

# Baulandstrategie für das Wohnen in Göppingen



# **Baulandstrategie für das Wohnen in Göppingen**

Herausgeber:

Stadt Göppingen

Baudezernat

Nördliche Ringstraße 35

73033 Göppingen

Helmut Renftle, Baubürgermeister

Susanne Mehlis, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht

Tanja Mayer, Referat Stadtentwicklung und Stadtplanung

Kurt Lindner, Referat Stadtentwicklung und Stadtplanung

In enger Kooperation mit:

Martin Maier, Leiter Eigenbetrieb Stauferpark Göppingen SPG

Ulrich Stahl, Stauferpark Göppingen SPG

Volker Kurz, Geschäftsführer Wohnbau GmbH Göppingen

Göppingen, Juli 2015

## Inhalt

Vorwort.....	2
1 Einleitung .....	4
1.1 Allgemeine Information.....	4
1.2 Ausgangslage .....	4
2 Notwendigkeit und Ziel der Baulandstrategie.....	5
2.1 Notwendigkeit.....	5
2.2 Plausibilitätsprüfung zur Flächenausweisung im FNP .....	6
3 Grundsätze der Baulandstrategie .....	7
3.1 Grundsatz I .....	7
3.1.1 Baulücken .....	7
3.1.2 Nachverdichtungsflächen .....	8
3.1.3 Quartierentwicklungsflächen .....	8
3.1.4 Quartierentwicklungsflächen in der Innenstadt .....	8
3.2 Grundsatz II .....	9
3.2.1 Vorgehensweise bei Neuausweisungen.....	9
3.2.2 Städtische Flächen.....	10
3.2.3 Flächen durch Zwischenerwerb.....	10
3.2.4 Private Flächen .....	10
3.2.5 Neuausweisungen von Wohnbauflächen (siehe Anlage 1).....	11
3.3 Grundsatz III .....	11
4 Instrumente zur Mobilisierung von Bauland.....	12
4.1 Instrumente zur Aktivierung von Flächenpotentialen .....	12
4.2 Bauplatzbörse .....	13
4.3 Messeauftritt .....	13
4.4 „Der Göppinger Baulandstein“ - ein Instrument in Kooperation mit der WGG .....	15
5 Flächenpotentiale in der Kernstadt und den Stadtbezirken.....	16
5.1 Baulandangebot in Göppingen .....	17
5.2 Flächenentwicklung in Bartenbach .....	18
5.3 Flächenentwicklung in Bezgenriet und Schopflenberg.....	19
5.4 Flächenentwicklung in Faurndau .....	20
5.5 Flächenentwicklung Hohenstaufen.....	21
5.6 Flächenentwicklung Holzheim .....	22
5.7 Flächenentwicklung Manzen, Ursenwang und St. Gotthardt.....	23
5.8 Flächenentwicklung in Jebenhausen .....	24
5.9 Flächenentwicklung in Maitis.....	25
5.10 Quartiersentwicklungskonzepte in der Gesamtstadt.....	26



## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Themen „Arbeiten“ und „Wohnen“ genießen in der strategischen Zielplanung der Hohenstaufenstadt Göppingen höchste Priorität. Um diese Aufgaben nachhaltig bewältigen zu können, müssen wir attraktives Bauland für Eigenheime und Wohnungen sowie für Unternehmen und Gewerbe bereitstellen. Dazu trägt die vom Gemeinderat beschlossene Baulandstrategie Wohnen bei.


Unserer ökologischen Verpflichtung zum schonenden Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche kommen wir nach, indem wir der Innenentwicklung Vorrang einräumen gegenüber der Außenentwicklung – Schließung von Baulücken, Abrundung von Siedlungsrändern und Nachverdichtung seien als Beispiele genannt. Bei der Neuausweisung von Bauflächen werden wir verstärkt auf die tatsächliche Verwirklichung achten, zum Beispiel durch vorrangige Entwicklung von Grundstücken im städtischen Eigentum oder durch eine vertraglich abgesicherte Bauverpflichtung.

Einen neuen Weg schlagen wir auch mit dem „Göppinger Baulandstein“ ein. Angesichts von rund 500 Baulücken, die sofort bebaut werden könnten, wollen wir Grundstücke nicht nur kaufen – was beim derzeitigen Zinsniveau für viele Eigentümer wenig lukrativ erscheint –, sondern

bieten im Tausch Eigentumsanteile an wertbeständigen Immobilien an. Ebenso wird ein Göppinger Immobilienfond geprüft.

Welches Potenzial in unserer Stadt steckt und wie wir es gemeinsam ausschöpfen wollen, können Sie in dieser Broschüre nachlesen.

Ihr



Guido Till  
Oberbürgermeister



Helmut Renftle  
Baubürgermeister

# 1 Einleitung

## 1.1 Allgemeine Information

Für die Erarbeitung der Baulandstrategie für das Wohnen in Göppingen ist die enge Kooperation der verschiedenen beteiligten Akteure innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung Göppingen wichtig. Aus diesem Grund hat Baubürgermeister Helmut Renftle eine fachgebietsübergreifende Arbeitsgruppe initiiert. Die Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Fachbereichs Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht, des Eigenbetriebs Stauferpark Göppingen und der städtischen Tochtergesellschaft Wohnbau Göppingen GmbH, erarbeitete gemeinsam die Grundsätze der Baulandstrategie.

Die formulierten Grundsätze wurden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Am 26.03.2015 wurden die Grundsätze der Baulandstrategie für das Wohnen in Göppingen in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats beschlossen.

## 1.2 Ausgangslage

Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert mit Blick auf die kommenden Generationen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnraum in Göppingen ungebrochen groß. Die Stadt Göppingen strebt daher eine zukunftsbeständige, ökologische, wirtschaftliche und soziale Entwicklung und die Einsparung von Flächen an.

Um Göppingen als attraktiven Wohnstandort zu etablieren, ist eine Stadtentwicklung gefragt, die die Lebensqualität der Bevölkerung in den Fokus rückt. Ein breitgefächertes Kultur- und Bildungsangebot und eine ausgewogene Siedlungsstruktur mit Naherholungsmöglichkeiten sind hierfür wichtige Voraussetzungen. Dies muss ergänzt werden durch eine optimal ausgelastete Infrastruktur, die der Gemeinde die notwendigen finanziellen Spielräume erhält. Die vom Gemeinderat im Rahmen der strategischen Zielplanung (Stand 2013) beschlossenen Oberziele „Wirtschaft“ und „Wohnstadt“ sind auch mit der Verfügbarkeit von entsprechenden Flächenpotentialen in diesen Bereichen verbunden. Seit

Jahren liegt die Nachfrage sowohl nach Gewerbebauland als auch nach Wohnbauland auf hohem Niveau.

Bei den Wohnbaugrundstücken hat die gute Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt derzeit keine in ihrem Eigentum befindlichen Bauplätze mehr anbieten kann. Aktuell liegen beim Grundstücksverkehr rd. 50 konkrete Anfragen nach Wohnbauplätzen vor.

Baulandflächen sind in Göppingen knapp. Derzeit gibt es über 500 Baulücken, die jedoch kaum auf dem Markt oder über die städtische Baulandbörse angeboten werden und somit nicht zur Verfügung stehen.

## **2 Notwendigkeit und Ziel der Baulandstrategie**

### **2.1 Notwendigkeit**

Nach heutigem Verfahrensstand können in den derzeit in der Planung befindlichen Baugebieten

- „Mittenfeld“ in Jebenhausen
- „Dürerstraße/Hohenstaufenstraße“
- „Scheffelstraße“ in Holzheim
- „Galgenberg“

voraussichtlich Ende 2015 / Anfang 2016 neue Baugrundstücke an Bauwillige veräußert werden. Dies bedeutet, dass diese vier in Rede stehenden Baugebiete sehr wahrscheinlich zeitnah ausverkauft sein werden. Vor dem Hintergrund, dass die prognostizierte Bauplatznachfrage (vgl. GR-Drucksache 248/2013) zumindest bis 2020 von rd. 20 Bauplätzen per anno ausgeht, sind im Zuge des städtischen Bodenmanagements entsprechend mittelfristig wirkende Strategien zu entwickeln.

Die Erfahrung im Baugebiet „Kirchenäcker“ in Holzheim hat gezeigt, dass private Grundstückseigentümer, die im Zuge der Umlegung ihre Bauplätze erhalten haben, nur bedingt veräußerungsbereit sind und dadurch auf absehbare Zeit noch mit strukturellen Baulücken zu rechnen ist. Das Ziel, in den vergangenen Jahren über die sogenannte „Baulandbörse“ zu einer spürbaren Mobilisierung von Baulücken zu kommen, konnte mit diesem Instrument nur sehr eingeschränkt erreicht werden. In Anbetracht des noch auf absehbare Zeit anhaltenden

Niedrigzinsniveaus ist nicht zu erwarten, dass sich am Verhalten der Grundstückseigentümer, Bauland als Kapitalanlage zu betrachten, etwas ändern wird.

