

# Leitlinien der Gemeindeentwicklung

Gemeindeentwicklungskonzept Neuhausen ob Eck  
Strategie 2035



Gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms  
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



## Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde Neuhausen ob Eck ist bereits seit vielen Jahren für vorbildliche Gemeindeentwicklung bekannt. Umso mehr freue ich mich, dass wir mit der Strategie 2035, die Sie heute in Ihren Händen halten, an diese Entwicklung anknüpfen können.

Warum Strategie 2035?

Schon heute sind Prognosen darüber bekannt, welchen Problemstellungen wir morgen begegnen werden. Dabei ist nicht nur der demographische Wandel beteiligt, sondern auch schwindende Ressourcen, stetige Einwohnerveränderungen, der Klima- und Naturschutz, neue Entwicklungen in der Arbeitswelt, Leerstand und vieles mehr.

Um diesen Themen auch zukünftig begegnen zu können, hat sich die Gemeinde Neuhausen ob Eck gemeinsam mit der STEG Stadtentwicklung im Jahr 2022 auf den Weg gemacht eine Strategie für die Zukunft bis 2035 zu entwickeln.

Unter Beteiligung der Bürgerschaft in verschiedenen Veranstaltungen wurden gemeinsam mit dem Gemeinderat und der kommunalen Verwaltung die Ideen vorgebracht und Maßnahmen entwickelt. Diese sind an die heutigen bzw. die zukünftig zu erwartenden Verhältnisse anzupassen.

Allen, die sich bei der Erarbeitung der spannenden Ideen und Maßnahmen eingebracht haben, möchte ich ganz herzlich für Ihren Einsatz und Ihre Ideen danken! Diese Strategie muss nun in den folgenden Jahren mit Leben gefüllt werden, denn Erfolge aus unserer Strategie 2035 lassen sich nur durch kontinuierliches Weiterarbeiten erreichen.

Ich freue mich ganz persönlich darauf mit Ihnen von der heutigen konzeptionellen Arbeit in die zukünftige ganz konkrete Umsetzung einzusteigen und die Zukunft zu gestalten.

Herzliche Grüße aus dem Rathaus

Marina Jung





## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Vorbemerkungen	6
2. Rahmenbedingungen	9
3. Flächenpotenzialanalyse	21
4. Gemeindeentwicklung im Dialog	41
5. Zukunftsaufgaben der Gemeindeentwicklung	45
6. Strategie 2035	49
7. Ausblick und weiteres Vorgehen	91

# I. Vorbemerkungen

## Grundlagen

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck will mit einem Gemeindeentwicklungskonzept die strategische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage der nächsten Jahre schaffen. Ziel der Konzeption ist es, die zukünftige Entwicklungsplanung in einem gemeinsamen Prozess zu erarbeiten und die verschiedenen Ideen, Wünsche und Vorschläge aller beteiligten Akteure einzubeziehen. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde mit der Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzepts beauftragt.

In Zeiten komplexer werdender kommunaler Aufgabenstellungen, knapper werdender finanzieller Möglichkeiten und sich verändernder Rahmenbedingungen will die Entwicklungsplanung dazu beitragen, vorhandene Strukturen und Zukunftspotenziale einer Kommune zu erhalten. Gleichzeitig ist das Entwicklungskonzept Ausgangspunkt für einen kontinuierlichen kooperativen Prozess und Diskurs zur kommunalen Zukunftsplanung, unter Einbindung der Bürgerschaft, ihrer Ideen und ihres Engagements.

### Das Gemeindeentwicklungskonzept

- > ist eine kommunalpolitische Steuerungsstrategie.
- > unterliegt als so genannte informelle Planung keiner Genehmigungspflicht und kann außerhalb staatlicher Planungsbegrenzung erarbeitet werden.
- > ist ein fachübergreifendes, integriertes Konzept, das die unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitsbereiche der Gemeinde auch in ihren Zusammenhängen betrachtet und alle bestehenden übergeordneten und kommunalen Planungen zusammenfasst.
- > wird in einem fortwährenden Prozess, d. h. unter aktiver Einbeziehung der Bürgerschaft, der Gewerbetreibenden, den Vertretern von Vereinen, sozialen Institutionen sowie der Kommunalpolitik und der Verwaltung erarbeitet und fortgeschrieben.
- > wird vom Gemeinderat beschlossen und soll fortlaufend neuen Erfordernissen und Entwicklungen angepasst werden.

Jede Kommune kann als vielschichtiges System verstanden werden, dessen Funktionsweise und Attraktivität auf unterschiedlichen Wirkungsebenen und -faktoren, deren Veränderungen und Entwicklungen sowie deren gegenseitigen Abhängigkeiten und Einflüssen beruhen. Lage und Verkehrsanbindung einer Kommune als auch ihre Bedeutung und Entwicklung als Wohn- und Wirtschaftsstandort stehen in einem unmittelbaren Abhängigkeitsverhältnis zueinander.

Aus der funktionalen Bedeutung und Entwicklung einer Kommune ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, auf die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie auf das Verkehrsaufkommen. Schließlich beeinflussen diese Faktoren das Ausmaß des menschlichen Eingriffs in den hiesigen Umwelt- und Landschaftsraum sowie auf die kommunale Finanzsituation.

## Ziele der Entwicklungsplanung

Um zukünftig die bestmögliche Entwicklung zu erreichen ist es notwendig, dass sich die Gemeinde Neuhausen ob Eck frühzeitig mit konkreten Auswirkungen vor Ort auseinandersetzt und anstehende Prozesse und Veränderungen gemeinsam mit der Bürgerschaft aktiv gestaltet. Für die Gemeinde Neuhausen ob Eck bedeutet dies: Wo liegen die konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in den einzelnen beschriebenen Wirkungsebenen, wo deren Abhängigkeiten und Zusammenhänge? Wie wirken sich die veränderten Rahmenbedingungen – soweit absehbar – konkret vor Ort aus? Wohin sollte – unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse – eine realistische Entwicklung der Gemeinde gehen? Durch welche Maßnahmen und Projekte können diese Ziele erreicht werden?

Übergeordnetes Ziel hierbei ist es, die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neuhausen ob Eck nachhaltig zu sichern und weiter durch geeignete Maßnahmen und Projekte zu stärken. Die Ideen und das Engagement der Bürgerschaft werden dabei als zentrale Zukunftsressource der Gemeindeentwicklung erkannt und aktiviert.

Mit der Aufstellung dieses Gemeindeentwicklungskonzeptes und dem Beteiligungsprozess verfolgt die Entwicklungsplanung folgende Ziele:

- > Erarbeitung einer strategischen und strukturierten Entscheidungsgrundlage für die zukünftige kommunalpolitische Arbeit und Ausrichtung;
- > Erarbeitung einer Sammlung konkreter Maßnahmen, Projekte und Visionen, unter Berücksichtigung der kommunalen Pflichtaufgaben, als Ideenpool für die kommunalpolitische Arbeit und als Basis für den unmittelbaren Einstieg in die Umsetzung des anvisierten Zukunftsweges;
- > Einleitung und Etablierung einer intensiven Bürgerbeteiligung an kommunalen Gestaltungs- und Entscheidungsprozessen zur Förderung bürgerschaftlicher Ideen und bürgerschaftlichen Engagements als wesentliche Zukunftsressource;
- > nachhaltige Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Standortqualität der Gemeinde;
- > Erhalt und Ausbau der vielfältigen Stärken, Potenziale und Chancen der Gemeinde sowie Milderung bestehender Schwächen und Risiken;
- > aktiver und präventiver Umgang mit allen gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Veränderungen.
- > Erarbeitung einer Grundlage für die Beantragung von Zuschüssen aus unterschiedlichen Fördertöpfen.





# Rahmenbedingungen

## 2. Rahmenbedingungen

### Zahlen, Daten, Fakten

Höhe	768 m ü. N.N.
Einwohnerzahl	3.840 EW (Stand 2021)
Fläche	4.625 ha   davon Siedlungs- und Verkehrsfläche: 471 ha
Bevölkerungsdichte	83 EW / km <sup>2</sup>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abrufdatum: 10.11.2022

### Lage

Lage im Raum



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Land	Baden-Württemberg
Regierungspräsidium	Freiburg
Landkreis	Tuttlingen

## Regionalplan

### Gesamtfortschreibung Regionalplan

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck liegt gemeinsam mit weiteren 75 Kommunen in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Als zuständiger Verband stellt der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg nach dem Landesplanungsgesetz für Baden-Württemberg den Regionalplan für die Region auf und schreibt diesen fort. Der aktuell gültige Regionalplan ist aus dem Jahr 2003. Aktuell befindet sich dieser in der Gesamtfortschreibung. Im Dezember 2017 fasste die Verbandssammlung dazu den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens. Die Gemeinde Neuhausen ob Eck hat im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2022 eine Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung abgegeben.

Sofern nicht anders vermerkt stammen die hier aufgeführten Daten aus dem aktuell gültigen Regionalplan aus dem Jahr 2003.

### Raumkategorie

Ländlicher Raum im engeren Sinne

### Strukturkarte



Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

### Entwicklungsachsen

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck liegt entlang der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/Immendingen - Tuttlingen - Meßkirch.

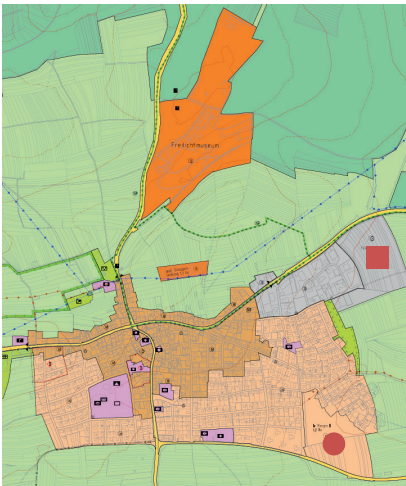
### Bruttowohnmindestdichte gemäß Regionalplan

Im Textteil des aktuell gültigen Regionalplans aus dem Jahr 2003 finden sich keine Angaben zur Bruttowohnmindestdichte. Der Regionalplanentwurf vom 04.10.2022 stuft die Gemeinde Neuhausen ob Eck als nicht-zentralen Ort ein und sieht dafür eine Bruttomindestwohndichte von 40 Einwohnern pro Hektar vor. Der Beschluss der Fortschreibung des Regionalplans ist zum Zeitpunkt der Bearbeitung allerdings noch ausstehend.

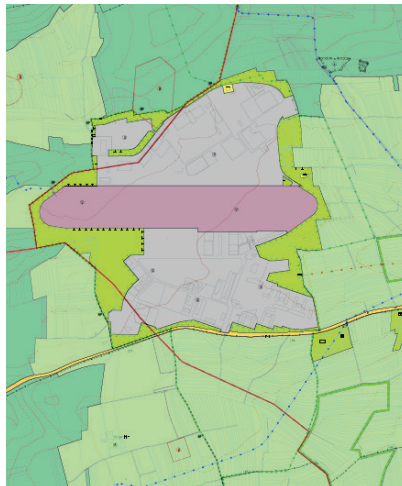
## Flächennutzungsplan

### Flächennutzungsplan

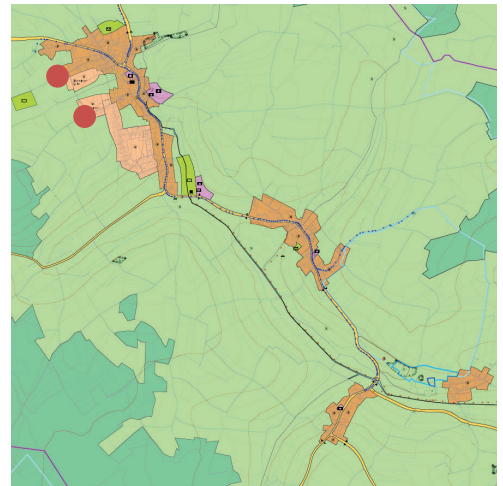
Die Gemeinde Neuhausen ob Eck bildet mit vier weiteren Kommunen und der Kreisstadt Tuttlingen die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen. Diese setzt den Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen auf und schreibt ihn fort. Seit dem 1. Juli 2022 ist die 5. punktuelle Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gültig.



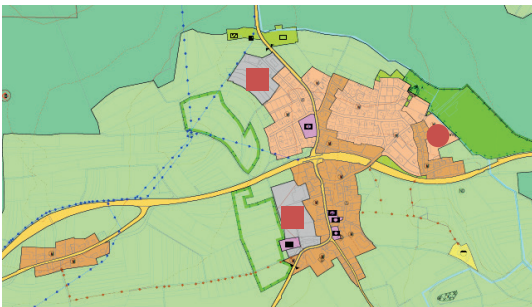
Neuhausen ob Eck



Gewerbepark Take-Off



Schwandorf



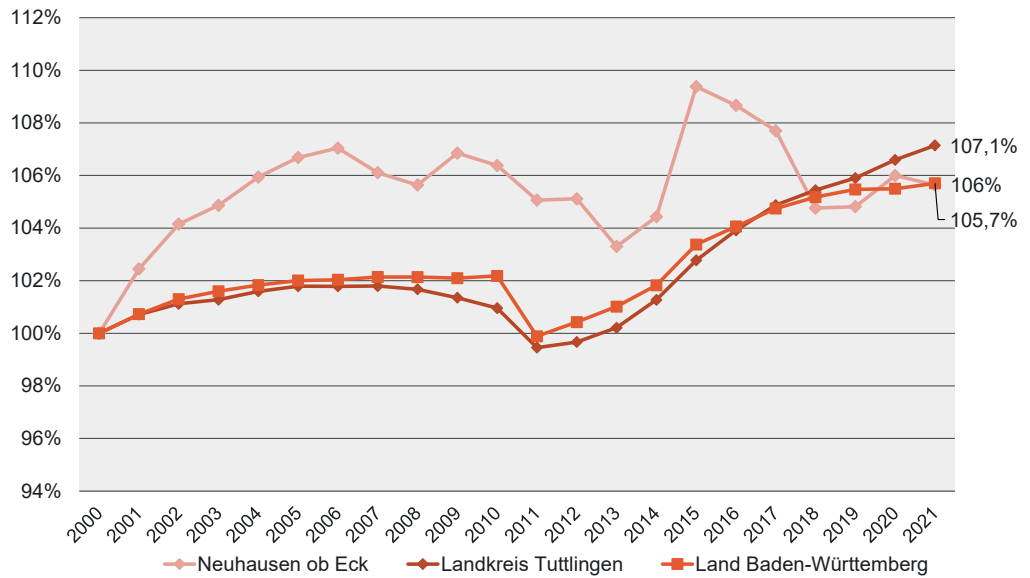
Worndorf

- Potenzialfläche Wohnen
- Potenzialfläche Gewerbe

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen, Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung

## Demographische Entwicklung

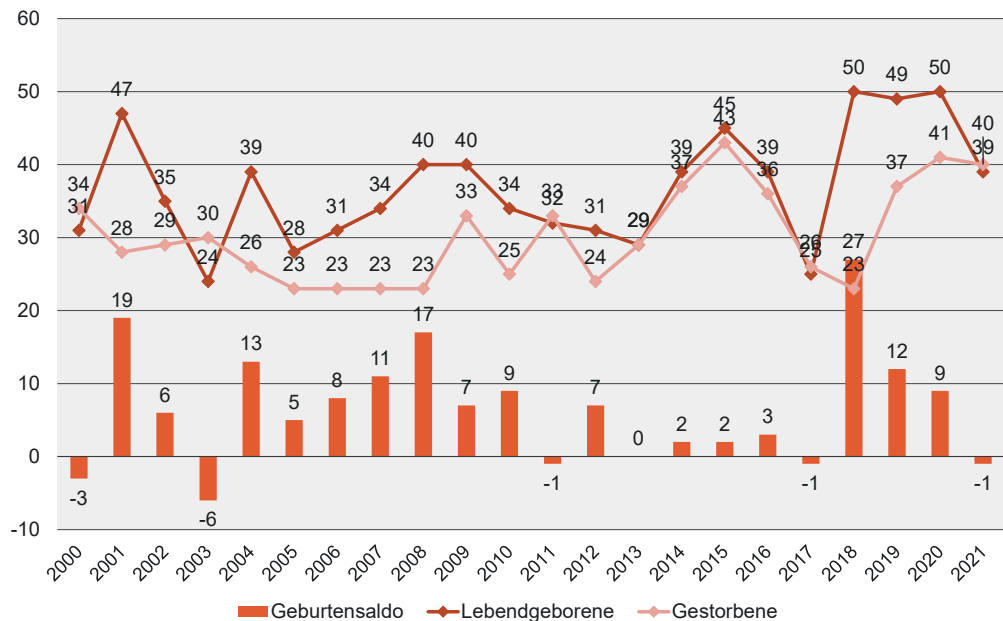
Bevölkerungs-  
entwicklung  
2000-2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung; Abrufdatum: 24.10.2022

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung von Neuhausen ob Eck mit der des Landkreises Tuttlingen und des Landes Baden-Württemberg zeigt sich, dass die Entwicklung in der Gemeinde deutlich stärkeren Schwankungen unterlag. Ausgehend vom Jahr 2000 erreichte die Bevölkerungszahl im Jahr 2015 mit einer Steigerung von fast 10 % den Höhepunkt. In den darauffolgenden drei Jahren ging die Bevölkerungszahl wieder etwas zurück, seit 2018 stieg die Zahl wieder etwas an. Im Jahr 2021 wurde wieder ein leichter Rückgang verzeichnet. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl gegenüber dem Vergleichsjahr 2000 (3.635 EW) um 6% gestiegen.

Natürliche  
Bevölkerungs-  
entwicklung  
2000-2021



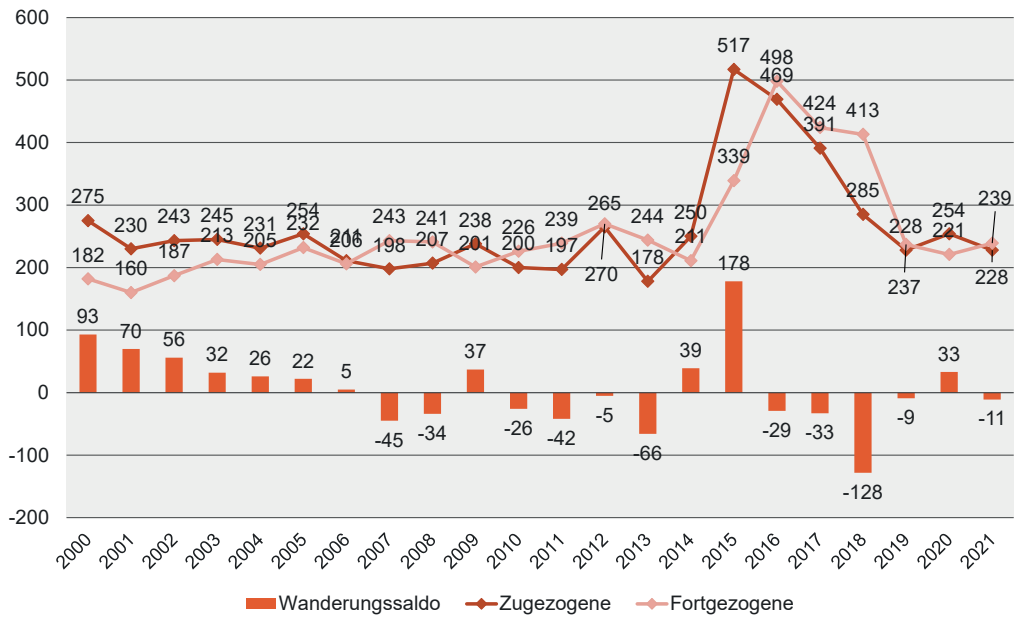
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung; Abrufdatum: 24.10.2022

## Demographische Entwicklung

Natürliche  
Bevölkerungs-  
entwicklung  
2000-2021

Seit 2000 konnte für Neuhausen ob Eck fast durchgehend ein positiver Geburtensaldo vermeldet werden. Dies bedeutet, dass mehr Menschen geboren wurden als gestorben sind. Lediglich in den Jahren 2000, 2003, 2011, 2017 und zuletzt 2021 lag der Geburtensaldo leicht unter 0 (zwischen -6 und -1). Auffallend ist insbesondere der sehr hohe Geburtensaldo von 27 im Jahr 2018.

Wanderungs-  
bedingte  
Bevölkerungs-  
entwicklung  
2000-2021

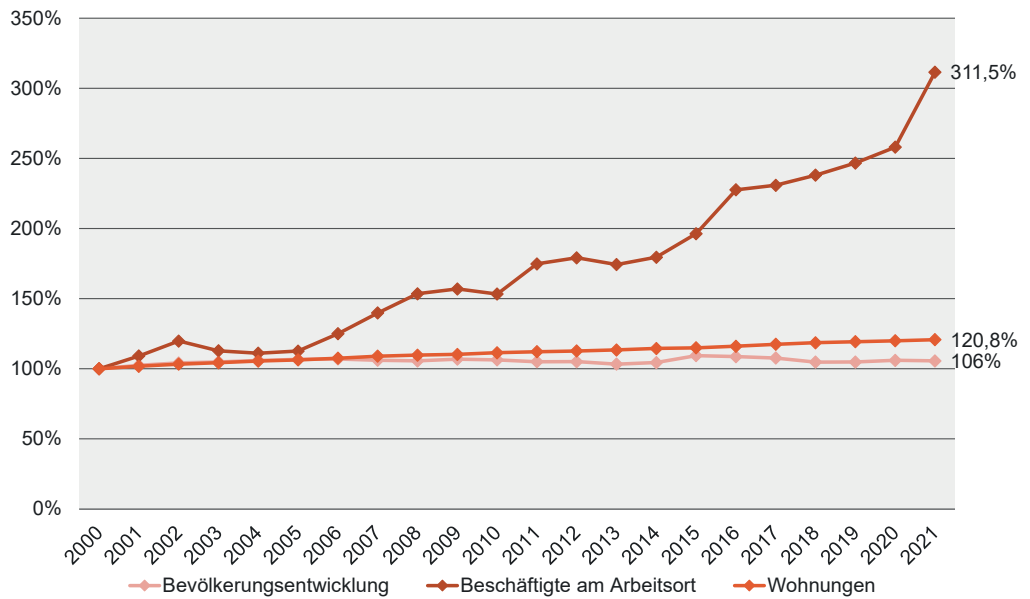


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung; Abrufdatum: 24.10.2022

Der Wanderungssaldo, also das Verhältnis von Zu- und Fortgezogenen, war in Neuhausen ob Eck seit dem Jahr 2010 mit wenigen Ausnahmen (2014, 2015 und 2020) durchgehend negativ. Im Jahr 2015 wurde mit 178 Personen der höchste Wanderungssaldo im Betrachtungszeitraum erreicht. In den darauffolgenden vier Jahren zogen allerdings insgesamt wieder 199 Menschen aus der Gemeinde fort. Zuletzt lag der Wanderungssaldo mit -11 wieder leicht unter 0.

## Gewerbe

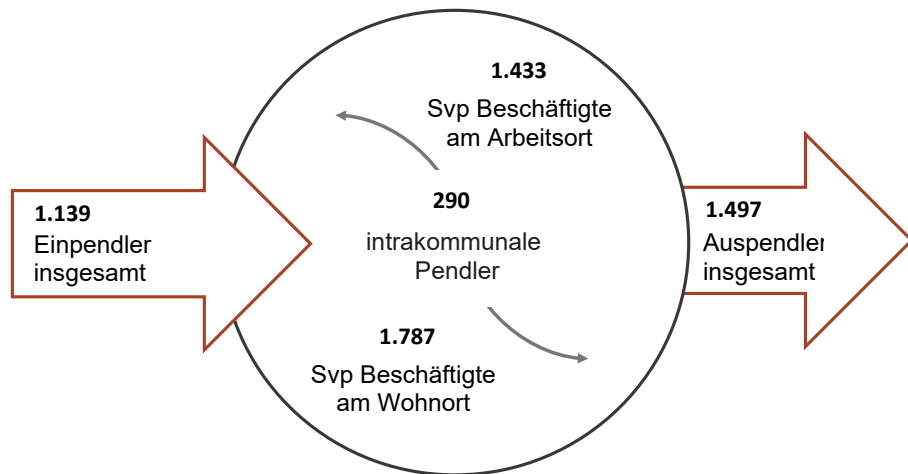
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie Entwicklung der Bevölkerungszahl und Anzahl der Wohnungen 2000-2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung; Abrufdatum: 24.10.2022

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck hat in den vergangenen Jahren einen erheblichen Anstieg von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Kommune verzeichnet. Ausgehend vom Jahr 2000 mit 460 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg die Zahl bis ins Jahr 2021 um 311,5% auf 1.433 Beschäftigte. Im gleichen Betrachtungszeitraum stieg die Bevölkerungszahl und die Anzahl der Wohnungen in der Kommune ebenfalls an, allerdings deutlich gemäßiger als die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Ausgehend vom Jahr 2000 ist die Zahl der Einwohner um 6 % und die Zahl der Wohnungen um 20,8 % gestiegen.

