

# Städtebauliche Erneuerung in Weinstadt-Beutelsbach Gebiet Ortskern IV

**Antragstellung in ein Programm der  
Städtebauförderung und integriertes  
gebietsbezogenes städtebauliches  
Entwicklungskonzept**





# Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	5
1.1 Ziele und Aufgaben	5
1.2 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	7
2. Rahmenbedingungen	8
2.1 Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“	8
2.2 Ortsentwicklung	9
2.3 Landes- und Regionalplanung	11
2.4 Bauleitplanung	13
2.5 Demographische Entwicklung	15
2.6 Stadtentwicklungsplanung	16
2.7 Fachplanungen	21
2.8 Interkommunale Kooperationen	29
3. Historische Kurzanalyse	30
3.1 Ortsgeschichte	30
3.2 Bau- und Siedlungsgeschichte	30
4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	32
4.1 Funktionsschwächen	32
4.2 Substanzschwächen	33
5. Sanierungskonzept	34
5.1 Zielkonzept	34
5.2 Maßnahmenkonzept	35
5.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	36
5.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	37
6. Fotodokumentation	39
7. Planwerk	41
8. Formeller Antrag	42
Glossar	43
Impressum	46



## Vorbemerkungen

Als polyzentrale Kommune in direkter Nähe zur Landeshauptstadt, ausgestattet mit begrenzten Flächenreserven hat Weinstadt bereits in zahlreichen Sanierungsförderungen profitiert und städtebauliche Entwicklungen im Bereich der Innenentwicklung vorantreiben können.

Im Moment wird die städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in der Ortsmitte Endersbach im Rahmen des Bund-Länder-Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) und dem Bereich „Birkel Areal“ im Stadtumbau West (SUW) durchgeführt. Während für die Umgestaltung der Ortsmitte noch auf Hochtouren geplant wird, befindet sich die Maßnahme „Birkel“ in Vorbereitung der Abrechnung zum Winter 2022.

Nun steht der Ortskern Beutelsbach erneut im Fokus der städtebaulichen Entwicklungen. Neben den anstehenden Anpassungen der Infrastruktur auf die aktuellen Herausforderungen der Klimaanpassung und zukunftsfähigen Mobilität, erzeugt die Sicherung der Grundversorgung in den Bereichen Handel, Bildung, Erziehung, Verwaltung, Feuerwehr sowie generationengerechtem Wohnraum dringenden Handlungsbedarf.

Im Beutelsbacher Ortskern kumulieren zahlreiche Aufgabenstellungen, die sich aus der polyzentralen Gemeindestruktur Weinstadts ergeben und die seit dem Zusammenschluss der einzelnen Ortsteile schrittweise erfolgen müssen, um die Daseinsvorsorge in der Stadt und den Stadtteilen zukunftsfähig zu sichern.

Beispielhaft für die Änderungsprozesse steht ein Gebäude in zentraler Lage; das Stiftsbad. Aufgrund baulicher und funktionaler Mängel planen die Stadtwerke, mit Unterstützung des Bundes, an zentraler Stelle und in Ergänzung des Schul- und Sportzentrums, den Ersatzneubau eines Funktionshallenbades. Dadurch werden Flächen im Ortskern verfügbar, die für den Neubau einer Grundschule und einer Kindertagesstätte vorgesehen sind.

Die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen sind in unserem integrierten Stadtentwicklungskonzept (Kursbuch Weinstadt 2030) verankert und werden durch zahlreiche laufende Entwicklungskonzepte (Integrierter Mobilitätsentwicklungsplan, kommunale Wärmeplanung, Klimaschutzkonzept, Holzbauoffensive) flankiert und konkretisiert.

Da die Stadt Weinstadt die vorgesehenen Planungsziele ohne entsprechende unterstützende Förderung nicht erreichen kann, stellen wir hiermit einen Antrag auf die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg.

Weinstadt, den 22.09.2022

Michael Scharmann Oberbürgermeister

## Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung

Aufgrund einer großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sowie von Defiziten bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sind neue Anreize und Impulse erforderlich, um ein attraktives und zeitgemäßes Leben in der Ortsmitte von Weinstadt-Beutelsbach zu ermöglichen. Mit der anstehenden Sanierung soll daher die historische Bausubstanz erhalten und eine identitätsstiftende Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen sollen Anreize geschaffen werden, die Leerstände im Ortskern einer neuen Nutzung zuzuführen, um damit den Wohnort Beutelsbach aufzuwerten.

Insbesondere der Ausgestaltung des Rathausumfeldes in Verbindung mit der Ulrichstraße und den gewerblich genutzten Raumkanten wird ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Diese Bereiche stellen einen wichtigen Teilbereich der Ortsmitte des größten Stadtteils dar. Der öffentliche Raum in diesen Bereichen ist größtenteils versiegelt, verkehrlich belastet und entspricht keineswegs heutigen Aufenthaltsansprüchen geschweige dringlicher Klimaanforderungen. Daher gilt es im Rahmen der Städtebauförderung, diese Flächen durch eine Umgestaltung zu beleben und für das kommende Klima fit zu machen.

Des Weiteren erweist sich eine weiterführende Städtebauförderung in Weinstadt-Beutelsbach als dringlich, da in den fortfolgenden Jahren Schlüssel-Flächen in innerörtlicher Lage frei werden, die perspektivisch im Sinne einer Nachverdichtungsmaßnahme mobilisiert werden können. Ein Beispiel hierfür sind die Flächen des derzeitigen Feuerwehrstandorts, die infolge einer Zusammenlegung der Feuerwehstandorte an zentraler Stelle frei werden sollen.

Das vorliegende Maßnahmenpaket eröffnet der Stadt Weinstadt die Chance einer städtebaulichen Neugestaltung der Ortsmitte Beutelsbach als wichtigen Ort der sozialen Begegnung, der Anpassung an moderne Wohnansprüche und die Befriedigung der Bedarfe einer alternden Bevölkerung.

Das Ziel der städtebaulichen Modernisierung der Ortsmitte wird durch das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 bekräftigt und entspricht der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Weinstadt, dem Gemeinderat, der Verwaltung, den teilhabenden Bürgern sowie den öffentlichen Auftraggebern für die Unterstützung bei der Durchführung des integrierten gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bedanken. Durch das Engagement und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf einer möglichen anstehenden Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Stuttgart im Oktober 2022  
Jan Blaneck und Alex Beljaev

# 1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

## 1.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- 2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung,
  - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf



- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“ (§ 136 Abs. 3 BauGB)

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1) die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2) die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4) die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (§ 136 Abs. 4 BauGB)



## 1.2 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB

### Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

---

- > Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- > Neuordnungskonzept und städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Antrag

### Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

---

- > Beschluss des Gemeinderats und ortsübliche Bekanntmachung
- > Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- > Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- > Grundzüge zum Sozialplan
- > Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept
- > Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- > Ergebnisbericht

### Phase 3 Sanierungsdurchführung

---

- > Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
  - > Betreuung und Beratung der Stadt/Gemeinde/Kommune und der beteiligten Bürger  
(Organisation und Koordination)
  - > Städtebauliche Konkretisierung  
(z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan)
  - > Finanzielle Abwicklung
  - > Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen  
(Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
  - > Modernisierung und Instandsetzung  
(Betreuung und Beratung der Eigentümer)
  - > Erschließung
  - > Bauliche Realisierung
    - Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung
-

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“

#### Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte des größten Ortsteils Beutelsbach mit dem Umfeld des Rathauses sowie den dazugehörigen Randbereichen. Ebenfalls inbegriffen ist der öffentliche Raum der Ulrichstraße sowie die angrenzende Wohnbebauung. Zusätzlich schließt das Untersuchungsgebiet Ortskern IV die Flächenpotenziale der ehemaligen Feuerwehr im nördlichen Teil sowie die Flächenpotenziale des Stiftsbads im nordöstlichen Teilbereich ein.

**Lage in der Stadt**

Weinstadt: Ortsteil Beutelsbach

**Größe des  
Untersuchungsgebiets**

ca. 8,45 ha



Luftbild mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Bildquelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW – Auszug GIS der Stadt Weinstadt, ergänzt durch eigene Darstellung

## 2.2 Ortsentwicklung

### Historie

#### 1080:

Beutelsbach wurde um 1080 erstmals erwähnt und gehört zum ältesten Besitz des Hauses Württemberg.

#### 1246/47:

Es wird vermutet, dass in diesen Jahren das weltliche Chorherrenstift begründet und später von Graf Ulrich I. von Württemberg erweitert wurde.

#### 1514 und 1525:

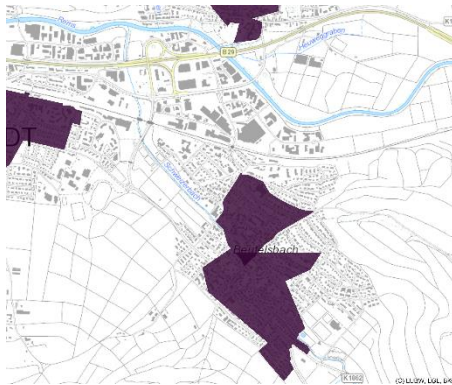
In Beutelsbach hatte im Mai 1514 der Aufstand des „Armen Konrads“ seinen Ursprung. Seit 1989 erinnert im Alten Rathaus von Beutelsbach ein Bauernkriegsmuseum an die Kämpfe der Bauern 1514 und 1525.

#### 1968:

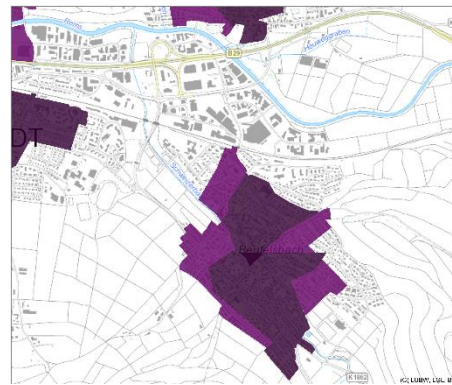
In diesem Jahr wurden auf dem Kappelenberg die Reste der Burg Beutelsbach entdeckt. Der altwürttembergische Ort gehörte zum Amt bzw. Oberamt Schorndorf und kam nach dessen Auflösung 1938 zum Landkreis Waiblingen.

### Bauliche Entwicklung des Ortsteils

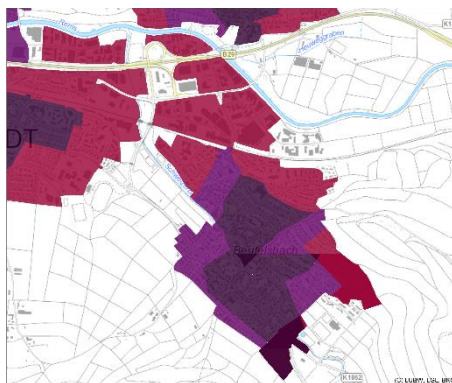
Das Untersuchungsgebiet liegt gänzlich in der historischen Ortslage, die sich bis 1930 entwickelt hat. Seitdem erfuhr der Ortsteil Siedlungserweiterungen in den nordöstlichen, nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Randbereichen.



