



STADTPLANUNG

Städtebaulicher Rahmenplan

„Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch 2020 / 2040“

AUFTRAGGEBER Stadt Waldenbuch

AUFTRAGNEHMER Citiplan GmbH

STAND ENDBERICHT - 10.03.2016

INHALT

1	ZUSAMMENFASSUNG	3
2	AUFGABENSTELLUNG	5
3	BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE.....	6
3.1	Grundlagenermittlung	6
3.2	Grundstücksanalyse	7
3.3	Bedarfsanalyse	8
3.4	Planungsprinzipien	9
3.5	Klausurtagung.....	12
4	ENTWICKLUNGSPOTENZIALE	14
4.1	Entwicklungsvarianten A bis C	14
4.2	Bürgerbeteiligung.....	18
4.3	Variantenbewertung Bürgerbeteiligung	20
4.4	Entwicklungsvariante C2	23
4.5	Testentwürfe	25
4.6	Umsetzungsempfehlungen und Prioritäten	32
5	ANLAGEN / PLANTEIL.....	33

1 ZUSAMMENFASSUNG

Wie soll sich Waldenbuch in Zukunft entwickeln? Diese Frage soll der Städtebauliche Rahmenplan mit Berücksichtigung der Interessen der Bürgerschaft, Grundstückseigentümer und Verantwortlichen der Politik und Wirtschaft beantworten. Dabei bildet der Rahmenplan ein rahmensetzendes und bildhaft verständliches Planwerk als Leitlinie für private und öffentliche Investitionsentscheidungen sowie als Grundlage für vertiefende Planungen oder Wettbewerbsverfahren. Der Rahmenplan enthält sowohl Grundaussagen zu allgemeinen Planungsfragen für das gesamte Stadtgebiet (u.a. Baustrukturen, Grünbereiche und Verkehr) als auch vertiefende Aussagen für konkrete Entwicklungsflächen.

Im Rahmen der Grundstücksanalyse wurden für alle Potenzialflächen nach einer Vor-Ort-Untersuchung und Prüfung aller Planungsgrundlagen Datenblätter mit u.a. Aussagen zur bestehenden Baustruktur, Nutzung, topografischen Lage und Eigentümerstruktur angelegt. Die Datenblätter bilden zusammen mit den Planungsprinzipien (Kap. 3.3.) und den Ergebnissen der Bedarfsanalyse (Kap. 3.4) die Grundlage für die späteren Entwicklungsvarianten (Kap. 4).

In der empfohlenen Entwicklungs-Variante C2 soll durch eine Auflockerung der bestehenden Abhängigkeitsstrukturen zwischen den beiden Teilzentren und einer wechselseitigen Ergänzung der jeweils unterrepräsentierten Nutzungen die Lebensqualität und Funktionalität in den Stadtteilen erhöht werden. Mit der Ergänzung des Kalkofens um barrierefreie Wohn-Nutzungen und der Erweiterung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebots in der Altstadt können die beiden Stadtteile als vollwertige Zentren weiterentwickelt werden. Ziel ist es, durch die Schaffung von heterogenen und modernen Stadtstrukturen die Kernstadt und den Kalkofen verstärkt in Austausch treten zu lassen und somit ein gemeinsames Bewusstsein für Waldenbuch zu schaffen.

Für die (Wieder-) Belebung der Altstadt ist ein neuer Magnet erforderlich, der Alltagsfrequenz bringt. Dies kann in erster Linie durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel gelingen. Durch die große Nähe zum Graben und die gemeinsame Nutzung ein und desselben Parkplatzes kann es gelingen, Koppelungseffekte zu erzielen und die Lebensbedingungen für innerstädtische Geschäfte zu verbessern.

Auf dem Kalkofen besteht wiederum ein relativ gut funktionierendes Versorgungszentrum. Bedarf besteht hier in Ergänzung mit weiteren kleineren Dienstleistungen wie Postagentur oder Gastronomie, vor allem aber für barrierefreie Wohnangebote.

Über Testentwürfe (Kap. 4.5) wurde die Eignung für die vorgesehenen Nutzungen nachwiesen und gleichzeitig der Rahmen und die Varianz für die weiteren Entwicklungen aufgezeigt.

Für das Auch-Areal etwa wurden sechs Untervarianten bei im Wesentlichen gleicher Nutzung untersucht. Empfohlen wird ein Nahversorger mit Parkdecks über einer ausreichend großen Verkaufsfläche.

Die Umsetzungsempfehlungen sowie die Prioritäten sind in den einzelnen Grundstücksdatenblättern dargestellt (Kap. 4.6). Umsetzungsempfehlungen können von reinen Angeboten für Private über weiteren Untersuchungsbedarf bis hin zur aktiven Projektentwicklung (Grunderwerb, Vermarktung) reichen.

Es wird empfohlen, mit hoher Priorität die Fläche südlich des Parkplatzes auf dem Kalkofen zu entwickeln, da diese erstens direkt zur Verfügung steht und zweitens im Zuge der Entwicklung eines Mehrgenerationenhauses auch den Kindergarten nördlich des Parkplatzes aufnehmen kann – und somit die Voraussetzung schaffen für die Entwicklung des Kindergartengrundstücks im nächsten Schritt.

Die Entwicklung des Auch-Areals genießt ebenfalls hohe Priorität. Allerdings wird hier empfohlen, im ersten Schritt weitere Grundstücksflächen zu sichern, um dann mittelfristig eine gute Lösung realisieren zu können. Eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der wirtschaftlichen Entwicklungsparameter (inkl. ggf. Förderungsbedarf) sowie eine Parkraumuntersuchung zur Definition des genauen Stellplatzbedarfes wären zunächst sinnvoll.

Die Aussagen zu den übrigen Entwicklungsflächen betreffen teilweise auch kommunales Handeln, sind aber in erster Linie als Angebote an die Eigentümer und private Investoren zu verstehen.

2 AUFGABENSTELLUNG

Wie soll sich Waldenbuch in Zukunft entwickeln? Diese Frage soll der Städtebauliche Rahmenplan mit Berücksichtigung der Interessen der Bürgerschaft, Grundstückseigentümer und Verantwortlichen der Politik und Wirtschaft beantworten. Dabei bildet der Rahmenplan ein rahmensetzendes und bildhaft verständliches Planwerk als Leitlinie für private und öffentliche Investitionsentscheidungen sowie als Grundlage für vertiefende Planungen oder Wettbewerbsverfahren.

Der Rahmenplan enthält sowohl Grundaussagen zu allgemeinen Planungsfragen für das gesamte Stadtgebiet (u.a. Baustrukturen, Grünbereiche und Verkehr) als auch vertiefende Aussagen für konkrete Entwicklungsflächen. Der Zeithorizont des Rahmenplans ist 2020/2040, was bedeutet, dass erste konkrete Projekte direkt umgesetzt werden können, andere jedoch aufgrund der gegebenen Randbedingungen einer langfristigen Entwicklung bedürfen.

Der Städtebauliche Rahmenplan bezieht sich räumlich auf das gesamte Stadtgebiet Waldenbuchs und beleuchtet darüber hinaus die folgenden 11 Potenzialflächen mit der Darstellung geeigneter Nutzungen, Bau- und Grünstrukturen sowie Erschließungsmöglichkeiten näher (siehe Planzeichnung 2):

01	Neuer Weg	07	Ziegelhütte
02	Auch-Areal	08	Seitenbach
03	Kalkofen	09	Schelmenbiegel
04	Seestraße	10	Villa Schwenk
05	Marktstraße 18/20	11	Neff-Areal
06	Volksbank-Areal		

Mit dem Rahmenplan sollen nicht nur Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung Waldenbuchs, sondern auch konkrete Entwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategien für die öffentliche Hand und den privaten Grundstückseigentümer – auch außerhalb der konkreten Bearbeitungsgebiete - aufgezeigt werden.

In diesem Zuge werden folgende Bearbeitungsschritte durchgeführt:

- (1) Bestands- und Bedarfsanalyse
- (2) Planungsprinzipien (Räumliche Leitbilder)
- (3) Übersichtsdatenblätter zu den Potenzialflächen
- (4) Rahmenplan in Varianten (A-C)
- (5) Abstimmung mit Rat und Bürgerschaft
- (6) Rahmenplan Endfassung, Umsetzungsempfehlungen

Neben der Erstellung des Rahmenplans wird aktuell der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Einige für das Verständnis wichtige Vorhalteflächen für Wohnen wurden im Übersichtsplan mit aufgenommen (Planzeichnung 2).

3 BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

3.1 Grundlagenermittlung

Für die Stadt Waldenbuch liegen in vielen Teilbereichen bereits umfassende Untersuchungen und Konzepte vor. Im Vorfeld zum Rahmenplan wurden bereits für manche Potenzialflächen (u.a. Neuer Weg) Machbarkeitsstudien oder B-Plan-Verfahren in Auftrag gegeben. Die zum Zeitpunkt der Grundlagenermittlung vorliegenden Planungen werden im Rahmenplan mit berücksichtigt.

Als Grundlage für die Planung dienen unter anderem folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)
- Regionalplan Region Stuttgart (2009)
- Flächennutzungsplan (2000) mit späteren Änderungen
- Einzelhandelsgutachten, GMA (2012)
- Planunterlagen Sanierungsgebiet, URBA-Architekten (2012)
- Konzeptstudie Neubau Sportvereinszentrum, SpOrt concept (2012)
- Strukturdaten Bevölkerung, Statistisches Landesamt BW (2014)
- Verkehrskonzeption Innenstadt Waldenbuch, URBA-Architekten (2008)
- Verkehrskonzeption, Stahl und Partner (2009 / 2011)
- Lärmkartierung Baden-Württemberg (2012)
- Verkehrsstärkenkarte Baden-Württemberg (2013)
- Hochwassergefahrenkarte, LUBW (2012)
- Eigentümerstruktur Stadtbauflächen (2014)
- Dokumentationen Klausurtagungen (2008 / 2012)
- Positionspapiere Stadtmarketing-Gruppe / Lokale Agenda 21 (2014)
- Voruntersuchungen Potenzialflächen, Project GmbH (2012-2014)
- Nutzungskonzept Hallenbad, Baldauf Architekten (2012)
- Planunterlagen Fachmarktzentrum, Baldauf Architekten (2014)

3.2 Grundstücksanalyse

Im Rahmen der Grundstücksanalyse werden für alle Potenzialflächen nach einer Vor-Ort-Untersuchung und Prüfung aller Planungsgrundlagen Datenblätter mit u.a. Aussagen zur bestehenden Baustruktur, Nutzung, topografischen Lage und Eigentümerstruktur angelegt. Die Datenblätter bilden zusammen mit den Planungsprinzipien (Kap. 3.3.) und den Ergebnissen der Bedarfsanalyse (Kap. 3.4) die Grundlage für die späteren Entwicklungsvarianten (Kap. 4).

Städtebaulicher Rahmenplan Waldenbuch
Erhebungen Einzelflächen
05.02.2015 | Eis



**Arbeitsschritte
Grundstücksanalyse:**

*Bsp. Datenblatt Fläche Nr. 4 –
Vordere Seestraße:*

*Vor-Ort-Analyse mit
Beschreibung der Lage &
Bewertung des
Entwicklungsstands der
Gebäude auf dem Grundstück*

*Städtebauliche Einordnung des
Grundstücks in die Umgebung*

*Erfassung von
Grundstücksdaten und
Eigentümerstrukturen*

*Erhebung und Prüfung der
Planungsgrundlagen &
Sichtung und Bewertung
von Vorstudien*

Fläche Nr. 4	Bezeichnung Vordere Seestraße	Größe 2084 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
Teilweise baufälliger Gebäudebestand im östlichen Bereich der historischen Altstadt mit Platzgestaltung an der Uferböschung der Aich.			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Ein- / Mehrfamilienhäuser) bis hoch (Altstadt)	II-III	Betreutes Wohnen (Wohnanlage), öffentliche Nutzung (Feuerwehr), Einzelhandel / Dienstleistungen (Arztpraxis), Kirche (Ev. Heimstiftung), Parken, Grünfläche (Aich)	mittleres Verkehrsaufkommen (DTV _w : ca. 2.200-2.400 Kfz/d), Hintere Seestraße ist verkehrsberuhigt
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat	Wohnen, Parken, z.T. Einzelhandel (alt: Grüne Manufaktur; neu: Confetti-Shoes)	ebene Fläche mit ansteigendem Relief in Richtung Altstadt und Uferböschung als natürliche Grenze in Richtung Aich	verschachtelte, teils baufällige Fachwerkhäuser mit stadtbildprägendem Charakter (äußere Umgrenzung der Altstadt nach Osten)
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
B-Plan „Altstadt Waldenbuch“ vom 02.06.1984 (WB II, besonderes Wohngebiet) FNP: Mischnutzung	HQ _{EXTREM} bis HQ ₅₀ ; Brücke über Aich eingestaut bei HQ ₁₀₀ , HWGK-Gewässer-Verdolung (Mühlkanal / Groppbach)	Project GmbH (2014): Nutzungsuntersuchung Vordere / Hintere Seestraße: barrierefreies und / oder betreutes Wohnen (Neubau)	

3.3 Bedarfsanalyse

In einem nächsten Schritt werden auf der Grundlage der Bestandsanalyse die künftigen Bedarfe der Stadt Waldenbuch ermittelt. Unter Beachtung der unterschiedlichen Randbedingungen und Konfliktlinien werden für die einzelnen Grundstücke mögliche Nutzungsszenarien mit konkreten Umsetzungsempfehlungen für die beteiligten Akteure (Eigentümer, Investoren, Stadt) erarbeitet.

Städtebaulicher Rahmenplan Waldenbuch
Erhebungen Einzelflächen
05.02.2015 | Eis



**Arbeitsschritte
Bedarfsanalyse:**

*Bsp. Potenzialkatalog: Fläche
Nr. 5 – Marktstraße 18/20:*

*Stärken-Schwächen-Analyse
des jeweiligen Grundstücks*

*Ermittlung von künftigen
Bedarfsfeldern der Stadt*

*Aufzeigen von möglichen
Nutzungsszenarien unter
Beachtung der lokalen
Randbedingungen
und Konflikte*

*Beteiligung von Schlüsselakteu-
ren (Eigentümer, Investoren,
Nutzer, Interessengruppen)*

*Einbettung der Ergebnisse in
eine gesamtstädtische
Entwicklungsperspektive*

*Priorisierung der Einzelflächen
(Realisierbarkeit) & Aufzeigen
von Umsetzungsstrategien und
-instrumente (siehe Kap. 4.6)*



Fläche Nr.	Bezeichnung	Prioritätsstufe
5	Marktstraße 18/20	II

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
Historisches Waldenbuch	Ensembleschutz
Behutsam erneuern, Strukturen erhalten	Teilweise baufälliger Gebäudebestand
Erhaltung stadtbildprägenden Charakter (Altstadtsilhouette um Marktplatz)	Topografie / Hanggrundstück (auf Stadtmauer errichtetes Gebäude)
	Nutzungszuführung ↔ Parkplatzangebot

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Wohnen in der Innenstadt	Städtische Maßnahme
Einzelhandel im Erdgeschoss (lokale Produkte oder Café / Gasthaus)	Architektonische Konzeptstudie
Öffentliche Nutzung (Einrichtung Stadtverwaltung, Bibliothek)	Investorensuche, Städtebauförderung
	Empfehlung: Erhalt Wohngebäude, Neubauung Scheune

Im Zuge der Bestands- und Bedarfsanalyse wurden Schlüsselakteure frühzeitig mit in den Planungsprozess einbezogen, um ihnen für die jeweiligen Standorte Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und ihr Mitwirkungsinteresse abzufragen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden unter stadtplanerischen Gesichtspunkten geprüft und bei der Erarbeitung der Entwicklungsvarianten mit berücksichtigt. Die in diesem Rahmenplan getroffenen Aussagen ersetzen jedoch keine vertiefenden Studien wie bspw. Machbarkeitsstudien oder Wertgutachten für Einzelvorhaben. Die jeweiligen Umsetzungsstrategien sind in einem nächsten Schritt mit den jeweils beteiligten Akteuren abzustimmen und einzuleiten.

Während der Planungsphase wurden neben Gemeinderat und Stadtverwaltung folgende Akteure beteiligt:

- Grundstückseigentümer aller Entwicklungsflächen: Informationsabend am 17.09.2015 → Einladung über die Stadtverwaltung
- Grundstückseigentümer, Investoren und Nutzer von Einzelflächen im Zeitraum von März bis Mai 2015 (Volksbank-Areal, Schelmenbiegel)
- Treffen Stadtmarketing-Gruppe am 02.09.2015 und 11.01.2016

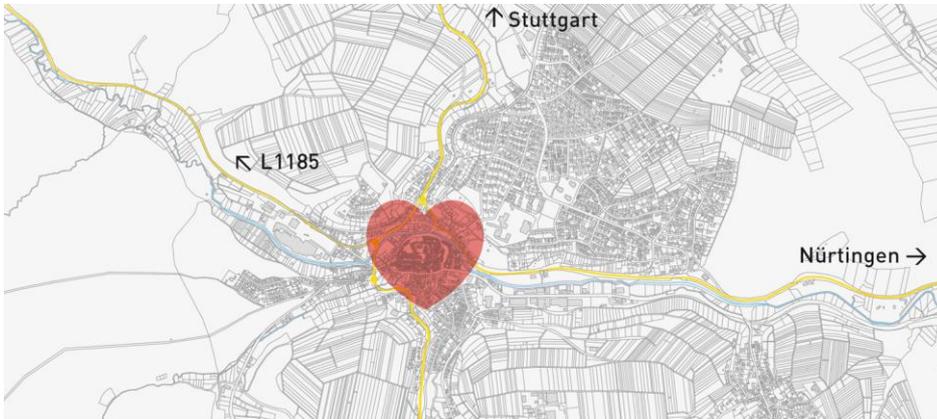
Aus der Analyse ergeben sich folgende Bedarfserfelder für Waldenbuch:

- Wohnen: barrierefreies Wohnen, zentrumsnaher Wohnraum für Jung und Alt / Mehrgenerationenhaus / Familienwohnen
- Parken: zentrumsnahe Parkplätze für Besucher und Anwohner
- Handel: mittel- bis langfristige Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung)
- Dienstleistungen: modernes Ärztehaus in der Altstadt
- Kultur / Öffentliche Einrichtungen: Bürgerhaus mit Veranstaltungsraum für ca. 200 Besucher, Bücherei (Altstadt), Kindergarten
- Freizeit / Tourismus: Schaffung eines attraktiven Angebot / Erlebbarmachen von Natur- und Erholungsräumen durch neue Wegeverbindungen

3.4 Planungsprinzipien

Aus der Bestandsanalyse wurden sechs Planungsprinzipien mit Grundaussagen zu den raumstrukturellen Zielen der Stadt abgeleitet. Diese bilden den planerischen Rahmen für die einzelnen Entwicklungsvarianten. Die Planungsprinzipien sind der übergeordnete Begründungszusammenhang für die konkreten Planungsentscheidungen auf den einzelnen Potenzialflächen. Sie ermöglichen bei der Umsetzung der Planung eine hohe Flexibilität, ohne die Grundprinzipien und Ziele der gesamtstädtischen Entwicklung aus den Augen zu verlieren.

Die sechs Planungsprinzipien (räumliche Leitbilder) sind:



I. Identität

Die historische Altstadt bildet das gemeinsame Herz aller Ortsteile.

Der Kalkofen soll ein eigenständig erlebbares Zentrum erhalten.



II. Grünstrukturen

Die vorhandenen Grünstrukturen (Grüne Hänge) sollen erhalten und durch neue Wegeverbindungen am Fluss und in den Schönbuch erlebbar gemacht werden.



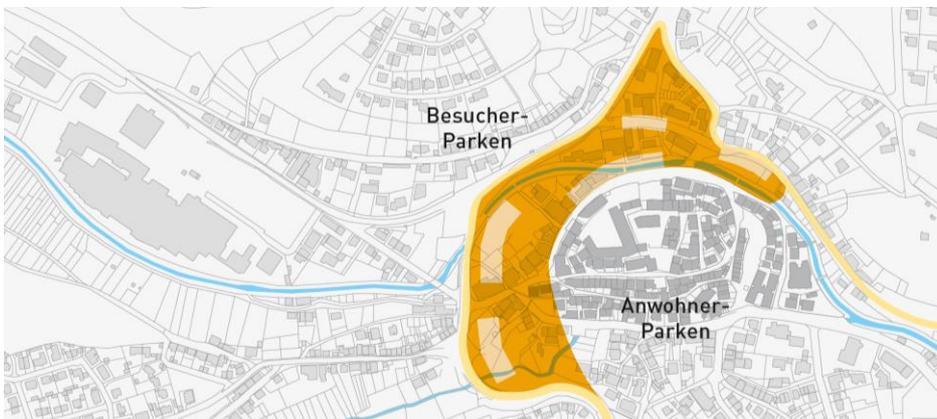
III. Baustrukturen

Die historische Altstadt soll als kulturelles Zentrum Waldenbuchs behutsam und unter Beibehaltung der kompakten Struktur erneuert werden. Das Scharnier zwischen Altstadt und Ritter soll als Stadteingang und zentraler Orientierungspunkt für Besucher ein modernes Gesicht bekommen.



