



## ISEK 2030

Datum: 11.12.2018  
Verfasser: Nicoletta Rehsöft, Büro Krisch Partner  
Anlagen: keine

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weingarten 2030

Unter dem Titel ISEK 2030 erarbeitet die Stadt Weingarten ein Stadtentwicklungskonzept mit dem Zieljahr 2030. Die konzeptionellen Ziele und ein „Masterplan“ sollen als **Leitfaden für die zukünftige städtebauliche Entwicklung** dienen.

### Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das ISEK 2030 baut auf den Bürgerdialog STEP 2020 auf und führt bereits erstellte Konzepte zu den Themen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Grün zu einem Gesamtkonzept zusammen. Auch der Verkehrsentwicklungsplan, den Weingarten bis 2019 zusammen mit Ravensburg, Baienfurt, Baidt und Berg erarbeitet, wird berücksichtigt. Das Ergebnis wird ein integriertes Stadtentwicklungskonzept sein, das Weingarten in den kommenden ein bis zwei Jahrzehnten prägen wird.

Eine der zentralen Herausforderungen und zugleich Chancen für die Stadtentwicklung ist das **Wachstum von Weingarten**. Im Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) wurde ein sehr großer Wohnraumbedarf nachgewiesen: Insgesamt werden in Weingarten bis 2030 rund 58 Hektar Wohnbaufläche benötigt. Laut dem Statistischen Landesamt wächst die Bevölkerung in der Region weiter. Auch Wirtschaft und Handel entwickeln sich positiv und benötigen Flächen, laut Fachgutachten ca. 23 ha. Die Reserven in der Stadt sind jedoch nahezu aufgebraucht: Im Bestand hat das WEK lediglich ca. 13 ha potenzielle Bauflächen identifiziert. Der Wachstumsdruck führt zu enormen Preissteigerungen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt, Nutzungskonkurrenzen und -konflikte nehmen zu. Aufgabe des ISEK ist, eine verträgliche Wachstumsstrategie zu entwickeln, mit der die besonderen Qualitäten Weingartens gesichert werden und von der ansässige Bevölkerung und Neubürger gleichermaßen profitieren. Wohnangebote für den Zuzug junger Familien und Arbeitnehmer sind grundlegend für eine sozial ausgewogene Stadtgesellschaft, die Sicherung von Infrastruktur und lokaler Wirtschaft sowie bezahlbares Wohnen.

2016 hat der Rat der Stadt Weingarten deshalb die beiden **Oberziele „Wachstum ermöglichen“ und „Qualitäten stärken“** beschlossen. Sie definieren den Leitfaden für die künftige Entwicklung Weingartens, an ihnen müssen sich alle weiteren Planungen und Projekte messen. Eine besondere Bedeutung wird der Stärkung von Kernstadt und Quartieren, der Vernetzung der Grünräume und der Stadt der kurzen Wege zugesprochen. Visualisiert wurden die Oberziele in der **Skizze „Weingarten blüht auf“** – in Rückgriff auf ein Motto aus dem Bürgerdialog STEP 2020, das vor sieben Jahren den Startschuss für das ISEK gegeben hat.

Um die Versiegelung von Außenbereichsflächen zu minimieren, ist vom Bundesgesetzgeber die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung geboten worden. Weingarten war hier in der Vergangenheit sehr aktiv und steht mit dem Schuler-Areal Süd vor der Umsetzung eines der wichtigsten innerstädtischen Konversionsprojekte für die nächsten Jahrzehnte. Im WEK Weingarten wurde zudem eine Vielzahl von Potenzialen in den Quartieren für Neues Wohnen und Arbeiten identifiziert, u.a. zur Förderung des Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand, durch den umfassende Wohnflächen für junge Familien aktiviert werden können. Angesichts des Wachstumsdrucks werden in Zukunft jedoch auch neue Flächen am Stadtrand entwickelt werden müssen. Weingarten schlägt daher künftig den Weg zu einer **Doppelstrategie mit Innen- und Außenentwicklung** ein.

