

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept und Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept





# Gesamtörtliches Entwicklungskonzept und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Stetten am kalten Markt

## Auftraggeber:



Gemeinde Stetten am kalten Markt Bürgermeister Maik Lehn Schlosshof 1 72510 Stetten a. k. M.

Tel. +49 7573 9515-0

## Verfasser:

ΚE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Engelbergstraße 12

89077 Ulm

Tel. +49 731 602896-0 Fax +49 731 602896-28

www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:

**Dominic Kress** 

Matthias Weikert

Lunis Ait Atmane

Ulm, den 14.10.2024

# Inklusionsverweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

# Inhalt

Ausga	angslage	7
1.	Gesamtörtliches Entwicklungskonzept	9
1.1	Historischer Überblick	9
1.2	Übergeordnete Planungen	11
	Regional- und Landesplanung	11
	Flächennutzungsplan	13
	Landschaft und Schutzgebiete	15
	Landschaftlicher Rahmen	17
1.3	Stetten am kalten Markt als Wohnstandort	18
	Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose	19
	Wohnungsbauentwicklung und Wohnungsbedarf	25
	Wohnbauflächenpotenziale	29
1.4	Soziale Infrastruktur	34
	Bildung und Erziehung	41
	Senioren, Soziales, Gesundheit	43
	Kultur, Sport und Freizeit	43
	Tourismus und Naherholung	44
1.5	Stetten am kalten Markt als gewerblicher Standort	45
	Gewerbeflächenentwicklung	45
	Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	46
	Wirtschaft und Beschäftigung	47
1.6	Technische Infrastruktur	50
1.7	Energie, Umwelt und Klimaschutz	52
1.8	Gesamtörtliche Entwicklungsziele	55
2.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	57
2.1	Ausgangslage und städtebauliche Erneuerung	57
2.2	Zukünftiges Erneuerungsgebiet "Ortsmitte"	59
2.3	Bestandserhebung und Bestandsanalyse	62
	Gebäudenutzung	62
	Gebäudezustand	64
	Eigentumsverhältnisse	67
2.4	Fotodokumentation	69
2.5	Städtebauliche Missstände	75
2.6	Ziele der städtebaulichen Erneuerung	77
	Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet	77
	Potenziale Klimaschutz und -anpassung	79
	Abschätzung der Wohnraumpotenziale	84
	Neuordnungskonzept	86
	Maßnahmenplan	88
2.7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	90
3.	Bürgerbeteiligung	91

l itera	turverzeichnis 1	ი2
	Votum im Plenum zu GEK & ISEK	98
	Fragen zum ISEK	96
	Fragen zum GEK	94

# Abbildungen

Abbildung 1: Raumstrukturkarte Regionalplan, Stand 24.11.2023 (Fortschreibung)	. 11
Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan, Stand 24.11.2023 / Fortschreibur	ng12
Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit 2. Änderung vom 30.11.2023	. 14
Abbildung 4: Schutzgebiete	. 16
Abbildung 5: Luftbild der Landschaft um Stetten	. 17
Abbildung 6: Schmeietal	. 17
Abbildung 7: Rad- und Wanderwege	. 17
Abbildung 8: Wohnbebauung Hauptstraße	. 18
Abbildung 9: Wohnbebauung Jahnstraße	. 18
Abbildung 10: Wohnbebauung Mauritiusplatz	. 18
Abbildung 11: Wohnbebauung Schloßgartenstraße	. 18
Abbildung 12: Wohnbebauung Siedlungsstraße	. 18
Abbildung 13: Wohnbebauung Storzinger Straße	. 18
Abbildung 14: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2024	. 19
Abbildung 15: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich	. 19
Abbildung 16: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2022	. 20
Abbildung 17: Wanderungssaldo 1990 bis 2022	. 21
Abbildung 18: Fort- und Zuzüge in Stetten 2018 bis 2022	. 21
Abbildung 19: Bevölkerungsvorausrechnung	. 22
Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur 2020 bis 2040 – absolute Zahlen	. 24
Abbildung 21: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 bis 2022	. 25
Abbildung 22: Wohnungsbestand im Vergleich	. 25
Abbildung 23: Baufertigstellungen im Wohnungsbau	. 26
Abbildung 24: Belegungsdichte	. 27
Abbildung 25: Potenzial- und Reserveflächen im Hauptort Stetten	. 30
Abbildung 26: Potenzial- und Reserveflächen in den Ortsteilen	. 31
Abbildung 27: Öffentliche Einrichtungen im Hauptort Stetten	. 35
Abbildung 28: Öffentliche Einrichtungen in den Ortsteilen	. 36
Abbildung 29: Einfahrt zum Truppenübungsplatz Heuberg	. 37
Abbildung 30: Rathaus Stetten	. 37
Abbildung 31: Rettungszentrum Stetten	. 37
Abbildung 32: Schulzentrum Stetten	. 37
Abbildung 33: Rotkreuzmuseum Stetten	. 37
Abbildung 34: Alemannenhalle Stetten	. 37
Abbildung 35: Pflegeheim "Viertel4" Stetten	. 37
Abbildung 36: Vereinsgelände TC Stetten	. 37
Abbildung 37: Sportheim TSV Stetten	. 38
Abbildung 38: Heuberg Stadion	. 38
Abbildung 39: Hohenzollernhalle Frohnstetten	. 38
Abbildung 40: Feuerwehrgerätehaus Frohnstetten	. 38
Abbildung 41: Evangelische Gedächtniskirche	. 38

Abbildung 42: Kirche St. Mauritius Stetten	. 38
Abbildung 43: Friedhofskapelle Stetten	. 38
Abbildung 44: Drei-Tritten-Kapelle Stetten	. 38
Abbildung 45: St. Silvester Frohnstetten	. 39
Abbildung 46: Sebastianskapelle Frohnstetten	. 39
Abbildung 47: St. Zeno Storzingen	39
Abbildung 48: St. Eligius Kapelle Oberglashütte	39
Abbildung 49: St. Judas Thaddäus Kapelle Unterglashütte	39
Abbildung 50: Drei-König-Kapelle Nusplingen	39
Abbildung 51: Kath. Kindergarten Arche Noah Stetten	39
Abbildung 52: Evang. Kindergarten Regenbogen Stetten	39
Abbildung 53: Kath. Kindergarten St. Felix Frohnstetten	40
Abbildung 54: Gemeindehaus Weckenstein Storzingen	40
Abbildung 55: Sportplatz Storzingen	40
Abbildung 56: Feuerwehr Storzingen	40
Abbildung 57: Alpenblickhalle Glashütte	40
Abbildung 58: Feuerwehrgerätehaus Glashütte	40
Abbildung 59: Bundeswehrhallenbad Stetten	40
Abbildung 60: Schüler nach Schularten	42
Abbildung 61: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Zeitraum 2000 bis 2022	47
Abbildung 62: Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen 2010 bis 2022	47
Abbildung 63: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich	48
Abbildung 64: Pendleraufkommen	49
Abbildung 65: Mobilität	. 51
Abbildung 66: Untersuchungsgebiet "Ortsmitte" und Sanierungsgebiete "Ortskern/Hauptstraß	se" und
"Ortskern II"	. 58
Abbildung 67: Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte"	60
Abbildung 68: Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte" mit Luftbild	61
Abbildung 69: Erdgeschossnutzungen	63
Abbildung 70: Gebäudezustand	66
Abbildung 71: Eigentumsverhältnisse	68
Abbildung 72: Schlosshof 1/Rathaus Stetten	69
Abbildung 73: Schlosshof 3/Rettungszentrum (Gemeindesaal)	69
Abbildung 74: Hardtstraße 1/Amtshaus (Rotkreuzmuseum)	69
Abbildung 75: Hauptstraße 1/Volksbank	69
Abbildung 76: Lagerstraße 6/Norma	69
Abbildung 77: Lagerstraße 3/Markthalle	69
Abbildung 78: Lagerstraße 2/Metzgerei Becker	70
Abbildung 79: Hauptstraße 9/Gasthof zum Kreuz	70
Abbildung 80: Albstraße 3/Bistro Pizzeria Galerie	70
Abbildung 81: Schlosshof 2/Goreth-Haus	70
Abbildung 82: Brühlstraße 1	. 71
Abbildung 83: Hauptstraße 8/1	. 71

Abbildung 84: Hauptstraße 11	. 71
Abbildung 85: Hauptstraße 13-15	. 71
Abbildung 86: Jahnstraße 2	. 71
Abbildung 87: Lagerstraße 1	. 71
Abbildung 88: Mauritiusplatz 2	. 71
Abbildung 89: Mauritiusplatz 4-6.	. 71
Abbildung 90: Schäufeleweg 2-4	. 72
Abbildung 91: Schloßgartenstraße 12-14	. 72
Abbildung 92: Schloßgartenstraße 13	. 72
Abbildung 93: Schloßgartenstraße 16	. 72
Abbildung 94: Schloßgartenstraße 18	. 72
Abbildung 95: Siedlungsstraße 3	. 72
Abbildung 96: Storzinger Straße 2	. 72
Abbildung 97: Storzinger Straße 9	. 72
Abbildung 98: Storzinger Straße 13	. 73
Abbildung 99: Storzinger Straße 16	. 73
Abbildung 100: Jahnstraße	. 73
Abbildung 101: Mauritiusplatz	. 73
Abbildung 102: Lager-/Albstraße	. 73
Abbildung 103: Schäufeleweg	. 73
Abbildung 104: Schloßgartenstraße	
Abbildung 105: Siedlungsstraße	. 74
Abbildung 106: Storzinger Straße	. 74
Abbildung 107: Mängel und Konflikte	. 76
Abbildung 108: Potenziale Klimaschutz und -anpassung	. 83
Abbildung 109: Wohnraumpotenziale	. 85
Abbildung 110: Neuordnungskonzept	. 87
Abbildung 111: Maßnahmenplan	. 89
Abbildung 112: Einladung zur Bürgerwerkstatt	. 91
Abbildung 113: Diskussion in den Arbeitsgruppen	. 92
Abbildung 114: Zusammenfassung der Ergebnisse	. 93
Abbildung 115: Plangrundlage Frage 1 & 2	. 94
Abbildung 116: Plangrundlage Frage 3	. 96
Abbildung 117: Votum im Plenum zu Handlungsfeldern des GEK	
Abbildung 118: Votum im Planum zu Handlungsfeldern des ISEK	100

## Ausgangslage

Stetten am kalten Markt ist eine Gemeinde im baden-württembergischen Landkreis Sigmaringen, dieser bildet zusammen mit dem Bodenseekreis und dem Landkreis Ravensburg die Region Bodensee-Oberschwaben im Regierungsbezirk Tübingen. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Stetten und den Teilorten Nusplingen, Frohnstetten, Storzingen und Glashütte. Der Hauptort liegt etwa 11 km westlich der Kreisstadt Sigmaringen. Überregional ist Stetten mit dem Truppenübungsplatz Heuberg, dem Lager Heuberg und der Alb-Kaserne als größter Bundeswehrstandort Süddeutschlands bekannt.

Nördlich des Hauptortes Stetten liegt der Teilort Frohnstetten, der über die L 218 bzw. L 453 verkehrlich angebunden ist. Im Osten liegen Storzingen, angebunden über die L 218, sowie Nusplingen, angebunden über die Nusplinger Straße. Westlich des Hauptortes liegt der Ortsteil Glashütte, der ebenfalls über die L 218 erreicht werden kann. Im Hauptort finden sich die wesentlichen Nutzungen vor allem entlang der Lagerstraße/Hauptstraße und der Albstraße/Storzinger Straße. Dort befinden sich neben der Gemeindeverwaltung im Schloss auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Nutzungen.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden in Stetten am kalten Markt verschiedene städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen des Sanierungsgebiets Ortskern-Hauptstraße" wurden von 1988 bis 1999 verschiedene öffentliche Maßnahmen umgesetzt. Besonderes Augenmerk galt der Modernisierung und Neugestaltung des öffentlichen Raums, so wurden die Schwenninger Straße und die Hauptstraße neugestaltet und saniert, außerdem wurde eine Freiflächengestaltung des Mauritiusplatzes vorgenommen. Weitere öffentliche Maßnahmen waren die Modernisierung des Rathauses inklusive der Sanierung des Rathauskellers sowie der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde. Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte im Jahre 1998 ließ die Gemeinde 300 sogenannte "Franzosenwohnungen" abreißen. Darüber hinaus fand im Zuge der Sanierung die Modernisierung privater Bausubstanz, der Abriss nicht erhaltenswerter Gebäude und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums statt.

Das Sanierungsgebiet "Ortskern II Guldenberg" widmete sich im Folgenden vor allem der Modernisierung der Gebäude auf dem Schlosshof, der im Zentrum der Gemeinde gelegen ist und verschiedene öffentliche Nutzungen wie das Rathaus und das Rettungszentrum beherbergt. Die öffentlichen Maßnahmen wurden durch private Modernisierungs- und Abrissarbeiten ergänzt. Dennoch sind auch in naher Zukunft weitere Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung zu bewältigen und auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Gemeinde neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen erfordern hohe finanzielle Investitionen. Die Gemeinde wird diesen anstehenden Prozess nur mit Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung steuern und in der angestrebten Qualität durchführen können. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde den erfolgreichen Weg der städtebaulichen Erneuerung unbedingt wieder aufnehmen und im Jahr 2024 einen Förderantrag für das Gebiet "Ortsmitte" stellen.

Seit der Ausschreibung für das Programmjahr 2013 erwartet das zuständige Landesministerium (heute Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen) für die Programme der städtebaulichen Erneuerung ein "Gesamtörtliches Entwicklungskonzept" (GEK) und ein davon abgeleitetes "Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept" (ISEK) für das zukünftige Sanierungsgebiet.

Das "Gesamtörtliche Entwicklungskonzept" soll dabei insbesondere der Herleitung und Begründung des künftigen Sanierungsgebietes dienen. Durch die gesamtörtliche Betrachtung wird die Gemeinde Stetten am kalten Markt in die Lage versetzt, alle für die Antragstellung notwendigen Themenfelder in einen übergeordneten Rahmen zu setzen und die Ziele für das zukünftige Sanierungsgebiet hiervon abzuleiten.

In dem "Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept" (ISEK) liegt der Fokus auf dem geplanten Sanierungsgebiet "Ortsmitte". In dieser gebietsbezogenen Betrachtung wurden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet und ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Parallel dazu ist die Gemeinde Stetten am kalten Markt bemüht, die örtlichen Institutionen, Vereine und Unternehmen durch gezielte Fachförderprogramme zu unterstützen.

Im Rahmen der Erarbeitung dieser beiden Entwicklungskonzepte GEK und ISEK fand im Mai 2024 ein Bürgerworkshop statt, in dem die interessierten Teilnehmer über die beabsichtigte Förderantragstellung, die Ziele und Inhalte der beiden Entwicklungskonzepte sowie die Themen Städtebauförderung, Fördermittel und Sanierungsgebiet informiert wurden. In Arbeitsgruppen konnten die Teilnehmer Ihre Vorstellungen zur gesamtgemeindlichen Entwicklung und zum Untersuchungsgebiet einbringen. Diese Anregungen wurden der Verwaltung vorgestellt und in die in diesem Ergebnisbericht formulierten gesamtörtlichen Entwicklungsziele und Sanierungsziele eingearbeitet.

Zudem wurde allen Interessierten die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen der Vorstellung des finalen gesamtörtlichen und des finalen gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 14. Oktober 2024 und durch das Bereitstellen der Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde zu informieren.

Mit Hilfe dieser Informations- und Beteiligungsformate soll die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen in der Bürgerschaft erhöht und sichergestellt werden.

## 1. Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt liegt am nordwestlichen Rand des Landkreis Sigmaringen und gehört zur Region Bodensee-Oberschwaben. Die nächste größere Stadt ist die Kreisstadt Sigmaringen in etwa 11 Kilometer Entfernung.

Die Gemeinde Stetten hat etwa 4.900 Einwohner (Stand April 2024), die sich auf den Hauptort und die Teilorte Nusplingen, Frohnstetten, Storzingen und Glashütte verteilen. Die Größe der Gemarkung beträgt insgesamt 56,47 km² auf einer Höhenlage zwischen 640 und 866 Metern über NN. Überregional bekannt ist Stetten vor allem durch die Präsenz der Bundeswehr in Form des Truppenübungsplatz Heuberg, dem Lager Heuberg und der Alb-Kaserne.

## 1.1 Historischer Überblick

Stetten blickt auf eine lange und bewegte Geschichte zurück, Funde auf der heutigen Gemarkung belegen eine Besiedlung um 800 bis 600 vor Christus durch die Kelten. Erstmalig urkundlich erwähnt wurde die Gemeinde als "Stetten by Kaltenmark" im Jahre 799 n. Chr. als Besitz des Klosters Reichenau. Der Ort soll 799 von Graf Gerold, dem Bruder der Königin Hildegard und Schwager Karls des Großen, an das Kloster Reichenau geschenkt worden sein.

Im Hochmittelalter war Stetten anscheinend namengebender Sitz für ein Niederadelsgeschlecht (1261 Heinrich von Stetten). Die Dorfherrschaft gehörte 1283 den Grafen von Hohenberg. Von diesen gelangte sie 1343 an die von Jungingen, 1350 an die von Magenbuch und 1432 an die von Hausen, unter deren Herrschaft im 16. Jahrhundert das Schloss gebaut wurde, in dem sich heute das Rathaus befindet. 1648 gelangte Stetten an die von Stein zu Klingenstein, wurde aber einige Jahre später von den Gläubigern unter Sequester gestellt und schließlich vom Hauptgläubiger Österreich an sich gezogen, das sie 1682 an die Fugger abtrat. Von diesen gelangte der Ort 1735 an die Grafen Schenk von Castell, die ihn 1756 an Kloster Salem verkauften, von dem er 1803 an die Markgrafen von Baden fiel. Die Landeshoheit mit der Hochgerichtsbarkeit gehörte bis 1805 als Bestandteil der oberen Grafschaft Hohenberg zu Österreich, wurde dann württembergisch und ab 1810 badisch. Die Gemeinde gehörte ab 1813 zum Bezirksamt Meßkirch, ab 1824 zum Amt Pfullendorf, von 1826 bis 1849 zum Amt Stetten am kalten Markt, 1849 zum Amt Meßkirch und 1936 zum Amt (1939 Landkreis) Stockach. 1912 wurde der Nordwestteil der Gemarkung zum Truppenübungsplatz gezogen.

In den Gebäuden eines früheren "Großkinderheimes" nahe dem Lager Heuberg auf dem Areal des Truppenübungsplatzes wurde eines der ersten Konzentrationslager der Nationalsozialisten in Deutschland eingerichtet. Es existierte von März bis Dezember 1933. Etwa 15.000 Gegner des Nationalsozialismus wurden dort festgehalten, so z. B. der spätere erste Nachkriegsvorsitzende der SPD Kurt Schumacher sowie der Initiator der Auschwitzprozesse Fritz Bauer. Im Zweiten Weltkrieg wurde der Heuberg Ausbildungslager für die bisher als "wehrunwürdig" geltenden politischen Gegner des Regimes bzw. Kriminelle, die dort in der "Bewährungseinheit" genannten Strafdivision 999 für den Kriegseinsatz in Sondereinheiten ausgebildet wurden, die den Rückzug regulärer Wehrmachtstruppenteile unter einkalkulierter eigener Vernichtung decken sollten. Allein 39 solcher "Bewährungssoldaten" wurden innerhalb eines Jahres auf dem Heuberg ermordet. Seit 1983 erinnert

ein von der SPD Baden-Württemberg errichtetes Mahnmal des Bildhauers Reinhard Bombsch bei der Drei-Tritten-Kapelle an die NS-Opfer des Heubergs. Auf dem Russenfriedhof wird seit 1986 auch der Opfer der Strafdivision 999 mit einem Gedenkstein gedacht. An eine unbekannte Zahl umgekommener sowjetischer Kriegsgefangener eines Kriegsgefangenenlagers, das ebenfalls auf dem Areal bestand, erinnert ein Gedenkstein mit einer eher verschleiernden Inschrift. 1966 wurde der Bundeswehrstandort Stetten am kalten Markt um die Alb-Kaserne erweitert. Gemeinsam mit dem älteren Lager Heuberg bilden die beiden Kasernen heute den größten Bundeswehrstandort Süddeutschlands.

Nusplingen wurde bereits zum 1. April 1936 durch die Nationalsozialisten zwangseingemeindet, Storzingen kam am 1. Januar 1972 auf eigenen Wunsch hinzu. Die heutige Gemeinde wurde am 1. Januar 1975 durch die Vereinigung der Gemeinden Stetten am kalten Markt, Glashütte (Baden) und Frohnstetten neu gebildet. Mit Inkrafttreten der Kreisreform des Landes Baden-Württemberg wurde zum 1. Januar 1973 der badische Landkreis Stockach aufgelöst, Stetten wurde dem Landkreis Sigmaringen zugeordnet.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

## Regional- und Landesplanung

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist die Gemeinde Stetten am kalten Markt als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde liegt nicht an einer Landes- oder regionalen Entwicklungsachse und gehört zur Raumkategorie des ländlichen Raums im engeren Sinne.

Stetten liegt etwa 11 km westlich des Mittelzentrums Sigmaringen, das nächstgelegene Oberzentrum ist das Mehrfachoberzentrum Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten in etwa 55 km Entfernung in südöstlicher Richtung. In der Umgebung befinden sich die Unterzentren Meßkirch und Gammertingen. In etwa 10 km Entfernung liegt außerdem das Mittelzentrum Albstadt-Ebingen (Region Neckar-Alb).