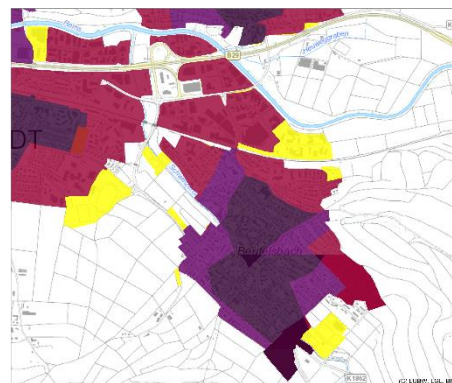
Ortslage 1930



Ortslage bis 1966



Ortslage bis 1998



Ortslage bis 2004

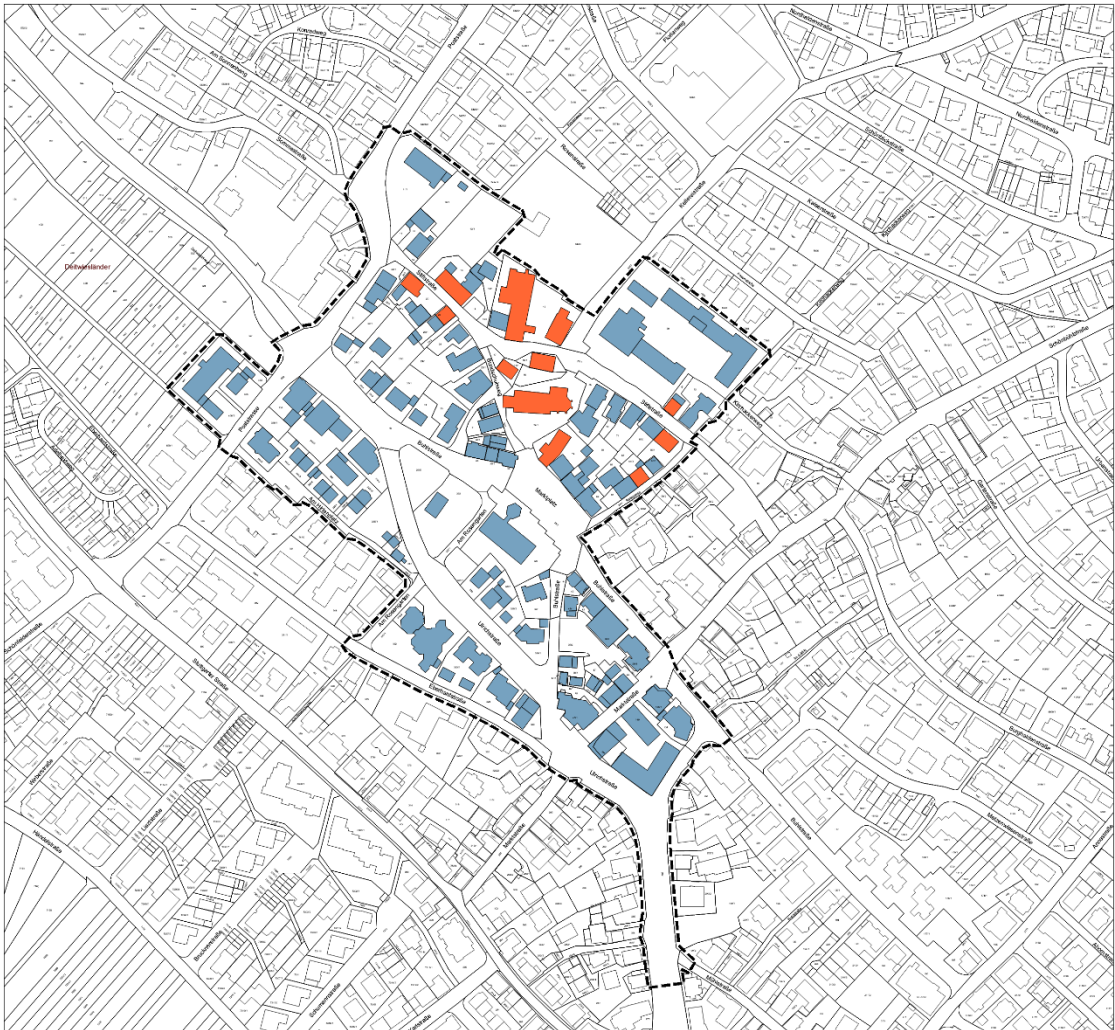


Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2020

## Denkmalschutz

Die Stadt Weinstadt-Beutelsbach hat Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie Naturdenkmale vorzuweisen, welche das Ortsbild stark prägen. Die denkmalgeschützte Bausubstanz konzentriert sich auf die Ortsmitte. Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich zwölf Kulturdenkmale.

Sanierungsmaßnahmen an Kulturdenkmälern sind stets mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ein Eingriff ohne vorherige Abstimmung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Grundsätzlich soll die künftige Sanierungsmaßnahme das Ortsbild bewahren.



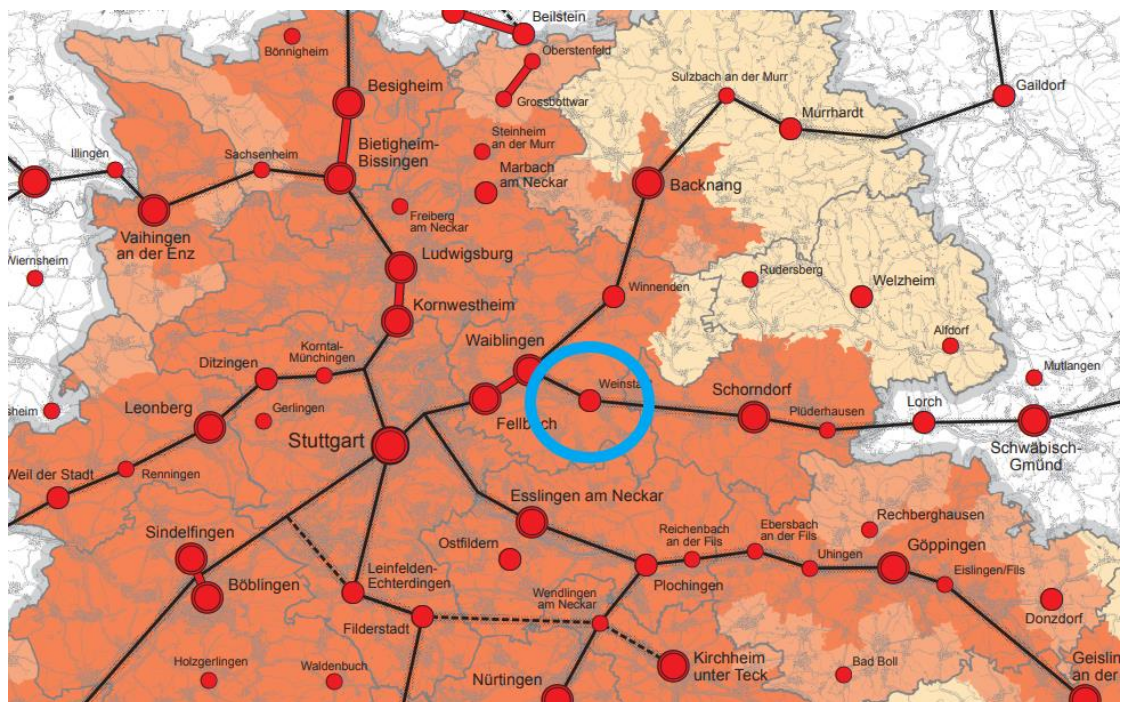
Bau- und Kulturdenkmale (orange eingefärbt) im Untersuchungsgebiet

Quelle: Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land Baden-Württemberg, ergänzt durch eigene Darstellung

## 2.3 Landes- und Regionalplanung

<b>Region</b>	Stuttgart
<b>Landkreis</b>	Rems-Murr-Kreis
<b>Raumkategorie</b>	Verdichtungsraum
<b>Zentralörtliche Einordnung</b>	Unterzentrum
<b>Oberzentrum</b>	Stuttgart (15 km Luftlinie)
<b>Mittelzentrum</b>	Waiblingen (6 km Luftlinie)
<b>Kleinzentrum</b>	Plüderhausen (15 km Luftlinie)
<b>Entwicklungsachsen</b>	Auf der Entwicklungsachse: Stuttgart – Fellbach – Waiblingen – Weinstadt – Schorndorf – Plüderhausen – Lorch
<b>Regionale Siedlungsentwicklung</b>	Gemeinde ohne Beschränkung auf Eigenentwicklung
<b>Regionale Freiraumstruktur</b>	Die Siedlungsfläche der Stadt Weinstadt befindet sich gänzlich in einem regionalen Grünzug. Zwischen den Gemeindegrenzen Beutelsbach und Schnait sowie zwischen Beutelsbach und Grunbach sind jeweils Grünzäsuren festgelegt. Des Weiteren ist um die Siedlungsgrenzen umfassende Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt.

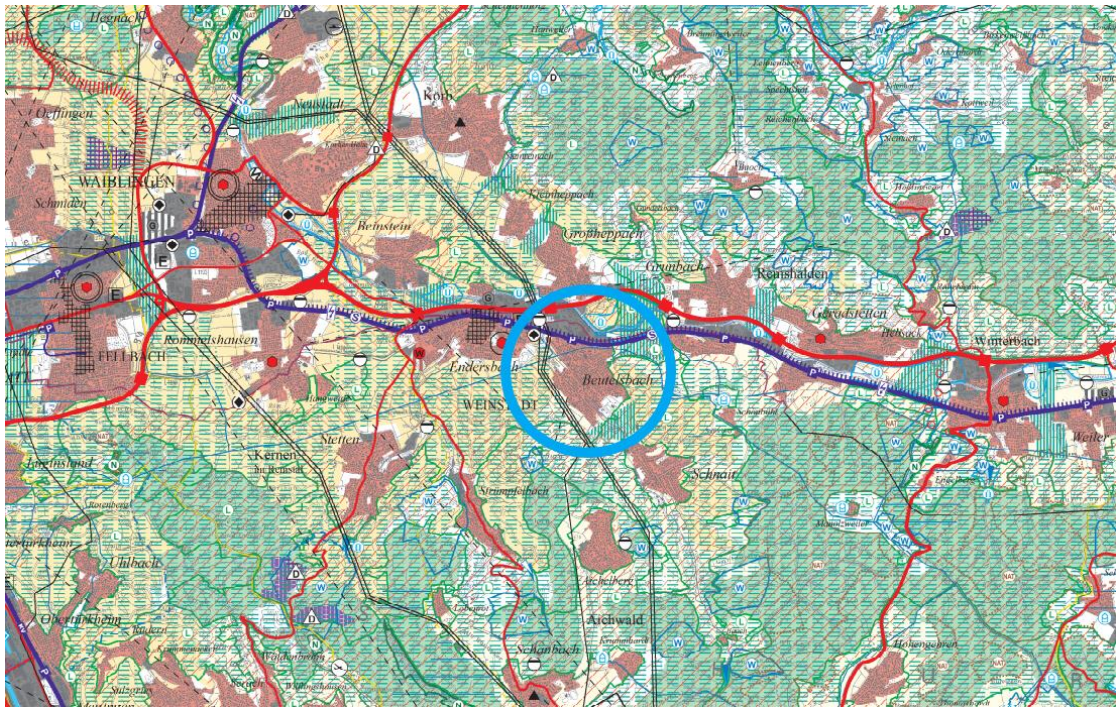
Quelle: Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009



Auszug aus der Strukturkarte



Quelle: Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009, ergänzt durch eigene Darstellung



Auszug aus der Raumnutzungskarte

Quelle: Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009, ergänzt durch eigene Darstellung

## 2.4 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplanung

Planungsverband Unteres Remstal (PUR)

#### Aktuelle und geplante Baugebiete

- > Bebauungsplan Silcherschule: Bebauungsplan nach §13a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im Stadtteil Endersbach
- > Bebauungsplan Furchgasse: Bebauungsplan nach §13b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften im Stadtteil Schnait
- > Bebauungsplanänderung "Schreibbaum 1. Änderung und Erweiterung" im Stadtteil Endersbach Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- > Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „In den Hauern“, Stadt Weinstadt Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Frühzeitige Beteiligung

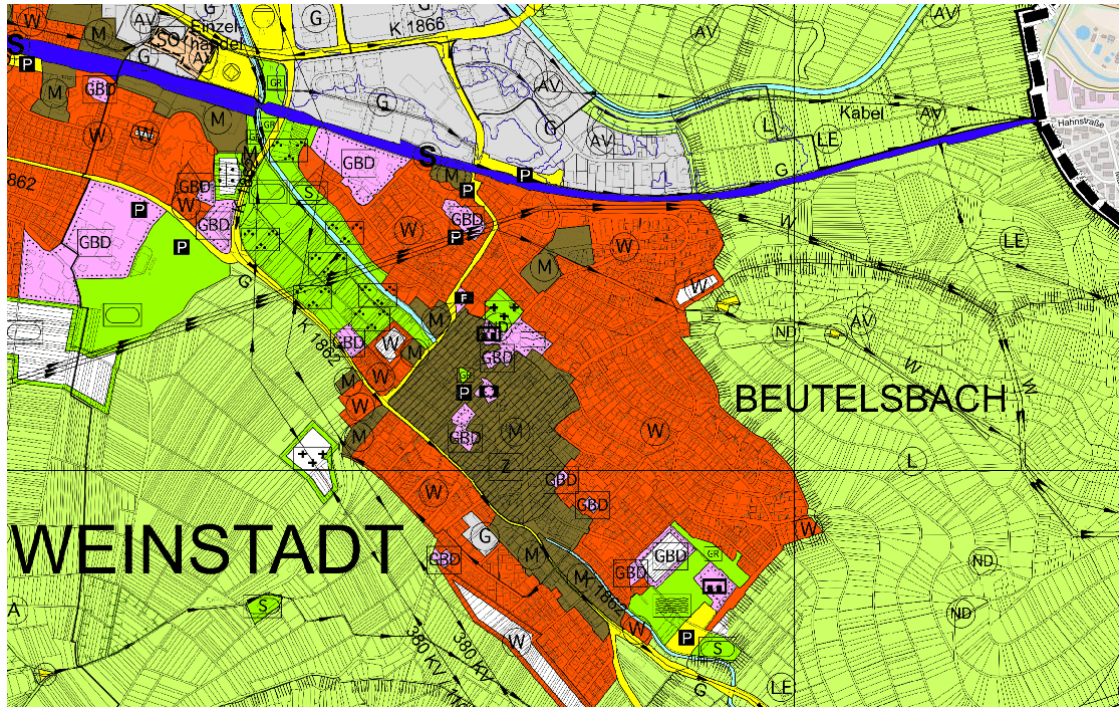
#### Rechtskräftige Satzungen im Untersuchungsgebiet

