



Wie geht es weiter - Rackertshofener Straße und Ortsmitte?

Gesprächsabend
23. September 2025

Kurzer Überblick zum Ablauf

19:00 Uhr

1. Begrüßung

Erster Bürgermeister Gerd Risch

2. Kurzer Rückblick

Erster Bürgermeister Gerd Risch

Kathleen Haufe, Bauamt Wettstetten

3. Einführung

Erster Bürgermeister Gerd Risch

Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch, Architekt und Stadtplaner

19:30 Uhr

4. Moderierte gemeinsame Erörterung

Leitung: Erster Bürgermeister Gerd Risch

Mitwirkung: Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch, Architekt und Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

21:00 Uhr

5. Zusammenfassung und Ausblick

Leitung: Erster Bürgermeister Gerd Risch

2.

Kurzer Rückblick

Aufstellung ISEK und bisherige vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB - wie ist der Verfahrensstand, welche Fragen sind aufgetreten, was ist zu klären?

2. Kurzer Rückblick

ISEK + VU Verfasser

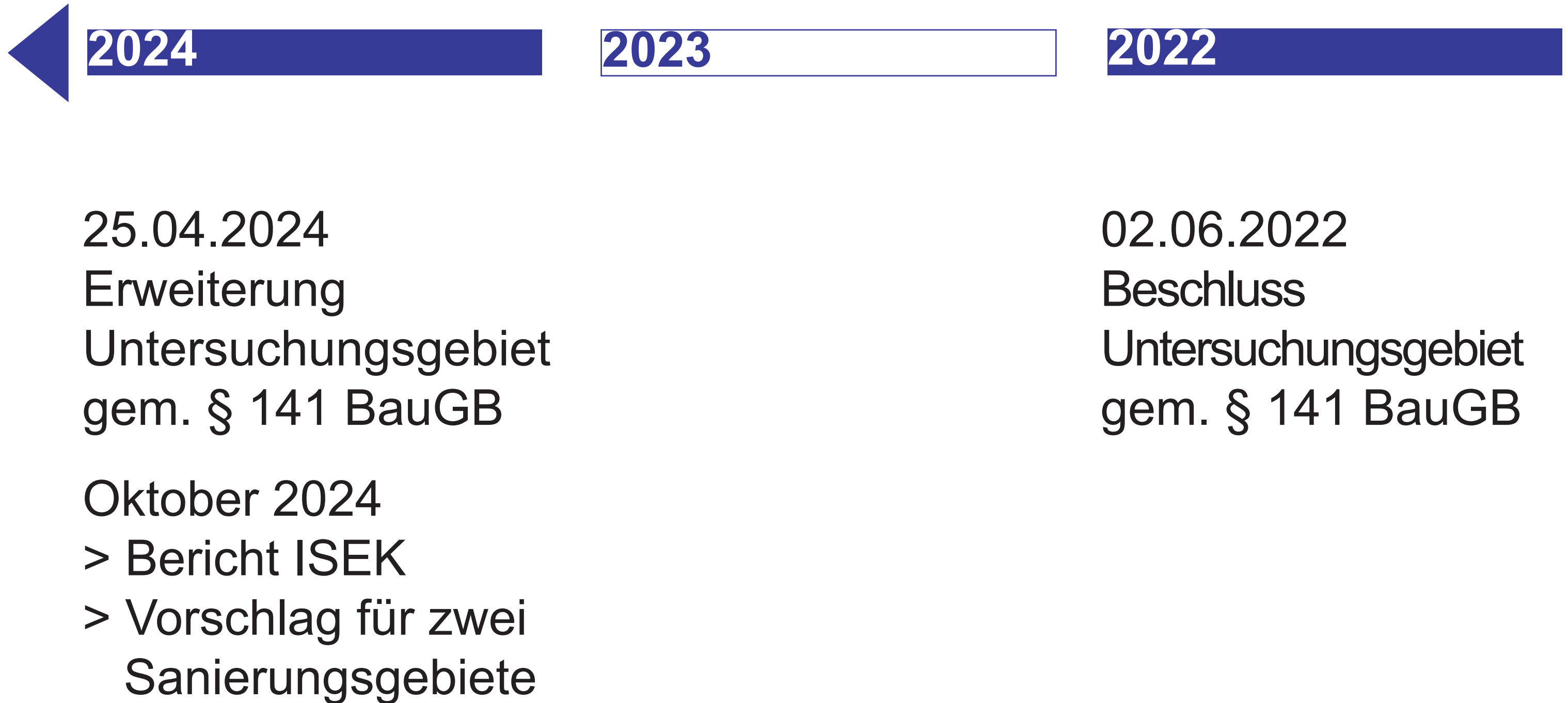


PLANWERK STADTENTWICKLUNG Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

DÖMGES ARCHITEKTEN AG Architektur und Stadtplanung

2. Kurzer Rückblick

ISEK + VU Verfahrensschritte



2. Kurzer Rückblick

ISEK + VU Beteiligung



Ausdruck aus ISEK + VU zum begleitenden Beteiligungsprozess in Unterlagen zum Gesprächsabend beigefügt





Unterlagen zum Gesprächsabend



**Wie geht es weiter -
Rackertshofener Straße und
Ortsmitte?**

**Gesprächsabend
23. September 2025**

Weiteres zur bisherigen Beteiligung ist auf der Stellwand zu sehen
und künftig unter

<https://www.wettstetten.de/isek-planung/beteiligung/schluesselpersonenrunde-rackertshofener-strasse/>

Aufstellung ISEK und bisherige vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB - wie ist der Verfahrensstand, welche Fragen sind aufgetreten, was ist zu klären?

Welche Fragen sind aufgetreten:

Es traten Fragen zum weiteren Verfahren hinsichtlich der möglichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 142 Baugesetzbuch) sowie zu den Zielen und Maßnahmen auf, welche die Gemeinde vor allem im Bereich der Ortsmitte praktisch verfolgen soll. Diese Fragen möchten wir aufgreifen und mit Ihnen gemeinsam erörtern (weitere Erörterung mündlich).

