

Zukunft Freiburg

Flächennutzungsplan 2020

Eine Information der Stadt Freiburg im Breisgau

Dezember 2006

FNP 2020: Kursbuch für die Stadtentwicklung

Auf schmalen Grat zwischen Naturschutz und Ökonomie

Bewährte Struktur: Aus der PRISE wird die ISE

Was wird wo geschehen: Detailpläne aller Stadtteile

Schlüssel für die Zukunft Freiburgs

Der Flächennutzungsplan 2020 ist genehmigt und bildet jetzt die neue Grundlage der künftigen Stadtentwicklung

Ende November hat das Regierungspräsidium Freiburg den Flächennutzungsplan 2020 (FNP) genehmigt und damit das wichtigste Planungsinstrument der Stadt termingerecht „vollzugsreif“ gemacht. Für die kommenden Jahre regelt dieses neue „Kursbuch“, wohin städtebaulich „die Reise geht“. Wo werden Wohn- oder Gewerbebauten entstehen, welche Flächen sind für Verkehr, Erholung oder Sport reserviert, und wie werden die damit verbundenen Eingriffe in die Natur ausgeglichen? Bindend ist der FNP für alle Bebauungspläne der Kommune sowie für die Planungen anderer Behörden. Auf den folgenden Seiten des Amtsblatts dokumentieren wir die wichtigsten Inhalte des Plans mit Kartenausschnitten der Stadtteile und Ortschaften sowie einer kurzen Erläuterung zu den Bauflächen. Der komplette FNP 2020 mit Begründung, Umweltbericht und Landschaftsplan ist auch im Internet unter www.freiburg.de zu finden.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Freiburg erstreckt sich zwischen Tuniberg und Schauinslandgipfel und umfasst genau 153 Quadratkilometer. Ein Viertel hiervon sind Siedlungs- und Verkehrsflächen, ein weiteres Viertel nutzt die Landwirtschaft, gut 40 Prozent sind Wald, und der Rest verteilt sich auf andere Grünflächen und Gewässer. Weil Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, kann es zwischen den unterschiedlichen Nutzungsformen nur eine Umverteilung geben. Zusätzliche Bauflächen können nur zu Lasten von landwirtschaftlicher Fläche entstehen.

Konkurrierende Nutzungen

Weil aber der einseitige Verbrauch der Naturressourcen weder mit den Forderungen der Bürgerschaft nach Nachhaltigkeit noch mit den Vorschriften des Baugesetzbuches zu vereinbaren ist, hat die Stadt die Siedlungsentwicklung auf der „grünen Wiese“ deutlich gebremst. Beim Beschluss über den neuen FNP hat der Gemeinderat gefordert, vor allem die noch freien Bauflächen im Innenbereich zu nutzen. Das hat dazu geführt, dass im FNP 2020 mit 131 Hektar wesentlich weniger Bauflächen im Außenbereich dargestellt sind als im Vorgängerplan von 1980 (165 Hektar). Insgesamt sieht der neue FNP im Innen- und Außenbereich 130 Hektar für neuen Wohnungsbau, 35 Hektar für gemischte Nutzungen und 65 Hektar für das Gewerbe vor. Weitere 10 Hektar gibt es für großflächigen Einzelhandel und sonstige Nutzungen wie Kleingärten oder Sportanlagen (20 Hektar) – unterm Strich 260 Hektar.

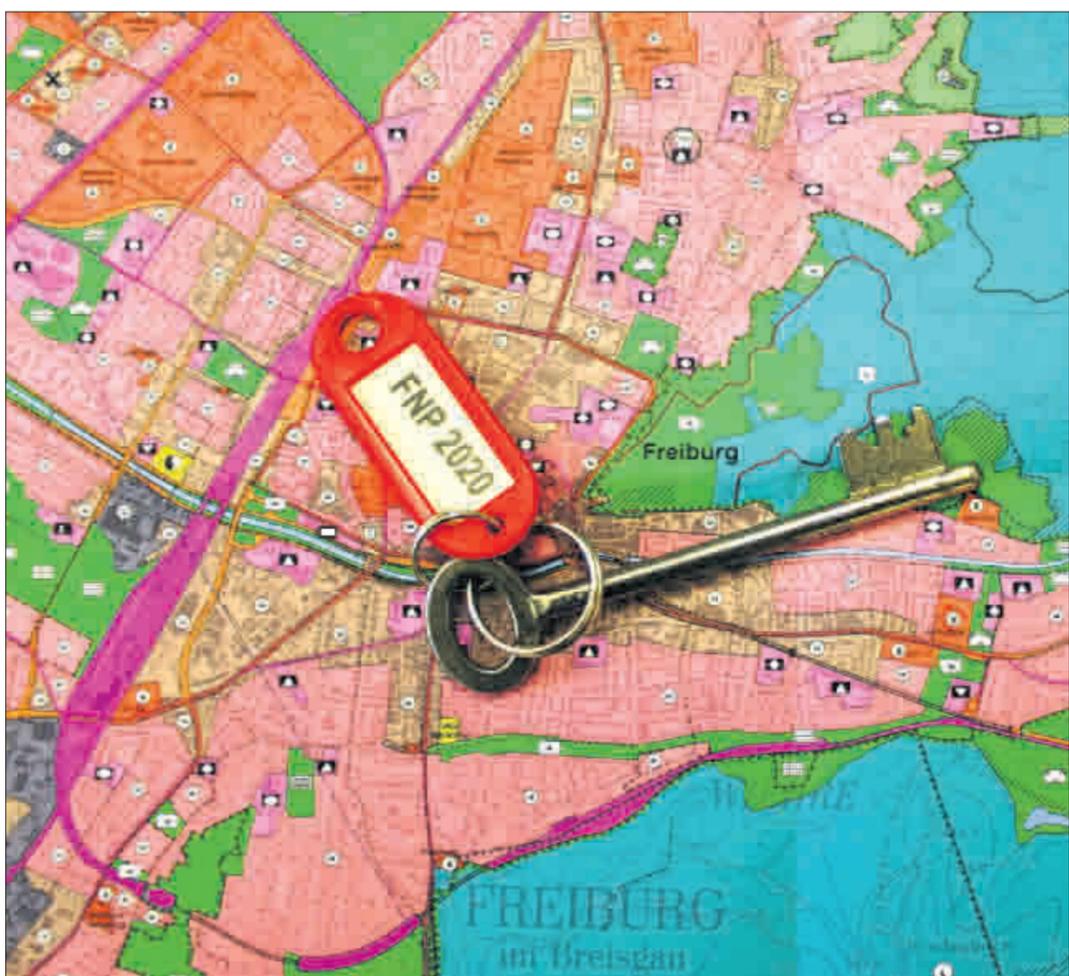
Hinter diesen Zahlen steht auch ein Paradigmenwechsel bei der Bedarfsberechnung: Die Stadt stellt zwar im neuen FNP die notwendigen Flächen für eine sinnvolle Stadtentwicklung zur Verfügung, gibt dabei aber dem

sparsamen Umgang mit Grund und Boden den Vorrang. Das war nicht immer so. Im Zuge des Moderationsverfahrens, der ersten Stufe der Bürgerbeteiligung im Vorfeld der Arbeiten am FNP, zeigten sich große Widerstände in der Bevölkerung gegenüber einer expansiven Flächenentwicklung. Im Frühjahr 2003 zogen Gemeinderat und Verwaltung die Konsequenzen. In einem Beteiligungsverfahren sollten die Wünsche der Bürgerschaft Zugang in die Planungsarbeiten finden. Hierzu gründete Oberbürgermeister Dieter Salomon die Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (PRISE), die das Verfahren dialogorientiert leitete.

Zur Vorbereitung des neuen Flächennutzungsplans hat die Verwaltung Gutachten zu den ökologischen Grundlagen, insbesondere zu Flora und Fauna, Boden, Grundwasser und Überschwemmungsgebieten in Auftrag gegeben. Eine Stadtklimaanalyse offenbarte, wie sich die Bebauung auf Freiburgs Klima auswirkt, und ein Freiraumkonzept erfasste die gegenwärtige Versorgung mit Flächen für Sport und Freizeit und entwickelte Anforderungen für die Zukunft. Ein Kleingärtenentwicklungsplan nahm den Ist-Zustand, den künftigen Bedarf und die Entwicklungsmöglichkeiten unter die Lupe. Vor allem aber wurden die Innenentwicklungspotenziale ermittelt, also die Baumöglichkeiten im bestehenden Siedlungsraum. Dies war deshalb so wichtig, weil damit weniger Flächenausweisungen im Außenbereich nötig wurden.

Auswahl der Flächen

Alle potenziellen Bauflächen wurden mit Hilfe eines detaillierten Kriterienkatalogs insbesondere auf ihre städtebauliche, soziale und infrastrukturelle oder verkehrliche Eignung (Fortsetzung nächste Seite)



Der neue Flächennutzungsplan ist der Schlüssel für Freiburgs Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020

(Foto: R. Buhl)

Liebe Leserinnen und Leser,

der neue Flächennutzungsplan 2020 stellt die Grundlage für die nachhaltige Siedlungsentwicklung des Oberzentrums Freiburg in den nächsten 15 Jahren dar. Gegenüber seinem Vorläufer, dem Flächennutzungsplan 1980/99, wurde der Umfang der Bauflächen deutlich reduziert. Eine realistische Bedarfsprognose und der stärkere Fokus auf das Innenentwicklungspotenzial der Stadt haben dazu beigetragen.



Der neue FNP verfolgt vor allem zwei Ziele, die in einem Spannungsverhältnis zueinander stehen. Einerseits muss er ausreichend Bauflächen für den prognostizierten Bedarf bereitstellen, vor allem für den Wohnungsbau und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Andererseits hat der FNP das Ziel, deutlich weniger neue Flächen für Siedlung und Verkehr in Anspruch zu nehmen und der Innenentwicklung den Vorrang vor dem Bauen auf der grünen Wiese einzuräumen. Das entspricht auch den gesetzlichen und politischen Vorgaben.

Um zu dem hier dokumentierten Ergebnis zu kommen, haben wir viel getan: Der neue Landschaftsplan 2020 ist in den FNP integriert, erst-

mals wurde eine Umweltprüfung geleistet. Das heißt: Bei Auswahl und Zuschnitt der neuen Bauflächen wurden ökologische Ziele umfassend berücksichtigt. Dagegen standen aber teilweise städtebauliche, soziale oder wirtschaftlichen Belange, denen wir Rechnung zu tragen hatten. All diesen Anforderungen gerecht zu werden, ließ sich nur mit Kompromissen erreichen.

Die Qualität dieses FNP 2020 beruht auch wesentlich darauf, dass die Öffentlichkeit frühzeitig und kontinuierlich in den Planungsprozess eingebunden war. Deshalb danke ich allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich hier aktiv engagiert haben.

Dieter Salomon, Oberbürgermeister

27. 5. 2003
Aufstellungs-
beschluss

30. 3. 2004
Flächenbedarfs-
prognose

30. 11. 2004
3 Flächenszenarien
zum FNP-Vorentwurf

12. 7. 2005
Eckpunkte für den
FNP-Entwurf

29. 11. 2005
Öffentliche
Auslegung

18. 7. 2006
Feststellungs-
beschluss

9. 12. 2006
Wirksamwerden
des FNP 2020

Schlüssel für die Zukunft...

(Fortsetzung von Seite 1)

überprüft und bewertet. Auch die von der Bürgerschaft im Leitzielprozess formulierten Ziele fanden Eingang in diese Bewertung.

Besonderes Augenmerk richteten die Planer auf die Folgen für Natur und Umwelt. Denn Bauwerke verändern oder beeinträchtigen das Landschaftsbild, sie können die Luftqualität verschlechtern, den Lebensraum von Pflanzen und Tieren einschränken, den Boden versiegeln oder Emissionen verursachen. Um beurteilen zu können, wie sich der FNP auf die Umwelt auswirkt, gibt es einen Landschaftsplan mit detaillierten umweltbezogenen Informationen sowie einen Umweltbericht, der die Auswirkungen des FNP auf die Natur bewertet. Jede einzelne Fläche wurde deshalb einer Risikoanalyse unterzogen. Außerdem benennt der FNP Ausgleichsflächen, mit denen schädliche Auswirkungen kompensiert werden sollen. So kann beispielsweise für eine versiegelte Fläche an anderer Stelle eine ökologisch wertvolle Fläche geschaffen oder eine bestehende aufgewertet oder erweitert werden.

