



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN 2025 DER GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH

## KURZFASSUNG



Im Auftrag der Gemeinde Weil im Schönbuch,  
vertreten durch Bürgermeister Wolfgang Lahl

Bürgermeisteramt  
Marktplatz 3  
71093 Weil im Schönbuch

Bearbeitung:

LEHEN drei  
Architekten Stadtplaner SRL BDA  
Feketics Schenk Schuster  
Rosenbergstraße 52a, 70176 Stuttgart  
Projektleitung: Dipl.-Ing. Matthias Schuster SRL BDA

Weeber + Partner  
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Mühlrain 9, 70180 Stuttgart  
Projektleitung: Gabriele Steffen SRL

Planungsbüro StadtVerkehr  
H. u. B. Schönfuß  
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner  
Marktstraße 12, 70771 Leinfelden-Echterdingen  
Projektleitung: Dipl.-Ing. Herbert Schönfuß

Bearbeitungszeit: Februar 2006 bis Dezember 2006

Beschluss: 27. März 2007

Inhalt:	Seite
<b>1. Einleitung</b>	4
1.1 Aufgaben und Ziele des Gemeindeentwicklungsplans 2025	
1.2 Elemente des Gemeindeentwicklungsplans	
<b>2. Die Gemeinde Weil im Schönbuch (Ausgangslage)</b>	6
2.1 Lage in der Region	
2.2 Profil der Gemeinde	
2.2.1 Bewohnerstruktur	
2.2.2 Wirtschaft	
2.2.3 Infrastruktur	
2.2.4 Verkehr	
2.2.5 Grün- und Landschaftsraum, Klima	
<b>3. Planungsinstrumente zur Gemeindeentwicklungsplanung</b>	8
3.1 Landesentwicklungsplan	
3.2 Regionalplan der Region Stuttgart	
3.3 Gemeindeentwicklungsplan Weil im Schönbuch 2025	
3.4 Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)	
3.5 Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)	
3.6 Sanierungsgebiete	
3.7 Landschafts- und Naturschutz	
<b>4. Analysen und Untersuchungen</b>	9
4.1 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung (Weeber+Partner, Frau G. Steffen)	10
4.1.1 Die Entwicklung in den vergangenen Jahren	
4.1.2 Annahmen für die Prognose	
4.1.3 Bevölkerungsvorausrechnung	15
4.1.3.1 Szenario 1: Reine Binnenentwicklung	
4.1.3.2 Szenario 2: Fortschreibung der Entwicklung von 1995 – 2004	
4.1.3.3 Szenario 3: Hoch angesetzte Bevölkerungsgewinne	
4.1.3.4 Szenario 4: Abwanderungen	
4.2 Ermittlung und Bewertung möglicher Siedlungsflächen (LEHEN drei)	17
4.2.1 Flächenpotenziale	
4.2.2 Restflächen des geltenden Flächennutzungsplans	
4.2.3 Alternativflächen zum Flächennutzungsplan	
4.2.4 Innenentwicklungspotenziale	
4.2.5 Baulücken	
4.2.6 Zusammenfassung und Bewertung der Flächenpotenziale	
4.3 Verkehr (Planungsbüro StadtVerkehr, Herr H. Schönfuß)	19
4.3.1 Beschreibung und Bewertung des Verkehrsnetzes	

<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung der Analysen und Tagungsergebnisse</b>	<b>21</b>
5.1	Analysen und Untersuchungen	
5.2	Klausurtagungen und Bürgerbeteiligungen	
5.3	Anregungen aus den Gemeinderatsfraktionen und der Bürgerschaft	
5.3.1	Gemeinderatsfraktionen	
5.3.2	Bürgerschaft	
<b>6.</b>	<b>Leitbild und Leitziele der Gemeindeentwicklung</b>	<b>24</b>
6.1	Leitbild Weil im Schönbuch 2025	
6.2	Leitziele	
6.2.1	Einbindung in den Landschaftsraum	
6.2.2	Stärkung der kompakten Siedlungsstruktur	
6.2.3	Gewerbe, Wirtschaft und Handel	
6.2.4	Moderater Tourismus	
6.2.5	Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum	
6.2.6	Innenentwicklung, Baulückenaktivierung und Ersatz im Bestand	
6.2.7	Förderung neuer Wohnformen und Ansprechen neuer Zielgruppen	
6.2.8	Kommunales Leben, soziale Ausgewogenheit und Familienfreundlichkeit	
6.2.9	Verkehr	
6.2.10	Moderate Bevölkerungsentwicklung	
6.2.11	Klima und Energie	
<b>7.</b>	<b>Schwerpunktmaßnahmen</b>	<b>28</b>
7.1	Kreuzung Arthur-Hecker-Straße / Robert-Bosch-Straße	
7.2	Bereich Hecker-Werke / Schulzentrum	
7.3	Kreuzung Bäumlesweg / Hauptstraße	
7.4	Seegärten (südl. Seestraße, ehem. Sägewerk Braun)	
7.5	Erweiterte Ortsmitte mit Festplatz und Bürgerhaus	
7.6	Neugestaltung der Hauptstraße	
<b>8.</b>	<b>Handlungsgrundsätze und Prioritäten</b>	<b>30</b>
8.1	Handlungsgrundsätze	
8.2	Rahmenplan	
8.3	Prioritäten	
8.4	Einbindung der Bürgerschaft	
8.5	Zusammenfassung	
<b>9.</b>	<b>Planunterlagen DIN A 4(Anhang)</b>	
9.1	Gemeindeentwicklungsplanung	
9.2	Schwerpunktmaßnahmen	

## **1. Einleitung**

Der Gemeindeentwicklungsplan „Weil im Schönbuch 2025“ bildet den politischen und planerischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde und schafft die Grundlagen für alle kommunalpolitischen Einzelentscheidungen der kommenden zwanzig Jahre.

Der Gemeinderat von Weil im Schönbuch beschließt den Gemeindeentwicklungsplan 2025 in der Sitzung vom 27. März 2007.

### **1.1 Aufgaben und Ziele des Gemeindeentwicklungsplans 2025**

Der Gemeindeentwicklungsplan 2025 stellt die Weichen für eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung, eine ausgewogene Bewohnerentwicklung sowie die Sicherung wirtschaftlicher Kontinuität und sozialer Stabilität. Dabei werden der Erhalt der landschaftsräumlichen Zusammenhänge und ein maßvoller Umgang mit Flächen und Ressourcen besonders beachtet. Seine Inhalte, Aussagen und Ziele sind grundsätzlicher Art und dienen der langfristigen Orientierung. Der Gemeindeentwicklungsplan 2025 stellt ein informelles Planungsinstrument dar, an das sich die Gemeinde für die kommenden Jahrzehnte selbst bindet. Er ist daher unter Beteiligung aller – Verwaltung, Gemeinderat, Verbände und Vereinigungen sowie der Bewohnerinnen und Bewohner – abzustimmen und festzulegen.

### **1.2 Elemente des Gemeindeentwicklungsplans**

Die Gemeinden sind gehalten, langfristige Planungs- und Entwicklungslinien zu erarbeiten, die als Grundlage für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) dienen. Hierzu sind Zielvorstellungen zu formulieren und planerisch zu erläutern. Eine detaillierte Festlegung von Einzelfragen ist jedoch zu vermeiden, um flexibel auf sich verändernde Randbedingungen reagieren zu können. Der Gemeindeentwicklungsplan setzt sich zusammen aus<sup>1</sup>:

- Grundlagen, Bestandsaufnahme (Ausgangslage, Bevölkerungsentwicklung, Flächenpotenziale, Umwelt und Verkehr)
- Klausurtagungen und Sitzungen des Gemeinderats als Beschluss fassendes Gremium
- Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung (Anregungen, Beratung, Ergänzungen)
- Zusammenfassung der grundsätzlichen Entwicklungs- und Planungsziele im Leitbild und detaillierte Erläuterungen in den Leitzielen.
- Planteil
- Beispielhafte Maßnahmen

Die Arbeitsgrundlagen für den vorliegenden Gemeindeentwicklungsplan sind:

- geltender Flächennutzungsplan vom 27.01.1995 mit Fortschreibung vom 27.07.1996
- alle rechtskräftigen Bebauungspläne
- Verkehrsentwicklungsplan 1990
- Klimagutachten von 1993
- Ausschreibungsunterlagen zum Gemeindeentwicklungsplan vom 15.12.2005
- Auftrag an das Büros LEHEN drei Architekten Stadtplaner vom 16.01.2006
- Ergebnisse der Agenda 21, Arbeitsgruppe 4, Energie-Bauen-Landschaft, 2006

### **Klausurtagungen und Bürgerbeteiligung**

Die inhaltliche Festlegung des Gemeindeentwicklungsplans ist Sache des Gemeinderats. In seinen Sitzungen berät er die Arbeitsgrundlagen und Vorschläge der Bearbeiter, legt Umfang und Inhalt fest und beschließt als gewählte Vertretung der Bürgerschaft den Gemeindeentwicklungsplan 2025.

Die Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner am Gemeindeentwicklungsplan stellt die zentrale Voraussetzung für eine konsensorientierte Entwicklung dar. Hierzu wird ein erstes Konzept für den Gemeindeentwicklungsplan erarbeitet, das in mehreren Stufen mit den interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wird.

Im Verlauf der Bearbeitungszeit werden drei Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung durchgeführt. In den ersten beiden Veranstaltungen stehen neben einer Auseinandersetzung der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Gemeinde Fragen zu den Themenfeldern des Entwicklungsplans im Vordergrund. In der dritten Veranstaltung stehen Leitbild, Leitziele und Handlungsgrundsätze zur abschließenden Diskussion.

### **Leitbild, Leitziele, Handlungsgrundsätze und Schwerpunktmaßnahmen**

Mit dem Leitbild für die zukünftige Gemeindeentwicklung wird eine strategische Zielvorstellung formuliert, die als übergeordnete Handlungsmaxime zur Realisierung der Einzelziele und der kommunalpolitischen wie planerischen Maßnahmen dient.

Elf Leitziele umreißen die Themenfelder, an denen sich die zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen und –prozesse orientieren sollen. Sie konkretisieren das Leitbild und definieren Qualitätsvorgaben. Die Leitziele stehen nicht hierarchisch oder chronologisch gegliedert, um die notwendige planerische und politische Flexibilität im Verlauf der einzelnen Umsetzungsphasen zu gewährleisten.

Der Gemeindeentwicklungsplan 2025 stellt eine „anwendungsorientierte“ Entwicklungsplanung dar. Aus dem Leitbild und den Leitzielen werden daher konkrete Handlungsgrundsätze abgeleitet. Diese umreißen planerische und strategische Maßnahmen, regen aber auch die Neu- oder Umbewertung der vorhandenen und zukünftigen Siedlungsflächen an.

### **Schwerpunktmaßnahmen**

Anhand von sechs Schwerpunktmaßnahmen werden beispielhaft städtebauliche Lösungsansätze für ausgewählte Bereiche dargestellt. Sie dienen zur Konkretisierung der anstehenden Planungsaufgaben, markieren die notwendigen Handlungsfelder und ermöglichen die Überprüfung der Leitziele auf Umsetzbarkeit. Die Zusammenstellung der Schwerpunktmaßnahmen stellt keine Rangfolge dar, unterstützt aber die inhaltliche Vorbereitung der anstehenden Entwicklungsschritte.

---

<sup>1</sup> Quelle: Hrsg. Korda, Martin: Städtebau, S. 51; Verlag B-G. Teubner, Stuttgart, Leipzig, 4. Auflage, 1999

## 2. Die Gemeinde Weil im Schönbuch (Ausgangslage)

### 2.1 Lage in der Region

Weil im Schönbuch mit seinen drei Ortschaften Weil, Neuweiler und Breitenstein liegt etwa zehn Kilometer südlich der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart-Böblingen / Sindelfingen-Herrenberg und ist Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart<sup>2</sup>.

Die Ortschaft Weil (457 bis 487 Meter über NN) erstreckt sich auf einem Höhenzug zwischen Schaichtal und Breitensteiner Tal über etwa 3,5 Kilometer in ost-westlicher Richtung. Die maximale Ausdehnung in nord-südlicher Richtung beträgt rund 2,0 Kilometer.

Die Ortschaft Neuweiler (ca. 432 Meter über NN) liegt im Nordosten der Gemarkung rund 2,5 Kilometer von Weil entfernt am Rand der Senke zum Aischbach.

Die Ortschaft Breitenstein (ca. 436 Meter über NN) liegt etwa 2,4 Kilometer nordwestlich von Weil zwischen „Bergwiesen“ und „Hungerberg“ oberhalb des Aischbachs.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 2.612 Hektar<sup>3</sup>, davon entfallen etwa 176 Hektar auf Neuweiler und 239 Hektar auf Breitenstein<sup>4</sup>. Mit 1.157 Hektar sind 44,3% der Gesamtfläche bewaldet. 1.008 Hektar oder 38,6% werden landwirtschaftlich genutzt, die Summe aller Siedlungs- und Verkehrsflächen beträgt 424 Hektar (16,2%)<sup>5</sup>.

### 2.2 Profil der Gemeinde

#### 2.2.1 Bewohnerstruktur

Am Ende des ersten Quartals 2006 leben in Weil im Schönbuch 9.987 Menschen (ca. 50,3% weiblich), davon sind 1.183 Ausländer (rund 12%)<sup>6</sup>. Die Bewohnerdichte beträgt 3,83 Einwohner pro Hektar. Umgerechnet auf Siedlungs- und Verkehrsflächen bedeutet dies eine Bewohnerdichte von 23,6 Einwohnern pro Hektar. Die Zahl der Haushalte beträgt 4.190 mit durchschnittlich 2,4 Personen pro Haushalt (Landesdurchschnitt: 2,2)<sup>7</sup>.

Dem geringen Bevölkerungswachstum zwischen 1830 und 1930 folgt mit zunehmender Industrialisierung in der Region eine starke Zunahme der Bewohnerschaft in den 1930er Jahren<sup>8</sup>. Zuwanderungen von Flüchtlingen und Industriearbeitern nach 1945 (Schaichhofsiedlung, Gebiet Toppel) bewirken einen erneuten Anstieg.

Weil im Schönbuch hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Dies zeigt sich besonders in den Ortschaften Neuweiler und Breitenstein (die Mehrzahl der Bauanträge seit 1986 wurde von Auswärtigen oder Bauträgern eingereicht)<sup>9</sup>.

#### 2.2.2 Wirtschaft

Weil im Schönbuch konnte in den vergangenen Jahren im Gewerbegebiet Lachental und vor allem im neuen interkommunalen Gewerbegebiet „Sol“ größere Unternehmen ansiedeln. Außer-

<sup>2</sup> Definition gem. Landesentwicklungsplan 2002, Baden-Württemberg

<sup>3</sup> Stand 31.12.2005; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>4</sup> Quelle: Internet-Seite der Gemeinde Weil im Schönbuch, Stand September 2006

<sup>5</sup> Stand 31.12.2004; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>6</sup> Stand 31.03.2006; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>7</sup> Stand 31.03.2006; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>8</sup> Quelle: Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch: Lokale Agenda 21, Weil im Schönbuch, Januar 2006

<sup>9</sup> Quelle: Erhebung des Ortsbauamtes Weil im Schönbuch, Mai 2006

halb der Gewerbegebiete finden sich mittelgroße Unternehmen heute lediglich in Weil, während kleine Betriebe und Dienstleister in allen drei Ortschaften angesiedelt sind.

Kleinflächiger Handel und Gastronomie belegen vorwiegend die traditionellen Standorte an der Hauptstraße und in den Ortsmitten, während zwei großflächige Einzelhandelsunternehmen im Gewerbegebiet Lachental betrieben werden.

Nur 548 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen und arbeiten in der Gemeinde, der überwiegende Teil der Beschäftigten (3.036 Personen) pendelt nach außen<sup>10</sup>.

### **2.2.3 Infrastruktur**

Über die notwendigen Infrastruktureinrichtungen hinaus konnte Weil im Schönbuch vor allem in den letzten Jahren wichtige zusätzliche Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Sport, Freizeit und Soziales ergänzen oder neu schaffen. Hierbei stellen besonders die Grundschulneubauten in Neuweiler und Breitenstein wichtige Standortverbesserungen dar.

### **2.2.4 Verkehr**

Über die Schönbuchbahn ist Weil im Schönbuch im 30-Minuten-Takt an die regionalen Zentren angebunden. Die Gemeinde verfügt damit über ein besonders zukunftsfähiges öffentliches Verkehrssystem, das durch mehrere Buslinien kleinräumlich ergänzt wird.

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße 464. Die innerörtliche Vernetzung erfolgt im wesentlichen über die Kreisstraßen 1062 (Hauptstraße), 1049 und 1048 (Verbindung Neuweiler - Breitenstein).

Das vorhandene Radwegenetz ist in Teilen noch lückenhaft (vergl. lokale Agenda 21).

### **2.2.5 Grün- und Landschaftsraum, Klima**

Rund 83% der Gemeindefläche besteht aus Wald und landwirtschaftlichen Nutz- oder Freiflächen. Trotz der Siedlungserweiterungen in den vergangenen Jahren konnte eine kleinräumliche landschaftliche Gliederung erhalten bleiben. In Verbindung mit dem Naturpark Schönbuch, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet im mittleren Neckarraum<sup>11</sup>, ist die Gemeinde damit durch einen weitgehend intakten Landschaftsraum charakterisiert.

