

Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept Stadt Oberndorf am Neckar



Impressum

Auftraggeber:

Oberndorf STADT
AM NECKAR

Stadt Oberndorf am Neckar
Bürgermeister Herr Matthias Winter
Klosterstraße 3
78727 Oberndorf a. N.

Tel. +49 7423 77 1000
www.oberndorf.de

Verfasser:

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-0
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:

Paulina Steiert
Hannah Reinbold
Jasmin Kizler
Sandra Grau
Thomas Geissler

Stuttgart/ Freiburg, den 20.04.2026



Das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept für die Stadt Oberndorf am Neckar wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung".

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

Impressum -----	2
Inhalt -----	5
Abbildungen -----	6
Ausgangslage -----	8
Zusammenfassung der Ergebnisse -----	10

1 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse auf gesamtstädtischer Ebene --- 13

1.1 Historischer Überblick -----	14
1.2 Übergeordnete Planungen -----	16
1.3 Natur und Landschaft -----	20
1.4 Oberndorf als Wohnstandort -----	25
1.5 Oberndorf als gewerblicher Standort -----	36
1.6 Soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur -----	41
1.7 Mobilität und Technische Infrastruktur -----	46
1.8 Klimaschutz und Klimaanpassung -----	52
1.9 Förderkulisse zur Unterstützung der Städtebaulichen Entwicklung -----	61

2 Entwicklungsstrategie und räumliche Entwicklung der Stadtteile----- 66

2.0 Gesamtstädtische Ziele-----	69
2.1 Kernstadt Oberndorf -----	71
2.2 Kernstadt - Oberstadt und Unterstadt-----	73
2.3 Kernstadt - Lindenhof-----	80
2.4 Aistaig -----	86
2.5 Altoberndorf -----	94
2.6 Beffendorf -----	102
2.7 Bochingen -----	108
2.8 Boll -----	114
2.9 Hochmössingen -----	120

3 Partizipation ----- 126

3.1 Befragung der Ortsvorsteher -----	127
3.2 Erste Klausursitzung des Gemeinderats-----	128
3.3 Zweite Klausursitzung des Gemeinderats-----	130
3.4 Auftaktveranstaltung Erweiterte Informationsveranstaltung-----	131
3.5 Online-Befragung der Bürgerschaft -----	133
3.6 Ergebnisse aus der Jugendbefragung -----	148
3.7 Ergebnisprotokolle der Planungsworkshops -----	150

Literatur/Materialien-----	152
----------------------------	-----

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage Oberndorf am Neckar-----	9
Abbildung 2:	Stadtteile von Oberndorf a. N. -----	13
Abbildung 3:	Historisches Oberndorf a. N., Augustinerkloster -----	15
Abbildung 4:	Ausschnitt Regionalplan - Strukturkarte -----	16
Abbildung 5:	Ausschnitt Raumnutzungskarte -----	17
Abbildung 6:	Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a. N., Epfendorf, Fluorn-Winzeln -----	18
Abbildung 7:	Freiraumstruktur und Naturraum-----	20
Abbildung 8:	Landschaftlicher Rahmen und Schutzgebiete Stadtteil Oberndorf a. N.-----	21
Abbildung 9:	Abweichung der jährlichen Durchschnittstemperaturen in Oberndorf a. N. im Vergleich zu 1961-1990-----	22
Abbildung 10:	Klimatische Situation in Oberndorf am Neckar -----	23
Abbildung 11:	Oberndorf als Wohnstandort-----	25
Abbildung 12:	Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich -----	25
Abbildung 13:	Saldo aus Geburten und Sterbefällen 2000 bis 2024 -----	26
Abbildung 14:	Wanderungssaldo 2000 bis 2024 -----	26
Abbildung 15:	Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile seit 2009 im Vergleich -----	27
Abbildung 16:	Bevölkerungsvorausrechnung bis 2045 -----	28
Abbildung 17:	Veränderung der Altersstruktur 2025 bis 2045 - absolute Zahlen mit Wanderbewegungen -----	28
Abbildung 18:	Baufertigstellungen im Wohnungsbau -----	29
Abbildung 19:	Flächenpotenziale für Wohnen mit Bestand-----	32
Abbildung 20:	Oberndorf als gewerblicher Standort -----	36
Abbildung 21:	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im regionalen Vergleich -----	37
Abbildung 22:	Pendleraufkommen-----	37
Abbildung 23:	Gewerbliche Bauflächen -----	38
Abbildung 24:	ZOB Oberndorf a. N.-----	46
Abbildung 25:	E-Ladesäule -----	46
Abbildung 26:	Verkehr Oberndorf am Neckar-----	48
Abbildung 27:	Klimaschutz und Klimaanpassung -----	52
Abbildung 28:	Eignungsgebiete für zentrale Nahwärmeversorgung-----	55
Abbildung 29:	Wind- und PV-Freiflächenpotenziale in Oberndorf a. N. -----	57
Abbildung 30:	Kombination verschiedener Förderprogramme-----	62
Abbildung 31:	Förderung durch Kompetenzzentrum Wohnen-----	65
Abbildung 32:	Darstellung des Planungsprozesses -----	67
Abbildung 33:	Tagcloud Verbesserungsbedarf aus Sicht der Bürgerschaft -----	68
Abbildung 34:	Einwohnerentwicklung Kernstadt Oberndorf 2009 bis 2025 -----	69
Abbildung 35:	Erneuerungsgebiete der Städtebauförderung -----	70
Abbildung 36:	Kernstadt - Oberstadt und Unterstadt -----	71
Abbildung 37:	Entwicklungsstrategie Kernstadt -----	76
Abbildung 38:	Lindenhof-----	78
Abbildung 39:	Entwicklungsstrategie Kernstadt Lindenhof-----	83
Abbildung 40:	Aistaig-----	84
Abbildung 41:	Einwohnerentwicklung Aistaig 2009 bis 2025 -----	84

Abbildung 42:	Entwicklungsstrategie Aistaig -----	91
Abbildung 43:	Einwohnerentwicklung Altoberndorf 2009 bis 2025 -----	92
Abbildung 44:	Entwicklungsstrategie Altoberndorf-----	98
Abbildung 45:	Einwohnerentwicklung Beffendorf 2009 bis 2025-----	100
Abbildung 46:	Entwicklungsstrategie Beffendorf -----	105
Abbildung 47:	Einwohnerentwicklung Bochingen 2009 bis 2025 -----	106
Abbildung 48:	Entwicklungsstrategie Bochingen-----	110
Abbildung 49:	Einwohnerentwicklung Boll 2009 bis 2025 -----	112
Abbildung 50:	Entwicklungsstrategie Boll -----	116
Abbildung 51:	Einwohnerentwicklung Hochmössingen 2009 bis 2025 -----	118
Abbildung 52:	Entwicklungsstrategie Hochmössingen -----	122

Ausgangslage

Die Stadt Oberndorf a. N. mit ihren knapp 15.000 Einwohnern setzt sich aus dem Hauptort Oberndorf und den sechs Stadtteilen Aistaig, Altoberndorf, Beffendorf, Bochingen, Boll und Hochmössingen zusammen.

Die Stadt grenzt im Norden an Dornhan, Sulz am Neckar und Vöhringen, im Osten an Rosenfeld (Zollernalbkreis), im Süden an Epfendorf und Bösing und im Westen an Schramberg, Fluorn-Winzeln und Alpirsbach (Landkreis Freudenstadt). Die Gemeindefläche liegt im Bereich zwischen 471 und 680 m, bei einer mittleren Höhe von 632 m.

Das Stadtbild wird von einer Mischung aus historischer Bausubstanz, industrieller Entwicklung und moderner Stadterneuerung geprägt. Die Oberstadt, die im 12. Jahrhundert als befestigte Siedlung angelegt wurde, bildet das historische Zentrum. Hier finden sich noch heute Spuren der mittelalterlichen Stadtstruktur, darunter die romanische Stadtkirche St. Michael, das barocke Augustinerkloster und Reste der alten Stadtmauer.

Die Talstadt entwickelte sich stärker industriell, insbesondere durch die Ansiedlung der Waffenfabrik Mauser im 19. Jahrhundert. Diese industrielle Prägung ist bis heute sichtbar, etwa in Form von Fabrikgebäuden, Werkswohnungen und funktionalen Neubauten. In den letzten Jahrzehnten wurden jedoch auch

zahlreiche Maßnahmen zur Stadtsanierung und Aufwertung des Stadtbildes umgesetzt.

Die Stadt Oberndorf am Neckar beabsichtigt, die Innenentwicklung in den Mittelpunkt der städtebaulichen Entwicklung zu stellen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Herausforderungen Klimaschutz und Klimaanpassung, flächensparende Siedlungsentwicklung und zukunftsorientierte Mobilität wurde ein sogenanntes „Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept“ entwickelt. Für die Erstellung dieses Konzepts erhielt die Stadt eine finanzielle Unterstützung aus dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (Fdl).

Das Ziel des „Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts“ besteht darin, im Sinne der dreifachen Innenentwicklung für alle Stadtteile konkrete Aktivierungspotenziale für Baulücken, Brachflächen und Potenzialflächen zu identifizieren.

Der Bericht zum gesamtstädtischen Aktivierungskonzept gliedert sich in drei Teile:

1. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse auf gesamtstädtischer Ebene
2. Entwicklungsstrategie und räumliche Entwicklung für die Stadtteile
3. Partizipation

In einem Anlagenband sind die Ergebnisprotokolle der Planungswerkstätten dokumentiert.

Das „Gesamtstädtische Aktivierungskonzept“ stellt im Ergebnis die Gebiete der Stadt Oberndorf am Neckar mit Entwicklungspotenzialen dar. Umsetzungsempfehlungen für die Innenentwicklung wurden abgeleitet, mögliche Förderprogramme aufgezeigt und nachfolgende Schritte skizziert. Insofern können aus dem Aktivierungskonzept sowohl das „Gesamtstädtische Entwicklungskonzept“ (GEK) für Programme der Städtebauförderung als auch die „Integrierte Entwicklungskonzeption (IEK) für Antragsstellungen im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) abgeleitet werden. Das „Gesamtstädtische Aktivierungskonzept“ kann insbesondere auch der Herleitung und Begründung eines künftigen Sanierungsgebietes dienen.

Abbildung 1: Lage Oberndorf am Neckar



Quelle: Stadt Oberndorf am Neckar

Zusammenfassung der Ergebnisse

Oberndorf am Neckar liegt an der Landesentwicklungsachse Sulz a. N. – Rottweil und ist als Unterzentrum im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ausgewiesen. Oberndorf ist durch eine Mischung aus industrieller Tradition, ländlicher Umgebung und verkehrsgünstiger Lage geprägt. Die Gemarkungsfläche erstreckt sich über 5.593 Hektar. Etwa 47 % der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt, rund 35 % sind bewaldet, 16 % entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen. Die Stadt liegt im Landschaftsraum „Obere Gäue“ und ist von zahlreichen Schutzgebieten umgeben.

Der Fokus der Stadtentwicklung liegt auf einer nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung der Themen Innenentwicklung, Naturschutz und Klimaanpassung. Die Stadt verzeichnet ein moderates Bevölkerungswachstum. Der Wanderungssaldo ist positiv, insbesondere durch den Zuzug junger Familien. Die demografische Entwicklung zeigt einen Anstieg der älteren Bevölkerung, was die Stadt vor Herausforderungen stellt.

Bis 2045 wird ein Bedarf von rund 1.000 zusätzlichen Wohnungen prognostiziert, was einem jährlichen Bedarf von etwa 50 Wohneinheiten entspricht. Die Stadt verfügt über Wohnbauflächenpotenziale in der Kernstadt und den Stadtteilen, wobei die Aktivierung von Baulücken und die Innenentwicklung im Fokus stehen.

Oberndorf am Neckar ist ein etablierter Industriestandort mit einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur und attraktiven Gewerbeflächen. Die Stadt verzeichnet einen leichten Anstieg der Beschäftigtenzahlen seit 2000 und bietet ein breites Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen, insbesondere in der Innenstadt und der Unterstadt. Die bestehende Gewerbestruktur soll gefördert, Arbeitsplätze gesichert und der Einzelhandel gestärkt werden.

Es besteht ein breites Spektrum an medizinischer Versorgung, Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt fördert die soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur, um die Lebensqualität zu steigern und die lokale Identität zu stärken. Der Tourismus gewinnt an Bedeutung, unterstützt

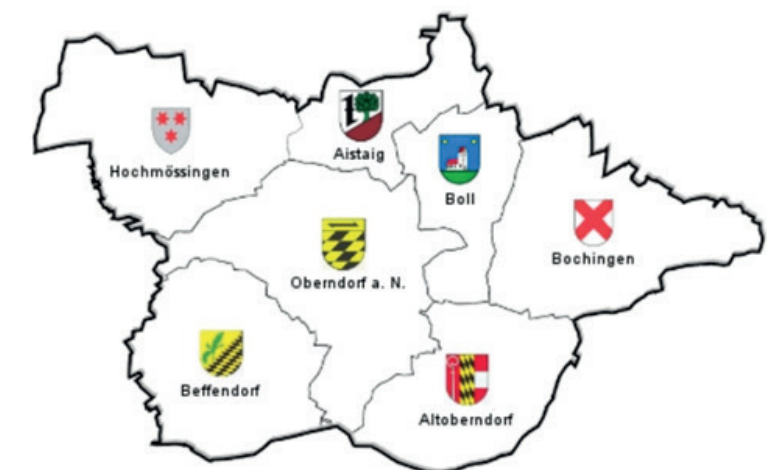
durch die landschaftlich reizvolle Lage und vielfältige Freizeitangebote.

Die Stadt ist gut an den ÖPNV angebunden, mit Zugverbindungen nach Stuttgart, Singen und Rottweil sowie Regionalbuslinien. Der Radverkehr wird durch den Ausbau des Radwegenetzes und der E-Bike-Angebote gestärkt. Die digitale Infrastruktur wird durch Glasfaserausbau und die Onlineplattform LOCALgenie für die digitale Präsenz lokaler Akteure gefördert.

Oberndorf am Neckar verfolgt die Energiewende und strebt bis 2040 eine klimaneutrale Verwaltung an. Ein kommunales Klimaschutzkonzept mit Maßnahmen wie energetischen Sanierungen und dem Ausbau erneuerbarer Energien soll die CO₂-Emissionen senken. Die Stadt plant zudem die Umsetzung der Maßnahmen aus der Wärmeplanung und den Ausbau von Photovoltaik- und Windkraftanlagen.

Die umweltgerechte Mobilität wird durch den Ausbau von E-Ladesäulen, Fahrradabstellplätzen und Carsharing-Angeboten unterstützt. Die Stadt setzt auf grüne und blaue Infrastruktur zur Klimaanpassung, inklusive Entsiegelung, Begrünung und Hochwasserschutzmaßnahmen.

Abbildung 2: Stadtteile von Oberndorf a. N.



Quelle: Stadt Oberndorf am Neckar

1 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse auf gesamtstädtischer Ebene

1.1 Historischer Überblick

Die Besiedlung des heutigen Oberndorfs lässt sich anhand frühzeitlicher Spuren bis in die Jungsteinzeit, etwa 3000 bis 1800 v. Chr., zurückverfolgen. Während der Hallstattzeit (800 bis 400 v. Chr.) existierten Siedlungen in der Region Altoberndorf. Um 200 v. Chr. folgte eine keltische Ansiedlung. Im Eichwald bei Oberndorf sind Kultstätten aus der späten Keltenzeit (100 bis 1 v. Chr.) nachweisbar. Mit dem römischen Vorstoß im Jahr 70 n. Chr. begann der Bau von Straßen und Gutshöfen, von denen Teile bis in die Gegenwart erhalten geblieben sind. Ab dem Jahr 260 n. Chr. drangen die Alamannen in das Gebiet ein und hinterließen Siedlungsspuren, die sich insbesondere ab dem Jahr 600 n. Chr. in alamannischen Dörfern manifestierten.

Die erste urkundliche Erwähnung Oberndorfs datiert auf das Jahr 782 und findet sich in einer Schenkungsurkunde des Klosters St. Gallen. Bis ins 12. Jahrhundert wechselte die Herrschaft mehrfach, bis die Stadt um das Jahr 1250 durch Herzog Ludwig von Teck gegründet wurde. In den darauffolgenden Jahrhunderten war Oberndorf mehrfach Gegenstand politischer Konflikte, darunter die Reichsacht von 1346, die Auseinandersetzungen zwischen Herzog Otto von Bayern und Graf Albert von Hohenberg sowie wechselnde Herrschaftsverhältnisse durch die Herzöge von Teck, Habsburg und Leopold von Österreich sowie die Herren von Zimmern. Im Dreißigjährigen Krieg war von 1632 bis 1634 die Grafschaft Hohenberg von schwedischen und württembergischen Truppen besetzt.

Im Jahr 1805, infolge des Friedens von Pressburg, wurde Oberndorf zur württembergischen Oberamtsstadt und erlebte eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung. Die Gründung der Gewehrfabrik im Jahr 1811, die Etablierung des Schwarzwälder Boten sowie der Ausbau des Bildungssystems trugen maß-

geblich zur Aufwertung der Stadt bei. Das 19. Jahrhundert war jedoch auch von zahlreichen Herausforderungen geprägt, darunter Stadtbrände, Kriege und soziale Probleme. Die Revolution von 1848/49 führte zu einer erheblichen Auswanderungswelle und einer wirtschaftlichen Krise.

Mit der Errichtung der Oberen Neckarbahn im Jahr 1867 erhielt Oberndorf Anschluss an das Eisenbahnnetz, was die Industrialisierung maßgeblich vorantrieb. Im Jahr 1872 gründeten die Gebrüder Mauser eine eigene Gewehrfabrik und übernahmen zwei Jahre später die Königlich Württembergische Gewehrfabrik. Die Einwohnerzahl stieg von 2.000 im Jahr 1871 auf über 4.000 im Jahr 1895. Während des Ersten Weltkriegs wurde die Produktion der Mauserwerke erheblich ausgeweitet, was die Verlegung des Neckars zur Errichtung einer Arbeitersiedlung erforderte. Nach Kriegsende erfolgte eine Umstellung der Produktion auf Feinmesswerkzeuge und Nähmaschinen. Im Jahr 1935 wurde die Waffenproduktion in der Fabrik wieder aufgenommen. Mit der Verwaltungsreform von 1938 wurde Oberndorf dem Landkreis Rottweil zugeordnet.

Im Verlauf des Zweiten Weltkriegs wurden diverse Flak-Einheiten zum Schutz der Mauserwerke stationiert, eine Fliegersperre errichtet und bis zu 11.000 Personen, darunter etwa die Hälfte Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene, in der Rüstungsproduktion eingesetzt. Gegen Kriegsende verursachten Bombenangriffe erhebliche Schäden in der Stadt und den Fabrikanlagen. Nach Kriegsende wurde Oberndorf der französischen Besatzungszone zugesprochen, die Firma Mauser 1946 stillgelegt und demontiert. Neu angesiedelte Industriebetriebe setzten die Herstellung von Messinstrumenten und Präzisionswerkzeugen fort, darunter Heckler & Koch, welche die Waffenbautradition von Mauser fortführten. Im Jahr

1972 erwarb die Stadt mehrere historische Gebäude für Verwaltungs- und Kulturzwecke. Im Rahmen der Gemeindereform von 1975 wurden Oberndorf und die umliegenden Gemeinden Altoberndorf, Beffendorf, Bochingen, Boll und Hochmössingen sowie die bis dahin

selbstständige Gemeinde Aistaig zusammengelegt. Mit der Einweihung eines Mahnmals im Jahr 2007 wird der Zwangsarbeiter der NS-Zeit gedacht.

Abbildung 3: Historisches Oberndorf a. N., Augustinerkloster

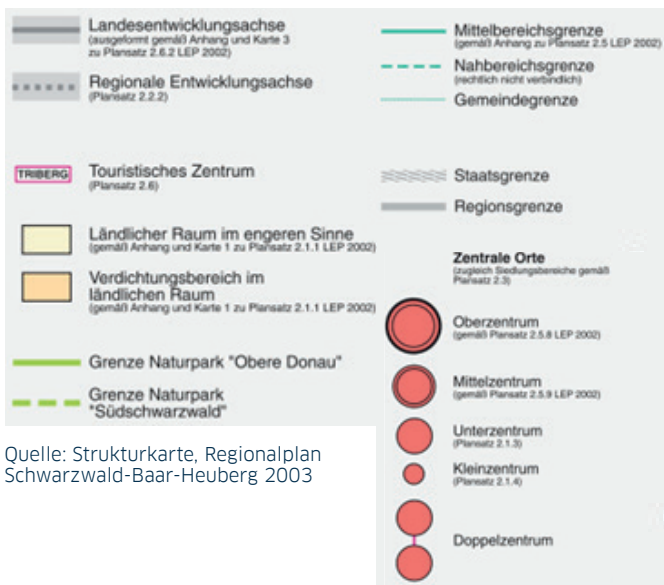
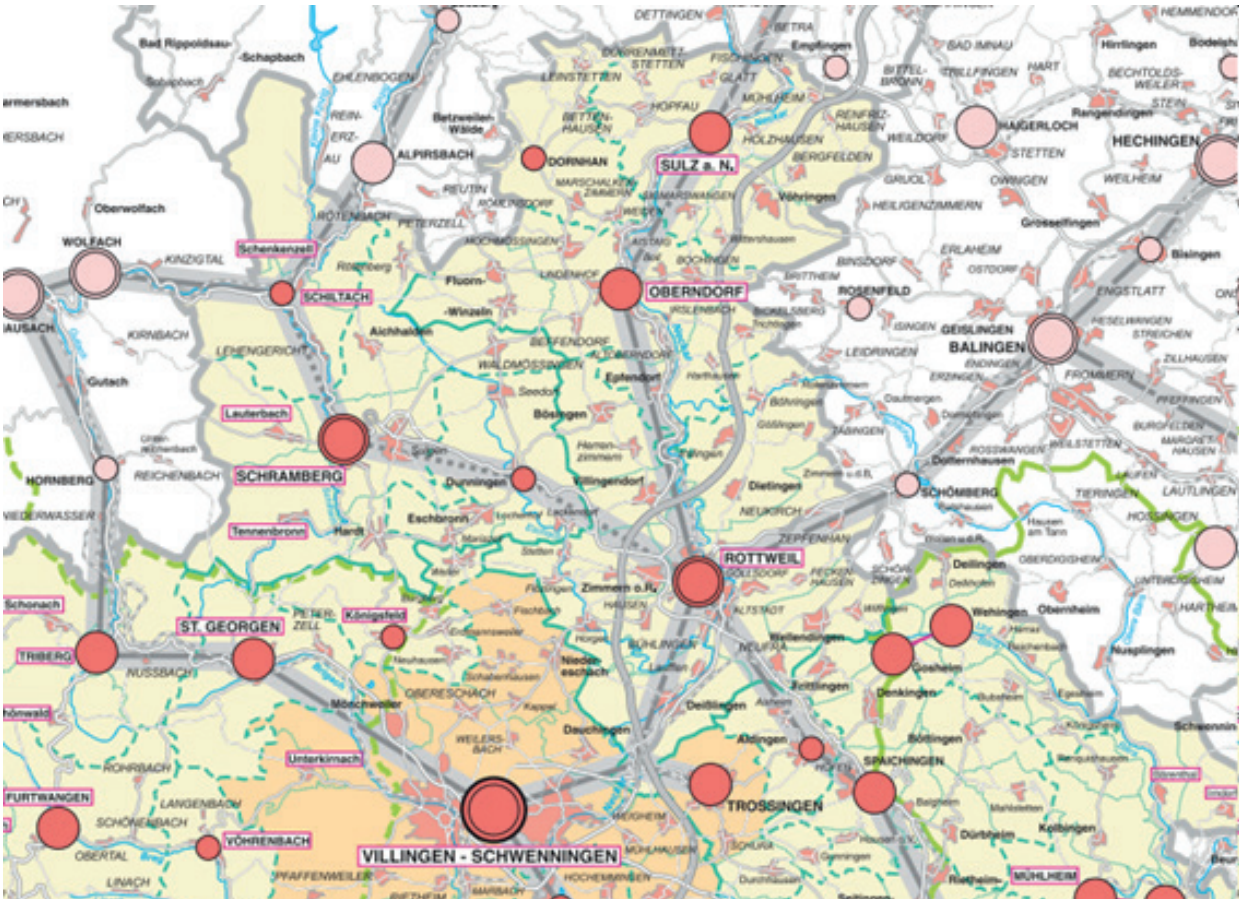


Quelle: Stadt Oberndorf a. N.



1.2 Übergeordnete Planungen

Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan - Strukturkarte

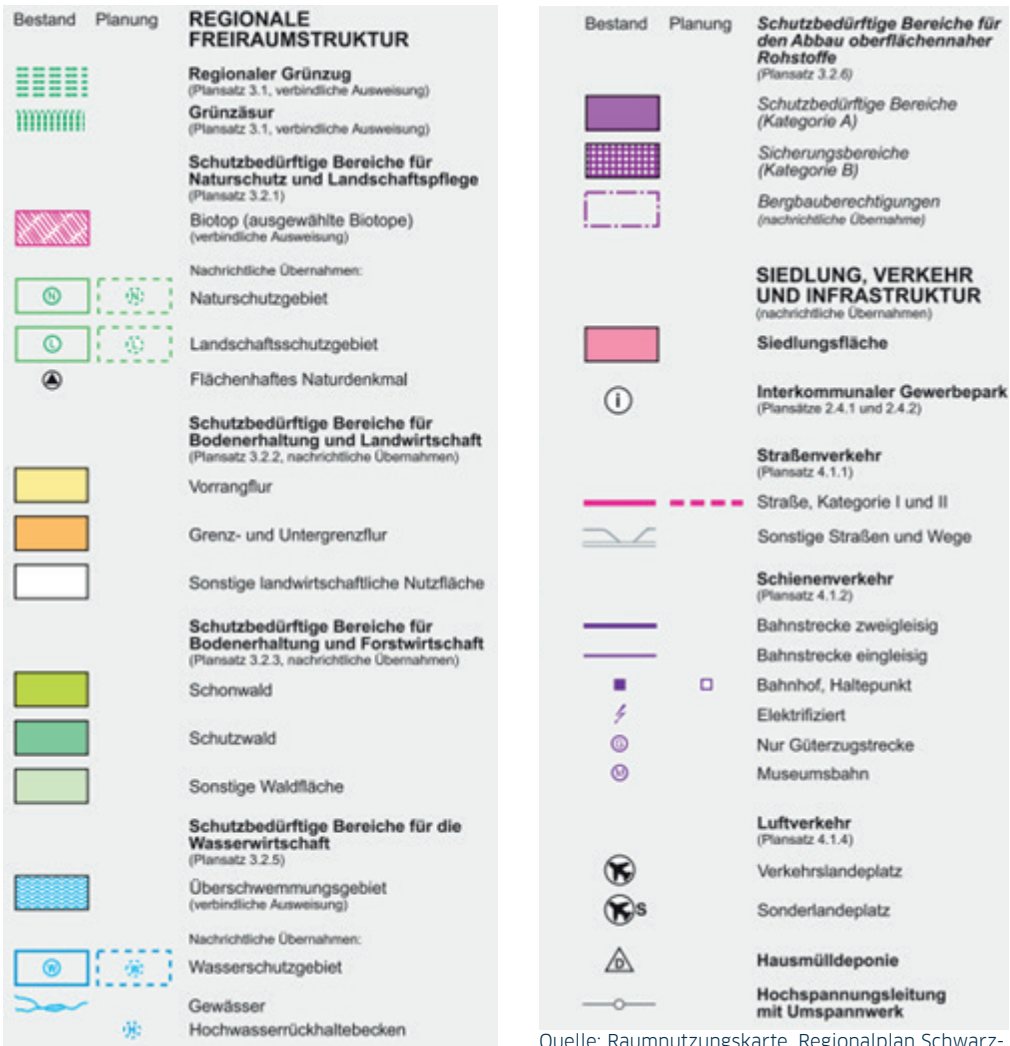
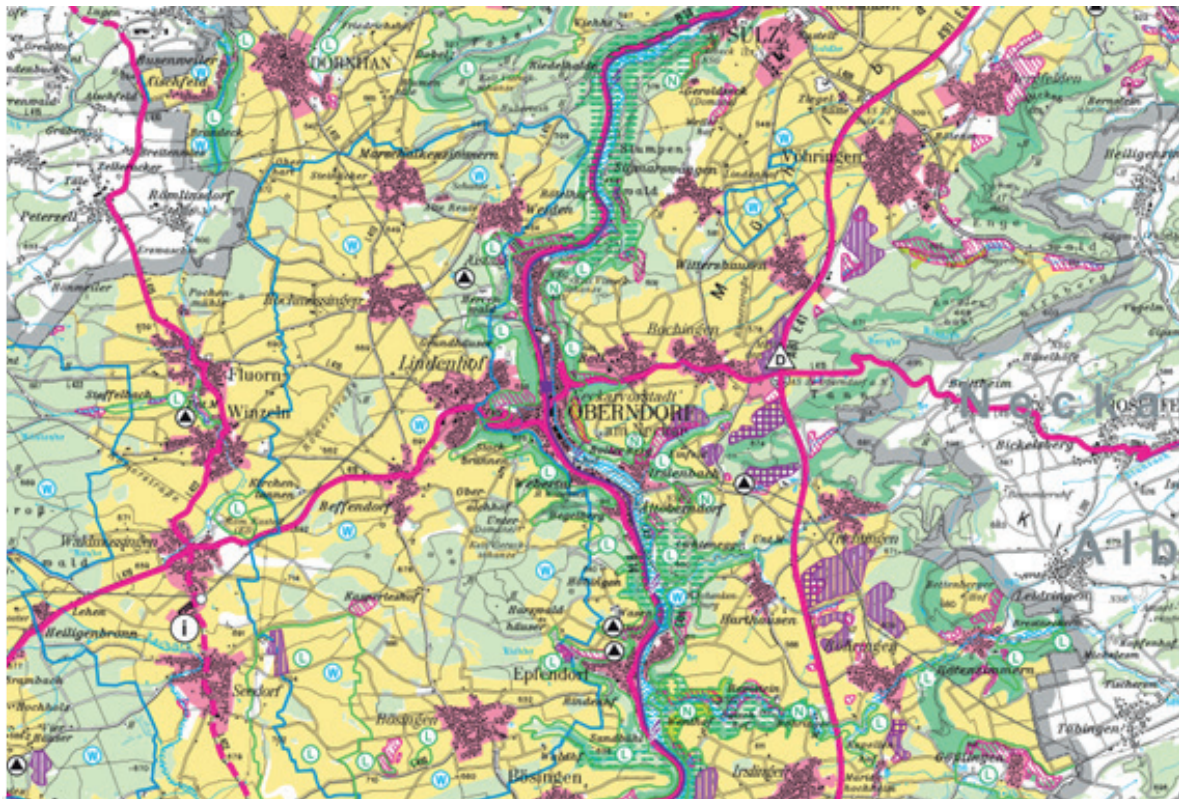


Quelle: Strukturkarte, Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Regional- und Landesplanung

Die Stadt Oberndorf a. N. liegt mit ihrem Gemarkungsgebiet an der Landesentwicklungsachse Sulz a. N. – Rottweil – Villingen-Schwenningen – Donaueschingen in etwa 15 Kilometern Entfernung zum Mittelzentrum Rottweil und etwa 35 Kilometer Entfernung zum Oberzentrum Villingen-Schwenningen. Der Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 weist Oberndorf als Unterzentrum aus. Oberndorf gehört zur Raumkategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne.

Abbildung 5: Ausschnitt Raumnutzungskarte



Quelle: Raumnutzungskarte, Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

In der Raumnutzungskarte ist die Gemarkung Oberndorf zu großen Teilen als Vorrangflur ausgewiesen. Dies sind besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Zudem ist die Gemarkung eingebettet in Landschafts- und Naturschutzgebiete. Wasserschutzgebiete befinden sich hauptsächlich im Stadtteil Beffendorf. Entlang des Neckars sind in Oberndorf und Altoberndorf festgesetzte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen sind.

Weiter befinden sich im Gemarkungsgebiet Flächen mit Schutzwald sowie anderweitige Waldflächen. In den Bereichen Altoberndorf und Aistaig finden sich zudem regionale Grünzüge. Der Raumnutzungskarte sind des Weiteren Sicherungsbereiche für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe im östlichen Bereich Oberndorfs zu entnehmen.

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

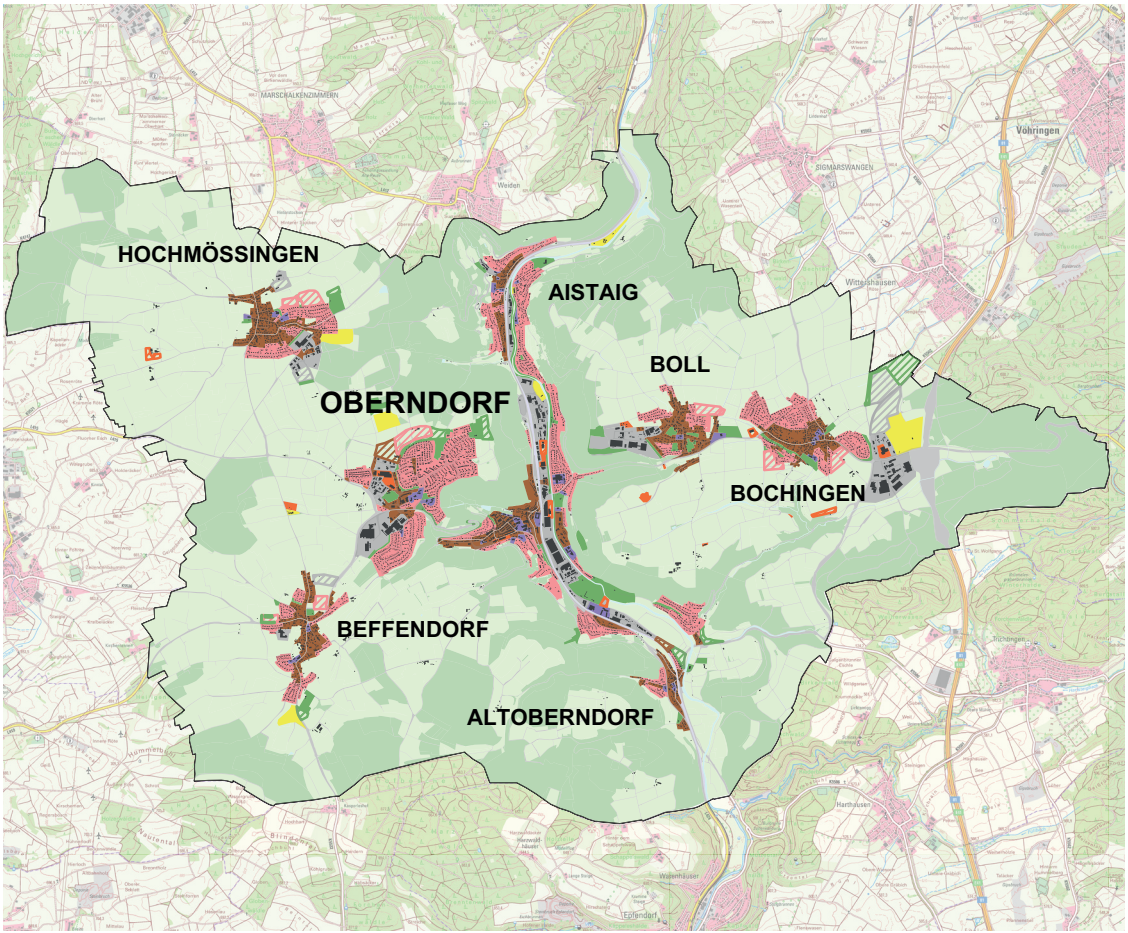
Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf am Neckar, Epfendorf, Fluorn-Winzeln ist in der Fassung 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 seit dem 24.01.2015 rechtswirksam. Er stellt die vorhandenen und geplanten Nutzungen für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft dar. Der Flä-

chennutzungsplan dient als Grundlage für die Plandarstellungen in diesem Bericht.

Der Flächennutzungsplan 2010 befindet sich derzeit in Fortschreibung und soll zusätzlich als 7. punktuelle Änderung Standorte für Freiflächen-PV-Anlagen ausweisen.

Flächennutzungsplan

Abbildung 6: Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a. N., Epfendorf, Fluorn-Winzeln



Quelle: Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a. N. - Epfendorf - Fluorn-Winzeln

Entwicklungsstrategie zu übergeordneten Planungen

Die überregionalen Entwicklungsperspektiven in Oberndorf am Neckar müssen langfristige strategische Ziele berücksichtigen, die sich in das regionale und nationale Planungsgefüge einfügen. Durch Kooperation, interkommunale Netzwerke und nachhaltige Lösungen kann eine langfristig lebenswerte Umgebung geschaffen werden.

- Fortführung und Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen in den Bereichen Flächennutzungsplanung, Bildung und Breitbandausbau, Trinkwasserversorgung und Hochwasserschutz sowie in Verkehrsanbindungen
- Beteiligung an regionalen Energienetzen zur Förderung einer nachhaltigen Strom- und Wärmeversorgung
- Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010
- Überregionale interkommunale Kooperationen im Tourismusbereich

1.3 Natur und Landschaft

Freiraumstruktur und Naturraum

Abbildung 7: Freiraumstruktur und Naturraum



Die Gemarkungsfläche der Stadt Oberndorf erstreckt sich über 5.593 Hektar. Der Neckar spielt eine zentrale Rolle in der geographischen und historischen Entwicklung der Stadt. Er besitzt er eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung für die Region. Gleichzeitig stellt der Neckar im Kernort, Altoberndorf sowie Aistaig eine Gefährdung durch Hochwasser dar und bildet eine natürliche Grenze für die städtebauliche Entwicklung.



Naturräumlich ist Oberndorf am Neckar dem Landschaftsraum „Obere Gäue“ zugeordnet. Die Obere Gäue ist Bestandteil der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Der östlichste Teil Oberndorfs liegt im Naturraum Südwestliches Albvorland, angrenzend an den Naturraum Mittlerer Schwarzwald.



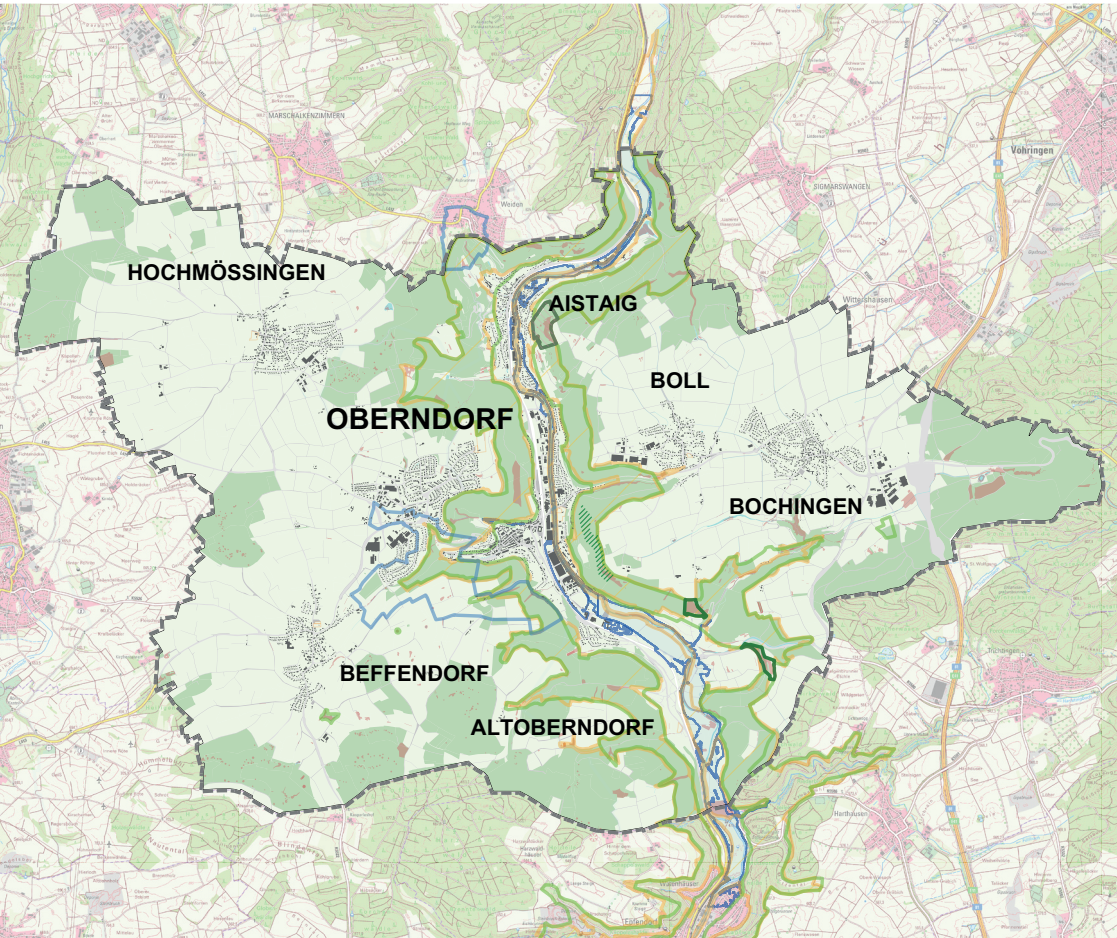
Quelle: R.Beckmann / Hubweger (Wikipedia); Stadt Oberndorf; Augenstein (Wikipedia)

Die Obere Gäue repräsentiert einen Bereich der süddeutschen Schichtstufenlandschaft und erstreckt sich zwischen dem Schwarzwald und der Schwäbischen Alb. Dieser Naturraum zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit fruchtbaren Lössböden, tief eingeschnittenen Tälern und einer wechselnden Landnutzung zwischen landwirtschaftlichen Flächen und bewaldeten Gebieten aus.

Entsprechend ist die Freiraumstruktur in Oberndorf am Neckar durch das tief eingeschnittene Neckar-Tal und Felshänge geprägt. Diese Merkmale bilden eine Mischung aus städtischen Flächen, land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten sowie geschützten Naturräumen, die zur landschaftlichen Identität der Stadt beitragen.

Nr.	Gebiet	Schutzgebietstyp	Kurzbezeichnung
Schutzgebiet			
1	Neckartal zwischen Rottweil und Sulz	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet	FFH
2	Neckartal mit Seitentälern von Rottweil bis Aistaig	Landschaftsschutzgebiet	LSG
3	Stellengrube	Landschaftsschutzgebiet	LSG
4	Doline im Gewand Aichen	Landschaftsschutzgebiet	LSG
5	Wacholderheide am Irslenbach	Landschaftsschutzgebiet	LSG
6	Schwarzwald Mitte/Nord	Naturpark	NP
7	Brandhalde	Naturschutzgebiet	NSG
8	Kälberhalde	Naturschutzgebiet	NSG
9	Mittlere Bollerhalde	Naturschutzgebiet	NSG
10	Barbelenhalde	Waldschutzgebiet	SCW
11	Brandhalde	Vogelschutzgebiet	SPA
Wasserschutzgebiet			
1	WSG Kl. Heuberg, Oberndorf, Epfendorf	Zone I und II bzw. IIA und Zone III und IIIA	WSG

Abbildung 8: Landschaftlicher Rahmen und Schutzgebiete Stadtteil Oberndorf a. N.