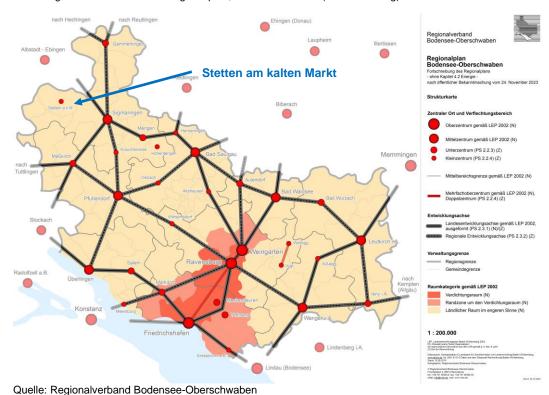
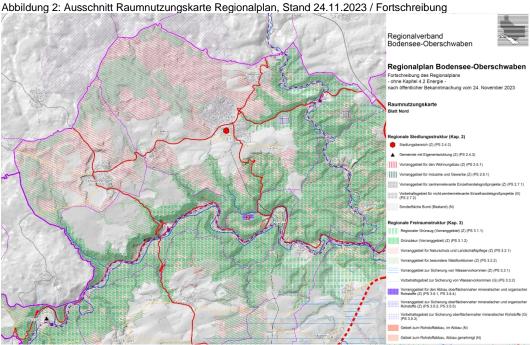


Abbildung 1: Raumstrukturkarte Regionalplan, Stand 24.11.2023 (Fortschreibung)

Die Raumnutzungskarte der Region Bodensee-Oberschwaben trifft verschiedene Aussagen zum Umweltschutz sowie zur militärischen Nutzung auf der Gemarkung der Gemeinde Stetten am kalten Markt. Das gesamte Gebiet der Bundeswehr im Westen der Gemarkung ist als Sonderfläche des Bundes gekennzeichnet. Darüber hinaus gilt das Gebiet als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen. Diese Vorranggebiete finden sich auch im Süden und Osten der Gemarkung und werden dort um regionale Grünzüge (Vorranggebiet) ergänzt. Im Osten der Gemarkung, nahe dem Ortsteil Nusplingen, sind außerdem ein Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher mineralischer und organischer Rohstoffe ausgewiesen.

Erkennbar anhand der Raumnutzungskarte ist, dass Entwicklungsflächen der Gemeinde Stetten am kalten Markt aufgrund der geologischen und naturschutzrelevanten Gegebenheiten sowie der großflächigen militärischen Nutzung nur noch sehr eingeschränkt im Bereich der Ortsränder vorhanden sind.

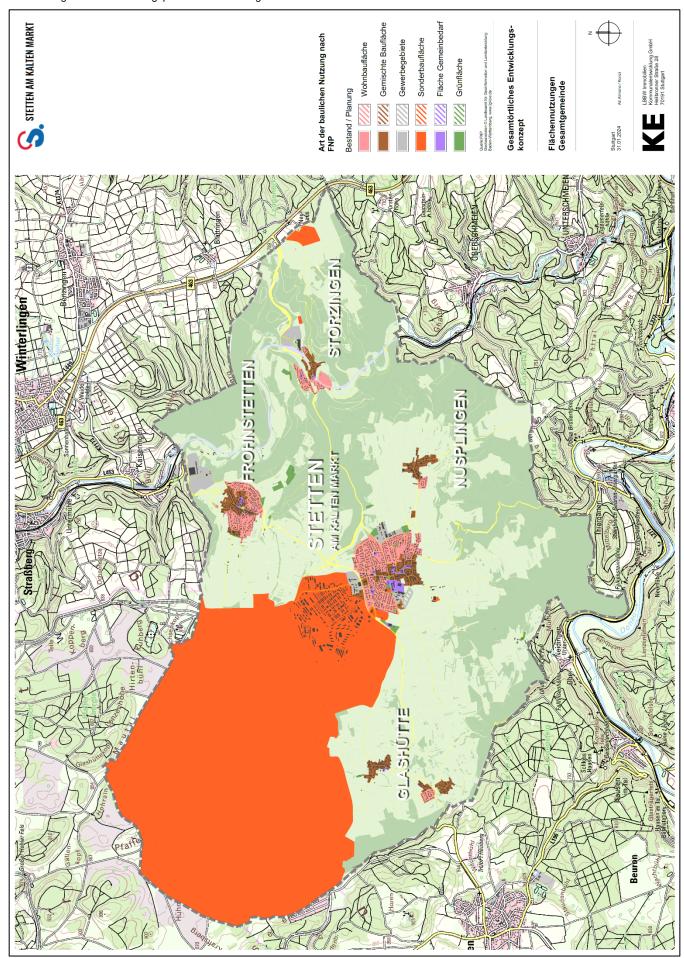


Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023

## Flächennutzungsplan

Zusammen mit der Gemeinde Schwenningen bildet Stetten am kalten Markt eine Verwaltungsgemeinschaft im Bereich des Flächennutzungsplans (FNP). Der FNP mit Zieljahr 2023 wurde durch Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 16.04.2019 geändert. Aktuell gibt es zwei rechtskräftige Änderungen des FNP, in Kraft getreten am 06.09.2019 und 30.11.2023.

Die durch den Flächennutzungsplan als Instrument der Bauleitplanung vorgegebenen Flächennutzungen sind im folgenden Plan enthalten und bilden die Grundlage für die in diesem Bericht folgenden Pläne zur räumlichen Entwicklung von Stetten am kalten Markt und seinen Teilorten.



Quelle: eigene Darstellung KE nach FNP

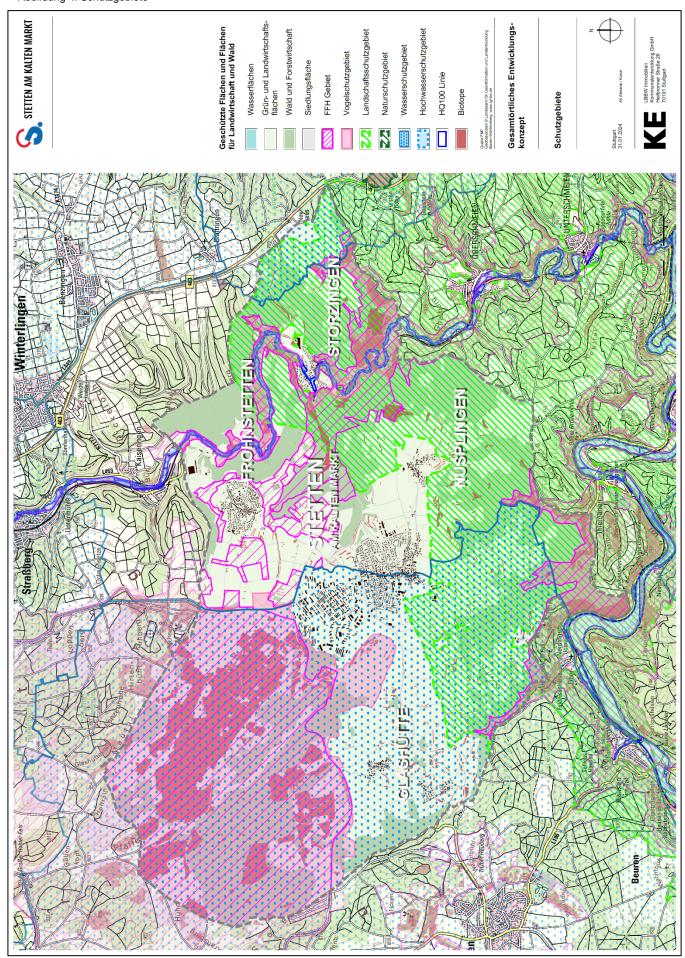
## Landschaft und Schutzgebiete

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt erstreckt sich über eine Fläche von 56,47 km² und liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Sigmaringen, an der Grenze zum Zollernalbkreis.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb am Großen Heuberg zwischen dem Donau- und dem Schmeiental. Vom schlingenreichen Schmeiental greifen steile Nebentälchen weit in die Hochfläche hinein. Naturräumlich gehört das Gebiet im Westen überwiegend zum Bereich der Hohen Schwabenalb, während der kleinere südöstliche Teil der übergreifenden Einheit von Baaralb und Oberem Donautal zuzuordnen ist. Die Gemeinde liegt im Naturpark Obere Donau.

Der höchste Punkt liegt auf 866 m, der tiefste Punkt auf 640 m. Im Süden sind bewaldete Steilabfälle zum Donautal beziehungsweise zu dessen schluchtartigen Seitentälchen eingekerbt. Ähnlichen Charakter hat der Ostteil des Gebiets zu beiden Seiten des schlingenreichen Schmeientals, von dem aus ebenfalls steile Nebentälchen weit in die Hochfläche hinaufgreifen. Diese selbst wird von Norden nach Südwesten diagonal gequert von der Strandlinie des letzten Tertiärmeeres. Nordwestlich der Klifflinie findet sich belebteres Relief und auch mehr Wald. Den Gesteinsuntergrund bilden vor allem Massenkalke des Oberen Weißjura. Darüber gibt es sporadisch jüngere Sedimente, besonders auch Juranagelfluh. Etwas tiefgründigere Böden sind auf der Hochfläche nur in Geländemulden und Trockentälern zu finden.

Nr.	Gebiet	Schutzgebietstyp	Kurzbezeichnung
Schutzgeb	iet		
1	Obere Donau	Naturpark	NP
2	Donau- und Schmeiental	Landschaftsschutzgebiet	LSG
3	Schmeietal	FFH-Gebiet	FFH
4	Truppenübungsplatz Heuberg	FFH-Gebiet	FFH
5	Oberes Donautal zwischen Beuron und Sigmaringen	FFH-Gebiet	FFH
6	Südwestalb und Oberes Donautal	Vogelschutzgebiet	SPA
7	Ritterhöhle	Naturdenkmal, flächenhaft	FND
8	Klarahöhle (hohler Felsen)	Naturdenkmal, flächenhaft	FND
Wasserschutzgebiet			
1	Heuberg	Wasserschutzgebiet	WSG



Quelle: eigene Darstellung mit Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, lubw

## Landschaftlicher Rahmen

Abbildung 5: Luftbild der Landschaft um Stetten



Abbildung 6: Schmeietal



Abbildung 7: Rad- und Wanderwege



Quelle: Fotos Homepage der Gemeinde

## 1.3 Stetten am kalten Markt als Wohnstandort

Abbildung 8: Wohnbebauung Hauptstraße



Abbildung 10: Wohnbebauung Mauritiusplatz



Abbildung 9: Wohnbebauung Jahnstraße

Abbildung 11: Wohnbebauung Schloßgartenstraße



Abbildung 12: Wohnbebauung Siedlungsstraße



Abbildung 13: Wohnbebauung Storzinger Straße



Quelle: Fotos KE



## Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose

Die Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamts verzeichnen für die Gemeinde Stetten am kalten Markt 4.909 Einwohner zum 30.04.2024.

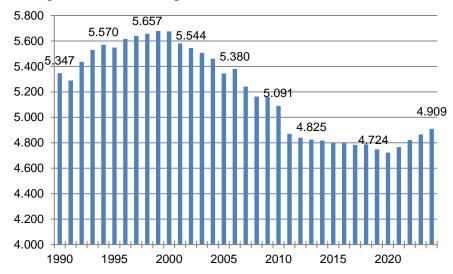


Abbildung 14: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2024

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Betrachtungszeitraum von 1990 bis ins Jahr 2024 sank die Einwohnerzahl von 5.347 Einwohnern auf den heutigen Stand von 4.909 Einwohnern. Während zwischen 1990 und 1999 ein Anstieg auf 5.678 Einwohner stattfand, ging die Einwohnerzahl ab dem Abzug der französischen Streitkräfte im Jahr 1999/2000 stark zurück. Nach dem langanhaltenden Rückgang der Einwohnerzahl profitierte die Gemeinde ab 2012 von der Bundeswehrreform, was gemeinsam mit dem aufkommenden Bauboom zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl führte. Nach einem vorübergehenden Tiefstand von 4.724 Einwohner im Jahr 2020, der auch auf die Schließung des Pflegeheims AMEOS zurückzuführen ist, steigt die Einwohnerzahl seitdem wieder an.

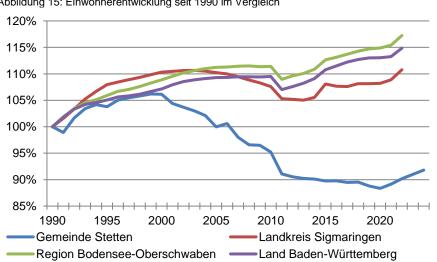


Abbildung 15: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Vergleich zum Land Baden-Württemberg, dem Landkreis Sigmaringen und der Region Bodensee-Oberschwaben ist Stetten über den Betrachtungszeitraum von einer deutlich negativen Einwohnerentwicklung betroffen. Während die Gemeinde in den 1990er-Jahren noch ähnliche Zuwachszahlen an Bevölkerung verzeichnen konnte wie die Vergleichsräume, geht die Entwicklung seitdem auseinander. Mit Werten von etwa 111 % (Landkreis Sigmaringen), etwa 115 % (Land Baden-Württemberg) und etwa 117 % (Region Bodensee-Oberschwaben) für das Jahr 2022 weisen alle drei Vergleichsräume in den letzten gut drei Jahrzehnten (Jahr 1990=100 %) ein deutlich positives Bevölkerungswachstum auf, während die Gemeinde Stetten im gleichen Zeitraum etwa 10 % ihrer Bevölkerung verloren hat.

In allen Vergleichsräumen ist im Jahr 2011 ein Rückgang der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was auf die Korrekturen der statistischen Bevölkerungszahlen auf der Grundlage des Zensus 2010/2011 zurückzuführen ist.

## Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz aus Geburten- und Sterbefällen, natürliches Saldo) sowie den Wanderungsbewegungen (Differenz aus Fort- und Zuzügen, Wanderungssaldo) innerhalb der Gemeindegrenzen.

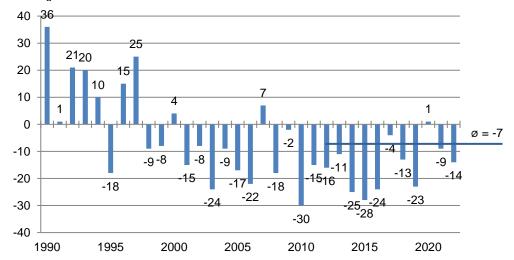


Abbildung 16: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Betrachtungszeitraum beträgt der durchschnittliche natürliche Saldo in Stetten jährlich -7 Personen.

#### Wanderungssaldo

Der Verlauf des Wanderungssaldos weist innerhalb des Betrachtungszeitraums ab 1990 einen relativ ausgeglichenen Verlauf auf. Im Mittel gewann Stetten in den vergangenen Jahren im Durchschnitt 2 Personen pro Jahr durch Wanderungsbewegungen hinzu.

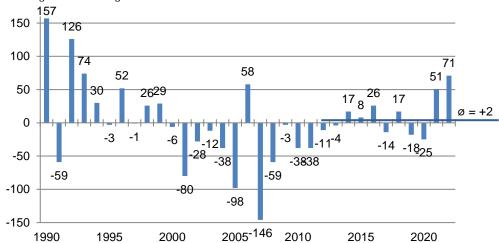


Abbildung 17: Wanderungssaldo 1990 bis 2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

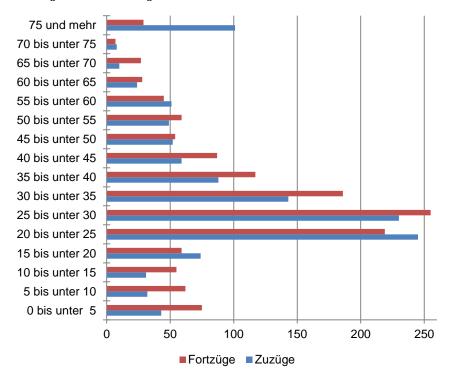


Abbildung 18: Fort- und Zuzüge in Stetten 2018 bis 2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen für die Jahre 2018 bis 2022 sind in fast allen Altersklassen mehr Fort- als Zuzüge zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere die Altersklassen der 0- bis 15-Jährigen, bei denen starke Abwanderungsverluste erkennbar sind. Gleiches gilt für die Altersgruppen der 25- bis 45-Jährigen, auch hier überwiegen die Fortzüge deutlich.

Wanderungsgewinne werden lediglich bei den 15- bis 25-Jährigen sowie vor allem bei der Altersgruppe über 75 Jahre erzielt. Während der Zuzug bei den jungen Altersgruppen größtenteils durch die in der Gemeinde angesiedelte Albkaserne der Bundeswehr verursacht wird, deutet die hohe Anzahl an Fortzügen der 0- bis 15-Jährigen sowie der 25- bis 45-Jährigen auf eine fehlende Attraktivität für junge Familien sowie eine mangelnde Arbeitsplatzdichte hin.

#### Einwohnerprognose

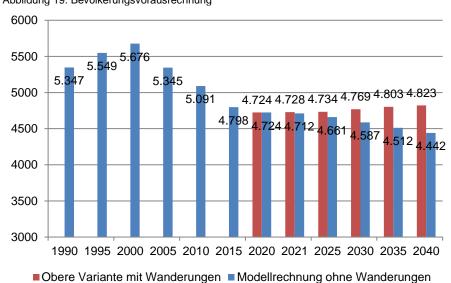


Abbildung 19: Bevölkerungsvorausrechnung

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sind eine Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre mit Stützzeitraum 2017 bis 2020. Als Grundlage dienen durch das Statistische Landesamt getroffene Annahmen zu Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung sowie zu Wanderungsbewegungen.

Die Vorausrechnung für Stetten schreibt die Wanderungsverhältnisse des Stützzeitraumes der Jahre 2017 und 2020 fort. Wachstumsrestriktionen, beispielsweise eine künftige Flächenknappheit, sind darin nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zu den Geburten und zur Lebenserwartung werden teilweise längere Stützzeiträume berücksichtigt. Bei der Berechnung werden Gebiete mit ähnlicher Struktur und Entwicklungsperspektive zusammengefasst. So gibt es Stadtkreise, Oberzentren und sonstige größere Hochschulstandorte. Für die restlichen Gemeinden wird ein Clusterungsverfahren eingesetzt, das auf verschiedenen Indikatoren beruht (Familienhausanteil, Erreichbarkeit, sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, Pflegeplatzdichte).

Die Modellrechnung (blaue Säulenlinie der vorangegangenen Abbildung) stellt die Vorausberechnung ohne Wanderungsbewegungen dar. Sie zeigt, wie sich die Zahlen unter der theoretischen Bedingung fehlender Außenbeziehungen entwickeln würden. Grundlage hierfür sind dieselben Annahmen wie bei der Berechnung mit Wanderungen.

Bei der Geburtenrate wird angenommen, dass die Pandemie nur bedingt Einfluss haben wird. Ab dem Jahr 2023 wurde somit die durchschnittliche Fruchtbarkeitsziffer der Jahre 2017 bis 2019 herangezogen und für den restlichen Vorausberechnungszeitraum unterstellt (1,56 Kinder je Frau).

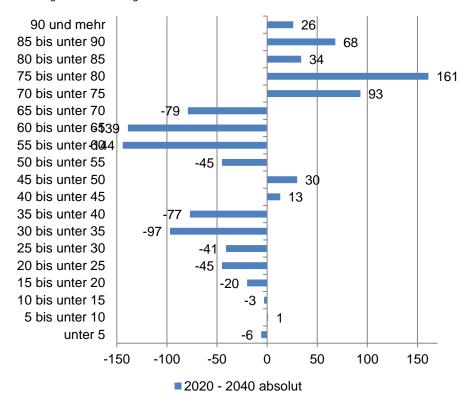
Zudem wurde angenommen, dass sich der künftige Anstieg der Lebenserwartung im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten etwas abschwächt. Bis 2040 geht man demnach von einem Anstieg der Lebenserwartung bei Männern um ca. 1,3 Jahre und bei Frauen um ca. 1,1 Jahren aus.

Weiterer Einflussfaktor sind die aktuellen Wanderungsbewegungen. Bei der Oberen Variante wurde angenommen, dass die Wanderungsbewegungen deutlich schneller zunehmen werden. Hintergrund sind die angenommenen guten wirtschaftlichen Entwicklungen in Baden-Württemberg. In Anbetracht des Kriegs in der Ukraine und vor dem Hintergrund weiterer geopolitischer Spannungen sind die Annahmen über die Wanderungen mit besonderer Unsicherheit behaftet. Die Fluchtbewegungen und die damit verbundenen "unfreiwilligen" Wanderungen stellen die Vorausrechnung vor besondere Herausforderungen.

Im Szenario der Oberen Variante (rote Säulenlinie der vorangegangenen Abbildung) soll die Einwohnerzahl in Stetten bis 2040 mit 4.823 Einwohnern nahezu unverändert bleiben und in der Modellrechnung ohne Wanderungen auf 4.442 Einwohner fallen. Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist vor allem die demografische Entwicklung ein wichtiger Parameter für eine ganzheitliche und bedarfsgerechte Gemeindeentwicklungsplanung.

#### **Demografische Entwicklung**

Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur 2020 bis 2040 – absolute Zahlen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der demografische Wandel in Deutschland ist unter anderem gekennzeichnet durch eine negative Bilanz aus Geburten- und Sterberate, eine zunehmend höhere Lebenserwartung sowie leichte Wanderungsgewinne. Dies führt zu einer sich zunehmend verändernden Altersstruktur.

Auch in Stetten ist von einer Verschiebung der Altersproportionen auszugehen. Die Altersgruppen mit 70 und mehr Jahren werden im Bertrachtungszeitraum deutlich zunehmen. Der Anteil der über 70-Jährigen wird von rund 16 % im Jahr 2020 auf ca. 21 % im Jahr 2040 steigen. Gleichzeitig leiden alle anderen Altersgruppen unter einem Schwund an Personen. Lediglich die Altersgruppen der 40-bis 50-Jährigen stellt mit einer leicht positiven Entwicklung eine Ausnahme dar.

