Gemeinde Hochdorf
Landkreis Esslingen

Ortsentwicklungskonzept
mit Bürgerbeteiligung

Abschlussbericht

schreiber*plan*
Dezember 2012/
Januar 2013

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **3**

1. Vorbemerkungen **4**
1.1 Wozu planen?. ... 4
1.2 Was lässt sich nicht planen?. ... 5
1.3 Wie geht man mit Planungsergebnissen um?. ... 5

2. Grundlagen der Planung **7**
2.1 Die Planer finden. ... 7
2.2 Der Betrachtungsrahmen. ... 7
2.3 Raumkenntnis und übergeordnete Planung. ... 8
2.4 Kurzer historischer Abriss. ... 10
2.5 Wesentliche Strukturdaten 11
2.6 Stärken- Schwächen- Analyse. ... 12

3. Zielfindung und Bürgerbeteiligung **13**
3.1 Zielsetzung des Gemeinderats im Vorfeld der Bürgerbeteiligung. ... 13
3.2 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit. ... 14

4. Planung Ortsentwicklungskonzept **25**
4.1 Thema Talbach. ... 25
4.2 Thema Soziales und Infrastruktur. ... 27
4.3 Thema Einzelhandel und Dienstleistungen. ... 34
4.4 Thema Verkehr. ... 36
4.5 Thema Wohnen. ... 40
4.6 Thema Ortsbild. ... 41

5. Grüne Mitte Hochdorf **43**
5.1 Verortung und Charakter der Hochdorfer Mitte. ... 43
5.2 Zentrales Angebot „Haus am Platz“. ... 44
5.3 Freiflächen der Grünen Mitte Hochdorf. ... 48

6. Zusammenfassung und Ausblick **49**

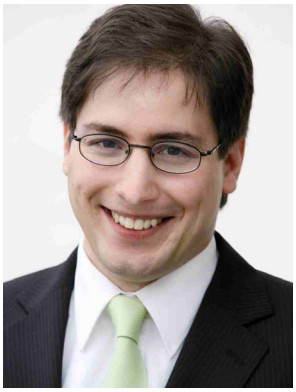
Marktstraße 10
72622 Nürtingen
Fon 07022 40 70 0
Fax 07022 40 70 10
sp@schreiberplan.de

schreiber*plan*

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Moderation

Professor Wolfgang Schreiber
Dipl.-Ing. Irene Sperl-Schreiber
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Neef

Vorwort



Nach der Gemeinderatswahl im Jahr 2009 hat der Gemeinderat in Hochdorf beschlossen, ein ganzheitliches Entwicklungskonzept für die inneren Bereiche des Ortes zu erstellen. Aufgerufen waren die Bürgerinnen und Bürger Hochdorfs, zusammen mit Professor Wolfgang Schreiber vom Büro schreiber*plan* eine Vision für die Zukunft des Ortes zu entwickeln. Moderiert wurde dieser Prozess von finep Esslingen, vertreten durch Frau Petra Schmettow.

Ein Konzept zu haben, das sich aus grundsätzlichen Entwicklungszielen begründet und - je nach Bedeutung - in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe vorliegt, hilft bei den vielen Entscheidungen des kommunalpolitischen Alltags, das große Ganze nicht aus den Augen zu verlieren. Nicht nur was man mittel- oder langfristig angehen sollte wird deutlich, sondern auch, was man unterlassen sollte, um als richtig erkannte Weichenstellungen nicht zu beeinträchtigen. Einige Maßnahmen des Ortsentwicklungskonzepts könnten in absehbarer Zukunft auf den Weg gebracht werden, manche bedürfen lediglich des kommunalpolitischen Anstoßes und weniger des kommunalen Haushalts. Andere Vorschläge dürften eher langfristige Visionen sein und vielleicht sogar erst in einer der nächsten Generationen zur Realisierung kommen. Im Lauf der Zeit werden sich auch manche Rahmenbedingungen ändern, die wiederum eine Anpassung des Ortsentwicklungskonzepts erforderlich machen, ohne dass die grundsätzlichen Ziele verlassen werden müssten.

Ich danke den Bürgerinnen und Bürgern sowie allen am Planungsprozess Beteiligten für ihr konstruktives Engagement und wünsche uns allen eine glückliche Hand bei der Umsetzung.

Dezember 2012
Gerhard Kuttler
Bürgermeister

1. Vorbemerkungen

1.1 Wozu planen?

Keine einfachen Antworten auf die komplexen Fragen der Ortsentwicklung

Planen bedeutet, auf Grundlage von bestehenden Verhältnissen Entwicklungen aufzuzeigen. Einfache Fragestellungen lassen sich oft ohne aufwändige Planungsprozesse schnell beantworten. Manchmal sind solche einfachen Antworten aber einseitig interessensgeleitet und lassen Konsequenzen, die dem Einzelinteresse möglicherweise entgegenstehen, außer Acht. Gelegentlich sind es auch vermeintliche Sachzwänge, die eine Entscheidung alternativlos erscheinen lassen, weil die sogenannten Sachzwänge nicht hinterfragt worden sind. Die Entwicklung eines Ortes ist immer ein höchst komplexes Aufgabenfeld, in dem es keine einfachen und vom großen Ganzen losgelöste Antworten gibt. Mehr noch: kurzsichtige Einzelentscheidungen können die Entwicklungspotenziale eines Ortes nachteilig beeinflussen oder deren Nutzung gar verhindern.

Fehlentwicklungen minimieren

Planung zeigt also, wohin man will und gleichzeitig, wohin man nicht will. Auch wenn man heute oder morgen das richtige Ziel noch lange nicht erreichen kann, wird eine demokratisch abgesicherte Planung Fehlentwicklungen in der Regel minimieren und die Kräfte zur Erreichung vereinbarter Ziele bündeln.

Stabile Bevölkerungsstruktur zur Sicherung der Infrastruktur

Konkret geht es um die Zukunftsfähigkeit des Ortes. Die Gemeinde Hochdorf liegt im bevorzugten Wirtschaftsraum Stuttgart, der bekanntlich sehr stark durch die Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinenbau geprägt ist. Diese prosperierenden Wirtschaftszweige haben in der jüngeren Vergangenheit stets zu wirtschaftlichem Wachstum geführt, das auch nennenswerte Wanderungsgewinne zur Folge hatte. Mit den verfügbaren Mitteln hat die Gemeinde Hochdorf - wie andere auch - eine Infrastruktur aufgebaut, die kaum Wünsche offen lässt. Die etwas einseitige Wirtschaftsstruktur ist aber bei Veränderungen der globalen Nachfrage anfällig mit der Konsequenz, dass die starke Wirtschaftskraft nicht automatischen Bestand hat. Noch viel gravierender wird die demografische Entwicklung in Deutschland Veränderungen erzwingen. Die Zahl der Neugeborenen ist in Deutschland so gering, dass die Bevölkerungszahl derzeit nur durch Zuwanderung von „Ausländern“ einigermaßen gehalten werden kann. Die Absenkung der Geburtenrate geht einher mit einer ständigen Zunahme der Lebenserwartung und damit des relativen Anteils älterer Menschen. Diese beiden Entwicklungen bleiben langfristig wirksam und führen zu gesellschaftlichen Veränderungen, die eine Standortkonkurrenz unter den Kommunen bzw. den Regionen entfacht. Schrumpfende Bevölkerungszahlen und Überalterung führen unmittelbar zu einem Nachfragerückgang bei Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen. Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen aber auch das Einzelhandelsangebot, die Dienstleister und Versorger, alles muss dieser Entwicklung angepasst werden. Das „downgrading“ ist nicht zu vermeiden oder aufzuhalten, wenn man sich dieser Standortkonkurrenz nicht bewusst ist.

In der Folge beschleunigt sich diese Entwicklung dynamisch und schnell ist

der Zeitpunkt erreicht, wo dann auch die Nachfrage nach Immobilien im Ort sinkt und deren Wert schmerzhaft verfällt.
Will man diese schädliche Entwicklung aufhalten, steht im Vordergrund aller Bemühungen, die „junge Generation“ am Ort zu halten und möglichst zahlreiche „junge Familien“ mit gutem Bildungshintergrund anzusiedeln. Damit ist die Konkurrenz zwischen den Regionen bzw. den Kommunen eröffnet. Halten kann sich nur, wer über weitsichtige Weichenstellungen zukunftsfähige Lebensverhältnisse bieten kann. Dies geht nicht ohne Planung.

Standortkonkurrenz um junge Familien

1.2 Was lässt sich nicht planen?

Der Zustand eines Ortes und der Umgang mit seiner Landschaft ist letztlich immer Spiegelbild seiner Gesellschaft. Ein demokratisches System muss sich mit gemeinsam erstrittenen Kompromissen abfinden, mit Entwicklungen also, die alle Potenziale der Bevölkerung zulässt und ein vernünftiges Miteinander ermöglicht. Gesellschaftliche Strömungen können durch Planung nur sehr begrenzt beeinflusst werden, im Gegenteil muss Planung auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren.

1.3 Wie geht man mit Planungsergebnissen um?

Ein Ortsentwicklungskonzept ist zunächst eine unverbindliche und informelle Planung. Nur wenige Maßnahmen können aus dem Konzept unmittelbar realisiert werden. Zur Umsetzung dieser Planung sind in aller Regel weitere Planungs- und Rechtsverfahren erforderlich wie zum Beispiel die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan), Planfeststellungs- oder Wasserrechtsverfahren und sonstige einschlägige Fachplanungen. Insbesondere bleiben selbstverständlich alle Eigentumsrechte durch diese Planung unberührt. Niemand muss befürchten, dass aufgrund dieser Planung Maßnahmen beispielsweise auf Privatgrundstücken womöglich gegen den Willen der Eigentümer umgesetzt werden sollen. Hier gelten selbstverständlich alle auch bisher angewandten Regeln.

Rechtssicherheit für alle Bürger

Wesentliche Grundlage einer belastbaren Planung ist die Zielansprache. Wenn das Erscheinungsbild eines Ortes Ausfluss seiner gesellschaftlichen Haltung ist, sollten bei der Findung und Formulierung der Ziele möglichst viele Meinungen aus der Bevölkerung einfließen können. Insoweit ist Bürgerbeteiligung unverzichtbar. Allerdings obliegt es der Planung bzw. der Politik, den Zielfindungsprozess zu strukturieren, um das Ergebnis in der Planung anwenden zu können. Dieser wichtige erste Schritt ist aktuell leider noch nicht in allen Schichten der Bevölkerung angekommen. Die Erfahrung zeigt, dass gerade benachteiligte Schichten und besonders einflussreiche Bildungsschichten an diesem Prozess kaum aktiv teilnehmen. Dies darf aber nicht dazu führen, dass Planungsergebnisse später nicht akzeptiert werden mit der Begründung, die Bürgerbeteiligung sei nicht repräsentativ gewesen.

Zielfindung unter Einbeziehung aller Bevölkerungsschichten

In diesem Zusammenhang kommt den demokratisch gewählten Vertretern der Bevölkerung eine entscheidende Bedeutung zu. Letztlich ist es der

Gemeinderat, der den Planungsprozess eingeleitet hat und der nach Vorliegen des Planungsergebnisses Stellung beziehen muss. Unter Berücksichtigung von Interessen, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung ggf. nicht vertreten waren, soll das gewählte Gremium so korrigieren und ergänzen, dass die Planung Bestand haben kann.

Dieser Aufgabe hat sich der Hochdorfer Gemeinderat in mehreren Klausuren und abschließend in einer Klausursitzung am 24. November 2012 gestellt. Anfang 2013 wird das Ortsentwicklungskonzept vom Gemeinderat Hochdorf in öffentlicher Sitzung verabschiedet.

Durchgängige Zielhierarchie lässt Veränderungen bei Einzelthemen zu

Planungen sind einem ständigen Veränderungsdruck durch gesellschaftlichen Wandel ausgesetzt. Die Veränderung einzelner Rahmenbedingungen darf aber nicht jeweils Anlass werden, die einmal beschlossene Gesamtentwicklung in Frage zu stellen oder gar das ganze Konzept zu verwerfen. Planung muss offen sein für unerwartete Entwicklungen und muss letztlich solchen Veränderungen angepasst werden können. Eine Planung, die methodisch konsequent auf einem hierarchisch aufgebauten Zielsystem beruht, kann bei Veränderung einzelner Rahmenbedingungen angepasst werden, ohne dass der bis dahin gegangene Weg umgekehrt oder abgebrochen werden müsste. Die oberen Ebenen der Zielhierarchie werden nur sehr langfristig und wahrscheinlich nicht grundsätzlich in Frage zu stellen sein. Sollten Ziele aus den nachrangigen Ebenen oder konkrete Maßnahmenplanungen aufgrund veränderter Verhältnisse nicht mehr erreichbar sein, sind diese neu zu formulieren oder zu ersetzen, ohne dass übergeordnete Ziele damit an Aussagekraft verlieren.

Steuergelder nachhaltig einsetzen

Für die Arbeit des Gemeinderats ist diese Sicherheit auch über mehrere Wahlperioden hinweg von größter Wichtigkeit, will man die städtebauliche Entwicklung nachhaltig positiv gestalten und langfristig eingesetzte Gelder nicht verlieren.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Die Planer finden

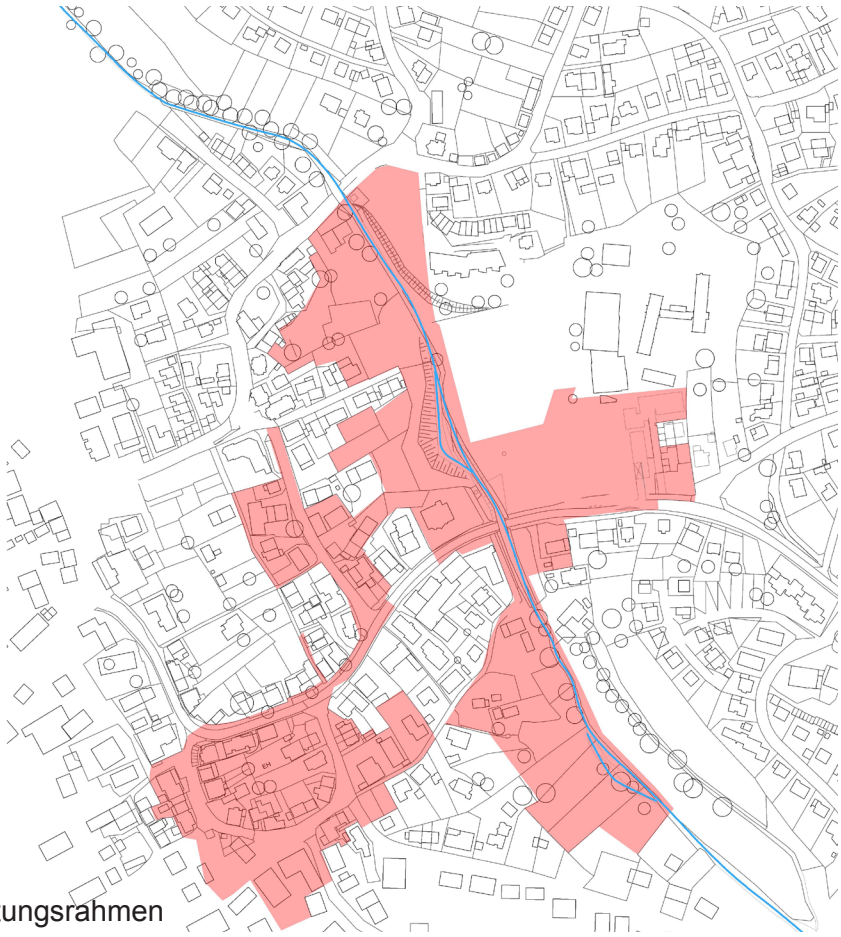
Konkurrierendes Planungsverfahren

Im Jahr 2011 holte die Gemeinde Hochdorf im Rahmen einer „Mehrfachbeauftragung“ Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte Hochdorf ein. Insgesamt vier erfahrene Planungsbüros trugen im Oktober 2011 ihre Überlegungen dem Gemeinderat und einer externen Bewertungskommission in öffentlicher Sitzung vor. Aus diesem Konkurrierenden Verfahren ging dann im November 2011 der Beschluss des Gemeinderats hervor, dem Büro schreiber*plan* die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzepts mit Beteiligung der Bürger zu übertragen.

2.2 Der Betrachtungsrahmen

Betrachtungsschwerpunkt Ortsmitte

Der Betrachtungsrahmen für die Entwicklung Ortsmitte Hochdorf bezieht sich auf den zentralen besiedelten Bereich links und rechts des Talbachs. Einbezogen sind damit im Wesentlichen diejenigen Bereiche, die mit Mitteln der Städtebauförderung saniert wurden und diejenigen, für die aktuell ein neuer Antrag auf Mittel aus der Städtebauförderung gestellt wird. Darüber hinaus sind ergänzende Bereiche in den Betrachtungsrahmen aufgenommen, die entweder städtebaulich relevant sind, aber keinen Sanierungsbedarf aufweisen oder die insbesondere im Bereich Talbach wichtige siedlungsökologische und naherholungsrelevante Potenziale bergen. Zum Verständnis der Zusammenhänge werden auch Betrachtungen über diesen Rahmen hinaus erforderlich.