Eine wichtige Rolle zur Reduzierung des Flächenverbrauchs spielt die **Siedlungsdichte**. Wie viele Menschen in einem Quartier wohnen und arbeiten können, hängt von Bautypen und Gebäudehöhen sowie dem Anteil der Grün- und Straßenflächen ab. Während z.B. im locker bebauten Eigenheim-Quartier Obere Halde/Bockstall nur 29 Menschen auf einem Hektar Siedlungsfläche wohnen, wird auf dem urbanen Schuler-Areal Süd mit ca. 350 bis 400 Menschen ein mehr als zehnmals so hoher Wert erreicht. Bislang liegt Weingarten mit einem Durchschnitt von 63 EW/ha unter den Landesvorgaben. Angesichts der begrenzten Gemarkung und zum Schutz wertvoller Naturräume muss die Dichte in Zukunft erhöht werden. Lockere Einfamilienhausbebauung, z.B. für junge Familien, ist dann weiterhin möglich, wenn gleichzeitig an geeigneten Orten auch urbane, dichtere Strukturen realisiert werden.



## ISEK-Bausteine

Das ISEK Weingarten arbeitet parallel auf **drei inhaltlichen Ebenen**, die eng miteinander verknüpft sind und deren Ergebnisse laufend rückgekoppelt werden: Die Entwicklung in den **Quartieren**, das **Flächenwachstum** und das **gesamtstädtische Leitbild mit Zielbildern und Masterplan**.

**Potenziale und Handlungsbedarfe in den Wohnquartieren** wurden ausführlich im WEK Weingarten untersucht und eine Vielzahl konkreter Ideen entwickelt. Diese Arbeit wird gemeinsam mit der Bevölkerung vor Ort weitergeführt werden, bis hin zur Umsetzung konkreter Maßnahmen. Einen ersten Aufschlag gab es mit dem Quartiersdialog und Strukturkonzept Schuler-Areal Süd, dessen Umsetzung derzeit vorbereitet wird. Weitere Quartiere werden folgen, schrittweise entsprechend Planungsfortschritt oder bei konkretem Handlungsbedarf. Die Stärkung lokaler Qualitäten steht im Mittelpunkt dieser Planungen, ebenso wie die Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung.

Um das Wachstum der Stadt Weingarten zu ermöglichen, müssen **verträgliche Bauflächen** bestimmt werden, sowohl in der Stadt, als auch am Ortsrand. Angesichts des umfassenden Bedarfs und der nahezu aufgebrauchten Baulandreserven ist die Flächensuche breit angelegt: Alle Flächen, die grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind, sollen näher geprüft werden. Ausgeschlossen werden zunächst nur Schutzgebiete, Flächen, die eine wichtige Kaltluftzufuhr verhindern, sowie für Naherholung und Ortsbild besonders wichtige Flächen (z.B. Lauratal, Kreuzberg, Stadtgarten). Im WEK wurden so ca. 30 Flächen unterschiedlicher Größe identifiziert, deren Bebaubarkeit noch geprüft werden muss. Entwicklungsschwerpunkte zeichnen sich in zentraler Lage im Umfeld des Schuler-Areals und im Bereich Festplatz/ Talschule/ Charlottenplatz ab sowie am nördlichen und westlichen Ortsrand, wo nur geringe Konflikte mit Grün- und Umweltbelangen zu erwarten sind. Die im Grünkonzept als sehr hochwertig erkannten Freiräume im Osten von Weingarten werden langfristig gesichert. Welche Flächen verfügbar sind und wie diese entwickelt und genutzt werden können, ist Bestandteil des ISEK-Prozesses. Besonders geprüft wird dabei die Vereinbarkeit einer Bebauung mit Anforderungen der Naherholung, des Stadtklimas und des Umwelt- und Artenschutzes. Eine zentrale Rolle für die Flächenauswahl und die Bestimmung von Prioritäten spielen zudem die Ergebnisse aus der gesamtstädtischen Leitbild-Diskussion, ebenso wie Anforderungen, die für diese Flächen aus den Quartieren artikuliert werden.

Aufgabe des **gesamtstädtischen Leitbildes** ist, die unterschiedlichen Belange, die von verschiedenen Akteuren und aus Sicht einzelner Fachgebiete an die Entwicklung der Stadt Weingarten herangetragen werden, zusammenzuführen. **Erst in einer übergreifenden, räumlichen Betrachtung werden Konflikte und Synergien deutlich und lassen sich integrierte Lösungen finden.** Die Formulierung verbindlicher Entwicklungsziele ist grundlegend, um konkurrierende Belange bewerten und abwägen zu können, Prioritäten zu setzen und konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Anhand von Zielbildskizzen zu acht Themengebieten werden gemeinsam mit Bürgern, Experten und anderen Akteuren der Stadtentwicklung alternative Ansätze diskutiert und Lösungsvorschläge weiterentwickelt. Die Ergebnisse fließen in den **Masterplan Weingarten 2030** ein, der die themenbezogenen Ziele fachlich integriert und konkrete Maßnahmen vorschlägt. Zudem macht der Masterplan strategische Aussagen zum weiteren Vorgehen, insbesondere auch zur Klärung offener Fragen.