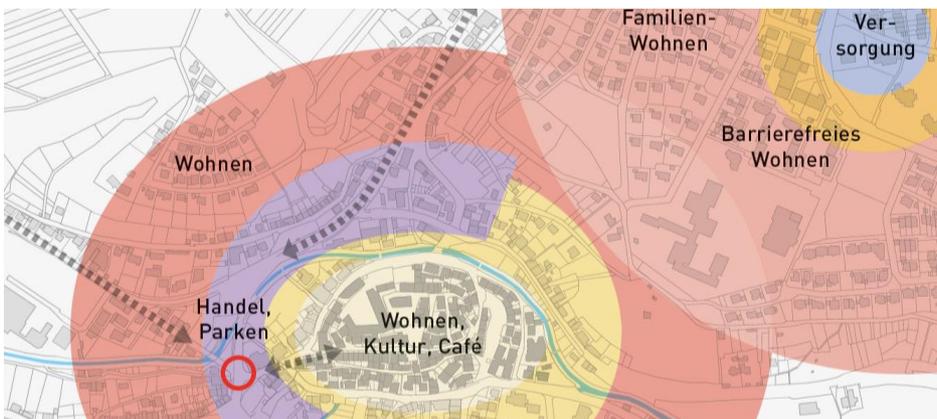
IV. Versorgung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in beiden Zentren wohnortnah erfolgen.



V. Verkehr und Parken

Die Parkierungsflächen für Besucher sollen sich im Übergangsbereich von Durchfahrtsstraßen und Altstadt konzentrieren.



VI. Nutzungsgeflecht

Das Überlagern der Planungsprinzipien ergibt ein Nutzungsgeflecht als gemeinsame Zielvorstellung.

3.5 Klausurtagung

Am 6. und 7. Februar 2015 fand in Lauterbad eine Klausurtagung des Waldenbacher Gemeinderats zu den Themen Städtebaulicher Rahmenplan, Flächennutzungsplan und Sportstättenentwicklung statt. Dem Gemeinderat wurden während der Tagung die Ergebnisse der Bestand- und Bedarfsanalyse vorgestellt und in drei Kleingruppen zur Diskussion gestellt. Im Rahmen der Bewertung der Planungsprinzipien (räumlichen Leitbilder) sollten die Gemeinderäte hinsichtlich des Nutzungsglechts drei verschiedene Varianten diskutieren.



Fragestellungen

Welche Bedarfe sehen Sie für Waldenbuch?

Welche räumlichen Leitbilder sind für die Zukunft von Waldenbuch geeignet?

Moderatoren

Dipl.-Ing. Albrecht Reuß

Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Dipl. Geogr. Kathrin Haury

Dipl. Geogr. Fabian Eisenbarth

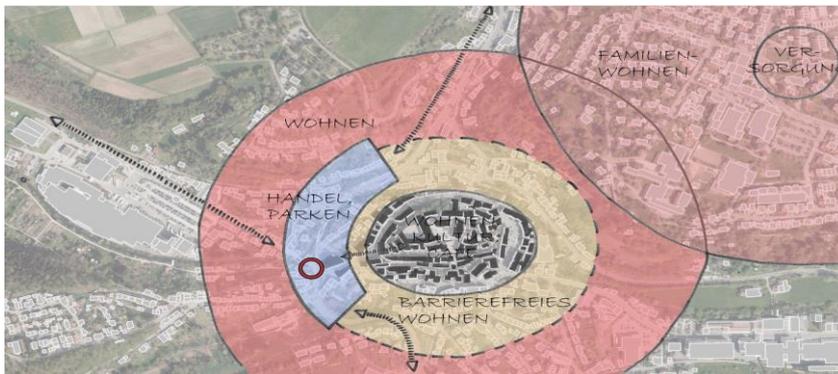
Ergebnissicherung

Folgende zukünftige Bedarfsfelder wurden für Waldenbuch identifiziert:

- Verkehrsleitung, Parken, Öffentlicher Raum
- Wohnen (Alte, Junge)
- Handel, Gewerbe
- Kultur, Spielplätze
- Kalkofen-Zentrum + Anbindung

Die vorgestellten Planungsprinzipien wurden befürwortet und wie folgt ergänzt:

- I. Identität: Der Stadtteil Kalkofen soll ein eigenständig erlebbares Zentrum erhalten.
- V. Verkehr und Parken: Das Parkplatzangebot soll nördlich der Altstadt im Bereich Nürtinger Str. / Echterdinger Str. nördlich ergänzt werden
- VI. Nutzungsgeflecht: Die Variante A wird als priorisiertes Nutzungsgeflecht mit Erweiterung des Handels im nördlichen Bereich der Altstadt bevorzugt. Die östliche Altstadt soll ergänzend durch einen kleinteiligen Handel behutsam belebt werden (Vordere und Hintere Seestraße).

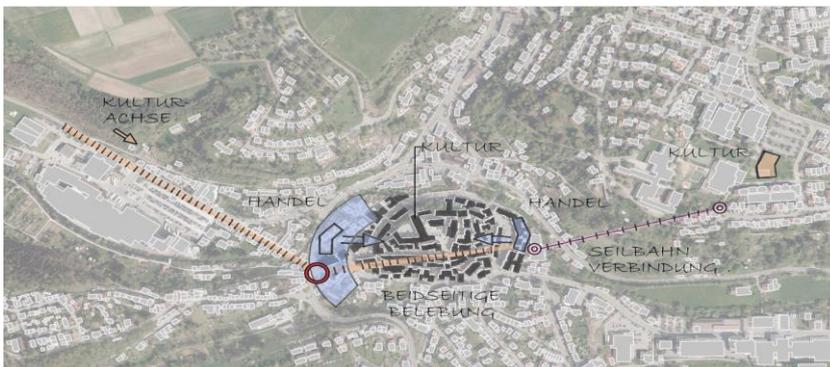


Folgende Nutzungsgeflechte wurden dem Gemeinderat zur Diskussion gestellt:

Variante A: Stärkung des Scharniers Altstadt / Ritter



Variante B: Beidseitige Innenstadtbelebung



Variante C: Altstadt als „Innenstadt für alle“

4 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

4.1 Entwicklungsvarianten A bis C

Auf der Grundlage der dargestellten Planungsprinzipien wurden drei Entwicklungsvarianten erarbeitet, um den in der Bestandsanalyse ermittelten Bedarf an Nutzungen den vorhandenen Potenzialflächen zuzuordnen. Hierbei wurden die jeweiligen lokalen Randbedingungen (u. a. Hochwasserschutz, Topografie) und Wechselbeziehungen mit anderen Nutzungen (z.B. Handel <> Parken) berücksichtigt, jedoch nicht die aktuellen Eigentumsverhältnisse.

Als Schlüssel­flächen für die zukünftige Entwicklung Waldenbuchs wurden das Scharnier zwischen der historischen Altstadt und der Firma Ritter (Auch-Areal, Volksbank-Areal) sowie das Zentrum im Stadtteil Kalkofen identifiziert.

Die im Folgenden dargestellten Entwicklungsvarianten unterscheiden sich im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Nutzungen auf diesen Flächen. Für andere Potenzialflächen wie bspw. Ziegelhütte, Seitenbach oder Villa Schwenk wurden verschiedene Nutzungsszenarien erarbeitet, welche variabel auf jede Variante übertragbar sind (Übersicht Nutzungen: siehe Planzeichnungen 3-5). Aktuelle Entwicklungen, wie auf den Flächen Volksbank-Areal und Neuer Weg, sind in den Varianten mit berücksichtigt und in den Plänen dargestellt.

Allen Varianten gemein sind Anregungen zur Verbesserung der touristischen Aktivität sowie der Freizeit- und Erlebnisqualität. Darunter gehört unter anderem die Aufwertung der Museumsachse durch einzelne Museumsstationen und einer intuitiven Wegeführung mit Anfangs- und Endpunkt, die den Besucher und die Bewohner der Stadt bei Bedarf über einen Rundweg wieder zurück zum Startpunkt führt (z.B. neuer „Panoramaweg“ über den Alten Weg, siehe Planzeichnungen 3-6). Eine weitere Belebung der Museumsachse durch eine Neugestaltung und Bebauung der Flächen entlang der Alfred-Ritter-Straße (z.B. Ritter-Parkplatz) und an den Rändern der Achse wird perspektivisch empfohlen.

Darüber hinaus sollten im Rahmen der Naherholung auch neue Wegebindungen für Wanderer und Radfahrer in den naheliegenden Naturraum Schönbuch und entlang der Flusslandschaften (Aich, Seitenbach) geschaffen und durch eine einheitliche und intuitive Beschilderung kenntlich gemacht werden. Eine Bündelung und Verlagerung bestehender Wegeverbindungen über die Marktstraße, kann nachhaltig zu einer zusätzlichen Belebung der historischen Altstadt und der Museumsachse führen. Doppelstrukturen wie bspw. eine Radwegeführung über den Neuen Weg sind dabei zu vermeiden.

Der Vorschlag der Stadtmarketing-Gruppe, den Alten Friedhof durch eine Neugestaltung als Parklandschaft wieder für die Stadtbewohner zugänglich und erlebbar zu machen, wird unter den genannten Aspekten begrüßt, hat aber aufgrund der Randlage zur Altstadt nicht die höchste Priorität.

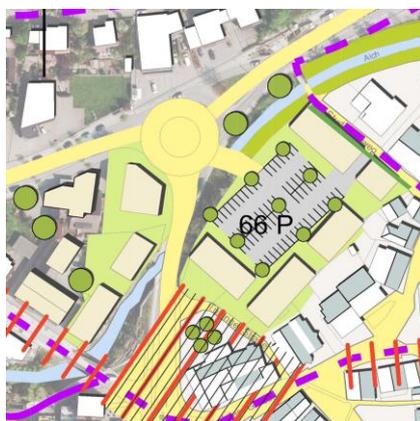
Entwicklungsvariante A – Die Kunst des Machbaren



- Handel/Dienstleistung
- Barrierefreies Wohnen
- Freizeit/Gastronomie
- Kultur

In der Variante A soll mit einzelnen bestandserhaltenden Maßnahmen die Kernstadt und der Kalkofen behutsam im Rahmen des „Machbaren“ weiterentwickelt werden. Das bestehende Nutzungsgeflecht der beiden Stadtteile – die Altstadt als kulturelles Zentrum und der Kalkofen als Wohnstandort – bleibt weitestgehend unangetastet und soll kleinteilig ergänzt werden, um den Status Quo zu erhalten.

02 Auch-Areal



Bestandserhaltende kleinteilige Nahversorgung & Erhalt des Parkplatzes

03 Kalkofen



Barrierefreies Wohnen und Mehrgenerationenwohnen als Ergänzung

Darstellung der Nutzungsszenarien am Beispiel der Teilzentren

Entwicklungsvariante B – Die Stärken stärken



- Handel/Dienstleistung
- Barrierefreies Wohnen
- Freizeit/Gastronomie
- Kultur

Aufbauend auf das in der Variante A beschriebene Nutzungsgeflecht sollen die Stärken der beiden Teilzentren nun aktiv weiter gestärkt werden. Der Kalkofen soll dabei durch ein Vorhalten von Erweiterungsflächen für die bestehenden Nutzungen zu einem eigenständigen Versorgungszentrum weiterentwickelt werden, um eine wohnortnahe Versorgung auch langfristig zu ermöglichen. Die Altstadt soll hingegen durch eine gezielte Ansiedelung von ergänzenden Nutzungen (z.B. Ärztehaus, Bürgerhaus) als kulturelles Zentrum weiter an Bedeutung gewinnen.

02 Auch-Areal



Kultur und Dienstleistung als „Marke“ der Altstadt

03 Kalkofen



Langfristige Vorhaltefläche für bestehenden Lebensmittelhandel bei möglicher Verlagerung („2040“)

Darstellung der Nutzungsszenarien am Beispiel der Teilzentren

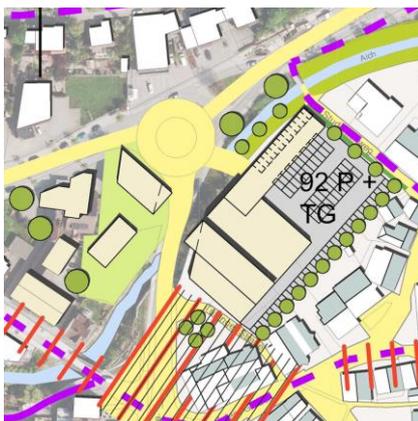
Entwicklungsvariante C – Neue Stärken entwickeln



- Handel/Dienstleistung
- Barrierefreies Wohnen
- Freizeit/Gastronomie
- Kultur

In der Variante C soll durch eine Auflockerung der bestehenden Abhängigkeitsstrukturen zwischen den beiden Teilzentren und einer wechselseitigen Ergänzung der jeweils unterrepräsentierten Nutzungen die Lebensqualität und Funktionalität in den Stadtteilen erhöht werden. Mit der Ergänzung des Kalkofens um kulturelle Nutzungen und der Erweiterung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebots in der Altstadt können die beiden Stadtteile als vollwertige Zentren weiterentwickelt werden. Ziel ist es, durch die Schaffung von heterogenen und modernen Stadtstrukturen die Kernstadt und den Kalkofen verstärkt in Austausch treten zu lassen und somit ein gemeinsames Bewusstsein für Waldenbuch zu schaffen.

02 Auch-Areal



Nahversorgung und barrierefreies Wohnen als Ankerntzung

03 Kalkofen



Gemeinwesen und Mehrgenerationenwohnen als Ergänzung

Darstellung der Nutzungsszenarien am Beispiel der Teilzentren

4.2 Bürgerbeteiligung

Nach der Erarbeitung der Rahmenplanvarianten erhielten die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Waldenbuch die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.11.2015 über den aktuellen Stand zum städtebaulichen Rahmenplan zu informieren und sich in einer darauffolgenden Bürgerwerkstatt am 14.11.2015 mit ihren Vorstellungen, Ideen und Anregungen in diesen bedeutenden Stadtentwicklungsprozess mit einzubringen und zu beteiligen.

In Vorbereitung auf die beiden Veranstaltungen wurde mit dem Amtsblatt der Stadt Waldenbuch am 16.10.2015 (Ausgabe KW 42) eine Informationsbroschüre zum Rahmenplan an jeden Haushalt der Stadt versandt (siehe Anlage).

Bürgerversammlung am 12.11.15:

Neben der Vorstellung des aktuellen Planstands zum Rahmenplan und einem einführenden Impulsreferat der Stadtmarketing-Gruppe zu diesem Thema, wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger von der Stadtverwaltung über den aktuellen Stand zur Unterbringung von Flüchtlingen informiert.



*Informationsabend zum
Städtebaulichen Rahmenplan
In der Oskar-Schwenk-Schule*

Bürgerwerkstatt am 14.11.15

An der Bürgerwerkstatt nahmen insgesamt 20 interessierte Teilnehmer aus der Bürgerschaft teil. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie die im Rahmen des Planungsprozesses eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft wurden geprüft und bei der Bewertung der Varianten mit berücksichtigt (siehe Kap. 4.3). Die Stellungnahmen sind im Anhang dieses Berichtes beigefügt.

**Vorstellung Planstand:**

1. Bestandsanalyse ✓
2. Planungsprinzipien ✓
3. Übersichtsdatenblätter ✓
4. Rahmenplan in Varianten ✓
5. Abstimmung mit Rat und Bürgerschaft
6. Rahmenplan Endfassung, Umsetzungsempfehlungen

**Vertiefung in Kleingruppen:
Fragestellungen**

*Welche Entwicklungsvariante sehen Sie für Waldenbuch?
Welche weiteren Bedarfe sehen Sie für Waldenbuch?*

Moderatoren

Dipl.-Ing. Albrecht Reuß

Oliver Strobel M. Eng.

Dipl. Geogr. Fabian Eisenbarth

4.3 Variantenbewertung Bürgerbeteiligung

Die Bewertung der Entwicklungsvarianten fasst die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses zusammen. Die Anregungen und Stellungnahmen der Bürgerschaft wurden mit den Zielaussagen und Nutzungsszenarien der Varianten abgeglichen und unter städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit bewertet. Einen übergeordneten Rahmen für die Bewertung bildeten die unter Kapitel 3.4 skizzierten Planungsprinzipien. Zunächst wurden die Teilnehmer der Bürgerwerkstatt darum gebeten, die Vor- und Nachteile der jeweils zugrundeliegenden Entwicklungsstrategie und Nutzungsszenarien der einzelnen Varianten zu bewerten (Pro und Contra). Ein besonderes Augenmerk wurde hierbei auf die Entwicklung der beiden Teilzentren, insbesondere auf die Schlüsselflächen Auch-Areal und Kalkofen, gelegt. Die im Zuge der Kleingruppenarbeit benannten Bedarfe und Themenfelder, welche bis dato noch nicht erfasst wurden oder außerhalb des Bearbeitungsgebiets des Rahmenplans liegen, werden im Folgenden kurz zusammengefasst und dokumentiert.

Pro und Contra Entwicklungsvariante A

Die Entwicklungsvariante A mit der Entwicklungsstrategie, den „Status Quo“ zu erhalten und die Stadt behutsam im Rahmen des „Machbaren“ weiterzuentwickeln, wird von den Bürgerinnen und Bürgern aufgrund einer fehlenden langfristigen Perspektive als eher zu kurz gedacht empfunden.

Bezogen auf die Entwicklung des Auch-Areals wird zwar ein kleinteiliger, spezialisierter und hochwertiger Einzelhandel als wichtige Möglichkeit zur Belebung der Innenstadt gesehen, jedoch würde diese Lösung nach Ansicht der Bürger den bestehenden Einzelhandel im benachbarten Quartier „Auf dem Graben“ mittelfristig schaden. Eine Neuansiedlung auf dem Areal wäre nur begrüßenswert, wenn für die bestehenden Geschäfte Alternativen aufgezeigt und auf dem Graben Flächen für z.B. kulturelle Einrichtungen und Cafés vorgehalten werden, um die Aufenthaltsqualität und Verweildauer in der Altstadt zu fördern.

Auf dem Kalkofen wird das Bedarfsfeld „Betreutes Wohnen“ und „Barrierefreies Wohnen“ als sehr wichtiger Baustein angesehen.

Pro und Contra Entwicklungsvariante B

Der strategische Ansatz der Entwicklungsvariante B mit dem Ziel, die jeweiligen Stärken der beiden Teilzentren zu stärken, um somit innerhalb des bestehenden Nutzungsgeflechts eine langfristige Entwicklung zu sichern, wurde weitestgehend abgelehnt. Insbesondere die Nutzungsszenarien für den Kalkofen und das Auch-Areal wurden sehr kontrovers diskutiert.

Die langfristig gedachte Erweiterungsfläche für den Einzelhandel im Kalkofen wurde sehr kritisch gesehen. Die bestehende Grünfläche südlich des Parkplatzes sollte erhalten oder zum Wohnen genutzt werden. Auf dem Auch-Areal hingegen sollten die für kulturelle und soziale Einrichtungen (Bürgerhaus und Ärztehaus) vorgesehenen Flächen für den Einzelhandel vorgehalten werden.

Eine behutsame, Strukturen erhaltende Erneuerung der Seestraße wird mehrfach positiv bewertet. Gastronomieeinrichtungen für und ergänzend zu den bestehenden sozialen Strukturen in der Seestraße und Marktstraße werden für die Belebung der Altstadt als sehr wichtig eingestuft.

Pro und Contra Entwicklungsvariante C

Dem Strategieansatz, neue Stärken zu entwickeln und die jeweils fehlenden Nutzungen in den Stadtteilzentren zu ergänzen, um diese langfristig zu beleben, wurde grundsätzlich zugestimmt. Parallel dazu wurde ebenfalls auf die Gefahr der Entstehung von Doppelzentren hingewiesen.

Ein großer Nahversorger auf dem Auch-Areal wird als Anker für die Altstadt als wichtigste Nutzung gesehen. Jedoch wurde hierbei die Machbarkeit in Frage gestellt, da teilweise Privatgrundstücke betroffen sind.

Der Vorschlag eines Mehrgenerationenhauses auf dem Kalkofen wird durchweg als ein innovatives Projekt für den Wohnungsmarkt in Waldenbuch bewertet.

Eine hochwertige und für die Bewohner nutzbare Freizeiteinrichtung in der Stadt wird als wichtiger Nutzungsvorschlag hervorgehoben. Bezogen auf den Schelmenbiegel wurden allerdings die Art, der Umfang und die Zielgruppe der Freizeitnutzung kontrovers diskutiert. Das Angebot sollte sich vorrangig an die Bewohner Waldenbuchs richten, da mit der Errichtung einer weiteren Freizeiteinrichtung in unmittelbarer Nähe zum Ritter Museum ein weiterer Attraktivitätsverlust der Innenstadt befürchtet wird.