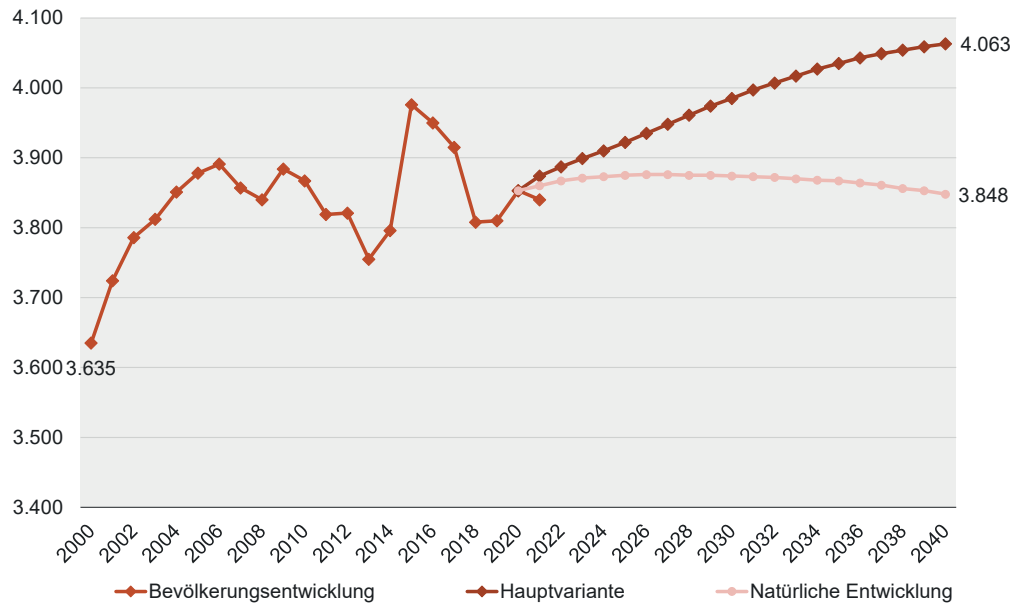
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Ein- und Auspendler 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung; Abrufdatum: 24.10.2022

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck verzeichnet einen hohen Anteil an Ein- und Auspendlern. Von den 1.433 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Neuhausen ob Eck pendeln 1.139 Personen täglich in die Gemeinde ein. Mit 1.497 Auspendlern verlassen 84 % der Beschäftigten, die in Neuhausen ob Eck wohnhaft sind, für den Weg zur Arbeit die Gemeinde. Lediglich 290 intrakommunale Pendler wohnen und arbeiten vor Ort.

## Bevölkerungsvorausrechnung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung; Abrufdatum: 24.10.2022

### Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 mit Basis 2020

Die künftige Einwohnerentwicklung unterliegt verschiedenen Einflussfaktoren und kann durch noch nicht absehbare Ereignisse erheblich variieren. Die Modellrechnung zur Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg basiert auf Annahmen zur zukünftigen Geburtenrate, Lebenserwartung sowie Zu- und Abwanderung. Ausgangslage der Modellrechnung ist der Bevölkerungsstand in den Kommunen zum 31. Dezember 2020.

Die Vorausrechnung bis ins Jahr 2040 besteht aus zwei Varianten: Die Modellrechnung ohne Wanderung ("Natürliche Entwicklung") zeigt, wie sich die Bevölkerung unter der theoretischen Annahme fehlender Außenbeziehungen entwickeln würde. Sie zeigt aufgrund der fehlenden Zu- und Wegzüge keine realistische Entwicklungsperspektive auf, verdeutlicht jedoch den großen Effekt von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Die Modellrechnung der Hauptvariante (mit Wanderungen) basiert dahingegen neben Annahmen zur Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung auch auf Annahmen zu Zu- und Wegzügen über die Gemeindegrenze.

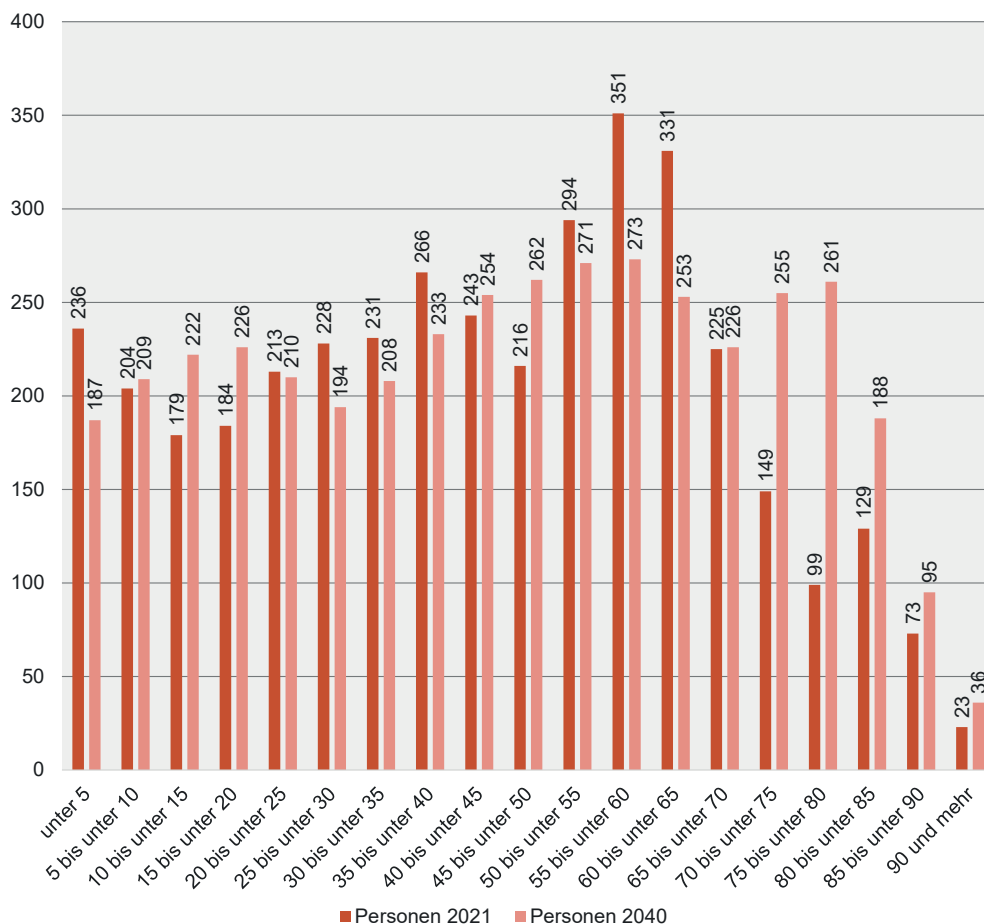
Anhand der Grafik lässt sich erkennen, dass bei der sogenannten natürlichen Entwicklung die Einwohnerzahl aufgrund des positiven Geburtensaldos trotz fehlender Wanderung weitestgehend stabil bleibt. Bis ins Jahr 2027 wird ein leichter Anstieg prognostiziert, danach geht die Einwohnerzahl wieder etwas zurück. Ausgehend vom Jahr 2021 wird jedoch weiterhin ein Anstieg von 8 Personen bis ins Jahr 2040 ermittelt.

Die sogenannte Hauptvariante mit Wanderung geht von einem deutlichen Bevölkerungsanstieg um ca. 5,5 % aus: von 3.840 Einwohnern im Jahr 2021 auf 4.063 Einwohner im Jahr 2040. Dies bedeutet ein Anstieg von 215 Personen.



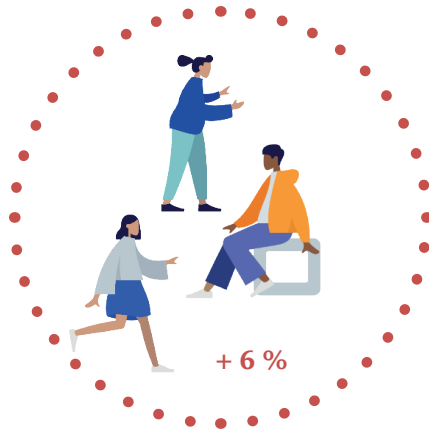
## Bevölkerungsvorausrechnung

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderung bis 2040 in 19 Altersgruppen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung; Abrufdatum: 24.10.2022

In der Vorausrechnung in 19 Altersgruppen lässt sich eine mögliche zukünftige Bevölkerungsstruktur von Neuhausen ob Eck ablesen. Es wird deutlich, dass insbesondere die Zahl der über 70-Jährigen stark zunimmt, während die Zahl der 20-40-Jährigen und 50-65-Jährigen zurückgeht. Es findet also ein Anstieg der betagten und hochbetagten Personen statt, während der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung weiter abnimmt. Dieser Trend des demographischen Wandels ist überall in Deutschland zu spüren, in ländlichen Gemeinden tritt diese Überalterung jedoch noch stärker auf. Dementgegen steht in Neuhausen ob Eck ein nicht unerheblicher Anstieg der 10-20-Jährigen. Insgesamt lässt sich aus der Vorausrechnung dennoch ein steigendes Durchschnittsalter der Menschen in Neuhausen ob Eck voraussagen. Es ist deshalb notwendig, zum einen die Infrastruktur für eine alternde Gesellschaft zu schaffen und Themen wie altersgerechtes Wohnen weiter in den Fokus zu rücken. Zum anderen müssen Angebote für Kinder und Jugendliche ausgebaut und verstetigt werden, um unter anderem die Altersgruppe der 15-20-Jährigen, die am Übergang vom Schul- ins Berufsleben stehen, langfristig für den Ort zu gewinnen.



**Bevölkerungsanstieg seit 2000**

Die Bevölkerungsentwicklung seit 2000 unterliegt starken Schwankungen. Insgesamt ist die Zahl jedoch von 3.635 im Jahr 2000 auf 3.840 Personen im Jahr 2021 gestiegen.



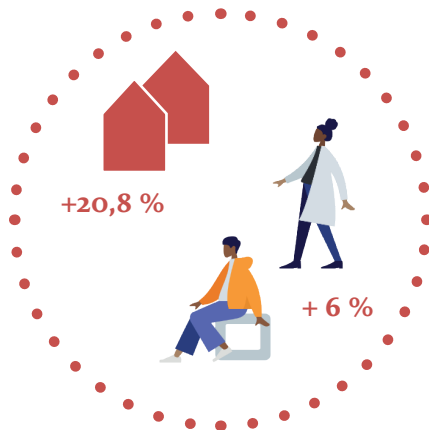
**eher junge Bevölkerung**

Die Bevölkerung in Neuhausen ob Eck ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Landkreis Tuttlingen und zum Land BW (43,8 Jahre) etwas jünger. Dennoch lässt sich auch hier ein deutlicher Anstieg des Durchschnittsalters beobachten.



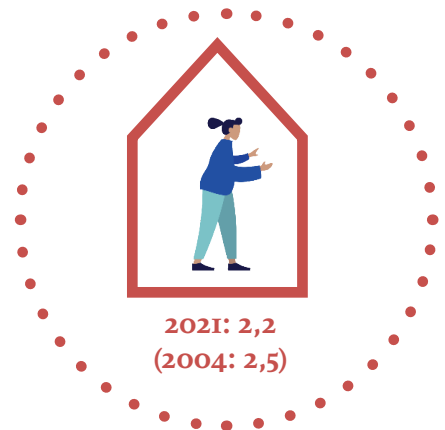
**Positiver Geburtensaldo**

Bis auf wenige Ausnahmen ist der Geburtensaldo in der Kommune seit 2001 durchgehend positiv. Nach einem starken Rückgang der Geburten im Jahr 2017 liegt die Zahl seit 2018 wieder bei etwa 50 Lebendgeborenen jährlich.



**Entwicklung Wohnraum vs. Einwohner**

Die Anzahl der Wohneinheiten (+20,8%) ist seit 2000 deutlich stärker gestiegen als die Bevölkerungszahl (+6%). Dies kann unter anderem auf eine steigende Pro-Kopf-Wohnfläche und eine sinkende Belegungsichte der Wohneinheiten zurückgeführt werden.



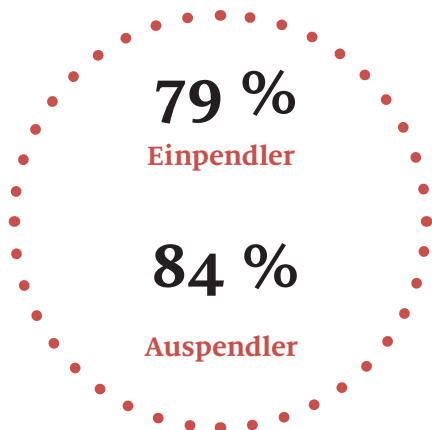
**Sinkende Belegungsichte**

Die Belegungsichte, d.h. die Anzahl der Personen pro Wohneinheit, ist in den vergangenen Jahren deutlich gesunken. Auffallend ist der im Vergleich zum gesamten Landkreis Tuttlingen deutlich stärkere Rückgang in Neuhausen ob Eck.



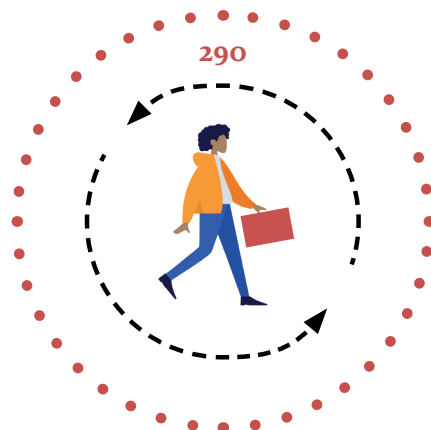
**Beschäftigte am Ort**

Ausgehend vom Jahr 2000 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Ort um 211,5% gestiegen. Dies ist unter anderem auf die 1997 angestoßene Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks Take-Off zurückzuführen.



**hohe Ein- und Auspendlerquoten**

Durch 1.139 Einpendler und 1.497 Auspendler entstehen in der Gemeinde täglich erhebliche Bewegungen, die unter anderem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen können. Der Anstieg der Arbeitsplätze im Take-Off lässt einen weiteren Anstieg der Pendlerzahlen vermuten.



**interkommunale Pendler**

Von insgesamt 1.433 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten leben nur 290 Menschen vor Ort. Sie haben einen vergleichsweise kurzen Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstätte.



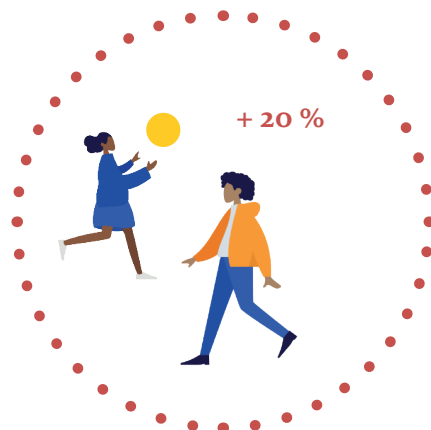
**voraussichtlicher Bevölkerungsanstieg**

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg geht von einem Bevölkerungsanstieg von 3.840 Einwohner im Jahr 2021 um 5,5 % auf 4.063 Einwohner im Jahr 2040 aus.



**Starker Anstieg der über 70-jährigen**

Auffallend ist insbesondere ein starker Anstieg der über 70-jährigen: von 452 Personen im Jahr 2020 steigt die Zahl auf 835 Personen im Jahr 2040.



**Anstieg der 10-20-Jährigen**

Ebenfalls wird ein Anstieg der 10-20-jährigen um 20% ermittelt. Angebote zur langfristigen Gewinnung der Jugendlichen für den Ort sind erforderlich, um einer dauerhaften Abwanderung entgegenzuwirken.



# Flächenpotenziale

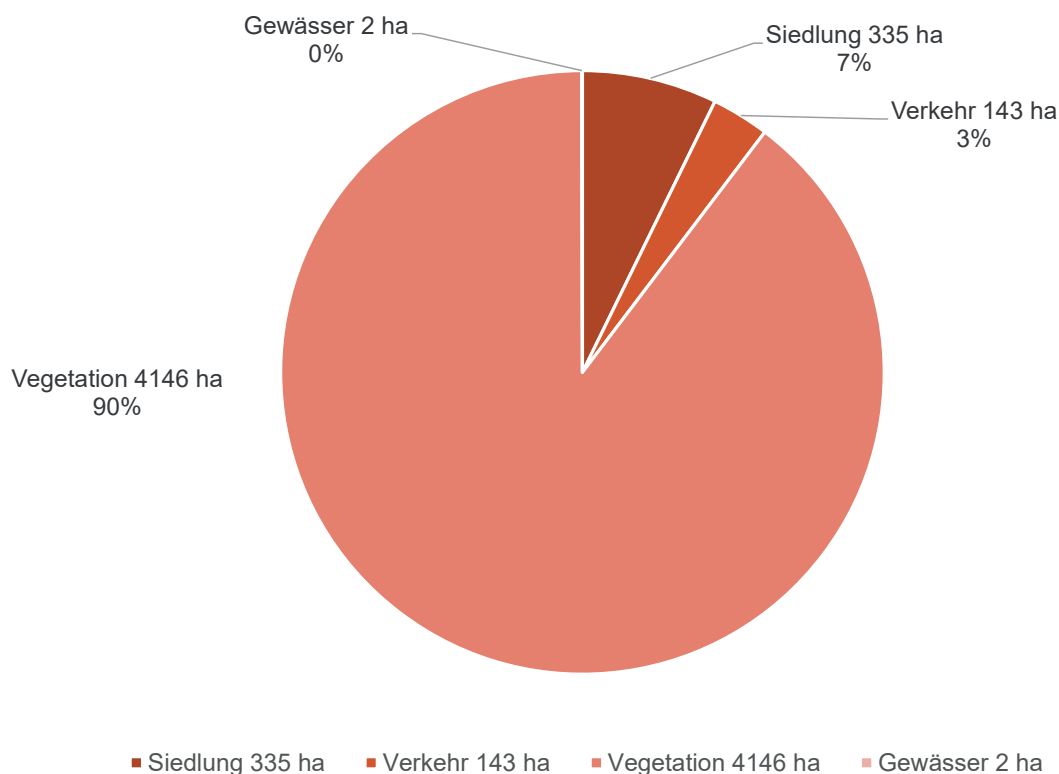
### 3. Flächenpotenzialanalyse

Die Wohnbauflächenpotenzialanalyse orientiert sich am städtebaulichen Grundsatz, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Innenentwicklung beschreibt die Aktivierung und Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale im Bereich zusammenhängender Siedlungen. Ziel ist eine Bebauung der Flächen. Damit soll bewirkt werden, dass Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich zur Schaffung von Wohnraum vermieden und kompakte Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen ermöglicht werden. Die Innenentwicklung ist aus ökologischen Gesichtspunkten in Bezug auf das begrenzte Schutzgut Boden und die Reduzierung des Flächenverbrauchs unumgänglich. Darüber hinaus hat die Innenentwicklung im Vergleich zur Außenentwicklung den positiven Nebeneffekt, dass sie zumeist kostengünstiger umgesetzt und gleichzeitig das bestehende Ortsbild aufgewertet werden kann.

Das Baugesetzbuch zeigt die Notwendigkeit zur Innenentwicklung in § 1a Abs. 2 BauGB auf: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdich-

tung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Einhergehend damit steht die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Politik und Gesellschaft ein nachhaltiges Handeln ermöglichen soll. Neben Umweltschutz, sozialen und ökonomischen Zielen ist konkret auch das Ziel der „Nachhaltigen Flächennutzung“ verankert. Angestrebt wird die Verringerung des täglichen Anstiegs der Siedlungs- und Verkehrsfläche, um die Ressource „Fläche“ zu schützen. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert die Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf unter 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030. Bis zum Jahr 2050 wird außerdem eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt: Netto sollen keine weiteren Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden. Als Maßnahme sieht die Bundesregierung dafür die Stärkung der Innenentwicklung an. Zusammen mit der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie setzt das Baugesetzbuch somit den Grundstein für die Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.



Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurde eine Flächenpotenzialanalyse erarbeitet. Die Flächenpotenzialerhebung umfasst die Erhebung von Baulücken, von Nachverdichtungspotenzialen sowie von Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP). Es werden hauptsächlich Flächen erfasst, die gemäß bestehender Bauleitplanung einer Wohnnutzung bzw. gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Flächen, für deren

Entwicklung es eine Fortschreibung des FNP bedarf, werden gesondert dargestellt. Die Bilanzierung der gewerblichen Bauflächen wird auf eine reine Darstellung verfügbarer Flächen beschränkt. Die Wohnbauflächenpotenziale werden dem Flächenbedarf auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts gegenübergestellt und bilanziert.

## Ziele

Die Wohnbauflächenpotenzialanalyse verfolgt folgende Ziele:

- > Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung und Flächeneinsparung,
- > Stärkung der Wohnfunktion,
- > Anpassung an den demographischen Wandel,
- > behutsamer Umgang mit Natur und Landschaft,
- > nachhaltige und zukunftsfähige Gemeindeentwicklung durch Einsparung von neuen Flächenausweisungen sowie
- > Erhebung und Darstellung der realistischen Wohnbauflächenpotenziale der Innenentwicklung.

Das Baulücken- und Potenzialkataster stellt Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich einer Gemeinde dar. Durch Arrondierung, Schließung von Baulücken, Nachverdichtung sowie Umnutzung werden Potenziale der Innenentwicklung genutzt, um bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Die gezielte Neuordnung und Nachverdichtung mindergenutzter Flächen bewahrt das begrenzte Schutzgut Boden und reduziert den Flächenverbrauch. Gleichzeitig wird das Ortsbild aufgewertet.

Aktuelle Entwicklungen wie der Krieg in der Ukraine wirken sich durch einen perspektivisch anhaltenden Zuzug von Geflüchteten zum einen auf die Notwendigkeit zur Wohnraumschaffung aus, zum anderen entstehen auch aufgrund der Corona-Pandemie durch die gestiegenen Preise und veränderte Lieferketten weitere Schwierigkeiten bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.

## 3.1 Erhebung der Wohnbaupotenzialflächen

Das Untersuchungsgebiet für die folgende Analyse umfasst die gesamte Gemeinde Neuhausen ob Eck. Die Flächenpotenziale wurden durch Erhebungen und Ortsbegehungen erarbeitet. Durch die Analyse der erhobenen, „theoretisch“ zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale in Neuhausen ob Eck konnte ein Wohnbauflächenpotenzial von ca. 9,2 ha für die bauliche Entwicklung der Gemeinde im Innenbereich ermittelt

werden. Baulücken und Nachverdichtungsflächen werden als Innenentwicklungspotenzial betrachtet. Gemischte Bauflächen eignen sich nur eingeschränkt zur Wohnnutzung, da sie in der Regel einen gewerblichen Anteil besitzen. Aus diesem Grund fließen diese Flächen nur zu 50 % in das Wohnbauflächenpotenzial mit ein. Im Folgenden werden die Wohnbaupotenzialflächen näher betrachtet.

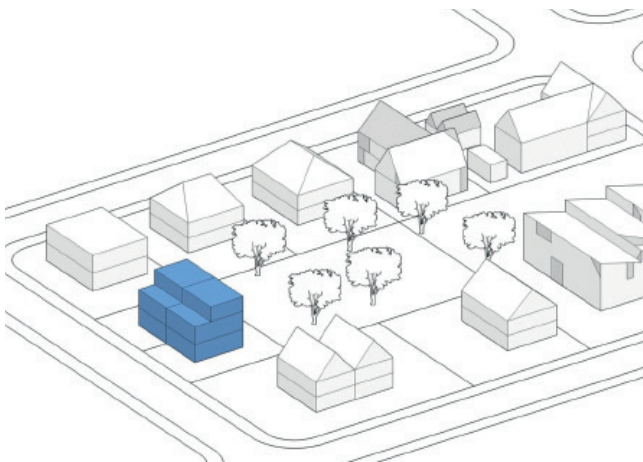
Flächentypus	Wohnbauflächenpotenzial
<b>Innenentwicklungsflächen</b>	9,2 ha
Baulücken	4,1 ha
Nachverdichtungspotenziale	5,1 ha
<b>Entwicklungsflächen nach FNP</b>	9,9 ha
Flächen im FNP in Planung dargestellt	8,3 ha
Flächen (Fortschreibung des FNP erforderlich)	1,6 ha

## Baulücken

Baulücken sind Flächen, die aufgrund ihrer Größe, ihres Parzellenzuschnitts, der bestehenden Erschließung und des vorliegenden Planungsrechts unmittelbar für eine Bebauung verfügbar sind. Es handelt sich hier um Bauplätze, die zum großen Teil in privater Hand, jedoch noch nicht bebaut sind. Einer Aktivierung der Flächen stehen somit keine Hindernisse in Form bereits bestehender Gebäude entgegen. Die Grundstücke können meist kurzfristig entwickelt werden.

Insgesamt konnte im Rahmen der Flächenerhebung ein Wohnbauflächenpotenzial von 4,1 ha durch freie Baulücken im gesamten Gemeindegebiet identifiziert werden. Der Großteil der Baulücken befindet sich im Bereich "Im Morgen II". Bei der Mehrzahl der Baulücken besteht ein Baugebot, entsprechend ist davon auszugehen, dass diese Grundstücke zeitnah bebaut werden.