Quelle: Darstellung KE; Datengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de und LUBW, www.lubw.de

Geschützte Flächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Wasserflächen
- Grün- und Landwirtschaftsflächen
- Wald und Forstwirtschaft
- Siedlungsfläche
- FFH Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Waldschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- HQ100 Linie
- Biotope

Klimatische Ausgangslage

Der Klimawandel stellt eine der bedeutendsten Herausforderungen unserer Zeit dar. Auf kommunaler Ebene erleben Städte und Gemeinden seit einigen Jahren verstärkt die Auswirkungen der sich verändernden Klimaverhältnisse. Insbesondere die Jahre 2017 bis 2022 waren durch langanhaltende Trockenperioden und Extremwetterereignisse gekennzeichnet. In Baden-Württemberg haben Starkregenereig-

Hitzebelastung

Oberndorf am Neckar liegt in der warmgemäßigten Klimazone mit einem immerfeuchten Klima (Cfb). Das Klima zeichnet sich durch warme Sommer aus, wobei die Jahresdurchschnittstemperatur bei 8,3 °C (1991-2020) liegt. Die nachfolgende Abbildung illustriert die signifikante Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur in Oberndorf am Neckar von 1961 bis 2024 im Vergleich zur Referenzmitteltemperatur 1961-1990. Klima-projektionen prognostizieren die Fortsetzung

nisse in den vergangenen zwei Jahrzehnten Schäden im Umfang von 925 Millionen Euro verursacht (GDV 2023). Um eine nachhaltige und sichere Stadtentwicklung für Oberndorf auch in Zukunft zu gewährleisten, ist eine umfassende Bewertung der klimatischen Betroffenheit im Gemeindegebiet unerlässlich.

dieses Trends, sodass die Durchschnittstemperatur bis zum Ende des Jahrhunderts auf ca. 11,3 °C ansteigen wird (+3 °C). Parallel dazu erhöht sich die Anzahl der heißen Tage (Tage mit Höchsttemperaturen über 30 °C) von 13 Tagen (2024) auf durchschnittlich 28 Tage im Zeitraum 2071-2100. Infolgedessen steigt das Risiko einer vermehrten Hitzebelastung der Bevölkerung in Oberndorf am Neckar.

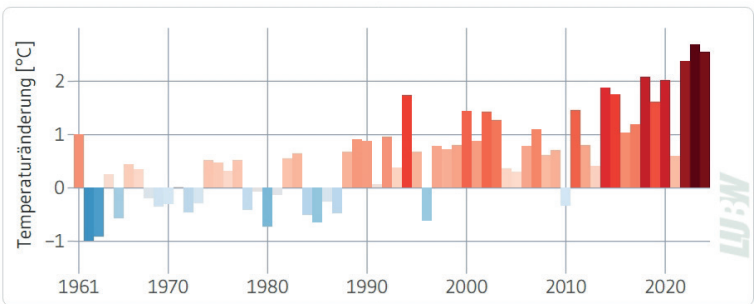


Abbildung 9: Abweichung der jährlichen Durchschnittstemperaturen in Oberndorf a. N. im Vergleich zu 1961-1990

Quelle: LUBW, www.lubw.de

Die Wärmebelastung ist im gesamten Siedlungsbereich aufgrund der erhöhten Bebauungsdichte, des signifikanten Versiegelungsgrades und der verwendeten Baumaterialien präsent. Diese Faktoren variieren grundsätzlich in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte und dem Grünanteil und nehmen in Richtung Neckar zu. Insbesondere die Neckarvorstadt sowie Teile Altoberndorfs und Bochingens weisen einen erhöhten Handlungsbedarf bezogen auf die Wärmebelastung auf, während Stadtrandbereiche und die Stadtteile Hoch-

mössingen oder Boll einen geringen Handlungsbedarf aufweisen.

Als Ausgleichsräume dienen jenseits der Siedlungsgebiete im gesamten Gemarkungsgebiet bedeutsame Freilandklimatope sowie nord-östlich des Neckars Waldflächen mit hoher Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Aus westlicher Richtung sorgen regionale Kaltluftströmungssysteme für eine positive Luftqualität und den Austausch von Luftmassen.

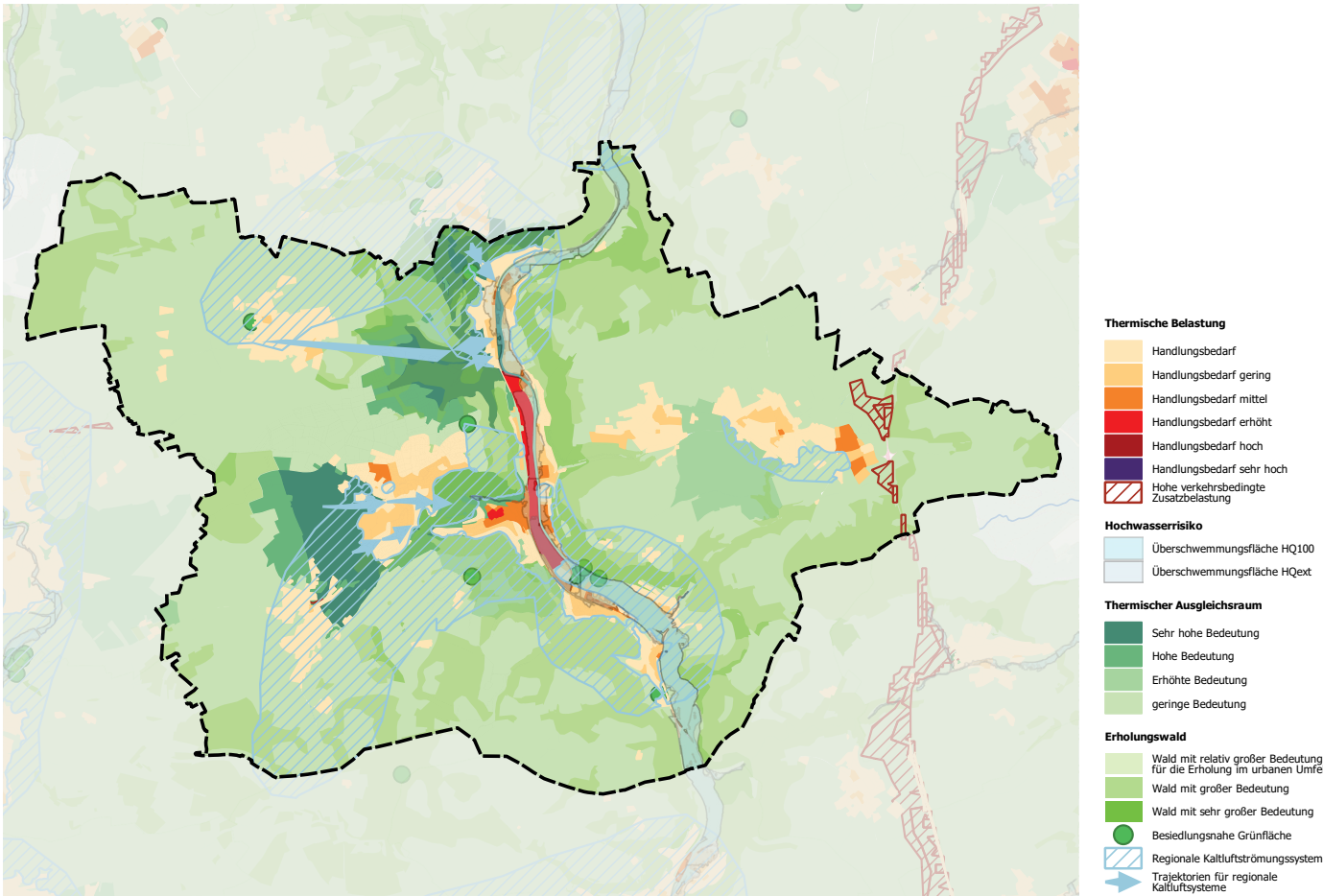
Hochwasser- und Starkregenrisiko

Es ist zu erwarten, dass sich die Niederschlagsverteilung verändert, wobei sich der durchschnittliche Jahresniederschlag in die Wintermonate verlagert und die Sommermonate tendenziell trockener werden. Gleichzeitig ist mit einer Zunahme intensiver Starkregenereignisse in den Sommermonaten zu rechnen. Starkregen stellt auch abseits von Gewässern eine erhebliche Gefährdung dar und muss in zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Die Hochwassersituation in Oberndorf am Neckar wird durch die Lage der Stadt im oberen Neckartal bestimmt. Der Neckar fließt zentral durch das Stadtgebiet, was grundsätzlich ein gewisses Hochwasserrisiko mit sich bringt. Um dieses Risiko zu überwachen und frühzeitig zu reagieren, ist Oberndorf in das

Warnsystem der Hochwasservorhersagezentrale Baden-Württemberg (HVZ) eingebunden. Durch den Einsatz von Schutzeinrichtungen kann das Risiko reduziert werden.

Im Hinblick auf diese Entwicklungen sollen durch das Aktivierungskonzept die negativen Auswirkungen der Klimawandelercheinungen minimiert und die sich neu eröffnenden Gestaltungsräume und Chancen, wie beispielsweise eine Verbesserung des Stadtklimas, eine Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie eine Steigerung der Energieeffizienz, im Sinne der dreifachen Innenentwicklung, genutzt werden.

Abbildung 10: Klimatische Situation in Oberndorf am Neckar



Quelle: Darstellung KE; Datengrundlage: LUBW, www.lubw.de

Entwicklungsstrategie Natur und Landschaft

Die naturräumliche Vielfalt und der hohe Anteil der Unterschutzstellung von Flächen unterstreichen die Bedeutung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere der Innenentwicklung. Im Siedlungsbereich spielen angesichts des Klimawandels auch Frei- und Grünflächen eine wesentliche Rolle für die Klimaanpassung. Es ist daher unerlässlich, Kaltluftströmungssysteme und Kaltluftleitbahnen offenzuhalten und Extremwetterereignisse bei Planungen und Entwicklungen zu berücksichtigen.

Neben einer moderaten Siedlungsentwicklung verfolgt die Stadt Oberndorf am Neckar den Schutz und die Förderung der Landschaft als wichtiges Entwicklungsziel. Der Erhalt und die Pflege von Schutzgebieten sind beispielsweise von großer Bedeutung für ihre Erholungs- und klimatische Funktion sowie für den Naturraum selbst. Des Weiteren sollen Gewässer und Auen durch Renaturierung ihr natürlicher Raum zurückgegeben werden. Ein sensibler Umgang mit Natur und Landschaft umfasst zudem eine nachhaltige und klimagerechte Wald- und Landwirtschaft.

- Flächensparende Siedlungsentwicklung anstreben
- Erhalt des Naturraums und sensibler Umgang mit der regionalen Kulturlandschaft
- Naturräume zurückgeben und Gewässer sowie deren Auenflächen renaturieren
- Stärkung der Erhöhung des Wasserrückhaltes in der Fläche und am Gewässer
- Umsetzung und Stärkung des Hochwasserschutzes
- Grünprojekt Dollau
- Mehrfachbeauftragung Verkehr und Hochwasserschutz für Altoberndorf
- Nachhaltige Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaft (z.B. Ökologischer Landbau, Erosions- und Gewässerschutz)
- Nachhaltige Waldwirtschaft mit einem klimaresilienten Waldumbau voranbringen
- Erhalt und Stärkung der Biodiversität
- Offenhaltung von lufthygienisch bedeutsamen Kaltluftschneisen und -entstehungsgebieten

1.4 Oberndorf als Wohnstandort

Abbildung 11: Oberndorf als Wohnstandort



Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose

Die vorliegenden Strukturdaten zur Bevölkerungsentwicklung basieren auf den Erhebungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Stand April 2026. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lagen die aktuellen Bevölkerungszahlen bis einschließlich 2025 vor. Die Datenreihen der Stadt reichen ebenso bis ins Jahr 2025.

Die Einwohnerzahl der Stadt Oberndorf am Neckar beträgt derzeit rund 14.700 Personen. Seit 1990 ist die Einwohnerzahl um etwa 400 Personen gestiegen, was einem Zuwachs von circa 3 % entspricht. Die demografische Entwicklung verlief insgesamt positiv, wobei einzelne Jahre Schwankungen aufwiesen.

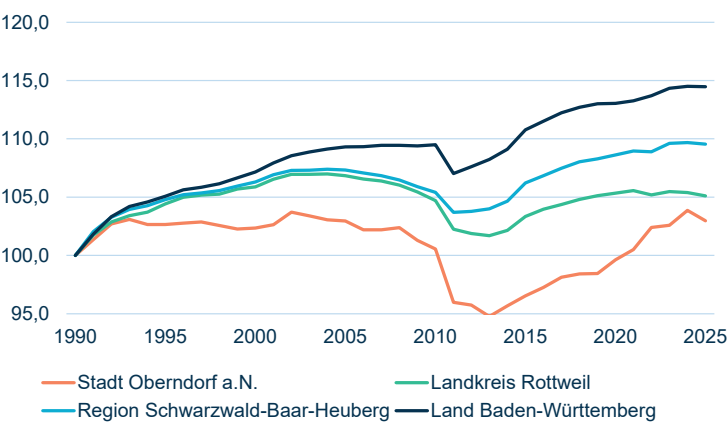


Abbildung 12: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: April 2026

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt verzeichnet Oberndorf ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. In allen Vergleichsräumen ist im Jahr 2011 ein Rückgang der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, welcher auf die Korrektur der statistischen Bevölkerungszahlen nach dem Zensus 2010/2011 zurückzuführen ist. Der signifikante Anstieg im Jahr 2022 ist auf die Aufnahme von Geflüchteten im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg zurückzuführen.

Die demografische Entwicklung wird maßgeblich durch den natürlichen Saldo, welcher sich aus der Differenz zwischen Geburten und Ster-

befällen ergibt, sowie durch den Wanderungssaldo, der die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen darstellt, beeinflusst. Seit dem Jahr 2000 verzeichnet Oberndorf am Neckar einen durchschnittlich negativen natürlichen Saldo von -17 Personen pro Jahr. Dieser negative Trend hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten verstärkt. Im Jahr 2023 wurde landesweit ein Rückgang der Geburten verzeichnet, der auf die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg sowie die Nachwirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Es wird erwartet, dass dieser Effekt nur von kurzer Dauer sein wird.

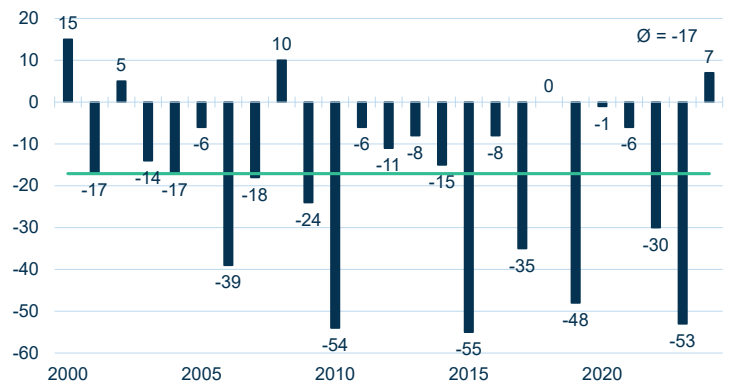


Abbildung 13: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 2000 bis 2024

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: April 2026

Der Wanderungssaldo hingegen ist überwiegend positiv. Oberndorf am Neckar konnte im Durchschnitt der vergangenen Jahre jährlich etwa 52 Personen durch Zuzüge gewinnen. In den letzten zehn Jahren lag der Wanderungssaldo sogar bei durchschnittlich 139 Personen pro Jahr. Besonders die Altersgruppen der 20- bis 50-Jährigen sowie Kinder unter

15 Jahren profitieren von Bildungs- und Arbeitswanderungen, was die Attraktivität der Stadt für Familien unterstreicht. Bei den über 75-Jährigen hingegen ist ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen, was auf einen Mangel an Pflege- und Betreuungsplätzen für Senioren hindeutet.

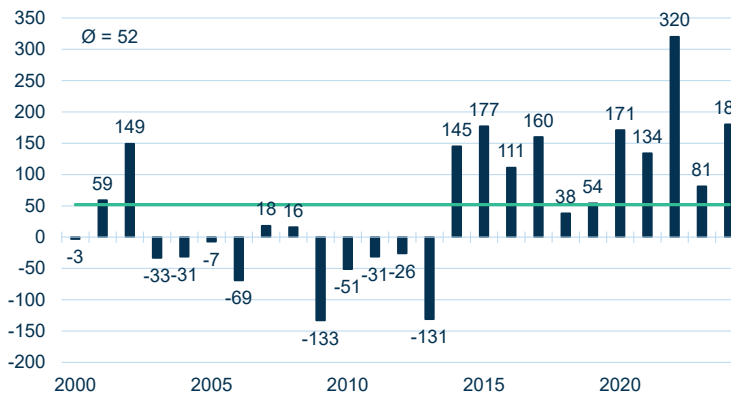


Abbildung 14: Wanderungssaldo 2000 bis 2024

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: April 2026

Die nachfolgende Abbildung zur prozentualen Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile von Oberndorf am Neckar im Zeitraum von 2009 bis 2025 zeigt deutliche Unterschiede in der demografischen Dynamik der einzelnen Stadtteile. Während die Kernstadt Oberndorf eine weitgehend stabile Entwicklung aufweist und damit ihre Rolle als zentrales Siedlungs- und Versorgungszentrum bestätigt, verzeichnen einige Stadtteile wie Altoberndorf, Hochmössingen und Aistaig einen kontinuierlichen Rückgang. Besonders Altoberndorf fällt durch eine deutliche Abnahme der Bevölkerungszahlen auf, was auf strukturelle Herausforderungen und möglicherweise begrenzte Entwicklungsperspektiven hindeutet.

Demgegenüber stehen Stadtteile wie Beffendorf und Bochingen, die eine überdurchschnittliche Entwicklung zeigen. Beffendorf hebt sich dabei besonders hervor und erreicht bis 2025 einen Zuwachs von knapp zehn Prozent gegenüber dem Ausgangswert. Diese Entwicklung könnte auf attraktive Wohnangebote, gute infrastrukturelle Anbindung oder eine aktive Ortsentwicklung zurückzuführen sein. Boll und Bochingen bewegen sich im Mittelfeld, wobei Boll eine leichte Abnahme im Jahr 2025 verzeichnet. Die Daten deuten darauf hin, dass die Stadtteile von Zuzug und lokalen Entwicklungsmaßnahmen profitieren.

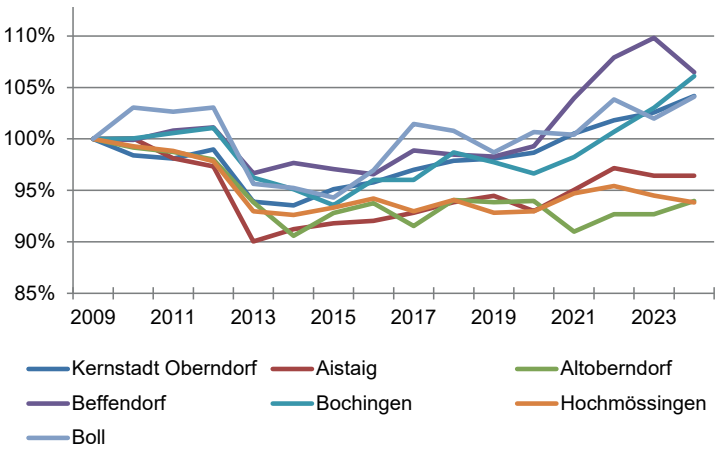


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile seit 2009 im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Mai 2025

Einwohnerprognose

Als Grundlage für die Bevölkerungsvorausrechnung dienen Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und zu Wanderungsbewegungen. Für die Berechnung wurden die Jahre 2017-2019 und 2023 als Stützzeitraum herangezogen, wobei die Jahre 2020-2022 pandemiebedingt ausgeschlossen wurden. Die Geburtenraten basieren auf den Jahren 2021-2023 und berücksichtigen den jüngsten Rückgang der Fertilitätsrate auf 1,44. Die Lebenserwartung wird weiterhin leicht steigend angenommen, mit moderaten Zuwächsen bis zum Jahr 2060. Sterberaten wurden alters- und geschlechtsspezifisch berechnet, wobei für die Altersgruppe 99+ feste Raten angesetzt wurden, um statistische Verzerrungen zu vermeiden. Bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg der Lebenserwartung von

etwa 1,3 Jahren bei Männern und etwa 1,1 Jahren bei Frauen erwartet.

Wanderungsbewegungen stellen den maßgeblichen Einflussfaktor für das Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg dar, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung eine rückläufige Tendenz aufweist. Die zugrundeliegenden Wanderungsannahmen basieren auf langfristigen Trends, wobei kurzfristige Schwankungen nicht überbewertet werden. Es ist zu beachten, dass diese Annahmen mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet sind.

Zur Erstellung der Prognose werden Gemeinden mit vergleichbarer Struktur und Entwicklungsperspektive in Clustern aggregiert. Die Berücksichtigung von Indikatoren wie dem

Anteil an Familienhäusern, der Erreichbarkeit, der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze sowie der Pflegeplatzdichte ermöglicht eine differenzierte Analyse. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass Wachstumsrestriktionen, potenzielle Flächenknappheit oder erhöhte Wohnbautätigkeiten in der Vorausrechnung nicht berücksichtigt werden.

Die Modellrechnung, die Wanderungsbewegungen außer Acht lässt, prognostiziert einen Rückgang der Einwohnerzahl um rund 700 Personen bis zum Jahr 2045. Im Gegensatz dazu wird im Szenario mit Wanderungsbewegungen ein Anstieg um rund 600 Einwohner erwartet. Diese positive Entwicklung wird primär auf die angenommenen günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zurückgeführt.

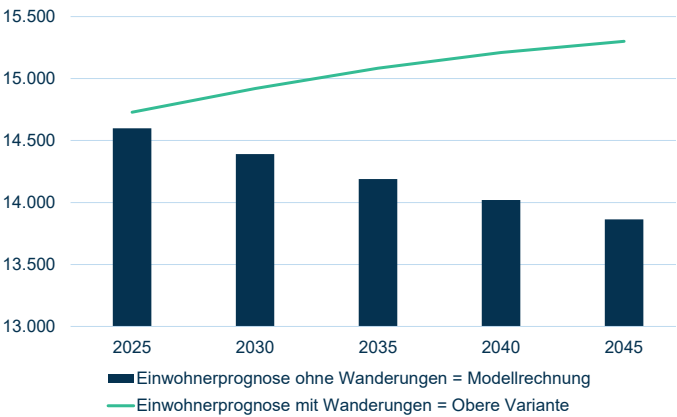


Abbildung 16: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2045

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: April 2026

Demografische Entwicklung

Der demografische Wandel zeichnet sich durch eine negative Bilanz aus Geburten- und Sterberate, eine steigende Lebenserwartung sowie moderate Wanderungsgewinne aus. Diese Faktoren führen zu einer signifikanten Veränderung der Altersstruktur. In Oberndorf wird der Anteil der über 70-Jährigen von derzeit rund 16 Prozent auf knapp 20 Prozent im Jahr 2045 prognostiziert. Im Vergleich zu

heute wird ihr Anteil um rund 630 Personen zunehmen. Infolgedessen erhöht sich auch der Anteil der Personen, die besonders anfällig für klimawandelbedingte Hitzeereignisse sind. Auch ändern sich die Bedürfnisse an das Wohnen und an die Ausgestaltung des öffentlichen Raums.

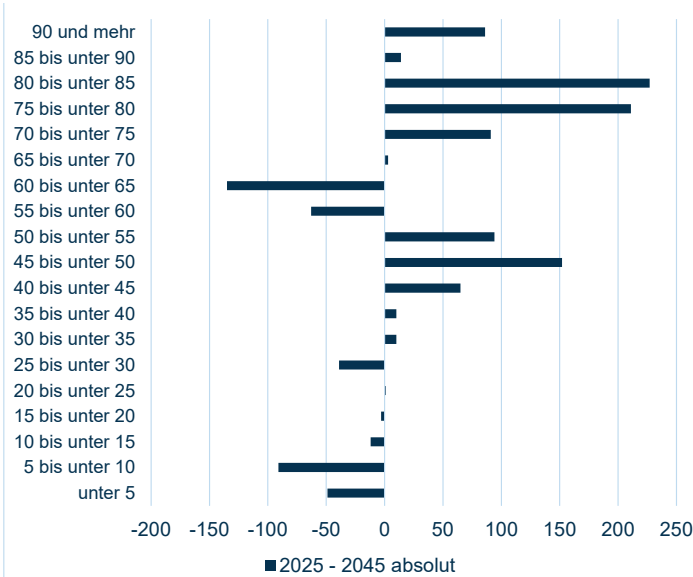


Abbildung 17: Veränderung der Altersstruktur 2025 bis 2045 – absolute Zahlen mit Wanderbewegungen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: April 2026

Wohnbauentwicklung und Wohnungsbedarf

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in Oberndorf a. N. seit 1990 eine

kontinuierlich und leicht steigende Entwicklung des Wohnungsbestands.

Wohnungs- und Gebäudebestand

Im Jahr 2024 verzeichnete Oberndorf a. N. einen Bestand von insgesamt rund 3.990 Wohngebäuden mit 7.290 Wohnungen, was einer relativen Zunahme des Wohnungsbestands von circa 30 % gegenüber dem Ausgangsjahr 1990 entspricht. Dieser Zuwachs erfolgte im Kontext einer ebenfalls steigenden Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum.

Die Intensität der Bautätigkeit war von Anfang bis Mitte der 1990er Jahre besonders stark ausgeprägt. Über den Untersuchungszeitraum gesehen ergibt sich im Mittel ein Wert von 44 Wohnungsfertigstellungen und 23 Baufertigstellungen pro Jahr. In den letzten zehn Jahren lag die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten bei durchschnittlich 34 pro Jahr.

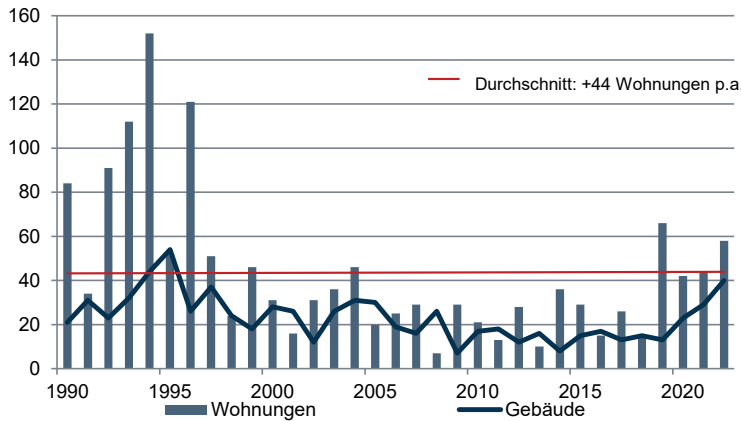


Abbildung 18: Baufertigstellungen im Wohnungsbau

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Mai 2025

Ein Vergleich mit den umliegenden Regionen verdeutlicht, dass das Wachstum des Wohnungsbestands seit 1990 in Oberndorf a. N. (rd. 30 %) hinter dem des Landkreises Rottweil

(rd. 43 %), des Regierungsbezirks Freiburg (rd. 50 %) sowie des Landes Baden-Württemberg (rd. 43 %) zurückbleibt.

Belegungsdichte

Der gesellschaftliche Wandel manifestiert sich in veränderten Haushaltsstrukturen und einem erhöhten Wohnraumbedarf pro Person, was sich in einer sinkenden Belegungsdichte pro Wohnung widerspiegelt. Während in Baden-Württemberg im Jahr 1990 durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohnung verzeichnet wurden, beträgt dieser Wert aktu-

ell bei 2,0 Personen. Die Belegungsdichte in Oberndorf folgt dieser Entwicklung nahezu deckungsgleich. Diese Tendenz steht in direktem Zusammenhang mit der Zunahme der Wohnungsanzahl im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung.

Wohnungsbedarf

Zur Steuerung einer nachhaltigen Wohnbau- und Wohnstandortentwicklung ist die Ermittlung des Bedarfs an neuen Wohnungen von wesentlicher Bedeutung. Das Zieljahr für die Prognose ist 2045. Die Berechnungen der KE zum Wohnungsbedarf zeigen, dass unter der Annahme von Wanderungsgewinnen gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2045 sowie der weiteren Abnahme der Belegungsdichte mit einem Bedarf von rund 800 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist.

Dies impliziert einen jährlichen Bedarf von etwa 40 Wohneinheiten. Diese Zahl liegt über dem Durchschnitt der Wohnungsfertigstellun-

gen der letzten zehn Jahre, der bei 34 Wohneinheiten jährlich lag. Hieraus lässt sich für Oberndorf am Neckar für die nächsten Jahre durchaus eine angespannte Lage hinsichtlich der Wohnraumversorgung erwarten.

Der erhöhte Bedarf von Geflüchteten ist in den oben genannten Annahmen zum Neubedarf an Wohnungen nicht berücksichtigt, sodass in den kommenden Jahren ein höherer Bedarf entstehen könnte. In den politischen Entscheidungen zur zukünftigen Wohnungspolitik spielt die Unsicherheit hinsichtlich des Familiennachzugs ebenfalls eine bedeutende Rolle.

Wohnbauflächenpotenziale / Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Oberndorf verfügt über ein differenziertes Spektrum an Potenzialflächen für eine Wohnbauentwicklung. Hier sind zum einen die noch nicht entwickelten Flächen aus dem Flächennutzungsplan zu nennen. Auch existieren sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen eine gewisse Anzahl an Baulücken.

In der Erarbeitung des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts, insbesondere auch durch die Diskussion in der Bürgerschaft und den Stadtteilen, rückten darüber hinaus weitere Flächen in den Fokus, deren Eignung für eine Entwicklung zu prüfen (Prüfflächen) ist.

	Flächen im FNP ausgewiesen	zusätzliche Potenzialflächen (Prüfflächen)	Anzahl der Baulücken	Gesamtfläche der Baulücken (für Wohnnutzung)
Kernstadt Oberndorf (Oberstadt u. Unterstadt)	-	1,3 ha	30	2,0 ha
Lindenhof	5,9 ha	-	28	2,6 ha
Aistaig	-	-	45	2,6 ha
Altoberndorf	-	5,8 ha	21	1,7 ha
Beffendorf	3,3 ha	5,2 ha	26	2,6 ha
Bochingen	6,3 ha	1,2 ha	33	2,4 ha
Boll	4,0 ha	-	40	2,7 ha
Hochmössingen	7,6 ha	3,0 ha	22	2,1 ha
Summe	27,1 ha	16,5 ha	245	18,7 ha

Der Kernstadt Oberndorf selbst stehen keine im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbauflächen zur Verfügung. Allerdings ergaben sich aus der Analyse Potenzialflächen in einer Gesamtgröße von 1,3 ha. Dabei sind in der Kernstadt 30 Baulücken vorhanden, die insgesamt eine Fläche von 2,0 Hektar aufweisen.

Im Stadtteil Lindenhof sind im nördlichen Bereich rund 6 Hektar als reine Wohnbaufläche ausgewiesen, ergänzt durch weitere 4,7 Hektar gemischte Baufläche, die sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzungen in Frage kommen. Hinzu kommt eine Fläche von 2,6 Hektar mit Baulücken.

Aistaig hingegen verfügt über keine nennenswerten Erweiterungspotenziale. Hier beschränkt sich die Entwicklung auf einzelne Baulücken mit einer Fläche von 2,6 Hektar, die jedoch überwiegend im hochwassergefährdeten Bereich liegen und daher nur eingeschränkt nutzbar sind.

Altoberndorf weist insgesamt eine Potenzialfläche für Wohnnutzung von 5,8 Hektar auf, ergänzt durch eine gemischte Baufläche von etwa 1,0 Hektar. Der Ortsteil besitzt 21 Baulücken mit einer Fläche von 1,7 Hektar.

Auch Beffendorf bietet mit zwei Flächen von 1,3 und 2,0 Hektar ein solides Potenzial für die Wohnraumentwicklung nach FNP. Die Analyse ergab weitere 5,2 Hektar für mögliche Potenzialflächen und eine Gesamtfläche von 2,6 Hektar Baulücken.

Der Stadtteil Bochingen besitzt noch insgesamt eine Fläche von 6,3 Hektar, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, welche entwickelt werden können. Hinzu kommen weitere 1,2 Hektar als Prüffläche und 2,4 Hektar als vorhandene Baulücken.

In Boll hingegen gestaltet sich die Entwicklung schwieriger. Die Fläche „Auf der Breite“ mit 3,2 Hektar liegt derzeit auf Eis, da landschaftliche Restriktionen eine bauliche Nutzung er-

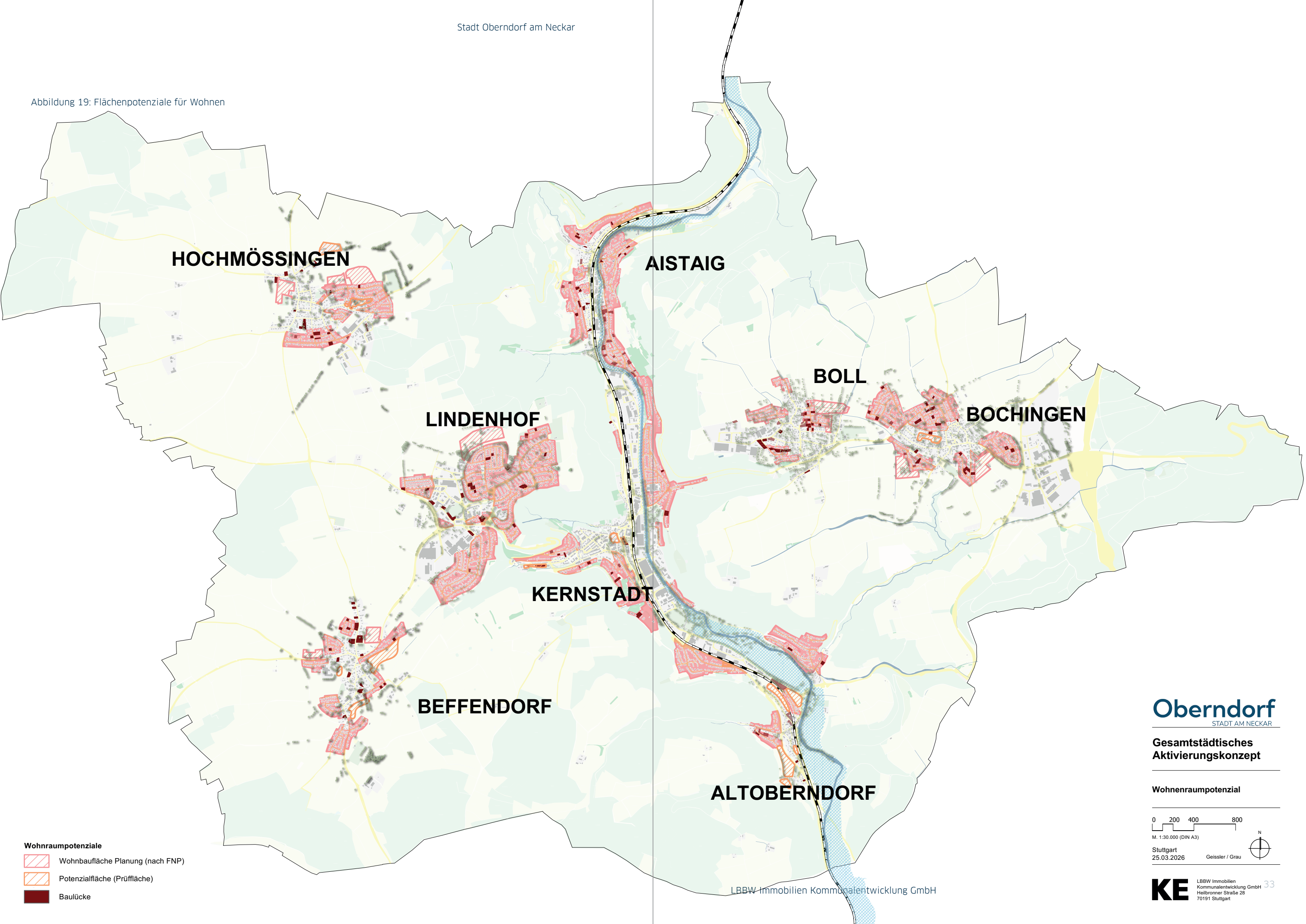
schweren. Im Osten des Stadtteils besteht ein weiteres Potenzial von 0,5 Hektar, das jedoch durch extensive Streuobstbestände und die Zurückhaltung der Eigentümer limitiert ist. Insgesamt besitzt Boll 40 Baulücken mit einer Fläche von 2,7 Hektar.

In Hochmössingen bietet der nördliche Bereich eine potenzielle Wohnbaufläche von insgesamt 5,2 Hektar, verteilt auf zwei Abschnitte mit 1,4 und 3,8 Hektar. Diese Flächen stellen ein bedeutendes Entwicklungspotenzial dar, insbesondere im Kontext einer nachhaltigen und ortsbildverträglichen Nachverdichtung. Hinzu kommt mit dem Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ noch eine weitere Fläche im Westen mit ca. 2,4 Hektar. Hochmössingen besitzt 22 Baulücken mit einer Fläche von 2,1 Hektar.

Um gezielt die Innenentwicklung ihrer Ortskerne zu stärken und dem zunehmenden Leerstand sowie der baulichen Substanzverringerung älterer Gebäude entgegenzuwirken, hat die Stadt Oberndorf im Jahr 2018 das Förderprogramm „Leben mittendrin“ gestartet. Hintergrund ist die Beobachtung, dass insbesondere in den historischen Ortszentren vermehrt Gebäude aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands leer stehen und dadurch eine schleichende Entvölkerung einsetzt. Um dem entgegenzuwirken und gleichzeitig den ortstypischen Charakter sowie die gewachsenen Strukturen zu bewahren, setzt die Stadt auf finanzielle Anreize für private Eigentümer.

Im Rahmen der Förderrichtlinien wird der Abriss von nicht mehr nutzbaren Wohn- und Ökonomiegebäuden gefördert, sofern diese leer stehen. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass an gleicher Stelle ein ortsbildgerechter Neubau von Wohnraum erfolgt. Die Förderung beläuft sich auf 25 Euro pro Quadratmeter umbauten Raum. Ziel ist es, durch diese Maßnahme nicht nur die bauliche Qualität zu verbessern, sondern auch die Attraktivität der Ortskerne zu steigern und langfristig eine nachhaltige und lebenswerte Innenentwicklung zu ermöglichen.

Abbildung 19: Flächenpotenziale für Wohnen



Wohnraumpotenziale

-  Wohnbaufläche Planung (nach FNP)
-  Potenzialfläche (Prüffläche)
-  Baulücke



Entwicklungsstrategie Demografie und Wohnen

Die Entwicklung der Kommune als attraktiver Wohnstandort ist entscheidend für eine langfristige Stabilität und ihr Wachstum. Das Aktivierungskonzept berücksichtigt daher die zukünftigen Veränderungen und Herausforderungen. Hierzu müssen bedarfsgerechte und gemischt genutzte Wohnformen angeboten werden, um unterschiedliche Lebenssituationen in der Einwohnerschaft zu berücksichtigen.

Die Stadt Oberndorf am Neckar ist aufgrund ihrer reizvollen naturräumlichen Einbettung, ihren attraktiven Wohnlagen und ihrem wirtschaftlichen Angebot ein attraktiver Wohn-, Bildungs- und Arbeitsstandort, sodass ein moderater Einwohneranstieg, wie vom Statistischen Landesamt prognostiziert, mittels Wanderungen durchaus realistisch ist. Ein solches Wachstum trägt dazu bei, dass die infrastrukturelle Ausstattung und damit die Attraktivität von Oberndorf erhalten werden kann.

Zentrale Aufgabe in der Gemeindeentwicklung bleibt die Förderung der Innenentwicklung. Eine sparsame Flächennutzung und eine hohe Siedlungsqualität tragen wesentlich zu einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung bei. Auf die nach wie vor bestehende Nachfrage nach Wohnraum wird die Stadt auch durch die Entwicklung von Wohnbauflächen als Arrondierungsflächen in den Stadtteilen reagieren müssen. Eine moderate Wohnbauentwicklung erfolgt deshalb auch durch Entwicklung neuer Wohngebiete.

Angeichts der demografischen Entwicklung in Oberndorf am Neckar, insbesondere der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ist die Schaffung seniorengerechter Wohnangebote von zentraler Bedeutung. Bei der Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sowie bei der Errichtung neuer Wohnquartiere wird sichergestellt, dass die Angebote barrierefrei gestaltet und möglichst kostengünstig bereitgestellt werden. Hierdurch soll ein differenziertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und Wohnformen für eine möglichst breite Palette von Ziel- und Altersgruppen (insbesondere Senioren und Familien) geschaffen werden, das dem demographischen Wandel und der fortschreitenden Individualisierung in der Gesellschaft Rechnung trägt.

Demographischer Wandel und Wohnraumgestaltung

- Sicherstellung einer positiven und verträglichen Einwohnerentwicklung durch Ausbildungsangebote, Arbeitsplätze und Freizeitmöglichkeiten.
- Sicherstellung der ärztlichen Versorgung und barrierefreier Gesundheitsangebote.
- Anpassung öffentlicher und privater Infrastruktur sowie des Wohnraums an demografische Veränderungen, insbesondere durch barrierefreie und seniorengerechte Wohnangebote.
- Förderung barrierearmer, bezahlbarer Wohnformen für alle Generationen, einschließlich betreutem Wohnen und Mehrgenerationenmodellen.
- Diversifizierung der Wohnformen durch Reduzierung von Einfamilienhausneubauten zugunsten verdichteter Bauweisen (Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit.
- Ausbau der Möblierung im öffentlichen Raum (z. B. Sitzgelegenheiten) und Schaffung sicherer Schulwege für Kinder.

Wohnraumschaffung und Bestandsentwicklung

- Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, Nachverdichtungsflächen, Entwicklungsflächen) nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“.

- Aktivierung von Leerständen sowie Schaffung und Erhalt von Wohnraum durch energetische Sanierung, Modernisierung, Umnutzung und Neubau in Baulücken.
- Gezielter Erwerb von strategische Grundstücken durch die Stadt zur strategischen Entwicklung.
- Erhalt und Aufwertung der historischen Bausubstanz.
- Anreize zur Modernisierung des Gebäudebestands, etwa durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten und Förderprogramme wie „Leben mittendrin“ und das "Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum" (ELR).
- Stärkung ortsbildtypischer Gebäude und Ortsräume sowie Aufwertung von Grünflächen, Spielplätzen, Plätzen, Straßen und Wegen.
- Erschließung neuer Baugebiete für Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Im zweiten Teil dieses Berichts wird die Entwicklungsstrategie für jeden Stadtteil im Einzelnen beschrieben. Dort werden die Flächen der Innenentwicklung, wie auch die Flächen der Außenentwicklung sowie die weiteren Potenzialflächen (Prüfflächen) in stadtteilspezifischen Plänen dargestellt.

1.5 Oberndorf als gewerblicher Standort

Abbildung 20: Oberndorf als gewerblicher Standort



Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Oberndorf am Neckar verbindet wirtschaftliche Tradition mit hoher Lebensqualität. Die Stadt ist ein etablierter Industriestandort und profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen den Regionen Stuttgart, Bodensee, Schwäbischer Alb und Schwarzwald sowie von einer guten Anbindung an Autobahn und Bahn. Neben einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur bietet Oberndorf attraktive Gewerbeflächen, ein breites Freizeit- und Kulturangebot sowie ein aktives Vereinsleben.

Die lokale Wirtschaft umfasst Unternehmen aus verschiedenen Branchen, darunter industrielle Fertigung, Technologie und Handwerk. Historisch ist die Entwicklung eng mit der Produktion von Präzisionsgütern und technischen Erzeugnissen verbunden. Oberndorf dient zudem als Verwaltungszentrum mit wichtigen öffentlichen Einrichtungen und hat in den letzten Jahren durch die Entwicklung neuer Gewerbegebiete zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen. Als wichtige Gewerbegebiete sind die Unterstadt sowie das Gewerbegebiet Bochingen zu nennen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Beschäftigtenentwicklung von Oberndorf a. N. ist durch Phasen unterschiedlicher Entwicklung gekennzeichnet. Von 2003 bis 2006 verzeichnete die Stadt einen leichten Rückgang der Beschäftigtenzahlen, gefolgt von einem leichten Anstieg bis 2018. Seitdem verbleiben die Zahlen mit leichten Schwankungen auf einem stabilen Niveau. Im Jahr 2023 sind rund 6.760 versicherungspflichtig Beschäftigte in Oberndorf am Neckar tätig.

Insgesamt zeigt sich eine Zunahme der Beschäftigtenzahlen um rund 9 % im Betrachtungszeitraum seit 2000. Dies liegt jedoch unter den Vergleichswerten. Im Landkreis Rottweil stiegen die Beschäftigtenzahlen seit 2000 um rund 27 %, in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg um rund 26 % und im Land Baden-Württemberg um rund 29 %.