Weitere Bedarfe & Themenspeicher

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurden neben den bereits in den Entwicklungsvarianten berücksichtigten Nutzungen folgende Bedarfe benannt:

- Verkehr / Parken, neue Mobilitätsarten, Bahnanbindung, Parken in der Altstadt, Parkhaus unter dem Schloss
- Handel / Gewerbe: Ritter Lagerverkauf (Auch-Areal), Markt (Altstadt), neue Gewerbeflächen, Kunstmarkt (Auf dem Graben)
- Wohnen: bezahlbarer Wohnraum, Wohnen südlich der Altstadt
- Öffentliche Einrichtungen: Bürgerbüro Kalkofen
- Kultur: Angebote für Jugendliche auf den Kalkofen und in der Altstadt (Alternativen zum Phoenix), Kulturnutzung Zehntscheuer

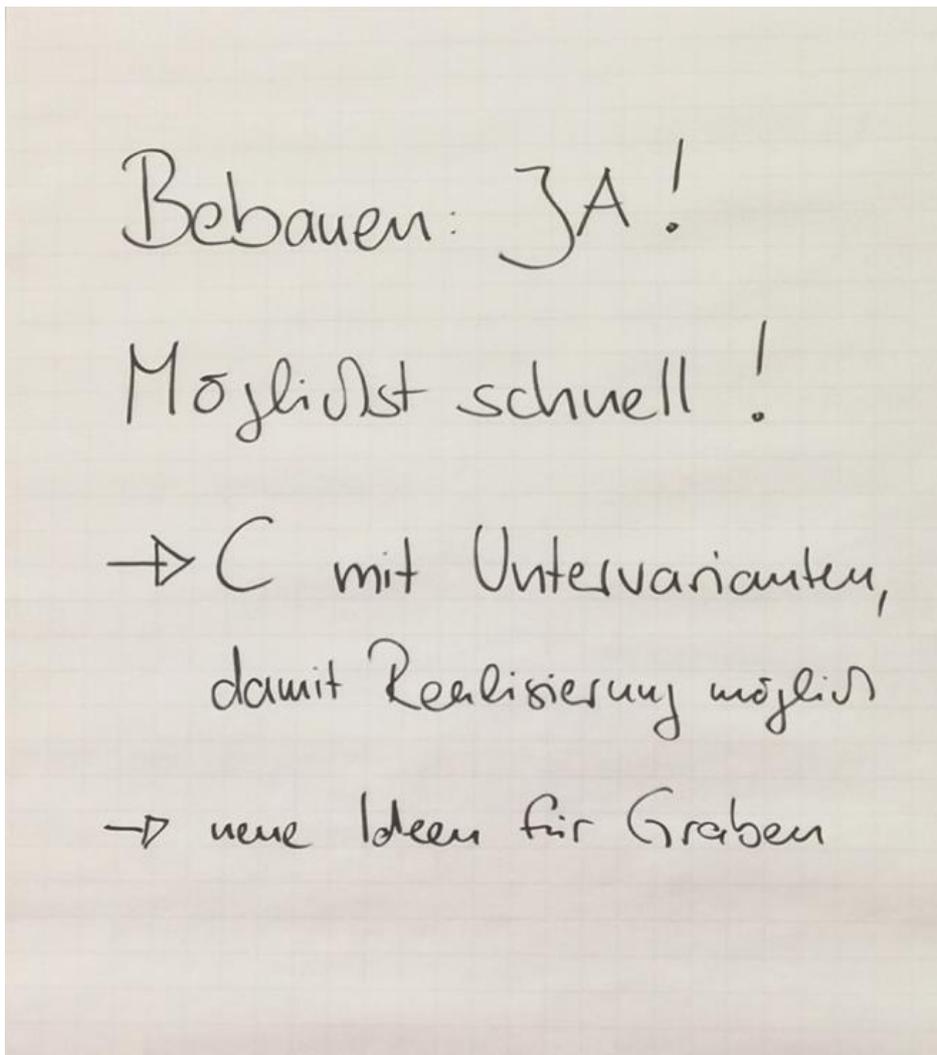
Der Themenspeicher beinhaltet Bedarfe und inhaltliche Fragestellungen, welche in den Entwicklungsvarianten des Rahmenplans nicht enthalten sind und gesondert in vertiefenden Studien erhoben werden sollte.

Weitere in der Bürgerwerkstatt genannte Themen waren u.a:

- Verkehr: Mobilitätskonzept, Verbesserung ÖPNV-Angebot (inkl. Seilbahn), Anbindung Ortsteile (Glashütte), Erschließung Kalkofen
- Naherholung / Freizeit: Weg vom Siebenmühlental, Sitzmöglichkeiten
- Sonstiges: Landeplatz Hubschrauber, Beschilderung, Attraktivität Marktplatz, Nutzbarkeit Innenhof Schloss, Kleinkunst

Ergebnissicherung Bürgerwerkstatt

Zum Abschluss der Bürgerwerkstatt wurde ein Konsens formuliert, der so vom überwiegenden Teil der Anwesenden mitgetragen wurde.



Die vorhandenen Potenziale auf dem Auch-Areal und im Zentrum des Kalkofens als Entwicklungsimpulse nutzen. Nur wenige sprechen sich für einen Erhalt des Status Quo auf diesen relevanten Flächen aus.

Entwicklungsimpulse könnten ein weiterer Handelsmagnet auf dem Auch-Areal, verbunden mit ausreichend Stellplätzen, sein.

Im Weiteren ist zu prüfen, welchen Flächenbedarf Handelsmagnete unterschiedlicher Größe auslösen würden, da insgesamt eine schnelle Entwicklung befürwortet wird.

Im Bereich des Teilzentrums Kalkofen könnten diese Entwicklungsimpulse barrierefreie Wohnbebauung mit Ergänzungen im Bereich Dienstleistung, Gastronomie, Versammlung und Kultur sein

4.4 Entwicklungsvariante C2

Die Variante C stellt unter den drei Entwicklungsvarianten die konsequenteste Antwort dar, insbesondere was die Schlüsselflächen Auch-Areal und Kalkofen betrifft. Für die (Wieder-) Belebung der Altstadt ist ein neuer Magnet erforderlich, der Alltagsfrequenz bringt. Dies kann in erster Linie durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel gelingen. Durch die große Nähe zum Graben und die gemeinsame Nutzung ein und desselben Parkplatzes kann es gelingen, Kopplungseffekte zu erzielen und die Lebensbedingungen für innerstädtische Geschäfte zu verbessern – wobei es hierfür in großem Maße Modernisierungsmaßnahmen brauchen wird. Jedenfalls wird ein Einzelhandelsmagnet keine Konkurrenz zu den Geschäften auf dem Graben sein, sondern deren einzige Überlebensversicherung – oder deren Ersatz, falls sie dennoch nicht zu halten sein sollten. Die genannten Kopplungseffekte gelingen in der Regel nur bei sehr direkten Nachbarschaften, so dass eine entfernt gelegene Entwicklungsfläche keine Alternative wäre.

Auf dem Kalkofen besteht wiederum ein relativ gut funktionierendes Versorgungszentrum. Bedarf besteht hier in Ergänzung mit weiteren kleineren Dienstleistungen wie Postagentur oder Gastronomie, vor allem aber für barrierefreie Wohnangebote. Daher wird hier der Nachverdichtung mit Wohnen der Vorrang eingeräumt vor etwaigen Vorhalteflächen für den Einzelhandel ab 2040.

Die Bewertung der Entwicklungsvarianten deckt sich in weiten Teilen mit der Beurteilung der Bürgerschaft. Insofern wird die Variante C mit folgenden Modifizierungen zur Variante C2 weiterentwickelt:

- Prüfung weiterer Varianten für einen Nahversorger auf dem Auch-Areal im Hinblick auf unterschiedliche Größenklassen und im Hinblick auf unterschiedliche Flächenverfügbarkeiten
- Konkretisierung des Bedarfs „Bürgerhaus“ als kultureller Veranstaltungsraum für 200 Besucher, Prüfung des Standortes
- Reduktion der Freizeitnutzung Schelmenbiegel auf den Eigenbedarf von Waldenbuch, um keine weitere Konkurrenz zur Innenstadt zu schaffen

Das Ergebnis ist im Plan Nummer 01 dargestellt. Für die einzelnen Entwicklungsflächen wird die Eignung für die vorgesehenen Nutzungen jeweils über so genannte städtebauliche Testentwürfe nachgewiesen. Diese zeigen gleichzeitig den Rahmen und die Varianz für die weiteren Entwicklungen auf.

Einige Aspekte, die nicht Eingang in die Testentwürfe gefunden haben, bedürfen an dieser Stelle der näheren Erläuterung:

- Bürgerhaus, Kultursaal: Aus wirtschaftlichen Gründen sollte ein Saal für kulturelle Veranstaltungen mit anderen Nutzungen zu einer Mehrzweckhalle verbunden werden, etwa mit einer Sporthalle. Insofern kann für eine solche Halle innerhalb des Bearbeitungsgebiets kein Standort vorgeschlagen werden – er ist im Nordraum der Stadt im Zusammenhang mit der Sportflächenentwicklung zu suchen.

In einer Variante zum Auch-Areal könnte ein Bürgersaal mit untergebracht werden. Aus o.g. Gründen liegt hierauf aber nicht die oberste Priorität. Grundsätzlich könnte sich von der Lage und vom Ambiente her auch Zehntscheuer als Kulturscheune eignen. Ohne nähere Untersuchungen können hier aber keine Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit gemacht werden. Außerdem befindet sie sich in Privatbesitz.

- Nutzungen auf dem Graben: Konkrete Nutzungen für die Ladenlokale auf dem Graben können nicht angegeben werden, es können lediglich Entwicklungsimpulse gegeben werden, wie oben beschrieben, die eigenwirtschaftliche Prozesse anregen können. Eine Teilerneuerung der Ladenflächen auf dem Graben wurde in einer Variante zum Auch-Areal geprüft. Ansonsten könnten eine (weitere) Förderung durch das Landessanierungsprogramm oder organisatorische Konzepte (z.B. gemeinsame Vermarktung, lokale Produkte) sinnvoll für eine Reaktivierung sein.
- Tankstelle: Langfristig kann ein Bedarf für einen neuen Tankstellenstandort in Waldenbuch entstehen. Unter den aktuellen Randbedingungen eignet sich im Bearbeitungsgebiet keine alternative Fläche. Insofern sind zunächst die Entwicklungen im näheren Umfeld der Bestands-tankstelle abzuwarten.
- Jugendliche: Der Bedarf für Räume für Jugendliche ist in jedem Ort gegeben, lässt sich aber nur selten in konkreten baulichen Nutzungen (z.B. Jugendhaus) ausdrücken. Für ein solches eignet sich unter den Flächen des Bearbeitungsgebiets eher keine direkt. Grundsätzlich sollten öffentliche Räume so gestaltet sein, dass sie von allen Bevölkerungsgruppen angeeignet werden können.

4.5 Testentwürfe

Im Rahmen der Entwicklungsvariante C2 werden die städtebaulichen Testentwürfe neu von A ausgehend durchbuchstabiert. Die Testentwürfe sollen die Eignung für die vorgesehenen Nutzungen nachweisen und gleichzeitig den Rahmen und die Varianz für die weiteren Entwicklungen aufzeigen.

01 Neuer Weg

Entwicklung abgeschlossen. Kein städtebaulicher Testentwurf.

02 Auch-Areal

Die Entwicklungsvariante C2 empfiehlt eine Einzelhandelsnutzung an diesem Standort, um die Altstadt mit einem Magneten für Alltagsfrequenz zu stärken. Die städtebaulichen Testentwürfe sollen nachweisen, welche unterschiedlichen Größenklassen für Märkte möglich sind (Verkaufsflächen von 800 m² bis 1.500 m²) und wie viele Stellplätze jeweils geschaffen werden können. Gleichzeitig zeigen die Testentwürfe auf, welche Konflikte entstehen können und im weiteren Entwicklungsprozess gelöst werden müssen.

Keine der untersuchten Varianten ist in jeglicher Hinsicht unkritisch. Der erwartete Entwicklungsimpuls für die Altstadt ist jedoch so positiv zu bewerten, dass empfohlen wird, in weitere (insbesondere wirtschaftliche) Untersuchungen sowie in Verhandlungen mit Eigentümern und Betreibern einzusteigen.

In allen Varianten ist mehr oder weniger großer Grunderwerb erforderlich. In allen Varianten sind zudem die Stellplätze des bestehenden Hotelbetriebs in die entstehende Tiefgarage oder das entstehende Parkhaus zu integrieren. Auf der anderen Seite erhält der Hotelbetrieb durch die noch stärkere Herausbildung des Stadteingangs eine hervorragende Adressbildung und die Möglichkeit zur attraktiven Außenbewirtung oder für einen Biergarten.

Variante A

Variante A zeigt einen Nahversorger mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und ca. 75 Stellplätzen auf. Damit das Gebäude städtebaulich wirksam wird (Räumliches Leitbild „modernes Waldenbuch“), ist auf dem Dach des Einzelhandelbetriebs eine Spange für Wohnen und Büros sowie ggf. für Arztpraxen vorgesehen. Dadurch wird es erforderlich, zusätzlich zu den ebenerdigen Stellplätzen für den Einzelhandel eine Tiefgarage für die darüber liegenden Nutzungen herzustellen. Städtebaulich problematisch ist die entstehende „tote“ Fassade auf der Südseite des Einzelhandelbetriebes. An diesem wichtigen und zentralen „Orientierungspunkt“ wäre eine belebte Fassade wünschenswert. Der Eingang zum Betrieb funktioniert jedoch nur von der Parkplatzseite her.

Die Anzahl der entstehenden Stellplätze ist relativ gering. Dies würde die Anlage weiterer dezentraler Stellplätze im Suchraum Nürtinger Straße erforderlich machen.

Für die Realisierung der Variante A wäre der Grunderwerb mehrerer bestehender Gebäude erforderlich. Dies kann den Entwicklungsprozess auf unbestimmte Zeit in die Länge ziehen.

Variante B

In Variante B wird der Markt im Vergleich zu Variante A auf 800 m² reduziert und bei ebenfalls ca. 75 Stellplätzen an die nördliche Grundstücksgrenze geschoben. Dies ermöglicht auf der städtebaulich bedeutsamen Südseite ein weiteres Gebäude mit belebter Erdgeschosszone durch öffentliche Nutzungen wie Touristeninformation und Bücherei, ggf. auch Veranstaltungssaal.

Es ist fraglich, ob der verkleinerte Markt für einen Betreiber interessant genug ist. In den vergangenen Jahren ist eine Rückbesinnung auf integriertere, innerstädtische Lagen zu beobachten. Auch bringen Bio-Märkte ein neues Nachfrage-segment jenseits des großflächigen Einzelhandels ein. Ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb würde die Sorge des Edeka-Betriebes im Kalkofen hinsichtlich eines Überangebots an Verkaufsfläche (siehe Anlage) verringern können.

Aktuell ist die Nachfrage am Standort Waldenbuch nach 800-m²-Flächen jedoch nicht zu erkennen. Bio-Märkte suchen eher Standorte, die mit anderen Einzelhandelsbetrieben gekoppelt sind. Insgesamt wird der zentrale Standort Auch-Areal jedoch als so interessant eingeschätzt, dass diese Größenklasse als Verhandlungsgrundlage mit Betreibern dienen kann.

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze und des erforderlichen Grunderwerbs hat die Variante B jedoch die gleichen Nachteile wie Variante A.

Variante C

In der Variante C werden die Gebäude am Studentenweg erhalten. Der Markt mit 800 m² Verkaufsfläche wird wieder auf die Südseite gerückt, allerdings kann die südliche Fassadenseite nun aufgewertet werden, indem der Kassenbereich sowohl von hier als auch vom Parkplatz aus zugänglich gemacht wird.

Eine Bebauung über dem Einzelhandel sorgt für die entsprechende Raumbildung.

Nachteil dieser Variante ist ähnlich zu Variante B allerdings die knappe Verkaufsfläche verbunden mit einem ebenfalls knappen Stellplatzangebot (ca. 70 Stellplätze).

Variante D

Auf Grund der Nachteile der Variante A bis C untersucht die Variante D einen Nahversorger auf den unmittelbar und mittelbar (Hotelparkplatz) zur Verfügung stehenden Flächen. Die Verkaufsfläche beträgt hier ca. 1.000 bis 1.200 m². Auf zwei Ebenen über der Verkaufsebene können in einem Parkhaus ca. 100 bis 110 Stellplätze geschaffen werden. Der Eingang zum Markt kann städtebaulich wirksam von der Südseite aus erfolgen.

Der Preis für diese Reihe an Vorteilen ist jedoch der, dass die Kunden über einen Aufzug von der Parkebene zur Verkaufsebene gelangen müssen. Noch vor wenigen Jahren wäre das womöglich ein Ausschlusskriterium gewesen. Es ist jedoch auch in dieser Hinsicht ein Umdenken der Betreiber zu beobachten, so dass eine solche Variante mittelfristig wieder an Bedeutung gewinnen kann. Durch den größeren Herstellungsaufwand der Stellplätze im Parkhaus muss in dieser Variante die Verkaufsfläche wieder erhöht werden. Zudem müssen die Stellplätze im Parkhaus über die Handelsnutzung hinaus bewirtschaftet werden. Gleichzeitig bietet diese Variante den Vorteil, jenseits der Handelsnutzung Stellplätze für Waldenbuch zur Verfügung zu stellen.

Bezogen auf die Einwendung von Edeka, ein weiterer Nahversorger im Altstadtbereich Sorge für ein Überangebot an Verkaufsflächen in Waldenbuch, ist an dieser Stelle zu sagen, dass entsprechend der räumlichen Leitbilder und der Alltagsrealitäten der Menschen Kalkofen und Altstadt hinsichtlich der Nahversorgung getrennt zu betrachten sind. Möglicherweise kann es in Tallage zu Verlagerungsprozessen kommen. Dies wäre hinsichtlich des Ziels der Stärkung der Altstadt einzukalkulieren.

Die Gebäudekubatur „Einzelhandel plus Parken“ kann einen guten städtebaulichen Akzent setzen im Vergleich zu oberirdischem Parken, das immer in gewisser Weise als „Zahnlücke“ in kompakter Umgebung wahrgenommen werden wird. Allerdings versprechen die Fassaden eines Handelsbetriebs und eines Parkhauses nicht automatisch die Anmutung eines „modernen Waldenbuchs“ – die Gefahr von Zweckbau-Architektur ist gegeben. Insofern ist für die Umsetzung dieser Variante ein architektonischer Wettbewerb mit besonderem Augenmerk auf die Fassadengestaltung zwingend (Bsp.: siehe Abbildung S. 28). Dann kann es gelingen, hier einen eigenständigen architektonischen Akzent zu setzen.

Insgesamt stellt Variante C eine gute Lösung für die spezifischen Anforderungen in Waldenbuch dar. Städtebauliche kritisch ist allerdings die Massivität der Bebauung in Bezug auf das Bestandsgrundstück Auf dem Graben 17. Daher wird in Variante E untersucht, ob bei einer Einbeziehung des Gebäudes Auf dem Graben 17 eine schlüssigere und verträglichere Gesamtlösung erreicht werden kann.



Beispiel für eine „moderne“ Fassadengestaltung eines Neubaus mit Einzelhandelsnutzung und integriertem Parkhaus in Metzingen (Architekt: Riehle+Assoziierte GmbH + Co. KG, Reutlingen / © Outletcity Metzingen GmbH)

Variante E

Aufbauend auf Variante D bezieht die Variante E das Bestandsgebäude Auf dem Graben 17 mit ein. Dadurch entstehen ein funktional gut proportionierter Baukörper mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² und ein Parkdeck mit ca. 160 bis 200 Stellplätzen. Es wird empfohlen, diese Variante weiterzuverfolgen – auch im Wissen, dass hierfür weiterer Grunderwerb erforderlich ist. Die Vorteile gegenüber der Variante D sind jedoch gewichtig genug, um hier Qualität über Geschwindigkeit zu stellen.

Variante F

Variante F baut auf Variante E auf und ergänzt diese modulartig für den Fall, dass dieser Entwicklungspotenzial zu ergänzenden Maßnahmen auf dem Graben führt. Die Grundaussage dieser Variante F ist, dass um den neuen Handelsmagneten herum zusätzliche Verkaufsflächen neu entstehen oder erneuert werden können, um den Standort durch ergänzende Segmente wie Schuhe, Bekleidung etc. weiter zu stärken. Die Erneuerung erfolgt entlang der Straße „Auf dem Graben“ getreu dem Leitbild „Behutsam erneuern, Strukturen erhalten“ mittels einzelner, untereinander unabhängiger Bausteine. Entlang dem Studentenweg fällt die Erneuerung bereits unter das Leitbild „Modernes Waldenbuch“. So soll der Übergang zwischen Altstadt und umgebender Bebauung auch nach einer Konversion ablesbar bleiben.

Es wird empfohlen, die Priorität zunächst auf Variante E zu legen. Die Variante F kann sich durch privatwirtschaftliche Aktivitäten automatisch ganz oder teilweise daraus entwickeln.

Im Hinblick auf einen altstadtnahen Büchereistandort wäre zu prüfen, ob diese in einem ehemaligen Ladenlokal in der Straße „Auf dem Graben“, etwa im Gebäude „Binder“, untergebracht werden könnte.

03 Kalkofen

Beide Testentwürfe folgen dem Grundsatz, das Stadtteilzentrum „Kalkofen“ durch weitere Nutzungen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie altersgerechte Wohnangebote zu stärken. In beiden Varianten wird zu diesem Zweck der bestehende Kindergarten verlagert.

Variante A

In Variante A wird der Kindergarten in ein Mehrgenerationenhaus südlich des Parkplatzes integriert. Ein Mehrgenerationenhaus bietet eine gute Möglichkeit, verschiedene Wohnformen und weitere Nutzungen zu integrieren wie Gemeinschaftsräume oder Pflegegruppen. In Variante A wird dieser Bereich ergänzt um „klassische“ Angebote des Seniorenwohnens gegenüber dem bestehenden Stadtteilzentrum mit möglichen Ergänzungsflächen für Dienstleistungen und Gastronomie im Erdgeschoss.

Variante B

Variante B weist eine etwas größere Fläche für Dienstleistungen nach, falls mittel- und langfristig ein entsprechender Bedarf aus dem Stadtteilzentrum heraus entsteht. Der Kindergarten wird in dieser Variante in das Gebiet Gänsäcker verlagert.

Da sich der Kalkofen für eine rasche Entwicklung anbietet, ist der kurzfristig umsetzbare Variante A der Vorzug einzuräumen. In einem ersten Schritt könnte der Kindergarten in ein zu entwickelndes Mehrgenerationenhaus südlich des Parkplatzes integriert werden, im zweiten Schritt wäre das bisherige Kindergartengrundstück frei für die Entwicklung des Quartierszentrums.

04 Seestraße

Die behutsame Erneuerung unter Beibehaltung der prägenden Bestandsstruktur kann teilweise, aber auch gesamthaft ausfallen. Insofern zeigen die Varianten A und B diese Entwicklungspfade beispielhaft auf. Beide Varianten berücksichtigen mögliche Erweiterungsflächen für die Einrichtung „Sonnenhof“.