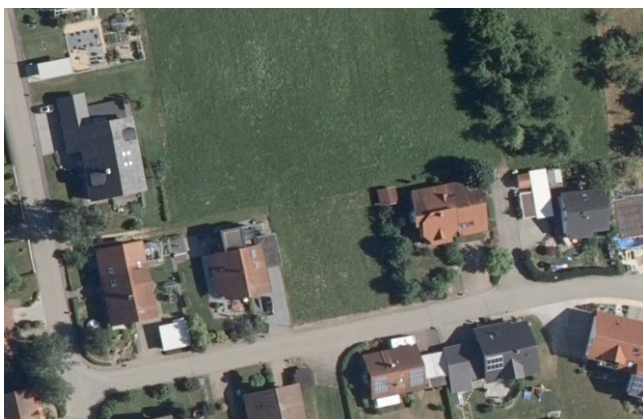
Baulücken	Anzahl	Wohnbauflächenpotenzial
Wohnbaufläche privat	23	1,3 ha
Wohnbaufläche kommunal bzw. mit Baugebot	42	2,3 ha
Gemischte Baufläche privat (Anteil Wohnen 50%)	13	0,5 ha
<b>Gesamt</b>	<b>78</b>	<b>4,1 ha</b>



Beispielhafte Darstellung einer Baulücke



Baulücke



Baulücke



Baulücke

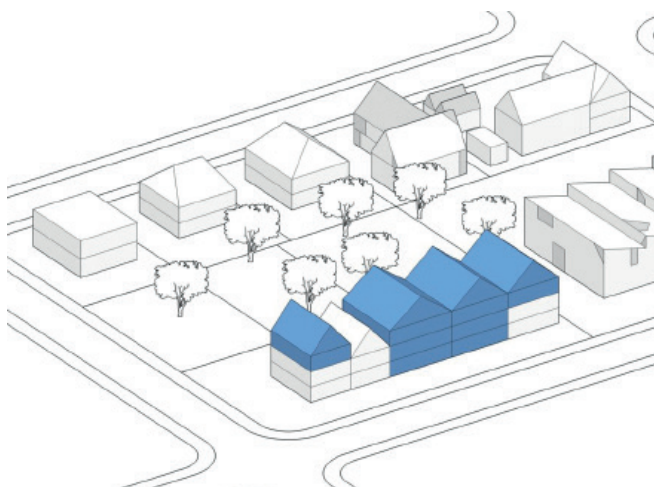


## Nachverdichtungspotenziale

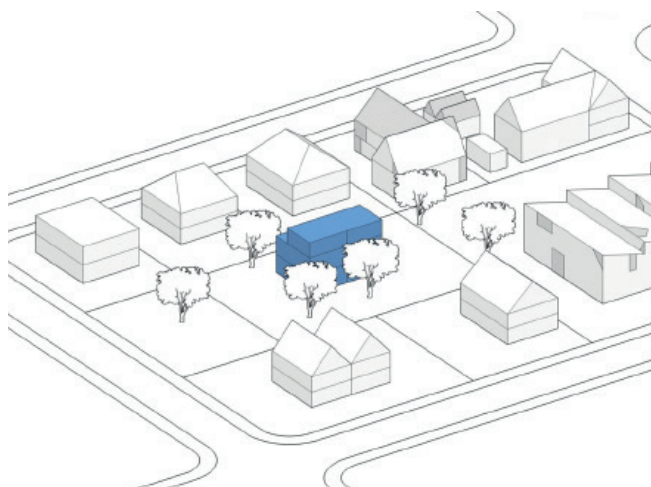
Die identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind Flächen im Innenbereich, die nicht sofort bebaubar sind. Gründe hierfür können eine fehlende Erschließung, ein ungeeigneter Parzellenzuschnitt, eine nötige Bodenordnung bzw. Umlegung oder eine fehlende bauplanungsrechtliche Grundlage sein. Die Flächen besitzen ein Entwicklungspotenzial (z. B. bauliche Nutzung) aufgrund ihrer integrierten Lage innerhalb der Siedlungsstruktur und der zu Teilen bereits verfügbaren Erschließungs- und Infrastrukturanlagen.

Häufig handelt es sich bei Nachverdichtungsflächen um Bereiche innerhalb von Flurstücken mit großem Parzellenzuschnitt. Ist nur eine Hälfte des Flurstückes bebaut, wäre demnach die andere Hälfte als Wohnbaufläche nutzbar, sofern die Zufahrt des neuen Gebäudes nicht durch ein geteiltes Wegerecht bzw. durch eine Flurstücksteilung beeinträchtigt wird. Flächen innerhalb von blockrandartigen Bebauungen werden auch als Nachverdichtungsflächen betrachtet. In Neuhausen ob Eck besteht ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 5,1 ha.

Nachverdichtungspotenziale	Anzahl	Wohnbauflächenpotenzial
Wohnbaufläche privat	12	1,9 ha
Gemischte Baufläche privat (Anteil Wohnen 50%)	34	3,3 ha
<b>Gesamt</b>	<b>46</b>	<b>5,1 ha</b>



Beispielhafte Darstellung eines Nachverdichtungspotenzials in Form von Transformations und Weiterentwicklung des Bestands



Beispielhafte Darstellung eines Nachverdichtungspotenzials in Form von Bebauung in zweiter Reihe



Nachverdichtung



Nachverdichtung

## Entwicklungsflächen nach FNP

Entwicklungsflächen nach FNP sind Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen in Planung ausgewiesen sind. Aufgrund der fehlenden Aktualität des FNP sind in der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans Bauflächen in Planung ausgewiesen, die aktuell bereits erschlossen sind bzw. gerade erschlossen werden. Diese Flächen wurden bei der nachfolgenden Zusammenstellung nicht mehr berücksichtigt bzw. anteilig herausgerechnet.

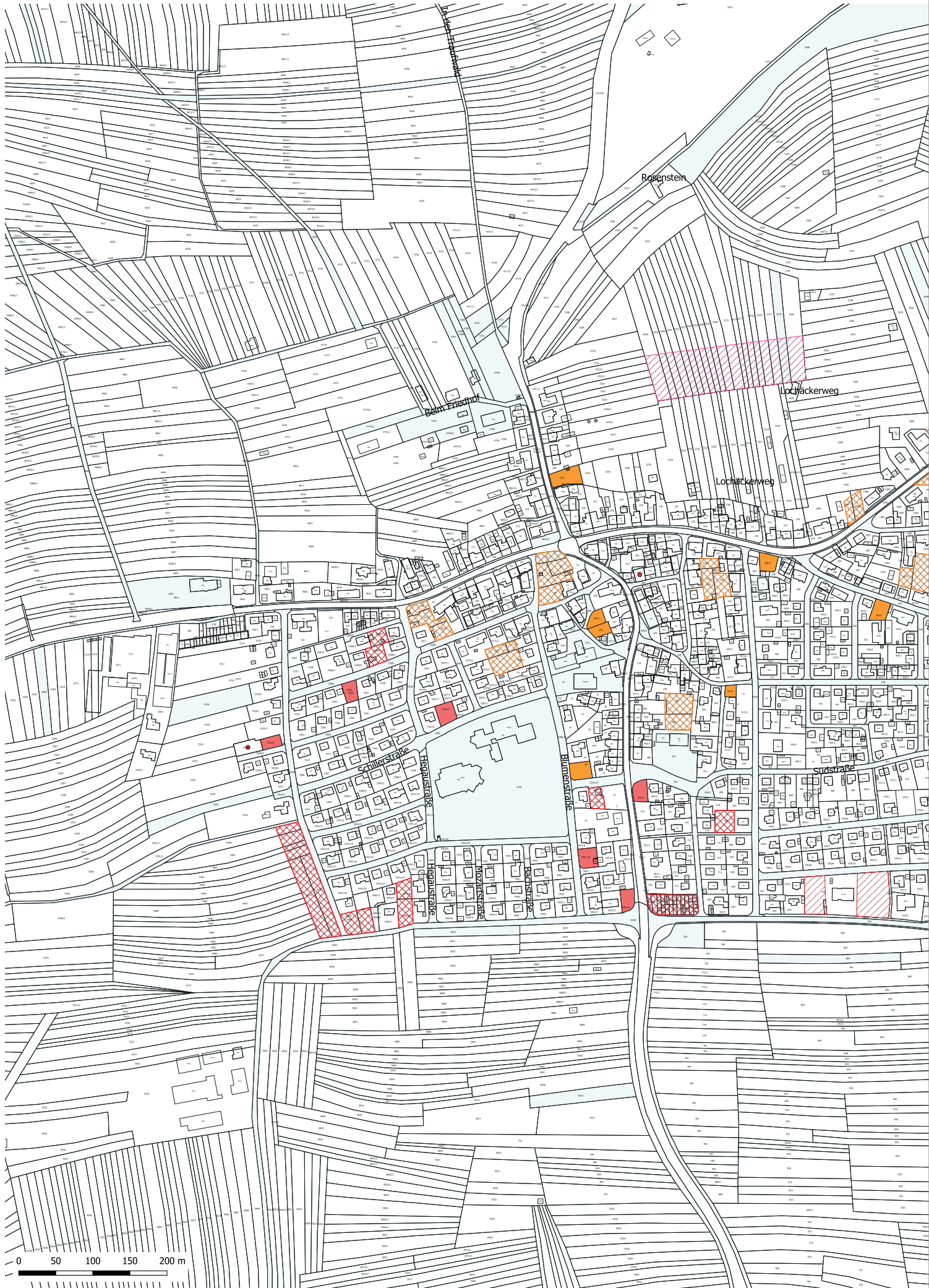
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen sind in Neuhausen ob Eck vier Wohnbauflächen in Planung ausgewiesen. Eine der Flächen ist das Neubaugebiet "Im Morgen II". Die Fläche wurde bereits zu Teilen entwickelt, die Ver-

äußerung der Grundstücke erfolgt zum Zeitpunkt der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes. Diese Grundstücke sind als Baulücken in die Flächenpotenzialanalyse miteingeflossen.

Die ausgewiesenen Flächen in Schwandorf und in Worndorf fließen als Entwicklungsflächen in die Potenzialanalyse ein. Außerdem wurde in Schwandorf eine innenliegende Fläche erhoben, die aktuell im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Bei einer geplanten Entwicklung wäre eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich notwendig. Ob eine Entwicklung dieser Fläche möglich sein soll, müsste z.B. im weiteren Prozess diskutiert und abgewogen werden.

Entwicklungsflächen nach FNP	Anzahl	Wohnbauflächenpotenzial
Wohnbaufläche gem. FNP	4	8,3 ha
Wohnbaufläche mit Fortschreibung FNP	1	1,6 ha
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>9,9 ha</b>

# Planwerk



Rosenstein

Bahn Friedhof

Lochäckerweg

Lochäckerweg

Schillerstraße

Heugasse

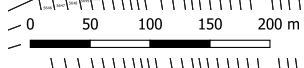
Blumstraße

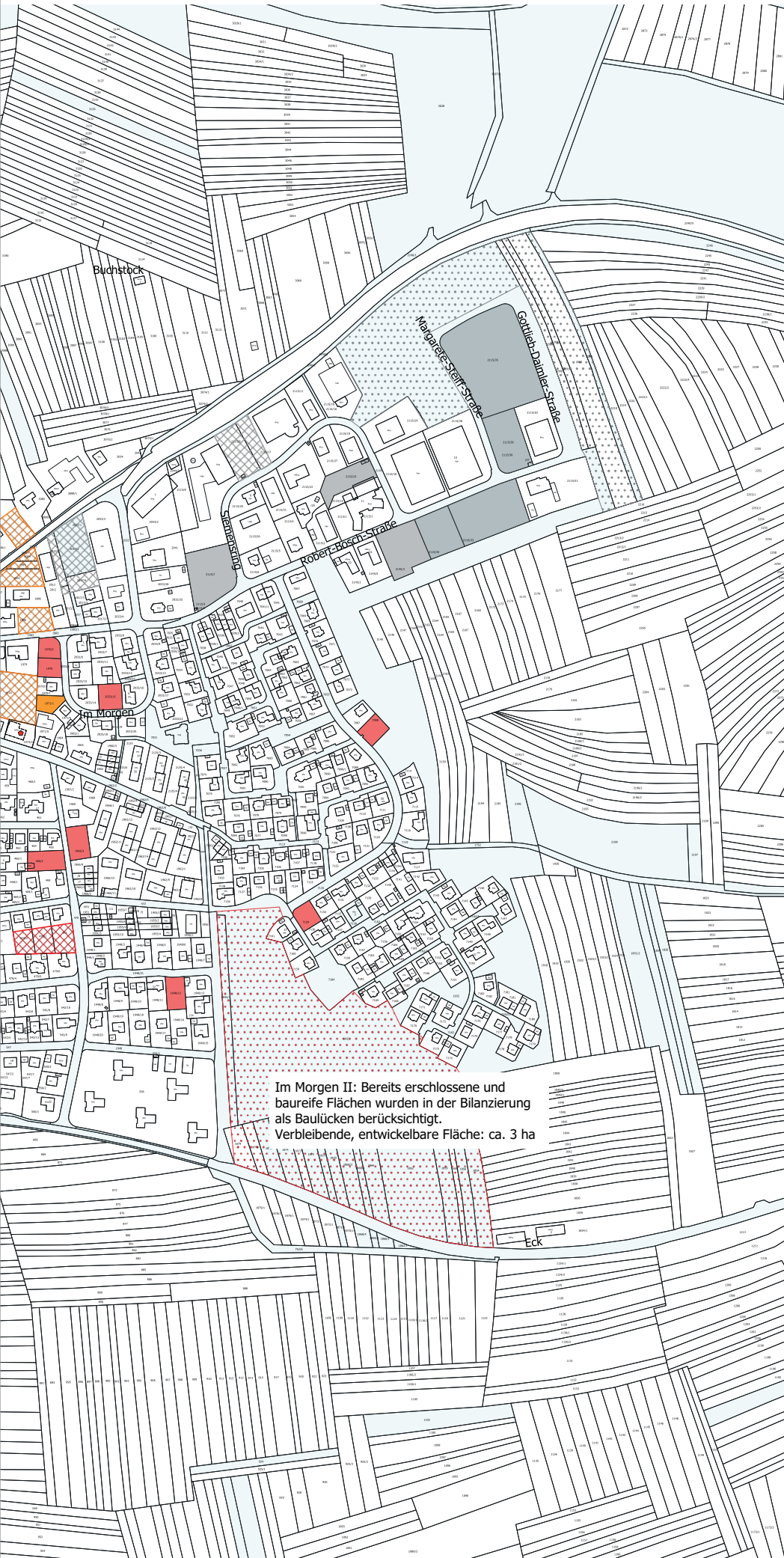
Südstraße

Heugasse

Mozartstraße

Bergstraße





## Flächenpotenziale

### Baulücken

Unbebaute, voll erschlossene, baurechtlich unmittelbar bebaubare Grundstücke

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbe Baufläche

### Nachverdichtungspotenziale

Zusammenhängende, unbebaute oder untergenutzte Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur; Anpassung, Transformation, Weiterentwicklung oder Umnutzung des Bestands; Bebauung in zweiter Reihe

- Entwicklungspotential Wohnbaufläche
- Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
- Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

### Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP)

Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind

- Entwicklungspotential Wohnbaufläche
- Entwicklungspotential Sonderbaufläche
- Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

Flächen, für deren Entwicklung es einer Fortschreibung des FNP bedarf

- Entwicklungspotential Wohnbaufläche
- Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
- Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

### Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen

- Neubebauung (nicht im Kataster enthalten, Stand xx/2022)
- Bauvorhaben in Planung Gemischte Baufläche
- Bauvorhaben in Planung Wohnen
- Bauvorhaben in Planung Gewerbe

### Kommunales Eigentum

- kommunales Flurstück

### Sonstiges

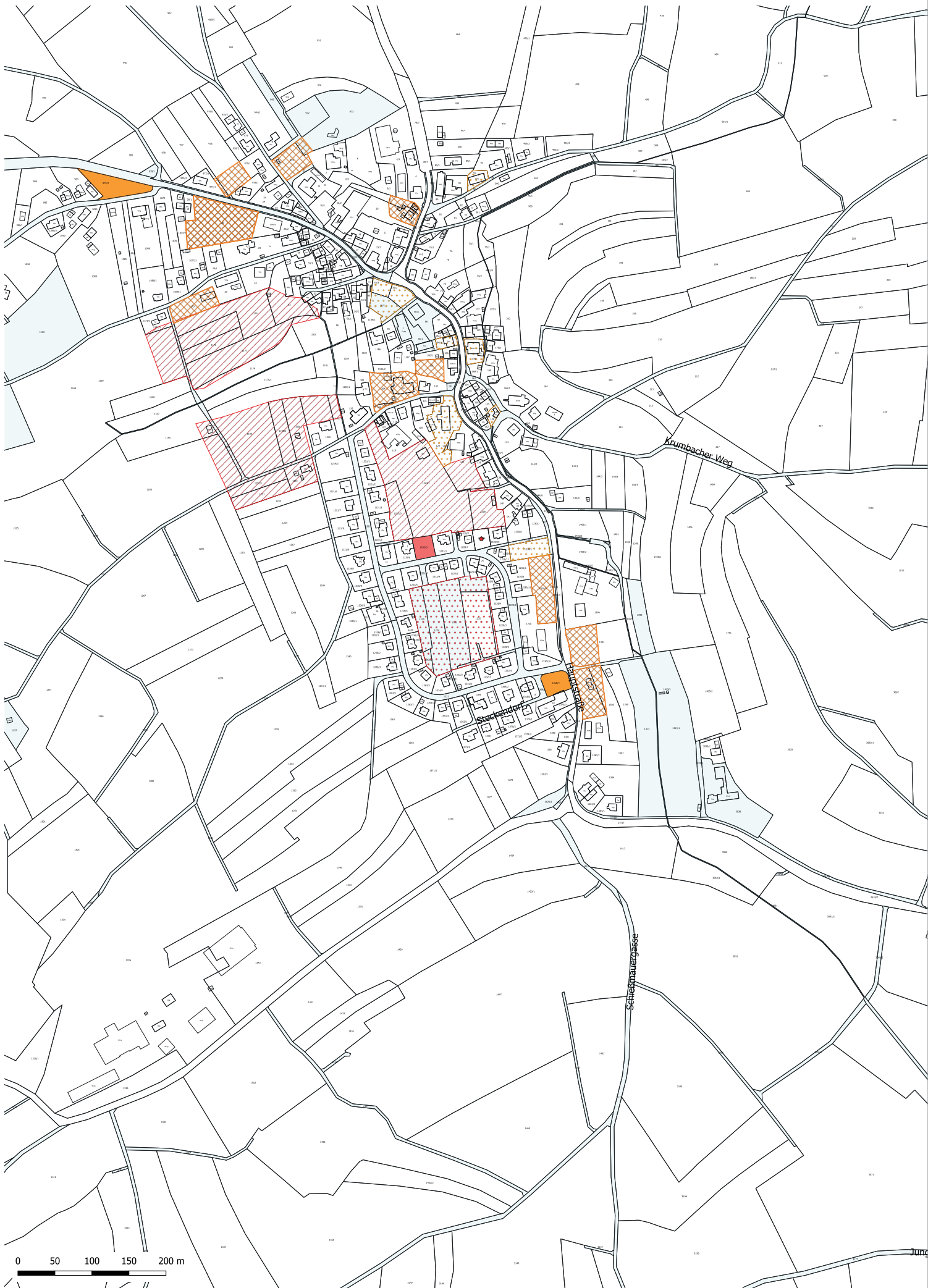
- Übersflutungsfläche HQ extrem
- Übersflutungsfläche HQ100

Im Morgen II: Bereits erschlossene und baureife Flächen wurden in der Bilanzierung als Baulücken berücksichtigt.  
Verbleibende, entwickelbare Fläche: ca. 3 ha

## Gemeinde Neuhausen ob Eck

### Gemeindeentwicklungskonzept Strategie 2035








## Flächenpotenziale

### Baulücken

Unbebaute, voll erschlossene, baurechtlich unmittelbar bebaubare Grundstücke

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbe Baufläche

### Nachverdichtungspotenziale

Zusammenhängende, unbebaute oder untergenutzte Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur; Anpassung, Transformation, Weiterentwicklung oder Umnutzung des Bestands; Bebauung in zweiter Reihe

-  Entwicklungspotential Wohnbaufläche
-  Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
-  Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

### Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP)





Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind

-  Entwicklungspotential Wohnbaufläche
-  Entwicklungspotential Sonderbaufläche
-  Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche


Flächen, für deren Entwicklung es einer Fortschreibung des FNP bedarf

-  Entwicklungspotential Wohnbaufläche
-  Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
-  Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche



### Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen

-  Neubebauung (nicht im Kataster enthalten, Stand xx/2022)
-  Bauvorhaben in Planung Gemischte Baufläche
-  Bauvorhaben in Planung Wohnen
-  Bauvorhaben in Planung Gewerbe

### Kommunales Eigentum

-  kommunales Flurstück

### Sonstiges

-  Überflutungsfläche HQ extrem
-  Überflutungsfläche HQ100

## Gemeinde Neuhausen ob Eck

Gemeindeentwicklungskonzept  
Strategie 2035





Tannebrunn

Kühnhammerweg

Danningen

Neuhäuser Weg




0 50 100 150 200 m



# Flächenpotenziale

## Baulücken

Unbebaute, voll erschlossene, baurechtlich unmittelbar bebaubare Grundstücke

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbe Baufläche

## Nachverdichtungspotenziale

Zusammenhängende, unbebaute oder untergenutzte Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur; Anpassung, Transformation, Weiterentwicklung oder Umnutzung des Bestands; Bebauung in zweiter Reihe

-  Entwicklungspotential Wohnbaufläche
-  Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
-  Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

## Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP)





Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind

-  Entwicklungspotential Wohnbaufläche
-  Entwicklungspotential Sonderbaufläche
-  Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche


Flächen, für deren Entwicklung es einer Fortschreibung des FNP bedarf

-  Entwicklungspotential Wohnbaufläche
-  Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
-  Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche



## Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen

-  Neubebauung (nicht im Kataster enthalten, Stand xx/2022)
-  Bauvorhaben in Planung Gemischte Baufläche
-  Bauvorhaben in Planung Wohnen
-  Bauvorhaben in Planung Gewerbe

