



GEMEINDE
ENTWICKLUNGSKONZEPT
HOLZHEIM



Foto: Renergiewerke Holzheim

Gemeinde Holzheim
im Landkreis Neu-Ulm

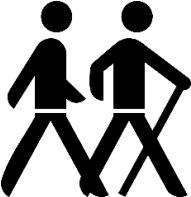

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

Dokumentation der Dorfrundgänge
am 22. Juni 2023

Gemeindeentwicklungskonzept Holzheim

Dokumentation Dorfrundgänge am 22.06.2023

Übersicht der zwei Rundgänge:

<u>Tour 1: Spaziergang durch Holzheim</u>	<u>Tour 2: Fahrradtour Holzheim & Neuhausen</u>
Treffpunkt um 17:00 Uhr vor dem Pfarrheim	Treffpunkt um 17:00 Uhr am Dorfplatz beim Rathaus
<p>Themen auf dem Weg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung des Ortskerns (Hofstellen und Nachverdichtung, Wohnformate), • Zukunft des Dorfladens • Flächenpotentiale im Ort • Standort für „Schwarzes Brett“ • Zustand der Wohngebiete • Wegesicherheit Radfahrer und Fußgänger <p>Wegestrecke ca. 1 bis 2 km</p> <p>Dauer ca. 2 Stunden</p>	<p>Themen auf dem Weg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grünachse Leibi & Leibiweg • Erholungsflächen im Ort und in der Landschaft • Zugang zum Wasser • Orte und Räume für die Jugend • Sport und Freizeit • Wegesicherheit Radfahrer und Fußgänger <p>Wegestrecke ca. 4 bis 5 km</p> <p>Dauer ca. 2 Stunden</p>
	

