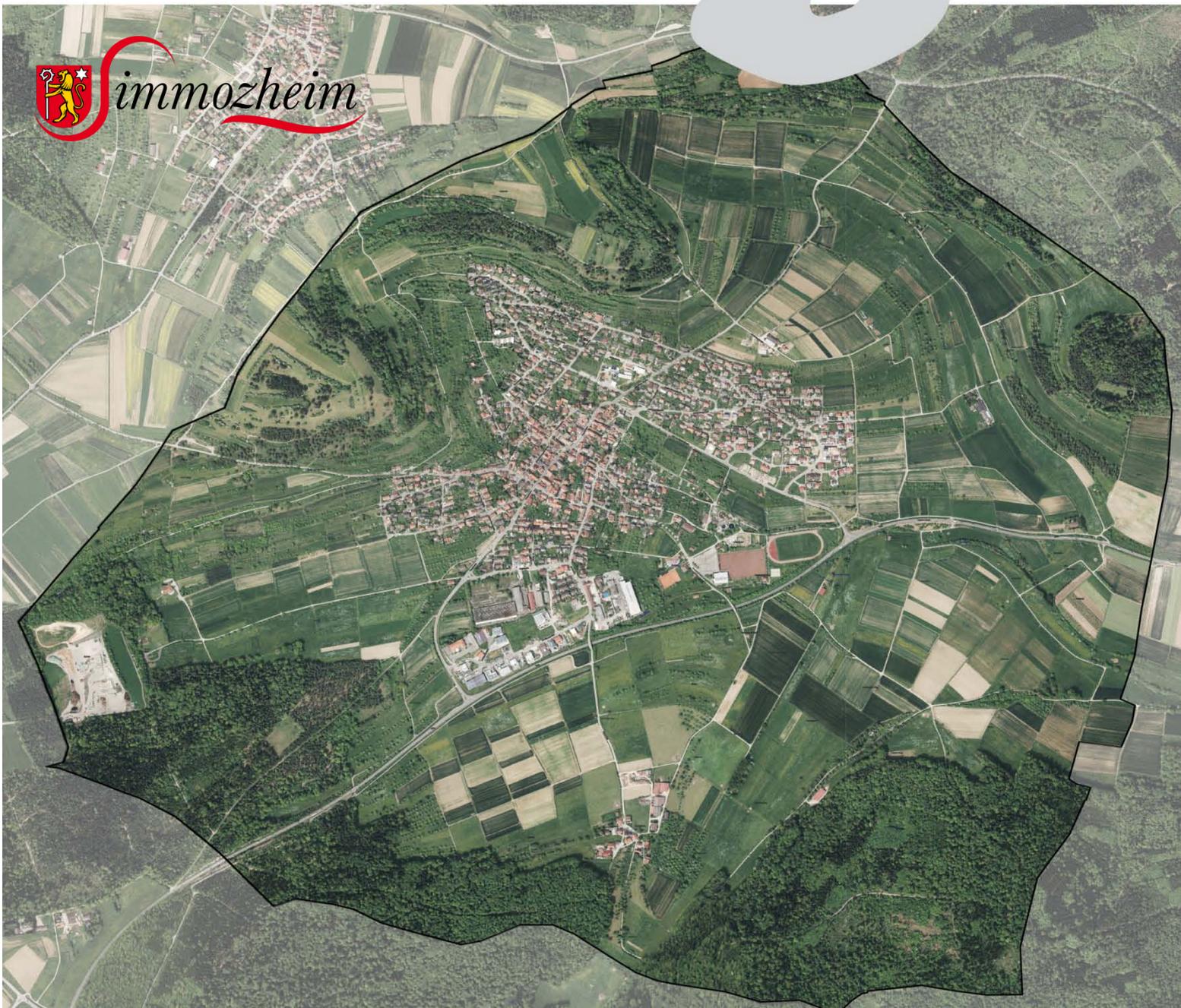


# Gemeinde Simmozheim Landkreis Calw

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

Perspektive  
Simmozheim **2030**  
Gemeinsam Zukunft gestalten





# Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept „Ortskern/ Schillerareal“ Simmozheim



Gemeinde Simmozheim  
[www.simmozheim.de](http://www.simmozheim.de)

Auftragnehmer:

*die* **STEG**

Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Projektbearbeitung:



Büro für Stadtplanung und Architektur  
Böblinger Str. 59, 70199 Stuttgart

Dörte Meinerling, Architektin und Stadtplanerin (Projektleitung)  
Natalie Maierhofer, Architektur und Stadtplanung M.Sc.

und

*die* **STEG**

Stadtentwicklung GmbH  
Ingo Neumann, Dipl. Geogr.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Simmozheim

Veröffentlichung: Juni 2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Einführung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Auftrag und Verfahren .....	2
1.2 Gemeindeentwicklungsplanung und Erneuerungsmaßnahmen vor 2018 .....	2
1.3 Methode zur erweiterten Grundlagenerfassung .....	3
1.4 Inhalt der Planung.....	3
<b>2 Das Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>6</b>
2.1 Der Ortskern innerhalb der Gemeinde .....	6
2.2 Zusammenfassung der wichtigsten Aspekte des Gebietes aus der Ortsanalyse .....	8
2.3 Aufgaben für den Ortskern aus dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) .....	11
2.4 Beteiligung im Untersuchungsgebiet.....	12
<b>3 Städtebauliche Defizite und Chancen im Ortskern</b> .....	<b>20</b>
3.1 Defizite und Konflikte.....	20
3.2 Stärken und Potenziale .....	27
<b>4 Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern</b> .....	<b>30</b>
4.1 Übergeordnete Entwicklungsschwerpunkte .....	30
4.2 Handlungsfelder.....	30
<b>5 Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>35</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>36</b>
Planteil: Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept „Ortskern/ Schillerareal“ .....	
Quellen- und Bildnachweise .....	
Weiterführende Dokumente .....	



## Vorwort

Die Gemeinde Simmozheim hat bereits in den vergangenen Jahren gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg erfolgreich die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Simmozheim“ durchgeführt. Die Ortsmitte konnte dadurch bereits erfolgreich gestärkt werden und die vorhandenen städtebaulichen Missstände teilweise beseitigt werden. Diese Sanierungsmaßnahmen sollen nun auf einem engeren Gebiet der Ortsmitte im Sinne einer gesamtörtlichen Entwicklung weitergeführt werden. Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass städtebauliche und funktionale Mängel weiterhin vorliegen und außerdem Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen vor allem in unmittelbarer Nähe des Rathauses im sogenannten „Schillerareal“ anstehen. Die Untersuchungen bauen auf dem Gemeindeentwicklungskonzept auf, das für den laufenden Entwicklungsprozess gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurde. Basis für die Grundlagenerfassung stellen zudem die bestehende Grobanalyse (2004), die Vorbereitenden Untersuchungen (2005) und Dokumentationen der bisherigen Sanierungsmaßnahmen zum „Ortskern“ in Simmozheim dar. Der Grunderwerb einer größeren, zusammenhängenden Fläche durch die Gemeinde im „Schillerareal“ im Ortskern in den letzten Jahren veränderte die Grundlage und ermöglicht nun neue Entwicklungsperspektiven. Angesichts der bestehenden funktionalen Missstände, der zunehmenden demographischen und strukturellen Veränderungen sowie der aktuellen Herausforderungen schreibt Simmozheim daher das Konzept als ganzheitliches, integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept fort.

Die vorliegenden Ergebnisse des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes zeigen, dass die Mängel im Untersuchungsgebiet mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung und einer langfristigen Projektentwicklung behoben werden können. Deshalb ist das gebietsbezogene Entwicklungskonzept die Voraussetzung und Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Gemeinde Simmozheim, dem Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgerinnen und Bürgern sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Aufstellung des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes bedanken. Durch das Engagement der Beteiligten, die Anmerkungen und Hinweise der öffentlichen Aufgabenträger sowie die positive Resonanz der Bürgerschaft, kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Maßnahmen geschlossen werden.

# 1 Einführung

## 1.1 Auftrag und Verfahren

Der Gemeinderat Simmozheim hat am 14. September 2017 die Neuabgrenzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern/ Schillerareal“ förmlich gemäß §142 des Baugesetzbuches festgelegt. Die vorliegenden Untersuchungen sind Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. Der Bericht zum gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept umfasst Analyse- und Entwicklungspläne im Maßstab 1:1000. Diese städtebaulichen Untersuchungen zur Erfassung von Mängeln und Potenzialen sowie die Darstellung von Konzepten und Handlungsfeldern dienen als Beurteilungsgrundlage für die künftige Entwicklung des Ortskerns und zeigen die Notwendigkeit für die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen und die Projektentwicklung auf.

## 1.2 Gemeindeentwicklungsplanung und Erneuerungsmaßnahmen vor 2018

Bereits im Jahr 2004 wurde eine erste Grobanalyse als Vorbereitung auf die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ erstellt, die einen Großteil des hier betrachteten Gebietes abdeckte. Im Folgejahr wurden die Vorbereitenden Untersuchungen erstellt. In der laufenden Sanierungsdurchführung wurden zahlreiche öffentliche und einzelne private Maßnahmen umgesetzt.

Heute hat sich die Handlungsgrundlage für städtebauliche Maßnahmen jedoch positiv verändert: die Gemeinde Simmozheim hat im sogenannten „Schillerareal“ einige weitere Grundstücke gekauft, sodass nun ein 0,67 Hektar großes, zusammenhängendes Gebiet in Gemeindeeigentum liegt. Dieser Umstand ermöglicht eine neue Entwicklung im Ortskern. In diesem Bereich soll vorrangig ein neuer Treffpunkt und Begegnungsraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner als neue Mitte entstehen. Eingehende Planungen werden mit einem städtebaulichen Rahmenplan vorbereitet. Parallel zu diesen Untersuchungen wurde ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt, das als Grundlage für die Konzeptionen diene.

### **1.3 Methode zur erweiterten Grundlagenerfassung**

Zur Durchführung der Bestandsaufnahme und der anschließenden Erstellung des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes zum Untersuchungsgebiet „Ortskern/ Schillerareal“ wurden zunächst die vorhandenen Unterlagen gesichtet und auf ihre Aktualität hin überprüft. Besonders eingehend wurde dabei der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortskern“ aus dem Jahr 2005 (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)) betrachtet. Die folgende Bestandsbewertung und -analyse stützt sich auf die Daten der Gemeinde Simmozheim und auf mehrfache Gebietsbegehungen mit Bewertung nach Augenschein. Die vorhandenen Unterlagen, Daten und Sachverhalte wurden zudem mit den zuständigen Stellen, Trägern öffentlicher Belange und der Gemeindeverwaltung erörtert und überwiegend qualitativ bewertet.