## Kommunales Eigentum

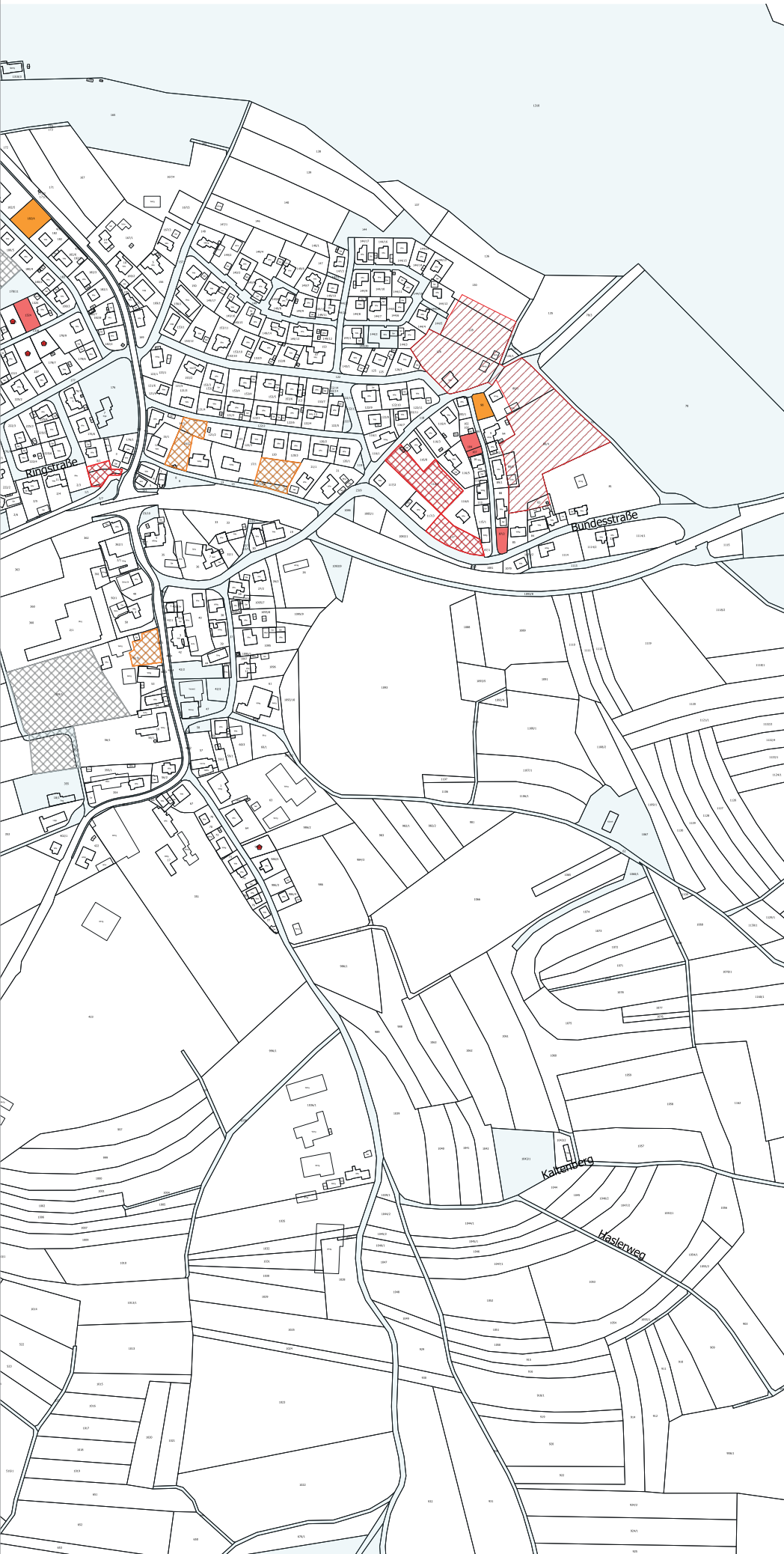
-  kommunales Flurstück

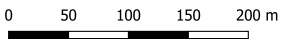
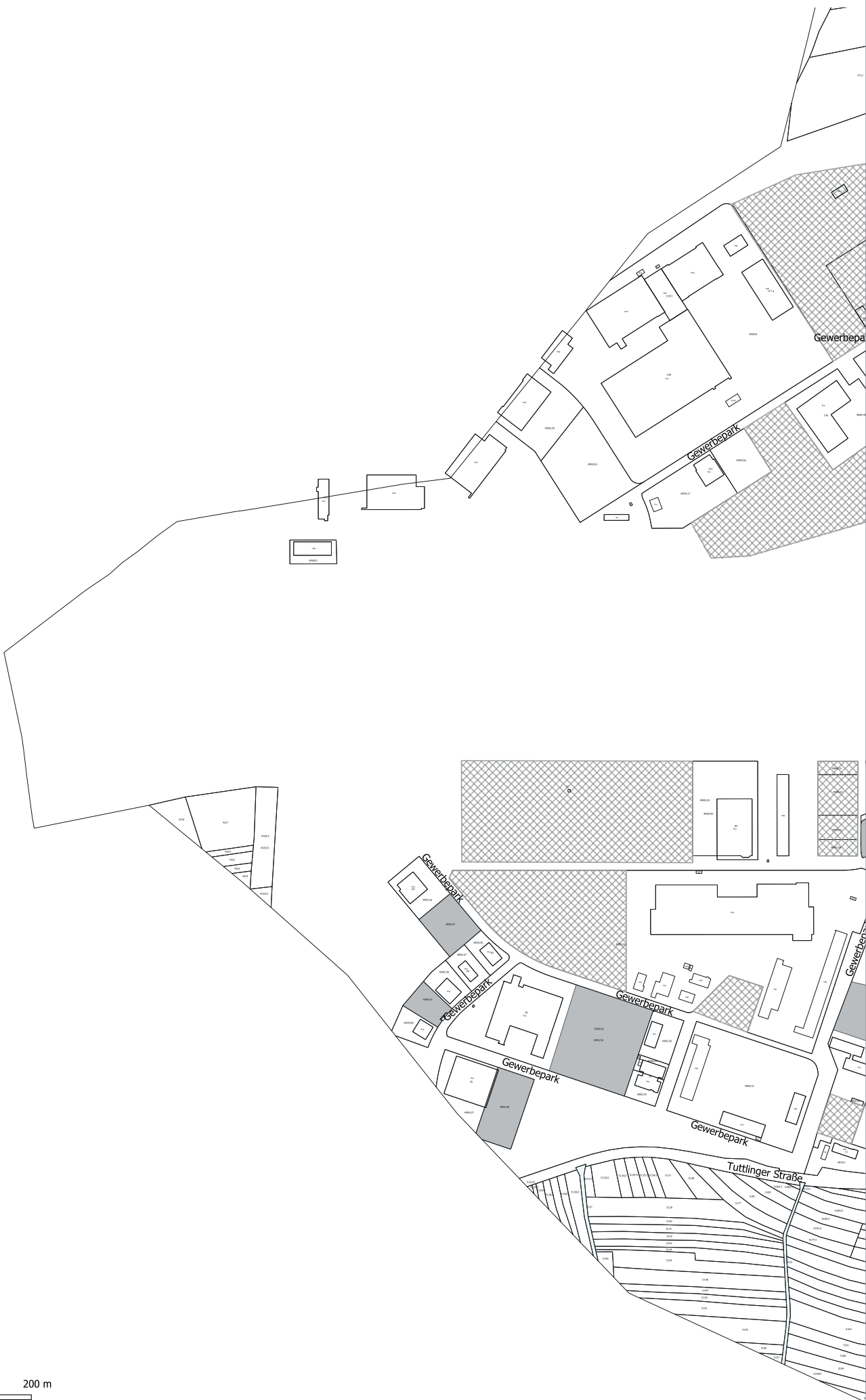
## Sonstiges

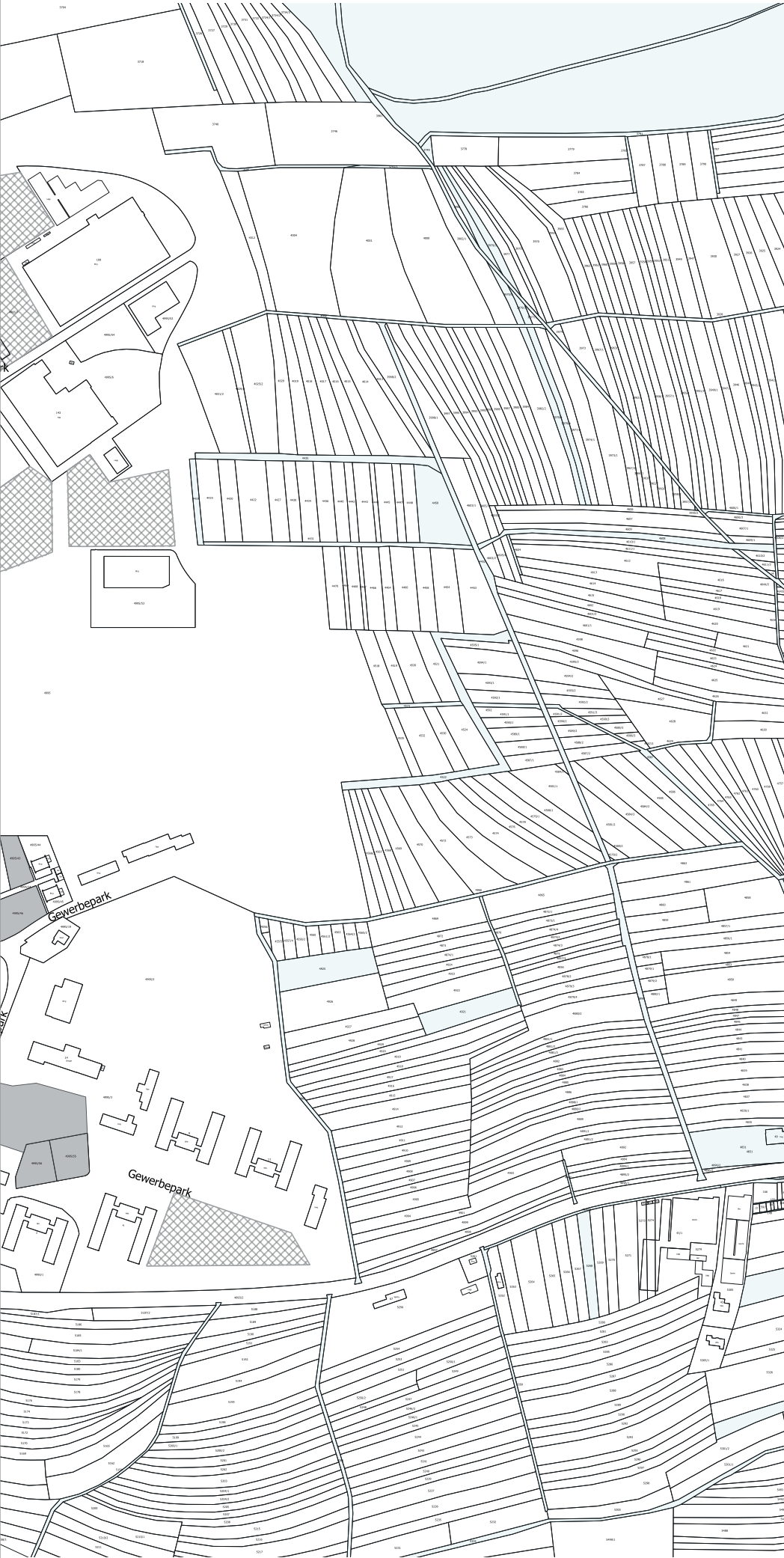
-  Überflutungsfläche HQ extrem
-  Überflutungsfläche HQ100

## Gemeinde Neuhausen ob Eck

Gemeindeentwicklungskonzept Strategie 2035







## Flächenpotenziale

### Baulücken

Unbebaute, voll erschlossene, baurechtlich unmittelbar bebaubare Grundstücke

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbe Baufläche

### Nachverdichtungspotenziale

Zusammenhängende, unbebaute oder untergenutzte Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur; Anpassung, Transformation, Weiterentwicklung oder Umnutzung des Bestands; Bebauung in zweiter Reihe

- Entwicklungspotential Wohnbaufläche
- Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
- Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

### Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP)

Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind

- Entwicklungspotential Wohnbaufläche
- Entwicklungspotential Sonderbaufläche
- Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

Flächen, für deren Entwicklung es einer Fortschreibung des FNP bedarf

- Entwicklungspotential Wohnbaufläche
- Entwicklungspotential Gemischte Baufläche
- Entwicklungspotential Gewerbliche Baufläche

### Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen

- Neubebauung (nicht im Kataster enthalten, Stand xx/2022)
- Bauvorhaben in Planung Gemischte Baufläche
- Bauvorhaben in Planung Wohnen
- Bauvorhaben in Planung Gewerbe

### Kommunales Eigentum

- kommunales Flurstück

### Sonstiges

- Überflutungsfläche HQ extrem
- Überflutungsfläche HQ100

## Gemeinde Neuhausen ob Eck

Gemeindeentwicklungskonzept  
Strategie 2035



## 3.2 Wohnbauflächenbedarf

Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wurde die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§

6 und 10 Abs. 2 BauGB zugrunde gelegt (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; 2017).

### Relativer Wohnbauflächenbedarf

Basierend auf der Hauptvariante wird von einem relativen Wohnbauflächenbedarf von 11,1 ha bis 2040 ausgegangen. Das vorhandene Bauflächenpotenzial aus Baulücken, Nachverdichtungspotenzialen und Entwick-

lungsflächen gemäß FNP wurde hier jedoch noch nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund ist schließlich noch die Betrachtung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs notwendig.

	Hauptvariante	natürliche Entwicklung
Einwohnerzahl 2021	3.840	3.840
Einwohnerstand 2040	4.063	3.848
Fiktiver EW-Zuwachs (EZ1)	219	219
Absolute EW-Entwicklung (EZ2)	223	8
Ermittelter EW-Zuwachs (EZ1 + EZ2)	442	227
<b>Relativer Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>11,1 ha</b>	<b>5,7 ha</b>



## Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Da sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht alle Wohnbauflächenpotenziale realisieren lassen, werden folgende Annahmen zur Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs getroffen:

- > Innenentwicklungsflächen in Privatbesitz sind bis zum Jahr 2040 zu 20 % realisierbar.
- > Innenentwicklungsflächen in Gemeindebesitz oder

mit Baugebot sind bis zum Jahr 2040 zu 100 % realisierbar.

- > Entwicklungsflächen nach FNP sind bis zum Jahr 2040 zu 100 % realisierbar.

Unter Berücksichtigung der Aktivierbarkeit bzw. der Realisierbarkeit der Flächenpotenziale ergibt sich so eine Größe von 13,6 ha realisierbarer Bauflächenpotenziale.

Flächentypus	Größe real	Größe realisierbar
<b>Innenentwicklungsflächen</b>	<b>9,2 ha</b>	<b>3,7 ha</b>
Baulücken	4,1 ha	2,7 ha
Nachverdichtungspotenziale	5,1 ha	1,0 ha
<b>Entwicklungsflächen nach FNP</b>	<b>9,9 ha</b>	<b>9,9 ha</b>
Flächen im FNP in Planung dargestellt	8,3 ha	8,3 ha
Flächen, für deren Entwicklung es eine Fortschreibung des FNP bedarf	1,6 ha	1,6 ha
<b>Σ Wohnbauflächenpotenzial</b>	<b>19,1 ha</b>	<b>13,6 ha</b>

Unter diesen Annahmen verbleibt ein realisierbares Wohnbauflächenpotenzial von 13,6 ha. Dies entspricht einer Größe von ca. 19,5 Fußballfeldern (je 0,7 ha). Davon entfallen 3,7 ha (5,5 Fußballfelder) auf Innenentwicklungsflächen und 9,9 (14 Fußballfelder) auf Entwicklungsflächen nach FNP. Bei Verrechnung des realisierbaren Wohnbauflächenpotenzials (13,6 ha) mit dem

angenommenen Wohnbauflächenbedarf (11,1 ha) ergibt sich ein Überschuss von 2,5 ha Wohnbaufläche bis zum Jahr 2040. Das bedeutet konkret, dass kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf in Neuhausen ob Eck besteht. Durch die vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsflächen sowie Entwicklungsflächen nach FNP wird der Wohnbauflächenbedarf ausreichend abgedeckt.

	Hauptvariante	natürliche Entwicklung
relativer Wohnbauflächenbedarf	11,1 ha	5,7 ha
Bauflächenpotenziale realisierbar	13,6 ha	13,6 ha
<b>Absoluter Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>- 2,5 ha</b>	<b>- 7,9 ha</b>

Bei Betrachtung sämtlicher Vorausrechnungsvarianten besteht ein Überschuss an bereits vorhandener, beziehungsweise geplanter Wohnbaufläche. Der relative Wohnbauflächenbedarf bis 2040 ist in der Hauptvariante 2,5 ha geringer als das vorhandene Wohnbauflächen-

potenzial. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein noch deutlich größerer Überschuss. Rund 7,9 ha vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial wären in diesem Szenario nicht benötigt.

## Generierbare Einwohnergewinne

Unter Beachtung der durchschnittlichen Belegungsdichte in der Gemeinde Neuhausen ob Eck wurden folgende mögliche Einwohnergewinne, die durch die Aktivierung der Potenzialflächen generiert werden können, errechnet.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung können unter der Annahme einer Realisierbarkeit von 20 % für private Flächen und 100 % für kommunale Flächen sowie

Flächen mit Baugebot 75 neue Einwohner bis zum Jahr 2035 aktiviert werden. Zuzüglich der 394 Einwohner aus den zu 100 % realisierbaren Entwicklungsflächen nach FNP könnten 469 neue Einwohner bis 2040 hinzugewonnen werden. Ausgehend von einer hundertprozentigen Realisierbarkeit aller Flächen könnten potenziell 770 Einwohner für Neuhausen ob Eck gewonnen werden. 376 Einwohner könnten durch Aktivierung aller Baulücken und Nachverdichtungspotenziale gewonnen werden.

Flächentypus	Größe		Generierbare Einwohnergewinne	
	real	realisierbar	real	realisierbar
<b>Innenentwicklungsflächen</b>	<b>9,2 ha</b>	<b>3,7 ha</b>	<b>376</b>	<b>75</b>
Baulücken	4,1 ha	2,7 ha	171	34
Nachverdichtungspotenziale	5,1 ha	1,0 ha	205	41
<b>Entwicklungsflächen nach FNP</b>	<b>9,9 ha</b>	<b>9,9 ha</b>	<b>394</b>	<b>394</b>
Flächen im FNP in Planung dargestellt	8,3 ha	8,3 ha	331	331
Flächen, für deren Entwicklung es eine Fortschreibung des FNP bedarf	1,6 ha	1,6 ha	63	63
<b>Σ Gesamt</b>	<b>19,1 ha</b>	<b>13,6 ha</b>	<b>770 EW</b>	<b>469 EW</b>

## 3.3 Ergebnisse Flächenpotenziale Gewerbe

Die Bilanzierung der gewerblichen Bauflächen umfasst die Erhebung von Baulücken, von Nachverdichtungspotenzialen sowie von Entwicklungsflächen gemäß FNP. Es werden Flächen erfasst, die gemäß bestehender

Bauleitplanung einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Unter den genannten Voraussetzungen verfügt die Gemeinde Neuhausen ob Eck über gewerbliche Bauflächen von insgesamt ca. 27,5 ha.

Flächentypus	Flächenpotenzial Gewerbe
<b>Innenentwicklungsflächen</b>	<b>27,5 ha</b>
Baulücken	5,9 ha
Nachverdichtungspotenziale	21,6 ha
<b>Σ Gesamt</b>	<b>27,5 ha</b>

### 3.4 Fachliche Handlungsempfehlungen

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck verfügt mit den ermittelten Innenentwicklungsflächen und den Entwicklungsflächen nach FNP über eine große Zahl an Flächenpotenzialen zur Schaffung von Wohnraum. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit den Land- und Flächenressourcen gilt es, den Fokus vorrangig auf innerörtliche, bereits erschlossene Flächen zu legen und diese zur Stärkung der bestehenden Orte und Ortskerne sowie zur Eindämmung des Flächenverbrauches zu aktivieren. Dabei stellen Projekte der Innenentwicklung die Akteure in den Kommunen vor komplexe Herausforderungen: vielfältige Interessen der Eigentümer und Anwohner sind zu moderieren und Kommunikationsprozesse zielgerichtet zu gestalten. Innenentwicklung als Querschnitts- und Managementaufgabe erfordert eine effektive und verantwortungsvolle Prozesssteuerung und beinhaltet im Vergleich zur Außenentwicklung einen erhöhten Abstimmungs- und Planungsbedarf. Eine intensive Öffentlichkeits- und Überzeugungsarbeit und Sicherstellung der Akzeptanz der Bürgerinnen und Grundstückseigentümern sind wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklung.

Zur Stärkung der bereits erschlossenen Siedlungsbereiche im Sinne einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden der Gemeinde Neuhausen ob Eck folgende Maßnahmen empfohlen:

- > Fortschreibung der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum.
- > Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung:
  - > Sensibilisierung der Öffentlichkeit zu den Themen Innenentwicklung und zur Notwendigkeit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch entsprechendes Informationsmaterial und Durchführung von Informations- und Beteiligungsveranstaltungen.

- > gezielte Ansprache und frühzeitige Einbindung der Eigentümer von Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenzialen, insbesondere zur Bewusstseins-schaffung und Beratung u.a. zu Baurecht sowie Nutzungsoptionen des Grundstückes bzw. der Immobilie durch z.B. erste Testentwürfe.
- > Durchführung einer Eigentümerbefragung zur Erhebung von Bebauungs- oder Verkaufsabsichten sowie Nutzungsintentionen.
- > Prüfung einer Zuhilfenahme von 3D-Visualisierungen (z.B. GIS-basiert) zum Aufzeigen von Lösungsansätzen und Kommunikation von relevanten Zusammenhängen, eventuell aufbauen auf dem GIS-System der Stadt Tuttlingen.
- > Sicherstellung einer transparenten Kommunikationsstruktur zwischen u.a. Verwaltung, Politik, Bürger und privaten Investoren
- > Prüfung des kommunalen Zwischenerwerbs bei der Veräußerung von Grundstücken.
- > Schaffung von Baurecht zur Diversifizierung des Wohnraumangebotes in den Siedlungsbereichen, u.a. Schaffung von altersgerechten Wohnungen und kleinteiligem (Miet-) Wohnraum.
- > Prüfung eines Antrages zur Aufnahme in das Landes-sanierungsprogramm zur Generierung von Fördermitteln für private Sanierungsmaßnahmen.

Schwerpunkt der zukünftigen Maßnahmen muss die langfristige Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sein. Sofern dennoch eine weitere Aktivierung von Entwicklungsflächen nach FNP erforderlich ist, wird empfohlen, verstärkt verdichtete Wohnformen wie z.B. Reihen- und Kettenhäuser oder Mehrfamilienwohnen zu berücksichtigen.





# Dialog

## 4. Gemeindeentwicklung im Dialog

Die Erarbeitung der "Zukunftsstrategie Neuhausen ob Eck 2035" wurde durch einen dialogorientierten Prozess der Gemeindeverwaltung und der Bürgerschaft vorangetrieben. Als Begleitgremium wurde dazu zu Beginn des Verfahrens eine Lenkungsgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderates und jeweils ein Bürger aus den drei Orts-

teilen ins Leben gerufen. Über eine digitale Plattform konnten sich Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Stand informieren sowie Ideen und Anregungen in digitaler Form in den Prozess einbringen. Höhepunkt des Dialogprozesses waren die im Mai stattfindenden Rundgänge in den drei Teilorten sowie die darauf auf-



**2. — 3. März 2022**

Auftakt mit der Verwaltung und Ortsbegehung



**30. Mai 2022**

Bürgerwerkstatt in der Homburghalle

**20. - 21. Mai 2022**

Rundgänge in den Ortsteilen



Sitzungen der Lenkungsgruppe

Beteiligungsplattform

bauende Bürgerwerkstatt, bei denen insgesamt rund 200 Personen teilnahmen. Die dabei erarbeiteten Ideen und Konzepte wurden im Rahmen der Klausur des Gemeinderates im Juli 2022 weiter konkretisiert und das Konzept im Anschluss für den Beschluss im Gemeinderat konkretisiert.

Die Entscheidung bezüglich der Umsetzung der Maßnahmen liegt beim Gemeinderat. An der Abschlussveranstaltung haben die Bürger jedoch die Möglichkeit, über die Gewichtung der Maßnahmen dem Gemeinderat eine Empfehlung für die einzelnen Maßnahmen mitzugeben.



**15. - 16. Juli 2022**

Klausur des Gemeinderates

**16. Dezember 2022**

Abschlussveranstaltung

Die Abschlussveranstaltung bildet gleichzeitig die **Auftaktveranstaltung** für die nun beginnende Umsetzungs- und Monitoringphase!



**13. Dezember 2022**

Beschluss im Gemeinderat



**UMSETZUNG + MONITORING**



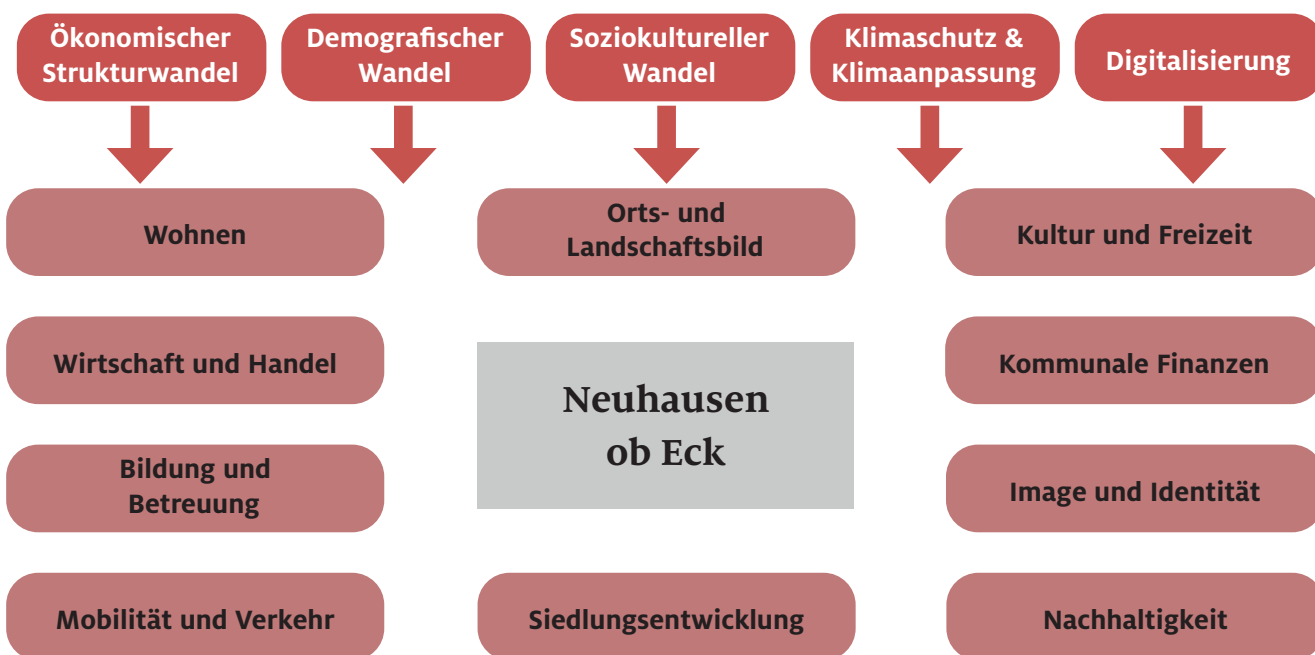


# Zukunftsaufgaben

## 5. Zukunftsaufgaben der Gemeindeentwicklung

Zu den Herausforderungen einer Kommune zählen ökonomische, soziokulturelle und ökologische Veränderungsprozesse, wie beispielsweise sinkende Bevölkerungszahlen, der anhaltende Klimawandel, ein steigender

Energiebedarf sowie der Erhalt der Finanz- und Wirtschaftskraft. Solche langfristigen und schwer steuerbaren Entwicklungstrends zeigen zum Teil regionale bis nationale Wirkungen und darüber hinaus.