Heute existieren noch 16 landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und 13 Haupterwerbsbetriebe, von denen neun Betriebe den überwiegenden Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirtschaften<sup>12</sup>.

Laut klimatologischem Gutachten von 1993 tragen hauptsächlich die von Westen nach Osten verlaufenden Täler (Aichtal, Breitensteiner Tal, Totenbach, Schaichtal) sowie die innerörtlichen Streuobstwiesen zur Kaltluftversorgung bei.

---

<sup>10</sup> Stand:31.12.2004; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>11</sup> Quelle: [www.naturpark-schoenbuch.de](http://www.naturpark-schoenbuch.de)

<sup>12</sup> Stand: 31.12.2003; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### **3. Planungsinstrumente zur Gemeindeentwicklungsplanung**

Zur Einordnung des Gemeindeentwicklungsplans 2025 werden im folgenden die wesentlichen Planungsinstrumente aufgeführt.

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Fassung 2002**

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg fasst als verbindliche Verordnung die raumordnenden Ziele für das gesamte Bundesland zusammen. „Er enthält sowohl bewährte Zielsetzungen, die sich an der im Grundgesetz verankerten Forderung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen und der historisch gewachsenen räumlichen Struktur des Landes orientieren, als auch Akzente wie den notwendigen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung, (und) die notwendige Stärkung der Teilräume als raumordnerische Handlungsebene ...“<sup>13</sup>

#### **3.2 Regionalplan der Region Stuttgart**

Der Regionalplan (22.07.1998) stellt ein langfristiges, verbindliches Leitbild für die Freiraum-, Siedlungs- und Infrastruktur in der Region dar, dessen Ziele gemeinde- und kreisübergreifend formuliert werden. Er stuft Weil im Schönbuch als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ ein. Dies bedeutet: „... Für die Siedlungsentwicklung sind keine Wanderungsgewinne vorzusehen und nur Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung resultierenden inneren Bedarf zulässig. Der Eigenbedarf ergibt sich aus dem Bedarf für die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie aus dem Ersatz- und Ergänzungsbedarf an Wohnungen und Gewerbeflächen für die am Ort bereits ansässige Bevölkerung und bestehenden Betriebe<sup>14</sup>.“

Als Richtwert für die Besiedelung in Gemeinden mit Eigenentwicklung geht der Regionalplan von 50 Einwohnern pro Hektar aus (vergl. Weil im Schönbuch ca. 24 E/ha).

#### **3.3 Gemeindeentwicklungsplan Weil im Schönbuch 2025**

Der Gemeindeentwicklungsplan dient als Leitfaden und zur Selbstverpflichtung der Gemeinde hinsichtlich ihrer langfristigen Entwicklung. Zur schrittweisen Umsetzung werden Handlungsgrundsätze erarbeitet, die anhand von Schwerpunktmaßnahmen beispielhaft erläutert werden.

#### **3.4 Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)**

Der geltende Flächennutzungsplan für Weil im Schönbuch ist seit dem 27.01.1995 in Kraft und mit der Fortschreibung seit dem 27.07.1996 rechtskräftig. Er legt die Art der Bodennutzung fest und ist nach Beschluss durch die Gemeinde und Genehmigung durch die übergeordnete Behörde rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan macht jedoch keine Aussagen zu Entwicklungsschwerpunkten oder Leitzielen.

#### **3.5 Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)**

Mit dem Bebauungsplan werden kleinräumliche Planungsgrundlagen rechtsverbindlich definiert. Mit Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung formuliert er die planungs- und baurechtlichen Vorgaben der Bebauung, legt die städtebaulichen Rahmenbedingungen fest und regelt die

---

<sup>13</sup> Zitat aus: Begründung zum Landesentwicklungsplan 2002, B2

<sup>14</sup> Quelle: Regionalplan des Verbands der Region Stuttgart vom 22.Juli 1998

Vorgaben für die Grünordnung. Der Bebauungsplan ist somit nicht nur eine gesetzliche Vorgabe, sondern auch ein Gestaltungsinstrument.

### **3.6 Sanierungsgebiete**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs erhalten die Kommunen durch finanzielle Förderung die Möglichkeit, wichtige Impulse in der Stadterneuerung umzusetzen. Hierbei erhalten sowohl Kommunen wie Privatpersonen Fördermittel bei der Sanierung von Infrastruktur, öffentlichen Projekten und privaten Sanierungsmaßnahmen (Altbausanierung, etc.).

In Weil im Schönbuch wurden bislang drei Sanierungsgebiete eingerichtet:

- Sanierungsgebiet „Ortskern I“ (1984 - 2000)
- Sanierungsgebiet „Ortskern II“ (2001 - 2007)
- Sanierungsgebiet „Seegärten“ (2003 - 2011)

### **3.7 Landschafts- und Naturschutz**

Der Landschafts- und Naturschutz ist ein zentraler Bestandteil des Baugesetzbuchs und der Länderverordnungen. Im Rahmen der europäischen Rechtsangleichung erfolgen Erfassung, Bewertung und Prüfung der Natur- und Vogelschutzgebiete gem. „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“.

## **4. Analysen und Untersuchungen**

Die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen dienen als Grundlagen zur Klärung der Planungsinhalte und zur Beratung im Rahmen der Klausurtagungen und Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung („Qualitäten und Erfordernisse von Weil im Schönbuch“). Sie konzentrieren sich auf die für die zukünftige Entwicklung wesentlichen Bereiche Bevölkerungsentwicklung, Flächenressourcen und Verkehr. Weitere Themenfelder wie Soziale Infrastruktur, Öffentlicher Personennahverkehr, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Klima und Energie werden im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme bewertet und innerhalb der Klausurtagungen behandelt.

Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsflächenpotenzial und Fragen des Verkehrs bilden gemeinsam mit den Erfordernissen eines sorgfältigen Umgangs mit Landschaft, dem Siedlungsbild, Energie, der sozialen Infrastruktur und den Anforderungen an neue Wohnbedürfnisse die wesentlichen Parameter für eine nachhaltige Entwicklung. Die Untersuchungen haben nicht das Ziel maximaler Ausnutzung aller Entwicklungspotenziale, sondern ermöglichen, unterschiedliche qualitative „Entwicklungslinien“ aufzuzeigen und zu bewerten.

**4.1 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung (Weeber + Partner, Frau G. Steffen)**

**4.1.1 Die Entwicklung in den vergangenen Jahren**

Für die Entwicklung in den Jahren bis 2004 hat das Statistische Landesamt detaillierte Daten veröffentlicht. Für das Jahr 2005 liegen zum Zeitpunkt der Datenerhebung noch keine Angaben vor, es gibt aber Daten zum Bevölkerungsstand und den Bevölkerungsbewegungen bei der Kommunalen Datenverarbeitung Region Stuttgart (KDRS) und bei der Kommune. Zwischen diesen Quellen bestehen allerdings Differenzen. Das Statistische Landesamt weist für Weil im Schönbuch im Jahr 2004 einen um mehr als 100 Personen höheren Bevölkerungsstand aus als das Rechenzentrum. Die Daten der KDRS und des Meldeamts sind ebenfalls unterschiedlich.<sup>15</sup>

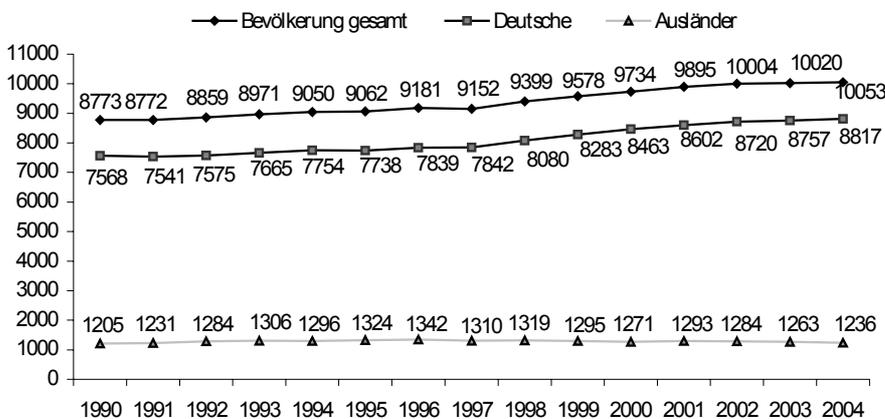
Weil im Schönbuch, Wohnbevölkerung	
Statistisches Landesamt	31.12.2004 10053
Rechenzentrum	31.12.2004 9917
	31.12.2005 9871

Aufgrund dieser Unterschiede zwischen den Quellen wird im folgenden in einem ersten Schritt die Entwicklung der Wohnbevölkerung (Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in Weil im Schönbuch) bis 2004 anhand der Daten des Statistischen Landesamts analysiert. Das Jahr 2005 wird im Anschluss in einem gesonderten Abschnitt dargestellt.

**Bevölkerungsentwicklung Weil im Schönbuch, 1990 bis 2004**

In den Jahren von 1990 bis 2004 ist die Bevölkerung von Weil im Schönbuch fast konstant gewachsen. Die Zahl der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner ist ebenfalls geringfügig angestiegen. Ihr Anteil hat sich dennoch von 14 auf 12 Prozent verringert.

Abb. Bevölkerungsentwicklung Weil im Schönbuch, 1990 bis 2004



Grafik: Weeber+Partner 2006; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>15</sup> Die Abweichungen erklären sich vor allem durch die Schwierigkeiten der Meldestatistik, alle Fortzüge zu erfassen, außerdem ergeben sich Abweichungen durch unterschiedliche Termine der Datenveröffentlichung und nachträgliche Korrekturen in der Folgeperiode der Bevölkerungsfortschreibung.

**Bevölkerungspyramide: Weil im Schönbuch und Baden-Württemberg im Vergleich**

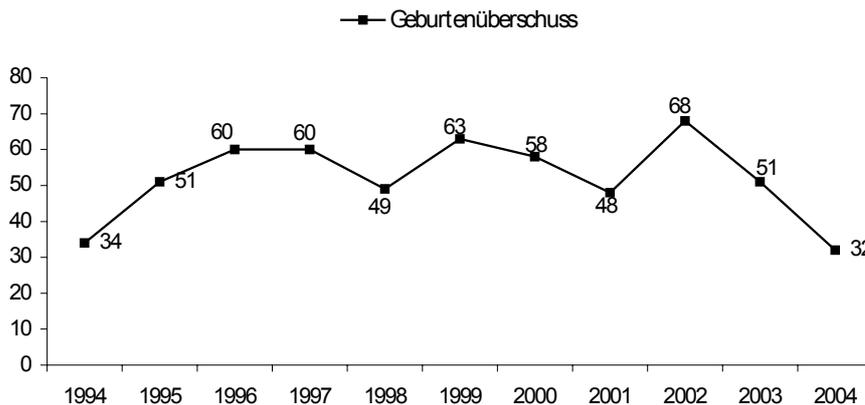
Die Einwohnerinnen und Einwohner von Weil im Schönbuch sind im Jahr 2004 in der Gesamtheit betrachtet jünger als die Gesamtbevölkerung Baden-Württembergs. Es gibt mehr Kinder unter 10 Jahren, etwas mehr ältere Kinder und Jugendliche, mehr Erwachsene im "Familien-Alter" zwischen 30 und 45 Jahren sowie weniger Ältere ab 65 Jahre. Diese Feststellungen treffen sowohl auf Frauen als auch auf Männer zu.

**Geburten 1994 bis 2004 und Wanderungssaldo**

Das Wachstum der Bevölkerung von Weil im Schönbuch ist erstens auf den konstanten Geburtenüberschuss zurückzuführen. Dieser hatte seinen Höhepunkt im Jahr 2002, in den letzten Jahren war er wieder rückläufig.

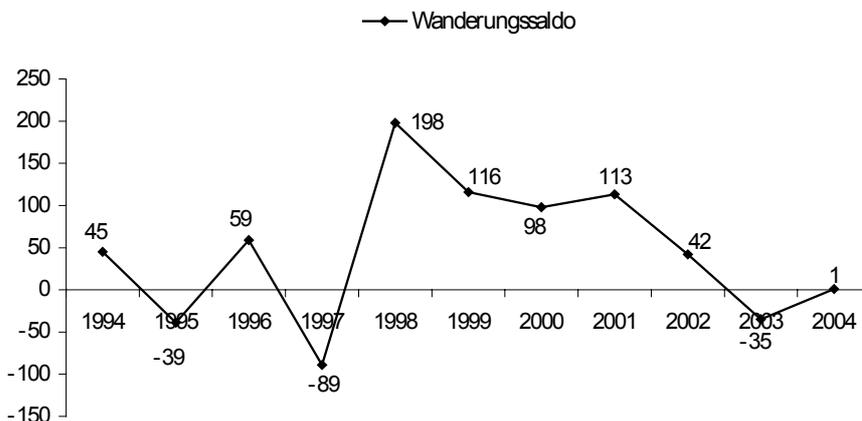
Zweitens hatte Weil im Schönbuch in den meisten Jahren einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen, der ebenfalls zum Bevölkerungswachstum der letzten Jahre beigetragen hat. In den Jahren 2003 bis 2004 gab es allerdings keine Wanderungsgewinne mehr.

Abb. Geburten 1994 bis 2004



Grafik: Weeber+Partner 2006; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. Wanderungssaldo 1994 bis 2004

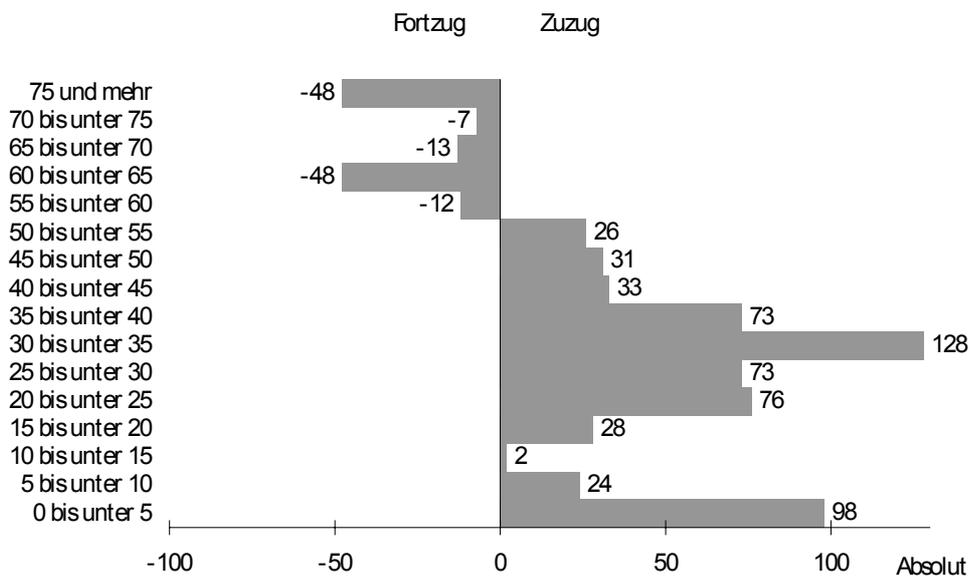


Grafik: Weeber+Partner 2006; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

**Fort- und Zuzüge über die Gemeindegrenze nach Alter**

Die Altersstruktur von Weil im Schönbuch ist ebenfalls ein Resultat von Wanderungen. Es ziehen vor allem junge Haushalte zu. Betrachtet man die durchschnittliche Altersstruktur der Zu- und Fortzüge der Jahre 1995-2004, sind die größten Gruppen die der 30- bis 34-Jährigen und die der Kleinkinder unter 5 Jahren. Durch Wanderungen gewinnt die Gemeinde also besonders junge Familien. Bei den Älteren ab 55 Jahren ist die Wanderungsbilanz dagegen negativ.

Abb. 5: Jährliche Fort- / Zuzüge über die Gemeindegrenze nach Alter (Durchschnitt 1995- 2004)



Grafik: Weeber+Partner 2006; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

**Die Entwicklung im Jahr 2005**

Die Bestandszahlen der KDRS weisen für das Jahr 2005 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf – von 9917 Einwohner/innen um 46 Personen auf 9871. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war dagegen weiterhin positiv – 114 Geburten stehen 62 Sterbefälle gegenüber, es ergibt sich damit ein Geburtenüberschuss von 52 Personen. Auf Grundlage der Bestandszahlen ist davon auszugehen, dass ein Wanderungsverlust von 98 Personen dennoch zum Bevölkerungsrückgang geführt hat – in dieser Höhe gab es im Zeitraum 1994 bis 2004 keine Defizite. Allerdings sind in der Statistik der Meldebehörde in Weil im Schönbuch 530 Zu- und 568 Wegzüge verzeichnet, was einem Wanderungsverlust von 38 Personen entsprechen würde. Die Datenlage ist also bislang äußerst widersprüchlich.

