

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020

Juni 2006



Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

GLIEDERUNG

TABELLENVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
KARTENVERZEICHNIS	3
1. AUFTRAG UND ZIELSETZUNG	4
2. AUSGANGSLAGE VON WEIL DER STADT.....	9
2.1. DER RÄUMLICHE RAHMEN	9
2.2. SOZIALES UND BETREUUNG	12
2.3. BILDUNG.....	13
2.4. KULTUR UND BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT	13
2.5. FREIZEIT UND SPORT.....	14
2.6. WOHNBAUENTWICKLUNG - SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG	14
2.7. ENTWICKLUNG INNENSTADT UND ORTSKERNE.....	16
2.8. FREIRAUM/ÖKOLOGIE.....	17
2.9. VERKEHRSENTWICKLUNG.....	18
2.10. GEWERBEENTWICKLUNG	19
2.11. EINZELHANDEL UND PRIVATE DIENSTLEISTUNGEN	20
2.12. STADTENTWICKLUNGSPLAN 1974	21
3. DEMOGRAPHISCHER WANDEL	23
3.1. AUSGANGSLAGE.....	23
3.2. PROGNOSEMODELL DER KE.....	25
3.3. ERGEBNISSE GESAMTSTADT	28
3.4. WOHNBAUFLÄCHENBEDARF	35
3.5. DISKUSSION ZUM DEMOGRAPHISCHEN WANDEL	36
4. LEITBILDER –ZIELE – HANDLUNGSANSÄTZE.....	38
4.1. LEITZIEL EINWOHNERENTWICKLUNG	38
4.2. LEITBILD STADTENTWICKLUNG 2020	39
4.3. SOZIALES UND BETREUUNG	40
4.4. BILDUNG.....	40
4.5. KULTUR UND BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT	41
4.6. FREIZEIT UND SPORT.....	42
4.7. WOHNBAUENTWICKLUNG - SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG	43
4.8. ENTWICKLUNG INNENSTADT UND ORTSKERNE.....	44
4.9. FREIRAUM/ÖKOLOGIE.....	45
4.10. VERKEHRSENTWICKLUNG.....	46
4.11. GEWERBEENTWICKLUNG	47
4.12. EINZELHANDEL UND PRIVATE DIENSTLEISTUNGEN	48

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.	MABNAHMENPLAN STADTENTWICKLUNG WEIL DER STADT 2020	49
5.1.	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	49
5.2.	LEITPROJEKTE	51
5.2.1.	Leitprojekt 1: „Lebensgemeinschaft Weil der Stadt“	51
5.2.2.	Leitprojekt 2: Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen	53
5.2.3.	Leitprojekt 3: Entwicklung Ortskerne	54
5.2.4.	Leitprojekt 4: Gestaltungsoffensive Innenstadt	55
5.2.5.	Leitprojekt 5: Siedlungsentwicklung	56
5.2.6.	Leitprojekt 6: Naherholungsgebiete	58
5.2.7.	Leitprojekt 7: Würmpprojekt / Plenum Heckengäu	59
5.2.8.	Leitprojekt 8: Standortpflege	60
5.2.9.	Leitprojekt 9: Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement	61
5.2.10.	Leitprojekt 10: Einzelhandels-/Stadtmarketingkonzeption	62
5.2.	MASTERPLAN WEIL DER STADT 2020	64
5.2.1.	Bildung, Kultur, Soziales, Freizeit	64
5.2.2.	Wohnungsbau- Siedlungsflächenentwicklung, Freiraum /Ökologie	65
5.2.3.	Freiraumentwicklung/Ökologie	67
5.2.4.	Verkehrsentwicklung	67
5.2.5.	Gewerbeentwicklung, Einzelhandel und private Dienstleistungen	67
5.2.6.	Maßnahmenplan Weil der Stadt	70
5.2.7.	Maßnahmenplan Hausen	70
5.2.8.	Maßnahmenplan Merklingen	73
5.2.9.	Maßnahmenplan Münklingen	75
5.2.10.	Maßnahmenplan Schafhausen	75
6.	EMPFEHLUNGEN ZUR ORTSENTWICKLUNG	78
6.1.	FAZIT ORTSENTWICKLUNG	78
6.2.	ORTSENTWICKLUNG HAUSEN	79
6.3.	ORTSENTWICKLUNG MERKLINGEN	80
6.4.	ORTSENTWICKLUNG MÜNKLINGEN	81
6.5.	ORTSENTWICKLUNG SCHAFHAUSEN	82

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes	25
Tabelle 2: Abschätzung der Wohnbaumaßnahmen bis zum Jahr 2020	27
Tabelle 3: Annahmen Altersstruktur Zuwanderer	27
Tabelle 4: Bedarf an Wohneinheiten 2015 - Zusammenfassung	35
Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf (100%-Anrechnung auf neue Bauflächen).....	35
Tabelle 6: Flächenoptionen Wohnbauentwicklung.....	66
Tabelle 7: Flächenoptionen Gewerbeentwicklung	67

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose Weil der Stadt	28
Abbildung 2: Geburtenprognose Weil der Stadt.....	29
Abbildung 3: Weil der Stadt - Geburtenentwicklung seit 1975.....	30
Abbildung 4: Bevölkerungspyramide Weil der Stadt 2020 - Natürliche Entwicklung...	31
Abbildung 5: Bevölkerungspyramide Weil der Stadt 2020 - Wohnungsbauvariante...	32
Abbildung 6: Durchschnittsalter Weil der Stadt	33
Abbildung 7: Weil der Stadt - Entwicklung Infrastrukturnachfrager.....	34

Kartenverzeichnis

Plan 1: Masterplan Stadtentwicklung Weil der Stadt 2020.....	69
Plan 2: Maßnahmenplan Weil der Stadt	71
Plan 3: Maßnahmenplan Hausen	72
Plan 4: Maßnahmenplan Merklingen	74
Plan 5: Maßnahmenplan Münklingen	76
Plan 6: Maßnahmenplan Schafhausen.....	77

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

1. AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Weil der Stadt hat die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH mit Schreiben vom 05. Mai 2004 mit der Erarbeitung einer Stadtentwicklungsplanung beauftragt.

In Weil der Stadt stehen eine ganze Reihe von Themen an, für die in den kommenden Jahren die Grundlagen erarbeitet und Entscheidungen getroffen werden müssen. Dazu gehören vorrangig der Schutz und die Aufwertung der historischen Altstadt mit einem Abgleich unterschiedlichster Interessen, die Festlegung der weiteren siedlungsräumlichen Entwicklung durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die gewerblichen Entwicklungsperspektiven sowie verschiedene infrastrukturelle Projekte, die besonders die Folgen des demographischen Wandels berücksichtigen müssen. Noch völlig offen und von verschiedenen Rahmenbedingungen abhängig ist der Bau einer Umgehungsstraße im Würmtal als Ortsumgehung für die Stadtteile Merklingen und Hausen.

Über diese Projekte wird sich die Stadt Weil der Stadt in den nächsten Jahren nicht nur gegenüber den eigenen Bürgerinnen und Bürgern darstellen, sondern den Stellenwert und das Profil in der regionalen Wahrnehmung prägen. Die Größenordnung und Bedeutung der Projekte verbietet eine isolierte und alleine an technischen Qualitäten orientierte Betrachtung. Es sind vielmehr integrierte städtebauliche Konzepte zu erstellen, die einen flexiblen Handlungsrahmen bilden.

Kommunale Rahmenbedingungen

Städte und Gemeinden stehen vor neuen Herausforderungen, welche die Entwicklung erheblich bestimmen werden.

Es zeichnen sich vier Trends ab, mit denen sich die Kommunen verstärkt auseinandersetzen müssen:

- der demographische Wandel;
- die interkommunale Zusammenarbeit;
- Fragen des bürgerschaftlichen Engagements und
- die Situation der kommunalen Finanzen.

Demographischer Wandel

Der Geburtenrückgang und die zunehmende Überalterung der Gesellschaft sind bereits heute spürbar. Selbst unter Berücksichtigung positiver Wanderungssalden und mittelfristig leicht ansteigender Geburtenraten ergeben sich erhebliche Veränderungen in der Altersstruktur der Städte und Gemeinden mit entsprechenden Konsequenzen für die kommunale Infrastruktur. Der Bedarf an Schulräumen und an Kindergartenplätzen wird in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren in manchen Städten und Gemeinden um rund ein Drittel absinken. Dagegen werden ältere und alte Menschen relativ und absolut zunehmen und im Jahr 2015 rund ein Viertel der Bevölkerung stellen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Interkommunale Zusammenarbeit

In Zeiten der Globalisierung und des zusammenwachsenden Europas kommen neue Herausforderungen auf die einzelnen Kommunen zu. Die schwierige Haushaltssituation der Kommunen lässt eine Erhöhung der Ausgaben nicht mehr zu, der Handlungsspielraum ist daher stark eingeschränkt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Konkurrenz zwischen den Städten um die knappen Ressourcen um Arbeitsplätze und Finanzen deutlich zunimmt. Interkommunale Zusammenarbeit und regionale Orientierung eröffnen Chancen, um Aufgaben der Kommunen durch überörtliche Konzepte und Abstimmungen erfolgreicher und vor allem wirtschaftlicher wahrnehmen zu können.

Bürgerschaftliches Engagement

Seit Ende der 90er Jahre wird vermehrt ein neues Leitbild für die Kommunalverwaltung und -vertretung diskutiert. Die Rede ist von der Bürgerkommune. Der Begriff Bürgerkommune steht für die Ablösung der traditionellen Innensicht zugunsten einer konsequenten Außenorientierung. Ausgangspunkt der Veränderung des Politik- und Verwaltungsverhaltens soll nicht mehr die Frage sein, wie die Verwaltung ihre Leistungen am einfachsten und korrektesten erstellt, sondern die Frage, welchen Nutzen die kommunalen Angebote und Leistungen für die Bürgerschaft haben und wie dieser Nutzen optimiert werden kann.

Grundsätzlich anzusprechen ist dabei die Frage, wie kommunale Entscheidungsprozesse transparenter gestaltet werden können und die Bürger in diese besser einbezogen werden können

Kommunale Finanzen

Die Veränderungen in der kommunalwirtschaftlichen Situation in den vergangenen Jahren sind vielfältig. Ein wesentlicher Aspekt ist die Verlagerung von Aufgaben nach "unten". Insbesondere im Sozialbereich wurden die Landkreise, Städte und Gemeinden mit zahlreichen neuen Aufgaben bedacht. Ein ausreichender finanzieller Ausgleich hierfür erfolgte nur bedingt. Die Veränderungen im Finanzausgleich, ein rückläufiges Steueraufkommen aufgrund neuer Steuergesetze und das insgesamt rückläufige Steueraufkommen erschweren die Finanzierbarkeit der laufenden Aufgaben und Ausgaben. Die Diskussion im Gemeinderat und mit den Bürgerinnen und Bürgern, was finanzierbar ist, muss geführt werden.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung gilt es, strategische Politikfelder und Entwicklungsbereiche der Stadt Weil der Stadt zu thematisieren. Dieser Ansatz umfasst neben räumlichen und ökologischen Aspekten vor allem auch die ökonomische und soziale Struktur. Im Dialog mit Bürgerschaft, Verwaltung und Kommunalpolitik werden Handlungsansätze erarbeitet, die in Form von themenübergreifenden Schlüsselprojekten umgesetzt werden. Die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit sind dabei zu beachten.

In einem ersten Schritt gilt es, auf der Basis spezifischer Problemstellungen, die möglichen Themen des Stadtentwicklungsprozesses für Weil der Stadt zu identifizieren. Dabei müssen die Herausforderungen für die Zukunft vor dem Hintergrund der besonderen Potentiale der Stadt herausgearbeitet werden.

Folgende kommunalen Aufgaben bilden den Inhalt der Stadtentwicklungsplanung.

- Wohnen und Leben
- Wirtschaft und Arbeit
- Mobilität und Verkehr
- Bildung und Betreuung / Soziales
- Natur und Umwelt.

Die vorliegende Entwicklungsplanung versteht sich als **Leitlinie für das stadtplanerische Handeln** der kommenden Jahre. Die Zielperspektive bildet das Jahr **2020**. Es werden jedoch auch grundsätzliche strategische Überlegungen für die weitere Zukunft festgehalten.

Die Stadtentwicklungsplanung beschreibt **Optionen** für die weitere Entwicklung der Stadt. Sie ist Steuerungselement für eine prozesshafte Entwicklung. Es geht nicht um einzelne Detailfestlegungen für anstehende kommunale Planungen und Entscheidungen, vielmehr soll ein Leitfaden für eine langfristige Entwicklung erarbeitet werden, der die notwendige Flexibilität aufweist, um auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Ein besonderes Gewicht wird daher auf die Erarbeitung eines **funktionalen** und eines **räumlichen Leitbildes** gelegt. Damit soll ein Beitrag zu langfristig ausgerichteten Planungen geleistet werden, die sich nicht ausschließlich an der Tagespolitik orientieren. Gefragt ist eine vorausschauende Planung und die Vernetzung der kommunalen Aufgabenfelder Wohnen, Arbeiten, Verkehr sowie Kultur und Freizeit.

Das Instrument für die Umsetzung der Planungen bildet der **Masterplan Weil der Stadt 2020**, der neben den Leitprojekten Maßnahmen zur räumlichen und strukturellen Entwicklung der Stadt umfasst.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Ablauf

Die Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt wurde in enger Zusammenarbeit zwischen den politischen Gremien, der Verwaltung und den Planern der KE erarbeitet.

Folgende Projektphasen sind zu unterscheiden:

Phase 1: Ermittlung von Grundlagen, Rahmenbedingungen und Szenarien der Stadtentwicklung;

Phase 2: Kommunikation und Partizipation über kommunale Klausurtagungen und die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in Form von Planungswerkstätten;

Phase 3: Erstellung des Masterplans (strategische Ebene) als Handlungsrahmen.

Bei drei kommunalen Klausurtagungen wurden die Grundlagen für die Stadtentwicklungsplanung geschaffen. Bereits in einer frühen Phase der Planung wurden so die Zielvorstellungen, aber auch die unterschiedlichen Auffassungen, über die Entwicklungsperspektiven diskutiert. Die Ergebnisse der Diskussion liegen jeweils als Berichte vor.

Ein besonderer Wert wurde auf die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gelegt. Die Bürgerbeteiligung zur Stadtentwicklungsplanung wurde in Form so genannter Planungswerkstätten durchgeführt. Insgesamt 200 Bürgerinnen und Bürger haben sich an acht Planungswerkstätten beteiligt.

Bei den Planungswerkstätten ging es um das Sammeln erster Ideen bis hin zu konkreten Maßnahmen, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch für die einzelnen Stadtteile. So wurden auch in jedem Stadtteil Arbeitsgruppen angeboten. Hinzu kamen Planungswerkstätten auf gesamtstädtischer Ebene, die sich mit den Themenfeldern Siedlungs- und Wohnbauentwicklung, Gewerbe und Einzelhandel, Bildung, Kultur, Soziales und Freizeit sowie der Innenstadtentwicklung befassten. Die Anregungen sind einem eigenen Berichtsband **„Ergebnisse Bürgerbeteiligung“** dargestellt. Alle Anregungen aus der Bürgerschaft wurden geprüft und in die Stadtentwicklungsplanung eingebunden.

In einer **projektbegleitenden Arbeitsgruppe**, unter Beteiligung der politischen Fraktionen und der Verwaltung, wurden die Ergebnisse weiter konkretisiert und abgestimmt.

Grundlage für die strategische Diskussion bildete das als gesonderter Bericht vorliegende **„Arbeitsbuch“**. In ihm sind die Rahmenbedingungen und Szenarien der Stadtentwicklung dargestellt. Es war Grundlage sowohl für die Klausurtagungen des Gemeinderates, die Bürgerbeteiligung als auch die strategische Ausformulierung des Stadtentwicklungsplans.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Die folgende Übersicht zeigt den Planungsablauf und das methodische Vorgehen bei der Erarbeitung der Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt.

Übersicht Planungsablauf Stadtentwicklung Weil der Stadt 2020

Zeit	Arbeitsschritt	Ergebnisse	Dokumentation
3. 12. 2004	Klausurtagung zur Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020	Leitbilder, Ziele und Handlungsansätze Stadtentwicklung	Ergebnisse Klausurtagung Entwurf Arbeitsbuch
↓			
Juni/Juli 2005	Offene Bürgerbeteiligung in Form von acht Planungswerkstätten	Anregungen zu Leitprojekten sowie Zielen und Handlungsansätzen der Stadt- und Ortsentwicklung	Ergebnisse Bürgerbeteiligung
↓			
Oktober bis Dezember 2005	Drei Sitzungen begleitende Gruppe	Projekt-Arbeitsprojekte auf Grundlage der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	Leitprojekte (Vorlage für KT am 13.01.2005) Definition der Leitprojekte
↓			
13.01.2006	Klausurtagung zur Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020	Diskussion zu Leitprojekten und weiteren Zielen sowie Handlungsansätzen der Stadtentwicklung	<div style="text-align: center;">▼</div> Entwurf Stadtentwicklungsplan 2020
10.05.2006	Präsentation des Entwurfs bei einer Bürgerinformationsveranstaltung		
13.06.2006	Verabschiedung des Stadtentwicklungsplans als kommunaler Selbstbindungsplan		

2. AUSGANGSLAGE VON WEIL DER STADT

2.1. Der räumliche Rahmen

Weil der Stadt liegt ca. 25 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt, im Übergang des Heckengäus zum nördlichen Schwarzwald.

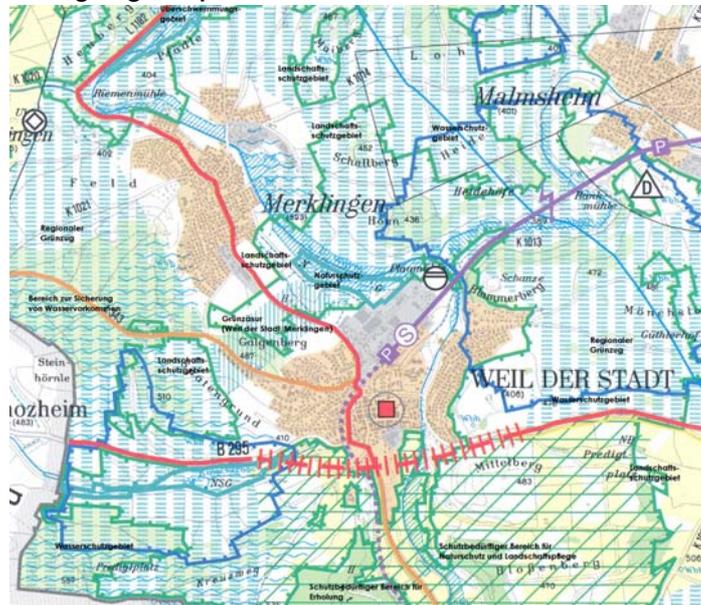
Die Stadt umfasst neben dem namensgebenden Hauptort Weil der Stadt die Stadtteile Merklingen, Hausen, Münklingen und Schafhausen. Nachdem am 1.12.1971 Hausen a.d. Würm nach Merklingen eingegliedert wurde, schlossen sich Merklingen und Weil der Stadt am 1.7.1972 zur Stadt Weil der Stadt zusammen. Diese dehnte sich in den folgenden Jahren durch die Eingliederung von Schafhausen (1.8.1973) und Münklingen (1.1.1975) weiter aus.

Der hochwertige Naturraum wird durch die Lage der Stadt im Würmtal im Übergang zu den Landschaftsformen des Heckengäus und des Nordschwarzwaldes geprägt.

Weil der Stadt liegt in der Randzone des Verdichtungsraums. Dort sollen die weiteren Siedlungs- und Freiraumnutzungen so bemessen und räumlich zugeordnet werden, dass Bestand und Funktion der natürlichen Lebensgrundlagen und gleichzeitig eine günstige Sozial- und Wirtschaftsstruktur nachhaltig gesichert bleiben.

Weil der Stadt hat die Funktion eines Unterzentrums. Die Stadt nimmt daher wichtige Versorgungsfunktionen für ein weiteres Umland wahr und besitzt auch eine entsprechend hochwertige infrastrukturelle Ausstattung.

Auszug Regionalplan



Weil der Stadt ist mit über 19.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt im Landkreis Böblingen. Die Einwohnerzahl ist seit Anfang der 80er Jahre um knapp 4.000 Personen angewachsen und damit im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark angewachsen. Erst in den letzten Jahren ging die steile Wachstumskurve zurück.

Wegen ihrer funktionalen Bedeutung sind besonders Weil der Stadt sowie der zweitgrößte Stadtteil Merklingen am stärksten gewachsen. In den kleineren Stadtteilen

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

ergab sich in den letzten Jahrzehnten dagegen eine annähernd stabile Bevölkerungskurve, wobei die von Münklingen leicht rückläufig ist.

Weil der Stadt besitzt, nicht zuletzt wegen der dynamischen Einwohnerentwicklung, eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur. Die Folgen des demographischen Wandels sind jedoch auch hier bereits an dem seit Jahren schon ansteigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung ablesbar.

Als Konfliktfelder der Stadtentwicklungsplanung sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der historischen Altstadt, aber auch der Ortskerne, das begrenzte Gewerbeflächenangebot, die verkehrliche Belastungen und die Zielkonflikte zwischen Entwicklungsmaßnahmen und dem Erhalt der hochwertigen Umwelt hervorzuheben. Eine zentrale Aufgabe der künftigen Entwicklung betrifft die Reaktion auf die Folgen des demographischen Wandels, der sich auf verschiedene kommunale Aufgabengebiete auswirkt.

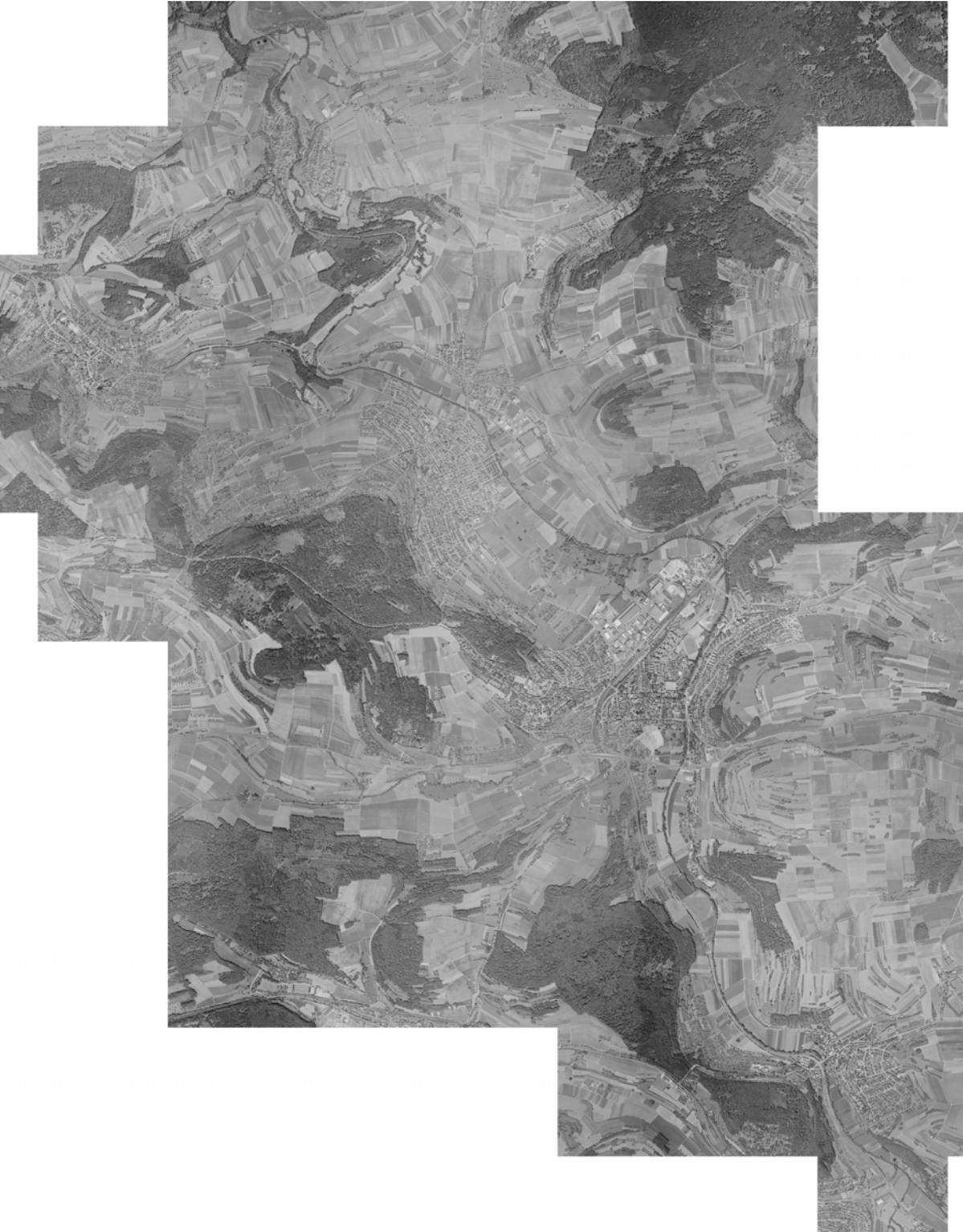
Potentiale für die weitere Entwicklung bilden jedoch gerade die hochwertigen weichen Standortfaktoren. Hierzu zählen der Naturraum und das Naherholungsangebot, das historische Erbe der Stadt, ein vielfältiges Kultur- und Vereinsleben sowie das Angebot und die Qualität des gesamten Bereichs der kommunalen Infrastruktur.

