

Die Geschichte / Entwicklung der Ortskernsanierung

Die neue Ortsmitte entsteht. Ein Fallschirmspringer brachte während der Eröffnungsfeier beim Dorfstraßenfest 1986 den letzten Pflasterstein für den Burghof aus luftiger Höhe und symbolisierte damit die Fertigstellung der neuen Ortsmitte.

Nachdem der Bau des neuen Rathauses mit Postamt und der Kreissparkasse im Jahre 1980 abgeschlossen war, folgte in den nächsten Jahren als weiterer Abschnitt die Bebauung des unmittelbaren Umgebungsbereiches mit der Zielsetzung, neben dem entstandenen Dienstleistungsbereich einen Einkaufs- und Wohnbereich im Zentrum von Bodelshausen zu schaffen. Die Gemeinde hat sich daher seit der

Fertigstellung der öffentlichen Gebäude verstärkt um private Interessenten bemüht, insbesondere für die Bebauung südlich des als Burghof bezeichneten

Dorfplatzes. Im April 1983 gelang es ihr schließlich, erste Investoren für eine derartige Bebauung zu finden. Bauarbeiten für ein kombiniertes Wohn- und



Geschäftshaus begannen 1984 und 1985. Ihm folgten zwei weitere Geschäftshäuser. Diese Bauten mit den im Erdgeschoss vorhandenen Ladengeschäften bildeten den baulichen Hintergrund des Burghofplatzes, als dieser, wie oben erwähnt, 1986 eingeweiht wurde.

Nach diesen beiden ersten Bauphasen ging es in einer dritten Phase vor allem um soziale und kulturelle Einrichtungen. So konnten 1995 mit dem Neubau des FORUM mit Bücherei, Veranstaltungsbereich, Jugendraum, Sozialstation und dazugehöriger Wohnung samt Außenbereich weitere Strukturverbesserungen im Ort geschaffen werden. Vorläufiger Abschluss und Höhepunkt der Ortskernsanierung bildete die Einweihung der 1999 fertiggestellten Seniorenwohnanlage mit 15 betreuten Wohnungen und einer integrierten privaten Kurz- und Langzeitpflege.

Die Ortskernfunktion wurde durch diese Konzentration zentraler Einrichtungen in sehr starkem Maße gesteigert. Alles ist innerhalb 60 Sekunden erreichbar.

Abwanderungen von Geschäften geben Anlass zur Sorge. Sorgen bereitet der Gemeinde seit einigen Jahren allerdings die auch landesweit zu beobachtende

Abwanderung von Geschäften aus der Ortsmitte. Nacheinander schlossen ein Lebensmittelmarkt, ein Bekleidungsgeschäft, eine Drogerie, ein Mal-Atelier, ein Schallplattengeschäft und andere ihre Pforten. Entweder überhaupt nicht oder nur sehr mühsam gelang es den Eigentümern, Nachmieter für diese Ladengeschäfte zu finden. Anstelle von Einzelhandelsgeschäften prägten daher zunehmend und über längere Zeiträume hinweg leer stehende Räume das Bild des Ortskerns. Was in vielen anderen Gemeinden Landes- und bundesweit schon vorausgegangen war, drohte nun auch in Bodelshausen einzutreten, nämlich eine zunehmende Verödung der Ortsmitte und damit einhergehend ein Verlust an Leistungsfähigkeit, Leistungskraft und letztlich Lebensqualität im Zentrum.



Gutachten empfiehlt Ansiedlung eines Vollsortimentermarktes. 1998 entschloss sich der Gemeinderat, der geschilderten Entwicklung wirkungsvoll gegen zu steuern. Er beauftragte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Ludwigsburg, ein Gutachten zur Markt- und Strukturanalyse für die Gemeinde Bodelshausen zu erstellen. Das Gutachten empfahl, einen "attraktiven, frequenzsteigernden Vollsortimenterbetrieb im Ortskernbereich anzusiedeln. Der Vorteil eines solchen Vollsortimenters wurde darin gesehen, dass dieser durch seine Einkaufsattraktivität eine gewisse Mindestkundenzahl sichert, wovon auch, wie die Erfahrungen in vielen anderen Gemeinden gezeigt haben, die im Ortskern vorhandenen Geschäfte profitieren. Dies soll nach der Gutachterphilosophie durch

eine Erhöhung sogenannter Kopplungskäufe erzielt werden. Während die bisherige Ortsmitte lediglich auf den unmittelbaren Bereich um den Burghof begrenzt war, empfahl des Gutachten nunmehr, zur angestrebten Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortskerns und den damit verbundenen Veränderungen auf der Angebotsseite, eine räumliche Ausdehnung des Ortsmittebereiches vorzunehmen. Diese Ausdehnung sollte nach dem Gutachten, folgende Kriterien erfüllen:

- fußläufige und attraktive Erreichbarkeit, um eine befriedigende Verbindung zwischen beiden Bereichen zu erhalten und damit eine maximale Kopplungswirkung anzustreben,
- ausreichendes Flächenpotential zur Entwicklung eines größeren Einzelhandelsbetriebes.

Vorgeschlagen wurde, die Erweiterung des Ortskerns in den Bereich des ehemaligen "Bühlergeländes" zu legen. Der damit entstehende Ortsmitte- und Entwicklungsbereich würde dann die wichtigsten öffentlichen und privaten Versorgungsbereiche von Bodelshausen umfassen. Als weiterer Vorteil wurde gesehen, dass bei gut ausreichendem Parkplatzangebot alle Geschäfte fußläufig auf kurzen Wegen erreicht werden könnten. Die Voraussetzungen, den Ortskern-Einzelhandel zu stabilisieren und attraktiver zu gestalten, waren damit geschaffen.