3.

Einführung

Kurzer Überblick zu den Inhalten und Aspekten der verfahrensgemäßen Beteiligung (§ 137 BauGB)

Was bedeutet ISEK?

Ein von der Gemeinde beschlossenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) ist hinsichtlich der Ergebnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen; es hat im Unterschied z.B. zum Bebauungsplan keine unmittelbar bindende Wirkung z.B. für Eigentümer und Bauherren. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind maßgebliche Grundlagen für die Städtebauförderung, vor allem bei Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen. Darüber hinaus wird seitens der Städtebauförderung auch die Festlegung eines Fördergebietes erwartet, je nach Fallgestaltung z.B. ein Sanierungsgebiet (§ 142 Baugesetzbuch), ein Stadtumbaugebiet (§ 171b Baugesetzbuch) oder ein Soziale Stadt Gebiet (§ 171e Baugesetzbuch).

Was bedeutet vorbereitende Untersuchungen (§ 141 Baugesetzbuch)?

Die in einem entsprechenden Untersuchungsgebiet durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen sollen aufzeigen, ob es in dem betreffenden Gebiet städtebauliche Missstände gibt, welche die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (§ 136 f. Baugesetzbuch) ergeben und zur Erreichung der Sanierungsziele dienen sollen.

Dabei sind auch die Durchführbarkeit der Sanierung und die Voraussetzungen für eine Sanierungssatzung (§ 142 Baugesetzbuch) zu prüfen.

Was war bisher Untersuchungsgebiet?



orange
Umrandung:

Umgriff Untersu-
chungsgebiet VU

Beschluss am
02.06.2022

Erweiterung
Beschluss am
25.04.2024

Links: Ausschnitt aus ISEK + VU Gemeinde Wettstetten, Anhang

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 Baugesetzbuch)

Bei den vorbereitenden Untersuchungen bzw. bei der Vorbereitung einer Sanierungssatzung soll eine möglichst frühzeitige Erörterung mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern erfolgen.

Da eine spätere Sanierungssatzung (§ 142 Baugesetzbuch) - im Unterschied zum ISEK - unmittelbar bindende Auswirkungen z.B. für Eigentümer und Bauherren haben kann, ist auch dies in die Erörterung einzubeziehen.

Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Sind im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen die Voraussetzungen vorliegend und wurden die Betroffenen gemäß § 137 Baugesetzbuch, sowie die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Baugesetzbuch, beteiligt, kann die Gemeinde ein entsprechendes Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festlegen – formal als Sanierungssatzung (§ 142 Baugesetzbuch).

3. Einführung

PLANWERK STADTENTWICKLUNG | DÖMGES ARCHITEKTEN AG
Gemeinde Wettstetten – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit VU 2023 – Bericht – ENTWURF

3.6 Bisheriger Sanierungsprozess

Am 24.06.2010 hat die Gemeinde Wettstetten die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Wettstetten“ gem. § 142 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntgabe trat diese am 21.07.2010 in Kraft.

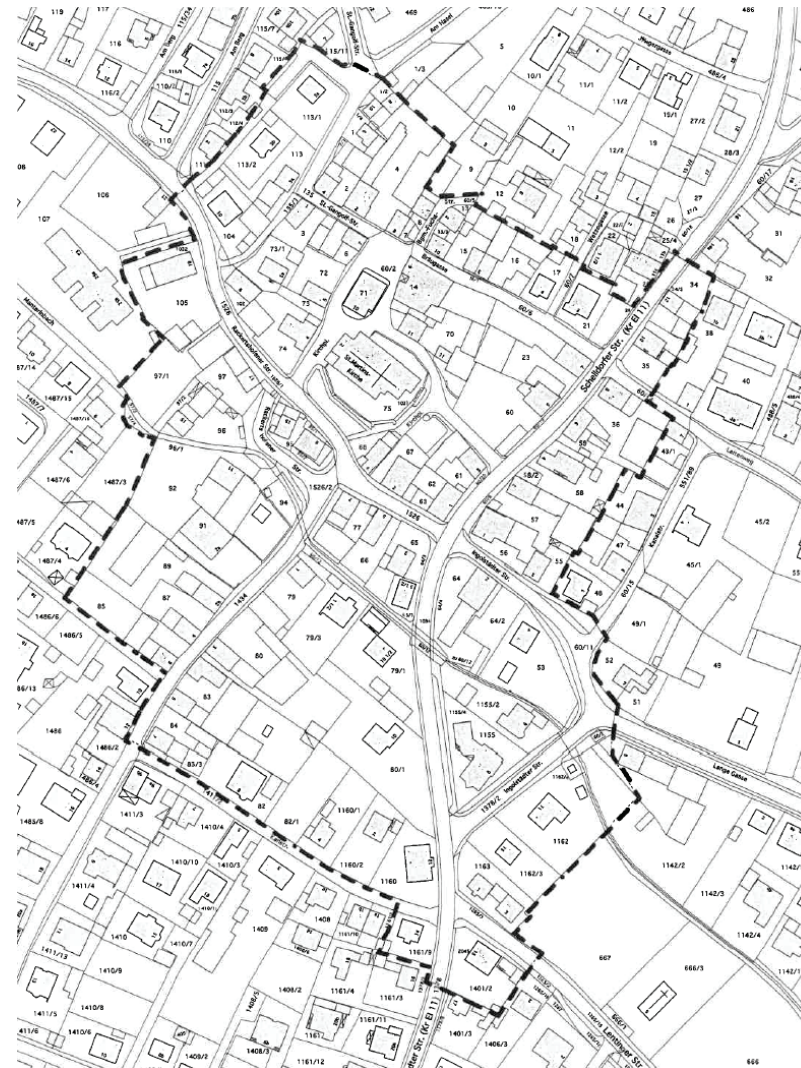


Abbildung 16: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Ortsmitte Wettstetten“ von 2010

Im Vorlauf fanden im Jahr 2008 vorbereitende Untersuchungen für die Ortsmitte statt. Anlass war der damals geplante Neubau des Rathauses, der aus ortsplanerischen Gründen im Ortskern realisiert werden sollte. Zusätzlich sollten ein Bürgersaal und Einrichtungen für die Altenpflege errichtet werden. Die Neugestaltung des Kirchplatzes und eine Aufwertung / Belebung des gesamten Ortskerns waren ebenfalls Ziele der Gemeinde. Mit dem durchgeführten Architekturwettbewerb, bei dem sich das Büro Beer Bembé Dellinger mit seiner Planung durchsetzen konnte, wurde der Grundstein für die Neuentwicklung der (westlichen) Ortsmitte gelegt.