Öffentliche Beteiligung

Wie keine andere Planung stellt der Flächennutzungsplan Weichen für die Zukunft. Wie sollen die wachsenden Bedürfnisse nach Wohnraum befriedigt werden? Wie können Pflanzen, Tiere und Lebensräume geschützt werden, auch wenn ein Nutzen für die Menschen erst einmal nicht erkennbar ist? Wo sollen Handel und Gewerbe angesiedelt werden, ohne dass vermeidbarer Verkehr entsteht oder benachbarte Wohnquartiere durch Lärm oder andere Emissionen beeinträchtigt werden? Wie können die Interessen der Land- und Forstwirtschaft gewahrt bleiben? Das sind viele Fragen, die deshalb so schwer zu beantworten sind, weil sich Lösungen für Einzelaspekte oft widersprechen. Kein Wunder, dass der FNP die Gemüter bewegt. Bereits bei der Leitzieldebatte („Welche Stadt wollen wir?“) im Vorfeld der eigentlichen FNP-Debatte beteiligten sich über 100 Bürgerinnen und Bürger an der

Diskussion. Im weiteren Verfahren informierte die Verwaltung über Bedarfsprognosen, Bevölkerungsentwicklung sowie über die Inhalte zahlreicher Fachgutachten. „Zur Sache“ ging es dann im dritten Schritt, als Flächengrößen und potenzielle Bauflächen in Arbeitsgruppen und mit der Hilfe von ehrenamtlichen Mentoren diskutiert wurden. Das Bürgervotum wurde am Schluss der Öffentlichkeit vorgestellt und dem Oberbürgermeister übergeben. Das Meinungsbild wurde nicht nur in den Planentwurf eingearbeitet, sondern auch zu großen Teilen vom Gemeinderat übernommen.

Insgesamt beteiligten sich rund 900 Menschen an diesen Debatten, wobei der Weg kein leichter war. Diese Form der kooperativen Planung forderte beide Seiten heraus: Für die Verwaltung erforderte der Prozess die Fähigkeit zu inhaltlichen Auseinandersetzungen, für die Bürgerschaft die Bereitschaft zu Vertrauen in die Kompetenz der Fachleute. Trotz vieler Schwierigkeiten war das Urteil am Schluss einmütig: Der Einsatz der Bürgerschaft hat sich gelohnt und die Planung in vielen Punkten verbessert.

Im förmlichen FNP-Verfahren waren aber nicht nur die Bürger, sondern auch viele Fachbehörden und andere „Träger öffentlicher Belange“ anzuhören, wie Kammern, Wirtschaftsverbände, Post und Bahn, Energieversorger, Naturschutzverbände und Nachbargemeinden. Beispielsweise befürchteten Anrainergemeinden eine steigende Hochwassergefahr durch neu versiegelte Bauflächen, die Landwirtschaft sorgte sich um den Verlust hochwertiger Böden, die Bahn AG kritisierte Wohnbauflächen in der Nähe der geplanten Rheintalstrecke, die Wirtschaftsförderung befürchtete Nutzungskonflikte für Gewerbebetriebe durch heranrückende Wohnbebauung, und die Naturschutzverbände wiesen auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten hin. Die Stadt musste abwägen, ob die Stellungnahmen berücksichtigt werden – oder auch nicht. Mit der Genehmigung des Plans attestierte das Regierungspräsidium



Die Grenzen der Bebauung sind vielfach schon erreicht. Im Rieselfeld beispielsweise reicht die besiedelte Fläche unmittelbar an das Naturschutzgebiet heran (Foto: R. Buhl)

der Stadt, dass sie die Stellungnahmen richtig bewertet hat.

Weiteres Vorgehen

Alle Flächen im FNP 2020 wurden drei Zeitstufen (bis 2010, 2010 bis 2015, nach 2015) zugeordnet. Dies ermöglicht es, sogar innerhalb des FNP-Planungszeitraums bis zum Jahr 2020, auf neue Trends flexibel zu reagieren: Bei steigendem Bedarf lassen sich manche Flächen früher bebauen, bei sinkendem Bedarf können Flächen zurückgestellt werden. Das schafft eine zusätzliche Chance, auf die Bebauung von Flächen zu verzichten, die aus Umweltsicht oder auch mit Blick auf eine effektive Nutzung der Infrastruktur weniger günstig sind.

Zunächst sollen in den Stadtteilen und Ortschaften mit einem hohen Anteil neuer Wohnbaufläche Stadtteilentwicklungspläne entstehen. Ziel dieser

Pläne ist es, die Siedlungsentwicklung zu steuern und die späteren verbindlichen Bauleitpläne vorzubereiten. Auch hier ist die Öffentlichkeit von Beginn an beteiligt.

Der Gemeinderat hat am 18. Juli 2006 beschlossen, dass die Verwaltung ab 2008 jährlich berichtet, welche Wohn-, gewerblichen und gemischten Bauflächen im Innen- und Außenbereich seit Januar 2005 tatsächlich bebaut wurden und wie sich die Flächenbedarfsprognose entwickelt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Stadt schnell reagieren kann, wenn sich die Ausgangslage verändert. Ergäben sich deutliche Abweichungen gegenüber den Prognosezahlen, könnte die Stadt gegensteuern, indem sie beispielsweise die Zeitstufen verändert: Ist der Bedarf größer als erwartet, können einzelne Flächen aus der Zeitstufe III in die Zeitstufe II vorgezogen werden; ist der Bedarf geringer, können Bauflächen aus der Zeitstufe II in die Zeitstufe III verschoben werden. Außerdem ist die Stadt nach der Novellierung des Baugesetzbuches auch dazu verpflichtet, Veränderungen in der Umwelt zu verfolgen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen, falls die Siedlungsentwicklung negative Auswirkungen hat.

Ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung wird aber darin liegen, zunächst Baulücken und Brachen im Innenbereich zu „aktivieren“, wie es im Planungsdeutsch heißt. Dies ist nicht nur deshalb sinnvoll, um die Quartiere städtebaulich zu stärken und die Auslastung vorhandener Infrastruktur zu sichern. Die Stadt profitiert von einem solchen Vorgehen auch unter ökonomischen Gesichtspunkten, weil sie nicht erst erschließen, sprich investieren muss, um Bauflächen zu schaffen. Dabei bleiben die Leitziele der Planung immer die gleichen: Eine Bebauung soll die Stadt und ihre Quartiere städtebaulich und sozial stärken und sie soll eine kompakte städtische Entwicklung mit Augenmaß in den Mittelpunkt ihrer Bemühungen stellen. Nur so lässt sich eine Zersiedelung verhindern und die bestehende Qualität Freiburgs erhalten.



Nicht überall geht es so eng zu wie in der Altstadt: Noch gibt es in Freiburg Platz für innerstädtische Entwicklung – zum Beispiel in St. Georgen (unten) (Fotos: R. Buhl)

Flächenbilanz FNP 2020

Art der Baufläche	Gesamtfläche	neue Bauflächen
Wohnbauflächen	1730 ha	130 ha
Gemischte Bauflächen	540 ha	35 ha
Gewerbliche Bauflächen	610 ha	65 ha
Großflächiger Einzelhandel	75 ha	10 ha
Sonderbauflächen	260 ha	20 ha
Summe	3280 ha	260 ha

Von der PRISE zur ISE Bewährte Struktur bleibt erhalten

Seit dem Jahr 2002 steuert die damals gegründete Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (PRISE) das Flächennutzungsplanverfahren. Als Stabsstelle ist sie direkt dem Oberbürgermeister zugeordnet. Sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus verschiedenen Fachämtern arbeiten seitdem unter Leitung von Norbert Schröder-Klings projektbezogen und daher zeitlich befristet zusammen. Mit Abschluss des FNP hat die PRISE ihre Aufgabe erledigt. Weil sich der interdisziplinäre

Ansatz bewährt hat, wird aus der PRISE jetzt die ISE, die Integrierte Stadtentwicklung, die sich um große, dezernatsübergreifende Projekte im Bereich der Stadtentwicklung kümmern soll.

Die ISE bildet ab kommenden Jahr zusammen mit dem Stadtplanungsamt, dem Baurechtsamt und dem Vermessungsamt das Referat für Stadtentwicklung und Bauen, das im Dezernat I bei Oberbürgermeister Dieter Salomon angesiedelt sein wird.

Weitere Infos

Der komplette Flächennutzungsplan 2020 mit Begründung und Umweltbericht kann im Internet unter www.freiburg.de heruntergeladen werden.

Die Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung hat außerdem eine „Zusammenfassende Erklärung“, eine Art Kurzbericht, zur Entstehung des FNP und seinen Inhalten herausgegeben. Die 20-seitige Broschüre ist ab sofort in der Rathausinformation sowie ab Mitte Januar bei der dann neugegründeten ISE, Fehrenbachallee 12, zu bekommen.

AMTSBLATT

Redaktion:
Eberhard Heusel, Patrick Kunkel, Gerd Süßbier
Presse- und Öffentlichkeitsreferat
Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg
Telefon 07 61/2 01-13 40, -13 41
Telefax: 201-13 99
E-Mail: amtsblatt@stadt.freiburg.de

Verantwortlich:
Walter Preker

Verlag:
Freiburger Stadtkurier
Verlagsgesellschaft mbH
Bismarckallee 8, 79098 Freiburg

Anzeigen:
Freiburger Stadtkurier
Telefon 07 61/2 07 19 0

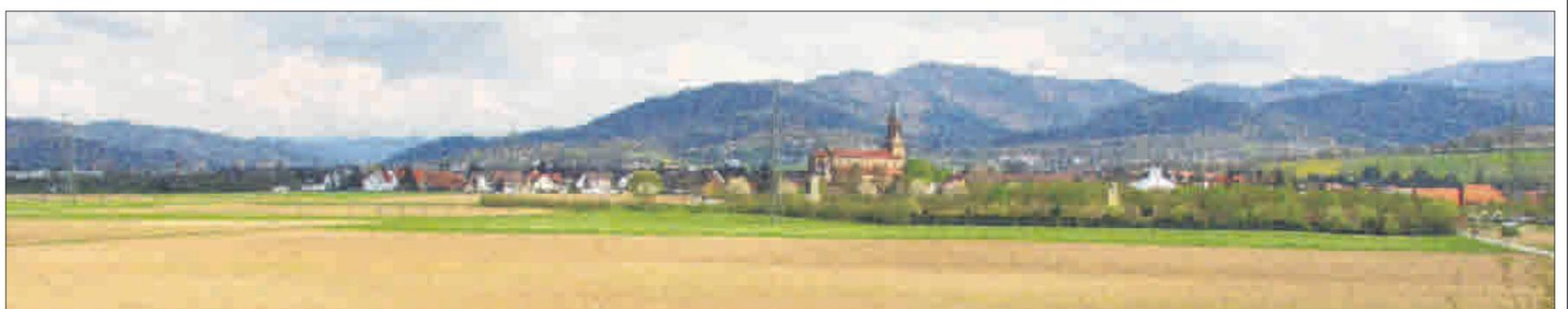
Herstellung:
Freiburger Druck GmbH & Co. KG

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich jeweils samstags

Verteilung:
Haushaltsdeckend. Die aktuelle Ausgabe liegt außerdem an den Pforten der Rathäuser und in den Ortsverwaltungen aus.

Auflage: 104 000 Exemplare

Freiburg 
IM BREISGAU



Was tut sich in meinem Stadtteil?

Alle neuen Bauflächen in allen Stadtteilen im Überblick

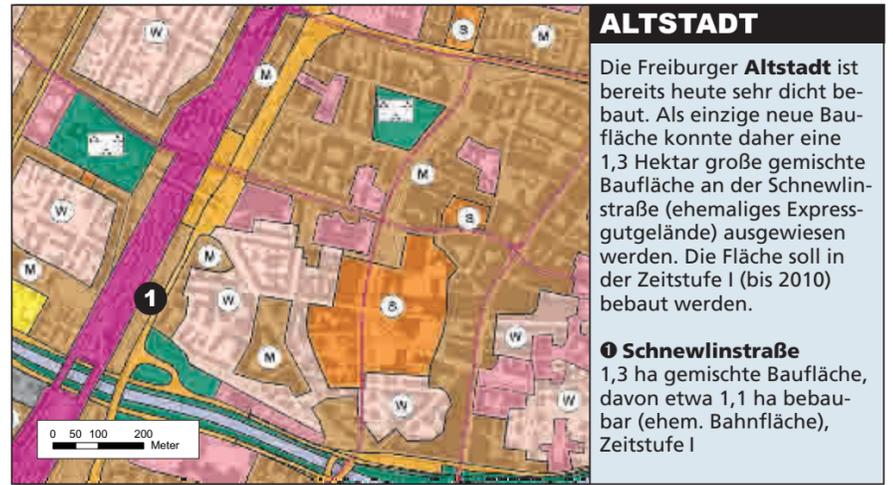
Was tut sich in meinem Stadtteil? Wo gibt es neue Wohnbauflächen, wo ist Platz für Handwerk und Gewerbe? Wo behält die Natur die Oberhand? Zur Antwort auf all diese Fragen finden Sie auf den folgenden sechs Seiten in alphabetischer Reihenfolge für jeden Freiburger Stadtteil und jede Ortschaft einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 mit einer Darstellung und einer kurzen Erläuterung der neu ausgewiesenen Bauflächen sowie dem Zeitpunkt der geplanten Bebauung (Zeitstufe I: bis 2010, Zeitstufe II: 2010 bis 2015, Zeitstufe III: nach 2015 bei nachgewiesenem Bedarf).