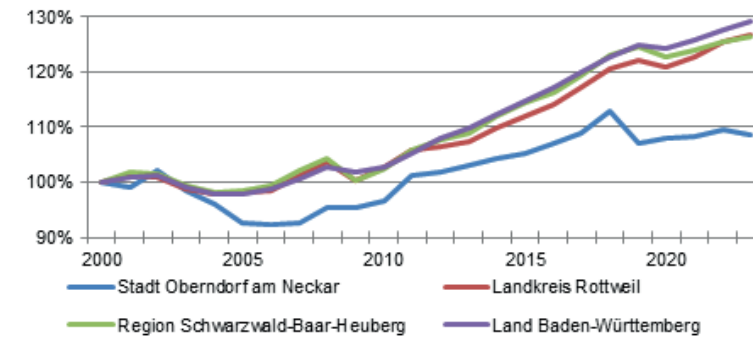


Abbildung 21: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im regionalen Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Mai 2025

Der Beschäftigtenbesatz, gemessen an der Anzahl der versicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner, stieg von 425 im Jahr 2000 auf 461 im Jahr 2023. Damit liegt der Beschäftigtenbesatz in Oberndorf am Neckar über dem der Vergleichsräume (Landkreis Rottweil: 109; Region Schwarzwald-Baar-

Heuberg: 77; Land Baden-Württemberg: 433).

Die Bedeutung Oberndorfs als Wirtschafts- und Arbeitsstandort wird auch durch das Pendleraufkommen unterstrichen. Die Zahl der Einpendler übersteigt die Zahl der Auspendler deutlich.

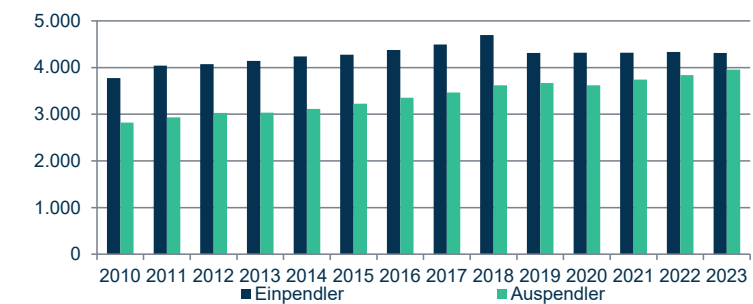


Abbildung 22: Pendleraufkommen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Mai 2025

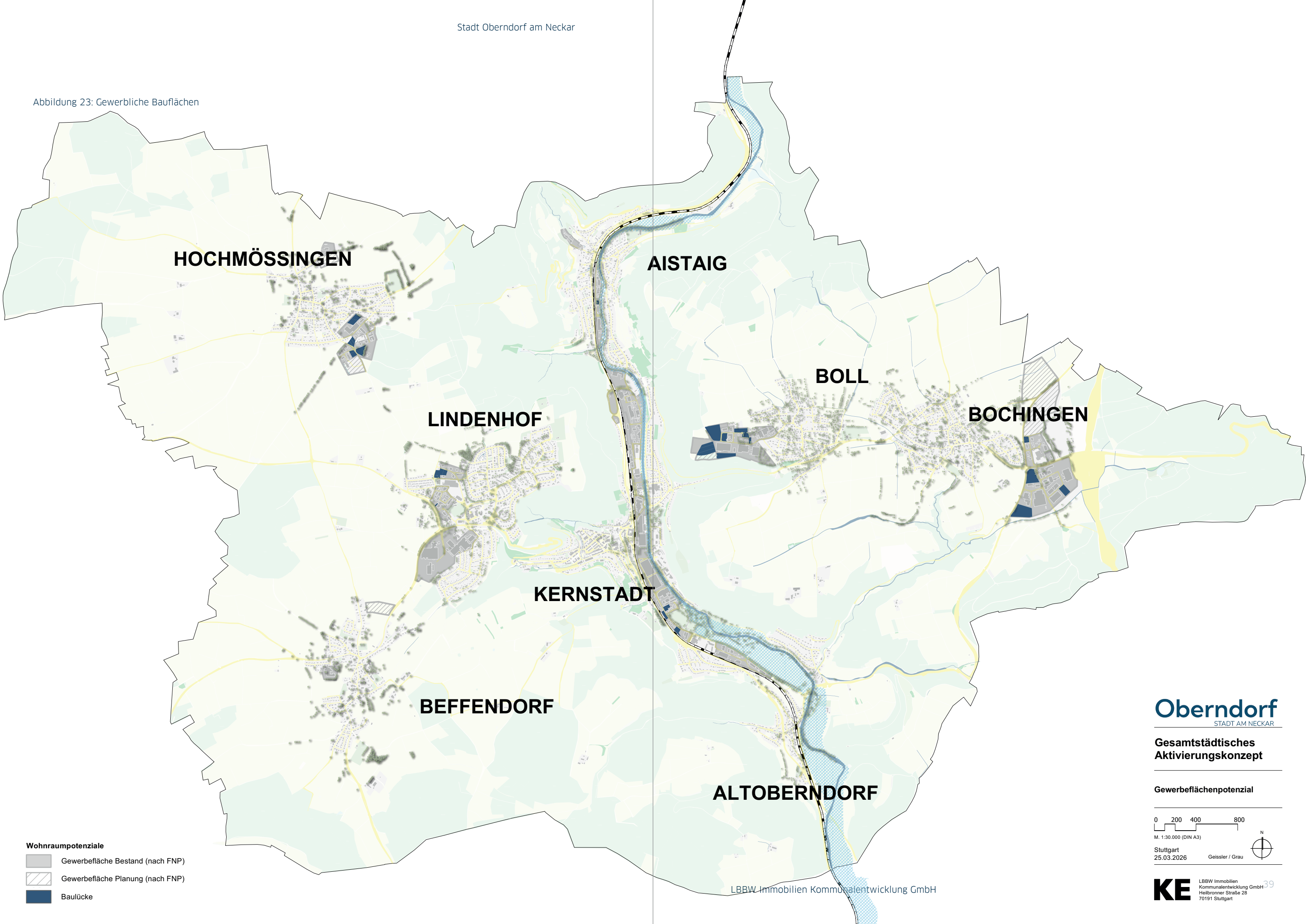
Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Stadt Oberndorf zeichnet sich durch eine komplexe Siedlungsstruktur aus, die eine Konzentration des Einzelhandels erschwert. Dennoch bietet Oberndorf eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, die den täglichen Bedarf der Einwohner decken und darüber hinaus spezielle Services bereitstellen. Dabei konzentriert sich der Einzelhandel in Oberndorf auf die Kernstadt mit den Bereichen Schuhmarktplatz, Kronenstraße, Kirchtorstraße und Hauptstraße als „gewachsene Innenstadt“ und das „Fachmarktzentrum Neckarstraße“. Die Unterstadt entwickelte sich in den letzten Jahren zum zentralen Fachhandelszentrum Oberndorfs. Entlang der Neckarstraße und Sägewerkstraße erstreckt sich das Handelsgebiet von Bahnhof bis Kemmler Baustoffe und umfasst Discounter, Vollsortimenter, Fachmärkte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Durch die zentrale Lage fungiert die Unterstadt mittlerweile als bedeutender Versorgungsbereich.

In den letzten Jahren kam es zu einem Rückgang der Einzelhandelsbetriebe und zu Leerständen, insbesondere in der westlichen Hauptstraße, am Schuhmarktplatz und am Talplatz, wodurch die Einkaufsatmosphäre teilweise negativ beeinflusst wird. Langfristig soll sich der Einzelhandel daher stärker auf Haupteinkaufszonen konzentrieren, um kompakte Strukturen mit kurzen Wegen und hoher Erlebnisdichte zu gewährleisten. Hierdurch kann Oberndorf seine Funktion als Unterzentrum weiter stärken und zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen.

Die Nahversorgung in den Stadtteilen ist hingegen stark rückläufig. In Beffendorf gibt es keinen Einzelhandel mehr, während Hochmössingen, Boll, Altoberndorf und das Webertal nur noch einzelne Betriebe aufweisen. Lediglich in Aistaig und Bochingen bestehen noch Betriebe, überwiegend im Lebensmittelhandwerk, für die örtliche Versorgung.

Abbildung 23: Gewerbliche Bauflächen



Wohnraumpotenziale

- Gewerbefläche Bestand (nach FNP)
- Gewerbefläche Planung (nach FNP)
- Baulücke

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Oberndorf
STADT AM NECKAR

**Gesamtstädtisches
Aktivierungskonzept**

Gewerbeflächenpotenzial

0 200 400 800
M. 1:30.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026

Geissler / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

39

Entwicklungsstrategie Arbeiten und Wirtschaft

Das Gewerbe nimmt eine zentrale Stellung in der städtischen Entwicklung Oberndorfs am Neckar ein, indem es Arbeitsplätze schafft, Steuereinnahmen generiert, die Infrastruktur stärkt und maßgeblich zur regionalen Wertschöpfung beiträgt. Eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur optimiert die lokale Versorgung, stimuliert wirtschaftliches Wachstum und fördert Innovationen. Eine strategisch ausgerichtete Stadtentwicklung ermöglicht es der Wirtschaft, langfristig zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt beizutragen.

Darüber hinaus setzen Unternehmen und Gewerbe angesichts der zunehmenden negativen Auswirkungen des Klimawandels und gesetzlicher Regularien verstärkt auf Nachhaltigkeit und klimafreundliche Maßnahmen wie Begrünung, erneuerbare Energien und effizientes Wassermanagement. Die Stadtentwicklung sollte diese Bestrebungen entsprechend unterstützen.

Wirtschaft und Beschäftigung:

- Image der Stadt positiv gestalten
- Erhalt und Förderung lokaler Gewerbebetriebe und regionaler Wirtschaftskreisläufe
- Erhaltung und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine lebendige Kernstadt
- Sicherung und Neuschaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen
- Schaffung von Parkmöglichkeiten für Mitarbeitende und Kundschaft größerer und expandierender Betriebe, z.B. in Form von Parkhäusern

Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie / Beherbergung:

- Stärkung des Unterzentrums Oberndorf a. N. durch Stabilisierung der Versorgungsfunktion und Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt
- Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage der Stadt Oberndorf a. N.
- Erhalt bzw. Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln, alltäglichen Konsumgütern und Dienstleistungen
 - » Aufstellung von räumlichen Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten
 - » Stärkung des vorhandenen Einzelhandels in den Ortsteilen

Gewerbeflächenentwicklung:

- Förderung klimaangepasster und klimagerechter Gewerbeflächen, z.B. durch dezentrales Regenwassermanagement, grüne Korridore, Nutzung von PV-Anlagen, energieeffiziente Gebäudetechnik, Nutzung von Abwärme, etc.

1.6 Soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur

Die Stadt Oberndorf bietet für ein soziales Miteinander seiner Bürger eine sehr gute Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen. Hinzu kommt ein vielfältiges Angebot an Vereinen,

die wichtige Teile der kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Angebote abdecken. Über 100 Vereine prägen das Stadtleben.

Bildung und Betreuung

Kinder und Jugend

Oberndorf hat in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen in die wohnortnahe Kinderbetreuung getätigt. Die Stadt verfügt über zwölf Kindertageseinrichtungen, die in allen Stadtteilen verteilt sind, sowie über einen Sprachheilkindergarten des Landkreises Rottweil. Seit dem Jahr 2013 existiert ein extern zertifiziertes Qualitätskonzept für die städtischen Einrichtungen.

Die Stadt Oberndorf am Neckar bietet ein umfassendes Schulangebot mit elf Schulen: sechs Grundschulen, die Real-/Werkrealschule „Schulverbund Oberndorf a. N.“, das Gymnasium „am Rosenberg“ sowie zwei sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren. An allen Grundschulen wird die „verlässliche Grundschule“ angeboten, sofern die erforderliche Anzahl an Anmeldungen vorliegt. Ganztagesangebote werden vom Gymnasium am Rosenberg, der Verbundschule und der Ivo-Frueth-Schule bereitgestellt. Die Robert-Gleichauf-Schule bietet kaufmännische, hauswirtschaftliche und gewerbliche Berufs- und Fachschulen sowie ein ernährungswissenschaftliches Gymnasium an. Die Schule des

Lebens fungiert als Jugendhilfeeinrichtung mit speziellen pädagogischen Aufgaben. Im Schuljahr 2023/24 wurden 1.650 Schüler an den Schulen unterrichtet.

Die Stadt Oberndorf hat einen Schulcampus entwickelt, der die Kooperation der weiterführenden Schulen durch räumliche Nähe und ein gemeinsames Betreuungskonzept fördert. Mit Unterstützung der Stiftung Lernen-Fördern-Arbeiten bietet die Stadt zudem eine Ferienbetreuung für Grundschulkinder am Schulverbund Oberndorf an.

Oberndorf verfügt über ein vielfältiges Angebot an außerschulischen Bildungsmöglichkeiten. Die Jugendkunstschule Kreisel bietet künstlerische Weiterbildung für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene in Form von Jahreskursen, Ferienprogrammen und Workshops. Die 1990 gegründete Karg-Elert-Musikschule zählt mit rund 400 Schülern zu den etablierten Institutionen der Region Oberndorf-Sulz.

Familien und Erwachsene

Im Bereich der Erwachsenenbildung verfügt die Stadt Oberndorf a. N. über eine moderne Volkshochschule. Die Stadtbücherei im

Schwedenbau ergänzt die Bildungslandschaft und trägt zur kulturellen Vielfalt bei.

Senioren

Für die Betreuung von Senioren finden sich die Pflegeeinrichtung Seniorenzentrum Haus Raphael Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung, die Sozialstation Raum Oberndorf gGmbH sowie die Anlaufstelle für Demenz und Lebensqualität (ADELE).

Um die Interessen und Belange von älteren Menschen optimal vertreten zu können, gibt es das Seniorenbüro Oberndorf am Neckar. 2018 wurde die erste Seniorenbeauftragte für Oberndorf am Neckar, Fluorn-Winzeln und Epfendorf eingestellt.

Medizinische Einrichtungen

Oberndorf besitzt ein ausreichendes Angebot an medizinischer Versorgung. Das Krankenhaus Oberndorf ist eine Akutklinik mit 120 Betten in den Fachabteilungen Innere Medizin, Chirurgie/Unfall-, Gefäß- und Visceralchirurgie, Anästhesie und Gynäkologie. Das Krankenhaus bildet in der angeschlossenen Schule für Gesundheits- und Krankenpflege Nachwuchskräfte für die Pflege aus. Das Kran-

kenhaus Oberndorf a. N. gehört zum Verbund der SRH Kliniken.

Darüber hinaus sind in Oberndorf verschiedene Fachärzte sowie Heilpraktiker und Physiotherapeuten gelegen. Auch finden sich vier Apotheken im Stadtgebiet.

Freizeit und Tourismus

Die Stadt Oberndorf präsentiert ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten und Veranstaltungen. Zahlreiche Vereine sind hier

Kultur und Sehenswürdigkeiten

Oberndorf am Neckar ist eine bedeutende Hochburg der schwäbisch-alemannischen Fasnacht und Teil des Viererbundes mit Rottweil, Elzach und Überlingen.

In Hochmössingen befindet sich die Käppeles-Linde, eine der ältesten und stärksten Linden Deutschlands, die als Nationalerbe-Baum mit einem Alter von 600 bis 800 Jahren zu den beeindruckendsten Naturdenkmälern Baden-Württembergs zählt.

Das Museum im Schwedenbau präsentiert eine umfassende Dokumentation der Geschichte Oberndorfs sowie der regionalen Entwicklung. Neben archäologischen Funden

und Darstellungen zur Stadtentwicklung bis zum Jahr 1900 beherbergt es ein Waffengemuseum. Zu den weiteren historischen Sehenswürdigkeiten zählen die evangelische Stadtkirche aus dem Jahr 1916, die aufgrund ihrer Hanglage prägend für das Stadtbild ist und verschiedene Architekturstile von Jugendstil bis Reformarchitektur vereint. Das Augustinerkloster, gestiftet um 1260 von den Herzögen von Teck, hat nach verschiedenen Nutzungsphasen und baulichen Veränderungen seine Funktion als barocke Klosteranlage aufgegeben und dient heute als Rathaus und Polizeirevier. Die kunstvoll gestaltete Klosterkirche wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Weitere Sakralbauten sind die katholische Stadtkirche St. Michael, die Bergkapelle im Stadtteil Lindenhof, gestiftet 1910 von Paul Mauser, sowie das Alte Rathaus aus dem Jahr 1783, das ehemals eine zentrale Handelsfunktion innehatte. Historisch bedeutsam ist auch die sogenannte Pfalz, errichtet 1766 als

Sportangebote

Oberndorf am Neckar bietet ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot, das durch über 100 aktive Vereine geprägt ist. Zu den regelmäßigen Veranstaltungen zählt unter anderem ein internationales Fußballturnier für U19-Mannschaften.

Der Turnverein Oberndorf organisiert zahlreiche Sportarten, während Faustball und Handball eine lange Tradition haben. Das Angebot

Tourismus

Der Tourismus gewinnt für Oberndorf am Neckar zunehmend an Bedeutung, sowohl in wirtschaftlicher als auch in kultureller Hinsicht. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb und ist sowohl über die Autobahn als auch die Bahn gut er-

reichbar. Möglichlicherweise befand sich hier der Königshof, der bereits 912 urkundlich erwähnt wurde. Neben der Pfalz sind Teile der Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert erhalten. Oberndorf verfügt zudem über die Ruine der Höhenburg Waseneck im Stadtteil Altoberndorf.

wird durch neue Sportarten wie Pickleball ergänzt. Darüber hinaus stehen den Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten für Individualsport zur Verfügung, darunter Lauf- und Walkingtrecken, Mountainbike-Routen, Skaten, Kanufahren, Pilates, Yoga und Kampfsportarten. Schwimmbäder und Fitnessstudios runden das breite Spektrum an Trainingsmöglichkeiten ab.

reichbar. Wander- und Radwege, das Freizeitgelände Dollau sowie das Erlebnisbad stellen attraktive Freizeitangebote dar. Dennoch dominieren nach wie vor Übernachtungsgäste, die sich im Rahmen von Dienstreisen in der Stadt aufhalten.

Entwicklungsstrategie soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur

Die soziale, kulturelle und touristische Infrastruktur ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Sie trägt maßgeblich zur Lebensqualität der Bewohner bei, fördert gesellschaftlichen Zusammenhalt und stärkt die Identität der Stadt. Eine gezielte Weiterentwicklung dieser Infrastruktur kann nicht nur den lokalen Charakter einer Stadt bewahren, sondern auch ihre Attraktivität für Besucher und neue Einwohner erhöhen. Dabei sollten soziale Gerechtigkeit, kulturelle Vielfalt und nachhaltiger Tourismus im Mittelpunkt stehen.

Für die Zukunft liegt der Fokus im Bereich Bildung und Betreuung auf der Stabilisierung und der Anpassung der bestehenden Einrichtungen an zeitgemäße und bedarfsorientierte Anforderungen. Es sollen die bestehenden Bildungs- und Betreuungsangebote in Form der Grundschulen und Kindergärten erhalten, modernisiert und weiterentwickelt werden. Dabei soll eine Offenheit für neue Formen der Bildung und Betreuung gelebt und mögliche Neuentwicklungen in eine zukünftige Entwicklung integriert werden.

Für Senioren und mobilitätseingeschränkte Bürger soll ein lebenswertes Wohn- und Lebensumfeld geschaffen werden. Hierfür gilt es, Oberndorf barrierearm weiterzuentwickeln und Wohnmodelle und unterstützende Angebote für unterschiedlichste Bedürfnisse anzubieten. Es sollen unter anderem alternative Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnmodelle Einzug in die Kommune halten.

Bürger aller Altersgruppen sollen von den vielfältigen Angeboten in der Gemeinde profitieren können. Hierfür ist insbesondere der Erhalt lebendiger Vereine und Kirchen von hoher Relevanz. Ziel ist es, das vielseitige gesellschaftliche Leben im Hinblick auf Kultur, Veranstaltungen und Freizeitbeschäftigung auch künftig zu erhalten. In Oberndorf ansässige Vereine mit ihren aktiven Mitgliedern und vielen ehrenamtlich Tätigen bilden dabei das Rückgrat solcher gesellschaftlich-kultureller Events.

Die landschaftlichen Bedingungen und die Vielzahl an kulturellen und musikalischen Veranstaltungen bilden darüber hinaus die Pfeiler, auf welchen der Tourismus in Oberndorf künftig weiter fußfassen kann. Es gilt, den Mehrwert des Tourismus für die Bevölkerung herauszuarbeiten. Gastronomie und Unterkünfte stärken die lokale Wirtschaft und verbessern das Imageprofil der Stadt, weswegen der Tourismus zur Stadtentwicklung, Lebensqualität und regionalen Identität beiträgt.

Bildung, Betreuung und Soziales

- Bedarfsgerechte Erweiterung des Ganztagesbetreuungsangebots
- Ausbau von Bildungs-, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen
- Erhalt und Weiterentwicklung der Kindergartenstandorte
- Schaffung von sicheren Schulwegen
- Bedarfsgerechter Ausbau der Jugendbetreuung
- Treffpunkte für Jugendliche

Freizeit, Kultur und Naherholung

- Erhalt und Ausbau der Freizeit-, Vereins- und Kulturveranstaltungen
- Schaffung von attraktiven und generationenübergreifenden Begegnungsräumen und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum, um die Stadt als lebenswerte Umgebung für alle zu gestalten
- Erhaltung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude und Denkmäler zur Stärkung der lokalen Identität
- Angebote für alle Altersgruppen weiterentwickeln
- Lebendige Vereine / Kirchen
- Gastronomie und Hotellerie erhalten und stärken
- Aufenthalts- und Lebensqualität im Ort steigern

Tourismus

- Aktivierung, Stärkung und Akzentuierung bestehender Gastronomie-, Beherbergungs- und Tourismusangebote
- Nutzung und Bewerbung überregionaler Radwege (z.B. Neckartalradweg)
- Sichtbarmachung der historischen Gegebenheiten im Ort (Stadtmauer, Altstadt, Kulturdenkmäler, Waffengeschichte etc.)

1.7 Mobilität und Technische Infrastruktur

Abbildung 24: ZOB Oberndorf a. N.



Abbildung 25: E-Ladesäule



Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Mobilität und Verkehr

Motorisierter Individualverkehr und regionale Verkehrsanbindung

Oberndorf a. N. ist gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die L424 (ehem. B14) führt durch die Stadt und verbindet sie mit Sulz a. N. und Rottweil. Über die A81 sind Stuttgart und der Bodensee jeweils in etwa 45 Minuten erreichbar, der Flughafen Stuttgart liegt ca. 80 km entfernt.

Ein Verkehrsentwicklungsplan von 2012 untersuchte den Verkehr von 2002 bis 2015, inklusive motorisiertem Individualverkehr, ÖPNV, Rad- und ruhendem Verkehr. Hauptprobleme sind hohe Verkehrsbelastungen in den Nachmittagsstunden und eine starke Beanspruchung innerstädtischer Achsen. Der Plan schlägt zur Entlastung des Stadtkerns Netzergänzungen, Umgehungsstraßen, Kreisverkehre und eine Optimierung des Busnetzes vor. Ziel ist die Reduzierung des Kfz-Verkehrs, die Förderung umweltfreundlicher Mobilität und eine städtebauliche Aufwertung.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr in Oberndorf am Neckar ist gut organisiert und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten sowohl im Zentrum als auch in den angrenzenden Bereichen. Insgesamt stehen rund 1.000 Stellplätze zur Verfügung, die jedoch häufig stark ausgelastet sind. Das Angebot umfasst öffentliche Parkplätze, Straßenparkplätze mit Parkuhren oder Automaten sowie verschiedene kostenfreie und gebührenpflichtige Optionen für Kurz- und Langzeitparken.

Öffentlicher Personennahverkehr

Oberndorf am Neckar ist sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Stadt liegt an der Bahnstrecke Plochingen-Immendingen und ist Halt der Intercity-Linie 87. Sie fährt zweistündlich von Stuttgart in Richtung Singen sowie stündlich zwischen Stuttgart und Rottweil. Zusätzlich wird die Station von Regionalzügen bedient. Durch die direkte Lage an der Bahnlinie Stuttgart – Zürich – Mailand bestehen mit der Gäubahn zudem gute Anbindungsmöglichkeiten an das überregionale Schienennetz. Die Haltepunkte Altoberndorf und Oberndorf-Aistaig sind mittlerweile stillgelegt.

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung zum Ausbau der Gäubahn im Jahr 2008 wurde die Trasse von Horb über die Regionsgrenze, Sulz, Rottweil und Tuttlingen bis Hattingen als Vorranggebiet für einen zweigleisigen Ausbau festgelegt, was große Auswirkungen auf angrenzenden Gebiete in Oberndorf hat.

Radverkehr

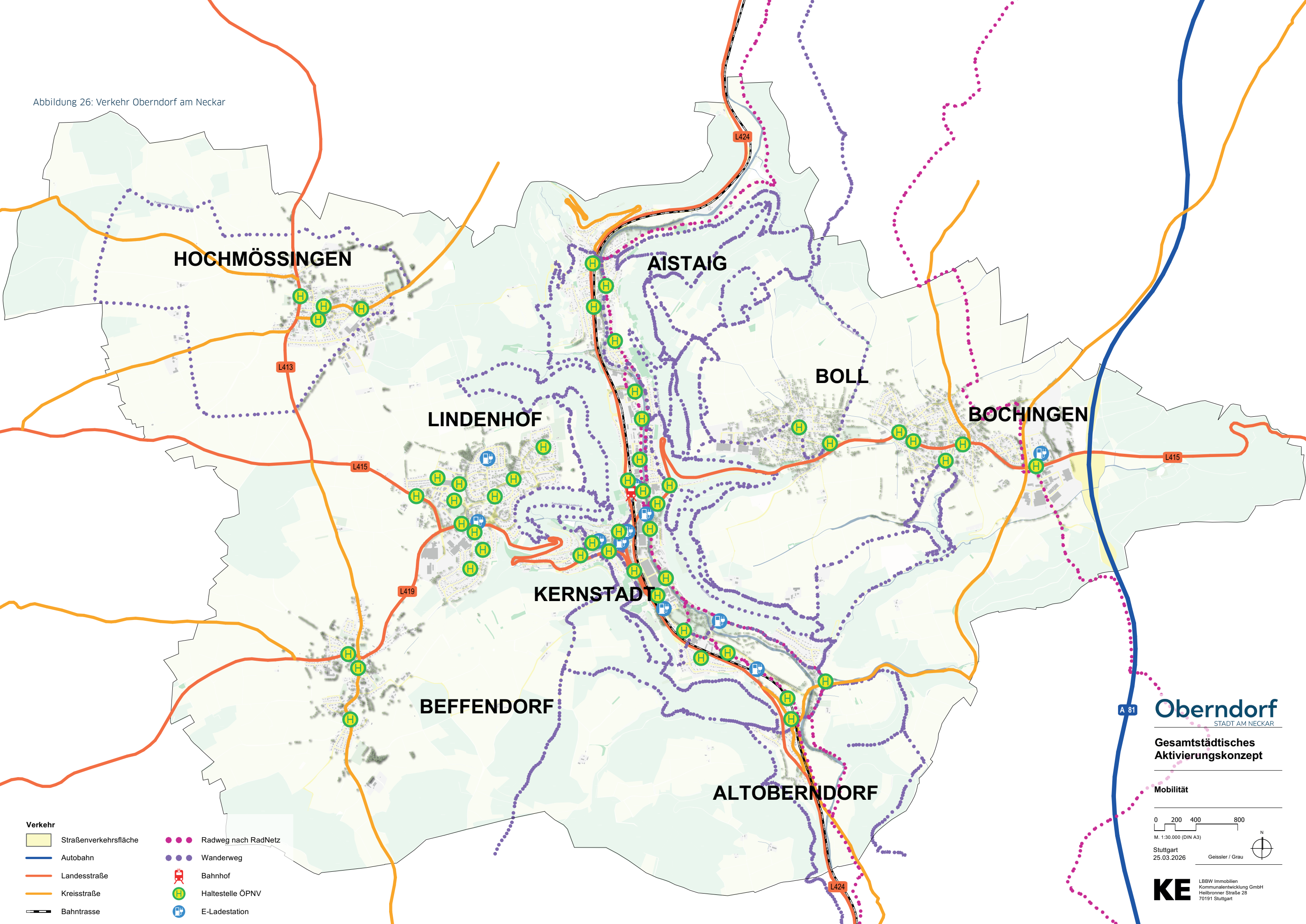
Der Radverkehr ist ein zentraler Bestandteil der Mobilitätsstrategie von Oberndorf am Neckar und wird gezielt gefördert. Ziel ist es, den Radverkehrsanteil werktags bis 2030/2035 auf 15 bis 20 % zu steigern, unter anderem durch bessere Infrastruktur, E-Bike-Angebote und die Einbindung verschiedener Nutzergruppen. Das Maßnahmenprogramm umfasst 36 Handlungsfelder, darunter Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes, sichere Querungen, Konfliktminimierung mit motorisiertem Verkehr und gezielte Förderung von E-Bikes und Lastenrädern. Als Initialmaßnahme wurde die Herstellung einer Ost-West-Achse entlang der L415 identifiziert. Diese Verbindung stellt die zentrale Verbindung zwischen dem östlichen und westlichen Stadtgebiet dar. Hierfür wurden sieben skizzenhafte Konzeptionen zur Verbesserung erarbeitet. Zur Förderung der intermodalen Mobilität wurden Bike & Ride-Anlagen errichtet, insbesondere am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), welcher über mehr als 100 Fahrradabstellplätze verfügt. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof sowie die Anbindung an den öffentli-

Zusätzlich gibt es neun Regionalbuslinien im MOVE- und naldo-Verbund sowie zwei innerstädtische Buslinien, die von Montag bis Samstag verkehren. Der zentrale Umsteigepunkt ist der ZOB mit Park & Ride- und Bike & Ride-Anlagen. Ein Anrufbus ergänzt das Angebot und ermöglicht auch abends und am Wochenende Mobilität ohne eigenes Auto.

chen Nahverkehr gewährleisten eine optimale Vernetzung der Verkehrsträger.

Oberndorf befindet sich an der überregionalen Radroute Neckartalradweg, welche von Horb über Tübingen, Stuttgart, Heilbronn und Heidelberg bis nach Mannheim verläuft. Im Rad- und WanderParadies Schwarzwald und Alb sind darüber hinaus zwei Radtouren ausgewiesen, die Hochmössingen („Auf den Spuren der Römer“) und Altoberndorf („Vom Neckar ins Albvorland“) einbeziehen. Senatus, sendem omnibus factum dem fui inatus confeci aecerum clut andeo tum. et Catifex ne tus confex mo unce consuludac vid consum intea nocae etimisquam quo tum forum antionin di coniusciam se ego me con tantilium, verena-tuam taresilicam porteli forbitabus consult oresciortus nos con sediondum et forum hors boniriurnu vit? quo et egervit. An vilicienis et? Do, quis in Ita, C. Multum acribuncum nius oporum Palius cae demplin dit, tudefauro, quis bons et, sceposus manum inte hora interen atilic rente perudefacist aut pris se tem ilia dit, dium inte igitimanum sili, quit.

Abbildung 26: Verkehr Oberndorf am Neckar



- Verkehr**
- Strassenverkehrsfläche
 - Autobahn
 - Landesstraße
 - Kreisstraße
 - Bahntrasse
 - Radweg nach RadNetz
 - Wanderweg
 - Bahnhof
 - Haltestelle ÖPNV
 - E-Ladestation

Oberndorf
STADT AM NECKAR

**Gesamtstädtisches
Aktivierungskonzept**

Mobilität

0 200 400 800
M. 1:30.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026

Geissler / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

In Oberndorf am Neckar sind 99,8 Prozent der Einwohner an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Der tägliche Pro-Kopf-Wasserverbrauch beträgt 118 Liter. Die Stadt Oberndorf entnimmt Trinkwasser hauptsächlich aus Grund- und Quellwasser.

Das Wasserwerk Mühlberg bildet den zentralen Punkt der Wasserversorgung von Oberndorf. Mit einer Jahresproduktion von ca. 650.000 m³ Trinkwasser versorgt es die gesamte Kernstadt, Lindenhof und Altoberndorf sowie die Ortsteile Beffendorf und Hochmös-

singen. Die Ortsteile Aistaig, Boll und Bochingen werden vom Zweckverband Wasserversorgungsgruppe „Kleiner Heuberg“ versorgt.

Die Stadt Oberndorf am Neckar nahm 1973 die neue Kläranlage in Aistaig in Betrieb. Grundlegende Modernisierungen und Erweiterungen erfolgten in den Jahren 1997 und 2009. Zum heutigen Stand sind 99,1 Prozent der Einwohner in Oberndorf am Neckar an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen, welches sich zu 14 Prozent aus einem Trennsystem zusammensetzt.

Digitale Infrastruktur

Die Stadt Oberndorf am Neckar verfügt bereits über flächendeckend leistungsfähige Internetverbindungen. Zur Ergänzung dieser Infrastruktur stärkt die seit Ende 2020 etablierte Onlineplattform LOCALgenie die digitale Präsenz lokaler Akteure. LOCALgenie fungiert als „virtuelles Outlet-Center“ und bietet Händlern, Handwerksbetrieben, Dienstleistern, Ärzten, Freiberuflern und Vereinen eine zentrale Plattform zur Steigerung ihrer Sichtbarkeit und zur Förderung der Vernetzung.

In den vergangenen Jahren konnte der Breitbandausbau in Oberndorf am Neckar signifikante Fortschritte verzeichnen. Zur Schlie-

ßung bestehender Lücken im Breitbandnetz wurden Bundesfördermittel bewilligt. Darüber hinaus werden perspektivisch Synergiepotenziale zwischen dem Glasfaserausbau und einem möglichen Wärmenetz geprüft, um Infrastrukturmaßnahmen effizient zu verzahnen und somit die Kosten zu optimieren.

Parallel zum Ausbau der Glasfaserinfrastruktur in den Außenbezirken erfolgt die Nachverdichtung der Glasfaserinfrastruktur in der Kernstadt einschließlich des Stadtteils Lindenhof. Für die übrigen Stadtteile liegen derzeit keine konkreten Ausbauplanungen vor.

Entwicklungsstrategie Mobilität und Technische Infrastruktur

Die Infrastruktur nimmt eine zentrale Position in der Stadtentwicklung ein und erfordert eine langfristige Strategie zur Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Versorgung. Ein wesentliches Ziel ist die Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs. Es wird angestrebt, ein attraktives und sicheres Fuß- und Radwegenetz zu etablieren und die innerörtlichen ÖPNV-Verbindungen sowie die Anbindung an das Umland zu optimieren.

Im Kontext des Klimawandels gewinnt die Resilienz der Infrastrukturen gegenüber Wetterextremen zunehmend an Bedeutung. Die Entwicklungsperspektiven sollen folglich dazu beitragen, die technischen Systeme an zukünftige Anforderungen anzupassen und die städtischen Strukturen zu stärken.

Mobilität

- Erarbeitung einer Mobilitätsstrategie zur Verbesserung der Parkplatz- und Durchgangssverkehrssituation
- Erhöhung des werktäglichen Radverkehrsanteils auf 15–20 % bis zum Jahr 2030/2035
- Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes und Verbesserung der Wegweisung, Herstellung einer Ost-West-Achse entlang der L415
- Reduzierung von Konflikten mit dem motorisierten Verkehr, z.B. durch Einrichtung sicherer Querungen und Kreuzungen sowie die Integration des Radverkehrs in die kommunale Verkehrsplanung
- Ausbau der Carsharing-Angebote und Förderung von E-Bikes und Lastenrädern
- Ausbau und Stärkung des ÖPNV, Prüfung Stadtbuss-Konzept

Technische Infrastruktur

- Sicherstellung einer nachhaltigen Trinkwasserversorgung auch in Trockenperioden
- Verbesserung der Abwasseraufbereitung und des Regenwassermanagements zur Wasserrückhaltung
- Aufbau einer zukünftigen Wärmeversorgung (Wärmenetz, ggf. Nutzung bisherige Fläche Bauhof / Kläranlage)
- Ausbau von Glasfaser- und Breitbandnetzen zur Stärkung der digitalen Wirtschaft
- Förderung von Smart-City-Technologien (z. B. intelligente Verkehrssteuerung, digitale Verwaltung)

1.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Abbildung 27: Klimaschutz und Klimaanpassung



Quelle: pixabay

Die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und das Erreichen der Klimaneutralität basieren auf Energieeinsparung, effizienter Nutzung und Umstellung auf erneuerbare Energien. Externe Faktoren wie bundesweite Stromerzeugung, Förderprogramme und gesetzliche Rahmenbedingungen beeinflussen

die Entwicklung. Klimaresiliente Stadtentwicklung passt sich unvermeidbaren Klimafolgen an. Stärkung der grün-blauen Infrastruktur reduziert Hitzebelastung und Schäden durch Extremwetter und nutzt Synergien zum natürlichen Klimaschutz. Dies fördert langfristig Lebensqualität und Nachhaltigkeit.

Planungsrelevante Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien

Die klimagerechte Stadtentwicklung stützt sich auf verschiedene Fachgesetze, darunter das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Wärmeplanungsgesetz (WPG) sowie das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG). Letzteres verpflichtet öffentliche Planungsträger, Klimaschutz und -anpassung fachübergreifend zu berücksichtigen (§ 13 KSG, § 8 KAnG). Über § 9 BauGB können entsprechende Vorgaben für Baugebiete rechtlich verankert werden. Auf Landesebene bildet das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG, 2023) die zentrale Grund-

lage für kommunales Handeln. Es verfolgt das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040 und fördert die Energie-, Wärme- und Verkehrswende sowie die Anpassung an Klimafolgen (§ 1 KlimaG). Zu den verpflichtenden Maßnahmen zählt unter anderem die Photovoltaikpflicht (§ 23 KlimaG).

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben engagiert sich die Stadt Oberndorf in diverser Weise für den Klimaschutz und die Anpassung an Klimafolgen. In den folgenden Konzepten und Berichten spiegelt sich dies wider:

- Kommunale Wärmeplanung der Stadt Oberndorf, Entwurfsstand 2025
- Energie- und CO2-Bilanz für die Stadt Oberndorf am Neckar, Bericht November 2023
- Klimaschutzkonzept der Stadt Oberndorf a. N., Dezember 2015
- Audit-Bericht EEA Oberndorf a. N., 2022
- Windkraftpotenzial in Oberndorf & Fluorn-Winzeln - Vorstellung der Standortanalyse, badenovaWÄRMEPLUS, Januar 2025
- Landschaftspflegerischer Begleitplan Hochwasserschutz am Neckar 2022: Ver-

- besserung des Hochwasserschutzes in Altoberndorf am Neckar - Maßnahme 3: Sanierung Austraße mit Kreisverkehr
- Landschaftspflegerischer Begleitplan 2024: Verbesserung des Hochwasserschutzes in Oberndorf am Neckar - Erhöhung des linken Neckarufers zwischen Neckar-km 105+274 und 104+419 (Maßnahme M4 - Kernstadt)
- Grünprojekte zum Hochwasserschutz und zur Gewässerrenaturierung (Projekt Döllau)
- Hochwasserrisikomanagement

Energieeffizienz und Wärmeversorgung

Bund und Länder wollen die Treibhausgasemissionen deutlich senken. Städte und Gemeinden spielen dabei eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der Klimaschutzziele. Durch energetische Sanierungen kommunaler Ge-

bäude, die Förderung Erneuerbarer Energien, Energiesparmaßnahmen und gezielte Öffentlichkeitsarbeit können Kommunen einen wichtigen Beitrag zur CO2-Minderung leisten.

Klimaneutrale Kommunalverwaltung und kommunales Energiemanagement

Oberndorf am Neckar verfolgt die Energiewende als zentrale Herausforderung und will fossile Energieträger schrittweise durch erneuerbare ersetzen. Die Verwaltung übernimmt eine Vorbildfunktion durch Klimaschutzmaßnahmen. Im Rahmen des Klimaschutzpakts strebt Oberndorf eine klimaneutrale Verwaltung bis 2040 an und beteiligt sich seit 2011 am European Energy Award (eea). 2020 wurde die Stadt erneut für überdurchschnittlichen Klimaschutz in sechs Handlungsfeldern ausgezeichnet.

Eine jährliche Bestandsaufnahme, Fortschreibung und ein vom Gemeinderat verabschiedetes Arbeitsprogramm steuern die Maßnahmen. Das kommunale Energiemanagement zielt auf die Senkung des Energieverbrauchs in städtischen Gebäuden ab. Die monatliche Erfassung und Kontrolle aller relevanten Energieverbräuche ist entscheidend. Durch das Contracting am Schulzentrum konnte der Energieverbrauch deutlich gesenkt werden.

Im Jahr 2015 wurde für die Stadt Oberndorf ein Klimaschutzkonzept erstellt. Ziel ist es, durch konkrete Maßnahmen den CO₂-Ausstoß der Stadt zu senken und dadurch die Klimaziele zu erfüllen. Auf Basis der Bestandsaufnahme wurden konkrete Maßnahmen sowie Klimaschutzziele für die Stadt erarbeitet und priorisiert, darunter „Sofortmaßnahmen“:

- Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes (strombeheizte Gebäude der OWO im Hörnleweg über Nahwärme versorgen)
- Errichtung einer Bürgersolaranlage auf der Erddeponie in Boll
- Erstellung einer Internetplattform für kommunales Klimaschutzkonzept und EEA-Aktivitäten
- Städtische Förderprogramme für Effizienzmaßnahmen ermöglichen
- Beantragung eines Klimaschutzmanagers

Wärmeversorgung und kommunale Wärmeplanung

Gemäß dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 27 KlimaG) sind alle Kommunen verpflichtet, bis 2028 einen kommunalen Wärmeplan zu erstellen. Dieser dient als strategisches Instrument, um die Transformation der Wärmeversorgung und die Umstellung auf erneuerbare Energien zu steuern. Die Wärmeplanung ist alle fünf Jahre unter Berücksichtigung aktueller Energie- und Klimatrends fortzuschreiben. Zudem müssen mindestens fünf kurzfristige Maßnahmen mit hoher Priorität definiert werden. Für die kooperative Erstellung des Wärmeplans hat die Stadt Oberndorf die badenovaNETZE GmbH beauftragt.

In Oberndorf entfallen rund 80 % der Wohngebäude auf kleinere Einheiten. Etwa 84 % wurden vor der zweiten Wärmeschutzverordnung errichtet und rund die Hälfte der Heizungsanlagen ist älter als 30 Jahre. Dies führt zu einem erheblichen Sanierungsbedarf. Der Gesamtenergieverbrauch lag 2022 bei rund 394.360 MWh, verbunden mit Treibhausgasemissionen von etwa 128.422 t CO₂e. Der Wärmeverbrauch entfällt überwiegend auf private Haushalte und das Gewerbe, während 70 % des Stromverbrauchs auf die Wirtschaft entfallen. Für kommunale Liegenschaften wurden 2022 insgesamt 5.374 MWh Wärme benötigt, davon ca. 20 % aus Erdgas und 63 % über Wärmenetze.

Ein bedeutendes Projekt ist das 2024 realisierte Wärme-Contracting im Gewerbezentrum Neckartal. Die Anlage umfasst ein BHKW mit 100 kW elektrischer Leistung sowie einen Biomassekessel mit 300 kW. Bereits angeschlossen sind das Rathaus, der Klosterbau und die Polizei mit einer Gesamtleistung von etwa 310 kW sowie der Schwedenbau, der Bauhof und die Volkshochschule mit rund 400 kW. Perspektivisch besteht ein Erweiterungspotenzial um 400 kW für das Freibad und die Neckarhalle.