In Weil der Stadt besteht ein umfassendes öffentliches Infrastrukturangebot. In allen Stadtteilen ist zumindest ein Grundangebot in den Bereichen Soziales, Bildung und Betreuung, Kultur sowie Sport- und Freizeit vorhanden. Die qualitativ höherwertigen Einrichtungen im Bildungs- und Sozialwesen sowie der Kultur konzentrieren sich in Weil der Stadt.

Eine besondere Rolle bei dem Erhalt und dem Ausbau der vielfältigen Angebote und Infrastruktureinrichtungen kommt dem bürgerschaftlichen Engagement zu. So sind heute über 120 Vereine in verschiedenen Bereichen aktiv und ergänzen die kommunalen Angebote.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Luftbild Gemarkung Weil der Stadt



2.2. Soziales und Betreuung

Die Basis für ein kinder- und familienfreundliches Weil der Stadt bildet das flächendeckende, ausdifferenzierte Kindergartenangebot. Während in den kleineren Stadtteilen gute Angebote der Regelversorgung bereit stehen, gibt in der Kernstadt und Merklingen neben Ganztagesgruppen auch die differenzierten Betreuungsformen verlängerter Öffnungszeiten und altersgemischter Gruppen.

Durch den Rückgang der Kinderzahlen in den zurückliegenden Jahren gibt es heute bereits freie Kapazitäten für die Weiterentwicklung der Angebote. So nutzt die Stadt nicht belegte Plätze in Regelgruppen, um bereits auch den unter 3 Jährigen einen Kindergartenplatz anzubieten. Es stehen bereits knapp 20 Prozent der Plätze für die Versorgung von Kindern unterhalb des Kindergartenalters zur Verfügung.

Diese Vielfalt von Kindergärten und Vorschulangeboten bildet die Grundlage für die Profilierung und die Vernetzung der gesamten Bildungsarbeit bereits in einem frühen Stadium der Entwicklung von Kindern.

Bei der Jugendpflege und Jugendarbeit kann Weil der Stadt auf ein flächendeckendes Angebot verweisen. Treff- und Betreuungsmöglichkeiten sind inzwischen in jedem Stadtteil vorhanden.

In der Altenhilfe sind sowohl Angebote beim Altenwohnen als auch bei Pflegeheimplätzen vorhanden. Seit September 2004 stehen auf einem Teil des neu überbauten früheren Woldeckenareals betreute Seniorenwohnungen, die auch Räumlichkeiten für die Seniorenarbeit bieten.

Aktuell laufen Planungen für den Neubau eines Pflegeheims durch die Paul Wilhelm von Kepler Stiftung in Merklingen.

Neben den teilstationären und stationären Einrichtungen gibt es ein breites Angebot an ambulanten Versorgungseinrichtungen und Hilfen. Um die Belange von Senioren bemühen sich neben der Stadt und den Kirchengemeinden verschiedene Vereine und Organisationen. Bei den außerkirchlichen Angeboten ist die ehrenamtlich tätige „Miteinander-Füreinander Bürgeraktion Weil der Stadt e.V.“ hervorzuheben.

Die Sozialstation, Krankenpflegevereine, die Nachbarschaftshilfe und die Kirchen haben sich zur häuslichen Krankenpflege und anderen sozialen Dienstleistungen verpflichtet. Der weiter fortschreitende demographische Wandel bedeutet langfristig weitere Anstrengungen und Anpassungen in diesem wachsenden Aufgabenfeld der Daseinsfürsorge.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

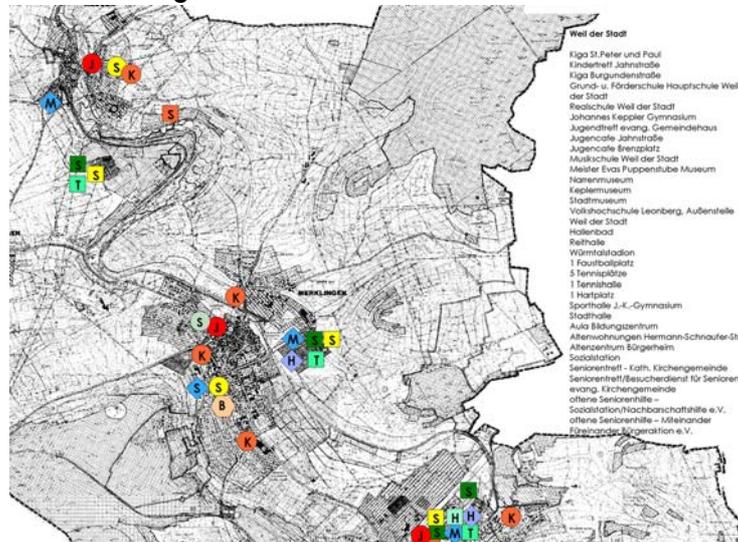
2.3. Bildung

Die „Schulstadt Weil der Stadt“ besitzt ein vielfältiges und hochwertiges Schulangebot. Grundschulen bestehen in allen Stadtteilen. In Weil der Stadt und in Merklingen gibt es jeweils eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, die auch von auswärtigen Schülern besucht werden.

Im Sekundärbereich bietet Weil der Stadt eine Realschule und ein Gymnasium, die wesentlich die Qualität und die Umlandbedeutung der Schulstadt Weil der Stadt prägen. Ebenso auf das weite Umland wirkt sich die Förderschule mit ihren derzeit 62 Schülern aus.

Bei den Schulen wird der Blick weiter in die Zukunft gerichtet. In verschiedene Erweiterungs-, Umbau-, Renovierungs- und Neubaumaßnahmen wurde in den letzten Jahren investiert. Aktuell laufen Bemühungen zur Einrichtung von Ganztageschulen.

Infrastrukturangebot



2.4. Kultur und bürgerschaftliches Engagement

Weil der Stadt ist eine Stadt mit einem traditionellen und vielfältigen kulturellen Angebot, das besonders vom ehrenamtlichen Engagement bestimmt und getragen wird. Über 130 Vereine und Gruppierungen leisten in der Stadt ein großes Freizeit- und Veranstaltungsangebot. Die hochwertigen Einrichtungen konzentrieren sich vorrangig auf Weil der Stadt. In den kleineren Stadtteilen besteht ein Grundangebot.

Zwei Büchereien, die Außenstelle der Volkshochschule Leonberg sowie die Musikschule bilden weitere Einrichtungen im Bildungswesen. Die Musikschule verfügt dabei über eigene Räumlichkeiten.

Bei den kulturellen Einrichtungen sind das Heimatmuseum, getragen durch den Heimatverein Weil der Stadt, das Kepler Museum, getragen durch die Kepler-Gesellschaft und das Narren- und Puppenmuseum von überregionaler Bedeutung.

Als Fasnetshochburg hat sich die Stadt ebenfalls seit Jahrzehnten einen Namen gemacht und zieht dabei jährlich zahlreiche Besucher aus dem regionalen Umfeld an. Das kulturelle Erbe wird wesentlich durch die weitgehend erhaltene historische Altstadt geprägt, die das Image der Stadt und ihre Attraktivität wesentlich bestimmt.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

2.5. Freizeit und Sport

Zu den Infrastruktureinrichtungen zählen die vielfältigen Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt. Die Freisportanlagen sind überwiegend den Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Sporthallen zugeordnet.

Sowohl bei Sporthallen als auch den Sportplätzen und Spielfeldern gibt es eine gute Ausstattung über alle Stadtteile hinweg. Eingeschränkt wird dieses Angebot durch die Doppelnutzung der Hallen durch Sport und kulturelle Zwecke sowie die teils nicht genormten Spielfeldmaße. So gibt es mit der dreiteilbaren Sporthalle am Johannes-Kepler-Gymnasium und der Sporthalle in Schafhausen nur zwei reine Sporthallen.

Der Bedarf weiterer Sporthallen wurde bereits bei der vorausgegangenen Stadtentwicklungsplanung 1974 erkannt. Damals wurde das Ziel des Baus von zwei weiteren Hallen in Weil der Stadt und Merklingen formuliert.

Das Hallenbad wurde zuletzt 2004 saniert. Ein Freibad gibt es nicht, obwohl Überlegungen hierzu bereits seit den 70er Jahren bestehen. Neben den genormten Sportanlagen, sowohl in Hallen als auch bei Freisportanlagen, gibt es verschiedene Sondersportanlagen die sich sowohl in städtischem Besitz als auch in der Hand von Vereinen befinden.

Zu den informellen Sportangeboten zu rechnen sind das weite Wanderwegenetz sowie die Freizeitanlagen und Waldspielplätze. Ebenso gibt es verschiedene spezielle Freizeitangebote mit Trendsportarten für Jugendliche.

2.6. Wohnbauentwicklung - Siedlungsflächenentwicklung

Der Siedlungsdruck auf Weil der Stadt hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. So sind die Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb von 12 Jahren um 20 Prozent angewachsen.

Die Siedlungsentwicklung steht dabei in einem dauerhaften Konflikt mit dem Ziel des Erhalts der hochwertigen Landschaft mit ihren vielfältigen Funktionen.

Im Flächennutzungsplan besteht noch ein Entwicklungspotential von rund 36 ha Wohnbauflächen. In allen Stadtteilen gibt es entsprechende Wohnbauflächenpotentiale, die teilweise, wie in Schafhausen und Münklingen, über Bebauungspläne konkretisiert sind. Für drei Bauflächen mit zusammen 9,3 ha ist das Bebauungsplanverfahren bereits eingeleitet.

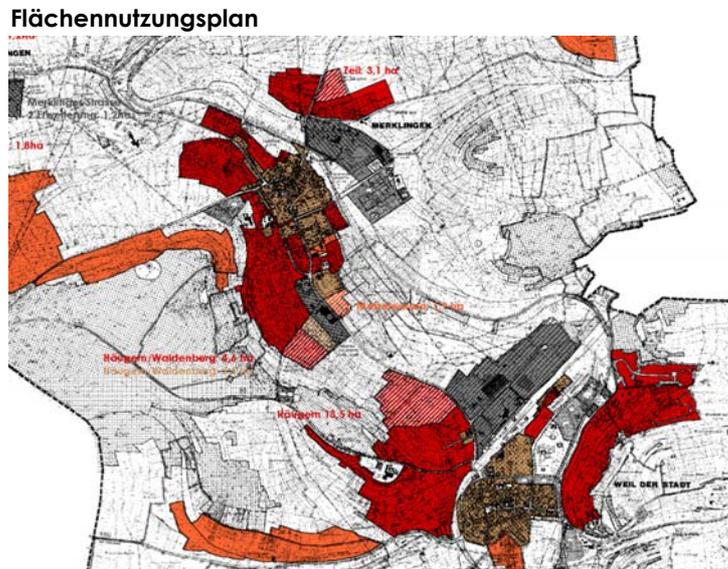
Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten haben sich am Beispiel Münklingen in einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen ausgedrückt. Selbst um die Einwohnerzahl zu stabilisieren, ist wegen des Rückgangs der Wohnungsbelegungsdichte die Ausweisung weiterer Wohngebiete erforderlich. Durch die Restriktionen der Topographie und den hochwertigen Naturraum sind die Entwicklungsperspektiven jedoch begrenzt und bedürfen einer sorgsam Prüfung und Abwägung. Um so wichtiger sind in Zukunft Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die größte Entwicklungsfläche mit 13,5 ha bildet das Gebiet „Häugern“ in Weil der Stadt. Die Fläche stand bereits bei der Vorgängerplanung der Stadtentwicklung im Jahr 1974 zur Diskussion.

Der Stadtentwicklungsplan 2020 dient als Grundlage für die Prüfung und Festlegung weiterer Wohnbauflächenpotentiale. Die abschließende Abwägung ist Aufgabe der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Bei Realisierung aller Flächenpotentiale könnte der als Ziel zugrunde gelegte Einwohnerzielwert von 20.000 Einwohnern erreicht werden. Die aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung, die den jüngsten Einwohnerrückgang berücksichtigt, geht bei einem Orientierungsrahmen von 19.750 Einwohnern von einem Wohnbauflächenbedarf von etwas über 33 ha aus. Maßnahmen der Innenentwicklung reduzieren den Bedarf im Außenbereich. Die Wohnbauflächenausweisung ist entsprechend flexibel zu gestalten und Optionen für die Zukunft offen zu halten.



Neben der Ausweisung und Erschließung neuer Bauflächen wird bei der Stadtentwicklungsplanung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zukommen. Die Innenentwicklung bildet einen wichtigen Bestandteil im Rahmen der Umsetzung des flächensparenden Planens und Bauens. Die Maßnahmen der Innenentwicklung tragen somit zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der Stabilisierung der Wohnfunktion in den Ortslagen bei. Maßnahmen der Innenentwicklung über Brachflächen, Baulücken und Umnutzungen mit einer Aufwertung des Wohnumfeldes kommen bereits heute eine große Bedeutung zu. Neben der Aufstellung von Bebauungsplänen und gezielter Projektentwicklung in einzelnen Innenortsbereichen wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Sanierungsmaßnahmen in den Stadtteilen durchgeführt, die u.a. die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Stärkung der Wohnfunktion zum Ziel hatten.

2.7. Entwicklung Innenstadt und Ortskerne

Die historisch geprägte Altstadt der ehemaligen Reichsstadt Weil der Stadt bildet zusammen mit der Spitalvorstadt heute noch ein geschlossenes historisches Ensemble mit einem zentralen und vielfältigen Wohnen und der Mischung von öffentlichen und privaten Funktionen und Interessen.

Geprägt wird das Erscheinungsbild von der Stadtkirche St. Peter und Paul und der zu einem großen Teil gut erhaltenen Stadtmauer mit ihren Wehrtürmen. Der Marktplatz mit Rathaus und einem geschlossenen Ensemble von Bürgerhäusern bildet das Zentrum der historischen Altstadt.

Für die Entwicklung und Aufwertung der Altstadt liegen verschiedene Ideen und Konzepte vor. So wurde am unmittelbaren Innenstadtrand auf dem ehemaligen Gelände der Woldeckenfabrik im Jahr 2003 ein neuer Lebensmittelmarkt mit einem großen Parkplatzangebot eröffnet. Direkt im Anschluss daran entstanden betreute Seniorenwohnungen mit Räumlichkeiten für die Seniorenarbeit. Erste Maßnahmen zur Aufwertung des Stadteingangs beim Woldeckenareal zur Innenstadt sind in der Umsetzung.

Noch nicht gelöste Planungsaufgaben bilden die Weiterentwicklung des Verkehrs- und Parkierungskonzeptes und eine Gestaltungsoffensive für die Innenstadt mit einer Neugestaltung des Marktplatzes unter Abwägung unterschiedlicher Funktionen.

Luftbild Innenstadt



Für die Aufwertung des die Innenstadt umgebenden Grüngürtels liegen verschiedene Planungsansätze vor, die von der Erhöhung der Zugänglichkeit und der Renaturierung der Würm bis hin zur Errichtung eines Bürgerparks reichen.

Als weiteres Aufgabenfeld ist die Stärkung der Wohnfunktion mit unterschiedlichen Wohnformen als Voraussetzung für eine ausgewogene soziale Mischung in der Innenstadt anzusprechen.

Die Sanierung Innenstadt „Stadtmitte II“ östlicher und westlicher Teil wurde 2000 abgeschlossen. Die Maßnahmen zu Entwicklung des Woldeckenareals sind noch am laufen.

Neben der Altstadt in Weil der Stadt ist auch in den Ortskernen der Stadtteile Hausen, Merklingen, Münklingen und Schafhausen das historische Erbe heute noch ablesbar. Auch hier prägen verschiedene historische Ensembles und die noch weitgehend erhaltene Funktionenvielfalt die Identität der Ortsmitten.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Unverkennbar sind dennoch die vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Defizite, die vor allem auf die hohe verkehrliche Belastung der Ortsdurchfahrten zurückzuführen ist.

Dorfentwicklungs-, Sanierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen wurden seit den 70er Jahren in allen Stadtteilen durchgeführt.

Ein besonderes Potential für die Ortsentwicklung stellt die heute noch sehr stark ausgeprägte Identität und der individuelle Charakter der Stadtteile dar.

2.8. Freiraum/Ökologie

Weil der Stadt liegt in einem hochwertigen Naturraum im Übergang vom Heckengäu zum Nordschwarzwald. Weil der Stadt, Merklingen und Hausen zählen dabei zur so genannten „Würmbucht“. Das südlich gelegene Schafhausen ist dem „Würm-Heckengäu“ zugeordnet. Die Vielfalt der Landschaft und die bewegte Topographie tragen wesentlich zur Attraktivität des Landschaftsbildes bei.

Es gibt zahlreiche Naherholungsgebiete und ein breites Wanderwegenetz. Hinzu kommt die Attraktivität und landschaftliche Vielfalt der Würm.

Die Naherholungsgebiete befinden sich vielfach im Übergang von Siedlung und Landschaft und innerhalb schutzbedürftiger Bereiche für verschiedene Landschaftsfunktionen mit der Folge häufiger Nutzungskonflikte. Hieraus erwachsen besondere Ansprüche an die Ausgestaltung der Naherholungsbereiche.

Eine wesentliche Maßnahme der Aufwertung des Freiraumes ist der Gewässerentwicklungsplan Würm. Er wurde als Voraussetzung für eine naturnahe Entwicklung der Würm im Jahre 2001 erarbeitet. Die Umsetzung der Planung erstreckt sich über einen Zeitraum von 30 Jahren. Mit ersten Teilmaßnahmen wurde bereits begonnen. Das Projekt umfasst sowohl den Ausbau des Hochwasserschutzes in den Siedlungsbereichen, die ökologische Renaturierung der Würm als auch die Erlebarmachung des Flusslaufes.

Würmtal



Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Neben dieser lokalen Maßnahme gibt es weitere Initiativen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Umwelt, sowohl auf regionaler als auch auf Landesebene. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem PLENUM-Heckengäu zu. Das Projekt setzt sich für die Sicherung und Steigerung der biologischen Vielfalt und den Erhalt der landschaftlichen Eigenart ausgewählter Gebiete in Baden-Württemberg durch nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Regionen, durch Einbeziehung der Bevölkerung in Planung von Maßnahmen zum Wohl der Natur und durch Unterstützung bei der Umsetzung solcher Maßnahmen ein.

2.9. Verkehrsentwicklung

Die verkehrliche Lage der Stadt wird insbesondere durch die Bundesstraße B 295 und die L 1182 bestimmt, an deren Schnittpunkt Weil der Stadt liegt. Weil der Stadt ist über die Anschlussstellen Leonberg und Pforzheim an die A 8 in Richtung Stuttgart bzw. Karlsruhe angebunden. Richtung Süden besteht über die Anschlussstelle die Anbindung an die A 81 in Richtung Singen.

Die B 295 stellt die Verbindung zwischen Stuttgart und der Stadt Calw im Nord-schwarzwald dar. Ein entscheidender Schritt bei der Lösung der Verkehrsprobleme bildete 2002 die Fertigstellung der Südumgehung. Damit konnte die Innenstadt wesentlich vom Verkehr entlastet werden. Allerdings sind damit noch nicht alle innerstädtischen Verkehrsprobleme gelöst. Es ergibt sich immer noch eine hohe Belastung an den Knotenpunkten entlang des Altstadtrings. Insbesondere die Kreuzung Heilig Kreuz ist dabei als neuralgischer Punkt anzusprechen.

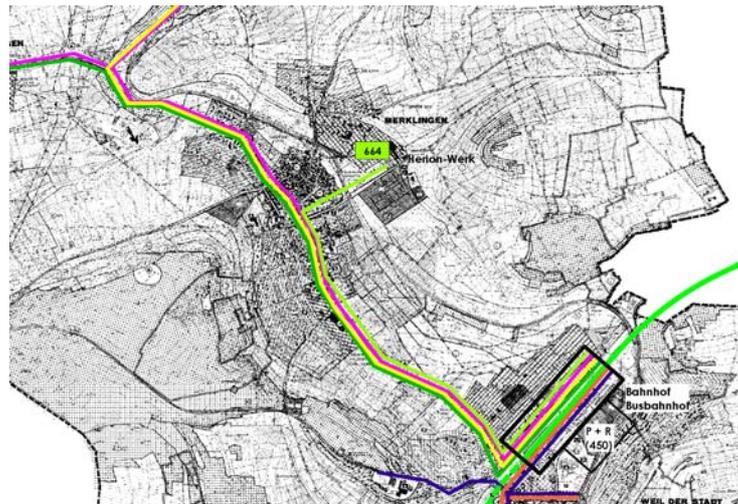
Die L 1182 bildet die Verbindung zwischen Pforzheim und Böblingen. Es besteht eine hohe Belastung der Ortsdurchfahrten im Zuge der L 1182 in Merklingen und Hausen. Für den Bau einer Ortsumfahrung wurden Trassenvarianten für verschiedene Planfälle herausgearbeitet. Die Entscheidung über den Bau einer Umfahrung ist im wesentlichen von der Finanzierung, jedoch auch der Wirksamkeit der derzeit in der Umsetzung befindlichen großräumigen Lösungen abhängig. Hierzu zählen unter anderem der Ausbau der A 81 und der B 464. Der Gemeinderat hat sich auf eine mögliche Trasse festgelegt, um eine Option für die Stadtentwicklung offen zu halten. Die vom Gemeinderat als Option festgelegte Trasse ist im Stadtentwicklungsplan 2020 berücksichtigt.

Weil der Stadt liegt am Endpunkt der S-Bahn zur Landeshauptstadt Stuttgart. Die weiterführende Strecke bis nach Calw ist seit Jahren still gelegt. Es bestehen Überlegungen für eine Wiederaufnahme der Strecke. Die Stadtteile sind über Buslinien direkt an den S-Bahn-Bahnhof angebunden. Der Bahnhof Weil der Stadt bildet die zentrale Umsteigestelle für die Buslinien. Am Bahnhof wurden in den vergangenen Jahren 450 P+R-Plätze eingerichtet.

Bei der Anbindung der Stadtteile besteht werktags ein Grundangebot an Fahrtenpaaren. Abends nach 20.00 Uhr gibt es ein deutlich eingeschränktes Angebot, ebenso an den Wochenenden.

Zum Linienverkehr hinzu kommt die Nachtbuslinie N 61 Weil der Stadt - Leonberg mit Anschluß an die N 60 Leonberg – Stuttgart.

ÖPNV



2.10. Gewerbeentwicklung

In Weil der Stadt erfolgt seit den 80er Jahren, gemessen an der Arbeitsplatzentwicklung, ein dynamisches Wirtschaftswachstum. Erst in jüngster Zeit schlägt sich die allgemeine wirtschaftliche Stagnation auch in Weil der Stadt nieder. Weil der Stadt besitzt dennoch die vorrangige Funktion einer Wohngemeinde. Das Wirtschaftswachstum konnte mit der dynamischen Einwohnerentwicklung nicht Stand halten.

So haben heute zwei Drittel der am Ort wohnenden Erwerbstätigen ihren Arbeitsplatz außerhalb von Weil der Stadt. Ein weiteres Indiz für die insgesamt unterdurchschnittliche wirtschaftliche Bedeutung ist der Beschäftigtenbesatz. Mit 170 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner bleibt Weil der Stadt deutlich hinter dem Landkreiswert und den erreichten Kenngrößen anderer vergleichbarer Kommunen zurück.

Knapp die Hälfte der Arbeitsplätze in Weil der Stadt zählen heute noch zum produzierenden Gewerbe, wenngleich hier der Landkreis wegen der stark vertretenen Automobilindustrie noch höhere Werte aufweist. Weil der Stadt besitzt heute noch eine ausgewogene Handwerkerstruktur mit vorwiegend mittelständischen Unternehmen.

Weitere wichtige Branchen, und dies mit wachsender Tendenz, sind Handel und Gastgewerbe. Ebenso deutlich im Wachstum begriffen ist der Dienstleistungsbereich, wenngleich dieser in Weil der Stadt eher noch unterdurchschnittlich entwickelt ist.

Über die Hälfte der gewerblichen Bauflächen befindet sich am Hauptort, gefolgt von Merklingen, das als zweitgrößter Stadtteil ebenfalls über größere gewerbliche Flächen verfügt. Die kleineren Stadtteile besitzen ein eingeschränktes Angebot, vornehmlich für den örtlichen Bedarf. Jedoch verfügen derzeit nicht alle Stadtteile über Reserveflächen für örtliche Auslagerungen sowie Neuansiedlungen.