## Wohnungsbauentwicklung und Wohnungsbedarf

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen zeigt sich in Stetten seit 1990 eine annähernd kontinuierliche und leicht steigende Entwicklung des Wohnungsbestands. Eine Ausnahme bildet ein starker Anstieg der Wohnungsbestände im Jahr 1997, gefolgt von einer unmittelbar danach auftretenden Abnahme, was auf den Abzug der französischen Streikräfte ab dem Jahr 1999 zurückzuführen ist.

## Wohnungs- und Wohngebäudebestand

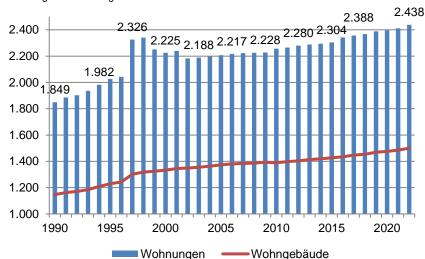


Abbildung 21: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 bis 2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Jahr 2022 gibt es 1.500 Wohngebäude mit 2.438 Wohnungen in Stetten. Wie die vorangegangene Abbildung verdeutlicht, hat die Zahl der Wohnungen zusammen mit den Wohngebäuden weitestgehend parallel zugenommen.

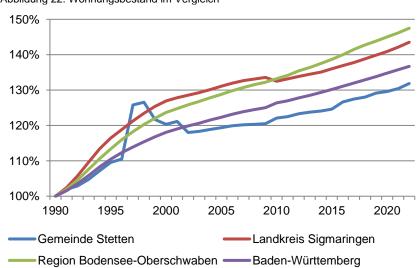


Abbildung 22: Wohnungsbestand im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Stetten entspricht einer relativen Zunahme des Wohnungsbestands um etwa 32 % gegenüber dem Ausgangsjahr 1990. Der vorangegangenen Abbildung ist zu entnehmen, dass diese Entwicklung unter der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Landkreis Sigmaringen (44 %), in der Region Bodensee-Oberschwaben (47 %) sowie der des Landes Baden-Württemberg (37 %) liegt.

#### Baufertigstellungen

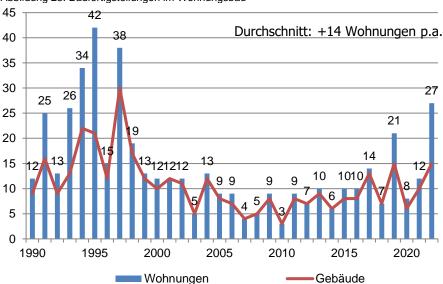


Abbildung 23: Baufertigstellungen im Wohnungsbau

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Baufertigstellungen seit Beginn des Betrachtungszeitraums zeichnen ein Bild mit hohen Schwankungen. Während insbesondere in den 1990er-Jahren eine hohe Intensität in der Bautätigkeit zu erkennen ist, stagniert diese seit Beginn der 2000er-Jahre auf relativ niedrigem Niveau. Erst in den letzten Jahren ist wieder ein leichter Anstieg bei den Baufertigstellungen zu verzeichnen. Über den Untersuchungszeitraum gesehen ergibt sich im Mittel ein Wert von 14 Wohnungsfertigstellungen und 11 Baufertigstellungen pro Jahr.

## Belegungsdichte

Der Wandel in den Gesellschaftsstrukturen, der sich unter anderem in veränderten Haushaltszusammensetzungen und Haushaltsgrößen sowie in einem veränderten Wohnraumbedarf pro Person (in Folge von erhöhtem pro Kopf Bedarf) äußert, ist in der Abnahme der Belegungsdichte je Wohnung ablesbar.

2,9 2,7 2.5 2.3 2,1 1.9 1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020 -Gemeinde Stetten Baden-Württemberg Landkreis Sigmaringen Region Bodensee-Oberschwaben

Abbildung 24: Belegungsdichte

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Lag die Belegungsdichte in Baden-Württemberg im Jahr 1990 noch bei 2,46 Personen pro Wohnung, waren es 2022 nur noch rund 2,07 Personen pro Wohnung.

In Stetten lag die Belegungsdichte im Jahr 1990 mit 2,89 Personen pro Wohnung verhältnismäßig hoch. Die Belegungsdichte nahm seitdem jedoch stark ab, sodass sie im Jahr 2022 nur noch bei 1,98 Personen pro Wohnung liegt – ein deutlich geringerer Wert als in den Vergleichsräumen.

#### Wohnungsbedarf

Zur Steuerung einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung und Wohnstandortentwicklung gilt es den Bedarf an neuen Wohnungen zu ermitteln.

Die Prognose des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich an den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren des Ministeriums für Verkehr. Ergänzend wurden regionale Besonderheiten und weitere Annahmen auf Basis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in der Berechnung berücksichtigt. Zieljahr für die Prognose ist das Jahr 2040.

Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose 2040

Gemeinde Stetten am kalten Markt	Hauptvariante
Ausgangsjahr	2022
Zieljahr	2040
Einwohner (Ausgangsjahr)	4.748
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	4.442
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	4.823
Wohnungsbestand (Ausgangsjahr)	2.438

Belegungsdichte (Ausgangsjahr)	1,98
Belegungsdichte (Zieljahr)*	1,87

<sup>\*</sup> Für den Rückgang der Belegungsdichte wird der Durchschnittswert 0,3% für das Land Baden-Württemberg angenommen.

Tabelle 2: Berechnung Wohnungsbedarf (2040)

Berechnung Wohnungsbedarf (2040)	Obere Variante
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung	-155
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte	101
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	204
Neubedarf an Wohnungen mit Wanderungen bis 2040	150

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf zeigen, dass unter der Voraussetzung von Wanderungsgewinnen (Obere Variante) gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zwischen 2022 und 2040 mit einem Bedarf von rund **150** zusätzlichen Wohnungen bis ins Jahr 2040 zu rechnen ist.

Der Berechnung des Wohnungsbedarfs liegt die Einwohnervorausrechnung des Statistischen Landesamts zu Grunde. Der erhöhte Bedarf von Geflüchteten ist in den oben getroffenen Annahmen zum Neubedarf an Wohnungen nicht enthalten, so dass in den kommenden Jahren auch ein höherer Bedarf abgerufen werden könnte. In den politischen Entscheidungen zur zukünftigen Wohnungspolitik spielt die Unsicherheit in der Frage des Familiennachzugs ebenso eine wichtige Rolle.

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 24.11.2023 als Kleinzentrum ausgewiesen. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen ist daher bei allen Neubebauungen eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar einzuhalten. In Abhängigkeit von der aktuellen Belegungsdichte in Stetten ergibt sich somit ein Wert von rund 25 Wohneinheiten pro Hektar.

Hochgerechnet bedeutet das einen Flächenbedarf von **6,0 ha**, die als Wohnbauflächen in diesem Zeitraum zur Verfügung gestellt werden bzw. zusätzlich geschaffen werden müssten.

## Wohnbauflächenpotenziale

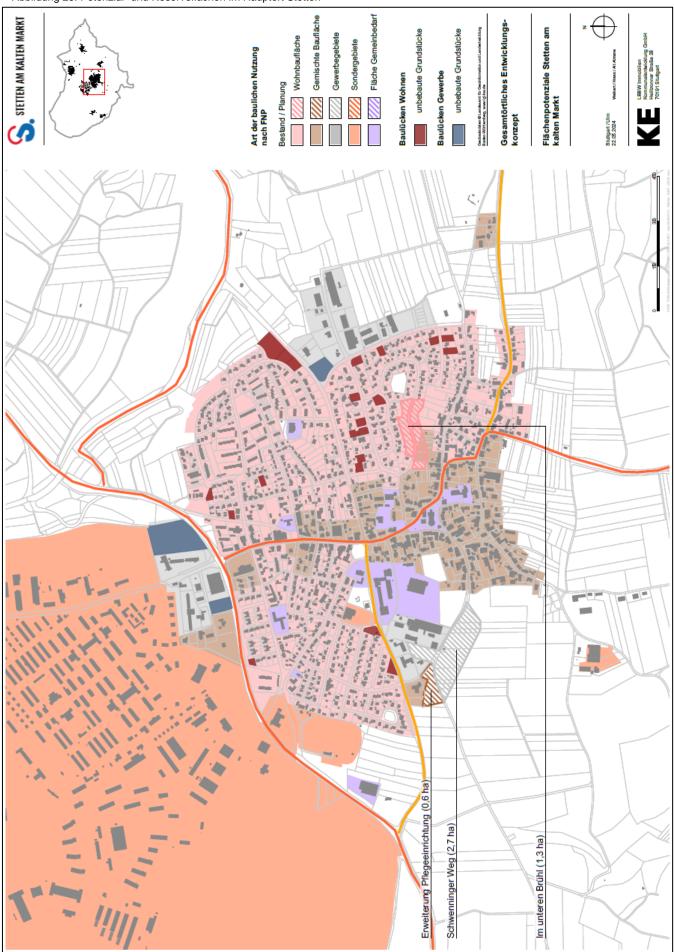
In Stetten am kalten Markt stehen gemäß dem Flächennutzungsplan 2023 (FNP) keine Wohnbauflächen im Außenbereich zur Verfügung. Das als geplante Mischbaufläche am südwestlichen Rand der Gemeinde ausgewiesene Areal ist mit 0,6 Hektar flächenmäßig sehr gering und lässt damit keine umfangreiche Entwicklung von Wohnraum zu, es ist für die Erweiterung der bestehenden Pflegeeinrichtung "Viertel4" vorgesehen. Dies trifft auch auf die geplante Mischbaufläche im Ortsteil Frohnstetten zu, die im FNP mit einer Fläche von 0,3 Hektar angegeben ist. Diese ist bereits teilweise bebaut, lediglich ein Baufeld steht noch zur Verfügung.

Im Rahmen von bauleitplanerischen Verfahren war die Gemeinde jedoch in der Lage, in den vergangenen Jahren einige Flächen für eine künftige Entwicklung von Wohnungsbau verfügbar zu machen. Dies betrifft das innerstädtische, im Kernort Stetten gelegene Gebiet "Im unteren Brühl" mit etwa 1,3 ha, zwei Grundstücke am "Hegeweg" in Storzingen mit zusammen 0,2 ha sowie zwei Flächen im Ortsteil Glashütte – die Fläche "Obere Dorfstraße" mit 0,2 ha und das Gebiet "Oberöschle III" mit 1.1 ha.

Die aktuell für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen bewegen sich auch damit weiterhin auf einem geringen Niveau. Im Innenbereich des Hauptortes und in den Teilorten gibt es jedoch ein großes Potenzial durch Baulücken, das für den Wohnungsbau genutzt werden kann.

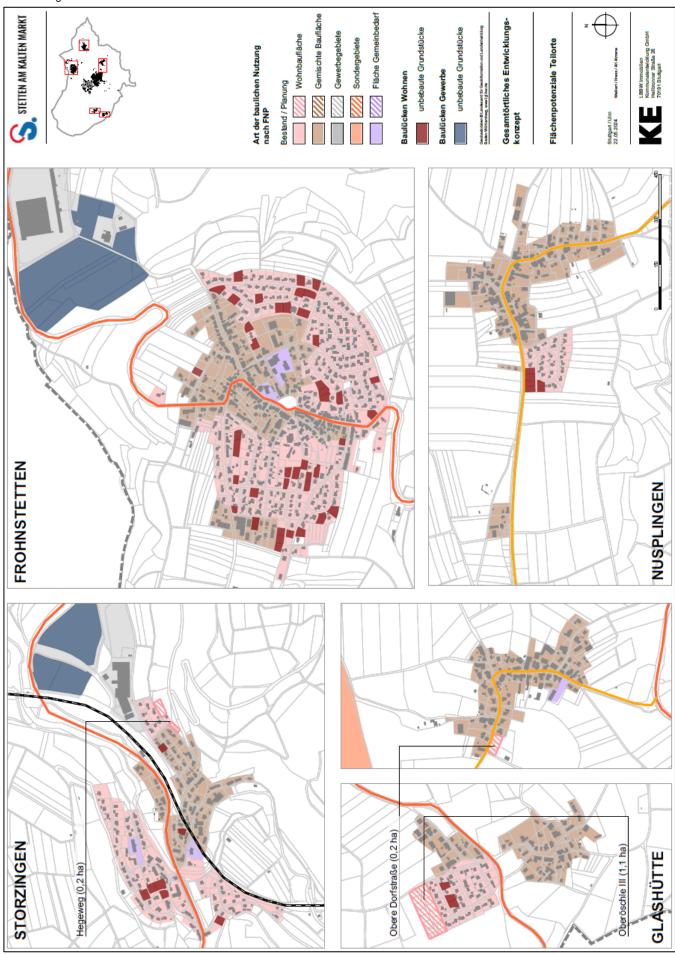
Flächenpotenziale für Gewerbe sind ebenfalls nur in geringem Umfang vorhanden. Lediglich am südwestlichen Ortsrand, angrenzend an die geplante Mischbaufläche, gibt es eine geplante Gewerbefläche mit einer Größe von etwa 2,7 Hektar.

Abbildung 25: Potenzial- und Reserveflächen im Hauptort Stetten



Quelle: eigene Darstellung KE nach FNP

Abbildung 26: Potenzial- und Reserveflächen in den Ortsteilen



Quelle: eigene Darstellung KE nach FNP

Der im vorangegangenen Kapitel ermittelten Wohnungs- und Flächenbedarfsprognose wird nun den in Stetten tatsächlich vorhandenen Wohnbauflächenpotentialen gegenübergestellt. Dazu werden die laut Flächennutzungsplan 2023 theoretisch noch vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale aufgestellt (Spalte 2) und im Anschluss auf die tatsächlich noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten in rechtskräftiges Bauland hin geprüft (Spalte 3). Bei Mischbauflächen wird die ausgewiesene FNP-Fläche pauschal zu 50% für die Wohnnutzung angesetzt.

Diese Zusammenstellung basiert auf der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie des Geoportals und den Angaben der Kommune zur aktuell rechtskräftigen Bebauungsplansituation.

Tabelle 3: Analyse der Potentialflächen laut Flächennutzungsplan 2023

Bezeichnung	FIRE FIRE FIRE FIRE FIRE FIRE FIRE FIRE	Flächenanalyse 2024
WOHNBAUFLÄCHEN		
Stetten am kalten Markt		
Im unteren Brühl	0,0 ha	1,3 ha
Storzingen		
Hegeweg	0,0 ha	0,2 ha
Glashütte		
Obere Dorfstraße	0,0 ha	0,2 ha
Oberöschle III	0,0 ha	1,1 ha
SUMME WOHNBAUFLÄCHEN	0,0 ha	2,8 ha
MISCHBAUFLÄCHEN (50%)		
Stetten am kalten Markt		
Erweiterung Pflegeeinrichtung	0,3 ha (50% von 0,6 ha)	0,3 ha (50% von 0,6 ha)
Frohnstetten		
Gemischte Baufläche	0,15 ha (50% von 0,3 ha)	0,0 ha
SUMME MISCHBAUFLÄCHEN	0,45 ha	0,3 ha
WOHNBAUFLÄCHENAUFSTELLUNG	<u>0,45 ha</u>	<u>3,1 ha</u>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Flächennutzungsplan und Geoportal

Im Flächennutzungsplan 2023 sind keine geplanten Wohnbauflächen und ca. 0,9 Hektar geplante gemischte Bauflächen dargestellt. Die Summe der für Wohnungsbau laut FNP zur Verfügung stehenden Flächen beläuft sich somit auf **0,45 ha**.

Diese Potenzialflächendarstellung entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Istzustand. Von den im Rahmen des FNP noch geplanten Mischbauflächen sind Teile der Fläche im Norden des Ortsteils Frohnstetten bereits bebaut und stehen als Flächenreserven für Wohnraumschaffung nicht mehr

vollumfänglich zur Verfügung. Die Gemeinde war jedoch in der Lage, in den vergangenen Jahren einige weitere Flächen für eine künftige Entwicklung von Wohnungsbau verfügbar zu machen. In Summe verfügt die Gemeinde Stetten am kalten Markt im Jahr 2024 daher über Potenzialflächen für den Wohnungsbau in einer Größenordnung von 3,1 ha – inklusive der größeren innerstädtischen Entwicklungsfläche "Im unteren Brühl" mit 1,3 ha.

Diese Reserveflächen liegen deutlich unter dem im vorangegangenen Kapitel errechneten Flächenbedarf von 6,0 ha zur Schaffung der prognostizierten 150 Wohneinheiten, die bis ins Jahr 2040 in Stetten erforderlich werden. Auch das sich im Umkehrschluss aus **3,1 ha** bei einer angenommenen Siedlungsdichte von 25 WE/ha ergebende Wohnraumschaffungspotential von rund **78 Wohneinheiten** entspricht nicht annähernd dem prognostizierten Wohnraumbedarf von 150 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040.

Umso wichtiger ist die Schöpfung des noch vorhandenen Baulückenpotentials für Wohnen, das innerhalb der bebauten Siedlungsgebiete noch nicht genutzt wurde und in Stetten und den Ortsteilen umfangreich zur Verfügung steht. Im Hauptort Stetten beläuft sich diese Fläche auf ca. 2,1 ha (verteilt auf 20 Flurstücke), in den Teilorten auf ca. 4,3 ha (43 Flurstücke in Frohnstetten, 7 Flurstücke in Storzingen, 5 Flurstücke in Nusplingen, 3 Flurstücke in Glashütte).

Durch die Bebauung dieser in Summe noch vorhandenen Flächenreserve von 6,4 ha könnte weiterer Wohnraum in der Größenordnung von **160 Wohneinheiten** entstehen.

In Summe beläuft sich das Wohnraumschaffungspotential durch Außen- und Innenentwicklung aller Potentialflächen damit auf **238 Wohneinheiten**.

Der prognostizierte Wohnraumbedarf allein nur bis ins Jahr 2040 kann also definitiv nicht über die Außenentwicklung gedeckt werden. Dieses Ergebnis bestätigt nochmals die Notwendigkeit, die Innenentwicklung in Stetten stärker voranzutreiben, um dem prognostizierten Wohnungsbedarf (150 Wohneinheiten bis 2040) gerecht werden zu können.

Die Kommune will und muss dementsprechend konsequent den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung weiterverfolgen, um dem Wohnungsbedarf nachkommen zu können.

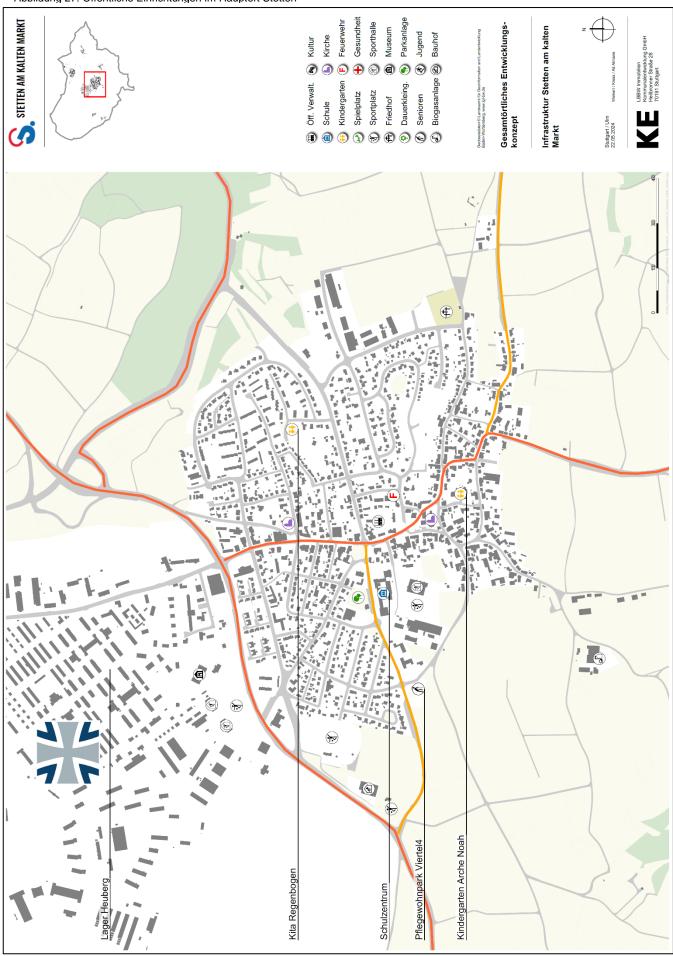
Im Siedlungsbestand befindet sich noch ein umfangreiches Potential zur Innenentwicklung. Hier könnte durch Schließen vorhandener Baulücken, durch gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen in der Fläche und durch Aktivierung, Umnutzung und Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz einer ansonsten absehbaren Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten vorgebeugt werden. Dies gilt gleichermaßen für den Kernort Stetten sowie für die Teilorte der Gemeinde.

#### 1.4 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt verfügt - trotz ihrer überschaubaren Größe - aufgrund ihrer regionalplanerischen Einordnung als Kleinzentrum und dem Bundeswehrstandort mit etwa 3.500 Soldaten über ein zufriedenstellendes Angebot an sozialer Infrastruktur. Zentral im Hauptort gelegen, in und um das Areal des Schlosses, sind das Rathaus, die Feuerwehr und das DRK angesiedelt. In der Nähe davon vereint das Schulzentrum eine Grund- und Gemeinschaftsschule unter ihrem Dach, weiter gibt es die evangelische Kindertagesstätte Regenbogen und den katholische Kindergarten Arche Noah. Unmittelbar an das Schulzentrum angrenzend befindet sich die Sporthalle "Alemannenhalle" und ein Sportplatz. Ergänzt wird das Angebot an Sportanlagen durch das Vereinsgelände des TSV Stetten und dem Heuberg-Stadion am westlichen Ortsrand des Hauptortes und die angrenzenden Tennisanlagen des TC Stetten. In den Ortsteilen Frohnstetten und Storzingen finden sich ebenfalls Sportplätze. Bereits auf dem Areal der Bundeswehr, jedoch auch für Zivilisten von Stetten zugänglich, befindet sich das Bundeswehr-Hallenbad. Mit der katholischen Kirche St. Mauritius und der evangelischen Gedächtniskirche verfügt der Hauptort Stetten über zwei Kirchen, der Friedhof der Gemeinde befindet sich am östlichen Ortsrand. Außerdem betreibt NRS GmbH, ein Zusammenschluss der solarcomplex AG und der Stadtwerke Sigmaringen, eine Biogasanlage, die sich unmittelbar südlich des Hauptortes befindet.