05 Marktstraße 18/20

Für die Marktstraße 18 und 20 werden Nutzungen vorgeschlagen, die das Potenzial haben, einen Beitrag zur Belebung des Marktplatzes zu leisten. Hierzu wird zunächst empfohlen, den Museumsradweg so zu beschildern, dass er durch das unmittelbare Zentrum Waldenbuchs führt. Das könnte die Frequenz an Besuchern an bestimmten Tagen erhöhen.

Der Abriss der bestehenden Scheune bietet in Variante A die Möglichkeit einer Caféterrasse mit Aussicht. Der Umbau des Bestandsgebäudes Marktstraße 20 zu einem Café dürfte allerdings relativ aufwändig sein.

Daher wird in Variante B alternativ vorgeschlagen, ein Café in einem Neubau unterzubringen und das Bestandsgebäude mittelfristig zu einem Bücherei-standort umzunutzen.

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, die Außenbestuhlung auf den Markt-platz auszudehnen. Allerdings sind hierfür die Möglichkeiten durch Feuerwehr-zufahrten und durch die Topografie stark eingeschränkt.

Die baulichen Möglichkeiten zur Belebung des Marktplatzes sind somit relativ gering. Es wird zusätzlicher organisatorischer Maßnahmen aus dem Bereich Feste, Feiern, Märkte bedürfen. Die Belebung wird somit realistisch betrachtet auf einzelne Tage z.B. an Wochenenden beschränkt bleiben.

06 Volksbank-Areal

Das Areal wird zu einem großen Teil aktuell entwickelt. Der Rahmenplan stellt eine sinnhafte Ergänzung der Bebauung dar, um hier das Leitbild „modernes Waldenbuch“ mittelfristig noch stärker mit Leben zu erfüllen. Die Apotheke kann als zwar kleines, aber dennoch prägendes Gebäude erhalten bleiben, eines Tages aber auch in die neue Struktur eingefügt werden.

07 Ziegelhütte

Hier wird von einer intensiven Verdichtung abgesehen, da auch öffentliche und private Grünflächen eine wichtige Funktion für diejenigen haben, die bereits in der verdichteten Altstadtsituation leben.

Eine behutsame Nachverdichtung als Angebot an die Eigentümer wird vorge-schlagen, ohne die vorhandenen Grünräume vollständig zu zerstören.

08 Seitenbach

Ähnlich wie im Areal Seestraße eignet sich auch das Areal Seitenbach nicht für eine großflächige Konversion. Die bestehenden Strukturen machen es erforder-lich, die Erneuerung behutsam und Schritt für Schritt vorzunehmen. Insofern folgt die Entwicklung an diesem Ort in erster Linie dem Leitbild „Grünräume erlebbar machen“. Die wegemäßige Anbindung an den Schönbuch und die Gestaltung eines Ortseingangs können positive Impulse setzen.

09 Schelmenbiegel

Beim Schelmenbiegel handelt es sich um eine Entwicklungsfläche, die noch relativ innenstadtnah gelegen, gleichzeitig aber naturnah geprägt ist. Eine klas-sische Wohnnutzung wird an dieser Stelle eher kritisch gesehen, da auf Grund der bestehenden Grünstrukturen, des Waldabstandes und der Topografie nur ein relativ kleiner Teil der Fläche effektiv bebaut werden könnte, auf der anderen

Seite die Erschließung aber relativ aufwändig wäre, wenn – was unabdingbar ist – von der Alfred-Ritter-Straße aus zugefahren werden soll.

Wohnen wird an dieser Stelle daher nur dann als sinnvoll angesehen, wenn es entweder in Verbindung zum angrenzenden Naturraum oder in Verbindung mit dem benachbarten Firmengelände steht. Ersteres wäre beispielsweise für Ferienwohnungen der Fall (Variante B), letzteres für Wohnhäuser, die auch dem kurzzeitigen Wohnen von Geschäftskunden, Montage-Kräften usw. dienen können (beide Varianten).

Für die rückwärtigen Bereiche werden Freizeitnutzungen (Spielplatz, Grillplatz) als geeignet bewertet, welche die Aufenthaltsdauer von Familien in Waldenbuch erhöhen können, aber auch den Waldenbüchern selbst dienen können. Durch die Einbindung in neue Wegenetze („Panoramaweg“) kann dies ein Baustein sein, um die Stadt auf verschiedene Art und Weise neu erlebbar zu machen.

In Variante A bekommt die Freizeitnutzung ein etwas höheres Gewicht, in Variante B ein etwas geringeres.

Das Angebot sollte sich insgesamt aber vorrangig an die Bewohnerinnen und Bewohner Waldenbuchs richten, da mit der Errichtung einer weiteren Freizeiteinrichtung in unmittelbarer Nähe zum Ritter Museum ein weiterer Attraktivitätsverlust der Innenstadt befürchtet wird.

10 Villa Schwenk

Die Testentwürfe für das Gebiet der Villa Schwenk zeigen gleichrangig Möglichkeiten der Aufteilung für Wohnbebauung auf. Wichtig ist in allen Varianten das Berücksichtigen der Hangkante. Auf Grund der Lage zum angrenzenden Wohngebiet und der verkehrlichen Erschließung wird von anderen, weitergehenden Nutzungen wie Höhen- oder Aussichtscafé eher abgeraten.

11 Neff-Areal

Das Neff-Areal wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung als weiteres Nachverdichtungspotenzial benannt. Insofern konnte der Rahmenplan-Prozess bereits private Initiative befördern. Das Areal grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet bzw. liegt teilweise darin. Es wird vorgeschlagen, die Bebauung daher nur bis über die bestehende Werkhalle auszudehnen, und die grüne Hanglage unberührt zu lassen (Leitbild „Grüne Hänge“). Ein Aufteilungsvorschlag wird in Variante B aufgezeigt. In Variante A wird eine kleinere Variante ohne die bestehende Werkhalle dargestellt, wobei Variante B im Sinne der Wiedernutzung von Flächen der Vorrang einzuräumen ist.

4.6 Umsetzungsempfehlungen und Prioritäten

Die Umsetzungsempfehlungen sowie die Prioritäten sind in den einzelnen Grundstücksdatenblättern dargestellt. Umsetzungsempfehlungen können von reinen Angeboten für Private über weiteren Untersuchungsbedarf bis hin zur aktiven Projektentwicklung (Grunderwerb, Vermarktung) reichen.

Flächen mit hoher Priorität sind solche, die unmittelbar zur Verfügung stehen. Flächen mit niedriger Priorität können solche sein, die abhängig vom Eigentümerinteresse entwickelt werden, aber auch noch liegenbleiben können.

Es wird empfohlen, mit hoher Priorität die Fläche südlich des Parkplatzes auf dem Kalkofen zu entwickeln, da diese erstens direkt zur Verfügung steht und zweitens im Zuge der Entwicklung eines Mehrgenerationenhauses auch den Kindergarten nördlich des Parkplatzes aufnehmen kann – und somit die Voraussetzung schaffen für die Entwicklung des Kindergartengrundstücks im nächsten Schritt.

Die Entwicklung des Auch-Areals genießt ebenfalls hohe Priorität. Allerdings wird hier empfohlen, im ersten Schritt weitere Grundstücksflächen zu sichern, um dann mittelfristig eine gute Lösung realisieren zu können. Eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der wirtschaftlichen Entwicklungsparameter (inkl. ggf. Förderungsbedarf) sowie eine Parkraumuntersuchung zur Definition des genauen Stellplatzbedarfes wären zunächst sinnvoll.

Die Aussagen zu den übrigen Entwicklungsflächen betreffen teilweise auch kommunales Handeln, sind aber in erster Linie als Angebote an die Eigentümer und private Investoren zu verstehen.

5 ANLAGEN / PLANTEIL

- **01_Rahmenplan Entwicklungsvariante C 2**
- **Datenblätter Entwicklungsflächen (den Testentwürfen zugeordnet)**
- **Planteil vom 11.02.2016**
 - 02_Entwicklungsflächen
 - 03_Rahmenplan Entwicklungsvariante A
 - 04_Rahmenplan Entwicklungsvariante B
 - 05_Entwicklungsvariante C
 - 06_Rahmenplan Entwicklungsvariante C 2
- **Entwicklungsfläche Nr. 01 – Neuer Weg (keine Testentwürfe)**
- **Entwicklungsflächen Nr. 02 - Auch-Areal und Nr. 06 - Volksbank mit 3D-Ansichten in SketchUp (den Testentwürfen zugeordnet)**
 - 07_Variante A Nahversorger VK 1.200 qm mit optionaler Nutzung Wohnen/Ärztelhaus im OG
 - 08_Variante B Nahversorger VK 800 qm mit optionaler Nutzung OG + Touristeninformation und Bibliothek
 - 09_Variante C Nahversorger VK 800 qm mit optionaler Nutzung OG; Erhalt der Gebäude Studentenweg
 - 10_Variante D Nahversorger VK 1.000–1.200 qm; Erhalt aller Gebäude
 - 11_Variante D Nahversorger VK 1.000 – 1.200 qm; Erhalt aller Gebäude, Parkierung OG
 - 12_Variante E Nahversorger VK 1.500 qm; Erhalt aller Gebäude
 - 13_Variante F Nahversorger VK 1.500 qm; Neubau Gebäudestruktur „auf dem Graben“ und „Studentenweg“
 - 14_Variante E und F: Parkierung ab OG
- **Entwicklungsfläche Nr. 03 - Kalkofen**
 - 15_Variante A Mehrgenerationenhaus mit Kindergarten; Dienstleistung Seniorenwohnen am Stadtteilzentrum

16_Variante B Mehrgenerationenhaus; Dienstleistung und Wohnen am Stadtteilzentrum

- **Entwicklungsfläche Nr. 04 - Seestraße**

17_Variante A behutsame Teilerneuerung

18_Variante B behutsame Erneuerung

- **Entwicklungsfläche Nr. 05 – Marktstraße 18 / 20**

19_Variante A Café mit Außenbestuhlung

20_Variante B Neubau Café

- **Entwicklungsfläche Nr. 07 – Ziegelhütte**

21_Variante A barrierefreies Wohnen

- **Entwicklungsfläche Nr. 08 – Seitenbach**

22_Variante A Wegenetz attraktiveren und behutsame Nachverdichtung

- **Entwicklungsfläche Nr. 09 – Schelmenbiegel**

23_Variante A Wohnen und Freizeitnutzung

24_Variante B Wohnen und Ferienwohnungen

- **Entwicklungsfläche Nr. 10 – Villa Schwenk**

25_Variante A Nachverdichtung Einfamilienhaus

26_Variante B Nachverdichtung (Einfamilienhaus & Mehrfamilienhaus)

27_Variante C Nachverdichtung (Einfamilienhaus & Mehrfamilienhaus)

- **Entwicklungsfläche Nr. 11 – Neff-Areal**

28_Variante A Nachverdichtung Wohnen

29_Variante B Nachverdichtung Wohnen

- **Informationsbroschüre Bürgerbeteiligung vom 16.10.2015**

(liegt bereits vor)

- **Stellungnahmen Bürgerbeteiligung**



Nachrichtlich:
Neuapostelkirche
Vorhabelfläche Wohnen

10. Villa Schwenk

9. Schönbühlweg

6. Volksbank Areal

2. Aach Areal

1. Neuer Weg

B. Seitenbach

11. Neill Areal

Nachrichtlich:
Siedlungsareal
Vorhabelfläche
Wohnen

Nachrichtlich:
Lobbes VI
Vorhabelfläche
Wohnen

S. Kalkstein

Nachrichtlich:
Beechavenstraße
Vorhabelfläche
Wohnen

4. Seimstraße

5. Parkstraße 18-20

7. Ziegelhütte

Nachrichtlich:
Bauhütte Marie-Ost
Vorhabelfläche Wohnen

Nachrichtlich:
Bauhütte Süd-West
Vorhabelfläche Wohnen



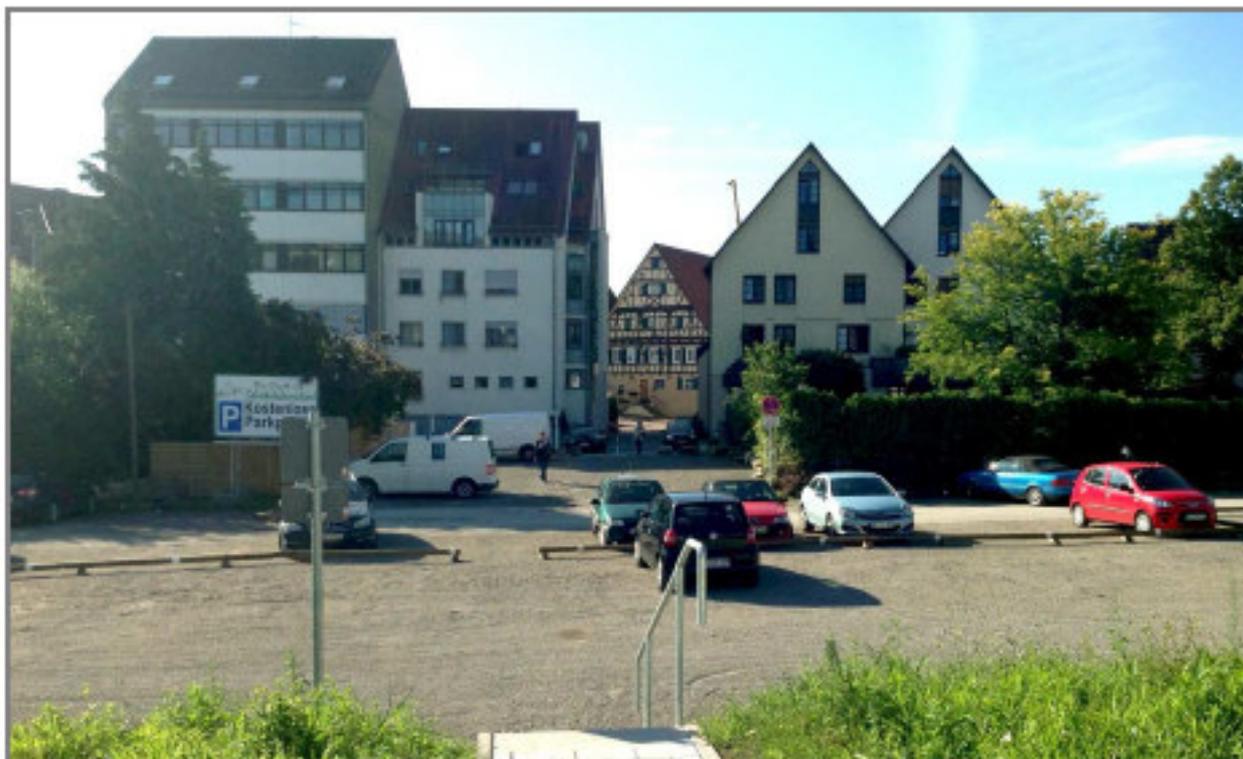


Fläche Nr. 1	Bezeichnung Neuer Weg	Prioritätsstufe I
------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
<p>Modernes Waldenbuch</p> <p>Gestaltung Stadteingangslage</p> <p>Integration in Altstadtsilhouette</p> <p>Sicherung Nahversorgung</p>	<p>Hochwasserschutz</p> <p>Topografie / Erschließung (Lage in Senke)</p> <p>Wohnen ↔ Verkehr</p> <p>Neubebauung ↔ Parkplatzangebot</p>

Nutzungsszenarien	Umsetzung (erledigt)
<p>Einzelhandel / Dienstleistungen</p> <p>Besucherparken</p> <p>optional: Barrierefreies Wohnen in zweiter Reihe (in Richtung Neuer Weg)</p>	<p>Private Investition</p> <p>Projektentwicklung</p> <p>Investorensuche (aktuelle Entwicklung: Inbetriebnahme des Fachmarktzentrums durch die Laye GmbH; Mieter: DM, AWG, Bäcker)</p>

Fläche Nr. 1	Bezeichnung Neuer Weg	Größe 6712 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
<p>Öffentlicher Parkplatz am Seitenbach / Tübinger Straße mit geschlossener Bebauung in Richtung Altstadt (Neuer Weg, Auf dem Graben).</p> <p>Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf städtischer Fläche mit einem Drogeriemarkt (DM, 700 m² Verkaufsfläche) und Bäcker im EG (ca. 70-100 m² VF) sowie einer Textilfirma im OG (AWG, ca. 800 m² VF) ist bereits abgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über Tübinger Straße (Parkdeck, OG) und Auf dem Graben (Parkplatz, EG); Investor: Laye GmbH</p>			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Parkplatz / Seitenbach) bis hoch (Altstadt: Neuer Weg / Auf dem Graben)	II-IV	Wohnen, Einzelhandel (Auf dem Graben / Neuer Weg), Spielplatz, Parken	mittleres bis hohes Verkehrsaufkommen (DTV _w : Tübinger Str. > 10.000 Kfz/d, Neuer Weg < 3.000 Kfz/d), Erschließung: Neuer Weg
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat Stadt (ca. 3.000 m ²)	Fachmarktzentrum, Parken, Wohnen	ebenes Grundstück leicht abfallend in Richtung Seitenbach mit Böschungskante als natürliche Grenze zur Tübinger Straße	Die Entwicklung ist bereits abgeschlossen.
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
vorhabenbezogener B-Plan „Areal Parkhof Neuer Weg“ vom 22.07.14 (Auslegung von 04.08.-05.09.14, Abwägung am 30.09.14)	HQ _{EXTREM} , HWGK-Gewässer-Verdolung (Seitenbach, Mühlkanal)	GMA-Studie (2012): Büro- / Wohnnutzung, Ausweichfläche für Parkplätze bei Entwicklung des Auch-Areals	
FNP: Mischnutzung		URBA Architekten (2012), Sanierungsgebiet Alfred-Ritter-Straße / Neuer Weg: Parkhof, Mischnutzung, Gestaltung Altstadteingang	
		Planunterlagen Fachmarktzentrum (2014)	



Fläche Nr. 2	Bezeichnung Auch	Prioritätsstufe II
------------------------	----------------------------	------------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
<p>Modernes Waldenbuch</p> <p>Sicherung Nahversorgung Kernstadt</p> <p>Erweiterung Dienstleistungsangebot</p> <p>Aufwertung der Innenstadt / Schaffung eines stadtbildprägenden Charakters</p>	<p>Kein homogenes Stadtbild (Baustruktur)</p> <p>Einschränkung Sortimentsauswahl bei großflächigem Einzelhandel (Regionalplan)</p> <p>Eigentümerkonstellation</p> <p>Hochwasserschutz</p> <p>Neubebauung ↔ Parkplatzangebot</p>

Nutzungsszenarien	Umsetzung
<p>Einzelhandelsnutzung als Ankernutzung (Nahversorgung, Vollsortimenter)</p> <p>optional I: barrierefreies Wohnen und zentrumsnahe Dienstleistungen (z.B. Ärztehaus)</p> <p>optional II: öffentliche Nutzungen (Bücherei, Veranstaltungssaal, Tourismusinfo)</p>	<p>Machbarkeitsstudie</p> <p>Parkraumanalyse</p> <p>Grunderwerb, ggf. Umlegung</p> <p>Projektentwicklung mit integriertem Architektenwettbewerb</p> <p>Investorensuche</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Gestaltung des öffentlichen Raumes</p>

Fläche Nr. 2	Bezeichnung Auch	Größe 9317 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
<p>Öffentlicher Parkplatz auf dem früheren Grundstück der Flaschnerei Auch (Gebäudeabriss 2011) an der Aich / Tübinger Straße mit Anbindung an den Kreisverkehr Stuttgarter Straße / Gartenstraße und vereinzelter Bebauung mit privater Hofbildung. Geschlossene Bebauung mit unterschiedlicher Geschossigkeit in Richtung Altstadt (kein homogenes Stadtbild).</p> <p>Neue Verkehrsführung und Gestaltung des öffentlichen Raums durch Herstellung des Kreisverkehrsplatzes L 1208 / L 1185 (Stuttgarter Straße / Gartenstraße) und Brückenbau über die Aich im Zuge der Sanierung der Landesstraße L1208 (2. Bauabschnitt, 2013/2014)</p>			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Parkplatz / Aich) bis hoch (Auf dem Graben)	II-IV	Wohnen, Einzelhandel (Auf dem Graben / Gartenstr.), Parken	hohes Verkehrsaufkommen an L 1208 (DTV _w : Tübinger Str. > 11.500 Kfz/d, Stuttgarter Str. > 15.000 Kfz/d)
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
Privat Stadt (Parkplatz, ca. 2.400 m ²)	Parken, Wohnen,, z.T. Gewerbe (Autowerkstatt), Grünfläche (Seitenbach)	ebenes Grundstück in Senke mit Böschungskante als natürliche Grenze zur Stuttgarter Str., leicht abfallend in Richtung Aich	zusätzlicher Anschluss an den Kreisverkehr über die Aich möglich; z.T. Ausweichparkplatz für Anwohner Altstadt
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
§ 34 BauGB FNP: Mischnutzung	HQ _{EXTREM} bis HQ ₅₀ ; Brücke über Aich eingestaut bei HQ ₁₀₀ , HWGK-Gewässer-Verdolung	<p>GMA-Studie (2012): Geschäfts- und Dienstleistungszentrum in zentraler Lage (Bsp.: Ärztehaus mit Apotheke oder Einzelhandel)</p> <p>URBA Architekten (2012), Sanierungsgebiet Alfred-Ritter-Straße / Neuer Weg: „Areal am Studentenweg“ → Entwicklung als Zentrum von Waldenbuch; Nutzungen: Wohnen, zentrumsnahe Dienstleistungen (Vernetzung Einkaufslagen Auf dem Graben / Gartenstr.)</p>	