Aus Gründen der Lesbarkeit haben wir die Darstellung allerdings stark vereinfacht: farblich dargestellt sind die unterschiedlichen Flächennutzungen (siehe Legende). Wohnbauflächen, gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Sonderbauflächen sind außerdem durch eine Signatur kenntlich gemacht, ebenso die verschiedenen Nutzungsarten von Grünflächen.

Wichtig zu beachten ist außerdem, dass jeweils nur ein Ausschnitt gezeigt wird. Ferner weisen die Detailpläne unterschiedliche Maßstäbe auf, sodass ein direkter Vergleich nur im Ausnahmefall möglich ist.

Legende zu den Detailplänen

Wohnbauflächen	Grünflächen
Gemischte Bauflächen	Parkanlage
Gewerbliche Bauflächen	Kleingärten
Sonderbauflächen	Sportplatz
Gemeinbedarfsflächen	Freibad
Hauptverkehrsflächen	Friedhof
Bahnflächen	Wasserflächen
Ver- und Entsorgungsflächen	Landwirtschaftliche Flächen
	Waldflächen
	Neue Bauflächen mit Erläuterung im Text



Betzenhausen eignet sich mit seiner guten verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung besonders für das kernstadtnahe Wohnen. Dieser Charakter soll durch städtebauliche Abrundung und Umnutzungen im Innenbereich gestärkt werden. Die Aufgabe gewerblicher Nutzungen und eines Sportplatzes im Innenbereich sowie Abrundungen nach Süden schaffen Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbebauung, einen Einzelhandelsstandort und gemischte Bauflächen, die alle durch die Stadtbahn gut an den ÖPNV angebunden sind oder werden. Die Bauflächen haben einen besonders geringen Ausgleichsflächenbedarf und sind ökologisch wenig problematisch.

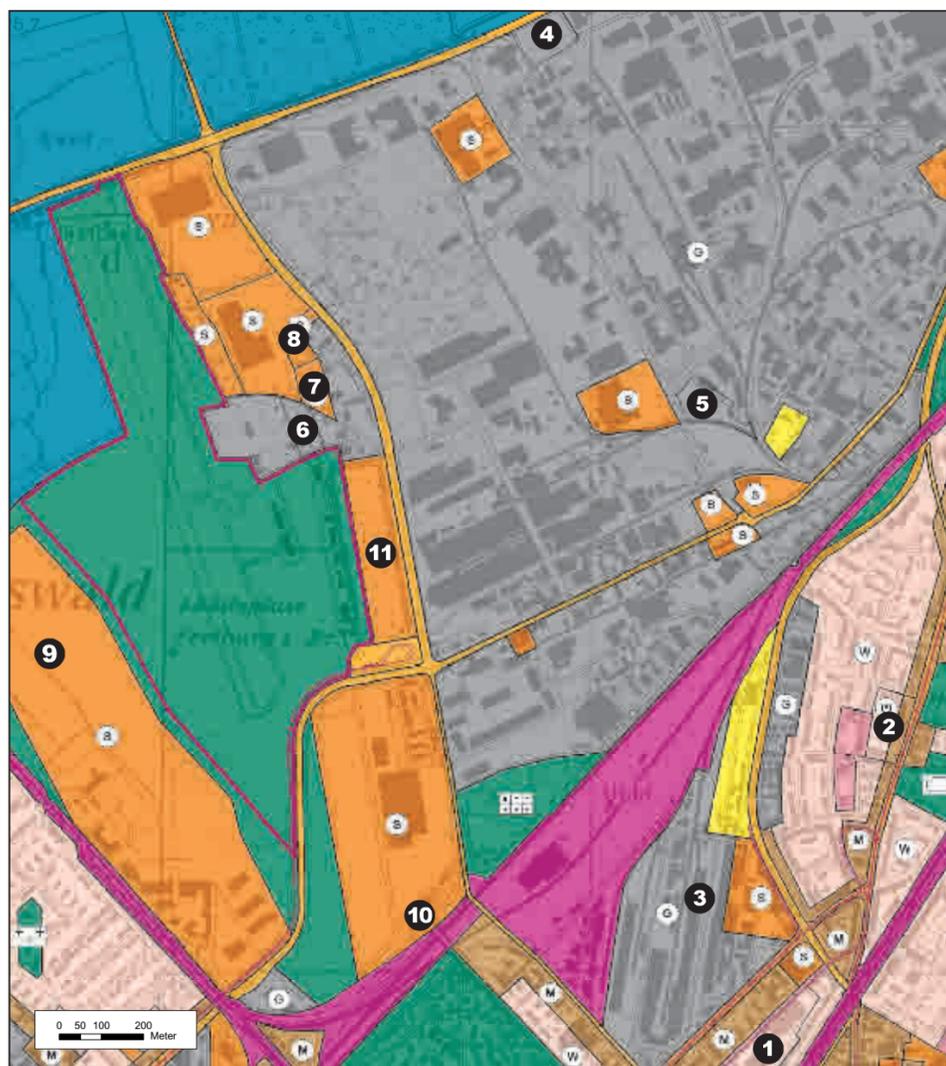
1 Tränkematten
1,8 ha Wohnbaufläche am Dreisamgrünzug (bisher Grünfläche), Zeitstufe II

2 Obergrün
0,7 ha Wohnbaufläche am Dreisamgrünzug (bisher Grünfläche), Zeitstufe II

3 Stockmattenweg
1,3 ha Wohnbaufläche am Dreisamgrünzug (ehem. Gärtnereigelände), Zeitstufe II

4 Tränkestraße
0,7 ha Wohnbaufläche (ehem. Sportplatz), Zeitstufe I

5 Südöstl. Berliner Allee
2,8 ha, davon 1,8 ha gemischte Baufläche und 1,0 ha Sonderbaufläche für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel (ehem. gewerbliche Nutzung „Brielmann-Gelände“), Zeitstufe I



Brühl / Beurbarung soll als arbeitsplatznaher Wohnstandort in der Kernstadt gestärkt werden. Diesem Ziel dienen neue Wohn- und Gewerbebauflächen im Innenbereich. Im Industriegebiet Nord und am Flugplatz stehen darüber hinaus noch mehrere gewerbliche Bauflächen für eine neue Nutzung zur Verfügung. Im Bereich des Flugplatzes und der Uni liegt ein Schwerpunkt für Forschung und Entwicklung, der für die künftige Arbeitsplatzentwicklung in Freiburg von besonderer Bedeutung ist. Dieser Schwerpunkt wird durch Flächenangebote für entsprechende Gewerbebetriebe und Forschungseinrichtungen weiter gestärkt. Bei der Messe bestehen am Flugplatz noch Flächenreserven für eine Messerweiterung oder ergänzende Nutzungen und für den großflächigen Einzelhandel. Entscheidend geprägt wird die städtebauliche Entwicklung dieses Stadtteils bis 2020 und darüber hinaus durch die gewerbliche Nutzung des Güterbahnhofs Nord. Dieses Gelände, das teilweise brachliegt und zum Teil noch längerfristig zwischengenutzt wird, soll in Abschnitten zeitlich gestaffelt entwickelt werden. Im neuen FNP als Baufläche enthalten ist nur die inzwischen bahnrechtlich entwidmete, rund 21 ha große östliche Teilfläche des Areals. Sie bietet Platz für gewerbliche Nutzungen, das neue VAG-Depot und das Feuerwehrgerätehaus sowie für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

1 Komturstraße
1,8 ha Wohnbaufläche (bisher VAG-Betriebshof), Zeitstufe I

2 Zähringer Straße
1,4 ha, davon 0,5 ha gemischte Baufläche und 0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Autohaus), Zeitstufe I

3 Güterbahnhof Nord
21,7 ha, davon 15,7 ha gewerbliche Baufläche, 3,4 ha Versorgungsfläche (dort Altlast) und 2,6 ha Sonderbaufläche für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (ehemalige Bahnfläche), Zeitstufe II

4 Tullastraße I
1,1 ha gewerbliche Baufläche für Tankstelle, Gastronomie oder Hotel (bisher Brache), Zeitstufe I

5 Tullastraße II
1,2 ha gewerbliche Baufläche für Kfz-Handel u. Reparatur, Sanitär, Heizungs-großhandel (ehem. Lagerplatz), Zeitstufe I

6 Am Flugplatz
0,6 ha gewerbliche Baufläche als Optionsfläche für die angrenzende Firma bzw. für Forschung und Entwicklung, Biotechnologie oder Pharmazie (bisher Brache), Zeitstufe I

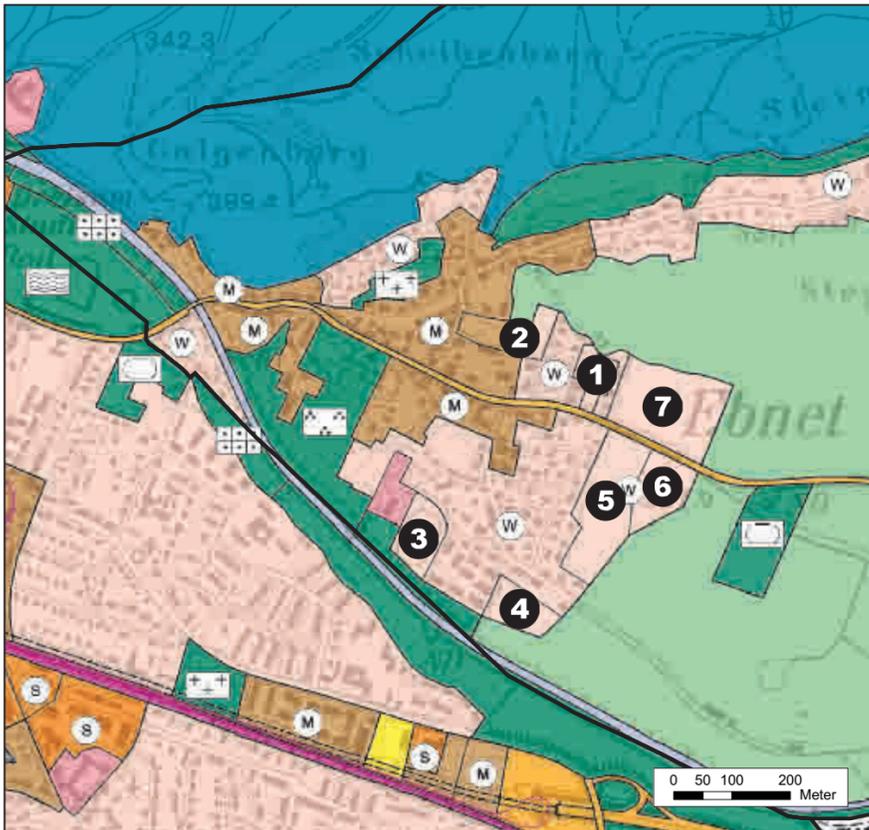
7 Am Eselwinkel
0,7 ha Sonderbaufläche für Forschung und Entwicklung, Biotechnologie oder Pharmazie (bisher Brache)

8 Am Eselwinkel
0,5 ha Sonderbaufläche für experimentelles Wohnen

9 Georges-Köhler-Allee
33,4 ha Sonderbaufläche für die Erweiterung der Universität, Forschung und Entwicklung (zu ca. 1/3 bereits realisiert, übrige Fläche bisher Flugplatzgelände bzw. Grünland)

10 Emmy-Noether-Straße
0,9 ha Sonderbaufläche für eine Erweiterung der Messe oder eine ergänzende Nutzung (ehem. Flughafengebäude)

11 Hermann-Mitsch-Str.
4,2 ha Sonderbaufläche für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, und für P+R-Anlage im südlichen Teil (ehemaliger Schießplatz)



EBNET

Durch den Neubau der B31 Ost hat die Wohnqualität im erstmals extrem vom Durchgangsverkehr belasteten **Ebnet** deutlich gewonnen. Zur weiteren Stärkung dieser Qualität sowie zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur sind insgesamt sieben neue Wohnbauflächen geplant – drei im Innenbereich, vier weitere am östlichen Ortsrand zwischen Eschbach und Dreisamaue. Davon waren bereits zwei Bestandteil des alten FNP. Aufgrund der umliegenden Schutzgebiete sind weitere Flächenausweisungen in Ebnet kaum möglich.