### **1.4 Inhalt der Planung**

Das Gebiet „Ortskern/ Schillerareal“ liegt im historischen Ortskern von Simmozheim und umfasst rund 1,9 Hektar. Es beinhaltet unter anderem einen großen Abschnitt der Schillerstraße und Teile der Goethestraße und der Hauptstraße (s. Angrenzungsplan). Im zentralen Quartier sind zudem das Rathaus sowie die meisten der Nahversorgungseinrichtungen angesiedelt. Der Erhalt des innerörtlichen Versorgungszentrums und die Weiterentwicklung zu einer lebendigen Ortsmitte als sozialer Treffpunkt sind übergeordnete Ziele des Entwicklungskonzeptes.



Plan: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortskern/ Schillerareal“, ca.1,9 ha  
(eigene Darstellung: planbar<sup>3</sup>; Plangrundlage: Gemeinde Simmozheim)

Im Bericht wurden die sozialen, strukturellen und vorrangig städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge im Ortskern von Simmozheim untersucht. Nach einer Bestandsaufnahme und der Ortsanalyse (s. Kapitel 2) wurden die räumlich- strukturelle Gliederung sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes analysiert. Auf dieser Basis wurden die Missstände, Defizite und Konflikte des Ortskerns erfasst und im Plan dargestellt. Stärken und Potenziale des Untersuchungsgebietes wurden dem gegenüber gestellt (s. Kapitel 3).

Die Entwicklungsrichtung gibt das vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) mit seinen drei Leitthemen bereits für den Ort im Allgemeinen und den Ortskern im Speziellen vor: Simmozheim soll Wohn- und Lebensraum für alle Generationen bleiben (s. Kapitel 2.3). Im Besonderen wird die Gemeindeentwicklung zukünftig einen Fokus auf die Bedürfnisse der Familien und Senioren legen und die Identität des Ortes stärken.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden in einem mehrstufigen Beteiligungsprozess mit Veranstaltungen und einem Fragebogen informiert und befragt. Meinungen, Anregungen sowie konkrete Projekt- und Gestaltungsvorschläge wurden gesammelt (s. Kapitel 2.2 und 2.3). Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt (s. Kapitel 2.4).

Aus den gesammelten Informationen und richtungsweisenden Gesprächen wurden die Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsfelder in diesem integrierten gebietsbezogenen Ent-

wicklungskonzept formuliert und im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt (s. Kapitel 4 und Planteil). Folgende Kriterien und städtebauliche Bereiche wurden dabei untersucht:

- Gebäudezustand, Wohnverhältnisse und Nutzungsverteilung
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksverhältnisse hinsichtlich Zuschnitt, Belichtung, Überbauungsgrad, Erschließung und Grenzbebauung
- Städtebauliche Struktur und Raumkanten
- Ortsbild und Freiräume in Gestaltung, Zustand und (Nutzungs-) Qualität
- Fließender und ruhender Verkehr, Straßen und Wege hinsichtlich Funktionsfähigkeit und Gestaltung
- Vernetzung von Infrastrukturangeboten, Freiräumen und Quartieren
- Städtebauliche Entwicklungspotenziale

Der Teilbereich „Schillerareal“ wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes vertiefend betrachtet. Ein städtebaulicher Rahmenplan für eine neue Ortsmitte wird derzeit in intensiver Gemeinderatsarbeit und unter Einbeziehung der Bürgerschaft entwickelt.

## 2 Das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Der Ortskern innerhalb der Gemeinde

#### 2.1.1 Lage

Die Gemeinde Simmozheim liegt im Osten der Region Nordschwarzwald. Mit dem Slogan „Die Region Nordschwarzwald – dort leben und arbeiten, wo andere Urlaub machen!“ bringt die Region ihre Vorzüge einer hohen Lebensqualität einerseits und einer guten wirtschaftlichen Entwicklung andererseits zum Ausdruck. Zwischen Calw und Weil der Stadt in der Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart gelegen, ist Simmozheim auch der Metropolregion Stuttgart zugehörig. Damit befindet sich die Gemeinde in einem der Gebiete des Landkreises Calw, die – aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ballungsraum – eine erhebliche Siedlungsverdichtung aufweisen. Laut Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist Simmozheim eine von 35 Gemeinden der Region ohne zentral örtliche Funktion. Trotzdem spielen diese Gemeinden für die Versorgung der Bevölkerung eine wichtige Rolle. So ist es laut Regionalplan die Aufgabe der Gemeinden, die örtliche Grundversorgung zu gewährleisten und für einen großen Teil der Bevölkerung der Region Wohnort zu sein. Ziel des Regionalplanes ist es außerdem, die Struktur der historisch gewachsenen Ortskerne in der Region zu erhalten und ihre Funktionstüchtigkeit wieder herzustellen.<sup>1</sup>

#### 2.1.2 Ort und Landschaft



Foto: Landschaft um den Ort Simmozheim (Quelle: Simmozheim, Geschichte und Geschichten)

Simmozheim liegt in der Landschaft des Heckengäu. Dadurch ist das Landschaftsbild durch alte Streuobstwiesen, Ackernutzung und Weideflächen geprägt. Die Anhöhen des „Hörnle“, „Geißberg“ und „Steinhörnle“ fassen das durch viele Bachläufe geprägte Tal ein. An den Hängen nördlich der Siedlung und im Westen erstrecken sich Landschafts-, Natur-, und FFH-Schutzgebiete sowie geschützte Biotope. Dieser reiche Landschaftsraum bietet einen sehr hohen Freizeit- und Naherholungswert für die Bürgerinnen und Bürger in Simmozheim. Durch bestehende Landschaftseinschnitte in der Siedlungsstruktur sind die Streuobstwiesen und die Heckengäu-Hänge sehr schnell vom Ortskern aus erreichbar.<sup>2, 3</sup>

### 2.1.3 Abgrenzung und Flächenmerkmale

Das Sanierungsgebiet „Ortskern/ Schillerareal“ (s. Plan „Abgrenzung“), das durch den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Simmozheim bereits am 14. September 2017 festgelegt wurde, liegt im historischen Siedlungskern. Es umfasst die Schillerstraße und außerdem Teile der Goethestraße, der Blücherstraße, der Schulgasse, der Bohnenbergerstraße, der Weil der Städter Straße, der Merklinger Straße und der Hauptstraße (Kreisstraße). Insgesamt umfasst die Abgrenzung eine Fläche von rund 1,9 Hektar. Von dieser Fläche dienen 0,55 Hektar als Verkehrsfläche (28,9%). 0,51 Hektar sind überbaute Fläche (26,8%). Dieser hohe Anteil an versiegelten Flächen bietet aktuell wenig Erholungs- und Aufenthaltsräume.

Eine besondere Ausgangssituation für zukünftige Entwicklungen im Ortskern Simmozheim besteht darin, dass von den insgesamt 67 Flurgrundstücken im Abgrenzungsbereich 28 Flurgrundstücke in Gemeindeeigentum liegen. Weitere sechs Grundstücke sind zudem in Gemeinschaftseigentum, bei dem die Gemeinde Miteigentümer ist. Typisch für den in der Vergangenheit stark landwirtschaftlich geprägten Ortskern ist, dass von den 50 Gebäuden 28 Stück Nebengebäude - ehemalige Landwirtschaftsgebäude, Scheunen, Ställe oder Werkstätten – sind.

<b>Merkmal</b>	<b>Absolute Zahl</b>	<b>Prozentanteil</b>
Größe des Untersuchungsgebietes gesamt	1,9 ha	100 %
Verkehrsfläche	0,55 ha	28,9 %
Überbaute Fläche	0,51 ha	26,8 %
Anzahl der Flurgrundstücke (davon nur in Abschnitten)	67 (10)	
Anzahl der Flurgrundstücke in Gemeindeeigentum	28	
Anzahl der Flurgrundstücke im Eigentum des Kreises Calw	2	
Anzahl der Flurgrundstücke in Gemeinschaftseigentum (Gemeinde ist Mit-Eigentümer)	6	
Anzahl der Flurgrundstücke in Privateigentum	31	

Tabelle: Flächen und Nutzungsanteile im Abgrenzungsbereich (eigene Darstellung; Quelle: Gemeinde Simmozheim)

## 2.2 Zusammenfassung der wichtigsten Aspekte des Gebietes aus der Ortsanalyse

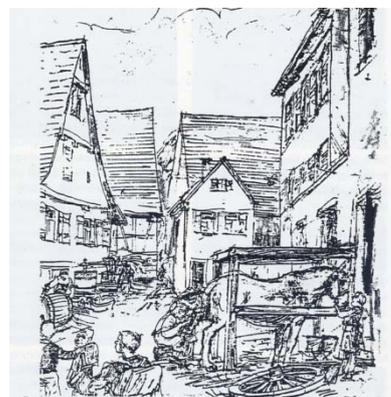
### 2.2.1 Historische und heutige Bedeutung, Ortsbild und historische Gebäude

Simmozheim besteht als Siedlung schon viele Jahrhunderte und wurde im Jahr 985 erstmals urkundlich erwähnt. Nur einige Jahre später wurde auch über ein Kirchengebäude berichtet, das sich wahrscheinlich am Standort der heutigen Kirche befand. Die drei großen Straßenzüge der Hauptstraße, der Weil der Städter Straße und der Blücherstraße sind in einer Karte aus dem Jahr 1799 in ihrem heutigen Verlauf ablesbar. Das Untersuchungsgebiet umfasst somit den historischen Kern der Siedlung.