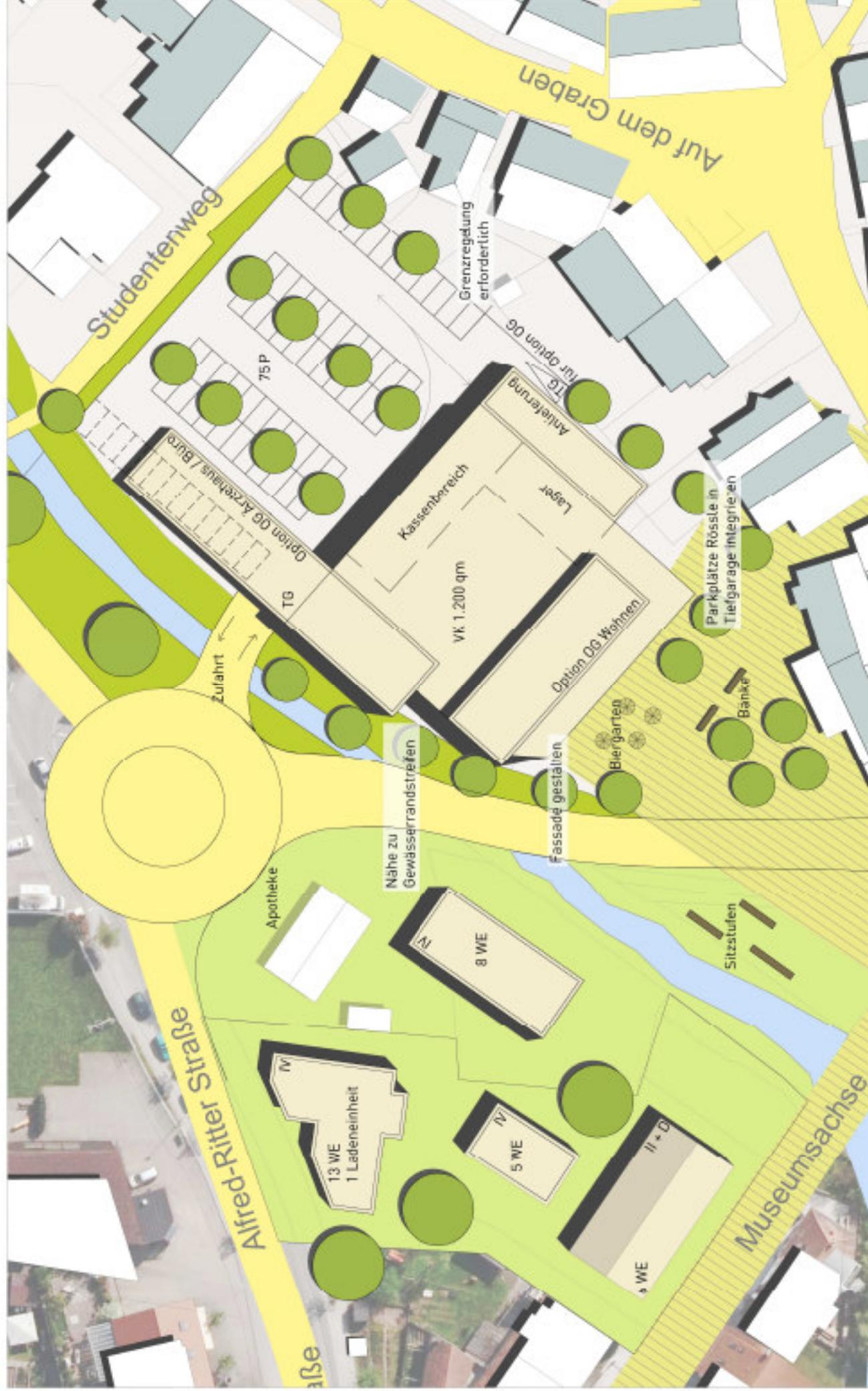


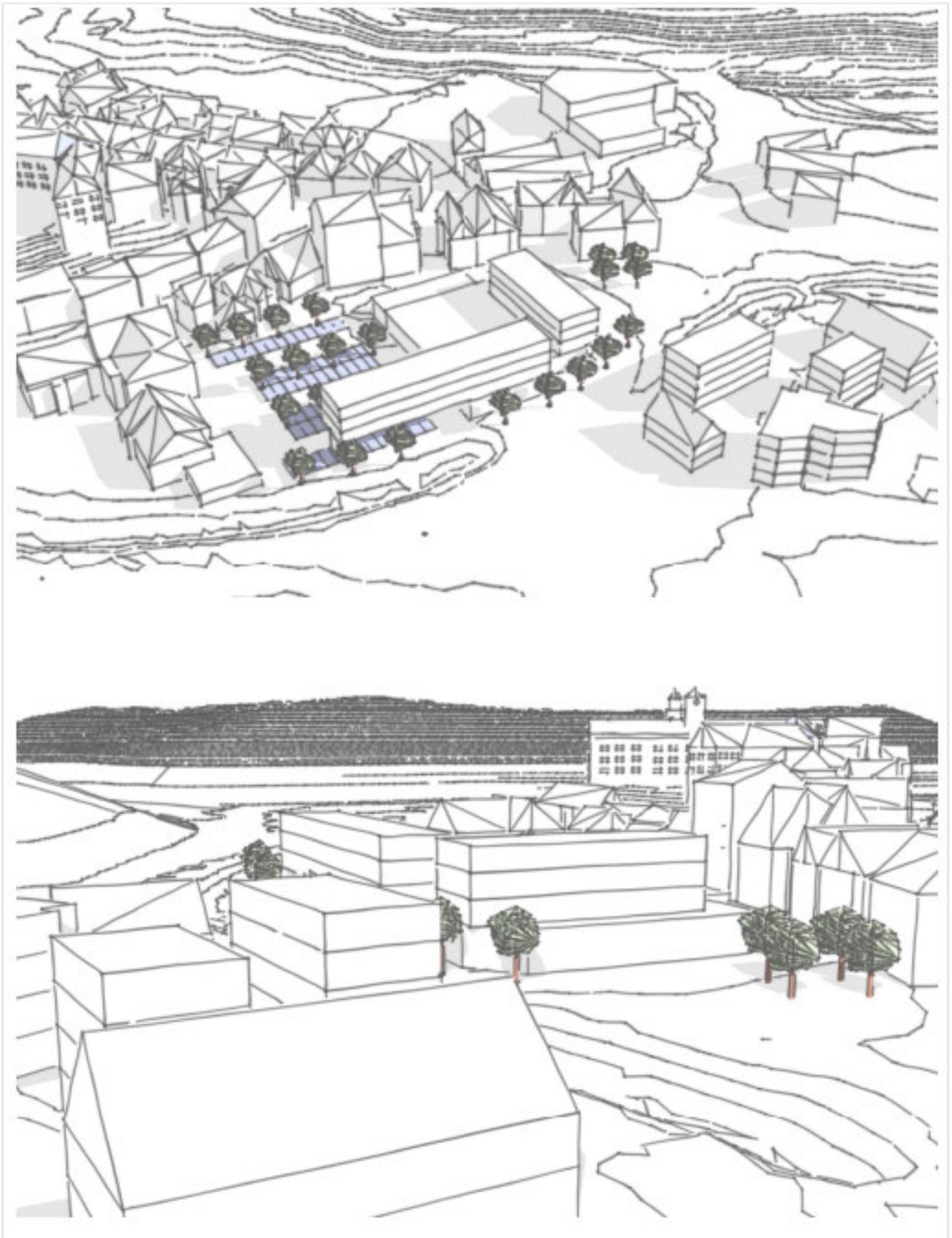
Fläche Nr. 6	Bezeichnung Volksbank	Prioritätsstufe II
------------------------	---------------------------------	------------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
<p>Modernes Waldenbuch</p> <p>Verbindungselement zwischen Altstadt und Museum Ritter (Museumsachse)</p> <p>Erweiterung Dienstleistungsangebot</p>	<p>Hochwasserschutz</p> <p>Eigentümerkonstellation</p> <p>Wohnen ↔ Verkehr</p> <p>Neubebauung ↔ Parkplatzangebot</p>

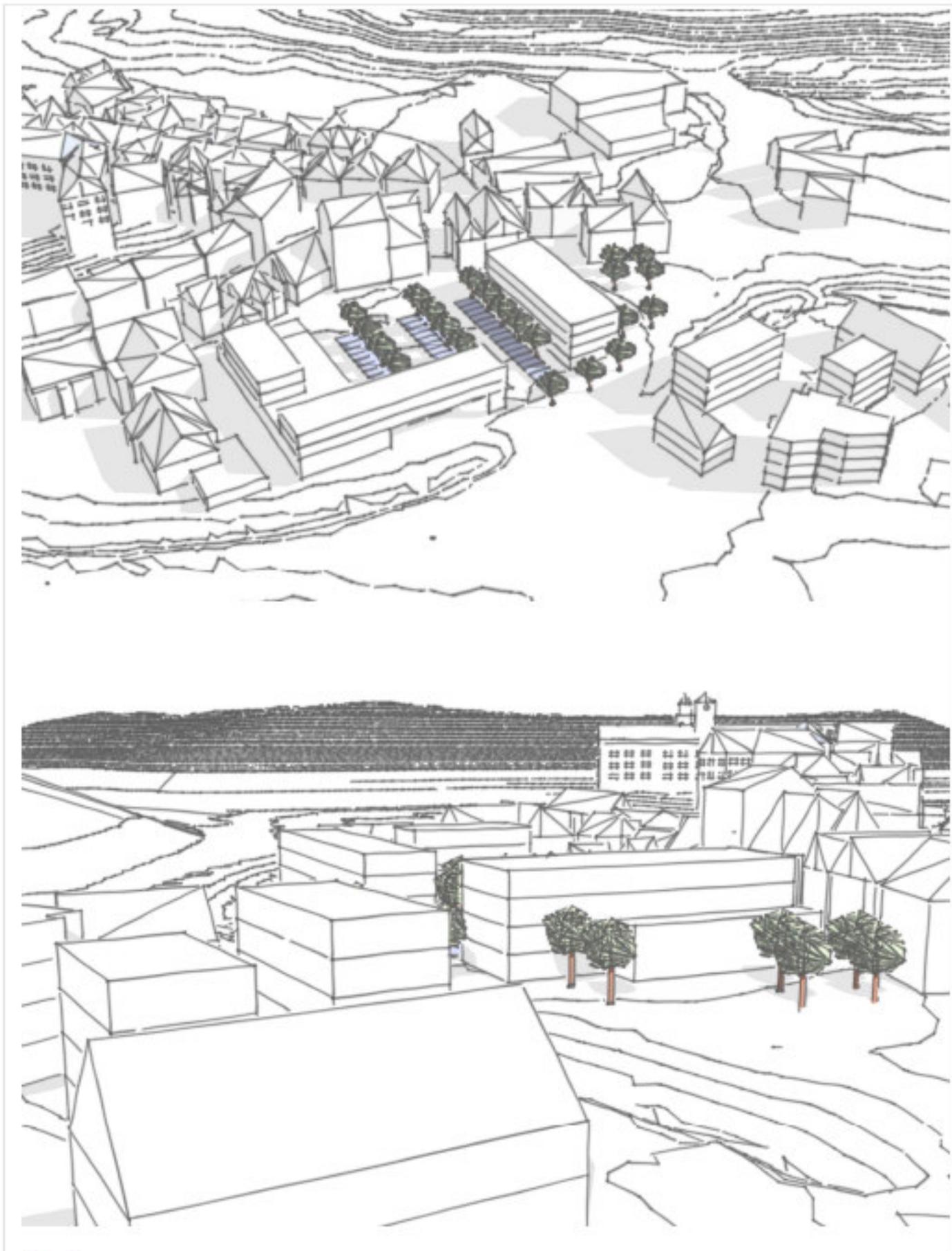
Nutzungsszenarien	Umsetzung
<p>Zentrumsnahe Dienstleistungen (z.B. Ärztehaus mit integrierter Apotheke)</p> <p>Barrierefreies Wohnen</p> <p>optional: Tourismuseinrichtungen</p>	<p>Bebauungsplanverfahren</p> <p>Nachverdichtungsangebot</p> <p>Private Investition</p> <p>Optional: Investorensuche</p>

Fläche Nr. 6	Bezeichnung Volksbank	Größe 6314 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
<p>Privater Gebäudebestand westlich des Stadtkerns mit zentraler Bedeutung der Alfred-Ritter-Straße als Museumsachse und Verbindungselement zwischen historischer Altstadt und Museum Ritter. Städtebauliche Aufwertung des Quartiers durch Neugestaltung des öffentlichen Raums entlang der Alfred-Ritter-Straße und Platzgestaltung an der Uferböschung der Aich.</p> <p>Neue Verkehrsführung und Gestaltung des öffentlichen Raums durch Herstellung des Kreisverkehrsplatzes L 1208 / L 1185 (Stuttgarter Straße / Gartenstraße) und Brückenbau über die Aich im Zuge der Sanierung der Landesstraße L1208 (2. Bauabschnitt, 2013/2014).</p>			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Ein- / Mehrfamilienhäuser), locker	II	Wohnen, Einzelhandel (Innenstadt), Parken (Auch)	hohes Verkehrsaufkommen an L 1208 (DTV _w : Tübinger Str. > 11.500 Kfz/d) und L 1185 (Gartenstraße > 7.000 Kfz/d)
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat	Wohnen, z.T. Einzelhandel / Dienstleistungen (Apotheke, Volksbank)	ebene Fläche mit Böschungskante in Richtung L 1208 (Tübinger Straße), abfallend in Richtung Aich (Brücke)	Museumsachse, Entwicklung des Volksbank-Areals durch örtlichen Investor (Wagner) bereits in Planung
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
§ 34 BauGB FNP: Mischnutzung	HQ _{EXTREM} bis HQ ₅₀ , Brücke über Aich eingestaut bei HQ ₁₀₀ , HWGK-Gewässer-Verdolung	<p>GMA-Studie (2012): Wohnen und Einzelhandel (EG) oder Parkplatz in zentraler Lage</p> <p>URBA Architekten (2012), Sanierungsgebiet Alfred-Ritter-Straße / Neuer Weg: Neubau, Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe)</p> <p>Project GmbH (2013): Machbarkeitsstudie Bebauung Areal Gartenstraße / Alfred-Ritter-Straße (Drogeriemarkt, Gewerbe, Wohnen)</p>	

