

4 Rahmenplanung

4.1 Aufgabe und übergeordnete Ziele

Aufgabe der Rahmenplanung ist es, die für die gewünschte Entwicklung der beiden Untersuchungsgebiete entscheidenden Ziele grundsätzlich als "allgemeine Zielsetzung" zu formulieren. Die Rahmenplanung stellt ein langfristiges Konzept dar, das durch die prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen nur stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten der Gemeinde realisiert wird.

Übergeordnetes Ziel und Schwerpunkt aller Anstrengungen muss es sein, die Identität der alten Ortskerne zu sichern und zu stärken. Familiengerechte Wohnungen, eine kinderfreundliche Umwelt sowie die Sicherung und Stärkung der bestehenden Funktionen und Nutzungen in den Untersuchungsgebieten sind Voraussetzungen zur Vermeidung eines altersbedingten Bewohnerrückgangs in den Altorten.

Zu einem attraktiven Wohnstandort gehört neben der Verbesserung der Versorgungsfunktion, der Bausubstanz und des Umfeldes ein intaktes Ortsbild, mit dem sich die Bewohner identifizieren können und das Besucher zum Verweilen einlädt. Die Qualität des Ortsbildes und die angrenzenden naturräumlichen Gegebenheiten stellen das wichtigste Potential der Gemeinde Weißenlohe dar, sich zu einem attraktiven Wohn- und Freizeitstandort zu entwickeln. Der Rahmenplan zeigt Möglichkeiten zur Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes und der angrenzenden Außenbereiche auf.

Im Folgenden werden die Handlungsfelder (Ortsbild, Bausubstanz, Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung, Freiflächen & Grundstücksnutzung und Verkehr) genauer erläutert und nach allgemeiner Zielsetzung, prinzipiellen Planungsgrundsätzen und daraus resultierenden konkreten Einzelmaßnahmen unterschieden.

4.2 Ziele Ortsbild & Bausubstanz

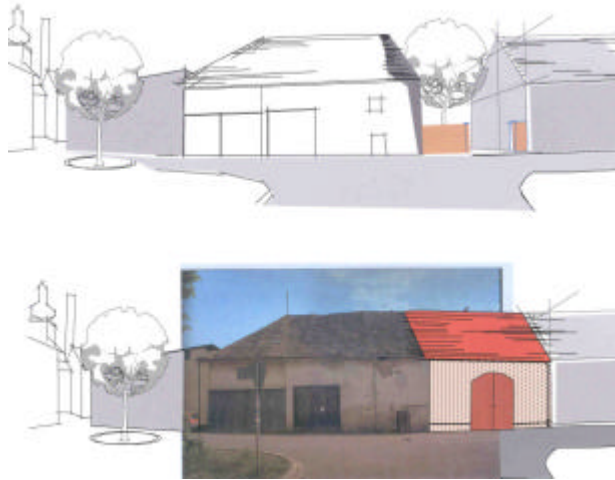
4.2.1 Historische Grundrisse & Raumkanten

Die Altorte von Weißenlohe und Dorfhaus besitzen mit ihren baulichen Besonderheiten einen hohen Gestaltwert. Besonders der Kernbereich von Weißenlohe um die historische Klosteranlage mit seinen geschlossenen Raumkanten und der durch die landwirtschaftlichen Nebengebäude geprägte Ortsbereich von Dorfhaus besitzen einen hohen städtebaulichen Wert und sind Identifikationsträger für das gesamte Ortsgefüge. Dem Erhalt der Ortsstrukturen und der Aufwertung des Ortsbildes sollte höchste Priorität eingeräumt werden.

Wichtiger Bestandteil der Ortsstruktur sind Grundrisse und Raumkanten. Historische Gebäudestellungen, die Ausrichtung der Gebäude und die Beziehung der Gebäude zueinander bilden die Grundlage für städtebaulich wirksame Straßen- und Plätze, die es zu sichern gilt.

- Sicherung des historischen Grundrisses mit seiner geschlossenen Bebauung im Bereich der ehemaligen Klosteranlage.

- Sicherung der bestehenden Raumkanten im Bereich der südlichen Hauptstraße von Weißenohre (Ausbildung des Platzbereiches Einmündung Weiherstraße).
- Erhalt der ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Anwesen und Hofanlagen in Dorfhaus.



Wie wichtig Raumkanten für die Platzsituation und damit für die innerörtliche Gesamtsituation sind, wurde u.a. durch nebenstehende Skizze verdeutlicht. Lösungen für eine vorhandene Baulücke mit Überbauung und Kantenschließung durch Toranlagen und Baumpflanzungen zeigen wie eine Gestaltung des Platzbereiches Hauptstraße nach der Sanierung aussehen könnte.