Den Schwerpunkt der gewerblichen Arbeitsplätze bildet das Gewerbegebiet „Hochstraße“ in Weil der Stadt.

Gewerbegebiet „Hochstraße“



Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird insbesondere durch die fehlenden gewerblichen Flächenreserven eingeschränkt. Das aktuelle Entwicklungspotential beträgt weniger als vier Hektar. Es handelt sich dabei überwiegend um Restflächen in bestehenden Gebieten in Weil der Stadt und Merklingen.

Weiteren Gebietsausweisungen stehen insbesondere die Topographie und die Restriktionen durch den Landschafts- und Gewässerschutz entgegen.

In den vorhandenen Gewerbegebieten bestehen bauliche „Altlasten“ mit mangelnder Gestaltungsqualität sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum. Hinzu kommen Unternutzungen und Brachflächen. Die Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete ist häufig nicht optimal und verursacht erhebliche Konflikte.

2.11. Einzelhandel und private Dienstleistungen

Der Einzelhandel konzentriert sich heute noch stark auf die Innenstadt von Weil der Stadt. Es besteht ein breiter Branchenmix im Einzelhandel ergänzt durch ein breites Dienstleistungs- und Ärzteangebot. Bei den Betrieben handelt es sich überwiegend um kleinere Betriebe. Weitere Einschränkungen für den Einzelhandel ergeben sich durch das begrenzte Parkierungsangebot in der kleinteiligen historischen Altstadt. Flächenmäßig ist der Einzelhandel in der Innenstadt im Rückzug begriffen. Randlagen finden eine deutliche Abwertung. Dagegen haben die unmittelbaren Einkaufslagen der Stuttgarter Straße und der Badtorstraße in den letzten Jahren spürbare Konzentrationsprozesse zu verzeichnen.

Entwicklungen auf der „Grünen Wiese“ wurden bewusst restriktiv gehandhabt und nur bei nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen. Heute noch befinden sich 70 Prozent der Geschäfte in innerstädtischen Lagen.

Mit der Ansiedlung von EDEKA am unmittelbaren Innenstadtrand auf dem ehemaligen Woldeckenareal wird das Ziel einer höheren Kaufkraftbindung in der Innenstadt infolge von Kopplungskäufen verfolgt. Verbunden ist diese Maßnahme mit der Schaffung eines Parkierungsangebotes. Noch nicht optimal gelöst ist dabei die Fußgänger- und Kundenführung in die Innenstadt.

Von den weiteren Stadtteilen kann nur der zweitgrößte Ort Merklingen noch auf ein Grundversorgungsangebot verweisen. In den kleineren Stadtteilen gibt es keine oder nur noch rudimentäre Nahversorgungsangebote.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Die statistischen Zahlen weisen für die Stadt noch eine große Bedeutung des Einzelhandels aus. So können knapp drei Viertel der vorhandenen Kaufkraft abgeschöpft werden. Weil der Stadt hebt sich damit von vergleichbaren Unterzentren in der Region positiv ab. Weite Pluspunkte sind ein hohes Kaufkraftpotential der Bevölkerung und ein großes Einzugsgebiet, das sich bis in den benachbarten Landkreis Calw erstreckt.

Vertreten werden die Interessen des Einzelhandels durch den örtlichen Gewerbeverein, der sich jüngst verstärkt den Fragen der Innenstadtentwicklung und des Ausbaus der Öffentlichkeitsarbeit zuwendet.

2.12. Stadtentwicklungsplan 1974

Die KE hat bereits im Jahr 1974 eine Stadtentwicklungsplanung für Weil der Stadt erarbeitet. Die Stadtentwicklungsplanung stand damals noch unter dem Zeichen der Gemeindereform. So waren zu diesem Zeitpunkt lediglich Merklingen mit Hausen nach Weil der Stadt eingemeindet. Schafhausen und Münklingen folgten erst in den Jahren 1974 bzw. 1975. Die nachfolgende Übersicht stellt die damaligen Zielsetzungen und Maßnahmen sowie deren Realisierungsstand dar. Deutlich wird in der Übersicht sowohl die prozesshafte Umsetzung einzelner Maßnahmen aber auch die inzwischen erfolgte strategische Neuausrichtung kommunaler Entwicklungsplanung aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen.

Maßnahme	Umsetzung
<p>Einwohnerentwicklung</p> <p>Zielwert ist eine Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 1990 um 53 % (+6.000 EW) auf 17.5000 EW</p> <p>Es besteht die langfristige <u>Zielaussage von 20.000 Einwohnern</u></p>	<p>Der Zielwert bis zum Jahr 1990 wurde nicht erreicht. 1988 hatte die Stadt noch 16.200 EW. Erst in Folge der deutschen Wiedervereinigung und der Öffnung der Grenzen nach Osten ergab sich in den Folgejahren eine deutliche Zunahme der Bevölkerung auf heute über 19.000 Einwohner</p>
<p>Verkehr</p> <p>Bau einer Südumgehung B 295</p>	<p>Die Maßnahme wurde zwischenzeitig realisiert</p>
<p>Schaffung einer Umfahrung im Zuge der L 1182</p>	<p>Es liegen verschiedene Untersuchungen vor. Der Gemeinderat hat sich auf eine Prüfvariante festgelegt. Eine Entscheidung über den Bau der Ortsumfahrung ist noch nicht gefallen</p>
<p>Neubau der B 464 Vaihingen/E nach Böblingen/Sindelfingen</p>	<p>Die Maßnahme betrifft nicht unmittelbar die Weil der Städter Gemarkung hat aber wesentliche Auswirkung auf die örtlichen Planungen. Mit Teilen der Maßnahme wurde bereits begonnen</p>
<p>ÖPNV</p> <p>S-Bahnausbau und Anbindung Stadtteile.</p>	<p>Ein S-Bahnanschluss an die Landeshauptstadt besteht inzwischen. Die Stadtteile sind über Buslinien an den Bahnhof Weil der Stadt angebunden</p>

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

<p>Arbeitsplätze</p> <p>Ziel ist ein Wachstum um rund ein Drittel auf 6.000 Arbeitsplätze im Jahr 1990</p> <p>Es wurde von einem weiteren Wachstum des produzierenden Gewerbes bis 1990 mit einem Beschäftigtenanteil von 57,5 % ausgegangen</p>	<p>Die Entwicklung blieb deutlich hinter dem Zielwert zurück</p> <p>Das Produzierende Gewerbe hat heute deutlich an Bedeutung zugunsten der Dienstleistungen und des Handels verloren</p>
<p>Gewerbeentwicklung</p> <p>Ziel ist eine Funktionsteilung entlang der Entwicklungsachse nach Leonberg, insbesondere am Standort Renningen</p>	<p>Ein Ausbau der Gewerbestandorte entlang der Entwicklungsachse fand statt, jedoch ohne interkommunale Kooperationen</p>
<p>Städtebau</p> <p>Es wurde von einem Wohnbauflächenbedarf zwischen 20 bis 30 ha für 550 Wohneinheiten ausgegangen. Entsprechende Flächenfestlegungen erfolgten</p>	<p>Ein Großteil der festgelegten Flächen ist inzwischen realisiert. Auf verschiedene Flächen wurde verzichtet. Das damals festgelegte Gebiet „Häugern“ bildet immer noch die größte Entwicklungsreserve in der Stadt</p>
<p>Ziel ist ein städtebauliches Zusammenwachsen von Merklingen und Weil der Stadt</p>	<p>Von dem Ziel wurde Abstand genommen</p>
<p>Die Kernorte Merklingen und Weil der Stadt bilden Standorte für gehobenes Wohnen</p>	<p>Die Aufwertung der zentralen Ortslagen durch gehobene Wohnformen hat bislang nicht stattgefunden</p>
<p>Es wurden Bereiche für Sanierungs- und Dorfentwicklungsmaßnahmen festgelegt</p>	<p>Maßnahmen in der Kernstadt und den Stadtteilen wurden inzwischen durchgeführt</p>
<p>Öffentliche Infrastruktur</p> <p>Ausweisung eines Standortes für Verwaltung, Festhalle etc. im Gebiet „Häugern“</p>	<p>Die Zielsetzung wird nicht mehr aufrechterhalten. Ziel ist sowohl eine Konzentration der Infrastruktureinrichtungen als auch der dezentrale Erhalt einer Mindestausstattung in den Stadtteilen</p>
<p>Soziales</p> <p>Eine Maßnahme befasst sich mit einem Ausbau des Ärzteangebotes.</p>	<p>Es besteht heute in den größeren Stadtteilen eine gute Ärzteversorgung</p>
<p>Bildung</p> <p>Ziel sind drei verbleibende Grundschulstandorte. Bei den weiterführenden Schulen wurde ein weiterer Raumbedarf festgestellt</p>	<p>Jeder Stadtteil besitzt heute noch eine Grundschule. Die Angebote der weiterführenden Schulen wurden wesentlich aufgewertet</p>
<p>Sport/Freizeit</p> <p>Bau eines Freibades</p> <p>Weiterer Bau 2-teilbarer Hallen (Merklingen und Weil der Stadt)</p>	<p>Bislang wurde lediglich eine Halle in Weil der Stadt realisiert</p>

3. DEMOGRAPHISCHER WANDEL

3.1. Ausgangslage

Die Herausforderungen der Stadtentwicklungsplanung werden insbesondere durch den demographischen Wandel bestimmt. Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur beeinflussen nicht nur wirtschaftliche und gesellschaftliche Prozesse, sondern bestimmen maßgeblich die Entwicklung der Städte. So hat der demographische Wandel auch unmittelbare Auswirkungen auf die wichtigsten Infrastrukturbereiche der Stadt, wie Kindertagesstätten, Schulen, Kinderspielplätze, Sportstätten, Jugendeinrichtungen, Alteneinrichtungen, Friedhöfe, Verkehrswesen und Wohnungsbau. Vor diesem Hintergrund ist die demographische Veränderung eine Herausforderung für Weil der Stadt und eine zentrale Fragestellung der Stadtentwicklungsplanung.

Die **allgemeinen Entwicklungstendenzen** sind geprägt von einem Geburtenrückgang, Überalterung und Zuwanderung. Seit 1972 reicht die Geburtenrate nicht mehr aus, um die Zahl der Sterbefälle auszugleichen. Dieses Geburtendefizit wird sich künftig deutlich vergrößern. Mit durchschnittlichen Geburtenraten von rund 1,4 Kindern pro Frau zählt Deutschland zu den kinderärmsten Gesellschaften der Welt. Um die Bevölkerungszahl stabil zu halten, wären 2,1 Kinder je Frau notwendig.

Der Geburtenrückgang und die hohe Lebenserwartung, die im letzten Jahrhundert um rund 30 Jahre gestiegen ist, führen zu einer Alterung der Gesellschaft. Der Anteil der unter 20-Jährigen an der Bevölkerung soll bundesweit von 1991 bis 2020 von 21,7 auf 17,4 Prozent zurückgehen, während sich der Anteil der über 60-Jährigen von 20,4 auf 28,6 Prozent vergrößern wird. Der tief greifende Schrumpfungsprozess wurde lange Zeit kaum wahrgenommen, weil sich Deutschland in den letzten 30 Jahren faktisch zum Einwanderungsland entwickelt hat: heute leben in der Bundesrepublik mehr als 12 Millionen Menschen, die nicht hier geboren wurden oder nicht die deutsche Nationalität besitzen. Der Rückgang und die Alterung der Bevölkerung können langfristig nicht durch eine Steigerung der Zuwanderung ausgeglichen werden, da auch die zugewanderte Bevölkerung altert und sich die Geburtenrate der Zuwanderer zunehmend an die der Deutschen angleicht. Allerdings trägt die Zuwanderung dazu bei, dass dieser Prozess langsamer voranschreitet.

Für die **Bundesrepublik Deutschland** hat das Statistische Bundesamt im Jahr 2003 mit der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung eine langfristige **Bevölkerungsprognose** bis zum Jahr 2050 vorgelegt. Die Prognose unterstellt, dass die Geburtenquote auch langfristig auf dem niedrigen Niveau von 1,4 Kindern pro Frau verharrt. Nach der mittleren Annahme wird die Lebenserwartung neugeborener Jungen auf 81,1 Jahre und die von Mädchen auf 86,6 Jahre ansteigen. In verschiedenen Varianten wird eine Zuwanderung zwischen 100.000 und 300.000 Einwohnern pro Jahr unterstellt. Das Statistische Bundesamt kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das Geburtendefizit selbst bei hohen Wanderungsgewinnen nicht kompensiert werden kann und die Einwohnerzahl langfristig zurückgehen wird. Die Einwohnerzahl der Bundesrepublik wird bis zum Jahr 2050 auf 81 bis maximal 67 Millionen zurückgehen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Für die Bundesrepublik zeichnen sich folgende Tendenzen ab:

- Die Zahl potentieller Mütter (15 - 40jährige) geht von 20 Millionen auf 14 Millionen deutlich zurück.
- Der Anteil der unter 20jährigen sinkt von rund einem Fünftel auf rund ein Sechstel.
- Personen im erwerbsfähigen Alter stehen immer mehr ältere Menschen gegenüber.
- Auch hohe Zuwanderungen verlangsamen lediglich die Alterung der Bevölkerung.
- Das Durchschnittsalter der erwerbstätigen Bevölkerung steigt.

Für das **Land Baden-Württemberg** hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg, ebenfalls im Jahr 2003, eine Bevölkerungsvorausrechnung vorgelegt (Statistisch-prognostischer Bericht 2003).

Baden-Württemberg wird sich nach dieser Prognose weitere zwei Jahrzehnte positiv weiterentwickeln. Es ist heute eines der wenigen Bundesländer, in denen die Geburten die Todesfälle noch fast ausgleichen können. Die Einwohnerzahl des Landes stieg seit den 1950er Jahren von 6,6 Millionen auf 10,6 Millionen im Jahr 2002. Bis zum Jahr 2020 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum von 1,5 % auf rund 11,2 Millionen vorausgesagt. Dabei werden Wanderungsgewinne in Höhe von rund 38.000 Personen pro Jahr angenommen. Ohne Wanderungen wird die Einwohnerzahl allerdings bereits bis zum Jahr 2020 auf knapp ca. 10 Millionen und bis 2050 auf unter 8,2 Millionen zurückgehen. Die strukturellen Veränderungen entsprechen - mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung aufgrund anhaltender Wanderungsgewinne - den Entwicklungstendenzen in der Bundesrepublik Deutschland. Kennzeichnend ist allerdings der weit höhere Anteil von Bevölkerungsschichten mit Migrationshintergrund.

Zur Prognose der **künftigen Einwohnerentwicklung** von Weil der Stadt müssen die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen abgeschätzt werden. Dabei kann man die natürliche Bevölkerungsentwicklung - auf der kleinräumigen kommunalen Ebene - relativ zuverlässig prognostizieren. Wanderungsbewegungen sind dagegen wesentlich schwerer abzuschätzen, da sie von vielen Faktoren abhängen und erheblichen zeitlichen und räumlichen Schwankungen unterliegen.

Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Für die Städte über 20.000 Einwohner liegen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg kleinräumige Bevölkerungsprognosen vor. Prognosehorizont ist das Jahr 2010 bzw. 2020. Grundlage für die Prognosen ist die 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung (Variante: mittlere Zuwanderung), die vom Statistischen Bundesamt gemeinsam mit den Statistischen Landesämtern erarbeitet wurde.

Das Statistische Landesamt berücksichtigt in der so genannten Basisvariante einen Status-quo-Ansatz, in dem unterstellt wird, dass die regionalen Wanderungsströme, die sich in der Vergangenheit beobachten ließen, auch im Prognosezeitraum weiter bestehen bleiben.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Für Weil der Stadt wird durch das Statistische Landesamt die nachfolgende Entwicklung prognostiziert:

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

Jahr	2004 ¹	2005	2010	2015	2020
Einwohner	19.270	19.336	19.708	19.914	20.030

Das Statistische Landesamt geht in seiner Prognose für Weil der Stadt von einer Einwohnerzahl von 20.000 Personen im Jahr 2020 aus. Bei dieser Prognose ist zu berücksichtigen, dass die kommunalen Daten vom Dezember 2005 lediglich 19.037 Einwohner ausweisen. Die Ausgangsbevölkerung der Prognose des Statistischen Landesamtes liegt um 230 Personen höher als die kommunalen Daten.

3.2. Prognosemodell der KE

Für differenziertere Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung von Weil der Stadt und zur Berücksichtigung alternativer Wanderungsmodelle wird nachfolgend ein Prognosemodell der KE verwendet. Die Prognosen der natürlichen Einwohnerentwicklung sind relativ zuverlässig, da wesentliche Veränderungen im generativen Verhalten (Fertilität) und in der durchschnittlichen Lebenserwartung (Mortalität) ausgeschlossen werden können. Dies zeigt auch der Vergleich zwischen der KE-Prognose und der Prognose des Statistischen Landesamtes (Modellrechnung zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung). Beide Modellrechnungen prognostizieren einen Rückgang um rund 600 Personen in den nächsten 20 Jahren.

Zur Prognose der Einwohnerzahl von Weil der Stadt werden zwei unterschiedliche Modellrechnungen vorgenommen:

- In **Variante A** – natürliche Bevölkerungsentwicklung - wird von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo ausgegangen; dies bedeutet, dass die Einwohnerentwicklung lediglich von der zu erwartenden demographischen Entwicklung bzw. den Geburten- und Sterbefällen gesteuert wird.
- In **Variante B** wird in einer **Wohnungsbauvariante** die Realisierung der vorhandenen Wohnbaupotentiale zugrunde gelegt.

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose wurde durch die KE für die kommunale Klauertagung am 13. Januar 2006 erstellt. Sie schreibt die zu Beginn des Planungsprozesses (Dezember 2004) erstellte Bevölkerungsvoraussetzung fort und berücksichtigt dabei die der Stadtentwicklungsplanung zu Grunde liegenden Leitbilder und Potentiale der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung.

Anhand der Bevölkerungsvorausrechnung wird eine Abschätzung der Entwicklung der Infrastrukturnachfrager vorgenommen. Ein so genanntes demographisches Profil beschreibt Indikatoren der demographischen Struktur und des demographischen Wandels im Vergleich zum Landkreis Böblingen und zum Land Baden-Württemberg.

Ziel der Bevölkerungsprognose ist die Abschätzung der Infrastrukturnachfrager. In einer kleinteiligen Betrachtung erfolgt die Betrachtung der Stadtteile, um so kleinteiligen Entwicklungen und Lösungsansätze aufzuzeigen. Der Schwerpunkt der Aussagen liegt bei den Jahrgängen der unter 15-Jährigen und betrachtet die Entwicklung der Kindergartenkinder und Grundschüler.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Des Weiteren wird in einer Gesamtbetrachtung der Stadt Weil der Stadt der Wandel der Altersstruktur vollzogen. Zielhorizont der Prognose der Infrastrukturnachfrager ist das Jahr 2020.

Die Prognosen bauen auf Datenbeständen der Stadt Weil der Stadt auf. Die Annahmen zur Wohnbauentwicklung leiten sich aus den Potentialen des Flächennutzungsplans und eingeleiteten Bebauungsplanverfahren ab.

In der vorliegenden Schlussdokumentation zur Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der wichtigsten Ergebnisse. Der ausführliche Bericht zum demographischen Wandel ist Inhalt des „Arbeitsbuches“.

Grundlagen der Bevölkerungsvorausrechnung

Die Bevölkerungsvorausrechnung basiert auf folgenden Annahmen:

- Grundlage ist die Altersstruktur zum 14.12.2005 aus der kommunalen Einwohnerstatistik. Es handelt sich um die Personen mit Hauptwohnsitz (Wohnbevölkerung). Die kommunale Statistik weist dabei 140 Personen weniger als das Statistische Landesamt aus. Durch den jüngsten Einwohnerrückgang in Weil der Stadt liegt der aktuelle Ausgangswert für die Bevölkerungsfortschreibung um 220 Personen niedriger als die Basis der Prognose zur Einstiegs Klausurtagung am 3. Dezember 2004.
- Es kommen landesweite Sterbeziffern in Anrechnung.
- Es wird das örtliche Geburtenverhalten berücksichtigt. Ermittelt wird es aus dem Geburtendurchschnitt (Geburten nach Alter der Mutter) der zurückliegenden 5 Jahre.
- Das dargestellte Szenario der **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** geht von einer ausgeglichenen gesamtstädtischen Wanderungsbilanz aus. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Weil der Stadt weist in den letzten Jahren einen entsprechend ausgeglichenen Wanderungssaldo auf. Veränderungen in der Wanderungsbilanz zwischen den Altersgruppen kommen darin nicht zum tragen. Bei der Variante der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden 90% der heute am Ort lebenden Mädchen als zukünftige Mütter gerechnet.
- Bei der **Wohnungsbauvariante** werden Wanderungsgewinne von jährlich 100 Personen angenommen. Diese leiten sich aus den vorhandenen Wohnbaupotentialen der Bauleitplanung ab. Das dargestellte Szenario bewegt sich zwischen den bei der Einstiegs Klausurtagung zur Stadtentwicklungsplanung am 3. Dezember dargestellten Szenarien der Basisvariante und der Trendfortschreibung, die als Einstieg für die Diskussion eines Einwohnerleitbildes dienen.
- Bei den Wohnbaumaßnahmen wird ein familienfreundlicher Wohnungsbau zugrunde gelegt. Die Annahmen zur Altersstruktur der Zuwanderer und zum Geburtenverhalten entsprechen vergleichbaren Projekten.

Die nachfolgend dargestellten potenziellen Wohnbauflächen kommen in Anrechnung. Aufgeführt sind die Zahl der Wohneinheiten und der dabei zugrunde gelegte Einwohnerzuwachs sowie der mögliche Zeitpunkt der Erschließung. Bei den Wohngebieten wird von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Tabelle 2: Abschätzung der Wohnbaumaßnahmen bis zum Jahr 2020

Stadtteil	Gebiet	ha	EW-Zuwachs p.a.	EW-Potential*	Planungsstand
Weil der Stadt	„Hägern“	13,5	37	675	FNP
Merklingen	„Hägern-Waldenberg“ MI/W, „Zeil“	10,2	28	510	FNP
Schafhausen	„Hinter Höfen“	6,3	17	315	B-Plan
Münklingen	„Blockweg“, „An der Kuppelzen	3,0	8	150	B-Plan
Hausen	„Bräuningsäcker“, „Mittelfeld“	3,5	10	175	FNP
Summe		36,5	100	1.825	

* 20 WE /ha mit einer Belegung von 2,5 Personen/WE

Das Gesamtpotential an Wohnbauflächen liegt anhand der Modellrechnung bei 1.825 Personen. In der Bevölkerungsprognose wird eine Zahl von 1.500 Zuwanderern über einen Zeitraum von 15 Jahren zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass bei einer ausschließlichen Außenentwicklung rund 80 Prozent der derzeit im FNP festgeschriebenen Flächen benötigt werden. Unter der Zielsetzung einer hohen Priorität der Innenentwicklung reduziert sich der Flächenbedarf für neue Baugebiete.

In den Neubaugebieten wird eine verjüngte Bevölkerungsstruktur, ermittelt aus dem Altersaufbau der Zuwanderer der letzten Jahre zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Annahmen Altersstruktur Zuwanderer

Altersgruppe	Annahme Zuwanderung 100 Personen p.A.		Altersstruktur Weil der Stadt 2005
	%	EW	%
0 bis 5	7,2	108	4,5
5 bis 10	4,7	71	5,4
10 bis 15	3,8	57	6,2
15 bis 20	5,5	82	6,6
20 bis 25	15,2	228	5,4
25 bis 30	16,1	241	5,5
30 bis 35	15,0	225	5,7
35 bis 40	11,0	165	8,3
40 bis 45	7,6	114	8,8
45 bis 50	4,5	67	7,9
50 bis 55	2,7	41	6,8
55 bis 60	1,9	28	5,6
60 bis 65	1,5	22	5,7
65 bis 70	1,2	18	6,3
70 bis 75	0,7	10	4,4
75 bis 80	1,4	21	3,4
80 bis 85	0,04	0	2,2
85 bis 90	0,03	0	0,9
über 90	0,02	0	0,4
	100 %	1500	100 %

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

3.3. Ergebnisse Gesamtstadt

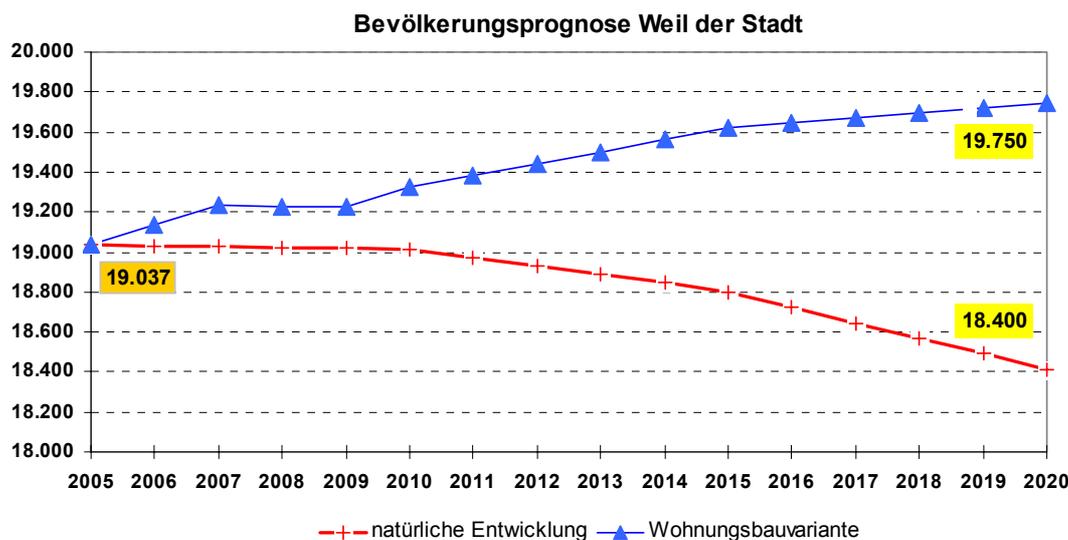
Die Ergebnisse für die Gesamtstadt werden dargestellt für:

- Bevölkerungsentwicklung in zwei Varianten:
 - Natürliche Bevölkerungsentwicklung** mit ausgeglichener Wanderungsbilanz.
 - Wohnungsbauvariante** entsprechend den Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020. Geburtenprognose als Grundlage für die Fortschreibung der Jahrgänge der Infrastrukturnachfrager.
- Altersaufbau und Wandel der Altersstruktur anhand der Szenarien der Entwicklung.
- Entwicklung Infrastrukturnachfrager
 - 2 bis 6 Jährige als potenzielle Nutzer der Kindertageseinrichtungen.
 - Grundschüler.