**Prognose des Statistischen Landesamts und aktuelle Einwohnerzahl (09/2006)**

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner Bevölkerungsprognose von einem weiteren Wachstum für Weil im Schönbuch aus und prognostiziert für das Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 11.149. Die Basis dieser Prognose (Einwohnerzahl im Jahr 2004) weicht jedoch von den festgestellten Einwohnerzahlen sowohl des Statistischen Landesamts als auch des Rechenzentrums bereits nach oben ab. Da die Daten des Statistischen Landesamts für 2005

einen Unterschied von 156 Einwohnern zwischen Prognosewert (10.162) und Feststellung (10.006) aufweisen, sind vor dem Hintergrund aktueller Untersuchungen <sup>16</sup> Korrekturen der bisherigen Prognosen nach unten zu erwarten.

### **Einwohnerzahlen Weil im Schönbuch: Vergleich Stat. Landesamt - Rechenzentrum**

Quartal	Ermittlung Stat. Landesamt	Ermittlung Rechenzentrum	Differenz
4 / 2004	10.053	9.917	136
4 / 2005	10.006	9.871	135
3 / 2006	10.013	9.904	109

Anmerkung:

Die Einwohnerzahlen für 4/2005 und 3/2006 standen erst nach der Bearbeitung der Bevölkerungsprognosen zur Verfügung und sind nachrichtlich aufgeführt. Sie erfordern keine Korrektur der Prognosewerte in den Szenarien 1 bis 4 zur Bevölkerungsentwicklung und bestätigen die Erwartung einer gemäßigten Entwicklung.

#### **4.1.2 Annahmen für die Prognose**

Es werden vier Szenarien entwickelt, die sich hinsichtlich der zugrundeliegenden Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen unterscheiden. Sie greifen aber auf die gleichen Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung zurück. Basis der Vorausrechnung ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2005 (Daten der KDRS).

#### **Natürliche Bevölkerungsentwicklung**

Für die Vorausrechnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird von einer konstanten Geburtenziffer ausgegangen, die etwas über dem baden-württembergischen Wert liegt (totale Fertilitätsrate 1,45 gegenüber 1,37, d.h. die Frauen bekommen etwas mehr Kinder als der Durchschnitt. Das entspricht der Tendenz der vergangenen Jahre). Die Sterbefälle werden unter Verwendung der Sterbetafel für Baden-Württemberg 2002-2004 berechnet.

#### **Wohnungsbedarf**

Es werden kurz die Folgen für den Bedarf an Wohnraum umrissen. In Weil im Schönbuch sind die Wohnungen im Moment dichter belegt als im baden-württembergischen Schnitt (2,4 Personen anstatt 2,2 Personen pro Wohnung). Es wird daher auch dargestellt, wie es sich auswirkt, wenn sich die Belegungsdichte verringert (z.B. wenn es weniger Familien, aber mehr Ein-Personen-Haushalte gibt).

#### **Szenario 1: Reine Binnenentwicklung**

Es wird vorausgesetzt, dass sich Zu- und Abwanderungen die Waage halten, also kein Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne erzielt wird. Maßgeblich ist damit die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

<sup>16</sup> siehe z.B. „Systemanalyse und Modellrechnungen bis zum Jahr 2030“; Pestel-Institut Bonn, 02/2005

### **Szenario 2: Fortschreibung der Entwicklung von 1995-2004**

Dieses Szenario basiert auf den durchschnittlichen Wanderungsgewinnen der Jahre 1995-2004 – insgesamt (positiver Wanderungssaldo von 46 Personen pro Jahr) und hinsichtlich der Altersstruktur der Zu- und Fortzüge.

### **Szenario 3: Hoch angesetzte Bevölkerungsgewinne**

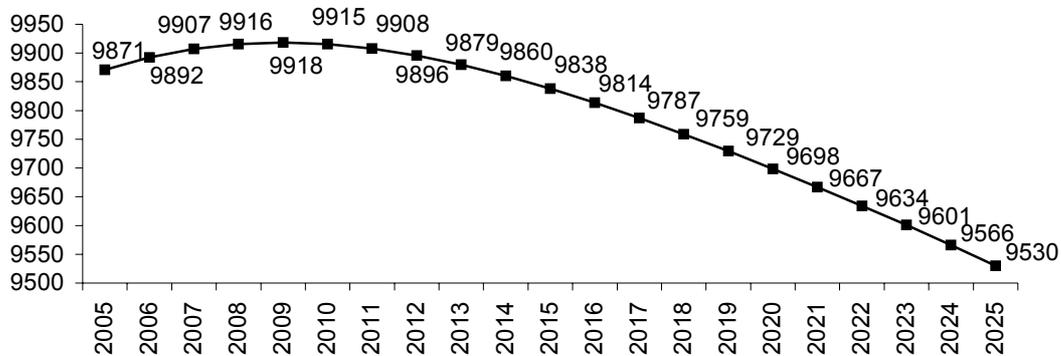
Um die Jahrtausendwende gab es größere Wanderungsgewinne, beginnend mit einem außergewöhnlich hohen Wachstum von fast 200 Personen im Jahr 1998 und einem durchschnittlichen Gewinn von 109 Personen in den drei Folgejahren. In diesem Zeitraum war auch die Bautätigkeit überdurchschnittlich hoch. Grundlage für das Szenario 3 ist ein Zuwanderungsgewinn von 110 Personen pro Jahr. Dabei wird ebenfalls von der Altersstruktur der Zu- und Fortzüge der letzten 10 Jahre ausgegangen.

### **Szenario 4: Abwanderungen**

Seit 2003 gab es keine Wanderungsgewinne mehr. 2004 war die Bilanz fast ausgeglichen, 2003 und 2005 gab es negative Bilanzen, auch wenn deren Höhe für 2005 nicht genau feststeht. Szenario 4 zeigt die Entwicklung auf, wenn künftig die Abwanderung die Zuwanderung überwiegt. Dabei wird von einem moderaten Verlust von 40 Personen pro Jahr ausgegangen und, da für eine länger andauernde Phase der Wanderungsverluste keine empirischen Werte vorliegen, die durchschnittliche Altersstruktur zugrunde gelegt.

### 4.1.3 Bevölkerungsvorausrechnung

#### 4.1.3.1 Szenario 1: Reine Binnenentwicklung

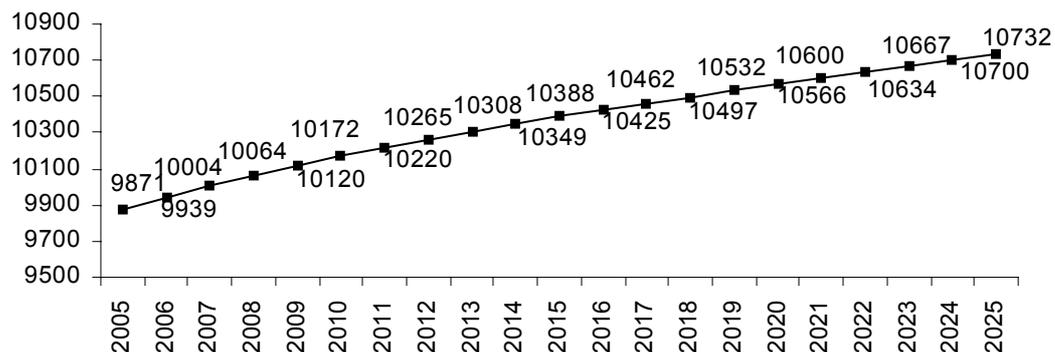


Grafik: Weeber+Partner 2006

Bleibe die Zahl der Fort- und Zuzüge konstant, würde die Bevölkerung bis 2009 noch leicht wachsen, dann aber kontinuierlich abnehmen. Sofort stark rückläufig wäre die Zahl der Kinder bis 6 Jahre und der Erwachsenen von 35 bis 45 Jahre. Die Gruppe ab 45 Jahren nähme deutlich zu. Heute sind dies 40% der Einwohnerinnen und Einwohner, 2015 wären es 52% und im Jahr 2025 54%. Der Anteil der unter 18-Jährigen ginge von 22% auf 18% (2015) bzw. 15% (2025) zurück. Die Zahl der Kinder bis 6 Jahren nähme dagegen ab 2015 wieder leicht zu.

In den ersten Jahren wäre nur ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten. Bei Angleichung der Belegungsdichte an den heutigen Durchschnitt für Baden-Württemberg von 2,2 Personen pro Wohnung, wären 2009/2010 etwa 400 zusätzliche Wohnungen notwendig.

#### 4.1.3.2 Szenario 2: Fortschreibung der Entwicklung von 1995-2004

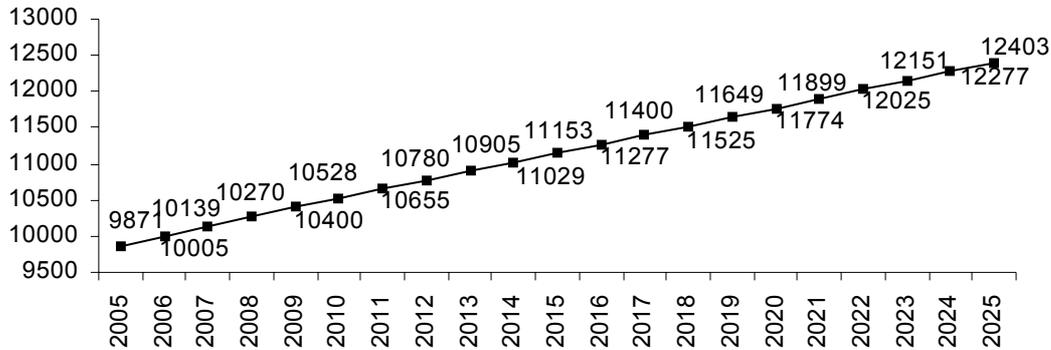


Grafik: Weeber+Partner 2006

Bei Fortschreibung der Entwicklung von 1995-2004 nähme die Bevölkerung kontinuierlich zu. Die Zahl der Kinder unter 6 Jahre würde bis 2015 sinken, jedoch geringer als bei Szenario 1, und dann wieder steigen. Der Anteil älterer Kinder bis 14 Jahre würde erst wachsen und trotz des späteren Rückgangs deutlich über den Werten von Szenario 1 liegen. Die Gruppe der jungen Erwachsenen bis 35 nähme tendenziell zu. Deutlich rückläufig wäre auch hier die Zahl der 35- bis 45-Jährigen, allerdings mit abgeschwächtem Trend. Der Anteil der mindestens 45-Jährigen würde langsamer wachsen (ca. 50% in den Jahren 2020/2025).

Bei gleichbleibender Belegungsdichte entstünde bis 2025 ein zusätzlicher Bedarf von ca. 350 Wohnungen, bei verringerter Belegungsdichte von 2,2 Personen von 765 Wohnungen.

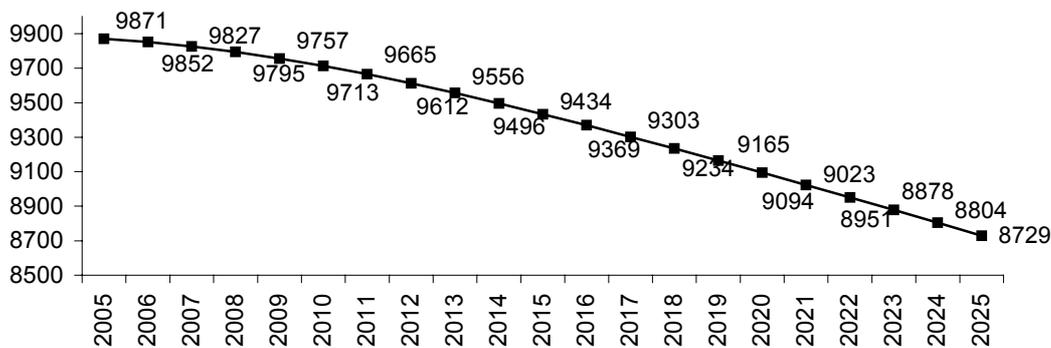
#### 4.1.3.3 Szenario 3: Hoch angesetzte Bevölkerungsgewinne



Grafik: Weeber+Partner 2006

Die Bevölkerungszahl stiege bis 2025 um rund 25%. Trotz verstärkten Zuzugs junger Familien ginge der Anteil der Kinder und Jugendlichen zwar zurück, ihre Zahl stiege aber an - trotz rückläufiger Entwicklungen in manchen Jahren. Es gäbe auch deutlich mehr junge Erwachsene bis 35 Jahre. Die Zunahme des Anteils der Erwachsenen ab 45 Jahren wäre weiter abgeschwächt. Bei gleichbleibender Belegungsdichte ergäbe sich bis 2025 ein Mehrbedarf von ca. 1050 Wohnungen, bei einer verringerten Dichte von 2,2 Personen/Wohnung ca. 1525 Wohnungen.

#### 4.1.3.4 Szenario 4: Abwanderungen



Grafik: Weeber+Partner 2006

Bis 2009 ginge die Bevölkerung sofort zurück, da die in diesem Szenario angesetzten Wanderungsverluste den Geburtenüberschuss überträfen. Ab 2010 würden natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverluste zu anhaltenden Bevölkerungsverlusten führen. Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ginge sofort stark zurück und bliebe ab 2015 auf niedrigerem Niveau konstant. Die Zahl der älteren Kinder und Jugendlichen nähme gleichmäßig ab. Zuwächse gäbe es zumindest vorerst bei den jungen Erwachsenen bis 25 Jahre, besonders aber bei den Älteren. Der Anteil der unter-18-Jährigen läge 2020 noch bei 15%, der Anteil der über-45-Jährigen dagegen bei 54%. Bei heutiger Belegungsdichte ginge der Wohnraumbedarf sofort zurück. Bei geringerer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Wohnung bestünde bis 2010 ein Bedarf von 302 zusätzlichen Wohnungen, der bis 2020 aber fast schon wieder abgebaut wäre.

## 4.2 Ermittlung und Bewertung möglicher Siedlungsflächen (LEHEN drei)

Im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungsplans werden alle für den Wohnungsbau vorgesehenen oder geeigneten Flächen erfasst und bewertet. Die Behandlung der vorhandenen Gewerbeflächen ist dagegen nicht Teil der Untersuchung, da die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen in den Gebieten Lachental und Sol langfristig ausreichend sind und keine neuen Ausweisungen von Gewerbeflächen angestrebt werden.

### 4.2.1 Flächenpotenziale

Die Ermittlung der Flächenpotenziale schafft die Grundlage zur Erarbeitung dauerhafter Entwicklungsstrategien und zur Neubewertung der Siedlungsflächen. Ziel dieser Bewertung ist eine qualitative Verbesserung des Gesamtsiedlungsgefüges unter Berücksichtigung langfristiger Anforderungen hinsichtlich Wohngemeinde, Wirtschaftlichkeit der technischen Infrastruktur sowie Sicherung der wirtschaftlichen und sozialen Erfordernisse.

Die vorhandenen Flächenpotenziale erfassen das gesamte Spektrum kurz- und langfristig aktivierbarer Flächen und sind in folgende Gruppen gegliedert:

- Flächen des geltenden Flächennutzungsplans (Restflächen des FNP)
- Alternativflächen zum geltenden Flächennutzungsplan
- Innenentwicklungspotenziale (bisher nicht aktivierte Flächen im Innenbereich)
- Baulücken
- Ersatz im Bestand

Während die ersten vier Gruppen numerisch erfassbar sind, kann der Ersatz im Bestand ohne eine umfangreiche Bewertung nicht in Zahlen gefasst werden. Für den Erhalt dauerhaft lebendiger und charakteristischer Ortskerne ist die Aufwertung und ggf. Neuordnung des Bestands jedoch unentbehrlich.

Die Zusammenstellung aller Flächen stellt eine „theoretische“ Größe dar und entspricht nicht dem tatsächlich anzustrebenden oder umsetzbaren Potenzial. Die Zusammenstellung ermöglicht jedoch, unterschiedliche Entwicklungslinien zu prüfen und die Siedlungsflächen entsprechend der Ziele des Gemeindeentwicklungsplans neu zu ordnen.

### 4.2.2 Restflächen des geltenden Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan von 1995/1996 wurden insgesamt 27,3 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen, von denen heute noch 15,11 ha zur Verfügung stehen (Steinweg-Süd ist als bebaut berücksichtigt, die Gewerbeflächen sowie Fleckert-Ost sind nicht enthalten).

Bei einer zukünftig konstanten Einwohnerdichte von 50 E/ha (gem. Regionalplan) entspricht dies einer Wohnfläche für ca. 755 Einwohner (vergl. Bedarf nach Szenario 2; Pkt. 4.1.3.2).

### 4.2.3 Alternativflächen zum geltenden Flächennutzungsplan

Alternativflächen zum Flächennutzungsplan sind Flächen, die innerhalb des Siedlungsgefüges liegen, jedoch nicht Bestandteil des derzeit geltenden Flächennutzungsplans sind. Unter den Aspekten Städtebau, Landschaftsschutz, Ökologie und Wirtschaftlichkeit setzen sie wesentliche Impulse zur nachhaltigen Entwicklung. In der Gesamtgemeinde wird hier ein Potenzial von 13,80 ha ermittelt. Dies entspricht einem möglichen Flächenangebot für 690 Wohnungen.