Tour 1: Dorfspaziergang Holzheim

Dauer: 17:00 bis 19:15 Uhr

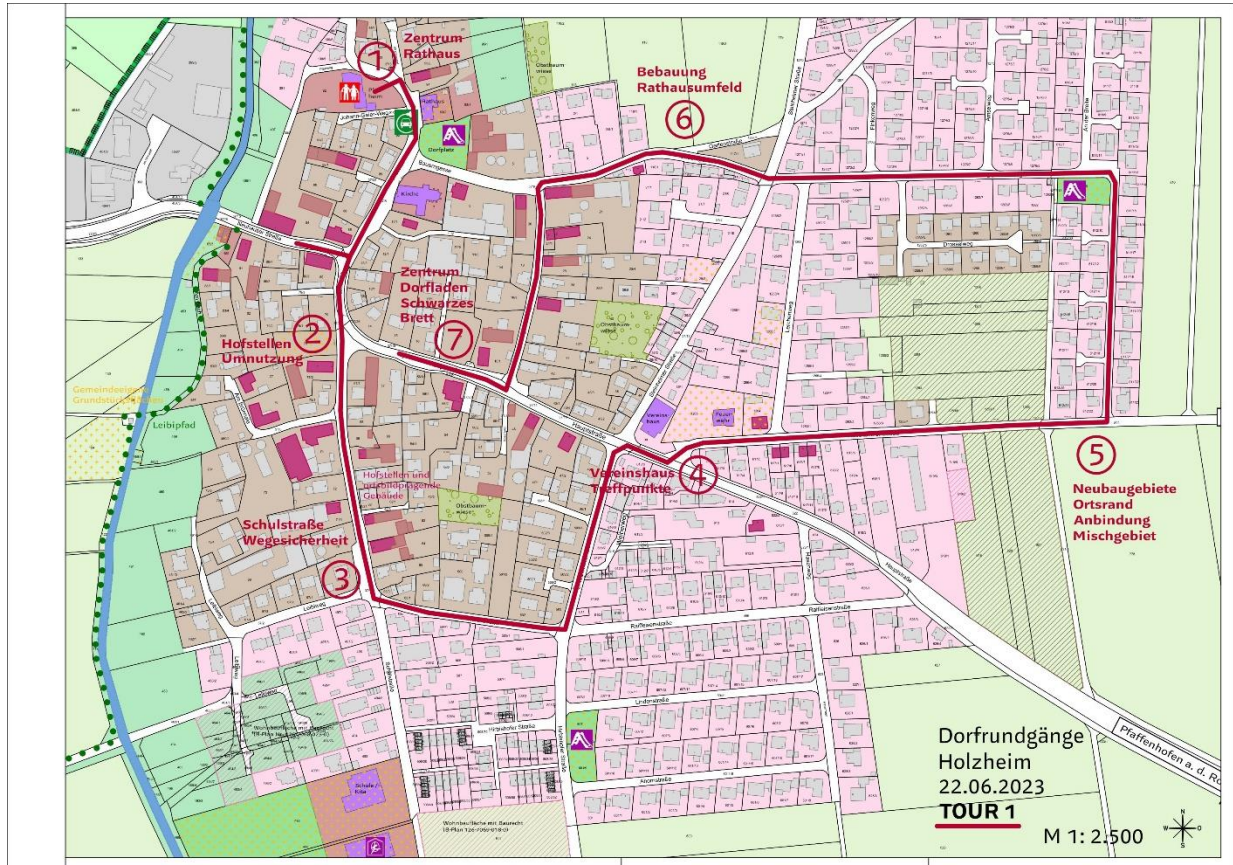
13 Teilnehmer, darunter

Thomas Hartmann, Bürgermeister

Simon Steger, Gemeindeverwaltung VG;

Yvonne Zscheutzel-Kürbitz und Matthias Oberfrank, SLF

Route Tour 1



Startpunkt

- Organisatorisches, Verteilung von Fragebögen (siehe Anlage) und Stiften an Teilnehmer (TN)
- Geplant sind ca. 10 min Diskussion pro Haltepunkt (siehe Haltepunkte)

Ziel ist es, den Ort unter verschiedenen Themen neu oder anders wahrzunehmen und Informationen, Ansichten und Zielvorstellungen darüber auszutauschen:

- Potenziale der Innenentwicklung, Altort mit Hofstellen
- Identifikation mit dem Ort, Dorfbild
- Verkehrssicherheit
- Grünflächen im Ort und in den Randbereichen
- Dörfliche Zentren und Treffpunkte

Zusammenfassung Ergebnisse VC:

- Rein rechnerisch wäre es möglich, das erwartete Einwohnerwachstum von Holzheim im Bestand bzw. im Innenbereich unterzubringen: (Teil-)Leerstände, Baulücken, Brachen
- Grundversorgung / Infrastruktur in der Gemeinde grundsätzlich gut

Haltepunkt 1: Ecke Kirchstraße – Neuhauser Straße

Input Stadt Land Fritz:

- Situation beispielhaft für den Ort: Saniertes Hof-/Wohngebäude Neuhauser Str. 2 (ehemalige Schmiede), Fachwerkscheune Gasthof Adler, Bauerngarten, leerstehende Hofstelle Kirchstraße 3, Neubau Kirchstraße 8b, Neubau Schulstraße 4/4a
- Was definiert „dörflichen Charakter“?

Meinungen/Anregungen der TN:

- Nahversorger auf Grundstück Kirchstraße 3 möglich?
- Flächen und Gebäudepotenziale im Ort nutzen
- Gefahrenstelle Hauptstraße/Kirchstraße/Neuhauser Straße (St2021), viel Verkehr

Haltepunkt 2: Schulstraße

Input Stadt Land Fritz:

- BP „Ortskern Holzheim“: Gestaltungsvorgaben und Erhaltungsbereiche
- Giebelständigkeit und Bebauungsstruktur mit offenen Hofräumen in Schulstraße gut ablesbar
- Beobachtung: Einige Radfahrer und spielende Kinder in der Schulstraße

Meinungen/Anregungen der TN:

- Kontroverse Diskussion der TN, wie wichtig Erhalt dörflicher Strukturen ist
- Charakter vor allem östliche Schulstraße positiv mit Giebelständigkeit und Satteldächern, aber z.B. Dachfarbe nicht so wichtig => Grundzüge erhalten, aber nicht alles regeln
- Historisches Bauernhaus Schulstraße 13 mit Madonnenfigur und Bauerngarten wichtig für Ortsbild, Identifikation
- Wenn Gebäude nicht mehr genutzt, nicht mehr funktional => Abriss in Ordnung
- Westliche Schulstraße (u.a. Gewerbebrache) sehr heterogen, wenig Erhaltenswertes, Potenzial Umnutzung, Verdichtung gut
- Wenn Umnutzung, dann für mehrere Zielgruppen nutzbar machen („Mehrwert für viele“, Mehrparteien), z.B. Senioren, Azubis, junge Familien etc.

Haltepunkt 3: Raiffeisenstraße Höhe VR-Bank, Obstwiese

Input Stadt Land Fritz / Bürgermeister:

- Blick auf Neubau Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage Hirbisher Str. 6b (innerhalb BP-Gebiet „Bei der Raiffeisenkasse“)
- Blick auf Obstwiese Raiffeisenstraße 7: als Pferdeweide genutzt, nicht geschützt (=Bauland)
- Andere Obstwiesen sind hingegen im BP „Ortskern Holzheim“ als private Grünflächen festgesetzt und geschützt (=kein Bauland)

Meinungen/Anregungen der TN:

- Nicht gerecht, unverhältnismäßig, dass bestimmte Grünflächen/Obstwiesen geschützt sind, dadurch Wertminderung der Grundstücke
- Hohe Bedeutung der Obstwiesen (ökologisch und ästhetisch), müssen erhalten werden
- 7-Parteien-Haus wird überwiegend positiv gesehen, da es sich architektonisch gut in den Bestand einfügt (Satteldach, abgestufte Fassade, Balkone, keine Blockwirkung) und vielfältigen Wohnraum schafft, Größe gut
- Architektonische Gestaltung wichtig, nicht nur „quadratisch, praktisch, gut“ („Blöcke / Klötze“)
- Hinweis Bürgermeister: Auf Präzedenzwirkung achten, 3 Vollgeschosse mit Flachdach („quadratisch, praktisch, gut“) städtebaulich nicht erwünscht

Haltepunkt 4: TSV-Halle / Feuerwehr

Input Stadt Land Fritz:

- Auftaktveranstaltung: Wunsch nach Gemeindehaus / Mehrzweckhaus
- Vorhandenes Flächenpotenzial

Meinungen/Anregungen der TN:

- Verschiedene Räumlichkeiten für öffentliche Nutzung in Holzheim vorhanden, tlw. auch zum Mieten für private Feiern: Pfarrheim, TSV-Halle, Vereinsheime, Schützenheim, Mehrzweckraum Rathaus in Planung => kein Bedarf Gemeindehaus
- Verkehrssituation Hauptstraße: viel Verkehr, Fußgängerampel geplant
- Besser wäre Bedarfsampel (Hinweis auf Situation in Pfaffenhofen)
- Wunsch nach Umgestaltung Platzsituation um Kreuz und Bushaltestelle

Haltepunkt 5: Mischgebiet Kadeltshofer Straße

Input Stadt Land Fritz / Bürgermeister:

- Grünfläche ist baurechtlich „Außenbereich im Innenbereich“ / „Außenbereichsinsel“ => kein Baurecht
- Thema Seniorenwohnen: Für Seniorenwohnanlage mit Versorger/Betreiber (betreutes Wohnen, Dauerpflege) benötigt es aus wirtschaftlicher Sicht eine gewisse Mindestgröße (mind. 40 Bewohner, besser 90 Bewohner, vgl. Haus Thomas Pfaffenhofen mit 60 Bewohnern, ca. 3.500 m² Grundstück) => entsprechende Flächengröße notwendig => normale Baulücken / Hofstellen zu klein, größere/zusammenhängende Grundstücke nötig, wäre an Kadeltshofer Str. vorhanden
- Aber: Möglichst ortskernnaher Standort für Seniorenwohnen sinnvoll: kurze Wege zu Dorfladen, Arzt, Pfarrheim
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, lebendigen Ortskern erhalten
- Rotation bedenken: Wenn Senioren Wohnangebote annehmen, wird dafür Wohnraum im Bestand frei, z.B. Häuser für Familien, hohes Potenzial im Bestand