Einwohnerentwicklung

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Einwohnerentwicklung in Weil der Stadt anhand der beiden Entwicklungsszenarien.

Abbildung 1:



Quelle: Eigene Berechnung - Wohnbevölkerung

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Weil wird sich anhand der mittelfristigen Wohnbauflächenpotentiale, für die bereits konkrete Planungen bestehen, zum Jahr 2010 leicht erhöhen. Ab dem Jahr 2010 lässt sich, bei Realisierung der weiteren Wohnbaupotentiale, ein kontinuierlicher Einwohnerzuwachs auf ca. 19.750 Personen bis zum Jahr 2020 vorhersagen. Ohne Wohnbauentwicklung würde die natürliche Entwicklung einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 18.425 Personen zur Folge haben.

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Geburtenentwicklung anhand der beiden Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung. Die dargestellten Geburten bilden die Grundlage für die Abschätzung der Entwicklung der Infrastrukturnachfrager bei Kindergärten und Schulen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

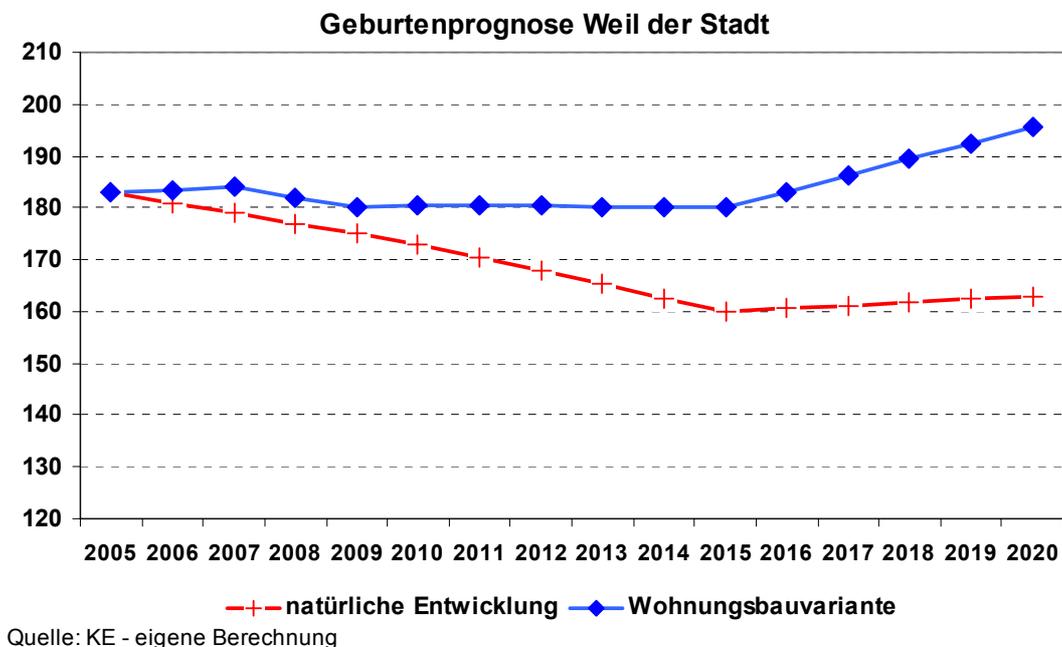
Die Berücksichtigung der örtlichen Wohnbaupotentiale lässt in den Stadtteilen folgende Einwohnerentwicklung erwarten:

- Die Bevölkerungszahl in Weil der Stadt wird von derzeit 8.895 auf 9.100 Einwohner im Jahr 2020 ansteigen. Darin ist allerdings die Realisierung der Wohnbaumaßnahme „Hügern“ in vollem Umfang eingerechnet. Die Geburtenzahlen werden sich langfristig sogar leicht erhöhen.
- Die Einwohnerzahl in Merklingen wird sich von derzeit 5.575 um rund 200 erhöhen. Diese Entwicklung läuft bei leicht steigenden Geburtenzahlen.
- In Münklingen sind nur gering ansteigende Einwohnerzahlen zu erwarten. Bei Realisierung der dargestellten Wohnbaumaßnahmen erfolgt bis 2020 ein Einwohnerplus von 50 Personen.
- In Schafhausen sowie in Hausen ergibt sich in den kommenden 15 Jahren ein Einwohnerplus von rund 10 Prozent. Im Jahr 2020 ist in Schafhausen von rund 2.250 Einwohnern auszugehen. In Hausen werden ca. 1.050 Einwohner erreicht werden.

Das Ziel einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen in allen Stadtteilen kann mit Realisierung der vorhandenen Wohnbaupotentiale erreicht werden. Berücksichtigt sind dabei ausschließlich Maßnahmen der Außenentwicklung. Über die als Ziel hervorgehobene Innenentwicklung kann eine weitere Stabilisierung bzw. ein Zuwachs der Einwohnerzahlen erfolgen. Alternativ kann auf Flächen im Außenbereich verzichtet werden.

Die differenzierten Prognosen für die Stadtteile sind im „**Arbeitsbuch**“ dargestellt.

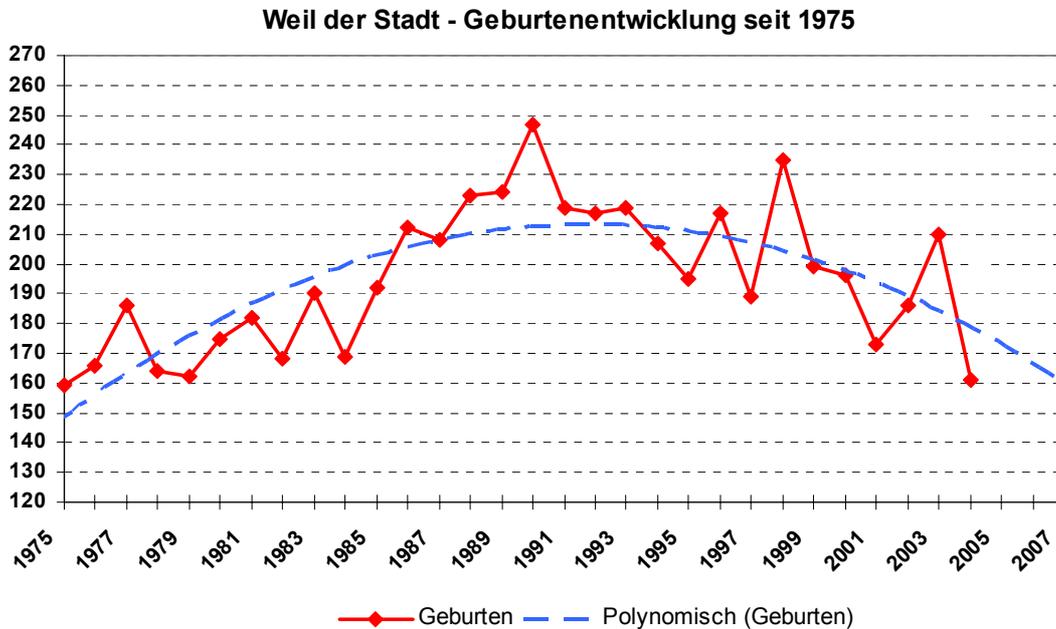
Abbildung 2:



Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Eine konstante bzw. steigende Geburtenzahl kann nur erreicht werden, wenn die geplanten Wohnungsbaumaßnahmen ausgeschöpft werden. Bei einer natürlichen Entwicklung, d.h. ohne Wanderungsgewinne, würde sich ein Rückgang von heute rund 180 auf 160 Geburten bis zum Jahr 2020 einstellen.

Abbildung 3:



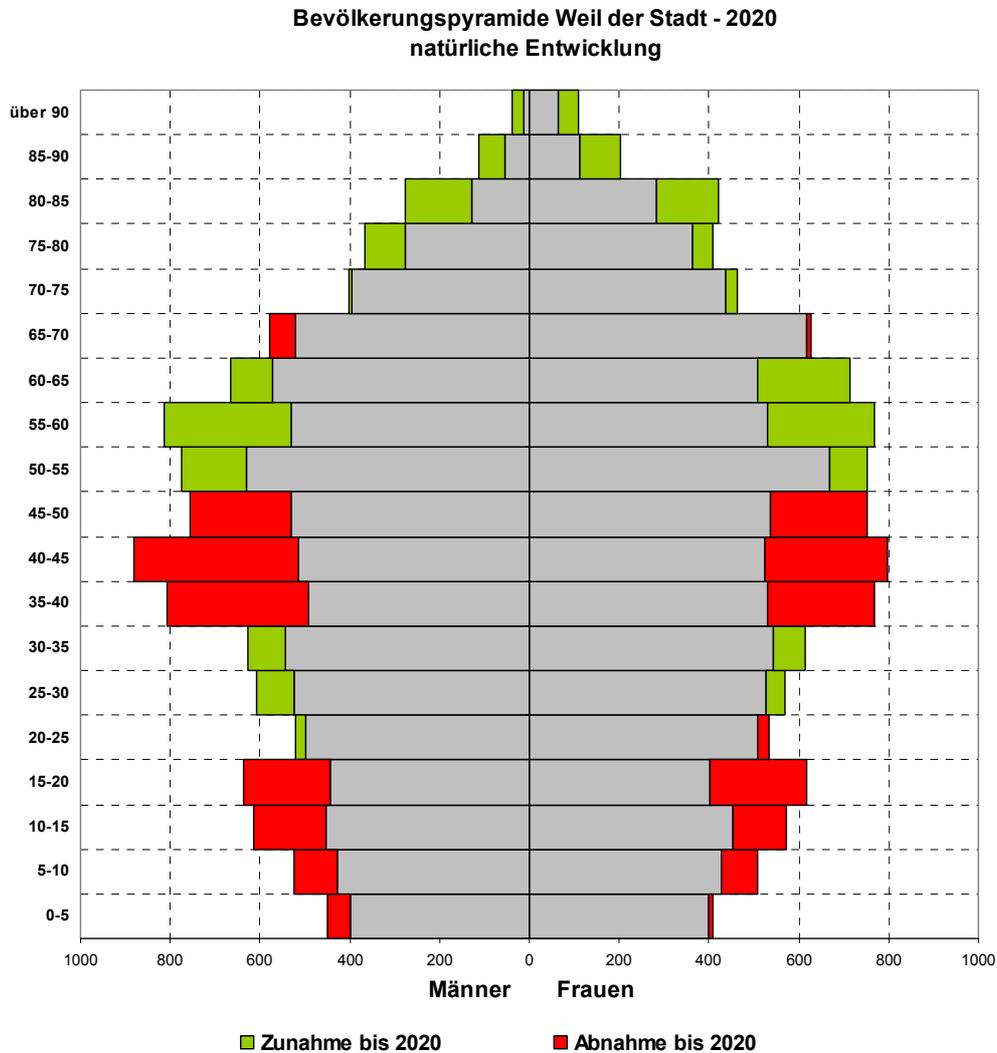
Quelle: Eigene Berechnung

Die Geburtenentwicklung seit 1975 zeigt, dass trotz des Bevölkerungszuwachses in den letzten 15 Jahren, die Geburtenzahlen heute rückläufig sind. Dies hängt neben der geringen Kinderzahl je Frau damit zusammen, dass die Zahl potenzieller Mütter rückläufig ist und nun geburtenschwächere Jahrgänge ins geburtenfähige Alter kommen.

Altersaufbau

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich im Jahr 2020 die dargestellte Bevölkerungspyramide.

Abbildung 4:



Bei einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung würde die Bevölkerungspyramide deutlich schrumpfen. Die 5er-Jahrgangsguppen der unter 20-Jährigen würden teilweise um bis zu 200 Personen zurückgehen.

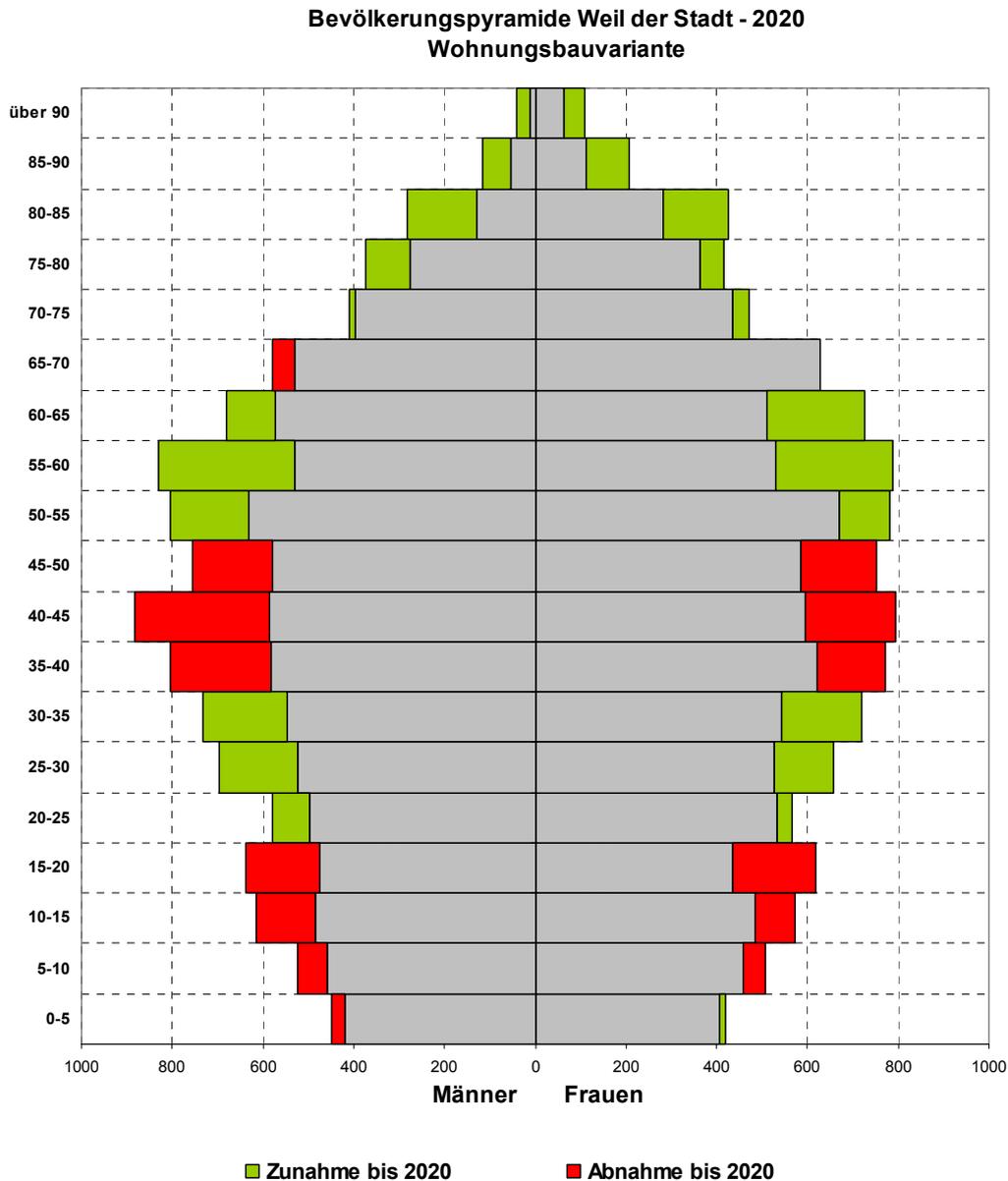
Dagegen verbreitert sich die Bevölkerungspyramide bei den älteren Jahrgängen, insbesondere, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre in 15 Jahren an der Schwelle zum Rentenalter stehen.

Besonders deutlich tritt hervor, dass sich die Zahl der Hochbetagten nahezu verdoppeln würde.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Die Veränderung der Altersstruktur anhand der weiteren Wohnbauentwicklung ist in der nachfolgenden Graphik dargestellt.

Abbildung 5:



Selbst bei Realisierung der heute vorhandenen Wohnbaupotentiale wird keine Stabilisierung des Bevölkerungssockels der Alterspyramide möglich sein. Jüngere Altersgruppen werden trotz einer weiteren Zuwanderung und des Anstiegs der Gesamtbevölkerung im Rückgang begriffen sein.

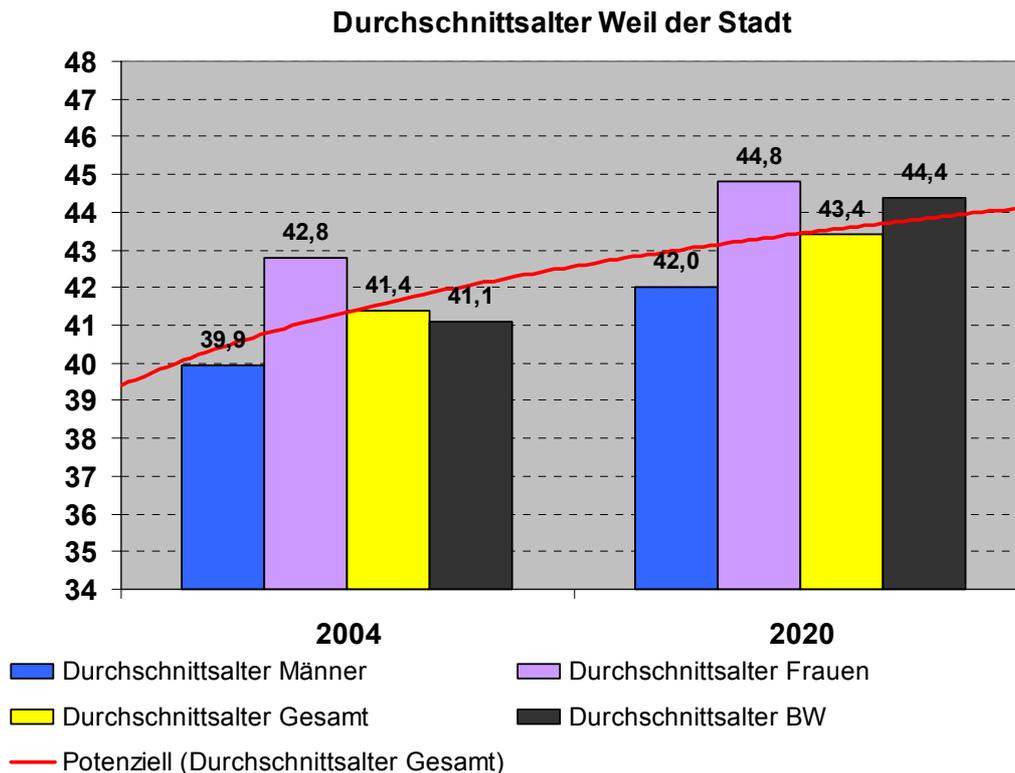
Noch deutlicher als bei einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung wachsen bei der Wohnungsbauvariante die mittleren Altersjahrgänge an. Auf die Zahl der Senioren und Hochbetagten wirkt sich die verstärkte Wohnbautätigkeit mittelfristig noch nicht aus.

Wandel der Altersstruktur

In der nachfolgenden Abbildung ist der demographische Wandel, gemessen am Durchschnittsalter, im Vergleich zum Land Baden-Württemberg dargestellt. Für das Land wird dabei die Prognose des Statistischen Landesamtes verwendet.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Weil der Stadt liegt heute leicht über dem landesweiten Wert. Deutlich wird auch, dass die in Weil der Stadt lebenden Frauen durchschnittlich um drei Jahre älter sind als die Männer.

Abbildung 6:



Aus der Realisierung der Wohnungsbauvariante würde das Durchschnittsalter in Weil der Stadt in den kommenden 15 Jahren um durchschnittlich zwei Jahre weiter ansteigen. Der Altersschnitt läge dann allerdings deutlich niedriger als der für das Land prognostizierte Wert.

Die prognostizierte Trendlinie lässt ab dem Jahr 2020 einen weiteren Anstieg des Durchschnittsalters der in Weil der Stadt lebenden Bevölkerung erwarten.

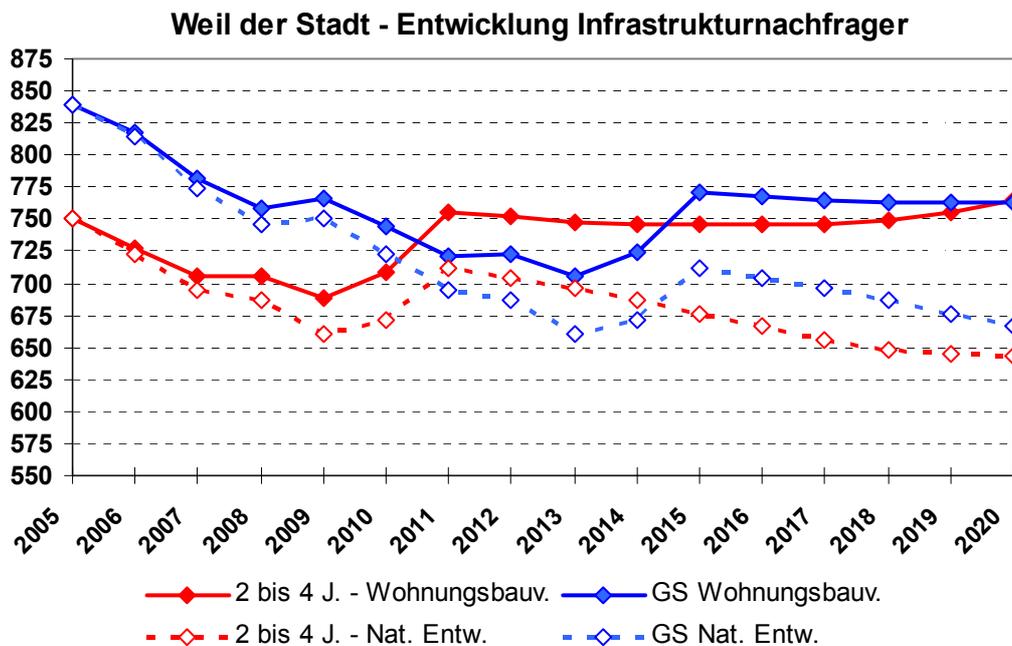
Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Infrastrukturnachfrager

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung der Infrastrukturnachfrager in Weil der Stadt anhand der beiden Szenarien der Bevölkerungsentwicklung.

Die Zahlen für die Kindergartenkinder beziehen sich auf die potenziellen Nachfrager aus vier Jahrgängen. Die tatsächliche Zahl an Kindergartenkinder liegt auch zur Mitte eines Jahres unterhalb dieses Wertes.

Abbildung 7:



Die Zahl der potenziellen Kindergartenkinder, bezogen auf vier Jahrgänge, wird in den kommenden Jahren trotz weiterer Wohnbaumaßnahmen, zunächst rückgängig sein. Erst ab dem Jahr 2010 wird sich eine Stabilisierung auf dem Niveau der heutigen Kinderzahlen bei rund 750 Kindern einstellen. Im theoretischen Fall der natürlichen Entwicklung würden die Zahlen bis zum Jahr 2020 auf rund 650 absinken.

Bei den Grundschulern ist in den kommenden Jahren ein spürbarer Rückgang absehbar. In den kommenden 8 Jahren wird deren Zahl um über 175 Kinder zurückgehen, wenn die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre der Grundschule entwachsen sein werden.

