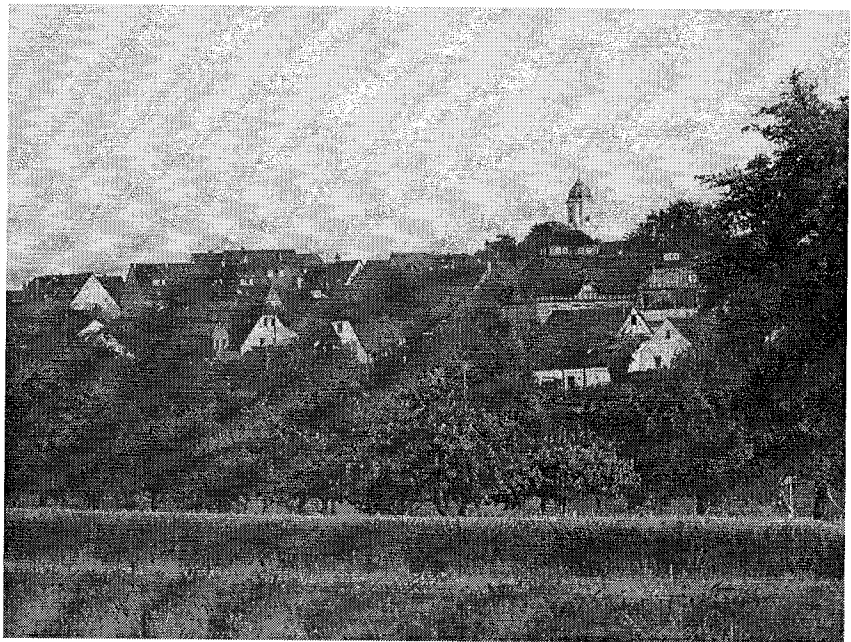


HEIMERDINGEN



Entwicklungsbedingungen

Heimerdingen hat zwei Gesichter - ein dörfliches und ein städtisches. Mittelalter, Gründerzeit und moderner Wohnungsbau haben gleichermaßen ihre Spuren hinterlassen und eigenständige Siedlungsansätze hervorgebracht (nördlicher Ortsteil, südlicher Ortsteil, am Bahnhof).

Der Stadtteil Heimerdingen gilt nach Vorgabe der Regionalplanung als Standort mit Eigenentwicklung. Obgleich - entsprechend der großen Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahrzehnte - hier auch künftig noch die größten Entwicklungsspielräume bestehen, der örtliche Einzelhandel eine größere Kaufkraft vertragen könnte und eine ausreichend große Zahl an wohnortnahen Arbeitsplätzen zur Verfügung steht, wird empfohlen, neue Bauflächen im begrenzten Umfang für eine behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsansätze rund um den Bahnhof sowie östlich der Rutesheimer Straße auszuweisen. Insbesondere auch, da Heimerdingen einen Großteil des künftigen Bedarfes im sanierten Ortskern sowie in Nachverdichtungsgebieten rund um das alte Dorf, also auf Baulücken bzw. im sogenannten Innenbereich (§ 34 BauGB), decken kann, während die letzten Baugebiete weitestgehend aufgefüllt sind.

Der Stadtteil ist nicht nur über verschiedene Landes- und Kreisstraßen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, er verfügt auch über einen Haltepunkt der Schienenverbindung Weissach - Stuttgart („Strohgäubahn“). Der Durchgangsverkehr (ca. 14.500 Kfz/ 24h) stellt für die laufende Sanierung und die Attraktivität des Ortskernes eine unangemessene Belastung dar. Daher wird im FNP 2015 die Trasse einer geplanten Südumfahrung (L 1177) gekennzeichnet.