- > Abwassersatzung
- > Antennensatzung
- > Betriebssatzung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung
- > Erschließungsbeitragsatzung
- > Feuerwehsatzung
- > Hauptsatzung der Stadt Weinstadt
- > Hochwasserschutzregister
- > Richtlinie zur Außenbewirtschaftung
- > Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern
- > Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen
- > Stellplatzsatzung
- > Wasserversorgungssatzung

#### Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet

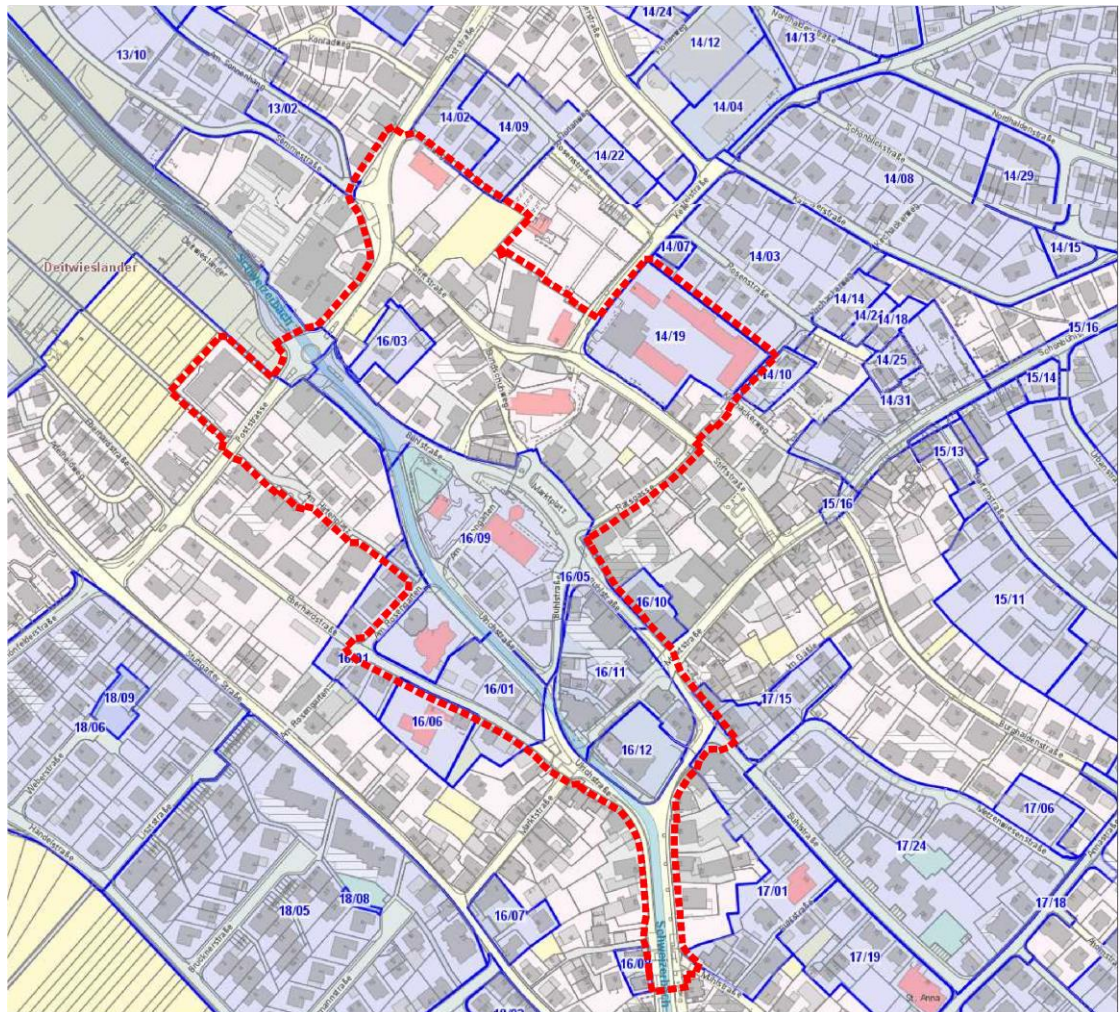
- > Gemeinbedarfsflächen
- > Wohnbauflächen
- > Gemischte Bauflächen





Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2021

Quelle: Planungsverband Unteres Remstal, Bürger-GIS Weinstadt



Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne im Ortsteil mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

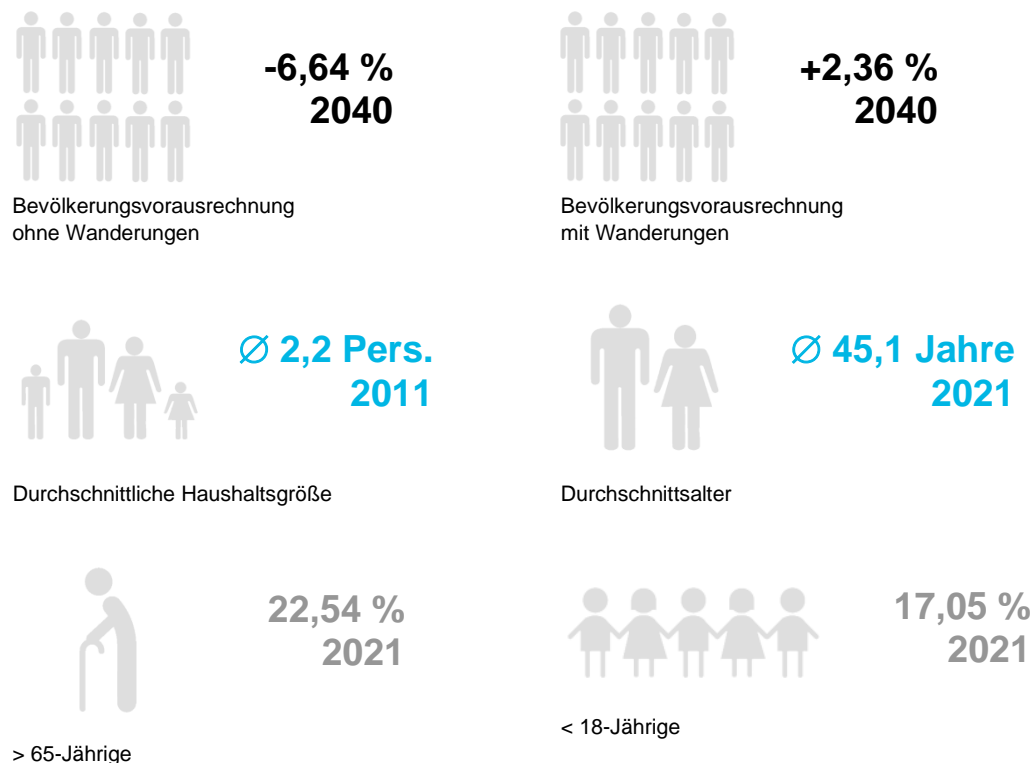
Quelle: Digitale Plangrundlage Stadt Weinstadt Bürger-GIS, ergänzt durch eigene Darstellung



## 2.5 Demographische Entwicklung

<b>Einwohnerzahl Gesamtstadt</b> Stichtag 31.12.2021	26.902 EW	
<b>Bevölkerungsentwicklung</b> 1998–2021	+ 1.583 Pers.	+ 6,25 %
<b>Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen</b> 2020–2040	- 1.633 Pers.	- 6,46 %
<b>Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen</b> 2020–2040	+ 636 Pers.	+ 2,36 %
<b>Durchschnittsalter</b> Stichtag 31.12.2021	45,1 Jahre 43,8 Jahre BW	
<b>Anteil der unter 18-Jährigen</b> Stichtag 31.12.2021		17,05 % 17,10 % BW
<b>Anteil der über 65-Jährigen</b> Stichtag 31.12.2021		22,54 % 20,84 % BW
<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße</b> Zensus 2011	2,2 Pers. 2,3 Pers. BW	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 04.09.2022



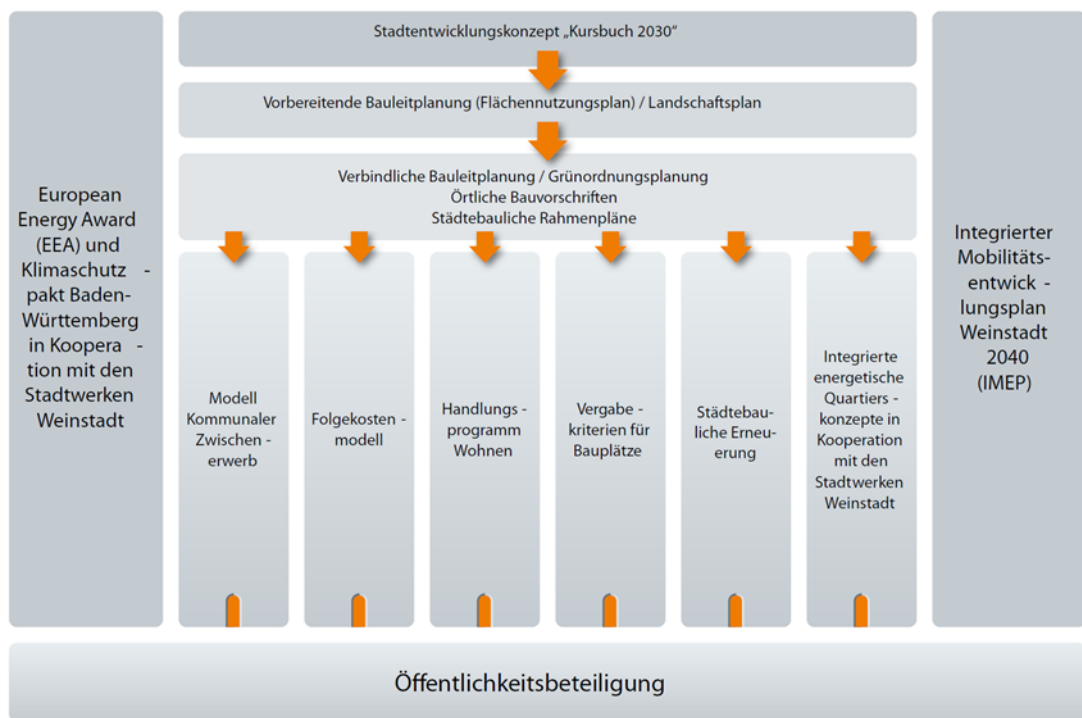
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 04.09.2022

## 2.6 Stadtentwicklungsplanung

Die im Jahr 2014 veröffentlichte gesamtkommunale Entwicklungsstrategie definiert die entwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt damit den Grundstein für die weitere Entwicklung. Damit passt sich die Stadt Weinstadt mit Blick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Stadtentwicklung zukunftsfähig aus. Die Ergebnisse zur Entwicklung der Stadt wurde mithilfe des Weinstädter Gemeinderats als politische Repräsentation und teilweise als Mitglieder einer Lenkungsgruppe sowie unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft mittels zahlreicher heterogener Formate erarbeitet. In einem regen Austausch konnte somit ein breites Stimmungsbild der Bürgerschaft eingeholt werden.

Der Verwaltung dient das Kursbuch 2030 seither als wichtige Orientierungs- und Entscheidungshilfe bei Entwicklung und Priorisierung der anstehenden Aufgaben. Wichtige Meilensteine wie die Entwicklung eines Baulandmodells mit kommunalem Zwischenerwerb, die erfolgreiche Teilnahme am European Energy Award (EEA), die Umsetzung integrierter energetischer Quartierskonzepte und die Schaffung eines zentralen Bürgerparks wurden umgesetzt. Der Integrierte Mobilitätsentwicklungsplan (IMEP) und ein Klimaschutzkonzept befinden sich gerade in der Umsetzung. Studien zum Holzbau im Rahmen der Initiative „Holzbau als Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes“ und ein Flächensuchlauf zum Nutzungspotential von erneuerbarer Energieerzeugung werden gerade eingeleitet.