Bis ins 19. Jahrhundert war der Ort geprägt durch das Leben der Kleinbauern, Handwerker und Tagelöhner. Der Schwarzenbach floss damals noch oberirdisch durch die Ortsmitte und ermöglichte an vielen Stellen Brunnen, von denen heute einige erhalten geblieben sind (z.B. in der Schillerstraße). Entlang der Hauptstraße prägten im 18. und 19. Jahrhundert viele Gasthäuser das Ortsbild. Im Untersuchungsgebiet besteht das ehemalige Gasthaus Sonne (Hauptstraße 14) noch als Pension und Bäckerei und Café. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal derzeit in Prüfung. Weitere fünf Kulturdenkmale nach §2 des Denkmalschutzgesetzes liegen in der Ortsmitte, darunter das Backhaus (Schillerstraße 23) sowie ein Gehöft (Hauptstraße 2), ein Fachwerkwohnhaus (Schillerstraße 14) und eine Scheune (Schillerstraße 14/2). Vier Scheunen und Wohnhäuser (Schillerstraße 8/1, 10, 12 und Hauptstraße 24) sind zudem ortsbildprägende Baukörper mit einem hohen Gestaltwert. Sie spiegeln die historische Bedeutung der Siedlung wieder und sind deshalb identitätsstiftend. Der abgegrenzte Siedlungsbereich hat vor allem durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft seine ursprüngliche Bedeutung weitestgehend verloren, ist heute jedoch für die alltägliche Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner wichtig. Das Versorgungszentrum umfasst das Rathaus sowie zahlreiche Einzelhändler und Dienstleister.<sup>3, 4</sup>



Postkarte vor 1926: Hauptstraße  
(Quelle: Simmozheim, Geschichte und Geschichten)



Zeichnung: Werkstätten und Schmiede  
in der Schillerstraße

## 2.2.2 Siedlungsstruktur des Ortskerns

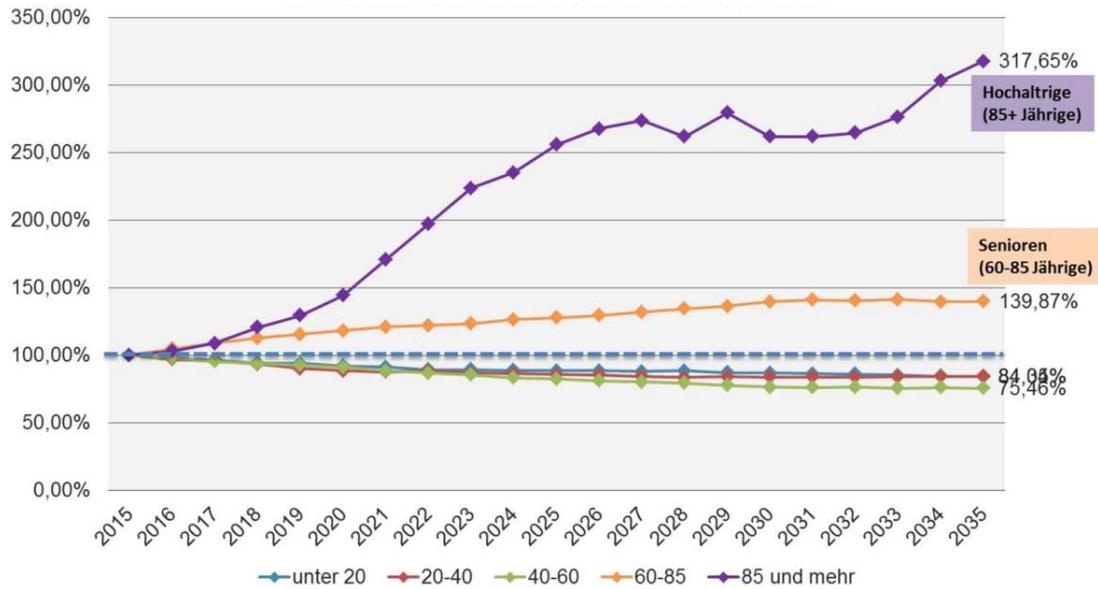
Die kleinteilige Struktur des ehemaligen Haufendorfes in der Talmulde bestimmt heute noch den zentralen Ortskern. Die großen, eng stehenden Kubaturen der Hofstrukturen, Scheunen, Handwerkshäuser und des Gasthofes, die entlang der historischen Straßenverläufe stehen, spiegeln den typischen Charakter eines gewachsenen Ortskerns wieder. Aus jüngerer Zeit stammen das Rathaus (1984), das Wohn- und Geschäftsgebäude des Lebensmittelhandels (Hauptstraße 22) sowie einige Einfamilienhäuser in der Schillerstraße. Diese Gebäude sind von etwas größeren Freiflächen oder Gärten umgeben.<sup>3</sup>

## 2.2.3 Nutzungsmischung im Ortskern

Der historische Ortskern wies ursprünglich eine hohe Nutzungsmischung auf, die sich im letzten Jahrhundert vor dem Hintergrund des Strukturwandels der Landwirtschaft stark gewandelt hat. Trotzdem herrscht in dem als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgezeichneten Bereich auch heute noch eine Nutzungsmischung vor. Neben der Verwaltung und der Bücherei im Rathaus sind hier ein Café mit Bäckerei und Pension, die Postfiliale, der Lebensmittelmarkt Nah und Gut mit Metzgerei sowie weitere Dienstleister und Berater vertreten. Im alten Backhaus finden regelmäßig kleine Veranstaltungen statt. Nördlich des Untersuchungsgebietes grenzt die Kirche mit Friedhof an. Das Feuerwehrhaus, die Schule und eine Kindertagesstätte schließen nicht weit entfernt an. Für den Untersuchungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan (es gilt §34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

## 2.2.4 Demographische Entwicklung

Aktuell leben in der Gemeinde Simmozheim 2.956 Einwohner in 1.244 Haushalten (Stand 2016<sup>5</sup>, ca. 2,4 Personen je Haushalt). Seit 2001 ist fast durchgängig eine positive jährliche Bevölkerungsbilanz zu verzeichnen. Maßgebend verantwortlich für die Zunahme der Einwohnerzahl war die laut Statistischem Landesamt seit 1975 konstante positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Durch die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete um den alten Ortskern herum konnte die Gemeinde Simmozheim seit den 1975er Jahren dem Wunsch vieler Familien nach einem Einfamilienhaus im Grünen in der Nähe der Ballungszentren entsprechen. Seit 1994 geht der Anteil der 25 bis 40 Jährigen, seit 2009 auch der Anteil der 20 bis 25 Jährigen jedoch tendenziell zurück. In den kommenden Jahren wird in Simmozheim eine verstärkte Umstrukturierung in der Altersstruktur der Bevölkerung stattfinden. Die heute mit 32% am stärksten vertretene Bevölkerungsgruppe der 40 bis 60 Jährigen wird auch in zwanzig Jahren – dann im Alter von 60 bis 80 Jahren – den größten Anteil ausmachen (s. Diagramm).<sup>5</sup>



(Vorausrechnung des Anstiegs der Bevölkerungsgruppen in 5 Altersgruppen mit Wanderung in Prozent mit Basis 2015 in Simmozheim, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017)

Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft sowie kleiner werdenden Haushalten wurde aktuell direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend ein Wohnkonzept speziell für Betreutes Wohnen älterer Menschen realisiert (s. Abbildung).



Betreutes Wohnen in der Ortsmitte (Quelle: FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH)

Neben der älter werdenden Gesellschaft wird auch der gesellschaftliche Wandel in den nächsten Jahren deutlicher zu spüren sein. Die Lebensweisen werden vielfältiger und differenzierter. Das Wohnideal des Einfamilienhauses wird zwar weiterhin existieren, doch es

wird häufig flexibleren und anpassungsfähigeren Wohntypen weichen müssen. Auf diese Entwicklungstendenzen der Bevölkerung müssen auch die zukünftigen Planungen reagieren. Der öffentliche Raum und die Baustrukturen sollten Lebens- und Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen bieten. Ein sozialer Treffpunkt zur Begegnung, zum Austausch und für Veranstaltungen scheint vor diesem Hintergrund im Ortskern von Simmozheim besonders notwendig. Momentan ist jedoch kein Platz in ausreichender Größe und in adäquater Gestaltung vorhanden.

## 2.3 Aufgaben für den Ortskern aus dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

Für eine ganzheitliche Gemeindeentwicklung wurde in einem intensiven und offenen Prozess ein Gemeindeentwicklungskonzept parallel als Grundlage für diese Untersuchungen ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat darin in Abstimmung mit der Bürgerschaft drei zukunftsweisende Leitthemen für die Gemeindeentwicklung „Perspektive Simmozheim 2030“ formuliert. Die drei Leitthemen wurden durch strategische Ziele konkretisiert, die mittelfristig umgesetzt werden sollen (hier in Grau dargestellt: Ziele, die nicht direkt für den Ortskern relevant sind):

### **Leitthema A: Simmozheim für Familien**

- SZ A1 Begegnungsmöglichkeiten gestalten.
- SZ A2 Bildungs- und Kulturangebote ausbauen.
- SZ A3 Betreuung und Unterstützung für Familien ermöglichen.
- SZ A4 Quartiere familien- und generationengerecht gestalten.
- SZ A5 Versorgungs- und Gastronomieangebote erweitern.
- SZ A6 Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten verbessern.

### **Leitthema B: Simmozheim für Senioren**

- SZ B1 Das zuhause Älterwerden erleichtern
- SZ B2 Institutionelle Pflegeangebote fördern.
- SZ B3 Altersgerechte Wohnformen ermöglichen.
- SZ B4 Barrierefreiheit in Alltag und Freizeit schaffen.
- SZ B5 Mobilität für Senioren sicherstellen.
- SZ B6 Medizinische Versorgung sichern.

### **Leitthema C: Simmozheim mit Lebensqualität und Identität**

- SZ C1 Kulturlandschaft bewahren und Naherholung ausbauen.
- SZ C2 Profil der Gemeinde schärfen.

- SZ C3 Dörfliches Ortsbild pflegen und weiterentwickeln.
- SZ C4 Nutzungsmischung im Ort erhalten und fortführen.
- SZ C5 Klimaschutz vorantreiben.
- SZ C6 Interkommunale Zusammenarbeit ausweiten.

Zudem hat die Gemeinde drei Schlüsselprojekte für die Zukunft bis 2030 festgelegt, mit deren vorbereitender Planung und späteren Umsetzung die einzelnen Ziele der Leitthemen angepackt werden. Für das Untersuchungsgebiet des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes ist das Schlüsselprojekt „Ortsmitte Schillerareal“ bedeutend, da der betroffene Bereich vollständig innerhalb der Abgrenzung liegt. Die Gemeinde hat es sich mit diesem Projekt im Gemeindeentwicklungskonzept bereits zum Ziel gesetzt, eine lebendige Ortsmitte als Treffpunkt aller Generationen zu schaffen. Die Analyse der Defizite und Stärken aus dieser Untersuchung (s. Kapitel 3) zeigen, dass im Bereich des „Schillerareals“ Handlungsbedarf besteht und deshalb das Schlüsselprojekt „Ortsmitte“ hier richtig angesiedelt ist.

## **2.4 Beteiligung im Untersuchungsgebiet**

### **2.4.1 Intensive Arbeit des Gemeinderates**

In einer intensiven Gemeinderatsklausur im November 2017 wurden die Leitthemen und strategischen Ziele für die Gemeindeentwicklung formuliert (s. Kapitel 2.3), sowie erste operative Ziele zu den jeweiligen Leitsätzen gesammelt, die in den folgenden Bürgerbeteiligungen überprüft und durch Projektideen ergänzt wurden. Der Gemeinderat befasste sich zudem in zahlreichen Gemeinderatssitzungen mit der Reflexion der Bürgerbeteiligungsergebnisse und der Ausarbeitung des Schillerareals als eines der Schlüsselprojekte.