Erwähnenswert ist noch der neue Sportplatz, für den eine Fläche am östlichen Ortsausgang ausgewiesen ist.

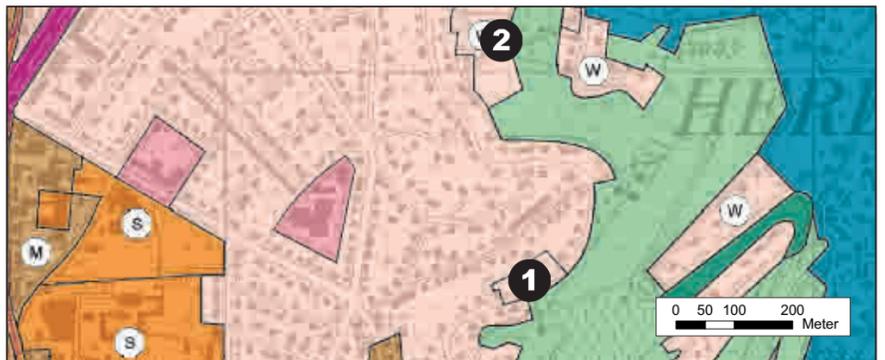
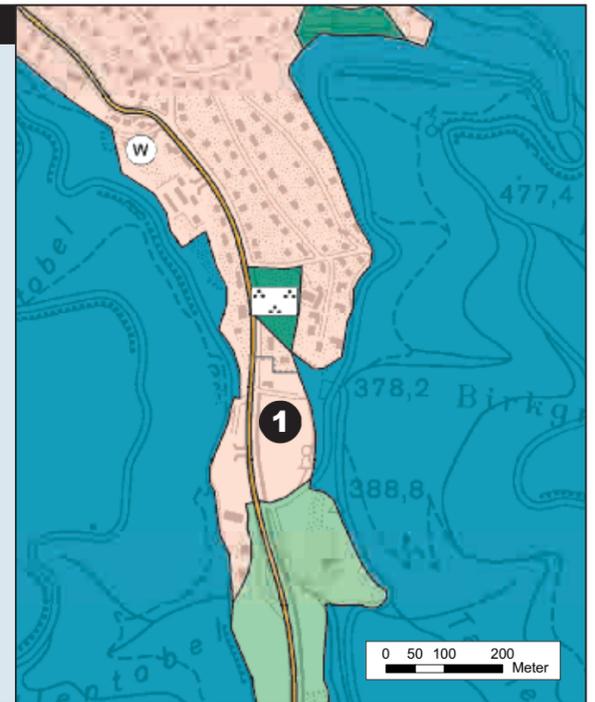
- ❶ **Etter West**
0,6 ha Wohnbaufläche im Innenbereich (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
- ❷ **Nördlich Rathaus**
1,0 ha, davon 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,6 ha gemischte Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
- ❸ **Unteres Grün**
0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Sportplatz, der an den östlichen Ortsrand verlegt werden soll), Zeitstufe II

- ❹ **Zum schwarzen Steg**
0,8 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese), Zeitstufe II
- ❺ **Hurstbrunnen West**
2,3 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese und Ackerland), Zeitstufe I
- ❻ **Hurstbrunnen Ost**
1,1 ha Wohnbaufläche (bisher Acker), Zeitstufe II
- ❼ **Etter Ost**
2,7 ha Wohnbaufläche, die nach einer Realisierung der übrigen Bauflächen bei entsprechendem Bedarf als Reserve zur Verfügung steht (bisher Ackerland), Zeitstufe III

GÜNTERSTAL

Die Entwicklungsmöglichkeiten von **Günterstal** sind durch die enge Tal-situation sehr eingeschränkt. Um die Einwohnerzahl und damit auch die vorhandene soziale Infrastruktur halten zu können, ist der Zuzug junger Familien wünschenswert. Hierfür wird eine neue Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand ausgewiesen. Dort gibt es gute Naherholungsmöglichkeiten und eine ÖPNV-Anbindung über Stadtbahn und Bus.

- ❶ **Forstwissenschaftliche Lehranstalt**
2,2 ha Wohnbaufläche, davon wegen des Waldabstandes nur 1,6 ha bebaubar (bisher als forstliches Versuchsgelände genutzt), Zeitstufe II

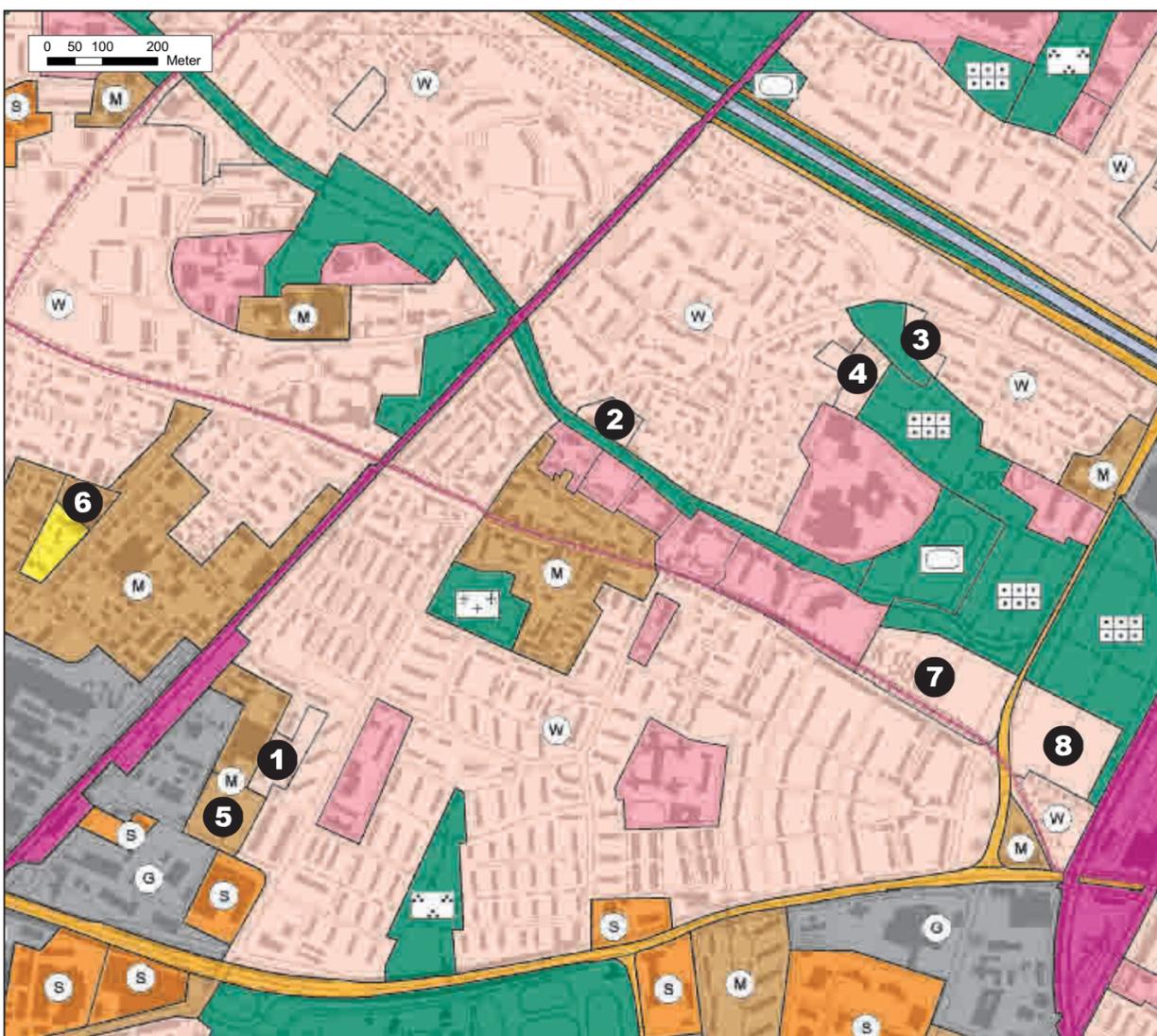


HERDERN / NEUBURG

Herdern und Neuburg sollen als ruhige, zentrumsnahe Quartiere in ihrer Qualität erhalten bleiben. Die hochwertigen Hanglagen werden behutsam ergänzt durch kleine, teilweise bereits erschlossene

neue Wohnbauflächen für gehobenen Wohnungsbau. Am Rand der Kernstadt in attraktiver Lage am neu abgegrenzten Landschaftsschutzgebiet gelegen, bieten sich hier gute Naherholungsmöglichkeiten.

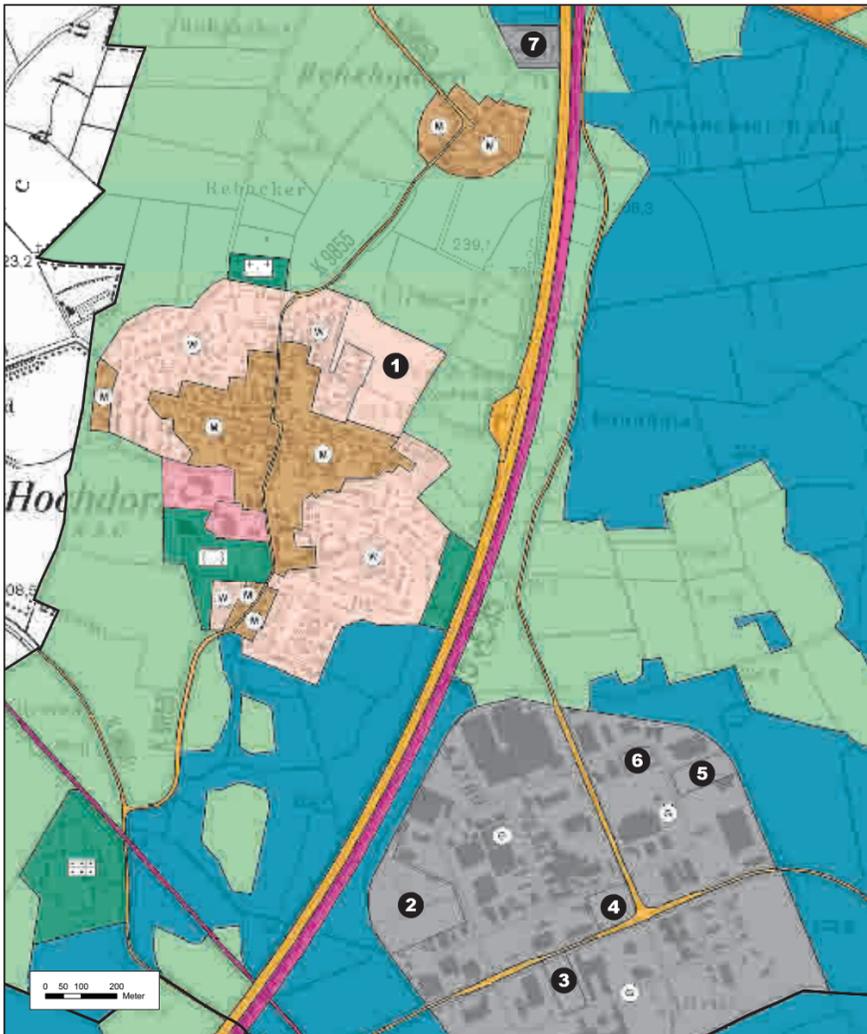
- ❶ **Sonnhalde**
0,6 ha voll erschlossene Wohnbaufläche (bisher Wiese), Zeitstufe I
- ❷ **Vordere Steige**
1,5 ha Wohnbaufläche, deren östliche Teilfläche voll erschlossen ist, Zeitstufe I



HASLACH

Haslach bietet als zentrumsnahe, gut angebundenes Quartier Möglichkeiten zum Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Um der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen, die vorhandene soziale und versorgende Infrastruktur zu erhalten und eine weitere Überalterung des Stadtteils zu verhindern, sind punktuelle Bestands-ergänzungen sinnvoll. Die Wohnbauflächen, die durch Umnutzung von gewerblich oder gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht werden, sollen die städtebauliche Qualität verbessern und die Sozialstruktur stabilisieren. Im Übergang zum Gewerbegebiet stehen durch Umnutzung außerdem gemischte Bauflächen für eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Verfügung. Hinzu kommen zwei große neue Wohnbauflächen im Bereich der Kleingärten an der Eschholzstraße. Die gute Nahversorgung, die Nähe zu Freizeiteinrichtungen, eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und die innenstadtnahe Lage eignen sich ideal für den Geschosswohnungsbau.