## Ziele der Stadtentwicklung bis 2030

Für ein verträgliches Stadtwachstum müssen **Identität und Qualitäten** von Weingarten erhalten und weiterentwickelt werden. Zentrale Merkmale der Stadt sind die Altstadt mit dem Wahrzeichen Basilika, die vielfältigen Quartiere und die hochwertigen Grün- und Naturräume. Das Stadtzentrum soll als Treffpunkt für Alle ausgebaut und unter Integration des „Stadtboulevards“ Waldseerstraße eng mit den Quartieren vernetzt werden. Die Altstadt ist insbesondere unter den Aspekten Stadtbild und zentrale Nutzungen weiterzuentwickeln. Handel, Dienstleistungen und Gastronomie haben wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner, zugleich müssen sie als lokale Wirtschaftsfaktoren gefördert und geschützt werden. Mit Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsmagneten auf dem Schuler-Areal Süd wird das nördliche Stadtzentrum als Gegenpol zum Löwenplatz gestärkt. Damit gewinnen auch Münsterplatz und der Zugang zum Martinsberg und Basilika an Bedeutung – mit Akademie/ Tagungshaus, Pädagogischer Hochschule und Hochschulbibliothek neben dem Campus wichtigster Bildungsstandort in Weingarten.

Basilika und Martinsberg sind die zentralen Attraktionen in Weingarten. Um ihre touristischen Potenziale auszuschöpfen, ist ein abgestimmtes **Tourismus- und Marketingkonzept** erforderlich, dass neben bereits gut vermarkteten Magneten wie Basilika oder Blutritt auch weniger bekannte Angebote ausbaut und offensiv bewirbt. Neben den Markenzeichen Kirche/ Stadtgeschichte werden touristische Potenziale auch im Bereich Bildung/ Kultur und Sport/ Naturerlebnis gesehen. Zudem könnten in Zukunft auch architektonische Leuchttürme wie im Schuler-Areal Süd vermarktet werden. Mit einer Verbreiterung der



Zielgruppe muss auch das Angebot an Unterkünften und Gastronomie erweitert werden (z.B. Familien, Pilger, Radfahrer, Kongressgäste). Die westlichen Siedlungserweiterungen werden langfristig über den Öschweg hinausgehen; mit der Blutrtritt-Kommission muss deshalb der zukünftige Verlauf des Blutrtritts geklärt werden.

Die **Quartiere** können durch die Qualifizierung der Bestände und Ergänzung neuer Wohnangebote profiliert werden. Dabei ist eine Stärkung der lokalen Qualitäten im engen Dialog mit der Bevölkerung zentral. Potenziell geeignete Wohnbauflächen im Bestand und am Ortsrand müssen geprüft und standortbezogen verträgliche Bautypen, Dichten und Zielgruppen definiert werden. Ziel ist eine Mischung von Wohnangeboten, Preisniveaus und Eigentumsformen, um ein „Wohnen für Alle“ zu ermöglichen. Angesichts des Wachstumsdrucks muss bezahlbares Wohnen besonders gefördert werden, ebenso flächensparende, verdichtete Wohnformen, wie sie z.B. Baugenossenschaften oder Baugruppen realisieren. Der Generationenwechsel von Eigenheimen kann mit Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen im Quartier und Sanierungsberatung für junge Familien unterstützt werden.