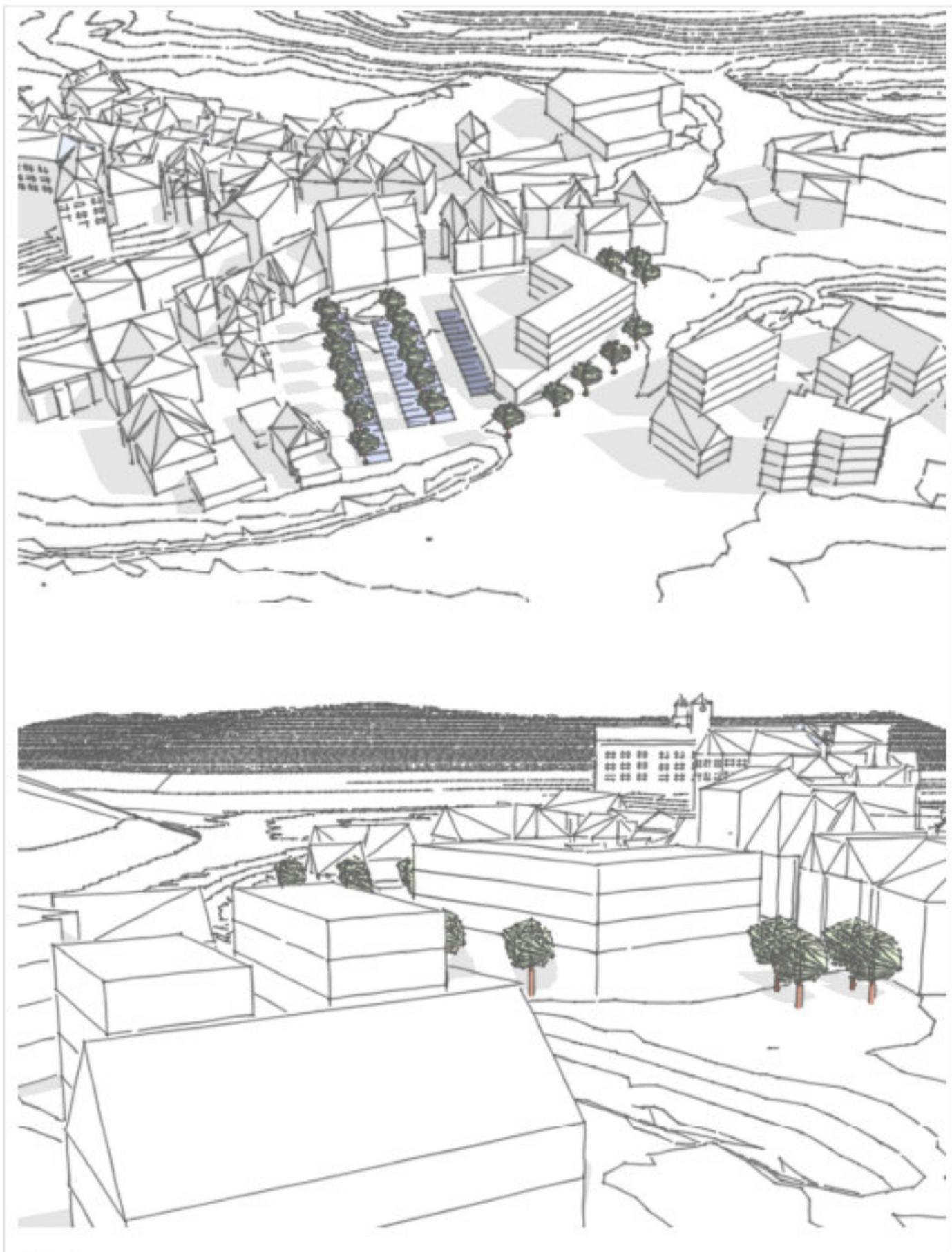


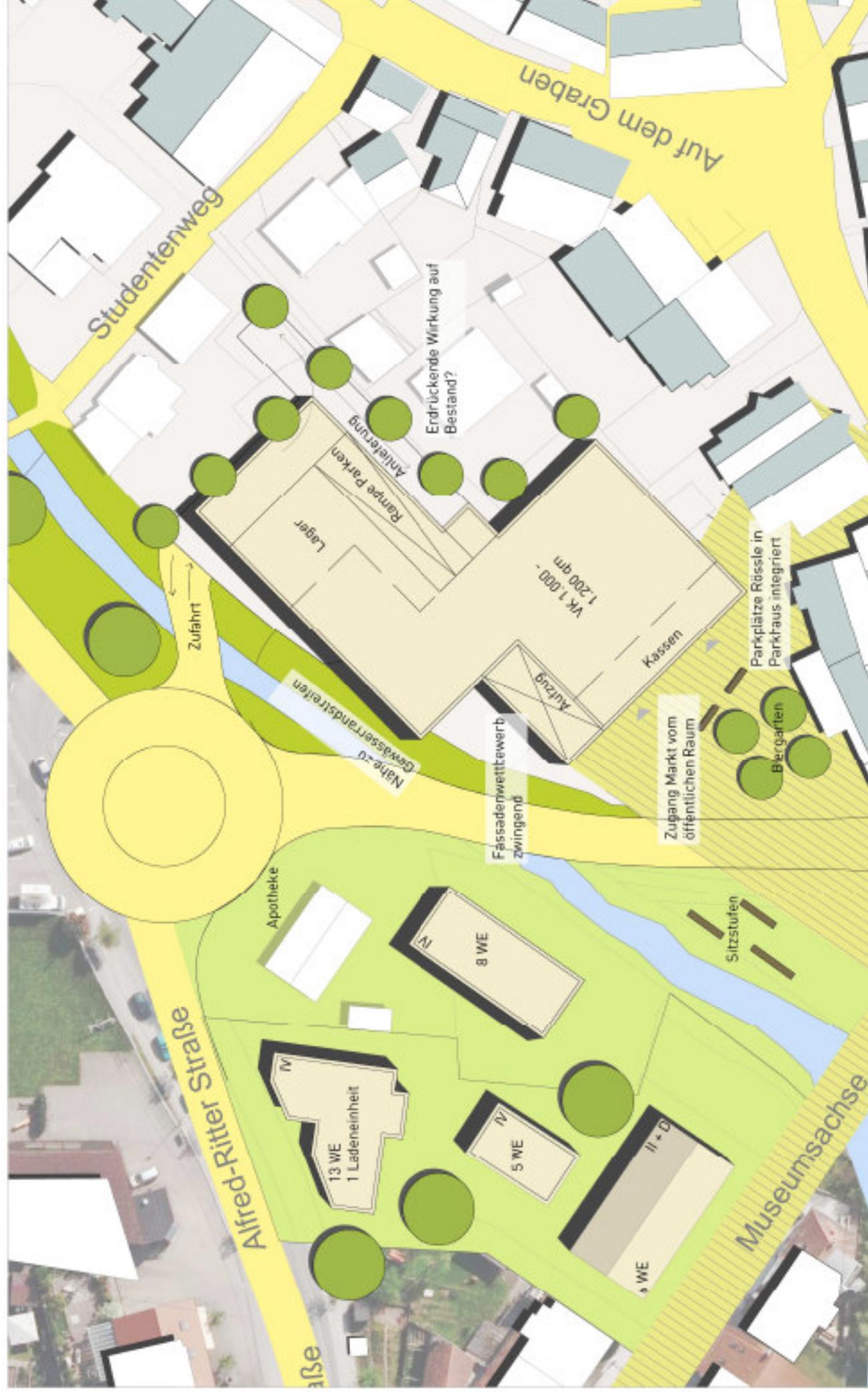


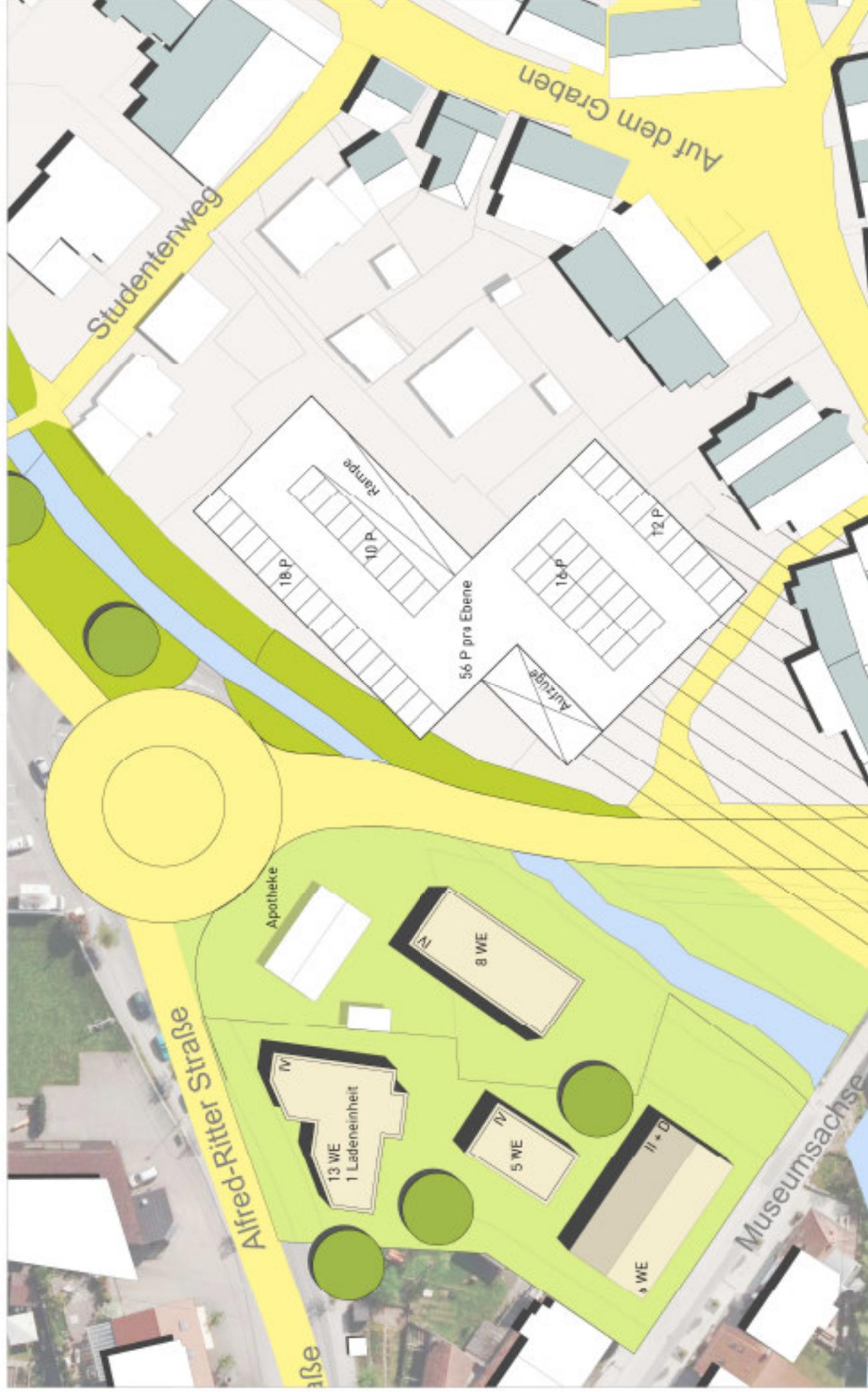
Städtebaulicher Rahmenplan "Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch" Stand: 10.3.2016
Testentwurf I Fläche 2 Auch Areal I Rahmenplan C 2 I 3d Skizze
Variante B Nahversorger VK 800 qm mit optionaler Nutzung OG +
Touristeninformation und Bibliothek

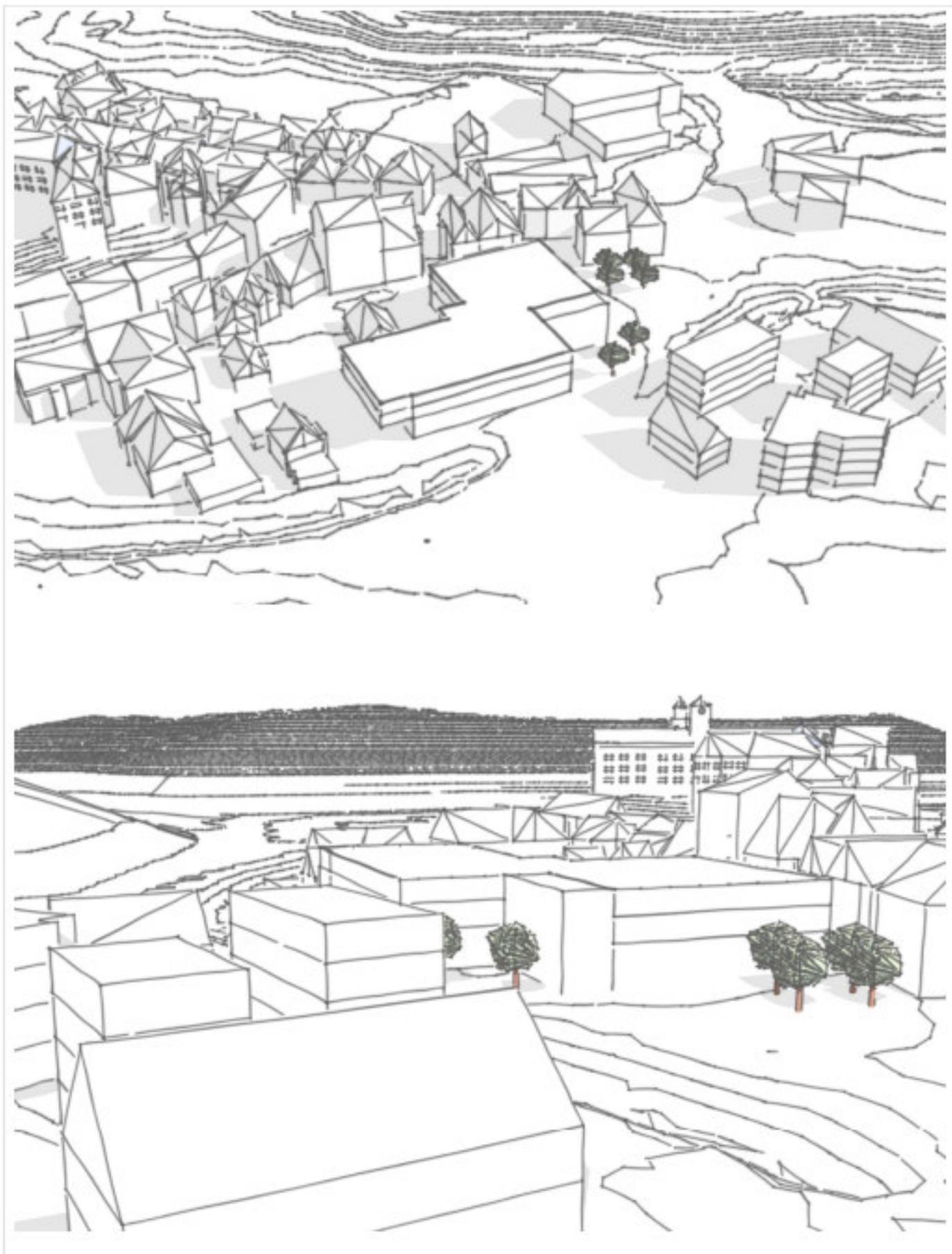




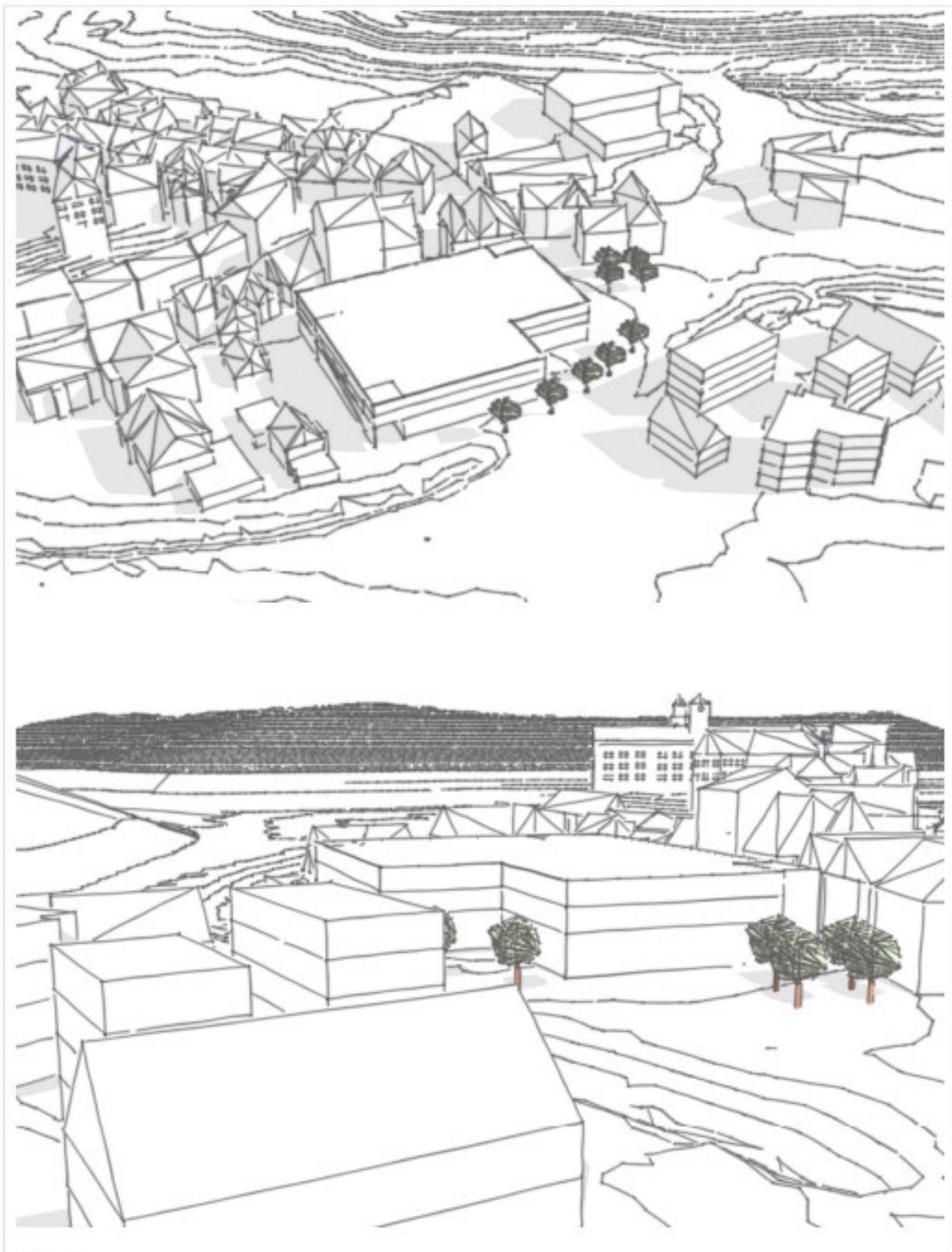




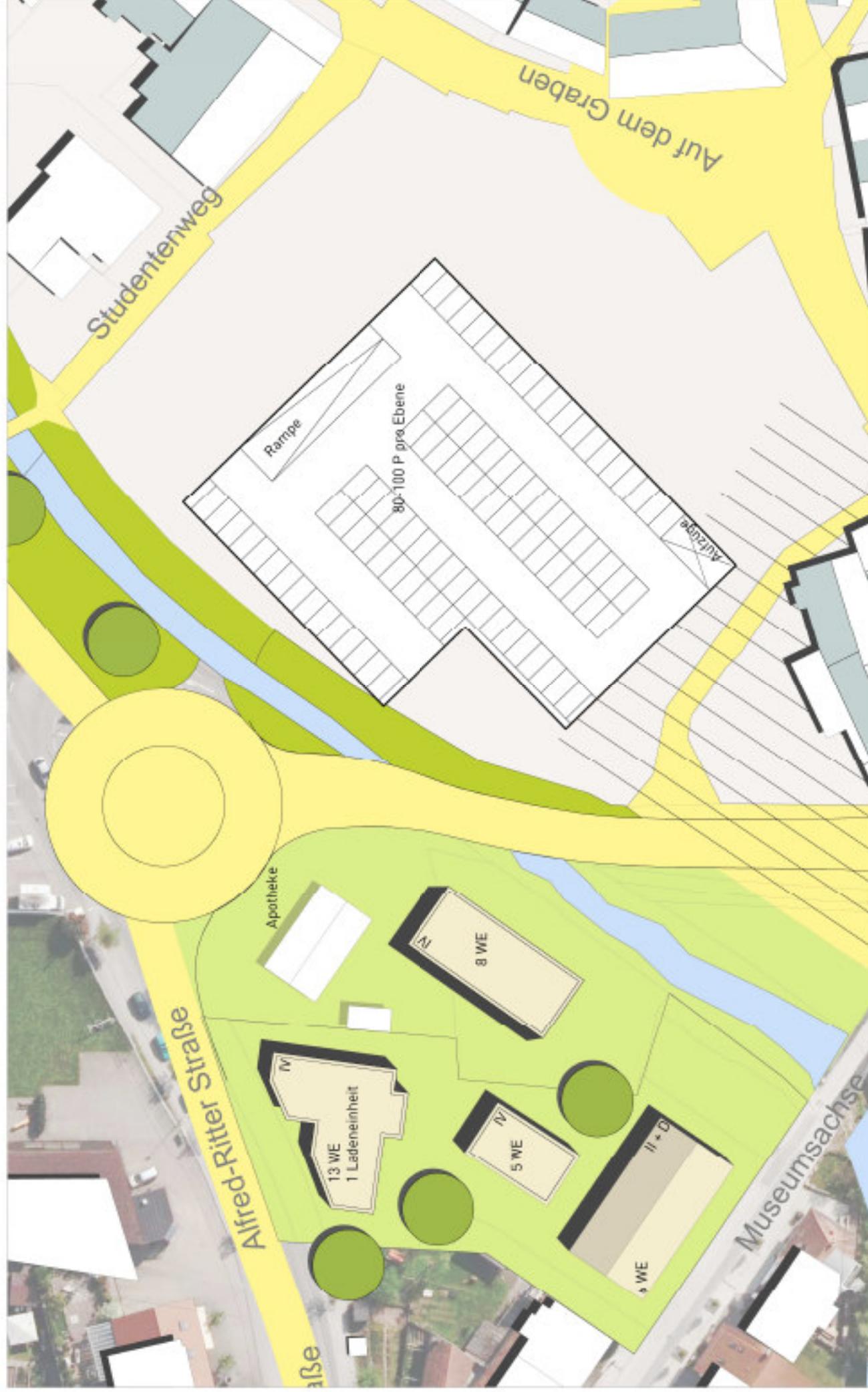




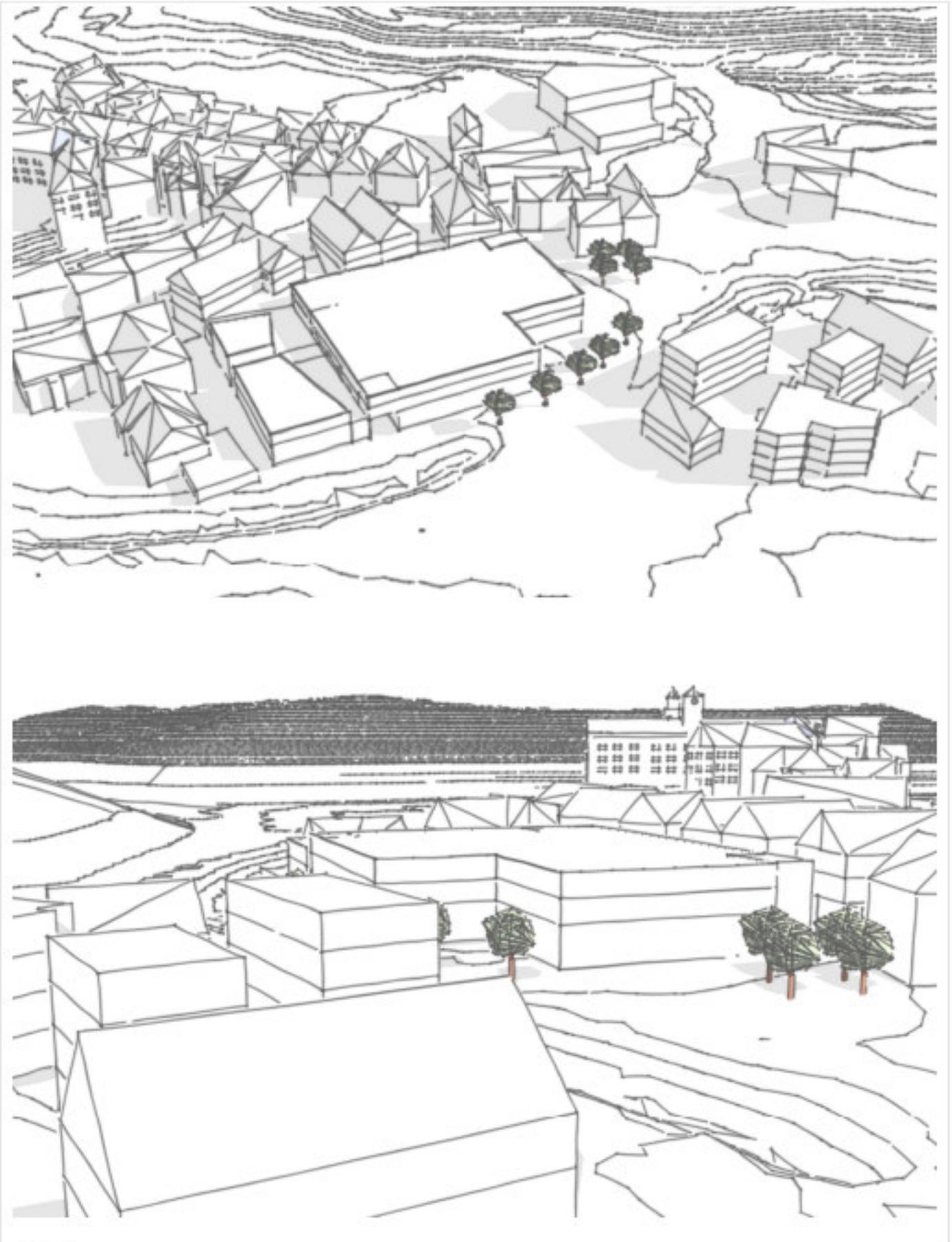








Städtebaulicher Rahmenplan "Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch" Stand: 10.3.2016
Testentwurf I Fläche 2 Auch Areal I Rahmenplan C 2 I 3d Skizze
Variante F Nahversorger VK 1.500 qm; Neubau Gebäudestruktur "auf dem Graben"
und "Studentenweg"





Fläche Nr. 3	Bezeichnung Hallenbad / Kalkofen	Prioritätsstufe I-II
------------------------	--	--------------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
„Altwerden“ auf dem Kalkofen Stärkung Stadtteilzentrum Attraktivitätssteigerung durch Gestaltung des Öffentlichen Raums (Platz) Erweiterung Einzelhandelsangebot	Erhaltung Wochenmarkt Wohnen ↔ Gewerbe / Einzelhandel Neubebauung ↔ Parkplatzangebot / Grünfläche

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Mehrgenerationenwohnen Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen / Pflegegruppe Dienstleitungen / Gastronomie Verlagerung Kindergarten	Private Investition / städtische Maßnahme / Baugemeinschaft Projektentwicklung mit Nutzer- / Bürgerbeteiligung Grundstücksverkauf, Bebauungsplan Gestaltung des öffentlichen Raums

Fläche Nr. 3	Bezeichnung Hallenbad / Kalkofen	Größe 13804 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
<p>Öffentliche Fläche mit großem Parkplatz und einer als Spielplatz genutzten Grünfläche südlich der Liebenaustraße sowie einem im Norden angrenzenden städtischen Kindergarten. Der Parkplatz wird weiterhin jeden Dienstag als Platz für den wöchentlichen Markt genutzt.</p> <p>Umgeben von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern mit Einzelhandel (z.B. Edeka, Tchibo) und Dienstleistungen (Zahnarztpraxen, Banken) vorrangig im EG.</p>			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
locker	III-V + Hochhaus	Wohnen, öffentliche Nutzung (Hallenbad, Oskar-Schwenk-Schule), Einzelhandel / Dienstleistungen, Parken	mittleres Verkehrsaufkommen (DTV _w : Liebenaustraße < 5.000 Kfz/d), zentrale ÖPNV-Haltestelle
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
Stadt	Parkplatz (mit großen Bäumen), Grünfläche, öffentliche Nutzung (Spielplatz, Kindergarten)	ebenes, bis auf den Kindergarten unbebautes Grundstück in erhöhter Lage	Herausbildung eines Stadtteilzentrums (Ziel)
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
B-Plan „Mühlhalde“ vom 08.01.1982 FNP: Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten, Tum- und Festhalle, ruhender Verkehr)		<p>Stadt Waldenbuch, Klausurtagung 2008: Stärken-Schwächen-Analyse (Areal zwischen Mozartstraße und Pestalozziweg)</p> <p>GMA-Studie (2012): Einzelhandelsstandort, Verlagerung des Vollsortimenters „Edeka“</p> <p>Baldauf Architekten & Stadtplaner (2012): Nutzungskonzept (Klausurtagung 2012)</p>	





