer alternativer Verkehrsmittel noch nicht vollumfänglich genutzt. **Weiteres Vorgehen** Um die vorhandenen Stärken noch besser nutzen und gleichzeitig die bestehenden Schwächen ausgleichen zu können, muss die Verkehrssituation in Heitersheim in Gänze betrachtet werden. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ ein Gesamtverkehrskonzept erstellt werden, dass die einzelnen Verkehrsarten im Detail betrachtet und Entwicklungsempfehlungen ausspricht. Aufgrund der Bedeutung des Radverkehrs sollte diesem Thema ein zentraler Stellenwert beigemessen werden. ▪ die Konzepterstellung in enger Abstimmung mit den Nachbarkommunen stattfinden, da einzelne Vorhaben ggf. eine interkommunale Lösung erfordern. ▪ besonders sensible Stadtbereiche wie der Bahnhof vertiefend untersucht werden. ▪ städtebauliche Lösungen für die durch die Nordumgehung freiwerdenden (Flächen-)Potenziale erarbeitet und aufgezeigt werden.

Projektart	■ Konzepterstellung ☐ Bauvorhaben ☐ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: 2025
	Projektlaufzeit: bis etwa 2030
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Nachbarkommunen ▪ Bürgerinnen und Bürger ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	☐ lokal (Stadt) ■ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja ☐ nein

Projekttitel	Natur- und Klimaschutzkonzept
Entwicklungsziele	▪ Förderung eines ökologisch (und sozial) nachhaltigen Wohnungsbaus ▪ Ausbau der Biotopvernetzung ▪ Schutz und Ausbau der Lebensräume (gefährdeter) Tier- und Pflanzenarten ▪ Qualifizierung der innerstädtischen Grün- und Freiraumstrukturen ▪ Förderung von Natur- und Klimaschutzmaßnahmen
Priorität	☐ hoch ■ mittel ☐ niedrig
Kurzbeschreibung	**Ausgangssituation** Dem Natur- und Klimaschutz kommt eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung zu. Aus diesem Grund befindet sich die Stadt Heitersheim u. a. auch in der „Modellregion Biotopverbund MarkgräflerLand (MOBIL)“. Ziel dieser Modellregion ist nicht, neue Schutzgebiete auszuweisen, sondern verschiedene Möglichkeiten zur freiweilligen Umsetzung auszuloten. Insgesamt soll die Landschaft für Tiere und Pflanzen wieder durchgängig nutzbar werden. Auch wurde in die vorhandenen Gewässerläufe, insbesondere in den zentralen Stadtbereichen, stark regulierend eingegriffen, sodass sie in der Regel keinen natürlichen Verlauf mehr aufweisen. Besonders bemerkbar macht sich dies bei den zunehmenden Starkregenereignissen, da die Gewässer dann über die Ufer treten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere Maßnahmen, die ergriffen werden sollten, um die Natur und das Klima zu schützen. **Weiteres Vorgehen** Da der Natur- und Klimaschutz ein sehr weites Feld umfasst, bedarf es eines vernetzten Denkens, sowohl was die Themen als auch die beteiligten Personengruppen betrifft. Aus diesem Grund sollte(n) u. a.: ▪ geprüft werden, welche Konzepte benötigt werden, um eine ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen zu können. Empfohlen wird u. a. die Erstellung eines Klimaschutz- und eines Biotopverbundkonzepts. ▪ die Konzepterstellung in enger Abstimmung mit den Nachbarkommunen stattfinden, da sich die Themen des Natur- und Umweltschutzes in der Regel nicht auf das Stadtgebiet begrenzen lassen, sondern auch darüber hinausragen. Beispielhaft genannt seien an dieser Stelle die Biotopstrukturen. ▪ die Öffentlichkeit intensiv in den Prozess eingebunden werden, da die Maßnahmen ohne Mitwirkung der verschiedenen Akteure nicht nachhaltig umgestezt werden können.

Projektart	■ Konzepterstellung ☐ Bauvorhaben ☐ Infrastrukturprojekt
Zeitschiene	Projektstart: 2025
	Projektlaufzeit: bis etwa 2030
Akteure	▪ Stadt Heitersheim ▪ Nachbarkommunen ▪ Bürgerinnen und Bürger ▪ Fachplanerinnen und Fachplaner
Gebietskulisse	☐ lokal (Stadt) ■ regional (VVG)
Haushaltsrelevanz	■ ja ☐ nein

5.4 Projektpool

Bei der nachfolgenden Auflistung handelt es sich um Projekte, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung erarbeitet worden sind. Um der Vielzahl der Ideen gerecht werden zu können, werden sie im Folgenden kategorisiert und zwar in Projekte mit:

- hoher Priorität,
- mittlerer Priorität,
- niedriger Priorität

Andere Projekte hingegen werden nicht weiter klassifiziert, da sie entweder zwar sinnvoll erscheinen, aber seitens der Stadt nicht beeinflusst werden könne, als bereits umgesetzt gelten oder aber nicht weiterverfolgt werden können bzw. sollen. In der Regel handelt es sich bei Letzteren um sehr „kleinteilige“ Projekte oder aber Maßnahmen, die möglicherweise sogar nur Einzelnen zugutekommen. Sie haben demzufolge keine Relevanz für die Stadtentwicklung, wie sie im Rahmen des GEK verstanden wird.

Neben der Kategorisierung der Projekte wird außerdem eine Ersteinschätzung gegeben, ob die Ideen kurz-, mittel- oder langfristig umgesetzt werden können bzw. sollen, denn auch wenn ein Projekt eine hohe Priorität hat, heißt dies nicht zwingend, dass es auch schnell umgesetzt werden kann. Als grober Orientierungswert gilt, dass ein

- kurzfristiges Projekt innerhalb der nächsten zwei Jahre,
- ein mittelfristiges Projekt innerhalb der nächsten fünf Jahre und
- ein langfristiges Projekt innerhalb der nächsten zehn Jahre

umgesetzt sein könnten. Darüber hinaus gibt es Projekte, die ab sofort in Angriff genommen werden könnten, allerdings einen sehr langen Umsetzungszeitraum haben, da es sich nicht um Einzelmaßnahmen, sondern vielmehr um Daueraufgaben handelt.

Wichtig ist außerdem zu beachten, dass – wie auch bei den Leitprojekten – aus den nachfolgenden Ausführungen kein Anspruch auf Umsetzung resultiert, da das GEK als informelles Planungsinstrument einen empfehlenden Charakter besitzt und kein konkretes Investitionsprogramm seitens der Stadt darstellt. Darüber hinaus ist es dem Votum des Gemeinderats als beschließendem Gremium der Stadt vorbehalten, die endgültige Entscheidung über mögliche Projektumsetzungen zu treffen. Dieser Entscheidung kann und soll mit dem GEK demnach nicht vorgegriffen werden.