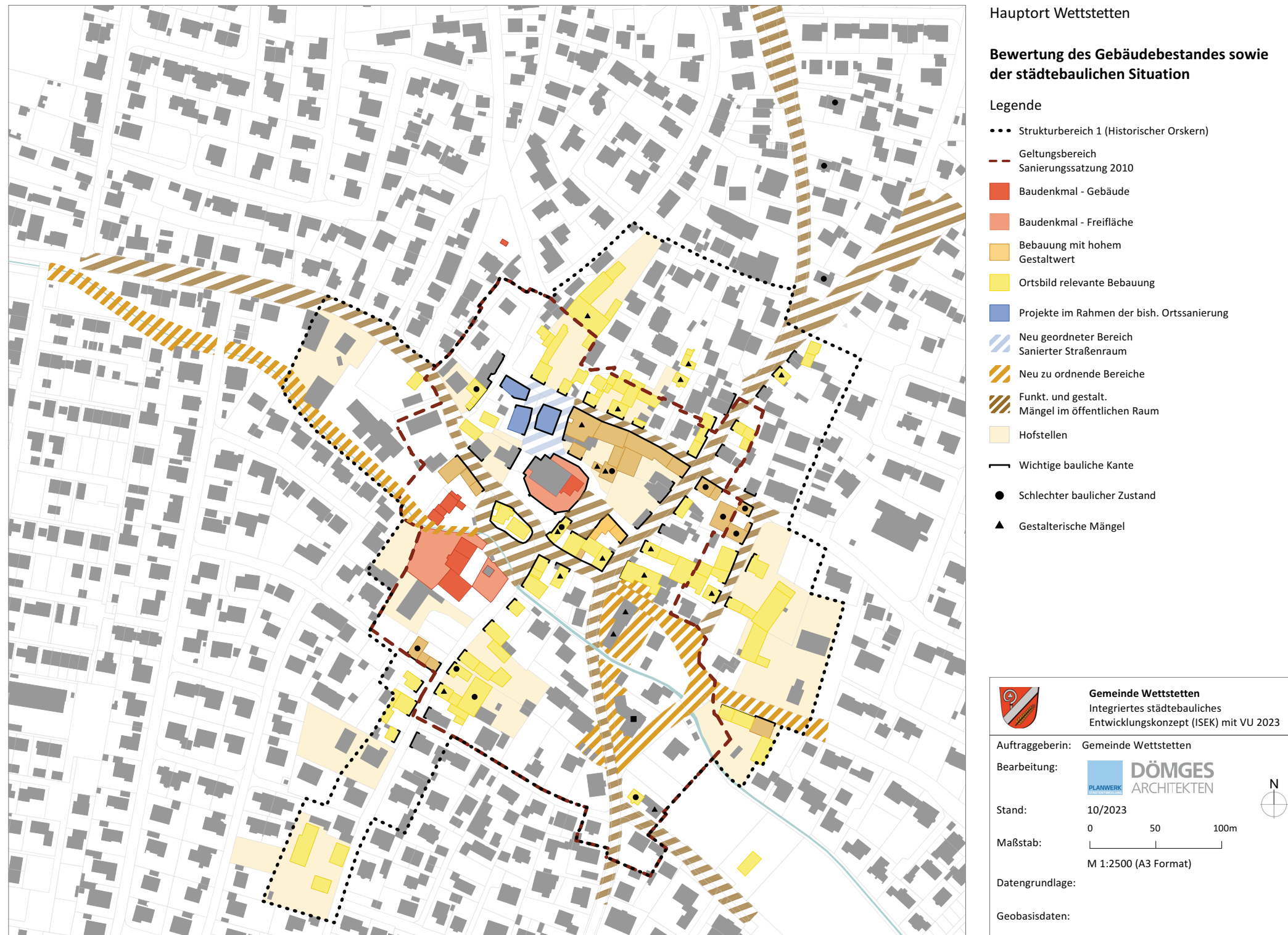
Bestehendes
Sanierungsgebiet

„Ortsmitte
Wettstetten“

Links: Ausschnitt aus ISEK + VU Gemeinde Wettstetten, Seite 19

3. Einführung

Welche Missstände wurden im ISEK + VU benannt?