4.2.2 Straßen- & Platzräume

Aber nicht nur der Erhalt von Straßen- und Platzräumen innerhalb des Ortsgefüges, sondern vielmehr die Nutzung und das Erlebarmachen von Freiräumen ist wichtiges Anliegen der städtebaulichen Erneuerung. Langfristig sollen nahezu alle Straßenräume im Untersuchungsgebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkten neu gestaltet werden. Neben den verkehrlichen Aspekten (vgl. Kap. 4.6) sollten durch die Neugestaltung kleiner Straßenaufweitungen und Platzräume die Erlebbarkeit und die Kommunikation im Vordergrund stehen. Die Möblierung mit Sitzbänken, Fahrradständern, Beleuchtung sowie eine entsprechende Begrünung durch punktuelle Baumpflanzungen sowie die Anlage kleiner Grün- und Pflanzflächen sind hier von hoher Bedeutung. Dies deckt sich mit den in der Bürgerversammlung ausgedrückten Wünschen der Bürger.

Neben den Gestaltungsmerkmalen der Gebäude und der baulichen Struktur gesamter Ortsbereiche sind die Einfriedungen (Stütz-Mauern, Zäune) als Abgrenzung vom privaten zum öffentlichen Raum sowie die zentralen Platz- und Straßenräume als besonders ortsbildprägend einzuordnen.

- Neugestaltung der zentralen Platzbereiche und Verkehrsräume auch unter dem Aspekt Aufenthalt und Kommunikation.
- Aufwertung dieser Bereiche durch punktuelle Baumpflanzungen und einer entsprechenden Begrünung und Möblierung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange.
- Gestalterisch hochwertige Einfriedungen und Mauern zum öffentlichen Straßenraum hin, insbesondere in historisch und städtebaulich hochwertigen Platz- und Straßenräumen.

4.2.3 Bausubstanz

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich unter dem Aspekt der "Erhaltenden Erneuerung" zu sehen. Entsprechend sollte bei allen baulichen Maßnahmen der Erhalt alter Bausubstanz und historischen Baudetails Vorrang besitzen. Der Abriss historischer Bausubstanz und anschließende Neubebauung sollte nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung des Gebäudes und Sanierung nicht realisierbar sind. Als wichtige Entscheidungshilfe ist in solchen Problemfällen die Erstellung eines Sanierungsgutachtens zu sehen. Im Rahmen solcher Gutachten können die Bausubstanz untersucht, Umbaumaßnahmen vorgeschlagen und die Realisierungschancen genau abgewogen werden.

- Der mögliche Erhalt eines Gebäudes ist dem Abriss aus stadtplanerischer architektonischer und ökologischer Sicht in jedem Fall vorzuziehen;
- Behutsames Einfügen von Neubauten, durch Berücksichtigung der Räumlichkeit der bestehenden Bausubstanz in den Altortbereichen.

Die Bausubstanz befindet sich größtenteils in Privatbesitz. Im Altort Weißenlohe wohnt die Mehrheit, im Altort Dorfhaus wohnen fast alle Eigentümer auf dem Grundstück. Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz sind fast ausschließlich in Form von privaten Baumaßnahmen durchführbar.

- Förderung von Baumaßnahmen (Einzelmaßnahmen) zur grundlegenden Erhaltung oder Erneuerung der Gebäude auf Grundlage von Sanierungsgutachten.

Öffentliche Sanierungsmaßnahmen wie Straßenraum- und Platzgestaltungen besitzen eine gewisse Initialwirkung für die Durchführung von privaten Sanierungsmaßnahmen. Aufgabe der Gemeinde ist es jedoch, private Bauherren bei der Durchführung zu unterstützen und gegebenenfalls einen finanziellen Anreiz zu schaffen. Neben kompletten Gebäudemodernisierungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms sind Bauberatungen, kommunale Förderprogramme¹ und die finanzielle Unterstützung bei der Erarbeitung von Modernisierungsgutachten die geeigneten Instrumente zur Umsetzung privater Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen.

- Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung als Anreiz für private Sanierungsmaßnahmen

Nebengebäude sind oftmals raumprägend und für das Ortsbild von hoher Bedeutung. Besonders in Dorfhaus prägen die unbedingt zu erhaltenden historischen Scheunen den Altort. Ein Abriss von Nebengebäuden zu einer Flächenentsiegelung ist oftmals wünschenswert, muss aber als Einzelfall in Abhängigkeit vom konkreten Umfeld betrachtet werden. Zudem sollten insbesondere leerstehende Nebengebäude (Scheunen) vor einem Abriss hinsichtlich Umnutzungsmöglichkeiten genau untersucht werden.

- Dem Abriss eines Gebäudes ist nur nach genauester Prüfung aller Möglichkeiten zum Erhalt zuzustimmen.
- Prüfen von Umnutzungsmöglichkeiten bei Leerstand, um den weiteren baulichen Verfall der Gebäude zu vermeiden.

¹ Siehe dazu Kapitel Sonstige Maßnahmen, Kommunales Förderprogramm, Kapitel 5.3.