#### 4.2.4 Innenentwicklungspotenziale

Nicht bebaute oder ungenutzte Flächen (ab ca. 1.000 qm), die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, werden als Innenentwicklungspotenziale bezeichnet. In der Regel handelt es sich um gewerbliche Brachflächen, ungenutzte Erweiterungsflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb der Gemeinden. Die Aktivierung solcher Flächen wird als Konversion bezeichnet. Die Entwicklung dieser Flächen stellt eine zentrale Aufgabe der Gemeindeentwicklung dar und ist auf allen Ebenen der Raumordnung und Gesetzgebung verankert.

In Weil im Schönbuch ist der Anteil der Innenentwicklungsflächen am Gesamt-Flächenpotenzial erwartungsgemäß geringer, als in größeren Gemeinden. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben und mit Blick auf ihre zentrale Lage, ihre Nähe zum ÖPNV und ihre Nutzbarkeit kommt diesen Flächen jedoch eine besondere Wertigkeit zu. Die parzellenscharfe Ermittlung ergibt eine Gesamtfläche von 4,63ha. Bei einer Dichte von 50 Einwohnern pro Hektar kann hier Wohnraum für etwa 232 Einwohner entstehen.

#### 4.2.5 Baulücken

Baulücken sind in der Regel schwer zu entwickeln. Ungeklärte Absichten der Eigentümer, geringer Veräußerungswunsch oder Belastungen durch Altbestände können einer Sanierung oder einem Besitzerwechsel im Wege stehen. Zur notwendigen Aktivierung der Ortskerne und Sicherung des charakteristischen Ortsbilds besteht hier jedoch besonderer Handlungsbedarf.

Die parzellenscharfe Prüfung aller Baulücken ergibt ein Potenzial von 12,00 ha.

Setzt man trotz der größeren Bebauungsdichte in den Ortskernen die gleiche Siedlungsdichte an wie zuvor, kann in vorhandenen Baulücken ein Bedarf für etwa 600 Einwohner gedeckt werden.

#### 4.2.6 Zusammenfassung und Bewertung der Flächenpotenziale

Bei Zusammenfassung aller Flächenpotenziale ergäbe sich eine Kapazität, die weit über den notwendigen Bedarf an Siedlungsflächen hinausreichen würde. Verliefe die weitere Bevölkerungsentwicklung zum Beispiel konstant (vergl. Pkt. 4.1.3.2, Szenario 2), wären die vorhandenen Baulücken und Innenentwicklungsflächen gänzlich ausreichend (832 Einwohner) und keine Aktivierung der Restflächen aus dem Flächennutzungsplan notwendig. Gleichermäßen könnte der zukünftige Wohnbedarf innerhalb der FNP-Flächen gedeckt werden.

	FNP	Alternativflächen	Innenentwicklung	Baulücken	Gesamt
Weil:	12,91 ha	10,42 ha	4,07 ha	7,65 ha	35,05 ha
Neuweiler:	2,19 ha	1,12 ha	0,56 ha	2,21 ha	6,09 ha
Breitenstein:	0,00 ha	2,26 ha	0,00 ha	2,13 ha	4,39 ha
<b>Summen:</b>	<b>15,11 ha</b>	<b>13,80 ha</b>	<b>4,63 ha</b>	<b>12,00 ha</b>	<b>45,53 ha</b>
Einwohner-					
Potenzial:	755 E	690 E	232 E	600 E	2.277 E

Die zukünftige Bedarfsdeckung kann damit mit Blick auf eine kompakte Siedlungsstruktur und die Aktivierung der zentralen Flächenpotenziale erfolgen. Hierzu werden alle vier Flächen-

Kategorien berücksichtigt. Sie bieten für den individuellen Einfamilienhausbau ebenso ausreichende Kapazitäten, wie für neue Siedlungskonzepte und Wohnungsangebote. Die Gemeindeentwicklungsplanung kann damit unter besonderer Beachtung von qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten und von Standortqualitäten erfolgen. Hierzu zählen: Nähe zu den zentralen Bereichen, Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs, Angebote für neue Wohnformen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Plätze, Spielflächen, etc.) und stadt-räumliche Stärkung des Ortsbilds. Die Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen ist vorrangig unter diesen Aspekten zu betreiben.

### **4.3 Verkehr (Planungsbüro StadtVerkehr, Herr H. Schönfuß)**

Im Zuge des Gemeindeentwicklungsplans 2025 ist keine umfassende Untersuchung der Verkehrssituation vorgesehen. Zur fachkundigen Untersuchung und Bewertung von Einzelfragen werden Kurzzeitmessungen im Bereich der Hauptstraße durchgeführt. Darüber hinaus kann auf den weiterhin zutreffenden Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 1990 verwiesen werden.<sup>17</sup>

#### **4.3.1 Beschreibung und Bewertung des Verkehrsnetzes**

Die überregionalen Verkehrswege und Verbindungen zwischen den Ortschaften sind unter 2.2.3 beschrieben. Für die weitere Entwicklung besteht hier kein struktureller Änderungsbedarf. Die technische und gestalterische Qualität der Straßen sowie die Anpassung an die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer ist nach Bedarf kontinuierlich zu prüfen.

Im Bereich der Ortsmitte von Weil verlaufen die Seestraße (nördlich) und die Bahnhofstraße (im Bogen südlich) nahezu parallel zur Hauptstraße. Während die Bahnhofstraße als reine Erschließungsstraße für die südlichen und östlichen Bereiche der historischen Ortsmitte dient, nimmt die Seestraße neben dem Erschließungsverkehr für die nördlich gelegenen Wohngebiete zur Zeit auch den Anlieferverkehr für das Sägewerk Braun auf.

#### **Bewertung der Hauptstraße**

Am 27.04.2006 wurde eine Kurzzeitmessung an verschiedenen Kreuzungspunkten entlang der Hauptstraße durchgeführt. Mit 8.357 Pkw/24h liegt die Verkehrsmenge demnach nur leicht über den 1990 prognostizierten Werten für heute. Ein weiterer Anstieg ist aufgrund der zwischenzeitlich realisierten Verkehrsverbindungen nicht zu erwarten (vergl. auch hier die Prognose von 1990).

Unter den Gesichtspunkten Durchfahrtsgeschwindigkeiten, Einbiegemöglichkeiten, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist die Hauptstraße dagegen kritisch zu bewerten.

Aufgrund der geraden Straßenführung, der stellenweise sehr breiten Fahrbahn und der zum Teil fehlenden begleitenden Bebauung wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit oft überschritten. Dies führt zu erhöhten Lärmbelastungen, langen Wartezeiten für den einbiegenden Verkehr aus den Seitenstraßen, zur Gefährdung des Radverkehrs und zu Einschränkungen der fußläufigen Querungsmöglichkeiten. An der Einbiegung Bäumlesweg wird der Verkehr durch den enger werdenden Straßenquerschnitt und Längsparkierungen zu spät und auf kurzer Distanz abge-

---

<sup>17</sup> siehe: Verkehrsentwicklungsplan, Gemeinde Weil im Schönbuch, 1990; Büro Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg

bremst, sodass sich in Verbindung mit ein- oder ausparkenden Fahrzeugen zeitweise Stau bilden kann.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation werden drei Lösungsansätze diskutiert und bewertet:

1. Einbahnverkehr in Hauptstraße und Seestraße
2. Einbahnverkehr in Hauptstraße und Bahnhofstraße
3. Verkehrsberuhigung entlang der gesamten Hauptstraße

Eine Auftrennung der Verkehrsflüsse hätte eine zusätzliche Belastung in den betroffenen Straßen zur Folge, ist teilweise technisch nicht umsetzbar und würde eine Klassifizierung der innerörtlichen Straßen als Kreisstraßen erfordern. Die Aufenthaltsqualität der Hauptstraße könnte nicht verbessert werden, da bei einer Verlegung keine Finanzmittel zur Verfügung stünden. Darüber hinaus wäre eine abnehmende Frequentierung der Geschäfte in der Hauptstraße und am Marktplatz zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird der Erhalt der Hauptstraße als zweispurige Hauptverbindung empfohlen. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Sicherung des notwendigen Verkehrsflusses sollten jedoch folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Senkung der Durchfahrtsgeschwindigkeit über den gesamten innerörtlichen Streckenverlauf
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- Anordnung von Kreisverkehren an den Kreuzungen Arthur-Hecker-Straße / Robert-Bosch-Straße sowie an der Einmündung Bäumlesweg
- Neue einheitliche Fahrbahngestaltung in Verbindung mit einer Tempo-30-Zone (nach Möglichkeit als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) zwischen Einmündung Bäumlesweg und Metzgerstraße / Seesteige
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Verbesserung der Parkierungssituation durch die Anlage von „Taschenplätzen“
- Durchgängige Begrünung

## **5. Zusammenfassung der Analysen und Tagungsergebnisse**

### **5.1 Analysen und Untersuchungen**

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die bislang positive Bevölkerungsentwicklung besonders auf die Bereitstellung von Bauland in den Neubaugebieten zurückzuführen ist. Eine qualitative Entwicklung durch weitere flächenintensive Baulandausweisung ist jedoch nicht möglich, da einem zeitlich begrenzten Mittelzufluss erhöhte Infrastrukturkosten folgen. Diese gingen zu Lasten der Bewohner und einer dauerhaften Aufwertung der zentralen Bereiche in der Gemeinde. Im Zentrum der Gemeindeentwicklung stehen damit strukturelle und planerische Fragen:

#### **1. Zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung**

- Welche Qualitäten sollen Weil im Schönbuch zukünftig auszeichnen (Lage im Schönbuch, Schönbuchbahn, Gewerbe, Tourismus, Wohnen)?
- Wie soll sich die Bevölkerungszahl zukünftig entwickeln?
- Welche Bevölkerungsgruppen sollen zukünftig angesprochen werden?
- Welche Wohnformen sind langfristig zu berücksichtigen oder sollen gefördert werden?
- Welcher Bedarf an neuen Infrastruktureinrichtungen folgt daraus?
- Welche Entwicklungen sind notwendig, um die landschaftsräumlichen Bezüge zu erhalten oder zu fördern?
- Wie entwickeln sich die innerörtlichen Gewerbebetriebe und Dienstleistungen?

#### **2. Zu möglichen Maßnahmen**

- Welche städtebaulichen Maßnahmen sind zur Verbesserung der zentralen Bereiche notwendig (Ortsbildverbesserung)?
- Welche verkehrstechnischen Maßnahmen sind erforderlich?
- Welche Bereiche sind schwerpunktmäßig zu entwickeln und welche Flächen sind hierfür (und wie) zu aktivieren?
- Wo sollten neue Infrastruktureinrichtungen entstehen und welche sollten dies sein (Bürgerhaus, Feuerwehr, Vereinseinrichtungen, weitere soziale Einrichtungen, etc.)?
- Wie können die bestehenden Sanierungsgebiete intensiver gefördert werden?

### **5.2 Klausurtagungen und Bürgerbeteiligungen**

Im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung werden im Wechsel jeweils drei Gemeinderatsklausuren und Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Bearbeitung ein.

Die Veranstaltungsteilnehmer werden mit „Blitzumfragen“ um ihre persönliche Einschätzung des heutigen Zustandes und der zukünftigen Entwicklung gebeten (Einzelprotokolle in gesondertem Anhang). Die Meinungsbilder zeigen eine hohe Übereinstimmung in der Bewertung des heutigen Zustands. Demnach wird Weil im Schönbuch eher als Dorf mit einer Tendenz zur Stadt gesehen. Für die Zukunft wünschen sich die meisten Bewohner eine moderate Entwicklung unter Wahrung des ländlich dörflichen Charakters („der Traktor soll auch in Zukunft kein Fremdkörper sein“) mit ausgeglichenem Sozialgefüge. Dabei spielen folgende Punkte eine zentrale Rolle:

- Verbesserungen im kommunalen Leben (Freizeitangebote, soziales Miteinander, etc.)
- Aufwertung der öffentlichen Bereiche (Begegnungsräume, Sitzgelegenheiten, Plätze und Kinderspielflächen)
- Infrastrukturelle Verbesserungen (Bürgerhaus, Jugendtreff, etc.)
- Berücksichtigung der Bedürfnisse und Interessen älterer Bewohnerinnen und Bewohner (Besondere Wohnformen, Barrierefreiheit, etc.)
- Schaffung einer attraktiven Ortsmitte
- Stärkung von Gewerbe und Wirtschaft und Qualifizierung der gastronomischen Angebote
- Strategien im Bereich Touristik (Hotel, Freizeitangebote, Wohnmobilstellplätze, Selbstversorgerhütte, etc.)
- Bewahrung der landschaftlichen Besonderheiten
- Verbesserung der Verkehrssituationen, Ausbau des Radwegenetzes

Bei den Themen Wohnstandort und Wohnqualität sind sich die meisten einig: Nur wenige vermissen besondere Wohnformen oder wünschen sich breitere Wohnungsangebote.

Neue Wohnbauflächen für die Bewohner in der Gemeinde werden als notwendig erachtet, wobei eine maßvolle Entwicklung und der Erhalt des örtlichen Charakters bewahrt werden sollen.

Im Bereich Verkehr sind die Ansichten zur Verbesserung der Situation in der Hauptstraße unterschiedlich. Verschiedene Varianten werden diskutiert, jedoch keine eindeutig neue Lösung favorisiert. Die Zusammenhänge von Verkehr und wirtschaftlicher Stabilität werden gesehen, die Verkehrsbelastung in der Hauptstraße als hoch, aber nicht untragbar betrachtet.

### **5.3 Anregungen aus den Gemeinderatsfraktionen und der Bürgerschaft**

#### **5.3.1 Gemeinderatsfraktionen**

Die Gemeinderatsfraktionen stellen nach der zweiten Klausurtagung am 21.07.2006 schriftliche Anregungskataloge zusammen, zu denen die Bearbeiter Stellung nehmen (Anlage 02, Punkt 11.9). Sie dienen der abschließenden Diskussion und Festlegung des Leitbilds und der Leitziele. Zusammenfassung der Anregungen:

- Flächenanalyse: - Erneute Abwägung möglicher Alternativflächen zum Flächennutzungsplan in Neuweiler und Breitenstein
- Verkehr: - Erhalt des Zweibahnverkehrs in der Hauptstraße als Grundlage zur Sicherung der örtlichen Einzelhändler, jedoch Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Reduzierung der Belastungen für die Anwohner
- Erweiterte Ortsmitte: - Neugestaltung Feuerlöschteich und Neubau Bürgerhaus  
- Neuer Feuerwehrstandort im Zuge der konkreten Planung
- Bevölkerungsentwicklung: - Bewohnerrückgang nicht ausschließen, daher moderate Siedlungsentwicklung anstreben

### 5.3.2 Bürgerschaft

Aus der Bürgerschaft gehen zwischen Juli und November 2006 etwa 200 Anregungen mit rund 500 Einzelfragen ein, zu denen im Einzelnen durch die Bearbeiter Stellung genommen wird (siehe Anlage 02, Punkt 11.7).

Zusammenfassung der Anregungen:

- Verkehr:
- Verringerung der Verkehrsbelastung in der Hauptstraße und Verbesserung der Verkehrssicherheit
  - Unterschiedliche Bewertung der Organisation und Erfordernis von Parkplätzen im Verlauf der Hauptstraße
  - Verschiedene Vorschläge zur Verkehrsführung (u.a. Einbahnverkehr mit Einbeziehung der Seestraße)
  - Prüfung neuer Mobilitätskonzepte
  - Überwiegend positive Bewertung der Kreisverkehre
  - Verbesserung der Fuß- und Radwege
- Infrastruktur:
- Aufwertung der Hauptstraße, Sanierung der Gebäude und Verbesserung des Kaufangebots
- Ortsmitte:
- Bessere Gestaltung der öffentlichen Bereiche (u.a. Marktplatz)
  - Mehr Angebote (Spielplätze, Treffpunkte, Plätze und Freianlagen) für Jugendliche, Kinder und Familien
  - Neubau eines Bürgerhauses und Aufwertung der erweiterten Ortsmitte mit Festplatz und Grünanlagen
  - Teilweise Forderung zum Erhalt des Feuerwehrstandorts
- Soziales:
- Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer Menschen, Jugendlicher und von Familien
- Klima, Energie:
- Verminderung des Individualverkehrs
  - Konsequente Berücksichtigung des Klimagutachtens
- Flächen:
- Anpassung des Flächenverbrauchs an eine moderate Entwicklung -
  - Wahrung des dörflichen Charakters
- Wirtschaft:
- Neue Initiativen im Bereich Tourismus
- Allgemein:
- Kritik an Aufbau und Inhalt des Gemeindeentwicklungsplans (z.B. zu wenige, bzw. zu konkrete Vorgaben, zu kurzer Bearbeitungszeitraum)
  - Größtenteils Zustimmung zu den Schwerpunktmaßnahmen

## **6. Leitbild und Leitziele der Gemeindeentwicklung**

### **6.1 Leitbild „Weil im Schönbuch 2025“**

Weil im Schönbuch mit seinen Ortschaften Weil, Neuweiler und Breitenstein ist eine ländlich geprägte Gemeinde am Tor zum regional bedeutsamen Naherholungsraum Schönbuch. Die Gemeinde besitzt in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe (mit überregional tätigen Unternehmen) eine ausgewogene wirtschaftliche Struktur. Sie wird auch aufgrund einer aktiven Baulandpolitik in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort vor allem von Familien geschätzt. Mit einem breiten Angebot an Infrastruktureinrichtungen für Bildung und Freizeit hat Weil im Schönbuch die Basis für eine weitere stabile und attraktive Entwicklung geschaffen.