In den Ortsteilen sind ebenfalls einige öffentliche Einrichtungen zu finden. In Frohnstetten finden sich zentral einige Nutzungen, neben einem Standort der Feuerwehr sind hier die Hohernzollernhalle, die Kirche St. Silvester und der katholische Kindergarten St. Felix von Frohnstetten angesiedelt. Etwas weiter südlich gibt es den "Spielplatz Schlehenweg", am südlichen Ortsrand befindet sich der Friedhof des Ortsteils. Über eine ähnliche Ausstattung verfügt der Ortsteil Storzingen. Dort befindet sich ebenfalls ein eigener Standort der Feuerwehr und mit St. Zeno eine katholische Kirche. Nördlich des Siedlungsbereichs gibt es außerdem einen Sportplatz. Im Ortsteil Glashütte gibt es die Alpenblickhalle, einen Standort der Feuerwehr sowie die zwei Kirchen St. Judas Thaddäus und St. Eligius. Im Ortsteil Nusplingen befindet sich die Drei-Köig-Kapelle, direkt daneben gibt es einen Spielplatz.

Abbildung 27: Öffentliche Einrichtungen im Hauptort Stetten



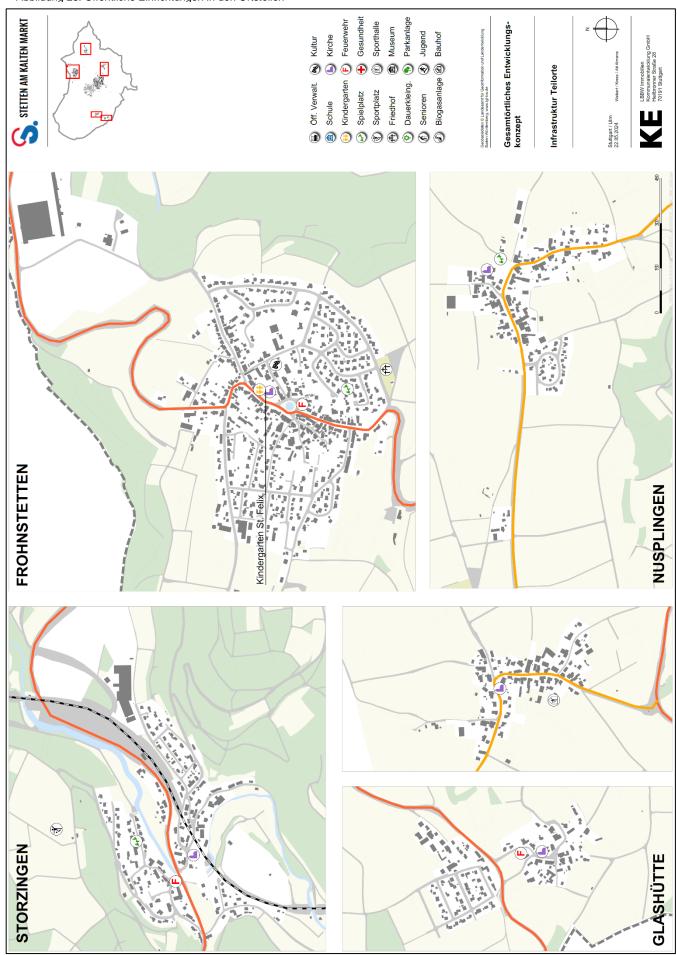


Abbildung 29: Einfahrt zum Truppenübungsplatz Heuberg



Abbildung 31: Rettungszentrum Stetten



Abbildung 33: Rotkreuzmuseum Stetten



Abbildung 35: Pflegeheim "Viertel4" Stetten



Abbildung 30: Rathaus Stetten



Abbildung 32: Schulzentrum Stetten



Abbildung 34: Alemannenhalle Stetten



Abbildung 36: Vereinsgelände TC Stetten



Abbildung 37: Sportheim TSV Stetten



Abbildung 39: Hohenzollernhalle Frohnstetten



Abbildung 38: Heuberg Stadion

Abbildung 40: Feuerwehrgerätehaus Frohnstetten



Abbildung 41: Evangelische Gedächtniskirche



Abbildung 42: Kirche St. Mauritius Stetten



Abbildung 43: Friedhofskapelle Stetten



Abbildung 44: Drei-Tritten-Kapelle Stetten





Abbildung 45: St. Silvester Frohnstetten



Abbildung 47: St. Zeno Storzingen



Abbildung 49: St. Judas Thaddäus Kapelle Unterglashütte



Abbildung 51: Kath. Kindergarten Arche Noah Stetten



Abbildung 46: Sebastianskapelle Frohnstetten



Abbildung 48: St. Eligius Kapelle Oberglashütte



Abbildung 50: Drei-König-Kapelle Nusplingen



Abbildung 52: Evang. Kindergarten Regenbogen Stetten





Abbildung 53: Kath. Kindergarten St. Felix Frohnstetten



Abbildung 55: Sportplatz Storzingen



Abbildung 57: Alpenblickhalle Glashütte



Abbildung 59: Bundeswehrhallenbad Stetten



Abbildung 54: Gemeindehaus Weckenstein Storzingen



Abbildung 56: Feuerwehr Storzingen



Abbildung 58: Feuerwehrgerätehaus Glashütte



Quelle: Fotos Homepage der Gemeinde, KE, DRK OV Heuberg-Donautal, dk Architekten, Viertel4

#### Bildung und Erziehung

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt verfügt im Verhältnis zu ihrer Größe über ein gutes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

#### Kinder

Stetten verfügt über insgesamt drei Kindergärten, davon zwei im Hauptort und einen im Teilort Frohnstetten.

Im Hauptort befindet sich der katholische Kindergarten "Arche Noah". Dort werden ca. 77 Kinder im Alter von 2-6 Jahren in 4 Gruppen betreut. Die Gruppengrößen variieren wegen der verschiedenen Betreuungsangebote und sind derzeit wie folgt unterteilt:

- 2 altersgemischte Gruppen
- 1 Gruppe mit verlängerter Öffnungszeit
- 1 Ganztagesgruppe

Ebenfalls im Hauptort liegt der evangelische Kindergarten "Regenbogen". Er verfügt über drei Gruppen:

- Regelgruppe mit 22 Kindern
- integrative Gruppe mit 11 Kindern ohne F\u00f6rderbedarf und max. 6 Kindern mit F\u00f6rderbedarf
- Krippengruppe mit max. 10 Kindern im Alter von 0-3 Jahren

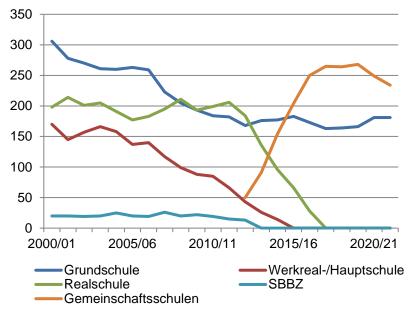
Der katholische Kindergarten "St. Felix" liegt im Ortsteil Frohnstetten und bietet Platz für insgesamt 62 Kinder in drei Gruppen. In der Krippengruppe stehen 12 Plätze für Kinder unter 3 Jahren zur Verfügung, die beiden altersgemischten Gruppen mit insgesamt 50 Plätzen können ebenfalls bis zu 10 Kinder unter 3 Jahren aufnehmen.

Zusätzlich zu den Kindergärten gibt es weitere Betreuungsangebote, von denen Kinder und Eltern Gebrauch machen können. Die Eltern-Kind-Gruppe trifft sich wöchentlich im evangelischen Gemeindehaus, gleiches gilt für die Krabbelgruppe.

# Jugend

Mit dem Schulzentrum verfügt die Gemeinde Stetten über eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule unter einem Dach. Derzeit besuchen ca. 440 Schüler täglich den Unterricht des Schulzentrums. Die Mensa und das umfangreiche Angebot an Programmen und Aktivitäten bieten dabei die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche pädagogische Betreuung. Die Grundschule bietet neben dem regulären Unterricht auch eine Ganztagesbetreuung an, diese geht von Montag-Donnerstag von 7:35-16:05 Uhr und Freitags von 7:35-12:40 Uhr. Die Gemeinschaftsschule bietet den Schülern die Möglichkeit, den Haupt- oder Realschulabschluss abzulegen. Weitere weiterführende Schulen, die von Stettener Schülern besucht werden, finden sich in Sigmaringen (Gymnasium, Realschule, berufliche Schulen) und Albstadt (Gymnasium).

Abbildung 60: Schüler nach Schularten



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Gemeinde Stetten bietet auch ein Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche. In der Gemeinde und ihren Teilorten finden sich insgesamt 7 Spielplätze, davon ein großer Spiel- und Bürgerpark in der Albstraße im Kernort, ein weiterer Spielplatz in Stetten sowie jeweils ein Spielplatz in den Ortsteilen Frohnstetten, Storzingen, Ober- und Unterglashütte sowie Nusplingen.

Auf den Sportanlagen in Stetten sowie den Teilorten Frohnstetten und Storzingen kann sich sportlich betätigt werden, direkt neben dem Heubergstadion befindet sich mit dem Pump Track außerdem eine Mountainbike-Anlage.

Senioren, Soziales, Gesundheit

#### Senioren

Die Gemeinde Stetten verfügt mit der Einrichtung "Viertel4" über eine Betreuungseinrichtung für Senioren. Die Einrichtung bezeichnet sich selbst als Pflegewohnpark und bietet Wohnen, ambulante Pflege und Tagespflege unter einem Dach. Im Haus stehen insgesamt 20 Wohnungen zur Verfügung, es kann zwischen 1- und 2-Zimmer-Apartments gewählt werden. In der Ortsmitte von Stetten befindet sich außerdem ein Wohngemeinschaftshaus für Senioren, das von der Beil-Stiftung geschaffen wurde und seit 2012 modernen und barrierefreien Wohnraum für Senioren bereitstellt.

Weiter gibt es in der Gemeinde Freizeitangebote, die von Senioren genutzt werden können. Alle zwei Wochen findet der "Bürgertreff 60+" statt. Zu Beginn wird gemeinsam Kaffee getrunken, im Anschluss finden Vorträge von Fachleuten zu für Senioren relevanten Themen statt. Ergänzt wird dies durch weitere Aktivitäten wie Gymnastik gegen Osteoporose, kleinere Spiele, die dem Gedächtnistraining dienen, Malen, Singen und Bingo sowie die Organisation von Ausflügen.

#### **Soziales**

Auch religiöse und soziale Einrichtungen sind vorhanden. Die Katholische Kirche Stetten am kalten Markt umfasst die Kirchengemeinden St. Mauritius in Stetten am kalten Markt, St. Silvester in Frohnstetten und St. Zeno in Storzingen. Die Evangelische Kirchengemeinde umfasst in Stetten den Hauptort und die Ortsteile Frohnstetten, Glashütte, Nusplingen und Storzingen. Sie bietet als Begegnungsstätte den Matthias-Claudius-Saal im Evangelischen Gemeindehaus in der Guldenbergstraße 5 an.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde ist in den Ortsteilen Stetten, Frohnstetten, Glashütte und Storzingen mit einer jeweils eigenen Abteilung aktiv. Sie verfügt über 9 Einsatzfahrzeuge und 150 aktive Feuerwehrleute, das Einsatzgebiet beschränkt sich auf die Gemeinde Stetten sowie die Gemeinden Schwenningen und Beuron. Neben ihrer Funktion als hilfeleistende Organisation nimmt sie einen hohen Stellenwert als soziale Einrichtung ein. Neben den regulären Abteilungen verfügt die Feuerwehr Stettens über eine Jugendfeuerwehr und eine Altersmannschaft. Sie ist gesellschaftlich aktiv und organisiert auch Feuerwehrübungen, Veranstaltungen und Ausflüge.

#### Gesundheit

In der Gemeinde ist mit der Heuberg-Apotheke eine Apotheke angesiedelt, die sich im Hauptort befindet. Darüber hinaus gibt es zwei Fachärzte für Allgemeinmedizin, drei Praxen für Physio- und Osteopathie bzw. Krankengymnastik und Massage sowie eine Zahnarztpraxis.

### Kultur, Sport und Freizeit

In Stetten gibt es ein umfangreiches Angebot an Vereinen, unter anderem eine Narrenzunft, die Landjugend, DLRG, DRK, verschiedene Chöre, Modelleisenbahnclub, Musikverein, Schwäbischer Albverein, Skiclub, Tennisclub und viele weitere. Der TSV Stetten bietet mit seinen Abteilungen Fußball, Handball, Turnen, Leichtathletik, Volleyball und Basketball ein umfangreiches Angebot an Breitensport.

#### Tourismus und Naherholung

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt und ihre Umgebung bieten durch die naturräumlichen Begebenheiten vielfältige Ausflugs- und Naherholungsziele. Die umgebende Landschaft lädt zum Spazieren gehen, Wandern und Radfahren ein. Die klimatisch günstige Höhenlage bietet eine reine, kräftige Luft, viele nebelfreie Sonnentage, angenehme Temperaturen im Sommer und Herbst sowie schöne, trockene Wintertage im Schnee.

Stetten ist Teil des Naturparks Obere Donau. Dieser bietet vielfältige Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten, wie beispielsweise das Kloster Beuron, Schloss Sigmaringen, die Kolbinger Höhle und viele mehr. Die Landschaft bietet beste Bedingungen für verschiedene Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Klettern, Schwimmen und Kanufahren.

Die Landschaft um Stetten ist ein beliebtes Ziel für Wanderer. Um den Hauptort Stetten gibt es vier Rundwanderwege, in Frohnstetten drei und in Storzingen zwei. Darüber hinaus gibt es verschiedene Touren, auf denen die Natur mit dem Fahrrad erkundet werden kann. Mit dem NATURE.FITNESS.PARK gibt es in Stetten außerdem ein gutes Angebot an Nordic Walking. Auf 12 Touren, mit einer Gesamtlänge von 67,6 km, findet der Nordic Walker eine ganze Palette verschiedenster Strecken mit unterschiedlichsten Anforderungen. Einen besonderen Reiz erhält die Vielfalt der Touren in Verbindung mit liebevoll beschriebenen Sehenswürdigkeiten am Wegesrand.

Stetten ist auch in der kalten Jahreszeit einen Besuch wert, insbesondere Wintersportler kommen dabei auf ihre Kosten. Es wird Abfahrt, Langlauf und Schneewandern geboten, der Skiclub betreibt einen Skilift und eine Loipe.

In der Gemeinde sind außerdem verschiedene Sehenswürdigkeiten zu finden, die einen Besuch wert sind. So gibt es mit dem Heimatmuseum, dem Rot-Kreuz- und Feuerwehrmuseum und der militärgeschichtlichen Sammlung verschiedene Museen, darüber hinaus können die Kirchen, die Drei-Tritten-Kapelle und die Kriegerdenkmale besichtigt werden. Das Naturfreundehaus bietet Platz zum Campen, die Grillplätze der Gemeinde laden zum Verweilen ein.

# 1.5 Stetten am kalten Markt als gewerblicher Standort

Stetten bietet durch seine Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Balingen/Albstadt und der Dreiländer-Region Bodensee, seiner guten infrastrukturellen Ausstattung sowie seiner Stellung als größter Bundeswehr-Standort Süddeutschlands gute wirtschaftliche Voraussetzungen, die in den letzten Jahren zu einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und umfassenden Betriebsansiedlungen geführt haben. In Stetten gibt es rund 70 Firmen mit etwa 1.500 Arbeitnehmern.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Sigmaringen, die Anbindung an die Zollernalbbahn mit dem Bahnhof Storzingen und die gute verkehrliche Erreichbarkeit der umliegenden Städte Albstadt, Balingen, Rottweil, Hechingen, Tübingen und Reutlingen kann die Gemeinde zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Region beitragen.

Tabelle 4: Größte Unternehmen in Stetten am kalten Markt

Unternehmen	men Branche	
Bundeswehr	Streitkräfte der BRD	
Beltrona GmbH & Co. KG	Stromversorgung	
Wetterer Bauunternehmung GmbH & Co. KG	Tief- & Straßenbau	
Löffler Hoch + Tiefbau GmbH & Co. KG	Hoch- & Tiefbau	
Benkler GmbH Metallbau	Metallbau	
Primion Technology GmbH	Sicherheitstechnik	
Transalb Kühl- und Express GmbH	Logistik	

## Gewerbeflächenentwicklung

Die laut Flächennutzungsplan 2023 noch für gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale beschränken sich auf den Hauptort Stetten, dort befindet sich am südwestlichen Ortsrand eine potenzielle Gewerbefläche mit 2,7 Hektar.

Die folgende Analyse vergleicht die gemäß FNP und die im Jahr 2024 tatsächlich noch vorhandenen Potenzialflächen.

Tabelle 5: Potenzialflächen Gewerbe in Stetten

Bezeichnung	Fläche gem. FNP 2023	Flächenanalyse 2024
GEWERBEFLÄCHEN		
Stetten am kalten Markt		
Schwenninger Weg	2,7 ha	2,7 ha
<u>GEWERBEFLÄCHENAUFSTELLUNG</u>	2,7 ha	<u>2,7 ha</u>

### Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

In Stetten am kalten Markt gibt es ein ausreichendes Einzelhandelsangebot, insbesondere in der Grundversorgung. Dieses beschränkt sich jedoch größtenteils auf den Hauptort. Dort sind mit einer Norma- und einer Netto-Filiale zwei Discounter angesiedelt, ergänzt wird dies durch einen Netto-Getränkemarkt und die Stettener Markthalle, in der vor allem Obst und Gemüse angeboten werden. Darüber hinaus gibt es in Stetten die Drogerie Drehpunkt, Bäcker und Metzger, Elektrofachgeschäfte, Textilhändler, einen Blumenladen und ein Augenoptik-Geschäft.

Einen Vollsortimenter gibt es in Stetten am kalten Markt bisher nicht, hierfür muss auf umliegende Ortschaften ausgewichen werden. Im Sommer 2025 soll am Ortseingang von Stetten (Gewerbegebiet Reboul) jedoch ein Lebensmittelvollsortimenter (REWE-Markt) eröffnet werden. Hierdurch soll Kaufkraft in der Gemeinde gebunden werden, da hierdurch das Warenangebot deutlich verbessert wird und die Bevölkerung nicht mehr gezwungen ist, in den umliegenden Städten im Bereich Lebensmittelversorgung einkaufen zu müssen.

In Stetten finden sich einige Restaurants. So gibt es im Hauptort das XXL-Restaurant Haus Heuberg, das gutbürgerliche Küche anbietet und gleichzeitig als Soldatenfreizeitheim fungiert – es ist jedoch auch Zivilisten zugänglich. Das Hotel Gasthaus Kreuz lockt ebenfalls mit gutbürgerlichen Speisen. Im Ortsteil Frohnstetten bieten der Gasthof Krone und das HotelGasthof Rössle klassische schwäbische Küche, letzteres verfügt außerdem über die Cavallino Weinbar.

### Wirtschaft und Beschäftigung

Die Beschäftigtenentwicklung von Stetten verzeichnet zwischen den Jahren 2000 und 2022 einen Zuwachs von 1.351 auf 1.544 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort.

Nach einem Tiefpunkt im Jahr 2005 mit nur 1.327 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stetten folgte ein Aufwärtstrend, der im Jahr 2015 beim bisherigen Höchstwert von 1.598 Beschäftigten gipfelte. Seitdem stagnieren die Beschäftigtenzahlen in etwa auf diesem Niveau.

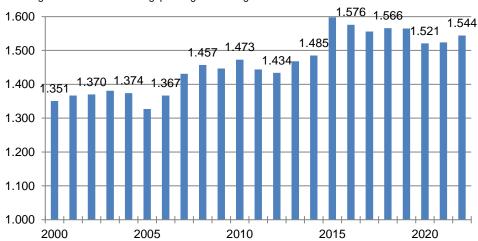


Abbildung 61: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Zeitraum 2000 bis 2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist aktuell der Hauptanteil mit 828 Personen im Sektor "Sonstige Dienstleistungen" (53,6 %) beschäftigt. 430 Personen sind im Sektor "Produzierendes Gewerbe, (27,8 %) und wiederum 285 (30,0 %) im Sektor "Handel, Verkehr und Gastgewerbe" tätig.

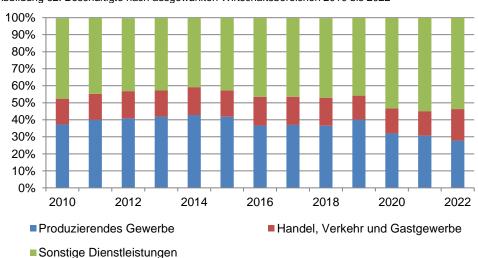


Abbildung 62: Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen 2010 bis 2022

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Betrachtung der umliegenden Wirtschafts- und Vergleichsräume zeigt die schwankende Entwicklung und eine fehlende Dynamik der Beschäftigtenzahlen in Stetten im Zeitraum von 2000 mit dem Ausgangswert 100 % bis ins Jahr 2022 auf rund 114 %. Die Gemeinde konnte vom konjunkturellen Aufschwung der letzten 20 Jahre, der an der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Landkreis, Region und Land abzulesen ist, erkennbar nicht dauerhaft und in zufriedenstellendem Maße profitieren.

Im Landkreis Sigmaringen stieg die Beschäftigtenzahl im Zeitraum 2000 bis 2022 etwa um 24 %, in der Region Bodensee-Oberschwaben deutlich um etwa 36 % und im Land Baden-Württemberg um etwa 28 %.