Bei der äußeren Gestaltung sollten insbesondere Maßnahmen, wie der Einbau maßstabs- und detailgerechter Fenster und Türen, das Anbringen ortsbildgerechter Putzarten und Fassadenelemente und die regionaltypische Dacheindeckung berücksichtigt werden. Die Aufwertung der Einzelgebäude kann so entscheidend zur Verbesserung des gesamten Ortsbildes beitragen. Zur Sicherung einer einheitlichen Fassadengestaltung und der charakteristischen Gestaltungsmerkmale sollte in diesem Zusammenhang hoher Wert auf die Entfernung ortsuntypischer Materialien gelegt werden.

Durch die Möglichkeit zur Aufstellung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung besitzt die Gemeinde ein Instrument zur Sicherung der ortstypischen Gestaltungsmerkmale. Die zum Teil sehr starke Überformung und bereits durchgeführte Veränderungen lassen ein allzu restriktives Vorgehen jedoch nicht sinnvoll erscheinen. Aus jetziger Sicht erscheint eine entsprechende "Aufklärungsarbeit" unter der Bevölkerung, das "bewusst machen" historischer Werte und das Zurückbesinnen auf regionaltypische Bauelemente in erster Linie erforderlich. Durch intensive Öffentlichkeitsarbeit, einen bebilderten Gestaltungskatalog ("Baufibel"), Bürgerberatungen bei Baumaßnahmen und finanzielle Anreizförderung sind die Bürger soweit zu sensibilisieren, dass ortsuntypische Materialien und Formen, bzw. die unsachgemäße Erneuerung von Einzelelementen, vermieden werden.

- Förderung von Maßnahmen zur Außenrenovierung der Bausubstanz, insbesondere Beseitigung ortsuntypischer Materialien an den Fassaden durch die Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms.
- Bei weitreichenderen Veränderungen in der bestehenden Bausubstanz sollte eine qualifizierte Beratung stattfinden um eine behutsame Objektsanierung sicherzustellen.

Neben den gestalterischen Aspekten, sollte bei Gebäudesanierungen der ökologische Aspekt bei Materialauswahl und Auswahl der Energieträger berücksichtigt werden. Die Verwendung ökologischer und umweltschonender Baumaterialien, die Reduzierung von Emissionen, die Verminderung des Rohstoffverbrauchs und die Energieeinsparung sind baubiologische und umweltverträgliche Kriterien, die zur Verbesserung eines gesunden Wohnumfeldes beitragen. Aus diesen Gesichtspunkten wären z.B. eine gasbetriebene Heizungsanlage und die Nutzung von Solarenergie wünschenswert. Das Ortsbild betreffende Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbringen von Solarkollektoren, sollte unter Berücksichtigung des städtebaulich-gestalterischen Umfeldes erfolgen und (im Nahbereich von Baudenkmalern) mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege abgestimmt werden.

- Gezielte Förderung umweltfreundlicher Energieträger (Gas, Solarenergie) bei Sanierung von Heizungs- und Sanitärausstattung; Maßnahmen zum rationellen Energie- und Rohstoffeinsatz (Brennwerttechnik, Grauwassernutzung, evtl. Blockheizkraftwerk).

4.3 Ziele Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung

4.3.1 Weißenhohe

Wohnen

Die typische Gemengelage historischer Ortskerne ist im Untersuchungsgebiet von Weißenhohe nur noch bedingt vorhanden. Die Hauptnutzung ist das Wohnen und in seiner Gesamtheit wirkt der Ort bereits als Wohnstandort. Die Wohnfunktion stellt im Altort Weißenhohe die Hauptnutzung dar. Sie soll erhalten bleiben und mit Ausnahme der Hauptstraße auch weiterhin Vorrang genießen. Zusätzlicher Bedarf an Wohnraum im Altort kann durch Umnutzung und Sanierung ungenutzter, oder weitgehend ungenutzter Gebäude, auch unter Berücksichtigung der Dachgeschosse ausreichend bereitgestellt werden.

- Um einen lebendigen Ortskern zu gewährleisten sollte die hier charakteristische vertikale Mischung von Wohnen in den Obergeschossen und Arbeiten im Erdgeschoss gefördert werden.

Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe

Ladengeschäfte, Handwerker und Dienstleister treten konzentriert ausschließlich im Bereich der Hauptstraße und Klosterstraße auf. Zusammen mit der Brauerei und den beiden gastronomischen Betrieben kann hier von einer Art Geschäftsbereich gesprochen werden. Der im gesamten Untersuchungsgebiet vorhandene Nutzungsmix von schwerpunktmäßig Wohnen, aber auch Arbeiten und Versorgen sollte, wo größere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können, als ortstypisches Merkmal eines historischen Ortskerns weiter gefördert werden.