Darüber hinaus gilt es bei allen Projekten vor Projektbeginn die jeweiligen Akteure festzulegen. So gibt es sicherlich viele Maßnahmen, bei denen der Stadt Heitersheim eine zentrale Rolle zukommt. Es gibt jedoch auch zahlreiche Maßnahmen, bei denen ergänzend oder teilweise sogar auch ausschließlich andere Personengruppen, wie die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, Vereine, Verbände und Initiativen oder auch die Bürgerschaft gefordert sind.

Wie die Leitprojekte, sind die Projekte aus dem nachfolgenden Projektpool den einzelnen Entwicklungszielen zugeordnet. Auf diese Weise wird ersichtlich, was seitens der Bürgerschaft für Handlungsempfehlungen erarbeitet wurden, die der Zielerreichung dienen.

Näher zu betrachtende Projekte					
Planen, Bauen, Wohnen					
Ziel		Förderung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnungsbaus			
Projekt(e)	1	Dach- und Fassadenbegrünung fördern	hohe Priorität	ab sofort	▪ Stadt Heitersheim ▪ Bauträger/ Bauherren ▪ Eigentümerinnen und Eigentümer
	2	Genossenschaftliches Bauen fördern	hohe Priorität	ab sofort	▪ Stadt Heitersheim
	3	Wohnraum für Geflüchtete ausweisen	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Genossenschaften ▪ Soziale Träger/ Kirchen
Ziel		Förderung der baulichen Innenentwicklung			
Projekt(e)	4	verdichtete Bauweise (auch am Ortsrand) fördern	hohe Priorität	ab sofort	▪ Stadt Heitersheim
	5	Brachflächen revitalisieren	hohe Priorität	ab sofort	▪ Bauträger ▪ Genossenschaften ▪ Eigentümerinnen und Eigentümer ▪ Stadt Heitersheim
Ziel		Bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung			
Projekt(e)	6	Neubaugebiet „Unter dem Dorf“ entwickeln (Gallenweiler)	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim
Ziel		Pflege des öffentlichen Raums			
Projekt(e)	7	mehr Mülleimer im öffentlichen Raum aufstellen und häufiger leeren	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Gewerbetreibende
	8	Müllsammelaktionen in den öffentlichen Grünflächen organisieren	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Vereine/Initiativen ▪ Stadt Heitersheim
Mobilität, Verkehr, Infrastruktur					
Ziel		Bedarfsgerechter Ausbau des innerörtlichen ÖPNV-Angebots			

Projekt(e)	9	Bürger-/Nachtbus einrichten (ggf. als E-Shuttle-Bus)	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen ▪ Verkehrsbetriebe
	10	Sozialticket im Regiokartengebiet einführen	hohe Priorität	langfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Verkehrsbetriebe
	11	Mitfahrbank am Bahnhof und in der Innenstadt einrichten	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Vereine/Initiativen ▪ Bürgerschaft ▪ Stadt Heitersheim
	12	Bussteige am Bahnhof einrichten	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Verkehrsbetriebe
Ziel		Verbesserung der Radinfrastruktur			
Projekt(e)	13	Radwege ausbauen (u. a. Gallenweiler - Eschbach und Gallenweiler - Schmidhofen) und besser beleuchten (u. a. Unterer Gallenweilerweg)	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Verkehrsbehörde
	14	Fahrradschutzstreifen auf der Fahrbahn anlegen	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Verkehrsbehörde
	15	Radabstellmöglichkeiten (z. B. vor den Geschäften) ausbauen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Gewerbetreibende
	16	Fahrrad- und Fußgängerleitsystem installieren	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Tourismusverband ▪ Stadt Heitersheim
	17	Taktzeiten der Busse an die der Bahn anpassen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Verkehrsbetriebe ▪ Stadt Heitersheim
Ziel		Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsangebote			
	18	Ladestationen für E-Autos und -Fahrräder einrichten (z. B. am Rathaus und der Ortsmitte Gallenweiler)	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Energieversorger
Ziel		Ausbau der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit			
Projekt(e)	19	Treppe am Bahnhof „entschärfen“	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Deutsche Bahn ▪ Stadt Heitersheim

	20	Tempo-30-Zone innerorts einrichten (z. B. im bereich der Ortsdurchfahrt der L129 in Gallenweiler)	hohe Priorität	langfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Verkehrsbehörde
	21	beidseitigen Spiegel an der Einfahrt nach Schmidhofen anbringen	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Verkehrsbehörde
	22	Goethestraße verkehrsberuhigen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Verkehrsbehörde
	23	„Barrierregister“ zu Barrieren im öffentlichen Raum erarbeiten	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen
	24	Errichtung eines barrierefreien Fußgängerrundwegs (Gallenweiler)	niedrige Priorität	langfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Landwirte
Freizeit, Kultur, Tourismus					
Ziel		Erhalt und Ausbau des vorhandenen Spiel- und Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche			
Projekt(e)	25	Spielmöglichkeiten im Bereich Hirschmatten ausbauen	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heiterheim
	26	Einrichtung eines offenen Jugendtreffs	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim
	27	Information über die bereits stattfindende Jugendarbeit verbessern	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Intiativen ▪ Soziale Träger/ Vereine ▪ Bürgerverein
	28	Bolzplatz am Schulhof sanieren	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim
	29	Öffnungszeiten des Jugendzentrums ausweiten	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim
	30	Bolzplatz in der Nähe der Aldi-Filiale anlegen	mittlere Priorität	langfristig	▪ Stadt Heitersheim

	31	öffentliche Badmöglichkeit im Sulzbach am Schützenhaus anlegen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Vereine/Initiativen ▪ Stadt Heitersheim
Ziel		Herstellung einer belebten und erlebbaren Stadt			
Projekt(e)	32	Museumsangebot ausbauen	mittlere Priorität	langfristig	▪ Museumsbetreiber ▪ Stadt Heitersheim
	33	Broschüre über Sehenswürdigkeiten in Heitersheim erarbeiten	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Tourismusverband ▪ Vereine/Initiativen ▪ Stadt Heitersheim
	34	dem Tourismusverband Münstertal/ Staufen beitreten	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim
	35	Heitersheim-App für mobile Endgeräte entwickeln	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Tourismusverband ▪ Vereine/Initiativen ▪ Stadt Heitersheim
	36	digitale Info-Wand am Rathaus errichten	niedrige Priorität	mittelfristig	▪ Tourismusverband ▪ Vereine/Initiativen
Ziel		Erhalt des Bürgerhauses in Gallenweiler als Treffpunkt für alle Generationen			
Projekt(e)	37	Angebote speziell für ältere Menschen initiieren	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Bürgerverein ▪ Soziale Träger/ Kirchen
	38	Mittagstisch anbieten	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Bürgerverein ▪ Soziale Träger/ Kirchen
	39	regelmäßige Treffen aller Generationen organisieren	hohe Priorität	kurzfristig	▪ Bürgerverein ▪ Soziale Träger/ Kirchen
Ziel		Ausbau der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit			
Projekt(e)	40	Fußwege barrierefrei ausgestalten	hohe Priorität	langfristig	▪ Stadt Heitersheim
Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz					
Ziel		Schutz und Ausbau der Lebensräume (gefährdeter) Tier- und Pflanzenarten			
Projekt(e)	41	Schutzgebiete ausweisen (z. B. durch Flächenerwerb)	hohe Priorität	langfristig	▪ Stadt Heitersheim
	42	Bachpatenschaften anbieten	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen

	43	Nistkästen und Insektenhotels aufstellen	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen ▪ Bürgerschaft
Ziel		Qualifizierung der innerstädtischen Grün- und Freiraumstrukturen			
Projekt(e)	44	Wildblumen auf städtischen Grünflächen aussäen	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heiterheim ▪ Vereine/Initiativen ▪ Bürgerschaft
	45	Aufenthaltsorte am Sulzbach ausbauen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim
	46	Grünflächen (durch zusätzliche Blumenkübel, Bäume und Sitzgelegenheiten) ausbauen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heiterheim ▪ Vereine/Initiativen ▪ Bürgerschaft
	47	öffentliche Grillplätze ausbauen	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Tourismusverband ▪ Vereine/Initiativen
Ziel		Förderung von Natur- und Klimaschutzmaßnahmen			
Projekt(e)	48	Natur- und Klimaschutzkonzept erarbeiten	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heiterheim
	49	städtischen Energieverbrauch durch erneuerbare Energien decken (z. B. durch Vernetzen von PV-Anlagen)	hohe Priorität	langfristig	▪ Stadt Heiterheim
	50	öffentliche Umweltsprechstunde einrichten	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Vereine/Initiativen ▪ Stadt Heitersheim
	51	Straßenbeleuchtung durch insektenfreundliche Leuchtmittel ersetzen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim
	52	Umweltschutztipps im Gemeindeblatt veröffentlichen	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen
	53	Baumpflanzaktionen organisieren	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen
	54	Aktionen zur Bekämpfung von Riesenknöterich und Jakobskreuzkraut anbieten	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen

	55	Messstationen zur Kontrolle der Luft- und Trinkwasser-qualität aufstellen	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim
Soziales, Gemeinschaft (Vereine); Generationen (Kinder, Jugendliche, Senioren)					
Ziel		Verbesserung der Angebote und Ausstattung von Schulen und Kinderbetreu-ungseinrichtungen			
Projekt(e)	56	Sommerferienpro-gramm ausbauen	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen ▪ Soziale Träger/ Kirchen
	57	Nachmittagspro-gramm an den Schulen ausweiten	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Vereine/Initiativen ▪ Stadt Heitersheim
	58	Öffnungszeiten der Betreuungseinrich-tungen bedarfsge-recht anpassen	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Träger
	59	naturpädagogische Angebote ausbauen	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Träger ▪ Stadt Heitersheim
Ziel		Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements			
Projekt(e)	60	Zentrum zur Orga-nisation und Bünde-lung des ehrenamt-lichen Engagements einrichten	hohe Priorität	langfristig	▪ Stadt Heitersheim
	61	gemeinsame Info-Prospekt/ Broschüre von Gewerbebetrieben, Einzelhandel und Vereinen erstellen	mittlere Priorität	kurzfristig	▪ Gewerbeverein ▪ Vereine/Initiativen ▪ Stadt Heitersheim
	62	Bürgerverein im Amtsblatt oder der Willkommensmappe der Stadt bewerben	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Bürgerverein
	63	Geflüchtete in Naturschutzprojekte einbinden	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Vereine/Initiativen
	64	Vereine regelmäßig zum Erfahrungsaus-tausch einladen	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Stadt Heitersheim

Ziel		Ausbau und Verbesserung des Betreuungsangebots für ältere Menschen			
Projekt(e)	56	Bedarf für eine Demenzwohngruppe, Tages-, Kurzzeit- und Nachtpflege ermitteln	hohe Priorität	mittelfristig	▪ Stadt Heitersheim ▪ Vereine/Initiativen ▪ Soziale Träger/ Kirchen
Arbeiten, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel					
Ziel		Stärkung des Einzelhandels im Stadtkern			
Projekt(e)	57	„Ideenwettbewerb“ zur Innenstadtbelebung ausschreiben	mittlere Priorität	mittelfristig	▪ Gewerbeverein ▪ Stadt Heitersheim
Ziel		Erhalt und Verbesserung der Nahversorgungssituation			
Projekt(e)	58	Flyer mit Übersicht über niedergelassene Arzpraxen erstellen	niedrige Priorität	kurzfristig	▪ Gewerbeverein ▪ Stadt Heitersheim

Wünschenswerte Projekte (ohne entscheidende Einflussmöglichkeiten der Stadt)	
ökologische Landwirtschaft fördern	Die ökologischen Landwirtschaft kann einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft beitragen und die Bioiversität unterstützen. Allerdings obliegt die Art der Bewirtschaftung allein den jeweiligen Landwirten und kann daher durch Dritte nicht unmittelbar beeinflusst werden.
Heckenpflanzungen vornehmen	Da es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen um Privateigentum handelt, obliegt die Anpflanzung von Hecken zwischen den jeweiligen Feldfluren dem jeweiligen Eigentümer, sodass Dritte keine direkten Einflussmöglichkeiten haben.
regionalen Biomarkt und Metzgerei ansiedeln	Die Stadt hat zwar die Möglichkeit, attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen. Ob eine Gewerbeansiedlung allerdings tatsächlich stattfindet, kann nicht beeinflusst werden.
Co-Working-Space einrichten	Die Stadt hat zwar die Möglichkeit, attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen. Ob eine Gewerbeansiedlung allerdings tatsächlich stattfindet, kann nicht beeinflusst werden.
kostenfreien ÖPNV einführen	Aufgrund der damit verbundenen sehr hohen Kosten wird das Vorhaben aktuell als nicht realisierbar eingeschätzt.