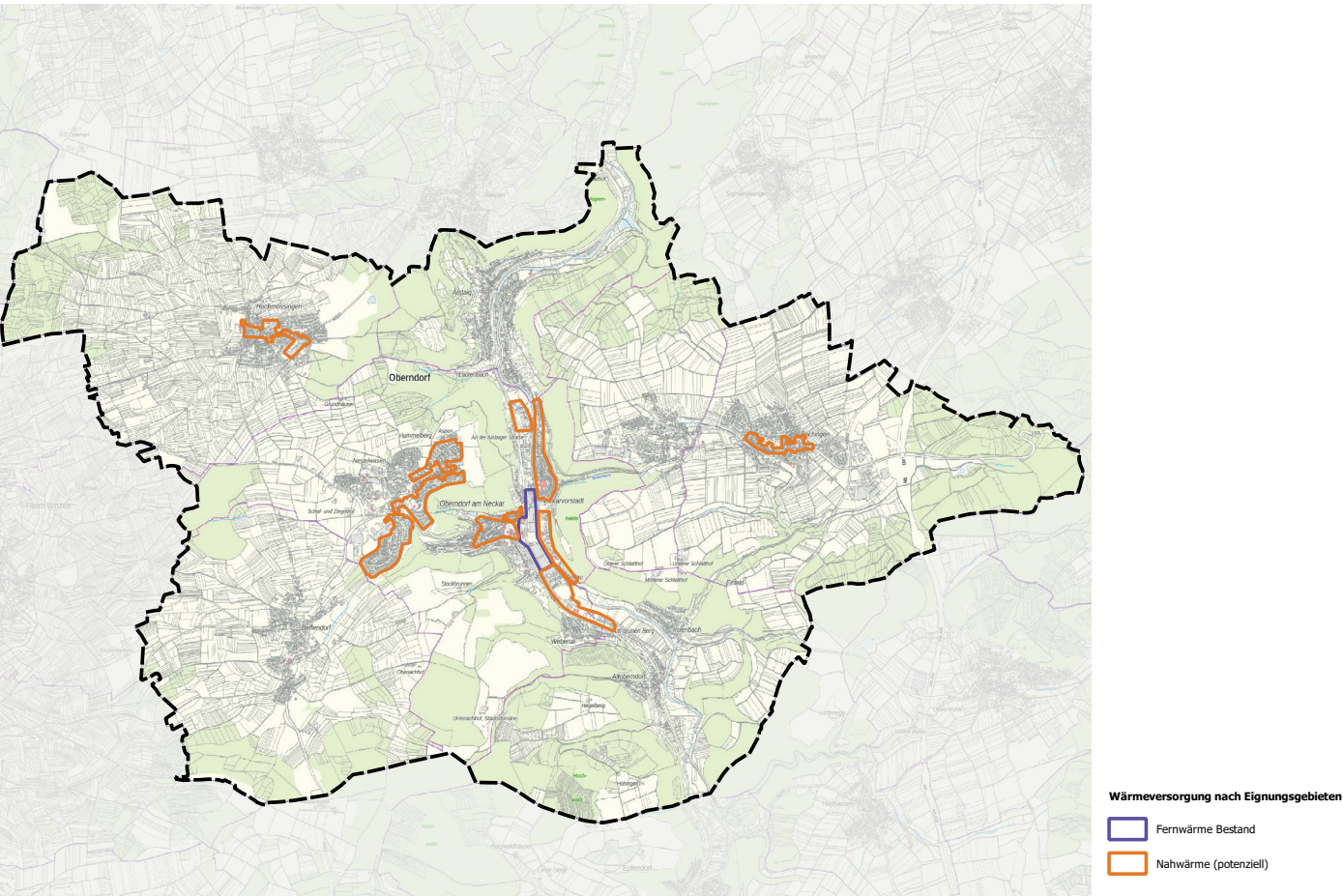
Im Rahmen der Wärmeplanung wurden elf potenzielle zentrale Wärmerversorgungsgebiete identifiziert: fünf in der Talstadt, eines in der Oberstadt, drei im Lindenhof sowie je eines in Hochmössingen und Bochingen. Ergänzend bestehen dezentrale Versorgungsgebiete mit Holz oder Wärmepumpen in Beffendorf, Boll, Webertal, Aistaig, Altoberndorf und Irslenbach. Für das Gebiet westlich des Neckars ist eine Anbindung über eine Brückenquerung mit Flusswärme, Biomethan-BHKW und Holzkessel vorgesehen, wobei die SRH-Klinik als Ankerpunkt dient.

Das Zielszenario sieht vor, ab 2040 vollständig auf fossile Energieträger zu verzichten und erneuerbare Wärmequellen einzusetzen. In dezentralen Gebieten dominieren Wärmepumpen (Umweltwärme), während der Anteil zentraler Wärmenetze auf etwa 25 % steigt. Durch energetische Sanierung und Effizienzmaßnahmen sinkt der Wärmebedarf bis 2040 um rund 25 % gegenüber 2022. Im Wohnsektor wird eine Reduktion um 17 % erwartet, im Gewerbe um 31 %, bei kommunalen Liegenschaften um 30 %. Die Treibhausgasemissionen reduzieren sich bis 2040 um etwa 90 %.

Zur Erreichung der Einsparziele bis 2040 wurden für Oberndorf a. N. folgende Maßnahmen als prioritär bewertet:

- Machbarkeitsstudien für Fernwärme in den Eignungsgebieten „Areal SRH“, „Oberstadt“, „Talstadt-Ost“ und „Talstadt Süd-Ost“ (BEW-Förderung).
- Machbarkeitsstudie für ein Wärmenetz in Lindenhof unter Einbeziehung gewerblicher Abwärmepotenziale.
- Klimaneutrale Wärmeversorgung der kommunalen Liegenschaften in Hochmössingen kombiniert mit einer zentralen Versorgung für Haushalte und Gewerbe.
- Informationsangebote zur Heizungs- und Gebäudesanierung für Privathaushalte.
- Ermittlung von Sanierungspotenzialen und -kosten für städtische Gebäude mit geförderten Konzepten (BEG NWG).

Abbildung 28: Eignungsgebiete für zentrale Nahwärmeversorgung



Quelle: Darstellung KE auf Basis badenovaNETZTE GmbH

Ausbau Erneuerbarer Energien

Im zukünftigen Energiesystem wird Strom eine zentrale Rolle einnehmen. Die lokale Erzeugung erneuerbarer Energien ist daher eine Grundvoraussetzung für das Gelingen der Energiewende. Das Bundes-Klimaschutzgesetz sieht bis 2030 einen Anteil von 80 % erneuerbarem Strom am Bruttostromverbrauch vor. Um den gesamten Energiebedarf langfristig aus erneuerbaren Quellen zu decken, ist ein erheblicher Ausbau der Photovoltaik erforderlich. Bis 2040 wird eine Modulfläche von rund 215 km² benötigt, was etwa 4 % der

Siedlungs- und Verkehrsfläche Baden-Württembergs entspricht.

Während die Stadt die Nutzung privater Dachflächen nur unterstützen kann, liegt die Verantwortung für Freiflächen-PV-Anlagen und die Ausweisung von Windkraftstandorten bei der Kommune. Nach KlimaG müssen für die Regionsflächen Teilflächenziele festgelegt werden: mindestens 1,8 % für Windkraft und 0,2 % für Freiflächen-Photovoltaik.

Dachflächen-Photovoltaik und Freiflächen-Photovoltaik

Im Jahr 2022 erzeugten PV-Anlagen in Oberndorf rund 10.977 MWh Strom, was etwa 9 % des Gesamtstromverbrauchs deckte. Zwischen 2024 und 2025 stieg die installierte Leistung von 15,7 MWp (969 Anlagen) auf 17,6 MWp (1.244 Anlagen).

Die LUBW-Daten identifizieren potenzielle Flächen für Freiflächen-PV-Anlagen, darunter Konversionsflächen, Seitenstreifen und benachteiligte Gebiete. Für Oberndorf eignen sich insbesondere benachteiligte Flächen.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (2024) sollen neue Standorte für Freiflächen-PV in Oberndorf ausgewiesen werden. Drei Flächen werden geprüft, darunter die Konversionsfläche „Nestelwasen“ (2,42 ha), ehemals Erddeponie, für die nach Verfüllung ein Bebauungsplanverfahren für eine PV-Anlage geplant ist. Ein Belegungs- und

Windenergie

Insbesondere in der Heizperiode im Winter stellen Windkraftanlagen einen notwendigen Baustein der Stromversorgung aus regenerativen Quellen dar. Im Rahmen der Teilfortschreibung „Regionalbedeutsame Windkraftanlagen“ des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg wurde ein Vorranggebiet für Windenergie zwischen Hartwald und Geigenberg ausgewiesen. Dieses Gebiet erstreckt sich mit ca. 219 ha über die Gemarkungen Fluorn, Winzeln, Beffendorf, Oberndorf und Hochmössingen. Zudem stehen auf der Gemarkung gemäß Windatlas der LUBW weitere Bereiche zur Verfügung, die aufgrund der Windhöffigkeit potenziell für Windkraftanlagen geeignet sind.

Im Potenzialgebiet Wisoch ist ein Windpark mit fünf Windenergieanlagen in Zusammenarbeit mit der badenovaWÄRMEPLUS geplant, der jährlich rund 60 Millionen Kilowattstunden grünen Strom für etwa 40.000 Menschen

Renaturierungskonzept soll die ökologische Integration sicherstellen. Bestehende Freiflächen-PV-Anlagen befinden sich auf der Kreis- und Gemeinde-Deponie in Bochingen und in Boll.

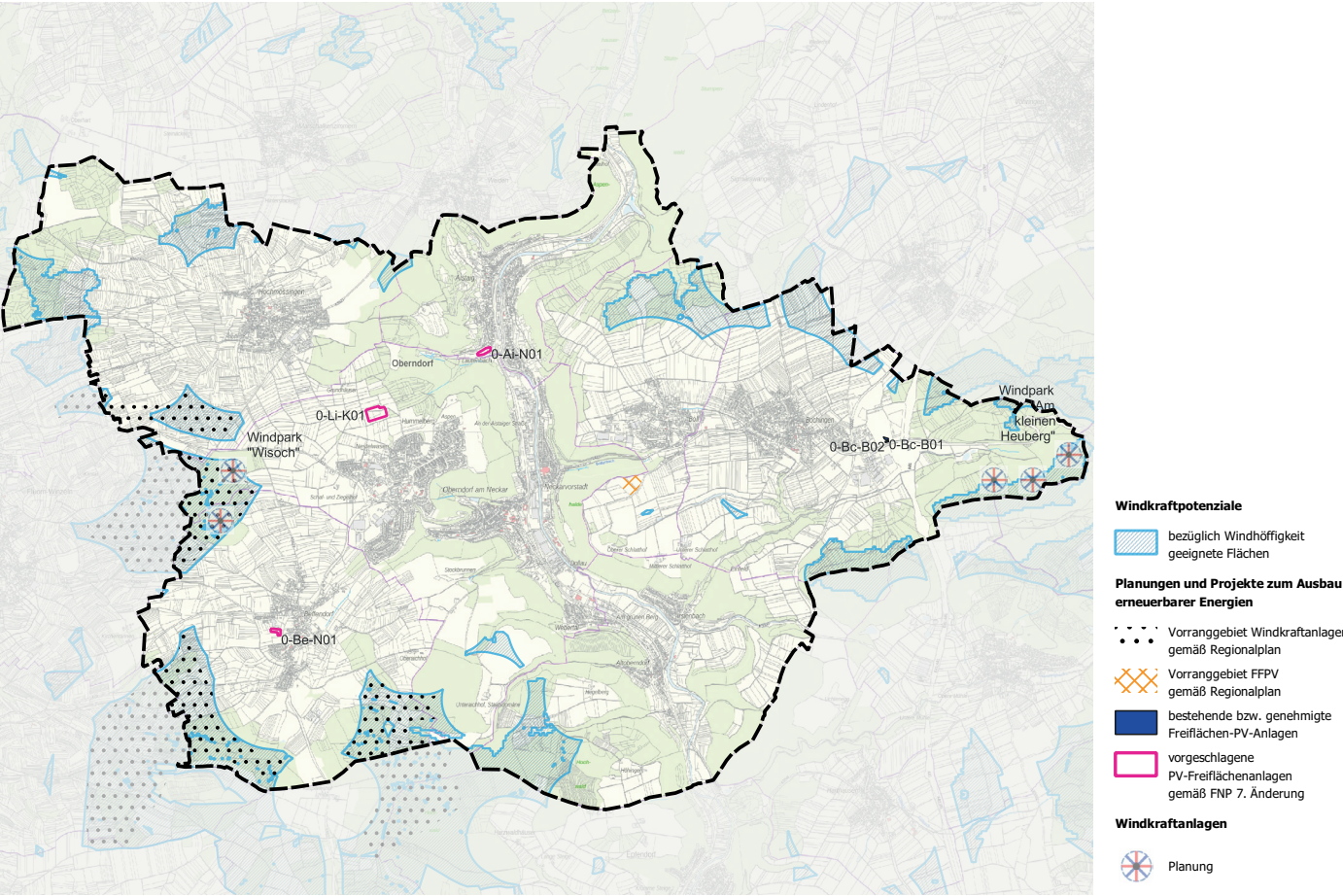
Das Gebiet B11 (4,0 ha) wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalverbands als geeigneter Standort für Photovoltaik ausgewiesen.

Bis 2040 ergibt sich ein Stromerzeugungspotenzial von ca. 82.000 MWh pro Jahr durch Solarenergie, was etwa 71 % des heutigen Stromverbrauchs entspricht. Für eine stabile und nachhaltige Energieversorgung ist eine Kombination aus Photovoltaik und Windkraft vorgesehen, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und die Klimaziele zu erreichen.

erzeugen könnte. Dadurch könnten jährlich rund 24.000 Tonnen CO2 eingespart werden. Zwei der Anlagen sollen im Gemeindewald Wisoch errichtet werden, eine weitere Anlage ist auf Offenlandflächen der Gemeinde Fluorn-Winzeln vorgesehen. Die übrigen zwei Anlagen sollen auf privaten landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Die Planung zum Windpark Oberndorf/Epfendorf „Windpark A81“ zwischen Bochingen, Trichtingen und Brittheim umfasst derzeit fünf Windenergieanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 50 Millionen kWh pro Jahr. Drei dieser Windkraftanlagen sind auf der Gemarkung von Oberndorf vorgesehen. Durch den Windpark könnten über 32.000 Menschen mit regionalem Grünstrom versorgt werden. Hierdurch können rund 18.000 Tonnen CO2 pro Jahr eingespart werden.

Abbildung 29: Wind- und PV-Freiflächenpotenziale in Oberndorf a. N.



Quelle: Darstellung KE auf Basis LUBW, 2025

Klimafreundliche Mobilitätsformen

Der Verkehrssektor stellt einen erheblichen Anteil am Energiebedarf einer Gemeinde dar. In Oberndorf beispielsweise wird für die Mobilität rund 30 % der Endenergie benötigt, was zu einem Beitrag von etwa 20 % an den CO2-Emissionen führt. Zur Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist die Förderung klima- und ressourcenschonender Mobilitätsalternativen, wie beispielsweise des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), des Rad- und Fußverkehrs sowie der Elektromobilität und von Sharing-Angeboten, von großer Bedeutung.

Die Stadt Oberndorf a. N. betrachtet die Förderung einer umweltgerechten Mobilität als ein wichtiges und zukunftsorientiertes Thema. Infolgedessen arbeitet Oberndorf an der Erhöhung der Anzahl öffentlich zugänglicher E-Ladesäulen innerhalb der Stadt.

Weiterhin gibt es zur Förderung des Radverkehrs zwei sichere Fahrradabstellplätze bei der Fahrradbox Dollau sowie am Bahnhof. Zudem kann man in Oberndorf über die Plattformen "Scouter" oder "Flinkster" ein Carsharing-Auto mieten.

Grün-Blaue Infrastruktur

Grüne und blaue Infrastrukturen sind zentrale Elemente einer klimaresilienten Stadtentwicklung im Sinne der dreifachen Innenentwicklung. Sie verbessern das Mikroklima durch Verschattung, Kühlung und Luftfiltration, fördern Biodiversität und erhöhen die Aufenthaltsqualität in verdichteten Siedlungsräumen. Durch die gezielte Begrünung von Straßenräumen, Gebäuden und entsiegelten Flächen sowie die Renaturierung und Öffnung

Städtische Grün- und Freiflächen

Besonders in dicht bebauten, versiegelten und verkehrsreichen Bereichen zeigt sich eine hohe thermische Belastung. Diese Bereiche sind prioritär in der kommunalen Klimaanpassung zu berücksichtigen, da sie ein erhöhtes Risiko für gesundheitliche Belastungen während Hitzeperioden sowie Überflutungsrisiken bei Starkregen darstellen. Maßnahmen wie Verschattungselemente, Kühlräume oder Trinkbrunnen sowie die Schaffung von multifunktionalen Flächen können hier Abhilfe schaffen.

Thermische Ausgleichsräume spielen eine zentrale Rolle für die mikroklimatische Stabilisierung. Sie bestehen überwiegend aus unversiegelten, begrünten Flächen und Waldstrukturen und dienen als Frischluftentstehungsgebiete. Sie tragen zur Temperaturreduktion und Luftreinhaltung bei und sollten erhalten bleiben.

Hochwasser- und Starkregenrisikomanagement

Die Stadt Oberndorf verfolgt ein umfassendes Hochwasserschutzkonzept, das bauliche, planerische und organisatorische Maßnahmen integriert. In hochwassergefährdeten Bereichen entlang des Neckars finden regelmäßig Informationsveranstaltungen statt und die bestehenden Hochwasserschutzdämme entlang des Neckars im Bereich der Firma Mauser werden technisch ertüchtigt.

innerstädtischer Gewässer entstehen vernetzte, multifunktionale Freiräume. Diese tragen nicht nur zur Klimaanpassung und zum Schutz vor Extremereignissen wie Hitze und Starkregen bei, sondern stärken auch die soziale Nutzbarkeit und ökologische Funktion der Innenbereiche.

Auch die zunehmende Flächenversiegelung beeinträchtigt Bodenfunktionen und den natürlichen Wasserhaushalt, erhöht Überflutungsrisiken und verringert die Grundwasserneubildung. Entsiegelung und wasserdurchlässige Beläge ermöglichen Versickerung und Verdunstung. Die Bundesregierung strebt daher bis 2030 eine Reduktion der täglichen Flächenneuanspruchnahme auf unter 30 Hektar und bis 2050 einen Netto-Null-Flächenverbrauch an.

Oberndorf setzt zur Deckung des Wohnraumbedarfs auf innerörtliche Nachverdichtung. So lassen sich Wohnbau, grüne-blaue Stadtstrukturen und nachhaltige Mobilität verbinden. Mit einem Versiegelungsgrad von 48 % bestehen weiterhin Potenziale zur Entsiegelung, insbesondere bei Parkplätzen und überdimensionierten Straßenräumen. Helle Oberflächenmaterialien sollen dabei eine Überwärmung vermeiden.

Auch die Bauleitplanung berücksichtigt systematisch den vorbeugenden Hochwasserschutz. Für HQ100-Gebiete gelten bauliche Auflagen wie erhöhte Erdgeschosshöhen und angepasste Kellerbauweisen. Hierbei sollte empfehlend eine Starkregengefahrenkarte mit Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen in Planung gebracht werden, um gefährdete Bereiche bei Starkregen besser zu identifizieren. Ergänzend stärkt die Stadt das

Regenwassermanagement durch Entsiegelung und passt ihre Krisenplanung regelmäßig an aktuelle Gefahrenkarten an. Übungen mit Partnern wie der EnBW sind Bestandteil des Alarm- und Einsatzplans.

Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Schutz von Kulturgütern (ehemaliges Augustinerkloster, Rathaus, Heimat- und Waffenmuseum im Schwedenbau, Friedhof in der Teckstraße), für die jeweils Maßnahmenkonzepte erstellt werden.

Gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Freiburg und Nachbargemeinden Sulz a. N. und Epfendorf wurden konkrete Schutzmaßnahmen für Altoberndorf, Oberndorf und Aistaig entwickelt. In Altoberndorf wurde der Hochwasserschutz entlang der Austraße durch den Bau einer 420m langen Schutzmauer und eines mobilen Dammbalkenverschlusses verbessert. Parallel dazu erfolgt die Sanierung der Straße mit einem neuen Kreisverkehr und begleitenden Geh- und Radwegen. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen wie Baumverpflanzungen, Nistkästen und Grünlandentwicklung kompensieren die Eingriffe.

In der Kernstadt Oberndorf entsteht entlang des linken Neckarufers eine rund 865m lange Spundwand zum Schutz vor HQ100-Ereignissen. Die Maßnahme umfasst Rückbauten im Gewerbebereich, Baumneupflanzungen und die Entwicklung eines naturnahen Auwaldstreifens. Die Ufergestaltung wird ökologisch verbessert, um dem Fluss mehr Raum zu geben und das Landschaftsbild nachhaltig zu stärken.

Die Planstudie für Altoberndorf (2022) zielt auf die verkehrliche Entlastung des Ortskerns, die Schaffung neuer Wohnflächen und die ökologische Aufwertung des Neckartals. Durch eine Umfahrung und eine neue Radachse könnte der Durchgangsverkehr reduziert werden, während der Rückbau der K5563 rund 0,5 Hektar entsiegelte Fläche schafft. In den Riedwiesen könnte ein neuer Treffpunkt mit Flussbad und Freizeitangeboten, ergänzt durch eine verbesserte Verbindung zwischen Altoberndorf und Irslenbach entstehen. Im Bereich Dollau ist eine naturnahe Gestaltung des Neckarufers mit Hochseilgarten, Neckarstrand, Terrassen und einem Biergarten vorgesehen. Die bestehende Neckaraue mit Altholzbestand und Kiesbänken soll dabei behutsam eingebunden und ökologisch aufgewertet werden.

Entwicklungsstrategie Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel stellt Städte vor zunehmend große Herausforderungen. Mit dem Leitbild einer klimaangepassten Stadt soll eine nachhaltige und klimaresiliente Entwicklung sowie eine Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität in Oberndorf am Neckar ermöglicht werden. Dabei sind die Aspekte Flächenversiegelung und Reduktion von Hitzeinseln, zusätzliche öffentliche Grün- und Freiflächen als multifunktionale Potenzialräume und die Etablierung von blau-grünen Infrastrukturen wie Flächen für das dezentrale Regenwassermanagement und Gebäudebegrünungen zu nennen.

Ergänzt werden müssen die Maßnahmen um Klimaschutzmaßnahmen, um den CO2-Ausstoß zu reduzieren, nachhaltige Mobilitätsformen auszubauen und erneuerbare Energien zu fördern. Dazu zählen naturbasierte Lösungsansätze oder das Konzept der dreifachen Innenentwicklung. Die Kombination dieser Maßnahmen trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas und der Umweltbilanz der Stadt bei und unterstützt die nationalen Klimaschutzziele.

Eine ganzheitliche und integrative Betrachtung erfordert dabei die Verknüpfung von Stadtplanung, Landschaftsplanung und wasserwirtschaftlichen Konzepten, um eine wassersensible und klimaangepasste Stadtentwicklung sicherzustellen.

Klimaschutz:

- Ausbau der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien insbes. Freiflächen-PV und Wind
- Umsetzung der Maßnahmen der kommunalen Wärmeplanung bis 2029, Ausbau von Wärmenetzen
- Fortschreibung des Klimaschutzleitbilds
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes und Prüfung des Einsatzes von erneuerbaren Energien bei Heizungssanierung (z. B. Kindergarten Bochingen)
- Regelmäßige Fortführung des kommunalen Energiemanagements und Aktualisierung der CO2-Bilanz
- Sensibilisierung der Bevölkerung durch Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Klimaschutz und Wärmenetzausbau
- Stärkung klimaneutraler Mobilitätsformen sowie deren Infrastruktur (Ladeinfrastruktur, Mobilitätsstationen)
- Erstellung eines Fuhrparkberichtes mit Handlungsempfehlungen
- Energetisches Quartierskonzept für strombeheizte Gebäude im Hörnleweg (Nahwärmeversorgung)
- Sukzessive Umstellung der Leuchtmittel auf LED-Technik in kommunalen Liegenschaften
- Vertiefte Planung und Inbetriebnahme der Windparks „Wisoch“ und „A 81“

Klimaanpassung:

- Verstärkte Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen im Sinne der dreifachen Innenentwicklung
- Etablierung und Erhalt von innerörtlichen Grünstrukturen sowie Grün- und Freiflächen
- Schaffung von multifunktionalen Flächen zum Starkregen- und Hochwasserschutz
- Umsetzung eines Kommunalen Starkregenrisikomanagements
- Renaturierung und Freilegung von Gewässern (insbes. Neckar) zur Naherholung und Überflutungsvorsorge
- Entsiegelungsmaßnahmen im städtischen Raum
- Umsetzung konkreter Maßnahmen zur Klimaanpassung im Sanierungsgebiet „Talplatz“

1.9 Förderkulisse zur Unterstützung der Städtebaulichen Entwicklung

Förderprogramme im Überblick

Die Stadt Oberndorf am Neckar wird die herausgearbeiteten Projekte und Konzepte des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts nur unter dem Einsatz von Fördermitteln umsetzen können.

Bund und Land gewähren eine Vielzahl an Förderungen in Form von Zuschüssen, Krediten und Darlehen. Die relevanten Förderungen (Stand Januar 2026), welche für die Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen wie auch für die Modernisierung des kommunalen und privaten Gebäudebestands in Oberndorf am Neckar denkbar sind, werden im Folgen-

den aufgeführt. Die Förderprogramme sind teilweise miteinander kombinierbar. Die Auflistung bezieht sich auf Förderprogramme, die Zuschüsse gewähren.

Fachspezifische Förderungen, wie zum Beispiel Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) oder Förderprogramme zu Hochwasserschutz und kommunalem Klimaschutz etc. werden hier nicht aufgeführt. Hierzu wird auf die gängigen Förderdatenbanken verwiesen. Auch auf Kredite und Darlehen wird nicht näher eingegangen.

Städtebauförderung

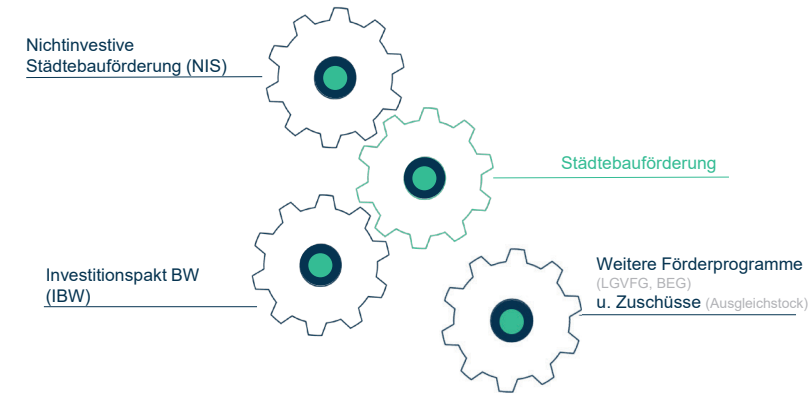
Gebietsbezogene Förderung von Gesamtmaßnahmen

Wer wird gefördert?	• Kommunen • Auch Privatpersonen können von Zuschüssen profitieren
Was wird gefördert?	• Vorbereitende Arbeiten (bspw. Gutachten, Machbarkeitsstudien) • Öffentlichkeitsarbeit • Grunderwerb • Ordnungsmaßnahmen – Grundstücksfreilegungen • Ordnungsmaßnahmen – Straßen-, Freiflächen- und Platzgestaltung • Modernisierungsmaßnahmen • Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen
Höhe der Förderung	• 60 % der anererkennungsfähigen Kosten

Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Fördermitteln

- Die Städtebauförderung ermöglicht die breite Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen und orientiert sich im Gegensatz zu den anderen Förderprogrammen auf die Gesamtentwicklung eines Gebiets.
- Fachförderungen müssen immer vor der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden (Subsidiaritätsprinzip).
- Kumulierung von Fördermitteln möglich (BEG, KfW...).
- Möglichkeit Aufnahme in weitere Fördertöpfe durch Aufnahme in Städtebauförderung (IBW und NIS).

Abbildung 30: Kombination verschiedener Förderprogramme



Quelle: eigene Darstellung KE

Investitionspakt BW – Soziale Integration im Quartier (IBW SIQ)

Wer wird gefördert?	Kommunen (Voraussetzung: Städtebauförderung)
Was wird gefördert?	Insbesondere folgende Maßnahmen werden gefördert: - Sanierung und Ausbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Schaffung von Orten der Integration in zentralen Lagen und im Quartier - Qualifizierung und Ausbau von Grün- und Freiflächen - Beispielsweise können Büchereien und Mediatheken, Stadtteilzentren, Volkshochschulen, Kindertagesstätten, Begegnungs- und Jugendeinrichtungen oder Spielplätze als Orte der Begegnung gefördert werden.
Höhe der Förderung	- Fördersatz 90 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten. - Die Höhe der zuwendungsfähigen Kosten beträgt bei der Erneuerung und Umnutzung von Gebäuden: 60% der Gesamtbaukosten - bei Neubauten: 30% der Gesamtbaukosten - bei Freiflächengestaltungen: 70%

Nichtinvestive Städtebauförderung (NIS)

Wer wird gefördert?	Kommunen (Voraussetzung: Städtebauförderung)
Was wird gefördert?	Nichtinvestive Projekte, insbesondere zur: - Betreuung von Kindern und Jugendlichen in der Freizeit - Integration von Migrantinnen und Migranten - Inklusion von Menschen mit Behinderungen - Teilhabe von älteren Menschen am Leben im Quartier - Belebung der (Quartiers-)Zentren
Höhe der Förderung	- Fördersatz 60% der zuwendungsfähigen Kosten, max. 100.000 € - Zuwendungsfähig sind auch die Personal- und Sachausgaben für ein Quartiersmanagement

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Strukturförderung des ländlichen Raums in Baden-Württemberg als Projektförderung

Wer wird gefördert?	- Kommunen - Privatpersonen - Vereine - Unternehmen
Was wird gefördert?	- Innenentwicklung/Wohnen - Grundversorgung - Arbeiten - Gemeinschaftseinrichtungen
Höhe der Förderung	Projektabhängig: 10 - 75% der zuwendungsfähigen Ausgaben, es gelten spezifische Förderobergrenzen

Die ELR-Förderung ist eine Projektförderung. Bezogen auf die Vorhaben der Stadt Oberndorf am Neckar kommt vor allem die Förderung für Gemeinschaftseinrichtungen, Rathäuser und Kindergärten in Frage. Neubau wird nicht gefördert.

Bundesförderung Effiziente Gebäude

KfW-Förderung zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden

Wer wird gefördert?	- Kommunen - Privatpersonen
Einzelne Programme	- BEG – Kommunen – Zuschuss u. Kredit - BEG – Einzelmaßnahmen – Zuschuss u. Kredit
Was wird gefördert?	- Ersterwerb nach Sanierung - Sanierung von Gebäuden zu Effizienzgebäuden - Energetische Fachplanung - Einzelmaßnahmen zur Verbesserung des energetischen Niveaus - Klimafreundlicher Neubau
Höhe der Förderung	Variiert nach Maßnahme und Programm

Erhalt und Pflege von Kulturdenkmalen

Kulturdenkmalförderung

Wer wird gefördert?	- Privatpersonen - Kirchen - Kommunen
Was wird gefördert?	denkmalbedingte Mehrausgaben bei Sicherungs-, Konservierungs- und Reparaturmaßnahmen
Höhe der Förderung	- Privatpersonen: 50% der spezifisch denkmalbezogenen Aufwendungen - Kommunen: 33% der zuwendungsfähigen Ausgaben max. 500.000 € je Objekt, Jahr und Empfänger

Die Kulturdenkmalförderung kann bei den denkmalgeschützten Vorhaben der Stadt Oberndorf am Neckar, insbesondere bei der Modernisierung historischer Gebäude grundsätzlich beantragt werden.

Kommunale Sportstättenförderung

Errichtung und Erhaltung kommunaler Sportstätten

Wer wird gefördert?	Kommunen
Was wird gefördert?	- Bau und Sanierung von: - Turn- und Sporthallen (Hallen für Turnen und Spiele) - Sportfreianlagen (Sportplätze und Leichtathletikanlagen) - andere diesen Zweck erfüllende Räumlichkeiten und Anlagen (zum Beispiel Gymnastikräume)
Höhe der Förderung	- Neubaumaßnahmen: i.d.R. 30% der pauschalierten zuwendungsfähigen Ausgaben - Sanierungsmaßnahmen: i.d.R. 70% der pauschalierten zuwendungsfähigen Ausgaben

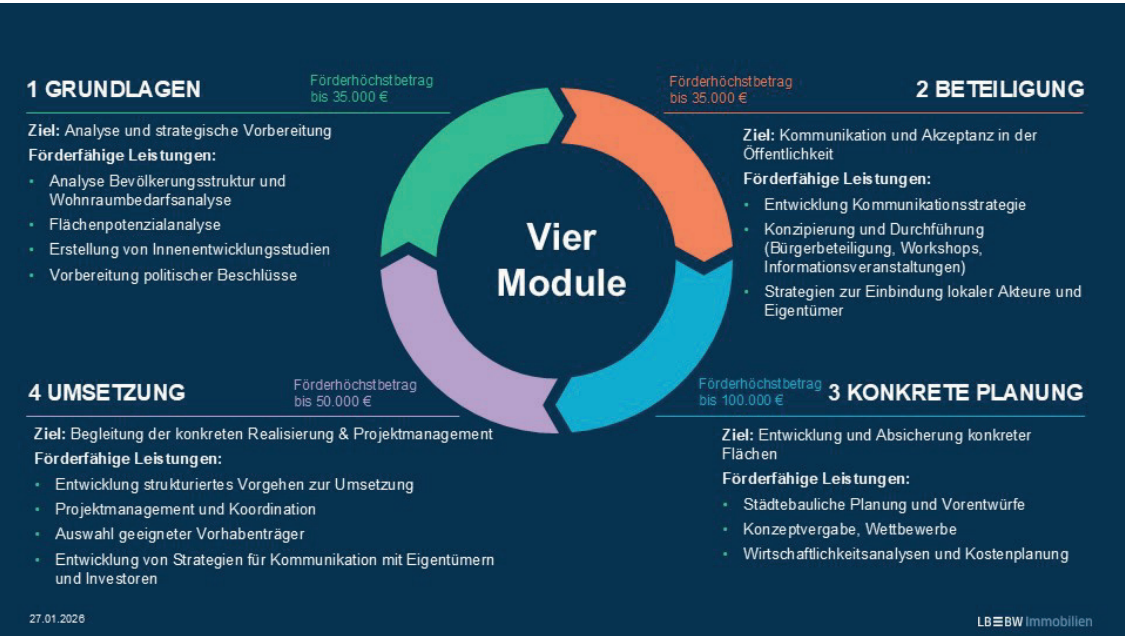
Die kommunale Sportstättenförderung hat das Ziel, kommunale Sportstätten, die für Sport und Bewegung an Schulen und zugleich für den organisierten Übungs- und Wettkampfbetrieb von Sportvereinen und Sportverbänden genutzt werden, zu errichten und zu erhalten. Gefördert werden Kommunen beim Bau und der Sanierung von Turn- und Sporthallen sowie Freianlagen. Die Förderung unterscheidet sich zwischen Neubau (30 %) und Sanierung (70 %) der pauschalierten zuwendungsfähigen Ausgaben. Nicht zuwendungsfähig sind Schwimmhallen, Anlagen für spezielle Sportarten wie z. B. Tennis, Eissport, Reitsport, Schießsport und Einrichtungen, die nicht unmittelbar dem Sport dienen, wie z. B. Zuschaueranlagen oder Parkplätze.

Fördergutscheine | Kompetenzzentrum Wohnen

Konzepte zur Schaffung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum, Unterstützung der Kommune bei der strategischen Wohnraumentwicklung, Förderung von nachhaltigem, sozialem und generationengerechtem Wohnraum

Wer wird gefördert?	Kommunen
Was wird gefördert?	- Schaffung von Grundlagen: Analyse und strategische Vorbereitung - Beteiligung: Kommunikation und Akzeptanz in der Öffentlichkeit - konkrete Planung: Entwicklung und Absicherung konkreter Flächen - Umsetzung: Begleitung der konkreten Realisierung & Projektmanagement
Höhe der Förderung	- Förderung beträgt bis zu 80% der Beratungskosten - max. 35.000 € bis 100.000 € je nach Modul

Abbildung 31: Förderung durch Kompetenzzentrum Wohnen



2 Entwicklungsstrategie und räumliche Entwicklung der Stadtteile

Methodik zur Erarbeitung der Entwicklungsstrategie

Wichtiger Baustein in der Erarbeitung des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts ist die Beteiligung der Bürgerschaft. Es soll sichergestellt werden, dass die Vorstellungen und Ideen aus der Bürgerschaft (Einwohner, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Gastronomen, Gewerbetreibende etc.) Eingang in die Planung finden und die Bürgerschaft die Planungen mitträgt. Darüber hinaus unterstreicht die Beteiligung der Bürger die Ernsthaftigkeit der Stadt zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklung.

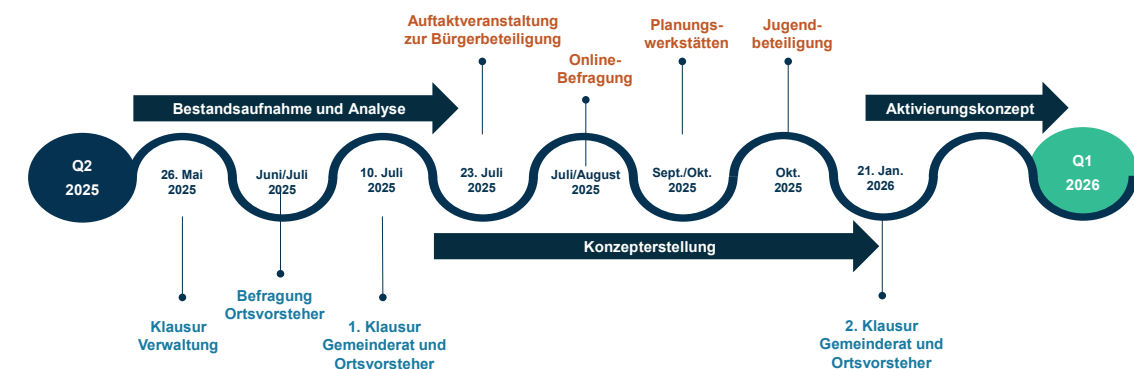
Aus diesem Grund wurden verschiedene aufeinander aufbauende Schritte in der Partizipation durchgeführt:

- Auftaktveranstaltung
- Online-Beteiligung
- Planungswerkstätten mit Stadtteilsparzierung
- Jugendbeteiligung (durchgeführt vom Jugendclub Oberndorf)

Im Bearbeitungsprozess gab es zudem regelmäßige Abstimmungen mit der Stadtverwaltung. In diesen Besprechungen wurden insbesondere die Entwicklungsperspektiven für die untersuchten Themenfelder des Aktivierungskonzeptes konkretisiert.

Die Partizipation wurde durch eine aktive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit begleitet.

Abbildung 32: Darstellung des Planungsprozesses



Quelle: Darstellung KE

Der Gemeinderat und die Ortschaftsräte waren ebenfalls in den Planungsprozess eingebunden. Nach der Phase der Bestandsaufnahme wurde im Juli 2025 eine erste halbtägige Klausur durchgeführt und erste Maßnahmen und Ziele für die Entwicklung der Gesamtstadt formuliert.

Eine zweite, ebenfalls halbtägige Klausur erfolgte nach dem ersten Entwurf des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts. Ziel war es, die Ziele, Maßnahmen und Projekte zu diskutieren und in einen zeitlichen Rahmen (Priorisierung) zu setzen.



Abbildung 33: Tagcloud Verbesserungsbedarf aus Sicht der Bürgerschaft

Quelle: Darstellung KE auf Basis der Online-Befragung

Eine ausführliche Dokumentation des Partizipationsprozesses ist im dritten Teil dieses Berichts enthalten.

In diesem zweiten Teil des Berichts wird die räumliche Entwicklung und die Entwicklungsperspektive der Stadtteile detailliert analysiert. Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse und des Partizipationsprozesses wird die Ausgangslage des Stadtteils präzise beschrieben.

Hierauf aufbauend wird eine Entwicklungsstrategie formuliert. Die Akzeptanz der Umsetzung von Maßnahmen zur dreifachen Innenentwicklung wird durch die intensive Beteiligung der Bürgerschaft am Planungsprozess gewährleistet. In diesem zweiten Teil

des Berichts wird daher auch die Diskussion in den Planungswerkstätten widerspiegelt.

Die Ergebnisprotokolle zu den einzelnen Planungswerkstätten sind im Anlagenband zum Gesamtstädtischen Aktivierungskonzept zu finden. Hier sind auch weitere Projekte und Konzepte aufgeführt, die Themen außerhalb des Themenfelds der dreifachen Innenentwicklung berühren und deshalb nachfolgend nicht behandelt werden.

2.0 Gesamtstädtische Ziele

Auf Basis der Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung und der ersten Klausursitzung des Gemeinderats erstellte die KE eine Liste mit zentralen Projekten und Konzepten für die dreifache Innenentwicklung von Oberndorf am Neckar. Entsprechende Pläne illustrieren die Inhalte.

Der Gemeinderat und die Ortsvorsteher haben diese Liste in einer zweiten Klausursitzung im Januar diskutiert und zeitlich priorisiert.

In einem ersten Schritt wurden Ziele und Maßnahmen behandelt, die Gültigkeit für alle Stadtteile besitzen. Sofern möglich wurde eine Priorisierung vorgenommen in Maßnahmen/Projekte die kurzfristig (in den nächsten beiden Jahren), mittelfristig (3 bis 5 Jahre) und langfristig (5 Jahre und später) umzusetzen sind. Maßnahmen/Projekte, die zeitlich nicht eingeordnet werden konnten, wurden zur Kenntnis genommen.

In den anschließenden Kapiteln 2.1 bis 2.9 wird die Entwicklungsstrategie Stadtteilbezogen dokumentiert.

Ziel:

Bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Entwicklung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere durch Mehrfamilienhäuser, auch Mehrgenerationenwohnen im Bestand und in Neubaugebieten.		X		
Schaffung von seniorengerechtem, barrierefreiem Wohnraum vor allem in den Ortskernen.		X		
Schaffung von Anreizen zur Nahverdichtung auf großen Grundstücken (Bauturbo), z.B. durch Bebauung im Garten.	X			
Prüfung von Flächen der Außenentwicklung.	X	X		
Siedlungsbereich "Wasserfallstraße". Aufwertung des Siedlungsbereiches, Prüfung einer Nachverdichtung.				X

Ziel:

Mobilisierung der innenentwicklungspotenziale.

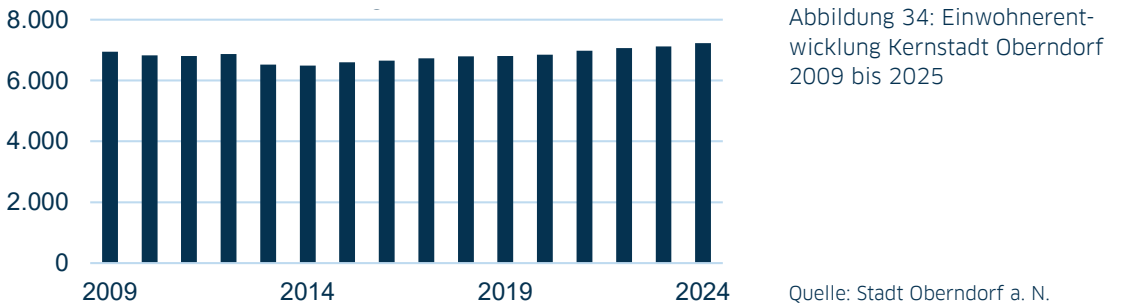
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Nutzung der vorhandenen Baulücken zur Schaffung von Wohnraum.	X	X	X	
Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.				X
Leerstände in Haupt- und Nebengebäuden in Privateigentum: Ansprache der Eigentümer.				X
Modernisierung und Aufwertung des Wohnungsbestands: Unterstützung der Eigentümer durch Förderprogramme wie z.B. Leben mittendrin, Städtebauförderung, ELR, KfW.	X			

Ziel: Nachnutzung der leerstehenden gewerblichen Gebäude und Aufwertung des Bestands.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Erhalt und Förderung lokaler Gewerbebetriebe, Sicherung von Arbeitsplätze.	X	X	X	
Stabilisierung und Attraktivierung der Kernstadt als Einkaufslage.	X	X	X	
Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung in den Stadtteilen.				X
Nachnutzung leerstehender Gewerbegebäude (Lindenhof).	X			
Klimaangepasste Gewerbeflächen: Dachflächen der gewerblichen Gebäude mit PV versehen oder/ und extensive Dachbegrünung.				X
Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken für Handwerksbetriebe (Beffendorf).				X

Ziel: Der öffentliche Nahverkehr soll gestärkt werden. Radwege und Fußwege sind zu attraktivieren.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Erarbeitung einer Mobilitätsstrategie zur Verbesserung der Parkplatz- und Durchgangssituation.	X	X		
Ausbau von Radwegen, um sicheren Radverkehr zu gewährleisten.	X	X		
Umsetzung Radvwegkonzept mit Lückenschlüssen im bestehenden Radvwegenetz.	X	X		
Ausbau ÖPNV 30-Min-Takt, ÖPNV familienfreundlicher gestalten, E-Mobilität.				X
Stadtbus für ältere Menschen, Verbesserung ÖPNV/ Idee: App für Anrufbus.				X
Verbesserung Ausschilderung Wanderwege/ Radwege.	X	X		

2.1 Kernstadt Oberndorf

Oberndorf selbst bildet die zentrale Kernstadt. Sie teilt sich wiederum auf in die Stadtbereiche Unterstadt (Tal, Neckarvorstadt, Webertal), Oberstadt, Lindenhof (Nord u. Süd). Die Kernstadt zählt im Jahr 2025 7.253 Einwohner. Seit 2009 ist die Bevölkerung in der Kernstadt um rund 6 % gestiegen.