Zur dauerhaften Sicherung der bislang gesunden Gemeindestruktur und zur notwendigen Verbesserung der Standortqualitäten ist eine nachhaltige Gemeindeentwicklung erforderlich. Hierzu ist die landschaftliche Prägung von Weil im Schönbuch zu erhalten, eine ausgewogene wirtschaftliche Entwicklung anzustreben und eine flächensparende und ressourcenschonende Siedlungs- und Infrastrukturplanung durchzuführen.

### **6.2 Leitziele der Gemeindeentwicklungsplanung**

Auf der Grundlage der Untersuchungen sowie der Ergebnisse der Gemeinderatsklausuren und Bürgeranregungen werden aus dem Leitbild thematisch gegliederte Leitziele erarbeitet. Sie dienen als Bewertungsgrundlagen für die kommunalpolitischen und planerischen Maßnahmen und Projekte. Ihre Zusammenstellung stellt keine Rangfolge oder Hierarchie dar. Sie erhalten ihre jeweilige Gewichtung anhand der konkreten Maßnahmen oder Konzeptionen.

#### **6.2.1 Einbindung in den Landschaftsraum**

Die Gliederung der Gesamtgemeinde in drei Ortschaften mit individuellem Erscheinungsbild soll erhalten bleiben. Die landschaftsräumlichen Zusammenhänge von Weil im Schönbuch stellen ein wesentliches Charakteristikum am Zugang in den Naturpark Schönbuch dar. Auch unter neuen Bedingungen für die Landwirtschaft (von der Landbewirtschaftung zur Landschaftspflege) soll ein naturnah kultivierter Landschaftsraum erhalten bleiben, dessen Qualitäten im Zusammenspiel von offenen und bewaldeten Flächen sowie standortgemäßer Pflanzenwelt und Artenvielfalt liegen.

#### **6.2.2 Stärkung des kompakten Siedlungsbilds**

Die typischen Siedlungsmuster, die klar zur Landschaft abgegrenzten Ortschaften und ihre Einbindung in die Landschaft sollen gewahrt bleiben. Im Zuge einer Flächenneuordnung (Flächennutzungsplanung) sind vorrangig die Innenbereiche zu entwickeln und Arrondierungen zur Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung, Wegenetz) und zur Stärkung eines kompakten Siedlungsgefüges anzustreben.

Die wesentlichen Charakteristika der Ortschaften sind:

- Neuweiler:     -   Straßendorf mit kompakter Bebauung entlang der Schönbuchstraße und kleinräumlichen Bezügen zum Landschaftsraum

- Breitenstein: - Kompakter Siedlungskörper in der Talsenke, Erhalt der Grünzäsur entlang des Aischbachs, Abgrenzung der Siedlungsflächen gegenüber der Landschaft.
- Weil: - Erhalt des charakteristischen Straßendorfs, jedoch keine weitere Verlängerung  
- Erhalt der Zäsuren zu Schaichtal und Aischbachsenke  
- Gliederung des Siedlungsbilds durch landschaftsräumliche Querverbindungen  
- Innenentwicklung und Aktivierung der Baulücken

### **6.2.3 Gewerbe, Wirtschaft und Handel**

Die weitere Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in Weil im Schönbuch stellt eine wesentliche Aufgabe der Gemeindeentwicklung dar. Es gilt vor allem, die Rahmenbedingungen für bestehende und neue Unternehmen (z.B. Handwerk und Handel) in den innerörtlichen Bereichen und Gewerbegebieten zu stärken, die Standorte für den Einzelhandel zu sichern und erweiterte Angebote der Nahversorgung vor allem in der Hauptstraße zu schaffen. Neue Wirtschaftszweige in den Bereichen Dienstleistung und Tourismus können die besonderen landschaftlichen Qualitäten nutzen, erweiterte Freizeitangebote für Bewohner und Gäste schaffen, die vorhandene Gastronomie stärken und die wirtschaftliche Basis der Gemeinde verbreitern.

### **6.2.4 Moderater Tourismus**

Die regionale Erholungsfunktion des Schönbuchs wird in den kommenden Jahren zunehmen. Besonders im Tagestourismus (auch Abendausflüge) kann die Gemeinde Weil im Schönbuch profitieren. Über die Schönbuchbahn ist die Gemeinde direkt an die regionalen Zentren angebunden. Mögliche Maßnahmen für einen attraktiven Aufenthalt in der Gemeinde sind:

- Stärkere Vernetzung des innerörtlichen Fußwegenetzes mit den Wanderwegen
- Gezielte Freizeit-Paketangebote (z.B. Senioren-Ferienprogramme)
- Qualifizierung der Gastronomie und der Übernachtungsmöglichkeiten
- Verstärkte Außenbewirtung
- Verbesserte Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen (barrierefrei)
- Verbesserung der öffentlichen Verkehrsmittel und Haltestellen („corporate-design“)
- Wohnmobilstellplätze und Selbstversorgerhütten

Die Maßnahmen sind in einen Gesamtmaßnahmenkatalog zu integrieren, um Synergieeffekte zu nutzen (das Bürgerhaus bietet z.B. auch Platz für touristische Veranstaltungen, eine Aufwertung der Ortsmitte schafft attraktive Aufenthaltsbereiche für Gäste und Bewohner, etc.)

### **6.2.5 Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum**

Eine nachhaltige Entwicklung von Weil im Schönbuch hängt in besonderem Maße von der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der Zugänglichkeit aller Bereiche ab. Hierzu zählen:

- Neugestaltung der Hauptstraße in Weil zur fußgängerfreundlichen Hauptgeschäftszone mit ausgeglichenem Parkierungsangebot
- Sanierung der Bestandsgebäude (ggf. durch Ersatz) und Schließung von Baulücken
- Neubaumaßnahmen mit breitem Nutzungsangebot (Wohnen, Gewerbe)
- Gestalterische Zusammenfassung der zentralen Ortsbereiche vom Marktplatz bis zum Feuerlöschteich und Aufwertung des Marktplatzes (mit Backhaus und alter Wagnerei)
- Neue zentral gelegene Plätze und Spielbereiche (kleine Treffpunkte, Taschenparks)

- Barrierefreie Zugänge aller öffentlichen Bereiche und Förderung barrierefreien Bauens

#### **6.2.6 Innenentwicklung, Baulückenaktivierung und Ersatz im Bestand**

Eine gesunde Gemeinde braucht eine gesunde Mitte. Im Zuge der Ausweisung von Sanierungsgebieten wurden auf kommunaler Seite bereits wirksame Maßnahmen umgesetzt. In den kommenden Jahren sind notwendig:

- Informieren über die Möglichkeiten in den bestehenden Sanierungsgebieten
- Kooperation der Gemeinde mit den Eigentümern und Bewohnern
- Eigeninitiative der ansässigen Bewohner
- Gezielte Suche nach Interessenten für Bestandsgebäude
- Aktive Projektentwicklung der Gemeinde

#### **6.2.7 Förderung neuer Wohnformen und Ansprechen neuer Zielgruppen**

Mit dem demographischen Wandel verändert sich auch in Weil im Schönbuch die Einwohnerstruktur (Stichwort: weniger, bunter, älter). Die „Eigentumsbildungsphase“ (30- bis 45-Jährige) ist bei einem Großteil der geburtenstarken Jahrgänge bereits abgeschlossen. Die Anforderungen an das Wohnen und den Wohnort werden sich daher verändern. Neben jungen Familien werden Ältere, Singles, Paare, oder Alleinerziehende sehr unterschiedliche Erwartungen an ihre Wohnung, ihr Haus und das Umfeld haben. Fragen des Energieverbrauchs (Heizung, Mobilität) und die Lage zum Arbeitsplatz werden zunehmend die Wohnortwahl beeinflussen. Hier liegen große Potenziale in den Innenbereichen (z.B. „Mobil Wohnen an der Schönbuchbahn“), die eine ausgewogene Bewohnerstruktur fördern.

#### **6.2.8 Kommunales Leben, soziale Ausgewogenheit und Familienfreundlichkeit**

Weil im Schönbuch hat ein lebendiges Gemeindeleben, Einrichtungen für Bildung, Sport, Freizeit und Vereine sind vorhanden. Bibliothek und Volkshochschule bieten darüber hinaus wichtige kulturelle Angebote. Die Gemeinde erfüllt damit bereits zentrale Belange von Familien. Darüber hinaus werden erweiterte tägliche Betreuungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen, gemeinsame Freizeitgestaltung oder Ferienprogramme und generationenübergreifende Treffpunkte in den kommenden Jahren im Zentrum einer familienfreundlichen Gemeindeentwicklung stehen<sup>18</sup>. Hierfür sind politische und planerische Entscheidungen notwendig, aber auch „informelle“ Angebote zu schaffen: Kinderspielplätze, die auch der Kommunikation der Erwachsenen dienen oder kleine Plätze, auf denen sich die Älteren zwanglos treffen können und die das soziale Miteinander fördern. Eine gemeinsame Ortsmitte markiert das Zentrum der Gemeinde. Am Feuerlöschteich können weitere soziale und kulturelle Nutzungen die bereits bestehenden Einrichtungen dieser „kulturellen Mitte“ ergänzen. Mit einem neuen Bürgerhaus und einem neu gestalteten zentralen Platz entsteht hier ein Identifikationspunkt für die Gemeinde.

#### **6.2.9 Verkehr**

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplans wird keine umfassende Verkehrsanalyse und Bewertung für die gesamte Gemeinde vorgenommen, da die Gesamtsituation dauerhaft stabil ist. Dagegen stellt die verkehrliche Verbesserung der Hauptstraße ein wichtiges Ziel für die Ge-

---

<sup>18</sup> Derzeit wird das „Qualitätshandbuch“ für den Kindergarten ausgearbeitet, dessen Inhalte in den Gemeindeentwicklungsplan einfließen werden. Das Handbuch ist bei der Gemeinde erhältlich.

meindeentwicklung in den kommenden Jahrzehnten dar. Sie behält ihre zentrale Erschließungsfunktion mit Gegenverkehr. Neue breitere Gehbereiche erfüllen dabei die Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer und verbessern die Aufenthaltsqualität. Zwischen Einmündung Bäumllesweg und Metzgerstraße / Seesteige ist ein „verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ (Tempo 30) anzustreben.

Im Verlauf der Hauptstraße soll die Verkehrsgeschwindigkeit durch Kreisverkehre an der Einmündung Bäumllesweg und an der Kreuzung Arthur-Hecker-Straße / Robert-Bosch-Straße dauerhaft reduziert werden. Entlang der Hauptstraße sind die Radwege auszubauen, weitere Ost-West-Verbindungen zu schaffen und das Schaichtal besser zu erschließen. Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung des bisherigen Sägewerksgeländes wird ein Fuß- und Radweg entlang des Totenbachs geführt. Eine Aufwertung der Radwegeverbindung zu den Ortschaften Neuweiler und Breitenstein ist zu prüfen.

#### **6.2.10 Moderate Bevölkerungsentwicklung**

Die Standortqualitäten von Weil im Schönbuch sind die Nähe zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten in der Region, die verkehrsgünstige Lage, die Einbettung in den Landschaftsraum und die ländliche Prägung der Ortschaften. Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinde durch eine hohe Wohnqualität und eine starke persönliche und soziale Bindung der Einwohnerinnen und Einwohner an ihre Gemeinde aus.

Zur langfristigen Sicherung der Standortqualitäten sind für die Bewohnerinnen und Bewohner ebenso wie für neue Einwohnerinnen und Einwohner auch weiterhin Wohnangebote zu schaffen. Für eine moderate Bevölkerungsentwicklung (zwischen Szenario 1 und 2, gem. 4.1) sollte in den kommenden zwanzig Jahren ein Bedarf von 400 bis 800 Wohnungen berücksichtigt werden. Hierbei sind die landschaftsräumlichen Zusammenhänge, die Stärkung der innerörtlichen Bereiche, die Berücksichtigung neuer Wohn- und Lebensbedürfnisse sowie die gesetzlichen Vorgaben zur nachhaltigen Entwicklung zu beachten.

#### **6.2.11 Klima und Energie**

Die globale Erwärmung aufgrund der Treibhausgase und die daraus resultierenden Klimaveränderungen sind heute wissenschaftlich nachgewiesen. Die Folgen sind bereits auch in der Schönbuchlichtung wahrnehmbar. Die künftig zu erwartenden Witterungsunregelmäßigkeiten und Klimaveränderungen sind bei der Verbesserung der Lebensbedingungen in Weil im Schönbuch zu berücksichtigen. Örtliche Durchlüftungsbahnen und Schattenbäume in den Straßen werden in vermutlich heißer werdenden Sommern eine zunehmende Bedeutung erlangen. Parallel dazu werden Maßnahmen, die die Grundwasserneubildung fördern (also den Oberflächenwasserabfluss verlangsamen/verhindern) wichtig.

Energieeinsparung und ressourcensparende, CO<sub>2</sub>-neutrale Energieerzeugung sind unerlässliche Aufgaben für jede Kommune. Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weil im Schönbuch sind bei der Nutzung der Sonne als Energiequelle nicht nur auf Kreisebene im Spitzenbereich, sondern auch bundesweit auf einem guten Platz (vergl. Solarbundesliga). Die Gemeinde strebt weiterhin einen effizienten Umgang mit Energie (Wärme, Strom) bei kommunalen Einrichtungen und Infrastruktur an. Sie unterstützt individuelle Initiativen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zur Gewinnung regenerativer Energie und Nutzung von Solarenergie im Rahmen ihrer Planungshoheit und möglicher staatlicher Förderprogramme.

## **7. Schwerpunktmaßnahmen**

Die Schwerpunktmaßnahmen stellen keine abschließende städtebauliche Gestaltungsplanung dar. Vielmehr sollen sie als „Entscheidungshilfen“ zur Umsetzung der Leitziele dienen und in Verbindung mit den Prioritäten einen Themenkatalog für die Gemeindeentwicklung bilden.

### **7.1 Kreuzung Arthur-Hecker-Straße / Robert-Bosch-Straße**

Der neue Kreisverkehr an der Kreuzung Arthur-Hecker-Straße / Robert-Bosch-Straße markiert den westlichen Ortseingang von Weil, bewirkt eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten und verbessert die Erschließung des Gebiets Troppel und des Gewerbegebiets Lachental. Auf der Innenentwicklungsfläche westlich der Hecker-Werke wird eine Erweiterung des Wohngebiets Troppel vorgeschlagen. Die Fläche bietet eine gute Südorientierung, liegt in unmittelbarer Nähe zur Landschaft und ist über den Traude-Hübner-Hecker-Weg für Fußgänger und Radfahrer direkt von der Ortsmitte aus zu erreichen.

### **7.2 Hecker-Werke / Schulzentrum**

Zwischen Hecker-Werken und Schulzentrum kann eine neue zentral gelegene Wohnbebauung entstehen, die für Fußgänger und Radfahrer über die Röte direkt aus der Ortsmitte zu erreichen ist. Der Bereich um den heutigen Steinmetzbetrieb in der Ladestraße kann zu einem kleinen räumlichen Schwerpunkt werden (evtl. Gastronomie o.ä.). Im neuen Gebiet (Alternativfläche zum Flächennutzungsplan) können unterschiedliche Wohnformen wie beispielsweise kostengünstiges Wohnen für Familien, seniorengerechtes Wohnen und Singlewohnen entstehen. Die Gruppierung unterschiedlicher Gebäudetypen schafft abwechslungsreiche öffentliche und gemeinschaftliche Freiräume. Breite Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern grenzen das Wohngebiet zu den Nachbarnutzungen ab und schaffen übergeordnete landschaftsräumliche Vernetzungen.

### **7.3 Kreuzung Bäumlesweg / Hauptstraße**

Der Kreisverkehr an der Kreuzung Bäumlesweg / Hauptstraße ermöglicht eine zweite, sehr wichtige Verkehrsberuhigung der Hauptstraße. Die Siedlungsbereiche beidseits der Straße werden räumlich vernetzt. Ein Rad- und Fußweg führt ab hier entlang des Totenbachs in Richtung Seegärten. Ein kleiner Platz am Kreisverkehr dient als Verbindung in den nördlich gelegenen Grünraum, stärkt die vorhandenen Grünbezüge und bietet als Treffpunkt Raum zum Sitzen und Spielen.

Für die angrenzenden FNP-Flächen wird eine reduzierte Entwicklung entlang des Bäumleswegs und des Breitensteiner Wegs vorgeschlagen, um eine verbesserte Frischluftschneise zu erhalten.

### **7.4 Seegärten (südl. Seestraße, ehem. Sägewerk)**

Auf dem Grundstück des ehem. Sägewerks können in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten Gebäude für Familien und Senioren angeboten werden. Die städtebauliche Struktur greift die Konzeption des städtebaulichen Wettbewerbs auf und passt sie an die neuen Rahmenbedingungen an. Die Gebäude gruppieren sich um einen Hof, der zum Spielen und Verweilen einlädt und Nachbarschaften schafft.