Engerer Betrachtungsrahmen

2.3 Raumkenntnis und übergeordnete Planung

Es versteht sich von selbst, dass diejenigen, die eine Planung erstellen, über intensive Kenntnisse der Funktionen und Gestalt des Ortes verfügen. Dazu gehören auch die umgebende Landschaft sowie die funktionalen Verflechtungen im weiteren Rahmen. Gerade die gesellschaftlichen und kulturellen Bedingungen erschließen sich dem Planer allerdings nicht so offensichtlich wie gebaute Tatbestände. Hier spielt die Bürgerbeteiligung eine wichtige Rolle. Nicht nur die Eigenheiten der Sozialstruktur eines Ortes und der daraus folgernden kulturellen Besonderheiten, sondern auch die Einschätzung der Bevölkerung zu bestimmten Tatbeständen beispielsweise des Städtebaus, des Verkehrs oder der Landschaft sind unabdingbar zur Einordnung derselben hinsichtlich Bedeutung und Wertigkeit.

Eigenheiten der örtlichen Sozialstruktur

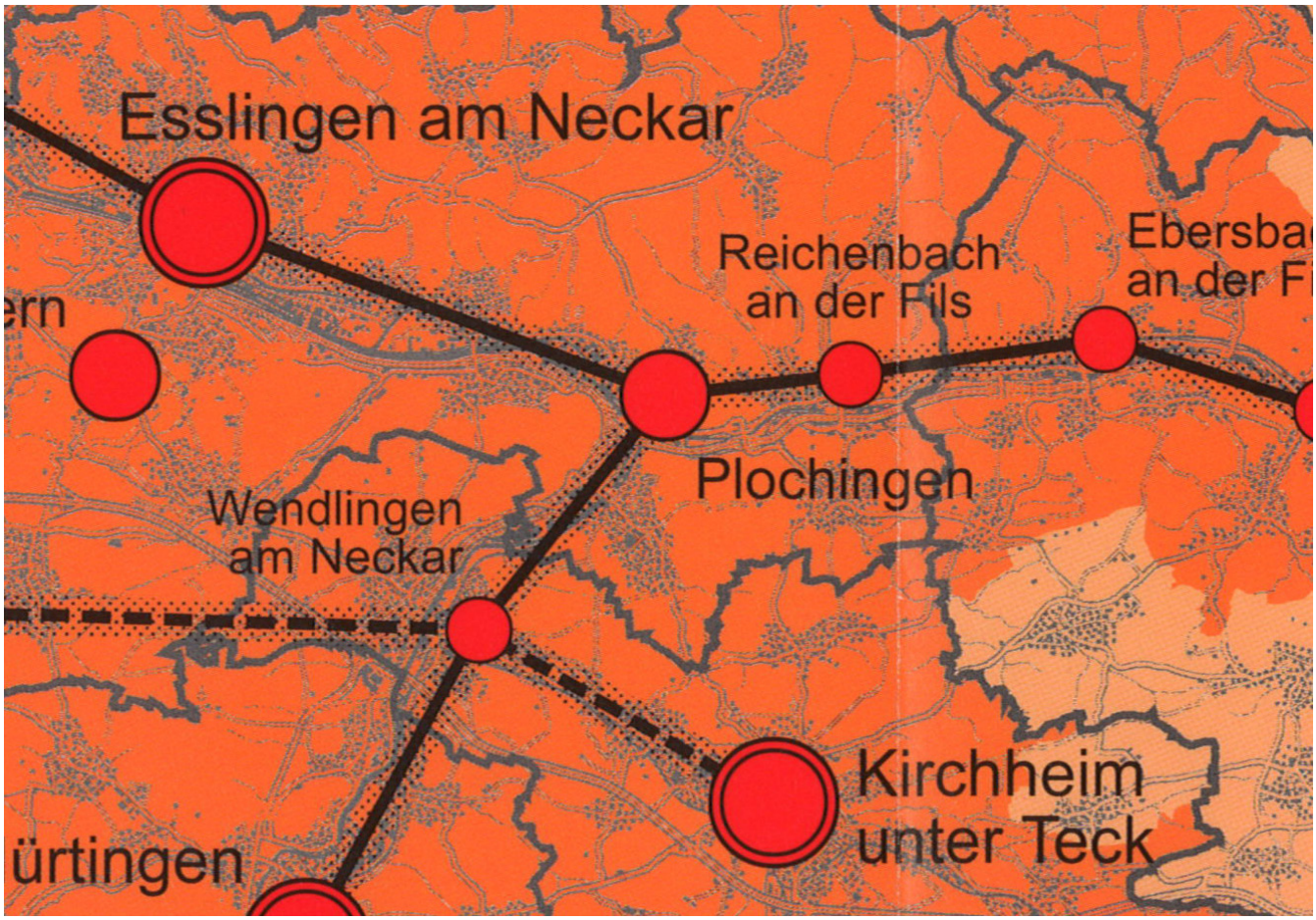
Selbstverständlich bewegt sich die Ortsplanung im Rahmen von übergeordneten Vorgaben der Regional- und Landesplanung, denen grundsätzlich nicht widersprochen werden soll. Die Planungshoheit der Gemeinde mag dadurch eingeschränkt sein, der übergeordnete Planungsrahmen gibt aber auch sichere Erkenntnis über die Funktion des Ortes in der Hierarchie des zentralörtlichen Systems. Auch die Gemeinde selbst hat im Rahmen der Bauleitplanung verbindliche Vorgaben definiert, die nicht ohne weiteres verlassen werden können. Planungssicherheit ist nicht nur Voraussetzung zur nachhaltigen Daseinsvorsorge der Gemeinde, sondern sie ist auch wesentliche Bedingung zur Absicherung von Entscheidungen der Wirtschaft und der Bürger. Dennoch ist es erlaubt, auch diese planerischen Rahmenbedingungen zu hinterfragen, wenn beispielsweise Widersprüche erkannt werden, oder wenn vermeidbare Benachteiligungen der Gemeinde ausgeräumt werden könnten. Schließlich werden all diese übergeordneten Planwerke in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben und können dabei auch geändert werden.

Landesplanerische Vorgaben beachten

Die Landesplanung ordnet Hochdorf gemäß Landesentwicklungsplan 2002 dem Verdichtungsraum Stuttgart zu. Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 formuliert folgendes Leitbild der Regionalentwicklung:

„(1) Ziel der Regionalentwicklung in der Region Stuttgart ist, Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungskraft zu eröffnen. Grundlage dafür ist eine nachhaltige, sozial gerechte, ökologisch tragfähige und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region, die eine ausreichende Wohnungsversorgung sichert und den Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht.

(2) Die Vielfalt der Landschaftsräume ist zu erhalten und in ihrer naturnahen Entwicklung auch als Naherholungsraum zu fördern. Die in den Kommunen erreichte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ist tragfähig weiterzuentwickeln. Die Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sind dabei an einer sparsamen Inanspruchnahme natürlicher und finanzieller Ressourcen, der Nachhaltigkeit, am sozialen Miteinander, der Integration und der Mobilität aller Bevölkerungsgruppen auszurichten.“



Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009
Entwicklungsachsen und zentralörtliche Bedeutung

Im Gefüge der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen der Region liegt Hochdorf in einem „Achsenzwischenraum“. Im Grundsatz 1.4.2.6 (2) heißt es hierzu:

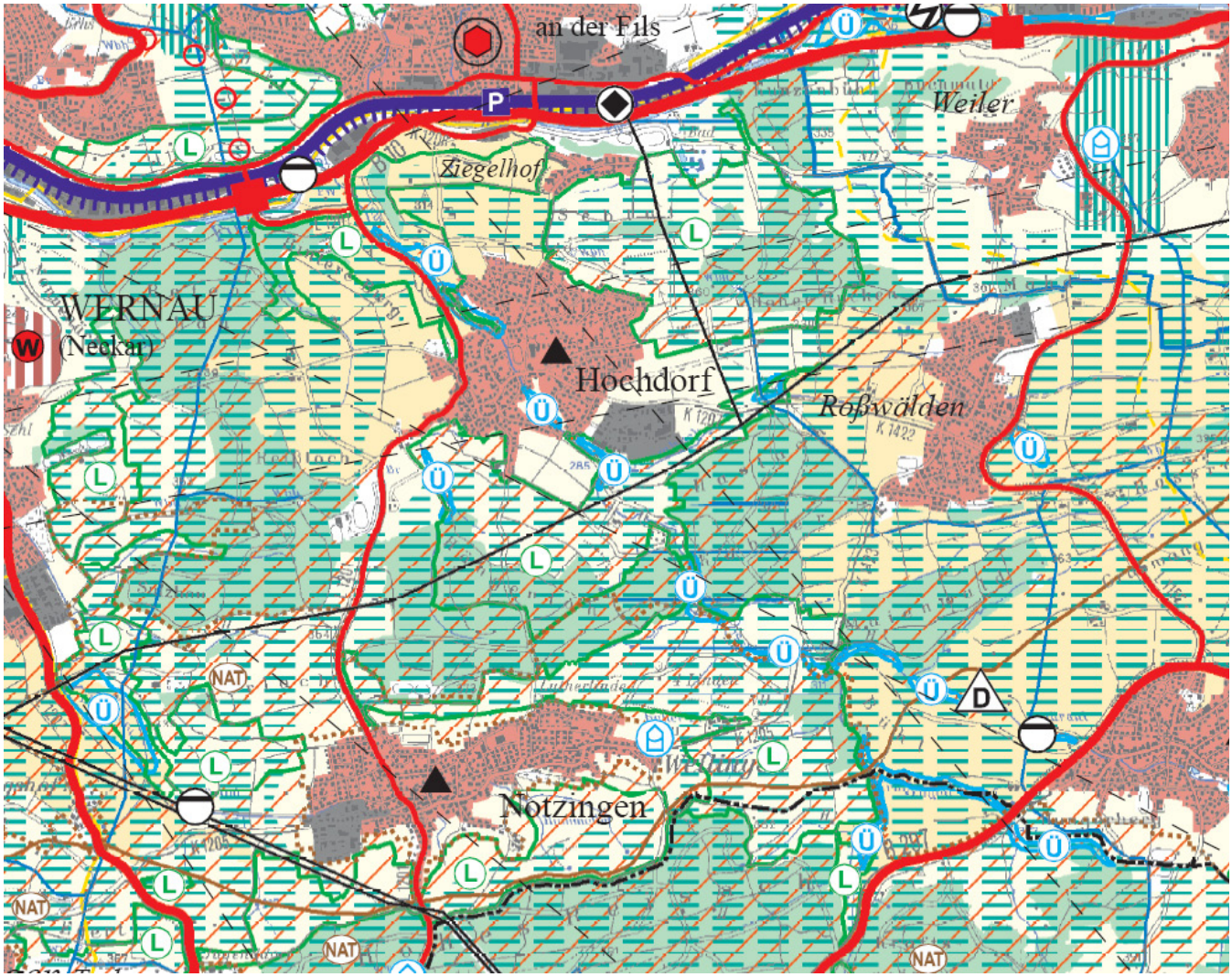
Arbeitsplatzangebot planerisch begrenzt

„Zwischen den Entwicklungsachsen soll die besondere Eignung für die Erholung der Bevölkerung, aber auch für die Entwicklung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten im Dienstleistungsbereich, etwa in den Bereichen Tourismus und Naherholung genutzt werden. Dabei soll die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung konzentriert werden.“

Das Hochdorf nächstgelegene Kleinzentrum ist Reichenbach („Nahbereich“), gefolgt vom Unterzentrum Plochingen und vom Mittelzentrum Kirchheim unter Teck. Im Filstal verläuft die Landesentwicklungsachse e) Stuttgart-Esslingen-Plochingen-Göppingen-Geislingen a. d. Steige. In Plochingen zweigt die Landesentwicklungsachse nach Nürtingen (Reutlingen etc) ab.

Bauliche Entwicklung nur für den „Eigenbedarf“

Der Bedarf Hochdorfs an Wohnbau- und Gewerbebauflächen beschränkt sich auf „Eigenentwicklung“. Als Orientierungswert wird solchen Gemeinden bezügliche Wohnbauflächen ein Zuwachs von 1% der Wohneinheiten je 5 Jahre zugrunde gelegt. „Die Innenentwicklung genießt klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen.“ (Regionalplan Verband Region Stuttgart).



Ausschnitt Regionalplan VRS Raumnutzungskarte

Im Rahmen der für den Gemeindeverwaltungsverband „Reichenbach an der Fils“ anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird diese Vorgabe zu beachten sein. Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale hat die Gemeinde eine ausführliche Erhebung durchgeführt.

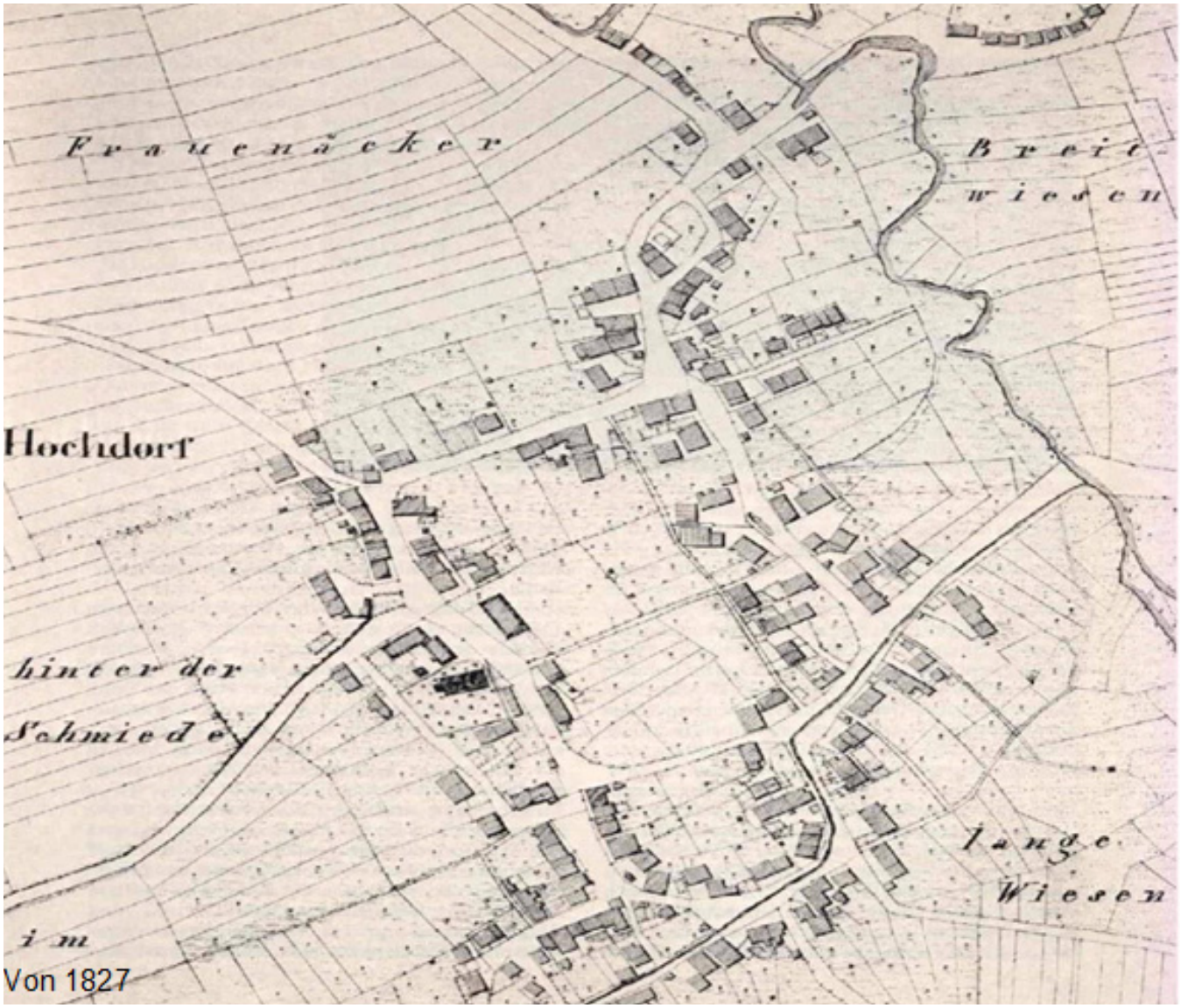
Viel Raum für Landschaftsschutz und Naherholung

Die Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart zeigt in der unmittelbaren Umgebung Hochdorfs zusammenhängende „Regionale Grünzüge“ und Landschaftsschutzgebiete. Um das bestehende Gewerbegebiet an der K1207 und am westlichen Ortsrand sind diese Schraffuren teilweise ausgespart. Die gelbe Farbgebung bedeutet „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“.

2.4 Kurzer historischer Abriss

Breitwiese wurde zur geografischen Mitte

Das „Urkataster“ zeigt die Siedlungsentwicklung Hochdorfs bis 1827. Um das historische Ensemble Kirche/Rathaus war der Ort versammelt. Die Bachstraße und die Wettestraße waren relativ dicht besiedelt. Die Siedlungsabschnitte östlich des Talbachs kamen alle erst nach dem 2. Weltkrieg dazu. Heute bilden die Breitwiesen die geografische Mitte des Ortes.