Der Gutachter empfahl auch, durch politische Vergaben zu verhindern, das sogenannte "ortszentrumsrelevante Artikel" außerhalb der Ortsmitte angeboten werden können. Damit sollte eine nachhaltige Stärkung erreicht und zugleich

Angebotsmöglichkeiten außerhalb des Ortskerns quasi "auf der grünen Wiese" verhindert werden. Diesem Leitgedanken folgte der Gemeinderat jedoch nicht. Gemeinde kauft ehemaliges Fabrikareal. Nach ausführlicher Diskussion des Für und Wider beschloss der Gemeinderat, diese Empfehlung aus dem Gutachten zu übernehmen. Hierbei erwies es sich als geradezu ideal, dass zu diesem Zeitpunkt das Gelände des ehemaligen "Bühlerareals" zum Verkauf stand. Die Gemeinde nutzte die Gelegenheit und erwarb im Jahre 2001 dieses Gelände. Schon im Jahr zuvor wurde die Gemeinde in das Landessanierungsprogramm aufgenommen, was die Finanzierung erheblich erleichterte. Der im Rahmen des Landessanierungsprogramms bewilligte Zuschuss belief sich auf 1.278.230 € und wurde 2003 um weitere 500.000 € auf insgesamt 1.778.230 € erhöht.

Mehrfachbeauftragung schafft Planungsgrundlagen. Um die Planungsgrundlagen für eine derartige Ortskernerweiterung zu erhalten, führte die Gemeinde Anfang 2001 eine sogenannte Mehrfachbeauftragung von Architekten zur Erlangung von Vorentwürfen für diese Sanierungsmaßnahme durch. Aus diesem Verfahren ging das Planungsbüro ARS, Stuttgart, als Wettbewerbssieger hervor. Auf dessen Grundlage wurde sodann ein Entwurf für die Erweiterung des Bebauungsplanes Ortsmitte geschaffen. Hierbei ergab sich jedoch das Problem, dass nach der Baunutzungsverordnung derartige großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in sogenannten Sonder- oder Kerngebieten zulässig sind. Diese wiederum dürfen nach dem zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Regionalplan nur in den dort ausgewiesenen zentralen Orten angesiedelt werden.

Diese Voraussetzung erfüllte die Gemeinde Bodelshausen nicht (die nächsten zentralen Orte sind Mössingen und Hechingen) und so schien es zunächst, als ob ihr die im GMA-Gutachten empfohlene Ansiedlung eines Vollsortimentermarktes versagt bliebe. Nach entsprechenden Verhandlungen mit den zu beteiligenden Behörden gelang es dann schließlich doch noch, ein Kerngebiet genehmigt zu erhalten. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass auch der bisherige Ortskernbereich in dieses Kerngebiet einbezogen wird, denn die Baunutzungsverordnung setzt neben entsprechenden Einzelhandelsbetrieben noch weitere Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe voraus, wie diese im Ortskern mit dem Rathaus, den Banken, den dortigen Geschäften, den Wohnungen usw. bereits vorhanden waren. Entscheidend war hierbei insbesondere auch die Tatsache, dass der anzusiedelnde Vollsortimentermarkt insbesondere der Eigenversorgung der Bevölkerung dient und insoweit keine überregional bedeutende Funktion innehat. Die Gemeinde verpflichtete sich, dies über die Festlegungen zur Gebäudegröße in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der auf dieser Basis erstellte Bebauungsplan konnte am 17. Juli 2002 Rechtsverbindlichkeit erlangen.

Damit war der Weg geebnet für den Neubau des Vollsortimentermarktes durch die Firma REWE. Diese erwarb von der Gemeinde die für das Gebäude erforderliche Fläche.

Der Außenbereich steht weiterhin im Eigentum der Gemeinde, um langfristig auf dieses "Schlüsselgrundstück" Einfluss zu behalten, und wurde von ihr auch angelegt. Er steht damit als zentraler Parkplatz der Allgemeinheit innerhalb der vorgegebenen Parkzeit zur Verfügung. Damit konnte gleichzeitig eine Komplettierung des vorhandenen Parkplatzangebotes in zentraler Lage (335 Parkplätze im Umkreis von 150 m Luftlinie von der Burghofmitte) erfolgen.

Blick in die Zukunft. Mit der Einweihung des REWE-Marktes und der Ortskernerweiterung wurde der Grundstein dafür gelegt, um die langfristigen Entwicklungsinteressen der Gemeinde und insbesondere des dort ansässigen Einzelhandels zu sichern. Als weiteres gilt es nun, auch die anderen Planungsüberlegungen aus dem Mehrfachbeauftragungsverfahren zu übernehmen und künftig das Ziel zu verfolgen, vorrangig um das Ortszentrum herum die Wohnbebauung zur Stärkung der Ortsmitte zu forcieren und damit gleichzeitig zur Verhinderung einer immer mehr zunehmenden Ausdehnung der bebauten Flächen beizutragen. Einen Schritt in diese Richtung geht die Gemeinde mit der Vermarktung und Erschließung des Gebietes zwischen der Rottenburger Straße und dem Krebsbach im unmittelbaren Anschluss an das ehemalige Bühlergelände. Die Bebauungspläne hierfür sind in Bearbeitung, wobei hierin auch der restliche Teil des ehemaligen Bühlergeländes mit einer dort geplanten Wohnbebauung einbezogen ist. Als langfristiges Ziel gilt es ferner, den Grünbereich der Krebsbachaue bis zum Ortszentrum, d.h. bis zum Rathaus fortzuführen. Ein erster städtebaulicher Entwurf hierzu wurde vom Gemeinderat im März 2003 im Grundsatz gebilligt.