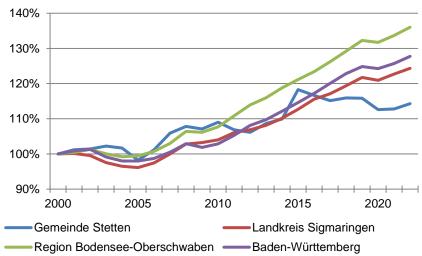
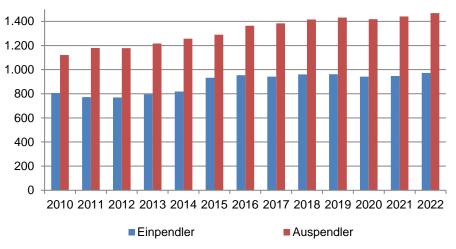


Abbildung 63: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Jahr 2000 lag der Beschäftigtenbesatz in Stetten (versicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 Einwohner) bei 238 (1.351 Beschäftigte bei 5.676 Einwohnern). Im Jahr 2022 ist der Beschäftigtensatz mit einem Stand von 320 (1.768 Beschäftigte bei 4.821 Einwohnern) deutlich höher. Trotz eines Rückgangs der Bevölkerungszahl konnte die Gemeinde damit nicht nur den Beschäftigtenbesatz, sondern auch die absolute Zahl der Beschäftigten steigern. Der Beschäftigtenbesatz liegt jedoch weiterhin teilweise sehr deutlich unter dem der Vergleichsräume. Der Landkreis Sigmaringen besitzt im Gegensatz zu Stetten einen Beschäftigtenbesatz von 370, die Region Bodensee-Oberschwaben von 420 und das Land Baden-Württemberg von 431.





Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2022 hat die Zahl der Auspendler etwas stärker zugenommen als die Zahl der Einpendler. Die Zahl der Auspendler übersteigt die Zahl der Einpendler nunmehr um etwa 51 %. Dies lässt auf ein zu geringes Angebot an Arbeitsplätzen schließen.

#### 1.6 Technische Infrastruktur

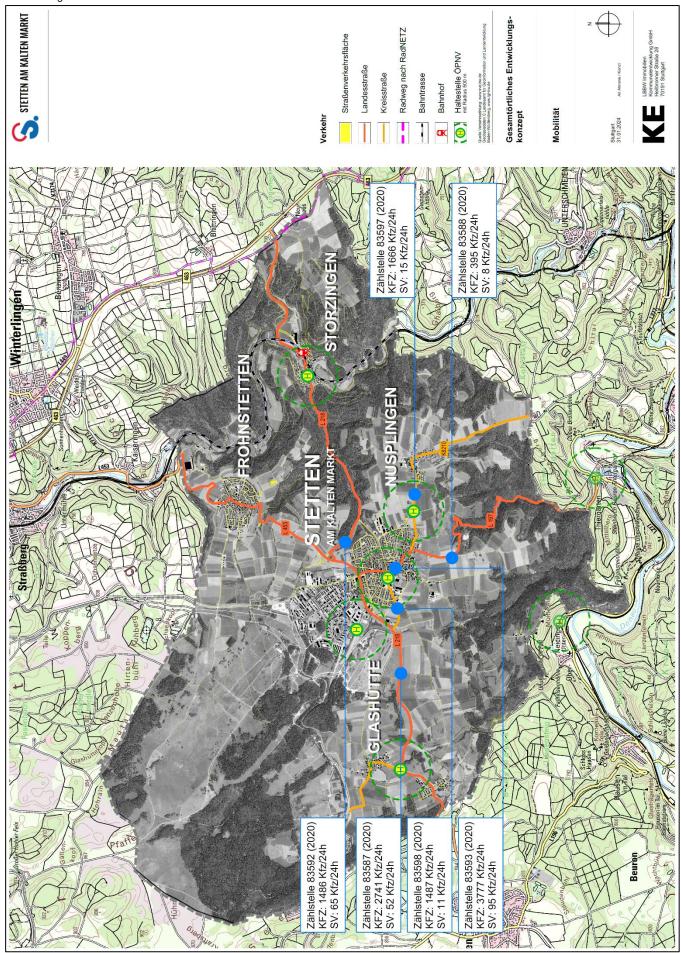
Die Gemeinde Stetten am kalten Markt ist über die Bundesstraße B463 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, sie verläuft östlich des Ortsteils Storzingen in Nord-Südost-Richtung. Die nächsten Autobahnanschlüsse befinden sich bei Rottweil (A81) und in Stockach (A98), beide Anschlüsse sind etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt. Vom Hauptort Stetten aus sind die Ortsteile über die Landesstraßen L218 (Frohnstetten, Storzingen und Glashütte), L453 (Frohnstetten) sowie die Nusplinger Straße (Nusplingen) erreichbar.

Der Ortsteil Storzingen verfügt über einen Bahnhof und liegt damit an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen, auch Zollernalbbahn genannt. Im Zwei-Stunden-Takt hält in Storzingen die RB66 mit dem Fahrtverlauf Tübingen-Sigmaringen, damit besteht durch Umstieg in Tübingen Anschluss an die Landeshauptstadt Stuttgart. Außerdem verkehren von Storzingen aus einige Male am Tag die RB51 Richtung Sigmaringen/Aulendorf und Ebingen sowie der IRE6 auf der Strecke Stuttgart-Aulendorf – letzterer sorgt für eine Direktverbindung nach Stuttgart. Der Bahnhof Storzingen ist von allen Ortsteilen aus mit der Buslinie 668 erreichbar.

Stetten ist Teil des Verkehrsverbunds Neckar-Alb-Donau (NALDO). Busverbindungen existieren nach Albstadt (Linie 7425), Sigmaringen, Kreenheinstetten (beide Linie 668), sowie Meßkirch (Linie 642).

Die nächsten internationalen Flughäfen liegen in Stuttgart (etwa 90 km Entfernung) und Zürich (etwa 120 km Entfernung. Der regionale Flughafen Friedrichshafen (etwa 80 km entfernt) und der Flugplatz Mengen-Hohentengen (etwa 35 km entfernt) sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Gemeinde Stetten verfügt über einen Feuerwehrbedarfsplan mit Stand Februar 2023, dieser wird regelmäßig fortgeschrieben.



# 1.7 Energie, Umwelt und Klimaschutz

Aufgrund der – insbesondere in den letzten Jahren – auftretenden Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels ist es die drängende Aufgabe der Planung, den geänderten Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gerecht zu werden.

Durch die zunehmende Knappheit der begrenzten Ressource Fläche in Deutschland stehen Städte und Gemeinden in der Pflicht, die Neuinanspruchnahme von Flächen – insbesondere im Außenbereich – weitestmöglich zu reduzieren. Dies ist auch vor dem Hintergrund der von der Bundesregierung gesetzten Ziele zur Flächenneuinanspruchnahme relevant (bis 2030 weniger als 30 Hektar neue Flächen täglich für Siedlung und Verkehr, bis 2050 Netto-Null). Um den Bedarf neuer Flächen, beispielsweise für Wohnraum, weiterhin decken zu können, muss von den Kommunen intensiver eine innerörtliche Nachverdichtung betrieben werden. Dadurch können erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt, zum Beispiel den Verlust von Naturräumen, Klimaschutzleistungen und auch wertvoller Ackerflächen, reduziert und die ökologischen Schutzfunktionen erhalten werden.

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg verpflichtet alle Stadtkreise und großen Kreisstädte mit mehr als 20.000 Einwohnern zur Vorlage eines kommunalen Wärmeplans bis 31.12.2023. Mit Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetz Ende 2023 auf Bundesebene wird diese Verpflichtung auf alle Städte und Gemeinden ausgeweitet. Ergänzend zu den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg müssen Städte ab 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2026 eine Wärmeplanung vorlegen. Für Städte und Gemeinden mit unter 100.000 Einwohnern gilt als Frist der 30.06.2028. Kleinere Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von unter 10.000 können von einem vereinfachten Verfahren mit reduzierten Anforderungen Gebrauch machen. Dies soll den Kommunen dabei helfen, den Transformationsprozess der Wärmeversorgung und die Umstellung auf erneuerbare Wärmequellen erfolgreich zu gestalten.

Eine kommunale Wärmeplanung liegt in Stetten am kalten Markt bisher nicht vor. Es bestehen jedoch Nahwärmenetze im Kernort Stetten und im Ortsteil Storzingen. Im Ortsteil Storzingen wurde im Rahmen des Projektes "Bioenergiedorf Storzingen" umfangreiche Anstrengungen unternommen, um die klimaneutrale Wärmeversorgung voranzutreiben. Seit Herbst 2017 werden dort 40 Gebäude über das Nahwärmenetz versorgt, der überwiegende Teil der Wärme wird durch die örtliche Biogasanlage am östlichen Ortsrand von Storzingen bereitgestellt, die über eine installierte thermische Leistung von 345 kW verfügt.

Die Umgestaltung des innerstädtischen Verkehrs nimmt ebenso eine wichtige Rolle bei der Schaffung klimaangepasster Städte ein. Durch die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs können Verkehrsflächen in großem Umfang anderweitig genutzt werden – beispielsweise zur Entsiegelung und Schaffung von Grünanlagen oder verschatteten Aufenthaltsflächen, aber auch für die bauliche Innenentwicklung. Das Angebot an öffentlichem Nah- und Fernverkehr ist auszuweiten, ökologische bzw. regenerative Antriebssysteme zu stärken.

Aufgrund immer häufiger und stärker auftretender Hitzeperioden müssen Städte und Gemeinden dafür Sorge tragen, dass die Bevölkerung ausreichend Möglichkeiten zur Abkühlung vorfindet. Dies kann beispielsweise durch die Nutzung (temporärer) Verschattungselemente, die Einrichtung von Kühlräumen oder das Aufstellen von Trinkbrunnen erreicht werden.

Einen weiteren wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz von Städten und Gemeinden leistet grüne und blaue Infrastruktur. Neben der Flächenentsiegelung zählen dazu auch die Freilegung/Renaturierung bestehender Gewässer und die Neuintegration von Wasser in den öffentlichen Raum sowie der Erhalt und die Erweiterung von Grünstrukturen und Bäumen. Diese Einzelmaßnahmen fungieren als Wasserspeicher, regulieren das kommunale Klima und sichern die biologische Vielfalt. Sie wirken sich außerdem positiv auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität aus. Die Gemeinde Stetten beteiligt sich daher aktiv an der Gewässerentwicklungsplanung des Flusses Schmeie, der durch die Gemarkung Stettens und den Ortsteil Storzingen verläuft. Im Rahmen der geplanten Renaturierung sollen umfangreiche Maßnahmen durchgeführt werden, diese reichen von Pflege, Aufwertung und Austausch der begleitenden Grünstrukturen über die Sanierung und Optimierung von Abstürzen bis hin zur Sicherung der Prallufer.

Die Flächenversiegelung im Siedlungsbereich stellt Städte und Gemeinden zunehmend vor Herausforderungen. Durch die Versiegelung von Flächen – also die luft- und wasserdichte Abdeckung ebendieser – gehen wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und Bodenfruchtbarkeit, verloren. Dies hat unmittelbare ökologische Folgen, die sich auch auf den Menschen und seine Umgebung auswirken. Da die Versickerungsfähigkeit von Niederschlag stark eingeschränkt ist, leidet die Grundwasserbildung. Dies bedeutet auch ein Risiko für die städtische Infrastruktur, da starke Regenfälle die Kapazitäten der Kanalisationen überschreiten können – Folge sind häufig örtliche Überschwemmungen. Eine Versiegelung von Böden macht weiter die Verdunstung von Wasser aus dem Erdreich unmöglich, wodurch sich die daraus entstehende natürliche Kühlwirkung in Hitzeperioden nicht entfalten kann. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind. Diese fallen somit als Wasserverdunster und als Schattenspender aus. Eine bereits bestehende Bodenversiegelung ist nur schwer und mit hohen Kosten wieder zu beseitigen, zusätzlich bleibt die natürliche Struktur des Bodens auch im Anschluss an eine Entsiegelung gestört. Eine evtl. notwendige Neuversiegelung von Flächen sollte daher unbedingt auf das absolute Minimum reduziert werden.

Nichtsdestotrotz leistet die Entsiegelung vormals versiegelter Flächen einen wichtigen Beitrag zur innerörtlichen Klimaanpassung. Durch die wiederhergestellte Versickerungsfähigkeit des Bodens normalisiert sich der Grundwasserspiegel, es entsteht ein natürlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen und das innerstädtische Klima profitiert von der Verdunstung. Weiter sorgt die natürliche Versickerung von Regenwasser für eine Entlastung der Kanalisation.

Bei Betrachtung des Gebäudebestands stehen insbesondere die CO2-Emissionen im Fokus. Diese entstehen fast ausschließlich durch die Verbrennung fossiler Energieträger und sind wesentlich am sogenannten Treibhauseffekt beteiligt. Dieser führt zu einer globalen Klimaerwärmung mit verheerenden Folgen für Mensch und Umwelt. Aus Verantwortung für kommende Generationen und unseren Planeten sowie zur Erreichung der von der UN, der EU und der Bundesregierung gesetzten

Ziele bei der Minderung von Treibhausgasemissionen sind Städte und Gemeinden angehalten, entsprechende Maßnahmen zur ergreifen. Im kommunalen Kontext betrifft dies insbesondere die energetische Sanierung der vorhandenen Bausubstanz sowie die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes für Neubauten.

Durch die Modernisierung von Bestandsgebäuden können noch weitere positive Effekte erzielt werden. Sie können die Nutzung von PV-Anlagen auf Dächern und Balkonen zur Gewinnung erneuerbarer Energien beitragen sowie über Dach- und Fassadenbegrünung das städtische Kleinklima verbessert und die Kanalisation entlastet werden.

Die Gemeinde Stetten leistet durch den Bau des Solarparks Storzingen einen Beitrag für die klimaneutrale Energieversorgung. Östlich des Ortsteils ist seit dem Jahr 2017 eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 1 MW in Betrieb.

Die Kombination dieser verschiedenen Handlungsfelder und Maßnahmen bietet signifikantes Potenzial zur Verbesserung des Kleinklimas und der Ökobilanz der jeweiligen Kommune und damit zur Umsetzung der nationalen und globalen Klimaschutzziele. Wichtig ist, dass das Bewusstsein für diese Potenziale in den öffentlichen und privaten Fokus rückt, sodass die klimarelevanten Belange verstärkt Berücksichtigung bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen finden sowie vermehrt klimarelevante Maßnahmen realisiert werden.

# 1.8 Gesamtörtliche Entwicklungsziele

Für die Gemeinde Stetten am kalten Markt wurden in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und den Bürgern die folgenden langfristigen, strategischen Entwicklungsziele und Leitplanken herausgearbeitet. Diese dienen der Kommune als Handlungsleitfaden für die folgenden Jahre und u. a. für die Verortung der geplanten Maßnahmen und Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebiets.

Die Gebietsabgrenzung des im Rahmen des ISEK detailliert zu betrachtenden Untersuchungsgebiets stellt den Flächenzusammenhang in der Ortsmitte von Stetten dar, innerhalb dessen das größte Entwicklungspotential zur Umsetzung dieser gesamtörtlichen Ziele gesehen wird.

#### Regionalplanung und Kommunale Zusammenarbeit

Fortführung und Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M. – Schwenningen, Abwasserzweckverband Kohltal (Bundeswehr und Gemeinde Schwenningen), Abwasserzweckverband Schmeiental (Gemeinden Winterlingen, Straßberg und Stetten a.k.M.), Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe (ca. 28 Städte/Gemeinden), Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Graf-Stauffenberg (Stadt Sigmaringen und 7 Umlandgemeinden), Breitbandausbau mit der BLS (Breitbandgesellschaft im Landkreis Sigmaringen) und der OEW Breitband GmbH (Oberschwäbische Elektrizitätswerke)

## Demographie

- Es gilt, die vorhandene öffentliche und private Infrastruktur sowie den Wohnraum an die demographischen Veränderungen anzupassen. Dazu ist vor allem seniorengerechter Wohnraum zu schaffen
- Sicherstellung einer leicht positiven, verträglichen Einwohnerentwicklung

### Stetten als Wohnstandort

- Diversifizierung des Angebots an Wohnformen (u. a. Vermeidung/Reduzierung von Einfamilienhaus-Neubauten, Verstärkung von verdichteten Bauweisen wie Reihen-/Doppel- oder Mehrfamilienhausbauten) unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit
- Bezahlbarer Wohnraum für alle Altersgruppen (Senioren, junge Menschen & Familien)
- Der Innenentwicklung wird wenn möglich Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt

### Städtebauliche Entwicklungen und Innenentwicklung / Öffentlicher Raum

- Mobilisierung der Flächenpotentiale im Innenbereich (Baulücken, Nachverdichtungsflächen, Entwicklungsflächen)
- Stärkung der Ortsmitte / des Ortszentrums
- Aufnahme eines Sanierungsgebiets in die Städtebauförderung
- Stärkung der ortsbildtypischen Gebäude und Ortsräume
- Aufwertung und Gestaltung/Umgestaltung von Grünflächen und Spielplätzen
- Aufwertung und Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Ausbau Möblierung im öffentlichen Raum (Sitzgelegenheiten etc.)

### Bildung, Betreuung und Soziales

Bedarfsgerechte Erweiterung des Ganztagesbetreuungsangebots

### Freizeit, Kultur und Miteinander Leben

- Erhalt und Ausbau der Freizeit-, Vereins- und Kulturveranstaltungen sowie -institutionen
- Schaffung attraktiver und generationenübergreifender Treffpunkte und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum

# Gewerbe / Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie / Beherbergung / Tourismus

- Sicherstellung der Nahversorgung in allen Ortsteilen
- Erhalt des Gewerbebestandes und Stärkung örtlicher Betriebe
- Aktivierung, Stärkung und Akzentuierung bisheriger Gastronomie-, Beherbergungs- und Tourismusangebote
- Natur- und landschaftsverträglicher Ausbau touristischer Angebote

### Mobilität, Verkehr und technische Infrastruktur

- Bessere Vereinbarkeit von Fußgänger-/Radverkehr und motorisiertem Verkehr (sichere Radwege, Fußgängerüberwege, etc...)
- Verbesserung des ÖPNV (z.B. Erneuerung Haltestellen, Erhöhung Taktung)
- Ausbau des Breitbandnetzes / Verbesserung der Internetversorgung
- Ausbau Ladeinfrastruktur

### Energie, Umwelt, Klimaschutz und ökologische Maßnahmen

- Energetische Sanierung des Gebäudebestands, Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Erhalt und Ausbau der Biodiversität und der lokalen Kulturlandschaft.
- Erhalt, Renaturierung und weitere Aufwertung von Grünstrukturen

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

## 2.1 Ausgangslage und städtebauliche Erneuerung

Attraktive Ortsmitten sind für das Gemeindeleben und die Identifikation der Bewohner mit ihrer Gemeinde außerordentlich bedeutsam. Dies gilt sowohl für die Gesamtgemeinden als auch einzelne Teilorte.

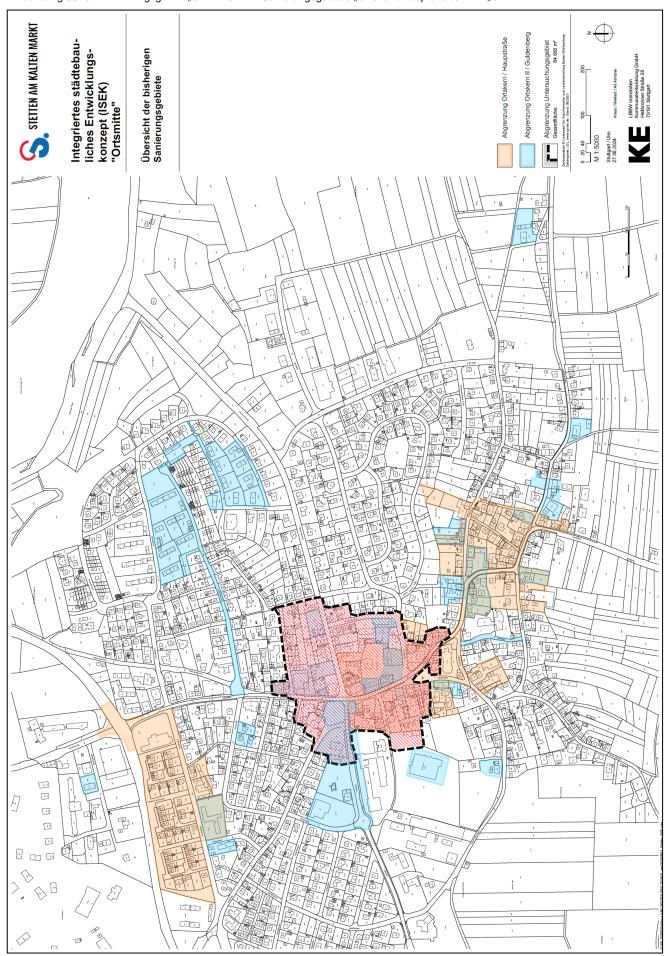
In den vergangenen Jahrzehnten wurden in Stetten am kalten Markt verschiedene städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen des Sanierungsgebiets Ortskern-Hauptstraße" wurden von 1988 bis 1999 verschiedene öffentliche Maßnahmen umgesetzt. Besonderes Augenmerk galt der Modernisierung und Neugestaltung des öffentlichen Raums, so wurden die Schwenninger Straße und die Hauptstraße neugestaltet und saniert, außerdem wurde eine Freiflächengestaltung des Mauritiusplatzes vorgenommen. Weitere öffentliche Maßnahmen waren die Modernisierung des Rathauses inklusive der Sanierung des Rathauskellers sowie der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde. Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte im Jahre 1998 ließ die Gemeinde 300 sogenannte "Franzosenwohnungen" abreißen. Darüber hinaus fand im Zuge der Sanierung die Modernisierung privater Bausubstanz, der Abriss nicht erhaltenswerter Gebäude und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums statt.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets "Ortskern II Guldenberg" wurden von 2007 bis 2014 vielfältige Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Öffentliche Maßnahmen waren der Grunderwerb des Goreth-Hauses inklusive Abbruch von Nebengebäuden, Instandsetzung und Modernisierung der Fassade und Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Freiflächen rund um das Gebäude, Sanierung und Modernisierung des Rettungszentrums, Instandsetzung des Rathauses, Herstellung des Spielplatzes an der Albstraße, Bau eines Kreisverkehrs an der Albstraße sowie der Ausbau von Pfarrgasse und Guldenbergstraße. Außerdem wurde umfangreich kommunaler Grunderwerb durchgeführt, es wurden Grundstücke freigelegt und gemeindeeigene Wohnungen wurden einer nachhaltigen Modernisierung unterzogen. Darüber hinaus fanden über den gesamten Bewilligungszeitraum private Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen statt.

Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte soll fortgeführt werden. Das geplante Sanierungsgebiet "Ortsmitte" bietet hierbei ein zentrales Instrumentarium der Ortsentwicklung innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre.

Für das Jahr 2025 soll deshalb ein Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung gestellt werden. Ziel ist es, die strukturelle und bauliche Entwicklung der Ortsmitte von Stetten am kalten Markt zu fördern. Schwerpunkte dabei sollen die weitere städtebauliche Stärkung des Schlosshofes mit der Sanierung des Goreth-Hauses und Modernisierung des Rathauses, die Modernisierung der öffentlichen Infrastruktur, die Schaffung von Wohnraum durch Neubau sowie die Modernisierung und Umnutzung öffentlicher und privater Gebäude.

Abbildung 66: Untersuchungsgebiet "Ortsmitte" und Sanierungsgebiete "Ortskern/Hauptstraße" und "Ortskern II"



## 2.2 Zukünftiges Erneuerungsgebiet "Ortsmitte"

Die Gebietsabgrenzung umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte des Hauptortes Stetten. Sie wird begrenzt von der Goethestraße und dem Schäufeleweg im Norden, der Siedlungsstraße und Schloßgartenstraße im Westen, dem Mauritiusplatz im Süden und dem Schulzentrum bzw. der Alemannenhalle im Osten. Das Untersuchungsgebiet wird von den verkehrlich relevanten Straßen Albstraße und Lager-/Hauptstraße durchschnitten, zentral im Gebiet liegt das alte Schloss mit verschiedenen öffentlichen Nutzungen wie dem Rathaus der Gemeinde und dem Rettungszentrum.

Dringender Handlungsbedarf besteht innerhalb des Untersuchungsgebiets insbesondere bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Schlosshofes. Die Gemeinde beabsichtigt hierfür neben gestalterischen Maßnahmen im Freiraum die Sanierung des ortsbildprägenden Goreth-Hauses. Dies bewirkt neben der städtebaulichen Aufwertung eine Stärkung des Gemeinwohls, da das Gebäude durch die Öffentlichkeit und Vereine genutzt wird. Dies soll durch ein Nutzungskonzept unterstrichen werden.

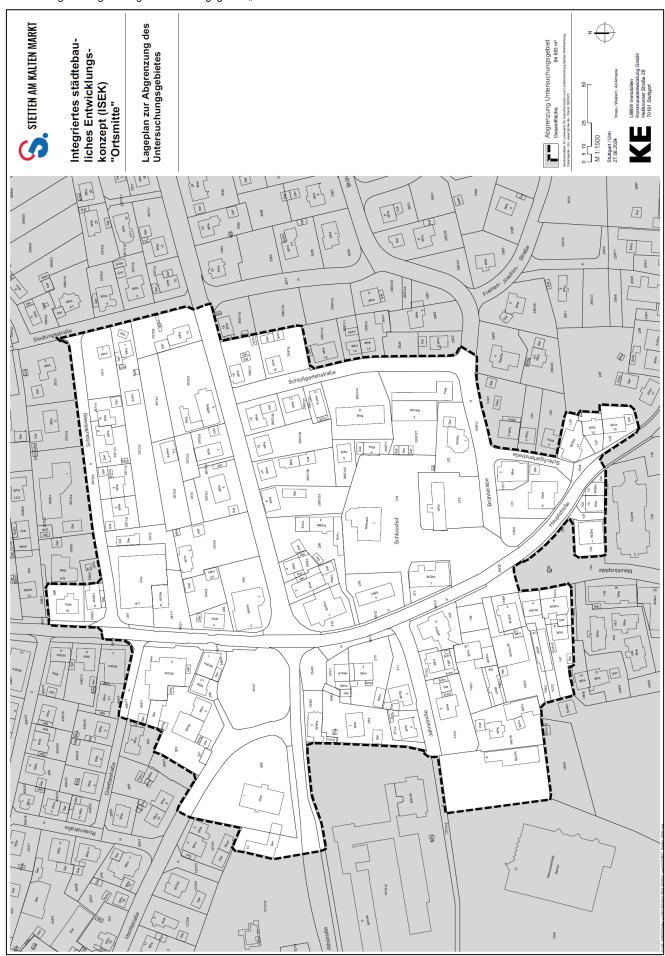
Der Schäufeleweg soll einer umfassenden Neugestaltung unterzogen werden. Darüber hinaus soll die Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit im Gebiet verbessert werden. Hierfür sollen Querungsmöglichkeiten entlang der Storzinger Straße geschaffen werden, um Fußgängern und Radfahrern eine gefahrlose Querung zu ermöglichen.

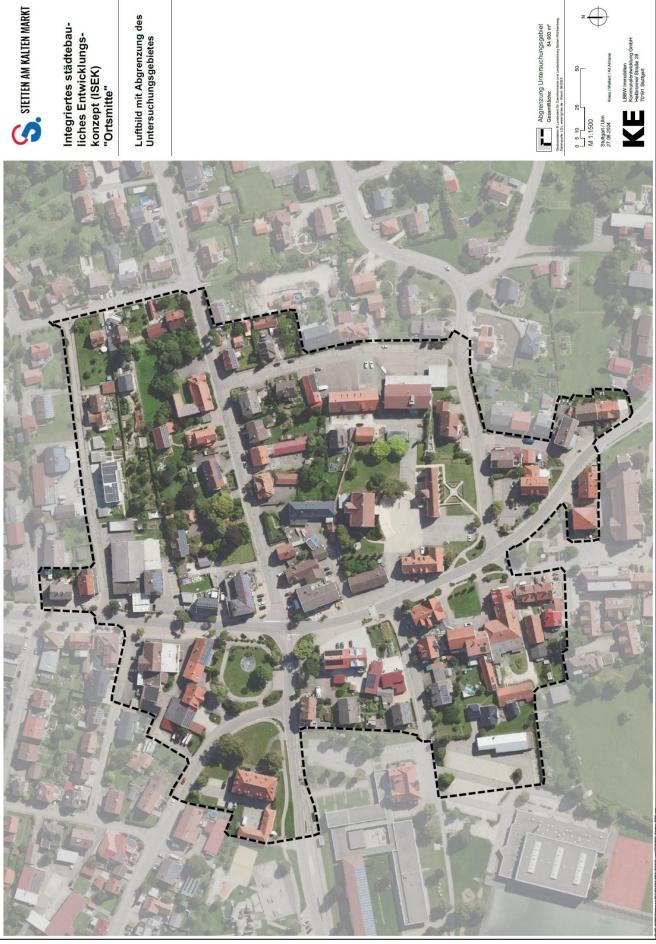
Weiter besteht Bedarf zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Rathauses, hierfür soll ein Aufzug angebaut werden.

Für das Amthaus ist eine Modernisierung der Gebäudesubstanz vorgesehen.

Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt findet sich außerdem mangelhafte private Gebäudesubstanz. Durch die Modernisierung privater sanierungsbedürftiger Bausubstanz soll das Ortsbild verbessert und der Notwendigkeit von energetischer Sanierung Rechnung getragen werden.

Die Fläche des Untersuchungsgebiets beträgt mit 84.683 m² etwa 8,5 Hektar.





# 2.3 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Februar 2024 wurde von der KE die Bestanderhebung in Stetten am kalten Markt durchgeführt. Die Erhebung wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt.

### Gebäudenutzung

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung getroffen werden: Insgesamt wurden 157 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht, davon sind 93 oder 59 % als Nebengebäude klassifiziert. Bei den Hauptgebäuden dominieren mit 44 Gebäuden oder 28 % die Wohngebäude. Neben den Wohn- und Nebengebäuden befinden sich im Untersuchungsgebiet unter anderem das Schloss inklusive Rathaus, das DRK, das Rotkreuzmuseum sowie die Stettener Markthalle und eine Norma-Filiale

Zum Zeitpunkt der Begehung stand ein Gebäude vollständig sowie ein Gebäude im Erdgeschoss leer. Die zahlreichen, teilweise großvolumigen Nebengebäude, die entweder teilweise leer stehen, untergenutzt oder nur als Abstellflächen genutzt werden, sind darin noch nicht erfasst.

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

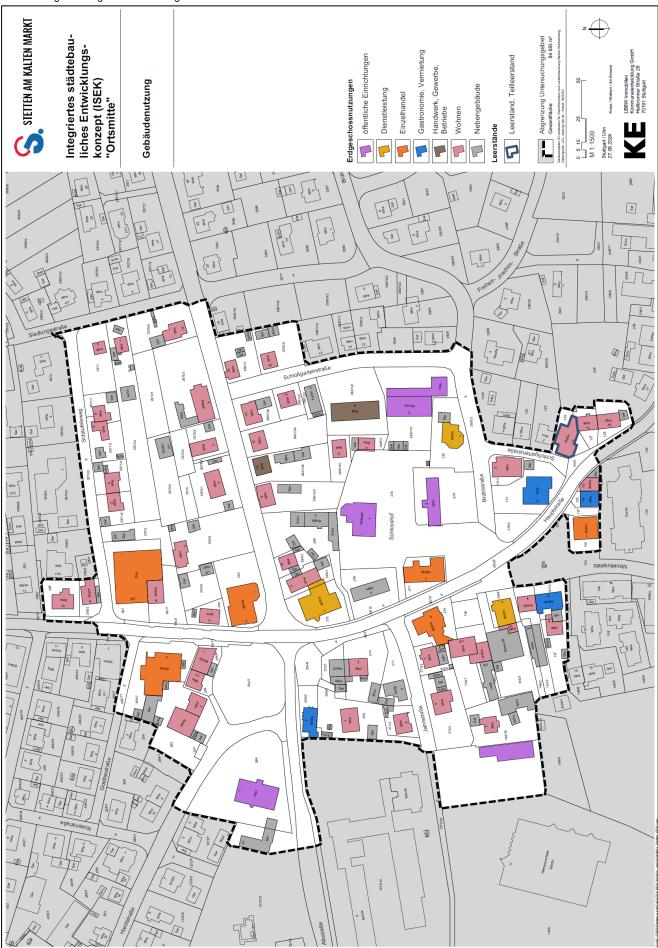
Tabelle 6: Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
öffentliche Einrichtung / Verein	5	3,2
Dienstleistung	3	1,9
Einzelhandel	6	3,8
Gastronomie / Beherbergung	4	2,5
Handwerk / Gewerbe	2	1,3
Wohnen	44	28,0
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	93	59,3
Gesamt	157	100,0

<sup>\*</sup>Eventuell abweichende Zahlen bei der Anzahl der Gesamtnutzungen sind auf Doppelnutzungen innerhalb eines Gebäudes zurückzuführen.

Quelle: Darstellung KE

Abbildung 69: Erdgeschossnutzungen



#### Gebäudezustand

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Tabelle 7: Erhebung Gebäudezustand Hauptgebäude

	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	6	8,7
erkennbare Mängel	17	24,6
starke Mängel	43	62,3
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	3	4,4
Gesamt	69	100,0

Quelle: Darstellung KE

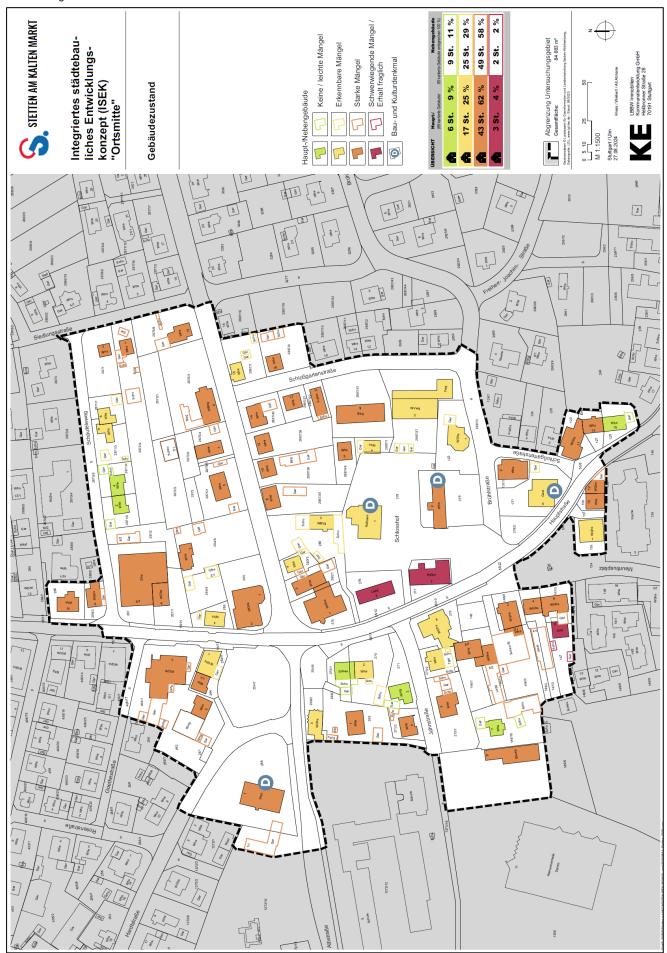
Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt den erheblichen Sanierungsbedarf: Nur 8,7 % der Hauptgebäude (6 Stück) sind Neubauten oder entsprechen dem Neubaustandard und weisen keine bis leichte Mängel auf.

Weiter sind 24,6 % der Hauptgebäude (17 Stück) in einem Zustand, bei dem bereits Mängel erkennbar sind. Bei dieser Gebäudegruppe steht v. a. die energetische Ertüchtigung im Vordergrund.

Der größte Anteil der untersuchten Gebäude ist der Mängelklasse zuzuordnen, in der starke bis schwerwiegende Mängel vorliegen – dies sind 43 Hauptgebäude oder 62,3 %.

Bei lediglich 4,4 % bzw. 3 Hauptgebäuden der vorhandenen Bausubstanz ist der Erhalt bzw. die wirtschaftliche Modernisierung aufgrund schwerwiegender Mängel fraglich.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Betrachtung der Nebengebäude, der Anteil der Gebäude an den verschiedenen Mängelstufen unterscheidet sich nur unwesentlich von den Hauptgebäuden. Bei den Nebengebäuden weisen etwa 11 % keine oder leichte Mängel auf, erkennbare Mängel sind bei etwa 29 % der Nebengebäude zu verzeichnen. Etwa 58 % der Nebengebäude verfügen über starke Mängel, ca. 2 % der Gebäude weisen schwerwiegende Mängel auf bzw. der Erhalt ist fraglich.



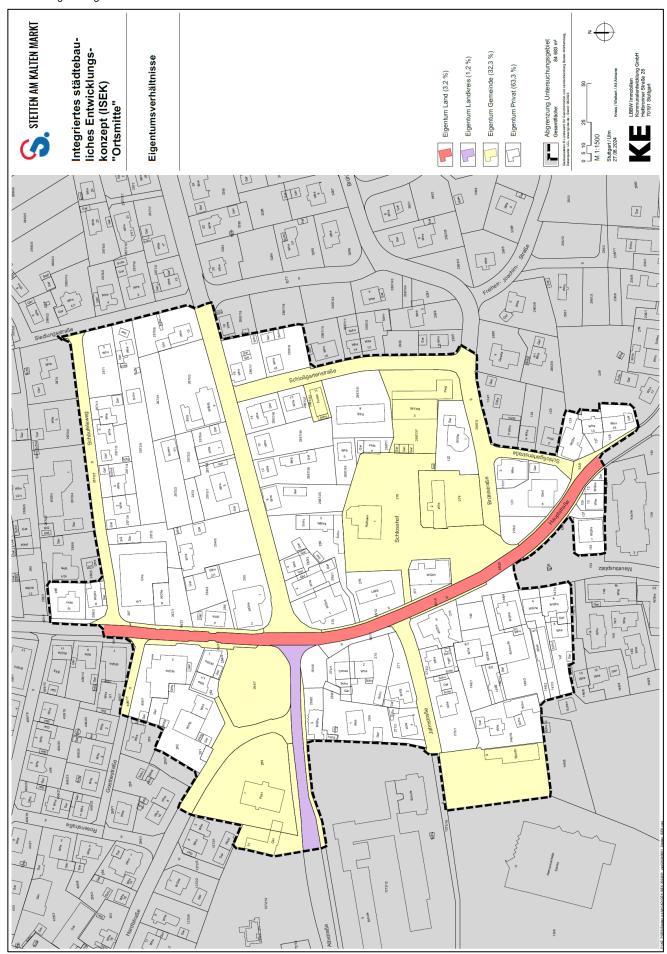
## Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einem verhältnismäßig hohen Anteil an Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Stetten am kalten Markt befinden. Der kommunale Eigentumsanteil beträgt 32,3 %. Dies betrifft – neben einem Großteil der Straßen und Gehwege – den Schlosshof inklusive des Rathauses und des Goreth-Hauses, die Flächen des Rettungszentrums, den Jugendtreff in der Schloßgartenstraße 11, das Haus der Musik sowie die Flächen des Rotkreuzmuseums inklusive des öffentlichen Platzes an der Ecke Lagerstraße/Albstraße.

Im Eigentum des Landes befindet sich die Hauptstraße/Lagerstraße bzw. L 197, sie macht einen Eigentumsanteil von 3,2 % aus. Die Albstraße bzw. K 8210 mit einem Flächenanteil von 1,2 % befindet sich im Eigentum des Landkreises.

Alle weiteren Flächen mit einem Gesamtanteil von 63,3 % sind in privatem Besitz. Der weiterhin hohe Anteil an Privatbesitz innerhalb des Untersuchungsgebiets macht deutlich, wie stark die Kommune auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei der Umsetzung der Sanierungsziele und einer erfolgreichen Sanierung der Ortsmitte angewiesen ist.

Abbildung 71: Eigentumsverhältnisse



#### 2.4 Fotodokumentation

Im Folgenden werden Fotos der Bestandsaufnahme gezeigt:

### Bestand - Nichtwohngebäude

Abbildung 72: Schlosshof 1/Rathaus Stetten



Abbildung 74: Hardtstraße 1/Amtshaus (Rotkreuzmuseum)

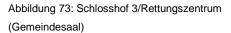




Abbildung 75: Hauptstraße 1/Volksbank



Abbildung 76: Lagerstraße 6/Norma





Abbildung 77: Lagerstraße 3/Markthalle



Abbildung 78: Lagerstraße 2/Metzgerei Becker





Abbildung 79: Hauptstraße 9/Gasthof zum Kreuz



Abbildung 81: Schlosshof 2/Goreth-Haus



## Bestand – Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte/untergenutzte Nebengebäude (Auswahl)

Abbildung 82: Brühlstraße 1



Abbildung 84: Hauptstraße 11



Abbildung 85: Hauptstraße 13-15

Abbildung 83: Hauptstraße 8/1



Abbildung 86: Jahnstraße 2



Abbildung 87: Lagerstraße 1



Abbildung 88: Mauritiusplatz 2



Abbildung 89: Mauritiusplatz 4-6





Abbildung 90: Schäufeleweg 2-4





Abbildung 94: Schloßgartenstraße 18



Abbildung 96: Storzinger Straße 2



Abbildung 91: Schloßgartenstraße 12-14



Abbildung 93: Schloßgartenstraße 16



Abbildung 95: Siedlungsstraße 3



Abbildung 97: Storzinger Straße 9



Abbildung 98: Storzinger Straße 13



Abbildung 99: Storzinger Straße 16



### Straßenräume

Abbildung 100: Jahnstraße



Abbildung 102: Lager-/Albstraße



Abbildung 101: Mauritiusplatz



Abbildung 103: Schäufeleweg



Abbildung 104: Schloßgartenstraße







Abbildung 105: Siedlungsstraße

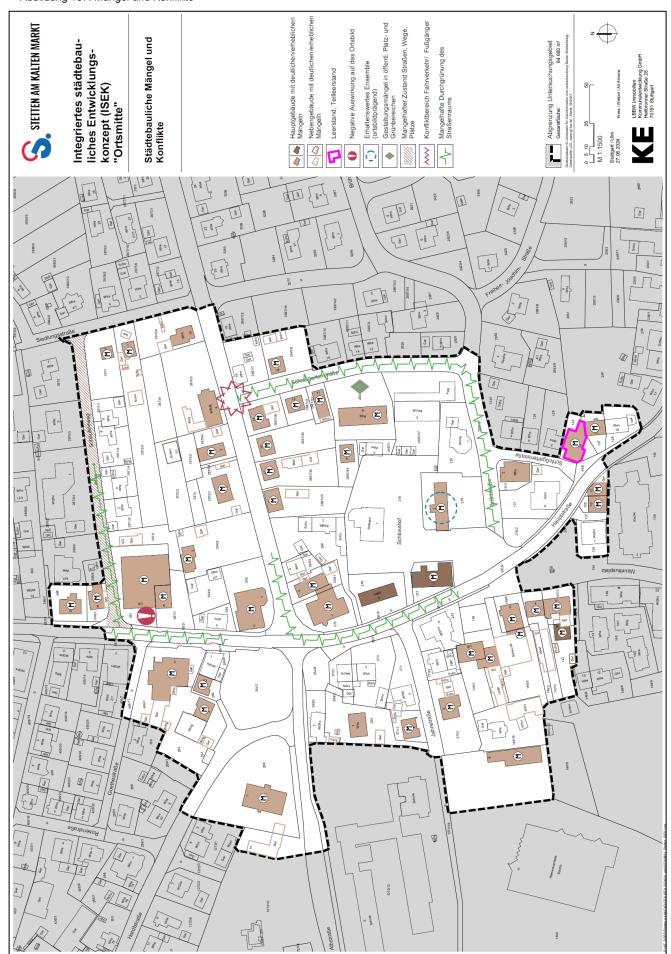


### 2.5 Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet von Stetten am kalten Markt einige städtebauliche Missstände vorliegen.