### Digitalisierung

Mit der Entwicklung der Industrie 4.0 und der zunehmenden Bedeutung und Umsetzung der Digitalisierung als Querschnittsthema in vielen Lebensbereichen eröffnen sich neue Potenziale für die standortunabhängige Entwicklung von Städten und Gemeinden. Dagegen stellen sich eine Reihe von Herausforderungen, wie Unterschiede in den Lebensverhältnissen zwischen Stadt und Land, eine fehlende oder entwicklungsbedürftige Infrastruktur und Netzausbau, zum Teil fehlende digitale Kompetenzen einzelner Gruppen und die Sicherstellung des Datenschutzes. Die Bundesregierung identifiziert in ihrer Digitalstrategie fünf Handlungsfelder zur Umsetzung ihrer digitalpolitischen Strategie: Digitale Kompetenzen aufbauen in allen Altersgruppen, Infrastruktur und Ausstattung ausbauen, Förderung von Innovation und digitaler Transformation, Schaffung von höherer Lebensqualität für die Gesellschaft im digitalen Wandel und Digitalisierung der Verwaltungsleistungen zur Schaffung eines moderneren Staates. Städte und Gemeinden sollen dem langfristigen Fortschritt folgen und schrittweise Lö-

sungen finden, sich unter Berücksichtigung der aktuellen Bedingungen zeitgemäß und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Maßgeblich ist es, auf kommunaler Ebene die akteurspezifischen Ansatzpunkte für die Digitalisierung zu konkretisieren, um mit Hilfe der digitalen Technologie die Lebensqualität der Menschen vor Ort zu verbessern und nachhaltig zu sichern.

### Demographischer Wandel

Der Umgang mit der demographischen Entwicklung wird eine der wesentlichen Zukunftsaufgaben von Kommunen sein. Der demographische Wandel umfasst dabei neben dem steigenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen insbesondere auch Themen wie Geburten- und Sterberaten, Rückgang von Erwerbstätigen, Zu- und Fortzüge sowie die Internationalisierung durch Zuwanderung. Die dadurch ausgelösten Veränderungen haben weitreichende Auswirkungen und wirken sich auf alle Bestandteile und Wirkungsebenen einer Kommune aus: den Wohnungs- und Immobilien-

markt, das Vereinswesen und kommunale Zusammenleben sowie das Infrastrukturanangebot. Zudem führt die veränderte Bevölkerungsentwicklung zu einem stark zunehmenden Wettbewerb zwischen den Kommunen um Einwohner, insbesondere um junge Familien und Kinder. Schließlich stellt auch die bislang auf Bevölkerungswachstum ausgerichtete Siedlungsflächenentwicklung Kommunen vor neue Herausforderungen. Sowohl langfristig als auch kurzfristig bestimmen diese Veränderungen die Voraussetzungen unseres Zusammenlebens und bedürfen innovativer Strategien für die Sicherstellung von Wohlstand und Lebensqualität für alle Beteiligten. Städte und Gemeinden stehen vor der Herausforderung, innerhalb dieser Spannungsfelder generationsgerechte Rahmenbedingungen und Leitbilder für ein inklusives Zusammenleben zu schaffen.

### Soziokultureller Wandel

Eng verbunden mit dem demographischen Wandel ist der soziokulturelle Wandel, der sich durch die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und -formen ausdrückt. Er ist in verschiedenen Ebenen der Gesellschaft zu beobachten und zeichnet sich durch neue Verhaltens- und Denkweisen aus. Er umfasst dabei unter anderem Bereiche wie Arbeit, Industrie und Wirtschaft, Migration, Familien- und Geschlechterverhältnisse, Mobilität, Religion sowie soziale Normen und führt dazu, dass bisherige Regeln und Routinen nicht mehr zwingend gelten und überprüft werden müssen. Unterschiedliche Problemlagen, Vorstellungen und Bedürfnisse haben Auswirkungen auf die gesamte Gesellschaft. Bei zukünftigen Entwicklungsstrategien müssen daher auf allen gesellschaftlichen Ebenen die Bedürfnisse vielfältiger und heterogener Zielgruppen berücksichtigt und die Rahmenbedingungen entsprechend angepasst werden.

### Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energiewende

Aktuelle Entwicklungen haben erneut die Notwendigkeit eines umfassenden Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassung und der Energiewende vor Augen geführt. Die Auswirkungen des Klimawandels auf Ökosysteme und natürliche Ressourcen erfordern einen Beitrag aller Kommunen zur Bewältigung der globalen und lokalen Umweltprobleme und Sicherung der Natur und Landschaft für jetzige und zukünftige Generationen. Die Strategie der Bundesregierung verfolgt das Ziel, bis 2030 den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebereich auf weniger als ein Drittel zu reduzieren und den Anteil erneuerbarer Energieträger am deutschen Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent zu steigern. Bis 2045 strebt sie Klimaneutralität an. Städte und Gemeinden sind Schlüsselakteure und ihre aktive Gestaltung von Anpassungsprozessen ist eine Voraussetzung für eine

nachhaltige Entwicklung. Mit den absehbaren und greifbaren Folgen des Klimawandels muss auf lokaler Ebene gearbeitet werden, um umsetzbare Strategien für Klimaanpassungen und Energieeffizienz formulieren zu können. Wichtige Maßnahmen auf kommunaler Ebene sind dabei unter anderem die Sanierung von Gebäuden und Infrastrukturen, präventive Maßnahmen zum Hochwasserschutz, nachhaltiger Umgang mit Flächen, Vermeidung von Hitzeinseln, Sicherstellung von Versickerungsflächen sowie die Erarbeitung neuer Beurteilungskriterien der energetischen Effizienz. Ergänzend zu Klimaschutz und Energieeffizienz gewinnt das Konzept der Resilienz immer mehr an Bedeutung. Die Robustheit gegenüber Stressereignissen und die Überwindung von extremen Zuständen, Krisen oder Risiken ist wichtige Voraussetzung für eine zukunftsfähige Entwicklung. Demzufolge müssen Bedingungen verbessert und optimiert werden, damit Gesellschaften und Systeme handlungs- und innovationsfähiger gegenüber unvorhersehbaren und äußeren Einwirkungen werden.

### Ökonomischer Strukturwandel

Der weltweite Wandel wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und die Neuordnung wirtschaftlicher Strukturen hat direkte lokale Auswirkungen. Globalisierung und Digitalisierung ermöglichen eine Flexibilisierung der Arbeits- und Produktionsweisen und beschleunigen den wirtschaftlichen Strukturwandel hin zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft. Der Wandel des ökonomischen Grundkonsenses von einer industriellen in eine wissens- und kulturbasierte Ökonomie führt zur Transformation des Ressourcenmanagements und der Wertschöpfungsmodelle. Neue Modelle und Themen wie „Kreislaufwirtschaft“, „Nutzen statt Besitzen“ und „wirtschaftliche Nutzungsdauer“ rücken immer mehr in den Fokus des Diskurses. Städte und Gemeinden als Wirtschaftsstandorte müssen sich die Frage stellen, wie sie, insbesondere bei begrenzten Ressourcen und drohendem Bedeutungsverlust von Standorten, neue Wertschöpfungsmodelle formulieren. Der ökonomische Strukturwandel umfasst weitreichende Themen wie Digitalisierung, Energieversorgung, Verbrauchsreduzierung und infrastrukturelle Entwicklung. Auf lokaler Ebene wirken sich diese Herausforderungen insbesondere auf den Einzelhandel und Nahversorgung, Landwirtschaft, Arbeitsformen und die Beschäftigtenentwicklung sowie die kommunale Finanzkraft aus, eröffnen aber gleichzeitig auch neue Chancen für die wirtschaftliche Ausrichtung der Gemeinde.





# Strategie 2035

## 5. Strategie 2035

Der Planungs- und Dialogprozess hat gezeigt, dass Neuhausen ob Eck eine Vielzahl von Stärken besitzt. Diese hervorzuheben und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Entwicklung zu erzielen, stellt die Herausforderung für die Zukunft dar. Das Entwicklungskonzept soll daher eine Leitlinie vorgeben, an der sich die Gemeindeentwicklung orientieren kann. Die Profilierung der Gemeinde muss weiterhin dahingehen, dass die Gemeinde einen attraktiven Ort zum Wohnen und Arbeiten mit vielfältigen und originellen Angeboten darstellt. Neuer Wohnraum und familiengerechte Angebote sind notwendig. Einhergehend damit muss das Infrastrukturangebot an den demografischen Wandel angepasst werden. Die zunehmend ältere Bevölkerung benötigt altersgerechte Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen sowie eine bedarfsgerechte Versorgung vor Ort. Zusätzlich ist die Förderung des

generationenübergreifenden Austauschs anzustreben. Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und Reduzierung der Emissionen leisten einen wichtigen Beitrag, die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Ort zu steigern.

Weiterhin gilt es, den Gemeindeentwicklungsprozess als gemeinsame Aufgabe zu verstehen und anzugehen. Hierbei ist ein funktionierendes Miteinander zwischen der Verwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft gefragt. Unter Berücksichtigung steigender Anforderungen und eingeschränkter finanzieller und personeller Ressourcen wird außerdem die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Neuhausen ob Eck und anderen Kommunen der Region in Zukunft stärker als bisher notwendig sein.

### Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur

- > Wohnumfeld und Wohninfrastruktur
- > öffentlicher Raum und lokale Baukultur
- > Siedlungsentwicklung
- > Energieversorgung

### Versorgung und Erholung

- > Gesundheits- und Pflegeangebote
- > Betreuungsangebote für Kinder und Senioren
- > Treffpunkte und Begegnungsräume
- > Nahversorgung und gastronomisches Angebot
- > Aktive Zivilgesellschaft

### Wirtschaftliche Entwicklung

- > Entwicklung der Gewerbegebiete
- > touristische Infrastruktur
- > Tourismus und Standortmarketing

### Mobilität

- > Öffentlicher Nahverkehr
- > Fuß- und Radwege
- > Neue Mobilität
- > Barrierefreiheit
- > Verkehrsvermeidung

Jedes dieser Themenfelder wird durch Strategieziele konkretisiert. Sie formulieren das „Wo wollen wir hin“ mit thematischem Fokus. Ausgehend von den Strategiezielen wurden Maßnahmen abgeleitet. Diese sollen in den nächsten Jahren, der anstehenden Umsetzungsphase, realisiert oder durch zusätzliche Untersuchungen

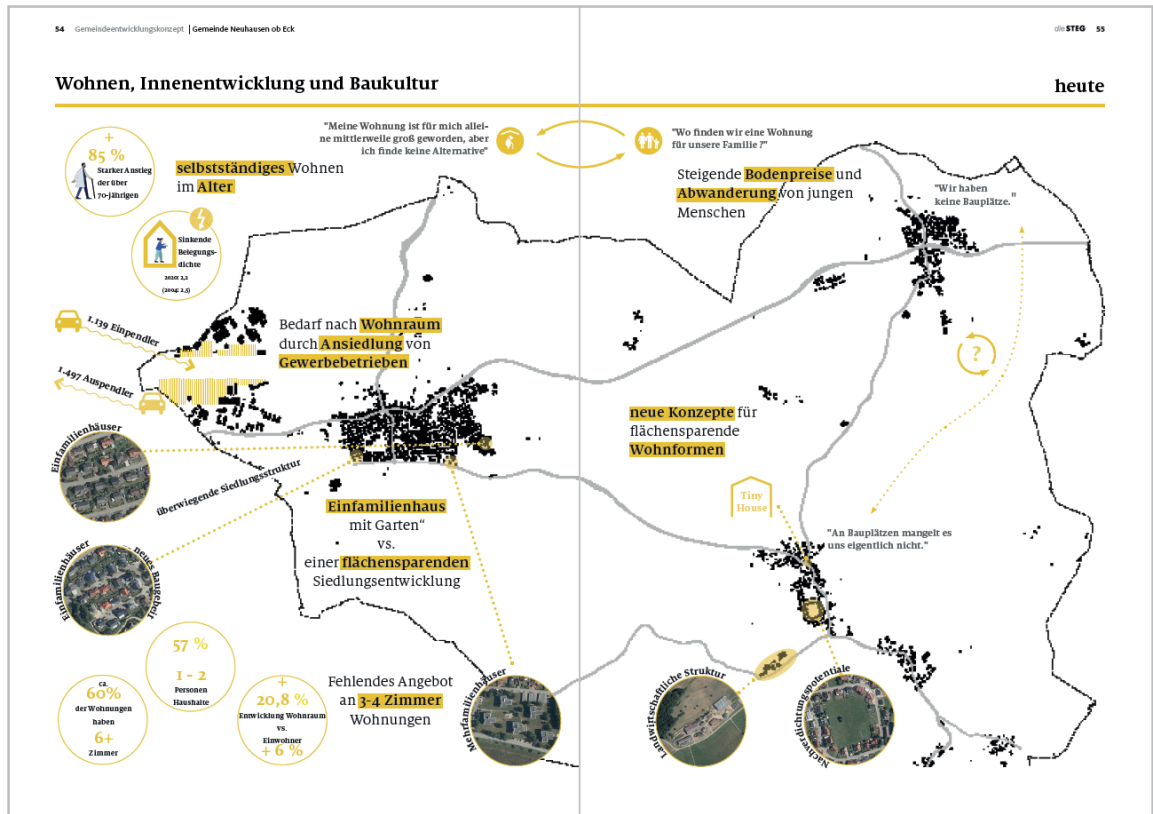
und Gutachten weiter konkretisiert werden. Auch wenn einige der Ziele nicht unmittelbar durch die Gemeinde Neuhausen ob Eck beeinflusst und umgesetzt werden können, so sollen diese dennoch als Impuls und Willensbekundung dienen.

# Konzeptaufbau

Die genannten Themenfelder sind nachfolgend aufbereitet sowie entsprechend der formulierten Strategieziele und Maßnahmen konkretisiert. Je Themenfeld findet sich

ein kurze Überblick über die Ausgangslage - also das "heute" - sowie anschließend die Ziel- und Maßnahmenformulierung - also das "morgen".

heute



morgen

**Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur** morgen

56 Gemeindeentwicklungskonzept | Gemeinde Neuhausen ob Eck die STEG 57

**Leitsatz W 1**  
 Neuhausen ob Eck strebt eine erhöhte **Energieeffizienz**, eine verstärkte Nutzung **erneuerbarer Energien** sowie einen Fokus auf **nachhaltiges Bauen** in der Kommune an.

**Leitsatz W 2**  
 Neuhausen ob Eck setzt sich gemeinsam mit privaten Eigentümern von Bestandsimmobilien und Investoren dafür ein, insbesondere für Senioren, junge Erwachsene und junge Familien **kostengünstige, unterschiedliche Wohnformen** anzubieten, um die **Dorfgemeinschaft** und das Miteinander unterschiedlicher Generationen langfristig zu stärken.

Maßnahme	Priorität
	1 2 3
W 1.1 Erhebung des PV-Potenzials auf öffentlichen Gebäuden und Installation von PV-Anlagen. (Fokus nicht nur auf Photovoltaik sondern grundsätzlich auf erneuerbaren Energien)	1
W 1.2 Förderung von Wärmenetzen	1
W 1.3 Erhöhung der Restriktionen für das Bauen in Hochwasserrisikogebieten	2
W 1.4 Umsetzung eines Energiepark mit Beteiligung der Bürger	3
W 1.5 Vorantreiben der energetischen Sanierung von kommunalen Gebäuden	2
W 1.6 Konkretisierung der Bauvorschriften mit Fokus auf Energieautarkie	2
W 2.1 Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Bereich „im Morgen“	1
W 2.2 Umbau und Sanierung von Bestandsimmobilien	2
W 2.3 Realisierung von zentral gelegenem Seniorenwohnen mit einem Angebot an erweiterten Dienstleistungen	2
W 2.4 (Zwischen-)Erwerb von Bestandsgebäuden durch die Kommune, Umbau u.a. zu kleinen Wohneinheiten	3
W 2.5 frühzeitige planerische Beratung von interessierten Bauherren beim Umbau von Bestandsgebäuden	2
W 2.6 digitales Baugenehmigungsverfahren	2
W 2.7 Verstärkte Berücksichtigung von Tiny-Häusern und temporären Wohnformen bei der Schaffung von Wohnraum, u.a. auch für Geflüchtete	2
W 2.8 verstärkte Berücksichtigung von Konzeptvergaben bei kommunalen Grundstücken	2

# Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur

## Ausgangslage

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck hat eine Gemarkungsfläche von 4.625 Hektar und 3.840 Einwohner (Stand Dezember 2021). Die Gemeinde ist vorrangig von der für den ländlichen Raum typischen Wohnform des Einfamilienhauses geprägt. Insbesondere im Hauptort Neuhausen finden sich jedoch unter anderem in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern auch verdichtete Wohnformen.

Auffallend bei der Betrachtung ist insbesondere die Differenz zwischen dem aktuellen Wohnraumangebot und der Haushaltsgröße in Neuhausen ob Eck. Über 60 % der Wohneinheiten haben sechs oder mehr Räume und sind entsprechend auf der einen Seite besonders für große Familien attraktiv und auf der anderen Seite für den größeren Anteil von ca. 57 % der Haushalte mit bis zu zwei Personen überdimensioniert. Dies spiegelt sich auch in der im Vergleich zum Landkreis Tuttlingen stärker sinkende Belegungsdichte (Personen/Wohneinheit): Von 2001 bis 2019 sank die durchschnittliche Belegungsdichte in der Kommune um 17 % ab, wohingegen dieser Wert für den gesamten Landkreis lediglich um 9 % zurückging.

Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels ist von einem wachsenden Bedarf an kleinteiligen, barrierearmen Wohnformen auszugehen. Das Statistische Landesamt geht in seiner Voraussrechnung von einem Anstieg von 85 % der über 70-Jährigen aus. Vornehmlich für junge Erwachsene, Berufsanfänger und Singles mangelt es außerdem an adäquatem Wohnraum und alternativen Wohnformen zum klassischen Einfamilienhaus.

Die drei Teilorte verfügen über unterschiedliche Flächenverfügbarkeiten insbesondere von Wohnbau-plätze. Im Rahmen der Beteiligung wurde insbesondere in Worndorf eine fehlende Verfügbarkeit von Flächen für junge Familien genannt. Durch aktuelle bauliche Entwicklung in Neuhausen ("Im Morgen II") und Schwandorf ("In der Breite III") werden Grundstücke für eine Wohnbebauung in diesen Orten grundsätzlich zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung aktueller Preisentwicklungen ist jedoch von einer veränderten Nachfrage auszugehen und das vorhandene Angebot an Bauflächen zur Schaffung von verdichteten Wohnformen anzupassen. Eine sensible doppelte Innenentwicklung (Nachverdichtung und Aufwertung der Grünflächen) und die Stärkung der historisch gewachsenen Kerngebiete ist im Sinne einer flächen-

sparenden Siedlungsentwicklung eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Gemeinde Neuhausen ob Eck.

Die im Rahmen des Entwicklungskonzeptes erstellte Flächenpotenzialanalyse bietet eine wichtige Grundlage, die Innenentwicklung in der Gemeinde voranzutreiben und vorhandene Flächenpotenziale zu aktivieren. Außerdem verfügt die Gemeinde Neuhausen ob Eck über eine Immobilien- und Wohnungsbörse, auf welcher Informationen über leerstehende, zu vermietende oder zum Verkauf stehende Wohnungen veröffentlicht werden können. Darüber hinaus hat die Gemeinde Neuhausen ob Eck in 2016 eine Richtlinie zur Förderung von Wohnraum und Reduzierung von Leerständen erstellt.

## Entwicklungstrends

### Alternde Bevölkerung

Veränderte Anforderungen an den Wohnraum, den öffentlichen Raum sowie die Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch eine älter werdende Gesellschaft. Steigende Bedeutung von betreutem Wohnen und altersgerechten Wohnungen.

### Multilokalität

Verteilung des Lebensmittelpunktes auf mehrere "Lebenszentren" und damit einhergehend Wandel der Mobilitätsbedürfnisse, z.B. durch Entfernung von Familie und Arbeitsplatz.

### Alternative Wohnformen

Bedeutungsgewinn von alternativen Wohnformen wie z.B. Tiny-Häuser, Cluster-Wohnungen oder Mehrgenerationenhäuser sowie steigender Bedarf an barrierefreiem und inklusivem Wohnraum.

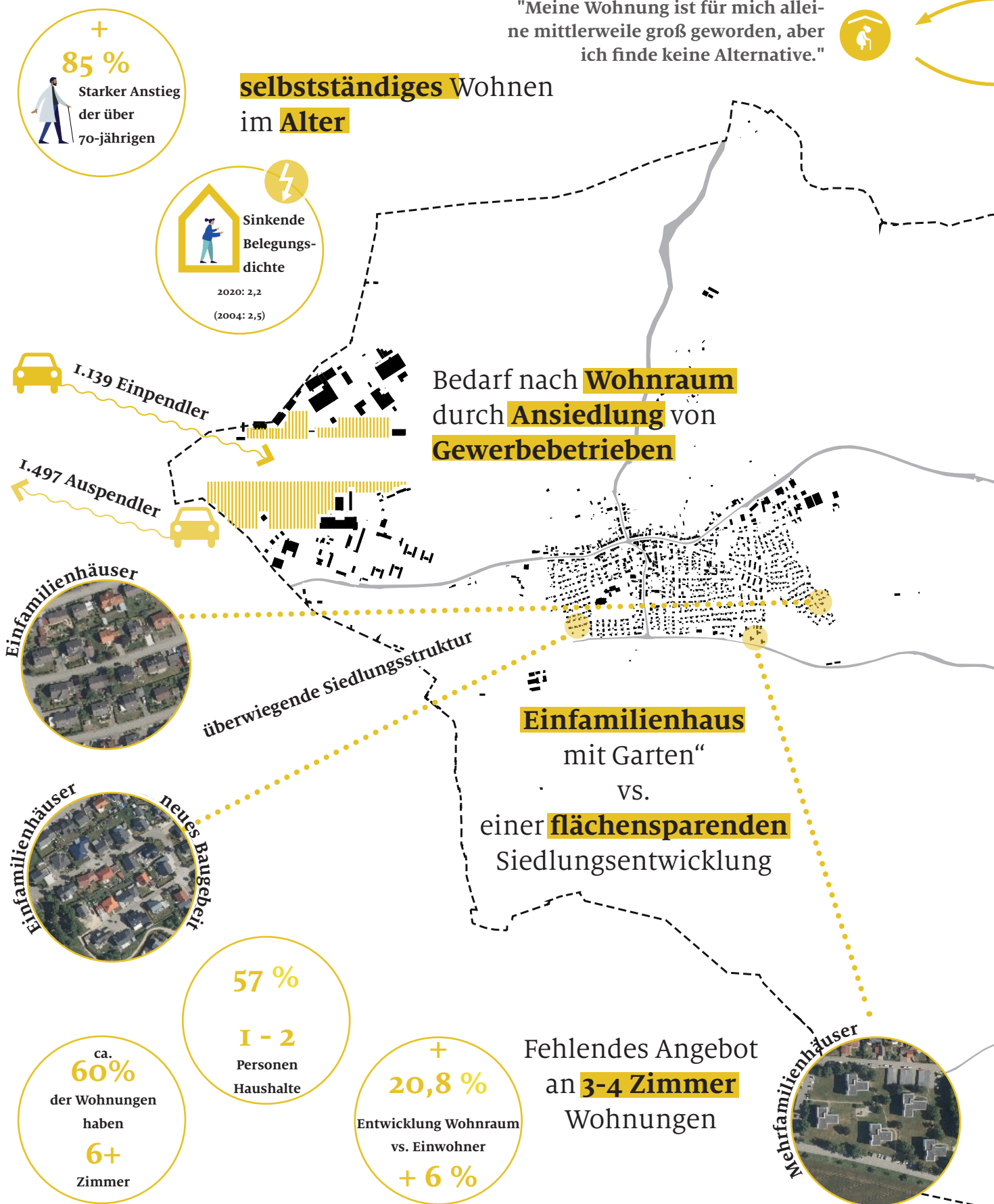
### Steigende Bau- und Bodenpreise

Steigende Baukosten und steigende Grundstückspreise verschärfen die soziale Ungleichheit.