Urkataster 1827 zeigt einen ringartigen Streusiedlungstyp

2.5 Wesentliche Strukturdaten

Negative Pendlerbilanz

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Hochdorf stagniert seit mehreren Jahren um ca. 4.700. Am Arbeitsort sind gut 700 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte registriert, davon die Hälfte im produzierenden Gewerbe, die andere Hälfte in Handel, Verkehr, Gastgewerbe und sonstigen Dienstleistungen. Am Wohnort sind ca. 1700 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gemeldet. Im Jahr 2011 überwog die Zahl der Berufsauspendler deutlich (ca 1.580) gegenüber den Einpendlern mit ca. 570. Diese Situation spiegelt sich auch wieder im Realsteueraufkommen, das in Hochdorf bei ca. 386 € pro Kopf lag (Vergleich zur Stadt Esslingen 865€ pro Kopf im Jahr 2011).

Mit diesen Zahlen ist gewissermaßen auch der sozioökonomische Rahmen abgesteckt, in dem die Gemeinde operieren kann und muss, auch wenn selbstverständlich die Haushaltssituation bei Beachtung von Transferleistungen diese Zahlen nicht ganz abbildet. Für den Landkreis Esslingen wird eine Veränderung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 von -3% prognostiziert, das Durchschnittsalter wird bis dahin um 4-5 Jahre höher liegen als heute.
(Alle Zahlenwerte: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

2.6 Stärken- Schwächen- Analyse

Als Einstieg in die Zielfindungsphase werden von den Planern exemplarisch Punkte herausgestellt, die aus städtebaulicher, verkehrlicher oder freiraumplanerischer Sicht mangelhaft oder konfliktbeladen sind und andererseits Bereiche und Einrichtungen markiert, die sich positiv darstellen oder wertvolle Entwicklungspotenziale enthalten.

Stärken

1. Die Lage im Verdichtungsraum Stuttgart ermöglicht zahlreiche und vielseitige Erwerbstätigkeiten bei überdurchschnittlichem Einkommen.
2. Hochdorf ist ein beliebter Wohnstandort.
3. Aufgrund seiner hohen Verkehrsgunst (B10 und A8) kann das Potenzial des Verdichtungsraums Stuttgart schnell und bequem erschlossen werden.
4. Die Umgebungslandschaft von Hochdorf eignet sich in besonderem Maß für die Naherholung.
5. Das Ensemble Kirche/Rathaus ist unverwechselbar und von positiver ortsbildprägender Qualität.
6. Hochdorf empfindet sich als Dorfgemeinschaft mit den Vorteilen der sozialen Verbundenheit (Vereine, Nachbarschaften, Wir-Gefühl).
7. Hochdorf weist ein anerkannt qualitätsvolles Schulangebot auf, Kinder- und Kleinkindbetreuung steht auf überdurchschnittlichem Niveau.
8. Mit einem intakten Jugendhaus, gut ausgestatteten Sportstätten und vielerlei Freizeiteinrichtungen steht Hochdorf vergleichsweise sehr gut da.
9. Vergleichsweise erschwingliche Baulandpreise tragen zur Attraktivität Hochdorfs auf dem Immobiliensektor bei.

Schwächen

1. Das verhältnismäßig geringe Arbeitsplatzangebot in Hochdorf führt zu einem überdurchschnittlichen Auspendlerüberschuss.
2. Die finanzielle Leistungskraft der Gemeinde ist vergleichsweise gering.
3. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist längerfristig gefährdet.
4. Dem Gesamtort Hochdorf fehlt eine eindeutig definierte Ortsmitte.
5. Die Zahl der Gebäudeleerstände bzw. der erheblichen Unterhaltungsmängel in der inneren Ortslage nimmt zu.
6. Überörtlicher motorisierter Fahrverkehr belastet das Straßennetz und führt zu Unfallgefahr bzw. Verringerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
7. Das bestehende Kinderbetreuungs- und Schulangebot ist aufgrund der demografischen Entwicklung langfristig gefährdet.
8. Es gibt keine Altenpflegeeinrichtung am Ort.
9. Das in vielerlei Hinsicht hohe Entwicklungspotenzial des Talbachs ist nicht aktiviert.

3. Zielfindung und Bürgerbeteiligung

3.1 Zielsetzung des Gemeinderats im Vorfeld der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen einer Klausur des Gemeinderats am 11./12. November 2011 wurden 10 übergeordnete Ziele definiert:

1. Breitwiesenareal
Bis 2021 sind aus einer systematisch-analytischen, integrierten und mit den Bürgern erarbeiteten Entwicklungsplanung Ortsmitte, Nutzungen und Funktionen des Breitwiesenareals unter der Beachtung sowohl des Hochwasserschutzes abgeleitet, als auch der finanziellen Rahmenbedingungen Hochdorfs realisiert, die der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung dienen.

2. a) Einzelhandel –kleinflächig
Bis 2021 bietet Hochdorf in der Ortsmitte allen Bevölkerungsgruppen gut erreichbare, städtebaulich integrierte Versorgungsangebote mit Aufenthaltsqualität, für Waren des täglichen Bedarfs, darunter insbesondere der Lebensmittelversorgung.

b) Einzelhandel – großflächig
Bis 2021 erhöht Hochdorf die Kaufkraftbindung – wenngleich nicht um jeden Preis – und bietet hierfür Flächen für den großflächigen Einzelhandel (ab 800m²) in teilintegrierter Lage, am alten oder neuen Standort. (Anmerkung: gemeint ist nicht ein zusätzlicher Standort, sondern ggf. ein Ausweichstandort)

3. Senioren
Bis 2021 bietet Hochdorf vielfältige und bedarfsgerechte Wohn-, Pflege- und Freizeitangebote, die maßgeblich dazu beitragen, dass Menschen bis an ihr Lebensende in das Hochdorfer Gemeinwesen integriert bleiben und in Hochdorf in vertrauter Umgebung leben können.

4. Jugend und Kinder
Bis in das Jahr 2021 entstehen unter Beteiligung aller Akteure vielfältige bedarfs- und altersgerechte Angebote für Kinder und Jugendliche, die zu einem konfliktfreien Miteinander zwischen Jung und Alt beitragen.

5. Rathaus
Bis 2016 bietet das Hochdorfer Rathaus am alten oder an einem neuen Standort allen Bevölkerungsgruppen gut erreichbare und bürgernahe Dienstleistungen in technisch-gestalterisch modernen, für die Arbeit der Verwaltung bedarfsgerecht ausgestatteten und Identität stiftenden Räumen an.

6. Wohnen
Hochdorf will bis 2021 ein attraktiver Wohnstandort für Ortsansässige und Hinzuziehende bleiben und entwickelt hierfür bedarfsgerechte und nachhaltige Maßnahmen für die Schaffung von Wohnraum.

7. Gewerbe
Bis in 2021 bietet Hochdorf Erweiterungsflächen für neu hinzuziehende und ortsansässige Betriebe, ohne dass die Erschließung der Erweiterungsflächen eine erhebliche Mehrbelastung (der Ortslage) durch motorisierten Verkehr mit sich bringt.

8. Verkehr
Bis in 2021 ist die Verkehrsbelastung auf den Durchfahrtsstraßen Hochdorfs unter der Mitwirkung der Bürgerschaft, übergeordneter Behörden und der Kommune sowie unter Einsatz eines breiten Methodenbündels, reduziert.

9. Bürgerbeteiligung
Die Bürger werden in den Prozess der Entwicklungsplanung Ortsmitte weiterhin aktiv einbezogen.

10. Hochwasserschutz
Bis 2021 hat Hochdorf zusammen mit den Oberliegergemeinden die Problematik des Hochwasserschutzes in einem noch zu bestimmenden Maß, das in einem Verhältnis zur Entwicklungsplanung Ortsmitte steht, gelöst.

3.2 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Neben den Begründungen zur Bürgerbeteiligung, wie sie eingangs erwähnt sind, ist festzuhalten, dass die auf Bürgerbeteiligung aufbauende Planung eine möglichst breite Legitimation vorweisen kann. Allerdings muss auch von vorn herein allen Beteiligten klar sein, dass die Bürger nicht planen und dass sie keinesfalls Beschlüsse fassen, an die sich etwa das legitime Entscheidungsgremium gebunden fühlen müsste. Selbstverständlich bleibt letztlich die Aufstellung der Planung Sache des Gemeinderats. Mehrfach wurde der Gemeinderat während der Beteiligungsphase über den Fortgang informiert und haben die im Ort verbreiteten Tageszeitungen und das Mitteilungsblatt der Gemeinde über den Fortgang der Bürgerbeteiligung ausführlich berichtet. Die Protokolle konnten fortlaufend auf der Homepage der Gemeinde Hochdorf eingesehen werden.

Intensive Mitarbeit der Bürger mit transparenten Ergebnissen

Auch von den Planern wurden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung nicht einfach in das Ortsentwicklungskonzept umgesetzt, sondern wurden zuvor auf Plausibilität und Machbarkeit überprüft. Eine Reihe von Anregungen konnten insofern nicht aufgenommen werden. Andererseits haben die Planer aus eigener Ortskenntnis und mit planerischem Fachhintergrund Vorschläge eingebracht und letztlich wurde das Ortsentwicklungskonzept vom Gemeinderat maßgeblich geformt.

Aus Neutralitätsgründen und zur ergebnisoffenen Strukturierung des Beteiligungsprozesses wurden vom Gemeinderat Moderatorinnen eingesetzt, die den gesamten Ablauf organisiert und begleitet haben.

Externe Moderatoren gewährleisten objektive Prozesssteuerung

Die Moderatorinnen von finep, Esslingen, waren also nicht Vermittler zwischen Bürgern und Planern, sondern koordinierten die inhaltliche Diskussion und brachten die Ergebnisse zu einem weitgehenden Konsens der Bürgerschaft. Auch die gemeinderätliche Arbeit im Zusammenhang mit dem

Ortsentwicklungskonzept wurde von finep moderiert.
Um die Bürgerbeteiligung zu strukturieren wurde der Themenkomplex in 4 Hauptthemen unterteilt:

1. Talbach
2. Soziales und Infrastruktur
3. Einzelhandel und Dienstleistungen
4. Wohnen

Das übergeordnete Thema Verkehr sollte in allen vier Themengruppen behandelt werden.

Ablauf der Bürgerbeteiligung:

11./12. November 2011	Klausur des Gemeinderats - Festlegung der Ziele für das Ortsentwicklungskonzept unter Beteiligung der Bürger
29. November 2011	Öffentliche Gemeinderatsitzung: Bekanntgabe der Ergebnisse der Klausur
29. März 2012	Infoabend: Einführung, Szenarien, Ablauf der Bürgerbeteiligung, Themenwände
17. April bis 19. Juni	Arbeit in Themenarbeitsgruppen
3. Juli 2012	Präsentation der Ergebnisse der Themen-Arbeitsgruppen im Gemeinderat
7 Juli 2012	Klausur des Gemeinderats
Sommer/Herbst 2012	Überarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts durch schreiber*plan*, Konkretisierung
19. September 2012	Vorstellung und Diskussion im Gemeinderat
9. Oktober 2012	Erörterung der Planung im Gemeinderat mit den Themenarbeitsgruppen
11. Oktober 2012	Öffentliche Vorstellung des Entwicklungs-konzepts Ortsmitte in der Bürgerversammlung
anschließend:	Konkretisierung „Haus am Platz“ durch schreiber*plan*
24. November 2012	Klausur des Gemeinderats

Auftaktveranstaltung mit Kommentierung durch die Bürger am 29. März 2012

Erarbeiten von Zielen in den Themenarbeitsgruppen

Im Rahmen dieser Diskussion wurden aus der Bürgerschaft nachfolgende Argumentationslinien aufgebaut (Zitate aus dem Moderatorenprotokoll):

Talbach:

1. Der Talbach ist DAS Potenzial Hochdorfs, die Gestaltung des Talbachs ist von zentraler Bedeutung für die Ortsentwicklung.
2. Dies begründet die Notwendigkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen.
3. Gewünscht wird eine erlebbare attraktive Ortsmitte und ein naturnaher Lebensraum mit den folgenden Merkmalen:
   - Zugänglichkeit zum Wasser: spielen, Aufenthalt, erleben
   - Renaturierung als Voraussetzung für Naturerlebnis
   - Für Fußgänger und Radfahrer: Querung des Ortes entlang des Talbaches ermöglichen: durchgängig und beidseitig in Ortsmitte, Verlängerung nach außerhalb
   - Gliederung in drei Abschnitte mit Abschnitt „Bachstraße-Kirchheimer Straße“ als zentralem Abschnitt für Begegnung und Kommunikation.

Der Talbach ist der „Zentralnerv“ im Ort

Einkauf:

1. Vielfältige Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in der Ortsmitte sind ein ZENTRALES ELEMENT eines belebten, lebendigen Ortes („dörfliche Erlebniswelt, Flaniermeile“) - der mehr bieten soll, als nur eine Schlafstätte zu sein.
2. Zur Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in der Ortsmitte gehören Maßnahmen der Verkehrsberuhigung.
3. Es werden POTENZIALE für den Erhalt und die Schaffung von Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in der Ortsmitte gesehen, die noch nicht ausgenutzt sind.
4. Es wird die GEFAHR gesehen, dass die Neuschaffung von großflächigem Einzelhandel alle Versuche, innerorts Angebote zu erhalten und zu schaffen, konterkariert.

Einkaufen für den täglichen Bedarf

5. Das „Haus am Platz“ wird frequentiert, wenn es Einzelhandelsangebote beinhaltet und die Vorstellungen für das Angebotsspektrum klar formuliert sind.
6. Die Planung für das „Haus am Platz“ muss sich für Einzelhandel und Gastronomie eignen - aber das „Haus am Platz“ darf nicht funktional gestaltet werden!
7. Einzelhandel im „Haus am Platz“ stellt erst den Einstieg in die Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in der Ortsmitte dar.

Haus am Platz:

1. Vielfältige Nutzung vorsehen, denn dann wird das Haus auch von vielen gemocht (bürgerschaftliche Gastronomie, Einzelhandel, Arzt, Wohnen)
2. Das Haus am Platz (und die umliegenden Freibereiche) soll der Begegnung von Jung und Alt dienen - Dorfmittelpunkt.
3. Nicht auf maximalen finanziellen Ertrag setzen, dafür aber auf möglichst große Mitbestimmungsmöglichkeiten.
4. Die Gestaltung soll der Tatsache angemessen sein, dass es sich um die Ortsmitte handelt: prägnant, modern und dennoch zu Hochdorf passend - Identität stiftend.
5. Beim Haus am Platz handelt es sich um das Herzstück der Ortsentwicklung für eine lebendige Ortsmitte der Begegnung - das Rathaus wird dort nicht gesehen!

Ein neues Haus im neuen Ortszentrum

Verkehr:

1. Die Verkehrsbelastung hemmt den Aufenthalt, die Kommunikation und damit die Begegnung der Hochdorfer untereinander.
2. Es wird viel Hoffnung in die Reduzierung und Verlangsamung des Verkehrs auf den Ortsdurchfahrten gesetzt.
3. Für die Verkehrsicherheit und die bessere Anbindung aller Ortsteile sind sichere und bequeme Fuß- und Radwege notwendig.
4. Es wird weniger Hoffnung darauf gesetzt, die Hochdorfer selbst reduzieren ihre Wege mit dem PKW - aber die Chancen, die es gibt, sollten genutzt werden: bessere Busverbindungen (u.a. Bürgerbus, Anrufsammeltaxi, Rufbusse), Aufklärungsmaßnahmen, bessere Kontrollen, bessere Radwegverbindungen.

Die überörtlichen Straßen bergen Gefahren und stören

Jung, Alt, Familien:

1. Mit der Pluralität der Gesellschaft umgehen
2. Senioren: vielfältige Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten schaffen
3. Jugendliche: für eine größere Zahl Jugendlicher Angebote und Beteiligungsmöglichkeiten schaffen.
4. Familien: Ganztagesbetreuung für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf dem Bedarf anpassen und kurzfristig dafür Räume schaffen.
5. Bei allen neu zu schaffenden (und bestehenden) Räumen auf Flexibilität der Nutzung für verschiedene Altersgruppen achten.
6. Belange der Zielgruppen kontinuierlich einbinden: AK SamT, KiGa-Ausschuss. Jugendliche?

Raumangebote für Betreuung und Nachbarschaftshilfe

Altenpflege:

1. Standortvorschlag für Pflegeheim (am Sportplatz) gilt grundsätzlich als passend, auch wenn die kritischen Stimmen - vor allem der direkten Anwohner - wahrgenommen werden.
2. Der Standort setzt Hochwasserschutz vorraus.
3. Hauskonzept erwünscht, das der Begegnung dienlich ist: Einbindung von Bürgerengagement, Angebote, die auch jüngere Hochdorfer ins Haus bringen.
4. Für Begegnung und Kommunikation benötigt das Gebäude einen Vorbereich - Abrücken von der Straße „Am Sportplatz“
5. Sorge vor noch stärkerer Verkehrsbelastung.
6. Kein Zweifel an der Notwendigkeit eines Pflegeheims, aber deutliche Zweifel daran, ob Pflegeplätze alleine den Bedarf decken: Wunsch nach flexibleren Angeboten.

Wichtige Zukunftsaufgabe: Altenbetreuung

Die Vielzahl von Anregungen und Lösungsansätzen aus der Bürgerschaft wurde vom Büro schreiber*plan* katalogisiert. Nach Fertigstellung der Planung wurde der Katalog von Bürgeranregungen in Tabellenform gebracht und mit Planerkommentaren bzw. Hinweisen zur Umsetzung der jeweiligen Punkte im Ortsentwicklungskonzept versehen.