### **2.4.2 Bürgerumfrage und Bürgerbeteiligung**

Im Prozess zur Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes fand eine intensive Beteiligung statt, deren Ergebnisse auch für das Integrierte gebietsbezogene Entwicklungskonzept im Untersuchungsgebiet relevant sind. Deshalb wird im Folgenden der Beteiligungsprozess kurz dargestellt und diejenigen Inhalte zusammenfassend aufgeführt, die den Bereich „Ortskern/ Schillerareal“ betreffen.

Nach einer ausführlichen Bestandsaufnahme durch die Ortsanalyse (Zusammenfassung relevanter Informationen s. Kapitel 2.2) wurde am 6. Oktober 2017 eine erste Bürgerversamm-

lung mit Ortsrundgang veranstaltet, bei der die Einwohnerinnen und Einwohner informiert wurden und gleichzeitig Missstände, Chancen und erste Zukunftsvisionen für „Simmozheim 2030“ benennen konnten. Im Folgenden sind die Nennungen zusammenfassend aufgeführt, die für das Untersuchungsgebiet „Ortskern/ Schillerareal“ relevant sind.

### **Misstände, Schwächen und Risiken im Ortskern/ Schillerareal aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger:**



Foto: Verortung von Missständen im Ortskern durch Bürgerinnen und Bürger bei Bürgerversammlung (eigene Aufnahme: planbar<sup>3</sup>)

- Fehlendes Parkkonzept und Parkplatzmangel (v.a. vor Rathaus, Schillerstraße = Spielstraße)
- Hohes Verkehrsaufkommen/ hohe Geschwindigkeit auf Hauptstraße, schlechte Wendemöglichkeit
- Kreuzung Hauptstraße/ Merklinger Straße ohne Fußgängerübergang
- Eingeschränkte Mobilität
- Eingeschränkte Barrierefreiheit (v.a. zum Betreuten Wohnen)
- Fehlende Freifläche/ fehlender Platz im Ortskern  
> Kein Kommunikationsort, kaum Verweilorte, keine Treffpunkte vorhanden
- Fehlende Räumlichkeit für Veranstaltungen
- Fehlende Gastronomie als Anlaufpunkt für Ortsfremde und Einheimische
- Mangelhaftes differenziertes Angebot im Bereich Versorgung
- Heterogenes Ortsbild
- Brachen/ Lücken im Ortsgrundriss
- Leerstand und Verfall der Gebäude im Schillerareal
- Fehlende Lokalidentität/ Gemeindeprofil
- Mangelndes Angebot im Bereich Kultur
- Mangel an neuen Wohntypologien

### **Stärken und Chancen für den Ortskern/ Schillerareal aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger:**

- Historische Fachwerkhäuser, dörflicher Charakter
- Hauptstraße Ecke Goethestraße: ehemaliger Straßenplatz, Bushaltestelle, heute als „Treffpunkt“ genutzt
- Nahversorgung im Ortskern
- Lage: Naturnah = Erholung, Ausblicke von den Anhöhen, Blickbezüge innerhalb des Ortes
- Gutes Naherholungsangebot: Wanderwege, Grillplatz
- Ein Lieblingsort im Ortskern: Backhaus

### **Zukunftsvisionen für Simmozheim 2030 der Bürgerinnen und Bürger für den Ortskern:**

- Schillerareal verkehrsfrei/ verkehrsberuhigt!
- Neuer Mittelpunkt: „Ortsmitte mit Ausstrahlung“, Treffpunkt in der Ortsmitte
- Neue Grünfläche bzw. Platzgestaltung für Jung & Alt
- Platz für Veranstaltungen
- Lebenswert für Ältere: Versorgung, Kulturelle Angebote, Treffpunkt für die Generation Ü60
- Aktivierung von leer stehenden Gebäuden vs. Abriss und Neuplanung
- Attraktiver/ verlässlicher ÖPNV
- Gemischte Wohnraumstrukturen
- Nahversorgung im Ortskern (nicht am Ortsrand) sicherstellen und ausbauen
- Ausbau Parkplatzangebot vs. Parkverbot in der Hauptstraße
- Historische Fachwerkhäuser, ortsbildprägende Baukörper  
> dörflichen Charakter erhalten, auch bei evtl. Neubauten beachten

Anschließend fand eine Bürgerumfrage statt, sowohl digital, als auch über Fragebögen im lokalen Mitteilungsblatt. Es wurden Fragen zur Beurteilung der aktuellen Lebensqualität, zur Identifikation und dem Ortsbild sowie zum Bildungs-, Betreuungs-, Pflege-, Sport- und Kulturangebot gestellt. Insgesamt wurden 306 Befragungsbögen ausgefüllt, 161 Stück davon online. Insgesamt ergab die Umfrage, dass die Bürgerinnen und Bürger sehr gerne bis gerne in Simmozheim leben. Das Ortsbild wird größtenteils als dörflich, idyllisch, aber auch als sanierungsbedürftig beurteilt. Die Ortsmitte beziehungsweise das Schillerareal soll nach Meinung der sich äussernden Bürgerinnen und Bürger hauptsächlich ein attraktiv gestalteter Ort zum Verweilen werden, einen lebendigen Treffpunkt mit Gastronomie beinhalten und als Mitte für Jung und Alt fungieren.

Zu den Leitthemen, die in der Gemeinderatsklausur formuliert worden sind, wurden in der Offenen Bürgerwerkstatt Anfang 2018 vertiefend Projekte, Gestaltungsideen und Umsetzungsmöglichkeiten gesammelt (s. Protokoll). Im Folgenden sind die Anregungen und Projektvorschläge aus der Bürgerbefragung und den Präsenzbeteiligungen gesammelt aufgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.



Fotos: Offene Bürgerwerkstatt am 19. Januar 2018 (eigene Aufnahmen: planbar<sup>3</sup>)

### **Projektvorschläge, Gestaltungsideen und Umsetzungsmöglichkeiten aus der Befragung und der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:**

#### Simmozheim für Familien:

- Gastronomieangebot ausbauen: Café, Mittagstisch, Eisdiele, Biergarten, Außenbewirtung, Bar, Imbiss
- Lebensmittelmarkt modernisieren und Angebotspalette ausbauen: Bioprodukte/ regionale Produkte
- Kulturräume: Kulturscheune, Werkstätten/ Repair-Café, (mobiles) Kino/ Open-Air-Kino, Ausstellungsräume, Kulturbühne, Jugendhaus einrichten, Bademöglichkeit, größere Bücherei, Kinder- und Jugendfarm
- Bessere ÖPNV-Anbindung, Anbindung an den VVS
- alternative Mobilität: Direktbusse, Teil-Auto (Sharing)/ Car2Go Konzept, Ruftaxi, E-Tankstellen, E-Bike-Verleih, Mitfahr-Börse
- Rad- und Fußwegeverbindung nach Merklingen
- Wohnraum schaffen
- Großer, heller und offener Platz für Veranstaltungen, als Treffpunkt und Begegnungsort für Jung und Alt
- „Chillout“ Bereich für Jung und Alt z.B. Holzliegen

- Betreuungsangebot: Günstige Betreuungsplätze (Krippe/ Kita), Leih-Oma/-Opa
- Internetplattform zum Austausch über aktuelle Themen

#### Simmozheim für Senioren:

- Gesundheitsangebot ausbauen: Ärzte, Physiotherapie, Apotheke, Fitnessstudio, Filteranlage für Holzofen im Backhaus, Bezahlbaren Pflegedienst für zuhause
- Nachbarschaftshilfe stärken, Seniorengenossenschaft, Gesprächskreis für pflegende Angehörige
- Barrierefreiheit, Bessere Straßenbeleuchtung, Barrierefreier ÖPNV
- Wohnkonzeptalternativen: Pflegeheim, Betreutes Wohnen/ Senioren-WGs, Mehrgenerationenhaus
- Treffpunkt für Jung und Alt, Seniorentreffpunkt: Austausch, Hobbies ausüben

#### Simmozheim mit Lebensqualität und Identität:

- Einzelhandelsangebot ausbauen: Floristik, Schreibwaren/ Bücher, Drogerie, Wochenmarkt/ Markthalle
- Ausbau Dienstleistungsangebot: Friseur, Paketstation/ E-Center-Abholmarkt für bestellte Ware in Weil der Stadt
- Verstärkte Verkehrskontrollen/ Lärmreduzierung/ Fußgängerzone  
> Beruhigung
- Parkplätze schaffen, Parkdauer beschränken
- Schnelles Internet
- Beschilderung Einrichtungen/ Radwegbeschilderung durch Ortsmitte/ Fahrrad-Schnellstraße zur S-Bahn
- Öffentliches WC
- Gestaltung öffentlicher Raum: Wasserspiel/ Kneipbecken, Sitzbänke/ Hollywood-Schaukel, Grün/ Pflanzen, LED-Beleuchtung, Amphitheater, Labyrinth im Pflaster, Duftgarten, alte Bäume erhalten, Boule-Bahn, neue schattenspendende Bäume/ Sonnenschutz, Spielflächen, Outdoor-Schachspiel, Brunnen erhalten, Bushaltestelle bei Nah&Gut aufwerten
- Erhalt der Bestandsgebäude vs. Abbruch der Bestandsgebäude
- Pflege der bestehenden Dorffeste
- Informationstafeln an historischen Gebäuden
- ortsbildprägendes Kellerhaus und „Winkele“ im Schillerareal erhalten
- Streuobstwiesen ausbauen
- Gewerbe nach Simmozheim holen
- Energieversorgungskonzept erstellen

### 2.4.3 Kinder- und Jugendbeteiligung

Die junge Generation in Simmozheim wurde zusätzlich gezielt beteiligt. In der Grundschule wurden alle Jahrgangsstufen (Klasse 1 – 4) nach ihren Wünschen für das Schillerareal gefragt und auch im Jugendforum wurden im Oktober 2017 Anregungen für Simmozheim 2030 aufgenommen und bei der Offenen Bürgerwerkstatt ausgestellt (s. Protokoll). Im Folgenden sind die Äußerungen aufgeführt, die die Projektideen der Bürgerbeteiligung ergänzen und für die Ortsmitte relevant sind.