Aufgrund der dargelegten Problemstellung wird die Notwendigkeit gesehen, die künftige Baulandstrategie der Stadt entsprechend anzupassen. Die Baulandstrategie soll die Realisierung einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Göppingen unterstützen und eine kontinuierliche Bereitstellung von Baulandflächen sowohl im gewerblichen Bereich als auch bei Wohngrundstücken ermöglichen.

## **2.2 Plausibilitätsprüfung zur Flächenausweisung im FNP**

Mit der Plausibilitätsprüfung beabsichtigt die Landesregierung Baden-Württemberg übermäßige Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen zu unterbinden. Hintergrund ist der demografische Wandel, nachdem absehbar die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu einem Rückgang der benötigten Siedlungsfläche für das Wohnen führen wird. Die Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg gehen von einer Abnahme der Bevölkerung in Göppingen um die Mitte des Jahrzehnts aus. Die aktuell hohe Zuwanderung überlagert diese Entwicklung, wird sie aber nur nach hinten verschieben.

Nach einem im Erlass der Landesregierung vorgegebenen Rechengang ist der künftige Bedarf für Bauflächen zu ermitteln. Dem ist das gesamte Flächenpotenzial der Gemeinde im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen, Brachen und in Baulücken gegenüberzustellen. Dabei müssen auch die Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potenziale und deren Ergebnisse vorgelegt werden.

Auch bei punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplanes ist neben der Erfassung der vorhandenen Flächenpotenziale ein Bedarfsnachweis zu führen, der einer Bedarfsermittlung für die Fortschreibung des FNP gleichkommt. Ein lediglich bilanzneutraler Flächenausgleich wie bislang wird nicht mehr akzeptiert. Derzeit sind unsere FNP-Änderungsverfahren Dürerstraße (beim Friedhof), sowie Josef-Mühlberger-Weg und Wielandstraße in Holzheim davon betroffen und mittelbar auch die zukünftig folgenden Bebauungspläne.



## 3 Grundsätze der Baulandstrategie

### 3.1 Grundsatz I

#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Bauen im Bestand durch die Schließung von Baulücken, die Arrondierung der Siedlungsränder, die Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen und die Nachverdichtung insbesondere von zentrumsnahen Lagen haben - soweit möglich - Vorrang vor der Neuerschließung.

Es hat sich gezeigt, dass diese Flächen ein großes Potential für die Stadt Göppingen bieten. Die Schwierigkeit besteht in der Aktivierung dieser Flächen, da sich die Flächen überwiegend im privaten Eigentum befinden. Zur Aktivierung der Flächen sollen verschiedene Instrumente eingesetzt werden.

#### 3.1.1 Baulücken

Göppingen zählt derzeit ca. 500 Baulücken für Wohnen, die sich in privatem Eigentum befinden. Im Durchschnitt (2006 – 2014) wurden bislang 21 Baulücken jährlich bebaut. Die Baulücken sind in einem Baulückenkataster aufgeführt und auf der Homepage der Stadt Göppingen einsehbar:

<http://goepingen.de/,Lde/start/Lebensraum/Bauluecken.html>

Zudem ist bereits eine Bauplatzbörse

<http://goepingen.de/,Lde/start/Lebensraum/Bauplatzboerse.html>

eingerrichtet und auf Anfrage wird der Kontakt zwischen Interessenten und Eigentümer hergestellt. Es gibt Anhaltspunkte, dass dies in Einzelfällen zum Erfolg geführt hat, das Verfahren ist jedoch im Verhältnis zum Erfolg sehr zeitaufwändig und personalintensiv. Deshalb soll nun durch weitere, effektivere Maßnahmen versucht werden, zusätzliches Bauland zu mobilisieren.

### **3.1.2 Nachverdichtungsflächen**

Für Nachverdichtungsflächen, insbesondere in den Gebieten

- Bürgerhölzle
- Mittenfeldstraße, GP-Jebenhausen (befindet sich bereits in der Entwicklung)
- Telekom-Areal (Reusch)

werden durch Änderung oder Schaffung von Planungsrecht weitere Baumöglichkeiten geschaffen.

### **3.1.3 Quartierentwicklungsflächen**

In den Jahren 2015/2016 werden für die nachstehenden Gebiete Quartierentwicklungskonzepte erarbeitet:

- Ulmer Straße / Bodenfeld
- Ursenwang im Bezirk Holzheim
- Haier im Bezirk Faurndau
- St. Gotthardt (Ortskern) im Bezirk Holzheim

Anhand von Indikatoren sollen spezifische Handlungsfelder für die jeweiligen Gebiete festgelegt werden. Dabei spielt das Aufzeigen von Nachverdichtungsflächen eine wichtige Rolle.

### **3.1.4 Quartierentwicklungsflächen in der Innenstadt**

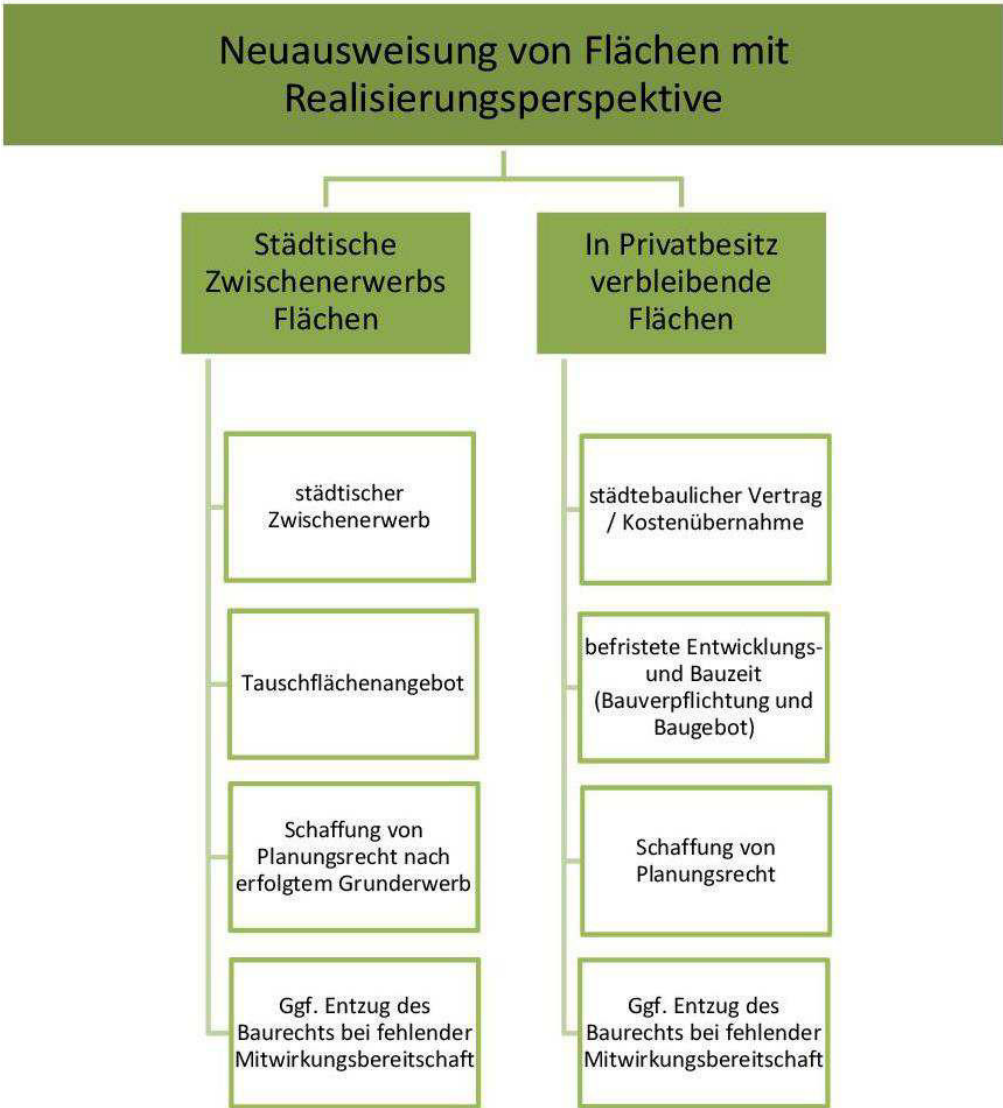
In der Innenstadt werden Quartiersentwicklungskonzepte für u.a. folgende Gebiete erarbeitet

- Wohnen und Arbeiten in der historischen Altstadt
- Apostelareal
- Burgweg
- Karlstraße
- Umgebung Technisches Rathaus

### 3.2 Grundsatz II

## Neuausweisung von Flächen mit Realisierungsperspektive

### 3.2.1 Vorgehensweise bei Neuausweisungen



### **3.2.2 Städtische Flächen**

Vorrangig sollen Flächen im Eigentum der Stadt Göppingen entwickelt werden.