Fast alle Bürgeranregungen werden im Ortsentwicklungskonzept berücksichtigt

1. Thema Talbach	
Beitrag Bürger	**Berücksichtigung im Ortsentwicklungskonzept**
Eine Neugestaltung der ufernahen Bereiche des Talbachs ermöglicht eine erlebbare, attraktive Ortsmitte und einen naturnahen Lebensraum	Zentrales Anliegen des Ortsentwicklungskonzepts
für Erlebbarkeit des Talbachs	Rundweg Breitwiesenareal und Begleitweg Südabschnitt, naturnaher Ausbau
für maßvolle Nachverdichtung im Mittellauf	Im Bereich südlich Kümmelstraße und südlich Bauhof
Schutz bestehender Gebäude Schadensvermeidung im öffentlichen Raum	Durch Hochwasser-Schutz-Maßnahmen
Gewässerentwicklung durch Renaturierung (Naturerlebnis)	Naturnaher Gewässerausbau
Attraktivität für neue Bürger	Neugestaltung des Talbachs und der „Grünen Mitte“ schafft Identität
Ort der Kommunikation	Insbesondere Uferterrassen Breitwiesenareal
Zugänglichkeit zum Talbach	Flachuferzonen und Stufen
Erreichbarkeit der Ortsmitte durch durchgängige Wege	Zentrales Wegekreuz neu
Spielangebote am Bach	zwei Wasserspielplätze und Naturbeobachtungsstationen
Naturraum Talbach	Förderung der Artenvielfalt und der Biotopqualität durch Renaturierung

2. Thema Soziales und Infrastruktur	
Beitrag Bürger	**Berücksichtigung im Ortsentwicklungskonzept**
schlechte ÖPNV-Anbindung an umliegende Ortschaften, v. a. abends und auf dem Ziegelhof	Bustaktung überprüfen, Ruftaxi Plochingen - Hochdorf eingeführt
Jugendhaus versorgt nur eine kleine Zielgruppe und ist für diese eigentlich zu groß	Neue Ortsmitte im Breitwiesenareal wird die Frequentierung des Jugendhauses stärken
flexible Pflegeangebote für ältere Menschen	Neues Seniorenheim im Breitwiesenareal mit Ambulanz/Tagespflege; Unterstützung von Nachbarschaftshilfe in Räumlichkeiten Breitwiesenareal ggf. Mehrgenerationenhaus an der Gewölbegasse
Aufenthaltsmöglichkeiten drinnen und draußen	Nutzung öffentlicher Räume in unmittelbarer Umgebung (z. B. Haus am Platz)
offenes Flair wichtig, um Kommunikation und Begegnung von Jung und Alt zu fördern	Wird unterstützt durch Konzeption Haus am Platz
Standorte und Potential von Mehrgenerationenhäusern im Auge behalten	Ggf. am Standort Gewölbegasse
kinderfreundliches Hochdorf	In Erläuterungen zur demografischen Entwicklung im Ortsentwicklungskonzept
Vereinbarkeit von Familie und Beruf; es fehlen Plätze und Räumlichkeiten für Ganztagesbetreuung	Flexible Raumnutzungen im Haus am Platz; Voraussetzungen schaffen zur Ansiedlung von Teilzeitbeschäftigung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen
Schulwege sind nicht an allen Stellen sicher	Zentrales Fuß- und Radwegekreuz im Schnittpunkt Breitwiesenareal weitgehend frei von mot. Fahrverkehr; Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeiten in der Roßwälder- und Bachstraße durch „Schikanen“
Hochwertige Nutzungen im Haus am Platz	Pflegeheim, Praxen, hochwertiger Einzelhandel und Gastronomie
Haus am Platz abends/im Dunkeln attraktiv durch Beleuchtungskonzept	zu beachten in der Maßnahmenumsetzung
Bürgercafé	Angebot des Pflegeheims im Haus am Platz, ggf. gastronomisches Angebot in der „Markthalle“

3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen	
Beitrag Bürger	**Berücksichtigung im Ortsentwicklungskonzept**
Entwicklungspotenziale für eine Ortsmitte in den Breitwiesen nutzen	„Grüne Mitte“ in den Breitwiesen mit Haus am Platz, Hallen, Schule und KiGa
Standort Vollsortimenter klären; keine zwei Vollsortimenter	Bestehenden Vollsortimenter bei Erweiterungsbedarf auslagern zur Ortseinfahrt bei Esso-Tankstelle (Verkehrsvermeidung innerorts)
Neue Mischform aus Gewerbe- und Wohnraumansiedlung mit einem Dorfplatz links vom Bach bis hin zur Wettestraße hinter der Hochdorfer Bank	kompakte neue Mitte mit Haus am Platz, keine räumliche Ausuferung von zentralen Angeboten; Bereich nördlich Volksbank mit Wohnfunktionen nachverdichten
Vision eines neuen „Dorfplatzes“ mit Läden und Café und autofreier Zone nördlich Hochdorfer Bank	Grüne Mitte wird autofrei, neues Café und Läden im Haus am Platz; Platzgestaltung auch für nichtkommerzielle Nutzung
Ziel ist kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel	Einzelhandel in der „Markthalle“ unter einem Dach mit mehreren Inhabern; Bestehende Einzelhandelsstandorte in ihrer Neuausrichtung unterstützen
Nutzungsmöglichkeiten: Arztpraxen, Einzelhandel, kein Rathaus.	Kein Rathaus im Haus am Platz, Rathaus bleibt am alten Standort
mind. ein Allgemeinmediziner und ein Facharzt	Raum für drei Praxen im Haus am Platz, Fachärzte ggf. in Ambulanzpraxis
Frische Lebensmittel: Bäcker, Metzger, Obst, Gemüse, Käse	„Markthalle“ im Haus am Platz
Sicherung und Stärkung von kleintiligem, inhabergführtem Einzelhandel zwischen Apothekenecke und Stelledreieck unter Einbezug einer Neubebauung westlich des Talbaches.	Konzentration des Einzelhandels (und der Dienstleistungen) in der Roßwälder Straße bis Haus am Platz; Kompaktes Angebot mit zentraler Parkierung (kurze Wege); Empfehlungen GMA beachten

4. Thema Wohnen	
Beitrag Bürger	**Berücksichtigung im Ortsentwicklungskonzept**
Lebendige Ortsmitte schaffen, die uns Bürger und alle Siedlungsgebiete unseres Dorfes miteinander verbindet	„Grüne Mitte“. Haus am Platz liegt geografisch zentral (kurze Wege aus allen Ortslagen) und versammelt wichtige öffentliche Dienstleistungs- und Versorgungsangebote
Ländlichen Dorfcharakter erhalten.	Sanierung der überlieferten kleinteiligen Bausubstanz. Nachnutzung früherer landwirtschaftlicher Gebäude (-teile) Unterstützung von neuen Erdgeschossnutzungen entlang belasteter Straßenzüge. Bei Nachverdichtungen und Ersatzbauten auf maßstäbliche Körnung achten.
Freiflächen mit Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte schaffen und miteinander verbinden. Es gibt keine Ortsteile minderer Qualität.	Konsequente Entwicklung des Fuß- und Radwegenetzes. Anbindung Ziegelhof verbessern.
Die Ortsmitte wird ein attraktiver Wohn- und Lebensort für alle Generationen, insbesondere für junge Familien	Neugestaltung „Grüne Mitte“ unterstützt dieses Ziel, zusätzlich Nachverdichtungen und Ersatzbauten auf bezahlbaren Grundstücksgrößen.
Wettestraße soll durch Umgestaltung in einen verkehrsberuhigten Bereich aufgewertet werden. Ordnen der Parkierung. Wohnquartiere für junge Familien.	Bereich Wettestraße / Gewölbegasse wird städtebaulich neu formuliert (Nachverdichtung Wohnen, ggf. Mehrgenerationenhaus, „Grüner Trittstein“, neue Parkierung Wettestraße
Die bestehenden Einrichtungen wie das Evangelische Gemeindehaus mit Spielplatz und die Methodistische Kirche sollen gesichert werden.	Diese Einrichtungen sollen gestärkt werden durch verbesserte Wegeanbindung und ergänzende Angebote im Freiraum. Nachbarschaftskonflikte werden durch geeigneten Abstand der neuen Wohnbebauung vermieden
Anpassung an den Klimawandel bei Bau- und Begrünungsmaßnahmen. Anforderungen des Artenschutzes beachten.	Öffentliche Gebäude sollen zeitnah energetisch saniert werden. Schattenspendende Baumpflanzungen und kühlende Grünflächen in der „Grünen Mitte“. Renaturierung Talbach mit Biotopvernetzungen, Verwendung standortgerechter Arten
Begrünen der Wege, Straßen, Plätze. Aufwerten der vorhandenen Freizeit- und Grünanlagen.	Rückbau des geschotterten Parkplatzes im Breitwiesenareal und Entwicklung der „Grünen Mitte“; Verstärkung von Straßenbegleitgrün.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.	„Grüne Mitte“ als neues Ortszentrum entspricht dieser Forderung. Aufwertung Roßwälder Straße als Kommunikationsbereich. Neugestaltung Vorfeld altes Rathaus.
Anlegen von neuen Wegen entlang des Talbachs.	Neuer Rundweg Breitwiesenareal und Begleitweg Talbach nach Süden. Zentrales Achsenkreuz Fuß- und Radwege.
Wohnen braucht geschützte Bereiche.	Bei Einfamilienhäusern in der Regel gegeben, Mehrfamilienhäuser sollen halböffentliche Zonen erhalten.
Bestmögliche Trennung von Verkehr vom Wohnen.	Verhalten der Bewohner ausschlaggebend. Kurze Fuß- und Radwege und Verbesserung ÖPNV unterstützen die Forderung.
Analyse der wichtigen Wegverbindungen mit dem Rad, von der Straße getrennte Radwege anbieten.	Empfehlung: Erstellung eines Radwegeplans. Zentrale Ansätze im Ortsentwicklungskonzept gegeben.
Verbessern der Fußgängerverbindungen in der Ortsmitte.	Zentrales Fuß- und Radwegekreuz und Rundweg Breitwiesenareal
5. Thema Verkehr	
Beitrag Bürger	**Berücksichtigung im Ortsentwicklungskonzept**
Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich des Haus am Platz für Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte.	„Grüne Mitte“ verkehrsfrei. Verhandlungen mit Straßenbaulastträger über Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.
Belagsschwellen zur Verkehrsberuhigung.	Überholt, da unfallträchtig.
Parkierungsangebot im gesamten Ort und insbesondere am Sportplatz verbessern.	Neue Parkierungsangebote in Tiefgarage „Haus am Platz“ und an der Einmündung Wettestraße mit kurzen Wegen zum Kindergarten/Sportplatz.
Begrenzung der Geschwindigkeit	In der Regel bei klassifizierten Straßen nicht möglich, jedoch geschwindigkeitsbremsende Umbaumaßnahmen denkbar.
Lärmschutzeinrichtungen an Straßen	Aktiver Schallschutz beeinträchtigt in aller Regel das Ortsbild, passiver Schallschutz im Rahmen von Gebäudesanierungen möglich.
Bau eines Kreisverkehrs vor dem Rathaus.	Verkehrliche Auswirkungen überprüfen und mit Baulastträger abstimmen.
Öffentliche Parkplätze bewirtschaften	Neue Parkierungsschwerpunkte ggf. in bestimmten Zeitfenstern bewirtschaften. Achtung: Kontrolle ist aufwändig, Kunden werden abgeschreckt.

4. Planung Ortsentwicklungskonzept

4.1 Thema Talbach

Der Talbach druchfließt als Gewässer II. Ordnung die Ortslage zentral von Süd nach Nord. Dieses Wasserdargebot ist historische Ursache für die erste Ansiedlung Hochdorfs. Das Einzungsgebiet umfasst im Süden Hochdorfs den Köhler- und Dammbach sowie in der südwestlichen Ortslage denTobelbach. Die Wasserqualität ist lt.Gewässergütekarte gut bis sehr gut.

Spätestens seit der Diskussion um die Gestaltung des Breitwiesenareals erfährt der Talbach eine erhöhte Aufmerksamkeit und Wertschätzung in der Bevölkerung. Seine Entwicklungspotenziale als wichtiges Biotop, als Erlebnis- und Erholungsangebot und als identitätsstiftendes Landschaftselement wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung umfassend herausgearbeitet.

Zwei Problembereiche führen bei der Betrachtung des Talbachs zu erheblichem Handlungsbedarf:
Die jüngeren Hochwasserereignisse wie z. B. in den Jahren 1978 und 1986 haben am Gewässer selbst und an Baulichkeiten in der Tallage zu nennenswerten Schäden geführt. Insbesondere oberhalb des Mühlewehrs, an der Mühle selbst, im Bereich der Feuerwehr/Bauhof und an der Volksbank, aber auch bachabwärts wurden Gebäude und Brücken beschädigt. Gerade die Brücke der K1207 (Roßwälder Straße) erweist sich bei erhöhtem Wasseranfall als Durchflusshindernis und verursacht eine Stauausbreitung bis zur Einmündung Wettestraße und hinein in die Flächen nördlich der Volksbank. Auch in den häufigen Phasen erhöhter Durchflussmengen ohne Rückstau über die Ufer entstehen am Gewässer selbst Schäden durch Ufererosionen und insbesondere durch Unterspülung von Ufermauern, Brückenwiderlagern und Sohlbefestigungen.

Entwicklungsziele Talbach:

- nat. Gewässerdynamik
- integr. Hochwasserschutz
- naturnahe Laufentwicklung
- naturnahes Gewässerbett und Ufer
- ökolog. Durchgängigkeit
- naturnaher Gehölzsaum und Gewässerrandstreifen
- Verbesserung der Lebensverhältnisse für Flora und Fauna in und am Gewässer
- Erlebbarkeit des Gewässers, Integration ins Dorf, Spielmöglichkeiten, Bachpatenschaften

Erhöhte Durchflussmengen in Verbindung mit einer überhöhten Fließgeschwindigkeit sind anthropogenen Veränderungen am Gewässersystem geschuldet. Mit der Versiegelung größerer Flächenanteile durch Siedlungs- und Straßenbautätigkeit, mit der Begradigung längerer Gewässerabschnitte und mit der systematischen Trockenlegung der Feldflur im Einzugsgebiet wurde die natürliche Rückhaltungsfunktion der Landschaft reduziert. Tauwetterlagen und Niederschlagsspitzen führen unweigerlich zu kurzfristig auftretendem Hochwasser. Diese anthropogenen Ursachen werden verstärkt durch die natürliche Beschaffenheit des anstehenden Bodens, der einerseits wenig sickerfähig ist und andererseits eine ständige Eintiefung der Gewässersohle in den Untergrund zulässt. Sohlbefestigungen mit plattigem Baumaterial oder Pflasterungen verhindern diese Eintiefung nicht nachhaltig. Künstliche Querschnittsverengungen durch Ufermauern verschärfen die Situation.

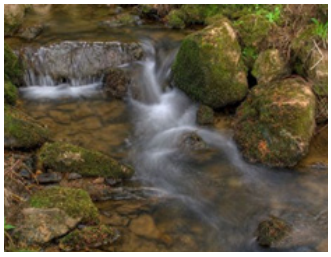
Zusammen mit der permanent zu hohen Fließgeschwindigkeit (auch bei geringem Durchfluss) sind die Ursachen dieser Situation grundlegend anzugehen: Einerseits ist die Rückhaltung größerer Wassermengen im Oberlauf anzustreben, andererseits ist die Morphologie des Gewässers durch naturnahen Ausbau zu verbessern. Natürlich gestaltete Rückhaltungsmög-

lichkeiten werden im Bereich der „Bachhöfe“ auf Hochdorfer Gemarkung gesehen .

Ökologische Leistungsfähigkeit und Erlebbarkeit des Gewässers

Hilfreich wäre auch ein ergänzendes System dezentraler kleinerer Rückhaltungen an den Zuflüssen des Talbachs.

Zur Entwicklung einer naturnahen Morphologie werden vor allem ufernahe Flächen benötigt, in die sich der Bach eigendynamisch hineinentwickeln kann und in denen der Bachquerschnitt deutlich aufgeweitet werden kann. Neue Flachuferzonen mit geeigneter Ufervegetation und Laufverlängerungen durch schlängelnde Führung verringern im Zusammenhang mit flachen Sohlschwellen und „rauhen Rampen“ die zerstörerische Wirkung einer bisher zu hohen Fließgeschwindigkeit. In diesem Zusammenhang ist auch das Potenzial im Gewässerabschnitt entlang der alten Reichenbacher Straße zu betrachten. Hier ist mittlerweile die östliche Fahrbahnhälfte durch Unterspülung eingebrochen, der Prozess ist nicht abgeschlossen. Aufgrund der hier vorhandenen ufernahen Flächen und der topografischen Gegebenheiten ließe sich eine vor allem auch ökologisch leistungsfähige naturnahe Situation schaffen.



Die in vorliegendem Rahmen nur angedeutete Analyse des Gewässerzustands und die Möglichkeiten der Rückhaltung bzw. morphologische und ökologische Verbesserungsmaßnahmen sollen in einem Fachgutachten geklärt werden, das nicht nur Modelle unterschiedlicher Handlungsintensität, sondern auch eine entsprechende Handlungspriorisierung mit grobem Kostenrahmen aufgezeigt. Diese Studie soll dann auch als Grundlage zur Beauftragung etwaiger Fördermittel dienen.