Die geplanten Wohnbaumaßnahmen lassen die Grundschüler ab dem Jahr 2015 auf einem Niveau von etwas über 760 Schülern einpendeln.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

3.4. Wohnbauflächenbedarf

Die Belegungsdichte je Wohnung liegt heute in Weil der Stadt bei 2,27 Personen. Die Belegungsdichte hat sich seit 1988 um 0,2 Personen je Wohnung reduziert. Dies bedeutet einen jährlichen Rückgang um 0,7 Prozent. Für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2020 wird ein geringerer jährlicher Rückgang der Belegung um nur noch 0,4 Prozent angesetzt. Unter diesen Annahmen liegt die Belegungsdichte im Jahr 2020 in Weil der Stadt bei 2,14 Personen je Wohnung.

Bei einer Bevölkerungszahl von 18.400 Personen („**Natürliche Bevölkerungsentwicklung**“) entsteht entsprechend ein Bedarf von 8.600 Wohnungen. Gegenüber dem Bestand von derzeit 8.388 Wohnungen bedeutet dies bis zum Jahr 2020 selbst unter den Annahmen einer leicht rückgängigen Einwohnerzahl einen zusätzlichen **Bedarf von 210 Wohneinheiten.**

Aus der **Wohnungsbauvariante** der Bevölkerungsprognose mit einer Bevölkerungszahl von 19.750 Personen ergibt sich ein Bedarf von 9.225 Wohnungen. Dies erfordert zusätzliche **830 Wohnungen.**

Dieser Bedarf verteilt sich auf:

- 615 WE durch den Zuzug von 1.350 Personen (Es kommt hierbei eine leicht höhere Belegungsdichte für Zuwanderer von 2,2 Personen in Anrechnung).
- 215 WE durch den Rückgang der Belegungsdichte.

In der nachfolgenden Abbildung werden nochmals die Eckdaten der Wohnungsprognose anhand der beiden Entwicklungsszenarien dargestellt. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage wird dabei getrennt für die Eigenentwicklung (Rückgang Belegungsdichte) und die Wanderungsgewinne dargestellt.

Tabelle 4: Bedarf an Wohneinheiten 2015 - Zusammenfassung

Szenario	Bedarf WE	Zusatzbedarf WE	darunter	
			Belegungsdichte	Wanderungen
Natürliche Entwicklung	8.600	215	+ 210*	-
Wohnungsbauvariante	9.225	830	+ 210	+ 615

*einschl. Rückgang Bevölkerungszahl

Der Umrechnung des Bedarfs an Wohneinheiten auf Bauflächen liegt eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 25 WE/ha zugrunde.

Das zusätzliche Potential durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist dabei noch nicht berücksichtigt. Ebenso ändern sich die rechnerischen Bedarfswerte durch eine Veränderung der Bebauungsdichte.

Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf (100%-Anrechnung auf neue Bauflächen)

Szenario	Wohnbaufläche	Dar. Wanderungen
Natürliche Entwicklung	8,6 ha	-
Basisvariante	33,2 ha	24,6

Quelle: Eigene Berechnung

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Für das Jahr 2020 ergibt sich selbst bei einer Eigenentwicklung ein Wohnbauflächenbedarf von über 8,6 ha. Die innerörtlichen Entwicklungsmaßnahmen sind noch nicht berücksichtigt.

Bei einer reinen Außenentwicklung ergibt sich bei der Wohnungsbauvariante ein Bedarf von rund 33,2 ha Wohnbaufläche.

Nach dem derzeitigen Planungsstand besteht ein Wohnbauflächenpotential von **36,5 ha** mit unterschiedlichem Planungsstand.

In allen Stadtteilen sind Wohnbauflächenausweisungen vorhanden. In Hausen sind 3,5 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Merklingen verfügt über rund 10 ha überplanter Fläche, darunter 2,5 ha als Mischgebiet. Über einen Bebauungsplan konkretisierte Planungen liegen in Schafhausen (6,3 ha) sowie in Münklingen (3 ha) vor.

In Weil der Stadt ist das Gebiet „Hägern“ mit einer Größe von 13,5 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

3.5. Diskussion zum demographischen Wandel

Bei der Diskussion zu den Folgen des demographischen Wandels wurden bei der kommunalen Klausurtagung am 13.01.2006 folgende Anforderungen an die Stadtentwicklung angesprochen:

- In den kommenden Jahren muss, auch bei Verwirklichung der Wohnungsbauvariante, von einem Rückgang der Zahl an Kindern und Jugendlichen ausgegangen werden. Die freien Kapazitäten sollen für eine qualitative Weiterentwicklung der Angebote genutzt werden, beispielsweise bei den Kindergärten über die Aufnahme von Kindern ab dem zweiten Lebensjahr oder zusätzliche altersgemischte Gruppen. Längerfristig muss jedoch auch möglicherweise über die Schließung von Einrichtungen nachgedacht werden.
- Weil der Stadt besitzt die entsprechende Attraktivität, um den sich ändernden Anforderungen gerecht zu werden. Folgende Prüfschritte sind erforderlich.
 1. Fortlaufende Ermittlung des Bedarfs
 2. Festlegung von Prioritäten und Projekte
 3. Sicherung einer Kontinuität bei den Einrichtungen.
- Als künftige Schwerpunkte und Projekte für infrastrukturelle Maßnahmen werden gesehen:
 - Ausbau Ganztageseschulangebote
 - Bau einer Sporthalle in Merklingen
 - Ausbau „Klösterle“ als Zentrum der Kultur in Weil der Stadt
 - Weiterentwicklung des Angebots an Freizeitanlagen/Bolzplätze
 - Sanierung bestehender Einrichtungen
 - Prüfauftrag für die Attraktivierung des Hallenbades
- Es stellt sich auch die Frage einer interkommunalen Kooperation beim Ausbau und Erhalt der Infrastruktur.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Die Entwicklung der infrastrukturellen Angebote muss immer die finanziellen Möglichkeiten im Auge haben. Dies bedarf einer Grundsatzentscheidung: „Was soll geleistet werden – Was kann geleistet werden?“.
- Die Chancen für eine weitere Zuwanderung werden in der wirtschaftsstarke Region Stuttgart gesehen. Alle bisher vorliegenden Prognosen gehen von einem weiteren Wanderungsplus in Baden-Württemberg aus.
- An weiteren Aufgaben für die Weiterentwicklung des Infrastrukturangebots werden angesprochen:
 - Die Vereinsförderrichtlinien sollten überarbeitet werden.
 - Profilierung der „Kinder- und Jugend-Stiftung“, die verschiedene Aufgabenfelder der Gemeinwesen- und Jugendarbeit abdeckt.
 - Die derzeit bestehenden flächendeckenden Jugendtreffs müssen dauerhaft aufrechterhalten, aber auch qualitativ weiterentwickelt werden.
 - Die Angebote der Kinderbetreuung sind insbesondere in den Stadtteilen auszubauen. Hier besteht noch erheblicher Nachholbedarf. Planungen zu Vorgaben sind bereits im Gange. Jedoch müssen noch die Kapazitäten ermittelt werden.
 - Einigkeit besteht über den Fortbestand der Museen und Ausstellungen als wichtige Attraktionen der Stadt. Ansatzpunkte für Verbesserungen bieten eine Überprüfung der Öffnungszeiten sowie eine Optimierung der Vermarktung.
 - Bei der Seniorenarbeit besteht ein sehr guter Standard. Hier sind insbesondere die Kirchen sehr aktiv. Besonders in den Stadtteilen besteht ein sehr starkes Eigenleben. In Weil der Stadt muss die Aktion „Miteinander-Füreinander Bürgeraktion Weil der Stadt e.V.“ besonders hervorgehoben werden. Diese kann auch Beispielcharakter für die Stadtteile haben. Insbesondere in den Stadtteilen ist die weitere Entwicklung zu beobachten.
- Eine weitere Schwerpunktaufgabe bei den Bildungsangeboten bildet der Ausbau der Sprachförderung. Eine kommunale Entscheidung hierzu steht noch aus.
- Der Steuerung der Wohnbaumaßnahmen kommt im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung eine wesentliche Rolle zu. Diese sind so auszurichten, dass es in den Stadtteilen zumindest für einen mittelfristigen Zeitraum zu einer weitgehenden Stabilisierung der Alterstruktur kommt.
- Die demographische Entwicklung erfordert bei Zuzügen infolge der Wohnbautätigkeit eine Profilierung als kinder- und familienfreundlicher Lebensort. Familien sind als Zielgruppe der Zuwanderung anzusprechen. Wanderungspole bilden das Arbeitsplatzangebot der Wirtschaftsregion, das Wohnungsangebot (Bauplätze) und das sehr gute Infrastrukturangebot. Es sind konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Dabei soll sich Weil der Stadt gezielt als kinder- und familienfreundlicher Lebensraum profilieren. Dieses betrifft auch die Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung.
- Die Leitprojekte 1: „Lebensgemeinschaft Weil der Stadt“ und 2: „Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen“ bilden konkrete Maßnahmen im Hinblick auf den demographischen Wandel.

4. LEITBILDER –ZIELE – HANDLUNGSANSÄTZE

Die Leitbilder, Ziele und Handlungsansätze wurden aus der Diskussion bei den kommunalen Klausurtagungen und den Planungswerkstätten der Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Es handelt sich dabei um die strategischen Entwicklungsperspektiven der Stadt, die über Handlungsansätze weiter konkretisiert werden. Handlungsansätze mit Projektcharakter werden im Maßnahmenprogramm des Masterplans weiter präzisiert.

4.1. Leitziel Einwohnerentwicklung

Das Leitbild zur Einwohnerentwicklung bildet den Rahmen für die strategische Ausrichtung der kommunalen Aufgabenfelder der Stadtentwicklungsplanung 2020. Es hat direkten Einfluss auf die Wohnbauentwicklung und die kommunale Infrastruktur.

Die Chancen für eine weitere Zuwanderung werden in den beschriebenen Stärken von Weil der Stadt, insbesondere im wirtschaftsstarken Umfeld der Region gesehen. Alle vorliegenden Prognosen gehen von einem weiteren Wanderungsplus in Baden-Württemberg aus, an dem auch die Stadt Weil der Stadt partizipieren möchte.

Der Gemeinderat spricht sich für ein „moderates Wachstum, orientiert am Eigenbedarf und maßvollen Wanderungsgewinnen, als Voraussetzung für den Erhalt der Bevölkerungsstruktur und eines stabilen Altersaufbaus, aus. Als Zielgruppe für die Zuwanderung sind vorrangig junge Familien anzusprechen.

Das Einwohnerziel 2020 umfasst in der unteren Marge eine Zahl von **20.000 +** Einwohnern.

Die Realisierung eines weiteren Einwohnerwachstums ist von verschiedenen Voraussetzungen abhängig:

- Die Sicherung und Weiterentwicklung des breiten Infrastrukturangebots in einem „familienfreundlichen und sozialen Weil der Stadt“.
- Die Wahrung einer ausgewogenen Sozialstruktur.
- Wohnbaumaßnahmen mit einer entsprechenden städtebaulichen Qualität.
- Die dauerhafte Lösung zentraler verkehrlicher Entwicklungsfragen.
- Die Weiterentwicklung von Stadtidentität und Stadtimage.

Soweit diese Bedingungen erfüllt werden können, sind auch weitere Wachstumswerte denkbar. Der Stadtentwicklungsplan hält einen entsprechenden Entwicklungskorridor mit optionalen Wohnbauflächen vor.

4.2. Leitbild Stadtentwicklung 2020

Die Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 orientiert sich in besonderem Maße an den Stärken und Potentialen von Weil der Stadt. Diese sollen erhalten und für die Profilierung der Stadt weiter ausgebaut werden, gerade im Hinblick auf die gesellschaftlichen und demographischen Herausforderungen.

Zu diesen besonderen Potentialen Weil der Stadt zählen:

Die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Traditionen.

Die hohe Qualität von Weil der Stadt als Wohn- und Lebensraum mit einem breiten, gut erreichbaren, Infrastrukturangebot, bei gleichzeitiger Individualität und hoher Lebensqualität der Stadtteile.

Das ehrenamtliche Engagement und vielfältige Vereinsleben sowie die Identität der Bevölkerung sowohl mit dem Stadtteil als auch der Gesamtstadt.

Die Attraktivität der Landschaft und der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, die wesentlich die Lebens- und Wohnqualität prägen.

Die vielfältigen, vernetzten Angebote der Schulstadt Weil der Stadt

Das wirtschaftlich dynamische Umfeld, das die Grundlage für ein weiteres Einwohnerwachstum bildet.

Folgende Leitsätze bilden den Rahmen für die strategische Positionierung der Stadt:

- Profilierung und Weiterentwicklung von Weil der Stadt als attraktiver Wohn- und Lebensraum, aufbauend auf den besonderen Stärken der Stadt.
- Weiterentwicklung der historischen Altstadt mit einem ausgewogenen Verhältnis von Tradition und Moderne und einer Abwägung und Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche und Interessen.
- Erhalt und Weiterentwicklung des hohen Standards der Einrichtungen von Kultur, Bildung, Betreuung und Soziales als wesentliche Standortfaktoren.
- Die demographischen Veränderungen erfordern sowohl eine weitere Profilierung als kinder- und familienfreundlicher Lebensort als auch die Anpassung der örtlichen Angebote an die veränderten Bedarfe und finanziellen Rahmenbedingungen. Dabei ist der Blick bereits heute verstärkt auf die Bedürfnisse der zunehmenden Zahl an älteren Menschen zu richten.
- Weiterentwicklung von Weil der Stadt als eine Stadt der kurzen Wege mit einer Mischung der Generationen und zukunftsweisenden Wohn- und Energieformen.
- Bei der siedlungsräumlichen Entwicklung hat die Innenentwicklung eine hohe Priorität.
- Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und hochwertigen Umwelt bei allen Entwicklungsmaßnahmen.
- Einbindung der Bürgerinnen und Bürgern in Themen und Projekte der Stadtentwicklung. Unterstützung und Qualifizierung des Ehrenamtes.

4.3. Soziales und Betreuung

Ziele

- Sicherung und Weiterentwicklung des breiten und hochwertigen Infrastrukturangebots. Bau flexibler öffentlicher Einrichtungen für unterschiedliche Nutzergruppen.
- Koordination und Vernetzung der vielfältigen Angebote und Einrichtungen unter Partizipation der Nutzer.
- Ausweitung der Jugendangebote (offene Angebote, flächendeckend, Verlängerung Öffnungszeiten) unter verstärkter Einbindung des Ehrenamtes. Gewährleistung einer Betreuung von Treffpunkten durch Sozialarbeiter, Stadtjugendreferenten, sowie Ehrenamtliche.
- Enge Verknüpfung von Jugend- und Sozialarbeit.
- Bedarfsgerechter Ausbau der Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche. Eltern und Müttern soll die Berufstätigkeit sowie eine soziale und finanzielle Unabhängigkeit ermöglicht werden.
- Seniorengerechtes Weil der Stadt. Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum und Ausbau des Angebots an betreuten Wohnformen. Abbau des Defizits bei den Pflegeplätzen mit einer Anpassung an die steigende Zahl älterer Menschen.
- Verstärkte Integration von Migranten. Forcierung von Integrationsmaßnahmen über das Ehrenamt durch Vereine und Kirchen.

Handlungsansätze

- Die Maßnahmen im Bereich Soziales und Betreuung stehen u.a. in Zusammenhang mit Leitprojekt 1: „Lebensgemeinschaft Weil der Stadt“.
- Die heute flächendeckenden Jugendtreffs in den Stadtteilen sind zu erhalten und konzeptionell weiterzuentwickeln. Maßnahmen müssen im Einzelfall festgelegt werden.
- Es stellt sich die Frage einer interkommunalen Kooperation beim Ausbau und Erhalt der Infrastruktur.
- Weiterentwicklung der Seniorenarbeit am Beispiel der Aktion „Miteinander-Füreinander Bürgeraktion Weil der Stadt e.V.“. Diese kann auch Beispielcharakter für die längerfristige Weiterentwicklung der Angebote in den Stadtteilen haben.
- Prüfung eines Bürgertreffs als Raum für Migranten.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben*

4.4. Bildung

Ziele

- Als Leitsatz steht die „Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen“.
- Erhalt des hochwertigen Angebotes im schulischen Bereich mit seiner regionalen Ausstrahlung.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Profilierung und Weiterentwicklung der Angebote und Betreuungsformen an den Schulen über eine enge Kooperation der Schulen und einer Vernetzung von Vorschulbereich und Schule.
- Verstärkte Kooperation von Schulen und Vereinen beim Ausbau der Betreuungsangebote über gezielte Projekte.
- Einbeziehung des Ehrenamtes über Eltern, Vereine und Initiativen bei der Gestaltung und Weiterentwicklung der Schulangebote.
- Erhalt der Grundschulen vor Ort.
- Sicherung der Anbindung der Stadtteile (Baugebiete) an die Schulen über den ÖPNV und ein sicheres Radwegenetz.
- Erhalt und Ausbau der Angebote für Informations- und Bildungsbedürfnis über die VHS hinaus. Die städtische Kultur- und Erwachsenenarbeit versteht sich subsidiär zu freien Angeboten und Vereinen.
- Schaffung von Netzwerken der örtlichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und Institutionen. Einbindung der Vereine und des Ehrenamtes.

Handlungsansätze

- Die Maßnahmen im Bereich Bildung stehen in Zusammenhang mit Leitprojekt 2: „Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen“.
- Schaffung flexibler Betreuungskonzepte über den Ausbau von Ganztageschulen hinaus, beispielsweise durch Hortgruppen, altersgemischte Betreuung an Grundschulen und Kindergärten.
- Schulübergreifende Angebote sind in die Bildungsarbeit an den Schulen zu integrieren.
- Ausbau und Weiterentwicklung der Schulsozialarbeit, u.a. in Verbindung mit den angestrebten Ganztageschulangeboten.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben*

4.5. Kultur und bürgerschaftliches Engagement

Ziele

- Ausbau und Weiterentwicklung des bürgerschaftlichen Engagements über die „Anerkennungskultur“ und Qualifizierung des Ehrenamtes.
- Erhalt und Ausbau bestehender Angebote und Einrichtungen. Optimierung der Koordination und Vernetzung der bestehenden Angebote und Initiativen.
- Flächendeckender Ausbau der Bürgertreffpunkte als generationenübergreifende Einrichtungen.
- Bindung der Jugend an die örtlichen Vereine. Unterstützung der Vereinsarbeit mit besonderer Ausrichtung auf die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen.
- Gewährleistung einer einheitlichen Präsentation der Vereine, Verbände und Institutionen mit einer engen Informationsvernetzung.
- Profilierung und Koordination des kulturellen Angebots. Überprüfung und Definition des Standards von Kultureinrichtungen und Angeboten.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Verstärkte Einbindung und Integration ausländischer Kulturvereine.
- Erhöhung der Stadtidentität und des Stadtimages. Förderung und Erhalt der Identität in den Stadtteilen, Sicherung der Vereinsvielfalt und des kulturellen sowie sozialen Lebens. Förderung von lokalen Eigeninitiativen.

Handlungsansätze

- Die Maßnahmen im Bereich der Kultur und des bürgerschaftlichen Engagements stehen in Zusammenhang mit dem Leitprojekt 1 „Lebensgemeinschaft Weil der Stadt“.
- Durchführung „Runder Tische“, Fachforen mit Vereinen und Initiativen zur Konkretisierung der Umsetzungsschritte.
- Prüfung eines Koordinators für bürgerschaftliches Engagement. Es bedarf der Klärung, ob die Aufgabe einer bestehenden hauptamtlichen Stelle zugeordnet werden kann.
- Initiierung von Patenschaften mit Senioren: Z.B. Senioren-Kinder, Ersatzoma, Patenschaft bei Ausbildungssuche.
- Einführung einer Anerkennungsfeier oder eines Anerkennungstags für Ehrenamtliche.
- Aufgreifen von Maßnahmen zur Unterstützung und Qualifizierung des Ehrenamtes.
- Koordination der Räumlichkeiten zur besseren Nutzung vorhandener Ressourcen (u.a. Schulräume).
- Ausbau des „Klösterles“ zum Zentrum für Kultur in Weil der Stadt.
- Die Wendelinskapelle ist als Ort der Kultur (Bildende Kunst) aufzuwerten.
- Weitere Handlungsansätze sind in einem Internetportal, einem „zentralen Kulturmanager“ oder verstärkter Plakatierung zu sehen.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben*

4.6. Freizeit und Sport

Ziele

- Förderung und Profilierung einer Vielfalt an Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einer gezielten Schwerpunktbildung.
- Unterstützung der Vereine und Sicherung der Rahmenbedingungen für das vielfältige Vereinsleben. Erarbeitung neuer Vereinsförderrichtlinien.
- Förderung vereinsungebundener (informeller) Sportangebote unter dem Stichwort „Bewegung für alle“.
- Ausbau und Aufwertung der Naherholungsmöglichkeiten und Freizeitangebote.
- Erhalt und Weiterentwicklung des Spiel- und Bolzplatzangebots.
- Ausschöpfen der Potentiale von Freizeit und Naherholung für den Tagestourismus. Insbesondere die S-Bahn-Anbindung ist dabei hervorzuheben.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Handlungsansätze

- Verbesserte Pflege und Ausschilderung der Rad- und Wanderwege sowie der Freizeitangebote, auch über Gemeindegrenzen hinweg.
- Weitere Handlungsansätze werden im Leitprojekt 6. „Naherholungsgebiete“ präzisiert.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben*

4.7. Wohnbauentwicklung - Siedlungsflächenentwicklung

Ziele

- Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität und eines familienfreundlichen Umfeldes bei allen Wohnbauentwicklungsmaßnahmen.
- Es besteht das siedlungsräumliche Leitbild einer kompakten Stadt. Dieses erfolgt durch die Ausweisung zentral gelegener Wohnbauflächen mit einer Anbindung an bestehende Infrastrukturen.
- Es gilt der Grundsatz einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Ergänzend zu den Maßnahmen der Innenentwicklung sind für die Stabilisierung der Einwohnerzahlen maßvolle Entwicklungen im Außenbereich erforderlich.
- Realisierung durchmischter Baugebiete mit Bauformen für unterschiedliche Zielgruppen mit besonderer Ausrichtung auf die Bedürfnisse von Familien. Es erfordert eine qualifizierte Diskussion um städtebauliche Dichte.
- Sicherung finanzierbaren Wohnraumes für unterschiedliche Zielgruppen, u.a. mit einer Forcierung des Mietwohnungsbaus.
- Schaffung flexibler Gebäude und neuer Wohnformen für Jung und Alt mit einer Förderung einer Mischung der Generationen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer Menschen.
- Sicherung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen mit einer Konzentration der Wohnbauentwicklung auf die Stadtteile Weil der Stadt und Merklingen. Diese nehmen verstärkt Aufgaben der Siedlungsfunktion wahr.
- Gewährleistung einer ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung mit Sicherung der Übergänge von Siedlung und Landschaft unter Berücksichtigung von Naherholungsbereichen.
- Profilierung von Weil der Stadt als Vorreiter für moderne Energiekonzepte. Themen bilden hierbei Solarenergie, Photovoltaik, Blockheizkraftwerke sowie ein Energiecheck für ältere und kommunale Gebäude.

Handlungsansätze

- Bei den Maßnahmen ist auf Leitprojekt 5 „Siedlungsentwicklung“ zu verweisen.
- Für die Förderung des Wohnens in der Innenstadt und den Ortskernen sind gezielte Modellvorhaben zu entwickeln. Die Umsetzung steht in Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung. Ein Schwerpunkt liegt auf der Schaffung seniorengerechten Wohnraums und beim Wohnraum für junge Familien.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Entwicklung eines Pilotprojektes zu den Themen neue Energieformen, kurze Wege, Nachbarschaften, Mischung Generationen, Barrierefreiheit und seniorenrechtliches Wohnen. Hierfür eignet sich beispielsweise das Gebiet Krautgärten in Weil der Stadt. Realisierung unter Prüfung von Fördermaßnahmen und -programmen.
- Städtebauliche Aufwertung der Siedlungsränder und Ortseingänge.
- Es sollen Maßnahmen zur Energieoptimierung im Bestand geprüft werden. Hierzu sollen Modellprojekte entwickelt werden. Besonders anzusprechen ist dabei eine Energieoptimierung öffentlicher Gebäude.
- Erarbeitung und Dokumentation von Beispielen für durchmischte Wohnformen (Erfahrungsberichte).
- Erarbeitung und Dokumentation von Beispielen für kostengünstiges Bauen. Es ist dabei auf Erfahrungen bestehender Konzepte zurückzugreifen.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben.*

4.8. Entwicklung Innenstadt und Ortskerne

Ziele

Innenstadt

- Erhalt und Aufwertung der Altstadt sowohl als historisches Erbe als auch als Bestandteil der modernen Stadt. Dies umfasst auch die Lösung verkehrlicher Fragen und die Parkierungssituation. Erhalt der Balance zwischen historischer Tradition und neuen Anforderungen.
- Prüfung der Möglichkeiten für eine weitere Verkehrsberuhigung der Innenstadt nach der Fertigstellung der Nord- und Südumgehung. Prüfung von Übergangslösungen für vordringliche Entwicklungsmaßnahmen.
- Gezielte Lenkung motorisierter Kunden und Besucher an innenstadtnahe Parkierungsschwerpunkte.
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer.
- Aufwertung und Erhalt der Lebens- und Wohnqualität. Ausbau vielfältiger Wohnformen mit einer Mischung der Generationen. Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes.
- Erhalt und Förderung des Wohnens in der Innenstadt. Ausbau vielfältiger Wohnformen mit einer Mischung der Generationen.
- Vereinbarkeit von historischer Altstadt und Erfordernissen des Einzelhandels.
- Erhöhung der Zentralitätsfunktion der Innenstadt über einen Ausbau des Einzelhandels und der Dienstleistungsangebote.