- ❶ **Raimannweg / Seitzstraße**
0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Gewerbebrache), Zeitstufe I
- ❷ **Markgrafenstraße**
0,6 ha Wohnbaufläche, die erst nach einer (derzeit nicht geplanten) Aufgabe der Nutzung realisierbar ist (bisher Autoverwerter), Zeitstufe III
- ❸ **Haslacher Straße**
0,4 ha Wohnbaufläche (bisher private Gärten), Zeitstufe II
- ❹ **Staudinger Straße**
1,0 ha Wohnbaufläche (bisher Gärtnerei bzw. Kleingärten), Zeitstufe II
- ❺ **Bettackerstraße / Raimannweg**
1,3 ha gemischte Baufläche (bisher Gewerbebrache), Zeitstufe I
- ❻ **Rankackerweg**
0,6 ha gemischte Baufläche (bisher Umspannwerk), Zeitstufe I
- ❼ **Gutleutmatten West**
3,6 ha Wohnbaufläche (bisher Kleingartenfläche), Zeitstufe II
- ❽ **Gutleutmatten Ost**
2,7 ha Wohnbaufläche (bisher Kleingartenfläche), Zeitstufe II



HOCHDORF

Hochdorf ist in den 1980er und 1990er Jahren stark gewachsen. Deshalb ist bis 2020 nur noch eine moderate Entwicklung als Wohnstandort vorgesehen, um die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und die Einwohnerzahl (und damit die Infrastruktur des Ortes) zu erhalten. Hierfür wird eine neue Wohnbaufläche aus dem FNP 1980/99 übernommen, die abschnittsweise von West nach Ost realisiert werden soll. Die Wohnbaufläche und die beabsichtigte Erweiterung der Raststätte stehen jedoch im Widerspruch und sind deshalb in der Plandarstellung

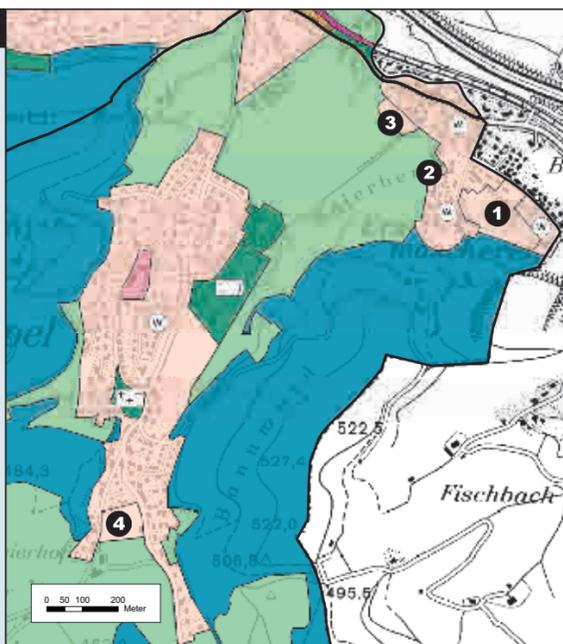
als konfliktiv dargestellt. Im Gewerbegebiet Hochdorf stehen noch größere gewerbliche Baupotenziale für Produktion oder Handwerk zur Verfügung. Die bisherige Sonderbaufläche für die Autobahnmeisterei an der Autobahnauffahrt Nord ist wegen der beabsichtigten Aufgabe des Standortes als gewerbliche Baufläche dargestellt, um eine entsprechende Folgenutzung zu ermöglichen.

1 Hohe / Hinter den Gärten 6,1 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich und als Erwerbsgärtnerei genutzt), Zeitstufe II

- 2 Weißerlenstraße** 5,1 ha gewerbliche Baufläche (bisher Fläche für Umspannwerk), Zeitstufe I
- 3 Markwaldstraße** 1,2 ha gewerbliche Baufläche (Brache), Zeitstufe I
- 4 Bebelstraße** 1,0 ha gewerbliche Baufläche (Brache), Zeitstufe I
- 5 Hanferstraße I** 1,2 ha gewerbliche Baufläche (Brache), Zeitstufe I
- 6 Hanferstraße II** 0,5 ha gewerbliche Baufläche (Brache), Zeitstufe I
- 7 Autobahnauffahrt Nord** 1,8 ha gewerbliche Baufläche nach Aufgabe der bisherigen Nutzung (Autobahnmeisterei), Zeitstufe II

KAPPEL

Kappel soll seinen ländlichen Charakter bewahren und sich bis 2020 nur noch so weit entwickeln, wie es zur Stabilisierung der Infrastruktur des Ortes notwendig ist. Das größte Entwicklungspotenzial bietet die ehemals gewerblich genutzte Fläche Neuhäuserstraße, die aufgrund der bislang ungelösten Altlastenprobleme schon eine lange Planungsgeschichte hat. Sie erfordert jedoch wegen der hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen. Am Kappeler Talausgang gibt es zwei kleine, bereits erschlossene Flächen für gehobenen Wohnungsbau in attraktiver, aber für das Lokalklima problematischer Lage. Das gleiche gilt für die einzige am Ort selbst gelegene Baufläche am südlichen Ortsrand, die aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung allerdings nicht vor 2015 bebaut werden soll.



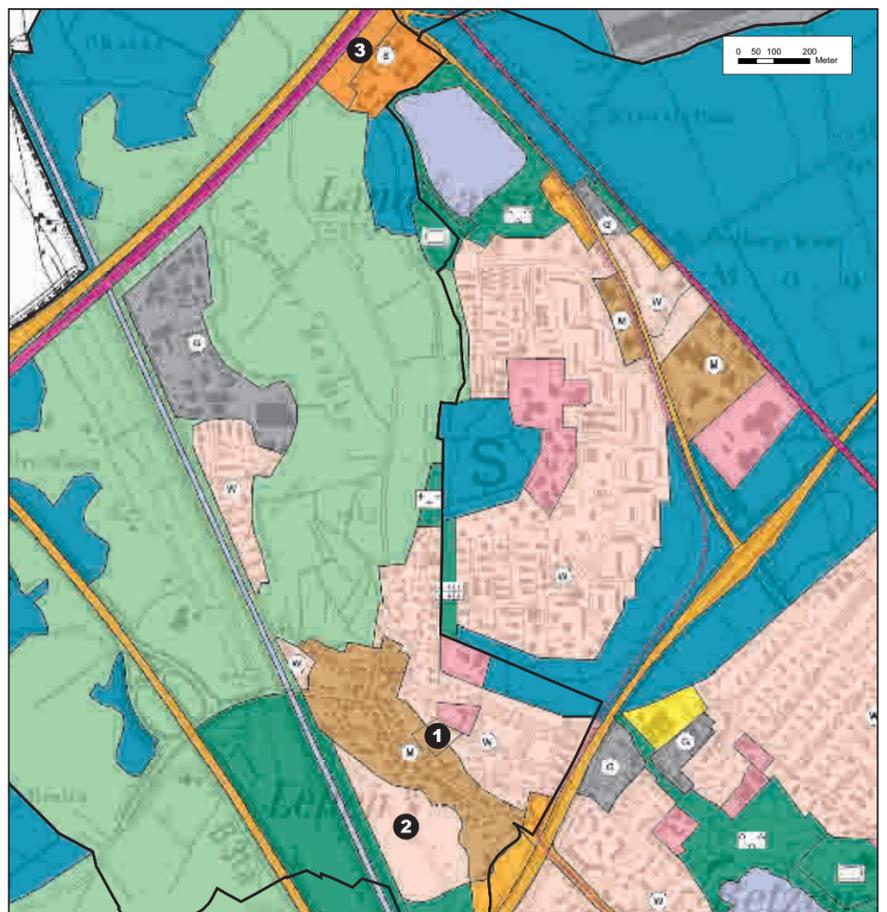
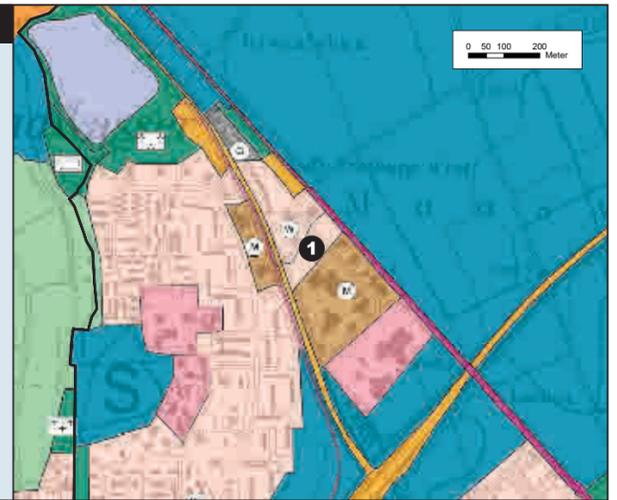
- 1 Neuhäuserstraße** 2,5 ha Wohnbaufläche, davon nur 2,2 ha bebaubar (bisher Brachfläche mit problematischer Altlast), Zeitstufe I
- 2 Ziegelmatte** 0,2 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese), Zeitstufe I

- 3 Weihermatte** 0,5 ha Wohnbaufläche (bisher Acker), Zeitstufe I
- 4 Maierhof** 1,1 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher Wiese), Zeitstufe III

LANDWASSER

Die städtebauliche Entwicklung in **Landwasser** ist weitgehend abgeschlossen. Bis 2020 sind die Sanierung des Gebäudebestandes und die Stärkung des Stadtteilzentrums wesentliche Schwerpunkte der Stadtteilentwicklung. Eine Fläche steht noch für Wohnungsbau zur Verfügung.

- 1 Wirthstraße** 1,4 ha Wohnbaufläche (bisher Grünfläche), Zeitstufe II



LEHEN

Lehen hat aufgrund seiner Lage zwischen Landwasser, dem Lehener Berg, der Dreisam und der Paduaallee nur geringe städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Dazu gehört in erster Linie eine zentrale gemischte Baufläche im Ortsetter. Um den Bevölkerungsstand und die Infrastruktur zu erhalten und den Wegzug

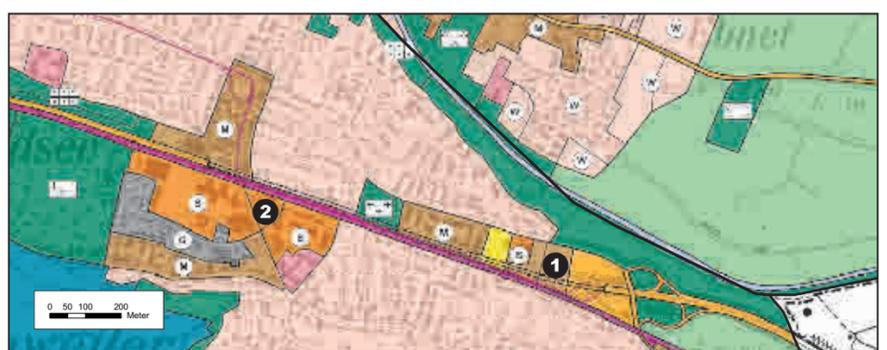
junger Familien zu bremsen, gibt es außerdem als einzige große, gut angebundene Siedlungserweiterung Lehens die neue Wohnbaufläche „Zinklern“ am westlichen Ortsrand.

1 Ortsetter 0,7 ha, davon 0,2 ha Wohnbaufläche und 0,5 ha gemischte Baufläche (bisher

Gartenbau und Landwirtschaft), Zeitstufe I

2 Zinklern 7,6 ha Wohnbaufläche, davon nur 6,9 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I

3 Chemisches und Veterinäruntersuchungsamt (Tierhygiene) 2,2 ha Sonderbaufläche (bisher Landwirtschaft)



LITTENWEILER / WALDSEE

In den Stadtteilen **Littenweiler und Waldsee** ist aufgrund der bisher in weiten Bereichen sehr lockeren Bebauung noch Innenentwicklung möglich und sinnvoll, um die Bevölkerungszahl zu stabilisieren und die vorhandene Infrastruktur des Stadtteils zu stabilisie-

ren. Zur Abrundung der Siedlungsentwicklung und zur Gestaltung des östlichen Stadtteingangs durch die Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen gibt es eine neue gemischte Baufläche, die mit der geplanten Stadtbahnverlängerung sehr gut angebunden ist.