Rackertshofener
Straße:
„Funkt. und gest.
Mängel im öffent-
lichen Raum“

Manterinbach
„Neu zu ordnende
Bereiche“

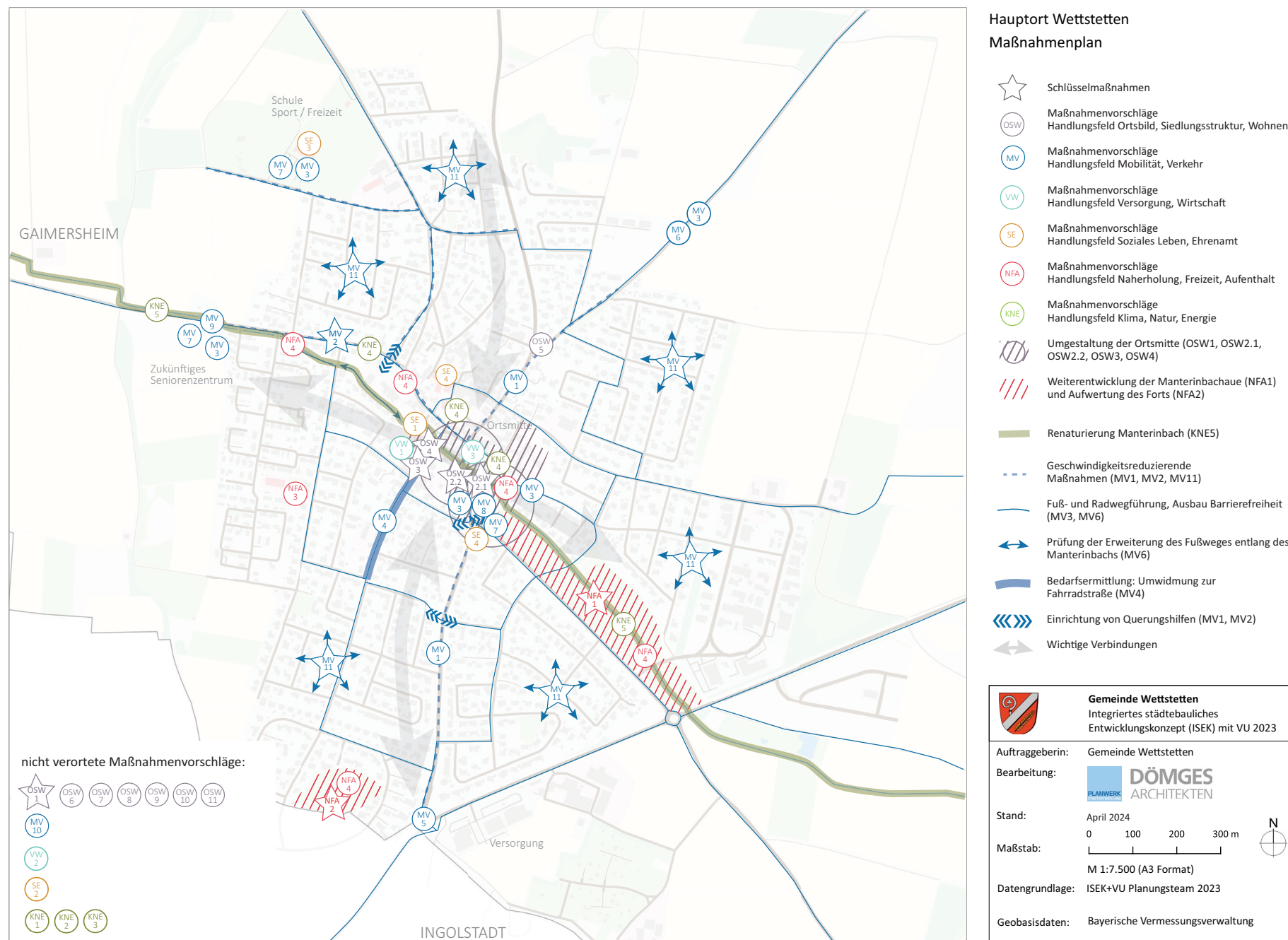
3. Einführung

Welche Maßnahmen wurden im ISEK + VU vorgeschlagen?