- Die derzeitigen Nutzungen entlang Hauptstraße und Klosterstraße sollten in ihrem Bestand erhalten bleiben und Ansiedlungen von kleinen Handwerksbetrieben und Betrieben zur Deckung des täglichen Bedarfs sollten vorzugsweise hier konzentriert werden. Die Ansiedlung störender Betriebe ist zu vermeiden.

Besonders problematisch erscheint langfristig die Deckung des täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln (Supermarkt/Ladengeschäft mit Gemüse, Obst, Fleisch und Backwaren) aufgrund fehlender Nachfolger für ortsansässige Läden bzw. Betriebe. Hier gilt es Möglichkeiten für Einrichtungen zur ortsnahen Versorgung zu finden. Eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, möglicherweise auch mit einem Ladengeschäft zum Vertrieb ortseigener Produkte wäre am südwestlichen Ortsrand von Weißenhohe denkbar. Hier wäre einerseits die direkte Nähe zum Altort und andererseits die für Betreiber erforderliche Standortattraktivität durch die Nähe zur B2 gegeben. Zudem würde nicht unnötiger Verkehr in den Altort hineingezogen. Die Ansiedlung an diesem landschaftlich und städtebaulich sensiblen Bereich bedürfte allerdings hochwertiger Gestaltungskriterien für Bausubstanz und Freiflächen.

- Langfristige Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes zur ortsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bereich der gemeindlichen Einrichtungen (mit Gemeindesaal, Rathaus, Feuerwehr, Pfarrhaus und Kindergarten) in der Dorfhauser Straße sollte sich auch nach außen als "Gemeindezentrum" präsentieren. Eine Nutzung für das Anwesen des ehemaligen Kindergartens sollte auch unter dem Aspekt der Konzentration gemeindlicher Einrichtungen bedacht werden.

Als fehlende Einrichtungen sind hier ein attraktives Bürgerhaus bzw. Gemeindehaus zu sehen. Ein bisher fehlender attraktiver Versammlungsort, sowohl für Bürgerversammlungen, Sitzungen als auch für festliche und kommunikative Anlässe unter Umständen auch als Anlauf- und Informationspunkt für Wanderer und Besucher wäre in einer der ehemaligen Scheunen oder historischen Anwesen (beispielsweise Scheune Anwesen Hauptstraße 10) denkbar. In den genannten Gebäuden könnten auch Räumlichkeiten als Begegnungsstätte für Senioren und Jugendtreffs eingerichtet werden. Für letztgenannte Nutzung wären insbesondere Räumlichkeiten im Nahbereich des Spielplatzes und des angedachten Bolzplatzes in der Weiherstraße wünschenswert. Sollte sich hier die Möglichkeit der Umnutzung eines Gebäudes ergeben, wäre dieser Standort vorzuziehen.

- Für besonders ortsbildprägende, ungenutzte oder weitestgehend ungenutzte Gebäude sollte eine adäquate Nutzung gefunden werden. Hier stehen die Gebäude Hauptstraße 10 und 11 im Vordergrund.

Fremdenverkehr

Mit der historischen Bausubstanz, dem Klosterbereich und der Brauerei mit Gastronomiebetrieb bestehen gute Voraussetzungen, um Weißenhohe auch für Besucher attraktiv zu machen. Um den Fremdenverkehr zu fördern, sollte das bestehende gute gastronomische Angebot durch Maßnahmen wie z.B. Flächen für Außenbestuhlungen und die Stellplatzsituation verbessert werden.

Ergänzend sollte hier, wie bereits im vorangegangenen Absatz angesprochen, auch eine "Touristeninformation" eingerichtet werden, die den Besucher über die örtlichen Gegebenheiten informiert. Auch eine entsprechende Beschilderung von interessanten Sehenswürdigkeiten und Wanderwegen ist hierbei eine wichtige Maßnahme.

4.3.2 Dorfhaus

Wohnen & Landwirtschaft

Das Untersuchungsgebiet von Dorfhaus ist immer noch stark landwirtschaftlich geprägt. Die Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen bestehen gleichrangig nebeneinander und sollten erhalten werden. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist schon aufgrund des dörflichen Mischgebietscharakters gegeben. Es gilt diese Strukturen auch weiterhin zu erhalten und entsprechend sollten bei allen geplanten Sanierungsmaßnahmen die Belange der ansässigen Landwirte berücksichtigt werden.

- Um den Strukturwandel vom landwirtschaftlich geprägten Ort zum reinen Wohnstandort nicht weiter zu fördern, gilt es die Belange der ansässigen Landwirte bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Leerstehende ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und/oder weitgehend ungenutzte ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude sollten aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild einer neuen Nutzung zugeführt werden. Maßnahmen zur Umnutzung von Gebäuden stellen eine klassische Maßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms dar und sind besonders für den Altort von Dorfhaus anzuraten.

- Unterstützung bei Umnutzungsmaßnahmen und dadurch Erhalt leerstehender Bausubstanz.