Instrumente der Stadtentwicklung in Weinstadt



Beutelsbach | Endersbach | Großheppach | Schnait | Strümpfelbach

# Kursbuch Weinstadt 2030

Stadtentwicklungsprogramm



Umsetzungserfolge und -strategien aus dem Kursbuch 2030

Eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit war ein zentraler Bestandteil in der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts „Kursbuch Weinstadt 2030“. Deshalb wurde die Strategie für die künftige Stadtentwicklung in drei nachfolgenden Formaten gemeinsam mit der Bürgerschaft, Vereinen, ansässigen Unternehmen, Interessensgemeinschaften, dem Gemeinderat und den Vertretern der Gemeindeverwaltung erarbeitet:

- > Eine repräsentative Bürgerbefragung unter 3.000 zufällig ausgewählten Haushalten in der Phase der Bestandsaufnahme (April-Mai 2013);
- > Die gezielte Einbindung von Stadtakteuren durch je einen Dialogabend mit Vereinen und anderen Gruppierungen sowie mit Weinstädte Unternehmen (Juli 2013), um Bestandsaufnahmen und Zielrichtungen zu ergänzen;
- > Eine öffentliche Planungswerkstatt mit rund 100 Teilnehmenden aus Bürgerschaft, Interessensgruppen und Vereinen, die sich insbesondere mit dem Zusammenspiel zwischen den Stadtteilen und der Gesamtstadt beschäftigen und konkrete Zukunftsprojekte für Weinstadt als Empfehlung für den Gemeinderat erarbeiteten. (November 2013).

Die dabei entwickelten Handlungsfelder, Grundsätze sowie Leitbilder werden anschließend dargestellt:

## GRUNDSÄTZE:

### Nachhaltigkeit

Wir gehen sensibel und verantwortungsvoll um mit unseren ökonomischen, ökologischen und sozialen Ressourcen für ein enkeltaugliches Weinstadt.

### Dialogprozesse/Partizipation

Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürger/- innen gestalten unsere Stadt gemeinsam. Das Engagement von Bürger/ -innen, Vereinen und Unternehmen eröffnet uns vielfältige Gestaltungsspielräume.

### Demographie

Generationen und Nationen leben in Weinstadt zusammen, Weinstadt ist attraktiv für vielfältige Lebensstile. Unsere Infrastruktur ist an die veränderten Wohn- und Versorgungsbedürfnisse angepasst.

### Kommunale Wertschöpfung

Unsere breit aufgestellte Wirtschaft ist unsere ökonomische Basis. Wir unterstützen sie mit einer aktiven Wirtschaftsförderung und nutzen die Ressourcen durch ein zeitgemäßes Stadtmanagement optimal.

### Gesamtstädtische Identität

Unsere Vielfalt ist unsere Stärke. Wir pflegen die traditionellen Profile unserer Stadtteile, kooperieren effizient zum Wohle der Gesamtstadt und entwickeln eine unverwechselbare Identität als Weinstädter. Die Aufgabenteilung ist Ergebnis eines offenen Dialoges.

### Rolle in der Region Stuttgart

Weinstadt verbindet dörflichen Charme mit kleinstädtischen Angeboten, ist umgeben von einer einzigartigen Landschaft und eingebunden in den Lebens- und Wirtschaftsraum Stuttgart.

## LEITBILDER:

### Mobilität

- > Durch die Umsetzung einer strategischen Verkehrsplanung ist Weinstadt gut vernetzt – zwischen den Stadtteilen, mit den Nachbarkommunen und in der Region.
- > Verkehrsberuhigte Ortslagen und ein effizient organisierter ruhender Verkehr erhöhen die Aufenthaltsqualität.
- > Wir setzen auf nachhaltige Mobilitätsformen mit Zukunftspotenzial – insbesondere ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Car-Sharing und Elektromobilität, die möglichst vielen Bevölkerungsgruppen eine selbstständige Mobilität ermöglichen.

### Planen, Bauen, Wohnen

- > Wir erhalten unsere vielfältige Siedlungsstruktur (kleinstädtisch im Remstal und eher dörflich in den Seitentälern), entwickeln angepasste Wohn- und Unterstützungsangebote für junge Familien und ältere Mitbürger und pflegen die gute soziale Durchmischung.

- > Unsere historische Bebauung stiftet Identität – diese erhalten und Pflegen wir. Gleichzeitig etablieren wir in Weinstadt eine moderne Baukultur und innovative, ressourcensparende Wohn- und Bauformen.
- > Wir nutzen die hohe Wohnraumnachfrage zur baulichen Ergänzung und Sanierung unserer Ortskerne
- > Jede Ortsmitte hat ein eigenes Profil, dieses wird städtebaulich und funktional konsequent weiterentwickelt.
- > Prägende Grün- und Freiräume werden aufgewertet, nicht prägende, untergenutzte Räume werden z. T. baulich ergänzt.
- > In unseren Ortsmitten schaffen wir öffentliche Aufenthaltsräume mit hoher Qualität.
- > Das Gewerbe- und Einzelhandelsband zwischen Rems und Bahn ist eine qualitätsvolle Mitte der Remstalstadtteile und übernimmt Scharnierfunktion zwischen diesen.
- > Verwaltung und Politik gestalten und eröffnen Spielräume durch eine vorausschauende Immobilien- und Bodenpolitik.

### Soziales Miteinander

- > Die Bürger/ -innen von Weinstadt mit ihren vielfältigen Kompetenzen, aber auch Bedürfnissen, sind unsere Stärke.
- > Unser soziales Miteinander legt ein besonderes Augenmerk auf den Austausch zwischen und die aktive Einbindung aller sozialer Gruppen in das politische und gesellschaftliche Leben in der Stadt.
- > Insbesondere schaffen wir Strukturen und Orte der Begegnung für Kinder, Jugendliche, Senioren und (ältere) Migranten.
- > Unser breites Angebot an Vereinen, Nachbarschaftshilfe und Sportmöglichkeiten lebt vom ehrenamtlichen Engagement vieler Weinstädter/- innen.

### Bildung & Betreuung

- > Als familiengerechte Kommune betreiben wir eine engagierte Familienpolitik, die von der Vernetzung aller Akteure lebt.
- > Weinstadt hat bedarfsgerechte, flexible und qualitätsvolle Kinderbetreuungs- und Pflegeangebote.
- > Unsere schulische und außerschulische Bildungsinfrastruktur hat eine hohe Qualität. Die vielfältigen Angebote sind den Bürger/ -innen gut bekannt.
- > Wir kooperieren eng und gut mit allen privaten, kirchlichen und öffentlichen Trägern.

### Einzelhandel und Dienstleistung

- > Wir bieten unseren Bürger/ -innen und Besuchern Einkaufserlebnisse, die Vielfalt unserer Ortszentren ist dabei unsere Stärke:
  - Schlendern und shoppen in Endersbach – vielfältige und hochwertige Angebote in besonderer Atmosphäre überzeugen auch das Umland
  - Beutelsbach verbindet gastronomische Vielfalt, Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltungskompetenz.
- > Großheppach, Schnait und Strümpfelbach bieten den Bewohnern möglichst alles für den täglichen Bedarf.
- > Wir setzen auf eine qualitative Weiterentwicklung unserer Zentren und schaffen städtebauliche Qualitäten.
- > Zentrale Einrichtungen z. B. aus den Bereichen Kultur, Freizeit, Bildung und Dienstleistungen werden in den Zentren, zu deren Stärkung, konzentriert.
- > Zur Stärkung unserer Zentren setzen wir das Zentrenkonzept konsequent um.

## Wirtschaft und Arbeit

- > Als Wirtschaftsstandort sind wir besonders für kleine und mittlere Unternehmen attraktiv, wir setzen verstärkt auf wissensintensive Dienstleistungsbetriebe, unsere weichen Standortfaktoren überzeugen.
- > Unsere Gewerbeflächen sind an geänderte Ansprüche angepasst, sie sind gut angebunden und verfügen über eine zeitgemäße Infrastruktur – mit diesen wertvollen Flächen gehen wir sparsam um.
- > Das Gewerbe- und Einzelhandelsband zwischen Rems und Bahn bietet neue Qualitäten für wissensintensive Dienstleistungsbetriebe und z. T. Wohnnutzung.
- > Das neue Birkel-Areal setzt Marke und Standard für hochwertige, zukunftsfähige Gewerbe- und Mischnutzung in Weinstadt.
- > Starke Ortszentren und der Tourismus sind wichtige Pfeiler für unsere Wirtschaft.
- > Wir vermarkten unser Angebot und unsere Stärken aktiv und stehen im engen Austausch mit den ansässigen Unternehmen.

## Energie und Klima

- > Wir Weinstädter haben uns dem Klimaschutzziel des Klimabündnisses der europäischen Städte, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 50 % zu mindern, verpflichtet. Wir haben ein eigenes Klimaschutzkonzept, überprüfen regelmäßig unsere Fortschritte und übernehmen eine Vorreiterrolle in der Region.
- > Insbesondere wollen wir unsere Handlungsspielräume beim energieeffizienten Bauen und der alternativen Energieerzeugung nutzen.
- > Der entschiedene Umbau des Mobilitätssystems leistet einen wichtigen Beitrag zum Energiesparen.
- > An der Umsetzung arbeiten Politik, Verwaltung, Stadtwerke, Wirtschaft und Bürgerschaft gemeinsam, die Stadt übernimmt Vorbild- und Steuerungsfunktion.
- > Energiesicherheit wird langfristig zum Standortvorteil in Weinstadt.

## Landschaft und Ökologie

- > Wir sind stolz auf unsere Wein- und Obstbau geprägte Kulturlandschaft und schützen diese ganz besonders, um ihren ökologischen Wert und ihre Erholungsqualität zu erhalten. Gleichzeitig ermöglichen wir eine Weiterentwicklung unserer Kulturlandschaft.
- > Unsere Natur und schöne Umgebung sind besonders identitätsstiftend – diese möchten wir erhalten. Die Beurteilung der Verträglichkeit von Nutzungen mit der Landschaft erfolgt nach klar definierten Kriterien.
- > Im Bündnis für Streuobst engagieren sich Verwaltung und Bürgerschaft, um zukunftsfähige Nutzungs- und Vermarktungsformen zu entwickeln.
- > Unser Landschaftsprofil integriert die Erlebbarkeit der Gewässer, die touristische und kulturhistorische Bedeutung der Rems und die Freiraumfunktionen.

## Freiraum und öffentlicher Raum

- > In Weinstadt sind wir gerne draußen, die Aufenthaltsqualität unserer Freiräume erhalten und verbessern wir.
- > Wir haben Räume für vielfältige Bedürfnisse: Lebendige Zentren in Endersbach und Beutelsbach sowie attraktiv gestaltete Treffpunkte für alle Bürger/-innen in den historischen Ortsmitten von Großheppach, Schnait und Strümpfelbach.
- > Unseren Jugendlichen bieten wir Aufenthaltsräume, die ihren Bedürfnissen entsprechen.



- > Der Bürgerpark Grüne Mitte ist ein verbindendes Element mit vielfältigen nutzbaren Freiräumen für alle Weinstädter/ -innen.
- > Unsere Landschaft und Gewässer kann man auf vielen Arten genießen.

### Freizeit, Kultur, Tourismus

- > Weinstadt ist eine Marke in der Region / im Remstal für Kultur- und Freizeiterlebnisse, das Tourismuskonzept und das Kulturkonzept ermöglichen eine zielgerichtete Ausrichtung und Vermarktung der Angebote.
- > Mit unseren beliebten Weinfesten und Ausflugszielen und mit der Förderung von alternativen Kunstformen besitzen wir ein eigenes Profil in der Region.
- > Weinstädter/ -innen und Besucher/ -innen schätzen das vielfältige Kultur- und Nacherholungsangebot, welches die individuellen Stärken der Ortsteile aufgreift und vom Engagement einer Vielzahl von professionellen und ehrenamtlichen Akteuren lebt.