Ortskerne

- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion und der Funktionenvielfalt in den zentralen Ortslagen.
- Sicherung und Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche, u.a. durch die Weiterentwicklung der Betreuungs- und informeller Spiel- und Freizeitangebote.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen über die langfristige Umwandlung des Wohnungsbestandes in seniorengerechten Wohnraum.
- Für die Zielgruppe der Familien sind Baumöglichkeiten am Ort zu sichern. Bei der baulichen Entwicklung sind insbesondere generationenübergreifende, flexible Wohnformen anzustreben.
- Erhalt der historischen Bausubstanz. Durchführung weiterer Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen.
- Erhalt der Infrastruktur in den Stadtteilen über eine weitere bauliche Entwicklung.
- Lösung verkehrlicher Fragen mit dem Ziel einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Lenkungs- und Rückbaumaßnahmen).
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel bezogen auf Parken, Aufenthaltsqualität, Querungsmöglichkeiten und Sicherheit.
- Förderung und Erhalt der Identität in den Stadtteilen. Sicherung der Vereinsvielfalt und des kulturellen und sozialen Lebens. Förderung von lokalen Eigeninitiativen und des bürgerschaftlichen Engagements.

Handlungsansätze

- Die Umsetzung erfolgt im wesentlichen über das Leitprojekt 4: „Gestaltungsoffensive Innenstadt.“ Dieses umfasst die Durchführung verschiedener Maßnahmen zur Aufwertung und zum Schutz der Altstadt: Maßnahmenschwerpunkt Marktplatz/Stuttgarter Straße, Belebung Viehmarktplatz, Gebäude-, Nutzungsaufwertungen, Beleuchtung, Aufwertung Stadteingänge, Brunnen, Aufwertung Gässchen, Durchführung von Events und Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit.
- Neuorganisation des Parkierungssystems (Parken Innenstadtring, Schaffung Ergänzungsstandort eines neuen Parkhauses, abgestuftes Systems für Parkierungszonen, Bewirtschaftung) in Abstimmung mit einem Verkehrskonzept. Die Maßnahme steht in Zusammenhang mit dem oben beschriebenen Leitprojekt 4.
- Prüfauftrag für die unmittelbare Anbindung der Innenstadt mit dem ÖPNV (u.a. Ringbuslinie Stadtteile – Innenstadt).
- Erweiterung des Angebots an Märkten (Bauernmarkt).
- Aufgreifen gezielter Maßnahmen für die Förderung des Wohnes in der Innenstadt, beispielsweise über einen Preis für Baukultur.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben*

4.9. Freiraum/Ökologie

Ziele

- Sicherung der verschiedenen Landschaftsfunktionen.
- Erhalt und Aufwertung der Übergänge von Siedlung und Landschaft.
- Schutz der natürlichen Umwelt und der Naherholungsmöglichkeiten bei allen siedlungsräumlichen und verkehrlichen Maßnahmen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Umsetzung des begonnenen Würmprojektes mit folgenden Zielsetzungen:
 - Ausbau des Hochwasserschutzes in den Siedlungsbereichen.
 - Ökologische Renaturierung der Würm.
 - Erlebarmachung der Würm, u.a. in Zusammenhang mit dem Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes.
- Integration der Maßnahmen in bestehende regionale Konzepte.
- Aufgreifen von Fördermöglichkeiten und des bürgerschaftlichen Engagements bei der Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen.

Handlungsansätze

- Die Handlungsansätze und Maßnahmen sind im wesentlichen im Leitprojekt 6: „Naherholungsgebiete“ sowie bei den Ausführungen zum Verkehr mit einem Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes beschrieben.
- Es ist auf die Handlungsansätze einer Erschließung und Nutzbarmachung des Grüngürtels (Grünes –U) in Weil der Stadt für Fußgänger sowie das Leitprojekt 7: Würmprojekt/Plenum Heckengäu zu verweisen.
- Beim möglichen Bau einer Umfahrung sind die Auswirkungen auf Naherholungs- und Wohngebiete zu prüfen. Die Folgen eines Eingriffs sind dabei zu minimieren.
- Es sollen weitere Spiel- und Treffmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Außenbereich der Siedlungen geprüft werden.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben*

4.10. Verkehrsentwicklung

Ziele

- Es soll eine langfristige Lösung für die Entlastung der Ortsdurchfahrten gefunden werden. Hierfür ist auch die Option einer Ortsumfahrung von Merklingen und Hausen offen zu halten.
- Lösung verkehrlicher Fragen – insbesondere in den Stadtteilen - mit dem Ziel einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und der Schaffung von Aufenthaltsqualität über Lenkungs- und Rückbaumaßnahmen.
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes unter Gewährleistung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Gezielte Führung der Fußgänger und Radfahrer u.a. über eine bessere Ausschilderung in Abstimmung mit benachbarten Kommunen.
- Optimierung der Anbindung der Stadtteile mit zusätzlichem ÖPNV-Angebot.

Handlungsansätze

- Offenhalten der Planungsvariante für die Ortsumfahrung Merklingen und Hausen anhand der vom Gemeinderat festgelegten Trasse mit Darstellung der verkehrs- und siedlungsräumlichen Konsequenzen im Stadtentwicklungsplan. Diese beziehen sich auf die siedlungsräumliche Entwicklung Prüfung der Wirksamkeit großräumiger verkehrlicher Maßnahmen als Grundlage für die Entscheidung über den Bau einer Umgehungsstraße.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Beim möglichen Bau einer Umfahrung sind die Auswirkungen auf Naherholungs- und Wohngebiete zu prüfen. Die Folgen eines Eingriffs sind dabei zu minimieren.
- Gestaltung eines barrierefreien Bahnhofs mit der Prüfung einer Unterführung für den Radverkehr.
- Fortlaufende Prüfung der Möglichkeiten für eine Optimierung des ÖPNV-Netzes. Die Realisierungsmöglichkeiten eines Ringverkehrs zwischen den Stadtteilen sind dabei zu prüfen. Im Zuge der „Zukunftsoffensive Innenstadt“ sind Möglichkeiten für eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zu prüfen.
- *Weitere Maßnahmen sind im Masterplan Weil der Stadt 2020 beschrieben*

4.11. Gewerbeentwicklung

Ziele

- Es sollen Wege für die Erweiterung des eingeschränkten gewerblichen Flächenangebotes gefunden werden. Dabei sind auch interkommunale Ansätze und Mischgebietsausweisungen zu prüfen.
- Ausbau des Angebots an qualifizierten Arbeitsplätzen über eine maßvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen, kleinteiligen Struktur. Zielgruppen der Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung sind in erster Linie die IT- Branche und Dienstleistungen.
- Aktivierung der Wirtschaftsförderung und der Standortwerbung zur Förderung und zum Ausbau der Wirtschaft und Arbeitsplätze. Abstimmung mit den Aufgabenfeldern Tourismus, Einzelhandel, Stadtwerbung.
- Aufwertung bestehender Gewerbegebiete mit einem Ausbau des Arbeitsplatzangebotes
- Förderung des Tagestourismus.

Handlungsansätze

- Die Handlungsansätze und Maßnahmen sind im wesentlichen im Leitprojekt 8: „Standortpflege“ sowie Leitprojekte 9: „Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement“ beschrieben.
- Prüfung einer vermehrten Ausweisung von Mischgebieten für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk. Anpassung der Bebauungspläne ausgewählter Gebiete
- Anregungen zur Wirtschaftsförderung für die Zielgruppen Gewerbe, Handwerk und Industrie beziehen sich auf die Durchführung von „Energietagen“.
- Beteiligung an regionalen Ausstellungen oder Messen für eine Marktvergrößerung und verstärkter Standortpräsenz als Aufgabe eines Standort- und Stadtmarketing.
- Handlungsansätze beim Tourismus befassen sich mit Themenführungen für unterschiedliche Zielgruppen, eine attraktivere Ausschilderung der Sehenswürdigkeiten und die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes.
- Erforderlich sind Verbesserungen in der Gastronomie (Gutscheinheft) und dem Beherbergungsgewerbe.

4.12. Einzelhandel und private Dienstleistungen

Ziele

- Optimierung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Innenstadt über eine Gestaltungsoffensive Innenstadt.
- Sicherung der innerstädtischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel über die Optimierung der Parkierungs- und Verkehrskonzepte. Gewährleistung einer Vereinbarkeit von historischer Altstadt und Erfordernissen des Einzelhandels.
- Ausbau des Einzelhandels und der Dienstleistungen über gemeinsame Maßnahmen von Einzelhandel und Stadt. Enge Abstimmung der Ziele und Interessen zwischen Einzelhandel und Stadt.
- Erhalt eines ausgewogenen Verhältnisses von Innenstadt und nicht-integrierten Standorten.
- Ausbau des Erlebniseinkaufs in der Innenstadt unter Verbindung mit Kultur, Denkmalpflege und Events.
- Zusammenführung und Organisation der Eigeninteressen der Einzelhändler mit einer Optimierung der Werbemaßnahmen und der Außendarstellung. Optimierung und Ausbau der Aktivitäten des Einzelhandels im Gewerbeverein.
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen unter Verbesserung der betrieblichen Rahmenbedingungen.

Handlungsansätze

- Die Maßnahmen werden im wesentlichen über das Leitprojekt 10: „Einzelhandels-/Stadtmarketingkonzeption“ umgesetzt.
- Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den innerstädtischen Einzelhandel ist auch Inhalt des Leitprojektes 4: „Gestaltungsoffensive Innenstadt – Anbindung Wolldeckenareal.“
- Prüfung der Personalkapazitäten von Stadt und Gewerbeverein vor dem Hintergrund einer Konzeption. Eine Aufgabenbeschreibung ist in Abstimmung mit den Aufgaben der Wirtschaftsförderung zu prüfen.
- Erarbeitung eines Rahmenplans zum Leerstandsmanagement.
- Abstimmung zur Verlässlichkeit der Öffnungszeiten (Festlegung Kernöffnungszeiten bezogen auf Mittwochnachmittag und Montag).

5. MAßNAHMENPLAN STADTENTWICKLUNG WEIL DER STADT 2020

5.1. Strategische Ausrichtung

Die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklungsplanung bezieht sich einerseits auf die besonderen Stärken und Potenziale der Stadt, die es für eine Profilierung gezielt einzusetzen gilt und andererseits auf die Herausforderungen des demographischen Wandels.

Die besonderen Qualitäten Weil der Stadts sind unter Kapitel 4.2. beschrieben.

Auf die Herausforderungen des demographischen Wandels wird mit einer Doppelstrategie reagiert:

- Einer **Anpassungsstrategie**, durch eine Umwandlung oder Rückbau der Infrastruktur, die Ausrichtung der Stadtgesellschaft auf die steigende Zahl an Senioren und eine nachhaltige Stadtentwicklung.
- Einer **Präventionsstrategie** mit einer vorausschauenden Abfederung der Auswirkungen durch die Förderung der Kinder- und Familienfreundlichkeit als Voraussetzung für weiteres Einwohnerwachstum.

Dieser strategischen Zielsetzung stehen folgende Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans 2020 gegenüber.

	Strategie	Masterplan
Stärken – Potentiale	Historische Altstadt	Leitprojekt 4: Gestaltungsoffensive Innenstadt – Anbindung Woldeckenareal
	Attraktiver Wohn- und Lebensraum (Infrastruktur) und Qualität der Stadtteile	Leitprojekt 3: Entwicklung Ortskerne Leitprojekt 10: Einzelhandels-/Stadtmarketingkonzeption Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau der Infrastruktur (5.2.1.) sowie zur verkehrlichen Anbindung der Stadtteile (5.2.4.)
	Ehrenamt, Vereinsleben und Identität	Leitprojekt 1: Lebensgemeinschaft Weil der Stadt
	Landschaft, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten	Leitprojekt 6: Naherholungsgebiete Leitprojekt 7: Würmpprojekt / Plenum Heckengäu
	Schulstadt Weil der Stadt	Leitprojekt 2: Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen
	Wirtschaftlich dynamisches Umfeld	Leitprojekt 8: Standortpflege Leitprojekt 9: Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

	Strategie	Masterplan
Herausforderungen demographischer Wandel	Anpassung Infrastruktur	Prüfaufträge zur Weiterentwicklung Infrastruktur mit Projektschwerpunkten (5.2.1.)
	Kommune und Senioren	Leitprojekt 1: Lebensgemeinschaft Weil der Stadt
	Nachhaltige Stadtentwicklung	Maßnahmen nachhaltiger Stadtentwicklung: Innenentwicklung, kurze Wege, Mischung Wohnformen, Dichte, Erhalt historischer Bausubstanz, Energiekonzepte (5.2.2.)
	Kinder- und Familienfreundlichkeit	<i>Siehe unter den nachfolgend beschriebenen Bausteinen Kinder- und Familienfreundlichkeit</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinderbetreuung 	Maßnahmen für den Ausbau bzw. die Anpassung der Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche (5.2.1.)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnmöglichkeiten 	Maßnahmen Wohnungsbau und Siedlungsflächenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppe der Familien (5.2.2.)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung 	Leitprojekt 2: Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitsplätze 	Leitprojekt 8: Standortpflege Leitprojekt 9: Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integration und Partizipation 	Leitprojekt 1: Lebensgemeinschaft Weil der Stadt
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infrastruktur 	Leitprojekt 2: Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau der Infrastruktur (5.2.1.) s
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnumfeld und Freizeit 	Leitprojekt 6: Naherholungsgebiete Maßnahmen der Freiraumentwicklung und Ökologie (5.2.3.)	

5.2. Leitprojekte

Den nachfolgend beschriebenen Leitprojekten kommt eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsplanung zu. Leitprojekte sind dadurch definiert, dass sie in besonderer Weise zur Profilierung von Weil der Stadt beitragen sowie Antworten auf die zentralen Herausforderungen der Zukunft geben.

Die Leitprojekte wurden bei den Einstiegs Klausurtagungen durch den Gemeinderat festgelegt und in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus den Planungswerkstätten wurden in die Ausformulierung der Leitprojekte eingebunden.

Es werden folgende zehn Leitprojekte festgelegt, die im Anschluss differenziert beschrieben werden.

Leitprojekt 1: Lebensgemeinschaft Weil der Stadt

Leitprojekt 2: Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen

Leitprojekt 3: Entwicklung Ortskerne

Leitprojekt 4: Gestaltungsoffensive Innenstadt – Anbindung Woldeckenareal

Leitprojekt 5: Siedlungsentwicklung

Leitprojekt 6: Naherholungsgebiete

Leitprojekt 7: Würmprojekt / Plenum Heckengäu

Leitprojekt 8: Standortpflege

Leitprojekt 9: Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement

Leitprojekt 10: Einzelhandels-/Stadtmarketingkonzeption

5.2.1. Leitprojekt 1: „Lebensgemeinschaft Weil der Stadt“

Ausgangslage:

Das hochwertige und breite Infrastrukturangebot der Stadt wird wesentlich durch das ehrenamtliche Engagement getragen. Grundlage hierfür ist die große Vereinsvielfalt und verschiedene generationenübergreifende Initiativen. Das Engagement der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt bezieht sich auf die Felder Soziales, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport. Für den Erhalt des sehr guten Standards an Einrichtungen, Angeboten und Initiativen muss das ehrenamtliche Engagement weiterentwickelt und ausgebaut werden. Es geht dabei besonders um die Aktivierung der Senioren, deren Zahl im Zuge des demographischen Wandels einen erheblichen Zuwachs erfahren wird.

Viele erfolgreiche Ansätze für bürgerschaftliches Engagement bestehen bereits, anderes muss neu belebt oder optimiert werden. Besonders zu verweisen ist dabei auf die sehr erfolgreiche Initiative „Miteinander-Füreinander Bürgeraktion Weil der Stadt e.V.“, die sich auf die Kernstadt konzentriert. Einen weiteren Ansatzpunkt bilden die sehr aktive Vereinsjugendarbeit sowie die kirchlichen Angebote, die ebenso Anknüpfungspunkte für Integrationsbemühungen bilden.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Aufgabe für die Zukunft ist eine bessere Koordination und Vernetzung der Initiativen. Neue Ansätze und Konzepte dürfen die bestehenden Strukturen nicht gefährden oder ersetzen sondern sollen diese effektiv vernetzen und ausbauen.

Das Beispiel des „Miteinander-Füreinander Bürgeraktion Weil der Stadt e.V.“ soll dabei auf die Stadtteile ausgeweitet werden. Eine zentrale Rolle bei der Aktivierung des ehrenamtlichen Engagements spielt der Ausbau der Anerkennungskultur.

Zielsetzung:

- Ausbau, Koordination, Vernetzung und Stabilisierung der vorhandenen Angebote und Initiativen mit einer Ausweitung auf die Stadtteile.
- Prüfung von Möglichkeiten für eine Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in kommunalpolitische Entscheidungsprozesse und eine Stärkung des ehrenamtlichen Engagements.
- Optimierung und Ausbau bestehender Angebote und Einrichtungen, orientiert am positiven Beispiel der Initiative „Miteinander-Füreinander Bürgeraktion Weil der Stadt e.V.“.
- Fortführung der generationenübergreifenden Vereinsarbeit mit besonderer Ausrichtung auf die Zielgruppen der Kinder und Jugendlichen.
- Ausbau und Weiterentwicklung der „Anerkennungskultur“ und Qualifizierung des Ehrenamtes.
- Herausarbeitung der Schnittstellen zwischen Ehrenamt und professionellen Strukturen.

Umsetzung:

- Bestandserfassung vorhandener Angebote und Initiativen.
- Die Einsatzmöglichkeiten für ehrenamtliches Engagement sind zu klären bzw. zu definieren.
- Prüfaufgabe an die hauptamtlichen Stellen, ob diese den Anforderungen genügen und wo möglicherweise eine neue Aufgabenbeschreibung für eine Ausweitung und Koordination der hauptsächlich ehrenamtlichen Initiativen erforderlich ist.
- Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen für das Ehrenamt mit einer fortlaufenden Förderung und Unterstützung des ehrenamtlich Tätigen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.2. Leitprojekt 2: Schulstadt Weil der Stadt – Lebenslanges gemeinsames Lernen

Ausgangslage:

Neben dem flächendeckenden Grund- und Hauptschulangebot tragen insbesondere Gymnasium, Realschule und Förderschule zur Umlandbedeutung der Schulstadt Weil der Stadt und zur Standortattraktivität bei. Es gibt eine Vielfalt von Kindergärten und Vorschulangeboten als Grundlage für die Profilierung und die Vernetzung der Bildungsarbeit. Es bestehen die Angebote der Musikschule, der Erwachsenenbildung sowie ein vielfältiges Vereinsangebot und Initiativen als Ansatzpunkte für ein lebenslanges, gemeinsames Lernen.

Als Aufgaben der Zukunft sind der Ausbau der Ganztagesbetreuungsangebote an den Schulen, zusammen mit der Schulsozialarbeit, eine enge Koordination und Vernetzung der Schulen, aber auch von vorschulischer Bildung und Schulen sowie von Schule und Eltern zu sehen.

Zielsetzung:

- Sicherung und Weiterentwicklung der differenzierten Angebote an Schulen im Sinne des Leitgedankens eines gemeinsamen, lebenslangen Lernens.
- Einrichtung vielfältiger Ganztagesbetreuungsangebote an den Schulen in Verbindung mit dem Ausbau der Schulsozialarbeit.
- Zusammenarbeit der Schulen als Netzwerk von Angeboten und Infrastruktur.
- Vernetzung von Vorschulbereich und Schule. Besonders anzusprechen ist dabei den Ausbau der Sprachförderung. Sicherung einer Durchgängigkeit der Angebote von Kindergarten und Schule.
- Verstärkte Kooperation von Schulen und Vereinen beim Ausbau der Betreuungsangebote über gezielte Projekte. Es sind schulübergreifende Angebote in die Bildungsarbeit an den Schulen zu integrieren.
- Einbeziehung von Eltern und des Ehrenamtes bei der Profilierung der Schulangebote.
- Ausbau der Schulsozialarbeit als integrierter Bestandteil der Schulen.

Umsetzung:

- Erarbeitung einer Raumkonzeption zur Schulentwicklung unter Berücksichtigung des sich verändernden sowohl quantitativen (Schülerzahlen) als auch qualitativen Raumbedarfs (Ganztagesangebote). Überprüfung der Kapazität der Schulen, bezogen auf Räumlichkeiten und Ausstattung.
- Wichtig ist eine Aufgabenprüfung und mögliche Umschichtung innerhalb der Verwaltung.
- Durchführung eines Pilotprojektes für die Einrichtung einer Ganztageschule.
- Weitere Konkretisierung der Umsetzungsschritte bei Runden Tischen, Fachforen etc. unter Einbindung der verschiedenen Bildungsträger.
- Es gilt die Klärung der Frage, ob die Koordination dieser Aufgabe in einen Ausschuss überführt wird.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.3. Leitprojekt 3: Entwicklung Ortskerne

Ausgangslage:

In den Ortskernen der Stadtteile Hausen, Merklingen, Münklingen und Schafhausen ist heute noch das historische Erbe ablesbar. Verschiedene städtebauliche Ensembles und Zeugen der Vergangenheit prägen das Bild.

Trotz durchgeführter Maßnahmen der Dorfentwicklung bestehen städtebauliche und funktionale Mängel. Hierzu zählen Leerstände von Wohn- und Geschäftsräumen, ein hoher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, der zunehmende Verlust an vielfältigen Funktionen und Wohnformen, eine verbesserungsbedürftige Straßenraum- und Platzgestaltung und nicht zuletzt die Gefährdung der Nahversorgungsfunktion. Die Ursachen sind unter anderem in der hohen verkehrlichen Belastung zu sehen, insbesondere in den Ortsdurchfahrten von Hausen und Merklingen. Die Maßnahmen der Ortsentwicklung sind daher in Zusammenhang mit der Diskussion um den Bau einer Ortsumfahrung zu sehen.

Ansatzpunkte ergeben sich durch die Nachfrage nach Wohnraum in den Ortsmitten mit einer positiven Tendenz zu innerstädtischem Wohnen. Es gibt erhebliche Umnutzungspotentiale zur Aufwertung der Wohnfunktion und des städtebaulichen Umfeldes.

Ein besonderes Potential für die Ortsentwicklung stellt die sehr stark ausgeprägte Identität mit dem jeweiligen Ort dar.

Zielsetzung:

- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion und Funktionenvielfalt in den zentralen Ortslagen. Schaffung gemischter Wohnformen für ältere Menschen und Familien.
- Erhalt der Infrastruktur am Ort über eine weitere bauliche Entwicklung. Maßnahmen der Innenentwicklung erfahren bei der siedlungsräumlichen Entwicklung eine hohe Priorität. Der Wohnbauflächenbedarf im Außenbereich kann abhängig von der Wirksamkeit innerörtlicher Maßnahmen reduziert werden.
- Erhalt der historischen Bausubstanz. Durchführung weiterer Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- Sicherung eines Grundangebotes der Nahversorgung. Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel (Parken, Aufenthaltsqualität, Querungsmöglichkeiten und Sicherheit).

Umsetzung:

- Erfassen von städtebaulichen und verkehrlichen Defiziten, Leerständen, Brachen und Umnutzungsmöglichkeiten. Erfassung der Potentiale der Innenentwicklung.
- Erarbeitung konkreter Maßnahmenprogramme für die Stadtteile, möglicherweise unter Einbeziehung externer Planer. Erarbeitung von Rahmenplänen etc.
- Prüfung weiterer Formen der Bürgerbeteiligung und des bürgerschaftlichen Engagements bei der Erarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen der Ortsentwicklung.

5.2.4. Leitprojekt 4: Gestaltungsoffensive Innenstadt

Ausgangslage:

Die Altstadt von Weil der Stadt bildet heute noch ein geschlossenes historisches Ensemble mit einem differenzierten Geschäftsbesatz, zentralem und vielfältigen Wohnen und einem Funktionenmix von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen.