Meinungen/Anregungen der TN:

- Interesse an Seniorenwohnen / gemeinschaftlichen Wohnangeboten unter TN sehr hoch
- älterer TN würde lieber in Holzheim bleiben als nach Ulm/Neu-Ulm zu ziehen
- jüngerer TN: Thema bereits häufig im Freundeskreis diskutiert, hohes Interesse

Haltepunkt 6: Bauerngasse / Rathausumfeld

Input Stadt Land Fritz / Bürgermeister:

- Große Fläche für ortskernnahes Seniorenwohnen (bestehende Vorkaufsrechtsatzung Rathausumfeld)
- Aber: Flächenzugriff nur, wenn Eigentümer verkaufen wollen

Meinungen/Anregungen der TN:

- Was ist, wenn Seniorenwohnen Rathausumfeld zeitnah nicht realisiert werden kann?
- Potenzial Umnutzung Hofstellen für 5-10 Wohneinheiten ohne Versorger, z.B. barrierefreies Wohnen, Mietwohnungen für alte und junge Menschen, Mehrgenerationenwohnen anvisieren
- Schnelle Umsetzung anstreben, hohe Priorität!
- Ggf. BP „Ortskern Holzheim“ anpassen (mehr WE pro Grundstück)
- Anreize, Beratung, finanzielle Unterstützung
- Beispiel Umnutzung Hofstelle „Kiechle-Hof“ in Kellmünz
- Vorbild genossenschaftliche Organisation: Zahlen von monatlichen Anteilen + ggf. Einmalbetrag, später Vorrecht für Wohnung => gute Planbarkeit
- Bsp. Ulmer Heimstätte (Genossenschaft): https://www.heimstaette.de/ueber_uns/genossenschaft.php
- Beispiel Seniorenzentrum Donauufer Ulm