Impression aus der Öffentliche Planungswerkstatt



Impression aus der Öffentliche Planungswerkstatt



Impression aus der Öffentliche Planungswerkstatt



Impression aus der Öffentliche Planungswerkstatt

## 2.7 Fachplanungen

### Planen, Bauen, Wohnen

#### Entwicklungsziele

Die zentrale planungs- und baukulturelle Herausforderung für Weinstadt liegt in der inhaltlichen und organisatorischen Koordination und Integration der räumlichen und thematischen Vielfalt der unterschiedlichen Siedlungs- und Landschaftsbereiche der polyzentralen Stadtstruktur. Das übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziel ist sozusagen die dialektische Aufhebung der vordergründigen Gegensätze von Ortsindividualitäten und Gesamtstadt. Die methodische und planungspraktische Grundlage ist

eine koordinierte und moderierte Gesamtentwicklung der Stadt, in der die siedlungsstrukturellen und funktionalen Rollen und Aufgaben der Teilbereiche definiert und zugleich gesamtstädtische und stadtgemeinschaftlich erlebbare Zonen, Bauten und Projekte realisiert werden. Hilfreich dabei sind die Integration sektoraler Planungsansätze und eine offene, kontinuierliche und engagierte inhaltliche Abstimmung von Zielen und Maßnahmen sowie umsetzungsorientierte städtebauliche Projektentwicklungen.

### Ortsmitte Beutelsbach

#### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

Die Ortsmitte Beutelsbach ist u.a. durch die Stiftskirche, das historische Rathaus (Armer Konrad) und die weitere denkmalgeschützte Bebauung besonders identitätsstiftend, weist jedoch auch funktionale und städtebauliche Mängel auf. Im Rahmen der Sanierungsförderung wurde u. a. das Rathaus saniert die Neubebauung des Quartiers Markt-/ Buhl- und Ulrichstraße (Bleistiftareal) vorbereitet. Darüber hinaus liegen durch die Ziele und Projekte der „Remstal Gartenschau 2019“ wichtige Freiraumplanungen für die Aufwertung der westlichen Ortsmitte vor.

Wesentliche Mängel bestehen in der geringen funktionalen Dichte in der Ortsmitte, der unzureichenden Vernetzung verschiedener Bereiche, der z.T. hohen Verkehrsbelastung, städtebaulich-gestalterischen Mängeln und dem z. T. fehlenden Bewusstsein für Gestaltqualität im öffentlichen und privaten Raum.

#### Aktivitäten/ Maßnahmen

- > Rahmenplan Ortsmitte Beutelsbach erarbeiten (soll die untenstehenden sektoralen Maßnahmen zusammenführen und integriert betrachten)
- > Nutzungskonzept für Ortsmitte in einem Arbeitskreis erarbeiten
- > Parkraumkonzept - insbesondere Verlagerung/ Neuordnung von Parkplätzen auf Marktplatz und entlang Buhlstraße prüfen
- > Verkehrsberuhigung/ -reduzierung (insbesondere Ulrichstraße)
- > Funktionale Stärkung (Einzelhandel und andere publikumsintensive Nutzungen)
- > Entwicklung Bleistiftareal für Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- > vorliegende Freiraumplanung Ortsmitte Beutelsbach/ ikG umsetzen (innerörtlicher Grünzug entlang Schweizerbach/ Ulrichstraße zur Anbindung an Grüne Mitte)
- > Planungen zur Gestaltung Ulrichstraße/ Stuttgarter Straße umsetzen (Erschließungsflächen reduzieren, Straßenraum und angrenzende Bereiche gliedern und öffentlichen Raum aufwerten u.a. mittels stärkerer Durchgrünung und Integration von Wasserelementen)
- > Gestalterische Aufwertung der Buhlstraße als Einkaufsstraße
- > Rosengarten durch gestalterische Aufwertung als Stadteingang ablesbar machen, Fläche für Rathäuserweiterung prüfen

### Wohngebiete (Innenentwicklung, FNP, BPL, Gestaltqualität)

#### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

Die expansiven Wohngebietsentwicklungen der Nachkriegsjahrzehnte ist in allen fünf Weinstädter Stadtteilen sowohl an die Grenzen der Nachfrage als auch der Flächenverfügbarkeit gestoßen. Demografische Entwicklungen, ressourceneffiziente und nachhaltige Lebensweisen sowie begrenzte wirtschaftliche Möglichkeiten legen gleichermaßen die städtebauliche Innenentwicklung und Qualifizierung des Siedlungsbestands nahe. Die Nachfrage nach Wohnraum in Weinstadt aufgrund der zentralen Lage und guten Anbindung und Versorgung weiterhin hoch. In der jüngsten Novelle des Baugesetzbuches und der dazugehörigen Verordnung des Landesregierung wurde Weinstadt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt.

Die vorwiegend kleinteilige Siedlungsstruktur sowohl der Ortskerne als auch der durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiete bietet in allen Stadtteilen eine gute Voraussetzung für eine behutsame und allmähliche Erneuerung der Bausubstanz und funktionalen Qualitäten für zeitgemäßes Wohnen. An einigen wenigen peripheren Standorten sollen dennoch in begrenztem Umfang begründete, sinnvolle Arrondierungen ermöglicht werden.

Der Planungsaufwand und der fachliche wie bürgerschaftliche Abstimmungsbedarf der Innenentwicklung ist enorm und in der Regel nicht nur durch das formelle Planungsrecht zu leisten. Durch gründliche fachliche kommunale Beratung und Betreuung der bauwilligen Bürger und Projektträger muss es gelingen, individuelle Interessen mit gemeinschaftlich getragener Baukultur zu versöhnen.

#### **Aktivitäten/ Maßnahmen**

- > Weiterführung der aktuellen Bebauungspläne für Wohngebiete
- > Förderung Wohnen in den Ortszentren durch informelle Untersuchungen und Rahmenplanungen
- > Fortschreibung des Baulückenkatasters im Bereich der Wohngebiete und informelle Untersuchung von Ausnutzungen und Nachnutzungen, Strategien zur Mobilisierung der Grundstücksentwicklung (Eigentümeransprache, Informationsveranstaltungen etc.)
- > Grundstücksbörse und kommunale/ private Grundstücksvermarktung
- > Prüfung notwendiger Entwicklungskonzepte und zukünftiger Bebauungspläne für verschiedene Teilbereiche
- > Vorbereitung der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung, Abstimmungen im Planungsverband
- > Definition von Freiräumen, die von Bebauung freizuhalten sind

### **Demographiegerechtes Wohnen**

#### **Inhalte/ Strategien/ Projektziele**

Das Durchschnittsalter der Weinstädter wird in Zukunft deutlich ansteigen. Die „neuen Alten“ haben andere Bedürfnisse hinsichtlich ihrer Wohn-, Lebens- und Freizeitgestaltung. Auch Trends wie die zunehmende Individualisierung und der zunehmende Anteil berufstätiger Frauen verändern die Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld sowie die wohnungsnahen Betreuungsangebote.

Nach der Bürgerbefragung wünscht sich der überwiegende Teil der Bevölkerung im Alter im eigenen Haushalt gepflegt zu werden. Derzeit sind in Weinstadt ca. 120 Wohnungen in der Form eines betreuten Wohnens verfügbar, mit Ausnahme von Strümpfelbach gibt es in jedem Stadtteil ein Pflegeheim. Zukünftig sollen entsprechende Angebote möglichst in jedem Stadtteil vorhanden sein. In diesem Zusammenhang sind auch neue Konzepte und Projekte für Mehrgenerationen- Wohnen zu prüfen und zu erproben.

Mit dem Ziel das Wohnungsangebot an die sich ändernden Bedürfnisse anzupassen, ist zunächst eine Ermittlung des zukünftigen Bedarfs durchzuführen und sind die Angebote bedarfsgerecht auszubauen. Etwa zwei Drittel der Weinstädter leben im Wohneigentum. Um diesen Wohnraum anzupassen, ist eine intensive Beratung der privaten Eigentümer erforderlich. Dies auch mit dem Ziel, die Belegungsdichte im privaten Eigentum zu erhöhen.

#### **Aktivitäten/ Maßnahmen**

- > Bedarfsermittlung verschiedener Wohnformen (Grundlage Demographie-Berichterstattung; Befragung älterer Bevölkerungsgruppen)

- > Aktive Förderung von Initiativen für neue Wohn- und Lebensformen (Beratung, Grundstücksvergabe, Vermittlung von Bauträgern etc.)
- > Pflegeheim in Strümpfelbach entwickeln (Grundstück Investor/ Betreiber)
- > Mehrgenerationenhäuser entwickeln (geeignete Standorte, Kontakt zu Investoren/ Betreibern)
- > Weinstadt-interne Immobilienbörse einrichten: Förderung der Umwandlung von Einfamilienhäusern in mehrere Wohneinheiten, Beratung bei Immobilienverkäufen und Vermietung von bisher selbstgenutzten Immobilien
- > Einrichtung einer ehrenamtlichen Beratung zum Thema Wohnen als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Senioren
- > Angebote für alle Altersgruppen in den einzelnen Quartieren bereitstellen, um möglichst durchmischte Altersstruktur zu erhalten

### Kommunale Immobilienpolitik

#### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

In den Jahrzehnten der expansiven Siedlungsentwicklung „auf der grünen Wiese“ stand eher die quantitativ orientierte Vermarktung von Bauland für Gewerbe und Wohnen im Vordergrund. Kommunale Immobilienpolitik setzt zunehmend auf funktionale und gestalterische Qualität. In diesem Sinne müssen zukünftig die in der Stadtverwaltung verortete Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und das Standortmarketing enger zusammen arbeiten.

Die Privatisierung der Stadtentwicklung hat um die Jahrtausendwende aufgrund der enger werdenden kommunalen Haushalte deutlich zugenommen. Die Kommune muss allerdings in ihrer Verantwortung für städtebauliche Entwicklungen neue Verfahrens- und Managementstrategien entwickeln, um den Investoren und privaten Entwicklungsträgern auf Augenhöhe zu begegnen.

Es ist im langfristigen Interesse der Stadt Weinstadt, durch öffentlich-private Partnerschaften oder durch Aktivitäten in geeigneten kommunalen Eigenbetrieben eine proaktive Immobilienpolitik zu betreiben. Hierzu gehören auch Verhandlungen und Verträge über die Beteiligung privater Investitionen an notwendigen Infrastruktur- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der Stadt.

#### Aktivitäten/ Maßnahmen

- > Aktive kommunale Bodenpolitik durch Aufkauf von Grundstücken
- > Informelle Untersuchungen zur Zusammenlegung von Grundstücken in Ortskernbereichen mit dem Ziel größerer Nutzungseinheiten
- > Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts für Schlüsselgrundstücke
- > Kommunale Immobilienbörse, Aktualisierung der Bodenrichtwerte
- > Gestalterische Beratung von Schlüsselprojekten
- > Durchführung von städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben
- > Ökonomische Auswertungen der Baulückenkataster
- > Entscheidungen über zukünftiges Baulandmodell
- > Priorisierung von Sanierungsmaßnahmen für kommunale Immobilien

## Energie & Klima

### Entwicklungsziele

Um die globalen Herausforderungen von Klimawandel und Energiesicherheit anzugehen, muss jede Kommune eigene, auf globalen Zielen aufbauende Strategien entwickeln. In Weinstadt gibt es bereits verschiedene Klimaschutzaktivitäten, die ein dauerhaftes Engagement erkennen lassen. Dieses Engagement soll gestärkt und ausgeweitet werden. Dazu bedarf es spezifisch für Weinstadt formulierte quantitative Ziele

und Maßnahmenkonzepte, mit denen sich Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung identifizieren.

### **Inhalte/ Strategien/ Projektziele**

Weinstadt muss sich im Bereich Klimaschutz und Energiewende positionieren. Dazu bedarf es einer, speziell auf Weinstadt zugeschnittenen Strategie, eines Klimaschutzkonzeptes. Ein solches Konzept muss zunächst die Potentiale ausloten. Eine Bestandsaufnahme soll die Möglichkeiten von Energieeinsparung- und Effizienz, sowie lokaler Energieproduktion und Nutzung von erneuerbaren Energiequellen analysieren. Daraufhin müssen konkrete Ziele definiert werden. Ein umfängliches Maßnahmenkonzept dient dann zur Umsetzung dieser Ziele. Dieses Konzept besteht aus einer Vielzahl von sich ergänzenden Einzelmaßnahmen mit unterschiedlicher Gewichtung. Wichtig ist die Identifizierung von Gemeinderat, Verwaltung und Bürgerschaft mit diesen Zielen. Umfängliche Öffentlichkeitsarbeit ist daher genauso wichtig wie technische und strukturelle Maßnahmen.