### **3.2.3 Flächen durch Zwischenerwerb**

Die für die jeweilige Baulandbereitstellung notwendigen Flächen werden von der Stadt durch städtischen Zwischenerwerb zum kostendeckenden Ankaufspreis erworben. Der Ankaufspreis wird auf Grund fehlender Vergleichskaufpreise für Bauerwartungsland im Grundstücksmarkt Göppingen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung deduktiv, d. h. unter Ansatz der Aufwendungen (Kosten) zur Erlangung von Bauland vom späteren Verkaufspreis für Bauland, ermittelt. Dies sind Vorbereitung und Planung, Grunderwerb, Erschließung, ökologische Kompensation, Zwischenfinanzierung, Bau- und Ordnungsmaßnahmen; Bodenordnung und unentgeltliche Abtretung aller öffentlichen Flächen. Zur Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhalten diese bei entsprechender Flächengröße ihres Grundstücks im Plangebiet auf Antrag einen Bauplatz für den Eigenbedarf.

### **3.2.4 Private Flächen**

Soweit Flächen zu Bauland entwickelt werden, die in privatem Eigentum stehen, erfolgt eine Entwicklung nur dann, wenn mit den Eigentümern die Einhaltung der nachstehend aufgeführten Grundsätze verbindlich durch einen städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann. Folgende Regelungen sollen getroffen werden:

- Die privaten Grundstückseigentümer tragen die Kosten und Aufwendungen der Baulandbereitstellung und Baulandmobilisierung (Vorbereitung und Planung, Grunderwerb, Erschließung, ökologische Kompensation, Zwischenfinanzierung, Bau- und Ordnungsmaßnahmen).
- Die privaten Grundstückseigentümer tragen die Kosten einer Bodenordnung mit unentgeltlicher Abtretung aller öffentlichen Flächen.
- Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, die Bauplätze innerhalb einer angemessenen Frist (in der Regel 3 Jahre) einer Bebauung zuzuführen (Bauverpflichtung). Andernfalls hat die Stadt ein Ankaufsrecht dieser Grundstücke zum Verkehrswert.

### 3.2.5 Neuausweisungen von Wohnbauflächen (siehe Anlage 1)

Kurzfristig können in Göppingen folgende Wohnbauflächen mit ca. 225 - 275 Wohneinheiten für ca. 560 Einwohner entwickelt werden:

- Bebauungsplan Geisrain
- Bebauungsplan Stauferpark-Süd
- Bebauungsplan Dürerstraße
- Bebauungsplan Galgenberg
- Bebauungsplan Scheffelstraße

Bei der mittel- bis langfristigen Entwicklung und Neuausweisung von Wohnflächen sollen die Ergebnisse der zu beauftragenden Bevölkerungsprognose herangezogen werden.

## 3.3 Grundsatz III

### **Herausnahme von Flächen aus dem Flächennutzungsplan bei fehlender Realisierungs- und Entwicklungsperspektive**

Im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Bauflächen für Wohnen, deren Realisierungs- und Entwicklungsperspektive aufgrund verschiedener Faktoren fehlen, werden durch ein Änderungsverfahren aus dem FNP herausgenommen.

Folgende Aufhebungsverfahren laufen im Moment u.a.:

- FNP - Aufhebungsverfahren im Bereich Schurwaldstraße in Göppingen-Bartenbach (siehe GRDS 067/2014)
- FNP – Aufhebungsverfahren im Bereich Wäsele in Göppingen-Holzheim – St. Gotthardt (siehe GRDS 066/2014)

Da derzeit nicht von einem erfolgreichen Abschluss des Grunderwerbs im Bereich der Wangener Straße und im Bereich des Josef-Mühlberger-Weges in GP-Holzheim ausgegangen werden kann, sind auch für diese beiden Bereiche Aufhebungsverfahren zu erwarten.

## 4 Instrumente zur Mobilisierung von Bauland

### 4.1 Instrumente zur Aktivierung von Flächenpotentialen



## 4.2 Bauplatzbörse

Die Bauplatzbörse ist ein kostenloser Service der Stadt für Grundstückseigentümer und zukünftige Bauherren. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers wird ein Grundstücks-Steckbrief der Baulücke erstellt und in die Bauplatzbörse

<http://goeppingen.de/Lde/start/Lebensraum/Bauplatzboerse.html>

eingestellt und dort präsentiert. Zukünftige Bauherren können dann über die Bauplatzbörse ihren Wunschbauplatz finden.

## 4.3 Messeauftritt

Der städtische Eigenbetrieb Stauferpark Göppingen SPG und der Fachbereich 9 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht präsentieren sich gemeinsam auf der jährlich veranstalteten Messe „Bauen-Wohnen-Modernisieren“. Künftige Bauherren können sich am Informationsstand der Stadt über Bauplätze informieren. Zudem wird für die Bauplatzbörse, als ein wichtiges Instrument zur Aktivierung der Baulücken, geworben. Des Weiteren werden aktuelle städtebauliche Projekte präsentiert und die vielfältigen Wohnmöglichkeiten vorgestellt.

## Warum Innenentwicklung?

Täglich werden in Baden-Württemberg über 7 ha Flächen verbraucht. Dies entspricht einer Fläche von etwa 10 Fußballfeldern.

- Innenentwicklung hilft Sparen
- Innenentwicklung schont die Umwelt
- Innenentwicklung schafft Lebensqualität
- Innenentwicklung fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung

## Was sind Baulücken?

Baulücken sind bisher unbebaute Grundstücke, die Baurecht besitzen und in der Regel voll erschlossen sind. Die Baulücken sind im Baulückenkataster aufgeführt. Das Baulückenkataster kann auf der Homepage der Stadt Göppingen aufgerufen werden.

## Was ist eine Bauplatzbörse?

Die Bauplatzbörse ist ein kostenloser Service für Grundstückseigentümer und zukünftige Bauherren. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers wird ein Grundstücks-Steckbrief der Baulücke erstellt und in die Bauplatzbörse eingestellt. Zukünftige Bauherren können über die Bauplatzbörse ihren Wunschbauplatz finden.  
**Sprechen Sie uns an!**

- Wir informieren Sie über die Baumöglichkeiten.
- Wir erstellen einen Steckbrief für Ihr Grundstück und präsentieren es kostenlos über unsere Bauplatzbörse.
- Wir stellen den Kontakt zwischen Ihnen und den Baulücken-Eigentümern/innen her, sofern deren Einwilligung gegeben ist.

Bei Interesse an einem Grundstück wenden Sie sich bitte

**Andrea Dannenmann**, Stauferpark Göppingen,  
Tel: 07161 – 650 256, [ADannenmann@goeppingen.de](mailto:ADannenmann@goeppingen.de)

**Kurt Lindner**, Stadtentwicklung/Stadtplanung,  
Tel: 07161 – 650 615, [KLindner@goeppingen.de](mailto:KLindner@goeppingen.de)

[www.goeppingen.de/Le/Le/Le/start/Lebensraum/  
Bauplatzboerse.html](http://www.goeppingen.de/Le/Le/Le/start/Lebensraum/Bauplatzboerse.html)

Herausgeberin: Stadt Göppingen, Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung  
Kontakt: Susanne Mehls, Tel. 07161/650-610, [stadtplanung@goeppingen.de](mailto:stadtplanung@goeppingen.de)  
Stand: März 2015



*gemeinsam  
gestalten*

## Chance Stadtentwicklung

### Baulücken & Bauplatzbörse





## 4.4 „Der Göppinger Baulandstein“ - ein Instrument in

### Kooperation mit der WGG

Hinter der Bezeichnung „Göppinger Baulandstein“ verbirgt sich die Überlegung, verschiedene Varianten von Gegenleistungen zum Einkauf von Bauland marktgängig zu machen. Dafür sollen in Kooperation mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Immobilien angeboten werden, die neben ihrem Vermögenswert aus deren Nutzung einen finanziellen Mehrwert erlauben. Neben den Immobilienwerten stellen deren Mieterträge einen finanziellen Nutzmehrwert dar, der eine attraktivere Verzinsung, als die reiner Geldanlagen, versprechen könnte. Im Gegensatz zu „überhitzten“ Märkten in Metropolen besitzen die Immobilien in und um Göppingen durchaus noch ein attraktives Wertsteigerungspotenzial. Im Grundsatz kann der „Göppinger Baulandstein“ den Tausch von „Rohlingen“ mit ertragsbringenden Fertigprodukten bewirken. Die Ergänzung von reinen Geldleistungen durch einen „Göppinger Baulandstein“ rechtfertigt sich auch aus der niedrigen Zinssituation, die bei Privatpersonen wenig bis gar keine Bereitschaft zum Verkauf ihrer Grundstücke verspricht.