Fläche Nr. 4	Bezeichnung Vordere Seestraße	Prioritätsstufe II-III
------------------------	---	----------------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
Historisches Waldenbuch Behutsam erneuern, Strukturen erhalten Gestaltung des Öffentlichen Raums (Verbindung von Wasser und Stadt) Aufwertung / Belebung östliche Altstadt	Hochwasserschutz Eigentümerkonstellation Teilweise baufällige Gebäude Nutzungszuführung ↔ Parkplatzangebot

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Kleinteiliges, barrierefreies Wohnen „Wohnen am Fluss“ Erweiterung Dienstleistungsangebot (Betreutes Wohnen / Ärztliche Versorgung) optional: kleinteiliger Einzelhandel oder Café	Private Investition / städtische Maßnahme Grunderwerb für Wegeverbindung Projektentwicklung kleinerer Teilprojekte Bebauungsplanverfahren Sanierungsgebiet

Fläche Nr. 4	Bezeichnung Vordere Seestraße	Größe 2084 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
Teilweise baufälliger Gebäudebestand im östlichen Bereich der historischen Altstadt mit Platzgestaltung an der Uferböschung der Aich.			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Ein- / Mehrfamilienhäuser) bis hoch (Altstadt)	II-III	Betreutes Wohnen (Wohnanlage), öffentliche Nutzung (Feuerwehr), Einzelhandel / Dienstleistungen (Arztpraxis), Kirche (Ev. Heimstiftung), Parken, Grünfläche (Aich)	mittleres Verkehrsaufkommen (DTV _w : ca. 2.200-2.400 Kfz/d), Hintere Seestraße ist verkehrsberuhigt
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat	Wohnen, Parken, z.T. Einzelhandel (alt: Grüne Manufaktur, neu: Confetti-Shoes)	ebene Fläche mit ansteigendem Relief in Richtung Altstadt und Uferböschung als natürliche Grenze in Richtung Aich	verschachtelte, teils baufällige Fachwerkhäuser mit stadtbildprägendem Charakter (äußere Umgrenzung der Altstadt nach Osten)
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
B-Plan „Altstadt Waldenbuch“ vom 02.06.1984 (WB II, besonderes Wohngebiet) FNP: Mischnutzung	HQ _{EXTREM} bis HQ ₅₀ ; Brücke über Aich eingestaut bei HQ ₁₀₀ , HWGK-Gewässerverdolung (Mühlkanal / Gropfbach)	Project GmbH (2014): Nutzungsuntersuchung Vordere / Hintere Seestraße: barrierefreies und / oder betreutes Wohnen (Neubau)	





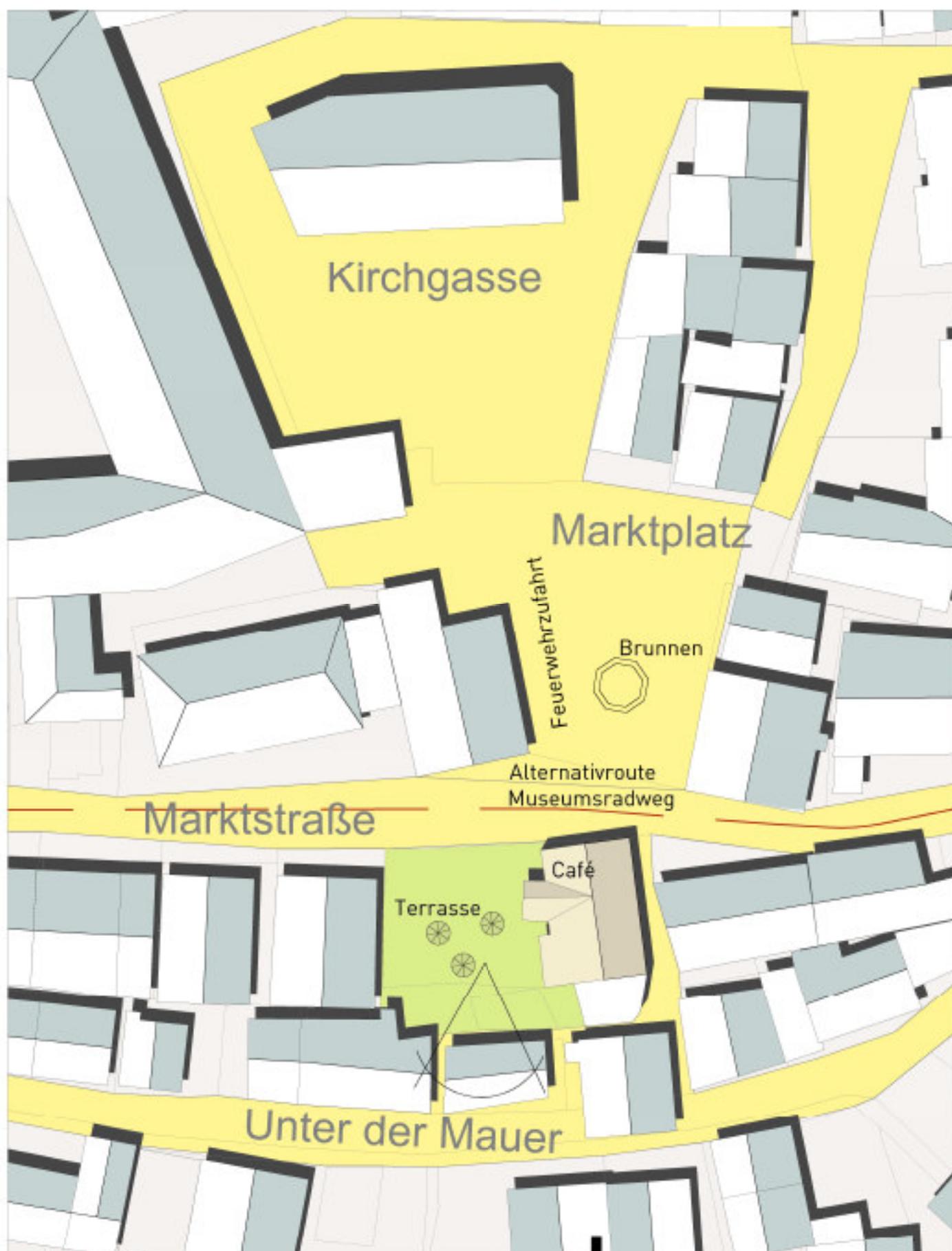


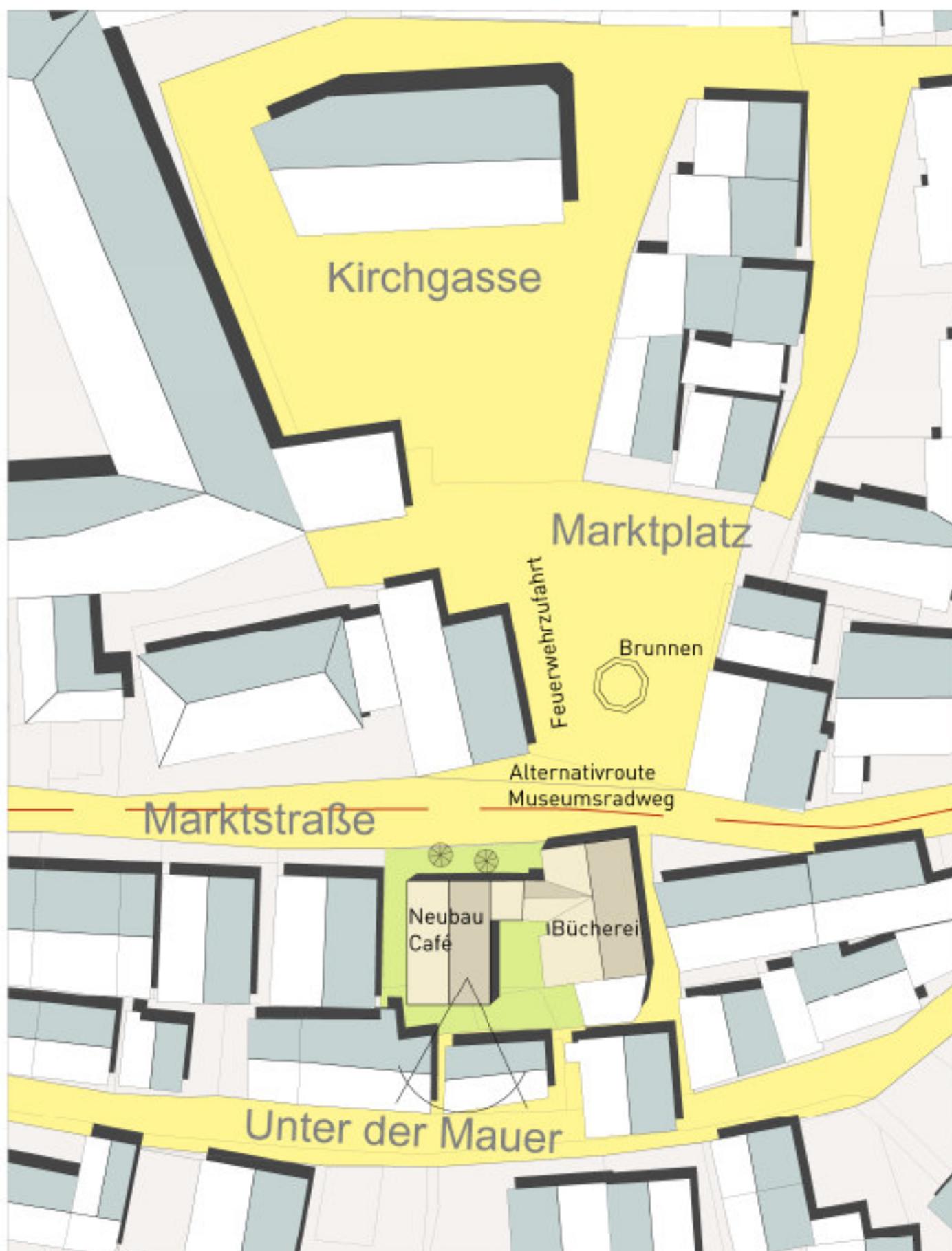
Fläche Nr. 5	Bezeichnung Marktstraße 18/20	Prioritätsstufe I
------------------------	---	-----------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
<p>Historisches Waldenbuch</p> <p>Behutsam erneuern, Strukturen erhalten</p> <p>Erhaltung stadtbildprägenden Charakter (Altstadtsilhouette um Marktplatz)</p>	<p>Ensembleschutz</p> <p>Teilweise baufälliger Gebäudebestand</p> <p>Topografie / Hanggrundstück (auf Stadtmauer errichtetes Gebäude)</p> <p>Nutzungszuführung ↔ Parkplatzangebot</p>

Nutzungsszenarien	Umsetzung
<p>Wohnen in der Innenstadt</p> <p>Café / Gasthaus</p> <p>optional I: öffentliche Nutzung (Einrichtung Stadtverwaltung, Bibliothek)</p> <p>optional II: Einzelhandel im EG</p>	<p>Projektentwicklung mit integriertem Architektenwettbewerb (bei Neubau)</p> <p>Investorensuche</p> <p>Grundstücksverkauf</p> <p>optional: Städtische Maßnahme</p>

Fläche Nr. 5	Bezeichnung Marktstraße 18/20	Größe 423 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
Teilweise baufälliger Gebäudebestand (Scheune Fachwerkhaus) am zentral gelegenen Marktplatz der historischen Altstadt mit stadtbildprägendem Charakter.			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
hoch (kleinteilige Bebauung, Fachwerkhäuser, hist. Altstadt)	II-III	Wohnen (OG), öffentliche Nutzung (Rathaus, Schloss, Museum der Alltagskultur, Marktplatz), Einzelhandel (EG), Kirche	geringes Verkehrsaufkommen (DTV _w : ca. 500-700 Kfz/d), verkehrsberuhigt, wenig Parkplätze
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
Stadt	Einzelhandel (EG, Gallenmüllers Goldschmiede), Wohnen (OG), Scheune	Hanggrundstück inmitten der erhöht gelegenen historischen Altstadt	Ensembleschutz (auf der Stadtmauer errichtetes Gebäude), Stellplatzproblematik
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
B-Plan „Altstadt Waldenbuch“ vom 02.06.1984 (MK II Kerngebiet, verkehrsberuhigte Zone) FNP: Mischnutzung			







Fläche Nr. 7	Bezeichnung Ziegelhütte	Prioritätsstufe III
------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
Grüne Urbanität	Hochwasserschutz
Erhaltung Wohnqualität	Erhaltenswerter Baumbestand
Nachverdichtung Wohnen	Eigentümerkonstellation
	Neubebauung ↔ Parkplatzangebot ↔ Grünangebot

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Innerörtliches privates Grün	Nachverdichtungsangebot
Barrierefreies Wohnen	Bebauungsplanverfahren
optional: Öffentliche Nutzung (Spielplatz)	Private Investition
	ggf. Bodenordnung

Fläche Nr. 7	Bezeichnung Ziegelhütte	Größe 2548 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
Weitestgehend unbebautes Grundstück mit modernisiertem Gebäudebestand (Ziegelhütte) und privaten Grünflächen (Kleingärten) südlich der Altstadt.			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Ein- / Mehrfamilienhäuser) bis hoch (Altstadt)	II-III	Einzelhandel (EG), Wohnen (OG), Parken (Neuer Weg), Spielplatz, Kirche	mittleres Verkehrsaufkommen (DTV _w : Neuer Weg < 3.000 Kfz/d)
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat, Stadt (Parkplatz)	Wohnen (ehemalige Ziegelhütte), private Grünfläche / Gärten	ebenes, bis auf die Ziegelhütte unbebautes Grundstück am Seitenbach / Mühlkanal	erhaltenswerter Baumbestand
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
§ 34 BauGB FNP: Mischnutzung	HQ _{EXTREM} bis HQ ₅₀ ; HWGK-Gewässer-Verdolung (Seitenbach, Mühlkanal)		





Fläche Nr. 8	Bezeichnung Seitenbach	Prioritätsstufe II- III
------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
Gestaltung Stadteingangslage	Hochwasserschutz / Topografie
Nachverdichtung Wohnen	z.T. baufälliger Gebäudebestand
Aufwertung durch Renaturierung Seitenbach und Erweiterung Fuß- und Radwegenetz	Eigentümerkonstellation
Grünräume erlebbar machen	Wohnen ↔ Verkehr (Tübinger Straße)

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Wohnen in zweiter Reihe	Nachverdichtungsangebot
Naherholung / Freizeit	Bebauungsplanverfahren
Ausweichfläche für Besucherparkplätze	Private Investition / städtische Maßnahme
	Grunderwerb für Wegeverbindung

Fläche Nr. 8	Bezeichnung Seitenbach	Größe 5140 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
Erhöhtes Hanggrundstück westlich der historischen Altstadt mit einem teilweise baufälligen / bereits abgebrochenen Gebäudebestand an der Weilerbergstraße und am Seitenbach.			
Stadteingangslage am Kreisverkehr Tübinger Straße (L 1208) / Weilerbergstraße.			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Am Seitenbach) bis hoch (Umlandshöhe)	II	Wohnen, Einzelhandel (Innenstadt), Parken (Neuer Weg), Landwirtschaft (Grünfläche)	mittleres bis hohes Verkehrsaufkommen (DTV _w : Tübinger Str. 7.000 - 10.000 Kfz/d, Weilerbergstraße ca. 4.000 Kfz/d)
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat, Stadt	Wohnen, private Grünfläche, z.T. Überschwemmungsgebiet	erhöhtes / z.T. stark geneigtes Hanggrundstück, abfallend von Nord (Umlandshöhe) nach Süd (Am Seitenbach)	z.T. stark baufälliger Gebäudebestand (Am Seitenbach)
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
§ 34 BauGB FNP: Mischnutzung, Landwirtschaft, z.T. Überschwemmungsgebiet des Seitenbachs (Süd / West)	Landschaftsschutzgebiet (Süd); Naturdenkmal (Linde); HQ _{EXTREM} (z.T. geschützter Bereich bei HQ ₁₀₀); Brücke nicht eingestaut bei HQ ₁₀₀ ; sonstige Gewässer des AWGN		





Fläche Nr. 9	Bezeichnung Schelmenbiegel	Prioritätsstufe III
------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

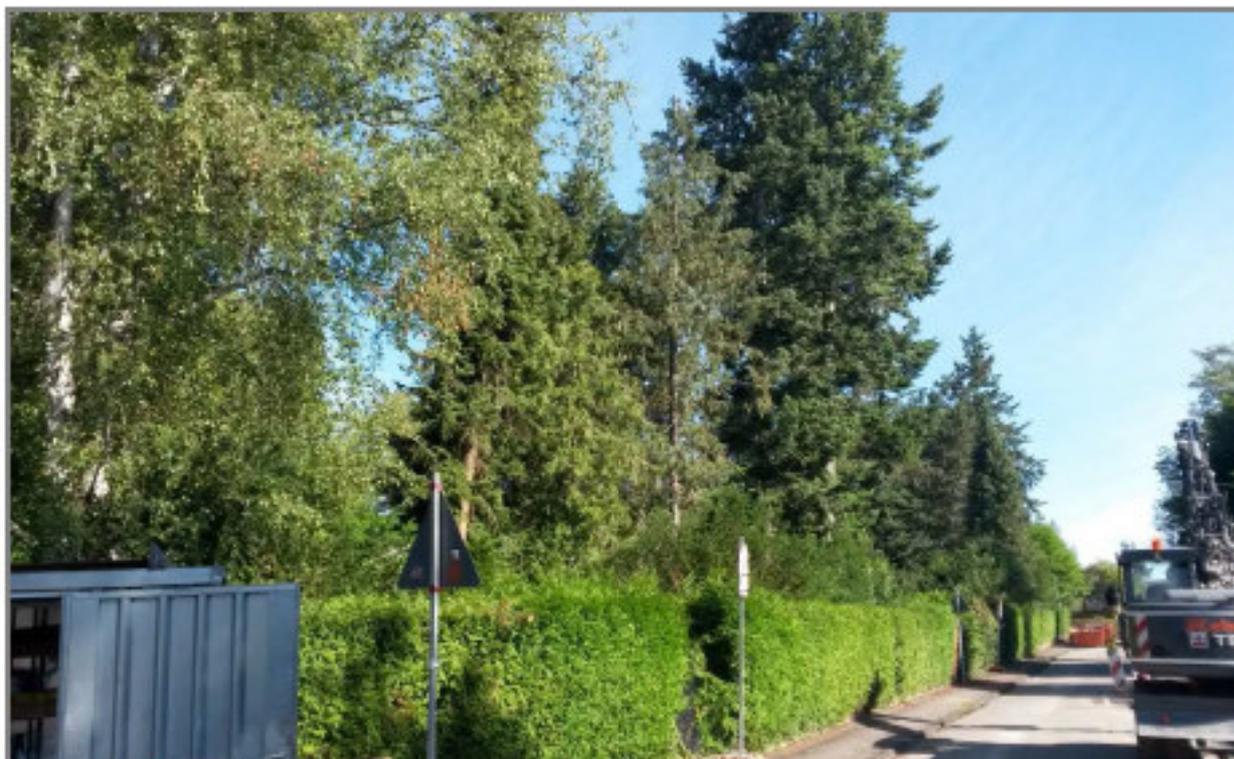
Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
Grüne Hänge	Randlage / Topografie (Hanglage)
Naturnahes Wohnen	Schwierige Verkehrserschließung / -führung
Nähe zu Ritter Sport	Erhaltenswerter Baumbestand (angrenzend an Landschaftsschutzgebiet)
Großzügige Fläche	

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Freizeitnutzung / Naherholung	Nutzungsangebot an Eigentümer
Vereinsheim / Naturfreundehaus (mit z.B. öffentlich / privat genutzter Grillstelle)	Private Investition
Wohnen unter Vorbehalt (Erschließung): Ferienwohnungen oder Wohnungen für Arbeiter „Wohnen auf Zeit“	Bebauungsplanverfahren
	Städtebaulicher Vertrag mit Eigentümer

Fläche Nr. 9	Bezeichnung Schelmenbiegel	Größe 11287 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
<p>Erhöhtes, teilweise unbebautes Hanggrundstück an der Hauptverkehrsstraße L 1185 / Alfred-Ritter-Straße nördlich des Gewerbestandorts der Firma Ritter Sport.</p> <p>Interessensbekundung zur Weiterentwicklung des Schelmenbiegel-Areals durch die Ritter Grundstücks GbR (Eigentümergegespräch mit der Stadt vom 02.04.2014).</p>			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Ein- / Mehrfamilienhäuser) bis hoch (Gewerbe)	I-II	Wohnen, Einzelhandel im EG (Alfred-Ritter-Str., z.B. Bau- markt), Gewerbe (Ritter Sport), Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet	hohes Verkehrsaufkommen (DTV _w : Gartenstraße / Alfred-Ritter-Str. > 7.000 Kfz/d), Erschließung: Alter Weg
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat	Wohnen, private Grün- / Waldfläche	erhöhtes Hanggrundstück in Ortsrandlage, abfallend von NO (Waldfläche, Alter Weg) nach SW (Alfred-Ritter-Str.)	erhaltenswerter Wald-/Baumbestand, schwierige Verkehrserschließung
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
FNP: Wohnen (Alter Weg), Mischnutzung (Alfred-Ritter-Str.), Landwirtschaft	Landschaftsschutzgebiet (angrenzend)	Freie Planungsgruppe 7 (2004): Bebauungskonzept, Varianten A-C (siehe auch: Protokoll Gemeinderatssitzung vom 11.07.06)	