Ohne Einschränkungen und in nennenswertem Umfang kann der Siedlungskontext nur noch in südöstlicher Richtung städtebaulich fortentwickelt werden; hier besteht dann die Chance, in einer vorausschauenden Erschließungsplanung auch eine künftige Südumfahrung einzubinden. Es wird zudem empfohlen, eine möglichst siedlungsnahen Trassenführung zu finden, um den Aufwand einer solchen Einbindung rechtfertigen zu können. Weiterhin könnten die einzelnen Ortslagen in ein grünes innerörtliches Wegenetz eingebunden werden.



Möglichkeiten der Innenentwicklung

Eckdaten	Gemarkungsfläche	887 ha
	Bevölkerungsstand (31.12.98)	3.395 Einw.
	Zuwachs 1990-98	+2,66 %
	Bevölkerungsdichte	383 Einw./qkm
	Betriebe (1999)	231

- Städtebauliche Aufgaben**
- Maßvolle und qualitätvolle Vervollständigung des Siedlungszusammenhangs im südlichen Ortsteil, insbesondere im Umfeld Strohgäuring und am Haltepunkt der Strohgäubahn (direkte Schienenverbindung nach Stuttgart).
 - Behutsame Nachverdichtung im Sanierungsgebiet und in Randbereichen des früheren Dorfes (Einbindung der Dorfgärten und Vervollständigung der Streuobstwiesen).
 - Maßvolle und landschaftsverträgliche Erweiterung des östlichen Gewerbestandortes.
 - Landschaftlich verträgliche Einbindung der geplanten Südumfahrung (Parallelführung zum Bahngleis); Entlastung des Ortskerne und verbesserte Anbindung des Gewerbegebietes.

Rücknahme/Übernahme gepl. Nutzflächen aus FNP 1990 Keine Änderungen.

Änderungen gegenüber KPS Verzicht auf die ortsnahe Trassenführung einer Südumfahrung (mit ursprünglich geplanter Außenerschließung von Neubauflächen); Verringerung der Wohnbaufläche „Rosen-/Nelkenstraße“ (bisher 1,00 ha), tw. als Nachverdichtungsgebiet in Bestandswidmung Verringerung der Wohnbaufläche „Kugelwasen“ (bisher 5,00 ha) auf einen 1. Bauabschnitt; Neufestlegung der Priorität der Wohnbaufläche „Rutesheimer Straße“ auf einen vordringlichen 1. Bauabschnitt. Neufestlegung der Priorität der Gewerbebaufläche „Schöckinger Grund“ auf einen vordringlichen Eigenbedarf; Rücknahme der Gewerbebauflächen-Erweiterung „Grabenäcker“.

Anrechenbare Reserven Wohnen: 5,70 ha; Gewerbe: 3,00 ha (betriebliche Reserveflächen)

Empfehlung Modell Nach Verteilungsmodell erhält Heimerdingen 15% des errechneten Zuwachspotentials; der Nachholbedarf entspricht dem Haushaltsdefizit.

BELEGUNGSDICHTE NEU: 2,5 EINW./WE	SIEDLUNGSDICHTE: 30 WE/HA	UMFANG DER BAUFLÄCHEN INSGESAMT (OHNE RESERVEN)
EIGENBEARF	WOHNUNGSBAU 80 WE	7,00 HA
NACHOLBEDARF (ANTEILIG)	130 WE	
ZUWEISUNGSBEDARF	GEWERBEBAU	5,70 HA

Empfehlung Landschaftsplan Den vorgeschlagenen Bauflächen kann aus fachlicher Sicht zugestimmt werden (mäßiges Eingriffsrisiko). Die standortökologischen Anforderungen bestehen im Hinblick auf den Boden schützende Vorkehrungen in den Baugebieten „Kugelwasen“ und „Schöckinger Grund“ (Minimierungsgebot durch Begrenzung der Flächenversiegelung). Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II -Entwicklung-, Kap. 5.4 sowie die Raumwiderstandskarte.