MV 2 =
Aufwertung und Umgestaltung Rackertshofener Straße

NFA 4 =
Attraktive Sitzmöglichkeiten
KNE 4 =
Begrünung im öffentl. Raum
OSW 3, 4 =
Feuerwehr, Umfeld Pfarrheim
SE 1, 4 =

Bürgertreff, digitaler
Infokasten
VW 3 =
gastronomisches Angebot



3. Einführung

Im Ergebnis ISEK + VU: Vorschlag zweier Sanierungsgebiete

Blaue
gestrichelte
Linie - dünn

Vorschlag für:

Sanierungsgebiet
„Ingolstädter
Straße -
Pfarrheim“



Blaue
gestrichelte
Linie - dick

Vorschlag für:

Sanierungsgebiet
„Erweiterter
Ortskern“

Links: Vorschlag aus ISEK + VU Gemeinde Wettstetten
für mögliche Abgrenzung Sanierungsgebiete

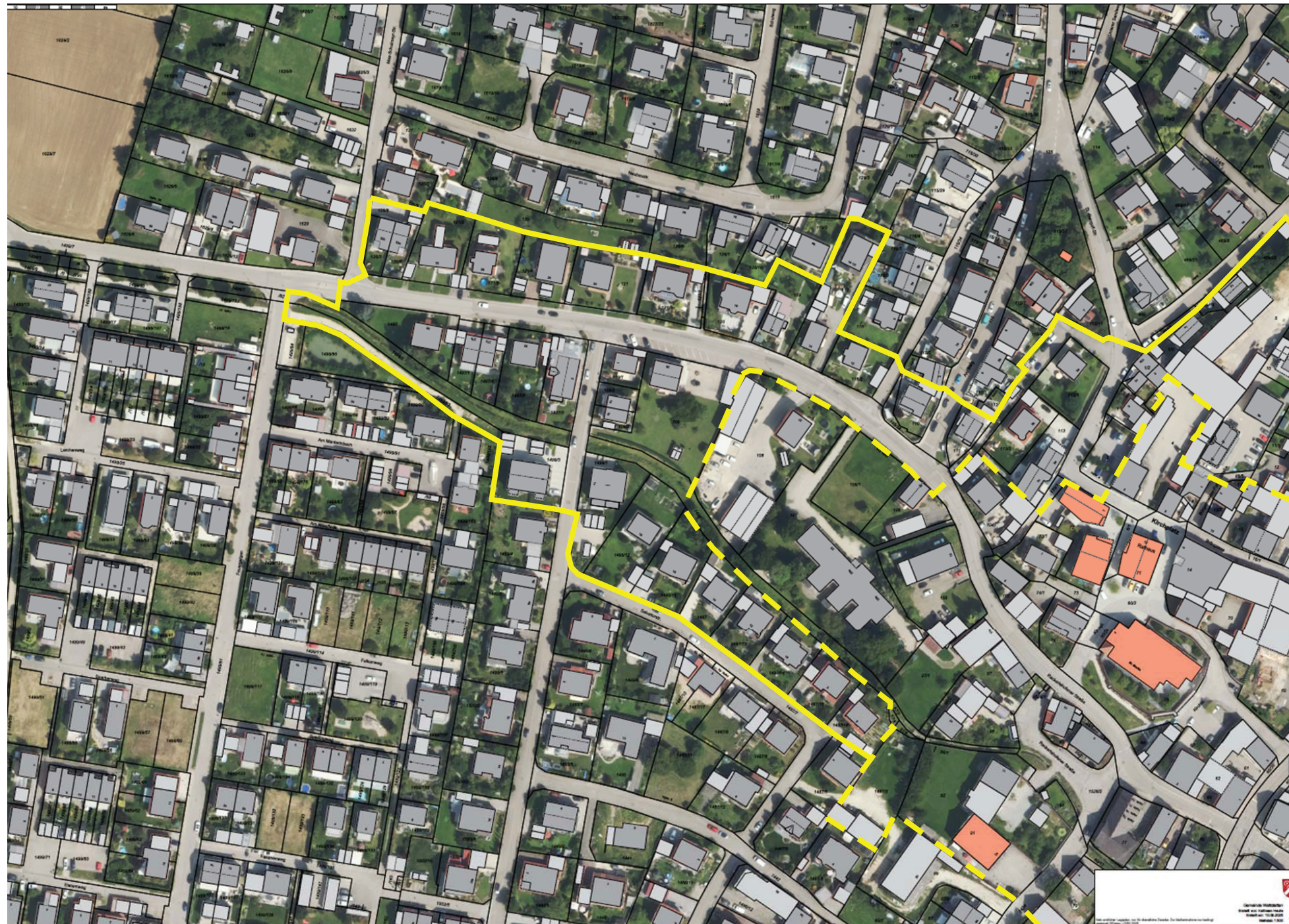
3. Einführung

Zur Veranschaulichung: vergrößerter Bereich - Rackertshofener Straße

gelbe
durch-
gezogene
Linie

Vorschlag für:

Sanierungs-
gebiet
„Ingolstädter
Straße -
Pfarrheim“



gelbe
gestrichelte
Linie

Vorschlag für:

Sanierungs-
gebiet
„Erweiterter
Ortskern“



Worum geht es im Kontext der Beteiligung gemäß § 137 BauGB ?

Heute Abend - Dienstag, 23.09.2025

1. Was soll überhaupt geschehen?

Gibt es im Bereich Rackertshofener Straße städtebauliche Missstände - was sollte geändert werden?

Wenn ja, nächster Abend am Donnerstag, 23.10.2025?

2. *Wie könnte das umgesetzt werden?*

Welche grundlegenden Möglichkeiten gäbe es?

Wäre hierzu ein Sanierungsgebiet erforderlich, wenn ja, in welcher Ausgestaltung?

3. *Was bräuchte man dazu?*

Wären Städtebauförderungsmittel erforderlich?

4.

Moderierte gemeinsame Erörterung

heute Abend:

1. Was soll überhaupt geschehen?

Gibt es im Bereich Rackertshofener Straße städtebauliche Missstände - was sollte geändert werden?

4. Moderierte gemeinsame Erörterung

Wie wird die moderierte gemeinsame Erörterung vorgeschlagen?

Was funktioniert gut?

Welche Fragen / Hinweise haben Sie?

Was hätten Sie gerne geändert?

- > Notizen auf vorbereiteten Bannern
- > Weitere Notizen zum Luftbild
- > Wortmeldungen
- > Informationen und E-Mails auch im Nachgang möglich