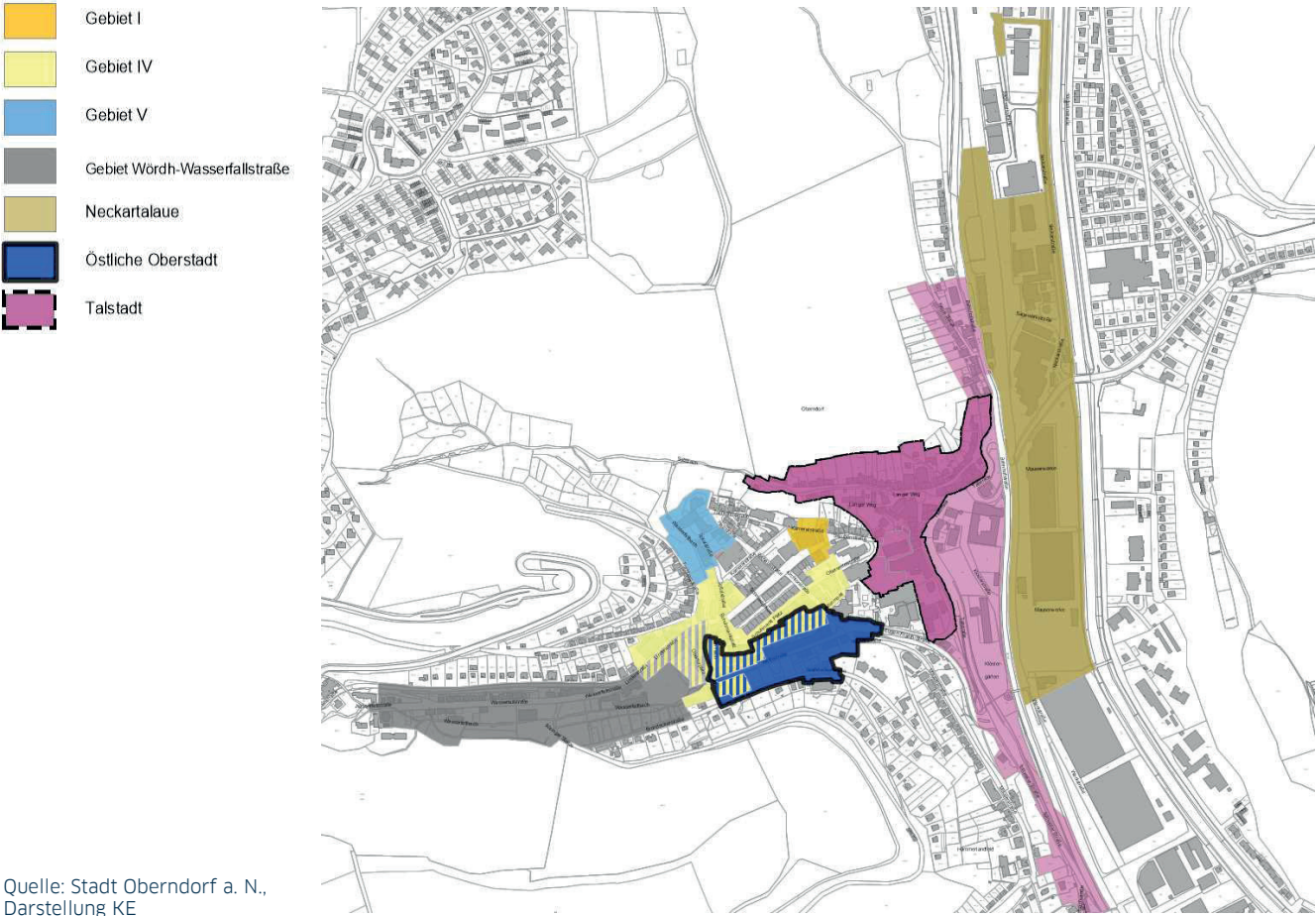
Aufgrund seiner geografischen Lage besitzt der Lindenhof den Charakter eines eigenen Stadtteils. Entsprechend wurde der Lindenhof unabhängig von der eigentlichen Kernstadt (Oberstadt und Talaue) betrachtet. Auch wurde hier eine eigene Planungswerkstatt durchgeführt.

Städtebauliche Erneuerung Kernstadt

Seit Jahren wertet die Stadt Oberndorf am Neckar im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung die Kernstadt auf. Sechs Erneuerungsgebiete wurde bereits abgerechnet, die Maßnahme „Talstadt“ befindet sich seit Dezember 2014 in der Durchführung. Das Gebiet umfasst die Talstadt mit der ehemaligen Brauerei sowie den Talplatz und die angrenzende Bebauung. Ziel ist die umfassende städtebauliche Erneuerung, um die städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt zu verbessern.

Parallel wird die Stadt durch das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) des Bundes. Oberndorf am Neckar ist mit dem Projekt „Oberndorf schafft Stadt!“ Teil dieses Programms. Ziel des Projekts ist es, die Kernstadt zu beleben und die Zusammenarbeit zwischen lokalen Akteuren zu stärken. Ein zentraler Baustein ist die aktive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger, um gemeinsam tragfähige Konzepte für eine zukunftsfähige Innenstadt zu entwickeln.

Abbildung 35: Erneuerungsgebiete der Städtebauförderung



2.2 Kernstadt - Oberstadt und Unterstadt

Bestandsaufnahme / Bestandsanalyse

Die Kernstadt von Oberndorf besitzt eine gute Ausstattung an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Infrastruktur Neckartal

Zu den öffentlichen Einrichtungen in der Unterstadt zählen unter anderem das Freibad, das Freizeitgelände Dollau, das Krankenhaus, die Stadtbücherei und das Heimat- und Waffenmuseum im Schwedenbau, denkmalgeschützte Stollen, der Probenraum des Musikvereins im Schwedenbau und das Feuerwehrhaus.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten das Neckarstadion sowie mehrere Spielplätze, darunter die Spielplätze Klosterstraße, Brühlstraße, Erlenstraße, Wiesentalstraße, an der Dollau und Dieselhalde, die Neckarhalle als Kultur- und Mehrzweckhalle sowie als Sporthalle.

Im Bereich Bildung und Betreuung befinden sich die Schule des Lebens, kaufmännische, hauswirtschaftliche und gewerbliche Berufs- und Fachschulen sowie die Volkshochschule. Die Robert-Gleichauf Schule und weitere Schulen wie die Erich Kästner Schule und die Schule für Sprachbehinderte sind ebenfalls vorhanden. Zudem gibt es den Kindergarten St. Raphael.

Im Bereich Religion und Gemeinschaft sind die Neuapostolische Kirche, das Kulturzentrum für Bildung und Integration e.V. Oberndorf, die Freie evangelische Gemeinde Oberndorf a. N. und die Evangelische Kirchengemeinde Oberndorf a. N. vertreten. Weitere Vereins- und Versammlungsräume sind das Turnerheim, die Klosterkirche, der Schwedensaal, das Narrenzunft-Lager, das Feuerwehrhaus und das Schützenhaus.

Abbildung 36: Kernstadt - Oberstadt und Unterstadt



Quelle: KE

Öffentliche Infrastruktur Oberstadt

Als öffentliche Einrichtungen in der Oberstadt sind folgende zu nennen: das Seniorenzentrum „Haus Raphael“, das auch Tagesbetreuung und einen offenen Mittagstisch anbietet, sowie weitere öffentliche Einrichtungen und Treffpunkte für Jugendliche und Senioren.

Im Bildungsbereich sind mehrere Schulen vorhanden: Die Jugendkunstschule, die Karg-Elert-Musikschule, die Ivo-Frueth-Förderschule, das Gymnasium am Rosenberg, der Schulverbund Oberndorf a. N. mit Realschule und Werkrealschule sowie die Karl-Wider-Grundschule.

Für die Betreuung von Kindern gibt es den Evangelischen Kindergarten Rosenberg und den Katholischen Kindergarten Don Bosco.

Private Infrastruktur Kernstadt

Die Unterstadt bietet 25 Einzelhandelsgeschäfte, ein Kino, eine Tankstelle, 24 Dienstleistungsbetriebe, fünf Gesundheitseinrichtungen (inkl. Krankenhaus, Orthozentrum Oberndorf, Caritas-Außenstelle) und 13 Gastronomiebetriebe (Restaurants, Dönerläden, Eiscafé). Als Beherbergungsmöglichkeiten sind ein Gästehaus und die eine Ferienwohnung vorhanden.

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre Kernstadt

In den letzten fünf Jahren wurden zahlreiche kommunale Projekte umgesetzt. Dazu zählen der Hochwasserschutz an der Austraße, die Gestaltung des Talplatzes in den ersten Bauabschnitten. Auch die Neugestaltung des Busbahnhofs wurde realisiert. Die Friedhofs-

mauer wurde saniert und denkmalgeschützte Gräber kartiert. Weitere Projekte umfassen die Wasserfallstraße, die Linde 13 und das Parkhaus an der Wettestraße.

Im Bereich Freizeit und Sport stehen das Minispielfeld an der Wasserfallturnhalle sowie mehrere Spielplätze zur Verfügung, darunter der Spielplatz am Obertorplatz, der Spielplatz Kameralstraße und der Spielplatz Stockbrunnen.

Kirchliche Einrichtungen sind die Evangelische Kirchenpflege, die Evangelische Stadtkirche, die katholische Kirche St. Michael und das Pfarramt Oberndorf. Weitere Versammlungsräume und Treffpunkte sind das Generationenhaus LINDE 13 sowie verschiedene Vereins- und sonstige Versammlungsräume. Für kulturelle und sportliche Veranstaltungen stehen die Wasserfallturnhalle und vier Sporthallen des Gymnasiums zur Verfügung.

Die Oberstadt verfügt über sieben Einzelhandelsgeschäfte, acht Dienstleistungsbetriebe, sieben Gesundheitseinrichtungen, zehn Gastronomiebetriebe (Eiscafé, Restaurants, Dönerläden), zwei Ferienapartments, drei Ferienwohnungen und das Hotel Wasserfall.

Entwicklungsstrategie für die Kernstadt

Anregungen aus der Bürgerschaft, Ergebnisse der Planungswerkstatt

Die Oberstadt von Oberndorf ist geprägt von historischen Wohn- und Geschäftshäusern, deren Bausubstanz teilweise vernachlässigt ist. Besonders am Schuhmarktplatz zeigen sich Leerstände und ein fortschreitender Trading-down-Prozess. Die Bürgerschaft fordert Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung, zum Beispiel durch städtisches Engagement oder eine Wiederbelebung der Oberndorfer Wohnungsbau (OWO).

Der ehemalige Stadtgarten, der heute als Schulhof und Jugendtreffpunkt dient, soll durch Entsiegelung und gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden. Seine Nutzung als Schulstandort ist umstritten: Die Lage ist nicht ideal, trägt jedoch zur Belebung des Quartiers bei.

Die künftige Nutzung des Brauereiareals wird kontrovers diskutiert. Für die Aufwertung der

Unterstadt wird vor allem eine Wohnnutzung mit bezahlbaren Miet- und Mehrgenerationenwohnungen befürwortet. Zusätzlich werden eine Veranstaltungshalle und ein Hotel vorgeschlagen. Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen sowie eine barrierefreie Verbindung zwischen Ober- und Unterstadt werden gefordert.

Die derzeitigen Parkplätze zwischen Rathaus und Schwedenbau werden kritisch bewertet. Es besteht Bedarf an einem Konzept, das attraktive Freiflächen mit ausreichenden Stellplätzen verbindet. Städtebauliche Defizite bestehen in der Wasserfallstraße, in der westlichen Sulzbachstraße und in der Erlenstraße.

Bahnhof, Krankenhaus und Schwimmbad werden von der Bürgerschaft positiv wahrgenommen.

Zentrale Projekte | Konzepte

Aufwertung der Oberstadt

Ziel:
Die Oberstadt als das historische Zentrum von Oberndorf soll aufgewertet werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
gestalterische Aufwertung des Schuhmarktplatzes.	X			
Schaffung wohnungsnaher Parkplätze.				X
Kinderspielplatz Am Obertorplatz: Aufwertung durch Bau eines sommerlichen Hitzeschutzes (Sonnensegel, Baumpflanzungen).	X			

Aufwertung der Unterstadt

Ziel: Die Unterstadt als zentraler Baustein der Stadtentwicklung mit dem Bereich Klosterkirche / Rathaus / Schwedenbau soll aufgewertet werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Sanierung und Gestaltung Talplatz (erste Bauabschnitte in Durchführung).	X			
Bau eines Parkhauses westlich der Klosterstraße.		X		
Herstellung einer Grünfläche zwischen Rathaus und Schwedenbau (ehemals Klostergarten).		X		
Sanierung Schwedenbau.		X		
Sanierung Rathaus.	X			
Brauereigelände als zentrale Potenzialfläche in der Kernstadt und wichtiger Baustein zur Belebung der Unterstadt: Erstellen eines Nutzungskonzepts mit einer Wohnnutzung, Abwägen, ob weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Kultur, Hotel etc.) sinnvoll sind, private und öffentliche Stellplätze.	X			
Schaffung einer barrierefreien Verbindung zwischen Ober- und Unterstadt.	X			

Neckar

Ziel: Der Neckar im Bereich der Kernstadt ist nicht im Stadtbild präsent. Der Fluss soll erlebbar gemacht werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Neckar ist im Kernstadtbereich nicht zugänglich: Prüfung, ob Zugänge geschaffen werden können zwischen Aldi und Werkstraße / Am Stadion.		X		
Dollau: Weiterentwicklung und Umsetzung des Grünkonzepts.		X		
Erhalt der Fläche östlich des Sportplatzes für kulturelle Veranstaltungen.	X			
Stärkung und Verbesserung Neckartalweg.	X			

Aufwertung bestehender Siedlungsflächen in der Unterstadt

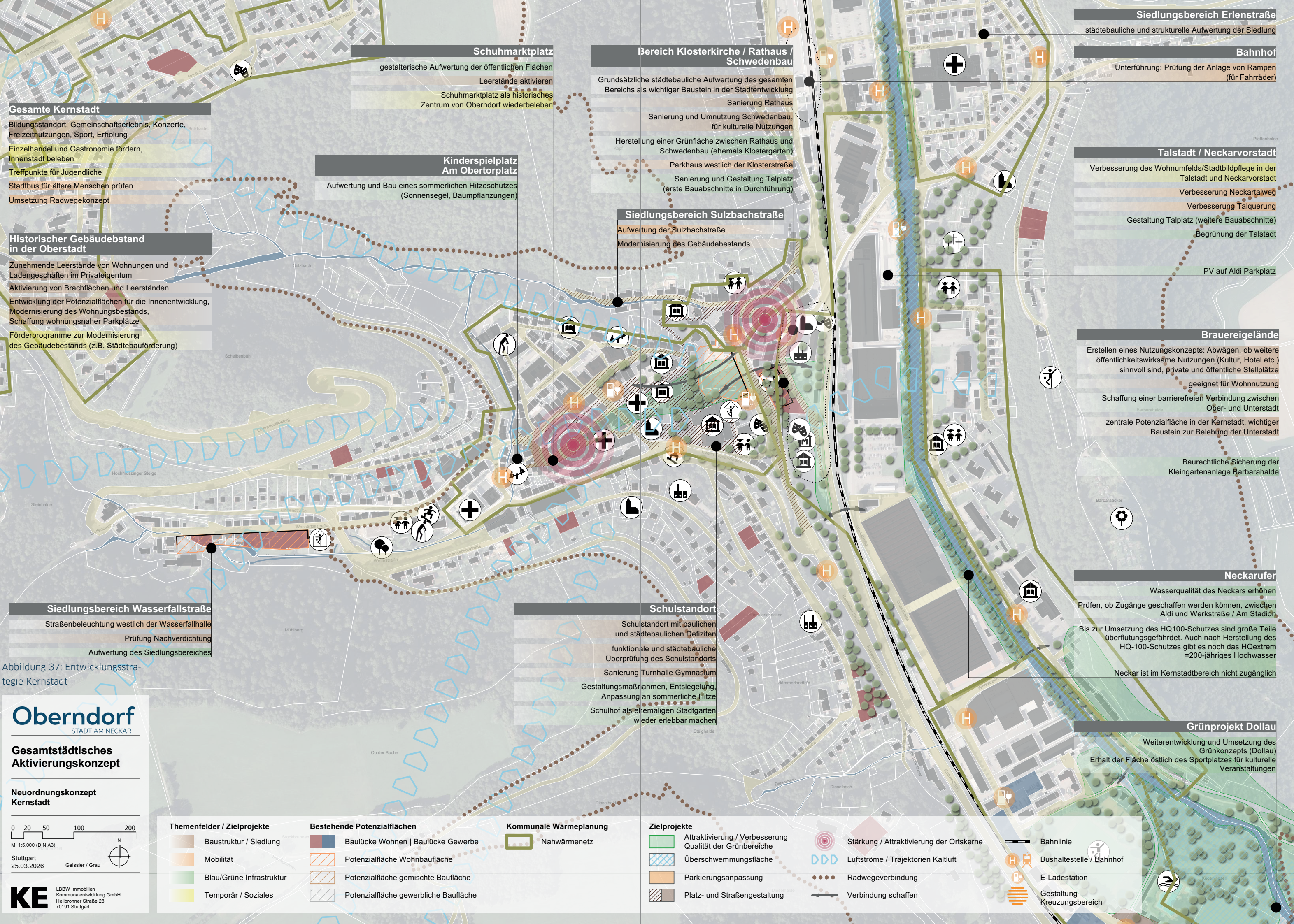
Ziel: Bestehende Siedlungen in der Talstadt und Neckarvorstadt sind aufzuwerten. Das Wohnumfeld soll verbessert werden. Das Stadtbild wird aufgewertet.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Straßenbeleuchtung westlich der Wasserfallhalle vorsehen.				X
Siedlungsbereich Sulzbachstraße: Modernisierung des Gebäudebestands.				X
Aufwertung der Sulzbachstraße.				X
Siedlung Erlenstraße: städtebauliche und strukturelle Aufwertung der Siedlung.				X

Verkehr / Mobilität

Ziel: Der öffentliche Nahverkehr soll gestärkt werden. Radwege und Fußwege sind zu attraktiveren.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Bahnhof: Unterführung: Prüfung der Anlage von Rampen (für Fahrräder).		X		
Beschilderung des Kapellenwegs.	X			

Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur

Ziel: Der Schulstandort in der Oberstadt zeigt bauliche und städtebauliche Defizite. Der Schulstandort und in Teilen die Gebäude sind aufzuwerten.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Schulhof als ehemaligen Stadtgarten wieder erlebbar machen: Gestaltungsmaßnahmen, Entsiegelung, Anpassung an sommerliche Hitze.		X		
Schaffen eines Treffpunkts für Jugendliche: z.B. im Bereich des Schulhofs in der Oberstadt.				X



Gesamte Kernstadt

Bildungsstandort, Gemeinschaftserlebnis, Konzerte, Freizeitmöglichkeiten, Sport, Erholung

Einzelhandel und Gastronomie fördern, Innenstadt beleben

Treffpunkte für Jugendliche

Stadtbus für ältere Menschen prüfen

Umsetzung Radwegekonzept

Historischer Gebäudebestand in der Oberstadt

Zunehmende Leerstände von Wohnungen und Ladengeschäften im Privateigentum

Aktivierung von Brachflächen und Leerständen

Entwicklung der Potenzialflächen für die Innenentwicklung, Modernisierung des Wohnungsbestands, Schaffung wohnungsnaher Parkplätze

Förderprogramme zur Modernisierung des Gebäudebestands (z.B. Städtebauförderung)

Siedlungsbereich Wasserfallstraße

Straßenbeleuchtung westlich der Wasserfallhalle

Prüfung Nachverdichtung

Aufwertung des Siedlungsbereiches

Abbildung 37: Entwicklungsstrategie Kernstadt

Oberndorf
STADT AM NECKAR

Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept

Neuordnungskonzept Kernstadt

0 20 50 100 200
M. 1:5.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026

Geissler / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Themenfelder / Zielprojekte	Bestehende Potenzialflächen	Kommunale Wärmeplanung	Zielprojekte	Verbindungen	Infrastruktur
Baustruktur / Siedlung	Baulücke Wohnen Baulücke Gewerbe	Nahwärmenetz	Attraktivierung / Verbesserung Qualität der Grünbereiche	Stärkung / Attraktivierung der Ortskerne	Bahnlinie
Mobilität	Potenzialfläche Wohnbaufläche		Überschwemmungsfläche	Luftströme / Trajektorien Kaltluft	Bushaltestelle / Bahnhof
Blau/Grüne Infrastruktur	Potenzialfläche gemischte Baufläche		Parkierungsanpassung	Radwegeverbindung	E-Ladestation
Temporär / Soziales	Potenzialfläche gewerbliche Baufläche		Platz- und Straßengestaltung	Verbindung schaffen	Gestaltung Kreuzungsbereich

Schuhmarktplatz

gestalterische Aufwertung der öffentlichen Flächen

Leerstände aktivieren

Schuhmarktplatz als historisches Zentrum von Oberndorf wiederbeleben

Kinderspielplatz Am Obertorplatz

Aufwertung und Bau eines sommerlichen Hitzeschutzes (Sonnensegel, Baumpflanzungen)

Bereich Klosterkirche / Rathaus / Schwedenbau

Grundsätzliche städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs als wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung

Sanierung Rathaus

Sanierung und Umnutzung Schwedenbau, für kulturelle Nutzungen

Herstellung einer Grünfläche zwischen Rathaus und Schwedenbau (ehemals Klostergarten)

Parkhaus westlich der Klosterstraße

Sanierung und Gestaltung Talplatz (erste Bauabschnitte in Durchführung)

Siedlungsbereich Sulzbachstraße

Aufwertung der Sulzbachstraße

Modernisierung des Gebäudebestands

Schulstandort

Schulstandort mit baulichen und städtebaulichen Defiziten

funktionale und städtebauliche Überprüfung des Schulstandorts

Sanierung Turnhalle Gymnasium

Gestaltungsmaßnahmen, Entsiegelung, Anpassung an sommerliche Hitze

Schulhof als ehemaligen Stadtgarten wieder erlebbar machen

Talstadt / Neckarvorstadt

Verbesserung des Wohnumfelds/Stadtbildpflege in der Talstadt und Neckarvorstadt

Verbesserung Neckartalweg

Verbesserung Talquerung

Gestaltung Talplatz (weitere Bauabschnitte)

Begrünung der Talstadt

PV auf Aldi Parkplatz

Brauereigelände

Erstellen eines Nutzungskonzepts: Abwägen, ob weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Kultur, Hotel etc.) sinnvoll sind, private und öffentliche Stellplätze

geeignet für Wohnnutzung

Schaffung einer barrierefreien Verbindung zwischen Ober- und Unterstadt

zentrale Potenzialfläche in der Kernstadt, wichtiger Baustein zur Belebung der Unterstadt

Baurechtliche Sicherung der Kleingartenanlage Barbarahalde

Neckarufer

Wasserqualität des Neckars erhöhen

Prüfen, ob Zugänge geschaffen werden können, zwischen Aldi und Werkstraße / Am Stadion

Bis zur Umsetzung des HQ100-Schutzes sind große Teile überflutungsgefährdet. Auch nach Herstellung des HQ-100-Schutzes gibt es noch das HQextrem =200-jähriges Hochwasser

Neckar ist im Kernstadtbereich nicht zugänglich

Grünprojekt Dollau

Weiterentwicklung und Umsetzung des Grünkonzepts (Dollau)

Erhalt der Fläche östlich des Sportplatzes für kulturelle Veranstaltungen

2.3 Kernstadt - Lindenhof

Bestandsaufnahme

Der Lindenhof in Oberndorf am Neckar wurde bereits vor dem Zweiten Weltkrieg gegründet und entwickelte sich auf der westlichen Hochfläche oberhalb des Neckartals. Ursprünglich nur ein kleiner Wohnplatz, wurde das Gebiet ab den 1950er-Jahren systematisch als Wohngebiet ausgebaut, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. In den folgenden Jahrzehnten entstanden sowohl Einfamilienhäuser als auch größere Wohnblöcke, wodurch Lindenhof zur bevölkerungsreichsten Siedlung Oberndorfs wurde. Heute ist die Siedlung ein wichtiges Wohngebiet mit fortlaufender städtebaulicher Weiterentwicklung.

Lindenhof ist über die L415 an die Kernstadt angebunden. Eine Buslinie verbindet den Stadtteil regelmäßig mit Bahnhof und Innenstadt. Trotz der erhöhten Lage ist der Lindenhof gut in das Verkehrsnetz Oberndorfs integriert.

Öffentliche Infrastruktur

Der Lindenhof verfügt über eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, die Bildung, Freizeit, Sport und Gemeindeleben abdeckt. Für die Kinderbetreuung stehen die WABE-Kita, das Evangelische Kinderhaus Regenbogen in Lindenhof-Süd sowie der Katholische Kindergarten „St. Martin“ in Lindenhof-Nord zur Verfügung. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch die Grundschule mit Mensa.

Für Jugendliche und junge Erwachsene bietet der Jugendclub Lindenhof Treffpunkte und Freizeitmöglichkeiten, während der Sportplatz Lindenhof, die Turnhalle, der Bolzplatz an der Bozenhard- / Wiesenstraße sowie die BMX-Bahn sportliche Aktivitäten fördern. Zahlreiche Spielplätze, darunter Pfäfflinstraße, Ringstraße, Robert-Gleichauf-Platz und Hörnleweg, schaffen zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung und soziale Begegnung.

Abbildung 38: Lindenhof



Quelle: KE

Die religiöse und kulturelle Infrastruktur wird durch die Dreifaltigkeitskirche, die Neuapostolische Kirche, das Evangelische Gemeindezentrum, das Katholische Gemeindezentrum

Private Infrastruktur

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung, darunter ALDI Süd, Bio mit Köpfchen, Papier Ecke, Lindenhof Apotheke, Rossmann sowie die Sehne Bäckerei. Ergänzt wird das Angebot durch 13 weitere Dienstleistungsgeschäfte. Die medizinische Versorgung wird durch drei

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre

In den letzten fünf Jahren wurden im kommunalen Bereich diverse Projekte umgesetzt und befinden sich in der Planung. Zu den kürzlich realisierten Maßnahmen zählt die Errichtung des WABE-Kindergartens. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Betrachtung werden zudem folgende Themen bearbeitet: die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels,

sowie die Kapelle abgedeckt. Das Evangelische Gemeindezentrum dient zudem als Ort für gemeinschaftliche Veranstaltungen.

ansässige Ärzte gewährleistet. Für die Gastronomie gibt es nur Delle Rose und ggf. Sportheim SC Lindenhof. Im Bereich Beherbergung existieren ein Gästehaus und zwei Ferienwohnungen.

die Förderung der Mobilitätswende durch die Einrichtung von Carsharing-Standorten und E-Ladesäulen sowie der Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Deponiefläche im Norden der Wohnbebauung.

Entwicklungsstrategie für den Lindenhof

Anregungen aus der Bürgerschaft, Ergebnisse der Planungswerkstatt

Die Bürger identifizierten die Dreifaltigkeitskirche und das katholische Gemeindezentrum, das breite Freizeitangebot sowie Sport- und Spielplätze, darunter der Bolzplatz und der Robert-Gleichauf-Platz, als Stärken. Die Kapelle, Wanderwege und die naturnahe Umgebung tragen ebenfalls zur hohen Lebensqualität bei.

Kritische Punkte sind der Leerstand des ehemaligen REAL-Marktes und des Komplexes „Fit & Fun“, weitere Baulücken, städtebauliche Mängel, unzureichende Straßenbeleuchtung und die fehlende Fußwegeverbindung nördlich der Hessestraße. Probleme bestehen zudem bei der Parkplatzsituation, dem Zustand des BMX-Platzes, der Sauberkeit und im Winterdienst. Die Verkehrssicherheit, insbesondere auf dem Schulweg bei Heckler & Koch, wurde als verbesserungswürdig eingestuft.

Die Bürgerschaft formulierte folgende Ziele: Verbesserung der Verkehrssicherheit durch

Querungshilfen, bessere Beleuchtung, Blitzeranlagen und eine optimierte Parksituation, inklusive der Möglichkeit eines Parkhauses. Die Innenentwicklung soll durch Nachnutzung des REAL-Marktes, Abriss von „Fit & Fun“, Schließung von Baulücken und Installation von Photovoltaikanlagen vorangetrieben werden. Ein geplantes Neubaugebiet sollte verkleinert oder verschoben werden.

Die Freizeit- und Aufenthaltsqualität soll durch Aufwertung des Bolz- und BMX-Platzes, mehr Sitzgelegenheiten, Begrünung, einen Grillplatz und ein einheitliches Freiraumkonzept gestärkt werden. Die Beteiligung von Jugendlichen bei der Gestaltung wird angestrebt. Zusätzlich wurden Vorschläge für ein Seniorenheim oder ein Mehrgenerationenprojekt an der Kirche unterbreitet.

Die Schwerpunkte liegen auf Verkehr, Sauberkeit, Innenentwicklung und der Aufwertung von Freizeit- und Aufenthaltsbereichen.

Zentrale Projekte | Konzepte

Gewerblicher Gebäudebestand

Ziel: Nachnutzung der leerstehenden gewerblichen Gebäude und Aufwertung des Bestands.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Baumpflanzung auf dem ehem. REAL-Parkplatz.				X
Abriß "Fit und Fun" und Wiederaufführung einer gewerblichen Nutzung des Getränkemarktes, des angrenzenden Gebäudebestands und des ehem. Computerladens, Otto Druck (Fortführen der Vermittlungsaktivitäten durch die Verwaltung).	X			

Potenzialflächen für Wohnen

Ziel: Wohnraum für ältere und jüngere Menschen schaffen: Bedarf an Mehrfamilienhäusern / Generationenübergreifendem Wohnraum / Senioren-gerechtem Wohnraum.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Freie Fläche an der Kirche für ein Seniorenheim oder Mehrgenerationenwohnen nutzen.	X			
Neubaugebiet „Hummelberghof“ / Gebietsgröße überprüfen.			X	
Prüfung alternatives Wohnbaugebiet im Westen angrenzend derzeit geplantes Wohngebiet.			X	
Konzept für alternative Wohnformen + Bebauungsplanänderungen notwendig (Aufstockungen).	X			

Gestaltung Ortsmittelpunkt

Ziel: Im Lindenhof soll der Dorfplatz als Ortsmittelpunkt und zentraler Treffpunkt gestaltet werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Schaffen von Aufenthaltsqualität, Schaffen von Sitzgelegenheiten.	X			
Zusammenführen einzelner Freiflächen zu einem Gesamtkonzept.				X

Verkehr Mobilität

Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation / Sicherheit für Kinder. Verbesserung der Parkraumsituation.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Entlastung der Parksituation bei Heckler&Koch, Prüfung der Parksituation in der Hohenbergstraße, Einfahrt Bletzenfeld, Pfäfflinstraße.		X		
Parkplätze für SC Lindenhof in der Von-Gunzert-Straße mit PV-Anlage + Parkplatz Heckler & Koch mit PV-Anlage bestücken.				X
Fahrradabstellmöglichkeiten schaffen H&K Parkplatz (Prüfung durch Stadt).	X			
Installation öffentlicher E-Ladestationen (z.B. am ehem. REAL-Parkplatz / Ringstraße (evang. Gemeindezentrum / neuer P für SC Lindenhof).		X		
Zebrastreifen / Querungshilfe bei Sehne, Rossmann (Prüfung Stadt).	X			
Verkehrssituation Hohenbergstraße/ Verbesserung der Parksituation in diesem Bereich (Prüfung Stadt).	X			
Beleuchtung Kreisverkehr.				X
Bessere Beleuchtung der Gehwegbereiche insgesamt, besonders in der Hohenbergstraße und im Lehenhofweg - Bestandsaufnahme durchführen.				X

Soziale Infrastruktur

Ziel: die soziale Infrastruktur im Lindenhof soll durch die attraktive Gestaltung verschiedener Freiräume gestärkt werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Freizeitanlage bzw. alte BMX-Anlage aufwerten (Verbindung blauer + grüner Infrastruktur), hier soll eine Beteiligung junger Menschen erfolgen, der Ort soll naturbelassen erhalten werden und als Treffpunkt für alle Generationen dienen und Sitzgelegenheiten sollen ergänzt werden. Integration eines Grillplatzes.	X	X	X	
Parkbänke am "Bolzplatz" Alter Lindenhof neugestalten.		X		



Integration von Grün

Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünbereiche
Baumpflanzungen Parkplatz ehem. REAL-Parkplatz

Soziale Infrastruktur

Bolzplatz "Alter Lindenhof" neugestalten
Parkbänke am Basketballplatz
Integration eines Grillplatzes
Aufwertung Freizeitanlage (alte BMX-Anlage),
Verbindung blauer + grüner Infrastruktur,
Beteiligung junger Menschen, der Ort soll naturbelassen
erhalten bleiben und als Treffpunkt für alle Generationen
dienen, Integration von Sitzgelegenheiten

Bestehender Gebäudebestand

Nutzung der gewerblichen Dachflächen des bestehenden
Gebäudebestands mit PV
und/oder extensive Dachbegrünung
Abriss / Umnutzung "Fit und Fun" und Wiederzuführung
einer gewerblichen Nutzung des Getränkemarktes, des
angrenzenden Gebäudebestands und
des ehem. Computerladens

Verkehrliche Aspekte

Verbesserung der allgemeinen Parkraumsituation
Entlastung der Parkraumsituation Heckler&Koch
Prüfung der Parkraumsituation in der Hohenbergstraße,
Einfahrt Bletzenfeld, Pfäfflinstraße
Prüfung Kombination Parkraum und PV-Anlage
Fahrradabstellmöglichkeiten
Öffentliche E-Ladestationen z.B. am ehem.
REAL-Parkplatz / Ringstraße (evang. Gemeindezentrum)
Ausbau ÖPNV (30-Min-Takt),
ÖPNV familienfreundlicher gestalten
Querungshilfe z.B. bei Sehne und Rossmann
Ausbau Beleuchtung Gehwegbereiche insgesamt,
besonders in der Hohenbergstraße und im Lehenhofweg
Verbesserung der Verkehrssicherheit L415 zwischen
Oberndorf und Lindenhof

Radwege / Wanderwege

Verbesserung Ausschilderung Wanderwege / Radwege
(z.B. Kapellenweg)

Gestaltung Ortsmittelpunkt

Erstellung eines Gesamtkonzepts,
Gestaltung Dorfplatz als zentraler Treffpunkt, Erhöhung der
Aufenthaltsqualität und Schaffung von Sitzgelegenheiten

Potenzialflächen für Wohnen

Wohnraum für ältere und jüngere Menschen, Bedarf an
Mehrfamilienhäusern / Generationenübergreifender
Wohnraum / Seniorengerechter Wohnraum

Potenzialfläche an der Kirche für ein Seniorenheim oder
Mehrgenerationenwohnen nutzen

Prüfung Umsetzung Neubaugebiet "Hummelberghof",
alternative Wohnbaufläche im Westen angrenzend an
derzeit geplantem Wohnbaugebiet

Nutzung der vorhandenen Baulücken zur
Schaffung von Wohnraum

Themenfelder / Zielprojekte

- Baustruktur / Siedlung
- Mobilität
- Blau/Grüne Infrastruktur
- Temporär / Soziales

Bestehende Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen | Baulücke Gewerbe
- Potenzialfläche Wohnbaufläche
- Potenzialfläche gemischte Baufläche
- Potenzialfläche gewerbliche Baufläche

Kommunale Wärmeplanung

- Nahwärmenetz

Zielprojekte

- Attraktivierung / Verbesserung
Qualität der Grünbereiche
- Überschwemmungsfläche
- Parkierungsanpassung
- Platz- und Straßengestaltung



Stärkung / Attraktivierung der Ortskerne



Luftströme / Trajektorien Kaltluft



Radwegeverbindung



Verbindung schaffen



Bahnlinie



Bushaltestelle / Bahnhof



E-Ladestation



Gestaltung
Kreuzungsbereich

Abbildung 39: Entwicklungsstrategie Kernstadt Lindenhof

Oberndorf
STADT AM NECKAR

Gesamtstädtisches
Aktivierungskonzept

Neuordnungskonzept
Lindenhof

0 20 50 100 200

M. 1:5.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026

Kizler / Grau



KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

2.4 Aistaig

Abbildung 40: Aistaig



Bestandsaufnahme

Aistaig, der nördlichste und flächenmäßig kleinste Stadtteil im oberen Neckartal, zeichnet sich durch steile Felsformationen und ausgedehnte Waldgebiete auf einer Höhe von 453 bis 600 Metern über dem Meeresspiegel aus. Die Besiedlung konzentriert sich primär an den Berghängen, da erst nach der Regulierung des Neckars eine Bebauung des Talgrunds realisierbar war. Die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils wurde maßgeblich durch den Wasserreichtum und die vorhandenen Steinvorkommen beeinflusst, was beispielsweise zur Errichtung von Mühlen im Surrenbachtal sowie zur Ansiedlung der Firma Mafell AG im Jahr 1933 führte.

Die aktuelle Einwohnerzahl Aistaigs beträgt

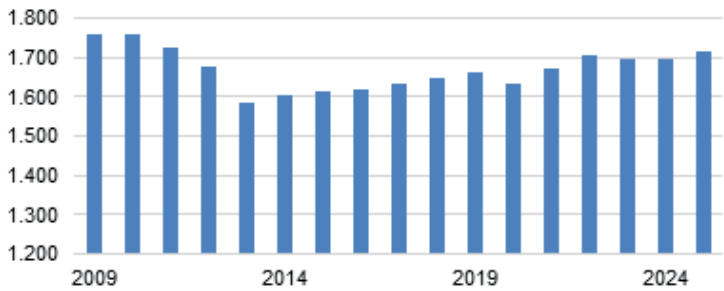


Abbildung 41: Einwohnerentwicklung Aistaig 2009 bis 2025

Quelle: Stadt Oberndorf a. N.



Quelle: KE

rund 1.700 Personen. Im Betrachtungszeitraum verzeichnete die Bevölkerung einen Rückgang von 1.758 Einwohnern im Jahr 2009 auf 1.583 Einwohner im Jahr 2013, gefolgt von einem Anstieg auf 1.717 Einwohner im Jahr 2025.

Heute verfügt Aistaig über eine attraktive Infrastruktur mit Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, Arbeitsplätzen in der Metall- und Kunststoffverarbeitung sowie einer guten Verkehrsanbindung an die Kernstadt. Zu verorten sind die Grundschule, zwei Kindergärten, ein Zahnarzt und Physiotherapie-Praxen, eine Metzgerei, eine Tankstelle sowie ein Pop-Up Café.

Öffentliche Infrastruktur

Im Stadtteil Aistaig stehen verschiedene öffentliche Einrichtungen zur Verfügung. Dazu zählt die Turn- und Festhalle, die für bis zu 400 Personen bestuhlt werden kann. Für Vereinsaktivitäten und private Feiern wird das Vereinsheim genutzt, das Platz für 90 Personen bietet, jedoch nicht barrierefrei ist. Das evangelische Gemeindehaus ist barrierefrei und bietet etwa 120 Sitzplätze. Es wird sowohl von der Kirche als auch von Vereinen und Privatpersonen genutzt. Eine öffentliche Toilette existiert beim Rathaus.

Im Bereich der Kirchen und Gemeindehäuser gibt es die evangelische Kirche, die katholische Kirche (wird derzeit nicht genutzt) sowie eine entwidmete Neuapostolische Kirche, die zum Verkauf steht.

Für sportliche Aktivitäten und Freizeit stehen ein Sportplatz mit aktivem Spielbetrieb, ein Minispielfeld (finanziert aus Erbmitteln), ein Basketballkorb sowie vier im Ort verteilte und gut ausgestattete Spielplätze zur Verfügung.

Private Infrastruktur

Im Stadtteil Aistaig gibt es verschiedene Angebote im Bereich Einzelhandel, darunter eine Metzgerei, ein Pop-Up Café, das jeweils am ersten Samstag im Monat geöffnet ist, sowie einen Computerladen. Das Dienstleistungsangebot umfasst einen Friseur, eine Gebäudereinigungsfirma, ein Malergeschäft, einen Raumausstatter, einen Fensterbauer, eine Tankstelle und einen Gartenbaubetrieb.

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre

Zwischen 2020 und 2021 wurde die Umkleidekabine in der Turnhalle umgelegt bzw. neu geschaffen. Ziel dieser Maßnahme war die

Das vielfältige Vereinsleben reicht von Sport- und Kulturangeboten, wie bspw. ein Tischtennis- und Badminton-Verein, Schützenverein und der Deutsche Alpenverein mit Wandern und Klettern, bis hin zur traditionsreichen Narrenzunft, die weit über die Region hinaus bekannt ist. Die Freiwillige Feuerwehr Abteilung Aistaig spielt eine ebenso wichtige Rolle im gesellschaftlichen Leben.

Die Kinderbetreuung erfolgt in zwei Kindergärten: dem evangelischen Kindergarten (Aistaig West) und dem katholischen Kindergarten (Aistaig Ost). Beide Einrichtungen sind voll ausgelastet. Die Grundschule umfasst vier Klassen und wurde mit neuer Wärmedämmung und Außenanlagen ausgestattet. Im Jahr 2024 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses für das Lehrerzimmer und weitere Räume. Die Schule verfügt über eine sehr gute Ausstattung mit digitalen Lehrmitteln, was auf das Engagement der Schulleitung zurückzuführen ist. Kritisch zu vermerken ist, dass die Toilettenanlagen außerhalb des Gebäudes liegen, eine Ganztagesbetreuung nur durch bauliche Investitionen möglich ist und das Gebäude nicht barrierefrei ist.

Für Jugendliche und Senioren gibt es einen Jugendclub, ein Alten- und Pflegeheim sowie regelmäßige Altennachmittage, die jeden ersten Montag im Monat im evangelischen Gemeindehaus stattfinden.

Im Gesundheitsbereich sind eine Zahnarztpraxis, eine Logopädiepraxis, eine medizinische Fußpflegepraxis sowie Praxen für Physiotherapie und Krankengymnastik vorhanden.

Die Gastronomie wird durch ein Lokal mit etwa 35 Sitzplätzen und einen Biergarten direkt am Neckartalradweg ergänzt. Für die Beherbergung stehen drei Pensionsbetriebe mit Zimmervermietung zur Verfügung.

Vergrößerung und Erneuerung des Küchenbereichs, der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage in der Turnhalle sowie die Erneuerung

der Heizung im Umkleidebereich und der Einbau einer Behinderten-Toilette.

Im Jahr 2022 wurde die 1250-Jahr-Feier geplant und umgesetzt. Von 2023 bis 2024 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses der Grundschule. Im Jahr 2024 wurde der Außenbereich des evangelischen Kindergartens neu gestaltet. Im selben Jahr wurde die Bürgerinitiative „Bürger für Aistaig“ gegründet, die sich der Pflege von Wanderwegen und der Ortsverschönerung widmet.

Zwischen 2024 und 2025 wurde ein Platz in der Wiesentalstraße am Neckartalweg umgestaltet. Dazu gehören eine überdachte Sitzgruppe, ein Waldsofa, eine Schattenbank, die Pflanzung einer Eiche und das Aufstellen von Holzstelen. Im gleichen Zeitraum wird die Friedhofsmauer neu gebaut.