- 1 Kappler Knoten** 1,0 ha gemischte Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe II
- 2 Bahnhof Littenweiler** 0,7 ha Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel (bisher Parkplatz, Grünfläche, Verkehrsfläche)



MOOSWALD

Der ruhige, innenstadtnahe Stadtteil **Mooswald** ist mit seinen guten sozialen und versorgenden Strukturen, Sport- und Freizeitangeboten sowie der Nähe zum Naherholungsgebiet Mooswald besonders für das kernstadtnahe Wohnen sowie als Dienstleistungsstandort geeignet. Seine verkehrliche Anbindung kann durch die geplante Stadtbahn von der Berliner Allee zur Messe noch deut-

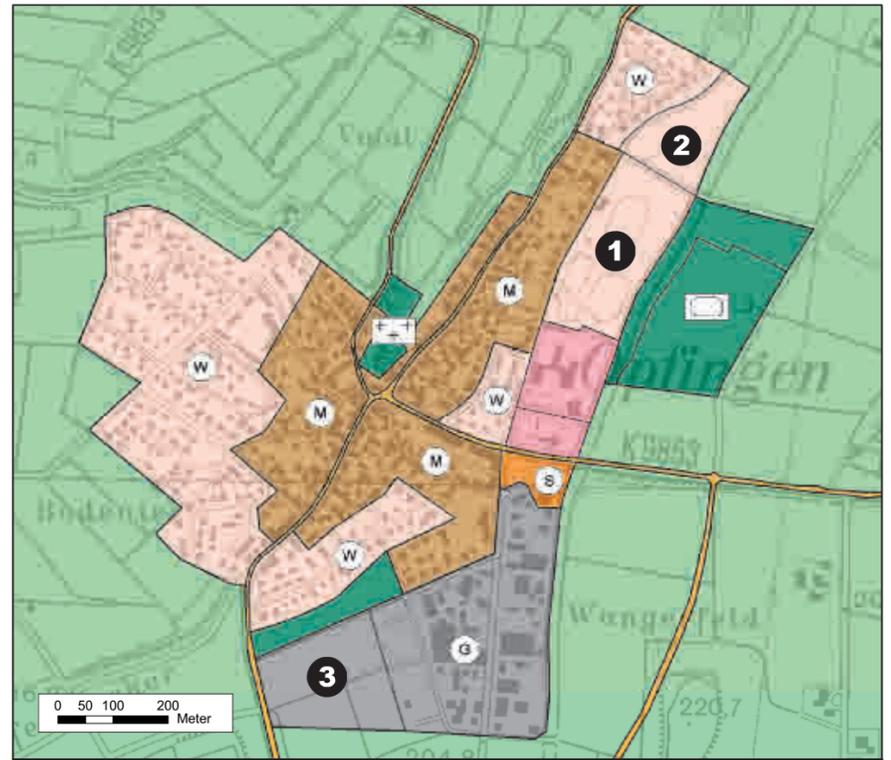
lich verbessert werden. Die Aufgabe gewerblicher Nutzungen im Innenbereich schafft direkt an der künftigen Stadtbahntrasse Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbebauung und gemischte Bauflächen sowie einen Einzelhandelsstandort.

❶ **Elsässer Straße**
1,7 ha, davon 0,7 ha Wohnbaufläche für Geschosswohnungsbau und 1,0 ha

gemischte Baufläche (bisher gewerbliche Nutzung), Zeitstufe I

❷ **Nordwestlich Berliner Allee**

1,5 ha, davon 0,6 ha Wohnbaufläche für Geschosswohnungsbau, 0,7 ha gemischte Baufläche und 0,2 ha Sonderbaufläche für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel (ehem. Fuhrpark), Zeitstufe I



OPFINGEN

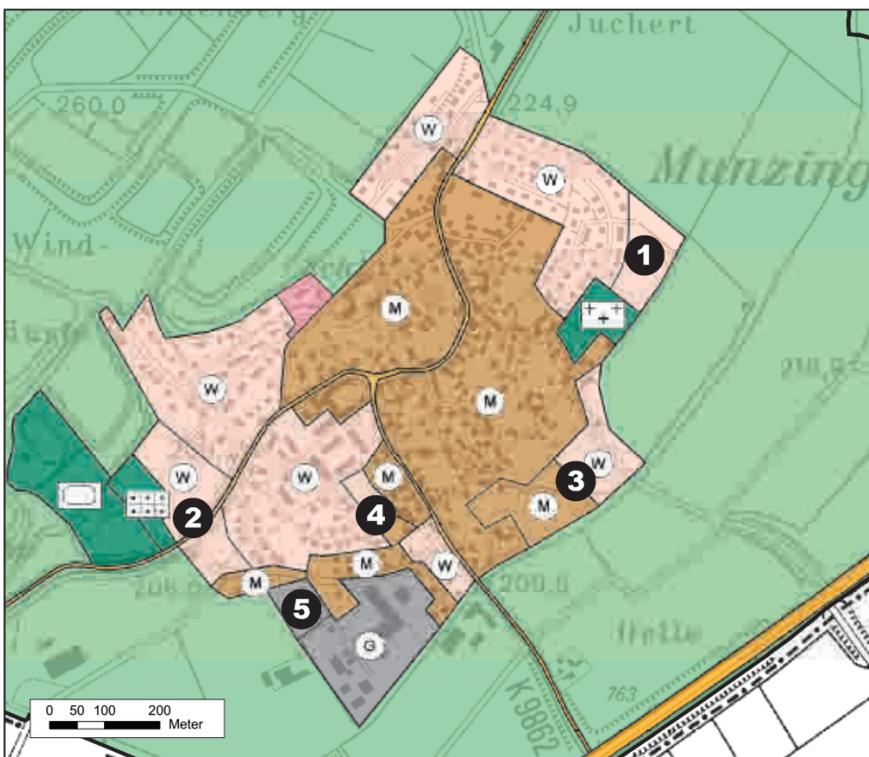
Opfingen ist der größte Ort am Tuniberg. Der Bedeutung des Ortes soll die bauliche Entwicklung Rechnung tragen und gewährleisten, dass die Bevölkerungszahl und die vorhandene Infrastruktur mindestens gehalten werden kann. Die Realisierung der neuen Bauflächen wird daher zeitlich gestaffelt. Die beiden ökologisch unproblematischen Abrundungen im Osten bieten eine große städtebauliche Chance für die Ortsentwicklung mit erheblichen positiven Auswirkungen auf Infrastruktur und Einwohnerentwicklung. Durch diese Bau-

flächen wird die Siedlung an die Bachaue herangeführt; das Überschwemmungsgebiet wird davon aber nicht betroffen. Der Sportplatz wird auf die andere Bachseite verlegt und vergrößert. Der Teilort St. Nikolaus wird im Süden abgerundet, um in geringem Umfang Wohnungsbau für den inneren Bedarf zu ermöglichen. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile soll jedoch vermieden werden. Im Süden des Hauptortes gibt es für den inneren Bedarf Opfingens eine neue gewerbliche Baufläche.

❶ **Alter Sportplatz**
4,8 ha Wohnbaufläche (ehemaliger Sportplatz), Zeitstufe I

❷ **Bolläcker**
2,4 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II

❸ **Hugstmat**
4,1 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II



MUNZINGEN

Im alten FNP 1980/99 war für **Munzingen** noch ein sehr starkes Wachstum nach Osten in Richtung zur Autobahn vorgesehen. Dieses wird im neuen FNP reduziert und aufgrund des Autobahnlärms und der Schadstoffemissionen teilweise an den weniger belasteten südwestlichen Ortsrand verlagert. Dort ist eine Bebauung jedoch erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen möglich.

Eine behutsame Ortsentwicklung wird durch die zeitlich gestaffelte Realisierung der neuen Wohn- und gemischten Bauflächen ermöglicht, die ökologisch weitgehend unproblematisch, aber teilweise stark lärmbehaftet sind. Lärmschutzmaßnahmen sind daher jeweils im Bebauungsplan zu sichern. Zusätzlich gibt es für den inneren Bedarf Munzingens

eine für Handwerk und Produktion günstig gelegene Abrundung der Gewerbeflächen. Die Kleingärten Sauergraben werden nach Westen zwischen die neue Wohnbaufläche und die Sportanlagen verlegt.

❶ **Ringgäble / Schießmauer**
1,5 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I

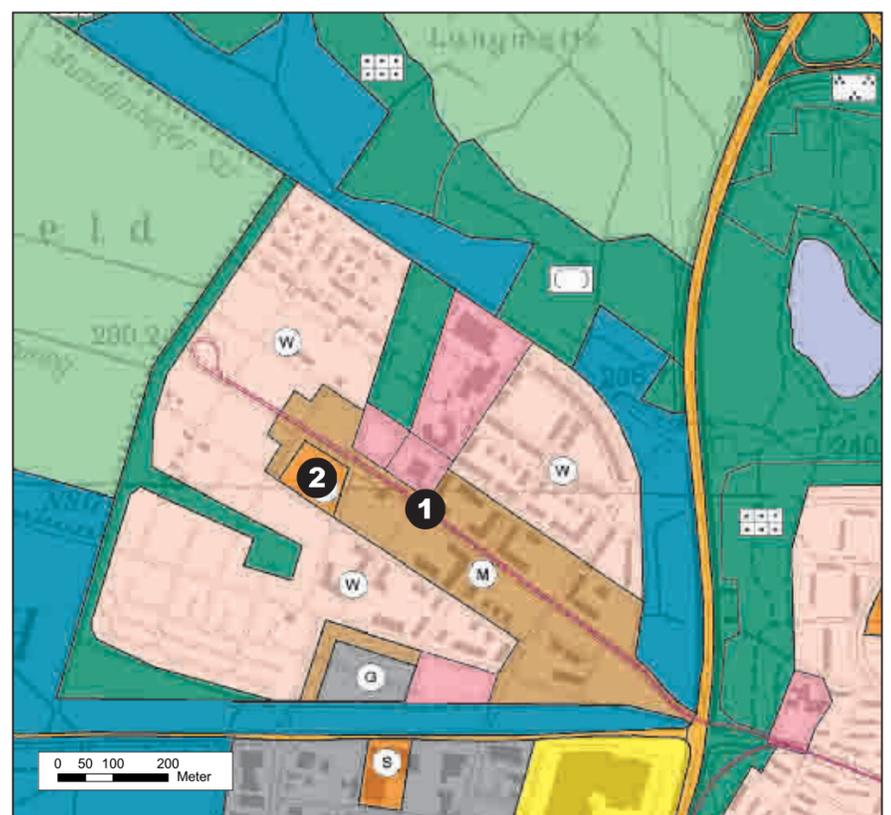
❷ **Kurzacker**
2,7 ha Wohnbaufläche, davon wegen vorhandener Bebauung und des erforderlichen Abstands zu den Sportanlagen nur 2,3 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt und Kleingärten, die nach Westen verlegt werden sollen), Zeitstufe II

❸ **Hinterm Weiher III**
3,5 ha (bisher landwirtschaftlich genutzt), davon 1,8 ha gemischte Baufläche

in Zeitstufe II und 1,7 ha Wohnbaufläche, die wegen der Lärmprobleme erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in Munzingen bei Bedarf realisiert werden soll, in Zeitstufe III

❹ **Romanstraße**
0,7 ha (bisher landschaftlich genutzt), davon 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,3 ha gemischte Baufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in Munzingen und nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bei Bedarf realisiert werden sollen, Zeitstufe III