### **7.5 Erweiterte Ortsmitte mit Festplatz und Bürgerhaus**

Nach der Analyse potenzieller Standorte für das Bürgerhaus und der Abwägung möglicher Nutzungskombinationen wird am bestehenden Feuerlöschteich eine erweiterte Ortsmitte mit neuem Bürgerhaus vorgeschlagen. Foyer und Cafe sind repräsentativ zum See orientiert. Südlich schließt der Festplatz an, der auch als Parkplatz für das Bürgerhaus dient. Der See erhält eine großzügige Promenade. Die Lage des Bürgerhauses berücksichtigt die Frischluftzone an der südlichen Hangkante und gewährleistet eine Blickbeziehung vom Pflegeheim auf den See.

### **7.6 Neugestaltung der Hauptstraße**

Ziel dieser Schwerpunktmaßnahme ist die Umwandlung der stark befahrenen Hauptstraße in einen "verkehrsberuhigten Geschäftsbereich" (Tempo 30) zwischen Kreuzung Hauptstraße / Seesteige (Metzgerstraße) und Einmündung Bäumlesweg. Die Hauptstraße behält ihre zentrale Erschließungsfunktion und bleibt weiterhin in beide Richtungen befahrbar. Die Straßenprofile werden den Bedürfnissen der Radfahrer und Fußgänger angepasst. Der Verkehrsfluss wird nicht beeinträchtigt, aber verlangsamt. Die Gestaltung des Straßenraums reagiert auf die unterschiedlichen Straßenraumbreiten und schafft attraktive Aufenthaltsräume. In ungleichmäßiger Folge wird der Straßenraum entlang der Hauptstraße durch kleine Plätze, sogenannte "Taschenparks", aufgewertet.

Entlang der Hauptstraße werden in den breiteren Bereichen Längsparkplätze im Wechsel mit Baumfeldern angeboten.

An den „Taschenparks“ können ebenfalls Stellplätze angeordnet werden.

## 8. Handlungsgrundsätze und Prioritäten

### 8.1 Handlungsgrundsätze

Auf der Grundlage des Leitbilds, der Leitziele sowie der Schwerpunktmaßnahmen sind Handlungsgrundsätze für die zukünftigen Entwicklungsschritte auf zwei Ebenen abzuleiten:

1. Strategische Maßnahmen
  - Erarbeiten eines Maßnahmenkatalogs
  - Abstimmung der Entwicklungsziele mit den übergeordneten Behörden
  - Wirtschaftsförderung und Erschließung neuer Wirtschaftsbereiche (z.B. Tourismus)
  - Prüfung von Fördermöglichkeiten (Sanierung, Energie, etc.)
  - Verstärktes Engagement zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen
  - Zusammenstellung und Initiierung der notwendigen Planungs- und Verfahrensschritte
  - Aktive Projektentwicklung der Gemeinde
  
2. Planerische Maßnahmen
  - Prüfung der Flächenressourcen und ggf. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
  - Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans bzw. vertiefende Planungen und Programme

Für die Ortschaften stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

Weil:

- Verstärktes Engagement in den Sanierungsgebieten (Seegärten, Ortsmitte, etc.)
- Verkehrsentlastung in der Hauptstraße und Aufwertung der öffentlichen Räume
- Prüfung und ggf. Neuordnung der Flächenressourcen unter Berücksichtigung zukünftiger Infrastrukturkosten, neuer Wohnungsangebote und neuer Zielgruppen (z.B. Senioren)
- Förderung des Ersatzes im Bestand und Stärkung der landschaftsräumlichen Qualitäten.

Neuweiler und Breitenstein:

- Maßvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsbereiche zur Eigenentwicklung unter Abstimmung mit den Flächenpotenzialen der Gesamtgemeinde
- Aktivierung der Baulücken und Restflächen
- Förderung des Ersatzes im Bestand und Stärkung der landschaftsräumlichen Qualitäten

### 8.2 Rahmenplan

Während der Gemeindeentwicklungsplan die grundsätzlichen Ziele für die zukünftige kommunale Entwicklung vorgibt, dient ein Rahmenplan der inhaltlichen und gestalterischen Abstimmung und Konkretisierung von Planungsaufgaben. Er kann sowohl für die Gesamtgemeinde erarbeitet werden, wie auch für Teilbereiche (z.B. Schwerpunktmaßnahmen des vorliegenden Gemeindeentwicklungsplans). Der Rahmenplan ist kein verpflichtendes Planungsinstrument, sondern ermöglicht die vertiefende Darstellung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und die Vorbereitung der Bebauungsplanung. Er ist ein Gestaltungsplan mit Aussagen zu Siedlungsbild, Bebauungsstruktur, Nutzungskonzept und stadträumlichen Schwerpunkten und

kann im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstellt werden. Die Ausarbeitung eines Rahmenplans empfiehlt sich insbesondere für Planungsaufgaben zur Aufwertung und Flächenneuordnung innerörtlicher Bereiche.

### **8.3 Prioritäten**

Zur Umsetzung der Leitziele wird keine chronologische Reihenfolge festgelegt, jedoch zielgerichtete Prioritäten vorgeschlagen:

- Flächennutzungsplanung, ggf. mit vorgeschalteter Rahmenplanung:
- Prüfung und Neuordnung der zukünftigen Siedlungsflächen
- Untersuchung und Festlegung der verkehrstechnischen Maßnahmen
- Koordination privater und kommunaler Projektentwicklungen

Ankerprojekte:

- Erweiterte Ortsmitte mit Neubau Bürgerhaus
- Aufwertung der Hauptstraße im gesamten Streckenverlauf mit Vorrang der Verkehrsberuhigung im Ortskern und Bau des Kreisverkehrs Robert-Bosch-Straße / Arthur-Hecker-Straße
- Neubewertung aller Siedlungsflächen und vorrangige Baulandausweisung in Weil

### **8.4 Einbindung der Bürgerschaft**

Die Beteiligung der Bürgerschaft an den übergeordneten Planungsprozessen sollte mit dem Beschluss des Gemeindeentwicklungsplans nicht zu Ende sein, sondern den Anfang für eine offene beteiligungsorientierte Planungskultur schaffen. Dies bedeutet auch die Einbindung bei der Umsetzung von Einzelmaßnahmen im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplans. Hierzu dienen neben einer transparenten Kommunalpolitik auch themenbezogene Arbeitsgruppen, Planungsworkshops mit Beteiligung der Anwohner, Vereine und Institutionen, Ortsbegehungen sowie die Förderung privater Initiativen zur Investition in eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung.

### **8.5 Zusammenfassung**

Der Gemeindeentwicklungsplan 2025 für die Gesamtgemeinde Weil im Schönbuch stellt ein praxis- und anwendungsorientiertes Planungsinstrument dar, das im engen Dialog zwischen Gemeinderat, Gemeindeverwaltung und externen Planern erarbeitet wurde. Drei Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung, weitere Informationsveranstaltungen, die Präsentation im Internet und eine regelmäßige Berichterstattung im Gemeindemitteilungsblatt ermöglichten eine intensive inhaltliche Beteiligung der Bürgerschaft am Planungsprozess. Die Vielzahl der im Bearbeitungszeitraum eingegangenen Anregungen dokumentiert das Engagement der Bürgerinnen und Bürger und stärkt den Stellenwert des Gemeindeentwicklungsplans 2025 für Weil im Schönbuch. Ein Großteil dieser Anregungen floss direkt in den Gemeindeentwicklungsplan ein oder diente der Überprüfung bereits enthaltener Leitziele.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungsplans 2025 bildet eine wesentliche Voraussetzung zur breiten Verankerung seiner Inhalte in der Gemeinde. Die Bewohnerschaft soll auch an den weiteren Prozessen beteiligt werden. Hierzu

dient die themenorientierte Bildung von Arbeitsgruppen oder Workshops sowie die regelmäßige Durchführung von Informationsveranstaltungen oder Meinungsumfragen.

Der Gemeindeentwicklungsplan Weil im Schönbuch 2025 formuliert die Entwicklungsziele für die kommenden Jahrzehnte. Er schafft die Grundlagen für die weiteren Planungsentscheidungen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans<sup>19</sup> und den daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen. Darüber hinaus fasst er die zentralen Maßnahmen zur Verbesserung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Infrastruktur zusammen und gibt mit beispielhaften Schwerpunktmaßnahmen Impulse für die wichtigsten Planungsaufgaben der kommenden Jahre.

Der Fokus der zukünftigen Gemeindeentwicklung liegt in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan für die Region Stuttgart in einer flächensparenden und ressourcenschonenden Neuordnung der Flächen und Nutzungen. Hierbei sollen innerörtliche Flächenpotenziale und zentral gelegene Arrondierungsflächen, die eine kompakte Siedlungsstruktur stärken, vorrangig entwickelt werden. Zur Sicherung des Eigenbedarfs und mit Blick auf eine maßvolle Bewohnerentwicklung können in den kommenden Jahrzehnten in diesen Bereichen 400 bis 800 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den individuellen Hausbau, sollen verstärkt Angebote für neue Wohnbedürfnisse und Wohnformen geschaffen werden, sowie ressourcen- und energiesparende Projekte gefördert werden.

Gleichermaßen verfolgt der Gemeindeentwicklungsplan die Ziele einer ausgewogenen sozialen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung. Dabei gilt es, in besonderem Maße den zu erwartenden Veränderungen in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Alters- und Bewohnerstruktur, Mobilität, Energieressourcen, sowie der Agrarwirtschaft gerecht zu werden.

Der vorliegende Gemeindeentwicklungsplan 2025 stellt kein starres Planungsgerüst dar und ist in seinen Aussagen und Festlegungen nicht abschließend. Vielmehr definiert er auf der Grundlage der Flächenanalysen, Bevölkerungsprognosen und Themenschwerpunkte Qualitäten, die mit den zukünftigen Entwicklungs- und Planungsmaßnahmen anzustreben sind und als Leitlinien für alle Bereiche kommunalen Handelns gelten.

Zur Umsetzung der vereinbarten Leitziele und exemplarischen Schwerpunktmaßnahmen erfolgen keine zeitlichen Vorgaben oder hierarchischen Abfolgen. Die Ziele des Gemeindeentwicklungsplans können damit flexibel und ohne gegenseitige Beeinträchtigung verfolgt werden, um den jeweiligen wirtschaftlichen, politischen und planerischen Möglichkeiten gerecht zu werden. Darüber hinaus sind heute noch nicht absehbare ökonomische, ökologische und soziale Entwicklungen oder mögliche Verschiebungen in der regionalen Raumordnung ebenfalls in den Planungsprozess integrierbar.

Der Gemeindeentwicklungsplan wird vorrangig mit Hilfe der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) sowie gezielter Ankerprojekte umgesetzt. Weitere Instrumente, wie zum Beispiel ein Rahmenplan zur Klärung von Nutzungszuordnungen, Siedlungsbild, sozialer Infrastruktur und Ortsgestaltung oder ein „Zukunftsprogramm Wirtschaft und Infrastruktur“ können diese ergänzen. Zu prüfen sind auch Möglichkeiten neuer Förderprogramme für Sanierungsmaßnahmen und alternative Energie- und Mobilitätssysteme.

---

<sup>19</sup> Siehe BauGB, §1,(6), Pkt. 11

## **9. Planunterlagen**

### **9.1 Flächenzusammenstellung**

- 9.1.1 Gesamtzusammenstellung
- 9.1.2 Aufgliederung nach Teilortschaften

### **9.2 Pläne zur Flächenermittlung**

- 9.2.1 Anlage 1: Restflächen des FNP
- 9.2.2 Anlage 2: Flächen Innenentwicklung
- 9.2.3 Anlage 3: Alternativflächen zum FNP

### **9.3 Gemeindeentwicklungsplanung, M 1:20.000**

- 9.3.1 Plan 01: Schwarzplan
- 9.3.2 Plan 02: Übersichtsplan [Teil der Langfassung]
- 9.3.3 Plan 03: Restflächen des FNP [Teil der Langfassung]
- 9.3.4 Plan 04: Alternativflächen zum FNP [Teil der Langfassung]
- 9.3.5 Plan 05: Flächen Innenentwicklung [Teil der Langfassung]
- 9.3.6 Plan 06: Erfassung der Baulücken [Teil der Langfassung]
- 9.3.7 Plan 07: Sanierungsgebiete [Teil der Langfassung]
- 9.3.8 Plan 08: Gesamtplan [Teil der Langfassung]
- 9.3.9 Plan 09: Schwerpunktmaßnahmen

### **9.4 Schwerpunktmaßnahmen, M 1:2.000**

- 9.4.1 Plan S01 Maßnahme: Kreuzung Arthur-Hecker-Straße | Robert-Bosch-Straße
- 9.4.2 Plan S02 Maßnahme: Hecker-Werke | Schulzentrum
- 9.4.3 Plan S03 Maßnahme: Kreuzung Bäumlesweg | Hauptstraße
- 9.4.4 Plan S04 Maßnahme: „Seegärten“ (südl. Seestraße, ehemaliges Sägewerk Braun)
- 9.4.5 Plan S05 Maßnahme: Erweiterte Ortsmitte mit Festplatz und Bürgerhaus
- 9.4.6 Plan S06 Maßnahme: Neugestaltung der Hauptstraße | beispielhafte Straßenquerschnitte

## **9.1 Flächenzusammenstellung**

9.1.1 Gesamtzusammenstellung

9.1.2 Aufgliederung nach Teilortschaften

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

---

## 9.1.1 GESAMTZUSAMMENSTELLUNG

### Übersicht Flächenaufstellung der Ortschaft Weil

---

01. Restflächen FNP	12,91 ha
02. Innenentwicklungsflächen	4,07 ha
03. Baulücken	7,65 ha
04. Alternativflächen zum FNP	10,42 ha

---

*Summe aller aufgeführten Flächen: Weil* 35,05 ha

### Übersicht Flächenaufstellung der Ortschaft Neuweiler

---

01. Restflächen FNP	2,19 ha
02. Innenentwicklungsflächen	0,56 ha
03. Baulücken	2,21 ha
04. Alternativflächen zum FNP	1,12 ha

---

*Summe aller aufgeführten Flächen: Neuweiler* 6,09 ha

### Übersicht Flächenaufstellung der Ortschaft Breitenstein

---

01. Restflächen FNP	0,00 ha
02. Innenentwicklungsflächen	0,00 ha
03. Baulücken	2,13 ha
04. Alternativflächen zum FNP	2,26 ha

---

*Summe aller aufgeführten Flächen: Breitenstein* 4,39 ha

### Zusammenfassung der Flächenpotenziale

---

Gesamt: Restflächen FNP	15,11 ha
Gesamt: Innenentwicklungsflächen (nur Innenbereich)	4,63 ha
Gesamt: Baulücken	12,00 ha
Gesamt: Alternativflächen zum FNP (zur Arrondierung)	13,80 ha

---

**Gesamtsumme** 45,53 ha

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
<b>01. Restflächen FNP</b>	53.148,77 qm		Fläche 01: [s. Anlage 01/FNP]: Gewerbegebiet Troppel - nicht in Gesamtfläche eingerechnet
	9.995,78 qm	9.995,78 qm	Fläche 02: [s. Anlage 01/FNP]
	34.296,85 qm	34.296,85 qm	Fläche 03: [s. Anlage 01/FNP]
	22.268,06 qm	22.268,06 qm	Fläche 04: [s. Anlage 01/FNP]
	47.828,85 qm	47.828,85 qm	Fläche 05: [s. Anlage 01/FNP]
	26.223,49 qm		Fläche 06: [s. Anlage 01/FNP]: Steinweg Süd - nicht in Gesamtfläche eingerechnet
	12.941,71 qm		Fläche 07: [s. Anlage 01/FNP]: Fleckert Ost - nicht in Gesamtfläche eingerechnet
	3.826,49 qm	3.826,49 qm	Fläche 08: [s. Anlage 01/FNP]
	10.921,85 qm	10.921,85 qm	Fläche 09: [s. Anlage 01/FNP]
<i>Summe Restflächen FNP [qm]</i>		<i>129.137,88 qm</i>	
<b>Summe Restflächen FNP [ha]</b>		<b>12,91 ha</b>	
<b>02. Innenentwicklung</b>	10.015,90 qm	10.015,90 qm	Fläche 01: [s. Anlage 02/Innenentw.] Troppel-Ost: Eigentum Fa Hecker [50%] und Privat [2]; Versuch der Wohnbeb. durch Fa. Hecker, BPL-Verfahren an Art der baul. Nutzung gescheitert
	9.612,80 qm	9.612,80 qm	Fläche 02: [s. Anlage 02/Innenentw.] ehem. Sägewerk Braun und Umgebung
	10.988,70 qm	10.988,70 qm	Fläche 03: [s. Anlage 02/Innenentw.] Bereich Festplatz: kein B-Plan, Planungen zur Neugestaltung in Form des WB "Seegärten"
	10.038,20 qm	10.038,20 qm	Fläche 04: [s. Anlage 02/Innenentw.] Betrieb Lutz und Umgebung
<i>Summe Innenentwicklung [qm]</i>		<i>40.655,60 qm</i>	
<b>Summe Innenentwicklung [ha]</b>		<b>4,07 ha</b>	