Fremdenverkehr

Dorfhaus ist wichtiger Ausgangspunkt für Wanderungen in die Fränkische Schweiz und insbesondere zu den Sinterterrassen der Lillachquelle. Um sowohl den Landwirten, Bewohnern und ansässigen Betrieben, aber auch den Besuchern Rechnung zu tragen, sollte ein Bedarfsparkplatz errichtet werden.²

Für Ortsferme ist der Beginn des Altortes von Dorfhaus nicht klar ablesbar. Die Straßenaufweitung in der Dorfhauser Straße mit Parkplatzfläche und das daran angrenzende stattliche Scheunengebäude markieren auf den ersten Blick den Ortsrand von Dorfhaus. Eine entsprechende gestalterische Aufwertung dieses Bereiches wäre wünschenswert.

Als wichtige Maßnahme im Bereich Fremdenverkehr wird auch in Dorfhaus die Attraktivitätssteigerung des vorhandenen Gastronomiebetriebes angesehen. Die Freifläche zwischen Gastronomiebetrieb und den landwirtschaftlichen Betrieben sollte neu gestaltet werden, damit sowohl ein geordneter Parkbereich als auch eine attraktive Freischankfläche für den Gastronomiebetrieb entstehen kann.

- Verbesserung der Einrichtungen für den Fremdenverkehr.

Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorwiegend in Weißenhohe bzw. in der Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg angesiedelt. Zur Stärkung der Eigenständigkeit des Ortes, aber vor allem damit sich die Bewohner stärker mit ihrem Ort identifizieren können ist ein Gemeinschaftsraum vorstellbar. Die Umnutzung einer leerstehenden Scheune könnte hier einerseits ein Beispiel für private Umbaumaßnahmen setzen und andererseits einen Kommunikations- und Versammlungsort für die Dorfbewohner und dort ansässige Vereine und/oder die freiwillige Feuerwehr schaffen.

- "Dorfhaus" zur Förderung der Dorfgemeinschaft.

² Vgl.: Rahmenplanung Verkehr. Ruhender Verkehr. Kapitel 4.6.5.

4.4 Ziele Freiflächen & Grundstücksnutzung

Neben den baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Belangen sind die ökologischen Belange ein wichtiger Bestandteil bei der Erhaltung und Entwicklung ländlicher Strukturen. Die wichtigsten Gesichtspunkte der ökologischen Orientierung des Rahmenplanes ist die Berücksichtigung der orts- und landschaftsbezogenen naturräumlichen Gegebenheiten, d.h. hier im Speziellen: die topographischen Gegebenheiten, die Fließgewässer, die Oberflächengestaltung, die örtlichen Kleinklimate und die Tier- und Pflanzenwelt.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Freiraumplanung sollte die Stärkung des jeweiligen Altortcharakters, die Erhaltung der historisch gewachsenen Strukturen und eine Attraktivitätssteigerung sein.

Wichtige Teilbereiche bilden hier u.a. die Freiflächen der Klosteranlage/ Brauerei, das Gemeindezentrum und der öffentliche Straßenraum. Hier sollte durch eine entsprechende Freiraumgestaltung die Qualität gesteigert und auf die jeweilige Funktion hingewiesen werden.

Die den Gebäuden zugeordneten Freiflächen des im Kernbereich relativ dicht bebauten Altortes von Weißenohe sind in hohem Maße versiegelt. Auch in der eher lockeren, landwirtschaftlich geprägten Baustruktur im Altort Dorfhaus wird ein hoher Versiegelungsgrad bei den Hofflächen festgestellt. Entwicklungsziel für diese Teilbereiche sollte sein, die Versiegelung auf das dringend notwendige Maß zu reduzieren und durch einen hohen Grünanteil die Attraktivität des Wohnumfeldes deutlich zu steigern. Dementsprechend sollten die privaten, wie auch die öffentlichen Freiräume gesichert und teilweise neu gestaltet werden.

Beide Altorte weisen in der Gestaltung der privaten Grünflächen Mängel auf. Ziergärten mit dorfuntypischen Pflanzungen oder monotonen Rasenflächen wirken sich störend auf das Ortsbild und die Grünstruktur aus. Eine Verwendung heimischer, standortgerechter, dorftypischer Vegetation trägt zur Attraktivität des Ortsbildes bei und stellt außerdem eine ökologische Aufwertung dar. Auch die Gestaltung der Einfriedungen ist häufig dorfuntypisch. Wünschenswert sind, falls eine Einfriedung überhaupt notwendig ist, einfache Lattenzäune und diese soweit es von der Höhenabwicklung möglich ist, ohne Sockel.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der beiden Dörfer ist die Anbindung an den umgebenden Außenraum. Die Ortsränder sind hier traditionell durch Obstbaumbestände geprägt. Diese sollten erhalten und nach Möglichkeit ergänzt werden. Bei der weiteren Ortsentwicklung ist auf eine ausreichende Einbindung in die landschaftliche Umgebung zu achten.