In der neuen Ortsmitte wird der Bach mit Aufenthalts- und Spielbereich thematisiert.

Der zweite Defizitposten am Talbach ist die ungenügende Erlebbarkeit dieses zentralen Gewässers. Wegen seiner Tieflage kann das Wasser nur an wenigen Stellen überhaupt eingesehen werden (eher in Längsrichtung von Brücken und Stegen). Ein über größere Strecken geschlossener Uferbewuchs mit Gehölzen verstärkt diesen Mangel. In weiten Teilen ist kein direkter Kontakt mit dem Wasser möglich, weil Flachufer oder gestufte Böschungsausbildungen fehlen. Besonders schwer wiegt das Fehlen eines durchgängigen bachbegleitenden Fuß- und Radwegs, der das Gewässer überhaupt erst erreichbar und erlebbar macht. Verweil-, Spiel- und Erfahrungszonen könnten zusammen mit hochwertigen Biotopformen und -vernetzungen zu einer deutlichen Wertsteigerung für Natur und Mensch führen.

Begleitweg entlang des Talbachs

Das Ortsentwicklungskonzept Hochdorf zeigt eine durchgängige Wegeführung links des Talbachs, zwei Standorte für Bachspielplätze und Naturerfahrung und einen zentralen Aufenthaltsbereich im Einstieg zum Breitwiesenareal.

Ungestörte Rückzugsräume

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt liegt wie bereits erwähnt außerhalb der Ortsmitte an der alten Reichenbacher Straße. Das Gewann „Lange Wiesen“ zwischen Talbach und Mühlbach und die Zone östlich des Mühlbachs sollte als gänzlich ungestörter Rückzugsraum für die hier typische Tier- und Pflanzenwelt erhalten und entwickelt werden.

Selbstverständlich haben bei allen Maßnahmen die gewässerökologischen Potenziale Vorrang. Bei fachkundiger Planung sollte dies aber kein Hinderungsgrund zur Verbesserung der Erfahrungs- und Erholungseignung des Talbachs für die Bürger sein.

4.2 Thema Soziales und Infrastruktur

Moderne Formen des Miteinanders

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung arbeitete die Themengruppe Soziales und Infrastruktur nicht nur die öffentlichen Angebote heraus, sondern beschäftigte sich auch mit bürgerschaftlichem Engagement und moderneren Formen des Miteinanders in der Gemeinde. Im Rahmen des vorliegenden Konzepts sollen vor allem diejenigen Fakten und Ergebnisse aufgegriffen werden, die eine städtebauliche Relevanz implizieren.

Kinderganztagesbetreuung

Die Ganztagesbetreuung von Kindern dürfte auch in Hochdorf noch baulichen Bedarf auslösen. Aus planerischer Sicht sollten solche Einrichtungen eher dezentral und wohnstandortnah angeboten werden, um lange Wege und ein damit verbundenes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Auch für die vorhandene KiTa im Breitwiesenareal wird ein gewisser Erweitungsbedarf gesehen, der jedoch allenfalls synergetisch begründet sein sollte und die verkehrlich angespannte Situation „Am Sportplatz“ möglichst nicht weiterverschärfen sollte.

Ausgezeichnetes Grundschulangebot

Die vielfach ausgezeichnete Grundschule im Breitwiesenareal wird hinsichtlich des baulichen und pädagogischen Angebots durchweg positiv gesehen. KiTa und Schule sind zur Standortsicherung Hochdorfs von zentraler

Bedeutung. Ein überzeugendes Angebot in den Bereichen Kleinkindbetreuung und Schule ist Grundvoraussetzung für die Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur in einer „schrumpfenden Gesellschaft“. Nur die Stabilisierung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur kann die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde sichern (s. a. Kapitel 2.5).

Junge Familien bleiben in Hochdorf oder ziehen nur dann nach Hochdorf, wenn das Angebot an attraktiver Kinderbetreuung und Schulausbildung nachhaltig gewährleistet ist.

Lebendige Vereine und neue Organisationsformen

Die Hochdorfer Bevölkerung ist in zahlreichen Vereinen traditionell gut verankert. Auch über die bauliche Unterbringung und Entfaltungsmöglichkeit dieser Vereine wird nicht geklagt. Eher sind es die aktuelleren bürgerschaftlichen Aktivitäten, die Raumbedarfe implizieren. Nachbarschaftshilfe im weitesten Sinn organisiert sich in Hochdorf hinsichtlich Kinderbetreuung („Tagesmütter“, Betreuung von Schulaufgaben etc.) sowie Kranken- und Altenbetreuung. Diese Aktivitäten sind für die zu betreuenden Menschen eher temporärer Art, für die betreuenden Bürgerinnen und Bürger aber durchaus auch perspektivische Lebensaufgaben. Für diesen Personenkreis wird ein Raumbedarf gesehen, nicht im Sinne von klassischen Vereinsheimen zur Freizeitgestaltung, sondern im Sinne von Organisation und Kommunikation. Planerisch bedeutet dies, möglichst flexibel nutzbare, zu größeren oder kleineren Einheiten schaltbare Räumlichkeiten mit attraktivem Einladungscharakter anzubieten. Das neue „Haus am Platz“ könnte solche Räumlichkeiten bieten, aber auch leerstehende Erdgeschossräume z. B. in der Bachstraße könnten dafür bereit gestellt werden.

Ein ganz konkreter Bedarf besteht in der Altenpflege. In Hochdorf gibt es keine Pflegeplätze, lediglich die Altenwohnanlage an der Kirchstraße ist hier zu erwähnen. Der Arbeitskreis SamT (Senioren am Talbach) bemüht sich um Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten in Hochdorf. Der Bedarf wird auf gut 30 Pflegeplätze und ergänzende ambulante Angebote beziffert. Im

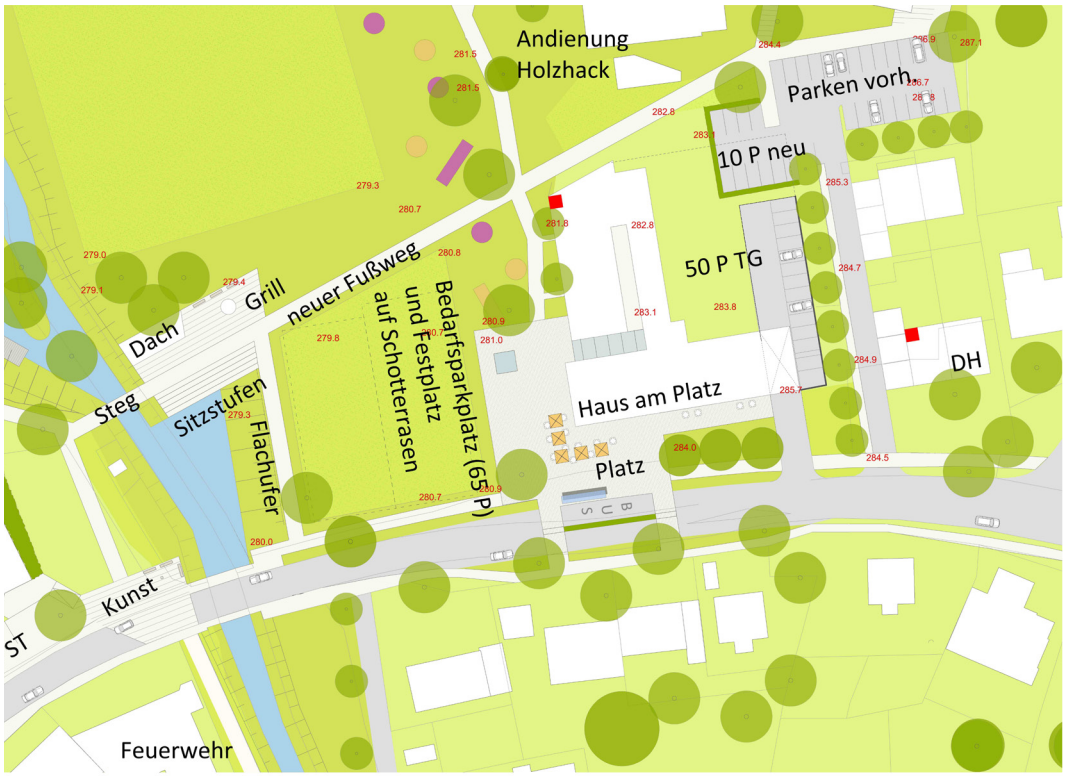
Eine Standortvariante Altenpflege westlich des Kindergartens

Altenpflege am Talbach

Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde von schreiber*plan* ein entsprechendes Haus unmittelbar am Talbach nordwestlich des Kindergartens aufgezeigt. Widerstand der Anlieger und fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer veranlasste zunächst eine alternative Standortsuche westlich des Talbachs. Die dort denkbaren Standorte scheiterten am Denkmalschutz bzw. ebenfalls an mangelnder Verkaufsbereitschaft.

Das neu konzipierte „Haus am Platz“ kann eine solche Einrichtung sehr gut aufnehmen und bietet zusätzlich Synergievorteile (s. Kap. 5.2).

Für die Zukunft Hochdorfs ganz wesentlich ist auch die ärztliche Versorgung, die zwar derzeit noch gegeben ist, in Zukunft aber aktiv gesichert werden muss. Im zentralen „Haus am Platz“ können Praxen und Therapieeinrichtungen untergebracht werden, eingerichtet nach modernen Gesichtspunkten und barrierefrei erreichbar. Auch für eine ambulante fachärztliche Versorgung könnte hier eine Praxis Platz finden.



Altenpflege, Dienstleistungen, Ärzte und Handel unter einem Dach

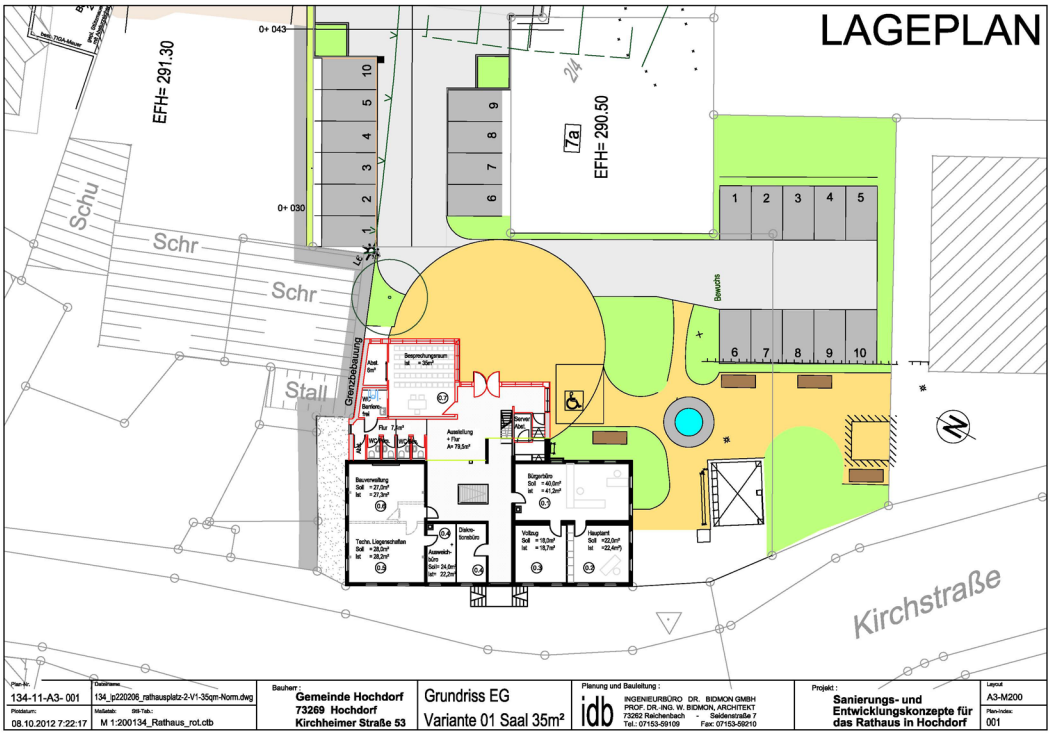
Große Beachtung fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung und insbesondere der gemeinderätlichen Diskussion die Frage des Rathausstandorts. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung vertrat schreiber*plan* die Auffassung, die Gemeindeverwaltung solle im historischen denkmalgeschützten Rathaus, also in der historischen Mitte bei der Kirche, bleiben. Dies vor allem, weil eine dem Denkmal adäquate Nachfolgenutzung bei einem etwaigen Umzug in das Breitwiesenareal für das historische Gebäude nicht gesichert war und die Gemeinde hinsichtlich Denkmalschutz auch Vorbild sein sollte. Im Laufe der gemeinderätlichen Diskussion wurde ein für ein Rathaus Hochdorfs angemessenes Raumprogramm entwickelt.

Neuordnung Rathaus in zwei Standortvarianten

1. Hauptnutzflächen	qm
1.1 Bürgermeister	30
1.2 Vorzimmer Bürgermeister	18
1.3 Bauverwaltung, Geschäftsstelle GR	25
1.4 Amtsleiter Finanzen	25
1.5 Amtsleiter Haupt- und Ordnungsamt	25
1.6 Vorzimmer zu Pos. 1.4 und 1.5	18
1.7 Technische Liegenschaften	20
1.8 Vorzimmer zu Pos. 1.7, Wasser, Abwasser, Planauflage	18
1.9 Kassenverwaltung, Steuern, Buchhaltung	18
1.10 Vollzugsdienst, Sondernutzungen, Hausmeister	18
1.11 Besprechungs-/Trauzimmer	18
1.12 Reservebüro	18
1.13 Kopierraum/Lager	6
1.14 Sitzungssaal	75
1.15 Bürgerbüro, Telefonzentrale, Standesamt, Friedhof, Kindergarten, Gewerbe, Bezügerechnung, Hallenbelegung	60
Summe Hauptnutzflächen	392 qm

2. Nebennutzflächen	qm
2.1 Registratur	60
2.2 Teeküche Bürgermeister	7
2.3 Teeküche Bürgerbüro	7
2.4 EDV-Raum	12
2.5 Sanitätsraum	18
2.6 Sanitär EG, Putzraum	25
2.7 WC im OG	10
2.8 Technik	15
Summe Nebennutzflächen	154 qm

Anhand dieser Grundlage wurden die beiden Alternativen Verbleib im historischen Rathaus und Verlagerung in das „Haus am Platz“ zunächst grundrisslich konkretisiert. Ergebnis war die problemlose bauliche Machbarkeit im neuen „Haus am Platz“ bzw. ein Erweiterungsbedarf im Erdgeschoss des Alten Rathauses. Nach der Erstellung von Testentwürfen für das Alte Rathaus mit entsprechender Kostenschätzung ergab sich ein deutlicher Kostenvorteil für die Ertüchtigung und Erweiterung des Alten Rathauses.



kleine Erweiterung im Rückraum des alten Rathauses (Arch. Bidmon)

Größere Erweiterung (Arch. Bidmon)

Entscheidung für altes Rathaus, jeodch weiterhin Klärungsbedarf

Zu klären sind hier allerdings noch die Fragen Sitzungssaal und Denkmalpflege. Die Konzeption geht von der Einrichtung eines barrierefreien Bürgerbüros und weiterer publikumsintesiver Angebote im Erdgeschoss aus, die künftig über einen neuen barrierefreien Zugang auf der Ostseite zu erreichen sind. Damit will man die Befreiung von der Verpflichtung zum Einbau eines Aufzugs erreichen. Ein solcher hätte nicht nur erhebliche Kosten hinsichtlich Investiton und Betrieb, sondern vor allem schädliche strukturelle und gestalterische Eingriffe in das Baudenkmal zur Folge.

Weiter zu klären ist auch die Frage, ob das Dachgeschoss Verwaltungsnutzungen aufnehmen soll, oder dieses Volumen kalt bleiben soll, um von einer energetischen Sanierung des Dachs und der Erfüllung weitgehender Brandschutzauflagen absehen zu können. Grundsätzlich wird die Gemeindeverwaltung aber im historischen Rathaus bleiben.

Das kirchliche Leben hat in Hochdorf gute bauliche Voraussetzungen. Räume der Kirchengemeinden werden teilweise auch außerkirchlich genutzt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kamen von kirchlicher Seite keine Anregungen oder Forderungen.