### **Aktivitäten/ Maßnahmen**

- > Bestandsaufnahme Energieverbrauch und -erzeugung
- > Formulierung Klimaschutzziel; Ableiten von sektoralen Zielen (für Verkehr, öffentliche/ private Gebäude, etc.) und regelmäßige Zielerreichungs-Kontrolle
- > Priorisierung des Handlungsbedarfs
- > Maßnahmenkonzept
- > Etablierung eines Energiemanagers/ Klimabeauftragten der Stadt, ggf. Schaffung einer Stabsstelle für Energie und Klima
- > Beschluss der Klimaneutralität bis 2035 im Gemeinderat
- > Unterstützung des Klimaschutzpakt der Landesregierung für eine klimaneutrale Stadtverwaltung bis 2035
- > verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zur Stärkung der Identifikation mit dem Klimakonzept. Ebenso sollen Bürger/-innen für Energieeffizienzmaßnahmen erreicht (Gebäudesanierung, Verkehr) und ihr Engagement gestärkt werden (z.B. Gründung einer Bürgerenergiegenossenschaft)
- > Entwicklung quartiersbezogener Energiekonzepte und Entwicklung von Energieleitlinien für Planen und Bauen
- > Stärkung des fachlichen Know-hows in der Verwaltung, Entwicklung von Leitlinien/ Standards sowie verwaltungsinterne Weiterbildung
- > Definition der Rolle der Stadtwerke
- > Energieberatung durch Energieagentur Rems-Murr-Kreis und durch Stadtwerke stärken (Kooperation und Aufgabenteilung; Aufgaben: Energieberatung Private und Gewerbe, Beratung Verwaltungsprozesse, Mobilitätsberatung, Förderungsmöglichkeiten, etc.)
- > Energiemanagement für städtische Liegenschaften fortführen und verstärken (Abbau Sanierungsstau, erfordert Nutzungskonzepte historischer Gebäude), weiterhin regelmäßige Veröffentlichung Energiebericht; starke Steuerungsfunktion Hochbauamt
- > Zielsetzung zur Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort (Energieerzeugung Stadtwerke, private Energieerzeugung)
- > Ausbau Radwege, ÖPNV (Bürgerbus), Ausbau Car-Sharing
- > Platzierung des Themas auf der städtischen Webseite (z.B. CO2-Rechner) (Sofortprojekt)

## **Grün in der Stadt/Gemeinde**

### **Entwicklungsziele**

Ziel ist die Versorgung mit hochwertigen Freiräumen für alle Bürger/-innen in Weinstadt. Dabei sollen die bestehenden Potentiale wie z.B. die landschaftlichen und



kulturellen Gegebenheiten genutzt werden. Es sind unterschiedliche Freiräume für alle Nutzergruppen zu schaffen und zu erhalten. Innerorts sind das Straßenräume und Plätze, mit besonderer Bedeutung der Ortsmitten. Auch die Gewerbegebiete spielen hier eine bedeutende Rolle. Außerorts sind es die Landschaftsräume mit ihrer Kultur- und Naturlandschaft sowie den Gewässern. Zudem kommt der Vernetzung der Freiräume in Weinstadt eine besondere Bedeutung zu. Die „Remstal Gartenschau“ eröffnete eine große Chance diese Entwicklung qualitativ voranzutreiben.

### Umsetzungsstrategie der „Remstal Gartenschau 2019“

#### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

Durch die interkommunale Gartenschau (ikG) konnte in Weinstadt die Idee des Landschaftsparks Rems umgesetzt werden. Durch die aktive Teilnahme konnten große Mehrwerte in den Bereichen Freiraum, Landschaft, Kultur, Freizeit und Tourismus erzielt werden.

#### Aktivitäten/ Maßnahmen

- > Schwerpunktlegung auf Maßnahmen mit Mehrwert wie z.B. Vernetzungsmaßnahmen entlang der Gewässer (u.a. Rems, Schweizerbach) mit Revitalisierungsmaßnahmen, Verbesserung des Radwegenetzes, Schaffung von Aufenthaltsräumen, etc.

### Bürgerpark Grüne Mitte

#### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

Der Bürgerpark „Grüne Mitte“ ist eines der zentralen Projekte der Stadt Weinstadt. Mithilfe von Bürgerengagement und Fördermitteln des Bundes entsteht ein gesamtstädtisches, verbindendes Element für Bewohner und Besucher. In zahlreichen Bürgerbeteiligungsformaten wurden Wünsche und Visionen gesammelt und nun baulich umgesetzt. Die Anbindung der „Grünen Mitte“ an alle Stadtteile und die Region (über die Rems) ist von großer Bedeutung.

#### Aktivitäten/ Maßnahmen

- > Abschluss der Bauarbeiten Parkforum
- > Trägerschaftskonzept für den Bürgerpark
- > Anschlüsse an die Umgebenden Bereiche (Ortsmitte Beutelsbach/ Endersbach und die Rems)

## Mobilität

### Entwicklungsziele

Eine bessere Vernetzung der Ortsteile und der Erhalt der guten regionalen Anbindung sind die übergeordneten Entwicklungsziele im Handlungsfeld Mobilität. Die derzeit vorherrschende Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr hat zahlreiche negative Auswirkungen. Verkehrswissenschaftlich ist erwiesen, dass Überlastungen von Straßen i.d.R. nicht dauerhaft durch einen weiteren Ausbau der Straßenkapazität gelöst werden können. Vielmehr sind die Herausforderungen in dem Handlungsfeld Mobilität nur durch eine gesamthafte Betrachtung der gesamten Stadt sowie aller Verkehrsarten zu bewältigen.

## Integriertes, gesamtstädtisches Verkehrsentwicklungskonzept

### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

Im Jahr 2003 wurde letztmals ein umfassender Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde das Straßenverkehrsnetz in der Folge des Neubaus der Bundesstraße 29 großzügig und monofunktional für den motorisierten Individualverkehr ausgebaut. Weitere Umgehungsstraßen zur Entlastung der innerörtlichen Bereiche, insbesondere von Endersbach, wurden seinerzeit erwogen.

Verkehrsuntersuchungen der letzten Jahre haben sich als sektorale Planungen auf örtliche Teilbereiche wie zum Beispiel die Ortsmitten von Endersbach und Beutelsbach oder auf die Verkehrsbelastung der Schorndorfer Straße bezogen. Zeitgemäße integrative Analysen und Konzepte müssen für diese Teilbereiche die Wechselwirkungen zwischen dem Verkehr sowie den funktionalen und stadtgestalterischen Qualitäten der öffentlichen Straßen und Plätze heraus stellen. Verkehrsvermeidung, Verkehrsberuhigung und Verkehrslenkung sind aktuelle Entwicklungsstrategien. Vor diesem Hintergrund ist es an der Zeit, ein nicht nur verkehrlich, sondern im umfassenden Sinne städtebaulich integriertes Gesamtverkehrskonzept für die Gesamtstadt zu erarbeiten beziehungsweise fortzuschreiben.

Für die Gesamtstadt wie für einzelne Teilbereiche der Stadtteile und Gewerbezone sollten Konzepte in Form von Szenarien entwickelt werden und ihre positiven und negativen Wirkungen in Bezug auf Verkehr, Städtebau und Umwelt überprüft und abgewogen werden. Daraus sind einzelne Projekte und Maßnahmen abzuleiten und zu priorisieren, die in Ausführungsplanungen umgesetzt werden.

### Aktivitäten/ Maßnahmen

- > Definition von übergeordneten Leitbildern und Zielen (zum Beispiel: Attraktivitätssteigerung des Umweltverbunds, Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, Reduzierung Kfz Belastung, Geschwindigkeitsdämpfung im Kfz Verkehr, bedarfsgerechte und städtebaulich verträgliche Organisation des ruhenden Verkehrs, innerörtliche Attraktivität und Nutzungsqualität)
- > Funktionale Gliederung des Straßennetzes (Straßenhierarchie, Verkehrsplanung, Verkehrsberuhigung etc.)
- > Höchstgeschwindigkeiten im Kfz Verkehr
- > Gesamtkonzept Ruhender Verkehr, insbesondere in den Stadtteilen (Anzahl der Stellplätze in Garagen und im öffentlichen Raum, Parkraumbewirtschaftung)
- > Fuß- und Radverkehrskonzept mit besonderer Betonung der Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Behindertengerechtigkeit
- > Öffentlicher Personennahverkehr (übergebietlich und innerkommunal, zum Beispiel Bürgerbus und Sammeltaxen sowie Car-Sharing)
- > E-Mobilität

Die Stadt Weinstadt hat die BERNARD Gruppe im Januar 2021 mit der Erarbeitung des Integrierten Mobilitätsentwicklungsplanes IMEP 2040 beauftragt. Die Aufgabenstellung umfasst eine umfassende Bestandsdatenerhebung, die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes (LAP) sowie die Erarbeitung eines Verkehrsentwicklungsplanes und eines städtischen Radverkehrskonzeptes. Im Jahr 2021 wurde der Fokus zunächst auf Verkehrszählungen und den Lärmaktionsplan gelegt. In den Jahren 2022 und 2023 stehen die Erarbeitung des Verkehrsplanes und des Radverkehrskonzeptes im Mittelpunkt. In diesem Zusammenhang ist auch eine umfangreiche Beteiligung von Fachleuten und der Bürgerschaft vorgesehen.



Im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung für Weinstadt werden alle Verkehrsmittel und Mobilitätsarten, sowie deren Wechselwirkungen mit Aspekten des Städtebaus und des Klimaschutzes berücksichtigt. Die Basis aller Konzeptionen bilden Erkenntnisse aus den Verkehrserhebungen, der Bestandsdatenerfassung sowie der Befragung zum Mobilitätsverhalten. Als Ergebnis der Bestandsanalyse werden Defizite aber auch Potenziale aufgezeigt und erste Handlungsfelder ermittelt. Zurzeit wird ein Verkehrsmodell erstellt, das Verkehrsprognosen für unterschiedliche Mobilitätsszenarien bereitstellen wird. Im Ergebnis entsteht ein Zielszenario für die Mobilität in Weinstadt bis zum Jahr 2040. Ein Realisierungskonzept mit kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Maßnahmen gewährleistet einen raschen Einstieg in die Umsetzung.

Mit der Erstellung eines Radverkehrskonzeptes knüpft die Stadt Weinstadt an die bereits durchgeführten Maßnahmen zur Radverkehrsförderung an. Es wird eine strategische Planungs- und Entscheidungshilfe für den weiteren Ausbau der Radinfrastruktur im Stadtgebiet und die Förderung des Radfahrens in den nächsten Jahren geschaffen. Im Rahmen der Arbeiten werden die Radverkehrsinfrastruktur vor Ort analysiert, bestehende Defizite aufgezeigt und Maßnahmen zur Schaffung einer sicheren und durchgängigen Radverkehrsführung entwickelt.

## Geh- und Radwegenetz

### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

Neben Car-Sharing und einer wachsenden Akzeptanz des ÖPNV erfährt der Fahrrad- und Zweiradverkehr – insbesondere in den Formen des elektrisch unterstützten Fahrens – neue Bedeutung, sowohl für den Berufs- wie auch den Freizeitverkehr. Von der Qualität des Fuß- und Radwegenetzes besonders betroffen sind insbesondere die Jugendlichen. Aufgrund der sehr großen Entfernungen zwischen den Stadtteilen ist das attraktive Gehwegenetz eher in den Innerorten von Bedeutung.

Das Geh- und Radwegenetz leidet gegenwärtig extrem unter der Dominanz des Autoverkehrs. Dies gilt insbesondere für die Ost-West Beziehungen zwischen Endersbach, Beutelsbach und Großheppach, insbesondere zwischen der Bahn und der Rems. Es fehlen weitgehend straßenbegleitende sichere Radwege, wichtige Kreuzungen und Kreisplätze – insbesondere im Zuge der Schorndorfer Straße - sind für Fußgänger und Radfahrer höchst unbequem und gefährlich. Die grundsätzlich attraktiveren Radfahrtrassen in den südlichen Siedlungsbereichen und Seitentälern können weiter optimiert werden. Grundsätzlich für das Radfahren und Spaziergehen gut geeignete Weinbergwege werden häufig von Autos als Schleichwege benutzt.