Das Kapital der historischen Altstadt bedarf eines besonderen Schutzes. Die veränderten Rahmenbedingungen, gerade im Einzelhandel, aber auch verkehrliche Entwicklungen, bilden neue Herausforderungen. Die Weiterentwicklung und Profilierung der Innenstadt erfordert abgestimmte Maßnahmen in den Aufgabefeldern Stadtgestaltung, Verkehr, Wohnen, Einzelhandel, Kultur und Öffentlichkeitsarbeit. Wichtig hierbei ist die Einbindung der Betroffenen und eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen.

Die bereits durchgeführten oder geplanten Entwicklungsansätze sind in ein Gesamtkonzept einzubinden. Dies betrifft insbesondere die Anbindung des EDEKA-Vollsortiments auf dem ehemaligen Woldeckenareal an die Innenstadt.

Für eine Aufwertung der Innenstadt sind jedoch grundsätzliche konzeptionelle Überlegungen erforderlich. Dies betrifft die Anpassung und Weiterentwicklung des Verkehrs- und Parkierungskonzeptes und Maßnahmen zum Schutz der Altstadt. Weitere Maßnahmen beziehen sich auf eine Gestaltungsoffensive mit der Schwerpunktsetzung der Aufwertung des Marktplatzes, ein Beleuchtungs-/Leitwegekonzept, Maßnahmen des Einzelhandels und der privaten Eigentümer sowie ein aktives Stadtmarketing.

Ein weiterer Aufgabenschwerpunkt bezieht sich auf die Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in der Innenstadt. Hierzu zählen auch Fragen zur Gestaltung des öffentlichen und halb-öffentlichen Raumes und die Herausbildung und Gestaltung von Treffpunkten.

Zielsetzung:

- Erhalt und Aufwertung des Erlebnisraumes Altstadt mit einem Erhalt des Stadtbildes.
- Optimierung der Anbindung des Woldeckenareals an die Innenstadt mit einer gezielten Lenkung und Führung der Kunden über Fußwege, ÖPNV, Parkierung.
- Aufwertung bzw. Umgestaltung des Marktplatzes.
- Sicherung der innerstädtischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel über die Optimierung der Parkierungs- und Verkehrskonzepte. Prüfung der Möglichkeiten für eine weitere Verkehrsberuhigung der Innenstadt.
- Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität und Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes.
- Sicherung einer hochwertigen planerischen Qualität bei allen Maßnahmen der Innenstadtentwicklung und eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen historischem Erbe und neuen Anforderungen.
- Einbindung der Betroffenen und Abwägung der unterschiedlichen Interessen bei allen Maßnahmen der Innenstadtentwicklung.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Umsetzung:

- Erfassen von städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Defiziten, Leerständen, Brachen und Fehlentwicklung. Bewertung der Entwicklungspotentiale und Umnutzungsmöglichkeiten als Grundlage für Konzepte der Innenstadtentwicklung.
- Prüfung von Maßnahmen zum Schutz der Altstadt unter Einbindung des Denkmalamtes und Aufgreifen positiver Beispiele vergleichbarer Städte.
- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes mit Parkierungskonzept in Abstimmung mit dem Einzelhandel.
- Erarbeitung einer Gestaltungsplanung (Öffentlicher und halböffentlicher Raum, Wege und Kundenführung etc.) als Leitkonzept in enger Abstimmung mit einem Verkehrs-/Parkierungskonzept.
- Den ersten Maßnahmenschwerpunkt für Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen bildet der Marktplatz. Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes mit Optimierung der Anbindung des Wolldeckenareals an die Innenstadt.
- Einbindung des Einzelhandels, der Bewohner sowie Vereinen und Initiativen in die Planungen über geeignete Mitwirkungsformen (Siehe auch Leitprojekt 10).

5.2.5. Leitprojekt 5: Siedlungsentwicklung

Ausgangslage:

Im Flächennutzungsplan ist ein Entwicklungspotential von rund 36 ha Wohnbaufläche ausgewiesen. In allen Stadtteilen bestehen Wohnbauflächenpotentiale, die teilweise bereits, wie in Schafhausen und Münklingen, über Bebauungspläne konkretisiert sind.

Um das angestrebte Einwohnerwachstum von Weil der Stadt zu gewährleisten, ist die Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete erforderlich. Neben der Ausweisung und Erschließung neuer Bauflächen wird bei der Stadtentwicklungsplanung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zukommen. Maßnahmen der Innenentwicklung über Brachflächen, Baulücken und Umnutzungen mit einer Aufwertung des Wohnumfeldes kommt heute bereits eine wichtige Bedeutung zu.

Im Außenbereich legt der Stadtentwicklungsplan Prüfflächen für die weitere siedlungsräumliche Entwicklung fest. Die Sicherung der Potentiale erfolgt über die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit einer Prüfung der Übernahme bestehender Potentiale und einer Neuausweisung von geeigneten Flächen. Die Maßnahmen im Außenbereich sind mit den Potenzialen der Innenentwicklung abzuwägen, der eine übergeordnete Priorität zukommt.

Im Zuge der Stadtentwicklungsplanung muss auch die Frage der Qualität von Baugebieten aufgegriffen werden. Hierzu zählen die Themen der Durchmischung und der Zielgruppen, (alters)gemischter Wohnformen, zukunftsweisender Energieformen sowie die Gestaltung des Übergangs von der Siedlung zur Landschaft.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Zielsetzung:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich durch verstärkte Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Das Leitbild einer kompakten Stadt bedeutet die Ausweisung zentral gelegener Wohnbauflächen mit einer Anbindung an bestehende Infrastrukturen.
- Die Maßnahmen der Wohnbauentwicklung zielen auf eine hohe Wohnqualität und Familienfreundlichkeit.
- Sicherung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen unter Konzentration der Wohnbauentwicklung auf Gemeindeteile mit Siedlungsfunktion.
- Ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung mit Erhalt der Übergänge von Siedlung und Landschaft unter Berücksichtigung von Naherholungsbereichen.
- Sicherung einer hohen Durchmischung in Baugebieten. Schaffung flexibler Gebäude und neuer Wohnformen für Jung und Alt mit einer Förderung der Mischung der Generationen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer Menschen.
- Das Thema zukunftsfähiger Energien ist verstärkt in die Siedlungsentwicklung einzubinden. Dabei sind auch Energiemaßnahmen im Bestand zu prüfen.

Umsetzung:

- Festlegung des Entwicklungsrahmens für die Außenentwicklung durch den Stadtentwicklungsplan als Grundlage für eine Konkretisierung im Flächennutzungsplan.
- Prüfung der Siedlungsflächenpotentiale im Innenbereich mit Festlegung von Strategien zur Aktivierung der Potentiale.
- Abwägung und Priorisierung der Wohnbaumaßnahmen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.
- Prüfauftrag für ein Modellvorhaben zur Siedlungsentwicklung (Mischung von Bauformen, Energiekonzepte, Übergänge Landschaft).

5.2.6. Leitprojekt 6: Naherholungsgebiete

Ausgangslage:

Weil der Stadt liegt in einer hochwertigen Landschaft im Übergang vom Heckengäu zum Nordschwarzwald. Es bestehen zahlreiche Naherholungsgebiete und ein weites Wanderwegenetz. Ergänzt wird dieser weiche Standortfaktor durch das Würmtal mit seiner naturräumlichen Standortgunst.

Die Naherholungsgebiete befinden sich vielfach im Übergang von Siedlung und Landschaft und innerhalb schutzbedürftiger Bereiche für verschiedene Landschaftsfunktionen. Hieraus ergeben sich zahlreiche Nutzungskonflikte und es erwachsen besondere Ansprüche an die Ausgestaltung der Naherholungsbereiche.

Eine enge Verzahnung besteht mit dem Ziel eines Ausbaus und einer Vernetzung der Rad- und Wanderwege. Ein Teil der Umsetzung erfolgt im Rahmen des Würm-Projektes. Auch die Frage der Nutzbarkeit und Erlebbarkeit innerörtlicher Grünflächen ist in Zusammenhang mit den Naherholungsgebieten zu sehen.

Zielsetzung:

- Aufbau – Ausbau – Sicherung der Naherholungsmöglichkeiten.
- Sicherung der Übergänge von Siedlung und Landschaft unter Berücksichtigung des Erhalts und der Aufwertung von Naherholungsbereichen.
- Ausbau und Aufwertung der Naherholungsmöglichkeiten und Freizeitangebote.
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes mit Sicherung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Gezielte Führung der Fußgänger und Radfahr, u.a. über eine bessere Ausschilderung in Abstimmung mit benachbarten Kommunen.
- Erhalt der hochwertigen natürlichen Umwelt und Naherholungsmöglichkeiten bei allen siedlungsräumlichen und verkehrlichen Maßnahmen.

Umsetzung:

- Aktualisierung vorliegender Planungen zum Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes mit interkommunaler Abstimmung. Verbesserung Ausschilderung Fuß- und Radwege.
- Verweis auf die enge Verflechtung mit anderen Maßnahmen: Bürgerpark, Grünes-U sowie die Ausschilderung des Fuß- und Radwegenetzes.

5.2.7. Leitprojekt 7: Würmprojekt / Plenum Heckengäu

Ausgangslage:

Der Gewässerentwicklungsplan Würm wurde als Voraussetzung für eine naturnahe Entwicklung der Würm im Jahre 2001 erarbeitet. Die Würm ist Bestandteil der Integrierten Konzeption Neckar-Einzugsgebiet (IkoNE). Dieses beschreibt einen wasserwirtschaftlichen Handlungsrahmen, der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sowie örtliche und überörtliche Planungen integriert und koordiniert. Die Umsetzung der Planung steht noch aus.

Neben dieser lokalen Maßnahme gibt es weitere Initiativen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Umwelt, sowohl auf regionaler als auch auf überregionaler Ebene. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem PLENUM-Heckengäu zu.

Das Projektgebiet Heckengäu erstreckt sich über 455 km² und vier Landkreise. Das PLENUM setzt sich für die Sicherung und Steigerung der biologischen Vielfalt und den Erhalt der landschaftlichen Eigenart ausgewählter Gebiete in Baden-Württemberg ein. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung und die Stärkung der Regionen unter Einbeziehung der Bevölkerung in die Planung von Maßnahmen zum Wohl der Natur und durch Unterstützung bei der Umsetzung solcher Maßnahmen. Die einzelnen Maßnahmen und Projekte sollen von der Bevölkerung vorgeschlagen und in Arbeitsgruppen die Planung und Umsetzung einzelner Projekte besprochen werden. Bevölkerung und Landnutzer sollen selbst aktiv werden und zusammen arbeiten. Die Förderung wird von der Unteren Naturschutzbehörde bzw. bei Vermarktungsprojekten vom Regierungspräsidium bewilligt. Projekte und Maßnahmen können zu verschiedenen Handlungsfeldern durchgeführt werden.

Das bereits laufende Würm-Projekt ist auf einen Zeitraum von 30 Jahren angelegt. Erste Teile werden bereits umgesetzt. Es besteht eine enge Vernetzung mit dem Leitprojekt 6 (Naherholungsgebiete).

Zielsetzung:

- Sicherung und Aufwertung des Erlebnisraums Würm sowohl innerhalb als auch außerhalb der Siedlungen.
- Das Würmprojekt verfolgt Schwerpunktsetzungen:
 - Ausbau des Hochwasserschutzes in den Siedlungsbereichen.
 - Ökologische Renaturierung der Würm.
 - Erlebarmachung der Würm, u.a. in Zusammenhang mit dem Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes.
- Integration in bestehende regionale Konzepte und Aufgreifen von Fördermöglichkeiten und bürgerschaftlichem Engagement.

Arbeitsschritte:

- Erarbeitung von Einzelprojekten mit Umsetzung unter fachlicher Beratung durch das Forum Heckengäu. Prüfung von Fördermöglichkeiten.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.8. Leitprojekt 8: Standortpflege

Ausgangslage:

Weil der Stadt besitzt eine ausgewogene Handwerkerstruktur mit vorwiegend mittelständischen Unternehmen. Die zunehmende Konkurrenz unter den Kommunen und Regionen erfordert eine intensive Bestandspflege und die Erarbeitung eines Wirtschaftsförderungsprogramms, zugeschnitten auf die kleinteilige Betriebsstruktur. Ein örtliches Beratungs- und Förderangebot besteht in Weil der Stadt nicht. Begrenzt werden die örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die nahezu ausgeschöpften gewerblichen Flächenreserven. Die Umsetzung steht daher auch in Zusammenhang mit dem Leitprojekt 9: „Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement“.

Die Standortpflege erfordert ebenso eine enge Zusammenarbeit mit Verbänden und Institutionen der Wirtschaftsförderung. Die Standortpflege ist auch vor dem Hintergrund des Zieles einer Profilierung des Images von Weil der Stadt zu sehen.

Zielsetzung:

- Aktivierung der Wirtschaftsförderung mit Bestandspflege und Unterstützung von Handwerk und Mittelstand.
- Ausbau des Angebots an qualifizierten Arbeitsplätzen über eine maßvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Struktur. Sicherung und Unterstützung der kleingliedrigen Unternehmens- und Handwerkerstruktur.
- Einbindung der Standortfaktoren des qualitäts- und familienorientierten Wohnstandortes in die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung. Verbindung von Standort- und Stadtmarketing.
- Abstimmung mit den Aufgabenfeldern Tourismus, Einzelhandel und Stadtwerbung.
- Enge Zusammenarbeit mit Verbänden und Institutionen im Bereich der Wirtschaftsförderung.

Umsetzung:

- Erarbeitung eines Maßnahmenprogramms Standortpflege unter externer Beratung. Abstimmung mit dem Gewerbeverein sowie Verbänden und Institutionen im Bereich der Wirtschaftsförderung.
- Für die Umsetzung und Begleitung eines Standortentwicklungskonzeptes ist ein Ansprechpartner in der Verwaltung erforderlich.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.9. Leitprojekt 9: Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement

Ausgangslage:

In Weil der Stadt gibt es keine nennenswerten gewerblichen Flächenreserven. Weiteren Gebietsausweisungen stehen insbesondere die Topographie und die Anforderungen des Landschafts- und Gewässerschutzes im Wege. Chancen werden daher insbesondere im Nachrüsten bestehender Gewerbegebiete gesehen.

Das aktuelle Entwicklungspotential beträgt weniger als vier Hektar. Es handelt sich dabei überwiegend um Restflächen in bestehenden Gebieten in Weil der Stadt und Merklingen. Nicht alle Stadtteile verfügen über Flächen für örtliche Aus- und Ansiedlungen.

Eine Chance für die gewerbliche Entwicklung bietet die vorgesehene Ortsumfahrung von Merklingen und Hausen. Im Falle einer Umfahrung sind mögliche gewerbliche Entwicklungsperspektiven in die Stadtentwicklungsplanung zu integrieren.

In den vorhandenen Gewerbegebieten bestehen bauliche „Altlasten“ mit mangelnder Gestaltungsqualität sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum. Hinzu kommen Unternutzungen und Brachflächen. Die Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete ist häufig nicht optimal und verursacht erhebliche Konflikte. Die Frage der Entwicklung und Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ist durch das Projekt aufzugreifen.

Das Leitprojekt bezieht sich sowohl auf die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen als auch eine Aufwertung und Optimierung im Bestand. Hinzu kommen als Option interkommunale Lösungsansätze.

Zielsetzung:

- Ausbau des Angebots an qualifizierten Arbeitsplätzen über eine maßvolle Ergänzung und kleingliedrige Erweiterung der vorhandenen Struktur. Als Zielgruppen der Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung sind verstärkt die IT- Branche und Dienstleistungen anzusprechen.
- Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen unter Prüfung interkommunaler Ansätze.
- Aufwertung bestehender Gewerbegebiete mit dem Ziel des Ausbaus an Arbeitsplätzen.

Umsetzung:

- Prüfauftrag für künftige Flächenpotentiale mit Festlegung von Prioritäten. Potentiale ergeben sich dabei insbesondere im Stadtteil Merklingen bei Realisierung einer Ortsumfahrung, die als optionale Flächen im Stadtentwicklungsplan darzustellen sind. Die Gewerbegebietserweiterungen sind planerisch zu prüfen und sicher zu stellen.
- Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung mit dem Ziel einer Nutzungsverdichtung und Neuordnung im Gewerbegebiet Weil der Stadt. Planungsauftrag zur Analyse bestehender Gewerbegebiete im Hinblick auf städtebauliche Mängel, Unternutzungen, Brachflächen mit Erarbeitung und Verabschiedung eines Maßnahmenprogramms.
- Prüfung interkommunaler Ansätze soweit die örtlichen Reserven nicht in dem erforderlichen Maße aktiviert werden können.

5.2.10. Leitprojekt 10: Einzelhandels-/Stadtmarketingkonzeption

Ausgangslage:

Der Stadt Weil der Stadt kommt eine traditionelle Rolle und Umlandbedeutung im Einzelhandel zu.

Der Entwicklung dezentraler, nicht integrierter Standorte mit großflächigen Formen des Einzelhandels konnte gegengesteuert werden, so dass heute noch eine Konzentration des Einzelhandels in der Innenstadt mit einem vielfältigen, fachlich hochwertigen Sortiment besteht. Einen besonderen Pluspunkt bilden die weiterhin große Zahl inhabergeführter Geschäfte sowie die gute Qualität der Gastronomie und ein breites Dienstleistungsangebot. Dennoch sind auch in der Weil der Städter Innenstadt Abwertungserscheinungen auszumachen. Dieses betrifft insbesondere die (inner-)städtischen Randlagen.

Mit der Entwicklung des Woldeckenareals wurde im Jahr 2003 ein innenstadtnaher Magnetbetrieb angesiedelt, von dem Impulse auf den innerstädtischen Einzelhandel ausgehen.

Vertreten werden die Interessen des Einzelhandels durch den Gewerbeverein, der sich jüngst verstärkt den Fragen der Innenstadtentwicklung und des Ausbaus der Öffentlichkeitsarbeit zuwendet.

Als Defizite sind die mangelnde Zusammenarbeit der Einzelhändler untereinander und das unterentwickelte Bewusstsein der Kunden gegenüber der Qualität des Angebots zu nennen. Ein effizientes Stadtmarketing und eine abgestimmte Werbestrategie des Einzelhandels fehlen bislang.

Den Potentialen in der Innenstadt stehen große Probleme bei der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen, aber auch den Wohngebieten gegenüber. Das Einzelhandelsangebot ist im Rückgang begriffen und weist erhebliche Lücken auf. Die besondere Konzentration gilt daher dem Erhalt der Versorgung in den Stadtteilen.

Das Einzelhandels- und Stadtmarketingkonzept sollen durch die gemeinsam gesetzten Ziele und Visionen eine Aufbruchstimmung schaffen, die die Umsetzung des Handlungsprogramms begleitet.

Zielsetzung:

- Ausbau des Erlebniseinkaufs in der Innenstadt unter Verbindung mit Kultur, Denkmalpflege und Events.
- Zusammenführung und Organisation der Eigeninteressen der Einzelhändler mit einer Optimierung der Werbemaßnahmen und der Außendarstellung. Optimierung und Ausbau der Aktivitäten des Einzelhandels im Gewerbeverein.
- Enge Abstimmung der Ziele und Interessen zwischen Einzelhandel und Stadt.
- Optimierung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in allen Stadtteilen über eine Gestaltungsoffensive Innenstadt mit einer Weiterentwicklung des Verkehrs- und Parkierungssystems, der Aufwertung des Marktplatzes und einer Optimierung der Anbindung des Woldeckenareals an die Innenstadt.
- Erhalt der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Umsetzung:

- Erarbeitung einer Einzelhandels-/Stadtmarketingkonzeption unter externer Beratung als Grundlage für die Koordination und Bündelung der Interessen und die Erarbeitung eines Maßnahmenprogramms. Dabei sollen auch die Probleme bei Einzelhändlern, Eigentümern und dem Gewerbe als Grundlage für eine Konzeption abgefragt werden.
- Siehe auch unter Leitprojekt 4 „Gestaltungsoffensive Innenstadt – Anbindung Wolldeckenareal“. Der Einzelhandel muss hierbei in einem Gestaltungs- und Leitkonzept Einzelhandel (Beschilderung, Präsentation) seinen Niederschlag finden. Einbindung des Einzelhandels bei der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für den fließenden und ruhenden Verkehr.
- Aufbau eines Stadtmarketing als Netzwerk der unterschiedlichen Akteure, Einbindung aller Einzelhändler und Akteure der gewerblichen Wirtschaft in Form eines runden Tisches. Themen sind Werbemaßnahmen gegenüber Mitgliedern und Kunden, Gemeinschaftswerbung und Internetauftritt, Einbindung in die Wirtschaftsförderung, Mitgliederwerbung, Mitwirkung bei Aktionen, Einbindung in Maßnahmen der Innenstadtentwicklung.
- Eine Option bildet auf längere Sicht die Schaffung einer festen Stelle mit den Aufgabenschwerpunkten Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, die auch als Bindeglied zwischen Stadt und Einzelhandel/Gewerbeverein sowie als Ansprechpartner von außen dient. Erforderlich hierfür ist eine Aufgabenbeschreibung und die Klärung der Finanzierung. Denkbar ist ein schrittweiser Aufbau mit der Festlegung einer personellen Verantwortung bei der Stadt.

5.2. Masterplan Weil der Stadt 2020

Ergänzend zu den zehn Leitprojekten, denen eine herausragende Bedeutung bei der Profilierung der Stadt Weil der Stadt zukommt, umfasst der Masterplan zur Stadtentwicklung die folgenden räumlichen und strukturellen Maßnahmen.

5.2.1. Bildung, Kultur, Soziales, Freizeit

- Prüfung und Weiterentwicklung der infrastrukturellen Angebote unter Beachtung der finanziellen Auswirkungen und den Anforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel ergeben.
 1. Fortlaufende Ermittlung des Bedarfs (Einbindung Nutzer).
 2. Festlegung von Mindeststandards und Prioritäten.
 3. Entwicklung von Projekten mit Klärung der Finanzierung.
 4. Grundsatzentscheidung: „Was soll geleistet werden – Was kann geleistet werden?“.
 5. Sicherung einer Kontinuität bei den Einrichtungen.
- Es werden folgende Projektschwerpunkte für infrastrukturelle Maßnahmen festgelegt:
 - Ausbau der Ganztagesangebote und flexibler Betreuungskonzepte an den Schulen.
 - Bau einer Sporthalle in Merklingen.
 - Ausbau des „Klösterles“ zu einem Zentrum für Kultur in Weil der Stadt.
 - Weiterentwicklung des Angebots an Freizeitanlagen/Bolzplätze.
 - Prüfauftrag für die Attraktivierung des Hallenbades.
 - Prüfauftrag für die Fortführung der Musikschule.
 - Sanierung bestehender Einrichtungen.

Die Prioritäten und Umsetzungsschritte sind abhängig vom finanziellen Rahmen festzulegen.

- Eine Weiterentwicklung und Optimierung des Infrastrukturangebots ist bei folgenden Angeboten erforderlich. Hieraus sind entsprechende Prüfaufträge abzuleiten:
 - Qualitative Weiterentwicklung der Angebote der Kinderbetreuung in allen Stadtteilen. Zu prüfen sind zeitliche Betreuungsbausteine, Ganztagesgruppen, altersgemischte Gruppen und Kindergartenangebote für unter 3-Jährige. Die neuen Angebote sind vor dem Hintergrund der frei werdenden Kapazitäten an den Kindergärten infolge des weiteren Rückgangs der Zahl an Kindergartenkindern zu sehen.
 - Ausweitung der Betreuungsangebote für Kleinkinder über Krippen sowie Tagesmütter. Ebenso zu prüfen ist die Ergänzung und Erweiterung des Kinderferienprogramms unter Klärung der Bedarfe und Kapazitäten.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Die kommunalen kulturellen Angebote wie Museen und Ausstellungen sind im Hinblick auf die Öffnungszeiten sowie die Optimierung der Vermarktung (Internet, Öffentlichkeitsarbeit etc.) zu überprüfen.
- Eine Maßnahme im Bereich des Bildungswesens bildet die Schaffung einer Mediathek am Gymnasium. Erforderlich ist die Abstimmung mit weiteren Maßnahmen der Profilierung der „Schulstadt Weil der Stadt“.
- Prüfauftrag für eine Optimierung der Belegung von Sportanlagen mit Kooperationen und Bündelung der Angebote und Nutzungen.
- Ausbau der Sprachförderung in- und außerhalb des Kindergartens. Eine kommunale Entscheidung hierzu steht noch aus.
- Prüfung einer Koordinationsstelle in der Verwaltung für den Aufgabenbereich des bürgerschaftlichen Engagements über eine Aufgabenprüfung bestehender hauptamtlicher Stellen. Die Aufgaben umfassen verschiedene Koordinationsaufgaben beim bürgerschaftlichen Engagement (siehe unter Handlungssätzen 6.1 und 6.3). Die Maßnahme steht in Zusammenhang mit dem Leitprojekt 1 „Lebensgemeinschaft Weil der Stadt“.
- Überarbeitung der Vereinsförderrichtlinien.