Handelsketten ansiedeln (z. B. H&M)	Die Stadt hat zwar die Möglichkeit, attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen. Ob eine Gewerbeansiedlung allerdings tatsächlich stattfindet, kann nicht beeinflusst werden. Darüber hinaus muss aktuell noch konstatiert werden, dass Stadtgrößen wie die von Heitersheim nicht zu den bevorzugten Standorten der großen Ketten zählen. Diese sind zwar nicht mehr nur in den Großstädten zu finden, konzentrieren sich aber wenn eher auf die Mittelzentren.
Frauenarzt ansiedeln	Die Ansiedlung von Ärzten liegt im Zuständigkeitsbereich der Ärztekammer und ist darüber hinaus ein privates Vorhaben, auf das Dritte keinen Einfluss nehmen können.
Weinkontor zur Präsentation aller Weingüter errichten	Sollte ein entsprechender Bedarf bestehen, wird die Möglichkeit zur gemeinsamen Präsentation aller ansässigen Weingüter begrüßt. Die Umsetzung liegt allerdings allein in Verantwortung privater Vorhabenträger.
Nachfolge für die dauerhafte Präsenz von Hebammen sichern (Gallenweiler)	Es besteht auf kommunaler Ebene keine Möglichkeit, den Beruf der Hebamme zu sichern bzw. eine Nachfolgereregelung zu treffen.
Pflege der Feldwege verbessern	Eine bessere Pflege der Feldwege, sodass diese u. a. für Radfahrer und Spaziergänger gut nutzbar sind, wäre erstrebenswert. Die Verantwortung hierfür liegt allerdings vor allem bei den jeweiligen Landwirten.
„Aktiven-Pool“ zur Entlastung des Bürgervorstands in Gallenweiler einrichten	Die Arbeit des Bürgervereins Gallenweiler wird allseits geschätzt. Die Entlastung des Vorstands kann allerdings nur durch weitere Bürgerinnen und Bürger erfolgen, auf dessen Engagement die Stadt keinen Einfluss nehmen kann.
übertragbare Regiokarte einführen (Gallenweiler)	Die Regiokarten könnten durch den Bürgerverein erworben und seinen Mitgliedern entsprechend zur Verfügung gestellt werden. Der Stadt kommt in diesem Zusammenhang allerdings keine aktive Rolle zu.
Kontrollen in Tempo-30-Zonen verschärfen	Maßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, obliegen ausschließlich der Polizeibehörde.
Schulgarten bauen	Die Anlage eines Schulgartens obliegt allein den Schulen.
Reparier-Café einrichten	Die Einrichtung eines Repair-Cafés ist ein privates Vorhaben, das durch interessierte Vereine und Initiativen oder aber auch engagierte Bürgerinnen und Bürger erfolgen kann.
vorhandenen Lieferservice der Supermärkte bewerben	Die Bewerbung vorhandener Lieferservice ist vor allem im Interesse der jeweiligen Marktbetreiber. Der Stadt kommt keine aktive Rolle zu.

Tauschbörse für Unterstützungsleistungen einrichten	Die Einrichtung einer (internetbasierten) Tauschbörse ist ein privates Vorhaben, das durch interessierte Vereine und Initiativen oder aber auch engagierte Bürgerinnen und Bürger erfolgen kann (z. B. www.nachbarschaft.de).
City-Parkhaus im Stadtkern	Aktuell steht keine Fläche zur Anlage einer öffentlichen Tiefgarage im Stadtkern zur Verfügung. Sollte jedoch ein Vorhaben initiiert werden, in das eine solche integriert werden könnte, wäre dies entsprechend zu prüfen.

Bereits umgesetzte Projekte

Projekte	Begründung
Leerstandskataster anfertigen	Ein Leerstandskataster über Gebäudeleerstände wird bereits heute immer dann erstellt, wenn Bedarf besteht. So wurde u. a. im Jahr 2015/2016, als es darum ging möglichst kurzfristig Wohnraum für geflüchtete Menschen zur Verfügung stellen zu können, ein solches Kataster erstellt. Im Zuge dessen hat sich allerdings gezeigt, dass es nahezu keinen Leerstand gibt.
Baulückenkataster erstellen	Die Erstellung eines Baulückenkatasters ist bereits in Arbeit. Die Ergebnisse sollen schlussendlich in das städtische GIS-System eingepflegt werden und somit für alle Interessierten einsehbar sein.
Befahrbarkeit der Unterführung (am Sulzbach) durch Erhöhung der Mauer sicherstellen	Die Problematik ist, insbesondere bei Starkregenereignissen bekannt, sodass die Mauer bereits ertüchtigt wird.
Ortsanbindung auf der Achse Malteserschloss - Schmidhofen ausbauen	Ein Ziel der beschlossenen Nordumgehung ist die Verbesserung der Anbindung von Gallenweiler an den Stadtkern von Heitersheim.
Badegumpen erhalten (Gallenweiler)	Obwohl es sich hierbei eher um ein Ziel als eine Maßnahme handelt, ist darauf hinzuweisen, dass der Bürgerverein Gallenweiler die gesamte Anlage erst kürzlich neu gestaltet hat.
Spielplatz erhalten (Gallenweiler)	Auch hierbei handelt es sich eher um ein Ziel als um eine Maßnahme. Da seitens der Stadt allerdings keinerlei Absichten bestehen, an der Situation etwas zu verändern, wird der Erhalt als gesichert eingestuft.
Kinderbetreuungsangebote unterstützen und ausbauen (Gallenweiler)	Im Bürgerhaus sind bereits Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung vorhanden, die dementsprechend genutzt werden. Auch findet das Angebot bereits heute (finanzielle und personelle) Unterstützung durch die Stadt.

Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ermitteln (Gallenweiler)	Der Bedarf ist insofern bekannt, als dass bereits heute im Bürgerhaus ein Kinderbetreuungsangebot besteht, das aktuell jedoch recht wenig angenommen wird. Sollte allerdings ein Mehrbedarf entstehen, könnte auf diesen (flexibel) reagiert werden.
Partyraum für Jugendliche einrichten (Gallenweiler)	Im Bürgerhaus sind bereits Räumlichkeiten vorhanden, die von Jugendlichen (als Partyraum) genutzt werden können.
BMX-Parks instandhalten	Die Anlage wird bereits heute dauerhaft gepflegt, sodass die Instandhaltung als gesichert angesehen wird.
Römerpark nach römischem Vorbild umgestalten	Der Park ist bereits in Anlehung an die Historie des Ortes angelegt worden.
Fernwärmekonzept ausarbeiten	Die Fernwärmepotenziale sind durch die Stadt Heitersheim bereits hinreichend untersucht worden.
Tiefgaragen bauen	Bei allen Neubauvorhaben (insbesondere in zentralen Stadtlagen) wird bereits heute geprüft, ob die Anlage von Tiefagaragen sinnvoll und machbar ist.
Lieferservice durch Supermärkte anbieten	Ein solcher Lieferservice existiert bereits (z. B. REWE-Markt in Heitersheim und Hieber-Markt in Ballrechten-Dottingen)
barrierefreien Fußgänger-Rundweg anlegen (Gallenweiler)	Aufgrund der vorhandenen Feld- und Wirtschaftswege wird das Vorhaben als bereits umgesetzt angesehen. Sollte stellenweise dennoch Handlungsbedarf bestehen, wäre dieser noch einmal entsprechend zu prüfen.

Nicht weiter verfolgte Projekte	
Projekte	Begründung
Parkflächen in den Randzonen ausbauen	Es scheint wenig zielführend, Parkflächen pauschal am Ortsrand anzulegen. Vielmehr sollte ein bedarfsgerechtes Freiraumsystem aufgebaut werden.
Werbeprospekte (z. B. der großen Supermarktketten) verbieten	Da es sich hierbei um ein ausschließlich privates Vorhaben handelt, sind grundsätzliche Einflussmöglichkeiten Dritter nicht gegeben.
Werbestopp an Briefkästen	Dies ist nicht stadtentwicklungsrelevant. Es obliegt jedem Einzelnen, dies durch Aufbringen eines Hinweises am Briefkasten zu erreichen.
Kundenbeschwerden direkt bei der Marktleitung (Supermarkt) platzieren	Dies ist nicht stadtentwicklungsrelevant. Der Kundenservice obliegt allein den Marktbetreibern.
Feld- und Wirtschaftswege benennen	Der damit verbundene finanzielle und organisatorische Aufwand ist in Relation zu hoch zu dem damit einhergehenden Nutzen.