### Im Einzelnen sind dies:

- Zum Teil vernachlässigte Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet
- Vernachlässigte Bausubstanz, Teilleerstand und Unternutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
- Vorhandensein von vereinzelten Baulücken/Nachverdichtungsflächen
- Konfliktbereich von motorisiertem Fahrverkehr, Radverkehr und Fußgängern, u.a. entlang der Storzinger Straße.
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum und Sanierungsbedarf öffentlicher Straßen und Gehwege (v.a. Schäufeleweg).
- Handlungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (v.a. Goreth-Haus).
- Fehlende Barrierefreiheit Rathaus.



Quelle: eigene Darstellung KE

## 2.6 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ziel der städtebaulichen Entwicklung von Stetten a.k.M. ist es den ortstypischen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Fokus liegen hierbei die Verstärkung der Innenentwicklung (Nutzung der vorhandenen Baulückenbestände und Leerstände) und Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand (Modernisierung der Bestandsgebäude). Hierzu zählt unter anderem auch die Neubebauung freigelegter oder brachliegender Grundstücke und Gebäude.

Kommunale Hauptaufgabe ist die Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums im Bereich des Schäufelewegs sowie die Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Außerdem strebt die Gemeinde die Modernisierung des Goreth-Hauses sowie des Amtshauses an.

Unmittelbar daran geknüpft und notwendig ist die Aufwertung der bestehenden privaten Gebäudesubstanz und die Umwandlung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnraum und von landwirtschaftlich genutzten bzw. brachliegenden innerörtlichen Grundstücken zu Wohngrundstücken. Dabei soll unter anderem die Schaffung von zeitgemäßem und seniorengerechtem Wohnen im Vordergrund stehen.

Darüber hinaus sollen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung gestärkt werden, insbesondere der Stellenwert regionaler Angebote und Erzeugnisse soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Beim Thema Klimaschutz plant Stetten neben der energetischen Optimierung der modernisierungsbedürftigen Gebäude eine Ausweitung der städtischen Begrünung. Neben der Entsiegelung von Verkehrsflächen sollen sowohl der öffentliche als auch der private Freiraum eine stärkere Begrünung erfahren.

### Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Aus den zuvor genannten allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Erneuerungsgebiet "Ortsmitte" abgeleitet.

#### Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung von nachhaltig nutzbarem und barrierefreiem Wohnraum.
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude.
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen.

#### Schaffung von Wohnraum

- Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen (insb. landwirtschaftliche Nebengebäude)
- Abbruch von nicht nach zu nutzenden Gebäuden/Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung

- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten und Baulückenschließungen besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- Abbruch Bestandsgebäude Storzinger Straße und Neubebauung mit höherer städtebaulicher Dichte

#### Öffentliche und soziale Infrastruktur / Gebäude

- Modernisierung des Goreth-Hauses
- Modernisierung des Amtshauses
- Verbesserung der Barrierefreiheit des Rathauses durch Bau eines Aufzugs

## Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Instandsetzung, Gestaltung und Zonierung des öffentlichen Straßenraums inkl. Stellplätze und Begrünung

## Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung und Tourismus

- Stärkung des innerörtlichen Einzelhandelsangebots
- Erhalt des zentralen Lebensmittelversorgungsangebots (Discounter und Markthalle)
- Erhalt und Stärkung des innerörtlichen Angebots an regionalen landwirtschaftlichen Erzeugnissen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielcasinos, Prostitutionsstätten, etc.)

#### Mobilität, Verkehr + technische Infrastruktur

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Straßenraumgestaltung zur Optimierung der Verkehrsführung
- Straßenraumgestaltung und Optimierung der Verkehrsführung, Instandsetzung, Gestaltung und Zonierung des öffentlichen Straßenraums inkl. Stellplätze und Begrünung im Bereich Schäufeleweg.

## Energie, Umwelt, Klimaschutz und ökologische Maßnahmen

- Entsiegelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen.
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.
- Aufwertung privater Grünflächen.

#### Potenziale Klimaschutz und -anpassung

Während im Rahmen von gesamtörtlichen/-städtischen Konzepten (GEK) die grundlegende Handlungsnotwendigkeit beschrieben wird, wird im ISEK aufgezeigt, durch welche konkreten Bemühungen im Untersuchungsgebiet ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung erreicht werden kann. Im Spannungsfeld einer mehrfachen Innenentwicklung sind die Belange der Nachverdichtung und Wohnraumknappheit, einer zeitgemäßen Mobilität, der grün-blauen Infrastruktur sowie der Gebäudesubstanz untereinander abzuwägen und zu priorisieren, sodass für die Gesamtkommune bzw. das jeweilige Quartier individuelle und angemessene Ziele formuliert werden können.

Die zahlreichen dahingehend wirksamen Interventionsmöglichkeiten und Einzelmaßnahmen in öffentlicher und privater Hand wurden in drei Handlungsebenen zusammengefasst: Stadtplanung & Mobilität, Freiraum & Erschließung sowie Gebäude & Energie. Auf Basis der drei Handlungsfelder werden im Rahmen des ISEK konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung innerhalb des Untersuchungsgebiets vorgeschlagen. Deren Nutzen wird – wenn möglich und sinnvoll – einer Quantifizierung unterzogen.

#### Stadtplanung & Mobilität

Im vorliegenden Untersuchungsgebiet plant die Gemeinde Stetten am kalten Markt die konsequente Innenentwicklung durch Nachverdichtungsmaßnahmen auf mehreren bislang baulich un- bzw. untergenutzten Teilflächen.

Abgeleitet aus der ortsverträglichen Bebauungsdichte bzw. den kommunalen Zielsetzungen für die jeweiligen Potenzialflächen wurde im Kapitel Wohnraumschaffung (siehe Plandarstellung Ziffer 1) ein daraus resultierendes Wohnraumschaffungspotenzial von 26 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt. Dies wird ergänzt um die Wohnraumpotenziale durch Umnutzung, Aktivierung und Modernisierung im Gebäudebestand, in Summe können innerhalb des Untersuchungsgebiets daher 85 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Stetten am kalten Markt ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Kleinzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan sieht als Orientierungswert für diese Kategorie eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar vor. Bei einer Belegungsdichte in Stetten von 2,0 (Daten des statistischen Landesamts vom 31.12.2023) ergeben sich somit rund 25 Wohneinheiten je Hektar.

Somit können durch die Nachverdichtung des Innenbereichs von Stetten mit 85 neuen Wohneinheiten eine Fläche von 3,4 ha Neubauland eingespart und Wohnraum für 170 Einwohner geschaffen werden.

Die Gemeinde Stetten ist bestrebt, die für Klimaschutz und -anpassung unverzichtbare Verkehrswende durch Maßnahmen im öffentlichen Raum aktiv voranzutreiben. Insbesondere der motorisierte Individualverkehr (MIV) soll einen geringeren Stellenwert einnehmen. Durch die gewünschte Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 entlang der Hauptverkehrsstraßen in der Ortsmitte

(Hauptstraße, Albstraße, Storzinger Straße) soll nicht nur die Verkehrssicherheit verbessert, es sollen darüber hinaus die Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit gestärkt werden.

#### Freiraum & Erschließung

Die Gemeinde plant die Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet. Dazu zählen die Entsiegelung von bislang versiegelten und nicht versicherungsfähigen Flächen, die Neupflanzung von Bäumen sowie der maximale Erhalt vorhandener Bäume und die Integration von Straßenbegleitgrün.

Der positive Effekt einer gestärkten grün-blauen Infrastruktur auf die Kühlung und Verschattung des öffentlichen Raumes, neben der Erhöhung der Biodiversität, sollte in der heißen Jahreszeit noch um temporäre Verschattungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen ergänzt werden. So kann die Temperatur der "Hotspots" in der Ortsmitte lokal reduziert und insgesamt eine Senkung des Mikroklimas erreicht werden.

Im vorliegenden Konzept könnten innerhalb des Untersuchungsgebiets folgende konkrete Maßnahmen umgesetzt werden:

- Flächenentsiegelung und Begrünung Parkplatz Netto-Markt, 50 % von ca. 350 m²
- Flächenentsiegelung und Begrünung Parkplätze Schloßhof, 100 % von ca. 950 m²
- Flächenentsiegelung und Begrünung Parkplätze Gausthaus zum Kreuz, 100 % von ca. 650 m²
- Flächenentsiegelung und Baumpflanzungen Vorplatz Schloßgartenstr. 9, 30 % von ca. 750 m²
- Durchgrünung von Straßenräumen inkl. Baumpflanzungen (Schäufeleweg, Haupt-/Lagerstraße, Storzinger Str., Brühlstr., Schloßgartenstr.)

#### Gebäude & Energie

Großes Potenzial zur Umsetzung der Klimaschutzziele liegt in der Optimierung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde eine Vielzahl von Gebäuden identifiziert, die bauliche Mängel aufweisen und sanierungsbedürftig sind. In der Regel entsprechen diese Gebäude nicht den heutigen Anforderungen an eine thermisch optimierte Gebäudehülle sowie eine zeitgemäße Heiz- und ggf. Kühltechnik, die entweder vollständig oder Großteils auf regenerativen Energieträgern basiert. Bei der Modernisierung dieser Gebäude können dann nicht nur die gesetzlichen Anforderungen an den Dämmstandard, die Haustechnik oder die Photovoltaik-Verpflichtung umgesetzt werden, sondern auch grüne Maßnahmen, wie z. B. eine im besten Fall intensive Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung, und Materialoptimierungen, wie z. B. die Reduzierung dunkler und nicht reflektierender Oberflächen, Berücksichtigung finden.

Als Anhaltswert für das Einsparpotenzial von CO<sub>2</sub> durch die energetische Gebäudesanierung können für Wohngebäude 1,4 Tonnen pro (Wohn-)Einheit und Jahr angesetzt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 36 Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung identifiziert, die v. a. unter energetischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig einzustufen sind. Anhand der

durchschnittlichen Größe und Nutzung dieser Gebäude ist von ca. 1,25 Wohneinheiten pro Gebäude auszugehen; daraus ergeben sich insgesamt 45 Wohneinheiten für das Untersuchungsgebiet. Dementsprechend beträgt die jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparmöglichkeit durch die energetische Modernisierung dieser mischgenutzten Gebäude überschlägig 63 Tonnen CO<sub>2</sub>/a.

Für die energetisch modernisierungsbedürftigen öffentlichen Gebäude wird davon ausgegangen, dass der Wärmeverbrauch durch die Sanierung um etwa 40 % reduziert werden kann. Auf Basis des Wärmeenergieverbrauchs des Jahres 2023 und dem verwendeten Energieträger, in diesem Fall Nahwärme, ergibt sich für die öffentlichen Gebäude im Untersuchungsgebiet ein überschlägiges Einsparpotenzial von insgesamt 5,4 Tonnen CO<sub>2</sub>/a, das sich wie folgt auf die betroffenen Objekte aufteilt:

Goreth-Haus: unbeheizt

Amtshaus/Rotkreuz-Museum: 4,4 t CO<sub>2</sub>/a

Freizeitheim Schloßgartenstraße (Landjugend): 0,16 CO<sub>2</sub>/a

Haus der Musik: 0,78 t CO<sub>2</sub>/a

Dementsprechend könnte durch eine Modernisierung bzw. Optimierung aller im Untersuchungsgebiet gekennzeichneten Gebäude eine jährliche CO<sub>2</sub>-Ersparnis von ca. 68,4 Tonnen erreicht werden.

Selbstverständlich ist in der heutigen Zeit, dass alle im Untersuchungsgebiet geplanten Neubauvorhaben nicht nur flächensparend errichtet werden, sondern auch den gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Neutralität zu entsprechen haben. Der Kommune ist es vorbehalten, im Zuge der Baugenehmigungsverfahren – und ggf. der sanierungsrechtlichen Zielsetzungen und Zustimmung – höhere Auflagen zu formulieren und umsetzen zu lassen.

Hier muss und kann die Kommune wiederum Ihren Beitrag leisten und Privatinvestitionen erleichtern bzw. sinnvoll unterstützen, indem sie kommunale Wärmenetze auf den Weg bringt oder ggf. auch private Wärmenetze und Quartierslösungen unterstützt.

Auch bei der kommunalen Wärmeplanung hat die Gemeinde Stetten bereits umfangreiche Anstrengungen unternommen und will diese in der Zukunft weiterführen. Bereits heute ist ein großer Teil der privaten und alle öffentlichen Gebäude (Rotkreuzmuseum, Rathaus, Rettungszentrum, Haus der Musik) im Untersuchungsgebiet an das kommunale Nahwärmenetz angeschlossen.

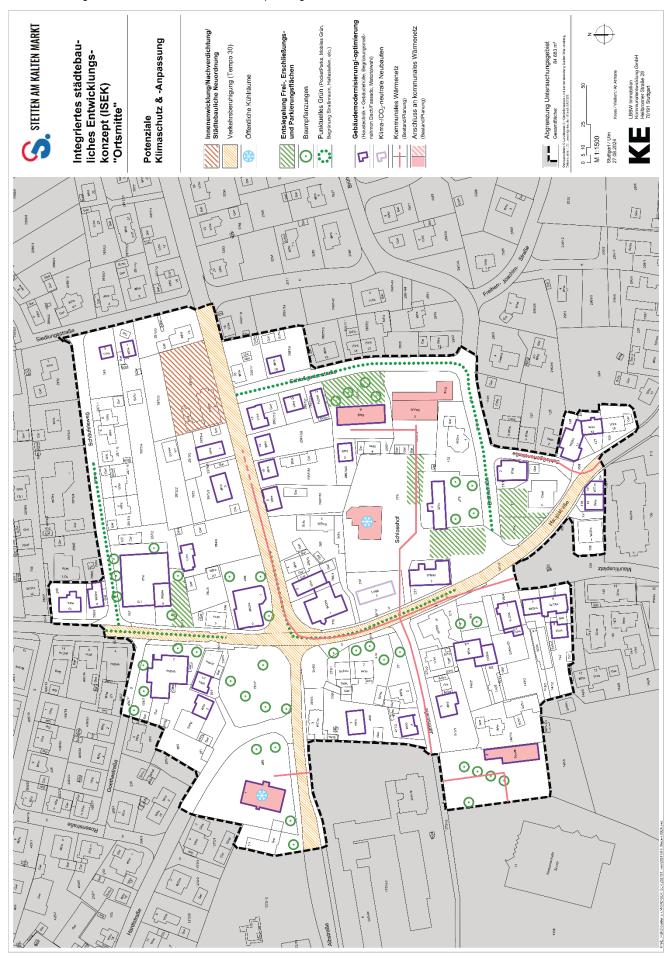
Teile dieser öffentlichen Gebäude sollten von der Gemeinde bzw. den Trägern dann in den heißen Sommermonaten zumindest in Teilbereichen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um im Bedarfsfall als Kühlräume und Rückzugsräume aufgesucht werden zu können.

### Zusammenfassung

Die im Rahmen der gebietsbezogenen Potenzialanalyse vorgesehenen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wurden bereits in der vorangegangenen Beschreibung teilweise quantifiziert, die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die erreichbaren Fortschritte.

Tabelle X: Zusammenfassung Klimaschutz- und Klimaanpassungspotenzial

STADTPLANUNG & MOBILITÄT	
Nachverdichtung-/Innenentwicklungsflächen	2.748 m <sup>2</sup>
Wohnraumschaffungspotenzial	85 WE
Einsparung Netto-/Bruttobauland	3,4 ha
FREIRAUM & ERSCHLIESSUNG	
Entsiegelung versiegelter Flächen	2.000 m <sup>2</sup>
GEBÄUDE	
Modernisierung Bestandsgebäude	43 Stk.
- Max. jährliches CO <sub>2</sub> -Einsparpotenzial	68,4 t/a



Quelle: eigene Darstellung KE

#### Abschätzung der Wohnraumpotenziale

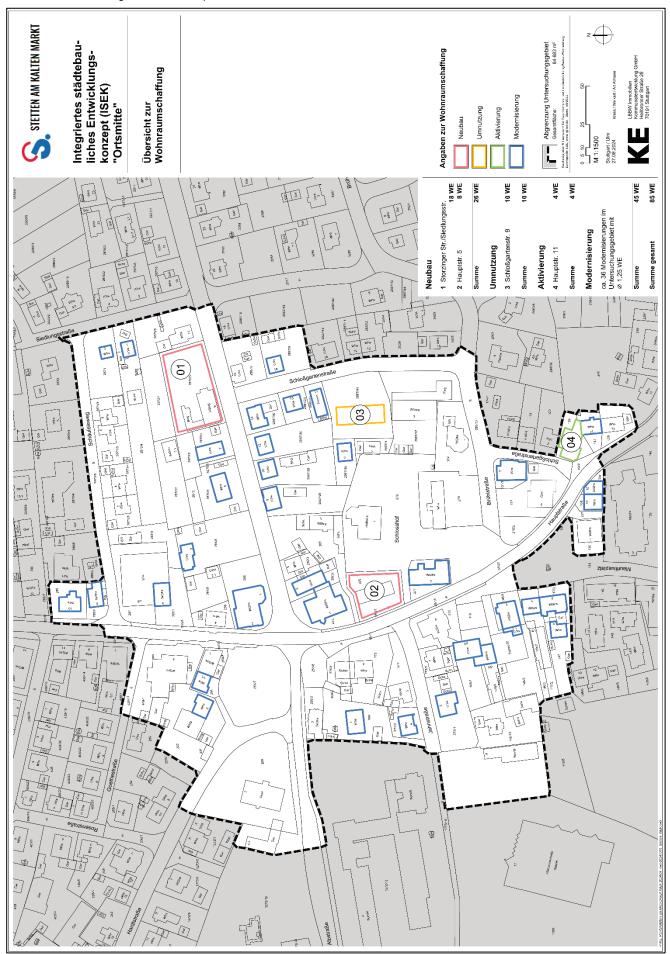
Wichtiges Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Baden-Württemberg ist die Schaffung von Wohnraum. Im Untersuchungsgebiet könnten rund 26 Wohneinheiten durch Bebauung bzw. städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung von Baulücken und Brachflächen sowie freigelegten, vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen (Ziffern 1-2 der Abbildung).

Aufgrund des fortwährenden Strukturwandels in der Landwirtschaft wird der Leerstand der Hofstellen weiter zunehmen, innerhalb des Untersuchungsgebiets spielt dieser Aspekt jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Einer Umnutzung unterzogen werden sollte jedoch das Gebäude Schloßgartenstraße 9. Das zentral gelegene Gebäude, das aktuell einen Eisenwarenhandel beherbergt, würde bei einer Umnutzung zu Wohnraum Platz für insgesamt 10 Wohneinheiten bieten.

Bei Aktivierung des leerstehenden Wohngebäudes innerhalb des Untersuchungsgebiets könnten 4 Wohneinheiten wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Zweiter Schwerpunkt der Wohnraumschaffung wird in der Modernisierung des Gebäudebestands liegen. Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht mittel- und langfristig bei insgesamt 36 Gebäuden ein akuter Modernisierungsbedarf. Hier können ca. 45 Wohneinheiten modernisiert werden.

Insgesamt können im Untersuchungsgebiet daher 85 Wohneinheiten durch Umnutzung, Aktivierung und Modernisierung im Bestand sowie Neubau von Wohngebäuden geschaffen werden.



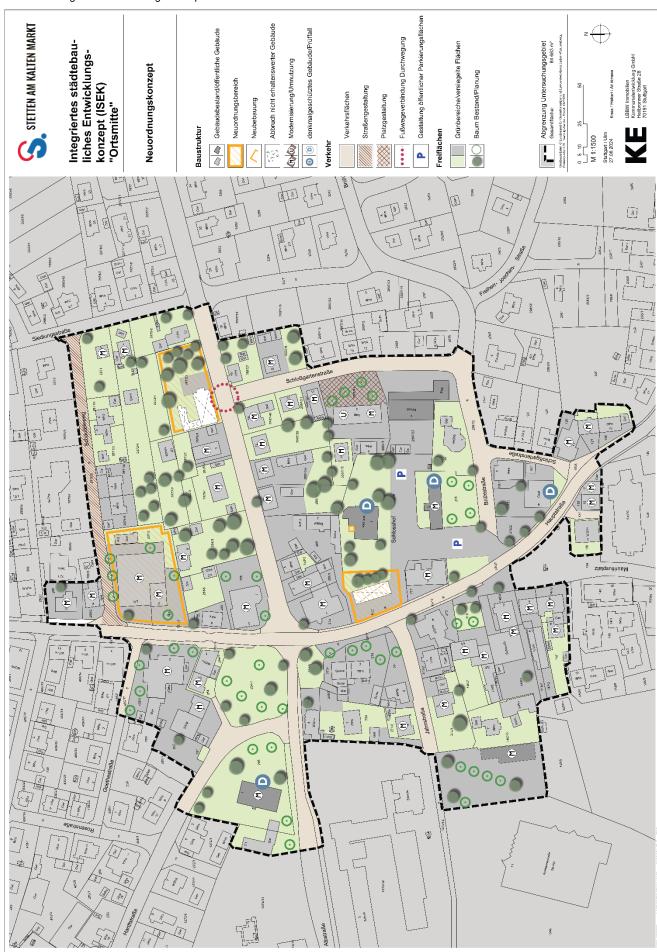
Quelle: eigene Darstellung KE

## Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und ist im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt.

Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

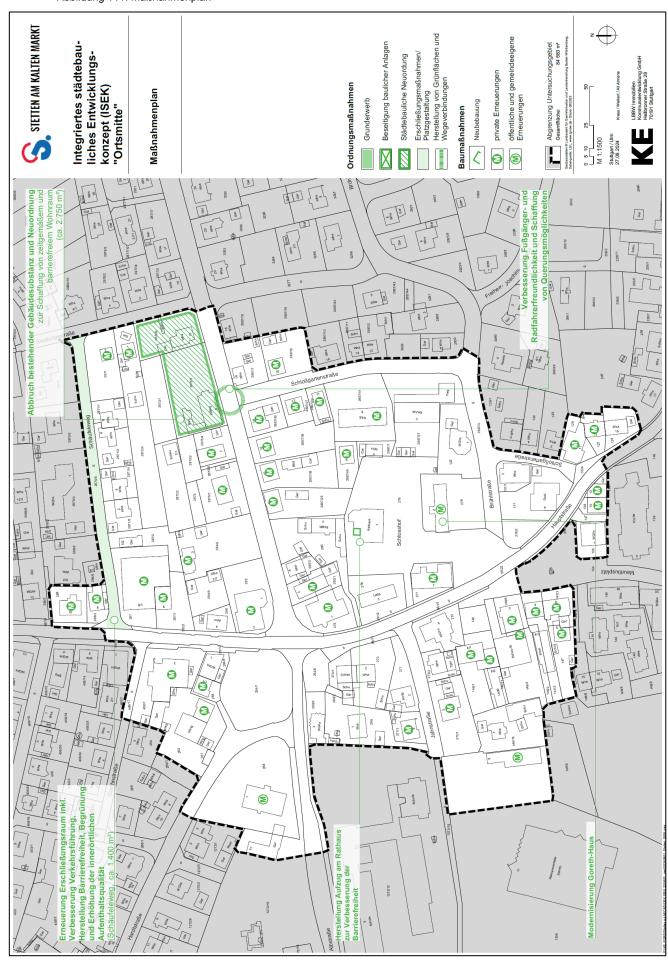


Quelle: eigene Darstellung KE

## Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert.

Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) sowie den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.



Quelle: eigene Darstellung KE

## 2.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt stellt für das Programmjahr 2025 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte" in ein Programm der Städtebauförderung.

Auf Grundlage des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörenden Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	13
2. Weitere Vorbereitung	119
3. Grunderwerb	0
4. Ordnungsmaßnahmen	440
5. Baumaßnahmen	4.530
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	100
	<b>7</b> 000
Summe Ausgaben	5.202
II. Einnahmen	0
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	5.202
Landesfinanzhilfen 60%	3.121
Anteil Gemeinde an voraussichtlich förderfähigen Kosten	2.081

## 3. Bürgerbeteiligung

Bürgermeister Maik Lehn will die Beteiligungskultur in Stetten am kalten Markt fortsetzen und die unter seiner Federführung beabsichtigte Neuantragstellung für die Ortsmitte in ein Programm der Städtebauförderung auf eine breit aufgestellte Information und Rückmeldung aus der Bürgerschaft stellen.

Am 22.05.2024 fand eine etwa vierstündige Bürgerwerkstatt im Rettungszentrum (Gemeindehalle) in Stetten statt, zu dem alle interessierten Bürger, Bewohner, Mieter und Pächter von Stetten und seinen Ortsteilen eingeladen waren und ihre Anregungen zu Perspektiven für die Gesamtgemeinde und die Ortsmitte Stetten einbringen konnten. Die Einladung erfolgte über eine Veröffentlichung der Einladung im Mitteilungsblatt der Gemeinde, auf der Webseite von Stetten am kalten Markt sowie über Berichterstattung in der lokalen Presse.

Abbildung 112: Einladung zur Bürgerwerkstatt

## EINLADUNG ZUR BÜRGERBETEILIGUNG IM RAHMEN DES GEK / ISEK



## UNTERSUCHUNGSGEBIET ORTSMITTE

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt lädt alle Bürgerinnen und Bürger zu einer öffentlichen

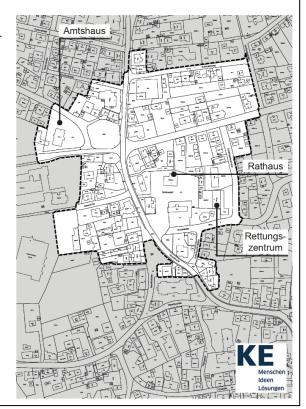
### Bürgerbeteiligung

im Rahmen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) und gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zum Untersuchungsgebiet "Ortsmitte" ein.

Die Bürgerbeteiligung findet am Mittwoch, den 22.05.2024 ab 18.30 Uhr im Rettungszentrum (Gemeindesaal) statt.

Bringen Sie sich ein und gestalten Sie mit, wir freuen uns auf Sie!

Um Anmeldung wird gebeten bei Frau Sylvia Sauter **bis spätestens 17.05.2024**, telefonisch unter 07573 - 951531 oder per E-Mail an sauter@stetten-akm.de



Quelle: Mitteilungsblatt Stetten, 16.05.2024

An der Veranstaltung nahmen insgesamt 9 Personen – bestehend aus Bürgern und Vertretern des Gemeinderats - teil.

Als Einführung in den Workshop und die folgende Diskussion wurden den Teilnehmern sowohl die Zusammenhänge der beiden Entwicklungskonzepte zueinander und in Bezug auf die Neuantragstellung sowie die wichtigsten Arbeitsergebnisse aus der laufenden Bearbeitung durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vorgestellt.

Aufgrund des hohen Informationsbedarfs und -interesses der Anwesenden wurde ausführlich auf die Möglichkeiten der Städtebauförderung und die damit verbundenen Vorteile und Konsequenzen für die Kommune und Private eingegangen und die Rückfragen der Teilnehmer direkt beantwortet.

Im Anschluss wurde an drei Arbeitsstationen, die sich entweder mit Kernfragen zur gesamtgemeindlichen Entwicklung, zur Wohnraumproblematik oder zur gebietsbezogenen Entwicklung befassten, die Anregungen, Wünsche und Vorstellungen der Teilnehmer diskutiert, im Plenum vorgetragen und festgehalten. Durch drei hintereinander stattfindende "Arbeitsrunden" wurde jedem einzelnen Teilnehmer die Möglichkeit gegeben, sich mit jeder Fragestellung auseinanderzusetzen bzw. seine Anregungen einzubringen.



Abbildung 113: Diskussion in den Arbeitsgruppen

Quelle: Fotos KE

### Plenum / Zusammenfassung

In einem abschließenden Plenum wurden die erarbeiteten Gruppenergebnisse zu den Fragen vorgestellt und im intensiven Austausch beraten und diskutiert. Den Teilnehmern des Workshops war für die Gemeinde Stetten am kalten Markt besonders wichtig, dass die Stärkung des Miteinanders und der Ortsgemeinschaft im Fokus steht. Hierfür sollen beispielsweise Treffpunkte und Begegnungsstätten im öffentlichen Raum geschaffen werden.



Quelle: Fotos KE

Die Ergebnisse der vier Arbeitsgruppen zu den gesamtörtlichen Entwicklungszielen und den inhaltlich im Zusammenhang mit den Sanierungszielen stehenden Fragestellungen der Gemeinde sind den folgenden Auswertungen zu entnehmen.

## Fragen zum GEK

### Frage 1 - Lebensqualität, Identität und Ortsbild - Perspektiven

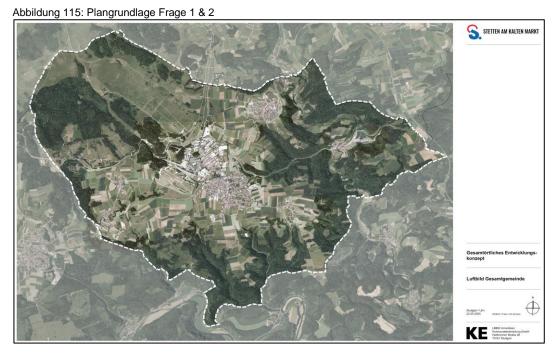
Landschaftsraum, Ortsbild, Infrastrukturangebote (Verkehr + Mobilität / Vereine, Soziales + Gesundheitswesen / Rathaus, Schule + Kinderbetreuung / Gastronomie, Beherbergung + Naherholung / Angebote für Jung + Alt), Arbeitsplätze + Wirtschaft, Energie und Klimaschutz, Partizipation, etc. sind Identitäts- und Identifikationsmerkmale einer Gemeinde und deren Entwicklung.

- Was ist "typisch Stetten" (+/-)?
- Was müsste verbessert werden, damit Sie in Zukunft mit großer Zufriedenheit hier leben wollen?
- Welchen Handlungsbedarf sehen Sie?
- Welche Prioritäten würden Sie setzen?

## Frage 2 - Wohnen in Stetten - Angebot, Bedarf und Qualität

Die künftigen Aufgaben- und Fragestellungen zur Wohnbauentwicklung für Kommunen stehen unter dem Leitsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, den Veränderungen der demografischen Entwicklung muss Rechnung getragen werden.

- Für welche Bevölkerungsgruppen von Jung bis Alt fehlt Wohnraum?
- Welche Wohnraumangebot würden Sie speziell stärker entwickeln?
- Wo innerhalb des Gemeindegebiets sehen Sie Entwicklungspotential/Potentialflächen?



Quelle: KE

#### Aufschriebe zu Frage 1 & 2

Stetten als Wohnstandort & Demographie:

- Bedarfsgerechten Wohnraum für Senioren schaffen
- Bezahlbares Wohnen für Familien
- Leerstand zu Mehrfamilienhäusern mit Gärten umnutzen (z.B. in der Storzinger Str.)

Städtebauliche Entwicklung, Innenentwicklung & öffentlicher Raum:

- Ortsmitte als lebendigen Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten und Begrünung gestalten
- Sanierungsgebiet Hauptstraße Frohnstetten
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen

Bildung, Betreuung & Soziales:

Öffentliche Begegnungsstätte schaffen

Freizeit, Kultur & Miteinander Leben:

Erweiterung von Kultur- und Musikangeboten

Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung & Tourismus:

- Stärkung des Einzelhandelsangebots
- Alpenblick-Tourismus (alten Schuppen abbrechen)

Mobilität, Verkehr & technische Infrastruktur:

- Einführung eines Bürgertaxis
- Aufstellen von Mitfahrbänken
- Sanierung der technischen Infrastruktur
- Bushaltestellen barrierefrei umbauen
- Digitale Vernetzung/Social Media
- Verkehrsberuhigung aufgrund hoher Lärmbelastung

Energie, Umwelt, Klimaschutz & ökologische Maßnahmen:

Maßnahmen zum Hitzeschutz in der Ortsmitte (Verschattung, Begrünung, Wasser)

## Zusammenfassung der Ergebnisse zu Frage 1 & 2:

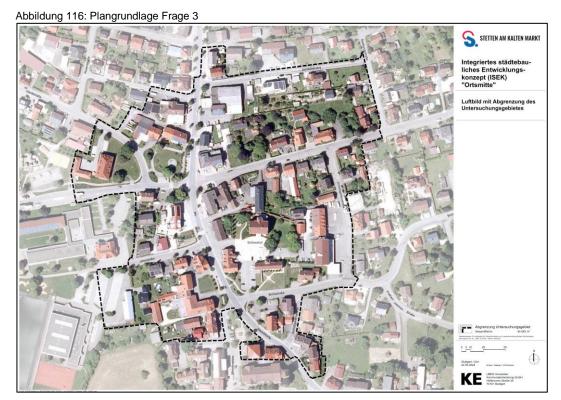
Im Rahmen des Workshops wurden von den Teilnehmern bei den Arbeitsstationen 1 und 2 insbesondere die Themen "Stetten als Wohnstandort & Demographie" und "Mobilität, Verkehr & technische Infrastruktur" als für die zukünftige Entwicklung Stettens besonders relevant angesehen. Den Teilnehmern war dabei unter anderem wichtig, dass bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht. Außerdem wünscht man sich die Modernisierung und Diversifizierung des Mobilitätsangebots, beispielsweise durch Einführung eines Bürgertaxis, das Aufstellen von Mitfahrbänken und der barrierefreie Umbau von Bushaltestellen. Darüber hinaus wurde immer wieder angesprochen, dass die Ortsgemeinschaft und der

gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden sollten – beispielsweise durch das Schaffen von Treffpunkten im öffentlichen Raum.

## Fragen zum ISEK

# Frage 3 – Die Ortsmitte – Gebäude, öffentlicher Raum – Straßen, Wege, Plätze, Wasser und Grün – Fragmente oder ein "Gesamtkunstwerk"?

- Woran kann/sollte man die Ortsmitte Stettens erkennen?
- Welche orts(bild)typischen Nutzungen, Gebäude und Elemente des öffentlichen Raumes sollten gestärkt werden?
- Welche Aufenthalts- und Lebensqualität möchten Sie vorfinden?
- Welche Einschränkungen könnten die Weiterentwicklung der Ortsmitte / des Ortes behindern? Auswege / Alternativen?



Quelle: KE

#### Aufschriebe zu Frage 3

Schaffung von Wohnraum & Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Nachverdichtung auf Grundstück Storzinger Str. 9
- Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden im Ortskern
- Besseres Wohnungsangebot für Zivilisten (weniger Fokus auf Bundeswehr-Angehörige)

#### Öffentliche & soziale Infrastruktur:

- Ansiedlung eines Ärztehauses
- Nutzungskonzept Goreth-Haus
- Verbesserung der Ausstattung für den Treff im Goreth-Haus

#### Aufwertung & Gestaltung des öffentlichen Raums:

- Zonierung Schlosshof
- Flexible Nutzung des Schlosshofs ermöglichen
- Verbesserung der Barrierefreiheit Mauritiusplatz/Kirche
- Aufnahme Mauritiusplatz/Kirche in Untersuchungsgebiet

#### Mobilität, Verkehr & technische Infrastruktur:

- Herstellung Kreisverkehr an der Kreuzung Alb-/Hauptstraße
- Verkehrsberuhigung im Untersuchungsgebiet, insb. entlang der Hauptverkehrsstraßen
- Neugestaltung Zuwegung Spielplatz

#### Energie, Umwelt, Klimaschutz & ökologische Maßnahmen:

Aufwertung der Grünfläche südlich des Goreth-Hauses

#### Zusammenfassung der Ergebnisse zu Frage 1 & 2:

Bei den Diskussionen der Bürger über das Untersuchungsgebiet "Ortsmitte" wurde verstärkt Handlungsbedarf bei der Ausgestaltung des öffentlichen Raums artikuliert. Die Bürgerschaft wünscht sich unter anderem eine optimierte Nutzung der öffentlichen Plätze und Freiflächen, beispielsweise des Schlosshofs und des Mauritiusplatzes. Damit einher geht auch die Nachnutzung des am Schlosshof liegenden Goreth-Hauses, für das sich die Teilnehmer eine öffentliche Nutzung wie einen Treffpunkt wünschen.

## Votum im Plenum zu GEK & ISEK

Final wurden die Teilnehmer des Bürgerworkshops – neben den Beiträgen innerhalb der Arbeitsgruppen – dazu eingeladen, ihre persönliche Einschätzung abzugeben, in welchen Handlungsfeldern ihrer Ansicht nach der größte Entwicklungsbedarf für die Gesamtgemeinde Stetten am kalten Markt besteht. Dazu standen jedem Teilnehmenden für die GEK- und ISEK-Zielsetzungen jeweils 2 Punkte zur Verfügung, die für die einzelnen Handlungsfelder vergeben werden konnten. Anhand dieser Bepunktungssystematik können nun auch die Schwerpunkte und Priorisierungen der Teilnehmer grafisch abgelesen werden.

**GEK** 

In welchem dieser Handlungsfelder sehen Sie den größten Entwicklungsbedarf und damit das größte Entwicklungspotenzial für Stetten?

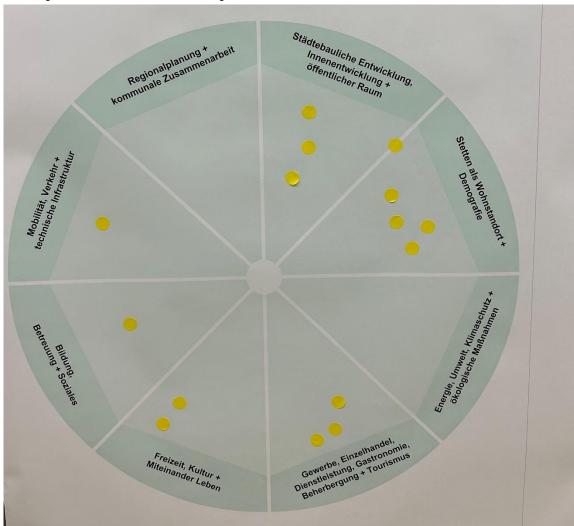


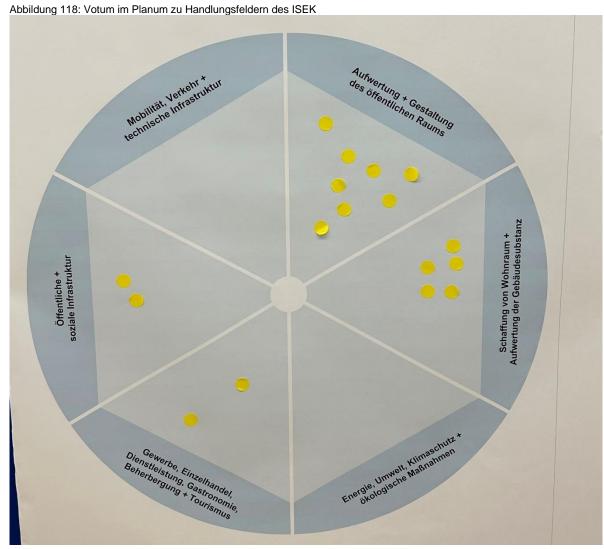
Abbildung 117: Votum im Plenum zu Handlungsfeldern des GEK

Quelle: KE

- Stetten als Wohnstandort & Demographie (5 Nennungen)
- Städtebauliche Entwicklung, Innenentwicklung & öffentlicher Raum (4)
- Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung & Tourismus (3)
- Freizeit, Kultur & Miteinander Leben (2)
- Mobilität, Verkehr & Technische Infrastruktur (1)
- Bildung, Betreuung & Soziales (1)
- Energie, Umwelt, Klimaschutz & ökologische Maßnahmen (0)
- Regionalplanung und kommunale Zusammenarbeit (0)

Insbesondere im Themenfeld "Stetten als Wohnstandort & Demographie" sahen die Teilnehmer großen Entwicklungsbedarf. Doch auch die Handlungsfelder "Städtebauliche Entwicklung, Innenentwicklung & öffentlicher Raum" sowie Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung & Tourismus" wurden für die künftige Entwicklung der Gemeinde als wichtig erachtet. Dies deckt sich mit den Äußerungen aus den Arbeitsstationen, an denen vermehrt der Wunsch nach bedarfsgerechtem Wohnraum geäußert wurde.

ISEK In welchem dieser Handlungsfelder sehen Sie den größten Entwicklungsbedarf und damit das größte Entwicklungspotenzial für die Ortsmitte Stettens?



Quelle: KE

- Aufwertung & Gestaltung des öffentlichen Raums (8 Nennungen)
- Schaffung von Wohnraum & Aufwertung der Gebäudesubstanz (5)
- Öffentliche & soziale Infrastruktur (2)
- Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung & Tourismus (2)
- Energie, Umwelt, Klimaschutz & ökologische Maßnahmen (0)
- Mobilität, Verkehr & Technische Infrastruktur (0)

Bei Bewertung des Entwicklungsbedarfs innerhalb des Untersuchungsgebiets sticht vor allem das Themenfeld "Aufwertung & Gestaltung des öffentlichen Raums" heraus. Bereits an den

Arbeitsstationen wurde dieses Thema oft angesprochen und auf den Handlungsbedarf im öffentlichen Raum verwiesen. Darüber hinaus wird auch die Schaffung von Wohnraum und die Aufwertung der Gebäudesubstanz als wichtig angesehen.

Die Anregungen und Ergebnisse aus dem Bürgerworkshop wurden sowohl in die Gesamtörtlichen Entwicklungsziele als auch in die Sanierungsziele für das künftige Erneuerungsgebiet eingearbeitet.

Nach Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm sollen zudem die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden, mit Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter mittels Fragebogen.

Damit wird sichergestellt, dass die im Anschluss angedachten und mit Sanierungszuschüssen umzusetzenden Maßnahmen eine breite Akzeptanz bei der Bevölkerung finden.

## Literaturverzeichnis

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Google Maps
- Homepage der Gemeinde Stetten am kalten Markt, Stand: 01.07.2024
- Regionalplan Verband Bodensee-Oberschwaben
- Landesarchiv Baden-Württemberg (Stetten am kalten Markt Detailseite LEO-BW),
   Stand: 01.07.2024
- Daten- und Kartendienst (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Diverse Unterlagen der Gemeinde Stetten am kalten Markt, Kataster und Luftbilder
- Eigene Bilder der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
- Open GeoData Portal Baden-Württemberg (Igl-bw.de)
- Stetten am kalten Markt Wikipedia, Link: https://de.wikipedia.org/wiki/Stetten\_am\_kalten\_Markt
- Mitteilungsblatt der Gemeinde Stetten am kalten Markt vom 16.05.2024
- Flächennutzungsplan Zieljahr 2023 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt Schwenningen vom 16.04.2019
- Homepage des DRK Ortsverbands Heuberg-Donautal, Stand: 01.07.2024
- Homepage des Büros dk architekten, Stand: 01.07.2024
- Homepage des Pflegewohnparks Viertel4, Stand: 01.07.2024