#### **Anregungen und Gestaltungswünsche der Kinder und Jugendlichen für den Ortskern, die die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung ergänzen:**

- Gestaltungsvorschläge für den öffentlicher Raum: Trinkwasserbrunnen/ Springbrunnen, Hängematten, Bänke, Park mit Pflanzen und (Obst-) Bäumen
- Spielgelegenheiten: Schaukel, Rutsche, kleines Häuschen, Trampolin, Bällebad, Sandkasten, Spielburg
- Kulturangebot: Museum Simmozheim mit Modell vom Ort, Buch-Café, Kino, Schwimmbad, Boule-Platz/ Minigolf, Mal-Haus
- Treffpunkt: Partyraum/ Chill-Ecke/ Gestaltbarer Jugendtreff, (Mehrgenerationen-) Park
- Einzelhandelsangebot und Gastronomie: Spielzeugladen, Kiosk, Eisdiele, Dönerbude
- Infrastruktur: W-LAN, Parkverbote an unübersichtlichen Stellen



Foto: Ausstellung der Ergebnisse der Kinder- und Jugendlichenbeteiligung im Rathaus zur Offenen Bürgerwerkstatt (eigene Aufnahme: planbar<sup>3</sup>)

#### 2.4.4 Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Bereits im Zuge der 2005 erstellten Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs.2 und § 4 des BauGB beteiligt.<sup>6</sup> Da das damals untersuchte Gebiet nahezu alle Flurgrundstücke umfasste, die in der Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortskern/ Schillerareal“ aktuell beinhaltet sind, wurden die Behörden und Träger meist nicht erneut um Stellungnahme gebeten. Die Inhalte der damaligen Stellungnahmen sind hier zusammenfassend beschrieben, soweit Anregungen für die Entwicklungsziele abgegeben wurden. Prinzipielle Bedenken wurden bereits 2005 nicht vorgebracht.

##### **TöB „Landratsamt Calw (verschiedene Referate/ Fachbereiche)“, Calw vom 29.08.2005:**

Das Städtebaureferat empfahl die vorhandenen Fußwegeverbindungen zu erhalten beziehungsweise auszubauen. Die Schaffung halböffentlicher Flächen wurde begrüßt. Das Referat Straßenbau merkte an, dass die Kreisstraße K4377 (Hauptstraße) bereits ausgebaut wurde und keine weiteren Änderungen geplant seien. Bei Maßnahmen im Randbereich (Gehwege o.ä.) ist dieses rechtzeitig zu beteiligen. Die Nutzung von Grundwasser und Erdwärme muss wegen der Lage in der weiteren Schutzzone, Zone II A, des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Trinkwassererfassung in Simmozheim ausscheiden, die Nutzung anderer erneuerbarer Energien sollte jedoch geprüft werden.<sup>6</sup>

##### **TöB „Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg“, Freiburg vom 11.08.2005**

Die Stelle rät auf Grund der oberflächennahen Schicht des Unteren Muschelkalkes zu einer Beratung durch ein Ingenieurbüro bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen.

Die Gemeinde steht bezüglich der Kulturdenkmale im abgegrenzten Gebiet in engem Austausch mit dem Referat Stadtсанierung/ Denkmalschutz/ Landesplanung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.<sup>6</sup>

##### **Erneute Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Karlsruhe vom 25.09.2017**

##### **Zum Abbruch der Gebäude und baulichen Anlagen im Areal Schillerstraße 14**

Die Bedenken des Denkmalamtes bezüglich eines Abbruches des Kulturdenkmals (§2 DSchG) in der Schillerstraße 14/2 werden zurückgestellt. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist zu schlecht und der Aufwand für einen Erhalt unverhältnismäßig. Als Auflage für den Abbruch wird eine umfangreiche zeichnerische Bestandsdokumentation gestellt. Hierzu sind

unter anderem Pläne aller Geschosse, des Tragwerks, der Fassaden und von konstruktiven Besonderheiten anzufertigen, zu beschreiben und mit Fotos zu dokumentieren. Ein Abbruch ist der Behörde mitzuteilen und das Gebäude anschließend aus der Liste der Kulturdenkmäler zu streichen.

Die Archäologische Denkmalpflege rechnet im historischen Ortskern und vor allem um die Kirche mit unterirdischen Spuren aus den mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsphasen. Deshalb sind die Bodeneingriffe und Neubebauungen in diesem Bereich mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen und nur nach einer fachgerechten Dokumentation etwaiger Befunde zustimmungsfähig. Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden wird eine Voruntersuchung im Vorfeld durch das LAD empfohlen, um zu erkunden, ob und in welchem Umfang Rettungsgrabungen benötigt werden.

Die Gemeinde Simmozheim hat bereits die Bestandsdokumentation des Kulturdenkmals in der Schillerstraße 14/2 beauftragt.<sup>7</sup>

#### 2.4.5 Einschätzung zur Gebietsentwicklung

In Vorbereitung auf die vertiefende Planung im Bereich „Schillerareal“ wurden die Möglichkeiten einer extern beauftragten Projektentwicklung für diesen Bereich erkundet. Die STEG empfiehlt eine ganzheitliche und umsetzungsorientierte Projektentwicklung des Areals mit allen zukünftigen öffentlichen und privaten Nutzungen und Räumen. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie sollten mögliche Investoren- und Bauträger angesprochen werden und um einen Projektvorschlag gebeten werden. Die Gemeinde kann so einerseits eine städtebauliche Qualität im Areal einfordern und andererseits eine partielle Entwicklung von ausschließlich wirtschaftlich attraktiven Einzelnutzungen vermeiden. Die Aufstellung eines Rahmenplans mit der Festlegung der Nutzungen ist aus Sicht der Projektentwicklung die Grundlage für die Gebietsentwicklung und eine Machbarkeitsstudie.

### 3 Städtebauliche Defizite und Chancen im Ortskern

Ausgehend von der städtebaulichen Bestandsanalyse und den Äußerungen aus der vielschichtigen Beteiligung der Verwaltung, der Behörden, von Sachverständigen und der Bürgerinnen und Bürger, wurden die verschiedenen Defizite, Missstände und Konflikte sowie die Stärken und Chancen des Untersuchungsgebietes im aktuellen Zustand ermittelt. Diese sind im Folgenden kategorisiert aufgeführt und in den zugehörigen Plänen verortet dargestellt.

#### 3.1 Defizite und Konflikte

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände wurden im Zuge der städtebaulichen Analyse in funktionale, strukturelle, räumlich-gestalterische und bauliche Defizite unterteilt: Funktionale und strukturelle Missstände beziehen sich auf die mangelnde Sicherstellung der lokalen Wohn-, Gewerbe-, Versorgungs-, Freizeit-, und Infrastrukturnutzungen durch die aktuelle Beschaffenheit der Gebäude und der städtebaulichen Strukturen. Sie zeigen außerdem Anforderungen für das soziale, gemeinschaftliche Leben sowie die Sicherheit im öffentlichen Raum auf.

Die räumlich-gestalterischen Defizite beziehen sich vorrangig auf das Ortsbild und den Ortsgrundriss. Sie beeinflussen die typische Identität, das Erscheinungsbild von Gebäuden, Straßen und Plätzen oder die Aufenthaltsqualität im Ortsteil negativ.

Bauliche Missstände werden hier durch die Beschreibung der Gebäudesubstanz bestimmt. Dabei wird in vier unterschiedliche Kategorien unterschieden: ohne/geringe Mängel, teilweise Mängel an einzelnen Bauteilen wie beispielsweise dem Dach, erhebliche Mängel an mehreren Bauteilen bzw. der Notwendigkeit zur umfassenden energetischen Sanierung und substanzuelle Mängel am Großteil der Gebäudekonstruktion.

(s. Plan Defizite und Konflikte)

##### 3.1.1 Strukturelle Defizite

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine gute Nutzungsmischung auf, jedoch stehen die Gebäude im Bereich „Schillerareal“ nahezu komplett leer. Dies ist vor allem durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft begründet, durch den die meisten Hofnutzungen aufgegeben wurden. Das bestehende Nebeneinander von Wirtschafts- und Wohngebäuden ist heute nicht mehr zeitgemäß. Deshalb sind sowohl die Scheunen, als auch die Wohnhäuser und Werkstätten meist langjährig ungenutzt (10 Gebäude) beziehungsweise

nur noch stark eingeschränkt genutzt (3 Gebäude). Damit verfallen die Gebäude, die ein Stück Geschichte erzählen, immer weiter.

Durch die in die Jahre gekommene Straßenraum- und Wegegestaltung in der Schillerstraße und der Goethestraße, sowie am Ende der Hauptstraße, wird zudem die Aufenthaltsqualität teilweise gemindert. Obwohl entlang der Hauptstraße im öffentlichen Raum die Freiräume und Bepflanzungen erneuert wurden, wird hier noch ein Aufwertungspotenzial gesehen. Es überwiegt der Eindruck eines Verkehrsraumes. Die Flächen für Fußgänger können in der derzeitigen Gestaltung und Ausformung nicht als Verweil- oder Aufenthaltsorte von den Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden.

Das Fehlen einer klar ausgeformten und gestalteten Ortsmitte als sozialer Treffpunkt im gesamten Ortskern ist der schwerwiegendste strukturelle Missstand. Eine größere Platzfläche im Zentrum für Veranstaltungen und Feste ist nicht vorhanden. Die Begegnung von unterschiedlichen Gesellschafts- und Altersgruppen wird derzeit durch die städtebauliche Struktur im Ortskern nicht ermöglicht, was für den Wohnstandort Simmozheim und besonders den historischen Ortskern ein großes Defizit darstellt.



Schillerstraße 12: Leerstand und Verfall der Substanz



Schillerstraße 14/2: Teilleerstand, Substanzelle Mängel am Kulturdenkmal



Schillerstraße 8/1 (Rückseite): Schlechter Pflegezustand von Gebäude und Freibereich



Schillerstraße 6 - 8: Leerstände, erhebliche Mängel in der Bausubstanz



Schillerareal: Leerstände beeinträchtigen das Umfeld



„Winkelle“ zw. Schillerstraße 14/2, 12: wichtige, aber auffällige Wegeverbindung



Hauptstraße 14, 14/1: mangelnde Attraktivität privater Freiflächen, hoher Versiegelungsgrad



Goethestraße: mangelnde Attraktivität privater Freiflächen, hoher Versiegelungsgrad



Rathaus: nicht zeitgemäße Gestaltung öffentlicher Freiflächen, wenig attraktiv zum verweilen



Hauptstraße Kreuzung Blücherstraße: fehlende Aufenthaltsqualität, reiner Verkehrsraum

### 3.1.2 Funktionale Konflikte

Die meisten funktionalen Konflikte im Ortskern bestehen entlang der Hauptstraße. Zu den Stoßzeiten - vormittags und am frühen Abend – ist das Verkehrsaufkommen auf der zentralen Ortsdurchfahrtsstraße hoch und damit auch die Lärm- und Emissionsbelastung. In der unteren Merklinger Straße besteht aktuell keine Straßenquerungsmöglichkeit und die Straßenquerung ist erschwert. Besonders im Hinblick auf das neu entstandene Gebäude für „Be-

treutes Wohnen“ an dieser Ecke und die Schule, sollte der Missstand behoben werden. In diesem Abschnitt der Straße und um das alte Gehöft in der Bohnenbergerstraße 2, Ecke Hauptstraße sind die Beläge der Fußwege und der Gasse zum Teil erneuerungsbedürftig und stellen so Stolperfallen besonders für ältere Menschen dar.