Beschattung von niedrigen (Wohn-) Gebäuden durch höhere Gebäude in Baugebieten vermeiden	Es handelt sich hierbei weniger um ein Projekt, als vielmehr um ein Ziel, dem bereits heute Rechnung getragen wird. Im Einzelfall wird es aber sicher auch zukünftig Gesprächsbedarf geben, insbesondere mit den Angrenzern von Vorhaben zur Innenentwicklungen.
private Pkw-Stellplätze in den Wohngebieten ausbauen	Eine pauschale Anhebung des Stellplatzschlüssels erscheint nicht zielführend, da die einzelnen Quartiere sehr unterschiedliche Ausgangssituationen haben. Daher ist es bereits heute möglich, den Stellplatzschlüssel bedarfsgerecht zu verringern oder auch zu erhöhen.
Zugänglichkeit zu den Kinderspielplätzen verbessern	Es ist kein Fall bekannt, in dem die Zugänglichkeit nicht gegeben ist.
Schutz landwirtschaftlicher Flächen in den FNP integrieren	Der FNP stellt bereits heute landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Ein genereller Schutz von Flächen kann aus dem Planwerk jedoch nicht abgeleitet werden.
„essbaren Stadtgarten“ anlegen	Das Projekt verfolgt den gleichen Gedanken wie das Urban Gardening, nämlich gemeinschaftlich Gärten anzulegen, dessen Erzeugnisse von allen geerntet werden dürfen. Da dieses Vorhaben bereits erprobt und keinen Anklang gefunden hat, wird von der Anlage eines essbaren Stadtgartens Abstand genommen. Interessierte können das Vorhaben natürlich dennoch umsetzen.
Fahrrad-Rikscha-Shuttle vom Bahnhof in die Innenstadt einrichten	Aktuell wird der Bedarf zur Einrichtung eines solchen Shuttle-Service als eher gering eingestuft. Es ist interessierten Initiativen und Vereinen aber natürlich freigestellt, das Vorhaben dennoch umzusetzen.
vorhandene Leihmöglichkeiten von Boule-Kugeln in der Villa artis bewerben	Dies ist nicht stadtentwicklungsrelevant. Die Information über vorhandene Leihmöglichkeiten erfolgt außerdem ausschließlich über die Villa artis und liegt nicht in Verantwortung der Stadt.

6. Fazit und Ausblick

In Heitersheim leben die Menschen gerne und auch für Gewerbebetriebe und Unternehmen bietet die Stadt ein attraktives Umfeld. Darüber hinaus gibt es vielfältige Bezüge in die angrenzenden Landschaftsräume und eine für die Stadtgröße sehr gute infrastrukturelle Ausstattung.

Es gibt allerdings auch Defizite, die es auszugleichen gilt. So ist beispielsweise der Ortskern von Gallenweiler stellenweise in die Jahre gekommen und bedarf einer gestalterischen Aufwertung. Im Kernort ist es u. a. die Hauptstraße, die einer Zuwendung bedarf, um zukunftsfähig zu bleiben und mit dem anstehenden Verkauf des Malteserschlosses und den notwendigen Rochaden im Bereich des Rathauses aufgrund der Platzsituation steht die Stadt vor großen strukturellen Herausforderungen. Darüber hinaus ist der angespannte Wohnungsmarkt ein zentrales Thema, das die Stadt langfristig beschäftigen wird und auf das es zu reagieren gilt. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung vorhandener

Flächen im Innenbereich, aber da diese Potenziale begrenzt sind, gilt es die Stadt auch an den Rändern weiterzubauen. Der mit dem GEK verbundene Planungsprozess war daher ein wichtiger Schritt, um die verschiedenen, an der Stadtentwicklung beteiligten Akteurinnen und Akteure für die anstehenden Aufgabe und Herausforderungen und die damit verbundenen Arbeitsschritte (weiter) zu sensibilisieren. Ihre jeweilige Rolle wird dabei grundsätzlich wie folgt definiert:

Verwaltung
Die Gesamtprojektleitung obliegt der Verwaltung der Stadt Heitersheim, federführend dem Bauamt. Dieses strukturiert den internen Arbeitsprozess und ist Externen gegenüber für die Prozessorganisation verantwortlich.

Politik
Aufgabe der Politik ist es, die Planungen fachübergreifend zu begleiten. Hierzu zählt, dass inhaltliche Diskussionen angestoßen und notwendige politische Entscheidungen herbeigeführt werden.

Bürgerschaft
Die Bürgerschaft bringt sich weiterhin mit ihrem spezifischen Wissen über die jeweilige Situation vor Ort aktiv und konstruktiv in die unterschiedlichen Planungsprozesse mit ein. Dies kann beispielsweise im Rahmen spezieller Beteiligungsverfahren, aber auch im Rahmen der institutionalisierten politischen Gremienarbeit erfolgen.

Externe Fachleute
Je nach Themenbereich und Aufgabenstellung wird es notwendig sein, externe Fachleute in die Projektarbeit einzubinden. Ihre Aufgabe ist es, das jeweilige Vorhaben fachlich einzuschätzen und entsprechende Empfehlungen für das weitere Vorgehen und die spätere Umsetzung zu geben.

Es ist somit von zentraler Bedeutung, dass die Stadtentwicklung immer auch als Gemeinschaftsaufgabe verstanden wird, denn nur so können nachhaltige Lösungen gefunden werden. Umso bedeutsamer ist es, weiterhin frühzeitig den (fachlichen) Austausch zu suchen und bewährte Kommunikationswege zu pflegen bzw. bei Bedarf neue Strategien zu entwickeln. Auf diese Weise können die für die Stadtentwicklung notwendigen Arbeitsschritte im Selbstverständnis der einzelnen Akteurinnen und Akteure verankert und die Qualität der Ergebnisse gesteigert werden.

Des Weiteren ist es wichtig zu beachten, dass die im Rahmen des Berichts genannten Projektideen als nicht abschließend zu betrachten sind. Sie geben jedoch eine Orientierung, wo sich die Stadt gerade befindet und dienen als wichtige Grundlage für die weiteren notwendigen Diskussionen über die Zukunft der Stadt Heitersheim. Es gibt zudem Themen wie die Siedlungsflächenentwicklung, bei denen unterschiedliche (Nutzungs-)Interessen aufeinander treffen, für die es (kurzfristig) keine einfachen Lösungen geben kann. Aus diesem Grund ist die Stadtentwicklung nicht nur als Gemeinschaftsaufgabe, sondern immer auch als Daueraufgabe zu verstehen. Dies gilt auch für die Bemühungen der Stadt um ein nachhaltiges Flächenmanagement und eine aktive Liegenschaftspolitik. Ziel dabei ist, allen Menschen in allen Lebenslagen und -phasen das Wohnen in Heitersheim zu ermöglichen.