## Herausforderungen

- > Wunsch nach selbstständigem Wohnen im Alter
- > Fehlendes Angebot an 3-4 Zimmer Wohnungen
- > Bedarf nach passendem Wohnraum für die ersten eigenen 4 Wänden
- > Bedarf nach Konzepten für flächensparende Wohnformen
- > Steigender Bedarf nach Wohnraum durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- > Aktivierung von leerstehenden oder mindergenutzten Bestandsimmobilien in den Ortskernen
- > Steigende Bodenpreise und Abwanderung von jungen Menschen in umliegende Gemeinden
- > Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum
- > Aushandeln zwischen „Lebenstraum Einfamilienhaus mit Garten“ und der Notwendigkeit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung
- > Anpassungsbedarf bei der Vergabe von Grundstücken

# Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur



# heute



"Wo finden wir eine Wohnung für unsere Familie?"

Steigende **Bodenpreise** und **Abwanderung** von jungen Menschen

"Wir haben keine Bauplätze."



**neue Konzepte** für flächensparende **Wohnformen**









"Bei uns gibt es Bauplätze."



# Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur

## Leitsatz W 1

Neuhausen ob Eck strebt eine erhöhte **Energieeffizienz**, eine verstärkte Nutzung **erneuerbarer Energien** sowie einen Fokus auf **nachhaltiges Bauen** in der Kommune an.

		Priorität
		1    2    3
<b>W 1.1</b>	Erhebung des PV-Potenzials auf öffentlichen Gebäuden und Installation von PV-Anlagen. (Fokus nicht nur auf Photovoltaik sondern grundsätzlich auf erneuerbaren Energien)	
<b>W 1.2</b>	Förderung von Wärmenetzen	
<b>W 1.3</b>	Erhöhung der Restriktionen für das Bauen in Hochwasserrisikogebieten	
<b>W 1.4</b>	Umsetzung eines Energiepark mit Beteiligung der Bürger	
<b>W 1.5</b>	Vorantreiben der energetischen Sanierung von kommunalen Gebäuden	
<b>W 1.6</b>	Konkretisierung der Bauvorschriften mit Fokus auf Energieautarkie	



## morgen

## Leitsatz W 2







Neuhausen ob Eck setzt sich gemeinsam mit privaten Eigentümern von Bestandsimmobilien und Investoren dafür ein, insbesondere für Senioren, junge Erwachsene und junge Familien **kostengünstige, unterschiedliche Wohnformen** anzubieten, um die **Dorfgemeinschaft** und das Miteinander unterschiedlicher Generationen langfristig zu stärken.

		Priorität		
		1	2	3
<b>W 2.1</b>	Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Bereich „Im Morgen“	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>W 2.2</b>	Umbau und Sanierung von Bestandsimmobilien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>W 2.3</b>	Realisierung von zentral gelegenem Seniorenwohnen mit einem Angebot an erweiterten Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>W 2.4</b>	(Zwischen-)Erwerb von Bestandsgebäuden durch die Kommune, Umbau u.a. zu kleinen Wohneinheiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>W 2.5</b>	frühzeitige planerische Beratung von interessierten Bauherren beim Umbau von Bestandsgebäuden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>W 2.6</b>	digitales Baugenehmigungsverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>W 2.7</b>	Verstärkte Berücksichtigung von Tiny-Häusern und temporären Wohnformen bei der Schaffung von Wohnraum, u.a. auch für Geflüchtete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>W 2.8</b>	verstärkte Berücksichtigung von Konzeptvergaben bei kommunalen Grundstücken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur

## Leitsatz W 3

Neuhausen ob Eck strebt im Sinne einer **doppelten Innenentwicklung** langfristig die **ortsensible** und **hochwertige Nachverdichtung** bestehender Siedlungsstrukturen sowie eine Qualifizierung und einen **Ausbau** der innerörtlichen **Grün- und Freiflächen** an.

		Priorität
		1    2    3
<b>W 3.1</b>	Attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes mit Berücksichtigung von Grünflächen und Begrünung, Gemeinschaftsflächen für Spiel und Sport	
<b>W 3.2</b>	Verstärkte Berücksichtigung von verdichtetem Bauen bei der Schaffung von Baurecht sowie Prüfung von Abrundungen	
<b>W 3.3</b>	frühzeitige Erarbeitung einer Nutzungskonzeption für (perspektivische) Leerstände (z.B. Gastronomie)	
<b>W 3.4</b>	Sicherstellung der Streuobstbestände und Unterstützung beim Unterhalt	
<b>W 3.5</b>	klimawandel- und insektenfreundliche Gestaltung von Freiflächen	
<b>W 3.6</b>	Erhebung von Leerständen und Konzepterarbeitung zur Aktivierung	

# morgen

---

# Versorgung und Erholung

## Ausgangslage

### Nahversorgung

Angebote zur Lebensmittelversorgung (Supermarkt, Bäcker und Metzger) befinden sich zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Hauptort Neuhausen, ergänzend werden die Teilorte Schwandorf und Worndorf regelmäßig von mobilen Verkaufswagen angefahren.

### Bildungs- und Betreuungsangebote

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck verfügt über Kinderbetreuungsmöglichkeiten in jedem der drei Ortsteile. Im Ortsteil Neuhausen gibt es eine Kinderkrippe, eine Kindertagesstätte und einen evangelischen Kindergarten. In den Ortsteilen Schwandorf und Worndorf ist jeweils ein Kindergarten mit einer Krippengruppe vorhanden. Des Weiteren ergänzt im Gewerbepark Take-Off eine private Einrichtung mit Ganztagsbetreuung das Angebot.

Das Bildungsangebot für Kinder in Neuhausen ob Eck umfasst eine zweizügige Grundschule mit Ganztagsbetreuung im Hauptort Neuhausen. Möglichkeiten für weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Kommunen Tuttlingen, Meßkirch und Stockach.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 von einer stagnierenden Zahl von Grundschulkindern (5-10 Jahre: 204 (2021) -> 209 (2021)) sowie einem Rückgang der unter 5-Jährigen von 236 auf 187 Personen aus. Zur Sicherstellung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen am Ort ist in den kommenden Jahren verstärkt auf einen Zuzug von jungen Familien sowie den Ausbau von familienfreundlichen Strukturen innerhalb der Kommune zu achten.

Die Volkshochschule Tuttlingen ist insbesondere mit Kursen mit Schwerpunkt Fitness und Bewegung in Neuhausen ob Eck vertreten.

### Gesundheits- und Pflegeangebote

Der Hauptort Neuhausen ist mit zwei Arztpraxen, einer Apotheke und einer Praxis für Physiotherapie hinsichtlich der medizinischen Versorgung gut aufgestellt. In der Kommune gibt es keinen am Ort ansässigen Pflegedienst, die Nachbarschaftshilfe des Krankenpflegever-

eines Neuhausen ob Eck übernimmt im Alltag jedoch wesentliche Unterstützungsaufgaben. Die Fachpflege Tübingen betreibt in zentraler Lage eine Intensivpflege-Wohngemeinschaft mit acht Betreuungsplätzen. Nächstgelegene Fachärzte und ein Krankenhaus befinden sich in Tuttlingen.

### Treffpunkte, Begegnungsräume und Spielplätze

Die einzelnen Teilorte verfügen über zahlreiche Treffpunkte und Begegnungsräume, die aber zu Teilen ausbaufähig sind, um die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen befriedigen zu können. In der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass es zum einen insbesondere an adäquaten Treffpunkten für Jugendliche und Senioren mangelt und zum anderen der Wunsch nach generationenübergreifenden Treffpunkten und Angeboten besteht.

Aufgrund der dezentralen Lage öffentlicher und öffentlich relevanter Nutzungen in Neuhausen hat sich in der Vergangenheit keine definierte Ortsmitte entwickelt. Die vorhandenen Platzbereiche sind zu Teilen durch fehlende Gestaltung und/oder ein hohes Verkehrsaufkommen in ihrer Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Die Umgestaltung der Hauptstraße hat zu einer verbesserten Qualität des Freiraumes beigetragen, jedoch besteht insbesondere bezüglich der Aufenthaltsqualität und Belebung weiterhin Handlungsbedarf. Aktuelle und geplante Entwicklungen in Worndorf (Umgestaltung Freifläche am Bürgersaal) und Schwandorf (Wohnbebauung und Gestaltung einer Freifläche nördlich des Bürgersaals) tragen in den jeweiligen Ortskernen zu einer Stärkung derselben bei.

### Gastronomie

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck verfügt mit den ansässigen Gaststätten und Imbissen über eine aktuell gute aber ausbaufähige Ausgangslage. In allen drei Ortsteilen befinden sich gastronomische Angebote, die aber zum Teil eingeschränkte und unregelmäßige Öffnungszeiten haben. Das veränderte Konsumverhalten, die Nachfolgeproblematik und der Fachkräftemangel in der Gastronomie machen sich auch in Neuhausen ob Eck bemerkbar und erfordern langfristig die Entwicklung neuer Konzepte für die Gastronomie am Ort. In der Alten Schule in Schwandorf befindet sich mit dem Klanghaus als Raum

für Begegnung und Kultur ein gutes Beispiel neuer Gastronomie: Die multifunktionale Nutzung des Klanghauses als Musikschule und Café bringt neue Perspektiven für eine zukunftsweisende Gastronomie als wesentlicher Bestandteil einer lebendigen Kommune. Die Vereine ergänzen z.B. an der Ski- und Wanderhütte des Schwäbischen Albvereins oder am Schützenhaus bei Festen und Veranstaltungen das gastronomische Angebot vor Ort.

### Engagement und aktive Zivilgesellschaft

Neuhausen ob Eck verfügt über ein breites Netz an unterschiedlichen Vereinen, die wesentlicher Bestandteil des Miteinanders in der Kommune sind. Das Gemeindeleben ist geprägt von Bürgern, die sich aktiv in ihrer Gemeinde einbringen und diese mitgestalten. Jedoch ist Rückmeldungen aus der Bürgerschaft zufolge auch in Neuhausen ob Eck zu beobachten, dass sich die Vereinslandschaft in den nächsten Jahren aufgrund des fehlenden Nachwuchses und der verringerten Bereitschaft zum langfristigen Engagement verändern wird. Aufgrund des erfolgten Zusammenschlusses der ehemals eigenständigen drei Gemeinden sind weiterhin einige Doppelstrukturen innerhalb der Vereinslandschaft vorhanden.

## Entwicklungstrends

Digitales, selbstgesteuertes, lebenslanges Lernen

Bedeutungsgewinn von digitaler Kompetenz und lebenslangem Lernen

Silver Society

Weniger Kinder und damit verbundene Schwierigkeit der Erhaltung der Schulen

Erlebniskultur

Freizeit- und Kulturangebot als wichtiger Standortfaktor im Wettbewerb zwischen den Kommunen

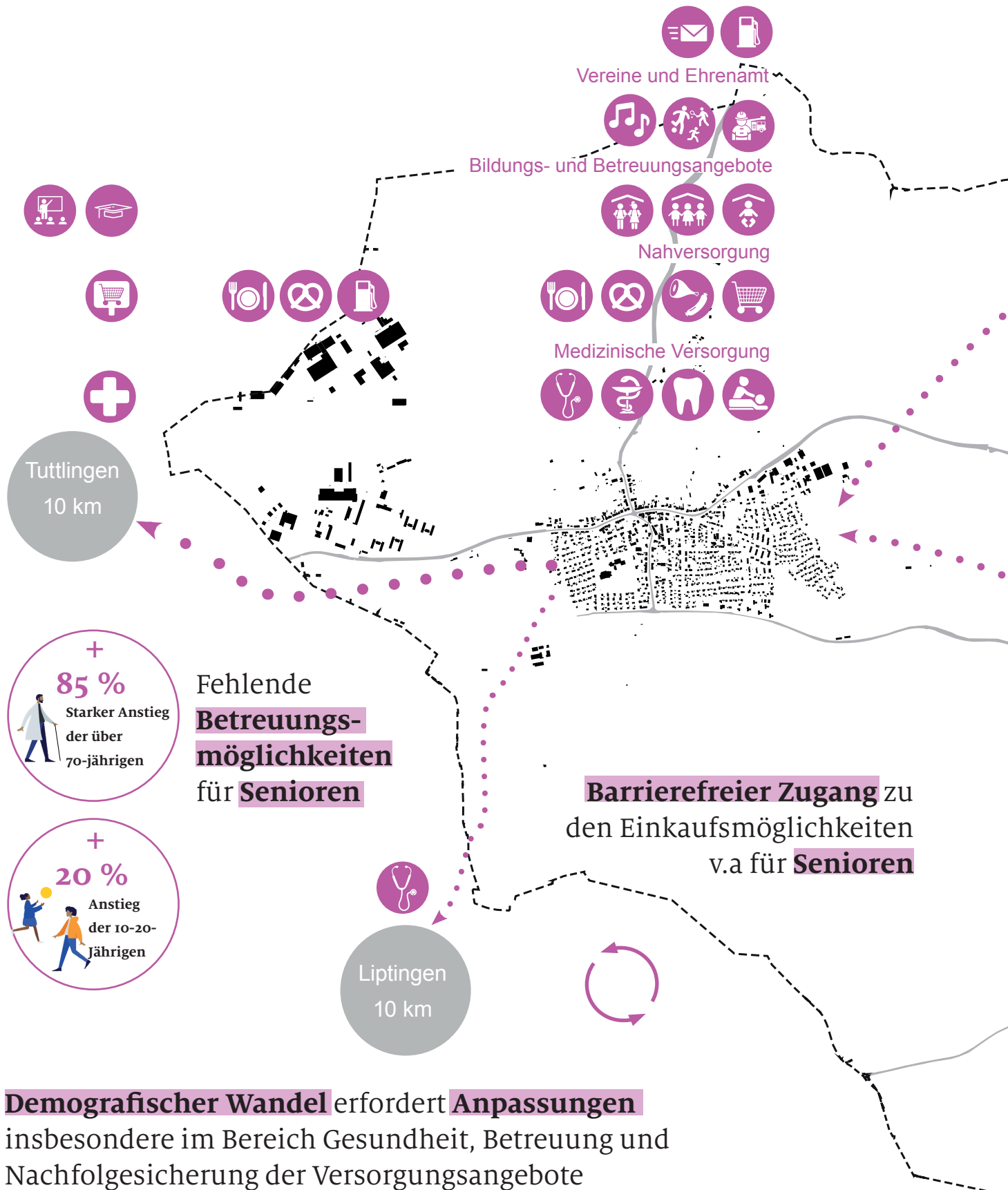
Digitalisierung

Einsatz von digitalen Technologien („Digital Health“) bei der Gesundheitsversorgung und zur besseren Kommunikation zwischen Patienten und Medizinerinnen. Selbstverständlicher Einsatz von Digitalisierung, Künstlicher Intelligenz etc. im Alltag insbesondere in den Bereichen telemedizinischer Leistungen, digitaler Verwaltungsleistungen und Mobilität

## Herausforderungen

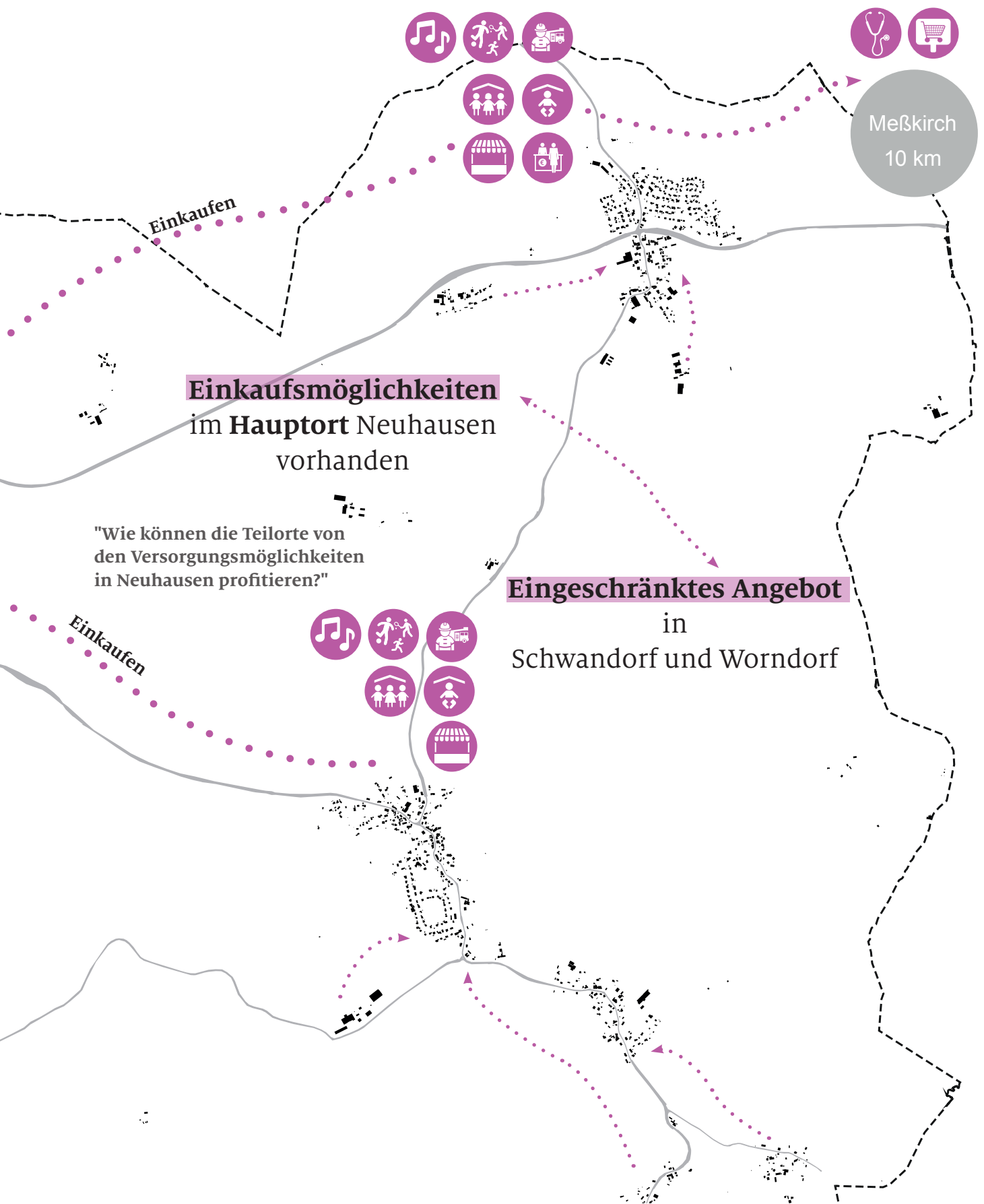
- > Eingeschränktes Angebot in Schwandorf und Worndorf
- > Barrierefreier Zugang zu den Einkaufsmöglichkeiten v.a für Senioren
- > Bereitstellung von lokalen Einkaufsmöglichkeiten für ein selbstständiges Wohnen im Alter
- > Fehlende Betreuungsmöglichkeiten für Senioren
- > Bedarf nach altersübergreifende kulturelle Veranstaltungen und Bildungsangebote

# Versorgung



**Demografischer Wandel** erfordert **Anpassungen** insbesondere im Bereich Gesundheit, Betreuung und Nachfolgesicherung der Versorgungsangebote

# heute



# Erholung

+  
**85 %**  
Starker  
Anstieg  
der über  
70-jährigen



Ski- und Wanderhütte



Unzureichende  
**Freizeitangebote**  
für **Senioren**

Park-Restaurant

Imbiss Pizzeria

Kebab und Pizza

Gasthaus Adler

Kebab und Pizza



Wo sind unsere  
Begegnungsräume?



Platz an der Apotheke



Platz an der Schule und Homburghalle



Fehlende **Aufenthaltsqualität**  
im **öffentlichen Raum** und  
dadurch eingeschränkte  
Funktion als **Begegnungsraum**



# morgen

**Verlust von Mitglieder**  
und **fehlender Nachwuchs**  
für die Vereine



Restaurant Golden Fox



"Wo ist unsere  
Ortsmitte?"

Fehlende  
**Kommunikationskanäle**  
zwischen den **Ortsteilen**

eingeschränkte  
**jugendbezogene**  
Infrastruktur



"Wir brauchen  
neue und innovative  
Konzepte  
für die Gastronomie."








Gasthaus Sonne



# Versorgung und Erholung

## Leitsatz V I

Neuhausen ob Eck schafft für alle Bürger der Gesamtgemeinde ein **attraktives** und **nachhaltiges Naherholungs- und Freizeitangebot**. Sie verfolgt mit der zukunftsfähigen Modernisierung, Aufwertung und Verstetigung der bestehenden Angebote die Schaffung von **lebendigen und einladenden Begegnungsorten** für Jung und Alt.

		Priorität
		1    2    3
<b>V I.1</b>	Modernisierung und Pflege bestehender Plätze, insbesondere auch Aufwertung der Spielplätze und der Ortskerne	
<b>V I.2</b>	gemeinsamer Natur- und Erlebnispark Wiesenried als zentrale Begegnungsstätte mit Grillmöglichkeiten, eventuell als 72-Stunden-Aktion	
<b>V I.3</b>	Barfuß-, Waldlehr- oder Trimm-Dich-Pfad	
<b>V I.4</b>	Ausbau des Skaterplatzes in Worndorf zum Jugendtreff, Berücksichtigung weiterer Nutzungen wie z.B. Spielplatz	
<b>V I.5</b>	Ausbau der Platzfläche am Bürgersaal Worndorf	
<b>V I.6</b>	Prüfung eines Mehrgenerationenspielplatzes	
<b>V I.7</b>	Erarbeitung eines Konzeptes für die multifunktionale Nutzung der vorhandenen Flächen	






## morgen

## Leitsatz V 2

Neuhausen ob Eck strebt für die Gesamtgemeinde die **langfristige Sicherstellung** einer **qualitativen** und **lokalen Versorgung** mit Dingen des täglichen Bedarfs an. Dabei stehen sowohl die Nahversorgung als auch die Gesundheitsversorgung im Fokus.

## Priorität



















1 2 3

V 2.1	Ansiedlung eines größeren und attraktiven Nahversorgers	
V 2.2	Gesundheitszentrum: Arztpraxis und Physiotherapie mit Parkmöglichkeiten	
V 2.3	Prüfung von Ergänzungen zum Nahversorgers durch z.B. Verkaufsautomaten oder 24h-Stunden-Supermarkt, z.B. Emmas Tag und Nacht Markt	
V 2.4	Prüfung neuer Gastronomiekonzepte, z.B. Etablierung von einer durch die Vereinsgemeinschaft betriebenen Gastronomie	
V 2.5	Ausbau der Kommunikation bzgl. vorhandener Angebote wie Verkaufswagen in den Ortsteilen	
V 2.6	Unterstützung beim Ausbau des Lieferservices	
V 2.7	Prüfung eines Wochenmarktes mit Fokus auf Regionalität und artgerechte Haltung, vegetarisch und vegane Ernährung, Prüfung Marktrecht	
V 2.8	Eisdiele	

# Versorgung und Erholung

## Leitsatz V 3

Für die Zukunftssicherung des **vielfältigen Vereins- und Kulturlebens** in der Gemeinde fördert und fordert Neuhausen ob Eck das **ehrenamtliche Engagement** sowie die **Kooperationen** der unterschiedlichen Vereine und Organisationen.

		Priorität		
		1	2	3
V 3.1	Ausbau der Kulturprogramme			
V 3.2	Konzeptentwicklung gemeinsam mit den Vereinen für neue strukturelle Modelle der Vereinsarbeit (u.a. Reduzierung der Anforderungen an die Ämter, Anreize für Engagement, zentrale Geschäftsstelle für Vereine)			
V 3.3	Etablierung eines digitalen Vereinshauses Verstärkte Vernetzung der Vereine, Informationsaustausch			
V 3.4	Schaffung von Möglichkeiten zum projektbezogenen und vereinsunabhängigen Engagement und Förderung des Austausches diesbezüglich			
V 3.5	Tag der Vereine: Vorstellung der Vereine bei einem Tag der offenen Tür			
V 3.6	Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Vereinsarbeit (u.a. Lagerflächen)			

# morgen

## Leitsatz V 4

Zur Stärkung des **Wir-Gefühls** und der **Teilhabe** aller setzt die Gemeinde Neuhausen ob Eck auf eine **vielseitige und kreative Öffentlichkeitsarbeit** und **Kommunikation** sowie auf die Schaffung **zielgruppengerechter** Serviceangebote.

### Priorität

1 2 3

V 4.1 Ausbau der Homepage



V 4.2 Regelmäßig stattfindende Zukunftswerkstatt zur Gemeindeentwicklung



V 4.3 Ausbau kommunales Marketing zur Stärkung des Gemeindeimages, z.B. Erfolgsstorys über Personen, Unternehmen, Vereine



V 4.4 Ausbau der Kommunikation über Angebote und Möglichkeiten vor Ort (insbesondere auch zwischen den Ortsteilen), z.B. mit (digitalen) Ortsinformationstafeln in den Ortsteilen und öffentlichen Einrichtungen, „Plattform der Möglichkeiten“



V 4.5 Ausbau der digitalen Verwaltung (E-Rathaus) (Pflicht im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG))



V 4.6 Regelmäßige öffentliche Sitzungen der Lenkungsgruppe



# Versorgung und Erholung

## Leitsatz V 5

Neuhausen ob Eck versteht sich als **attraktiver Bildungs- und Betreuungsstandort** für Jung und Alt, schafft Rahmenbedingungen für **lebenslanges Lernen** und für ein stabiles Unterstützungsnetzwerk.