Entlang der Hauptstraße sind aktuell die meisten Einzelhändler, Dienstleister und öffentlichen Dienste im Untersuchungsgebiet angesiedelt. Obwohl die Anzahl der öffentlichen und privaten Parkplätze hier recht groß ist, kommt es vermehrt zu belastendem Parksuchverkehr im gesamten Quartier.

Am ehemaligen Straßenplatz an der Hauptstraße Ecke Blücherstraße liegt die zentrale Bushaltestelle der Ortsmitte. Der Bus zwischen Weil der Stadt und Calw fährt tagsüber im 30-Minuten-Takt und abends stündlich bis Mitternacht über Simmozheim. Von den Bürgerinnen und Bürgern wird jedoch die eingeschränkte Nahverkehrsmobilität oft als Missstand angeführt.

Funktionale Konflikte sind zudem in weiteren fünf Bereichen anzutreffen, in denen die Grundstücksverhältnisse historisch bedingt eine zeitgemäße Wohnqualität und Erschließung beeinträchtigen. Teilweise verwinkelte und kleine Grundstückszuschnitte, eine hoher Überbauungsanteil, Grenzbebauungen und damit erschwerte Belichtungsmöglichkeiten sind an folgenden Gebäudekomplexen anzutreffen: Schillerstraße 27, Hauptstraße 14 und 14/1, Hauptstraße 17 sowie überwiegend im Schillerareal (Schillerstraße 14/2, 14/3, 4, 6, 8, 8/1, 12). Die Funktion und Nutzung der Grundstücke der Schillerstraße 13/1, 14/2, 19 und 20 sind zusätzlich durch eine erschwerte Erschließung eingeschränkt.



Hauptstraße: Enger Fußweg auf der Westseite, reiner Verkehrsraum



Merklinger Straße Einmündung Hauptstraße: fehlende Straßenquerungsmöglichkeit



Hauptstraße 8, Rathaus: begrenzte öffentliche Stellplätze



Hauptstraße 17 und 15: schwierige Grundstücksverhältnisse

### 3.1.3 Bauliche Missstände

Bausubstanz	Anzahl Hauptgebäude	Anzahl Nebengebäude	Anteil Hauptgebäude	Anteil Nebengebäude
Ohne/ geringe Mängel	6	3	12%	6%
Teilweise Mängel	9	6	18%	12%
Erhebliche Mängel	5	11	10%	22%
Substanzielle Mängel	2	8	4%	16%
Summe	22	28	44%	56%

Tabelle: Überblick über den Zustand der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet (eigene Aufstellung: planbar<sup>3</sup>)

Für die Beurteilung der Gebäudesubstanz und der baulichen Missstände wurden die von außen sichtbaren Mängel (z.B. an Fassade, Fenstern, Dach, etc.) erhoben. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass bei augenscheinlichen äußeren, erheblichen und substanziellen Mängeln auch im Innenausbau und der Ausstattung Handlungsbedarf besteht. Dem Gesamteindruck entsprechend wurden die Gebäude in vier Kategorien eingeordnet (s. Tabelle oben und Planteil).

Aus der Kartierung im Plan wird ersichtlich, dass vor allem an den Randbereichen des Untersuchungsgebietes bauliche Mängel an den Gebäuden zu finden sind. Die substanziellen und erheblichen Baumängel (zusammen 52%) sind überwiegend im nördlichen Schillerareal und südlich der Goethestraße zu finden. In diesen Bereichen stehen alte, meist landwirtschaftlich geprägte Haupt- und Nebengebäude, die überwiegend in Fachwerkkonstruktion gebaut wurden. Darunter befinden sich auch Denkmale und ortsbildprägende Baukörper, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Dazu zählen auch die Scheunen und das Kellerhaus, die das sogenannte „Winkelle“ bilden (Schillerstraße 8/1, 10, 12, 14/2) und zwei weitere Hofanlagen (Bohnenbergerstraße 2 und Hauptstraße 24). Insgesamt weisen 10

von 50 Gebäuden substanzielle und damit auch konstruktive Mängel auf, die nur mit hohem Aufwand instandgesetzt werden können.

Die ehemaligen Handwerkerhäuser mit Nebengebäuden in der Schillerstraße 4, 6 und 8 haben erhebliche Mängel, genauso wie in der Hauptstraße 17 und 24 sowie weitere vier Gebäude im Gebiet. Auch sie müssten mit erhöhtem Erneuerungsaufwand modernisiert werden.

Die denkmalgeschützten Häuser in der Schillerstraße 14 und das Backhaus in der Schillerstraße 23 sowie das ehemalige Gasthaus Sonne (Hauptstraße 14, Denkmal in Prüfung) wurden in neuerer Zeit saniert. Sie sind –trotz teilweise noch vorhandener Mängel – ein gutes Beispiel, wie die alte Bausubstanz bei geeigneter Modernisierung auch für aktuelle Bedürfnisse genutzt werden kann.

Im zentralen Baufeld sind die Gebäude überwiegend jüngeren Baudatums und deshalb noch in besserem Zustand. Dazu zählen das Rathaus, das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Lebensmittelmarkt sowie fünf weitere Wohn- und Nebengebäude. Insgesamt sind damit nur 16% der Gebäude im Untersuchungsgebiet in gutem baulichem Zustand und entsprechen den zeitgerechten Nutzungsanforderungen.



Hauptstraße 24: Erhebliche Mängel an der Bausubstanz



Schillerstraße 12, 8/1: Substanzielle Mängel an der Bausubstanz



Schillerstraße 10: Substanzielle Mängel an der Bausubstanz



Bohnenbergerstraße 2: Substanzielle Mängel an der Bausubstanz der Nebengebäude

### 3.1.4 Räumliche und gestalterische Defizite

Direkt hinter dem Rathaus wurde vor wenigen Jahren ein Wohnhaus mit zwei angebauten Nebengebäuden abgebrochen, die sich in schlechtem baulichen Zustand befanden und bei denen eine Modernisierung nur bedingt möglich gewesen wäre.<sup>6</sup> Seitdem besteht hier eine Lücke im Ortsgrundriss und die Raumkanten fehlen.

Die Gebäudegestaltung im Untersuchungsgebiet stellt sich auf Grund der sehr unterschiedlichen Erbauungsdaten uneinheitlich dar. Vor allem entlang der Hauptstraße ist das Ortsbild als heterogen zu bezeichnen, was sich störend auf das Gesamtbild auswirkt. Die mangelnde Attraktivität und der schlechte Pflegezustand privater Freiflächen, aber auch der (nicht öffentlich zugänglichen) gemeindeeigenen Freiflächen im Schillerareal beeinträchtigen das Ortsbild und auch die Aufenthaltsqualität in den umliegenden Bereichen. Gerade hier führt durch das sogenannte „Winkeler“ eine wichtige Fußwegeverbindung in das angrenzende Wohnquartier. Der Eindruck des Ortsbildes ist im Untersuchungsgebiet insgesamt durch den hohen Versiegelungsgrad privater Freiflächen und die geringe Gestaltung der öffentlichen Grün- und Platzflächen beeinträchtigt.



Schillerstraße (ehemals 7): Brache, Lücke im Ortsgrundriss



Schillerstraße 10, 8/1, 12: verfallene Freiflächen beeinträchtigen das Ortsbild



Bohnenbergerstraße 2: Differenter Modernisierungszustand, heterogenes Ortsbild



Hauptstraße 14, 14/2, 18: Kleinteilige, moderne Anbauten an Fachwerkgebäude, heterogenes Ortsbild

### 3.2 Stärken und Potenziale

Wie in Kapitel 2.2.4 beschrieben, wird die Bewohnerschaft in Simmozheim in den nächsten Jahrzehnten durchschnittlich immer älter und tendenziell individueller werden. Mit dem Projekt zum Betreuten Wohnen im Ortszentrum (Hauptstraße 3) wurde bereits ein zukunftsweisender Baustein realisiert. Jedoch müssen weitere Projekte in den Bereichen Wohnungsangebot, Freiraumgestaltung und soziale Treffpunkte folgen, damit der Ortskern auch in Zukunft strukturell, funktional und gestalterisch den Anforderungen der gewandelten Gesellschaft gerecht werden kann. Der Ortskern von Simmozheim hat als Grundlage dafür bereits einige Stärken und Potenziale, die eine zeitgerechte Entwicklung des Untersuchungsgebietes ermöglichen.

### 3.2.1 Strukturelle und funktionale Potenziale

Eine entscheidende positive Grundlage ist die große Anzahl an gemeindeeigenen Grundstücken im Ortskern. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren bereits in Vorbereitung auf die anstehende Gebietsentwicklung Grundstücke erworben. Deshalb ist die Gemeinde heute Eigentümer (bzw. Miteigentümer) zahlreicher Flurgrundstücke im „Schillerareal“. Da die Gebäude in diesem Bereich großteils völlig leer stehen oder nur noch zeitweise genutzt werden und in schlechtem baulichen Zustand sind, birgt dieses Areal ein großes Potenzial zur strukturellen und funktionalen Neubepflanzung. Eine Neuordnung und neue Nutzung in dem Bereich würde Raum für eine neue Ortsmitte schaffen. Die Lücke im Ortsgrundriss kann an dieser Stelle mit einbezogen und neu bespielt, beziehungsweise geschlossen werden. Hier kann, in unmittelbarer Nähe zu den wichtigen öffentlichen Nutzungen von Rathaus, Bücherei, Kirche und Grundschule, ein sozialer Treffpunkt mit differenzierten Freiräumen und multifunktionalen Räumen entstehen. Das große Areal birgt das Potenzial zum Ausbau des Nutzungsspektrums hinsichtlich der sozialen Infrastruktur und des Versorgungsangebotes. Auch die Wohnnutzung im Ortskern kann dadurch gestärkt werden. Zudem kann die Grundstückerschließungssituation teilweise erleichtert werden. (s. Planteil Stärken und Potenziale)

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen und zahlreichen kleinen Platzbereiche könnten noch differenzierter und großflächiger gestaltet werden, um so jeweils eine eigenständige Qualität zu entwickeln. Die Schillerstraße ist in Abschnitten schon heute eine verkehrsberuhigte Spielstraße. Diese öffentlichen Freiräume und Straßenräume bergen das große Potenzial für kleine Verweilorte und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Weitere umliegende Grünflächen sowie Streuobstwiesen und Naherholungsräume sind nicht weit vom Ortskern entfernt und schnell zu Fuß erreichbar. Eine Vernetzung mit der Ortsmitte könnte neue Freiraumqualitäten und Nutzungen fördern.