4. Moderierte gemeinsame Erörterung

zu: Notizen auf vorbereiteten Bannern



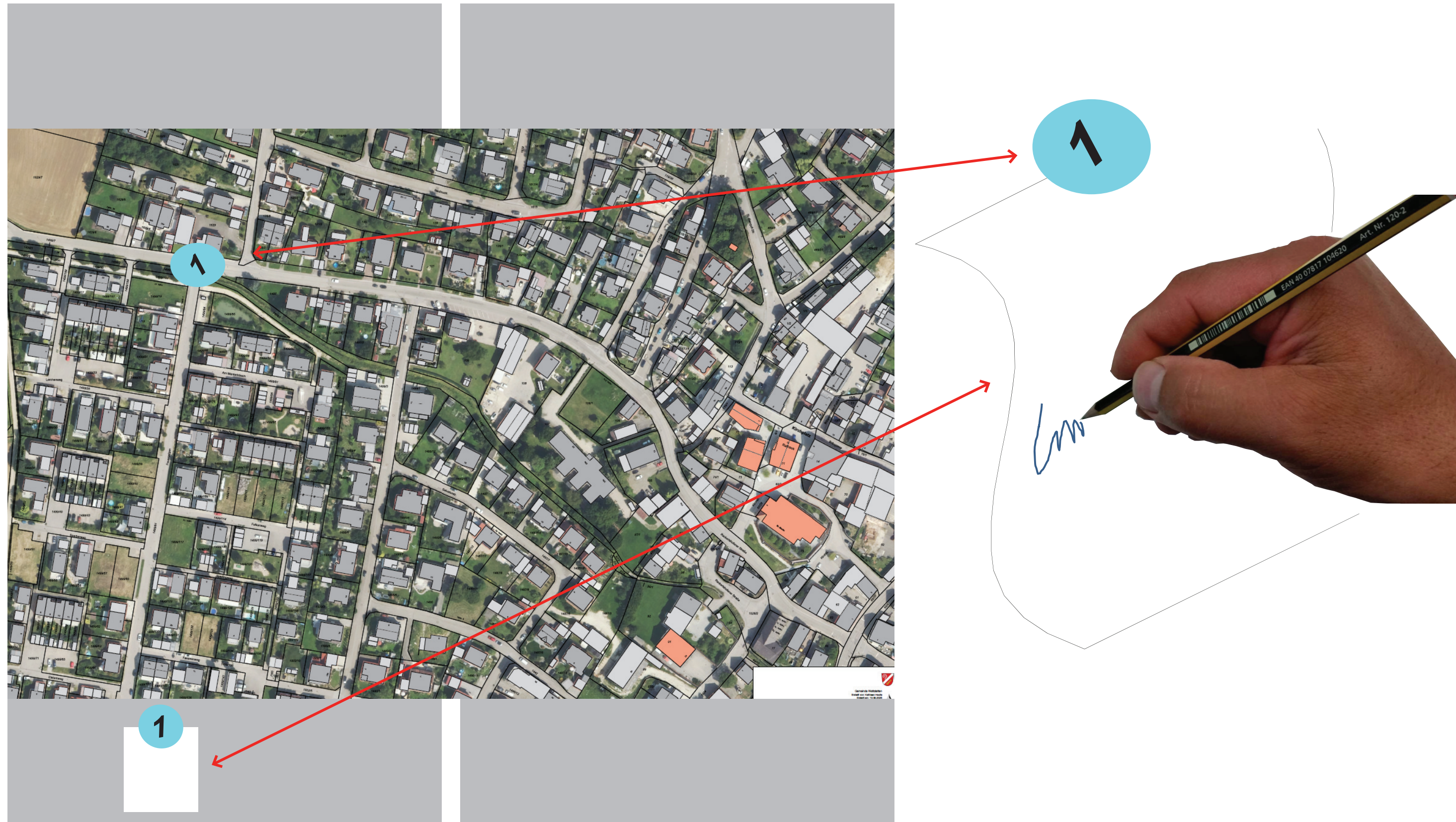
BEREICH **RACKERTSHOFENER STRASSE**

Gemeinde
Wettstetten



4. Moderierte gemeinsame Erörterung

zu: Weitere Notizen zum Luftbild



4. Moderierte gemeinsame Erörterung

zu: Informationen und E-Mails auch im Nachgang möglich



E-Mails an beteiligung@wettstetten.de

Internet <https://www.wettstetten.de/isek-planung/beteiligung/schluesselpersonenrunde-rackertshofener-strasse/>

5.

Zusammenfassung und Ausblick



> Abschließender gemeinsamer Austausch

> Ausblick

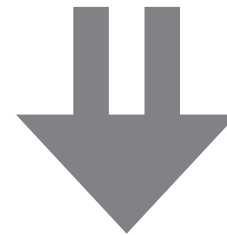
Abschließender gemeinsamer Austausch - Wortmeldungen



Heute Abend - Dienstag, 23.09.2025

1. Was soll überhaupt geschehen?

Gibt es im Bereich Rackertshofener Straße städtebauliche Missstände - was sollte geändert werden?



Wenn ja, nächster Abend - Donnerstag, 23.10.2025?

2. Wie könnte das umgesetzt werden?

Welche grundlegenden Möglichkeiten gäbe es?

Wäre hierzu ein Sanierungsgebiet erforderlich, wenn ja, in welcher Ausgestaltung?

3. Was bräuchte man dazu?

Wären Städtebauförderungsmittel erforderlich?