Die Jugend wurde gesondert befragt

Das Jugendhaus nördlich der Sporthalle bietet ein vergleichsweise großzügiges Angebot der Gemeinde an die jungen Leute in Hochdorf. Der Standort und die Räumlichkeiten sind gut. Die betreffende Altersgruppe wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zusätzlich gesondert gehört. Dort zeigte sich auch überwiegend Zufriedenheit über das Jugendhaus und seine Nutzungsmöglichkeiten. Wie zu erwarten gehen bei unterschiedlichen Gruppen von Jugendlichen jedoch die Meinungen über Angebote und Organisation etwas auseinander, baulicher Handlungsbedarf wird aber nicht gesehen. Deutlich wurde von den Jugendlichen allerdings auf Defizite im öffentlichen Raum hingewiesen. Vermisst werden Plätze und Treffpunkte, wo man sich spontan, informell und ohne Konsumzwang treffen kann. Etwas überraschend für diese Gruppe wurden die landschaftlichen Qualitäten Hochdorfs und insbesondere das Entwicklungspotenzial des Talbachs thematisiert. Das Ortsentwicklungskonzept Hochdorf zeigt diesbezüglich nicht nur die Aufwertung des Talbachs auf (s. Kap. 4.1), sondern auch die Einrichtung von Kommunikationsorten und Plätzen insbesondere in der neuen Ortsmitte. So soll an der künftig meist frequentierten Stelle Hochdorfs, nämlich an der Talbachbrücke (Roßwälder Straße) ein zentraler Treff am Bach entstehen mit Verweilangeboten und einer südorientierten Sitzstufenanlage hinunter zu einer aufgeweiteten Wasserfläche. Auch der große „Marktplatz“ am geplanten Neubau im Breitwiesenareal wird mit Bushaltestelle, Brunnenanlage und Caféterrasse ein Ort der Kommunikation für alle Bevölkerungsgruppen werden. Nutzungsoffene Freiflächen zum Spielen und Bewegen ergänzen diese zentralen Angebote (s. a. Kap. 5).

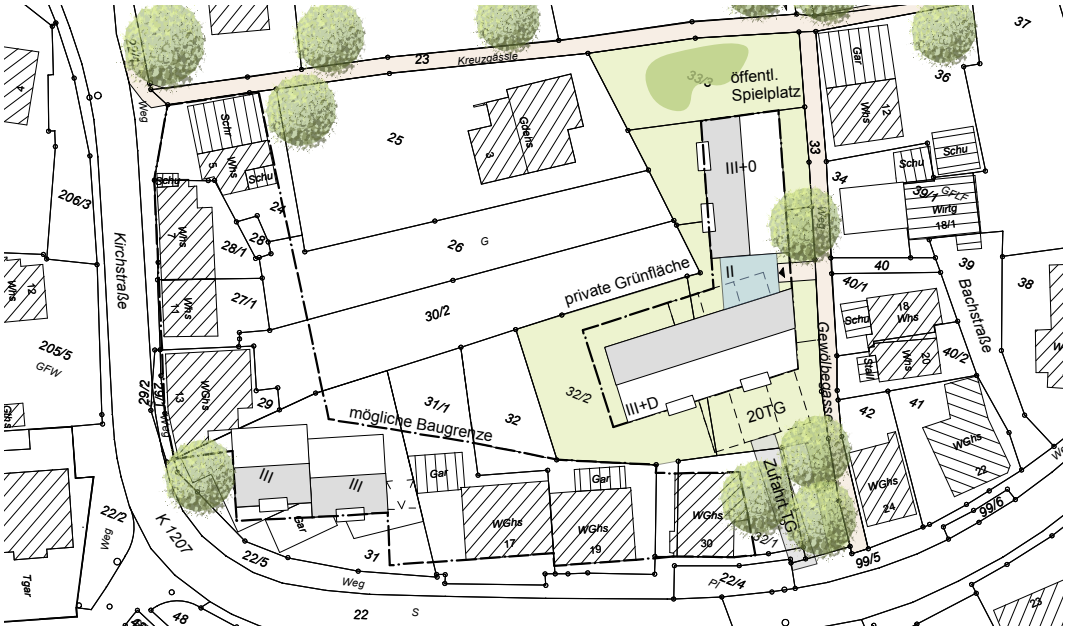
Gutes Sportangebot

Vergleichsweise gut ausgestattet ist Hochdorf mit Sporteinrichtungen sowohl im Bereich der Freianlagen als auch der Hallen. Aus städtebaulich-soziologischer Sicht sind insbesondere die frei zugänglichen Spielfelder in den Breitwiesen mit Kinderspielangeboten und Sitzgelegenheiten positiv hervorzuheben. Dieses Angebot im räumlichen Zusammenhang mit der Sport- und der Mehrzweckhalle sowie dem Jugendhaus ist ein nahezu einmaliges öffentliches Sport-, Spiel- und Kommunikationsangebot an zentraler Stelle.

zentrales, frei zugängliches Spielfeldangebot in der grünen Mitte

Mehrgenerationenwohnen ist ein Zukunftsthema, das ebenfalls im Rahmen der Bürgerbeteiligung thematisiert wurde. Dabei handelt es sich um Wohnformen, die sich vor allem für größere und kleinere Wohngemeinschaften eignen und von den Bewohnern in der Regel eher für überschaubare Zeiträume genutzt werden. Mit der Durchmischung unterschiedlicher Altersgruppen sollen Synergien genutzt werden hinsichtlich gegenseitiger Unterstützung im Alltag und sozialer Eingliederung. Ergänzt wird das Wohnangebot durch diverse Gemeinschaftseinrichtungen, die auch von Externen frequentiert werden. Das Ortsentwicklungskonzept schlägt einen Standort für ein Mehrgenerationenhaus an der Gewölbegasse vor.

Mehrgenerationenhaus an der Gewölbegasse



Mögliche Baulichkeiten Mehrgenerationenhaus

Das wichtige Fuß- und Radwegkreuz Gewölbegasse/Kreuzgasse soll dabei nicht durch motorisierten Fahrverkehr belastet werden. Vielmehr erfolgt die Erschließung über eine Tiefgarage unmittelbar von der Bachstraße her.

Bauhof auslagern und nachnutzen

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ortsmitte Hochdorf ist auch das Bauhofareal südlich der Feuerwehr zu erwähnen. Die Funktion Bauhof wird bereits heute in Kooperation mit der Nachbargemeinde Reichenbach erfüllt. Eine gänzliche Auslagerung des Bauhofes in Hochdorf ist aus planerischer Sicht zu erwarten. Hier ist dann nach Klärung der Hochwassersituation ergänzender Wohnungsbau vorgesehen.

4.3 Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

Angebot des täglichen Bedarfs sichern

Das für den nachhaltigen Fortbestand der Gemeinde wichtige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen am Ort unterliegt aktuell einer besorgniserregenden Verschlechterung. Allein in der bisherigen Geschäftslage Kirch-/Bachstraße haben im Jahr 2012 der Lebensmittelmarkt Weber, der Schleckermarkt und der Getränkemarkt an der Einmündung Wettestraße geschlossen. Die Nahversorgung in der Ortsmitte mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit fußläufig nicht mehr gesichert. Die zentrale Funktion einer Ortsmitte ist nicht mehr gegeben. Das Ortsentwicklungskonzept strebt daher im Zusammenhang mit der neuen Hochdorfer Mitte in den Breitwiesen ein neues, kompaktes Einkaufsangebot an. Die geplante „Markthalle“ im neuen „Haus am Platz“ soll als Kundenmagnet fungieren, der Laden-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz soll sich dann etwa bis zur heutigen Bäckerei in der Bachstraße konzentrieren.

Entwicklung Ladenbesatz zur grünen Mitte

Den Mitgliedern der Themengruppe Einzelhandel und Dienstleistungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung war klar, dass sich dort eher inhabergeführte kleinere Einheiten ansiedeln sollten, die sich den unterschiedlichsten Bedürfnissen der Kunden am ehesten anpassen können. Nicht nur die fußläufige Erreichbarkeit sei angesichts der alternden Gesellschaft wichtig, sondern auch ein (Nischen-) Angebot für Kunden sei wünschenswert, die Einkaufen mit Kommunikationsqualität verbinden und bereit sind, entsprechende Preise zu akzeptieren. Dies entspricht im Übrigen der Aussage der Gesellschaft für Marktanalyse (GMA Ludwigsburg). Die eigentliche Hauptversorgungsfunktion in Hochdorf wird heute vom Edeka-Markt Staufers im Gewerbegebiet „Bühl“ an der Ortsausfahrt Richtung Roßwälden abgedeckt. Dieser Anbieter setzt im Wesentlichen auf den Autokunden und bietet (mit Einschränkungen) ein sogenanntes „Vollsortiment“. Nach eigenen Angaben fehlen diesem Markt aber Verkaufsflächen in erheblichem Umfang, um einen wirklichen Vollsortimenter betreiben zu können. So fehlen z. B. ein ergänzender Getränkemarkt und wesentliche Artikelgruppen bei Haushaltswaren. Abgesehen davon, dass die verkehrliche Lage an der Roßwälder Straße für Ortsfremde völlig uninteressant ist und die Hochdorfer zu rückläufigen Fahrten zwingt, ist der Standort nicht erweiterbar. Deshalb sucht der Betreiber aktiv einen geeigneteren, größeren Standort in Hochdorf. Um die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen hat die Gemeindeverwaltung einen alternativen Standort an der westlichen Ortseinfahrt von der B10 kommend ins Spiel gebracht. Planerisch ist dort ein Vollsortimenter

Standort Vollsortimenter sichern

als Ersatz für den bestehenden Markt zu befürworten, weil hier die Berufspendler aus Hochdorf, aber auch aus Kirchheim, Notzingen und Roßwälden täglich passieren und weil der Standort auch fußläufig noch gut erreichbar ist. Dadurch wird sich auch der innerörtliche Verkehr reduzieren.

Auch das zentrenrelevante Dienstleistungsangebot soll sich künftig auf den örtlichen Abschnitt der Bachstraße konzentrieren. Neben den beiden Banken, die hier bereits bestehen, sollen hier Leerstände und ggf. neue Erdgeschosszonen für unterschiedlichste Dienstleistungen und Gastronomie genutzt werden, um so das „Einkaufserlebnis Neue Mitte“ möglichst attraktiv zu ergänzen. Voraussetzung für ein nachhaltiges Gelingen ist ein ausreichdes öffentliches Parkierungsangebot, das nicht nur in der Erdge-

Die „Einkaufsmeile“ Hochdorfs erstreckt sich künftig von der Bachstraße bis zum „Haus am Platz“

schossebene des „Haus am Platz“ angestrebt wird, sondern mit einem Schwerpunkt an der Einmündung Wettestraße ergänzt werden soll (s. a. Kap. 4.4). Möglich wäre auch, dass die geplanten Arztpraxen im „Haus am Platz“ mit dem Angebot einer Apotheke aufwarten können. Die alternde Gesellschaft, die gleichzeitig familiäre Bindungen eher löst, wird in Zukunft auch weitere Betreuungs- und Therapienachfrage generieren, die hier in der Ortsmitte unterzubringen wäre.

Magnet „Haus am Platz“

Rückwärtige Lagen oder Geschäftsbesatz in Sackgassen und in dezentralen Lagen wirken kontraproduktiv und sollten vermieden werden.

4.4 Thema Verkehr

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sollten sich alle Themengruppen mit dem Thema Verkehr beschäftigen. Deutlich wurde die Forderung nach mehr Sicherheit auf den Durchgangsstraßen, insbesondere in der Roßwälder Straße. Das in Grundzügen bereits bestehende, von Fahrstraßen separierte Fußwegnetz soll schlüssig ergänzt werden. Damit sollen Ortsmitte und insbesondere die Schule auf kurzen und sicheren Wegen attraktiv erreichbar sein. Neben den angestrebten Rundwegen in der „Grünen Mitte“ spielt das Thema „Parkplatzangebote“ eine wesentliche Rolle. Nicht zuletzt hängt der Erfolg des Einzelhandels mit dem Angebot öffentlicher und privater Stellplätze unmittelbar zusammen.

Öffentliches Nahverkehrsangebot stärken

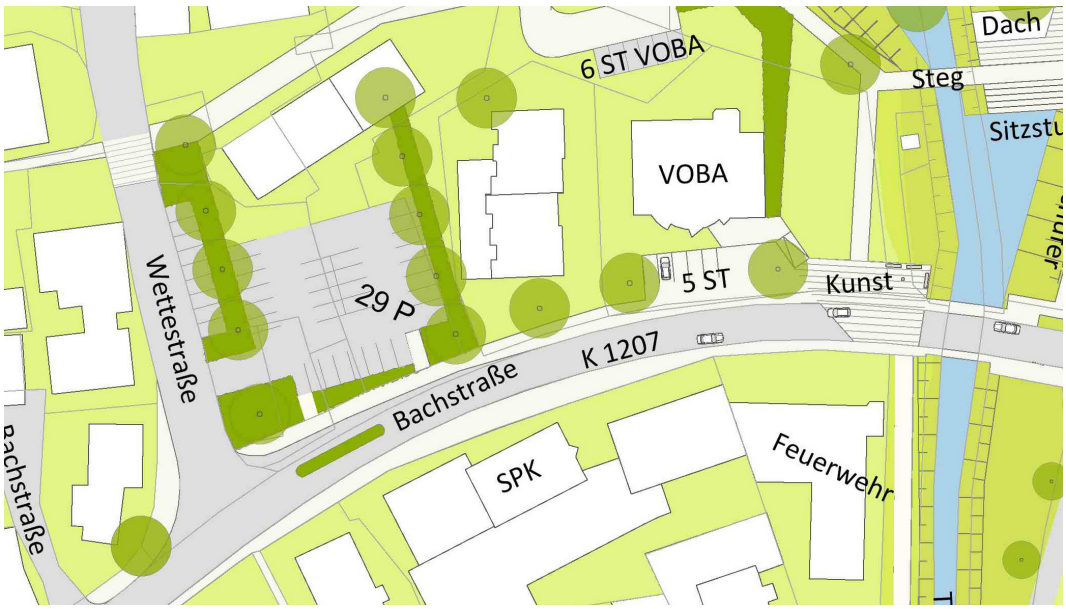
Besondere Bedeutung kommt dem öffentlichen Nahverkehr zu, der in Hochdorf durch öffentliche Buslinien angeboten wird. Gerade die gut vertaktete Anbindung dieser Buslinien an das S-Bahn-Netz in der Region Stuttgart soll noch verbessert werden. Grundsätzlich liegt der überregionale Bahnhof und S-Bahn-Haltepunkt (S1) Plochingen zu Hochdorf in günstiger Erreichbarkeit. Ergänzend zum bisherigen Linienbusangebot kann neuerdings Hochdorf von dort aus auch spät abends und nachts mit dem Hochdorfer Ruftaxi erreicht werden. Auch der Bahnhof Reichenbach/F. mit seinen günstigen Regionalexpress-Verbindungen stellt ein sehr gutes ÖPNV-Angebot dar. Nach wie vor kritisiert wird die fehlende Anbindung des Ziegelhofs an den öffentl. Nahverkehr.

Verkehrsbremsende Maßnahmen in der Bach- und Roßwälder Straße

Mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung soll der Anreiz für überörtlichen „Schleichverkehr“ reduziert werden und die Querung der Straßen sicherer werden. Neben anderen wirtschaftsstrukturellen Vorteilen wäre die Reduzierung des überdurchschnittlichen Auspendlerüberschusses auch eine wirksame Unterstützung bei der Verringerung der Verkehrsmengen in Hochdorf.

Konkret schlägt das Ortsentwicklungskonzept Hochdorf für die unterschiedlichen Individualverkehrsarten differenzierte Verbesserungsmaßnahmen vor.

Zusätzliche Parkplätze an der Wettestraße



Mit neuen Angeboten für den ruhenden Verkehr sollen im Bereich des „Haus am Platz“ bis zu 60 und an der Einmündung Bach-/Wettestraße ca. 30 neue Parkplätze geschaffen werden. Im weiteren westlichen Verlauf der Bachstraße sollen einige wenige Parkstände entfallen, um die Gehwegnutzung hier sicherer und attraktiver zu machen. Eine Besonderheit ist für den Spitzenbedarf im Breitwiesenareal vorgesehen: die eingentlich nutzungsoffene Rasenfläche zwischen „Haus am Platz“ und Talbach soll bis zu 60 weitere Stellplätze aufnehmen, aber wirklich nur sporadisch im Spitzenbedarfsfall. Diese mit einer schottergestützten Rasenoberläche ausgestattete Mehrzweckfläche kann auch Feste und Veranstaltungen aufnehmen. Im normalen Alltag ist die Fläche abgeschrankt und darf allenfalls von Feuerwehrleuten im Einsatzfall beparkt werden.

Der fahrende Verkehr, der in Hochdorf sehr kritisch gesehen wird, bewegt sich auf klassifizierten Kreis- bzw. Landesstraßen und auf Ortsstraßen. Bezüglich der Ortsmitte üben sowohl die Roßwälder Straße (K1207), als auch die Kirchheimer Straße (L 1201) für Fußgänger eine gefährliche Barrierewirkung aus.

An wichtigen Querungsbereichen sieht das Konzept deshalb den Einbau geschwindigkeitsbremsender „Schikanen“ oder Aufpflasterungen vor. Dies gilt besonders in der K 1207 für das Vorfeld „Haus am Platz“, nördlich Feuerwehr an der Talbachbrücke, in der südlichen Verlängerung Gewölbegasse und östlich ev. Gemeindehaus. Großflächig überpflastert werden sollen die Einmündungsbereiche Kauzbühlstraße vor der Altenwohnanlage und südlich des Rathauses. Außerdem wird für diese innerötliche Straße eine Tempozone 30 gewünscht. Alle diese Vorschläge müssen mit dem Straßenbaulastträger Landkreis Esslingen verhandelt werden.

