

Strategie Neuhausen ob Eck 2035

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Sachbericht



Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Allgemeines



Titelseite des Gemeindeentwicklungskonzeptes

Das Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Neuhausen ob Eck wurde im Dezember 2022 durch die STEG Stadtentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung fertiggestellt. Das gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept wurde im Zuge eines dialogorientierten Prozesses gemeinsam mit der Bürgerschaft, dem Gemeinderat Neuhausen ob Eck sowie der Verwaltung entwickelt.

Der Bewilligungszeitraum erstreckte sich zwischen dem 01.12.2021 und dem 31.12.2022, insgesamt wurden für das Projekt 35.067 € Förderung bewilligt.

Wesentlicher Bestandteil des Entwicklungskonzeptes war eine umfassende Erhebung der Flächenpotenziale und Gegenüberstellung vorhandener Innenentwicklungspotenziale sowie eine umfassende Bürgerbeteiligung.

Kommunale Strukturdaten

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck liegt im Süden Baden-Württembergs im Landkreis Tuttlingen. Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg hatte Neuhausen ob Eck zum 31.12.2021 3.840 Einwohnerinnen und Einwohner, sowie eine Gemarkungsgröße von 4,625 ha. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen (Neuhausen ob Eck, Schwandorf, Worndorf) und wird im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Projektziele, Durchführung und Projektergebnisse

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck will mit dem Entwicklungskonzept die strategischen Entscheidungs- und Handlungsgrundlagen für die nächsten Jahre schaffen. Ziel des Konzepts ist die Erarbeitung der zukünftigen Entwicklungsplanung der Gemeinde, sowie das Einbeziehen der Ideen, Wünsche und Vorschläge aller beteiligten Akteure. Das Konzept ist Ausgangspunkt für einen kontinuierlichen kooperativen Prozess und Diskurs zur kommunalen Zukunftsplanung. Die STEG Stadtentwicklung wurde mit der Aufgabe betraut, die Gemeinde bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes zu begleiten.

Die durchgeführte Flächenpotenzialanalyse orientiert sich am städtebaulichen Grundsatz, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Sie umfasst die Erhebung von Baulücken, Nachverdichtungspotenzialen sowie von Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan. Insgesamt verfügt Neuhausen ob Eck über ein realisierbares Wohnbauflächenpotenzial von 13,6 ha.

Ergebnis der Gegenüberstellung der Wohnbauflächenpotenziale und dem künftigen Flächenbedarf (auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts) ist, dass die Gemeinde Neuhausen ob Eck den ermittelten Flächenbedarf von 5,7 Hektar rein durch eine Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale (3,7 Hektar) voraussichtlich nicht decken kann und auf im FNP vorgesehene Flächen zurückgreifen muss. Hier sind insbesondere die Flächen zu bevorzugen, die bereits innerhalb des Siedlungskörpers liegen, für deren Aktivierung es allerdings einer Fortschreibung des FNP bedarf.

Grundsätzlich ist im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Ressource Fläche bei zukünftigen Flächenaktivierungen (Innenentwicklungsflächen *und* Entwicklungsflächen nach FNP) auf eine effiziente Nutzung der Flächen durch eine kompakte Erschließung und kompakte Bebauung zu achten. Im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde dahingehend bereits eine Anpassung eines vorhandenen Bebauungsplanes zu Gunsten einer kompakteren Bauweise diskutiert.

Flächentypus	Größe		Generierbare Einwohnergewinne	
	real	realisierbar	real	realisierbar
Innenentwicklungsflächen	9,2 ha	3,7 ha	376	75
Baulücken	4,1 ha	2,7 ha	171	34
Nachverdichtungspotenziale	5,1 ha	1,0 ha	205	41
Entwicklungsflächen nach FNP	9,9 ha	9,9 ha	394	394
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
Σ Gesamt	19,1 ha	13,6 ha	770 EW	469 EW

Für das Entwicklungskonzept wurde eine Lenkungsgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderats und jeweils einem sachkundigen Bürger aus den drei Ortsteilen ins Leben gerufen. Die Lenkungsgruppe kam regelmäßig zusammen und brachte sich in den Prozess und die Beteiligungsveranstaltungen ein. Über eine digitale Plattform konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Stand informieren sowie Ideen und Anregungen in digitaler Form in den Prozess einbringen. Höhepunkt der Beteiligung waren die Rundgänge in allen drei Ortsteilen im Mai 2022 sowie die darauf aufbauende Bürgerwerkstatt mit über 200 Teilnehmenden. Die dabei erarbeiteten Ideen und Konzepte wurden im Rahmen der Klausur des Gemeinderats im Juli 2022 weiter konkretisiert.



Zeitschiene Strategie 2035

Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Strategie Neuhausen ob Eck 2035

Die im Dialogprozess erarbeiteten strategischen Ziele und Maßnahmen gliedern sich in folgende vier Themenbereiche:

„Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur“, „Versorgung und Erholung“, „Wirtschaftliche Entwicklung“ und „Mobilität“.

Im Themenbereich „**Wohnen, Innenentwicklung und Baukultur**“ will sich Neuhausen ob Eck zukünftig auf die Schaffung kostengünstigen, unterschiedlichen Wohnformen konzentrieren, erneuerbare Energien verstärkt nutzen sowie eine hochwertige Nachverdichtung vorantreiben.

Die Zielsetzungen für das Themenfeld „**Versorgung und Erholung**“ sind ein attraktives und nachhaltiges Naherholungs- und Freizeitangebot zu schaffen, die langfristige qualitative und lokale Versorgung sicherzustellen sowie Vereins- und Kulturerlebnisse zu fördern.

Im Bereich „**Wirtschaftliche Entwicklung**“ will Neuhausen ob Eck die ansässigen Unternehmen für eine lokale Energieversorgung gewinnen und gleichzeitig die digitale Infrastruktur ausbauen, um die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen zu sichern.

Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde gemeinsam mit der Stadt Tuttlingen eine langfristige Stärkung des Gewerbeparks Take-Off.

Im Themenbereich „**Mobilität**“ will Neuhausen ob Eck die Fuß- und Radwegeinfrastruktur verbessern und sich außerdem gemeinsam mit den relevanten Akteuren für ein innovatives ÖPNV- und Mobilitätskonzept einsetzen. Dadurch sollen die generierten Emissionen vermindert werden.

Die vollständige Liste an strategischen Zielen und Maßnahmen für die künftige Gemeindeentwicklung kann dem Entwicklungskonzept entnommen werden.

Empfehlungen

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit den 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. Eine intensive Öffentlichkeits- und Überzeugungsarbeit und Sicherstellung der Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Grundstückseigentümern sind dabei 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 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 aufbauend 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 Landessanierungsprogramm zur Generierung von Fördermitteln für private Sanierungsmaßnahmen.

Bilddokumentation



Impressionen aus den Rundgängen mit den Bürgerinnen und Bürgern



Impressionen aus den Rundgängen mit den Bürgerinnen und Bürgern



Impressionen aus den Rundgängen mit den Bürgerinnen und Bürgern



Impressionen aus den Rundgängen mit den Bürgerinnen und Bürgern



Impressionen aus der Bürgerwerkstatt



Impressionen aus der Bürgerwerkstatt



Impressionen aus der Gemeinderatsklausur



Impressionen aus der Gemeinderatsklausur



Impressionen aus der Gemeinderatsklausur



Impressionen aus der Gemeinderatsklausur



Herzlich Willkommen

Schön, dass Sie unsere
Beteiligungsplattform besuchen

Startseite der Beteiligungsplattform