Neben den gängigen Formen des Realeigentums und Sondereigentums in Eigentümergemeinschaft gilt es, die Chancen eines heimischen Immobilienfonds in der Rechtsform der GmbH & Co. KG zu prüfen, in den WGG Liegenschaften eingestellt werden. Private Grundstückseigentümer könnten ihre Grundstücke an die Stadt veräußern und mit dem Geldgegenleistungswert sich in die KG einkaufen. Die Übertragung von Immobilien der WGG auf die KG wäre der erste Schritt, anschließend könnten die Verkäufer von Baulandentwicklungsflächen zu Kommanditisten werden, sofern sie Interesse am Sachwert anstelle von Geldleistungen haben. Der Immobilienfonds löst einen deutlich komplizierteren und komplexeren Vorgang aus und verbindet sich mit einem höheren Entstehungsaufwand, weswegen zunächst einmal die Tauglichkeit des Baulandsteins in der Bereitstellung von Immobilien im Realeigentum und / oder Sondereigentum favorisiert wird. In jedem Fall müssen eine attraktive Verzinsung, eine konstante Renditesicherheit und eine gute Wertstabilität der Immobilien gegeben sein.

## 5 Flächenpotentiale in der Kernstadt und den Stadtbezirken (Stand Januar 2015)

Die nachfolgend aufgeführten Karten stellen die Entwicklungspotentiale der Kernstadt und der Stadtbezirke dar. Die Karten zeigen zum einen die Flächenpotentiale, die aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurden. Des Weiteren führen die Pläne auch Flächen auf, die ein Potential zur Nachverdichtung, zur Quartiersentwicklung und zur Abrundung der Siedlungsstruktur haben. Vor der möglichen Mobilisierung zu Wohnbauflächen werden diese geprüft.

Die farbigen Markierungen lassen die Priorisierung bei der Entwicklung der Flächen erkennen. Die festgelegte Priorisierung ist Stand Januar 2015. Die Karten wurden dem Gemeinderat an seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2015 vorgelegt. Die Informationen können auch im Ratsinformationssystem der Stadt Göppingen abgerufen werden [https://goeppingen.more-rubin1.de/sitzungen\\_top.php](https://goeppingen.more-rubin1.de/sitzungen_top.php).

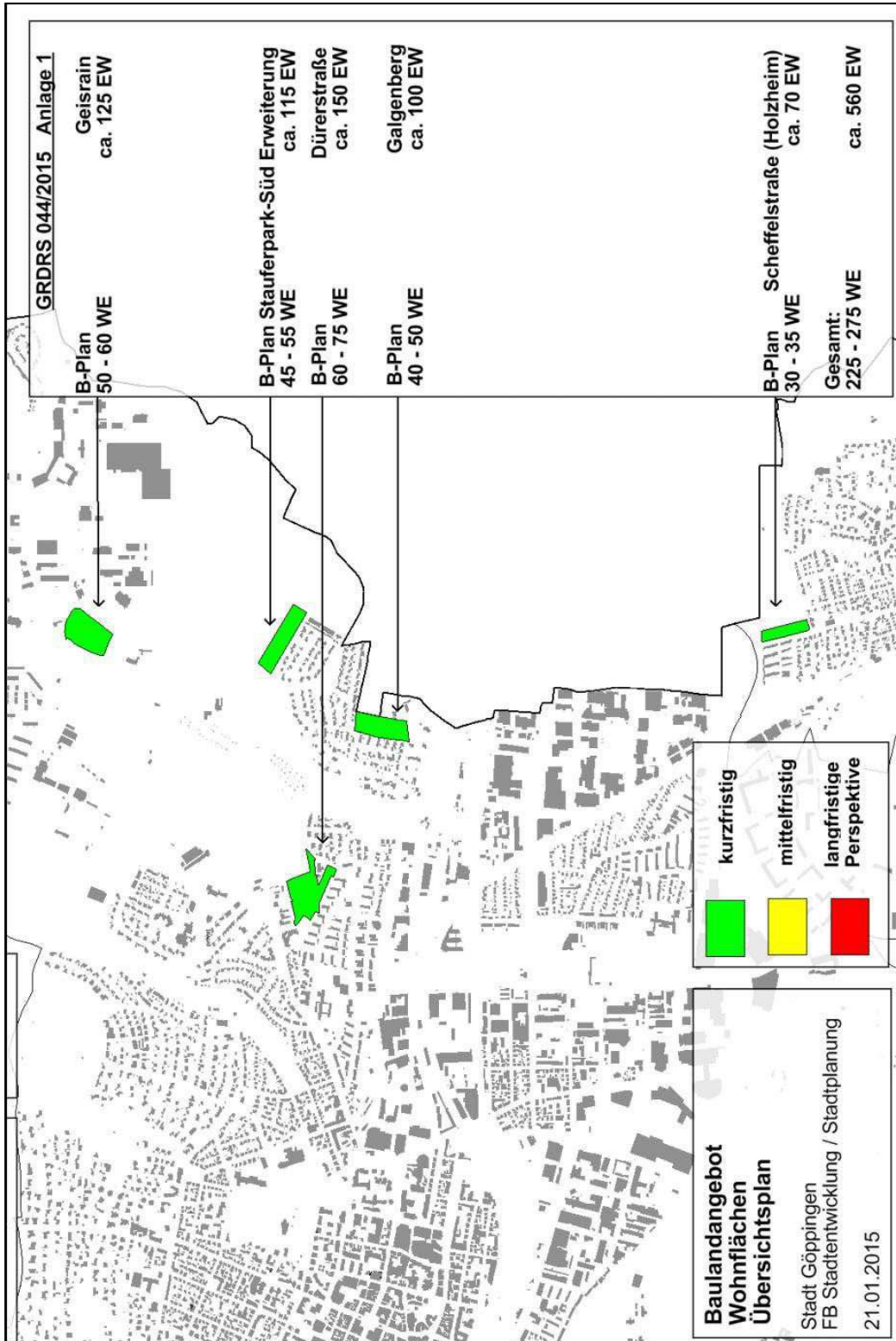
**Flächenmanagement ist keine einmalige Aufgabe, sondern ein kontinuierlicher Prozess.** Durch Veränderungen der Rahmenbedingungen können sich die Flächen sowie die Einstufung der Entwicklungsphasen ändern. Dabei sind jeweils unter anderem die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, die Baugrundeignung, die Erschließung und die verkehrliche Anbindung, das Einfügen in den Siedlungsraum und die ökologischen Belange zu prüfen. Daher sind die aufgeführten Karten als Momentaufnahmen zu sehen und zu behandeln.



Grüne Kennzeichnung: kurzfristiges Entwicklungsziel  
Gelbe Kennzeichnung: mittelfristiges Entwicklungsziel  
Rote Kennzeichnung: langfristiges Entwicklungsziel