Zur Finanzierung und Förderung der verschiedenen Projekte bedarf es ebenfalls kontinuierlicher Bemühungen. Hierzu zählt u. a. die Akquisition von Fördermitteln aus den verschiedenen Förderprogrammen von Bund und Land. Unabhängig des jeweiligen Programms setzt der Fördermittelgeber jedoch die Erstellung eines Gesamtentwicklungskonzepts voraus. Dieser Vorgabe wird mit dem GEK Heitersheim Rechnung getragen. Da ein Konzept jedoch immer nur einen Status-quo der jeweiligen Situation wiedergeben kann, ist es so angelegt, dass es bei Bedarf fortgeschrieben, spezifiziert und aktualisiert werden kann.

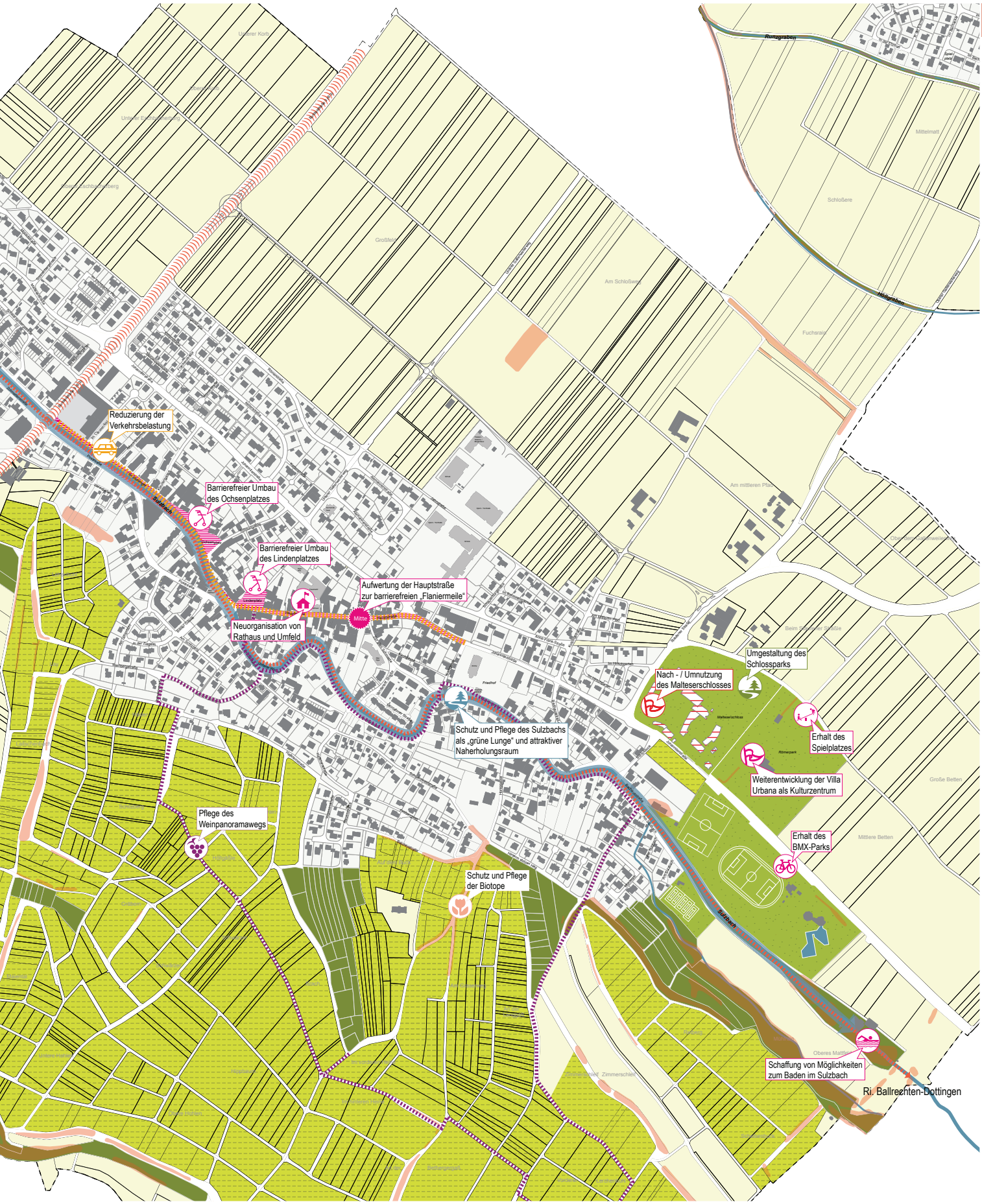
7. Anhang

7.1 Anregungen zum Kernort Heitersheim

Der Plan zeigt die im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung erarbeiteten Anregungen und Projektideen für den Kernort, die sich verorten lassen. Er versteht sich demnach als räumliche Zusammenfassung der Diskussionsergebnisse. Die Anregungen sind jeweils den sechs Handlungsfeldern zugeordnet worden:

- Planen, Bauen, Wohnen
- Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
- Freizeit, Kultur, Tourismus
- Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz
- Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche, Senioren).

Diese Anregungen finden sich außerdem in den Leitprojekten sowie dem Projektpool wieder. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sie nicht alle eins zu eins übernommen wurden, sondern teilweise in ein übergeodnetes Maßnahmenbündel eingeflossen sind. Dies betrifft insbesondere die Ideen, die Bestandsteil eines Leitprojektes sind. Im Kernort wären diesbezüglich beispielsweise das Malteserschloss, das Rathausareal und die Hauptstraße (inkl. Lindenplatz), aber auch der Schutz und die Pflege der Biotope zu erwähnen.