### Priorität

1 2 3

**V 5.1** Ausbau der (Ganztags-)Kinderbetreuung in allen Teilorten



**V 5.2** Hochwertiger Mittagstisch u.a. für Kinder und Senioren, Berücksichtigung von den unterschiedlichen und vielfältigen Essensangeboten



**V 5.3** Digitale Plattform u.a. mit Informationen zu Mittagstisch, Kinderbetreuung, Unterstützung im Haushalt



**V 5.4** Stärkung der außerschulischen Bildungsangebote, u.a. Sprachkurse



**V 5.5** Etablierung von (ehrenamtlichen) Digitallotsen



# morgen

---

# Wirtschaftliche Entwicklung

## Ausgangslage

In der Gemeinde Neuhausen ob Eck gibt es Stand 2021 1.433 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort, die vorrangig im produzierenden Gewerbe tätig sind. Mit Blick auf die Statistik wird deutlich, dass die Anzahl sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Neuhausen ob Eck seit 2000 deutlich angestiegen ist. Lediglich in den Jahren 2003-2004, 2010 und 2013 verzeichnet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg leichte Rückgänge, insgesamt lässt sich jedoch ein Anstieg um 211,5 % bzw. 973 Personen auf 1.433 Beschäftigte am Arbeitsort beobachten. Auffallend ist dahingegen die in dieser Zeit nur leicht gestiegene Anzahl an Einwohnern bzw. an Wohneinheiten in der Kommune. Die hohe Zahl an Ein- (1.139 Personen) und Auspendlern (1.497) sowie die geringe Zahl der interkommunalen Pendler (290) im Jahr 2021 vervollständigen dieses Bild und machen einen Handlungsbedarf in Sachen Wohnraumschaffung und Gewinnung von Pendlern als potenzielle Einwohner deutlich.

Mit dem 1994 ins Leben gerufene interkommunalen Take-Off Gewerbepark, dem kürzlich erweiterten Gewerbegebiet Filz in Neuhausen und den Gewerbeflächen in Worndorf steht der Kommune ein breites Repertoire an unterschiedlichen Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Vielzahl an ansässigen Unternehmen wirkt sich auch positiv auf den kommunalen Finanzhaushalt aus: Die Gemeinde Neuhausen ob Eck hat im Jahr 2021 mit 1.147 € pro Einwohner mehr Gewerbesteuer eingenommen als ein Großteil der angrenzenden Gemeinden und der gesamte Landkreis Tuttlingen (961 €/EW).

### Take-Off Gewerbepark

Der interkommunale Take-Off Gewerbepark liegt auf einem ehemaligen Heeresflugplatz auf der Gemarkung von Neuhausen ob Eck. Zur Konversion der 143 ha großen Fläche wurde zwischen der Stadt Tuttlingen und der Gemeinde Neuhausen ob Eck der interkommunale Zweckverband "Gewerbepark Neuhausen ob Eck/Tuttlingen" gegründet. Der Zweckverband erwarb 1997 das ehemalige von der Hubschrauberflotte der Bundeswehr genutzte Gelände und entwickelte die Fläche zum Gewerbepark weiter. Die Gemeinde Neuhausen ob Eck und die Stadt Tuttlingen sind weiterhin zu je 50 % am Zweckverband beteiligt. Betreut wird der Take-Off Gewerbepark heute von einer Tochtergesellschaft des Zweckverbandes,

der Take-Off GewerbePark Betreibergesellschaft mbH. Neben der Vermarktung der Flächen und Vermietung von Seminarräumen bietet die Betreibergesellschaft die vorhandene Flugplatzinfrastruktur für Fahrzeugtests und Fahrsicherheitstrainings an.

Der Take-Off Gewerbepark erfreut sich durch die gute verkehrliche Anbindung, den Flugplatz und der Betreuung durch die Betreibergesellschaft besonderer Standortgunst. Entsprechend des Branchenschwerpunkts im gesamten Landkreis Tuttlingen finden sich auch im Take-Off Gewerbepark vorrangig Unternehmen, die in der Medizintechnik und angrenzenden Branchen tätig sind. Mit den aktuellen Ansiedlungs- und Erweiterungsplänen im Take-Off Gewerbepark ist von einem zukünftig zusätzlichen Pendleraufkommen sowie weiterem Bedarf nach Wohnraum auszugehen.

### Gewerbegebiet Filz und Gewerbegebiet Worndorf-Süd

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck verfügt zusätzlich zum Take-Off Gewerbepark über weitere ausgewiesene gewerbliche Flächen in Neuhausen und Worndorf. Mit Blick auf die Außenwirkung der Gemeinde ist jedoch die reduzierte Information und das eingeschränkte Marketing dieser Flächen im Vergleich zum Take-Off Gewerbepark hinderlich. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Filz und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Worndorf-Süd" werden weitere (Erweiterungs-)Flächen unter anderem für ortsansässige Betriebe aktiviert. Diese aktuellen Entwicklungen bieten die Chancen, neben der räumlichen Entwicklung der Gebiete insbesondere auch die strategische Ausrichtung für diese Bereiche zu konkretisieren.

### Touristische Infrastruktur

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck und ihre Umgebung bieten Gästen und Bewohnern eine Vielzahl an touristischen Highlights. Die Nähe zum Bodensee, das überregional bekannte Freilichtmuseum und das jährlich stattfindende Southside-Festival mit 65.000 Besuchern sind Alleinstellungsmerkmale der Gemeinde und ziehen jährlich zahlreiche Besucher nach Neuhausen. Die Voraussetzung des Naherholungsangebots sind durch die Nähe zur Natur mit diversen Wanderwegen sehr gut. Ein



Wohnmobilstellplatz, ein Gästehaus und ein Hotel sowie einzelne privat vermietete Ferienwohnungen in den Ortsteilen bilden das Übernachtungsangebot vor Ort. Im Rahmen der Beteiligung wurde deutlich, dass insbesondere die Qualität und Ausstattung der Wohnmobilstellplätze ausbaufähig ist.

### Lokale Energieproduktion

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck hat südlich des Ortsteils Worndorf bis Mai 2020 eine Erddeponie betrieben. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nachnutzung der Fläche hat die Gemeinde bereits im Jahr 2019 Gespräche mit einem privaten Investor zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der ca. 1,2 ha großen Freifläche geführt. Laut Betreiber soll der Solarpark jährlich ca. 750.000 kWh Strom erzeugen, was etwa dem jährlichen Stromverbrauch von ca. 200 Haushalten entspricht.

Im Bereich der lokalen Energieproduktion können für die Gemeinde Neuhausen ob Eck grundsätzlich weitere wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten liegen. Die Kommune kann dabei unter anderem von zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen sowie einer klimafreundlichen Energieproduktion für die Gemeinde profitieren.

## Entwicklungstrends

### Neue Arbeit

Entwicklungstrend von der Industriegesellschaft hin zur Dienstleistungsgesellschaft. Trend zu vermehrten mobilen Arbeiten und Home-Office. Bedeutungsgewinn von weichen Standortfaktoren für die Gewinnung von Fach- und Arbeitskräften.

### Nachhaltigkeit

Ressourceneffizienter Einsatz von Baustoffen, systematische Betrachtung des Lebenszyklus und der Baustoffkreisläufe (Cradle-2-Cradle-Prinzip). Nachhaltige Lebensweise als gesellschaftliche und politische Bewegung.

### Energieeffizienz und Energiewende

Notwendigkeit zum weiteren Ausbau erneuerbarer Energien bei deutlich strengeren gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität.

### Onlinehandel

Herausforderungen für den lokalen Einzelhandel durch wachsenden Onlinehandel sowie Veränderungen im Kaufverhalten.

### Fachkräftemangel

Personalknappheiten und anhaltende Schwierigkeiten bei der Suche nach qualifiziertem Fachpersonal.

## Herausforderungen

- > Sicherstellung der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Kommune
- > Ausbau der Arbeitsplätze und gewerblichen Strukturen vor Ort bei anhaltendem Fachkräftemangel und erhöhte Standortunabhängigkeit von Unternehmen
- > Interessenskonflikte bei interkommunalen Kooperationen
- > Schaffung von Wohnraum für (zukünftige) Beschäftigte zur Reduktion der Pendlerbewegungen

# Wirtschaftliche Entwicklung

## Tourismus und Naherholung



Southside Festival



Donautal



Alpenblick



Freilichtmuseum



Alljährlich treffen sich mehr als 65.000 Besucher aus ganz Europa

Langfristige Sicherstellung der **überregionalen Bekanntheit**

Steinbruch Mönchswald

Übernachtungsmöglichkeiten  
Aircraft Hotel & Events  
Ferienwohnungen  
Gästehaus Krone  
Wohnmobilstellplatz

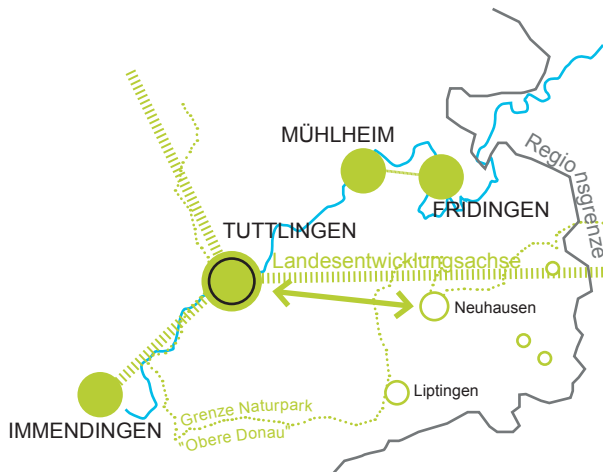


1.497 Auspendler  
Erweiterungen im Gewerbegebiet  
1.139 Einpendler

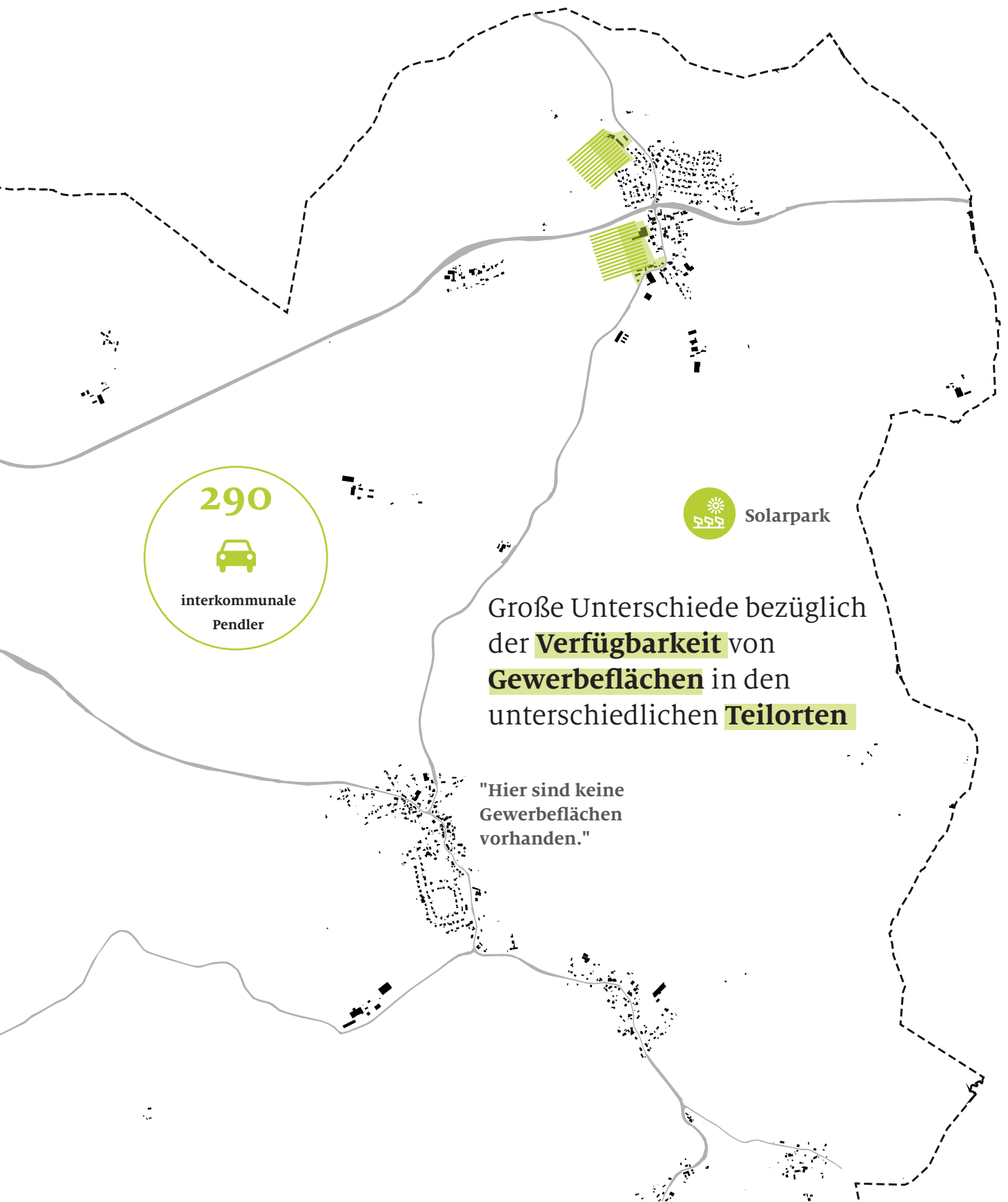
Tuttlingen  
10 km



**Interessenskonflikte**  
bei interkommunalen  
**Kooperationen**



Bodensee



290  
interkommunale  
Pendler

Solarpark






Große Unterschiede bezüglich  
der **Verfügbarkeit** von  
**Gewerbeflächen** in den  
unterschiedlichen **Teilorten**

"Hier sind keine  
Gewerbeflächen  
vorhanden."

# Wirtschaftliche Entwicklung

## Leitsatz WE I







Neuhausen strebt an, die ansässigen Unternehmen für den Ausbau einer **lokalen Energieversorgung** sowie die **klimaangepasste** und attraktive Gestaltung der Gewerbeflächen zu gewinnen, um die Kommune langfristig als möglichst autarken und zukunftsweisenden Wirtschaftsstandort zu stärken.

		Priorität
		1 2 3
<b>WE 1.1</b>	Erhebung von Potenzialflächen und Umsetzungsplanung für die lokale Energieproduktion	
<b>WE 1.2</b>	Kooperation zwischen den Vereinen und Unternehmen z.B. bei der Mitarbeitergesundheit oder für die Gewinnung von neuen Mitgliedern	
<b>WE 1.3</b>	Installation von Photovoltaik auf Unternehmensparkplätzen	
<b>WE 1.4</b>	Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen in den Gewerbegebieten	
<b>WE 1.5</b>	Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsplans für die Gewerbegebiete, insbesondere Berücksichtigung der Energieversorgung und Wasserspeicher	

# morgen

## Leitsatz WE 2

Zur Sicherstellung der **Wettbewerbsfähigkeit** ansässiger Betriebe und zur Stärkung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Neuhausen ob Eck setzt sich die Gemeinde für den Ausbau der **digitalen Infrastruktur** sowie gemeinsam mit den Unternehmen für einen **aktiven Austausch** untereinander und eine zukunftsfähige und innovative Kommunikationsstrategie ein.

		Priorität
		1    2    3
<b>WE 2.1</b>	Ausbau des Glasfasernetzes in der Kommune, SMF (LWL) in der gesamten Gemeinde	
<b>WE 2.2</b>	Etablierung von regelmäßigen Austauschformaten, z.B. Unternehmerfrühstück (u.a. zur Verstetigung der Kommunikation zwischen Unternehmen und Rathaus)	
<b>WE 2.3</b>	Bereitstellung / Bevorratung von Erweiterungsoptionen für ansässige Betriebe	
<b>WE 2.4</b>	Dark-Fiber-Infrastruktur zwischen öffentlichen Gebäuden in kommunaler Hand	
<b>WE 2.5</b>	Schaffung einer Unternehmensplattform zur Vernetzung der ansässigen Betriebe	
<b>WE 2.6</b>	Unterstützung neuer Arbeitsformen wie z.B. Co-Working durch Bereitstellung von Flächen	

# Wirtschaftliche Entwicklung

## Leitsatz WE 3

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck verfolgt in **Zusammenarbeit** mit der Stadt Tuttlingen und der Betreibergesellschaft des Gewerbeparks eine **langfristige Stärkung des Take-Off**.

### Priorität

1 2 3

**WE 3.1** Schaffung von Wohnraum für zukünftige Angestellte



**WE 3.2** Prüfung eines Pendlerbusses für den Gewerbepark und Einbindung in das ÖPNV-Angebot



**WE 3.3** Ausbau des Radweges zwischen dem Gewerbepark und Tuttlingen



**WE 3.4** Langfristige Etablierung eines autonomen Shuttles für Wege innerhalb des Gewerbeparks



## morgen

## Leitsatz WE 4

Neuhausen ob Eck sieht die Lage in der Region und vorhandene **Freizeitangebote** als Chance, um gute Rahmenbedingungen für einen **sanften Tourismus** zu schaffen.

## Priorität

1 2 3

**WE 4.1** Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde



**WE 4.2** Ausbau und Aufwertung der Wohnmobilstellplätze



**WE 4.3** Schaffung eines familienfreundlichen Urlaubszieles (auch Aufwertung der Spielplätze)



**WE 4.4** Ausbau der tourismusrelevanten Freizeitinfrastruktur



**WE 4.5** Ausbau und Verstetigung des Tourismusmarketings



# Mobilität

## Ausgangslage

Mobilität ist ein Grundbedürfnis für alle Bevölkerungsgruppen und eine wichtige Voraussetzung zur Herstellung gleichwertiger, qualitätsvoller und nachhaltiger Lebensverhältnisse. Eine wesentliche Rolle spielen dabei sowohl die innerörtliche Mobilität, also unter anderem die Anbindung der Ortsteile untereinander, als auch die überörtliche Mobilität, die eine Anbindung der Kommunen an die nächstgrößeren Zentren mit weiteren Bildungs- und Nahversorgungsangeboten sowie medizinischer Versorgung gewährleistet. Insbesondere Kommunen im ländlichen Raum sind bei Mobilitätsfragen auf eine umfassende Kooperation mit angrenzenden Kommunen, Landkreisen und Verkehrsverbänden angewiesen und stehen bei der Gestaltung einer klimafreundlichen und inklusiven Mobilität vor großen Herausforderungen.

### Anbindung der Gemeinde Neuhausen ob Eck

Das Gemeindegebiet wird über die B 311 in Ost-West-Richtung und der L440 in Nord-Süd-Richtung gekreuzt. Im Jahr 2015 wurde nach sieben Jahren Bauzeit die Ortsumgehung B 311 in Betrieb genommen. Seither verläuft die B 311 südlich vom Hauptort Neuhausen, der Ortsteil Worndorf wird jedoch nach wie vor in Ost-West-Richtung von der B 311 gekreuzt. In Neuhausen hat die Verlagerung der B 311 und Umgestaltung der Hauptstraße für Entlastung gesorgt, das Verkehrsaufkommen ist jedoch im Ort nach wie vor sehr hoch. Erhebliche Einschränkungen durch die B 311 erfährt Worndorf weiterhin: Die erhebliche Trennwirkung und die Lärmemissionen wirken sich negativ insbesondere auf die direkt angrenzenden Gebäude aber auch die Aufenthaltsqualität und die fußläufige Erschließung des Ortsteiles aus.

### Öffentlicher Nahverkehr

Der ÖPNV ist durch die geringe Taktung und teilweise schlechter Anschlüsse für viele Verbindungen in die Nachbarorte keine adäquate Alternative zum privaten PKW. Aufgrund der geographischen Lage treffen in der Gemeinde Neuhausen ob Eck drei Landkreise (Tuttlingen, Sigmaringen, Konstanz) mit ihren jeweiligen Verkehrsverbänden aufeinander. Eine Optimierung und ein Ausbau des ÖPNV erfordert daher durch die unterschiedlichen Zuständigkeiten dreier Verkehrsverbände einen deutlich höheren Abstimmungs- und Kooperationsbedarf und erschwert die Konzeptentwicklung und anschließende

Umsetzung. Mit Blick auf die lokale ÖPNV-Infrastruktur wurde im Rahmen der Analyse und der Beteiligung deutlich, dass die ÖPNV-Haltestellen im Gemeindegebiet zu Teilen nur eingeschränkt mit Überdachungen, Sitzgelegenheiten u.ä. ausgestattet sind.

### Motorisierter Individualverkehr

Die Hauptmobilitätsform für die meisten Einwohner ist stark geprägt vom motorisiertem Individualverkehr. Das Verkehrsaufkommen setzt sich dabei insbesondere aus weiterhin bestehendem Durchgangsverkehr (Pendler, Lieferverkehr), Lkw-Verkehr unter anderem zum Steinbruch und zur Anlieferung der Betriebe, hohen Ein- und Auspendlerzahlen (1.139 / 1.497, Stand 2021) und innerörtlichen Fahrten zusammen. Perspektivisch ist unter Berücksichtigung der Erweiterung im Take-Off Gewerbepark und den Entwicklungen im Gewerbegebiet Filz von einem steigenden Verkehrsaufkommen auszugehen. E-Ladesäulen befinden sich am Rathaus und im Take-Off Gewerbepark.

### Fußwege

Innerhalb der einzelnen Ortsteile sind die Strecken zu Fuß und mit dem Fahrrad durch geringe Distanzen generell gut machbar. Durch das hohe Verkehrsaufkommen an den Durchfahrtsstraßen insbesondere in Neuhausen und Worndorf ist die fußläufige Erschließung stark beeinträchtigt. Schmale Gehwege, Gehwerkparken und eingeschränkte Barrierefreiheit (u.a. in der Unterführung Worndorf) stellen weitere Beeinträchtigungen dar.

### Radwege

Im Radwegekonzept 2017 des Landkreises Tuttlingen kreuzen mehrere Radwege das Gemeindegebiet. Ein Radweg zwischen Schwandorf und Neuhausen befindet sich aktuell in der Planung und soll im Rahmen des Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) gefördert und ab 2024 umgesetzt werden. Die aktuell eingeschränkte Radwegeinfrastruktur zwischen den Ortsteilen wirkt sich insbesondere negativ auf die eigenständige Mobilität von Kindern, Jugendlichen und nichtmotorisierten Personen aus.



## Entwicklungstrends

### Sharing-Modelle

Angebote wie Bike- und Car-Sharing gewinnen immer mehr an Bedeutung. Dabei werden z.B. stationsbasierte CarSharing-Fahrzeuge an festen Stationen ausgeliehen und wieder zurückgegeben. Im internationalen Vergleich ist die Zahl der Nutzenden in Deutschland jedoch noch gering.

### Mobility-Hub

Sogenannte "Hubs" bündeln unterschiedliche Mobilitätsformen, bieten ergänzende Infrastruktur wie z.B. Radabstellplätze und Paketstationen und können den Umstieg vom privaten Pkw auf andere Mobilitätsformen erleichtern.

### Autonome Mobilität

Die Bundesregierung sieht im autonomen und vernetzten Fahren großes Potenzial, die Mobilität der Zukunft vielseitiger, sicherer, umweltfreundlicher und nutzerorientierter zu gestalten. Insbesondere kleinräumliche Quartiere bieten dabei eine Chance zur Umsetzung.

### Elektromobilität

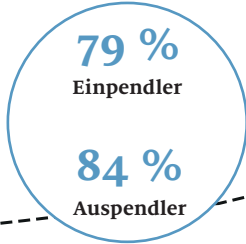
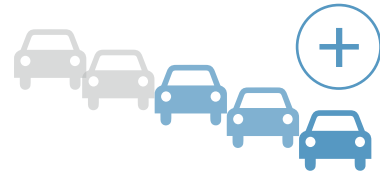
Der Betrieb von Elektrofahrzeugen mit regenerativer Energie und der Ausbau der entsprechenden Ladeinfrastruktur bilden ein wichtiger Baustein zur Energiewende und zur Schaffung einer klimafreundlichen Mobilität.