### Aktivitäten/ Maßnahmen

- > Prüfung des gesamten Fahrradwegenetzes und Fahrradwege Gesamtkonzept
- > Lückenschlüsse bei den wichtigen Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen
- > Kontrolle der Schleichwege / Temporeduzierungen in den Weinbergen
- > Verbesserung der Beschilderung und Fahrradkarten (Freizeitkarten), auch im Hinblick auf übergebietsliche, regionale Radwegenetze und Anschlüsse
- > Reduzierung der Brennpunkte und Gefahrenstellen, Umbau der Kreisplätze und Knoten entlang Schorndorfer Straße (insbesondere Viadukt Kreisel)
- > Gesamtkonzept Abstellanlagen im Bereich kommunaler öffentlicher Einrichtungen und ÖPNV Verkehrsknoten (Mobilitätsstationen)
- > Radweg entlang der Rems

## Alternative (Neue) Mobilitätsformen

### Inhalte/ Strategien/ Projektziele

Neben Car-Sharing und einer wachsenden Akzeptanz des ÖPNV erfährt der Fahrrad- und Zweiradverkehr – insbesondere in den Formen des elektrisch unterstütztenfahrens – neue Bedeutung, sowohl für den Berufs- wie auch den Freizeitverkehr. Von der Qualität des Fuß- und Radwegenetzes besonders betroffen sind insbesondere die Jugendlichen. Aufgrund der sehr großen Entfernungen zwischen den Stadtteilen ist das attraktive Gehwegenetz eher in den Innerorten von Bedeutung.

Das Geh- und Radwegenetz leidet gegenwärtig extrem unter der Dominanz des Autoverkehrs. Dies gilt insbesondere für die Ost-West Beziehungen zwischen Endersbach, Beutelsbach und Großheppach, insbesondere zwischen der Bahn und der Rems. Es fehlen weitgehend straßenbegleitende sichere Radwege, wichtige Kreuzungen und Kreisplätze – insbesondere im Zuge der Schorndorfer Straße - sind für Fußgänger und Radfahrer höchst unbequem und gefährlich. Die grundsätzlich attraktiveren Radfahrtrassen in den südlichen Siedlungsbereichen und Seitentälern können weiter optimiert werden. Grundsätzlich für das Radfahren und Spaziergehen gut geeignete Weinbergwege werden häufig von Autos als Schleichwege benutzt.

### Aktivitäten/ Maßnahmen

- > Prüfung des gesamten Fahrradwegenetzes und Fahrradwege Gesamtkonzept
- > Lückenschlüsse bei den wichtigen Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen
- > Kontrolle der Schleichwege / Temporeduzierungen in den Weinbergen
- > Verbesserung der Beschilderung und Fahrradkarten (Freizeitkarten), auch im Hinblick auf übergebieliche, regionale Radwegenetze und Anschlüsse
- > Reduzierung der Brennpunkte und Gefahrenstellen, Umbau der Kreisplätze und Knoten entlang Schorndorfer Straße (insbesondere Viadukt Kreisel)
- > Gesamtkonzept Abstellanlagen im Bereich kommunaler öffentlicher Einrichtungen und ÖPNV Verkehrsknoten (Mobilitätsstationen)
- > Radweg entlang der Rems

## 2.8 Interkommunale Kooperationen

### Gemeindeverwaltungsverband Planungsverband Unteres Remstal

Die Stadt Weinstadt bildet zusammen mit den Kommunen Fellbach, Kernen, Korb und Waiblingen den Planungsverband Unteres Remstal. Seit der Gründung 1995 übernimmt dieser im Namen der Mitgliedsgemeinden Aufgaben der gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal hat am 3. Juli 2000 für das Verbandsgebiet der Städte und Gemeinden Fellbach, Kernen, Korb, Waiblingen und Weinstadt die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2015 beschlossen. Seither werden regelmäßige Änderungsverfahren durchgeführt.

Der Verband hat zur Verbandsverwaltung eine Geschäftsstelle bei einer Mitgliedsgemeinde eingerichtet. In einem rotlierenden System obliegt die Führung der Geschäftsstelle für einen Zeitraum von jeweils 4 Jahren einer der größeren Mitgliedsgemeinden Fellbach, Waiblingen oder Weinstadt.

## 3. Historische Kurzanalyse

### 3.1 Ortsgeschichte

Um 1080 Butelspach. Gehörte zum ältesten Besitz des Hauses Württemberg, erworben 1080 durch Heirat der Luitgard von Beutelsbach mit Konrad von Wirtinisberk. Die Burg der edelfreien, zur Sippe der Calwer Grafen gehörenden Herren von Beutelsbach stand auf dem Kapellberg über dem Dorf. Eine Ministerialenfamilie von Beutelsbach ist 1238-1433 bezeugt. Beutelsbach gehörte zum Amt, später Oberamt Schorndorf und war 1736-1740 Sitz eines Stabsamtes. 1938 kam Beutelsbach zum Landkreis Waiblingen. In den Fehden Graf Eberhards des Erlauchten mit Kaiser und Reich wurden Burg und Dorf 1311 von den Reichsstädten zerstört. Von Beutelsbach ging 1514 der Aufstand des »Armen Konrad« aus. (Quelle: Landesarchiv Baden-Württemberg)

### 3.2 Bau- und Siedlungsgeschichte

#### Gesamtstadt

Die Stadt Weinstadt liegt im südlichen Teil des Rems-Murr-Kreises und grenzt an den Landkreis Esslingen. Das in der Waiblinger Stufenrandbucht gelegene Stadtgebiet dehnt sich zu beiden Seiten der Rems in dem hier breit ausgeräumten und noch wenig eingetieften Flusstal. Im Süden und Norden der Gemarkung erstrecken sich die stark zertalten, oftmals mit Weinbau besetzten Hänge des Schurwaldes und der Bucher Höhen, die zu den besten Lagen im Neckarbecken gehören. Naturräumlich gehört das Gebiet zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens. Der höchste Punkt liegt auf 493,13 m, der tiefste Punkt auf 219,99 m. Die im Rahmen der Gebietsreform 1975 neu gebildete Gemeinde erhielt 1976 Stadtrecht und wurde 1979 zur Großen Kreisstadt erhoben. Weinstadt entstand 1975 durch Vereinigung der vier ehemals selbständigen Gemeinden Beutelsbach, Endersbach, Großheppach und Schnait, nachdem bereits 1973 Strümpfelbach nach Endersbach eingemeindet worden war. Der Name der neuen Stadt wurde vom umfangreichen Weinbau auf der Gemarkung abgeleitet. Weinstadt ist die sechstgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und bildet ein Unterzentrum im Mittelbereich Waiblingen/Fellbach. Hauptsitz der Stadtverwaltung ist das Rathaus Beutelsbach. Beutelsbach gehörte zum ältesten Besitz Württembergs und wurde 1080 durch Heirat erworben. Der Ort gehörte zum Amt, später Oberamt Schorndorf, war 1736-40 Sitz eines Stabsamtes und kam 1938 zum Landkreis Waiblingen. Von Beutelsbach ging 1514 der Aufstand des „Armen Konrad“ aus. Endersbach, 1278 ersterwähnt, kam wohl mit Schorndorf im 13. Jahrhundert an Württemberg. Der Ort gehörte fast immer zum Amt bzw. Oberamt Schorndorf und kam erst 1807 zum Oberamt, seit 1938 Landkreis Waiblingen. Zwischen 1762-65 gehörte die Gemeinde schon einmal kurzzeitig zum Amt Waiblingen. Großheppach, das spätestens seit 1350 pfälzisches Lehen war, kam in mehreren Teilen an Württemberg, das schon 1456 Anteile am Ort hatte. Daneben gab es auch einen seckachischen Teil und einen Schultheiß der Maiser. Deren Ortsteil ging nach 1480 über die Züllnhart an Württemberg über. Der Ort gehörte zunächst zum Amt bzw. Oberamt Schorndorf und kam 1807 zum Oberamt, ab 1938 Landkreis Waiblingen. Schnait kam wohl schon mit Beutelsbach an Württemberg. Die Ortsherrschaft war lange geteilt. Erst 1605/07 wurden alle Rechte an Württemberg abgetreten. Schnait gehörte lange zum Gericht Beutelsbach und wurde dann Stabsamt des Amtes, später Oberamtes Schorndorf. 1938 kam der Ort zum Landkreis Waiblingen. Strümpfelbach kam wohl im 13. Jahrhundert aus staufischem Besitz an Württemberg und gehörte zum Amt bzw. Oberamt Schorndorf. 1762 kam der Ort zum Oberamt Waiblingen, 1765 wieder zu Schorndorf, 1807

zum Oberamt und später Landkreis Waiblingen. Die Stadt Weinstadt hat sich seit 1945 sichtbar entwickelt. In den Nachkriegsjahren entstand ein großflächiges Neubaugebiet am Westrand der Stadt, durch das die bestehende Siedlungsfläche fast verdoppelt wurde. Ab Ende der 1960er Jahre verlagerte sich die Erschließung neuer Siedlungsflächen auf die Ostseite, wo vor allem in den 1970er und 1980er Jahren großflächige Gebiete erschlossen wurden und die Bebauung mit den Stadtteilen Beutelsbach im Osten und Großheppach im Nordosten zusammenwuchs. Mit dem Ende der 1990er Jahre konzentrierte sich die Erschließung neuer Areale auf den Bereich des nördlichen Stadtrandes sowie weitere kleinere Flächen im Südosten und Osten. Großflächige Industrie- und Gewerbegebiete liegen im Norden der Stadt jenseits der Bahnlinie und beiderseits der hier verlaufenden B29. Nach Norden zu werden sie vom Lauf der Rems begrenzt. Weinstadt ist durch die B29 sowie Landes- und Kreisstraßen an das Fernstraßennetz angeschlossen. Durch die Lage an der 1861 eröffneten Remstalbahn ist die Stadt sowohl an das Fernbahnnetz als auch an die Linie S2 des Stuttgarter S-Bahn-Netzes angeschlossen. Im Stadtteil liegen die Haltepunkte Stetten-Beinstein, Endersbach und Beutelsbach. Der weitere ÖPNV erfolgt durch Buslinien im Rahmen des VVS. (Quelle: Landesarchiv Baden-Württemberg)

### Ortsteil Beutelsbach

In einem Seitentälchen der Rems am Fuß des Schurwalds, vom Kappelberg überragt, hat sich der Ort rings um den alten Kern in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg baulich vergrößert. In den Wohngebieten »Benzach« und Panoramastraße (1970ff.) wurden auch Hochhäuser errichtet. (Quelle: Landesarchiv Baden-Württemberg)

## 4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Mit Bezug auf § 136 Abs. 3 BauGB spricht man von sogenannten Substanzschwächen, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen; liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte Funktionsschwächen bezeichnet.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Etwa die 15 Prozent der Hauptgebäude ist durch erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz gekennzeichnet. Im Gebiet sind zudem Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich vorhanden.

### 4.1 Funktionsschwächen

#### Funktionale Mängel

Die Kategorie bezieht sich auf Frei- und Verkehrsflächen. Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung sowie Missstände im öffentlichen Raum.

- > Die Ulrichstraße weist ein überdimensioniertes Fahrprofil bei gleichzeitig schmalen Gehwegbreiten auf. Darüber hinaus ruhender Verkehr statt Gehwege.
- > Die Busbuchten entlang der Ulrichstraße sind nicht barrierefrei ausgestaltet.
- > Das Rathausumfeld und die Buhlstraße werden vom ruhenden Verkehr dominiert.
- > Der öffentliche Raum weist einen hohen Anteil an versiegelten Verkehrsräumen auf.

#### Strukturelle Mängel

Strukturelle Mängel bezeichnet solche hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken. Sie beziehen sich auf die Nutzungsart von Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Leerstände und mindergenutzte Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungspotenziale dar.

- > Gebäude sind teilweise doppelt erschlossen.
- > In dem Untersuchungsgebiet sind teils mindergenutzte oder ungeordnete Flächen mit Innenentwicklungspotenzial vorhanden.
- > Es sind mindergenutzte Gebäude- bzw. Gebäudeteile mit Umnutzungspotenzial vorhanden wie bspw. das ehemalige Feuerwehrgebäude.

#### Räumliche Mängel

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im

Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an privaten Gebäuden vorzufinden.

- > Die öffentlichen Räume/Straßenräume besitzen wenig bis keine Aufenthaltsqualität, aber auch private Bereiche/Höfe und Einfahrten weisen Gestaltungsmängel auf.
- > Einige Gebäude weisen erhebliche Gestaltungsmängel in der Fassade auf.
- > In Teilen fehlt dem Ortsgrundriss eine räumliche Ausprägung durch Bebauung bzw. Raumkanten

## 4.2 Substanzschwächen

### Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

In Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet, im Bereich der erweiterten Eigentümerbefragung sowie in kleinen Teilen weiterer in Betracht gezogener Bereiche. Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren.