## 5.1 Baulandangebot in Göppingen

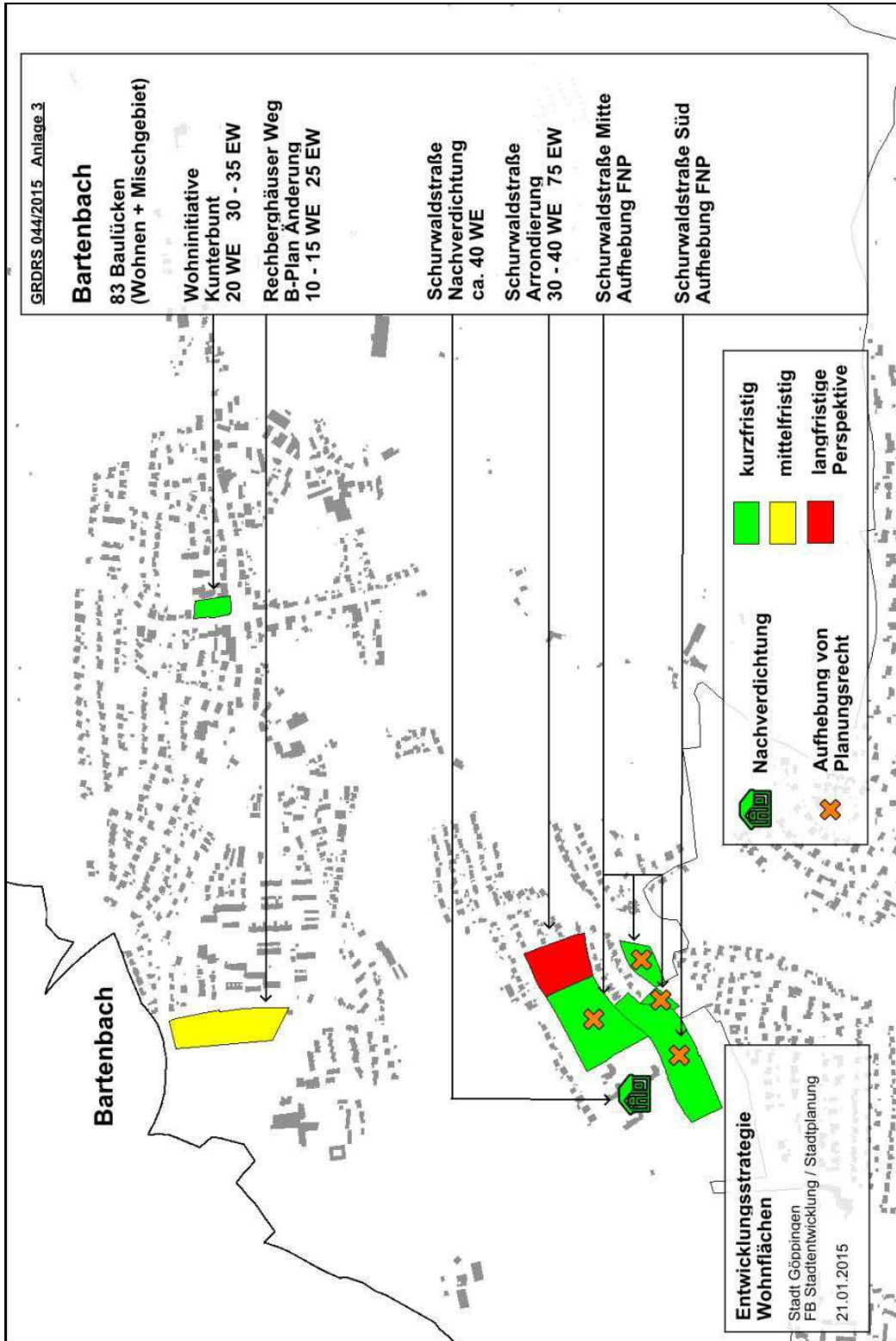
Einige der vorgesehenen Wohnflächen durchlaufen bereits das Bebauungsplanverfahren und stehen vor dem Satzungsbeschluss, so dass sie kurzfristig zur Verfügung stehen werden.



Stand Januar 2015

## 5.2 Flächenentwicklung in Bartenbach

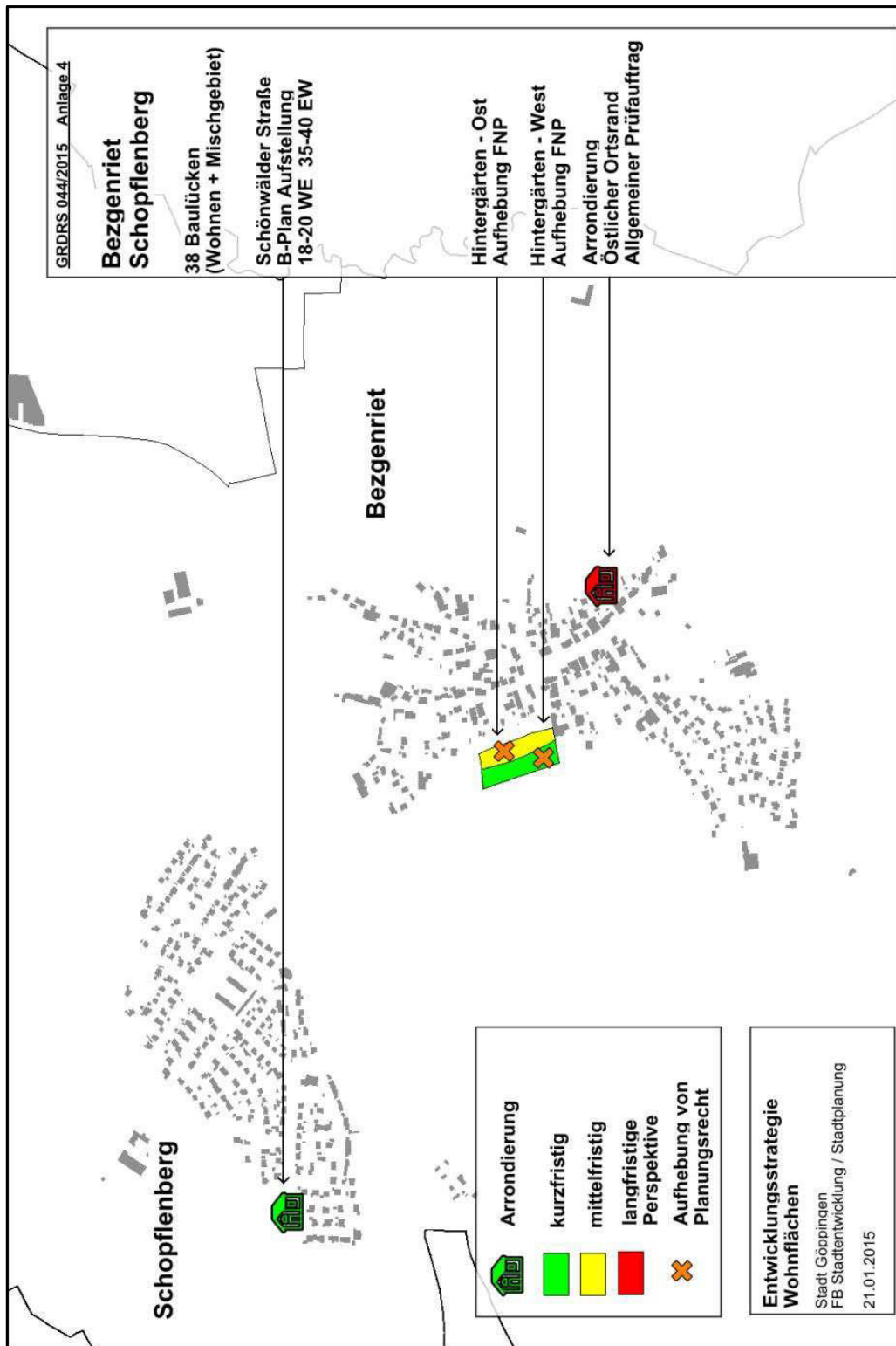
Die Grafik stellt die Entwicklungsstrategie des Stadtbezirks Bartenbach dar. In Bartenbach entwickelt die Baugemeinschaft „Kunterbunt Wohnen“ im Ortszentrum ein Mehrgenerationenprojekt.



Stand Januar 2015

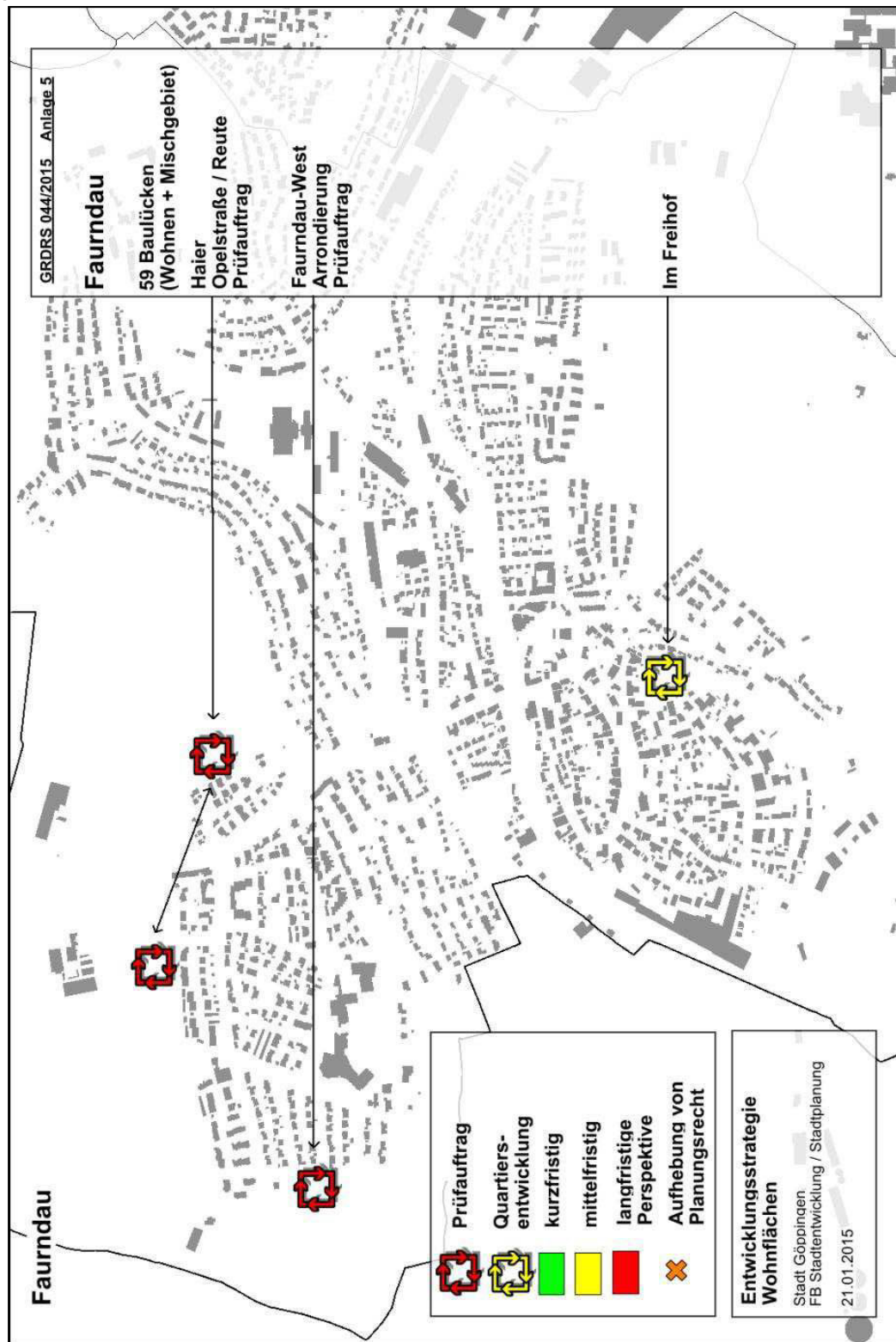
### 5.3 Flächenentwicklung in Bezgenriet und Schopflenberg