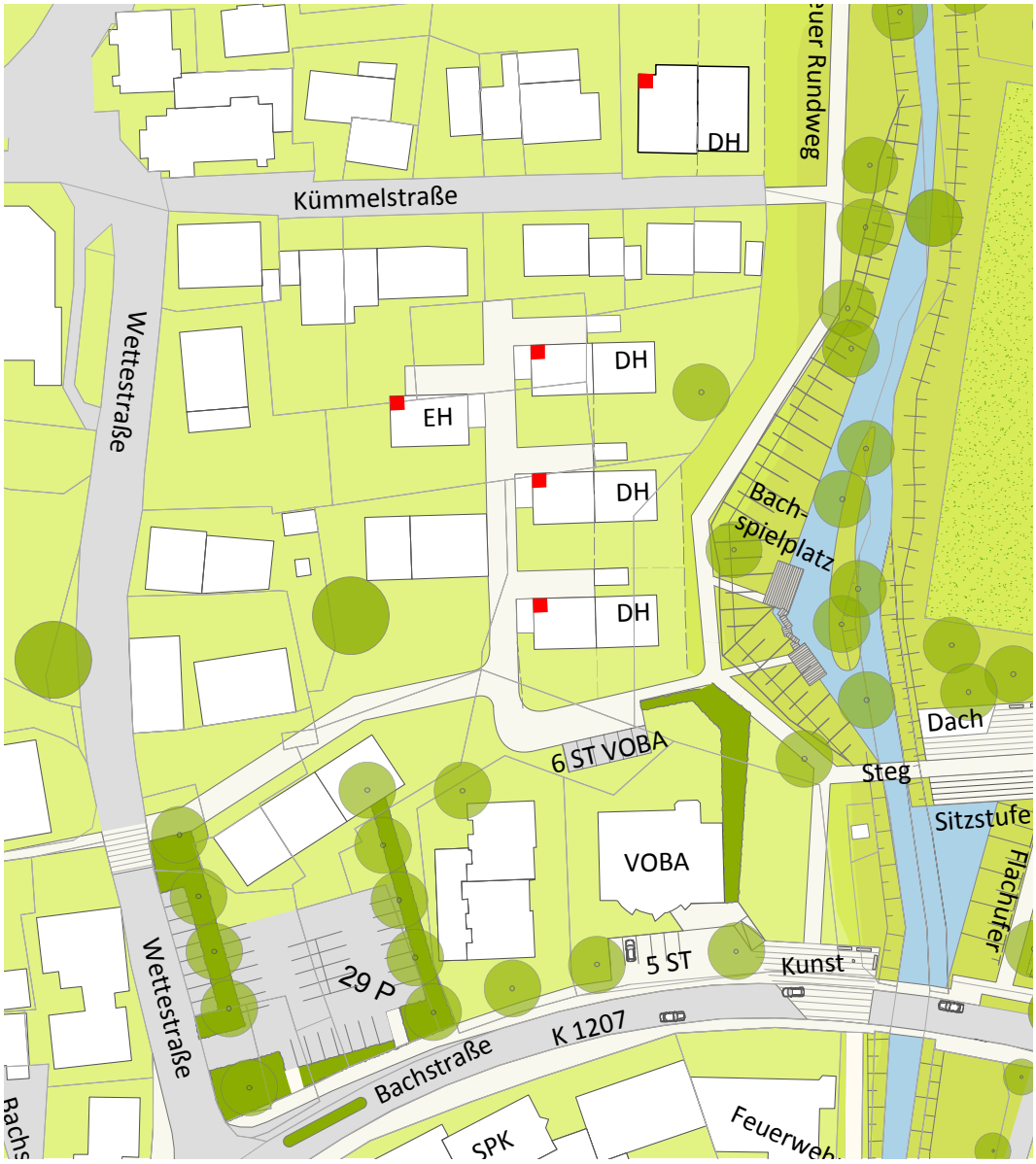
Inseln und Schikanen zur Verkehrsberuhigung

In der Kirchheimer Straße verspricht man sich von einem neuen Kreisverkehrsplatz im Einmündungsbereich Kirchstraße eine verkehrsberuhigende und stadtgestalterisch aufwertende Wirkung. Ob eine solche Lösung machbar und sinnvoll ist, wird ebenfalls mit der Straßenverkehrsbehörde zu diskutieren sein. Im Übrigen können innerorts auch grüne Mittelinseln zwischen den Fahrbahnen und ampelgesteuerte Fußgängerüberwege zur Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit und gleichzeitig zum Verlust bisheriger Zeitvorteile des externen „Schleichverkehrs“ beitragen. Eine besondere Rolle spielt in Hochdorf der relativ hohe Anteil an Schwerlastverkehr auf den genannten klassifizierten Straßen. Hierfür werden Abkürzungsvorteile für die Beziehungen aus dem Raum Kirchheim in den Filstal- und Neckarraum verantwortlich gemacht. Auch dieses Problem ist zunächst zu verifizieren und dann übergeordnet zu lösen. Bei allen Hinweisen auf den hohen überörtlichen Verkehrsanteil sollte man sich aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Löwenanteil dem hausgemachten Ziel- und Quellverkehr der Hochdorfer zuzuschreiben ist. Um so wichtiger sind die geplanten Verbesserungen im Angebot des ÖNV und der Fuß- und Radwege.

Überörtlicher Schleichverkehr

Als wichtige Korrektur im Ortsstraßennetz wird die Schließung der Fahrstraße östlich Feuerwehr gesehen. Damit soll entlang des Talbachs ein wirklich von motorisiertem Fahrverkehr freier, durchgängiger Fuß- und Radweg entlang des Talbachs ermöglicht werden. Der Brunnenwiesenweg erhält nördlich des heutigen Bauhofs eine Wendeplatte und im weiteren Verlauf

nach Westen eine Ausweichstelle.
Zur Erschließung von neuen innerörtlichen Baumöglichkeiten sind neue kurze Anliegerstraßen in den Bereichen südlich Bauhof und nördlich Volksbank vorgesehen. Das vorhandene, für eine Einfamilienbebauung vorgerüstete Erschließungssystem in den Breitwiesen soll einschließlich Jahnstraße zurückgebaut werden. Die Parkplätze zur Schule sollen künftig dirket von



der Roßwälder Straße her angefahren werden.
Wesentliche Verbesserungen schlägt das Ortsentwicklungskonzept Hochdorf hinsichtlich der Fuß- und Radwege und damit der attraktiven und gefahrlosen Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele und Verknüpfungen vor. Zusammen mit der Neutrassierung eines durchgängigen Begleitwegs westlich des Talbachs und der Ergängzung des Ost-West-Weges nördlich der Kreuzgasse über den Talbach hinweg direkt zur Schule entsteht ein zentrales Wegachsenkreuz mit Schnittpunkt in der Neuen Mitte Hochdorf. Damit und mit neuen ergänzenden „Zubringern“ und Verknüpfungen ist der Wunsch nach kurzen, attraktiven Wegen für Fußgänger und Radfahrer zu erfüllen. Als Folge wird eine spürbare Reduzierung des motorisierten Ziel- und Quellverkehrs erwartet. Die Schulwege werden sicherer und ältere Menschen finden gefahrlose Rundwege unterschiedlichster Erlebnisquali-

Ein durchgängiges „Achsenkreuz“ von Fuß- und Radwegen gewährt kurze Wege ins neue Zentrum

tät vor.

4.5 Thema Wohnen

Die Wohnqualität Hochdorfs hängt im Wesentlichen eng zusammen mit den vorausgegangenen Zielen und deren Umsetzung. Vordringlich ist die Zielsetzung, die derzeitige Bevölkerungsstruktur mindestens zu halten, um damit auch das Angebot an öffentlicher Infrastruktur und Versorgung gewährleisten zu können. Der ständig steigende Wohnflächenbedarf wird auch in Hochdorf zur Notwendigkeit nicht nur der Sanierung und Unterhaltung des Bestandes, sondern auch zur Ausweisung von Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Grundstücken führen. Zunächst sollen die Potenziale der Innenentwicklung so gut wie möglich ausgeschöpft werden. Die Gemeinde Hochdorf hat deshalb ein „Baulückenkataster“ erstellt und die entsprechenden Eigentümer angeschrieben. Der Rücklauf war nicht gerade erfolgversprechend. Größere zusammenhängende Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sieht die Gemeinde im Bereich „Hinter der Schmiede“ und im Bereich „Gewölbegasse/Kreuzgasse“. Während in dem zuerst genannten Gebiet Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser im herkömmlichen Sinn, jedoch mit einer Dichte von mindestens 50E/ha errichtet werden sollen, eignet sich der zentral gelegene zweitgenannte Bereich auch für die gewünschten Mehrgenerationenhäuser und andere zukunftsfähige Formen des gemeinschaftlichen Wohnens.

Innenentwicklung durch behutsame Nachverdichtung

Zusätzlicher neuer Wohnraum zur Sicherung der Eigenentwicklung

Zur Sicherung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur gehört auch die Ausschöpfung von „Eigenbedarfspotenzialen“, die von der Regional- und Landesplanung in Form von kleineren neuen Baugebieten zugestanden werden. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach werden solche Standorte ausgewiesen.

Sanierungsbedarf in zahlreichen Altbauten

Neben solchen Nachverdichtungs- und Neubauangeboten wird die Erhaltung und Modernisierung bestehender Wohngebäude insbesondere im Rahmen des Landessanierungsprogramms gefördert. Auch für die kommenden Jahre hat die Gemeinde Hochdorf wieder ein neues Sanierungsgebiet beantragt, das auch größere Teile der weiteren Ortsmitte umfassen wird.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf Gebäude zu legen, die aufgrund stärkerer Verkehrsbelastung oder auch aufgrund von strukturellen Mängeln nach und nach leer stehen. Gerade in den historisch gewachsenen Strukturen kann es sich die Gemeinde nicht leisten, den Verfall tatenlos fortschreiten zu lassen. Sicherlich ist das eine oder andere Gebäude nicht zu retten. Die meisten sind aber nicht nur sanierungsfähig, sondern tragen in der Regel erheblich zum durchaus positiven Erscheinungsbild des Ortes bei. Hier gilt es auch neue Wohnformen und damit verbundene Grundrissüberlegungen zu entwickeln, die z. B. für junge Familien das Arbeiten und Wohnen unter einem Dach ermöglichen. Erdgeschosse, die zum Wohnen nicht geeignet sind, können Arbeitsplätze und ggf. auch Stellplätze aufnehmen. Dieses große und wichtige Aufgabenfeld kann die Gemeinde insbesondere dann betreiben, wenn weitere Mittel aus der Städtebauförderung eingesetzt werden können.

Alte Häuser für junge Familien

Das Thema Wohnen und die laufende Steigerung des Wohnflächenbedarfs auch in „Gemeinden mit Eigenentwicklung“ darf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit Hochdorfs keinesfalls aus den Augen verloren werden. Der in den letzten Jahrzehnten laufend steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnflächen ist einerseits eine Wohlstandserscheinung hat andererseits aber vor allem eine demografische Ursache: immer älter werdende rüstige Mitmenschen bleiben immer öfter zu zweit oder allein in ihren eigentlich ursprünglich für die Familie und inzwischen viel zu großen Wohnung anstatt diese z. B. an jüngere Familien weiterzugeben. Hinzu kommt ein insgesamt steigender Anteil an Singlehaushalten. So ist zu erklären, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von ca. 5qm Anfang der 1950er Jahre auf heute fast 60qm gestiegen ist. Dieser Trend ist absehbar kaum zu stoppen.

Wachsender Wohnflächenbedarf auch in Zukunft

4.6 Thema Ortsbild

Positive Identität durch gepflegtes Erscheinungsbild

Mit all den anstehenden Erneuerungsmaßnahmen verbunden ist selbstverständlich auch die Frage nach der architektonischen Qualität und insbesondere der äußeren Erscheinung solcher Gebäude. Wünschenswert wäre eine möglichst breit getragene Übereinkunft zu Gestaltungsgrundsätzen, die mögliche Entgleisungen verhindern kann und ein spezifisch auf Hochdorf ausgelegtes Bild ergibt.

Die Maßstäblichkeit der Gebäude in ihrem städtebaulichen Kontext, ihre Dachformen und die Anordnung der Baukörper bilden das Grundgerüst. Der Charakter des alten Hochdorf ist grundsätzlich als „Streusiedlung“ zu definieren, d. h. dass eine Gebäudeanordnung in eher lockerer, offener

Bauweise und ohne vorgegebene Ausrichtung vorzufinden ist.
Als historischer Haustyp der Bürgerhäuser ist der „Eindachhof“ hier noch verbreitet anzutreffen, nämlich eine Addition von einem 2-geschossigen Wohnteil und einem landwirtschaftlichem Ökonomieteil unter einem durchgängigen Satteldach mit einer Neigung von 40 bis 60 Grad. Baustoffe waren verbreitet (konstruktives) meist verputztes Holzfachwerk mit Lehm- oder Steinausfachungen. Nicht selten steht der Wohntrakt auf einem (Sandstein-) Sockel. Die Fassadenöffnungen sind klein und hochformatig.

Spezifische Haustypologie und -materialien beachten

Nun sind diese überlieferten Haustypen und Bauweisen nicht mehr in jeder Hinsicht geeignet moderne Wohnansprüche zu erfüllen. Dennoch sollte bei der Modernisierung des Bestands und bei der Einfügung von Ersatz- oder Zusatzbauten die überlieferte städtebauliche Maßstabsstruktur, die Fassadengliederung und die Materialität weitestmöglich berücksichtigt oder sogar weitergeführt werden. Dies sollte aber nicht dazu führen, dass historischer Bestand und Neubauten als solche nicht mehr zu unterscheiden sind. Für Sonderbauten wie Hallen, Veranstaltungs- und Geschäftshäuser u. ä. kommen diese Maßstäbe ohnehin in der Regel nicht in Frage. Auch in den Erweiterungsgebieten der Nachkriegszeit finden wir völlig andere Gestaltungsgrundsätze vor.

Neue Architektur im überlieferten Kontext

So wichtig wie das Erscheinungsbild der Gebäude trägt eine gute Gestaltqualität des Freiraums, insbesondere der öffentlichen Freiräume, zu einem positiven Stadtbild bei. Gerade die zentralen Plätze, Straßen, Wege und Landschaftselemente prägen einen Ort. Unverwechselbar wird der neu gestaltete Talbach mit seinen Aufenthaltsbereichen und unterschiedlichen Biotopformen als zentrales Erkennungsmerkmal wahrgenommen werden. Die neuen Plätze an der Talbachbrücke und am „Haus am Platz“ sowie die wichtigen Freiräume um das historische Ensemble Kirche / Rathaus und in

der Bachstraße schaffen Hochdorfer Identität in besonderem Maße.

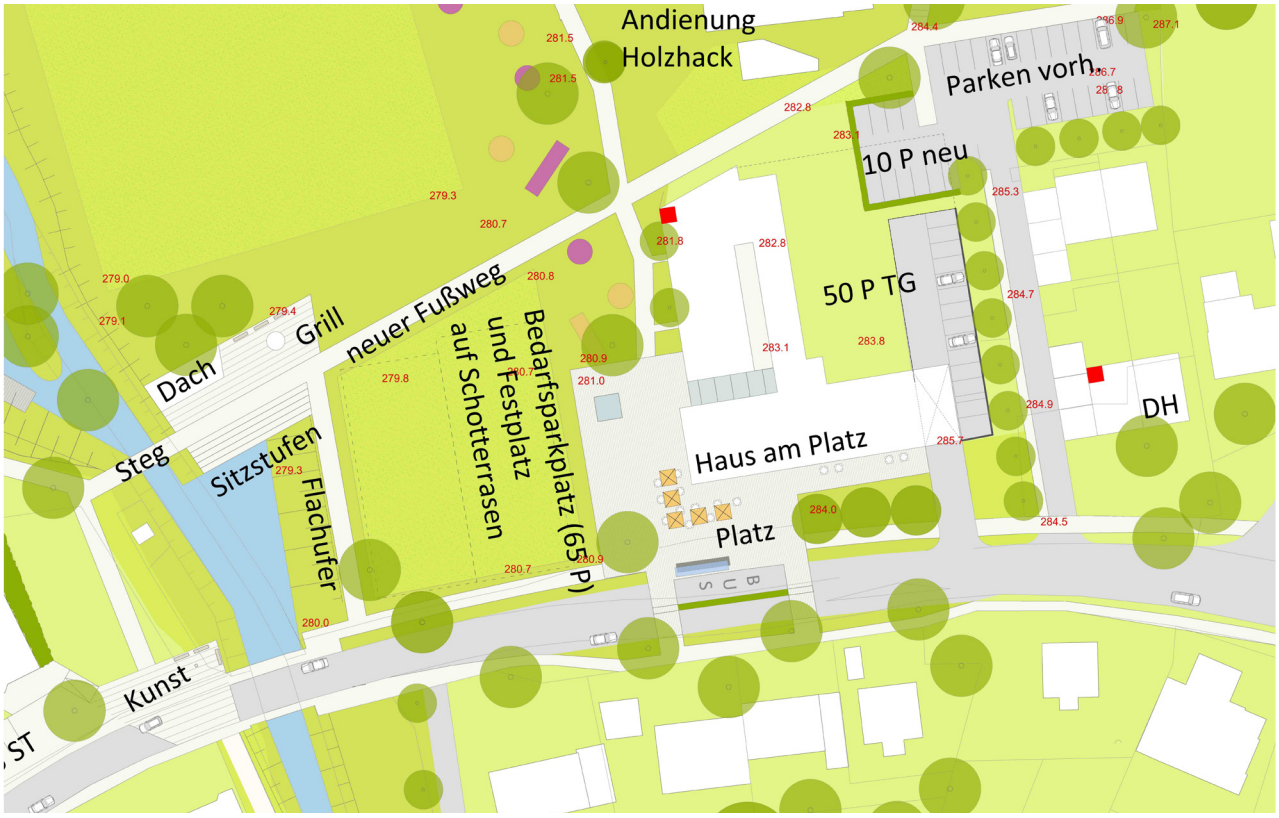
5. Grüne Mitte Hochdorf

5.1 Verortung und Charakter der Hochdorfer Mitte

Zentrale Fragestellung des Ortsentwicklungskonzepts Hochdorf ist die Definition der städtebaulichen Mitte hinsichtlich ihrer Verortung, ihrer Funktionen und ihrer Gestaltung. Eindeutig ist das Breitwiesenareal künftig als neue Ortsmitte auszubauen. Dieser Bereich stellt nicht nur inzwischen die geografische Mitte des Ortes dar. Er liegt auch am „Hauptnerv“ des Ortes, an der topografischen „Schwerlinie“ und an der wichtigen Brücke im Ort. Hier stehen bereits bedeutsame öffentliche Einrichtungen wie Mehrzweckhalle, Schule, Sporthalle, Kindergarten und Jugendhaus. Für die zwingend erforderlichen weiteren zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote ist hier genügend Entwicklungsraum vorhanden. Das Breitwiesenareal ist aus allen Ortslagen Hochdorfs gut und auf relativ kurzem Weg erreichbar. Es wird von der öffentlichen Buslinie bedient und kann den Parkierungsbedarf

Die neue Ortsmitte Hochdorfs ist grün

aufnehmen. Allerdings ist die neue Mitte Hochdorfs eine GRÜNE MITTE. Sie ist charakterisiert vom Begleitgrün des Talbachs, von den Rasenspielfeldern und von der neuen großzügigen Grünfläche zwischen Talbach und „Haus am Platz“. Dieser Neubau an der Roßwälder Straße bildet den Hochpunkt des Ensembles von Schule, Hallen und ergänzenden Baulichkeiten



Das neue „Haus am Platz“ definiert die Ortsmitte

und hat Signalwirkung. Seine zeitgemäße Architektur ist anspruchsvoll.