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
<b>03. Baulücken [Flurstücke]</b>			
Nr. 126/1	429,32 qm	429,32 qm	Baufenster BPL "Seegärten-West"
Nr. 126/3	426,52 qm	426,52 qm	Baufenster BPL "Seegärten-West"
Nr. 142	644,00 qm	644,00 qm	Baufenster BPL "Marktplatz-West", Bauvoranfrage gestellt, seither ist jedoch nichts weiter geschehen
Nr. 144/7	445,19 qm	445,19 qm	Gemeindegrundstück; Baufenster BPL "Marktplatz West", "Kastenplatz" - wird als Parkplatz genutzt
Nr. 16	335,90 qm	335,90 qm	Gemeindegrundstück; Parkplatz an der Hauptstraße
Nr. 1600/17	436,32 qm	436,32 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1600/18	437,00 qm	437,00 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1605/3	567,26 qm	567,26 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1605/7	600,64 qm	600,64 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1610/11	402,65 qm	402,65 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1610/12	408,00 qm	408,00 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1610/2	303,60 qm	303,60 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1610/3	305,45 qm	305,45 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1616/13	449,70 qm	449,70 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1616/3	493,91 qm	493,91 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1616/5	654,93 qm	654,93 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1616/6	518,60 qm	518,60 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1616/7	534,71 qm	534,71 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1617/2	473,74 qm	473,74 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1760/1	639,60 qm	639,60 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1760/3	384,30 qm	384,30 qm	Baufenster BPL "Wolfgrube-Änd. 1"
Nr. 1778	1.693,97 qm	1.693,97 qm	§34 BauGB
Nr. 1782/1	479,75 qm	479,75 qm	§34 BauGB
Nr. 1784/1	525,48 qm	525,48 qm	§34 BauGB
Nr. 1786	495,28 qm	495,28 qm	Grundstück ist teilweise bebaut; nur mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 1788	337,49 qm	337,49 qm	Grundstück ist teilweise bebaut; s.o.
Nr. 1790	379,20 qm	379,20 qm	Grundstück ist teilweise bebaut; s.o.
Nr. 1798	347,63 qm	347,63 qm	Grundstück ist teilweise bebaut; s.o.
Nr. 1800	156,70 qm	156,70 qm	Grundstück ist teilweise bebaut; s.o.
Nr. 1805	716,65 qm	716,65 qm	§34 BauGB
Nr. 1806	1.805,69 qm	1.805,69 qm	§34 BauGB
Nr. 1818/8	504,29 qm	504,29 qm	Baufenster BPL "Waldenbacher Str.-Nord, Teil 1"
Nr. 1855/10	4,48 qm	4,48 qm	siehe Flst. 1778

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
Nr. 20/10	358,49 qm	358,49 qm	Baufenster BPL "Waldenbucher Str.-Nord, Teil 1"
Nr. 20/13	351,06 qm	351,06 qm	Baufenster BPL "Waldenbucher Str.-Nord, Teil 1"
Nr. 20/20	286,78 qm	286,78 qm	Baufenster BPL "Waldenbucher Str.-Nord, Teil 1"
Nr. 20/21	287,04 qm	287,04 qm	Baufenster BPL "Waldenbucher Str.-Nord, Teil 1"
Nr. 213	301,10 qm	301,10 qm	Baufenster BPL "Im Biegel/Im Meierhof"
Nr. 215	384,72 qm	384,72 qm	Sanierungsgeb. "Ortskern II", Baufenster BPL "Im Biegel/Im Meierhof"
Nr. 2458	340,99 qm	340,99 qm	bebaubar lt. BPL "Vordere Seewiesenstraße"
Nr. 2461	318,50 qm	318,50 qm	Baufenster lt. BPL "Änd. + Erweit. Seewiesenstraße"
Nr. 2473	1.030,17 qm	1.030,17 qm	Baufenster lt. BPL "Änd. + Erweit. Seewiesenstraße"
Nr. 2508	321,33 qm	321,33 qm	bebaubar lt. BPL "Vordere Seewiesenstraße"
Nr. 2513/1	205,98 qm	205,98 qm	bebaubar lt. BPL "Vordere Seewiesenstraße"
Nr. 2523	229,79 qm	229,79 qm	bebaubar lt. BPL "Vordere Seewiesenstraße"
Nr. 2524/3	148,98 qm	148,98 qm	bebaubar lt. BPL "Vordere Seewiesenstraße"
Nr. 312	252,59 qm	252,59 qm	§34 BauGB
Nr. 313	456,45 qm	456,45 qm	§34 BauGB
Nr. 323	180,40 qm	180,40 qm	§34 BauGB, östl. Teil bereits bebaut, es wurde nur ein Teil des Grundstücks angerechnet
Nr. 323/5	412,74 qm	412,74 qm	§34 BauGB, östl. Teil bereits bebaut, es wurde nur ein Teil des Grundstücks angerechnet
Nr. 341/1	498,76 qm	498,76 qm	Baufenster (nur östl. Hälfte) BPL "Meiergärten"
Nr. 342/7	312,27 qm	312,27 qm	Baufenster BPL "Meiergärten"
Nr. 342/8	352,74 qm	352,74 qm	Baufenster BPL "Meiergärten"
Nr. 354/1	505,54 qm	505,54 qm	Baufenster BPL "Meiergärten"
Nr. 354/3	536,02 qm	536,02 qm	Baufenster BPL "Meiergärten"
Nr. 373	1.029,09 qm	1.029,09 qm	BPL "Südwestl. Dettenhäuser Str."
Nr. 382	197,11 qm	197,11 qm	nur teilweise bebaubar, bebaubarer Teil wurde angerechnet

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
Nr. 382/5	29,79 qm	29,79 qm	nur teilweise bebaubar, bebaubarer Teil wurde angerechnet, auf der übrigen Grundstücksfläche = Bauverbot; Anmerkung: solange Turnerheim als Veranstaltungsort genutzt wird ist die Fläche nicht bebaubar - Grundsatzentscheidung über Errichtung eines Bürgerhauses notwendig; danach kann Fläche möglw. der Bebauung zugeführt werden
Nr. 384	875,13 qm	875,13 qm	Grundstücke Turnerheim; nur teilweise bebaubar, bebaubarer Teil wurde angerechnet, auf der übrigen Fläche = Bauverbot; Anmerkung s.o.
Nr. 384/1	153,95 qm	153,95 qm	nur teilweise bebaubar, bebaubarer Teil wurde angerechnet, auf der übrigen Grundstücksfläche = Bauverbot; Anmerkung s.o.
Nr. 389/2	431,53 qm	431,53 qm	Bebauung nicht möglich, da Bauverbot; Anmerkung: Bebauung im Rahmen der Umgebungsbeb. grundsätzlich durch Erteilung einer Befreiung denkbar
Nr. 39	622,28 qm	622,28 qm	Baufenster BPL "Waldenbucher Str.-Nord, Teil 1"
Nr. 3902	980,98 qm	980,98 qm	Baufenster BPL "Seitenbach 1"
Nr. 3903	729,13 qm	729,13 qm	Baufenster BPL "Seitenbach 1"
Nr. 3906/2	534,41 qm	534,41 qm	§34 BauGB, teilweise bebaut (Garage), Fläche jedoch ganz berechnet
Nr. 3908/2	563,95 qm	563,95 qm	§34 BauGB
Nr. 3909/1	488,13 qm	488,13 qm	§34 BauGB
Nr. 3911	575,40 qm	575,40 qm	§34 BauGB
Nr. 3919	873,66 qm	873,66 qm	§34 BauGB
Nr. 3920	832,50 qm	832,50 qm	§34 BauGB
Nr. 3952	784,63 qm	784,63 qm	§34 BauGB
Nr. 3953	1.141,14 qm	1.141,14 qm	§34 BauGB
Nr. 3961	228,53 qm	228,53 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: eine Wohnbebauung wäre denkbar, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt würde - möglicherweise diskussionsfähig, wenn über die westliche Fortsetzung der Beb. "Weil-Nord" beraten wird [nur Fläche der unteren Grundstückshälfte berechnet]

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
Nr. 3962	230,41 qm	230,41 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3963	370,14 qm	370,14 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3964	368,84 qm	368,84 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3971	606,22 qm	606,22 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3972	291,80 qm	291,80 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3973	290,61 qm	290,61 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3974	982,45 qm	982,45 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3975	324,69 qm	324,69 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3980	737,22 qm	737,22 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3981	252,71 qm	252,71 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3982	340,41 qm	340,41 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3983	300,65 qm	300,65 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3984	327,65 qm	327,65 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3985	364,91 qm	364,91 qm	Wohnbebauung ist derzeit nicht möglich; Anmerkung: s.o.
Nr. 3993/12	592,18 qm	592,18 qm	Baufenster BPL "Seitenbach II"
Nr. 3993/15	668,15 qm	668,15 qm	Baufenster BPL "Seitenbach II"
Nr. 3993/17	701,87 qm	701,87 qm	Baufenster BPL "Seitenbach II"
Nr. 3993/24	605,72 qm	605,72 qm	Baufenster BPL "Seitenbach II"
Nr. 4088/1	454,76 qm	454,76 qm	Baufenster BPL "Steinweg-Nord"
Nr. 4259	993,78 qm	993,78 qm	§34 BauGB, Grundstück im nördl. Viertel bebaut, nur bebaubarer Teil wurde angerechnet
Nr. 4319/4	1.008,80 qm	1.008,80 qm	Baufenster BPL Furtbrunnen
Nr. 4345/2	543,57 qm	543,57 qm	Lachentalstraße
Nr. 4348/1	346,46 qm	346,46 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen/Lachental"
Nr. 4352/4	197,47 qm	197,47 qm	Grundstück teilw. mit Garagen bebaut, noch bebaubare Fläche angerechnet
Nr. 4352/6	282,76 qm	282,76 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen/Lachental"

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
Nr. 4359	1.041,94 qm	1.041,94 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen/Lachental", Grundstück teilweise bebaut, jedoch voll berechnet
Nr. 4364/1	272,99 qm	272,99 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4364/2	202,05 qm	202,05 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4364/3	232,40 qm	232,40 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4364/4	232,42 qm	232,42 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West", aktuell mit einer Einzelgarage bebaut, gesamte Fläche berechnet
Nr. 4364/6	501,90 qm	501,90 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4365/1	186,28 qm	186,28 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4365/2	199,70 qm	199,70 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4365/3	103,89 qm	103,89 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4365/4	41,82 qm	41,82 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4365/5	301,02 qm	301,02 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4365/6	252,57 qm	252,57 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4367/1	267,37 qm	267,37 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4367/2	291,82 qm	291,82 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4367/3	41,13 qm	41,13 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4367/4	95,03 qm	95,03 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4367/5	173,36 qm	173,36 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4367/6	189,90 qm	189,90 qm	Baufenster BPL "Furtbrunnen-West"
Nr. 4369/1	2.116,36 qm	2.116,36 qm	ehemalige Gärtnerei, BPL-Änderung zur Schaffung von Wohnbebauung - nach den aktuellen BPL-Festsetzungen ist eine Wohnbebauung unzulässig. Eine BPL-Änderung aus Sicht des Ortsbauamtes ist denkbar, es wurde jedoch noch nie im GR diskutiert
Nr. 4948	513,47 qm	513,47 qm	§34 BauGB, Baulinie, Grundstück im nördl. Drittel bebaut, nur mögl. bebaub. Fläche berechnet (Hauptstr. 127)
Nr. 4963/3	278,11 qm	278,11 qm	§34 BauGB, Baulinie
Nr. 4966/3	596,55 qm	596,55 qm	§34 BauGB, Baulinie
Nr. 4969/1	403,05 qm	403,05 qm	§34 BauGB, Baulinie
Nr. 4973/5	935,51 qm	935,51 qm	§34 BauGB, Baulinie, Grundstück ist teilweise bebaut (Brückenstr. 9), nur mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 4973/6	502,95 qm	502,95 qm	§34 BauGB, Baulinie, Grundstück ist teilweise bebaut (Bismarckstr. 34), nur mögl. bebaubare Fläche berechnet

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
Nr. 4973/7	375,93 qm	375,93 qm	§34 BauGB, Baulinie, Grundstück ist teilweise bebaut (Bismarckstr. 32), nur mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 4973/8	202,80 qm	202,80 qm	nur mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 4978	559,97 qm	559,97 qm	§34 BauGB, Baulinie, teilweise bebaut jedoch ganz berechnet
Nr. 4986/2	349,51 qm	349,51 qm	§34 BauGB, Baulinie, teilweise bebaut jedoch ganz berechnet
Nr. 5000	683,02 qm	683,02 qm	Baufenster lt. BPL "Bismarckstr.-Nord", teilweise private Grünfläche auf dem Grundstück, daher nur mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5000/4	192,29 qm	192,29 qm	Grundstück ist teilweise bebaut bzw. private Grünfläche; mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5001	1.027,19 qm	1.027,19 qm	Grundstück ist teilweise bebaut, nach Vorlage des BPL mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5001/1	755,12 qm	755,12 qm	Grundstück ist teilw. bebaut, nur mögl. bebaubarer Teil berechnet - Erteilung eines pos. Bauvorbescheids, der nördl. Teil des Grundstücks soll vom südlichen abgetrennt werden
Nr. 5002	557,60 qm	557,60 qm	Grundstück ist teilweise bebaut, nach Vorlage des BPL mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5002/1	1.190,17 qm	1.190,17 qm	Grundstück ist teilweise bebaut, Gebäude sollen jedoch abgerissen werden, gesamte Fläche berechnet
Nr. 5002/2	455,04 qm	455,04 qm	Grundstück ist teilweise bebaut, nach Vorlage des BPL mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5004	195,79 qm	195,79 qm	Grundstück ist teilweise bebaut bzw. private Grünfläche; mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5009/1	769,26 qm	769,26 qm	s.o., mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5011/2	254,72 qm	254,72 qm	s.o., mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5013/2	823,16 qm	823,16 qm	s.o., mögl. bebaubare Fläche berechnet
Nr. 5056	344,71 qm	344,71 qm	überbaub. Fläche lt. BPL "Röthe-Änd. 1", Beb. jedoch nur im nördl. "Fünftel"; Grundstück nur zur Hälfte berechnet

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
Nr. 5057	485,35 qm	485,35 qm	überbaub. Fläche lt. BPL "Röthe-Änd. 1", Beb. jedoch nur im nördl. "Fünftel"; Grundstück nur zur Hälfte berechnet
Nr. 5060	677,50 qm	677,50 qm	überbaub. Fläche lt. BPL "Röthe-Änd. 1", Beb. jedoch nur im nördl. "Fünftel"; Grundstück nur zur Hälfte berechnet
Nr. 5064	304,93 qm	304,93 qm	nördl. Teil bebaubar nach §34 BauGB, Grundstück zur Hälfte berechnet
Nr. 5065	260,09 qm	260,09 qm	nördl. Teil bebaubar nach §34 BauGB, Grundstück zur Hälfte berechnet
Nr. 5066	430,81 qm	430,81 qm	nördl. Teil bebaubar nach §34 BauGB, Grundstück zur Hälfte berechnet
Nr. 5270/10	297,26 qm	297,26 qm	Baufenster BPL "Röthe-Ost"
Nr. 5270/12	231,28 qm	231,28 qm	Baufenster BPL "Röthe-Ost"
Nr. 5270/13	179,61 qm	179,61 qm	Baufenster BPL "Röthe-Ost"
Nr. 5270/8	310,13 qm	310,13 qm	Baufenster BPL "Röthe-Ost"
Nr. 6928	657,92 qm	657,92 qm	Baufenster BPL "Weil-Nord"
Nr. 6932	427,50 qm	427,50 qm	Baufenster BPL "Weil-Nord"
Nr. 6933	474,87 qm	474,87 qm	Baufenster BPL "Weil-Nord"
Nr. 6954	599,77 qm	599,77 qm	Baufenster BPL "Weil-Nord"
Nr. 6967	398,38 qm	398,38 qm	Baufenster BPL "Weil-Nord"
Nr. 6968	398,38 qm	398,38 qm	Baufenster BPL "Weil-Nord"
Nr. 6971	794,81 qm	794,81 qm	Baufenster BPL "Weil-Nord"
Nr. 6979	549,28 qm	549,28 qm	Baufenster lt. BPL "Weil-Nord"
Nr. 6982	507,56 qm	507,56 qm	Baufenster lt. BPL "Weil-Nord"
Nr. 6987	614,63 qm	614,63 qm	Baufenster lt. BPL "Weil-Nord"
Nr. 6999	550,03 qm	550,03 qm	Baufenster lt. BPL "Weil-Nord"
<i>Summe Baulücken [qm]</i>		<i>76.525,92 qm</i>	
<b>Summe Baulücken [ha]</b>		<b>7,65 ha</b>	

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

---

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### I. ORTSCHAFT WEIL

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkungen
<b>04. Alternativflächen zum FNP</b>	51.668,59 qm	51.668,59 qm	Fläche 01: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.] Rohracker: FNP sieht im westl. Anschluss an Sporthalle eine geplante Gemeindebedarfsfläche vor, der ges. westl. Bereich bis Ostgrenze Fa. Hecker ist dem ungeschützten Außenbereich zuzuordnen
	40.210,17 qm	40.210,17 qm	Fläche 02: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.] Grabenacker: FNP weist diesen Bereich als Außenbereich aus
	7.335,87 qm	7.335,87 qm	Fläche 03: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]
	4.972,45 qm	4.972,45 qm	Fläche 04: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]
<i>Summe Alternativflächen z. FNP [qm]</i>		<i>104.187,08 qm</i>	
<b>Summe Alternativflächen z. FNP [ha]</b>		<b>10,42 ha</b>	