In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben.

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude (Nebengebäude)		Anteil an der Gesamtzahl (Nebengebäude)	
<b>Neu   Neuwertig</b>	20	(8)	22,5 %	(14,0 %)
<b>Geringe Mängel</b>	55	(26)	61,8 %	(45,6 %)
<b>Erhebliche Mängel</b>	14	(1)	15,7 %	(1,8 %)
<b>Substanzielle Mängel</b>	0	(0)	0 %	(0 %)
<b>Σ</b>	89	(57)	100 %	100 %

(Erläuterung siehe Glossar)

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen 15,7 Prozent der Hauptgebäude erhebliche Mängel auf, substanzielle Mängel konnten im Untersuchungsraum nicht identifiziert werden. Der energetische Zustand ist bei 77,5 Prozent der Gebäude mangelhaft. Orts- und baujahrstypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben).



## 5. Sanierungskonzept

### 5.1 Zielkonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Zielkonzept entwickelt.

Das Zielkonzept für das Gebiet „Ortskern IV“ in textlicher und zeichnerischer Form zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung des Stadtteils Beutelsbach sowie der Stärkung seiner Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die folgenden Themenfelder sind betroffen:

#### Themenfelder:

- > Wohnen (als herausragendes Ziel der Städtebauförderung)
- > Klima
- > Energie
- > Grün in der Stadt
- > Mobilität
- > Öffentlicher Raum
- > Denkmalschutz
- > Baukultur

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Ortskern IV“ berücksichtigen die Inhalte des gesamtkommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese.

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände angestrebt werden.



## Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Ortsmitte

- > Vorbereitende Maßnahmen für eine Erweiterung des Rathauses
- > Klimagerechte Umgestaltung öffentliche Räume Marktplatz, Buhlstraße, Marktstraße sowie Freiflächen um die neue Bücherei
- > Klimawirksame Umgestaltung Ulrichstraße, Reduzierung des Straßenraumprofils auf das notwendige Minimum, Bepflanzung mit straßenraumbegleitenden Gehölzen (Anteilige Fachförderung LGVFG geplant)

## Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnquartier Florianweg

- > Abbruch des ehemaligen Feuerwehrhauses und Neubau mit dem Schwerpunkt Wohnen
- > Voraussetzung Neubau gesamtstädtische Feuerwehr an zentraler Stelle

## Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Neubau Grundschule / Kita

- > Abbruch der Bestandsbebauung inkl. des Stiftbads sowie Neubau Grundschule (Fachförderung) und Kita

## Allgemeine Sanierungsziele

- > Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte
- > Klimawirksame Umgestaltung der Freiräume
- > Erhaltung/Stärkung Klimafunktion der grünen Innenhöfe
- > Sicherung der städtebaulichen Struktur des Stadtgrundrisses und des Ortsbildes
- > Energetische Sanierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung des historischen Bestands und der Denkmalpflege
- > Nutzung von Innenentwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt Wohnen

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Es soll eine klare und erkennbare Ortsmitte erhalten werden. Durch Aktivierung des Gebäudebestandes können zuvor abgegangene Frequenzen wieder zurück in die Ortsmitte gebracht werden und neben weiteren geplanten Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung erfolgen sollen, dem Funktionsverlust der Ortsmitte entgegengesteuert werden.

## 5.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Weinstadt-Beutelsbach eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Zentrum unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Stadt selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung

vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis hin zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

## Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

- > Modernisierungsmaßnahmen für private Gebäude
- > Grunderwerb der Flurstücke 10/1 und 13/1
- > Neuordnung und Entwicklung der Flächen des Feuerwehr-Areals und den angrenzenden Flurstücken (10; 10/1; 11; 12; 13/1) mit dem Schwerpunkt Wohnen
- > Neuordnung und Entwicklung der Flächen an der Poststraße (Flurstücke: 463; 465; 466; 466/3) mit dem Schwerpunkt Wohnen
- > Neuordnung und Entwicklung der Flächen zwischen der Buhlstraße, der Ulrichstraße und Am Rosengarten mit dem Schwerpunkt öffentliches Gebäude
- > Abbruch und Neubau der Grundschule und Abbruch des Stiftbads

## Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Bereichs der Buhlstraße, der Ulrichstraße und des Marktplatzes
- > Aufwertung des öffentlichen Raums auf den Flächen der Grundschule und des Stiftbads

## Vorbereitende Maßnahmen

- > Kontinuierliche Beteiligung der Bürger
- > Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- > Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

## 5.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die Ortsmitte von Weinstadt-Beutelsbach zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit der Ortsmitte und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

## 5.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Grobanalyse und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht, Weinstadt Beutelsbach, Ortskern IV

#### ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept

<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>					
Vorbereitenden Untersuchungen Ortskern IV				10.000 €	
					10.000 €
<b>II. Weitere Vorbereitungen</b>					
Städtebaul. Realisierungswettbewerb / Mehrfachbeauftragung Wohnquartier Florianweg				60.000 €	
Freiraumpl. Realisierungswettbewerb Ortskern und angrenzende Bereiche				90.000 €	
Fachplanungen				20.000 €	
Bebauungspläne (Schule+Kiga, Florianweg, Poststraße/Deitwiesländer)				100.000 €	
					270.000 €
<b>III. Grunderwerb</b>					
Flurstücke: 466, 466/3, 465, 463 (Poststraße)	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		1.587.560 €	
Flurstücke: 10/1, 13/1 (Florianweg)	2.236	710 €		1.693.560 €	
	2.566	660 €			3.281.120 €
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>					
<b>Abbruchkosten</b>					
Hauptgebäude (Fläche Rathausenerweiterung, Poststraße)	2	x	30.000 €	60.000 €	
Hauptgebäude (Fläche Poststraße) ca. 5.600 m <sup>3</sup> umbauter Raum	1	x	252.000 €	252.000 €	
Nebengebäude (Fläche Poststraße)	2	x	15.000 €	15.000 €	
Abbruch Feuerwehr ca. 3.000 m <sup>3</sup> umbauter Raum	1	x	270.000 €	270.000 €	
Abbruch Stiftsbad	1	x	1.500.000 €	1.500.000 €	
Abbruch Grundschule	1	x	800.000 €	800.000 €	
					2.897.000 €
<b>Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Raum</b>					
Klimaangepasste Umgestaltung Ortskern, Buhlstraße und angrenzende Bereiche	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		1.596.250 €	
Klimaangepasste Umgestaltung Ulrichstraße (Anteilige Fachförderung LGVFG geplant)	8.385	x	250 €	2.230.250 €	
Annahme Flächenanteil Städtebauförderung Ulrichstraße	8.921	x	250 €	2.230.250 €	
	33%			735.983 €	
					2.332.233 €
<b>V. Baumaßnahmen</b>					
<b>Modernisierungen</b>					
<b>Private Baumaßnahmen</b>					
<b>Hauptgeb. einfach</b>					
Förderkonditionen (30.000 €)	54		1.620.000 €		
Realisierungsgrad ca.	30%	=	486.000 €	486.000 €	
<b>Hauptgeb. umfassend</b>					
Förderkonditionen (50.000 €)	10		500.000 €		
Realisierungsgrad ca.	30%	=	150.000 €	150.000 €	
<b>Summe private Baumaßnahmen</b>					636.000 €
<b>Öffentliche Baumaßnahmen</b>					
<b>Neubau Kita</b>					
Flächenanteil Kita U3			5.900.000 €		
Förderkonditionen (30%)	50%		2.950.000 €		
<b>Summe öffentliche Baumaßnahmen</b>					885.000 €
					1.521.000 €
<b>VI. Sonstiges</b>				0 €	0 €
<b>VII. Vergütung Sanierungsträger</b>				220.000 €	220.000 €
<b>Summe I - VII</b>					10.531.353 €
<b>VII. Einnahmen</b>					
<b>Reprivatisierungen/Ausgleichsbeiträge</b>					
Wohnbauland - sanierungsbedingte Wertsteigerung Fläche Poststraße	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		1.677.000 €	
Wohnbauland - sanierungsbedingte Wertsteigerung Wohnquartier Florianweg	2.236	x	750 €	3.040.100 €	
Ausgleichsbeträge geschätzt	4.343	x	700 €	75.000 €	
					4.792.100 €
<b>Zuwendungsfähige Gesamtkosten</b>					5.739.253 €
				Anteil Land (60%)	3.443.552 €
				Anteil Gemeinde (40%)	2.295.701 €

© STEG, BlaneK/Gandbhir, 19.09.2022

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 5.739.253 € geschätzt. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

- > Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.

- > Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- > Die Stadt Weinstadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Darin bestätigt die Stadt, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.



## 6. Fotodokumentation

### Mängel in der Bausubstanz



Erheblicher Mangel in der Bausubstanz  
Stiftstraße  
Quelle: BLU architekten



Erheblicher Mangel in der Bausubstanz  
Buhlstraße  
Quelle: BLU architekten



Erheblicher Mangel in der Bausubstanz  
Buhlstraße  
Quelle: BLU architekten



Mangel in der Bausubstanz  
Buhlstraße  
Quelle: BLU architekten

### Räumliche Mängel, Mängel im Ortsbild



Geringe Aufenthaltsqualität Rathausumfeld  
Quelle: BLU architekten



Überdimensionierte Fahrbahn/ nicht barrierefrei Busbuchten an der Ulrichstraße  
Quelle: BLU architekten



Ruhender Verkehr statt Gehsteig  
Ulrichstraße  
Quelle: BLU architekten



Mindergenutzte Fläche mit Entwicklungspotenzial  
Ulrichstraße  
Quelle: BLU architekten

## Leerstände



Leerstand ehemaliges Feuerwehrgebäude  
Florianweg  
Quelle: BLU architekten

## 7. Planwerk

- > Lage in der Stadt
- > Abgrenzungsplan
- > Städtebauliche Missstände
- > Neuordnungskonzept, Städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept

## 8. Formeller Antrag



# Glossar

## Kriterien der Gebäudebewertung

<b>Neu   Neuwertig</b> Alle 4 Kriterien erfüllt	Generell: optische Unversehrtheit
> Dach, Dachstuhl	Dicht, keine Schäden, Dach gedämmt
> Fassade, Mauerwerk	Ansprechende Gestaltung, gedämmte Fassade
> Fenster	2 bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <10 J.), Rahmen unbeschädigt
> Zugangs- und Außenbereich	Gestaltete Flächen
<b>Geringe Mängel</b> 1 Kriterium erfüllt	Generell: geringe Mängel, Nutzung unbeeinträchtigt
> Dach, Dachstuhl	Dicht, farbliche Veränderungen, ungleiches Verlegemuster, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Farbveränderungen, mangelhafter Anstrich, gestalterische Mängel, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fenster	2 bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <25 J.), Rahmen mit Farbveränderungen
> Zugangs- und Außenbereich	Geringe optische Mängel, kleinere Ausbesserungen, schwer zugänglich (steile Treppe)
<b>Erhebliche Mängel</b> 2 Kriterien erfüllt	Generell: größere Schäden, Mängel, Nutzung eingeschränkt, Standard überaltert
> Dach, Dachstuhl	Dachdichtigkeit gefährdet, durchhängende Balken, verschobene Dachziegel, Regenrinne mit Rostbefall, Dachrinne hängt durch, ortsuntypisches Material, unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidung unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken

- > Fenster Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen
  - > Zugangs- und Außenbereich Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen
- 

**Substanzielle Mängel**  
3 Kriterien erfüllt

Generell: schlechter Zustand, Nutzung stark eingeschränkt, abbruchreif, einsturzgefährdet, Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich

---

- > Dach, Dachstuhl Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, undichte Regenrinnen keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
  - > Fassade, Mauerwerk Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
  - > Fenster Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaft, Glasbausteine beschädigt, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsches Holz
  - > Zugangs- und Außenbereich Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher
-



# Impressum

- > Auftraggeber: Stadt Weinstadt  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Scharmann  
Marktplatz 1  
71384 Weinstadt
- > Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart
- > Bearbeitung: Hr. Arun Gandbhir, Projektleitung  
Hr. Jan Blaneck, Projektmitarbeit  
Hr. Alex Beljaev, Projektmitarbeit
- > Veröffentlichung: Oktober 2022

Verantwortlich für den Inhalt ist die  
STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | [info@steg.de](mailto: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

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen auf Personen jedweden Geschlechts.  
Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung 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 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

### Glauchau

Quergasse 3 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39