**Nahversorgung, Infrastruktur und Treffpunkte** sollen gut erreichbar in die Wohnquartiere integriert werden. Die vorhandenen Quartiersmitten Untere Breite und Oberstadt müssen konsequent ausgebaut und die Anbindung der angrenzenden Quartiere optimiert werden. Chancen für neue Mitten sollen im Zusammenhang mit einer Flächenentwicklung geprüft werden (z.B. Burach/ Vorderer Ochsen). Mit neuen Bewohnern können Läden und Gastronomie im Quartier gestärkt werden, u.U. wird aber auch der Ausbau sozialer Infrastruktur erforderlich, z.B. zur Kinderbetreuung. Grundschulen sollten für alle fußläufig erreichbar sein. Neben dem Ausbau sicherer Schulwege muss die Wahl der nächst gelegenen Grundschule unterstützt werden; hierfür sind hohe Qualitäten aller Standorte wichtig. Mit dem Umbau des Schulzentrums Weingarten wird die Aufwertung eines wichtigen zentralen Bereichs in der Stadt angestoßen, der mit Skatepark, Schwimmbad, Kuko und Busknoten Charlottenplatz mehrere zentrale Angebote vereint und größere Bauflächenpotenziale bietet. Das Krankenhaus 14 Nothelfer kann als zentraler Gesundheitsschwerpunkt für Weingarten ausgebaut werden und dabei auch Versorgungsfunktion für die angrenzenden Quartiere übernehmen.

Zunehmenden Konflikten zwischen **Gewerbe** und heranrückendem Wohnen muss mit klarer Nutzungszonierung und konfliktvermeidender Verkehrsführung begegnet werden. Mit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen nahe der B 30 können problematische Gemengelagen durch Verlagerung störender Gewerbes gelöst werden. Gute Potenziale für ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten bieten Zukunftsbranchen z.B. im Bereich IT, Gesundheit und Bildung, insbesondere auch in Kooperation mit den Hochschulen. Urbane Strukturen wie im Schuler-Areal Süd liefern das passende Ambiente für moderne Arbeitswelten. Im Gewerbebestand müssen analog zu den Wohnquartieren gemeinsam mit ansässigen Betrieben Lösungen für eine stärkere bauliche Verdichtung und Profilierung gefunden werden. Die Ansiedlung neuer Betriebe muss zielgerichtet und standortbezogen erfolgen, flächenintensive Branchen sollten vermieden werden. Für eine zukunftsfähige lokale Wirtschaft ist die Optimierung harter Standortfaktoren unvermeidbar, die digitale Infrastruktur steht hier an erster Stelle. Gleichzeitig gewinnen weiche Faktoren wie z.B. ein attraktives Arbeitsumfeld oder Kultur-, Freizeit- und Wohnangebote einer Stadt an Bedeutung.

Die **Hochschulen** sollten verstärkt als Wachstumsmotor für Wirtschaft- und Stadtentwicklung genutzt werden. Im trilateralen Dialog zwischen Stadt, Hochschule und lokaler Wirtschaft können Ziele abgestimmt und gemeinsame Projekte initiiert werden. Erweiterungsplanungen der Hochschule sollten von der Stadt begleitet werden, um eine Innenentwicklung des Campus zu fördern, aber ggf. auch Flächen in anderen Lagen für Hochschulnutzungen zu aktivieren (z.B. Gründerzentrum im Innovationsquartier Schuler-Süd, Studentenwohnheim auf dem Hochschulparkplatz Konrad-Huber-Straße). Der Campus sollte als „Treffpunkt für alle“ geöffnet und besser mit der Stadt verknüpft werden, gleichzeitig kann studentisches Leben auch in die Stadt gebracht werden. Um Studierende und Hochschul-Mitarbeiter langfristig in Weingarten zu halten, sind entsprechende Wohn- und Freizeitangebote entscheidend (z.B. junge Kultur, bezahlbares Wohnen, Angebote für Familien, Eigentum).

Die Aufwertung und Vernetzung der **Grün- und Freiräume** in Weingarten hat angesichts von Innenentwicklung und Stadterweiterung eine hohe Bedeutung. Wie beim Schuler-Areal Süd soll hochwertiges Stadtgrün fester Bestandteil künftiger Quartiersplanungen sein, gerade bei höheren Dichten. Parkanlagen sollen als Erholungsorte und Treffpunkte aufgewertet werden, der Stadtgarten ist hierfür ein hervorragendes Beispiel. Für wenig genutzte Freiflächen wird geprüft, wie eine (Teil-) Bebauung mit den Grünbelangen vereinbar ist und diese sogar stärken kann. Erholungsgebiete im Umland, allen voran das hoch attraktive Waldgebiet Haslach-Lauratal, können noch stärker mit der Stadt verknüpft und als Erholungs- und Freizeitort gestärkt werden. Das gut erreichbare, aber vom Verkehr beeinträchtigte Schussental eignet sich für Ausbau und Bündelung von Sport- und Freizeitnutzungen (ggf. Verlagerung Sportanlagen Burach).