### 3.2.2 Bauliche Potenziale

Wie bereits im vorangegangenen Kapitelabschnitt beschrieben, sind bei über der Hälfte der Gebäude bauliche Mängel vorhanden. Hierzu zählen auch bedeutende, ortsbildprägende Baukörper im Schillerareal. Hier ist eine Erhaltung auf Grund des notwendigen, sehr hohen Sanierungsaufwandes und im Hinblick auf eine künftige Nutzung genau zu prüfen. Neben diesen Leerständen aus Gemeindeeigentum im Schillerareal, sind auch einige Privathäuser sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Besonders die denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude sollten - auch im öffentlichen Interesse - soweit möglich erhalten und gepflegt werden. Diese für das Ortsbild charakteristischen Baukörper mit baugeschicht-

lichem Wert sind wichtige Faktoren für die Identifikation der Bürgerschaft mit ihrem dörflichen Wohnort. Auch die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude und das Gasthaus haben daher zusätzlich eine kulturelle und soziale Bedeutung. Die Wirtschaftsgebäude und Scheunen, wie in der Hauptstraße 17 oder in der Schillerstraße 27 könnten für die Besitzer wieder besser nutzbar gemacht werden. Für die Wohngebäude mit teilweisen Mängeln bietet eine umfassende energetische Sanierung die Möglichkeit einer Wertsteigerung und einer Anpassung an moderne Wohnstandards.

### 3.2.3 Räumliche und gestalterische Stärken

Obwohl die Gebäude im Schillerareal eine sehr schlechte Bausubstanz aufweisen und im Hinblick auf die zukünftig gewünschte Nutzung des Areals kaum zu erhalten sein werden, sind deren Kubatur und die Raumkanten prägend für den Bereich. Der historische Ortsgrundriss mit der großflächigen, landwirtschaftlichen Nutzung und den aneinandergereihten Handwerkerhäusern sind städtebaulich bedeutend für das Ortszentrum und genauso gestaltgebend für den gewachsenen Ort wie die vielen Brunnen (s. Kapitel 2.2.1). Das denkmalgeschützte Ensemble aus Kirche und Friedhofsanlage grenzt zudem direkt an das Areal. Die Wasserelemente stehen immer in Verbindung mit einem kleinen Platzbereich. An einigen sind bereits Bepflanzungen, neue Bäume und Sitzgelegenheiten vorhanden, die den Ortskern auszeichnen, jedoch bergen diese weiteres Gestaltungspotenzial zu attraktiven, vielseitigen Verweilorten. Eine Aufwertung des Wohnumfeldes wirkt sich zudem positiv auf die Bindung der Eigentümer und deren Sanierungsbereitschaft aus.

Einige wenige für die Gemeinde charakteristische private Gärten und Grünflächen sind bereits im Ortskern zu finden. Ausgehend von diesen und in Anlehnung an die Gestaltung der öffentlichen Freibereiche sollten außerdem auch die momentan stark versiegelten Freiflächen neu gestaltet werden. Zum Teil ist eine Umnutzung ebenfalls denkbar. Vor allem bei den privaten Parkierungsflächen im halböffentlichen Raum des Nah & Gut in der Goethestraße wäre eine Bebauung zu Gunsten einer Erweiterung der Verkaufsfläche denkbar. Um dem heterogenen Ortsbild entgegenzuwirken und die Ablesbarkeit des historischen Ortskerns von Simmozheim zu stärken, könnten die Gestaltungsempfehlungen als Hilfestellung für Modernisierungen und Neuplanungen formuliert und vom Gemeinderat beschlossen werden.

## **4 Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern**

### **4.1 Übergeordnete Entwicklungsschwerpunkte**

Die städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkte für den „Ortskern/ Schillerareal“ gehen im Sinne eines integrierten Konzeptes über die traditionellen, investiven Handlungsfelder der Stadterneuerung hinaus und berühren in vielen Punkten sozial-gesellschaftliche Bereiche. Bereits im Gemeindeentwicklungskonzept (s. Kapitel 2.3) hat sich Simmozheim gemeinsam mit seinen Bürgerinnen und Bürgern auf einen inklusiven und gemeinschaftlichen Leitkurs verständigt. „Simmozheim für Familien“, „Simmozheim für Senioren“ und „Simmozheim mit Lebensqualität und Identität“ sind die Leitthemen, die übergeordnet auch für das gebietsbezogene Entwicklungskonzept im Ortskern stehen. Deshalb sollen öffentlich zugängliche Begegnungsräume, vielfältige Versorgungs- und Kulturangebote sowie Infrastruktur und Mobilität für alle Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet und geschaffen werden. Mit der Bündelung der Entwicklungsschwerpunkte in konkrete Handlungsfelder soll die umfassende Struktur aufgezeigt und eine zügige Umsetzung angestrebt werden.

Folgende wesentliche Handlungsfelder sollten zur Beseitigung der städtebaulichen Defizite und der Nutzung der vorhandenen Potenziale angegangen werden (s. Planteil).

### **4.2 Handlungsfelder**

#### **4.2.1 Gestaltung der Entwicklungsfläche „Schillerareal“ als identifikationsstiftenden Treffpunkt für Jung und Alt**

Die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche stellt das „Schillerareal“ dar. Eine Neuordnung der gemeindeeigenen Grundstücke sowie der Abbruch substanziell geschädigter Leerstände ermöglicht die Herstellung einer attraktiven neuen Ortsmitte. Hier können ein öffentlicher Platz, Veranstaltungsflächen, Gastronomie, vereinzelt Einzelhändler, alternative Wohnraum- und Pflegeangebote sowie öffentliche Nutzungen und Bildungs- und Kulturangebote entstehen. Es sollte ein differenzierter Begegnungsraum entstehen, der alle Einwohnerinnen und Einwohner Teilhabemöglichkeiten anbietet, eine gesellschaftliche Durchmischung fördert und die Identität des historischen Ortskerns lebendig weiterentwickelt. Die Bürgerinnen und Bürger haben neben dem Gemeinderat verschiedene Vorschläge für die

Nutzung und Gestaltung eingebracht. Die „Ortsmitte Schillerareal“ ist als eines der drei Schlüsselprojekte im Gemeindeentwicklungskonzept fest verankert. Die zukünftige Entwicklung des Areals erfolgt im Weiteren mit der Erstellung eines Rahmenplans.

#### 4.2.2 Rathausumfeld als Ausgangspunkt für Bürgerdienste

Das sehr zentral gelegene Rathausgebäude an der Durchfahrtsstraße ist in gutem baulichem Zustand und kann durch die Gestaltung des öffentlichen Platzes an der Hauptstraße als ein Verweilort weiter aufgewertet werden. Die Bücherei und die Verwaltungsstellen sind hier bereits untergebracht. Die Bürgerdienststellen sollen hier zukünftig weiter ausgebaut und beispielsweise das Bürgerbüro vergrößert werden. Die Nähe zum Entwicklungsgebiet Schillerareal und der zukünftigen neuen Ortsmitte fördert räumliche, wirtschaftliche und verwaltungstechnische Synergieeffekte.

#### 4.2.3 Vernetzung der öffentlichen Räume und Einrichtungen

Um das Untersuchungsgebiet „Ortskern/ Schillerareal“ ordnen sich in der Nähe einige öffentliche Einrichtungen und Räume an: zum Beispiel die Kirche, Feuerwehr, Schule und eine Kindertagesstätte. Dieses enge Beziehungsgeflecht kann zukünftig auch durch eine räumliche Vernetzung unterstrichen werden. Die Verbesserung der baulichen Zustände der Gehwege, eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes als Aufenthaltsraum – vor allem in der Schiller – und in der Goethestraße – sowie die Ergänzung einer Straßenquerungsmöglichkeit können dazu beitragen.

#### 4.2.4 Entwicklungsfläche für den Einzelhandel

Die private Parkfläche in der Goethestraße, die dem Lebensmittelmarkt zugeordnet ist, stellt eine große versiegelte Freifläche im Ortskern da. Im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung und der Sicherung des Nahversorgungsangebotes sollte hier eine Entwicklungsfläche für den Einzelhandel vorgesehen werden.

#### 4.2.5 Identitätsstiftende Freiräume stärken

Die fünf bestehenden öffentlichen, kleinen Platzbereiche und Grünflächen im untersuchten Quartier sind großteils aus der historischen Struktur erhalten. Die aktuelle Gestaltung kann zeitgemäß überarbeitet und ausdifferenziert werden. So können die Freiflächen als attraktive

Verweilorte genutzt werden und wieder zur Ortsidentität beitragen. Diese wenig aufwändige Aufwertung des Wohnumfeldes kommt auch den direkten Anwohnern und Eigentümern zugute, die dadurch stärker an den Ort gebunden werden.

#### 4.2.6 Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume an der Hauptstraße

Besonders die Gestaltung entlang einer Ortsdurchfahrt ist für Anwohner und Besucher für das Gesamterscheinungsbild eines Ortes bedeutend. Um einerseits den „ersten Eindruck“ zu verbessern, aber andererseits vor allem die Aufenthaltsqualität für die Bürgerinnen und Bürger zu steigern, sollte der Straßenraum vor allem im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Blücherstraße sowie entlang des Friedhof und im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Merklinger Straße gestaltet werden. Dazu gehören die öffentlichen Platzflächen, Bepflanzungen sowie die privaten Hofbereiche und Gärten zur Straßenseite.

#### 4.2.7 Vernetzung zwischen Ortsmitte und den Naherholungsräumen

Das Potenzial der fußläufig schnell erreichbaren Naherholungsräume um den Ortskern (Streuobstwiesen, Hörnle, Geißberg) sollte genutzt werden, indem eine Vernetzung etabliert wird. Dazu sollte zum einen die Aufwertung der Freiflächen im Ortskern erfolgen. Zum anderen könnte durch die Lenkung der (Wander-) Wege in der Umgebung durch den Ort hindurch eine Aufwertung des Ortskerns erfolgen und der Tourismus in beschränktem Maße in den Ortskern gelenkt werden.