Die Strategie von Schopflenberg und Bezgenriet verfolgt die Schließung der Baulücken. Die verschiedenen Maßnahmen sind in die drei Entwicklungsphasen eingeteilt. Teilweise müssen diese Flächen auf Ihrer Entwicklung noch geprüft werden.



## 5.4 Flächenentwicklung in Faurndau

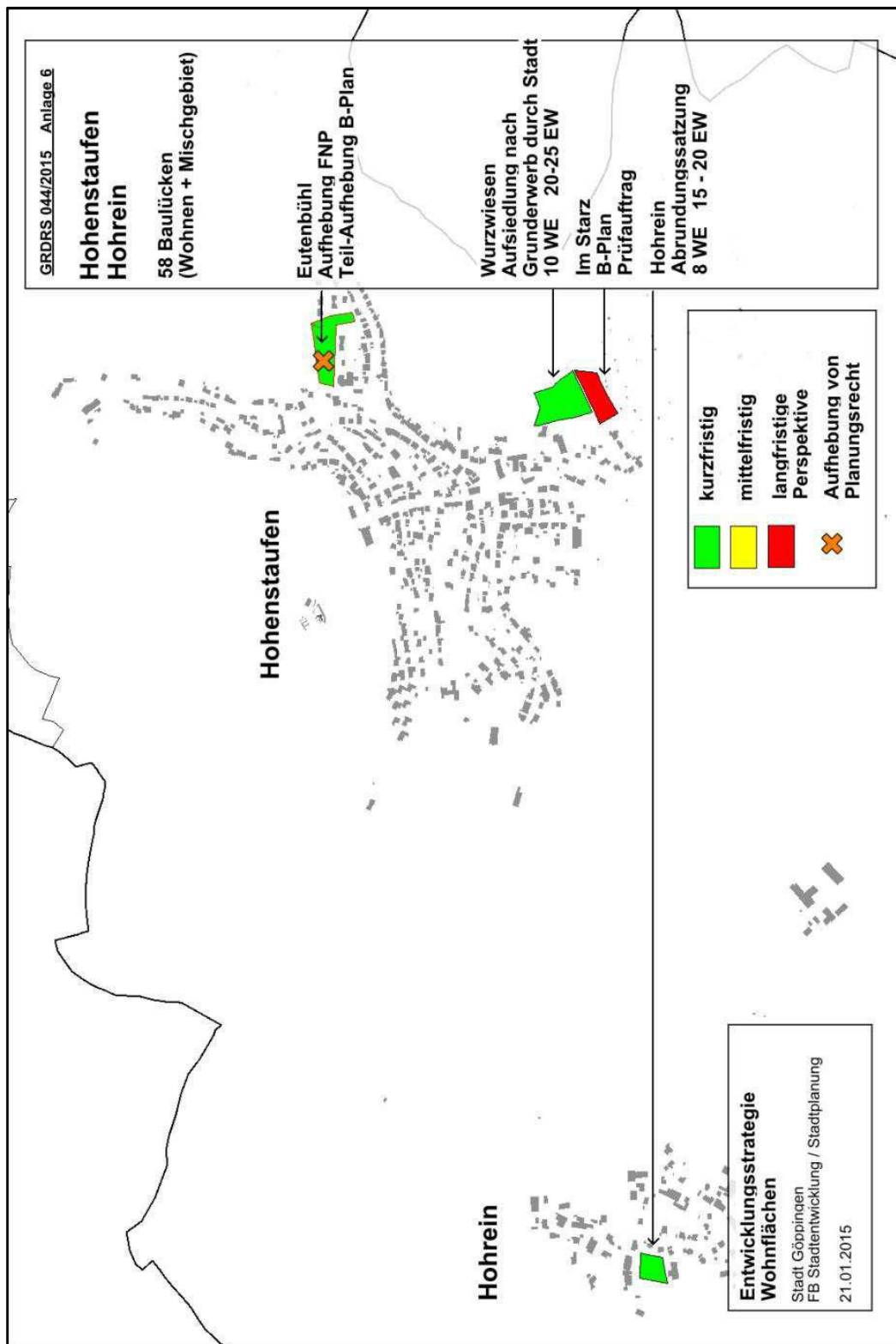
Die Strategie des Stadtbezirks Faurndau verfolgt den Grundsatz der Innenentwicklung. Vier Gebiete werden auf ihre Quartiersentwicklung überprüft.



Stand Januar 2015

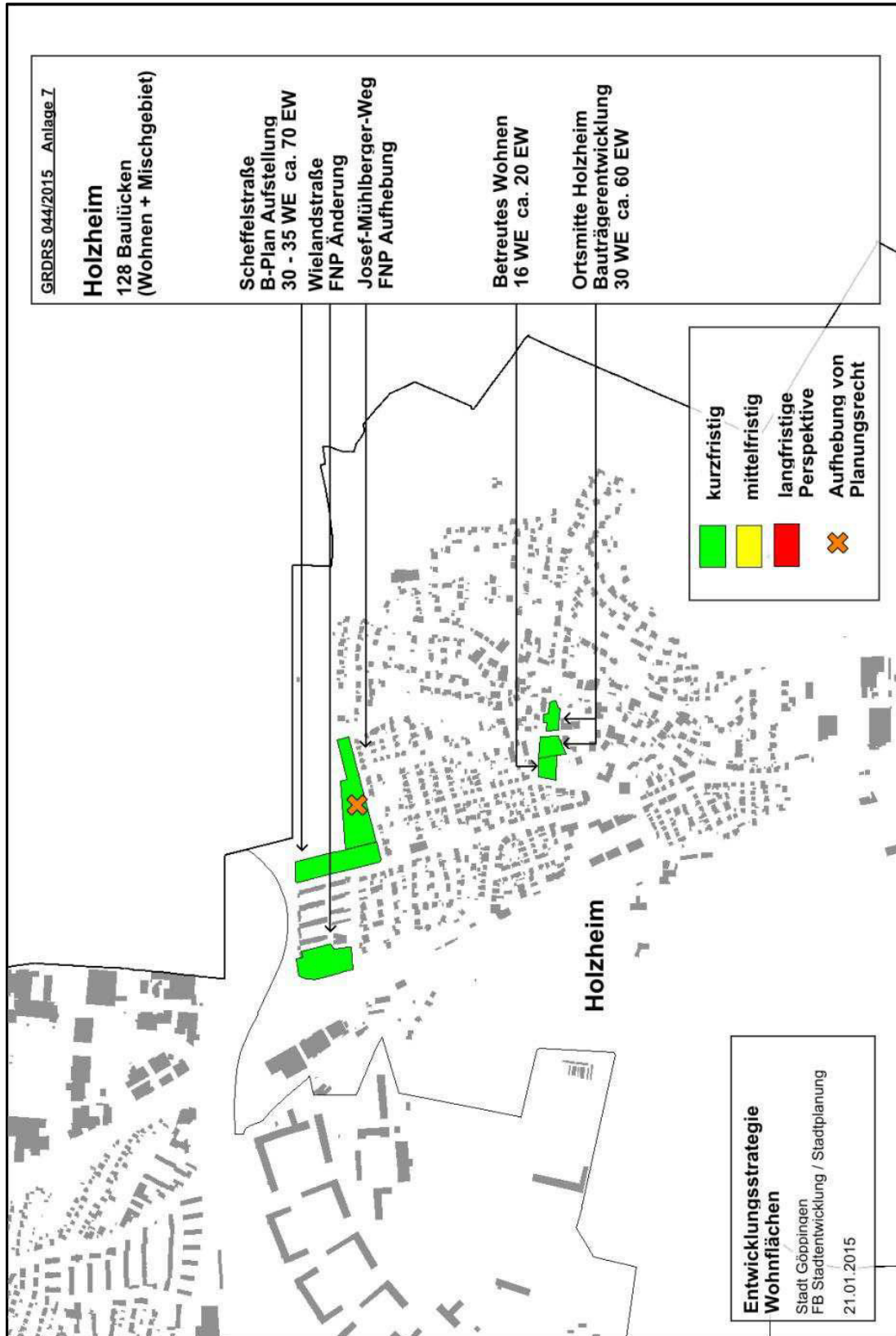
## 5.5 Flächenentwicklung Hohenstaufen

Der Plan stellt die Entwicklungsstrategie der Wohnflächen in Hohenstaufen und Hohrein dar. Die Orte haben Flächenpotentiale zur Verfügung stehen, die auf kurze Sicht entwickelt werden können, sofern die Realisierung gewährleistet ist.