❺ **Große Roos**
0,7 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II



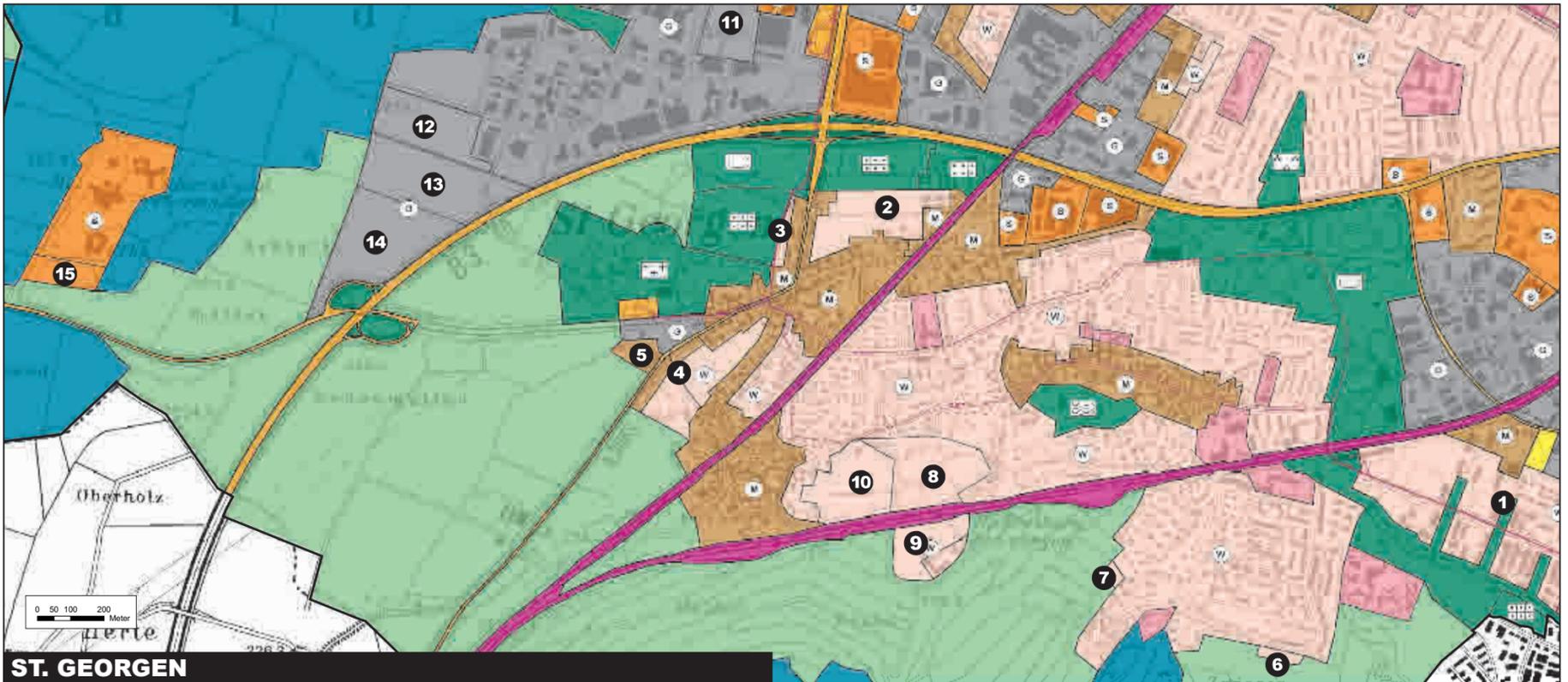
RIESELFELD / MUNDENHOF

Der in den 1990er Jahren geplante neue Stadtteil **Rieselfeld** ist inzwischen in großen Teilen bebaut. Insbesondere im zentralen Teil sind aber noch großflächige Entwicklungspotenziale vorhanden. An der Rieselfeldallee gibt es im Zentrum einen neuen Standort für großflächigen Einzelhandel, um die An-

siedlung eines bisher im Stadtteil fehlenden Lebensmittelvollsortimenters zu ermöglichen. Der Mundenhof bleibt als Erholungsschwerpunkt erhalten und erfährt keine weitere bauliche Entwicklung.

❶ **Rieselfeld**
13,8 ha, davon 6,5 ha Wohnbaufläche, 5,9 ha gemischte Baufläche und 1,4 ha gewerbliche Baufläche (Bebauung teilweise im Gang), Zeitstufe I

❷ **Rieselfeldallee**
0,9 ha Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (bisher Brache)



ST. GEORGEN

St. Georgen bietet von allen Stadtteilen das größte Entwicklungspotenzial und weist daher die höchste Zahl von Bauflächen auf. Die großen, noch ungenutzten Bauflächen aus dem bisherigen FNP 1980/99 – insbesondere am Schönberg – wurden allerdings deutlich verringert, um Eingriffe in die Landschaft zu reduzieren und die guten Naherholungsmöglichkeiten zu erhalten. In dieser attraktiven Wohnlage am Rand der Kernstadt verbleiben nur zwei kleine, bereits weitgehend erschlossene Abrundungen, die aber besondere Anforderungen an den Arten- und Biotopschutz stellen. Um eine behutsame Stadtteilentwicklung zu ermöglichen und die vorhandene soziale und technische Infrastruktur nicht zu überlasten,

werden die im FNP 2020 dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zeitlich gestaffelt bebaut. Die Entwicklung St. Georgens war in den vergangenen 10 Jahren von der Entwicklung des Quartiers Vauban geprägt, das noch Baulandpotenziale für die nächsten zwei Jahre enthält. Eine weitgehende Abrundung ist am nördlichen Rand des Stadtteils im Gewann Innere Elben vorgesehen. Die Vorzüge dieser Baufläche liegen vor allem in der Nähe zu Sozialeinrichtungen und der guten Verkehrsanbindung. Am Fuße des Schönbergs sind größere Wohnbauflächen am Ruhbankweg vorgesehen, die die Siedlungslücke zwischen Dorfbach und Bahnlinie schließen. Auf dem angrenzenden Zechengelände kann die vorhandene Bebauung

noch ergänzt werden. Die gewerbliche Entwicklung hat zum Ziel, Arbeitsplätze in St. Georgen zu erhalten und ihre positive Entwicklung zu fördern. Im Gewerbegebiet Haid sind noch auf wenigen größeren Flächen gewerbliche Innenentwicklungen möglich, die teilweise Optionsflächen für angrenzende Firmen beinhalten. Geeignet sind die Flächen für kleinteiliges Gewerbe, Produktion und Handwerk. Das Gewerbegebiet soll außerdem nach Süden erweitert und von dort aus zusätzlich erschlossen werden, um den Gewerbeflächenbedarf der Stadt bis 2020 zu erfüllen; der südliche Teil ist als Reservefläche für den tatsächlichen Bedarf nach 2015 vorgesehen.

1 **Vauban**
7,5 ha, davon 5,1 ha Wohnbau-, 2,3 ha gemischte und 0,1 ha gewerbliche Baufläche, Bebauung erfolgt zur Zeit
2 **Innere Elben Süd**
6,6 ha, davon 5,1 ha Wohnbaufläche und 1,5 ha gemischte Baufläche (bisher überwiegend Landwirtschaft und Gartenbau), Zeitstufe I
3 **Westlich Besançonallee**
0,4 ha Wohnbaufläche (bisher Landwirtschaft), Zeitstufe I
4 **Hofacker**
5,7 ha, davon 4,6 ha Wohnbaufläche und 1,1 ha gemischte Baufläche (bisher Landwirtschaft), Zeitstufe I
5 **Erweiterung Sarahhof**
1,0 ha gemischte Baufläche (bisher Wiese), Zeitstufe II
6 **Oberer Zwiegeracker**
0,4 ha Wohnbaufläche (bisher Landwirtschaft und Brache), Zeitstufe II
7 **Letzgrube**
0,3 ha Wohnbaufläche (bisher Gartenbau und Landwirtschaft), Zeitstufe II

8 **Ruhbankweg Ost**
5,4 ha, davon aufgrund der notwendigen Abstände (Gewässerrand, Lärmschutz) nur ca. 4,2 ha Wohnbaufläche (bisher Gärten, Lagerplatz, ehemalige Gärtnerei), Zeitstufe II
9 **Zechengelände**
2,6 ha nur teilweise unbebaute Fläche, davon wegen des erforderlichen Lärmschutzes zur Bahn nur 1,5 ha neue Wohnbaufläche (bisher Grünfläche und Brache), Zeitstufe II
10 **Ruhbankweg West**
4,8 ha Wohnbaufläche, davon aufgrund der notwendigen Abstände (Gewässerrand, Lärmschutz) nur etwa 3,8 ha bebaubar. Die Fläche soll erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in St. Georgen und nur bei nachweisbarem Bedarf realisiert werden (bisher Gärten), Zeitstufe III

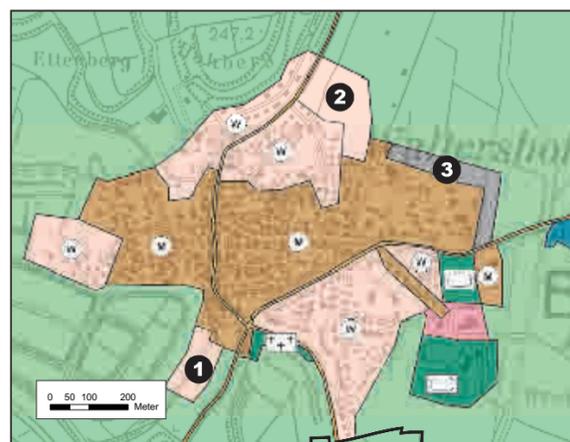
11 **Munzinger Straße**
3,2 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
12 **Bötzingen Straße**
4,4 ha gewerbliche Baufläche in drei Teilflächen (bisher Brache), Zeitstufe I
13 **Obere Schlattmatten Nord**
7,4 ha gewerbliche Baufläche (bisher Acker), Zeitstufe II
14 **Obere Schlattmatten Süd**
7,6 ha gewerbliche Baufläche, davon aufgrund des südlichen Straßenanschlusses nur 6,0 ha bebaubar. Die Fläche soll erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden, Zeitstufe III
15 **Mineral-Thermalbad**
1,8 ha Sonderbaufläche Thermalbad, Klinik, Hotel (bisher Wald)



STÜHLINGER

Der urbane, dicht bebaute Stühlinger ist ein bevorzugtes innerstädtisches Quartier mit einer bunt gemischten Sozialstruktur und einem guten Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe. Die städtebauliche Entwicklung konzentriert sich hier auf die Nutzung von vereinzelt Baulücken und des noch vorhandenen Innenentwicklungspotenzials. Am Technischen Rathaus ist im Bereich des Flachbaus ein Verwaltungsneubau vorgesehen; die bisherige Parkplatzeinfläche im nördlichen Anschluss an

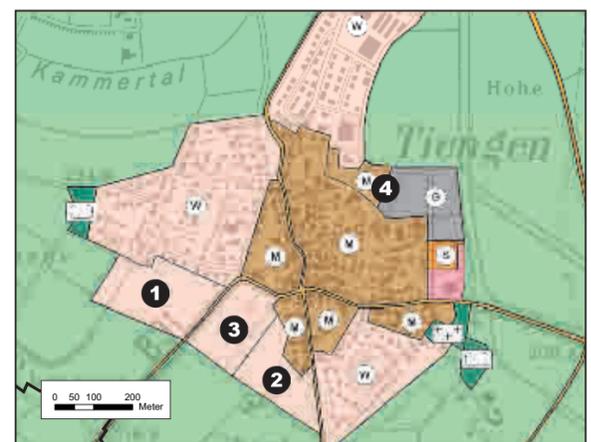
das Rathaus ist als gemischte Baufläche für Dienstleistungen und Wohnen dargestellt
1 **Engelberger Straße**
0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Innenhofbereich), Zeitstufe I
2 **Technisches Rathaus**
1,0 ha gemischte Baufläche (bisher Parkplatz), Zeitstufe II
3 **Sundgaullee**
6,3 ha Sonderbaufläche für öffentliche Verwaltung, davon ca. 1/3 realisiert (Bundesagentur für Arbeit; übrige Fläche Zeitgärten)



WALTERSHOFEN

Waltershofen soll bis zum Jahr 2020 so entwickelt werden, dass sich die Einwohnerzahl stabilisiert und damit die vorhandene Infrastruktur gesichert wird. Für eine moderate Entwicklung gibt es zwei neue Wohnbauflächen am südlichen und nördlichen Ortsrand, die allerdings beide bislang noch nicht gut an den ÖPNV angebunden sind, dafür aber gute Naherholungsmöglichkeiten aufweisen. Zusätzlich gibt es für den inneren Bedarf Waltershofens eine neue, bereits teilweise erschlossene Gewerbefläche für Handwerksbetriebe.