---

### Übersicht Flächenaufstellung der Ortschaft Weil

01. Restflächen FNP	12,91 ha
02. Innenentwicklungsflächen	4,07 ha
03. Baulücken	7,65 ha
04. Alternativflächen zum FNP	10,42 ha
<b>Summe aller aufgeführten Flächen</b>	<b>35,05 ha</b>

---

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### II. ORTSCHAFT NEUWEILER

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkung
<b>01. Restflächen FNP</b>	7.398,89 qm	7.398,89 qm	Fläche 01: [s. Anlage 01/FNP]
	6.169,16 qm	6.169,16 qm	Fläche 02: [s. Anlage 01/FNP]
	6.102,25 qm	6.102,25 qm	Fläche 03: [s. Anlage 01/FNP]
	2.259,42 qm	2.259,42 qm	Fläche 04: [s. Anlage 01/FNP]
<i>Summe Restflächen FNP [qm]</i>		<i>21.929,72 qm</i>	
<b>Summe Restflächen FNP [ha]</b>		<b>2,19 ha</b>	
<b>02. Innenentwicklung</b>	5.618,15 qm	5.618,15 qm	Fläche 01: [s. Anlage 02/Innenentw.]: bisher im FNP als Gemeinbedarfsfläche geführt
<i>Summe Innenentwicklung [qm]</i>		<i>5.618,15 qm</i>	
<b>Summe Innenentwicklung [ha]</b>		<b>0,56 ha</b>	
<b>03. Baulücken [Flurstücke]</b>			
Nr. 1/10	495,09 qm	495,09 qm	Baufenster lt. BPL "Im Gässle/ Hirtengasse"
Nr. 1/14	592,93 qm	592,93 qm	Baufenster lt. BPL "Im Gässle/ Hirtengasse"
Nr. 1/15	503,87 qm	503,87 qm	Baufenster lt. BPL "Im Gässle/ Hirtengasse"
Nr. 1/16	436,73 qm	436,73 qm	Baufenster lt. BPL "Im Gässle/ Hirtengasse"
Nr. 11/3	1.205,08 qm	1.205,08 qm	Schönbuchstr. 50/52; BPL "Schönbuchstraße Änd. u. Erweiter."
Nr. 11/33	422,50 qm	422,50 qm	Baufenster lt. BPL "Änderung + Erweiterung Schönbuchstr."
Nr. 11/34	355,95 qm	355,95 qm	Baufenster lt. BPL "Änderung + Erweiterung Schönbuchstr."
Nr. 136/4	771,40 qm	771,40 qm	Baufenster lt. BPL "Stockäcker II"
Nr. 211/1	679,04 qm	679,04 qm	Grundstück mit Garage bebaut, Fläche ganz berechnet

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### II. ORTSCHAFT NEUWEILER

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkung
Nr. 211/30	837,36 qm	837,36 qm	Baufenster lt. BPL "Stockäcker II"
Nr. 211/31	702,79 qm	702,79 qm	Baufenster lt. BPL "Stockäcker II"
Nr. 211/32	549,19 qm	549,19 qm	Baufenster lt. BPL "Stockäcker II"
Nr. 303/1	851,44 qm	851,44 qm	Baufenster lt. BPL "Stockäcker I Änderung + Erweiterung"
Nr. 307/1	503,40 qm	503,40 qm	Schönbuchstr. 9; §34 BauGB; teilweise bebaut
Nr. 311/2	655,63 qm	655,63 qm	Baufenster lt. BPL "Stockäcker I"
Nr. 317/6	586,41 qm	586,41 qm	Baufenster lt. BPL "Stockäcker I"
Nr. 319/2	651,60 qm	651,60 qm	Grundstück teilw. bebaut; im westl. Teil des Grundstücks Baufenster lt. BPL "Hinter der Zäunen, Änd."
Nr. 323/2	466,24 qm	466,24 qm	BPL Krautäcker
Nr. 323/3	480,49 qm	480,49 qm	BPL Krautäcker
Nr. 323/7	437,16 qm	437,16 qm	BPL Krautäcker
Nr. 423/2	887,79 qm	887,79 qm	§34 BauGB
Nr. 426/5	581,03 qm	581,03 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 430/3	196,06 qm	196,06 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 430/4	195,80 qm	195,80 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 434/1	410,40 qm	410,40 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 434/7	370,77 qm	370,77 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 434/9	424,84 qm	424,84 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 440/3	543,93 qm	543,93 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 440/6	586,77 qm	586,77 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 440/7	532,14 qm	532,14 qm	BPL "Albert-Schweitzer-Straße/Hennersdorfer Straße"
Nr. 451/4	546,86 qm	546,86 qm	BPL "Kirchwiesenstraße"
Nr. 451/6	393,59 qm	393,59 qm	BPL "Kirchwiesenstraße"
Nr. 462/10	253,43 qm	253,43 qm	Baufenster lt. BPL "Bergwiesenstr.-Mitte, 1. Änderung"
Nr. 462/11	243,01 qm	243,01 qm	Baufenster lt. BPL "Bergwiesenstr.-Mitte, 1. Änderung"
Nr. 462/15	408,94 qm	408,94 qm	Baufenster lt. BPL "Bergwiesenstr.-Mitte, 1. Änderung"

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### II. ORTSCHAFT NEUWEILER

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkung
Nr. 462/17	549,05 qm	549,05 qm	Baufenster lt. BPL "Bergwiesenstr.-Mitte, 1. Änderung"
Nr. 463/2	613,22 qm	613,22 qm	Baufenster lt. BPL "Änderung + Erweiterung Schönbuchstr."
Nr. 466/2	607,02 qm	607,02 qm	Baufenster lt. BPL "Änderung + Erweiterung Schönbuchstr."
Nr. 514/2	653,60 qm	653,60 qm	Baufenster lt. BPL "Änderung + Erweiterung Schönbuchstr."
Nr. 65	298,61 qm	298,61 qm	§34 BauGB
Nr. 66	661,53 qm	661,53 qm	§34 BauGB

---

*Summe Baulücken [qm]* 22.142,69 qm

---

**Summe Baulücken [ha]** 2,21 ha

#### 04. Alternativflächen zum FNP

2.682,93 qm	2.682,93 qm	Fläche 01: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]
5.719,35 qm	5.719,35 qm	Fläche 02: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]
2.820,54 qm	2.820,54 qm	Fläche 03: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]

---

*Summe Alternativflächen z. FNP [qm]* 11.222,82 qm

---

**Summe Alternativflächen z. FNP [ha]** 1,12 ha

### Übersicht Flächenaufstellung der Ortschaft Neuweiler

---

01. Restflächen FNP	2,19 ha
02. Innenentwicklungsflächen	0,56 ha
03. Baulücken	2,21 ha
04. Alternativflächen zum FNP	1,12 ha

---

**Summe aller aufgeführten Flächen** 6,09 ha

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### III. ORTSCHAFT BREITENSTEIN

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkung
---------	----------------	-----------	-----------

#### 01. Restflächen FNP

Die FNP Flächen in Breitenstein sind bereits zu 100% ausgenutzt.

<i>Summe Restflächen FNP [qm]</i>		<i>0,00 qm</i>	
-----------------------------------	--	----------------	--

<b>Summe Restflächen FNP [ha]</b>		<b>0,00 ha</b>	
-----------------------------------	--	----------------	--

#### 02. Innenentwicklung

In Breitenstein sind keine Innenentwicklungsflächen vorhanden.

<i>Summe Innenentwicklung [qm]</i>		<i>0,00 qm</i>	
------------------------------------	--	----------------	--

<b>Summe Innenentwicklung [ha]</b>		<b>0,00 ha</b>	
------------------------------------	--	----------------	--

#### 03. Baulücken [Flurstücke]

Nr. 10	843,70 qm	843,70 qm	Baufenster lt. BPL "Dorfgebiet Breitenstein"
Nr. 162/3	417,99 qm	417,99 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 163/1	431,99 qm	431,99 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 164/3	387,58 qm	387,58 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 164/4	377,78 qm	377,78 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 17	543,20 qm	543,20 qm	Baufenster lt. BPL "Dorfgebiet Breitenstein"
Nr. 182/2	413,91 qm	413,91 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 348/2	513,67 qm	513,67 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 348/3	462,55 qm	462,55 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 348/4	463,79 qm	463,79 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### III. ORTSCHAFT BREITENSTEIN

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkung
Nr. 352/6	508,66 qm	508,66 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 353/1	242,62 qm	242,62 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 353/3	244,95 qm	244,95 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 355/4	194,98 qm	194,98 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 355/7	117,40 qm	117,40 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 355/8	117,76 qm	117,76 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 355/9	137,17 qm	137,17 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 356/1	500,54 qm	500,54 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 357/2	439,92 qm	439,92 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"
Nr. 44	1.093,56 qm	1.093,56 qm	landwirtsch. Betrieb; Baufenster zur Bebauung mit Wohnhäusern lt. BPL "Dorfgebiet Breitenstein"
Nr. 615/2	586,48 qm	586,48 qm	Baufenster lt. BPL "Rohr"
Nr. 615/4	663,85 qm	663,85 qm	Baufenster lt. BPL "Rohr"
Nr. 616/3	556,74 qm	556,74 qm	Baufenster lt. BPL "Rohr"
Nr. 620/10	525,30 qm	525,30 qm	Baufenster lt. BPL "Breitsgenäcker-Änderung."
Nr. 631/2	492,07 qm	492,07 qm	Baufenster lt. BPL "Breitsgenäcker-Änderung."
Nr. 632/1	1.148,32 qm	1.148,32 qm	Baufenster lt. BPL "Breitsgenäcker-Änderung."
Nr. 637/3	567,02 qm	567,02 qm	Baufenster lt. BPL "Breitsgenäcker-Änderung."
Nr. 637/4	678,36 qm	678,36 qm	Baufenster lt. BPL "Breitsgenäcker-Änderung."
Nr. 637/9	635,16 qm	635,16 qm	Baufenster lt. BPL "Breitsgenäcker-Änderung."
Nr. 645/6	565,38 qm	565,38 qm	Baufenster lt. BPL "Breitsgenäcker-Änderung."
Nr. 649/2	405,08 qm	405,08 qm	§34 BauGB
Nr. 73	225,78 qm	225,78 qm	Baufenster lt. BPL "Dorfgebiet Breitenstein"
Nr. 83	194,32 qm	194,32 qm	§34 Bau GB

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### III. ORTSCHAFT BREITENSTEIN

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkung
Nr. 873/2	671,00 qm	671,00 qm	§34 Bau GB
Nr. 88/2	322,50 qm	322,50 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 88/3	321,37 qm	321,37 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 88/4	515,74 qm	515,74 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 90/1	2.028,52 qm	2.028,52 qm	Teil des Grundstücks = landwirtsch. Betrieb; Baufenster zur Realisierung einer Wohnbebauung lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 2"
Nr. 902/3	498,42 qm	498,42 qm	§34 BauGB
Nr. 91/6	1.029,59 qm	1.029,59 qm	Grundstück ist teilw. bebaut, die mögl. bebaubare Fläche wurde berechnet
Nr. 92/4	255,95 qm	255,95 qm	Baufenster lt. BPL "Lange Äcker/Freithofäcker-Teil 1"

---

*Summe Baulücken [qm]* *21.340,67 qm*

---

**Summe Baulücken [ha]** **2,13 ha**

#### 04. Alternativflächen zum FNP

11.198,21 qm	11.198,21 qm	Fläche 01: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]
2.197,14 qm	2.197,14 qm	Fläche 02: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]
9.162,87 qm	9.162,87 qm	Fläche 03: [s. Anlage 03/Erweiterungsfl.]

---

*Summe Alternativflächen z. FNP [qm]* *22.558,22 qm*

---

**Summe Alternativflächen z. FNP [ha]** **2,26 ha**

# FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

Gemeinde Weil im Schönbuch . Marktplatz 3 . 71093 Weil im Schönbuch

LEHEN drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster Rosenbergstraße 52 70176 Stuttgart

---

## 9.1.2 AUFGLIEDERUNG NACH TEILORTSCHAFTEN

### III. ORTSCHAFT BREITENSTEIN

Flächen	vorh. lt. Plan	Verfügung	Anmerkung
---------	----------------	-----------	-----------

---

#### Übersicht Flächenaufstellung der Ortschaft Breitenstein

---

01. Restflächen FNP		0,00 ha	
02. Innenentwicklungsflächen		0,00 ha	
03. Baulücken		2,13 ha	
04. Alternativflächen zum FNP		2,26 ha	

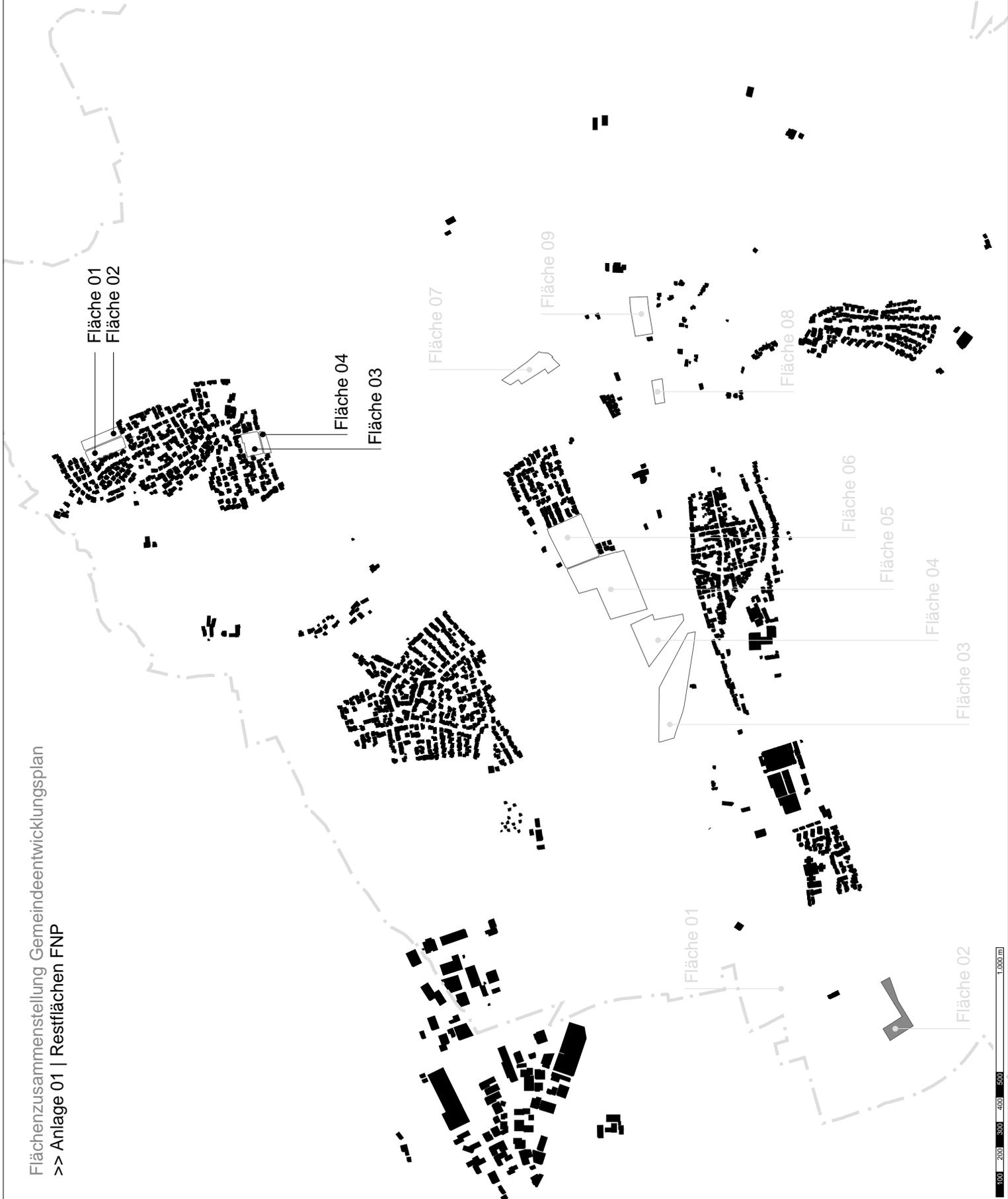
---

<b>Summe aller aufgeführten Flächen</b>		<b>4,39 ha</b>	
-----------------------------------------	--	----------------	--

## **9.2 Pläne zur Flächenermittlung**

- 9.2.1 Anlage 1: Restflächen des FNP
- 9.2.2 Anlage 2: Flächen Innenentwicklung
- 9.2.3 Anlage 3: Alternativflächen zum FNP

Flächenzusammenstellung Gemeindeentwicklungsplan  
>> Anlage 01 | Restflächen FNP



Fläche 01  
Fläche 02

Fläche 04  
Fläche 03

Fläche 07

Fläche 09

Fläche 08

Fläche 06

Fläche 05

Fläche 04

Fläche 03

Fläche 01

Fläche 02

100 200 300 400 500  
1.000 m