## 5.6 Flächenentwicklung Holzheim

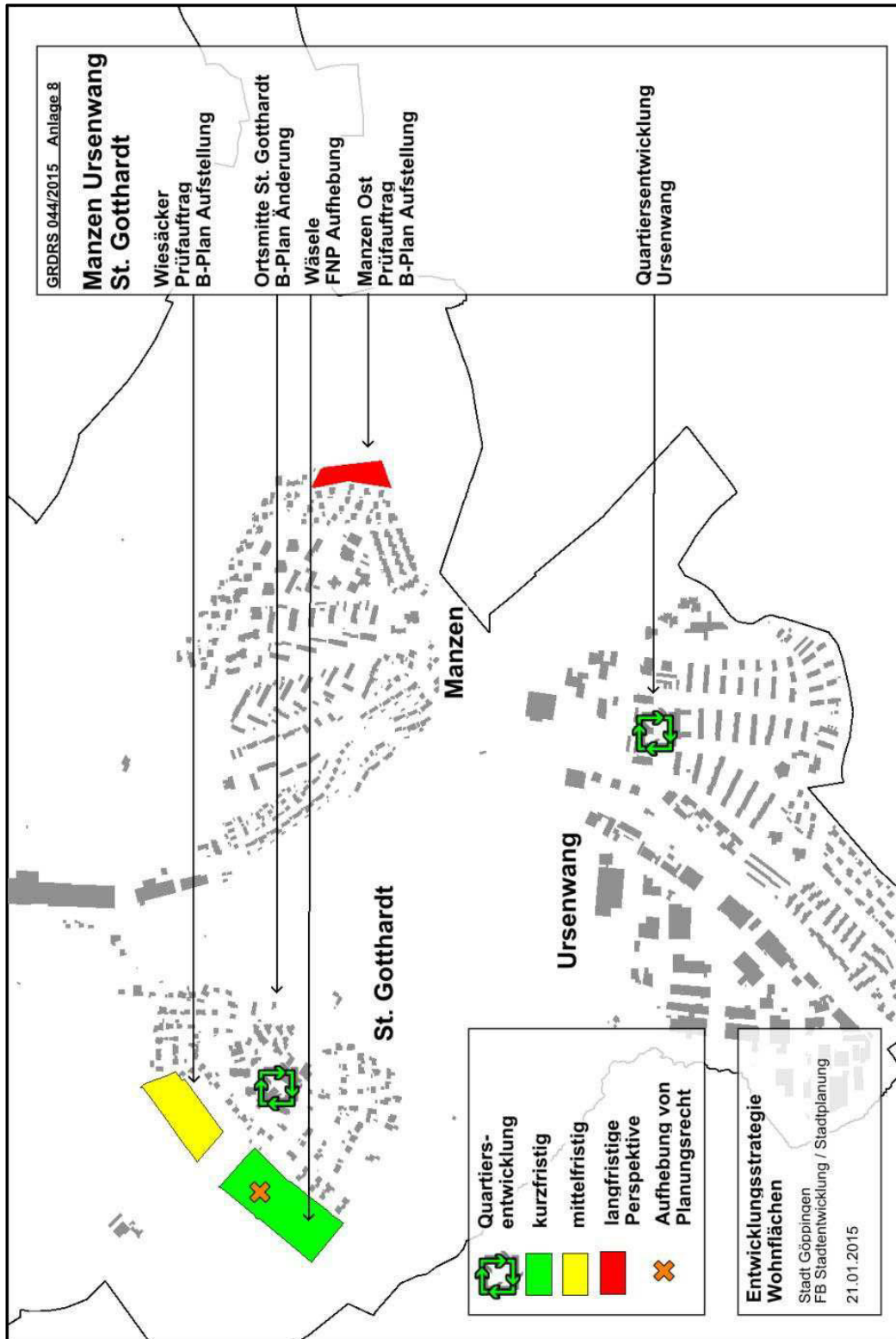
In Holzheim befindet sich derzeit das Gebiet Scheffelstraße im Bebauungsplanverfahren. Weitere Projekte, wie das Projekt Betreutes Wohnen sind in der Planung.





## 5.7 Flächenentwicklung Manzen, Ursenwang und St. Gotthardt

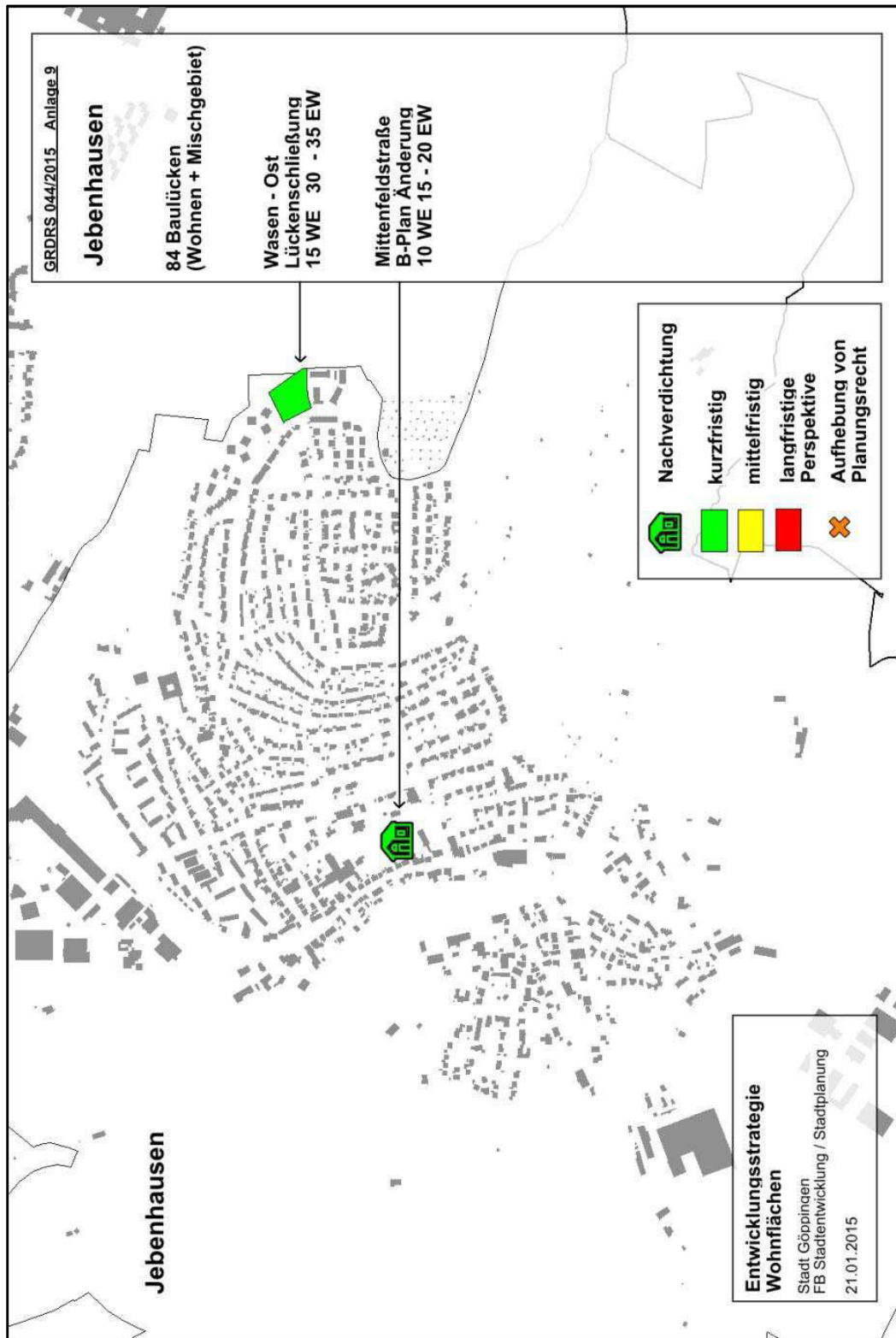
In St. Gotthardt und Ursenwang wird die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes angestrebt. Die Entwicklung des Gebiets „Wiesäcker“ wird geprüft.