Prägend für beide Altorte sind die Bachläufe. Die Lillach bzw. die Kalkach verlaufen in den Ortslagen nicht mehr in ihrem natürlichen Bachbett. Sie sind teilweise überbaut, verrohrt bzw. durch Mauern eingefasst. In den nicht überbauten Bereichen der Bachläufe sollte zumindest eine standortgerechte Uferbepflanzung erfolgen und der Ufervorlandbereich so weit wie möglich erhalten werden. So wird die ökologische Funktion des Naturverbundes Bach gefördert und das dörfliche Bild durch die Sichtbarkeit des Bachlaufs geprägt.

Im Bereich der Freiraumgestaltung und Grundstücksnutzung sind folgende Planungsgrundsätze zu beachten:

- Erhöhung und Begrünung des unversiegelten Freiflächenanteils zur Steigerung der Wohnqualität.
- Sicherung bestehender Grünflächen und Gestaltung nach dorftypischen und dorfökologischen Gesichtspunkten.
- Aufwertung wichtiger Gebäude und öffentlicher Freiflächen durch eine entsprechende Freiraumgestaltung.
- Fassadenbegrünung in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen.
- Beteiligung der Bewohner am Planungs- und Bauprozess, um die Identifikation und Bereitschaft zur Erhaltung und Pflege der Freiflächen zu steigern.
- Erhalt und Ergänzung der Obstbaumbestände als historische Ortsrandeingrünung.
- Aufwertung der unbegrünten Bachabschnitte durch Aufbau einer standortgerechten Uferbepflanzung.

4.5 Ziele Verkehr & Straßenraum

Verkehr ist das zentrale Thema im öffentlichen Raum. Die Gestaltung des öffentlichen Raums orientiert sich dementsprechend häufig an den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Ansprüche des Verkehrs sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen und es bedarf nun der genauen Abwägung welche Nutzungsansprüche und v.a. welche Flächenansprüche tatsächlich vertretbar und für die dort wohnenden Menschen sinnvoll sind.

Bei Neugestaltung des Straßenraumes innerhalb eines historischen Ortsgefüges müssen nicht nur die Nutzungsanforderungen, sondern vielmehr in erster Linie die städtebauliche Situation berücksichtigt werden.

4.5.1 Fahrbahnbreiten & Verkehrsflächen

Eine der wichtigsten Überlegungen sollte sein, welche Art von Verkehr und welche Verkehrsbelastungen tatsächlich vorhanden sind. Wenn es die Verkehrsbelastung erlaubt, sollte grundsätzlich über Mischverkehrsflächen, d.h. über den Verzicht auf harte Trennungen durch Bürgersteige (z.B. in reinen Anwohnerstraßen), und eine Aufgliederung in Fußgänger und Fahrbereiche nachgedacht werden.

In Weißenhohe wäre aufgrund der vorwiegenden Sammel- und Erschließungsfunktion eher eine Tempo 30 Zone mit Trennprinzip und mit entsprechenden gestalterischen Maßnahmen anzuraten. Entsprechend der EAE³ sind Straßenbreiten von 4,75m für einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (unter 40km/h) ausreichend.



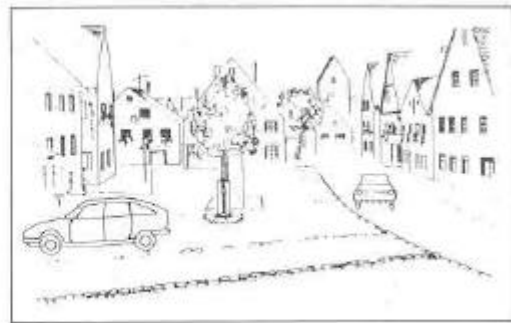
³ Entnommen aus: Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen.

4.5.2 "Weiche Trennung"

Eine Übergangsform zwischen Misch- und Trennprinzip stellt die sog. "weiche Trennung" dar. Historisch und städtebaulich besondere Platz- und Straßenraumsituationen sind die Hauptanwendungsbereiche für eine "weiche Trennung", da durch die Entfernung des Hochbordes und durch die Anpassung der Oberflächenstrukturen ein gestalterischer Zusammenhang hergestellt werden soll. Rinnen dienen hierbei nicht nur als Entwässerungselement, sondern auch als gestalterisches Detail; das zudem eine Leitlinienfunktion besitzt.⁴



TRENNUNGSPRINZIP

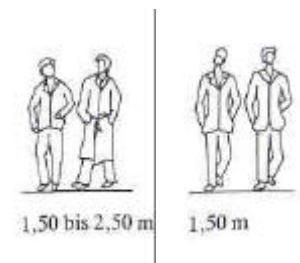


"WEICHE TRENNUNG"

Der niveaugleiche Ausbau des Straßenraums ist sowohl aus gestalterischen Gründen, als auch aus Gründen der Verkehrsberuhigung anzuraten. Dem Autofahrer wird nicht automatisch ein "Fahrkanal" zugeordnet, den er ohne Beachtung der Umgebung bevorrechtigt benutzt, sondern er wird gezwungen auf seine Fahrspur und die angrenzenden Bereiche zu achten.