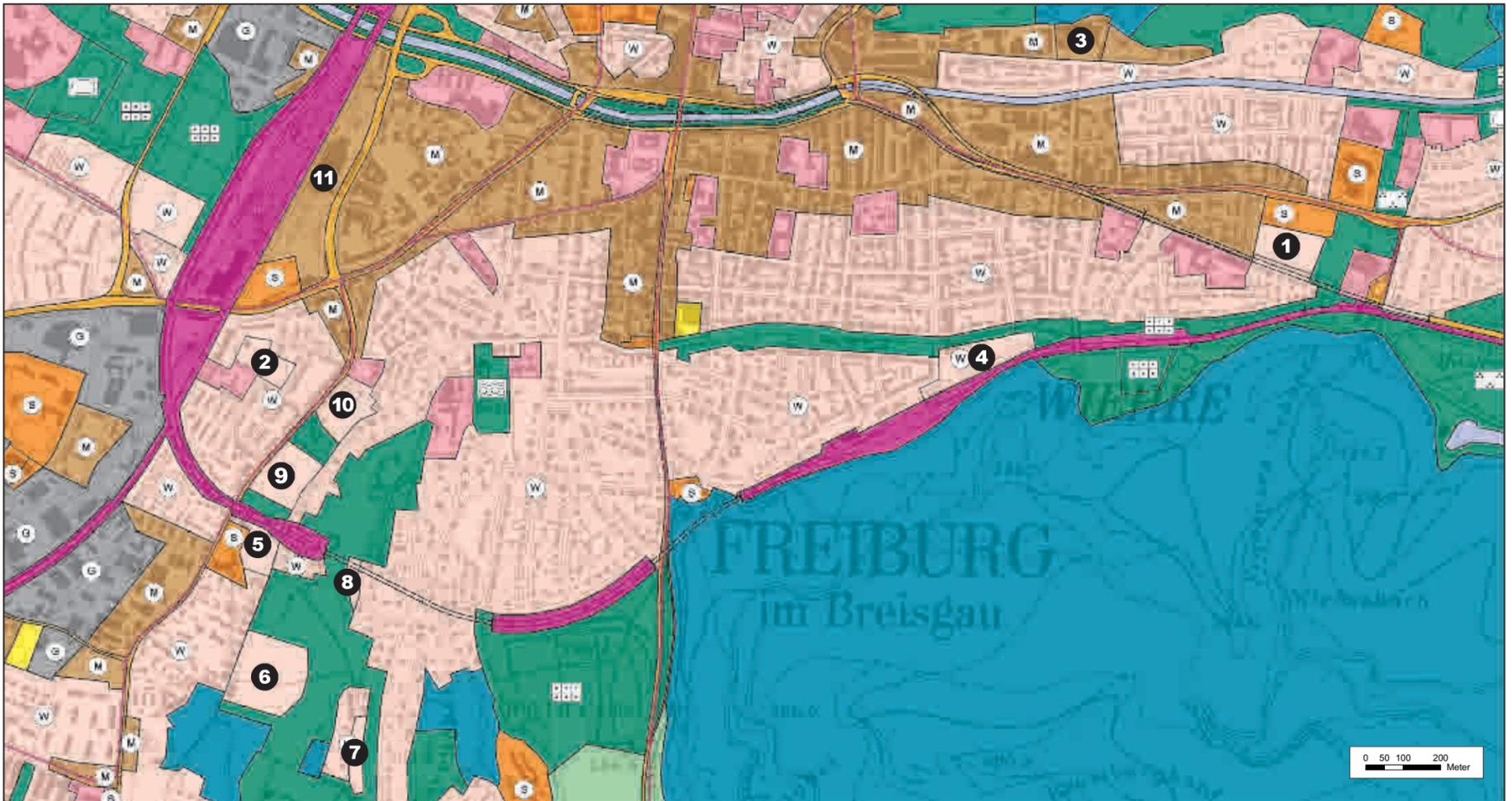
1 **Hinter der Stube**
1,5 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Gärten), Zeitstufe II
2 **Niedermatten**
2,9 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Gärten), Zeitstufe II
3 **Moos**
2,0 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II



TIENGEN

In Tiengen ist die bauliche Entwicklung bis 2020 darauf ausgerichtet, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren und die vorhandene Infrastruktur zu erhalten. Die Bebauung der neuen Wohnbauflächen, die den Ort nach Süden abrunden, wird daher zeitlich gestaffelt.
1 **Sechzehn Jauchert**
4,3 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
2 **Hinter den Gärten Ost**
2,9 ha Wohnbaufläche (bisher Erwerbsgärtnerei), Zeitstufe II

3 **Hinter den Gärten West**
3,2 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe III
4 **Maierbrühl**
4,2 ha, davon 3,1 ha bereits erschlossene gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt) in Zeitstufe II und 1,1 ha gemischte Baufläche, die erst nach der bisher nicht geplanten Aufgabe der derzeitigen Nutzung realisierbar ist, Zeitstufe III



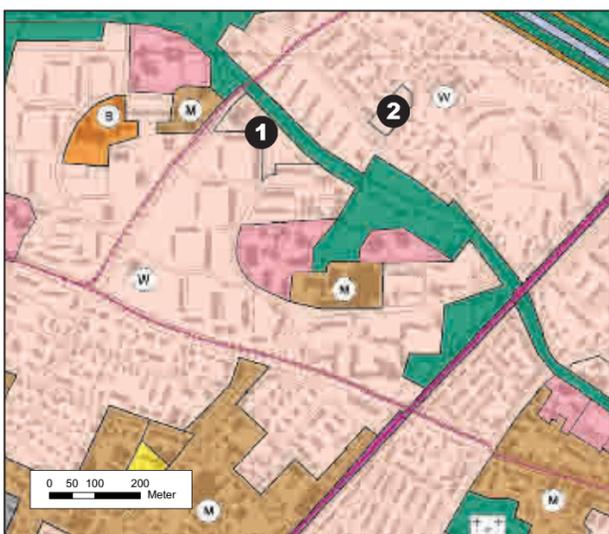
WIEHRE / OBERAU

Die **Wiehre** und die **Oberau** weisen als zentrumsnahe Stadtteile gute Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen auf. Im Innenbereich sind Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau vorhanden: Für Geschosswohnungsbau eignen sich insbesondere der Alte Messplatz, die Fläche Langemarckstraße und in Verbindung mit Dienstleistungen die gemischte Baufläche Kartäuserstraße. Die Umwandlung eines Teils der Bahnflächen am Wiehrebahnhof ermöglicht dort eine größere Wohnbaufläche. Die Entwicklung neuer

Wohnbauflächen findet im übrigen überwiegend im Bereich des Lorettobergs statt, wo in attraktiver, innenstadtnaher Lage am neu abgegrenzten Landschaftsschutzgebiet geeignete Flächen für den Familienhausbau vorhanden sind. Die Flächen an der Merzhäuser Straße sind direkt an die Stadtbahn angebunden. Anders am Kapellenweg: Hier sind die Wohnbauflächen nur schlecht an den ÖPNV angebunden. Für die Wohnbaufläche am Hinteren Schlierberg ist der Bau einer neuen Erschließung von der Merzhäuser

Straße erforderlich. Zur Stärkung der Versorgungs-Infrastruktur des Stadtteils steht in der südlichen Verlängerung der Bahnhofsachse noch eine größere Innenentwicklungsfläche für Dienstleistungen und Einzelhandel zur Verfügung. Die Erschließung dieser Fläche wird sich auch durch den vierspurigen Ausbau der Heinrich-von-Stephan-Straße verbessern. Der Ausbau der Straße hat vor allem die Aufgabe, den Verkehr aufzunehmen, der durch die Sperrung des Werder-/Rotteckrings auf die Bahnhofsachse verlagert wird.

- ❶ **Alter Messplatz**
1,6 ha Wohnbaufläche (ehemaliger Messplatz, bereits weitgehend realisiert), Zeitstufe I
- ❷ **Langemarckstraße**
1,1 ha Wohnbaufläche, die erst nach einer (derzeit nicht geplanten) Aufgabe der Nutzung realisierbar ist (bisher Gärtnerei), Zeitstufe III
- ❸ **Kartäuserstraße**
1,4 ha gemischte Baufläche (bisher produzierender Betrieb, „Coats-Mez-Gelände“), Zeitstufe I
- ❹ **Wiehre Bahnhof Ost**
2,2 ha Wohnbaufläche (ehemalige Bahnfläche), Zeitstufe I
- ❺ **Schlierbergsteige**
1,1 ha Wohnbaufläche (ehem. Sonderbaufläche des Staatl. Weinbauinstituts, bisher Reben), Zeitstufe II
- ❻ **Hinterer Schlierberg**
3,6 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
- ❼ **Kapellenweg Süd**
0,7 ha Wohnbaufläche (bisher Grünfläche bzw. Gehölzbestand), Zeitstufe I
- ❽ **Kapellenweg Nord**
0,4 ha Wohnbaufläche (bisher Grünfläche), Zeitstufe I
- ❾ **Östlich Merzhäuser Straße Süd**
1,9 ha Wohnbaufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
- ❿ **Östlich Merzhäuser Straße Nord**
1,7 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher Reben), Zeitstufe III
- ⓫ **Heinrich-von-Stephan-Straße**
8,2 ha, davon 6,5 ha gemischte Baufläche, von der derzeit nur noch die südliche Hälfte neu bebaubar ist, und 1,7 ha Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel (bisher Gemeinbedarfsmöglichkeit der Deutschen Post u. Telekom), Zeitstufe I



WEINGARTEN

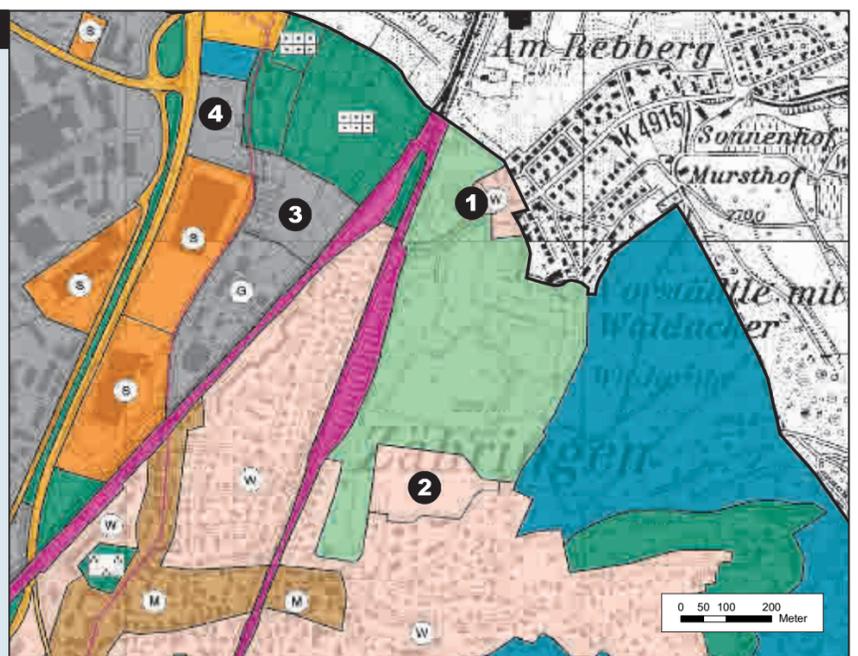
Die innenstadtnahe Lage, die vielfältigen Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten und die gute ÖPNV-Anbindung machen **Weingarten** zu einem geeigneten Standort für arbeitsplatznahes Wohnen. Um die vorhandene Infrastruktur zu erhalten und der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen, sind einzelne Bestandsergänzungen sinnvoll. Zwei kleine Wohnbauflächen, die durch Umnutzung von gärtnerisch genutzt-

ten Flächen ermöglicht werden, sollen die städtebauliche Qualität verbessern und die Sozialstruktur stabilisieren.

- ❶ **Binzengrün**
1,4 ha Wohnbaufläche (bisher teilweise Gärtnerei), Zeitstufe I
- ❷ **Unterer Mühlenweg**
0,5 ha Wohnbaufläche, die erst nach einer (derzeit nicht geplanten) Aufgabe der Nutzung realisierbar ist (bisher Gärtnerei), Zeitstufe III

ZÄHRINGEN

Zähringen weist als dicht bebauter Stadtteil keine größeren Baupotenziale für Wohnungsbau mehr auf. Baulücken und Möglichkeiten zur kleinflächigen Arrondierung sind vorhanden, beispielsweise im Bereich Leinhaldenweg, wo die nicht realisierte Wohnbaufläche gegenüber dem FNP 1980/99 deutlich reduziert und neu abgegrenzt wurde. Die bauliche Entwicklung Zähringens bis 2020 ist darauf ausgerichtet, die Bevölkerungszahl und die Sozialstruktur zu stabilisieren, die vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu sichern sowie Arbeitsplätze zu erhalten und deren positive Entwicklung zu fördern. Eine erschlossene, ökologisch unproblematische kleine Wohnbauflächenarrondierung am Ortsrand von Wildtal wird durch Umnutzung einer Gärtnerei ermöglicht. Auf der Zähringer Höhe gibt es eine neue Wohnbaufläche, die gegenüber dem FNP 1980/99 unter anderem wegen der unzulänglichen Erschließung deutlich verkleinert wurde.



Entlang der Gundelfinger Straße sind zwei neue, überörtlich und mit dem ÖPNV (insbesondere nach Bau der Stadtbahn) gut angebundene gewerbliche Bauflächen vorgesehen, die die Entwicklung Zähringens nach Norden dauerhaft abschließen.

- ❶ **Grimme**
0,4 ha Wohnbaufläche (ehem. Gärtnerei), Zeitstufe I
- ❷ **Höhe**
3,4 ha Wohnbaufläche (bisher Streuobstwiesen), Zeitstufe II
- ❸ **Längenloh-Nord**
3,6 ha gewerbliche Baufläche, davon wegen des Erhalts eines Streuobstbestandes entlang der Bahn
- ❹ **Westlich Gundelfinger Straße Nord**
2,4 ha gewerbliche Baufläche, davon wegen des Gewässerabstands nur 2,0 ha bebaubar (bisher Bedarfsparkplatz, Wald, Bachau), Zeitstufe II

nur 2,6 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Streuobst und Gärten), Zeitstufe I