Entwicklungsstrategie für Aistaig

Anregungen aus der Bürgerschaft, Ergebnisse der Planungswerkstatt

Der Stadtteil Aistaig verfolgt das Ziel, durch integrierte und klimagerechte Ortsentwicklung die Lebensqualität für alle Generationen zu steigern. Im Fokus stehen die funktionale und soziale Belebung der Ortsmitte, die Umnutzung zentraler Flächen sowie die Verbesserung von Verkehrssicherheit und Mobilität. Gleichzeitig sollen ökologische Potenziale, insbesondere am Neckarufer, genutzt und die soziale Infrastruktur zukunftsfähig gestaltet werden.

In verschiedenen Bereichen zeigen sich städtebauliche Defizite. In der Ortsmitte fallen Leerstände im Einzelhandel auf. Die hohe Verkehrsbelastung an der Kreuzung Stuttgarter/Sulzer Straße, steile Straßenführungen und Lärmbelastung mindern Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit. Der Schulweg zur Grundschule wird von den Anwohnenden als risikoreich eingestuft. Zudem fehlen Bushaltestellen, etwa im Bereich Weidenstraße/Sommerhaldenweg. Die Ortseinfahrt ist durch hohe Geschwindigkeiten geprägt. Am Neckarufer sind Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Flusses eingeschränkt; das angrenzende Areal der katholischen Kirche mit Kindergarten und Spielplatz ist untergenutzt. Die zentrale Gewerbefläche weist mehrere Leerstände auf, darunter das ehemalige Autohaus Schmalz.

Zentrale Schwerpunkte der Diskussion waren die Gestaltung der Ortsmitte mit Kreuzungsbereich und Bahnübergang. Vorgeschlagen wurden eine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs, gastronomische Angebote sowie die Freilegung des Surrenbachs zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung. Ergänzend wurde die Entwicklung eines Nahwärmekonzepts angeregt, um energetische Sanierungen im Bestand zu fördern.

Am Neckarufer soll durch gezielte Freischnittmaßnahmen und Nachpflanzungen die Sichtbarkeit des Flusses verbessert werden. Die geplante Platzgestaltung bietet Potenzial für einen attraktiven öffentlichen Raum. Die Pflege der Grünflächen entlang des Ufers wird als Beitrag zu Naherholung und Biodiversität betrachtet.

Für die zentrale Gewerbefläche wurden Wohnnutzungen, darunter Mehrfamilienhäuser, sowie jugendbezogene Freizeitangebote wie Skatepark oder Inline-Fläche diskutiert. Eine Kombination aus Wohnen und Freizeit soll zur sozialen Durchmischung und Belebung beitragen.

Im Bereich Verkehrsinfrastruktur wurden neue Bushaltestellen, bauliche Maßnahmen

zur Geschwindigkeitsreduzierung, verbreiterte Gehwege und Radwege entlang der Stuttgarter Straße vorgeschlagen. Entsiegelungen und ein Rückbau im Bereich des Bahnübergangs könnten zusätzlich ökologische Verbesserungen bewirken.

Die soziale Infrastruktur soll durch Zusammenlegung und Erweiterung von Kindergärten gestärkt werden. Für die Grundschule wurde eine „Kiss-and-Go-Zone“ vorgeschlagen, um Schulwegsicherheit und Parksituation zu verbessern. Das Umfeld der katholischen Kirche

könnte durch neue Nutzungen wie Kita, Wohnungen, Grünflächen und Spielplätze funktional und sozial aufgewertet werden.

Insgesamt gilt die Umnutzung von Leerständen als zentrale Entwicklungsaufgabe. Priorität hat die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für ältere Menschen, beispielsweise durch Ankauf leerstehender Gebäude durch die öffentliche Hand. Ein Treffpunkt für Jung und Alt, etwa in Form eines Cafés, soll die soziale Integration fördern und die Ortsmitte beleben.

Zentrale Projekte | Konzepte

Stärkung der Ortsmitte als lebendiger Mittelpunkt

Ziel:
Die Ortsmitte soll als sozialer und funktionaler Treffpunkt für alle Generationen gestärkt werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Stuttgarter/Sulzer Straße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit.			X	
Integration gastronomischer Angebote zur Belebung des öffentlichen Raums.				X
Freilegung und Gestaltung des Surrenbachs als identitätsstiftendes Element.			X	
Förderung von Nahwärme und energetischer Sanierung zur Zukunftsfähigkeit des Bestands.				X

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und Mobilität

Ziel: Die Verkehrssicherheit und Erreichbarkeit sollen für alle Nutzergruppen verbessert werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Einrichtung neuer Bushaltestellen, insbesondere im Bereich Weidenstraße/Sommerhaldenweg.	X			
Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Schwellen oder Pflanzkübel an der Ortseinfahrt.				X
Ausbau von Geh- und Radwegen entlang der Stuttgarter Straße.			X	
Rückbau und Entsiegelung am Bahnübergang zur ökologischen Verbesserung.				X

Aufwertung des Neckarufers als Naherholungsraum und Retentionsfläche

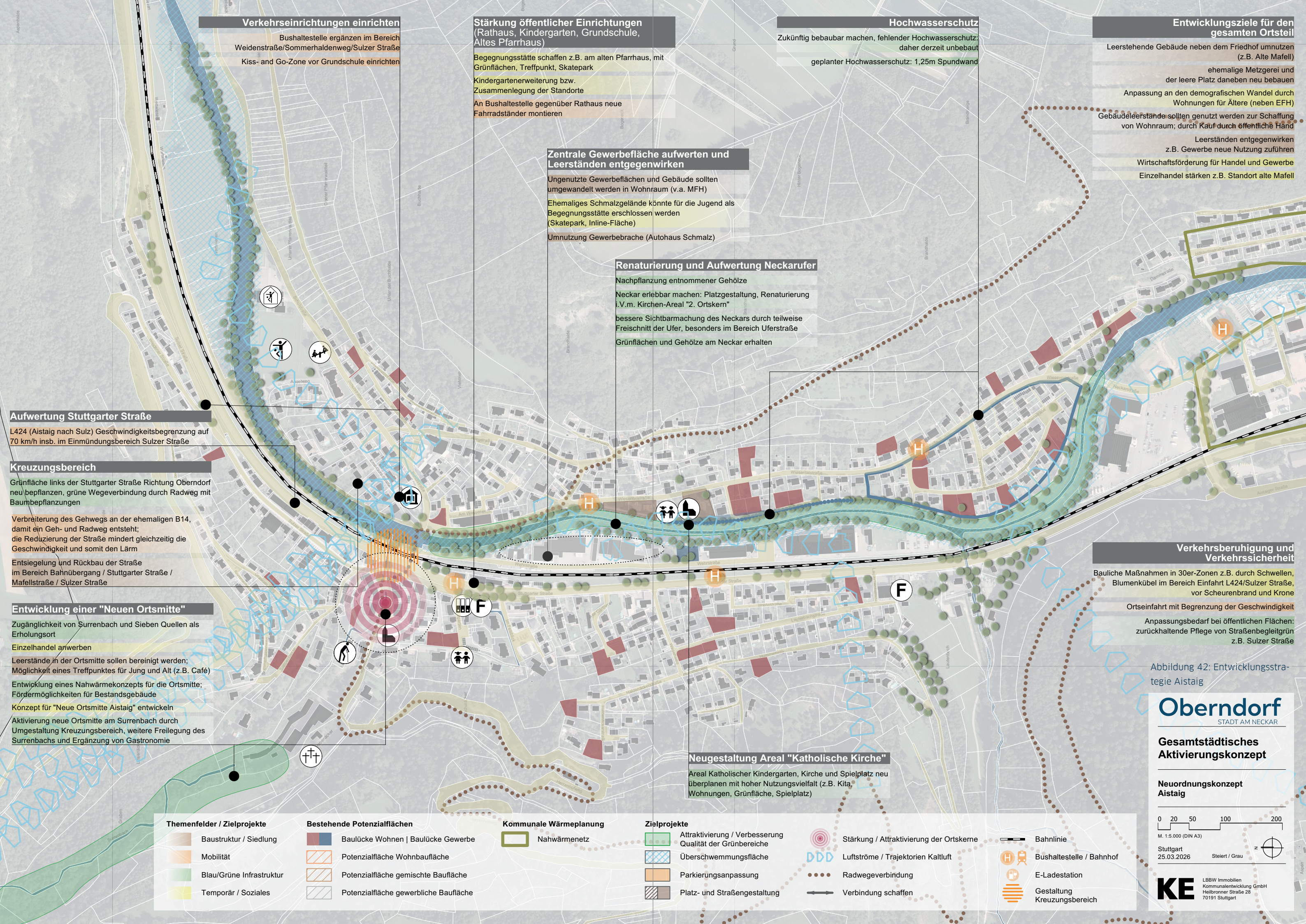
Ziel: Der Flussraum soll besser erlebbar und ökologisch aufgewertet werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Sichtbarmachung des Neckars durch Freischnitt und Nachpflanzung.		X		
Pflege und Erhalt der Grünflächen zur Förderung von Biodiversität und Naherholung.				X
Umsetzung einer strategischen Hochwasserschutzplanung im Bereich der katholischen Kirche und des Wiesentals.	X			

Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur

Ziel: Die Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen soll langfristig gesichert und verbessert werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Zusammenlegung und Erweiterung der Kindergärten zur Nutzung von Synergien.				X
Einrichtung einer „Kiss-and-Go-Zone“ zur Entschärfung des Schulwegs.				X
Neugestaltung des Areals rund um die katholische Kirche mit Kita, Wohnungen und Spielplätzen (Entwicklung eines Konzepts für eine Wohnbebauung).			X	

Nachnutzung kirchlicher Flächen und Förderung von sozialer Integration und Teilhabe

Ziel: Die soziale Durchmischung und das Miteinander im Stadtteil sollen gestärkt werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Nutzung von Entwicklungspotenzialen für Wohnen, Bildung und öffentliche Nutzung in Verbindung mit dem Begegnungsplatz am Neckar (Esslinger Platz).				X
Integration jugendbezogener Angebote wie Skatepark oder Inliner-Fläche zu sozialen Durchmischung (auf Gewerbefläche).				X
Einrichtung eines generationenübergreifenden Treffpunkts, z. B. in Form eines Cafés.				X



2.5 Altoberndorf

Altoberndorf wird vom Neckar und der Bahnlinie geteilt. Während der ältere Ortsteil im Bereich der Kirche St. Silvester links des Neckars liegt, erstreckt sich der neuere Teil rechts davon. Im Stadtteil leben derzeit rund

840 Einwohner. Im Betrachtungszeitraum verringerte sich die Einwohnerzahl von 945 Einwohnern im Jahr 2009 auf 839 Einwohner im Jahr 2025, was einer Abnahme von rund 11 % entspricht.

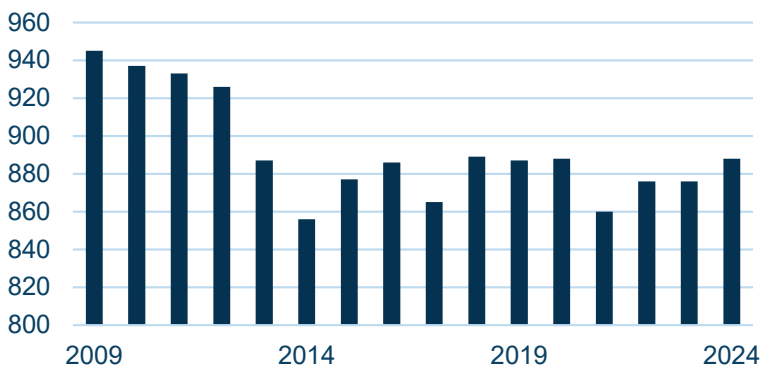


Abbildung 43: Einwohnerentwicklung Altoberndorf 2009 bis 2025

Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Das dörflich geprägte Leben in Altoberndorf wird von engagierten Vereinen geprägt, darunter die Musikkapelle, der Turnverein, der Obst- und Gartenbauverein sowie die Narrenzunft, die mit ihrem Narrenruf weit über die Region hinaus bekannt ist. Neben kulturel-

len und sozialen Aktivitäten wie dem Weihnachtsmarkt und den Dorfstammtischen gibt es eine aktive Jugendarbeit mit einem eigens gestalteten Jugendraum in einem Eisenbahnwaggon.

Bestandsaufnahme

Öffentliche Infrastruktur

Altoberndorf verfügt über eine ausreichende soziale Infrastruktur, die Bildung, Freizeit und Gemeinschaft fördert. Für kulturelle Veranstaltungen und Sportaktivitäten steht die Flößerhalle als Mehrzweckhalle zur Verfügung, ergänzt durch Vereins- und Versammlungsräume wie das Musikerheim.

Religiöse und gemeinschaftliche Angebote gibt es durch die Katholische Kirchengemeinde St. Silvester. Weiter steht das Pfarrhaus zur Verfügung. Für Kinder existieren der Kindergarten Edelstein sowie mehrere Spielplätze, ein Bolzplatz und ein Sportplatz. Zudem bietet der Jugendwaggon an der Flößerhalle sowie ein angrenzender Spielplatz in diesem Bereich einen Treffpunkt für Jugendliche.

Private Infrastruktur

Altoberndorf verfügt über eine funktionale private Infrastruktur, die Versorgung, Dienstleistungen und Gastronomie abdeckt. Für den täglichen Einkauf stehen Netto und Action zur Verfügung, ergänzt durch verschiedene kleine Handwerksbetriebe wie Sanitärunternehmen,

Blumenläden oder Gebrauchtwagenhändler. Die Gastronomie wird durch die Gaststätte „Brückle“ vertreten. Zusätzlich gibt es einzelne Ferienwohnungen, die Übernachtungsmöglichkeiten direkt im Ort bieten.

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre

Im Rathaus wurde der Obere Schulsaal saniert, was den Beginn einer umfassenden Sanierung des Rathauses markiert. Zudem wurden Zebrastreifen in der Dorfstraße angelegt. Eine Mehrfachbeauftragung wurde als kommunales Projekt vergeben, die eine umfassende Überplanung des Ortes beinhaltet.

Die Fertigstellung des Rathauses Altoberndorf ist ebenfalls geplant.

Für die kommenden Jahre sind weitere Projekte geplant. Die Sanierung der Austraße mit einem geplanten Kreisel an der K5500 steht bevor. Zur Verkehrsberuhigung im Ortsteil Altoberndorf wird die Alt-Dorfstraße abgehängt. Im Neubaugebiet Kapellenblick werden demnächst Grundstücksverhandlungen geführt.

Betrachtet man die Gesamtstadt, so ist eine umfassende Verkehrsplanung notwendig. Die Sanierung der Austraße ist beispielsweise nicht nur für Altoberndorf von Bedeutung, sondern auch für die Kernstadt, das Weberthal sowie zahlreiche Gewerbebetriebe. Wünschenswert wäre zudem die Einrichtung eines eigenen Stadtbusverkehrsunternehmens, wie es beispielsweise in vergleichbaren Städten wie Sigmaringen existiert.

Entwicklungsstrategie

Anregungen aus der Bürgerschaft

Altoberndorf entwickelte sich ursprünglich als kleines Kirchdorf links des Neckars um die Kirche St. Silvester. Aufgrund der topographischen Lage im engen Neckartal entstand eine lineare, talbegleitende Siedlungsstruktur, also ein typisches Straßendorf entlang der Hauptverkehrsachse im Tal. Später erfolgte eine Ausdehnung auch auf die rechte Neckarseite, wodurch sich ein älterer westlicher und ein neuerer östlicher Ortsteil herausbildeten. Die heutige Siedlungsform bleibt weitgehend längsorientiert am Talverlauf, mit Erweiterungen in nördlicher und südlicher Richtung.

Altoberndorf ist in seinen Ursprüngen als Straßendorf ein landwirtschaftlich geprägter Ort, der eine allmähliche Entwicklung zu einem Wohnstandort vollzogen hat. Das Alte Rathaus mit angrenzender Freifläche dient für

Veranstaltungen und als Treffpunkt im Ort. Das Rathaus diente früher als Schule, auch eine Metzgerei war vorhanden. Das Rathaus wird derzeit modernisiert. Man ist sich der Wichtigkeit des bestehenden Gebäudes vor Ort als zentraler Mittelpunkt Altoberndorfs bewusst. Der Dorfplatz könnte zukünftig noch Richtung Obere Gasse erweitert werden.

Auch die Kirche als ortsbildprägendes Gebäude markiert den Ortsmittelpunkt. Das gegenüberüberliegende Pfarrhaus mit angrenzender Potenzialfläche für eine weitere mögliche Wohnbebauung könnte zukünftig für Vereins- und Versammlungsräumlichkeiten dienen. Ein Gemeinschaftsgarten könnte hier entstehen. Die Potenzialfläche könnte zudem für seniorengerechte Wohnungen genutzt werden.

Die Flößerhalle mit Jugendwaggon wird positiv von der Bevölkerung und den Anwohnern aufgenommen. Gleichzeitig ist man sich der Lage und intakten Natur in Altoberndorf bewusst und möchte diese zukünftig auch erhalten und schützen. Die Wegeverbindung Riedwiesen, direkt angrenzend an die Flößerhalle, dient als wichtige Radwegeverbindung. Der überregionale Radweg – insbesondere im Bereich „Mausloch“ sollte ausgebaut werden. Ein weiterer Radweg über den Neckar in Richtung Kienzlestraße wird benannt.

Als Straßendorf dominieren die Verkehrsflächen im Ort. Besonders der Kreuzungsbereich an der Alt-Dorfstraße / Unteren Straße gilt hier als Konfliktpunkt. Die Verkehrssituation ist in diesem Bereich, aufgrund der Querungen und Einfahrten der weiteren Straßen, äußerst unübersichtlich. Die Verkehrssicherheit in diesem Bereich wird häufig angesprochen. Eine weitere Querungsmöglichkeit in der Unteren Straße wird gewünscht. Im Stadtteil existieren drei Bushaltestellen. Angesprochen wird ebenfalls eine Geschwindigkeitsreduzierung der L 424 auf durchgehend 70 km/h sowie die Geschwindigkeitsreduzierung der Alt-Dorfstraße auf 30 km/h. Neben der Geschwindigkeitsreduzierung wird hier auch die Gestaltung des Straßenraums thematisiert. Neben Baumpflanzungen könnten Sitzgelegenheiten entstehen.

In der Diskussion wird auch der Bedarf nach Mehrfamilienhäusern, zum einen für ältere Menschen, die barrierefreien Wohnraum suchen, zum anderen aber auch für jüngere Menschen, gesehen. Insofern wird auch der Bedarf der geplanten Wohnbaufläche formuliert. Im Fokus steht hier das Gebiet Austraße + Wegäcker. Die Entwicklung des geplanten Wohngebietes hat für Altoberndorf hohe Priorität. Gleichzeitig sollten jedoch besonders die

Innenentwicklungspotenziale genutzt werden. Hier werden in der Diskussion zahlreiche Potenzialflächen für eine mögliche zukünftige Bebauung genannt. Auch eine Entwicklung der Fläche an der Austraße / Theodor-Quehl-Straße wird angesprochen. Als weitere Potenzialfläche wird der Bereich zwischen der Austraße und der Alt-Dorfstraße / Am Grünen Berg genannt. Ebenfalls als Potenzialfläche wird der Bereich am Kreuzungsbereich der Alt-Dorfstraße und Unteren Straße diskutiert.

Es existieren einzelne Gewerbe-/ Handwerksbetriebe, die im Ort zu halten sind. Aus Sicht der Bürgerschaft bestehen auf innerörtlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken große Potenziale für weitere gewerbliche Nutzungen oder Wohnbauflächen.

Weiter gibt es zahlreiche Leerstände vor Ort. Mit Blick auf die existierenden Leerstände von ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Scheunen, wird der Ansprache der Eigentümer formuliert. Die ehemals gastronomisch genutzten Gebäude am Eingangsbereich der Alt-Dorfstraße stehen ebenfalls leer. Es gibt lediglich noch eine Gastronomie vor Ort, diese soll entsprechend gehalten werden.

Erklärtes Ziel im Stadtteil ist es, die Grundversorgung zu erhalten. Hier wird beispielsweise auch die mögliche Ansiedlung eines Tante-M oder weitere Dorfautomaten diskutiert.

Weiteres Ziel ist die Umsetzung des Ergebnisses der durchgeführten Mehrfachbeauftragung „Grünprojekt 2025“. Die Gestaltung und das Erleben des Neckars ist hierbei zentrales Ziel. Als weitere Idee wird hier anstatt des Flussbades, die Integration eines Wasserspielplatzes oder ein Naturtretbecken erwähnt.

Zentrale Projekte | Konzepte

Historischer Gebäudebestand

Ziel:
Der historische Bestand soll gepflegt und weiterentwickelt werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Modernisierung Altes Rathaus (erfolgt derzeit).				X
Erhalt und Modernisierung Pfarrhaus: Nutzung als Vereins- und Versammlungsräumlichkeiten mit Gemeinschaftsgarten.				X
Denkmalgeschütztes Gebäude „Wöhrsteinhaus“ Obere Gasse: Entwicklungspotential für Dorfplatz Altoberndorf, Erweiterung des Dorfplatzes in diesem Bereich.				X

Potenzialflächen für Wohnen

Ziel:
Wohnraum für ältere und jüngere Menschen schaffen: Bedarf an Mehrfamilienhäusern / Generationenübergreifendem Wohnraum / Seniorengerechtem Wohnraum.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Umsetzung Planungen Mehrfachbeauftragung: Wohnhöfe / bezahlbarer Wohnraum für junge Familien / gemischt genutzte Quartiere / keine Einfamilienhäuser.		X	X	
Umsetzung Wohngebiet "Kappellenblick".		X	X	
Potenzialfläche „Pfarrhaus“: Abbruch Garagengebäude, Seniorenwohnen / Mehrgenerationenwohnen / altersgerechte Wohnungen.				X
Potenzialfläche Schubertstraße (Sozialer Wohnungsbau).				X

Verkehr Mobilität

Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation / Sicherheit für Kinder / Verbesserung der Parkraumsituation.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Geschwindigkeitsreduzierung L 424: Erhöhung der Verkehrssicherheit, Geschwindigkeitsreduzierung auf durchgehend 70 km/h (erledigt), Anlage eines Kreisverkehrs „light“ Einmündung Schubertstraße / Am Grünen Berg.				X
Kreuzungsbereich Alt-Dorfstraße / Untere Straße: Querungsmöglichkeit für Fußgänger an Untere Straße (bei Gastronomie), Konzept zur Integration Querung + private Parkplätze in diesem Bereich Alternativ: Querungsmöglichkeit unterhalb Theodor-Quehl-Brücke zur Turnhalle.				X
Anlage eines Kreisverkehrs (Kreuzungsbereich Austraße - Untere Straße).		X		
Gestaltung Straßenraum Alt-Dorfstraße: Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, Schaffung der Verkehrssicherheit an der Adlerkreuzung bei der Bushaltestelle, Baumpflanzungen / Sitzgelegenheiten / Schaffung von Aufenthaltsqualität.				X
Gestaltung Straßenraum Kienzlestraße: Ausbau bis Gedenkstätte „Buch der Erinnerung“.			X	
Ausbau des Radwegenetzes / Überregionaler Radweg: Engstelle Verkehrssicherheit „Mausloch“.			X	
Schaffung Radwegeverbindung über Neckar (Steg) zur Kienzlestraße.			X	

Infrastruktur

Ziel: Sicherung der bestehenden Grundversorgung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Prüfung der Ansiedlung eines Tante M				X
Aufstellung weiterer Verkaufsautomaten				X
Gestaltung Gastronomie Minigolf mit Biergarten und Verbesserung Zugänglichkeit				X

Grün-Blau Infrastruktur

Ziel: Aufwertung der Neckarufer.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Umsetzung „Grünprojekt 2035“: „Erleben des Neckars“.		X		
Umsetzung Flussbad, alternativ: Integration eines Wasserspielplatzes / Naturtretbecken.				X
Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünbereiche: Begründungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) innerhalb der gesamten Alt-Dorfstraße.				X
Steigerung der Aufenthaltsqualität es Grillplatzes: Schaffung von Sitzmöglichkeiten / Schutzhütte / Spielplatz (analog früherer Gestaltung).		X		

Sonstiges

Grillplatz: Schaffung von Sitzmöglichkeiten / Aufenthaltsqualität z.B. Schutzhütte / Spielplatz
Gestaltung Minigolfplatz mit Biergarten
Verbesserung Zugänglichkeit

Integration von Grün

Weiterentwicklung und Umsetzung des Grünkonzepts (Dollau)
Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) innerhalb der gesamten Alt-Dorfstraße
Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünbereiche

Historischer Gebäudebestand

Nutzung der Potenziale für die Innenentwicklung
Leerstände Haupt-/ Nebengebäude beseitigen
Nutzung als Vereins- und Versammlungsräumlichkeiten mit Gemeinschaftsgarten
Denkmalgeschütztes Gebäude „Wöhrsteinhaus“

Erhalt der Grundversorgung

Integration weiterer Verkaufsautomaten
Prüfung mögliche Ansiedlung eines Tante M-Ladens
Sicherung der bestehenden Grundversorgung

Bestehende Planungen

Umsetzung Flussbad, alternativ: Integration eines Wasserspielplatzes / „Naturretzbecken“
„Erleben des Neckars“, Schaffung Zugang Gewässer
Umsetzung „Grünprojekt 2035“

Verkehrliche Aspekte

Schaffung von Verkehrssicherheit an der "Adlerkreuzung" bei der Bushaltestelle durch Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h / 40km/h
Baumpflanzungen / Sitzgelegenheiten / Schaffung von Aufenthaltsqualität
Gestaltung Straßenraum Kienzlestraße
Ausbau Wegeverbindung bis Gedenkstätte „Buch der Erinnerung“

Pfarrhaus

Erhalt und Modernisierung Pfarrhaus
Potenzialfläche „Pfarrhaus“:
Abbruch Garagengebäude, Schaffung Seniorenwohnen / Mehrgenerationenwohnen / altersgerechte Wohnungen

Rathaus inkl. Dorfplatz

Entwicklungspotential für Dorfplatz Altoberndorf, Erweiterung des Dorfplatzes in diesem Bereich
Modernisierung Altes Rathaus (erfolgt derzeit)

Potenzialflächen für Wohnen

Nutzung der vorhandenen Baulücken zur Schaffung von Wohnraum
Potenzialfläche Schubertstraße: Schaffung von Wohnraum
Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden: Potenzialfläche "Eingangsbereich Alt-Dorfstraße"
Umsetzung Wohngebiet Austrasse + Wegäcker
Umsetzung Planungen „Mehrfachbeauftragung“: Wohnhöfe / bezahlbarer Wohnraum für junge Familien / gemischt genutzte Quartiere
Bedarf an Wohnraum für ältere und jüngere Menschen, Bedarf an Mehrfamilienhäusern / Generationenübergreifender Wohnraum / Seniorengerechter Wohnraum

Themenfelder / Zielprojekte

- Baustruktur / Siedlung
- Mobilität
- Blau/Grüne Infrastruktur
- Temporär / Soziales

Bestehende Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen | Baulücke Gewerbe
- Potenzialfläche Wohnbaufläche
- Potenzialfläche gemischte Baufläche
- Potenzialfläche gewerbliche Baufläche

Kommunale Wärmeplanung

- Nahwärmenetz

Zielprojekte

- Attraktivierung / Verbesserung Qualität der Grünbereiche
- Überschwemmungsfläche
- Parkierungsanpassung
- Platz- und Straßengestaltung



Stärkung / Attraktivierung der Ortskerne



Luftströme / Trajektorien Kaltluft



Radwegeverbindung



Verbindung schaffen



Bahnlinie



Bushaltestelle / Bahnhof



E-Ladestation



Gestaltung Kreuzungsbereich

Abbildung 44: Entwicklungsstrategie Altoberndorf

Oberndorf
STADT AM NECKAR

Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept

Neuordnungskonzept Altoberndorf

0 20 50 100 200
M. 1:5.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026

Kizler / Grau

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

2.6 Beffendorf

Beffendorf, der älteste Stadtteil Oberndorfs, liegt auf einer Hochfläche am Neckar auf rund 700 m Höhe. Der ländlich geprägte Ort bietet mit Grundschule, Kindergarten und zahlreichen Vereinen gute Voraussetzungen für Familien. Durch die Nähe zum Stadtbereich Lindenhof sind Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen gut erreichbar. Die Ortsmitte wird von zwei Gas-

tronomiebetrieben geprägt, ergänzt durch Handwerksbetriebe und Landwirtschaft.

Die gute Grundversorgung bildet sich auf in der Einwohnerentwicklung ab. Im Betrachtungszeitraum stieg die Einwohnerzahl von 988 Einwohnern im Jahr 2009 auf 1.063 Einwohner im Jahr 2025.

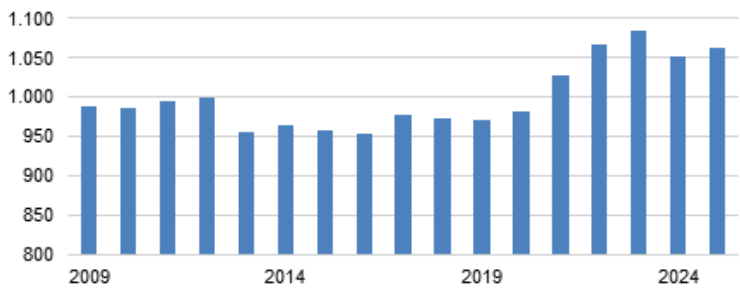


Abbildung 45: Einwohnerentwicklung Beffendorf 2009 bis 2025

Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Die Vereine spielen eine zentrale Rolle im sozialen Leben und fördern Sport, Musik und Brauchtum. Der markante Wasserturm auf dem Kutzbühl, die Muttergotteskapelle und mehrere Feldkreuze prägen das Ortsbild und

spiegeln die Verbundenheit der Einwohner mit ihrer Tradition wider. Mit der neuen Turn- und Festhalle entstand ein wichtiger Treffpunkt für das Dorfleben.

Bestandsaufnahme

Öffentliche Infrastruktur

Im Stadtteil Beffendorf stehen verschiedene öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung. Dazu zählen eine Turn- und Festhalle sowie diverse Vereins- und Versammlungsräume. Es gibt einen Proberaum für den Gesangverein und das Akkordeonorchester, einen Vereinsraum für den Radfahrverein, einen Mannschafts- und Schulungsraum für die Feuerwehr, das Sportheim, den Zunftsaal der Hagenhenkerzunft, einen Vereinsraum für den Turnverein sowie das Vereinsheim der

Hundefreunde. Die Verwaltungsaußenstelle ist an vier Tagen pro Woche jeweils halbtags geöffnet.

Kirchliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden, darunter die Kirche der katholischen Kirchengemeinde St. Urban und ein Gemeindehaus.

Es stehen mehrere Spielplätze zur Verfügung: ein Spielplatz in der Bruckgasse, ein Spielplatz

am Gemeindehaus sowie ein Spielplatz am Sportplatz. Zusätzlich gibt es zwei Sportplätze und einen Beachvolleyballplatz. Für die Jugend gibt es den Jugendclub „Altes Badhaus“.

Private Infrastruktur

Im Stadtteil Beffendorf gibt es im Bereich Einzelhandel zwei Hofläden sowie einen Bäckerverkaufswagen, der am Samstagmorgen vor Ort ist. Das Dienstleistungsangebot umfasst einen Frisör sowie verschiedene Handwerksbetriebe, darunter einen Installateur, einen Kfz-Betrieb, einen Schreiner, zwei Zimmereien und einen Werbedesigner.

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre

Die Außenrenovierung des Wäschereigebäudes umfasste das Streichen des Gebäudes, in dem der Jugendclub beheimatet ist. Diese Arbeiten wurden in Eigenleistung von der Jugendclubgruppe durchgeführt und dauerten von Juni bis Herbst 2024, jeweils abends und samstags. Des Weiteren wurde die Feuerwehrgarage umgebaut und saniert. Dabei

Im Bereich der frühkindlichen Bildung existiert der Kindergarten „Oberer Bühl“. Die schulische Infrastruktur umfasst eine Grundschule mit den Klassenstufen 1 bis 4, wobei die Klassen 1 und 2 sowie 3 und 4 jeweils kombiniert unterrichtet werden.

Im Bereich Gesundheit stehen drei „Helfer vor Ort“ (HVO) zur Verfügung. Die gastronomische Infrastruktur besteht aus einer Speisegaststätte und einem Dönerladen. Für die Beherbergung sind zwei Hotels sowie einzelne Ferienwohnungen vorhanden.

wurden Notfallparkplätze angelegt, Pflasterarbeiten in Eigenleistung durchgeführt, eine Trennwand zurückgebaut, der Boden saniert und die Spinde ausgetauscht. Schließlich wurde die stillgelegte Erddeponie rekultiviert. Hierzu erfolgte eine Geländemodellierung und die Bepflanzung des Geländes.

Entwicklungsstrategie

Anregungen aus der Bürgerschaft, Ergebnisse der Planungswerkstatt

Beffendorf, ursprünglich ein Straßendorf mit landwirtschaftlicher Prägung, hat sich zu einem Wohnstandort entwickelt. Für das öffentliche Leben sind drei Bereiche zu nennen: Im Süden befindet sich das Vereinszentrum mit Kindergarten, Feuerwehr, Gemeindehalle und Jugendraum. In der Pfarrgasse liegt das katholische Gemeindehaus, das für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden kann. Die Bösinger Straße zwischen der Einmündung der Pfarrgasse und der Schramberger Straße bildet den historischen Ortskern mit Schule, Kirche und Gasthaus. Die Bürgerinnen und Bürger bewerten diese öffentliche Infrastruktur positiv.

Beffendorf ist keine reine Wohngemeinde. Es gibt Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die im Ortskern verbleiben sollen und Entwicklungsperspektiven benötigen. Innerörtliche,

ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bieten großes Potenzial für diese und ggf. weitere gewerbliche Nutzungen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Beffendorf ist hoch. Es besteht Bedarf an Mehrfamilienhäusern, sowohl für ältere Menschen, die barrierefreien Wohnraum suchen, als auch für jüngere Menschen. Die Entwicklung eines Wohnbaugebiets wird gefordert. Hohe Priorität hat das Gebiet Kirchenacker im Norden von Beffendorf. Die Fläche Hochwiesen wurde aufgrund schwieriger Erschließung verworfen, eine Bebauung in zweiter Reihe ist jedoch möglich. Geringere Priorität hat das Gebiet Schramberger Straße. Das Gebiet südlich der Schramberger Straße in Richtung Pfarrgasse ist aufgrund des angrenzenden metallverarbeitenden Gewerbebetriebs als Wohnstandort

ungeeignet. Als weitere Potenzialfläche für Wohnbauentwicklung werden die Scheueräcker im Osten Beffendorfs genannt, die jedoch kontrovers diskutiert werden.

Aufgrund der Leerstände von ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Gebäuden, insbesondere Scheunen, wird ein Förderprogramm für Leerstände als sinnvoll erachtet.

Ziel ist es, die Grundschule zu erhalten. Eine Nahversorgung über die Hofläden hinaus wird gewünscht. Es gibt drei Bushaltestellen im Stadtteil. Der ÖPNV soll gestärkt werden, mit überdachten Wartebereichen und Fahrradstellplätzen. Das Radwegenetz soll ausgebaut und beschildert werden. Die fehlende ärztliche Versorgung wird bemängelt.

Die Bürgerinnen und Bürger bemängeln auch den schlechten Zustand der Straßen, insbesondere der Hochmössiger Straße.

Zentrale Projekte | Konzepte

Potenzialflächen für Wohnen

Ziel: Bedarf an Wohnraum für ältere und jüngere Menschen, Bedarf an Mehrfamilienhäusern, eher kleinere Grundstücke in städtebaulichen Planungen berücksichtigen.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Entwicklung des Baugebiets "Kirchenäcker" (Planung voranbringen).		X		
Gebiet "Schramberger Straße" (Alternative zu Kirchenäcker): geringe Priorität, nur nachrichtliche Darstellung.				X
Gebiet "Scheueräcker": Prüfen, ob Entwicklung möglich (Topografie, verkehrliche Anbindung).				X
Gebiet "Hochwiesen": Prüfen einer Bebauung in zweiter Reihe.				X
Potenzialfläche südl. Schramberger Str. in Richtung Pfarrgasse: keine Entwicklung aufgrund gewerblicher Emissionen.				X

Potenzialflächen für Gewerbe

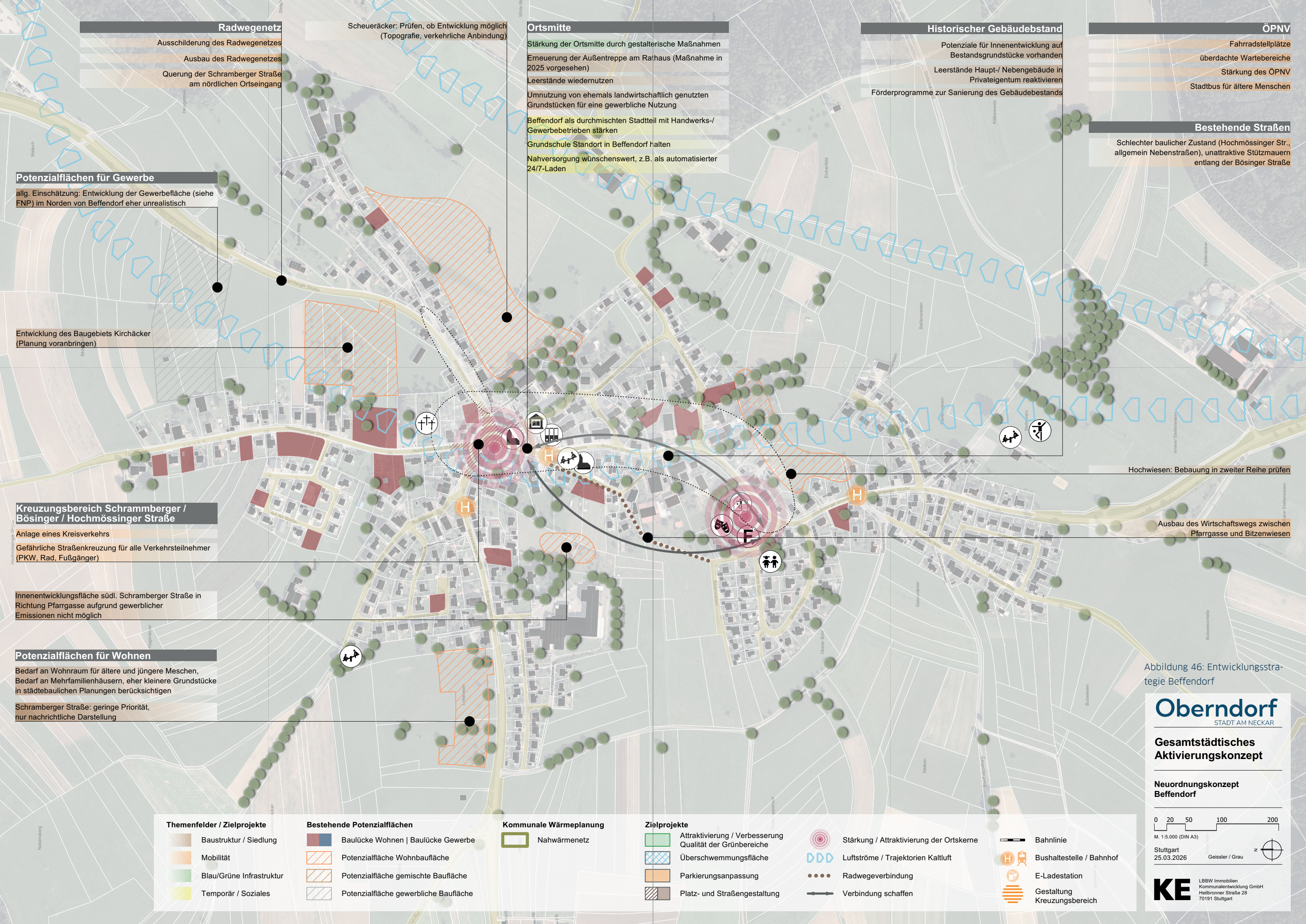
Ziel: Beffendorf als durchmischten Stadtteil mit Handwerks-/ Gewerbebetrieben stärken.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung.				X
Prüfung der Entwicklung der Gewerbefläche (siehe FNP) im Norden von Beffendorf.			X	

Verkehr Mobilität

Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation / Sicherheit für Kinder / Verbesserung der Parkraumsituation.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Prüfung eines Kreisverkehrs am Kreuzpunkt Schramberger / Bössinger / Hochmössinger Straße zur Beseitigung der Gefahrenstelle (PKW, Rad, Fußgänger).	X			
Aufwertung bestehender Straßen: Schlechter baulicher Zustand (Hochmössinger Str., allgemein Nebenstraßen), unattraktive Stützmauern entlang der Bössinger Straße.				X
Ausbau des Radwegenetzes: Querung der Schramberger Straße am nördlichen Ortseingang, Ausschilderung des Radwegenetzes.			X	
Kennzeichnung des Fuß- /Radwegenetzes zwischen Pfarrgasse und Bitzenwiesen.		X		
Aufwertung der drei Haltestellen im Stadtteil / Stärkung des ÖPNV: überdachte Wartebereiche, Fahrradstellplätze.		X		

Infrastruktur

Ziel: Sicherung der bestehenden Grundversorgung.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Grundschule Standort in Beffendorf halten.				X
Nahversorgung wünschenswert, z.B. als automatisierter 24/7-Laden.				X



Radwegenetz

Ausschilderung des Radwegenetzes

Ausbau des Radwegenetzes

Querung der Schramberger Straße am nördlichen Ortseingang

Potenzialflächen für Gewerbe

allg. Einschätzung: Entwicklung der Gewerbefläche (siehe FNP) im Norden von Beffendorf eher unrealistisch

Entwicklung des Baugebiets Kirchacker (Planung voranbringen)

Kreuzungsbereich Schrammberger / Böisinger / Hochmössinger Straße

Anlage eines Kreisverkehrs

Gefährliche Straßenkreuzung für alle Verkehrsteilnehmer (PKW, Rad, Fußgänger)

Innenentwicklungsfläche südl. Schramberger Straße in Richtung Pfarrgasse aufgrund gewerblicher Emissionen nicht möglich

Potenzialflächen für Wohnen

Bedarf an Wohnraum für ältere und jüngere Menschen, Bedarf an Mehrfamilienhäusern, eher kleinere Grundstücke in städtebaulichen Planungen berücksichtigen

Schramberger Straße: geringe Priorität, nur nachrichtliche Darstellung

Scheueracker: Prüfen, ob Entwicklung möglich (Topografie, verkehrliche Anbindung)

Ortsmitte

Stärkung der Ortsmitte durch gestalterische Maßnahmen

Erneuerung der Außentreppe am Rathaus (Maßnahme in 2025 vorgesehen)

Leerstände wiedernutzen

Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung

Beffendorf als durchmischten Stadtteil mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stärken

Grundschule Standort in Beffendorf halten

Nahversorgung wünschenswert, z.B. als automatisierter 24/7-Laden

Historischer Gebäudebestand

Potenziale für Innenentwicklung auf Bestandsgrundstücke vorhanden

Leerstände Haupt-/ Nebengebäude in Privateigentum reaktivieren

Förderprogramme zur Sanierung des Gebäudebestands

ÖPNV

Fahrradstellplätze

überdachte Wartebereiche

Stärkung des ÖPNV

Stadtbus für ältere Menschen

Bestehende Straßen

Schlechter baulicher Zustand (Hochmössinger Str., allgemein Nebenstraßen), unattraktive Stützmauern entlang der Böisinger Straße

Abbildung 46: Entwicklungsstrategie Beffendorf

Oberndorf
STADT AM NECKAR

Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept

Neuordnungskonzept Beffendorf

02050100200

M. 1:5.000 (DIN A3)

Stuttgart25.03.2026Geissler / Grau

z

KE
LBBW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

- Themenfelder / Zielprojekte**
- Baustruktur / Siedlung
 - Mobilität
 - Blau/Grüne Infrastruktur
 - Temporär / Soziales

- Bestehende Potenzialflächen**
- Baulücke Wohnen | Baulücke Gewerbe
 - Potenzialfläche Wohnbaufläche
 - Potenzialfläche gemischte Baufläche
 - Potenzialfläche gewerbliche Baufläche

- Kommunale Wärmeplanung**
- Nahwärmenetz

- Zielprojekte**
- Attraktivierung / Verbesserung Qualität der Grünbereiche
 - Überschwemmungsfläche
 - Parkierungsanpassung
 - Platz- und Straßengestaltung

- Stärkung / Attraktivierung der Ortskerne
- Luftströme / Trajektorien Kaltluft
- Radwegeverbindung
- Verbindung schaffen

- Bahnlinie
- Bushaltestelle / Bahnhof
- E-Ladestation
- Gestaltung Kreuzungsbereich

2.7 Bochingen

Bochingen, der flächenmäßig größte Stadtteil Oberndorfs, wurde erstmals 961 urkundlich erwähnt und geht auf Graf Bocho zurück, der bis heute mit Brunnen und Fasnetsfigur geehrt wird. Bereits 1000 Jahre zuvor betrieben die Römer hier einen Gutshof, dessen archäologische Funde neue Erkenntnisse zur Bauweise lieferten.