In erhöhten Gefahrenbereichen, z. B. bei Engstellen sollten besondere Maßnahmen zum Schutz der Fußgänger (z.B. Einengung der Fahrspur, Flachbord/Hochbord und Poller) getroffen werden.

Dem Fußgänger sollten für Gehwegbereiche mindestens 1,50m bis 2,00m zur Verfügung stehen.



4.5.3 Oberflächengestaltung & Beläge

Grundsätzlich gilt es bei Neugestaltungen im Straßenraum die städtebauliche Situation, die verkehrliche Nutzung, die Befahrbarkeit sowie die fußgänger- und radfahrgerechte Gestaltung zu berücksichtigen. Da die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern in erster Linie von der Verlangsamung des Autoverkehrs abhängt, gilt es Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu ergreifen. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die dadurch erzielte Geschwindigkeitsreduzierung steigern einerseits die Sicherheit und mildern andererseits die Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche.

⁴ Vgl.: Dr.-Ing. Karl-Heinz Schweig, Einsatzbereiche des Entwurfsprinzips "Weiche Trennung" an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen. 1991; Skizze ebd.

Materialien, Aufpflasterungen und knappe Fahrbahnabmessungen signalisieren dem Autofahrer "Geschwindigkeit reduzieren". Asphalt sichert grundsätzlich die geringstmögliche Lärmentwicklung, wird jedoch gestalterischen und denkmalpflegerischen Aspekten im historischen Ortsgefüge nicht immer gerecht.

4.5.4 Neugestaltung von Kreuzungsbereichen

Überdimensionierte Straßeneinmündungen und Kreuzungsbereiche spiegeln die Vorrangstellung der verkehrlichen Nutzung und die Hauptbeanspruchung der öffentlichen Freiflächen durch den Verkehr wieder. Entsprechend sollten Einmündungen und Querschnitte unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

4.5.5 Innerörtliche Stellplätze und Parkplatzflächen

Aufgrund der vorwiegenden Einfamilienhausbebauung ist ein Großteil der privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück angeordnet. Problematisch ist jedoch die Zahl der vorhandenen Stellplätze im Bereich öffentlicher Nutzungen. So können z.B. in Weißenhohe im Bereich ehemalige Schule, Kindergarten, Pfarrhaus und Rathaus Engpässe festgestellt werden. Ebenso im Bereich Kloster, Friedhof, Brauerei Gastronomie oder im Bereich der Ortseinfahrt Weißenhoher Hauptstraße.

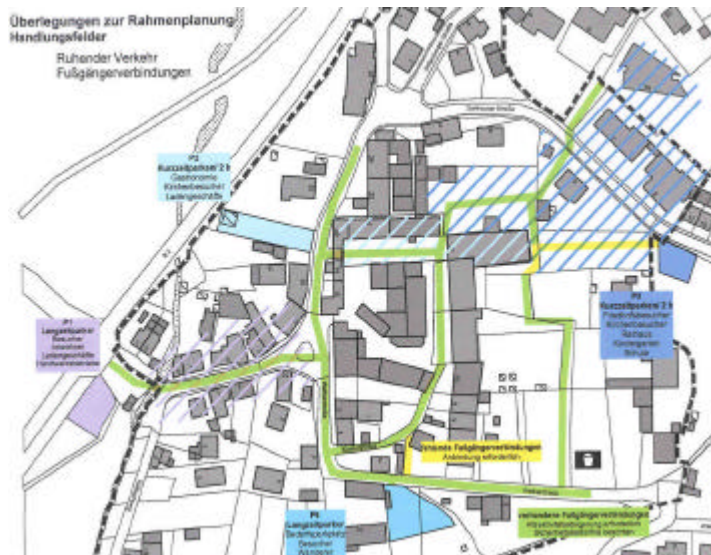
Die historischen und topographischen Gegebenheiten bieten sich für den Fremdenverkehr (Tages-, Kurzzeitbesucherbesucher, Naherholungsverkehr) an. Die Problematik wird durch Besucher in den Abendstunden und an den Wochenenden verschärft. Besucher der Brauereigaststätte, der Klosteranlage, Wanderer und in Dorfhaus besonders Besucher der Lillachquelle beanspruchen Freiflächen zum Parken. Wildes Parken führt mit Anwohnern und Landwirten zu Konflikten.

Innergemeindliche und fremdenverkehrliche Nutzung machen grundsätzliche Überlegungen zur Parkplatzsituation erforderlich, insbesondere, da Umgestaltungen des Straßenraumes entsprechend Nutzung und historischem Umfeld z.T. zu Lasten der vorhandenen Stellplätze im Straßenraum gehen.