## Herausforderungen

- > Öffentlicher Nahverkehr: Mangelnde Anbindung der Ortsteile untereinander und an die umliegenden Gemeinden
- > Unzureichender Ausbau der Fuß- und Radwege -> Konfliktpotenziale insbesondere für Kinder, z.T. eingeschränkte Teilhabe an Aktivitäten in anderen Ortsteilen
- > Zum Teil mangelnder Ausbau der Bushaltestellen (eingeschränkter Platz im öffentlichen Raum, private Grundstücke zum Ausbau notwendig)
- > Zuständigkeit mehrerer Landkreise erschwert Konzeptentwicklung/-umsetzung
- > Hohe Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr (Lärm, Abgase, hohe Geschwindigkeiten)
- > Auswirkungen des Amazon-Verteilzentrums in Meßkirch
- > Steigendes Pendleraufkommen durch Erweiterungen im Gewerbegebiet
- > Auch kurze Wege innerorts werden z.T. mit dem Auto zurückgelegt

# Mobilität

Steigendes  
**Pendleraufkommen**  
durch **Erweiterungen**  
im **Gewerbegebiet**



Auch **kurze Wege**  
**innerorts** werden z.T. mit  
dem **Auto** zurückgelegt

Tuttlingen  
10 km

Verkehrsbelastung

400 m

## ÖPNV-Zuständigkeit

 Verkehrsverbund  
Landkreis **Tuttlingen**

**Zuständigkeit** mehrerer  
**Landkreise** erschwert  
Konzeptentwicklung/  
umsetzung

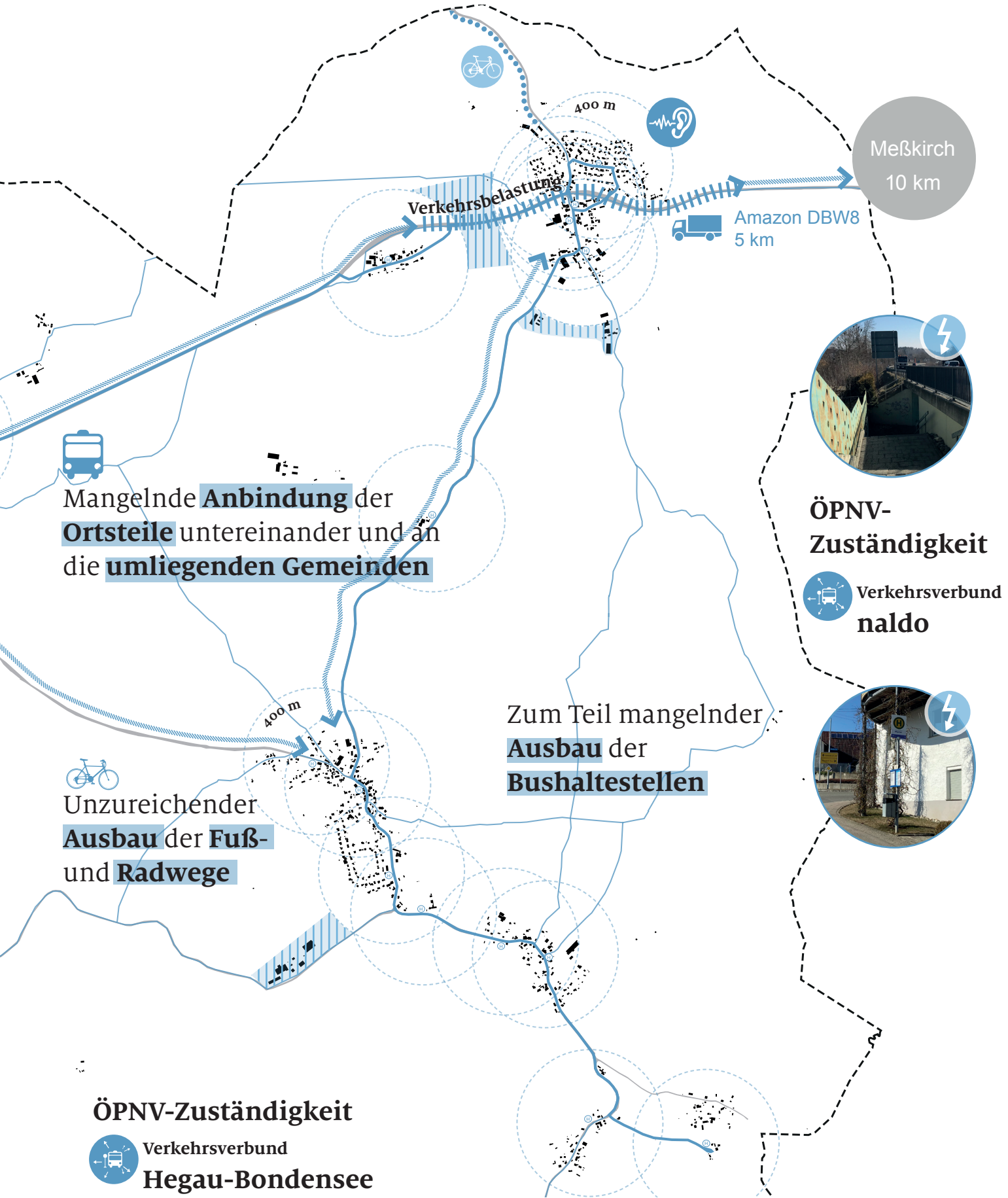
Liptingen  
10 km

Stockach  
15 km

 Bodensee  
**60 km**

### Legende

-  Bestehender Radweg
-  Geplanter Radweg
-  Buslinie
-  Radius Haltestelle
-  Haltestelle



Mangelnde **Anbindung** der **Ortsteile** untereinander und an die **umliegenden Gemeinden**

Unzureichender **Ausbau** der **Fuß- und Radwege**

Zum Teil mangelnder **Ausbau** der **Bushaltestellen**

**ÖPNV-Zuständigkeit**

Verkehrsverbund **naldo**




**ÖPNV-Zuständigkeit**

Verkehrsverbund **Hegau-Bondensee**

# Mobilität

## Leitsatz M I

Neuhausen schafft für Bürger, Arbeitnehmer und Touristen eine attraktive **Rad- und Fußwegeinfrastruktur**, um den **Umstieg vom privaten PKW** auf **aktive Mobilitätsformen** zu erleichtern.

		Priorität
		1    2    3
<b>M I.1</b>	Ausbau der Radwege innerhalb der Kommune sowie zu den umliegenden Gemeinden, insbesondere Weiterverfolgung des Radwegeausbaus in Schwandorf	
<b>M I.2</b>	Sanierung der Fußgängerunterführung in Worndorf unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit	
<b>M I.3</b>	Prüfung und Ausbau der Beschilderung der Wander- und Radwege	

## Leitsatz M 2

Neuhausen setzt sich gemeinsam mit den **relevanten Akteuren** und den **Landkreisen** für **innovative ÖPNV- und Mobilitätskonzepte** zur Förderung **nachhaltiger Mobilität** ein.

		Priorität		
		1	2	3
<b>M 2.1</b>	Bedarfserhebung zu Mobilitätsbedürfnissen zwischen den Teilorten (u.a. Prüfung Umsetzbarkeit von ergänzenden Mobilitätskonzepten, z.B. Bürgerbus)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>M 2.2</b>	Ausbau der Haltestellen im Gemeindegebiet, u.a. mit Überdachungen und Sitzgelegenheiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>M 2.3</b>	Ausbau der ÖPNV-Anbindung zu den umliegenden Gemeinden, Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>M 2.4</b>	Prüfung und Optimierung des Buslinienverlaufs innerhalb der Kommune	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>M 2.5</b>	Anschaffung von E-Fahrzeugen für die Verwaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>M 2.6</b>	Car-Sharing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>M 2.7</b>	Etablierung einer lokalen Online-Mitfahrzentrale / Mitfahr-App	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>M 2.8</b>	Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (z.B. Stromtankstelle beim Nahversorger)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>M 2.9</b>	Prüfung von On-Demand-Angeboten und selbstfahrenden Bussen, Erarbeitung von Standards bei der Digitalisierung und dem autonomen Fahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Mobilität

## Leitsatz M 3

Zur Reduktion der durch den Verkehr **generierten Emissionen** innerhalb des Siedlungsgebietes setzt sich Neuhausen ob Eck einerseits für eine **Verkehrsvermeidung** und andererseits für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Gebäude und Nutzer ein.

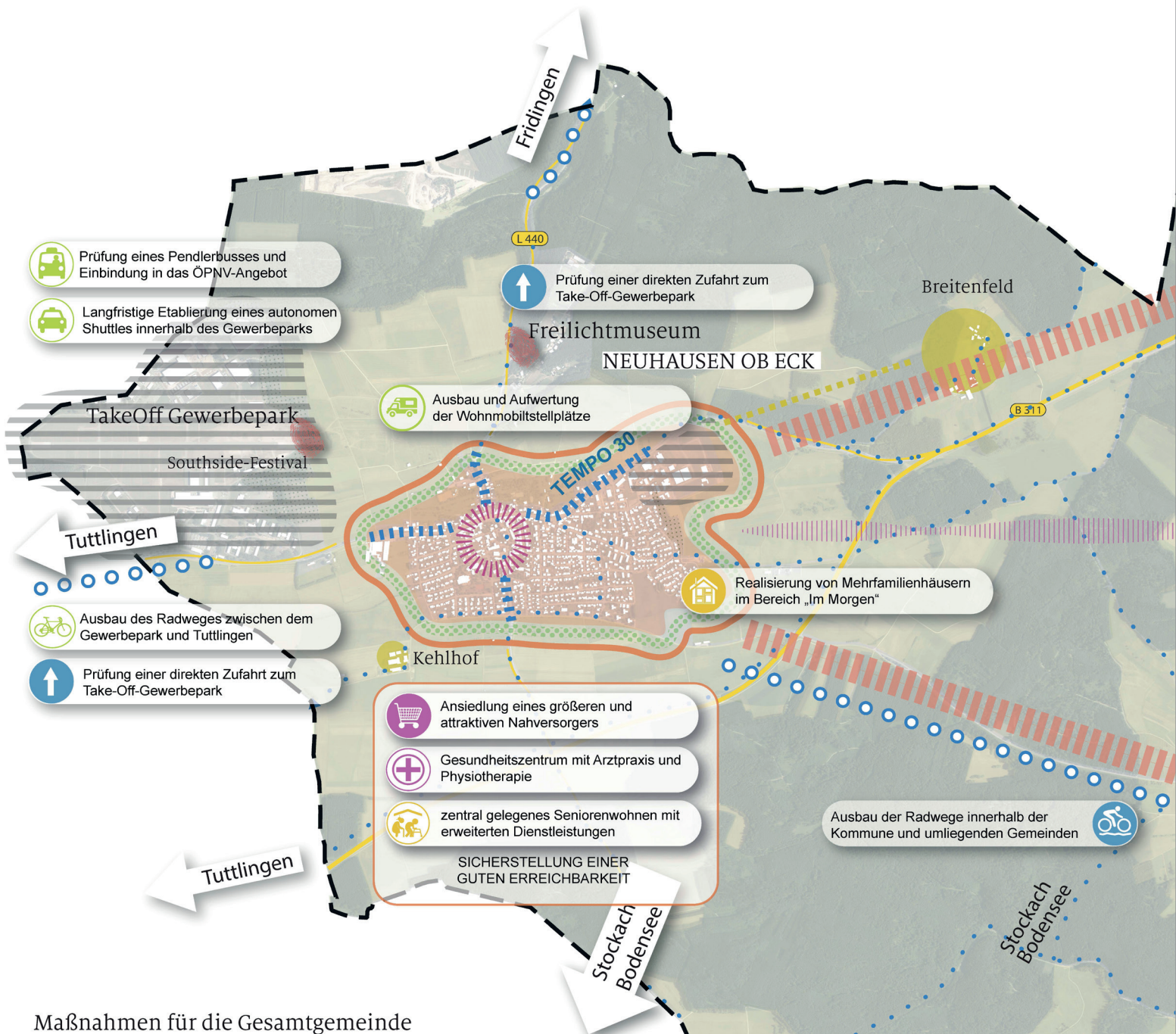
### Priorität

I 2 3

<b>M 3.1</b>	Prüfung einer direkten Zufahrt zum Take-Off Gewerbepark über die B311 und die Mühlheimer Straße (Höhe Freilichtmuseum)	
<b>M 3.2</b>	Weiterverfolgung einer Umgestaltung der Ortsdurchfahrt in Worndorf, u.a. Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen	
<b>M 3.3</b>	Tempo 30 ortsintern und regelmäßige Kontrollen	
<b>M 3.4</b>	Teilnahme an der Initiative „Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten“	

# morgen

---



- Prüfung eines Pendlerbusses und Einbindung in das ÖPNV-Angebot
- Langfristige Etablierung eines autonomen Shuttles innerhalb des Gewerbe Parks

Prüfung einer direkten Zufahrt zum Take-Off-Gewerbepark

Ausbau und Aufwertung der Wohnmobilstellplätze

Ausbau des Radweges zwischen dem Gewerbe Park und Tuttlingen

Prüfung einer direkten Zufahrt zum Take-Off-Gewerbepark

Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Bereich „Im Morgen“

- Ansiedlung eines größeren und attraktiven Nahversorgers
  - Gesundheitszentrum mit Arztpraxis und Physiotherapie
  - zentral gelegenes Seniorenwohnen mit erweiterten Dienstleistungen
- SICHERSTELLUNG EINER GUTEN ERREICHBARKEIT

Ausbau der Radwege innerhalb der Kommune und umliegenden Gemeinden

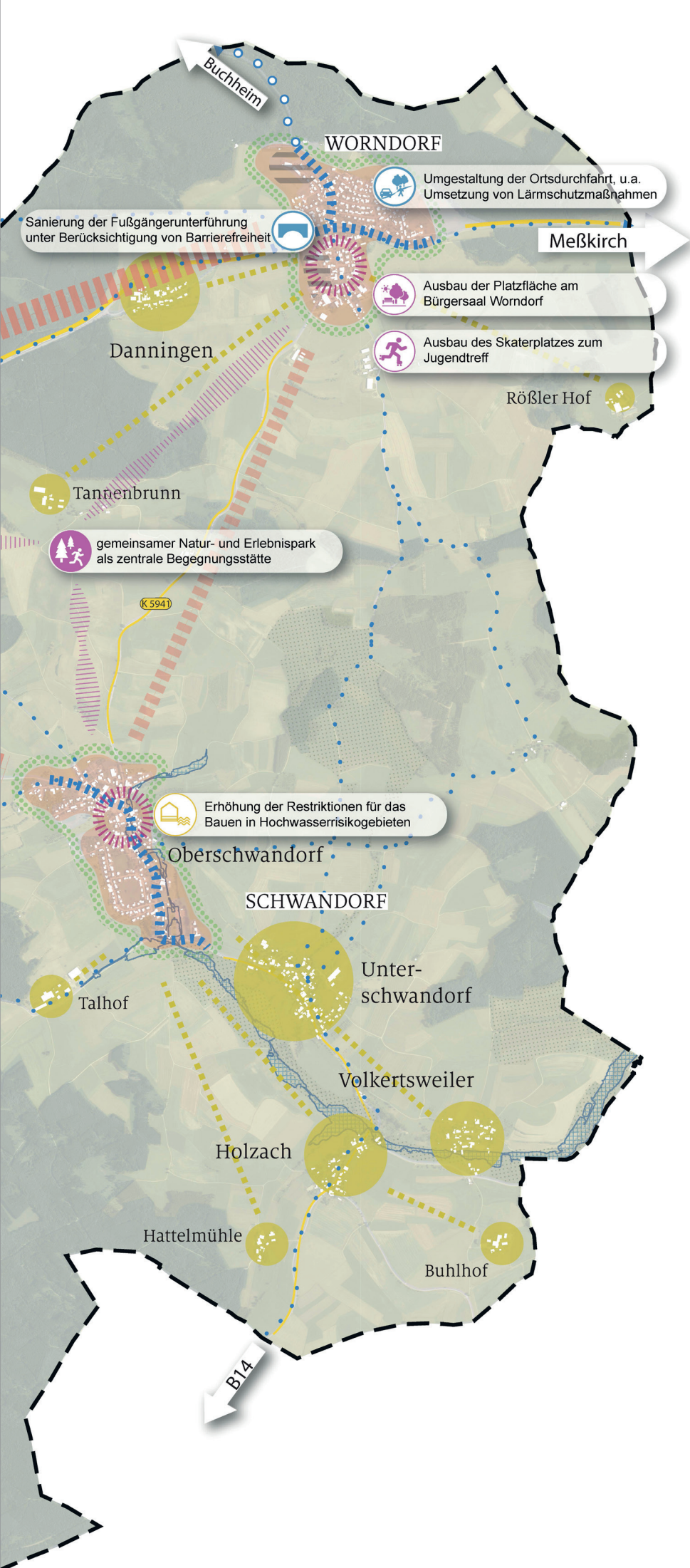
### Maßnahmen für die Gesamtgemeinde

- Potenzialanalyse zur lokalen Energieproduktion auf öffentlichen Gebäuden
- Förderung von Wärmenetzen
- Attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes mit Grün- und Gemeinschaftsflächen
- Erarbeitung von Nutzungskonzeptionen für (perspektivische) Leerstände
- Umbau und Sanierung von Bestandsimmobilien
- Modernisierung bestehender Plätze, Aufwertung der Spielplätze / Ortskerne
- Ausbau der Kulturprogramme
- Konzeptentwicklung mit Vereinen für neue Modellen der Vereinsarbeit
- Ausbau der Gemeindehomepage
- Ausbau der (Ganztags-)Kinderbetreuung in allen Teilorten

- Bedarfserhebung zu Mobilitätsbedürfnissen zwischen den Teilorten
- Ausbau der Haltestellen u.a. mit Überdachungen und Sitzgelegenheiten
- Ausbau der ÖPNV-Anbindung zu den umliegenden Gemeinden
- Optimierung des Buslinienverlaufes in der Kommune
- Tempo 30 innerorts
- regelmäßige stattfindende Zukunftswerkstätten
- Ausbau Marketing, Stärkung des Gemeindegimages
- Mittagstisch für Kinder und Senioren
- Plattform mit Informationen z.B. zu Kinderbetreuung, Hilfe im Haushalt
- Barfuß-/Waldlehr- oder Trimm-Dich-Pfad

- Schaffung von Wohnraum für zukünftige Angestellte
- Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde
- Ausbau des Glasfasernetzes
- Installation von PV-Anlagen auf Unternehmensparkplätzen
- Kooperation zwischen Vereinen und Unternehmen
- Potenzialanalyse zur lokalen Energieproduktion
- regelmäßige Austauschformate zwischen Rathaus und Unternehmen





# Masterplan

## Legende

- Gemarkungsgrenze
- Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche
- Schutzgebiete
- Wasser
- HQ100
- HQextrem
- Übergeordnete Straßen
- Siedlungsbereiche der Haupt- und Teilorte
- den Haupt- und Teilorten zugeordnete Ortschaften und Weiler
- Starke Abhängigkeit zwischen Teil- und Hauptort u.a. bezüglich Versorgung
- mittlere Abhängigkeit zwischen den Teilorten
- Bezüge zwischen Teilorten und Ortschaften/Weiler
- Schwerpunkt Versorgung
- Stärkung der Ortskerne
- Erhalt des Siedlungsrandes, Fokus auf Innenentwicklung
- Stärkung der Gewerbegebiete
- Ausbau der Radwegeinfrastruktur
- Bestehender Radweg
- Tempo 30 in den Ortsdurchfahrten
- Verknüpfung zwischen allen drei Teilorten
- „Fingerabdruck“ Neuhausen ob Eck Alleinstellungsmerkmale

## Handlungsfelder

- Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur
- Versorgung und Erholung
- Mobilität
- Wirtschaftliche Entwicklung
- davon:*
- Maßnahme mit hoher Priorität
- Maßnahme mit mittlerer Priorität

# Gemeinde Neuhausen ob Eck

Strategie 2035





## 7. Ausblick und weiteres Vorgehen

Mit der Fertigstellung der vorliegenden Zukunftsstrategie für die Gemeinde Neuhausen ob Eck ist der Prozess der Gemeindeentwicklung nicht abgeschlossen. Ziel ist es, die im Rahmen des Prozesses gewonnenen Ergebnisse in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln, gegebenenfalls an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen und umzusetzen. Der Gemeindeentwicklungsprozess ist eine gemeinsame Aufgabe. Hierbei ist ein funktionierendes Miteinander zwischen Verwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft wichtig. Das Grundverständnis dieser Triade sollte sein, sich gegenseitig zu unterstützen und Anerkennung für die Aufgabe und Leistungen des jeweils anderen zu zeigen.

### Umsetzung

Das Ergebnis aus den vorangestellten Untersuchungen und dem Dialogprozess ist ein umfassender Maßnahmen- und Zielkatalog. Er stellt die Grundlage für die Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre dar und sollte daher in zukünftigen Gemeinderatsbeschlüssen als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage Verwendung finden. Der Maßnahmenkatalog stellt den momentanen Bedarf bzw. die momentane Situation der Gemeinde Neuhausen ob Eck dar. Beachtet wurden sowohl der Ist-Zustand der Kommune als auch absehbare Entwicklungen, welche erst in den nächsten Jahren zu Themen- und Fragestellungen führen könnten. Aufgeführte Maßnahmen sind eine Ideensammlung und werden im Zuge der Umsetzungsplanung mit den beteiligten Akteuren konkretisiert. Von der Vielzahl der beschlossenen Maßnahmen wird vielleicht nicht alles und vieles auch nicht unmittelbar umsetzbar sein. Dennoch ist es wichtig, dass die Entwicklungsplanung möglichst rasch in die Umsetzung erster Projekte und Maßnahmen übergeht, um den während des Prozesses entstandenen Schwung und die Aktivität innerhalb der Verwaltung, des Gemeinderates und der Bürgerschaft zu erhalten. Eine Kommune, ihre Wirkungsebenen und die auf sie einwirkenden Rahmenbedingungen unterliegen jedoch einem stetigen Wandel. Somit sind auch die hier formulierten Ziele und Maßnahmen eine Momentaufnahme und müssen laufend weitergedacht und fortgeschrieben werden. Die dargestellten Maßnahmen sind daher durch Verwaltung und Gemeinderat hinsichtlich ihrer Umsetzung, der Finanzierbarkeit und des Umsetzungszeitraums weiter zu verfeinern. Einige Maßnahmen sind kurzfristig und ohne großen finanziellen Aufwand umsetzbar und können somit zur schnellen Einleitung der Umsetzungsphase genutzt werden.

### Fortführung der Bürgerbeteiligung

Ebenso wie die Projektumsetzung sollte nach Fertigstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts der begonnene Beteiligungsprozess fortgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen kann und soll auch durch Arbeitsgruppen aus der Bürgerschaft unterstützt und begleitet werden. Gleichzeitig müssen und sollen – in Zeiten komplexer werdender kommunaler Aufgaben und zunehmend finanzieller Belastungen – Ideen und Engagement der Bürgerschaft als wesentliche Zukunftsressource erkannt und genutzt werden, um Prozesse, Projekte und erforderliche Maßnahmen auf eine breite Basis zu stellen.

Eine regelmäßige und intensive Öffentlichkeitsarbeit dokumentiert und veröffentlicht sowohl Arbeit und Ergebnisse des Gemeindeentwicklungsprozesses als auch die im Lauf der Zeit umgesetzten Einzelmaßnahmen. Das dient einerseits der Bürgerschaft von Neuhausen ob Eck als Informationsmöglichkeit und damit der Transparenz kommunalen Handelns, andererseits der Anerkennung für das in bürgerschaftlichem Engagement Geleistete und der Identitätsstärkung innerhalb der Bevölkerung.

### Controlling

Für die nächsten 15 Jahre Gemeindeentwicklung in der Gemeinde Neuhausen ob Eck sollte der Umsetzungsstand in regelmäßigen Abständen evaluiert und schriftlich festgehalten werden. Dies kann in Form eines Sachstandsberichts erfolgen. Darüber hinaus sollte der Maßnahmenkatalog regelmäßig aktualisiert werden. Frühestens im Zuge von Umsetzungs Vorbereitungen, spätestens jedoch etwa alle fünf Jahre sind die Angaben zu prüfen und der Katalog fortzuschreiben. Darüber hinaus empfiehlt sich ein regelmäßiges Monitoring der umgesetzten Maßnahmen auf der Grundlage aktueller Entwicklungen und der Finanzsituation der Gemeinde, idealerweise parallel zur Haushaltsplanung. Gegebenenfalls müssen definierte Ziele und Maßnahmen angepasst werden.



## Impressum

Bearbeitung:  
Melanie Kupferschmid  
Sundus Sherif  
Zilan Cokkalender

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart  
Telefon: 0711 21068 – 110  
www.steg.de

Im Auftrag von und in Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Neuhausen ob Eck, dem Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen ob Eck sowie der Verwaltung der Gemeinde Neuhausen ob Eck, vertreten durch: Marina Jung, Bürgermeisterin

Neuhausen ob Eck / Stuttgart im November 2022

Verantwortlich für den Inhalte ist  
die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart  
info@steg.de

Verantwortlich durch die Geschäftsführung  
Thomas Bleier | Artur Maier

Verantwortlich im Sinne des Presserechts  
Thomas Bleier | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086  
USt-IdNr. DE147865503  
Handelsregister Stuttgart B2552  
Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart  
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Konzept & Gestaltung  
artismedia GmbH Stuttgart  
info@artismedia.de

Die Texte der Broschüre wurden von  
der STEG Stadtentwicklung GmbH erstellt.

Sofern nicht anders gekennzeichnet liegen die Bildrechte  
bei der STEG GmbH.

## Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

### Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart  
T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

### Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn  
T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

### Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau  
T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

### Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01227 Dresden  
T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

### Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau  
T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