Ausgleichsbedarf § 1a BauGB Der Eingriff ist kompensierbar. Vorgeschlagen werden zunächst Minimierungsmaßnahmen (flächensparendes Bauen, begrenzte Bodenverdichtung während Bauphase, wasserdurchlässige Beläge bei Erschließung) sowie Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (Grünordnungsplan, Zugänge zur Landschaft, Wasserrückhaltung sowie eine Alleepflanzung an der Rutesheimer Straße). Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung an den nördlichen und westlichen Ortsrändern vorgeschlagen (Streuobst, Kleingärten). Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II -Entwicklung-, Kap. 7.

Begründung der Bauflächen

Die vorgeschlagenen Bauflächen liegen allesamt an den südlichen Rändern des Stadtteils. Sie ermöglichen eine städtebauliche Einbindung der Südumfahrung und begründen mittelfristig auch deren Erschließungsfunktion für die neuen Standorte.



Rutesheimer Straße I (HE 1)

Dieser Siedlungsansatz östlich der Rutesheimer Straße soll in einem ersten Bauabschnitt einen Teil des Eigenbedarfs sowie einen Großteil des Nachholbedarfs decken. Die Baufläche dient dazu, die Rutesheimer Straße städtebauliche zu fassen (neuer Ortseingang) und den modern geprägten Stadtteilbereichen westlich der Ausfallstraße ein angemessenes und abgerundetes Erscheinungsbild zu geben. Im Hinblick auf die weitere örtliche Verkehrsentwicklung besteht ein enger Zusammenhang mit dem Bau einer Südumfahrung.

Kugelwasen I (HE 2)

Das dargestellte Flächenangebot wird dem Eigenbedarf der Heimerdinger Bevölkerung größtenteils gerecht und sollte vorrangig eine Standortentscheidung für die Nutzung des Öffentlichen Nahverkehrs sein (Stärkung des städtebaulichen Zusammenhangs am Haltepunkt der Strohgäubahn). Da sich Heimerdingen hier von einer seiner besten Seiten zeigt, ist es notwendig, die neue Baufläche behutsam und qualitativ zugleich zu entwickeln (bautypologische Anforderungen). Aufgreifen einer früheren Planung aus den 60er Jahren; wirtschaftliche Erschließung möglich, aber komplizierte Flurordnung.

Schöckinger Grund (HE 3)