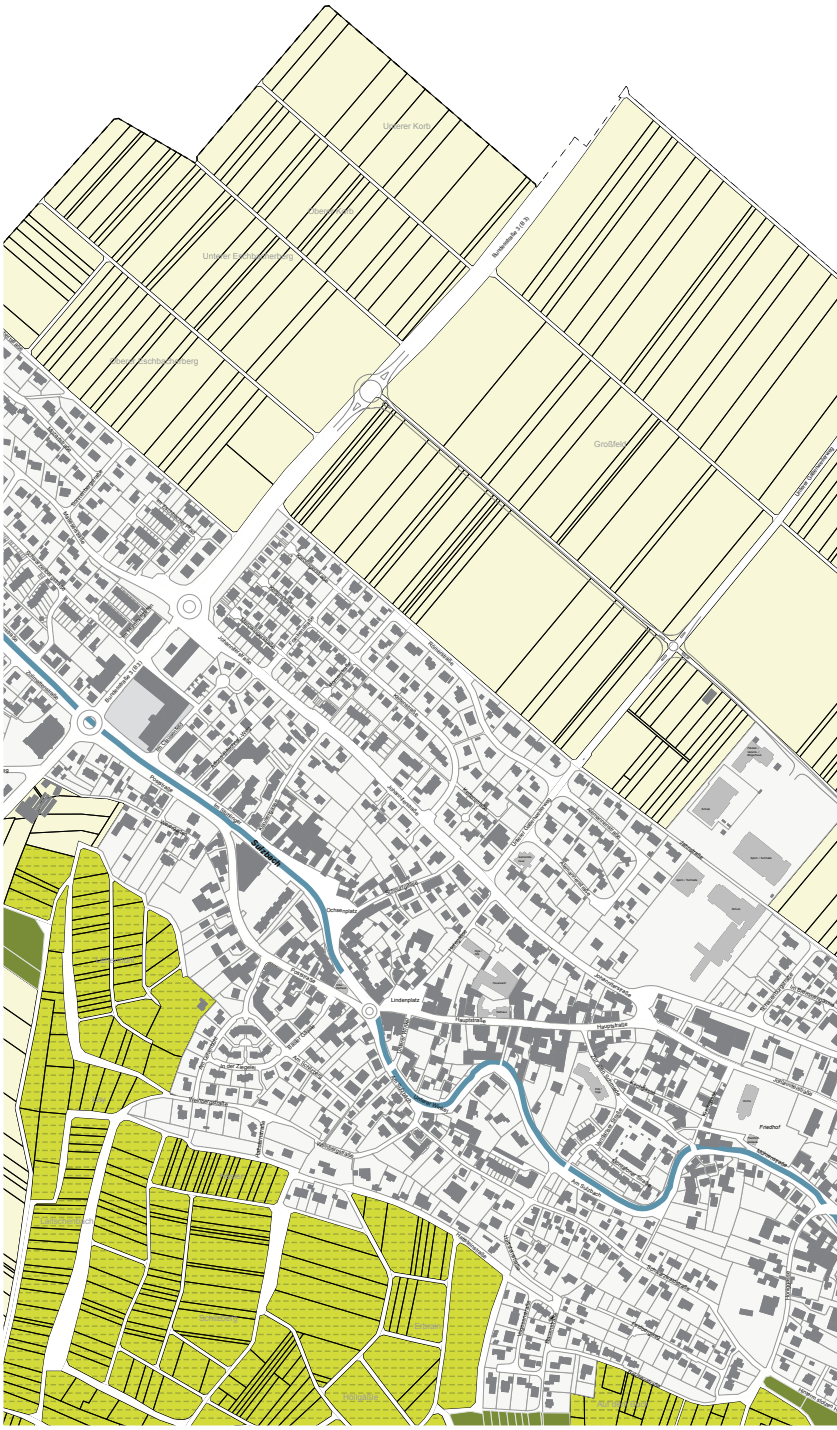

Reduzierung der Verkehrsbelastung
Barrierefreier Umbau des Ochsenplatzes
Barrierefreier Umbau des Lindenplatzes
Aufwertung der Hauptstraße zur barrierefreien „Flaniermeile"
Mitte
Neuorganisation von Rathaus und Umfeld
Schutz und Pflege des Sulzbachs als „grüne Lunge" und attraktiver Naherholungsraum
Umgestaltung des Schlossparks
Nach - / Umnutzung des Malteserschlosses
Erhalt des Spielplatzes
Weiterentwicklung der Villa Urbana als Kulturzentrum
Erhalt des BMX-Parks
Pflege des Weinpanoramawegs
Schutz und Pflege der Biotope
Schaffung von Möglichkeiten zum Baden im Sulzbach
Ri. Ballrechten-Dottingen
Sulzbach
Runzgraben
Rötegraben

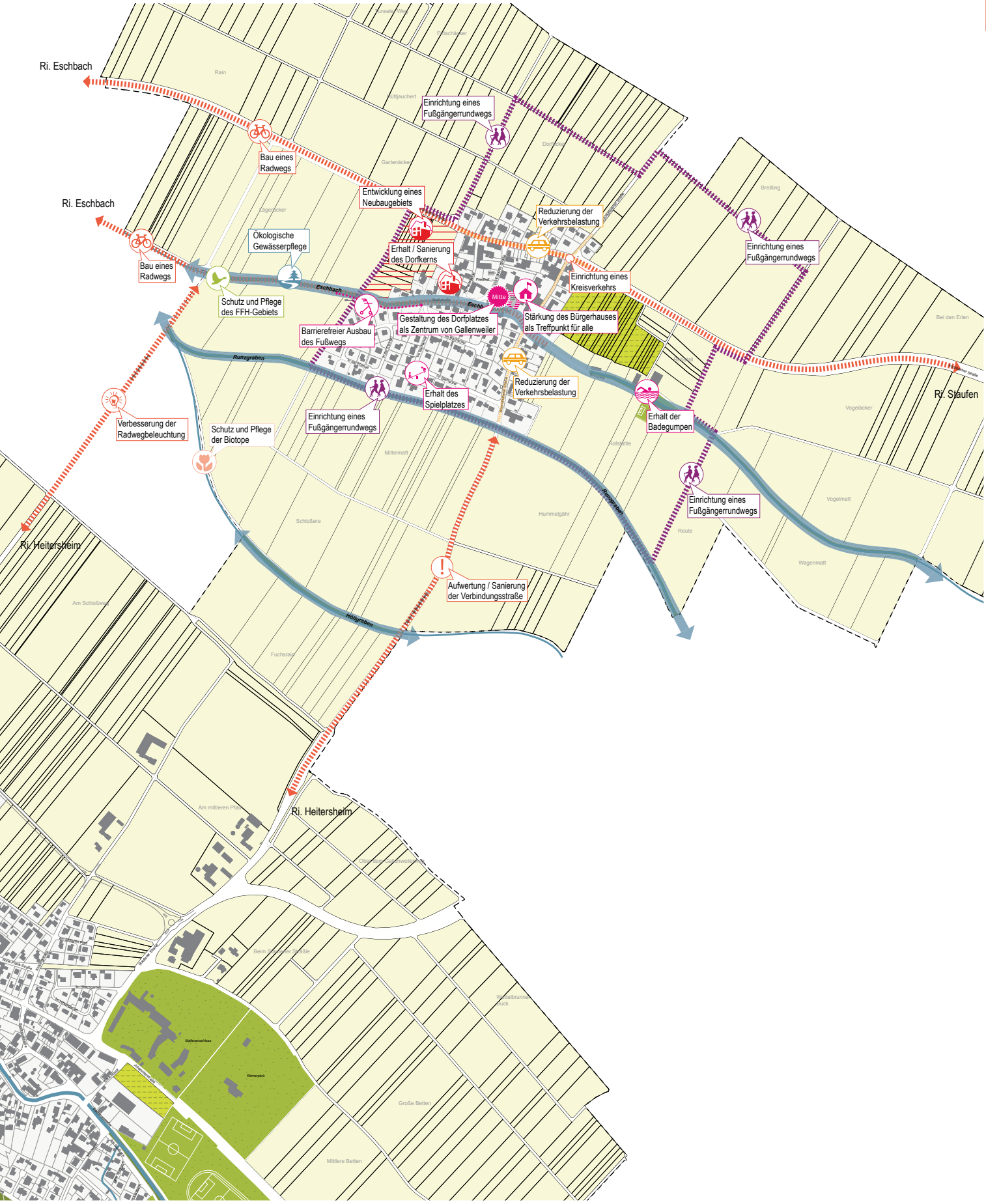
7.2 Anregungen zum Ortsteil Gallenweiler

Der Plan zeigt die im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung erarbeiteten Anregungen und Projektideen für Gallenweiler, die sich verorten lassen. Er versteht sich demnach als räumliche Zusammenfassung der Diskussionsergebnisse. Die Anregungen sind jeweils den sechs Handlungsfeldern zugeordnet worden:

- Planen, Bauen, Wohnen
- Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
- Freizeit, Kultur, Tourismus
- Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz
- Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen (Kinder, Jugendliche, Senioren).