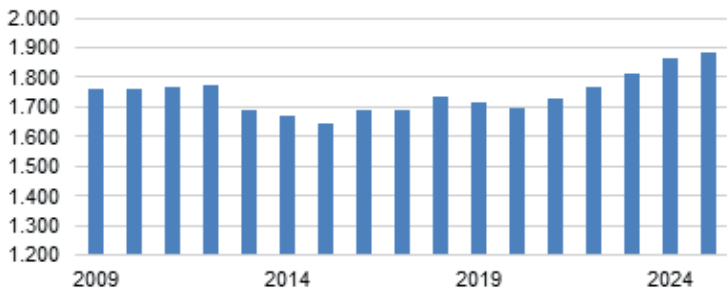


Abbildung 47: Einwohnerentwicklung Bochingen 2009 bis 2025

Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Verkehrsgünstig an der A 81 gelegen, bietet Bochingen eine gute Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten und vielseitigem Vereinsleben. Das Bürgerhaus Krone ist kultureller Mittelpunkt, während das Industriegebiet

Derzeit leben im Stadtteil Bochingen rund 1.800 Einwohner. Die Einwohnerzahl steigt kontinuierlich leicht an. Im Betrachtungszeitraum erhöhte sich die Einwohnerzahl von 1.758 Einwohnern im Jahr 2009 auf 1.884 Einwohner im Jahr 2025.

zahlreiche Arbeitsplätze schafft. Das bürgerschaftliche Engagement stärkt die Dorfgemeinschaft, sodass Bochingen sich als lebenswerter Wohnort präsentiert.

Bestandsaufnahme

Öffentliche Infrastruktur

In Bochingen gibt es die Turn- und Festhalle des Turnvereins Bochingen e.V., die sich in der Straße Am Brühlbach 3 befindet. Für kulturelle Veranstaltungen und als Mehrzweckhalle steht der Kronensaal Bochingen mit einer Kleinkunsthöhne in der Balingen Straße 69 zur Verfügung.

Als Vereins- und sonstige Versammlungsräume sind zu nennen: das Sportheim der Spielvereinigung 1921 Bochingen e.V. am

Brühlbach, das Bürgerhaus Kronesaal in der Balingen Straße 69 sowie das kommunale Kronengebäude, das vom Musikverein Bochingen e.V. und der Narrenzunft Bochingen e.V. genutzt wird.

Im Bereich der Kirchen und Gemeindehäuser gibt es die katholische Kirche St. Mauritius der Kirchengemeinde St. Mauritius Bochingen/Boll sowie das katholische Gemeindehaus.

Für Kinder stehen mehrere Spielplätze zur Verfügung: an der Sigmarswanger Straße 21, Im Öschle, im Riedgassenäcker und Am Brühlbach. Darüber hinaus gibt es zwei Sportplätze: die „Brühlbach-Arena“ Am Brühlbach und den Sportplatz „Albblick“.

Der städtische Kindergarten „Villa Kunterbunt“ befindet sich in der Scheuergasse 12.

Private Infrastruktur

Das Handelsangebot in Bochingen ist vergleichsweise breit gefächert. Im Bereich Einzelhandel existieren zwei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Discounter. Darüber hinaus gibt es einen Baumarkt, zwei Tankstellen mit Shop, einen Möbelhandel, einen Brennstoffhandel und einen Handel mit Wellnessprodukten. Die Volksbank betreibt eine Filiale.

Im Vogelloch und Spaltbrunnengasse finden sich KFZ-Handel, Autohäuser und KFZ-Zubehör. Möbelhäuser wie BALU Möbel GmbH und Lavidia GmbH befinden sich in Am Römerhof. Ein breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten sowie mehrere Gewerbe- und Hand-

Die schulische Versorgung wird durch die Gutenberg Grundschule Bochingen sichergestellt. Als Treffpunkte für Jugendliche und Senioren dienen der Jugendclub Bochingen in der Balingen Straße 67, der monatlich stattfindende Seniorennachmittag im Kronesaal sowie das katholische Gemeindehaus.

werksbetriebe komplettieren das Bild privater Infrastruktur.

Das gastronomische Angebot umfasst einen Pizza-Döner Imbiss, das Sportheim der Spielvereinigung Bochingen, zwei Cafés, das Clubheim des Tennisclubs, Eventplanung und Catering, sowie eine Schank- und Speisewirtschaft.

Für die Beherbergung stehen mehrere Ferienwohnungen und Apartments in der Steinbruchstraße, Riedgassenäcker, Quellenstraße, Bachstraße und Balingen Straße zur Verfügung.

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre

Der Kindergarten Bochingen wurde um ein Erweiterungsgebäude vergrößert. Hierbei wurden drei neue Gruppen errichtet, wodurch die Kapazität von bisher 68 Kindern auf ca. 110 Kinder erhöht wurde. Nach Fertigstellung der Erweiterung wird der alte Kindergarten saniert und beherbergt künftig eine Krippengruppe und eine weitere Regelgruppe.

An der Gutenberg Grundschule Bochingen wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu gehörten die Erneuerung der Heizungs- und Sanitärinstallationen, die Verstärkung des Elektro-Netzanschlusses, der Einbau einer neuen Schulküche, der Bau einer behindertengerechten WC-Anlage sowie die Sanierung der WC-Anlage in der angrenzenden Turn- und Festhalle. Außerdem wurde die Außenwand im Untergeschoss saniert, ein alter Heizöltank unter dem Schulhof entfernt

und der Schulhof neu asphaltiert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch ein barrierefreier Zugang zum Schulgebäude und zur Turnhalle geschaffen.

Das Gewerbegebiet „Im Vogelloch-Erweiterung“ befindet sich seit 2018 in der Entwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans, die Erschließung des Gebiets und die Vergabe der Grundstücke sind abgeschlossen.

Im Baugebiet „Im Gehr“ wurden die Planung, Erschließung und der Verkauf der Bauplätze abgeschlossen. Der zweite Abschnitt des Baugebiets „Im Gehr“ befindet sich noch in der Planung und der Zeitpunkt der Realisierung ist noch unbekannt.

Entwicklungsstrategie

Anregungen aus der Bürgerschaft, Ergebnisse der Planungswerkstatt

Das Thema Verkehr wurde intensiv diskutiert. Der hohe Anteil an Durchgangs- und Schwerlastverkehr wurde als erhebliche Belastung für die Infrastruktur und als Gefährdung der Verkehrssicherheit wahrgenommen. Die Verkehrssituation entlang der Balinger Straße wurde als besonders kritisch angesehen. Die derzeitige Geschwindigkeitsbegrenzung von Tempo 50 gefährdet die Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder auf dem Schulweg. Die Lärmbelastung, die mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zurückzuführen ist, wurde ebenfalls kritisch diskutiert. Es wurde angeregt, das Tempolimit auf Tempo 30 auszuweiten. Fehlende sichere Radwege schränken die Nutzung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels ein. Auch die Barrierefreiheit für ältere Menschen im Fußverkehr wurde angesprochen. Für die zukünftige Planung wurde vorgeschlagen, die angrenzenden Stadtteile in die Verkehrsplanung einzubeziehen.

Als deutlicher Schwerpunkt kristallisierte sich die Wohnraumentwicklung sowie der Erhalt und Ausbau von Grünflächen und die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten heraus.

Es wurde betont, dass bei vielen Neubauten häufig keine oder nur wenige Grünflächen

ausgewiesen werden. Es fehlt an öffentlichen Grünflächen, weshalb die Entwicklung eines Grünkonzepts vorgeschlagen wurde. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung soll gezielt gefördert werden, allerdings unter Berücksichtigung der Schaffung von Spielplätzen und Aufenthaltsorten.

Die Bürgerschaft war sich einig, dass ein zentrales Problem die hohe Zahl an Leerständen, insbesondere im Ortskern, darstellt. Viele dieser Gebäude, die nicht mehr genutzt werden und eigentlich Innenentwicklungspotenzial aufweisen, befinden sich im Eigentum von Privaten. Es wurde die Idee geäußert, dass die Stadt leerstehende Gebäude ankauft und einer neuen Nutzung zuführt.

In Bezug auf die Außenentwicklung und Ausweisung neuer Baugebiete wurde angeregt, zunächst die zahlreichen unbebauten Grundstücke und leerstehenden Gebäude zu aktivieren. Für zukünftige Wohnentwicklungen sollte außerdem im Blick behalten werden, welche Altersgruppen wo wohnen, um die Bedarfe besser koordinieren zu können. Im Ortskern gibt es große Grundstücke, bei denen Anreize geschaffen werden sollten, damit auch in bestehenden Gärten gebaut werden kann.

Zentrale Projekte | Konzepte

Stärkung der Wohnfunktion in Bochingen

Ziel: Bestehende Leerstände, insbesondere im Ortskern und untergenutzte Flächen sollen aktiviert werden bevor neue Flächen ausgewiesen werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Schaffung von Anreizen zur Nachverdichtung auf großen Grundstücken z.B. durch Bebauung im Garten.	X			
Nachverdichtung, ergänzt um Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zur Verbesserung der Lebensqualität.	X			

Grün-Blau-Infrastruktur

Ziel: In Bochingen sollen mehr nutzbare Grünräume entstehen.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Kleiner See: Instandhaltung.				X
Wenig öffentliche Grünflächen: Grünraumkonzept entwickeln.				X

Verkehr Mobilität

Ziel: Die Verkehrssituation soll verbessert werden. Die Sicherheit für Kinder und ältere Menschen soll erhöht werden.	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Balinger Straße: hohe Verkehrsbelastung führt zu erheblichem Lärm Tempo 50 beeinträchtigt die Sicherheit, Tempo 30 (aktuell nur nachts) könnte ausgeweitet werden.				X
Ausbau von Radwegen, um sicheren Radverkehr zu gewährleisten.		X		
Umgehungsstraße für Autobahnverkehr.				X

Bestehende Straßen | Balinger Straße

Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr sowie Schulkinder durch Radwege und Tempo 30

Reduzierung des Verkehrslärms und Belastung durch Umgehungsstraße

Bestehende Straßen | Allgemein

Wege für ältere Menschen schaffen, Barrierefreiheit gewährleisten

Straßengegebenheiten an Baulast anpassen

Potenzialflächen für Wohnen

Überblick über die Wohnsituation behalten und Außenentwicklung nur dort vorsehen, wo Potenzial relevant ist

Vorrangig Aktivierung unbebauter Grundstücke und leerstehender Gebäude, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden

Schaffung von Anreizen zur Nachverdichtung auf großen Grundstücken z.B. durch Bebauung im Gartenbereich

Arrondierung Gipsabbruch

Freiflächengestaltung: Gipsabbau in Bochingen erlebbar machen

Freiraumplanungen

öffentliche Grünflächen stärken durch Grünraumkonzept

Öffentliche Räume

Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht nur für Wohnen sondern ergänzt um Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zur Verbesserung der Lebensqualität

Gebäudebestand

Leerstände - insbesondere im Ortskern - vorrangig für Innenentwicklung nutzen

Modernisierung bestehender leerstehender Gebäude fördern

leerstehende Gebäude im Bestand einer neuen Nutzung zuführen oder durch Rückbau Aktivierung der Fläche

Sonstiges

angrenzende Ortsteile bei Planungen berücksichtigen, z.B. beim Verkehr

Grundschule

Erhalt der Grünflächen rund um die Grundschule

Industriegebiet

Hoher Flächenverbrauch, reduziert Wohnqualität im Ort

Themenfelder / Zielprojekte

- Baustruktur / Siedlung
- Mobilität
- Blau/Grüne Infrastruktur
- Temporär / Soziales

Bestehende Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen | Baulücke Gewerbe
- Potenzialfläche Wohnbaufläche
- Potenzialfläche gemischte Baufläche
- Potenzialfläche gewerbliche Baufläche

Kommunale Wärmeplanung

- Nahwärmenetz

Zielprojekte

- Attraktivierung / Verbesserung Qualität der Grünbereiche
- Überschwemmungsfläche
- Parkierungsanpassung
- Platz- und Straßengestaltung



Stärkung / Attraktivierung der Ortskerne



Luftströme / Trajektorien Kaltluft



Radwegeverbindung



Verbindung schaffen



Bahnlinie



Bushaltestelle / Bahnhof



E-Ladestation



Gestaltung Kreuzungsbereich

Abbildung 48: Entwicklungsstrategie Bochingen

Oberndorf
STADT AM NECKAR

Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept

Neuordnungskonzept Bochingen

0 20 50 100 200
M. 1:5.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026
Reinbold / Grau

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

2.8 Boll

Boll, der kleinste Stadtteil Oberndorfs, liegt auf 600 m Höhe mit Blick auf die Schwäbische Alb. Im Stadtteil leben derzeit rund 750 Einwohner. Im Betrachtungszeitraum änderte sich die Einwohnerzahl von 756 Einwohnern

im Jahr 2009 auf 758 Einwohner im Jahr 2025 nur kaum. Jedoch sind innerhalb des Zeitraums starke Schwankungen zu verzeichnen, sodass die Bevölkerungszahl zwischenzeitlich rund 5 % variierte.

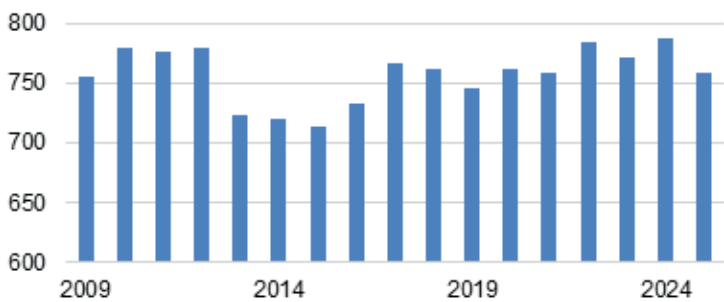


Abbildung 49: Einwohnerentwicklung Boll 2009 bis 2025

Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Die Dorfgemeinschaft ist geprägt von aktivem Vereinsleben, traditionellen Festen und ehrenamtlichem Engagement. In der Mehrzweckhalle, auf dem Rathausplatz und im Gemeindezentrum finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Das Gewerbegebiet bietet

lokale Arbeitsplätze, während Neubaugebiete attraktive Wohnmöglichkeiten schaffen. Kinder profitieren von Kindergarten und Krippe, weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Bestandsaufnahme

Öffentliche Infrastruktur

Im Stadtteil Boll stehen verschiedene öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung. Dazu zählen die Mehrzweckhalle Boll, die sowohl als Sporthalle als auch als Kultur- und Mehrzweckhalle genutzt wird. Für Vereinsaktivitäten und Versammlungen existieren separate Räume, die unter anderem vom Musikverein, der Narrenzunft, dem Turnverein, dem Gesangsverein sowie dem Jugendclub genutzt werden. Kirchen und Gemeindehäuser sind ebenfalls vorhanden, wobei das Gemeinde-

zentrum mit separater Küche als weitere Einrichtungen genannt werden.

Für Freizeit und Sport stehen ein Spielplatz, ein Bolzplatz sowie ein Kleinspielfeld zur Verfügung. Die frühkindliche Betreuung wird durch den Kindergarten Boll abgedeckt. Eine Schule ist im Stadtteil nicht vorhanden. Treffpunkte für Jugendliche und Senioren sind durch den Jugendclub sowie Angebote des Vereins „Gemeinsam für Boll e. V.“ gegeben.

Private Infrastruktur

Im Stadtteil Boll sind die Angebote im Bereich der privaten Infrastruktur begrenzt. Es gibt keinen Einzelhandel und keine medizinischen Einrichtungen wie Arztpraxen. Dienstleistungen werden durch das Rathaus abgedeckt.

Im gastronomischen Bereich ist der Gasthof Linde vorhanden. Möglichkeiten zur Beherbergung, wie Hotels oder Ferienwohnungen, bestehen nicht.

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre

In den letzten Jahren wurde die Entwicklung eines kleinen Baugebiets mit vier Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus umge-

setzt. Die Plätze für die Einfamilienhäuser stehen zum Verkauf bereit.

Entwicklungsstrategie

Anregungen aus der Bürgerschaft, Ergebnisse der Planungswerkstatt

Die Planungswerkstatt konzentrierte sich vor allem auf die öffentlichen Räume und die ungeordnete Parksituation. Die fehlende Strukturierung der Parkflächen beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und die Verkehrsführung im Stadtteil. Vorgeschlagen wurden zwei Parkplätze pro Wohneinheit sowie die Schaffung zusätzlicher offizieller Stellflächen, unter anderem in der Bogeneckstraße. Auch eine Verbesserung der Straßenmarkierungen im Bereich Bogeneckstraße/Härlestraße wurde angeregt. Die Parksituation in der Sommerhalde gilt als besonders kritisch, da dort regelmäßig Mitarbeiter Straßen blockieren. Für das Gemeindezentrum und den Kindergartenbereich wird eine sicherere Gestaltung und eine optimierte Parkplatzsituation gefordert.

Steigstraße, Lindenbühlstraße, Appelastraße, rund um das Rathaus und am Gemeindezentrum.

Im Bereich Wohnraumentwicklung betonten die Teilnehmenden die Schaffung bezahlbaren, barrierefreien und altersgerechten Wohnraums. Vorgesehen sind kleinere Wohnungen, Mehrfamilienhäuser, Mehrgenerationenhäuser und Tinyhäuser. Leerstehende Gebäude neben dem Friedhof sollen für seniorenrechtliches Wohnen genutzt werden. Die Planungen für die Baugebiete „Auf der Breite“ und „Brühlwiesen“ stagnieren, vor allem wegen landschaftlicher Restriktionen. Für „Brühlwiesen“ liegt ein städtebauliches Konzept mit zwei Varianten vor.

Der Verkehr stellt ein zentrales Problem dar. Der hohe Anteil an Durchgangs- und Schwerlastverkehr belastet die Infrastruktur und gefährdet die Sicherheit. Boll fungiert als „Flaschenhals“ aufgrund des Gewerbegebiets, wodurch viele LKWs und Mitarbeiter durch den Ort fahren und die Straßen blockieren. Besonders problematisch ist die Kreuzung L415 am Ortseingang. Genannte Maßnahmen sind ein Kreisverkehr, zusätzliche Querungshilfen, Temporeduzierung, ein Radweg sowie bessere Beleuchtung und Pflege der Vegetation. Weitere kritische Punkte liegen an der

Im Umweltbereich wurden illegale Müllablagerungen, vor allem am Containerstellplatz bei der Mehrzweckhalle, und Geruchsbelästigungen durch die Biogasanlage bemängelt. Gefordert wurden eine regelmäßige Müllentfernung, die Prüfung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage und eine mögliche Nutzung der Nahwärme zur energetischen Optimierung.

Weitere Anregungen betrafen die Begrünung großer Parkierungsflächen im Gewerbegebiet, die Bepflanzung des Parkplatzes an der Mehr-

zweckhalle und ein LKW-Parkverbot dort, um Veranstaltungen zu erleichtern und Kinderwege sicherer zu machen. Die Plakatwand an der Mehrzweckhalle, die mehrfach beschädigt wurde, soll überprüft werden.

Für den Ortskern wurden neue Gastronomieangebote, mehr Barrierefreiheit, zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und die Belebung leerstehender Gebäude vorgeschlagen. Die me-

medizinische Versorgung gilt als unzureichend. Programme wie „Leben mittendrin“ sollen helfen, Leerstände wie in der ehemaligen KSK, beim Homberger oder im Gasthaus Hirsch zu reduzieren.

Zum Abschluss wurde die Bedeutung der Innenentwicklung betont sowie der Erhalt hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Landwirten.

Zentrale Projekte | Konzepte

Stärkung der Verkehrssicherheit und Verbesserung der Mobilitätsinfrastruktur

Ziel:
Die Verkehrssicherheit soll verbessert werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Einrichtung eines Kreisverkehrs und zusätzlicher Querungshilfen zur Entschärfung der Ortseinfahrt.		X		
Temporeduzierung und bessere Beleuchtung sowie Pflege der Straßenbegleitgrünflächen.				X
Ausbau von Radwegen und sichere Gestaltung der Schul- und Kindergartenumgebung.		X		
Rückbau von Engstellen und gezielte Verkehrslenkung zur Entlastung des Durchgangsverkehrs.				X
Verbesserung der Straßennakierung und gezielte Maßnahmen gegen zugeparkte Straßen (z.B. Sommerhalde).	X			
Einführung eines LWK-Parkverbots zur Sicherung von Veranstaltungsflächen und Schulwege.				X

Entwicklung bezahlbarer und altersgerechter Wohnformen

Ziel:
Die Wohnraumversorgung soll durch vielfältige, barrierefreie und sozial durchmischte Angebote verbessert werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Beginn der Planung "Bühlwiesen" unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Restriktionen:	X			
Prüfung und Weiterentwicklung des Wohnbaugebiets „Breite“:			X	

Verbesserung der Umweltqualität und energetischen Infrastruktur

Ziel:
Die Umweltbelastungen sollen reduziert und energetische Potenziale besser genutzt werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Nutzung von Nahwärme aus der Biogasanlage als Beitrag zur kommunalen Wärmeplanung: prüfung der Erweiterung der Biogasanlage unter Berücksichtigung von Geruchsbelastung und Akzeptanz.		X		
Begrünung und ökologische Aufwertung versiegelter Flächen, insbes. Parkierungsflächen im Gewerbegebiet und an der Mehrzweckhalle.				X

Belebung des Ortskerns und Förderung der Nahversorgung

Ziel:
Der Ortskern soll durch neue Angebote und soziale Infrastruktur gestärkt werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Ansiedlung neuer Gastronomie und eines Tante-M-Ladens zur Verbesserung der Nahversorgung.				X
Förderung von Barrierefreiheit und medizinischer Versorgung, insbesondere durch einen Kinderarzt Gesamtstädtisch).				X
Gestaltung eines generationenübergreifenden Treffpunkts zur sozialen Integration.				X

Gesamter Ortsteil

Leerstände minimieren, z.B. durch Anreize der Stadt
--> Förderprogramm

Bessere Bustaktung in Richtung Bahnhof

neue Parkplätze generieren; pro WE künftig 2 statt 1
Parkplatz ausweisen

Angespannte Parksituation im Bereich von MFH

Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten in Boll
(Zentralisierung) z.B. durch Tante M-Laden oder 24h
Märkte vgl. Hochmössingen

Leerständen begegnen: ehem. KSK, Homberger,
Gasthaus Hirsch

medizinische Versorgung mangelhaft z.B. kein Kinderarzt

angepasste Parksituation in Sommerhalde,
Lindenbühlstraße, Rathausplatz, am Kindergarten,
Bogeneckstraße (geplantes Parkverbot; ggf. neue offizielle
Parkplätze herstellen)

Kritische Bereiche: Kreuzung Steigstraße/
Lindenbühlstraße/Appelastraße, Sommerhalde,
Lindenbühlstraße am Rathaus, Bogeneckstraße,
(Almandstraße)

Boll agiert als "Flaschenhals" durch hintergelagertes
Gewerbegebiet: alle MA und LKWs müssen durch Ort und
parken Straßen zu

Fokus liegt auch bei der Bevölkerung auf der
Innenentwicklung; gute Verbindung zu einheimischen
Landwirten, deren Flächen erhalten bleiben sollen

Gewerbegebiet

Aufwertung des bestehenden Gewerbegebiets durch
Maßnahmen der Grün-Blauen Infrastruktur

Gemeindezentrum / Kindergarten

Parkplatzsituation verbessern

Kreuzungsbereich verbessern

Angrenzende Flächen rund um den Kindergarten sichern
machen (Verkehr)

Sommerhalde

"Millionenbau" ist geplantes großes Gebäude mit
Sichteinschränkung im Kreuzungsbereich und
eingeschränkte Barrierefreiheit, da Gehweg überbaut
werden soll

Parkplatzsituation verbessern

Lösungen zur Parkplatzentschärfung, da Straße
regelmäßig durch MA zugeparkt ist

Almandstraße

Fläche bzw. Bebauung der
Umgebungsbebauung anpassen

Bogeneckstraße

Straßenmarkierung verbessern

offizielle öffentliche Parkplätze erstellen

Stärkung Ortskern

Wohnangebot für Senioren in der Ortsmitte schaffen z.B.
derzeit leere Gebäude neben Friedhof

mehr Barrierefreiheit anstreben im Ortskern

Neue Gastronomie ansiedeln

Wohnbaufläche "Auf der Breite" (Norden) / „Brühlwiesen“ (Osten)

Start der Planungen für die Wohngebiete "Auf der Breite"
und "Brühlwiesen"

Schaffung von Grundstücken für Ein- und
Mehrfamilienhäuser; auch Mehrgenerationenhaus,
Tinyhäuser z.B. im Baugebiet „Auf der Breite“

Mehrzweckhalle

Parkplatz an der Mehrzweckhalle/Turnhalle mit Bäumen
bepflanzen; bisherige Grünfläche überdenken wegen
Unübersichtlichkeit für Kinder

Parkverbot für LKWs sollte an der Mehrzweckhalle
angestrebt werden (Platz für Veranstaltungen, Weg von
Kindern kreuzt, Müllproblematik)

L415 / Kreuzung Ortseingang

Kreuzung am Ortseingang übersichtlicher gestalten

L415 Kreuzung problematisch, daher z.B. Kreisverkehr
anlegen, zusätzliche Querungshilfe, Temporeduzierung,
Radweg anlegen, Beleuchtung verbessern, Hecken und
Bäume unterhalten

Themenfelder / Zielprojekte

- Baustruktur / Siedlung
- Mobilität
- Blau/Grüne Infrastruktur
- Temporär / Soziales

Bestehende Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen | Baulücke Gewerbe
- Potenzialfläche Wohnbaufläche
- Potenzialfläche gemischte Baufläche
- Potenzialfläche gewerbliche Baufläche

Kommunale Wärmeplanung

- Nahwärmenetz

Zielprojekte

- Attraktivierung / Verbesserung
Qualität der Grünbereiche
- Überschwemmungsfläche
- Parkierungsanpassung
- Platz- und Straßengestaltung



Stärkung / Attraktivierung der Ortskerne



Luftströme / Trajektorien Kaltluft



Radwegeverbindung



Verbindung schaffen



Bahnlinie



Bushaltestelle / Bahnhof



E-Ladestation



Gestaltung
Kreuzungsbereich

Abbildung 50: Entwicklungsstra-
tegie Boll

Oberndorf
STADT AM NECKAR

Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept

Neuordnungskonzept Boll

0 20 50 100 200
M: 1:5.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026

Steiert / Grau



KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

2.9 Hochmössingen

Hochmössingen verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur mit Industrie, Handel und Handwerksbetrieben. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1099, doch die Wurzeln reichen bis ins 6. Jahrhundert zurück. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die katholische Kirche St. Otmar, zwei Kapellen, eine jahrhundertealte Linde und ein Weiher.

Im Stadtteil Hochmössingen leben derzeit rund 1.300 Einwohner. Im Betrachtungszeitraum verringerte sich die Einwohnerzahl jedoch von 1.380 Einwohnern im Jahr 2009 auf 1.295 Einwohner im Jahr 2025.

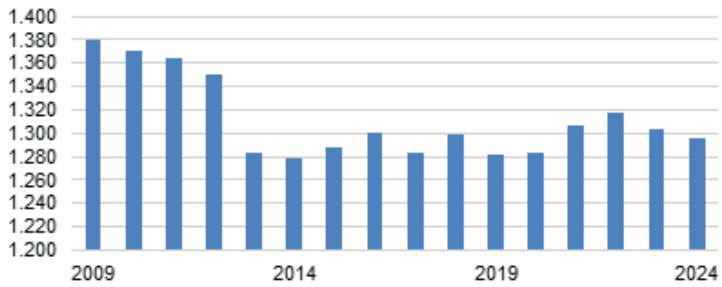


Abbildung 51: Einwohnerentwicklung Hochmössingen 2009 bis 2025

Quelle: Stadt Oberndorf a. N.

Der Ort bietet eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung, einen Kindergarten sowie Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Musikalische und sportliche Aktivitäten werden durch zahlreiche Vereine unterstützt. Als schwäbisch-alemannisches Dorf pflegt Hochmössingen die Fasnet-Tradition mit der Narrenzunft.

Neben regelmäßigen Veranstaltungen sorgt eine Lebensmittelversorgung für eine gute Infrastruktur. Gewerbeflächen stehen für Unternehmen zur Verfügung, und neue Baugebiete sind in Planung, um Hochmössingen als attraktiven Wohnort weiterzuentwickeln.

Bestandsaufnahme

Öffentliche Infrastruktur

Im Stadtteil Hochmössingen stehen verschiedene öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung: die Turn- und Sporthalle in der Straße „Auf der Reute 3“, die über einen angebauten Mehrzweckraum verfügt. Dieser wird sowohl von kleinen Sportgruppen als auch von weiteren Vereinen genutzt. Die Turn- und Sporthalle dient zudem als Veranstaltungsort

für Vereine und wird nur selten für private Feste vermietet, da sie stark ausgelastet ist.

Der örtliche Sportverein (TSV Hochmössingen) besitzt ein eigenes Vereinsheim, das als Sportgaststätte vermietet ist. Die Umkleieräume für die Fußballspieler befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes. Die Narrenzunft

erhält aktuell die Möglichkeit, in einem städtischen Gebäude (Auf der Reute 10) einen ehemaligen Lagerbereich als Vereinsraum auszubauen. Weitere öffentliche Einrichtungen sind das Feuerwehrhaus, in dem die freiwillige Feuerwehr ihre Fahrzeughalle und einen Aufenthaltsraum hat, sowie eine Aussegnungshalle.

Im Bereich der kirchlichen Infrastruktur gibt es eine katholische Kirche sowie ein katholisches Gemeindehaus. Für Kinder stehen zwei Spielplätze (Auf der Reute und im Gasenacker) sowie zwei nebeneinanderliegende Sportplätze zur Verfügung, die hauptsächlich von der Fußballabteilung des TSV Hochmössingen genutzt werden. Der Kindergarten befindet sich in der Straße „Auf der Reute 18“ und ist zweigruppig organisiert.

Private Infrastruktur

Im Bereich der privaten Infrastruktur gibt es ein Geschäft für landwirtschaftliches Zubehör (Seiler- und Eisenwaren). Zudem existiert ein Friseurgeschäft. Ärztliche Versorgung ist im Ort nicht vorhanden.

Kommunale Projekte der letzten fünf Jahre

Im Jahr 2022 wurde das WC in der Leichenhalle saniert.

2023 erfolgte die Installation einer Umwälzanlage der Firma Aquamotec auf dem Weiher. Diese Anlage sorgt für eine Sauerstoffanreicherung am Weiherboden und fördert durch die angeregten Bakterien einen natürlichen Schlammabbau.

Ebenfalls im Jahr 2023 wurde in den Gruppenräumen des Kindergartens ein neuer Fußbodenbelag verlegt.

Die schulische Infrastruktur umfasst eine kleine Grundschule mit Ganztagesbetreuung von Montag bis Donnerstag bis 14:45 Uhr. Zwei Klassenzimmer sind im Erdgeschoss des Rathauses Hochmössingen untergebracht, zwei weitere im eigentlichen Schulhaus. Im Schulhaus befinden sich außerdem das Büro der Schulleitung und Betreuungsräume. In einem der Klassenzimmer im Rathaus ist eine Küche eingerichtet, in der das Mittagessen ausgegeben wird.

Für Jugendliche steht gegenüber der Turnhalle ein selbstverwalteter Jugendraum (Auf der Reute 3/1) zur Verfügung, der unter Betreuung der Stadtjugendpflege genutzt wird. Seniorennachmittage finden gelegentlich im Gemeindehaus der Kirchengemeinde statt; eine städtische Räumlichkeit für Senioren existiert nicht.

Die gastronomische Infrastruktur umfasst das Vereinsheim des TSV und das Gasthaus Schützen. Ein Beherbergungsbetrieb existiert nicht..

2024 wurden die sanitären Einrichtungen des Kindergartens saniert, wobei der Wasch- und Toilettenbereich nach.

Darüber hinaus wurde das Gewerbegebiet in den Jahren 2023 und 2024 erweitert (Brandacker III). Hierdurch wurde Platz für die Ansiedlung weiterer Firmen oder die Vergrößerung bestehender Unternehmen geschaffen.

Entwicklungsstrategie

Anregungen aus der Bürgerschaft, Ergebnisse der Planungswerkstatt

In Hochmössingen existieren zahlreiche Leerstände und abbruchreife Haupt- und Nebengebäude in Privateigentum. Diese bieten ein erhebliches Potenzial für die Innenentwicklung und sollten vorrangig aktiviert werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Die Sanierung und Modernisierung dieser Gebäude ist dringend erforderlich, insbesondere im Kontext der laufenden kommunalen Wärmeplanung.

Auch die Wohnraumentwicklung wurde angesprochen. Der Bedarf an Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und insbesondere Mehrgenerationenhäusern ist deutlich spürbar. Um diesem gerecht zu werden, sollte ein neues Baugebiet – beispielsweise das geplante „Hinter der Kirche“ oder das bereits länger angedachte „Reute“ – sinnvoll und in die bestehende Struktur integriert entwickelt werden. Dabei sollte die innerstädtische Entwicklung Vorrang haben, um Flächenverbrauch zu minimieren und bestehende Infrastruktur zu nutzen.

Weiterhin wurde die Anlage eines Schuppengebiets außerhalb des Ortes vorgeschlagen, in dem beispielsweise Wohnwägen Platz finden und aus der Ortsmitte entfernt werden können.

Im Bereich des Ortskerns wurden Wünsche hinsichtlich der Stärkung des sozialen Zu-

sammenhalts geäußert. Die Entwicklung dieses Bereichs ist ebenfalls von Bedeutung. In der Ortsmitte existiert ein schöner Platz, der jedoch stark versiegelt ist, aber Potenzial als Treffpunkt für alle Generationen oder als Festplatz bietet. Es fehlen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote. Derzeit gibt es lediglich einen kleinen Markt am Freitag sowie den „Laden-für-Alles“ als letzte Einkaufsmöglichkeit. Der Schützen bietet an drei Tagen Ausschank von Flaschengetränken und dient als Treffpunkt für alle Altersgruppen – ein positives Beispiel für niederschwellige Begegnungsorte. Dennoch besteht ein klarer Bedarf an weiteren Angeboten, um die Lebensqualität im Zentrum zu erhöhen und den Ortskern zu beleben.

Darüber hinaus wurde das Thema Verkehr und Erreichbarkeit diskutiert. Die Umsetzung eines Zufahrtswegs ins Industriegebiet wurde als sinnvolle Maßnahme zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs vorgeschlagen – für diese Maßnahme existiert bereits ein entsprechender Bebauungsplan. Es wurde hervorgehoben, dass der ÖPNV in Hochmössingen nicht stattfindet, was für ältere Menschen eine „logistische Herausforderung“ darstellt.

Eine mögliche Lösung wäre die Einführung einer App für einen Anrufbus, um die Mobilität insbesondere für ältere und weniger mobile Menschen zu verbessern.

Zentrale Projekte | Konzepte

Innenentwicklung

Ziel:
Bestehende Leerstände, insbesondere im Ortskern und untergenutzte Flächen sollen aktiviert werden.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Prüfung eines Schuppengebietes: freiwerdende Nebengebäude nach Entstehung eines Schuppengebiets im Ort anders nutzbar machen.		X		
Steigerung der Attraktivität und Funktionalität des Ortskerns als zentraler Begegnungs- und Versorgungsbereich.				X
Gestaltung des bestehenden Platzes zur Reduzierung der Versiegelung und Entwicklung als multifunktionaler Treffpunkt mit Potenzial für Veranstaltungen (Festplatz).				X
Gestaltung des Umfeld Naturdenkmal Käppeles Linde.				X
Prüfung der Schaffung eines Gemeinschaftshauses: z.B. ehemalige Kirche (mittlerweile entweiht), Erwerb durch Stadt und Vermietung an Vereine.				X

Stärkung der Wohnfunktion

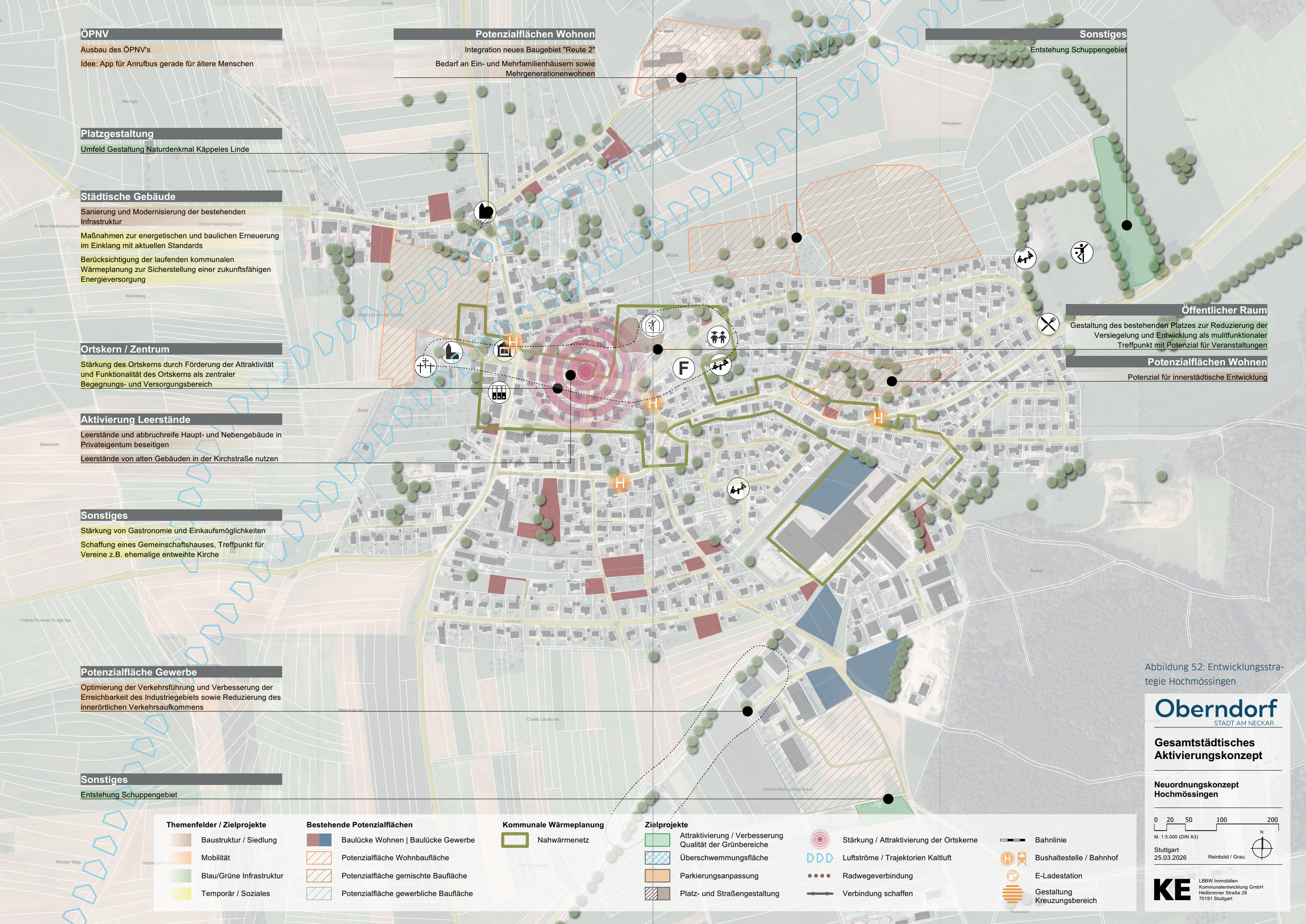
Ziel:
Es soll Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Leerstände von alten Gebäuden in Kirchstraße prüfen.				X
neues Baugebiet „Reute 2“.				X

Verkehr Mobilität

Ziel:
Entlastung des Verkehrs durch den Ort, Stärkung öffentlicher Nahverkehr.

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	zur Kenntnis
Prüfung: Erstellen eines Konzepts zur Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens und zur Steigerung der Verkehrssicherheit (Gewerbegebiet Brandäcker).				X
Optimierung der Verkehrsführung und Verbesserung der Erreichbarkeit des Industriegebiets.				X



ÖPNV

Ausbau des ÖPNV's
Idee: App für Anrufbus gerade für ältere Menschen

Platzgestaltung

Umfeld Gestaltung Naturdenkmal Käppeles Linde

Städtische Gebäude

Sanierung und Modernisierung der bestehenden Infrastruktur
Maßnahmen zur energetischen und baulichen Erneuerung im Einklang mit aktuellen Standards
Berücksichtigung der laufenden kommunalen Wärmeplanung zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen Energieversorgung

Ortskern / Zentrum

Stärkung des Ortskerns durch Förderung der Attraktivität und Funktionalität des Ortskerns als zentraler Begegnungs- und Versorgungsbereich

Aktivierung Leerstände

Leerstände und abbruchreife Haupt- und Nebengebäude in Privateigentum beseitigen
Leerstände von alten Gebäuden in der Kirchstraße nutzen

Sonstiges

Stärkung von Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten
Schaffung eines Gemeinschaftshauses, Treffpunkt für Vereine z.B. ehemalige entweihte Kirche

Potenzialfläche Gewerbe

Optimierung der Verkehrsführung und Verbesserung der Erreichbarkeit des Industriegebiets sowie Reduzierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens

Sonstiges

Entstehung Schuppengebiet

Potenzialflächen Wohnen

Integration neues Baugebiet "Reute 2"
Bedarf an Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Mehrgenerationenwohnen

Sonstiges

Entstehung Schuppengebiet

Öffentlicher Raum

Gestaltung des bestehenden Platzes zur Reduzierung der Versiegelung und Entwicklung als multifunktionaler Treffpunkt mit Potenzial für Veranstaltungen

Potenzialflächen Wohnen

Potenzial für innerstädtische Entwicklung

Themenfelder / Zielprojekte

- Baustruktur / Siedlung
- Mobilität
- Blau/Grüne Infrastruktur
- Temporär / Soziales

Bestehende Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen | Baulücke Gewerbe
- Potenzialfläche Wohnbaufläche
- Potenzialfläche gemischte Baufläche
- Potenzialfläche gewerbliche Baufläche

Kommunale Wärmeplanung

- Nahwärmenetz

Zielprojekte

- Attraktivierung / Verbesserung Qualität der Grünbereiche
- Überschwemmungsfläche
- Parkierungsanpassung
- Platz- und Straßengestaltung



Stärkung / Attraktivierung der Ortskerne



Luftströme / Trajektorien Kaltluft



Radwegeverbindung



Verbindung schaffen



Bahnlinie



Bushaltestelle / Bahnhof



E-Ladestation



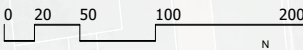
Gestaltung Kreuzungsbereich

Abbildung 52: Entwicklungsstrategie Hochmössingen

Oberndorf
STADT AM NECKAR

Gesamtstädtisches Aktivierungskonzept

Neuordnungskonzept Hochmössingen



M. 1:5.000 (DIN A3)

Stuttgart
25.03.2026

Reinbold / Grau



KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

3 Partizipation

3.1 Befragung der Ortsvorsteher

Im Gesamtstädtischen Aktivierungskonzept wurden neben dem Hauptort Oberndorf auch die sechs Stadtteile Aistaig, Altoberndorf, Befendorf, Bochingen, Boll und Hochmössingen betrachtet. Um die Ortschaften früh in den Planungsprozess einzubinden, erhielten die Ortsvorsteher zu Beginn des Planungsprozesses einen Fragebogen, in dem Informationen

unter anderem zur öffentlichen und privaten Infrastruktur, zu anstehenden kommunalen Projekten und zu Handlungsfeldern in der Entwicklung des Stadtteils abgefragt wurden. Die Ergebnisse flossen insbesondere in die Bestandserhebung und Bestandsanalyse der Stadtteile ein.