Tour 2: Fahrradroute Holzheim-Neuhausen

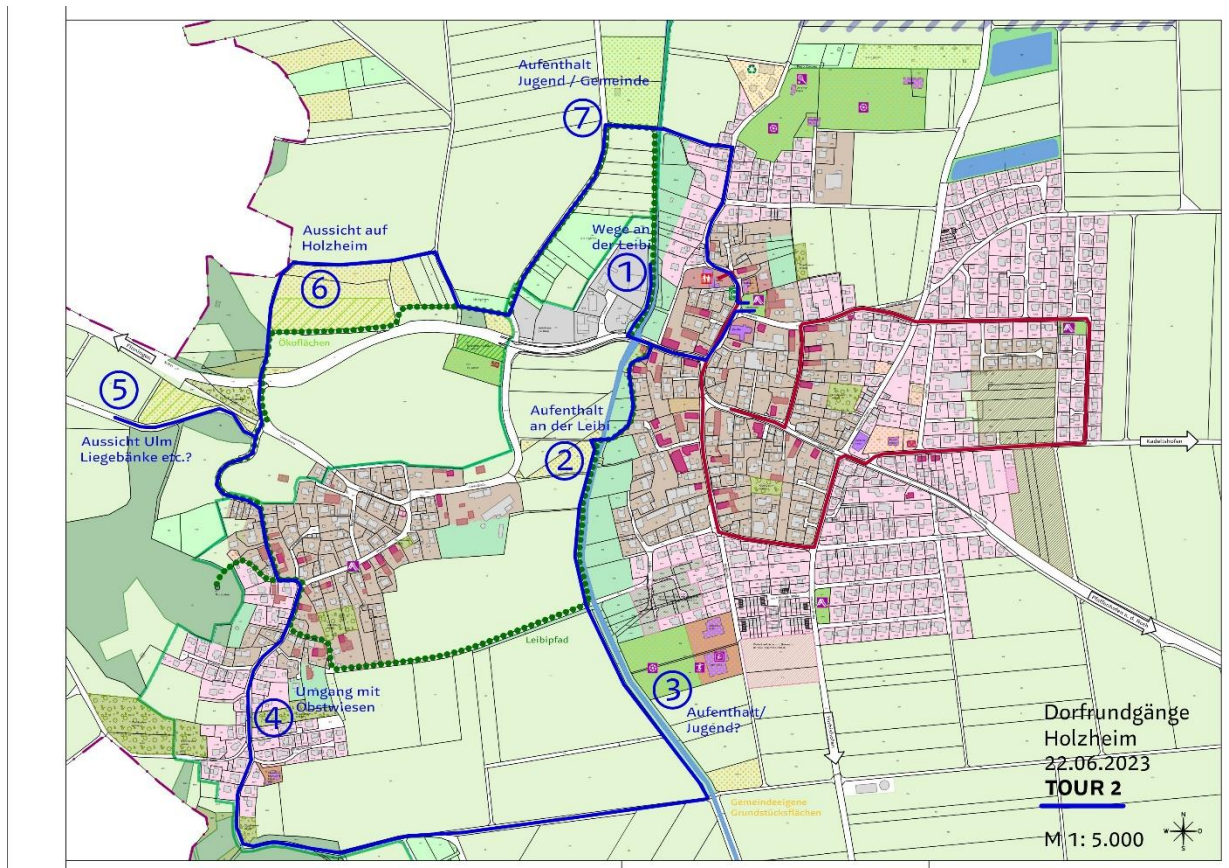
Dauer: 17:00 bis 19:10 Uhr

14 Teilnehmer, darunter

Frau Sonntag, Gemeindeverwaltung

Stephan Fritz, SLF

Route Tour 2



Startpunkt

- Organisatorisches, Verteilung von Fragebögen (siehe Anlage) und Stiften an Teilnehmer (TN)
- Geplant sind ca. 10 min Diskussion pro Haltepunkt (sieben Haltepunkte)

Ziel ist es, den Ort/Umgebung unter verschiedenen Themen neu oder anders wahrzunehmen und Informationen, Ansichten und Zielvorstellungen darüber auszutauschen:

- Klima, Kaltluftentstehung, Wasser, Boden
- Landwinkel, Flora-Fauna-Lebensraum, Pflege
- Identifikation mit dem Landschafts-/Ortsbild (= Heimat, mein Lebensraum)
- Freizeit, Erholung, tägliche Wege
- Aufenthalt der Jugend und Senioren

Haltepunkt 1:

- Im Zuge Leibi-Pfad (LP) wird nach Norden ein Fußpfad freigemäht, der für jeden zugänglich ist. (wussten zwei Personen) Der Pfad könnte ab nächster Woche gemäht werden (Fr. Sonntag) → wie wird das kommuniziert?

- Klima, heute am Rathaus bei 30 °C in der Sonne, gefühlt sehr drückende Hitze, während neben Bäumen an der Leibi die Wärme besser auszuhalten ist (dieses Beispiel kann auf das ganze Gemeindegebiet übertragen werden) Diskussion in wie weit Gehölze/Wasser im Gemeindegebiet erhalten/ergänzt werden, um Aufenthalt und Abkühlung auch bei zunehmender Hitze noch zu ermöglichen (Lebensqualität in Zukunft)

Haltepunkt 2:

- Gute Wegeverbindung zum Pumphaus für Fuß-/Radfahrer vorhanden, ab dort neuer Schotterweg nach Süden der Leibi entlang
- Fußpfad „Kirchweg“ nach Neuhausen und Friedhof ist gut begangen, daneben ein Entwässerungsgraben.
- Anregung Teilnehmer (TN): zwischen Weg und Graben besser mähen, da Gefahr für Nutzer ungesehen in den Graben auszuweichen und teils Mahd zwischen Weg und Leibi um das Wasser zu sehen.
- Am Pumphaus solle eine Wasserspielstelle, Infotafel errichtet werden
- Nach Westen sind Gemeinde- und Freistaatflächen vorhanden → um die Wasserrückhaltung/Verdunstung/Kaltluft/Artenentwicklung zu verbessern, könnte hier extensiviert werden + Grabenschluss, um das Wasser länger zu halten (im Sommer) und die Leibi bei Trockenheit länger mit Wasser zu versorgen.
- Korridor entlang Leibi, Abstand zwischen Holzheim-Neuhausen, Hinweis TN: das Gewerbe wurde vor 30 Jahren schon als Bausünde betrachtet, mit dem Versprechen, dass nichts mehr dazu kommt → jetzt doch neues Gebäude als Riegel ins Tal (Kaltluft, Landschaftsbild)

Haltepunkt 3:

- Erholung, Freizeit, Jugend
- Orte, hinter der Schule zu heiß + sonnig, an der Leibi
- Hinweis TN: je näher an der Schule, desto weniger Lärm, Neubau geplante Kita als Riegel, somit könnte Platz Richtung Leibi verlegt werden oder +/- Lärmschutz
- Hinweis TN: dann an der Leibi mit +/- Wasserzugang, positiv dass Bäume + Sträucher (Schatten) da sind, gut erreichbar
- Ackergrund im Süden für alle: Feuerstelle, Volleyball, Picknick, Bolzplatz? Hinweis TN: eher zu weit draußen, kein Schatten, zu offen, keine landschaftlich schöne Lage
- Nochmals Sicht auf Leibikorridor Hinweis TN: ehemals waren die westlichen Wiesen = Feuchtwiesen, die immer mehr drainiert wurden (schneller Wasserabfluss – Leibi trocknet aus)

Haltepunkt 4:

- Obstbaumwiese/Grünflächen im Ort sorgen für Durchlüftung, Kaltluft im Sommer, Wohnqualität angrenzend. Eigenart im Dorf – typisch Ortsbild
- Hinweis TN: Wenn alle nachverdichtet werden, schlechtere Durchlüftung und Wohnqualität im Sommer sind z.T. in Planungen festgeschrieben → sollten erhalten bleiben, lassen sich nicht mehr herstellen, wenn verbaut

Haltepunkt 5:

- Aussichtspunkte und Weg westlich um die Burgruine bis zur Ulmer Straße
- 3 Aussichtspunkte mit imposantem Blick nach Ulm, nach Westen, kein Gemeindegund
- Hinweis TN: Jugend trifft sich da manchmal auf Wiese (vielleicht gut wenn's Geheimtipp bleibt)
- Alternativ Aufenthaltsbereich an der alten Ulmer Straße im Obstbaumstreifen oder im Norden (Gemeindegund mit Sicht auf Holzheim)
- Alte Ulmer Straße als Fahrradstraße ausweisen und Nachpflanzung/Pflege der Obstbaumallee, sonst wird sie auf Dauer verschwinden, und eine Neuanlage stößt erfahrungsgemäß auf Schwierigkeiten und dauert Jahrzehnte.

Haltepunkt 6:

- Möglicher Jugendtreff am Waldrand vorgeschlagen von einem TN, mit Aussicht auf Holzheim – für Jugendliche (12 bis 16 Jahre) jedoch wegen Waldrandlage und Abgeschiedenheit nicht gut geeignet

Haltepunkt 7:

- Obstbaumwiese im Norden des Leibi-Pfads mit Strauchumpflanzung ist Gemeindegrund, der verpachtet ist
 - Teilfläche für öffentlichen Aufenthalt
- Hinweis TN: Grillstelle, Pavillon zum Sitzen, Schallschutz nach Osten zwecks Anwohner, Platz für Mäanderbildung der Leibi, Volleyballfeld
- Zusammen beraten: Platzordnung, welche Regeln, wer zuständig, Nutzungszeit, Umgestaltung, Größe, usw.