Stand Januar 2015

## 5.8 Flächenentwicklung in Jebenhausen

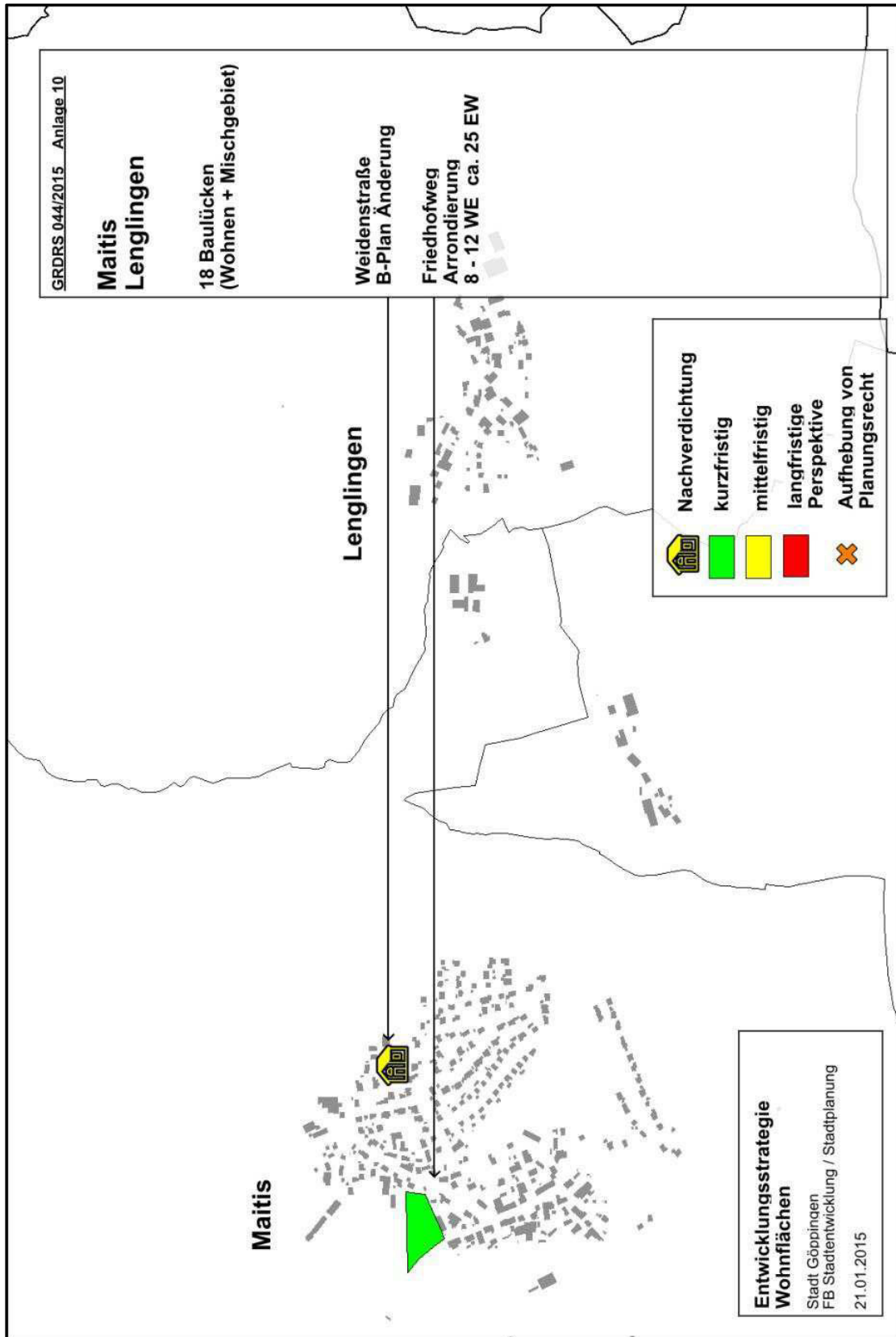
In Jebenhausen gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch Nachverdichtung, wie in der Mittenfeldstraße und die Schließung von Baulücken können neue Wohnflächen entwickelt werden.



Stand Januar 2015

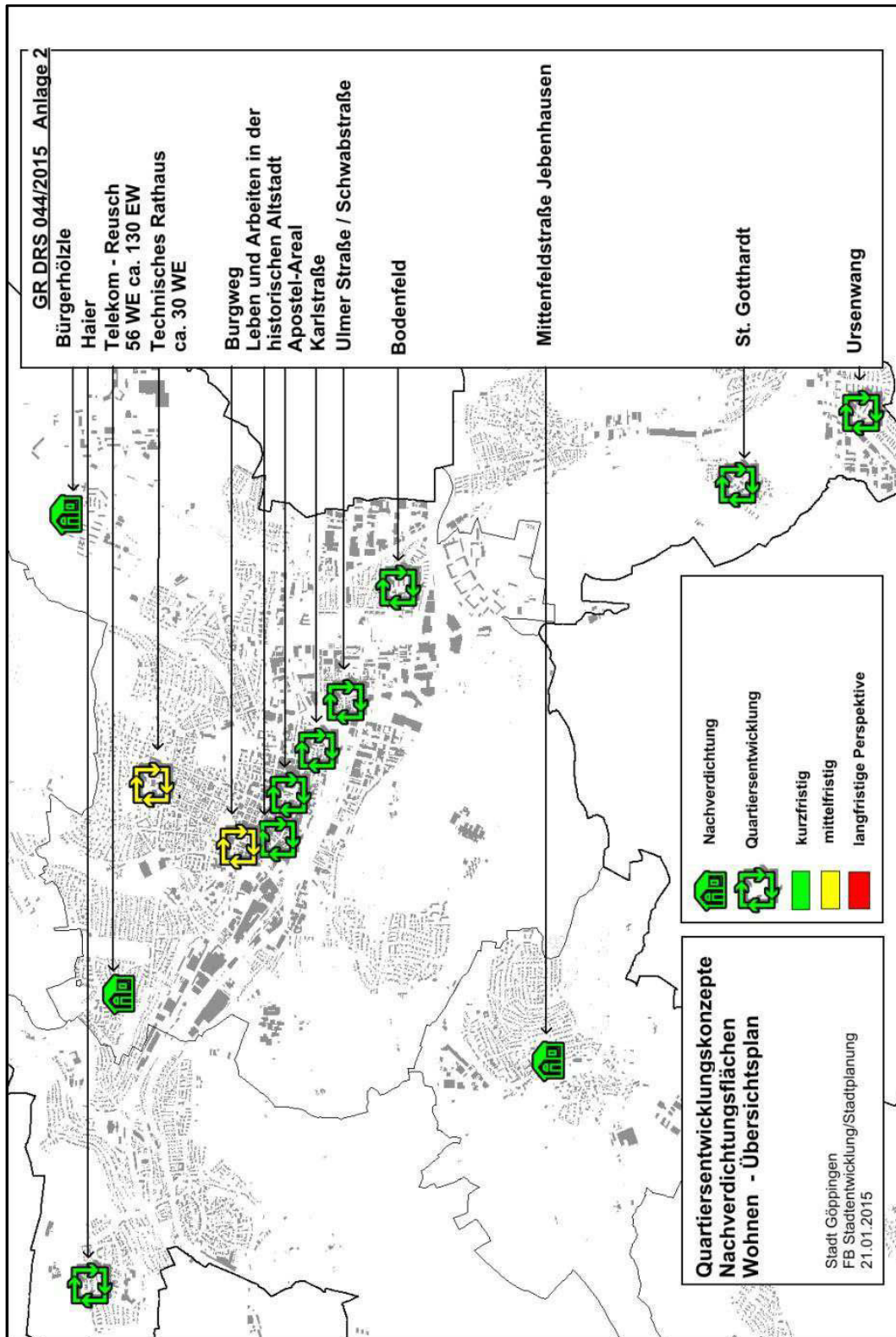
## 5.9 Flächenentwicklung in Maitis

Die Grafik stellt die Arrondierungsflächen in Maitis dar. Das mittelfristige Ziel in Maitis ist die Nachverdichtung.



## 5.10 Quartiersentwicklungskonzepte in der Gesamtstadt

Mehrere Quartiersentwicklungskonzepte und Nachverdichtungsflächen werden derzeit in der Stadt Göppingen erarbeitet. Alle haben das gemeinsame Ziel, innerstädtische Flächenpotentiale zu ermitteln und die Entwicklung dieser Flächen voran zu bringen.



Stand Januar 2015