Diese Anregungen finden sich außerdem in den Leitprojekten sowie dem Projektpool wieder. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sie nicht alle eins zu eins übernommen wurden, sondern teilweise in ein übergeodnetes Maßnahmenbündel eingeflossen sind. Dies betrifft insbesondere die Ideen, die Bestandsteil eines Leitprojektes sind. In Gallenweiler wären diesbezüglich vor allem der Ortskern (inkl. Dorfplatz), aber auch der Schutz und die Pflege der Biotope zu erwähnen.




Ri. Eschbach
Ri. Eschbach
Bau eines Radwegs
Bau eines Radwegs
Einrichtung eines Fußgängerrundwegs
Entwicklung eines Neubaugebiets
Ökologische Gewässerpflege
Schutz und Pflege des FFH-Gebiets
Erhalt / Sanierung des Dorfkerns
Reduzierung der Verkehrsbelastung
Einrichtung eines Kreisverkehrs
Einrichtung eines Fußgängerrundwegs
Stärkung des Bürgerhauses als Treffpunkt für alle
Gestaltung des Dorfplatzes als Zentrum von Gallenweiler
Barrierefreier Ausbau des Fußwegs
Runzgraben
Eschbach
Mitte
Reduzierung der Verkehrsbelastung
Erhalt des Spielplatzes
Einrichtung eines Fußgängerrundwegs
Verbesserung der Radwegbeleuchtung
Schutz und Pflege der Biotope
Erhalt der Badegumpen
Ri. Staufen
Einrichtung eines Fußgängerrundwegs
Aufwertung / Sanierung der Verbindungsstraße
Heitgraben
Ri. Heitersheim
Ri. Heitersheim

7.3 Handelsbesatz im Stadtkern von Heitersheim

Der Plan zeigt den Handelsbesatz (August 2018) im Stadtkern von Heitersheim. Dieser umfasst im Wesentlichen die Hauptstraße als Haupthandelslage sowie die Straßen Im Stühlinger und Poststraße bis hin zur B 3.

Durch die Darstellung wird deutlich, dass sich die Geschäftslage durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts auf der „Insel“ zwischen Sulzbach und Poststraße und des Fachmarkzentrums an der B 3/Im Stühlinger sowie der Agglomeration an Angeboten in dem Gebäude an der B 3/ Zollmattenstraße deutlich Richtung Westen ausgeweitet hat. Die Leerstandsquote weist eine für Geschäftsbereiche übliche Fluktuation auf. Dennoch ist das „Bild“ der Innenstadt für viele Bürgerinnen und Bürger mit eher negativen Assoziationen behaftet, was wohl vor allem auf die Art des Geschäftsbesatzes zurückzuführen ist.

Für die angestrebte Attraktivierung der Stadtmitte kommt der Hauptstraße (inkl. Lindenplatz) eine zentrale Rolle zu, da sie für viele nach wie vor die Haupthandelslage darstellt. Ihre Revitalisierung umfasst verschiedene Maßnahmen und bedarf des Engagements unterschiedlicher Akteure (s. Leitprojekt).

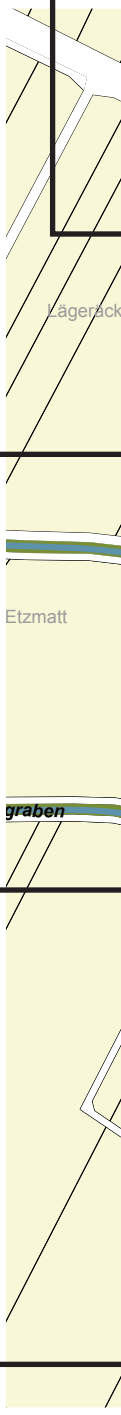
7.4 Handlungsbedarf im Ortskern von Gallenweiler

Der Stadtteil Gallenweile hat sich seinen dörflichen Charakter bewahrt. Stellenweise sind die Gebäude jedoch „in die Jahre“ gekommen und weisen teilweise erheblichen Sanierungsbedarf auf. Andere Gebäude(-teile) wiederum haben ihre Funktion verloren, da sie beispielsweise nicht länger als Wirtschaftsgebäude ehemaliger Hofstellen (bspw. Scheunen und Ställe) benötigt werden. Auch hier besteht Handlungsbedarf. Darüber hinaus gibt es jedoch auch ortsbildprägende Gebäude, die teilweise sogar mit den jeweils zugehörigen Nebenanlagen unter Denkmalschutz stehen.

Neben den Gebäuden prägen auch die öffentlichen Räume den Ortsteil. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang der unmittelbar den Ortskern durchfließende Eschbach, die Flächen rund um die evangelische Kirche und vor allem der Dorfplatz am Bürgerhaus. Letzterem kommt eine wichtige Bedeutung im sozialen Gefüge von Gallenweiler zu, handelt es sich doch um den zentralen öffentlichen Platz, auf dem Begegnungen stattfinden und Feste veranstaltet werden können. Allerdings bleibt er derzeit deutlich hinter seinen Potenzialen zurück, sodass es einer zeitgemäßen Erweiterung und Umgestaltung bedarf.

Für das alltägliche Leben spielt außerdem die Versorgungssituation eine wichtige Rolle. Aktuell sind die Menschen jedoch auf Nahversorgungsangebote außerhalb von Gallenweiler angewiesen.

Um den Ortskern von Gallenweiler zeitgemäß zu ertüchtigen, bedarf es daher eines Maßnahmenbündels (s. Leitprojekt).



Gartenäcker
Dorfäcker
Eschbacher Straße
Schmidtgener Straße
Eschbach
Bachstraße
Friedhof
Rathausgasse
Hans-Eckelm-Straße
Binnäcker
Rebstall
In der Etzmatt
Im Bachacker
Spiel-platz
Mittelmatt
Hummelgähr
Reute
Legende
Abgrenzung Ortskern
Gebäude mit umfassendem Sanierungsbedarf
öffentliche Platzfläche mit Umgestaltungsbedarf
Kulturdenkmale