Fläche Nr. 10	Bezeichnung Villa Schwenk	Prioritätsstufe II
-------------------------	-------------------------------------	------------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
Großflächiges, unbebautes Grundstück	erhaltenswerter Baumbestand
Naherholung / Tourismus (Panoramaweg)	Eigentümerkonstellation
Aufwertung durch Neugestaltung und Erweiterung Fuß- / Radwegenetz	Erschließung / Berücksichtigung Hangkante

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Wohnen in exponierter Lage (Familien)	Angebotsplanung
optional: Höhen- oder Aussichtscafé	Private Investition oder Grunderwerb
	Bebauungsplan
	Städtebaulicher Vertrag

Fläche Nr. 10	Bezeichnung Villa Schwenk	Größe 14385 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
<p>Großes, weitestgehend unbebautes Privatgrundstück mit großem Baumbestand in ruhiger Randlage des Waldenbacher Stadtteils Kalkofen und herrlichem Ausblick auf die historische Altstadt (oberhalb des Panoramawegs).</p> <p>Oscar Schwenk ist Ehrenbürger der Stadt Waldenbuch und Namensgeber der östlich vom Grundstück gelegenen Oskar-Schwenk-Schule.</p>			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering, offen	I-II	Wohnen, öffentliche Nutzung (Hallenbad, Oskar-Schwenk-Schule), Grün- und Waldfläche	geringes Verkehrsaufkommen
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat	Wohnen, private Grünfläche	ebenes, weitestgehend unbebautes Grundstück in erhöhter Lage	exponierte Lage, erhaltenswerter Baumbestand
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
<p>Lageplan zum „Bebauungsplan Steigacker“ vom 22.10.1959</p> <p>FNP: Wohnen, Landwirtschaft</p>			









Fläche Nr. 11	Bezeichnung Neff-Areal	Prioritätsstufe I
-------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Planungsprinzipien / Chancen	Randbedingungen / Konflikte
Privat Initiative Grüne Hänge Gestaltung Stadteingangslage Aufwertung Quartier	Umweltbelange / Topografie (Hanglage) Erhaltenswerter Baumbestand (angrenzend an Landschaftsschutzgebiet) Wohnen ↔ Verkehr (Tübinger Straße)

Nutzungsszenarien	Umsetzung
Familienwohnen in zentrumsnaher Lage Naturnahes Wohnen / Naherholung optional: Ersatzfläche Gewerbe	Angebotsplanung Private Investition Bebauungsplan Städtebaulicher Vertrag

Fläche Nr. 11	Bezeichnung Neff-Areal	Größe 6550 m²	
Beschreibung / Historie / Entwicklungsstand			
<p>Erhöhtes, teilweise unbebautes Hanggrundstück südwestlich der historischen Altstadt. Das Grundstück wird durch die Tübinger Straße in zwei Planabschnitte geteilt.</p> <p>Das Neff-Areal wurde im Zuge der Bürgerbeteiligung nachträglich auf Wunsch der Eigentümer in das Bearbeitungsgebiet des Städtebaulichen Rahmenplans mit aufgenommen.</p>			
Umgebung			
Dichte	Geschossigkeit	Nutzung	Verkehr
gering (Ein- / Mehrfamilienhäuser, Werkhalle), locker	II	Wohnen, Landwirtschaft, Grünfläche	mittleres bis hohes Verkehrsaufkommen (DTV _w : Tübinger Str. ca. 7.000 Kfz/d)
Grundstück			
Eigentümer	Nutzung	Topografie	Randbedingungen
privat	Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft	erhöhtes / geneigtes Hanggrundstück	ehemalige Tankstelle an der Tübinger Straße (Altlasten), schwierige Erschließung, erhaltenswerter Baumbestand,
Planungsgrundlagen			
Baurecht	Umweltbelange	Andere Studien	
§ 34 BauGB FNP: Wohnen, Mischnutzung, Landwirtschaft, Schutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet; Biotop und Naturschutzgebiet (angrenzend)		







EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH • Edekastr. 1 • 72336 Balingen

Stadt Waldenbuch
Herrn Bürgermeister **Michael Lutz**
Marktplatz 1
71111 Waldenbuch

K. Vert. 30d

BM	StA	HA	KA
Bürgermeisteramt Waldenbuch			
Eing. 07. Jan. 2016			
KA	HB	TB	Reg.

Unsere Zeichen:
Telefon:
Telefax:
Datum:
Bearbeitet von:
E-mail:

Waldenbuch Einzelhandel
Al/Se
07433 305-7281
07433 305-7264
04.01.2016
Herrn Link
alexander.link@edeka-suedwest.de

*CITIPLAN
H. RUSSE Z.K.
APJ 71111*

Nachhaltige Sicherung der Lebensmittelversorgung in Waldenbuch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

mit Besorgnis verfolgen wir gerade die Diskussion um eine mögliche Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem sogenannten „Auch-Areal“ an der Stuttgarter Straße. In der Bürgerwerkstatt am 12.11.2015 wurde ein weiterer „Handelsmagnet“ auf dem Areal als ausdrücklicher Wunsch geäußert. Wir sehen hier große Bedenken, insbesondere im Falle der Ansiedlung eines weiteren Handelsmagneten im **Lebensmittelbereich**.

Wie Sie wissen, ist es nach jahrelangen Gesprächen, Verhandlungen, intensiven Planungsabstimmungen und unter Einbringung von enormen Investitionssummen gemeinsam mit dem Eigentümer der Immobilie und unserer selbständigen EDEKA Kaufmannsfamilie Hacker gelungen, den Einzelhandelsstandort in der Jahnstraße neu zu gestalten.

Damit wollen wir langfristig zum Erhalt der Nahversorgung in Waldenbuch beitragen. Klar ist aber auch, dass unser Standort mit Kompromissen behaftet ist und ein weiterer Wettbewerber in Waldenbuch mit besseren Standortrahmenbedingungen zu erheblichen Verlusten an unserem Standort auf dem Kalkofen führen wird. Die bestehende Nahversorgung in Waldenbuch wird dadurch massiv gefährdet, somit ist auch eine mögliche Aufgabe des Standortes mit den zugehörigen 30 Mitarbeitern auf dem Kalkofen nicht auszuschließen.

Ein weiterer Lebensmittelmarkt wird das Einzugsgebiet der Stadt Waldenbuch nicht vergrößern können, da die umliegenden Städte und Gemeinden ebenfalls über leistungsfähige Versorgungsstrukturen verfügen. Das in Ihrer Stadt vorhandene Kaufkraftpotenzial muss somit unweigerlich umverteilt werden, was zu einer massiven Verdrängung bestehender Strukturen führen wird.

Somit werden von einer weiteren Verschärfung der Wettbewerbssituation nicht nur unser EDEKA Vollsortimentsmarkt sondern alle bereits seit langen Jahren bestehenden und fest verankerten Einzelhandelsbetriebe betroffen sein.

Die gewaltige Verschärfung der Wettbewerbssituationen belegen auch aktuelle Zahlen: Bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel ist die sogenannte „Wettbewerbskennziffer“ (= Verhältnis Lebensmittelverkaufsfläche je 1.000 Einwohner) ein Gradmesser für die Wettbewerbsintensität einer Stadt bzw. einer Gemeinde. Bereits heute verfügt die Stadt Waldenbuch über eine Wettbewerbskennziffer im Lebensmittelbereich von 320. Der Bundesdurchschnitt beträgt aktuell 385.

Mit Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche würde sich die Wettbewerbskennziffer auf 461 erhöhen und damit 20 % über dem Bundesdurchschnitt liegen. Dies bedeutet, dass eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters zwangsläufig zu einem noch stärkeren Verdrängungswettbewerb führen wird. Zudem verfügt Waldenbuch momentan über ein ausreichendes und vollumfänglich abgedecktes Angebot im Bereich Discount und Vollsortiment. Waldenbuch ist somit im Lebensmitteleinzelhandel zukunftsfähig aufgestellt. Ein weiterer Wettbewerber, insbesondere im Bereich Vollsortiment führt nicht zu einer weiteren Sortimentsvielfalt, sondern letztendlich nur zu einer Sortimentsüberschneidung mit damit verbundenen Verdrängungseffekten.

Neben dieser Verschärfung der Wettbewerbssituation des gesamten Einzelhandels in Waldenbuch kommt hinzu, dass oftmals hinter einer Immobilienprojektentwicklung vielmehr ein reines Renditestreben von Investoren, als die qualitative Verbesserung des Einzelhandels zum Wohle der Stadt oder Gemeinde steht. Immobilien werden nach den gewinnbringenden Nutzungen vermietet, eine Steuerung der gewünschten Mieterbelegung ist für Sie als Stadt im Nachhinein nicht mehr möglich.

Daher bitten wir Sie frühzeitig in der Projektentwicklung für das „Auch-Areal“ die Weichen im Bebauungsplan zu stellen, dass Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, bitte haben Sie Verständnis für unsere offenen Worte. Wir sehen aktuell die große Gefahr, dass mit dem Rahmenplan eine weitreichende und prägende Entscheidung nicht nur für die Zukunft Ihrer Stadt sondern auch für die Zukunft des Einzelhandels in Waldenbuch getroffen wird. Es ist ein Trugschluss, dass mit der Entwicklung von zusätzlichen Einzelhandelsflächen „blühende Landschaften“ entstehen - die Bevölkerung ist mobil, jede Bürgerin und jeder Bürger ist versorgt, oft entscheiden Nuancen über Erfolg und Misserfolg eines Marktkonzeptes.

Anbei stellen wir Ihnen noch unsere Ausarbeitung zur Wettbewerbssituation des Lebensmitteleinzelhandels in Waldenbuch zu ihrer Information zur Verfügung. Einem persönlichen Gespräch mit Ihnen, sehr gerne auch im Rahmen einer Gemeinderatssitzung, stehen wir offen gegenüber.

Wir hoffen, dass Sie sich im Rahmen Ihrer Abwägungen und Diskussionen für eine nachhaltige und langfristig leistungsfähige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Waldenbuch entscheiden.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

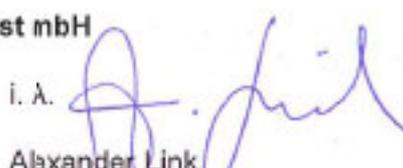
Freundlich grüßt Sie

EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH

i. V.


Frank Meng
Regionalleiter Süd
Expansion/Projektentwicklung Immobilien

i. A.

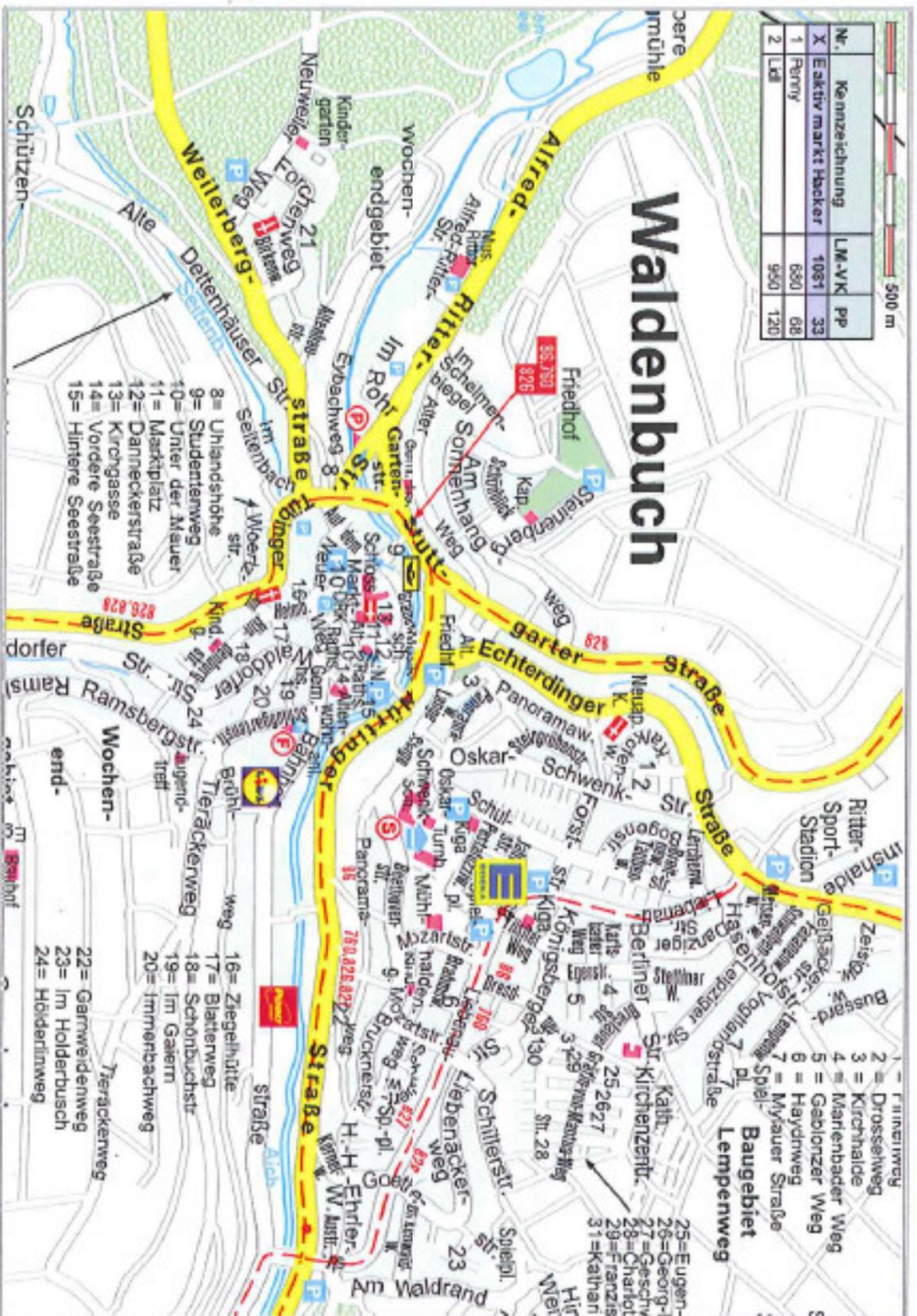

Alexander Link
Gesetzexpansionsleiter
Expansion/Projektentwicklung Immobilien

Anlage

Ausarbeitung Wettbewerbssituation

Stadt Waldenbuch - Strukturdaten





Wettbewerbskarte



Einwohner Stadt Waldenbuch:	8.476 Einwohner		
Gesamtverkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne funktionellen Einzelhandel, z.B. Bäcker + Metzger)	2.710 m ²		
Typ	Anzahl	Fläche	%
Discountmarkt	1 (Penny)	680 m ²	25,00
Discountmarkt	1 (Lidl)	950 m ²	35,00
Kleinverbrauchermarkt (800-1.499 m ²)	1 (E Hacker)	1.080 m ²	40,00
Wettbewerbskennziffer in Waldenbuch aktuell (Verkaufsfläche Lebensmittel pro 1.000 Einwohner)			320
Wettbewerbskennziffer nach Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes mit ca. 1.200 m²			461
Wettbewerbskennziffer Bundesdurchschnitt			385

Mit der Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche würde sich die Wettbewerbskennziffer in Waldenbuch auf 461 erhöhen und damit 20% (!) über dem aktuellen Bundesdurchschnitt liegen. Dies bedeutet, dass eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters zwangsläufig zu einem massiven Verdrängungswettbewerb führen wird.

Wettbewerbsstruktur



EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH
Expansion/Projektentwicklung
Edekastraße 1
77656 Offenburg
Telefon: 0781 502-0

Ludger Große Scharmann

Diplom-Ingenieur (FH) Landespflege



Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung

Stadtverwaltung
Marktplatz 1
71111 Waldenbuch

Auf dem Graben 21
71111 Waldenbuch
Tel. 07157 / 8285
Fax. 07157 / 8230
grosse_scharmann@t-online.de

09.11.2015

Städtebaulicher Rahmenplan - Infobroschüre Offener Brief an die Stadtverwaltung und die Fraktionsvorsitzenden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lutz,
sehr geehrte Damen und Herren,

aus beruflichen Gründe finde ich leider aktuell wenig Zeit mich stärker in die Stadtentwicklung von Waldenbuch einzubringen. Deshalb möchte ich aus der an die Haushalte zugestellten Infobroschüre zum Städtebaulichen Rahmenplan nur einen Punkt, bezeichnet als „Hallenbad“, herausgreifen.

Alle drei Entwicklungsvarianten A, B und C zeigen für den heutigen **Freiraumbereich „Hallenbad“** bauliche Optionen auf, - genannt werden Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Einzelhandel, Sportvereinszentrum und Gemeinwesen. Der aktuellen Funktion als öffentlichem Grün- und Freiraum wird für die Zukunft offensichtlich wenig bis keine Bedeutung beigemessen. Eine weitere Entwicklungsvariante zum Bereich „Hallenbad“, die sich auf einer vollständige Beibehaltung und Gestaltung der einzigen größeren öffentlichen Grünfläche im bebauten Stadtraum widmen würde, wäre städtebaulich aber nicht nur sinnvoll, sondern notwendig.

Neben den größeren Grünflächen „Hallenbad“ und „Ritter-Sport-Stadion“ finden sich in Waldenbuch mehr oder weniger ausschließlich grüne Steillagen, vielfach in privatem Besitz, bestenfalls über querende Weg und Treppen begehbar. Ihnen kommt eine Verbindungsfunktion zu, eine Aufenthaltsfunktion ist dagegen kaum gegeben. Die vegetationsreichen Hangflächen tragen zu ökologische Funktionen im Stadtraum bei, sind aber nicht zur Übernahme der nachstehend genannten sozialen und städtebaulichen Aufgaben geeignet. Einige weitere kleine Spielplätze erfüllen spezielle Funktionen, sind aber allein schon aufgrund ihrer geringen Größe von gänzlich anderer Qualität. Umso höher ist die Singularität der Grünfläche „Hallenbad“ zu gewichten.

Ludger Große Scharmann

Diplom-Ingenieur (FH) Landespflege



Flächennutzungs-
und Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung

In der bebauten Stadt sind begehbare, beispielbare, dem Aufenthalt, der Begegnung und Kommunikation aller Altersgruppen, auch der Identifikation mit dem Wohnumfeld dienende öffentliche Freiflächen aus stadtplanerischer Sicht nicht nur zu erhalten, sondern bewusst einzuplanen. Viele Städte und Gemeinden haben dies lange erkannt und vielfach umgesetzt. Die Grünanlagen sind weitaus mehr als „unbebaute Flächen“, gar „Baulücken“, sie sind integraler Bestandteil von Stadt. In Umfragen geben drei von vier Menschen an, der Aspekt „Öffentliche Grünflächen“ sei sehr wichtig für ihre Wohnortwahl.

Nur im Wechsel von Bebauung und Plätzen mit sichtbaren Bezügen findet eine Urbanisierung des Stadtraumes statt. In Waldenbuch haben wir, auch aufgrund der Topografie, von dieser Qualität nur die beiden Freiflächen „Hallenbad“ und „Ritter-Sport-Stadion“ geschaffen und bis heute erhalten. Beide Grünflächen sollen, so die Konzeption des Entwurfs des Städtebaulichen Rahmenplans, nun offenbar bebaut werden. Aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf den demografischen Wandel, ist diese einseitige Sichtweise sehr zu überdenken.

Aufgrund der sozialen und gliedernden Wirkung der Grün-, Spiel- und Sportanlage „Hallenbad“ in einem eng bebauten Umfeld sehe ich als Stadt- und Landschaftsplaner sowie als Waldenburger Bürger eine bauliche Entwicklung für städtebaulich absolut nicht wünschenswert an. Bitte beachten Sie die ausgesprochene Einzigartigkeit und soziale Wertigkeit dieser Freifläche in Waldenbuch. Wo sollen sich Kinder und Jugendliche treffen, wenn man Ihnen die wenigen geeignete öffentliche Räume beschneidet oder nimmt?

Verantwortbar wäre im Bereich der Grün- und Freifläche „Hallenbad“ allenfalls eine geringflächige bauliche Entwicklung, jedoch nur sofern diese in direktem Zusammenhang mit der Schule oder dem Kindergarten stünde und zudem von erheblicher Wichtigkeit wäre. Nachdenken kann man vielleicht auch noch einmal über eine bauliche Entwicklung im Bereich des heutigen Parkplatzes, sofern es sich um eine unmittelbar dem Gemeinwesen dienende Nutzung, wie dem früher mal angedachten Bürgerhaus handeln würde. Seniorengerechte Wohnungen dienen meines Erachtens speziell an diesem Standort zu wenig dem Wohl der Allgemeinheit. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung im Bereich des Parkplatzes wäre der gleichzeitige Erhalt der vorhandenen Parkplätze durch eine Tiefgaragenlösung, keinesfalls durch die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass sich der oberirdische, begrünte Parkplatz großer Beliebtheit bei vielen Bürgern erfreut.

Städtebauliche und Wohlfahrtsaspekte zum Erhalt der innerörtlichen Grünflächen, hier vor allem der Grünanlage beim Hallenbad, ließen sich noch vertiefender ausführen. Ich bitte darum, eine Entwicklungsvariante für den vollständigen Erhalt der Grünfläche „Hallenbad“ in Ihre konzeptionellen Überlegungen ernsthaft und mit dem sensiblen Blick für die aktuelle und zukünftige Bedeutung des innerstädtischen Freiraums einzubeziehen. Vielen Dank für Ihr Interesse und die Achtsamkeit.

Mit freundlichen Grüßen

gez. L. Große Scharmann