5.2.2. Wohnungsbau- Siedlungsflächenentwicklung, Freiraum /Ökologie.

- Bei der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen gilt der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
Dies hat folgende Vorgehensweise zur Folge:
 1. Prüfung und Festlegung der Potentiale Innenentwicklung.
 2. Festlegung der Optionen für die Außenentwicklung mit Prioritäten.
- Für eine Entwicklung innerhalb des festgelegten Einwohnerzielkorridors sind die entsprechenden Möglichkeiten der Außenentwicklung vorzuhalten und, abhängig von der Wirksamkeit der Maßnahmen der Innenentwicklung, flexibel zu realisieren. Der Stadtentwicklungsplan gibt einen Gesamtrahmen vor, der durch die Flächennutzungsplanung zu präzisieren ist.
- Bei den im Masterplan und den Maßnahmenkarten für die Stadtteile dargestellten Wohnbauflächen werden folgende Kategorien unterschieden.
 - I. Im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbauflächen.
 - II. Entwicklungsoptionen für die Aufnahme in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.
 - III. Prüfflächen für die Innenentwicklung.
- Die Summe der dargestellten Wohnbauflächenoptionen beinhaltet Flächenreserven, die über das Zieljahr 2020 hinaus reichen. Für örtliche Wohnbaumaßnahmen ist eine Einzelfallabwägung erforderlich. Prioritäten für Maßnahmen im Außenbereich werden durch den Stadtentwicklungsplan nicht festgelegt.
- Die Ausweisungen in den Stadtteilen Merklingen und Hausen stellen Optionen im Falle des Baus einer Ortsumfahrung dar und bedürfen einer weiteren Abwägung.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Wohnbaupotentiale bilden einen flexiblen Gestaltungsrahmen, der die Voraussetzung für eine Stabilisierung der Altersstruktur der Bevölkerung und den Erhalt der Infrastrukturen vor Ort bildet.

Tabelle 6: Flächenoptionen Wohnbauentwicklung

Stadtteil	Gebiet	Nutzung	FNP ha	STEP ha	Planungsstand
Hausen	„Breuningsäcker“	W	2,2		FNP
	„Mittelfeld“	W	1,3		FNP
	„Erweiterungsfläche“	W/MI		1,9	STEP*
Merklingen	„Zeil“	W	3,1		FNP
	„Erweiterung Zeil“	W		4,3	STEP
	„Amtswiesen“	W		2,2	STEP
	„Hägern-Waldenberg“	W	4,6		FNP
	„Hinter der Traube“	MI		0,4	Innenentwicklung
	„Gärtnerei“	MI		1,1	Innenentwicklung
Weil der Stadt	„Hägern“	W	13,5		FNP
	„Krautgärten“ **	W/MI		2,9	Innenentwicklung
	„Waldenberg“	W		4,4	STEP
Schafhausen	„Hinter Höfen“	W	6,3		B-Plan
	„Obere Strasse“	W		0,3	STEP
Münklingen	„Blockweg“	W	1,8		B-Plan
	„An der Kuppelzen“	W	1,2		B-Plan
	„Lehninger Weg“	W		1,1	STEP
	Gesamt	W	36,5	18,6	

* STEP = Prüfflächen für die Neuaufnahme in den Flächennutzungsplan

- Das Gebiet Krautgärten in Weil der Stadt ist als Modellprojekt zu den Themen Dichte, zukunftsgerichtete Energiekonzepte, Mischung der Generationen und seniorenrechtliches Wohnen (Barrierefreiheit), Stadt der kurzen Wege und Nachbarschaften zu entwickeln. Die Fördermöglichkeiten hierfür sind zu prüfen.
- Die Frage der Erfordernis eines Ensembleschutzes oder einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt bzw. auch Ortskerne ist in einem Grundsatzbeschluss zu klären. Dies erfordert grundsätzlich die Festlegung geeigneter Maßnahmen für die Steuerung einer hohen städtebaulichen Qualität in der Innenstadt und den Ortszentren. Grundlagen hierfür können über die Leitprojekte 3 „Entwicklung Ortsteile“ und 4 „Gestaltungsoffensive Innenstadt – Anbindung Woldeckenareal“ erarbeitet werden.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.3. Freiraumentwicklung/Ökologie

- In der Kernstadt stehen die folgenden konzeptionellen Überlegungen im Vordergrund:
 - Aufwertung und Nutzbarmachung des Grünen-U.
 - Schaffung eines Bürgerparks am Rande der Innenstadt.

Beide Maßnahmen sind in Zusammenhang mit dem Würmprojekt zu sehen, das neben der Aufwertung der Würm die Erhöhung der Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zum Ziel hat.

- Parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans ist ein Landschaftsplan zu erarbeiten.

5.2.4. Verkehrsentwicklung

- Die Option einer Ortsumfahrung von Merklingen und Hausen als Kreisstraße ist im Stadtentwicklungsplan ausdrücklich offen gehalten unter Berücksichtigung der entsprechenden verkehrs- und siedlungsräumlichen Konsequenzen. Die Entscheidung über den Bau einer Umfahrung ist im wesentlichen von der Finanzierung im Rahmen des Kreisprogramms „Um- und Neubau von Kreisstraßen“, jedoch auch der Wirksamkeit der derzeit in der Umsetzung befindlichen großräumigen Lösungen abhängig.
- Es erfolgt der Prüfauftrag für die Erarbeitung eines Fahrradwegkonzeptes. Es soll sowohl ein Ausbau zwischen den Stadtteilen als auch eine verbesserte Anbindung an das regionale Netz erfolgen. Gewährleistet werden soll eine sichere innerörtliche Radwegführung sowie die Anbindung der Siedlungsbereiche an öffentliche Einrichtungen wie beispielsweise Schulen („Sicherer Radweg“).

5.2.5. Gewerbeentwicklung, Einzelhandel und private Dienstleistungen

- Das Gewerbeflächenpotential (4 ha) sowie die weiteren Flächenoptionen für eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Unterschieden werden G und MI. Die Flächen sind im Masterplan und den Maßnahmenkarten zu den Stadtteilen gekennzeichnet.

Tabelle 7: Flächenoptionen Gewerbeentwicklung

Stadtteil	Gebiet	Nutzung	MI ha	G ha	Planungsstand
Hausen	„Erweiterungsfläche“	W/MI	1,9		STEP
Merklingen	„Südl. K 1014“	G		6,2	STEP
	„Hägern-Waldenberg“	MI	2,5		FNP
Weil der Stadt	„Nördl. Merklinger Str.“	G		2,1	STEP
Schafhausen	„Südl. L 1182“	G/MI		0,4	STEP
Münklingen	„Merklinger Str., 2. Erw.“	G		1,2	FNP
	„Merklinger Str., 3. Erw.“	G		1,4	STEP
Summe			4,4	11,3	

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Die dargestellten gewerblichen Flächenoptionen sind bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans abzuwägen und planungsrechtlich abzusichern. Die Realisierung der bedeutendsten Flächenoptionen in Merklingen ist abhängig vom Bau einer Ortsumfahrung.

Wegen den begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten für weitere gewerbliche Flächen ist bei siedlungsräumlichen Maßnahmen die Ausweisung von Standorten für Mischgebiete für Wohnen und Arbeiten zu prüfen.

Die Schaffung und Optimierung des gewerblichen Flächenangebots ist auch Inhalt der Leitprojekte 8: „Standortpflege“ sowie 9: „Gewerbeflächenentwicklung und Flächenmanagement“.

- Für den Aufgabenbereich des Einzelhandels werden unabhängig von dem Leitprojekt 10: „Einzelhandels-/Stadtmarketingkonzeption“ die folgenden Maßnahmen festgelegt:
 - Erarbeitung eines Rahmenplans zum Leerstandsmanagement.
 - Abstimmung / Verlässlichkeit Öffnungszeiten (Festlegung Kernöffnungszeiten bezogen auf Mittwochnachmittag und Montag)
- Die Aufgaben der Wirtschaftsförderung in Verbindung mit der Innenstadtentwicklung und dem Einzelhandel sind wesentlich abhängig von den personellen Kapazitäten. Eine Entscheidung über die Zuständigkeit in der Verwaltung und eine mögliche Erweiterung der personellen Kapazitäten steht noch aus. Hiervon abhängig ist im wesentlichen auch die Umsetzung weiterer im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung diskutierten Handlungsansätze, etwa der Öffentlichkeitsarbeit und der Standortwerbung.

Die Maßnahmen der Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 sind im nachfolgenden Masterplan beschrieben.

Neben den Leitprojekten sind darin die siedlungsräumlichen und strukturellen Maßnahmen der Stadtentwicklungsplanung dargestellt.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Plan 1: Masterplan Stadtentwicklung Weil der Stadt 2020

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.6. Maßnahmenplan Weil der Stadt

Die raumbezogenen Aussagen des Stadtentwicklungsplans für Weil der Stadt sind im nachfolgenden Plan zusammengefasst.

Wohnbauentwicklung

- Wohnbaufläche „Hägern“ (13,4 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan.
- Modellprojekt „Krautgärten“.

Gewerbeentwicklung

- Flächenoption „Nördlich Merklinger Straße“ (2,1 ha) als Prüfauftrag für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan.

Freiraumentwicklung/Ökologie

- Aufwertung und Nutzbarmachung des Grünen-U.
- Schaffung eines Bürgerparks am Rande der Innenstadt.

Beide Maßnahmen sind in Zusammenhang mit dem Würmprojekt zu sehen, das neben der Aufwertung der Würm die Erhöhung der Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zum Ziel hat.

5.2.7. Maßnahmenplan Hausen

Die raumbezogenen Aussagen des Stadtentwicklungsplans für den Stadtteil Hausen sind im nachfolgenden Plan zusammengefasst.

Wohnbauentwicklung

- Wohnbaufläche „Breuningsacker“ (2,2 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan.
- Wohnbaufläche „Mittelfeld“ (1,3 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan.
- Flächenoption „Erweiterungsfläche Wohn/Mischgebiet“ (1,9 ha) in Verlängerung zur Fläche „Mittelfeld“ als Prüfauftrag für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan.

Gewerbeentwicklung

- Siehe unter „Erweiterungsfläche Wohn/Mischgebiet“.

Verkehrsentwicklung

- Darstellung der festgelegten Prüfrasse für eine Umgehungsstraße als Ortsumfahrung Hausen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Plan 2: Maßnahmenplan Weil der Stadt

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Plan 3: Maßnahmenplan Hausen

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.8. Maßnahmenplan Merklingen

Die raumbezogenen Aussagen des Stadtentwicklungsplans für den Stadtteil Merklingen sind im nachfolgenden Plan zusammengefasst.

Wohnbauentwicklung

- Wohnbaufläche „Zeil“ (3,1 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan.
- Wohnbaufläche „Hägern-Waldenberg“ (3,1 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan.
- Flächenoption „Erweiterung Zeil“ (4,3ha) als Prüfauftrag für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan.
- Flächenoption „Amtswiesen“ (2,2ha) als Prüfauftrag für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan.
- „Hinter der Traube“ als Maßnahme der Innenentwicklung.
- „Gärtnerei“ als Maßnahme der Innenentwicklung.

Gewerbeentwicklung

- Mischgebiet „Hägern-Waldenberg“ (2,5 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan.
- Flächenoption „Südlich der K 1014“ (6,2ha) als Prüfauftrag für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan.

Für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet Metzelwiesen wurde ergänzend zu den Planungen für den Bau eines Pflegeheimes ein städtebauliches Konzept für eine 2,3 ha große Fläche erarbeitet, die als Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Neben Wohnbereichen sind vorrangig Gewerbeflächen vorgesehen.

Verkehrsentwicklung

- Darstellung der festgelegten Prüftrasse für eine Umgehungsstraße als Ortsumfahrung Merklingen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Plan 4: Maßnahmenplan Merklingen

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

5.2.9. Maßnahmenplan Münklingen

Die raumbezogenen Aussagen zur Stadtentwicklungsplanung für den Stadtteil Münklingen sind im nachfolgenden Plan zusammengefasst.

Wohnbauentwicklung

- Wohnbaufläche „An der Kuppelzen“ (1,8 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
- Wohnbaufläche „Blockweg“ (1,2 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan. Ein Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung.
- Flächenoption „Lehninger Weg“ (1,1 ha) als Prüfauftrag für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan.

Gewerbeentwicklung

- Gewerbegebiet „Merklinger Str., 2. Erweiterung“ (1,2 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan.
- Flächenoption „Merklinger Str., 3. Erweiterung“ (1,4 ha) als Prüfauftrag für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan.

5.2.10. Maßnahmenplan Schafhausen

Die raumbezogenen Aussagen des Stadtentwicklungsplans für den Stadtteil Schafhausen sind im nachfolgenden Plan zusammengefasst.

Wohnbauentwicklung

- Wohnbaufläche „Hinter Höfen“ (6,3 ha), ausgewiesen im Flächennutzungsplan. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Flächenoption „Obere Straße“ (0,3 ha) für eine Überarbeitung des Bebauungsplans.

Gewerbeentwicklung

- Flächenoption „Südlich der L 1182“ (0,4 ha) als Prüfauftrag für die Ausweisung eines Misch-/Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Plan 5: Maßnahmenplan Münklingen

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

Plan 6: Maßnahmenplan Schafhausen

6. EMPFEHLUNGEN ZUR ORTSENTWICKLUNG

Die nachfolgenden Empfehlungen zur Ortsentwicklung wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung 2005 durch die Planungswerkstätten in den Stadtteilen Hausen, Merklingen, Münklingen und Schafhausen erarbeitet. Es handelt sich um Ideen der Bürgerinnen und Bürger für Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtteile.

Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung finden ihren Niederschlag in Leitprojekt 3: "Entwicklung Ortskerne".

Die ausführliche Dokumentation der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung liegt in einem gesonderten Berichtsband vor. Eine Zusammenfassung der Maßnahmenvorschläge für jeden Stadtteil ist nachfolgend dargestellt.

Eingangs werden die gemeinsamen Grundsätze für die Entwicklung der Stadtteile zusammengefasst.

6.1. Fazit Ortsentwicklung

Für die Entwicklung der Stadtteile sehen die Bürgerinnen und Bürger die folgenden übereinstimmenden Leitideen und Handlungsansätze:

- Sicherung der Einwohnerzahlen in den Stadtteilen über eine weitere bauliche Entwicklung.
- Bei der Siedlungsentwicklung kommt der Nachverdichtung mit gemischten Wohnformen eine hohe Priorität zu. Entwicklungsperspektiven im Außenbereich sind in allen Orten zu sichern.
- Entwicklung qualitätsvoller Neubaugebiete mit guter Anbindung an die Ortskerne unter Berücksichtigung ökologischer Standards.
- Ausbau familienfreundlicher Wohnformen.
- Stabilisierung der Ortstruktur mit Erhalt der Wohnfunktion und des historischen Erbes. Erforderlich ist eine hohe Qualität bei Nachverdichtungsmaßnahmen.
- Durchführung von Lenkungs- und Rückbaumaßnahmen der Ortsdurchfahrten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und als Voraussetzung für die Ortskernaufwertung.
- Ein zentrales Thema ist die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen. Neben der Verbesserung der Rahmenbedingungen für den noch vorhandenen örtlichen Einzelhandel sind auch mobile Lösungen, etwa durch Wochenmärkte, zu suchen.
- Ausbau altengerechter und generationenübergreifender Wohnformen und Infrastruktureinrichtungen, angepasst an die Anforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel ergeben.
- Durchführung von Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den Ortskernen. Dieses bezieht sich auf den Straßenraum und die Platzgestaltung, die Gebäude substanz sowie infrastrukturelle Einrichtungen.
- Die Parkierungssituation in den Ortskernen ist zu verbessern und neu zu ordnen.
- Die Betreuungsangebote für Kinder- und Jugendliche sind weiter zu entwickeln. Ausbau der Betreuungsformen an den Schulen (Ganztageschule) und der Betreuungszeiten und Betreuungsformen an den Kindergärten.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

- Erhalt der Infrastruktureinrichtungen am Ort (Schule und KIGA). Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen.
- Ausbau der informellen Sportangebote am Ort für alle Altersgruppen.
- Bei der verkehrlichen Entwicklung haben großräumige Verkehrslösungen die oberste Priorität. Die Lösung der Verkehrsprobleme im Zuge der Ortsdurchfahrten ist Voraussetzung für eine dauerhafte Aufwertung der Ortsmitten. Einen Konfliktpunkt bildet die derzeit in der Prüfung befindliche Umfahrung der Ortskerne von Hausen und Merklingen. Die Maßnahme wird in den betroffenen Stadtteilen kontrovers diskutiert.
- Die ÖPNV-Anbindung sollte weiter optimiert werden. Es besteht die Idee eines Ringverkehrs mit Anbindung aller Stadtteile an die Kernstadt.
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes mit einer Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- Stärkung der Identität und des bürgerschaftlichen Engagements.
- Aufwertung und Renaturierung der Würm und charakteristischer Landschaftselemente (Heckengäu).

6.2. Ortsentwicklung Hausen

In der Planungswerkstätte Hausen wurden folgenden Leitideen und Handlungsansätze für Maßnahmen der Ortsentwicklung diskutiert. Prioritäten für die Maßnahmen wurden nicht festgelegt.

- Durchführung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Ortsdurchfahrt und an den Ortseingängen. Schaffung sicherer Fußgängerüberwege.
- Aufwertungsmaßnahmen Ortsmitte zur Sicherung der Wohnfunktion. Sicherung historischer Gebäude und Gestaltung Dorfplatz. Lösung des Parkierungsproblems, insbesondere bei Veranstaltungen.
- Aufwertung Ortsbild, z.B. durch Beleuchtung der Würmbrücke, Blumen etc..
- Für Kinder und Jugendliche sollten verschiedene Angebote geprüft werden: Bolzplatz an der Würm, Jugendräume und Treffpunkte.
- Die Turnhalle bedarf einer Sanierung.
- Das Infrastrukturangebot am Ort sollte weitest möglich erhalten und optimiert werden. Dies betrifft insbesondere die wohnortnahe Versorgung. Dabei sind auch ambulante Versorgungsmodelle zu prüfen.
- Es werden verschiedene Einzelmaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit angeregt (Neubaubereich, Gewerbegebiet, Sportanlagen).
- Sperrung der „Alten Brücke“ für Lkw (über 7,5 t und über 10 m Länge). Erforderlich ist eine entsprechende Ausschilderung; Darstellung einer Wendemöglichkeit.
- Es besteht eine grundsätzlich kritische Haltung gegenüber einer Ortsumfahrung. In einer ersten Priorität sollten großräumige verkehrliche Lenkungsmaßnahmen geprüft werden.
- Die Radwege entlang des Würmtals sollen durchgängig ausgebaut werden.
- Ausbau der Fuß- und Radwege entlang der Würm unter Abwägung der Belange des Naturschutzes. Prüfung eines Holzstegs über die Würm.
- Aufwertung der Würm mit Schutz von Talauen und Landschaftsschutzgebiet.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 - Schlussbericht

6.3. Ortsentwicklung Merklingen

In der Planungswerkstätte Merklingen wurden folgenden Leitideen und Handlungsansätze für Maßnahmen der Ortsentwicklung diskutiert:

Höchste Dringlichkeit außerhalb der Stadtentwicklungsplanung hat als Sofortmaßnahme die Aufwertung der sanitären Anlagen der Schulsporthalle.

Es gibt folgende Maßnahmenvorschläge und Projekte, die höchste Priorität besitzen:

- Suche eines zentrumsnahen Alternativstandortes für den Bau eines Pflegeheims mit Sicherung von Erweiterungsflächen. (Mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11. und der Billigung der Planungen zum Bau eines Pflegeheimes sowie betreutem Wohnen am Standort Metzelsiesen ist diese Forderung hinfällig).
- Bau einer dreiteilbaren Sporthalle für Vereins- und Schulsport.
- Klärung Standortbereich für Jugendeinrichtung mit Konzeption.
- Lenkungs- und Rückbaumaßnahmen Ortsdurchfahrt: Einengungen Ortseingänge, Querungsmöglichkeiten - Ampelschaltung, gestalterische Aufwertung und Verengungen, schalldämmende Maßnahmen.

Es werden folgende Maßnahmen und Projekte erweiterter Priorität angeregt:

- Ausbau des Radwegenetzes nach Weil der Stadt / Radwegeführung zum Gymnasium.
- Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen „Vordere Gasse/Brunnen“
 - Aufwertung Platzbereich am Brunnen
 - Verkehrsberuhigung
 - Schaffung von Treff-/Spielmöglichkeiten. (Z.B. Außencafé).

An weiteren Maßnahmen und Projekten stehen als Prüfauftrag für die Ortsentwicklung an:

- Neuordnung/Ausweitung der innerörtlichen Parkplätze, Parkraumregelung für Kurzzeitparken.
- Aufbau des Wochenmarktes mit lokalen Produkten.
- Erstellung eines Gewerbeflächen- und Wirtschaftsförderungskonzeptes.
- Weiterentwicklung und Aufwertung des Ortskerns mit:
 - Maßnahmenschwerpunkt Ortskern/Kirchenburg, Erweiterung Ensembleschutz.
 - Durchführung Sanierungsprogramm Ortsmitte.
- Erarbeitung einer Rahmenplanung für Nahverdichtungsmaßnahmen.
- Festlegungen bzw. Auflage eines Förderprogramms zu ökologischen Standards in Neubaugebieten
- Neuplanung für das Gebiet Waldenberg.
- Schaffung eines Fußgängerüberwegs in der Mittleren Straße.
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der Stadtteile (Idee eines Ringverkehrs).
- Ganztageschule und Ausbau Betreuungszeiten an den Kindergärten.
- Wasserzuführung Mäander „Hinter Berg“ (Altwürm).
- Festlegung der Tabubereiche landschaftlich wertvoller Gebiete.

6.4. Ortsentwicklung Münklingen

In der Planungswerkstätte Münklingen wurden folgenden Leitideen und Handlungsansätze für Maßnahmen der Ortsentwicklung diskutiert:

- Keine Umwidmung von Landschaftsschutzgebieten zu Wohn- und Gewerbeflächen.
- Bereitstellung weiterer Baumöglichkeiten zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und Infrastrukturausstattung.
- Keine Zersiedelung der Ortsränder. Ein baulicher Wildwuchs soll über eine gezielte Bauleitplanung vermieden werden. Priorität haben die Realisierung der zentrumsnahen Fläche „An der Kuppelzen West“ sowie Baulücken und eine ausgewogene Innenentwicklung.
- Einbindung bereits erfolgter Bebauungen im Außenbereich durch Aufnahme in den FNP.
- Vermeiden eines Zusammenwachsens von Wohnbebauung und Gewerbegebiet.
- Freihaltung innerörtlicher Grünflächen und Schaffung einer Vernetzung zu einem durchgängigen Grünzug.
- Ausbau altengerechten Wohnraumes.
- Erhalt und Ausbau von Freizeiteinrichtungen:
 - Radwegeverbindungen Würmtal
 - Wanderwege erhalten und ausbauen
 - Den innerörtlichen Grünzug erlebbar machen
 - Naturbadesees bei den Sportanlagen anlegen
 - Ferientsiedlung zulassen.
- Durchführung von Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und Verkehrssicherheit innerorts.
- Gestalterische Aufwertung Ortskern.
- Erhalt und Ausbau Infrastruktur am Ort: Vereins- und Bürgerräume, Räume/Treffmöglichkeiten für die Jugend, Bolzplatz.
- Gewährleistung von Nahversorgungsangeboten und Gastronomie.
- Förderung der Identität, etwa durch Pflegepatenschaften für kommunale Flächen, Stammtische, Informationen oder kommunalpolitischen Austausch.
- Es sind Möglichkeiten für das örtliche Gewerbe am Ort zu sichern.

6.5. Ortsentwicklung Schafhausen

In der Planungswerkstätte Schafhausen wurden folgenden Ideen und Handlungsansätze für Maßnahmen der Ortsentwicklung diskutiert:

- Die weitere Bevölkerungsentwicklung ist zu sicher. Für das Gebiet „Hinter Höfen“ zu prüfen sind Solarenergie, fußläufige Anbindung sowie eine Bushaltestelle.
- Die weitere Wohnbauentwicklung ist besonders auf Familien auszurichten.
- Forcierung von Maßnahmen der Innenentwicklung, u.a. über die Baulückenschließung.
- Schaffung altersgerechten und generationenübergreifenden Wohnraums und Infrastrukturangebote (Ärzte).
- Erhalten und Optimierung der Jugendangebote (Jugendangebote/Treff).
- Beruhigung der Magstadter Straße mit einer gestalterischen Aufwertung. Ausschluss des Schwerlastverkehrs.
- Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen, z.B. an der alten Würmbrücke.
- Generelle Verkehrsreduzierung im Zuge der L 1189.
- Weiterentwicklung des Ortskerns mit einem Erhalt der Fußgängerzone. Ausbau der Zehntscheuer als Veranstaltungsort, Durchführung von Sanierungsmaßnahmen Ortskern und Erhalt „Drei Linden“.
- Erhalt der Straßenverbindung nach Renningen für Pkw. Eine Sanierung ist erforderlich.
- Sicherung der Nahversorgung am Ort.
- Renaturierung der Würmlandschaft.