

GEMEINDEENTWICKLUNG IN BALTMANNSWEILER

# LÜCKEN SCHLIESSEN CHANCEN NUTZEN



## LEITZIELE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

### ÜBERGEORDNETES LEITZIEL:

An beiden Standorten sind **Wohnen** und **gemeinschaftliche Nutzungen harmonisch aufeinander abgestimmt**. Die funktionale Integration fördert **Synergien mit der Umgebung** und schafft **Mehrwerte für die Bewohnerschaft** und die **beiden Ortsteile**. Darüber hinaus gibt es keine zwingenden Vorgaben zur Verteilung der Nutzungen auf die einzelnen Standorte – entscheidend ist ein **stimmiges Gesamtkonzept über beide Standorte hinweg**. An Stellen, an denen die Leitziele standortspezifische Aussagen treffen, ist dies im Text entsprechend formuliert.



## WOHNFORMEN

### LEITZIEL 1: GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNEN UND SOZIALE DURCHMISCHUNG

Die Bebauung bietet eine konsequente Mischung unterschiedlicher Wohnformen und -konzepte, beispielsweise Servicewohnen für Ältere, Mehrgenerationenwohnen, Dienstwohnungen oder auch Wohnraum für junge Familien. Die Integration gemeinschaftlicher Nutzungen verknüpft Wohnen mit Begegnungsräumen und sozialer Infrastruktur und unterstützt aktiv das generationenübergreifende Zusammenleben.

### LEITZIEL 2: BEDARFSGERECHTE WOHNRAUM-ANGEBOTE FÜR UNTERSCHIEDLICHE LEBENSPHASEN

Kleinere, altersgerechte Wohneinheiten bieten „Empty Nestern“ aus dem Gemeindegebiet eine attraktive und bezahlbare Wohn-Alternative – so wird bestehender Wohnraum frei und kann von jungen Familien neu genutzt werden. Bei der Belegung werden ortsansässige Bewohnerinnen und Bewohner bevorzugt. Gemischte Wohnungsgrößen, flexible Grundrisse und eine konsequente Barrierefreiheit bieten eine anpassungsfähige und langfristige Nutzungsperspektive für unterschiedliche Lebensphasen.

## GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

### LEITZIEL 3: STÄRKUNG DER GESUNDHEITSVERSORGUNG UND DER NAHVERSORGUNG

Die Gesundheitsversorgung der Gemeinde am Standort Hohengehren wird sichergestellt. Neben einem Funktionsraum für die örtliche Apotheke gibt es einen Stützpunkt für die Sozialstation. Die Voraussetzungen für attraktive

Gewerbeflächen (z. B. für flexible Gesundheitsangebote, Arztpraxis und/oder Nahversorgung) sind geschaffen. Tagespflege und Sozialstation ergänzen sich gut. Es gibt keine Konkurrenz für bestehende Einrichtungen am Ort.

## **LEITZIEL 4: FÖRDERUNG DER GEMEINSCHAFT UND VEREINSARBEIT**

Bei den Planungen sind multifunktionale, barrierefreie Gemeinschaftsräume berücksichtigt, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner- und Nutzerschaft gerecht werden. Sie dienen als lebendige Treffpunkte für alle Generationen und bieten langfristig Platz, beispielsweise

für Seniorenangebote, Vereinsnutzungen, Kurse oder Besprechungen. Eine durchdachte Planung mit flexiblen Raumkonzepten und bedarfsgerechter Ausstattung ermöglicht vielfältige Nutzungen.

## **FREIRAUM UND STÄDTEBAU (INKL. VERKEHR)**

### **LEITZIEL 5: BEDARFSGERECHTE UND INTEGRIERTE FREIFLÄCHEN ZUR WOHNORTNAHEN ERHOLUNG**

Die Bebauung weist eine attraktive Außenraumgestaltung auf, die sowohl Aufenthaltsflächen für die Be- und Anwohnenden sowie öffentlich zugängliche Freiflächen (mit Sitz- und Spielmöglichkeiten) berücksichtigt. In Hohengehren ist in der Quartiersmitte ein identitätsstiftender Treffpunkt für Jung und Alt entstanden, der den Ortsteil aufwertet. Der Konflikt zwischen dem öffentlichen Treffpunkt und einer möglichen Wohnnutzung im Erdgeschoss wird gut gelöst.

### **LEITZIEL 6: ERSCHEINUNGSBILD UND STÄDTEBAULICHE INTEGRATION**

Die Bebauung fügt sich harmonisch ins Ortsbild ein und bewahrt den dörflichen Charakter durch eine aufgelockerte Struktur, offene Freiflächen und Blickbezüge. Wo eine dichte Bebauung nötig ist, sorgen Höhenabstufungen für sanfte Übergänge zur Umgebung. Eine nachhaltige Bauweise sowie die gezielte Berücksichtigung von Verschattungseffekten tragen zu einem guten Mikroklima bei.

## **LEITZIEL 7: UMGANG MIT DEM BESTAND (NEU)**

Bei der Entwicklung eines umsetzbaren, nachhaltigen Gesamtkonzepts wurden der Erhalt der vorhandenen Bestandsgebäude und/oder der Neubau in einer Gesamtabwägung ergebnisoffen geprüft: Sofern sich ein Erhalt der Scheune ergeben hat, ist deren frühere Bedeutung als ortsprägendes Gebäude erkennbar und stellt historische Bezüge zur Nutzung und dem Ortsbild her. Sofern die Gesamtabwägung den Erhalt des alten Rathauses ergeben hat, überzeugt der Umgang mit dem Gebäude durch Anbau und Umgestaltung der Fassade, auch wenn das Gebäude nicht dem dörflichen Charakter entspricht.

## **LEITZIEL 8: BEDARFSGERECHTE INTEGRATION VON VERKEHR UND MOBILITÄT**

Bei der Bebauung und Nutzungsverteilung werden die Auswirkungen auf Verkehrsströme sowie die Parkplatzsituation berücksichtigt. Stellplatzbedarfe für bestehende und neue, auch gewerbliche Nutzungen, werden bedarfsgerecht mitgedacht. Durch eine umsichtige Gesamtplanung bündelt eine Tiefgarage den ruhenden Verkehr und entlastet damit auch das Umfeld der Neubebauung in Hohengehren. Passgenaue verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere in Baltmannsweiler, gewährleisten die Verkehrssicherheit und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

---

Gefördert durch das Ministerium für  
Landesentwicklung und Wohnen  
Baden-Württemberg.



**Baden-Württemberg**  
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