#### 4.2.8 Vernetzung zwischen Ortsmitte und den Quartieren

Neben der Vernetzung der Grünräume sind die Wegeverbindungen zwischen dem Ortskern und den umliegenden Quartieren sehr wichtig für die Belebung der Ortsmitte. Dabei sollten vorrangig die bestehenden Fußwegeverbindungen erhalten bleiben sowie baulich und gestalterisch aufgewertet werden. Im Besonderen ist hier der Durchgang von der Schillerstraße durch das „Winkele“ - zwischen den Gebäuden Schillerstraße 8/1, 12 und 14/2 hindurch – als Fußwegeverbindung zu erhalten und attraktiv zu gestalten.

#### 4.2.9 Verkehrs- und Parkkonzept mit Verkehrsberuhigung

Die Verkehrsbelastung zu Stoßzeiten und der teilweise vorhandene Parksuchverkehr rund um das Quartier im Ortskern wurden von den Bürgerinnen und Bürgern mehrfach als Miss-

stand genannt. Im Zuge der Entwicklung im Bereich Schillerareal soll deshalb ein Verkehrs- und Parkierungskonzept für die gesamte Ortsmitte fortgeführt werden. Dabei ist der Stellplatzbedarf der Einzelhandelskunden, gleichzeitig aber auch die geforderte Aufenthaltsqualität der neuen Ortsmitte zu bedenken. Entlang der Schillerstraße sind drei kleine Plätze gelegen, die in einer Raumfolge zu Verweilorten aufgewertet werden könnten. Zudem wird die neue Ortsmitte weitere Freiflächen im Schillerareal schaffen. Soll die neue Ortsmitte vornehmlich als Treffpunkt und Aufenthaltsort mit einem großen Dorfplatz dienen, sollte die obere Schillerstraße deshalb verkehrsberuhigt werden oder sogar als Fußgängerbereich angelegt werden.

#### 4.2.10 Ausbau des Mobilitätsangebotes

Durch die älter werdende Gesellschaft und die Lage Simmozheims im Einzugsraum der Ballungszentren ist die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr sehr wichtig. Ein Ausbau der Verbindungen ist auch von der Bürgerschaft ausdrücklich gewünscht. Im Bereich der Hauptstraße ist die Lokalisierung innovativer Mobilitätsalternativen an mehreren Stellen möglich. Denkbar ist beispielsweise ein Ruf-Auto-Service. Eine Elektroladestation für Autos mit der Möglichkeit für Carsharing ist bereits auf dem Parkplatz des Betreuten Wohnens an der Hauptstraße angebracht.

#### 4.2.11 Barrierefreiheit im öffentlichen Raum schaffen

Bei der Umgestaltung und Erneuerung von öffentlichen Wegen und Freiflächen ist auf die Barrierefreiheit zu achten. Die Wegeverbindung zwischen dem Betreuten Wohnen in der Hauptstraße 3 und der zukünftigen neuen Ortsmitte im Schillerareal ist besonders auf die Barrierefreiheit für ältere, körperlich eingeschränkte Personen zu überprüfen. Auch eine barrierearme Wegeverbindung zu Kirche und Friedhof von der Schillerstraße aus wäre wünschenswert.

#### 4.2.12 Versorgungszentrum in der Ortsmitte sichern

Dem Gemeinderat und der Bürgerschaft ist die Erhaltung des vorhandenen Versorgungsangebotes im Ortskern besonders wichtig. Auf den Entwicklungsflächen im Untersuchungsgebiet sollen zudem in begrenztem Umfang Räume für zusätzliche Einzelhandelsangebote und Dienstleister etabliert werden.

#### 4.2.13 Ortsbild mit dörflichem Charakter bewahren

Das Potenzial eines historischen Ortskerns mit denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Baukörpern sollte erhalten und ausgenutzt werden. Dafür sollten die Kulturdenkmale soweit möglich in ihrer Substanz erhalten und modernisiert werden. Eine Wiedernutzbarmachung oder Umnutzung vieler ortsbildprägender Baukörper ist jedoch nicht für jede Nutzungsart möglich. Eine Neuordnung ist deshalb teilweise notwendig. Die Bauweise, Konstruktion und Kubatur sind typisch für Simmozheim.

Da sich im Bereich Hauptstraße besonders die neueren Bauten teilweise schwer in die gewachsene Dorfstruktur einfügen und hier ein heterogenes Ortsbild entstanden ist, sollte bei zukünftigen Neubauten auf den innerörtlichen Entwicklungsflächen im Untersuchungsgebiet besonders auf die ortstypische Ausformung und Gestaltung geachtet werden. Auf der großen zusammenhängenden Entwicklungsfläche des Schillerareals fällt eine ortsbildgerechte Ausführung besonders ins Gewicht und wird viel zur zukünftigen Identität der neuen Ortsmitte beitragen können.

## 5 Weiteres Vorgehen

Die vorliegende Untersuchung und die damit verbundenen Bürgerbeteiligungen haben gezeigt, dass im Ortskern von Simmozheim weiterhin Defizite und Konflikte bestehen. Diese können jedoch - unter Einbezug der bestehenden Potenziale - wie beschrieben in vielfältigen Handlungsfeldern zielgerichtet angegangen und mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung und einer langfristigen Projektentwicklung behoben werden. Der Gemeinderat hat sich mit dem Gemeindeentwicklungskonzept auf Leitthemen, strategische Ziele und Schlüsselprojekte verständigt und damit einen räumlichen Handlungsrahmen für Simmozheim vorgegeben. Besonders im Entwicklungsbereich „Ortsmitte Schillerareal“, welcher eines der Schlüsselprojekte darstellt, stehen tiefgreifende Veränderungen an.

Übergeordnetes Ziel für alle Entwicklungen und Maßnahmen ist der Erhalt der bestehenden Qualitäten des Ortes, die Verbesserung der Lebensqualität, Förderung der Identität sowie besonders ein lebendiges Miteinander von allen Generationen.

Neben voranschreitenden Planungen für die Schlüsselprojekte ist auch die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger ein entscheidender Faktor für die Gemeindeentwicklung, die Erreichung der angestrebten Ziele und die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen. Dafür ist unter anderem die Fortführung der Bürgerbeteiligung ratsam. Regelmäßige Berichterstattungen - zum Stand der Maßnahmenumsetzung - an die Öffentlichkeit, bei Bürgerveranstaltungen oder durch die Presse, können die Fortschritte gut veranschaulichen.



## Anhang

### Planteil: Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept

#### „Ortskern/ Schillerareal“ (ISEK)

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (M1:1000)
- Defizite und Konflikte (M1:1000)
- Stärken und Potenziale (M1:1000)
- Entwicklungskonzept (M1:1000)

## Quellen- und Bildnachweise

### Quellen

1	Regionalverband Region Nordschwarzwald: Landschaftsrahmenplan, Region Nordschwarzwald, Pforzheim, 2016
2	Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): <a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml</a> Zugriff: November 2017
3	Gemeinde Simmozheim, Evangelische Kirchengemeinde Simmozheim: Simmozheim, Geschichte und Geschichten, 1997
4	Website: Gemeinde Simmozheim, Bürgermeisteramt <a href="http://www.simmozheim.de">www.simmozheim.de</a> Zugriff: November 2017
5	Website: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Zugriff: November 2017
6	Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen, Sanierungsgebiet „Ortskern“, Gemeinde Simmozheim, Dezember 2005 Auftraggeber: Gemeinde Simmozheim Berichterstellung: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, bubeck architekten
7	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 25.09.2017, Aktenzeichen 83.3

## Bildnachweise

Die in unten stehender Liste aufgeführten Fotos, Grafiken und Abbildungen sind mit freundlicher Genehmigung der einzelnen Quellen zur Verfügung gestellt und die Bildrechte entsprechend angeführt. Alle weiteren Bilder aus diesem Bericht zum „Integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzept – Perspektive Simmozheim 2030“ stammen von der Gemeinde Simmozheim oder dem Büro planbar<sup>3</sup>. Die Bildrechte liegen deshalb bei allen nicht unten separat aufgeführten Fotos und Abbildungen bei diesen zwei Institutionen.

Deckblatt	eigene Darstellung: planbar <sup>3</sup> Quelle Luftbild und Gemeindelogo: Gemeinde Simmozheim Prozesslogo „Perspektive Simmozheim 2030“: erstellt von planbar <sup>3</sup>
Plan auf Seite 4	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortskern/ Schillerareal“, ca.1,9ha eigene Darstellung: planbar <sup>3</sup> Plangrundlage: Gemeinde Simmozheim
Foto auf Seite 6	Landschaft um den Ort Simmozheim Quelle: Gemeinde Simmozheim, Evangelische Kirchengemeinde Simmozheim: Simmozheim, Geschichte und Geschichten, 1997
Tabelle auf Seite 7	Flächen und Nutzungsanteile im Abgrenzungsbereich eigene Darstellung: planbar <sup>3</sup> Quelle: Gemeinde Simmozheim)
Postkarte und Zeichnung auf Seite 8	Postkarte vor 1926: Hauptstraße Zeichnung: Werkstätten und Schmiede in der Schillerstraße Quelle: Gemeinde Simmozheim, Evangelische Kirchengemeinde Simmozheim: Simmozheim, Geschichte und Geschichten, 1997
Diagramm auf Seite 10	Vorausrechnung des Anstiegs der Bevölkerungsgruppen in 5 Altersgruppen mit Wanderung in Pro-zent mit Basis 2015 in Simmozheim; Berechnung und grafische Darstellung: Ingo Neumann, die STEG Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017
Abbildung auf Seite 10	Betreutes Wohnen in der Ortsmitte Quelle: FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH, <a href="http://www.fwd-hausbau.de/index.php?id=simmozheim">www.fwd-hausbau.de/index.php?id=simmozheim</a> Zugriff: November 2017
Fotos auf den Seiten 13, 15, 17, 21 - 27	eigene Aufnahmen: planbar <sup>3</sup> , Aufnahmezeitraum: November 2017 bis Januar 2018
Tabelle auf Seite 24	Überblick über den Zustand der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet eigene Aufstellung: planbar <sup>3</sup>

## Weiterführende Dokumente

- Protokolle der Beteiligungsveranstaltungen  
(erstellt: planbar<sup>3</sup>, abrufbar unter [www.simmozheim.de](http://www.simmozheim.de)):
  - > Bürgerversammlung (vom 06.10.2017)
  - > Offene Bürgerwerkstatt (vom 18.01.2018)
  - > Perspektivenwerkstatt (vom 02.03.2018)
- Bürgerumfrage im Gemeindeentwicklungsprozess - Auswertung -  
(erstellt: Januar 2018, *die* STEG, abrufbar unter [www.simmozheim.de](http://www.simmozheim.de))
- Gemeindeentwicklungskonzept Simmozheim (erstellt: bis Juni 2018, planbar<sup>3</sup>,  
abrufbar unter [www.simmozheim.de](http://www.simmozheim.de))