Als zentrales Gliederungselement der wachsenden Stadt sollen acht Landschaftsachsen entwickelt werden. Sie dienen der Grünvernetzung und Frischluftzufuhr, schaffen attraktive Fuß- und Radwege, verknüpfen Siedlungs- und Naturraum und die Quartiere untereinander. Die meisten verlaufen entlang von Bächen, die als besondere Attraktion genutzt werden können. Die Grünelemente der Landschaftsachsen sind bereits vorhanden, die Zugänglichkeit muss jedoch i.d.R. noch hergestellt werden (z.B. Achse Scherzach). Achsen entlang von Hauptverkehrsstraßen bedürfen zudem einer besonderen Gestaltung (z.B. Bahnhofsallee).

Durch seine kompakte Stadtstruktur bietet Weingarten hervorragende Potenziale für eine **Stadt der kurzen Wege**. Erforderlich ist ein sicheres und attraktives Fuß- und Radwegenetz, besondere Handlungsbedarfe hat die Anbindung des Campus und der Wohnquartiere in Höhenlage. Die Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen muss reduziert werden, insbesondere der vierspurigen Waldseer Straße, welche die Innenstadt und die westlichen Wohnquartiere trennt. Welche Möglichkeiten es für Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigung gibt, kann mit Hilfe des Verkehrsmodells geprüft werden. Dabei sollen auch Ansätze für eine verbesserte Anbindung der Gewerbegebiete an die B 30 untersucht werden. Der Busknoten Charlottenplatz kann durch eine urbane Bebauung in seiner Nachbarschaft aufgewertet werden, für die er zudem hervorragende Standortqualitäten bietet (Asamstraße, Talschule, Festplatz). Der BOB-Bahnhof sollte für Berufspendler, Studenten und Freizeitverkehr zum Bodensee attraktiviert werden, wichtig ist neben der Erreichbarkeit v.a. eine Erhöhung des Taktes – dies auch vor dem Hintergrund der nahen westlichen Siedlungserweiterungen. Zur Förderung innovativer, umweltgerechter Mobilität wird die Einrichtung einer Mobilitätszentrale vorgeschlagen, z.B. am alten Güterbahnhof. Die Energieversorgung sollte in Zukunft regenerativ und dezentral erfolgen.

## Nächste Schritte

Am 11.12.2018 wurden Ziele und Zielbildskizzen mit den Bürgern diskutiert und der Arbeitsstand zum ISEK veröffentlicht. **Bis zum 31.01.2019 können hierzu Anregungen bei der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung abgegeben werden.** Im ersten Halbjahr 2019 werden Gespräche mit Schlüsselpersonen und Experten geführt, um Entwicklungschancen für die gemeinsam erarbeiteten Ziele auszuloten und die Umsetzung konkreter Projekte vorzubereiten (z.B. Verkehr, Stadtklima, Blutrtritt, Hochschule, Sport, Kleingärten). Aus den Ergebnissen von Bürgerdialog und Fachgesprächen wird der Masterplan Weingarten 2030 erarbeitet und erneut mit der Öffentlichkeit diskutiert. Der Beschluss zum ISEK 2030 wird voraussichtlich Ende 2019 vorliegen.

Das ISEK ist Grundlage für die vertiefende Betrachtung einzelner Quartiere in Weingarten. Hierfür wird eine Quartiersplanung im Dialog mit der ansässigen Bevölkerung vorgeschlagen, ähnlich dem Vorgehen bei der Entwicklung des Schuler-Areals Süd. Die Prüfung möglicher Bauflächen und die Vorbereitung ihrer Entwicklung wird parallel zu ISEK und Quartiersdialog weiter vorangetrieben (z.B. Eigentümergespräche, Planungsrecht).

Für die Entwicklung von Flächen im Außenbereich ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Schussental erforderlich. Diese ist ab 2020 vorgesehen. Im Regionalplan wurde der Wachstumsbedarf von Weingarten bereits berücksichtigt: Er sieht vor, die Siedlungsfläche von Weingarten deutlich zu erweitern und plant westlich des Öschwwegs einen Wohnungsbauschwerpunkt. Wertvolle Naturräume im Osten der Stadt und die Grünzäsur Richtung Baienfurt werden mit dem Regionalplan langfristig gesichert.