5.2 Zentrales Angebot „Haus am Platz“

Die für eine funktionsfähige Mitte erforderlichen baulichen Ergänzungen werden im geplanten „Haus am Platz“ zusammengefasst. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung kamen recht konkrete Vorschläge für die Nutzung eines solchen Gebäudes. Wichtig erschien die Ansiedlung von Bäcker, Metzger, sowie Obst- und Gemüseprodukten. Ein gastronomisches Angebot soll auch den neuen Platz bewirten und eine Art „Bürgercafé“ soll zentraler

Das neue „Haus am Platz“ aus Richtung Feuerwehr gesehen

Treffpunkt und sozialer Kommunikationsort werden. Auch für die Artzpraxen und Therapieeinrichtungen sollte Raum bereitgestellt werden und für bürgerschaftliche (nicht vereinsgebundene) Aktivitäten wurde ein möglichst flexibles Raumangebot gewünscht.

Intensive Nutzungsdiskussionen

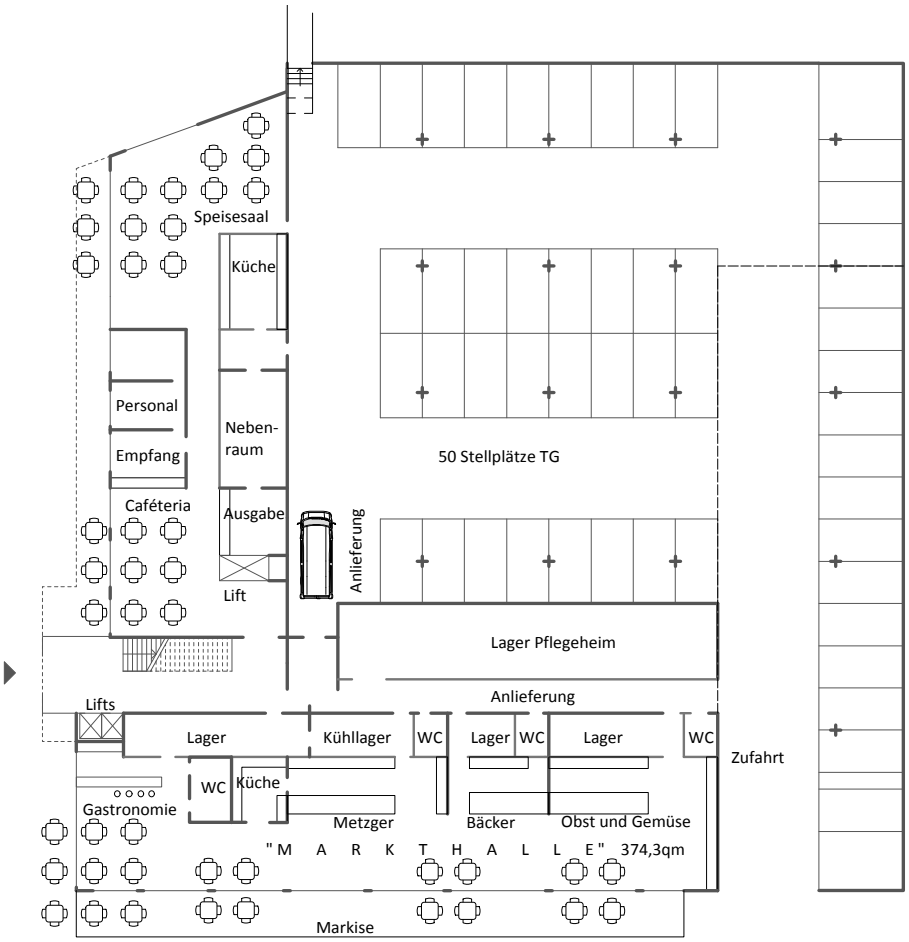
Planer, Verwaltung und Gemeinderat entwickelten mehrere Nutzungsvarianten und sehen nach Abwägung verschiedenster Vor- und Nachteile als Hauptnutzung ein „offenes“ Altenpflegeheim mit bewirteten Begegnungsräumen im Erdgeschoss und ca. 35 Pflegeplätzen, teilweise auch für ambulante Unterbringung. Diese für den Nordflügel des zweischenkligen Gebäudes vorgesehene Nutzung wird im „Südschenkel“ ergänzt durch eine

		Nordschenkel	Südschenkel
Var. 1	2. OG	3 Wohnungen	Saal
	1. OG	6 Wohnungen	3 Praxen
	EG	Betreuung, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 2	2. OG	-	Saal oder Therapiezentrum
	1. OG	Gemeindeverwaltung	3 Praxen
	EG	Bürgerbüro, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 3	2. OG	-	-
	1. OG	Gemeindeverwaltung	Sitzungssaal, 2 Praxen
	EG	Bürgerbüro, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 4	2. OG	Büros	Saal
	1. OG	Gemeindeverwaltung	3 Praxen
	EG	Bürgerbüro, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 5	3. OG	Pflegeheim	Luftraum Therapie
	2. OG	Pflegeheim	Therapiezentrum
	1. OG	Pflegeheim	3 Praxen
	EG	Pflegeheim	„Markthalle“, Gastronomie

„Markthalle“ und ebenerdige Gastronomie sowie Stellplätze.

In den Obergeschossen sind drei Artzpraxen und weitere Therapieräume vorgesehen. Dort bleibt auch noch Raum für sporadische bürgerschaftliche Nutzungen.

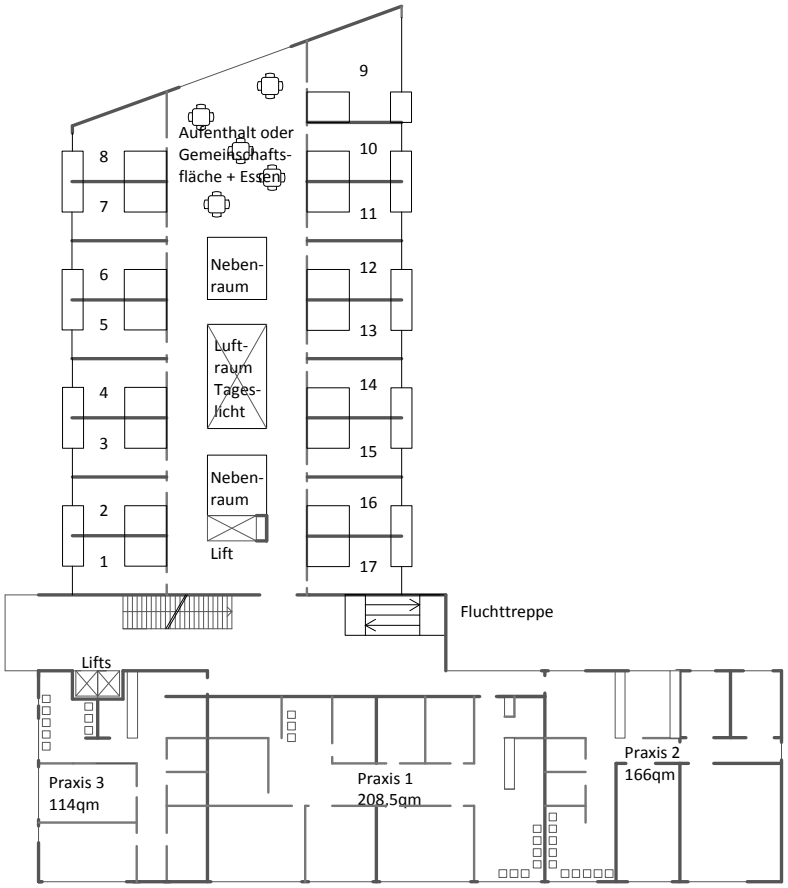
Variante 5: Pflegeheim



Grundriss
Erdgeschoss

© schreiber*plan*

Variante 5: Pflegeheim



Grundriss
1. Obergeschoss

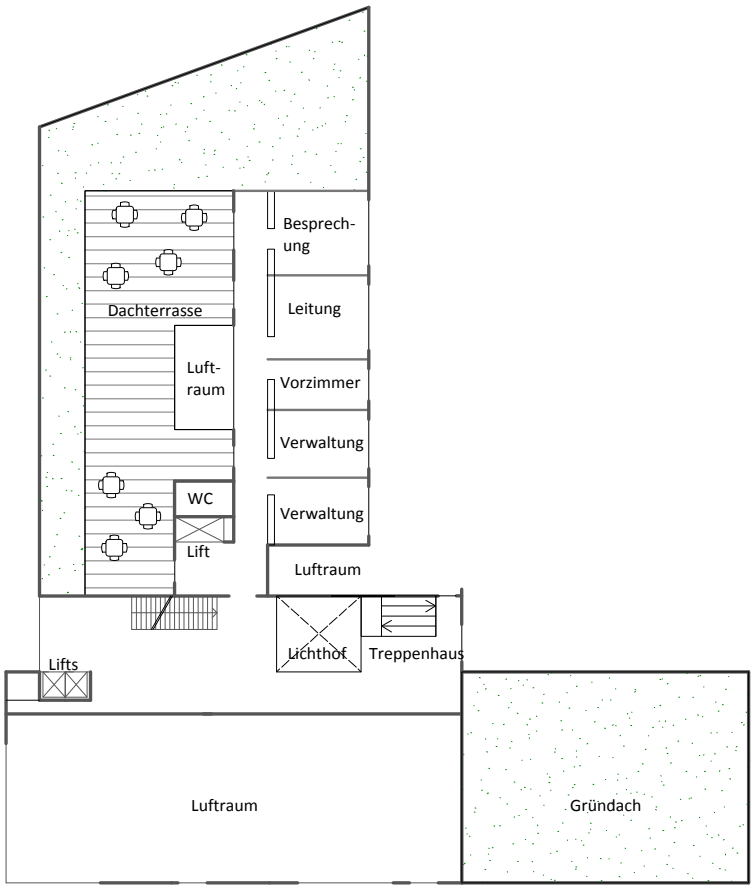
© schreiber*plan*

Variante 5: Pflegeheim

Grundriss
2. Obergeschoss

© schreiber*plan*

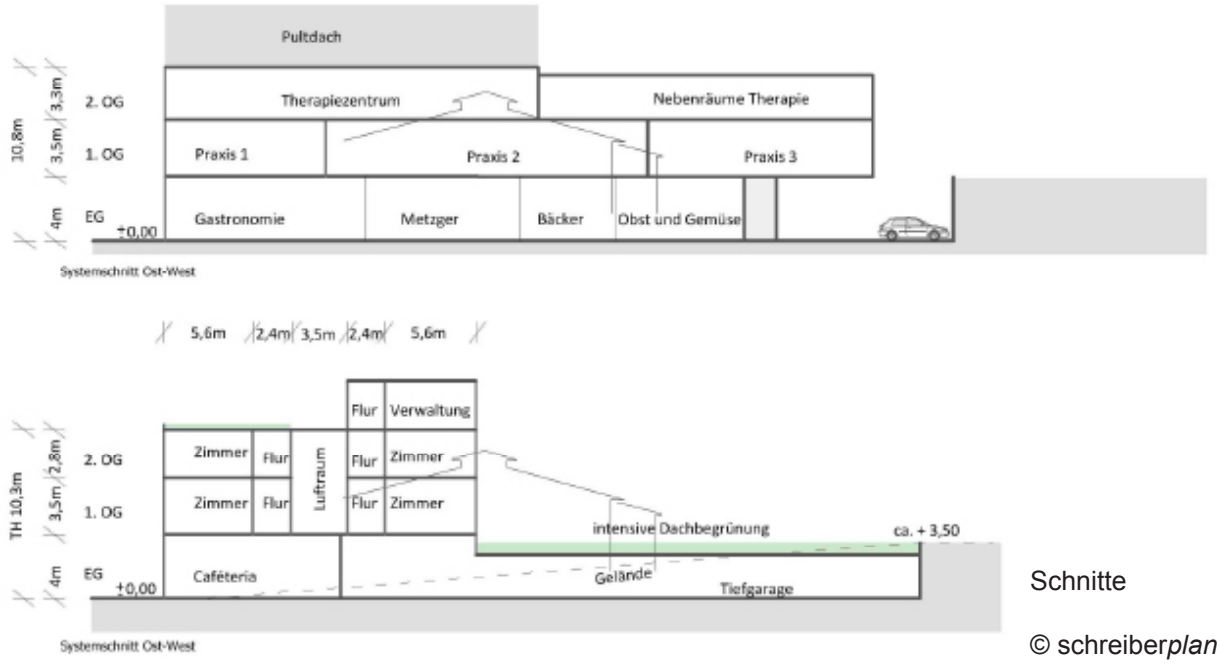
Variante 5: Pflegeheim 3. OG



Grundriss
3. Obergeschoss

© schreiber*plan*

Variante 5: Pflegeheim



Schnitte

© schreiber*plan*

5.3 Freiflächen der Grünen Mitte Hochdorf

Kommunikative und nutzungsoffene Freiräume

Unverwechselbar und der grünen Charakteristik der Breitwiesen entsprechend wird die neue Mitte in Grünflächen eingefügt sein. Zwischen dem ökologisch und gestalterisch aufgewerteten Talbach spannt sich eine nutzungsoffene neue Grünfläche. Der hässliche Parkplatz und die Jahnstraße werden zurückgebaut. Die Mitte gehört den Fußgängern, die sich hier aufhalten, lernen, betreuen und betreut werden, einkaufen, Sport treiben und im besten Sinne kommunizieren. Es kann auch einmal gefeiert und es können Veranstaltungen außen und innen abgehalten werden.

Die grüne Mitte soll ein Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen Hochdorfs sein. Die beiden neuen Plätze sollen die Qualität der Freiräume unterstreichen und immer zum Aufenthalt ohne Funktions- und Konsumzwang einla-

den.

6. Zusammenfassung und Ausblick

Das Ortsentwicklungskonzept Hochdorf zeigt eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation, der Verkehrs- und Infrastruktur und des Einzelhandels. Die Besonderheit der Ortsentwicklung Hochdorf ist die Verlagerung der historischen Ortsmitte, die um die Kirche versammelt war, hin zu einer neuen Ortsmitte im Bereich Talbach/Breitwiesenareal. Hier lässt sich im geografischen Zentrum Hochdorfs durch Ergänzung von Breitwiesenhalle, Schule, Sporthalle, Jugendhaus und Kinderhaus die neue „Grüne Mitte“ von Hochdorf einrichten, die aus allen Ortslagen auf kurzem Weg erreichbar ist.

Die schrittweise Umsetzung der Maßnahmen wird abhängen von den finanziellen Möglichkeiten und von der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerschaft. Selbstverständlich ist auch die vorhandene Infrastruktur zu erhalten. In jedem Fall sollten alle künftigen Entwicklungen mit den Zielen und Maßnahmen des Konzepts im Einklang stehen. Widersprüchliches Handeln in Einzelaspekten kann das komplexe Gesamtgefüge gefährden. Sollten sich wesentliche Rahmenbedingungen ändern, so ist das Konzept selbstverständlich fortzuschreiben, ohne dabei die übergeordneten Zielsetzungen zu verlassen.

schreiber*plan*
Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schreiber

Dezember 2012/
Januar 2013

Anlage: Lageplan Gesamtkonzept