Eine Diskussion möglicher Parkflächen in beiden Ortsteilen ergab folgendes Bild:

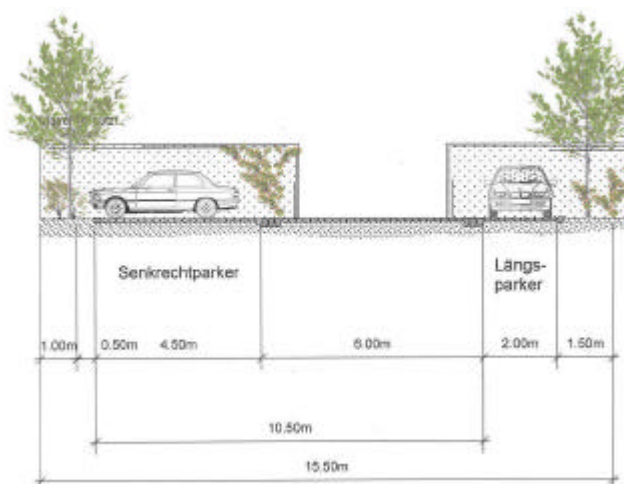
Weißenohe

Entsprechend der jetzigen Engpässe sind folgende Standorte näher zu betrachten:



- P1 Erweiterung des bestehenden Parkplatzes am Ortseingang
- P2 Umnutzung eines Privatgrundstückes für Besucher des Ortszentrums, Gastronomiebetrieb und Kloster
- P3 Anlage eines Parkplatzes im Bereich Friedhof, Rathaus, Kindergarten am östlichen Altortrand
- P4 Anlage eines Bedarfsparkplatzes im Süden des Altortes

Besonders wichtig erscheint die Anlage eines Ausweichparkplatzes im Bereich der Klosteranlage/Gastronomie (P2). Hier sollte dringend nach einer Möglichkeit gesucht werden. Denn eine attraktive Umgestaltung des Innenhofbereiches Kloster/Brauerei mit den erforderlichen Zuwegen und Zufahrten, aber auch mit adäquaten Nutzungen wie beispielsweise ein Außenbereich für die Gaststätte haben hier sicherlich einen Wegfall von Stellplätzen zur Folge. Die Neuanlage sollte hier vorwiegend für Gastronomiebesucher und andere Kurzzeitparker Parkmöglichkeiten vorsehen.



Um die Realisierungschancen von neuen Parkplätzen zu prüfen, wurden nicht nur im Rahmenplan die erforderlichen Abmessungen und Dimensionierungen berücksichtigt sondern für Teilbereiche auch Details angefertigt.

(Beispiel für P2 Parkplatz Klosteranlage/Gastronomie)

Langzeitparker und Wanderer sollten gleich an der Ortseinfahrt zum bereits bestehenden Parkplatz (P1) geleitet werden, um den innerörtlichen Parksuchverkehr nicht unnötig zu steigern. Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung der Fläche sind hier denkbar.

Für die Besucher gemeindlicher Infrastruktur sollte als Ergänzung und zur Entlastung des Gebäudeumfeldes Pfarrhaus und ehem. Schule eine kleine Parkplatzfläche (P3) vorgesehen werden. Um den Ortsrand und die historischen Gegebenheiten zu berücksichtigen bedarf es hier einer genaueren Überlegung, wie und in welchem Umfang die Fläche zu gestalten und anzuordnen ist.

Der südliche Randbereich des Untersuchungsgebietes sollte im Rahmen eines Bebauungsplankonzeptes genauer untersucht werden. Für die Gemeinde Weißenohe wichtige gemeinbedarfliche Einrichtungen könnten hier untergebracht werden. Auch die Errichtung eines Bedarfsparkplatzes (P4) - insbesondere aufgrund der tangierenden Wanderwege in diesem Bereich (Wanderungen entlang des Bachlaufes Richtung Lillachquelle)- wäre hier denkbar.

Dorfhaus



Entsprechend der jetzigen Engpässe sind folgende Standorte näher zu betrachten:

- Erweiterung des bestehenden privaten Parkplatzes im "Ortszentrum" beim Gastronomiebetrieb
- Anlage eines Bedarfsparkplatzes für Wanderer und Besucher der Lillachquelle östlich des Ortsrandes

Die topographische Lage und das begrenzte Raumangebot lassen keine weiteren Möglichkeiten zu. Hier bedarf es daher einer Absprache mit den derzeitigen Privateigentümern und andererseits im Bereich "Wanderparkplatz" einer Absprache mit den betroffenen Landwirten.

Zudem sollte durch eine entsprechende Beschilderung in Weißenohe bereits ein Großteil der Wanderer und Parkplatzsuchenden durch dort ausgewiesene Wanderparkplätze "abgefangen" werden.