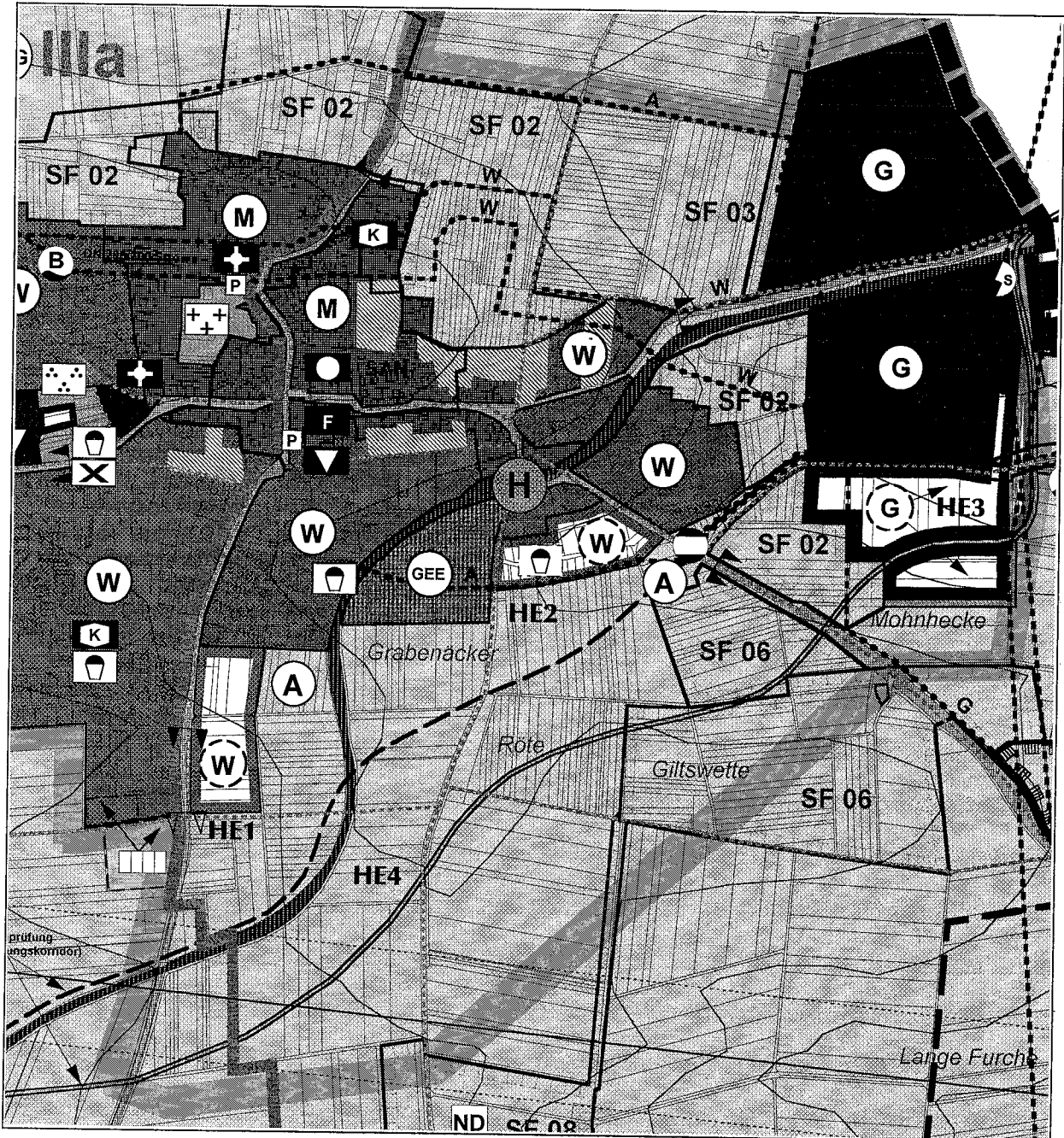
Die Gewerbebaufläche östlich von Heimerdingen wird benötigt, um den örtlichen Bedarf für Betriebsansiedlungen und Erweiterungsflächen zu decken; insbesondere, da das bestehende Gewerbe am Haltepunkt Strohgäubahn als nicht mehr ausbaufähig und mittelfristig als in Umstrukturierung (zu ortsbezogenen und nicht wesentlich störenden Betrieben) befindlich angesehen wird. Nach Südwesten hin entsteht eine architektonisch interessante Schauseite, zum Hühnerwald hin wird eine standorttypische Eingrünung empfohlen. Im Zuge einer besseren Anbindung an die Landesstraßen entstehen zudem kleine Arrondierungsflächen (0,4 ha).

Umfahrungsstraße (HE 4)

Die derzeitigen Verkehrsbelastungen und die laufenden Sanierungsbemühungen erfordern die Planung einer Südumfahrung (L1177/L1140). Es ist eine ortsferne Trassierung vorgesehen (vgl. Kap. 5.8).

Schulsporthalle

Die Planung entspricht dem derzeitigen örtlichen Bedarf.



WOHNEN

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	WE	BESCHLUSS
Rutesheimer Str. I	HE1	2,60	78,0	+
Rutesheimer Str. II		2,75		-
Kugelwasen I	HE2	2,15	64,5	+
Kugelwasen II		2,60		-
Kugelwasen III		3,15		-
Wiesenacker III		2,20		-
Grabenacker/Mittenbühl		4,00		-
SUMME FLÄCHEN				4,75 HA

GEWERBE

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Schöckinger Grund	HE3	6,30	+
SUMME FLÄCHEN			6,30 HA

SONSTIGE NUTZFLÄCHEN

NUTZFLÄCHE	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Umfahrungsstraße	HE4	(wird geprüft)	+
Schulsporthalle	HE5	0,20	+
SUMME FLÄCHEN			0,20 HA