3.2 Erste Klausursitzung des Gemeinderats

Der Gemeinderat wurde frühzeitig in das Gesamtstädtische Aktivierungskonzept eingebunden. Dies erfolgte im Rahmen einer halbtägigen Klausursitzung am 10.07.2025. Neben den Mitgliedern des Gemeinderats nahmen auch die Ortsvorsteher sowie Vertreter der Stadtverwaltung teil.

Zu Beginn der Klausursitzung wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Analyse durch die KE vorgestellt. Der Fokus lag dabei auf den Themen Oberndorf a. N. als

Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie Klimaschutz und Klimaanpassung.

Im ersten aktiven Arbeitsschritt der Gemeinderatssitzung wurden die zentralen Stärken und Schwächen der städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung sowie die daraus abgeleiteten Ziele und Maßnahmen diskutiert. Die folgenden Punkte dokumentieren die Ergebnisse nach thematischen Schwerpunkten.

Gebäudesubstanz und bezahlbarer Wohnraum

Die Kernstadt weist einen erheblichen Sanierungsstau auf. Die Bausubstanz ist in vielen Bereichen mangelhaft und die Investitionsbereitschaft für Gebäudesanierungen bleibt gering. Sauberkeitsprobleme, Leerstände und fehlender bezahlbarer Wohnraum führen zu einer zunehmenden Gefahr sozialer Segregation. Der Gemeinderat leitete daraus die Ziele ab, Potenzialflächen zu aktivieren, neue Baugebiete für Mehr- und Einfamilienhäuser zu erschließen und den privaten Wohnungs-

bau auch in Kooperation mit der Oberndorfer Wohnungsbaugesellschaft zu fördern. Zudem wurde beschlossen, die historische Bausubstanz in der Oberstadt zu erhalten, die Wohnqualität in der Kernstadt zu erhöhen und Wohnmodelle zu entwickeln, die Alt und Jung zusammenbringen. Ergänzend sollten Angebote für betreutes Wohnen sowie Wohnraum für junge Familien geschaffen werden.

Gewerbestruktur und Wirtschaft

Die Diskussion zeigte, dass die lokale Wirtschaft stark von wenigen großen Industrieunternehmen abhängig ist. Die Wirtschaftsstruktur wird als einseitig und technisch geprägt beschrieben, was zu einer Monostruktur führt. Fehlende Entwicklungsflächen, insbesondere in der Tallage, sowie topografische

Einschränkungen erschweren die Ansiedlung neuer Betriebe. Zudem fehlen Arbeitsplätze für bestimmte Berufe und Studiengänge, was die Attraktivität des Standortes mindert. Die Abhängigkeit von Großbetrieben führt zu einer Unsicherheit bzgl. der Gewerbesteuer-einnahmen.

Darüber hinaus ist die digitale Infrastruktur ausbaufähig, was die Wettbewerbsfähigkeit zusätzlich einschränkt. Ein weiteres Problem stellt der Mangel an Parkplätzen für Kunden, Mitarbeiter und Anwohner dar. Der Gemein-

derat hält es daher für sinnvoll, neue Parkplatzflächen für expandierende Unternehmen zu schaffen.

Einzelhandel

Es wurde festgestellt, dass der Einzelhandel zunehmend unter Druck steht. Zahlreiche Geschäfte haben bereits aufgegeben, wodurch die Nahversorgung in den Ortsteilen eingeschränkt ist. Die Innenstadt wirkt wenig attraktiv als Einkaufsstandort, was sich in einer wachsenden Zahl leerstehender Ladenflächen und einer Verzettelung des Angebots zeigt.

Dem Einzelhandel fehlt eine klare Perspektive für die zukünftige Entwicklung. Gleichzeitig besteht der Wunsch der Anwohner, sich vor den Belastungen durch Gewerbe, Lärm und Verkehr zu schützen. Der Gemeinderat war sich daher einig, den Einzelhandel auch in den Stadtteilen zu stärken.

Öffentlicher Raum und Image

Die Diskussion ergab, dass die Innenstadt unter fehlender Aufenthaltsqualität und leeren Schaufenstern leidet. Öffentliche Plätze wie der Schuhmarkt wurden als unattraktiv bewertet und die Oberstadt weist eine marode Infrastruktur auf. Hinzu kommen Defizite in der Barrierefreiheit und ein Rückgang gastronomischer Angebote. Ergänzend erschwert die ausgeprägte Topografie mit großen Höhenunterschieden die Entwicklung, insbeson-

dere in der Talstadt. Darüber hinaus leidet Oberndorf a. N. unter einer schwachen Außenwirkung. Der Gemeinderat regte daher an, das Image aktiv zu gestalten, um die Attraktivität für Bewohner, Besucher und Investoren zu erhöhen. Zudem sollen die Sanierung der Oberstadt vorangetrieben und die Innenstadt belebt werden.

Mobilität und ÖPNV

Die Klausur zeigte, dass trotz guter Verkehrsanbindung ein erheblicher Mangel an öffentlichem Nahverkehr in den Stadtteilen besteht. Die Taktung ist insbesondere abends unzureichend und die Kosten gelten als hoch. Ziel

soll es daher sein, eine Mobilitätsstrategie zu entwickeln, die eine bessere Taktung, bezahlbare Tarife und eine stärkere Anbindung der Stadtteile vorsieht.

Infrastruktur und Medizinische Versorgung

Es wurde festgestellt, dass die medizinische Infrastruktur deutliche Lücken aufweist. Haus-, Fach- und Kinderärzte fehlen und die Zahl der Pflegeplätze ist unzureichend. Der Gemeinderat befürwortete daher, Pflege- so- wie Betreuungsangebote auszubauen und Wohnmodelle des Mehrgenerationenwohnens zu etablieren.

Entwicklungspotenzial der Stadtteile

Im Anschluss wurden die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Stadtteilen diskutiert. Dazu wurden Arbeitsgruppen mit je einem Ortsvorsteher eingeteilt, die sich stadtteilbezogen über Themen wie Innenentwicklungspotenziale, Arrondierungsflächen, Gemengela- gen, untergenutzte Flächen, etc. austauschten. Die Ergebnisse wurden in Pläne mit Luftbil- dern eingetragen. Die stadtteilbezogenen Er- gebnisse sind in den Neuordnungskonzepten der Stadtteile verortet.

3.3 Zweite Klausursitzung des Gemeinderats

Am 21.01.2026 befassten sich der Gemein- derat und die Ortsvorsteher mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung und der ersten Klausursitzung des Gemein- derats.

Die KE erstellte für diese Klausursitzung eine tabellarische Zusammenstellung der zentra- len Projekte und Konzepte für die dreifache Innenentwicklung von Oberndorf am Neckar. Entsprechende Pläne wurden ebenfalls vor- bereitet.

In dieser zweiten Klausursitzung wurde diese tabellarische Zusammenstellung von den Ge- meinderäten und Ortsvorstehern beraten.

In einem ersten Diskussionsblock wurden Zie- le und Maßnahmen behandelt, die Gültigkeit für alle Stadtteile besitzen. Sofern möglich wurde eine Priorisierung vorgenommen in Maßnahmen/Projekte die kurzfristig (inner- halb der nächsten beiden Jahre), mittelfristig (3 bis 5 Jahre) und langfristig (5 Jahre und später) umzusetzen sind. Maßnahmen/Pro- jekte, die zeitlich nicht eingeordnet werden konnten, wurden zur Kenntnis genommen.

Im zweiten Diskussionsblock wurde die Ent- wicklungsperspektive der Stadtteile disku- tiert. Die Ergebnisse dieser Klausursitzung sind im zweiten Teil dieses Berichts einge- arbeitet.

3.4 Auftaktveranstaltung
Erweiterte Informations-
veranstaltung

Die Einbeziehung der Bürgerschaft bei der künftigen Entwicklung Oberndorfs ist der Stadt ein großes Anliegen. Daher wurde die Bürgerschaft zu Beginn des Partizipations- prozesses am 23. Juli 2025 ab 18.00 Uhr zu einer erweiterten Informationsveranstaltung in der Klosterkirche eingeladen.

Im ersten Teil der Veranstaltung wurde die Bürgerschaft über die Zwischenergebnisse des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts (Bestandsaufnahme und Analyse) informiert. Im zweiten Teil der Veranstaltung erhielt die Bürgerschaft die Gelegenheit an Stehtischen untereinander und mit Vertretern der Stadt- verwaltung und der KE zu diskutieren. Die Themen und die Ergebnisse der Diskussion wurden an Stellwänden festgehalten.

Es wurde die zentrale Frage diskutiert, wie sich die Stadt Oberndorf, angesichts der zu- künftigen Herausforderungen, zukünftig aus- richtet und positioniert. In der gesamtstädti- schen Betrachtung des Aktivierungskonzeptes sucht die Stadt Antworten auf die wirtschaft- lichen, demographischen und gesellschaftli- chen Herausforderungen in allen Teilorten.

Die Auftaktveranstaltung hatte folgenden Ablauf:

18:00 Uhr	Auftakt - Begrüßung durch Bürgermeister Herrn Winter - Ziele der Veranstaltung
18:20 Uhr	Bericht der KE über die Zwischenergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bestands- analyse - Klimaschutz und Klimaanpassung, Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur - Rückfragen aus dem Plenum
18:45 Uhr	Diskussion an Themeninseln: Entwicklungspotenziale in Oberndorf und den Stadttei- len - Stärken: Wo sind Plätze, die aus Ihrer Sicht schön gestaltet sind? Was sehen Sie als Stärke im Stadtteil? - Schwächen: Was ist im Stadtteil aus Ihrer Sicht verbesserungswürdig? Wo sehen Sie Schwächen?
ca. 20:00 Uhr	Ende der Veranstaltung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden aus den verschiedenen Stadtteilen zahlreiche Anregungen, Hinweise auf Stärken sowie bestehende Herausforderungen zusammengetragen, die wertvolle Impulse für die zukünftige Stadtentwicklung liefern.

Die Oberstadt bietet viel Potenzial durch Wasserflächen und Grünräume, jedoch fehlt es an durchgängiger Begrünung, sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten und einer klaren Beschilderung für Fahrradwege. Die Erreichbarkeit einer funktionierenden Innenstadt wurde als Ziel formuliert. Dabei wurde die allgemeine Sauberkeit und die Parksituation in der Oberstadt bemängelt. Gleichzeitig bestehen Herausforderungen durch Leerstand und sanierungsbedürftige Altbauten.

Einrichtungen wie Kirchen, Don Bosco, das Haus Raphael sowie die Teichanlage und das Jugendhaus in der Lindenstraße wurden als wertvolle Angebote für verschiedene Altersgruppen genannt. Kritik gab es jedoch an ungepflegten städtischen Gebäuden sowie aufgrund vorhandener Müllprobleme rund um Altkleider- und Glascontainer insbesondere in der Ober- und Unterstadt. Handlungsbedarf gibt es auch auf der Wiese oberhalb des Mühlekanals, die nicht mehr gemäht wird und dadurch Wurzeln den Kanal beschädigen. Der Platz hinter dem Altenheim liegt im Kaltluftstrom und sollte für ältere Menschen gestaltet werden. Positiv hervorgehoben wurden auch gastronomische Angebote wie das Gasthaus Schüken, die Eisdiele, der Bäcker und der Wochenmarkt sowie die Vielfalt arabischer Läden.

Weiterhin wurde für das gesamte Stadtgebiet angemerkt, dass der aktuelle Flächennutzungsplan den zukünftigen Bedarf nicht widerspiegelt. Es besteht ein hohes Potenzial zur Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere rund um den Schuhmarkt Oberndorf. Abschließend wurden auch kulturelle und wirtschaftliche Aspekte wie Heimatpflege, Fasnet-Traditionen sowie die Bedeutung von Unternehmen wie Mauser und Heckler-Wehrtechnik genannt.

Für den Bereich Oberstadt wurde angemerkt, dass der Busbahnhof für die Schulen nicht zentral gelegen ist, insbesondere für das Gymnasium. Zwar wurde generell die bestehende Infrastruktur geschätzt, jedoch fehlt eine ausreichende Anbindung der Teilgemeinden an die Stadt, insbesondere im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs.

Im Stadtteil Lindenhof wurde die Natur als Stärke genannt, jedoch fehlt ein klar definiertes Zentrum. Auch der Kindergarten und die Sportmöglichkeiten wurden positiv bewertet. Die starke Industrieprägung bringt darüber hinaus Herausforderungen beim Parken mit sich, insbesondere im Bereich H+K. Es fehlen ein Allgemeinmediziner. Auch das Fehlen eines Treffpunkts für die Bürgerschaft und die notwendige Entwicklung nicht bebauter Bauplätze wurde angesprochen.

In Aistaig wurde die Nähe zum Wald als großer Vorteil gesehen. Gleichzeitig bestehen Sicherheitsbedenken für Kinder, die die Stuttgarter Straße auf dem Weg zur Schule überqueren müssen. Beispielsweise fehlt hier ein Zebrastreifen. Die gute Sportinfrastruktur wurde geschätzt, jedoch mangelt es an durchgängigen Fahrradwegen.

Im Stadtteil Bochingen wurde der Kronenplatz mehrfach als zentraler Ort genannt. Die Spielplätze gelten als überarbeitungsbedürftig, da sie teilweise veraltet sind und wenig Angebote für kleinere Kinder bieten. Der neue Kindergarten wurde positiv hervorgehoben, jedoch fehlt es ebenfalls an ausreichenden Parkmöglichkeiten. Der Schulteich wurde als Ort mit großem Potenzial als nachhaltiger Treffpunkt für alle Generationen zum Ausruhen und Spielen beschrieben.

Hochmössingen weist mit dem Platz an der Turnhalle eine stark versiegelte Fläche auf, die als wenig einladend empfunden wird. Zudem gibt es mehrere leerstehende, unbewohnte Bauernhöfe, deren Sanierung oder Abriss bislang ungeklärt ist. Während Geschosswohnungsbau auf wenig Interesse stieß, wurde betreutes Wohnen als mögliche Entwicklungsperspektive genannt.

3.5 Online-Befragung der Bürgerschaft

Inhalte der Befragung

Im Zuge des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts wurde eine Online-Beteiligung durchgeführt, um die Wünsche und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf die zukünftige Stadtentwicklung der Gesamtstadt abzufragen.

Die Bürgerinnen und Bürger von Oberndorf am Neckar hatten rund 1,5 Monate Zeit, an der Online-Befragung teilzunehmen.

Die einzelnen Themen und Befragungsinhalte wurden vorab mit der Verwaltung der Stadt abgestimmt. Bei den allgemeinen Fragen zur Stadtentwicklung ging es um die Themen:

- Lebensqualität
- Imageprofil
- Zielgruppen
- Bewertung der Aufgabenlösung in den zentralen städtischen Aufgabenfeldern
- Verbesserungsbedarf und Themen

Insgesamt 8 Fragen waren Inhalt der Befragung. Teil A befasste sich mit der allgemeinen gesamtstädtischen Betrachtung. Die Fragen 1 bis 4 bezogen sich auf die Lebensqualität in Oberndorf am Neckar, sowie die Abfrage in

welchem Stadtteil die Befragten wohnen. In Frage 5 sollte der Handlungsbedarf in der Zukunft bewertet werden. Frage 6 richtete den Fokus auf konkrete Verbesserungsbedarfe in den Bereichen Innentwicklung und Aktivierung von Baulücken. In Frage 7 wurden die relevanten Handlungsfelder im Bereich Klimaschutz abgefragt. Zum Abschluss bot Frage 8 den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit, in einer offenen Form weitere Verbesserungsvorschläge einzubringen.

In Teil B wurden einzelne statistische und personenbezogene Daten abgefragt. Dies waren unter anderem Alter und Wohndauer in Oberndorf am Neckar. Auch wurde das Interesse an einer Planungswerkstatt im Stadtteil im Herbst teilzunehmen, abgefragt.

Die Bürgerinnen und Bürger konnten sich auf unterschiedlichen Wegen beteiligen. Zur Online-Version des Fragebogens gelangten die Bürgerinnen und Bürger über einen bereitgestellten Link über die Homepage der Stadt. Der Fragebogen konnte über das Rathaus auch in schriftlicher Form bezogen werden.

Hinweise zur Darstellung der Ergebnisse:

- In den einzelnen Grafiken ist dargestellt, wie viele auswertbare Antworten zum jeweiligen Merkmal vorliegen (n=x).
- Die Fragestellungen sind im exakten Wortlaut wiedergegeben.
- Die Anregungen aus der offen gestellten Frage sind in Form von Tag-Clouds (Wortwolke) bzw. Auflistungen zusammengefasst. Die Schriftgröße der Begriffe in der Tag-Cloud richtet sich an der Zahl der Nennungen aus.

Die Ergebnisse der Bürgerbefragung wurden in die das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept eingearbeitet.

Abbildung 54: Schriftlicher Fragebogen

Stadt Oberndorf am Neckar –
Bürgerbefragung zum Gesamtstädtischen Aktivierungskonzept

Oberndorf

STADT
AM NECKAR

Bürgerbefragung zum Gesamtstädtischen Aktivierungskonzept von Oberndorf am Neckar

Teil A: Gesamtstädtische Betrachtung allgemein

Zunächst möchten wir Sie bitten anzugeben, wo sich ihr Wohnort befindet.

Frage 1: In welchem Stadtteil von Oberndorf am Neckar wohnen Sie?

Kernstadt / Neckarvorstadt

☐

Oberstadt

☐

Altoberndorf

☐

Hochmössingen

☐

Boll

☐

Lindenhof

☐

Aistaig

☐

Beffendorf

☐

Bochingen

☐

Die nachfolgenden Fragen beziehen sich auf die Gesamtstadt Oberndorf am Neckar.

Frage 2: Wie beurteilen Sie - alles in allem gesehen - die Lebensqualität in Oberndorf am Neckar?

Die Lebensqualität in Oberndorf am Neckar ist ...
sehr gut ☐ eher gut ☐ weniger gut ☐ gar nicht gut ☐

Frage 3: Welche Beschreibung trifft auf Oberndorf am Neckar am ehesten zu?

Sie finden in jeder Spalte ein Gegensatzpaar. Bitte kreuzen Sie einmal pro Zeile an, in welche Richtung von + 3 bis - 3 Ihre Bewertung geht.

	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	
freundlich								unfreundlich
modern								altmodisch
ruhig								hektisch
fortschrittlich								rückständig
gemütlich								ungemütlich
sicher								unsicher
aufstrebend								stagnierend
zentral								abgelegen
menschlich								unpersönlich
aufgeschlossen								engstirnig
einladend								abweisend
dynamisch								stillstehend
sympathisch								unsympathisch
sauber								schmutzig

Frage 4: Wie bewerten Sie die Lebensqualität in Oberndorf am Neckar für ...

- Bitte kreuzen Sie pro Zeile ein Kästchen an.

	sehr gut	eher gut	eher schlecht	sehr schlecht
Familien.....	☐	☐	☐	☐
Kinder.....	☐	☐	☐	☐
Jugendliche	☐	☐	☐	☐
Senioren	☐	☐	☐	☐
Alleinstehende / Paare	☐	☐	☐	☐

134

Partizipation

Stadt Oberndorf am Neckar –
Bürgerbefragung zum Gesamtstädtischen Aktivierungskonzept

Frage 5: In der Stadtentwicklung werden Antworten auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen der Zukunft gesucht. Worauf sollte die Gesamtstadt in Zukunft besonderen Wert legen?

Bitte kreuzen Sie pro Zeile 1 Kästchen an.

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	k. A.
Wohnen					
Schaffung neuer Wohngebiete	☐	☐	☐	☐	☐
Mietwohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
Eigentumswohnungen	☐	☐	☐	☐	☐
Ein- / Zweifamilienhäuser	☐	☐	☐	☐	☐
Stärkung kommunaler Wohnungsbau	☐	☐	☐	☐	☐

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	k. A.
Schulische Infrastruktur / Soziales					
Bildungseinrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐
Betreuung von Kindergartenkindern / Grundschulern	☐	☐	☐	☐	☐
Betreuung Kleinkinder / Kinder	☐	☐	☐	☐	☐
Angebote für Jugendliche.....	☐	☐	☐	☐	☐
Gesundheitsangebote (Ärzte, Apotheken etc.).....	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturelle Angebote	☐	☐	☐	☐	☐
Treffpunkte / Begegnungsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐
Unterstützung des Ehrenamts.....	☐	☐	☐	☐	☐

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	k. A.
Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe					
Angebote im Einzelhandel.....	☐	☐	☐	☐	☐
Angebot an Dienstleistungen.....	☐	☐	☐	☐	☐
Angebot an Gastronomie.....	☐	☐	☐	☐	☐
Schaffung neuer Gewerbeflächen	☐	☐	☐	☐	☐

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	k. A.
Mobilität / Technische Infrastruktur					
Ausbau öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	☐	☐	☐	☐	☐
Parkplatzsituation	☐	☐	☐	☐	☐
Rad- und Fußwege.....	☐	☐	☐	☐	☐
Verkehrssicherheit.....	☐	☐	☐	☐	☐
Internet / Breitbandausbau	☐	☐	☐	☐	☐
E-Mobilität / Ladeinfrastruktur.....	☐	☐	☐	☐	☐

2

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

135

Frage 6: Welchen Bedarf sehen Sie im Bereich Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken? Was ist Ihnen wichtig?

Bitte kreuzen Sie pro Zeile ein Kästchen an

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäude	☐	☐	☐	☐
Erhalt der ortsbildprägenden / denkmalgeschützten Gebäude	☐	☐	☐	☐
Beseitigung von Leerständen	☐	☐	☐	☐
Aufstockungen / Dachausbauten	☐	☐	☐	☐
Nachverdichtungsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐
Verwendung von Baulücken / Brachflächen	☐	☐	☐	☐

Frage 7: Welche Handlungsfelder sehen Sie im Bereich Klimaschutz für Oberndorf am Neckar als besonders sinnvoll an?

Bitte kreuzen Sie pro Zeile ein Kästchen an

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Energetische Sanierung des Gebäudebestands	☐	☐	☐	☐
Fassaden- / Dachbegrünung	☐	☐	☐	☐
PV auf öffentlichen Gebäuden	☐	☐	☐	☐
Ausbau Nahwärmenetz	☐	☐	☐	☐
Schaffung innerörtlicher Grünflächen / Kühlhasen	☐	☐	☐	☐
Klimaanpassungsmaßnahmen (Beschattung, Begrünung etc.)	☐	☐	☐	☐
Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen	☐	☐	☐	☐

Frage 8: In welchen Bereichen sehen Sie konkret Verbesserungsbedarf? Was ist Ihnen in der Stadtentwicklung von Oberndorf am Neckar wichtig?

Nennen Sie bis zu drei Themen (Stichworte)

1

2

3

Teil B: Statistische Datenangabe

Zum Schluss bitten wir Sie um wenige statistische Angaben zu Ihrer Person.

Bitte tragen Sie Ihr Geburtsjahr ein:

Seit wie vielen Jahren wohnen Sie bereits in Oberndorf am Neckar? Jahre

Haben Sie Interesse, an der Planungswerkstatt in Ihrem Stadtteil im Sept. / Okt. teilzunehmen?
Ja ☐ Nein ☐

Die Anmeldung für die Planungswerkstätten wird über die Homepage der Stadt Oberndorf am Neckar erfolgen.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme und die Beantwortung der Fragen!

Rücklauf und personenbezogene Daten

Es liegen 403 ausgefüllte Fragebögen (Teilnehmer) vor. Davon wurden 15 Fragebögen schriftlich abgegeben. Für die Kernstadt wur-

den rund 130 Fragebögen abgegeben, für die Stadtteile jeweils zwischen 20 und 60 (siehe Frage 1).

Altersgruppen

Anhand der Abfrage des Geburtsjahres sind die antwortenden Personen in Altersgruppen eingeteilt. Es werden Altersgruppen gewählt,

die eine Repräsentativität ermöglichen. Eine weitere Eingrenzung der Teilnehmergruppen würde eine zu kleine Untermenge ergeben.

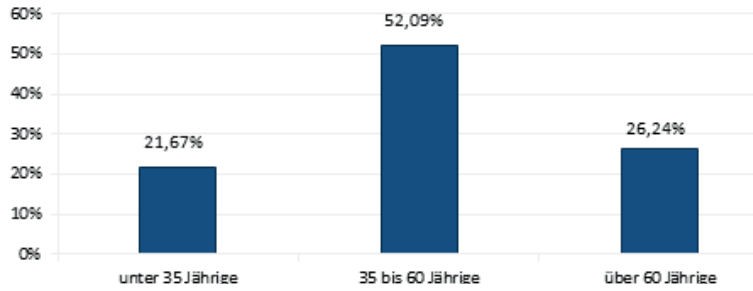


Abbildung 55: Altersgruppen

Quelle: Darstellung KE

Die kleinste Gruppe mit 57 Personen sind die unter 35-Jährigen (21,67 Prozent). Der Anteil der über 60-Jährigen beträgt 26,24 Prozent

(n=69). Die Altersgruppe der 35- bis 60-Jähri-gen macht 52,09 Prozent (n=137) der Befrag-ten aus und ist somit am stärksten vertreten.

Ergebnisse und Inhalte der Online-Bürgerbefragung

Lebensqualität in Oberndorf am Neckar

Frage 2: Wie beurteilen Sie – alles in allem gesehen – die Lebensqualität in Oberndorf am Neckar?

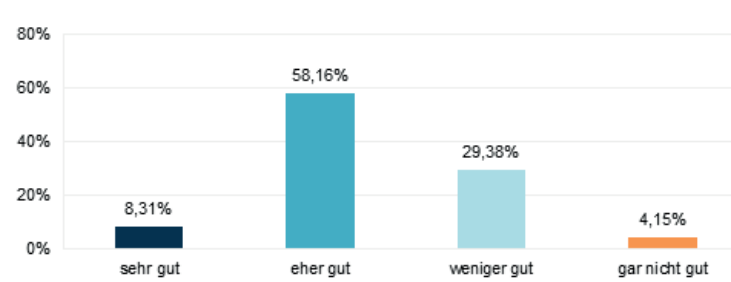


Abbildung 56: Lebensqualität Oberndorf am Neckar gesamt

Quelle: Darstellung KE

Rund 67 Prozent der Bürgerinnen und Bürger fällen ein positives Urteil über die Lebensqualität in Oberndorf am Neckar. Mit ca. 58 Prozent (196 Personen) dominiert die Antwortkategorie „eher gut“. Geringer, bei ca. 8 Prozent (28 Personen), liegt der Anteil derer, die die höchste Zustimmung („sehr gut“) äußern. Der

Anteil an negativen Äußerungen liegt sehr gering bei ca. 4 Prozent (14 Personen). Mit „weniger gut“ antworten 99 der Befragten (ca. 29 Prozent).

Imageprofil

Frage 3: Welche Beschreibung trifft auf Oberndorf am Neckar am ehesten zu?

Sie finden in jeder Spalte ein Gegensatzpaar. Bitte kreuzen Sie einmal pro Zeile an, in welche Richtung von + 3 bis - 3 Ihre Bewertung geht.

Beim Imageprofil stehen sich positive und negative Adjektive gegenüber. In der Befragung erfolgt die Abfrage durch die Kategorien +3 bis -3. Die 0 steht für neutral.

Oberndorf am Neckar wird vor allem als „sicher“, „ruhig“, „menschlich“ und „sympathisch“ beschrieben.

Das Schlusslicht bilden „modern“, „einladend“, „aufstrebend“ und „sauber“. Bei diesen Stichworten tendieren die Befragten häufig zum negativen Gegensatzpaar „altmodisch“, „abweisend“, „stagnierend“ und „schmutzig“. Gut ersichtlich ist jedoch, dass keine der Beschreibungen stark in Richtung einer negativen Beschreibung geht.

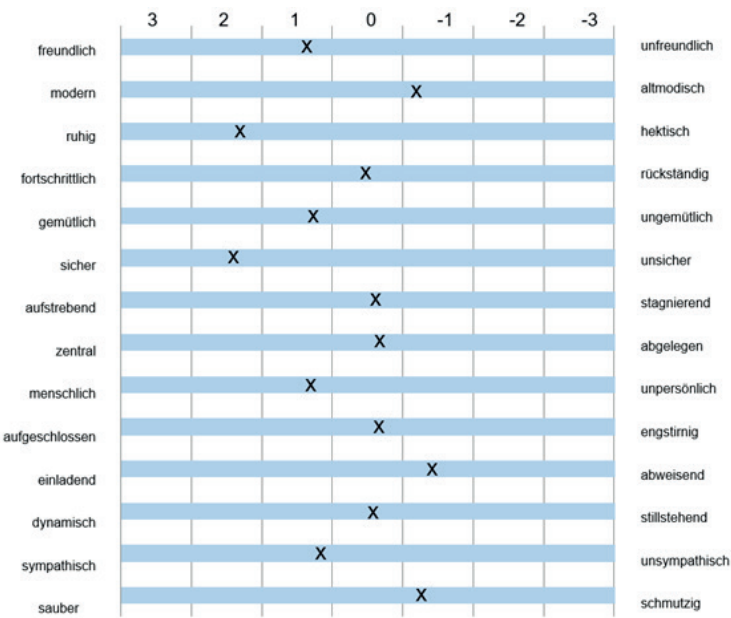


Abbildung 57: Imageprofil Oberndorf am Neckar gesamt

Quelle: Darstellung KE

Zielgruppen

Frage 4: Wie bewerten Sie die Lebensqualität in Oberndorf am Neckar für ...?

Am besten gestellt in Oberndorf am Neckar sind die Familien. Rund 70 Prozent der Befragten (208 Befragte) antworten bei den Familien mit „sehr gut“ bis „eher gut“. Gefolgt von Kindern mit ca. 66 Prozent (195 Personen), die hier mit „sehr gut“ bis „eher gut“ antworten.

Bei der Lebensqualität für Alleinstehende / Paare und Senioren gibt es ebenfalls eine positive Bewertung. Bei den Alleinstehenden / Paaren sind es über 56 Prozent an positiven Einschätzungen, bei Senioren sind es über 59 Prozent an positiven Stimmen.

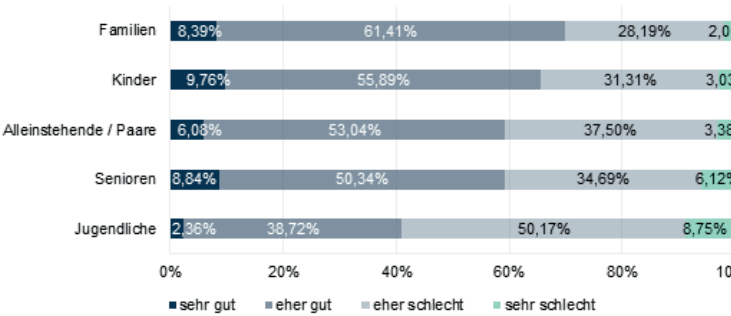


Abbildung 58: Lebensqualität Zielgruppen Oberndorf am Neckar gesamt

Quelle: Darstellung KE

Schwerwiegende Mängel werden insbesondere für die Jugendliche gesehen. Um die 58 Prozent der Befragten (175 Befragten) sehen gewissen Mängel bei der Lebensqualität für Jugendliche in Oberndorf am Neckar, über 8 Prozent davon geben sogar die schlechteste

Bewertung mit „sehr schlecht“. An dieser Stelle wird auf die Auswertung der Jugendbefragung des Jugendclubs Oberndorf am Neckar verwiesen, in deren Rahmen Verbesserungsvorschläge gesammelt wurden.

Verbesserungsbedarf / Ziele der Stadtentwicklung allgemein

Frage 5: In der Stadtentwicklung werden Antworten auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen der Zukunft gesucht. Worauf sollte die Gesamtstadt in Zukunft besonderen Wert legen?

In Frage 5 wurden die Bürgerinnen und Bürger über ihre Einschätzung des Handlungsbedarfs in verschiedenen Kategorien abgefragt. Die Befragten sehen in mehreren Themenbereichen der Stadtentwicklung von Oberndorf am Neckar einen Handlungsbedarf. Hinweis: Bei Frage 5 gab es jeweils eine fünfte Kategorie „Keine Angabe“ zum Ankreuzen. In den Diagrammen wurde diese Kategorie nicht berücksichtigt.

Folgend sind die einzelnen Themenfelder dargestellt und beschrieben:

Themenfeld „Wohnen“

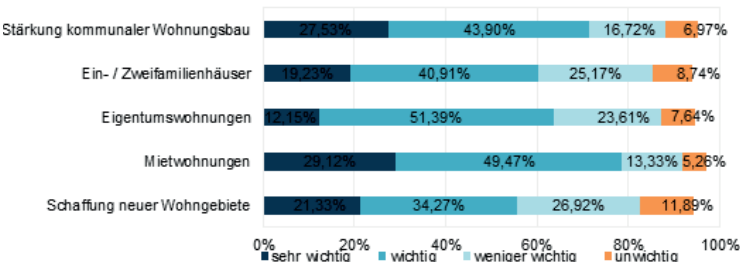


Abbildung 59: Themenfeld Wohnen

Quelle: Darstellung KE

Am höchsten gewichtet wird die Stärkung des kommunalen Wohnungsbaus: Fast 30 Prozent der Teilnehmenden stuft die Stärkung des kommunalen Wohnungsbaus als „sehr wichtig“ ein, weitere rund 50 Prozent als „wichtig“. Auch der Ausbau bei Ein- und Zweifamilienhäusern erfährt große Zustimmung – über 27 Prozent halten dies für „sehr wichtig“, rund 44 Prozent für „wichtig“.

Der Handlungsbedarf bezüglich der Stärkung von Eigentumswohnungen wird ebenfalls als wichtig angesehen, wenn auch etwas zurückhaltender als die Stärkung bzw. Ausbau von Mietwohnungen. Auch die Schaffung von neuen Wohngebieten wird als „sehr wichtig“ bzw. als „wichtig“ bewertet. Rund 51 Prozent empfinden dies als „wichtiges“ Handlungsfeld. Insgesamt wird die Stärkung des kommunalen Wohnungsbaus aber auch die Schaffung neuer Wohngebiete priorisiert.

Themenfeld „Schulische Infrastruktur / Soziales“

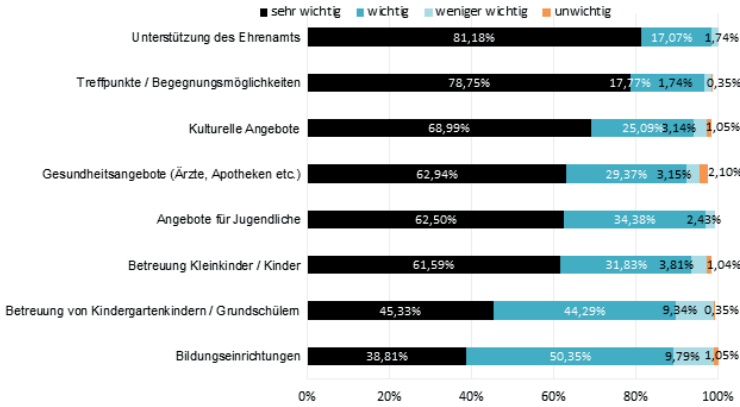


Abbildung 60: Themenfeld Schulische Infrastruktur / Soziales

Quelle: Darstellung KE

Die vorangegangene Grafik zeigt die Bewertung der Wichtigkeit der verschiedenen sozialen und infrastrukturellen Angebote in Oberndorf am Neckar für die Zukunft. Besonders deutlich wird die zentrale Bedeutung der Unterstützung des Ehrenamts angesehen. Rund 81 Prozent der Befragten stufen dies als „sehr wichtig“ ein, weitere 17 Prozent als „wichtig“.

Auch die Schaffung von Treffpunkten bzw. Begegnungsmöglichkeiten sowie der Ausbau von kulturellen Angeboten wird als „sehr wichtig“ angesehen. Rund 96 Prozent sehen die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten als eine besonders wichtige Herausforderung für die Zukunft an. Rund 94 Prozent der Teilnehmenden sehen Handlungsbedarf bei kulturellen Angeboten.

Themenfeld „Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe“

Die Auswertung der Umfrageergebnisse zeigt deutliche Prioritäten in der Wahrnehmung der Befragten. An erster Stelle steht die Schaffung neuer Gewerbeflächen, die von 62,5 Prozent der Teilnehmenden als „sehr wichtig“ und von weiteren 31,6 Prozent als „wichtig“ eingestuft wird. Damit betrachten über 94 Prozent diesen Aspekt als zentral für die zukünftige Entwicklung.

Ebenfalls von hoher Bedeutung ist das Angebot an Gastronomie. Rund 60 Prozent bewerten dieses als „sehr wichtig“, während knapp 35 Prozent es als „wichtig“ einschätzen. Der Anteil derjenigen, die Gastronomie als weniger relevant ansehen, liegt mit gut 5 Prozent deutlich im unteren Bereich.

Auch beim Angebot an Gesundheitsangeboten wird der Handlungsbedarf von den meisten Befragten als „sehr wichtig“ und „wichtig“ eingeschätzt. Ebenfalls besteht ein hoher Handlungsbedarf bei Angeboten für Jugendliche.

Die Betreuung von Kindergartenkindern und Grundschulern, Bildungseinrichtungen und die Betreuung von Kleinkindern und Kindern nimmt ebenfalls eine bedeutende Stellung ein, wenn auch etwas abgeschwächt.

Insgesamt zeigt sich eine klare Tendenz zugunsten der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten, der Unterstützung des Ehrenamts, des Schaffens von Angeboten für Jugendliche sowie der Ausbau des Betreuungsangebots.

Das Angebot an Dienstleistungen steht an dritter Stelle. Hier sehen knapp die Hälfte (48,79 Prozent) eine hohe Relevanz, während 43,6 Prozent die Kategorie als „wichtig“ einstufen. Lediglich rund 7 Prozent ordnen Dienstleistungen als weniger wichtig ein.

Insgesamt spiegeln die Ergebnisse eine klare Präferenz für konsumnahe und alltagsrelevante Angebote wider und gleichzeitig strukturelle wirtschaftliche Maßnahmen wie der Gewerbeflächenausbau.

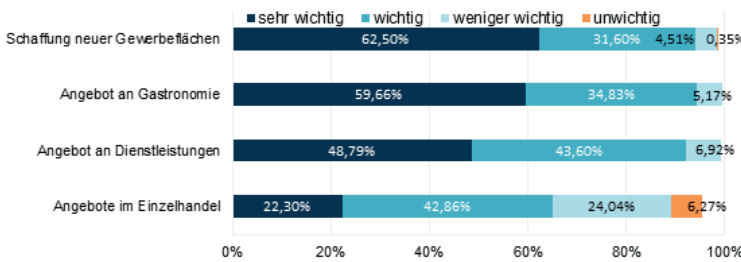


Abbildung 61: Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe

Quelle: Darstellung KE

Themenfeld „Mobilität / Technische Infrastruktur“

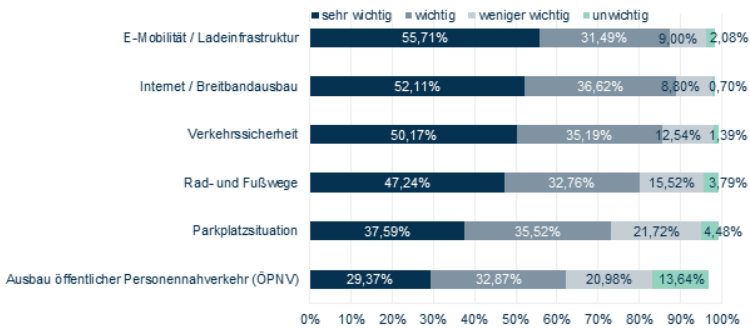


Abbildung 62: Mobilität / Technische Infrastruktur

Quelle: Darstellung KE

Die Ergebnisse des Themenfeldes „Mobilität / technische Infrastruktur“ verdeutlichen, dass die E-Mobilität und der Ausbau der Ladeinfrastruktur derzeit die höchste Priorität genießen. Mit einem Anteil von 55,71 Prozent, die diese Maßnahme als „sehr wichtig“ bewerten, und weiteren 31,49 Prozent, die sie als „wichtig“ einstufen, wird ihre zentrale Bedeutung für die zukünftige Mobilität klar unterstrichen. Ähnlich hoch ist die Relevanz des Breitbandausbaus, den über die Hälfte der Befragten (52,11 Prozent) als „sehr wichtig“ und rund 36,62 Prozent als „wichtig“ einschätzen. Beide Themen gelten somit als Schlüsselbereiche für eine moderne Infrastruktur.

Auch die Verkehrssicherheit wird von den Befragten als bedeutend angesehen: 50,17 Prozent bewerten sie als „sehr wichtig“ und 35,19 Prozent als „wichtig“. Damit gehört sie ebenfalls zu den vorrangigen Handlungsfeldern.

Etwas weniger stark, aber weiterhin relevant, wird die Verbesserung der Rad- und Fußwege eingeschätzt. Hier halten 47,24 Prozent diese

Maßnahme für „sehr wichtig“ und 32,76 Prozent für „wichtig“, während der Anteil derjenigen, die sie für weniger wichtig oder unwichtig halten, bei knapp 19 Prozent liegt.

Die Parkplatzsituation erreicht eine mittlere Priorität: Nur 37,59 Prozent sehen sie als „sehr wichtig“ an, während 35,52 Prozent sie als „wichtig“ einstufen. Gleichzeitig bewerten über 26 Prozent diese Maßnahme als weniger relevant. Am unteren Ende der Prioritätenliste steht der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Lediglich 29,37 Prozent halten ihn für „sehr wichtig“, und 32,87 Prozent für „wichtig“.

Die Ergebnisse zeigen, dass die strategische Ausrichtung vor allem auf die Förderung der Elektromobilität, den Ausbau der digitalen Infrastruktur sowie die Verbesserung der Verkehrssicherheit gelegt werden sollte. Maßnahmen wie die Optimierung der Parkplatzsituation und der Ausbau des ÖPNV spielen hingegen eine eher untergeordnete Rolle.

Frage 6: Welchen Bedarf sehen Sie im Bereich Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken? Was ist Ihnen wichtig?

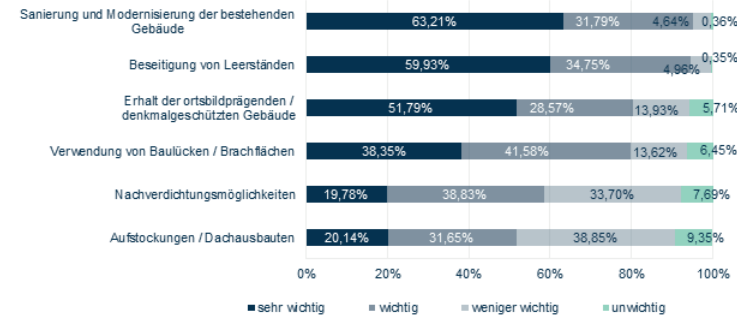


Abbildung 63: Bedarf Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken

Quelle: Darstellung KE

Die Graphik zeigt deutlich, dass die Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude die höchste Priorität besitzen. Rund 95 Prozent der Befragten stufen diese Maßnahme als „sehr wichtig“ und „wichtig“ ein. Ähnlich hoch ist die Relevanz der Beseitigung von Leerständen, die von knapp 60 Prozent als „sehr wichtig“ und von rund 35 Prozent als „wichtig“ angesehen wird.

Der Erhalt ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude wird ebenfalls als bedeutend eingeschätzt: Über die Hälfte der Befragten (51,79 Prozent) hält dies für „sehr wichtig“, während knapp 29 Prozent dies als „wichtig“ bewerten. Dennoch zeigt sich hier eine etwas größere Streuung, da rund 14 Prozent die Maßnahme als „weniger wichtig“ betrachten.

Die Nutzung von Baulücken und Brachflächen erreicht eine mittlere Priorität. Zwar sehen 38,35 Prozent diese Option als „sehr wichtig“ und 41,58 Prozent als „wichtig“ an, jedoch

steigt der Anteil derjenigen, die sie für weniger relevant halten, auf über 20 Prozent.

Ähnlich verhält es sich bei den Nachverdichtungsmöglichkeiten, die nur von knapp 20 Prozent als „sehr wichtig“ und von rund 39 Prozent als „wichtig“ eingestuft werden. Hier überwiegt die Einschätzung „weniger wichtig“ bzw. „unwichtig“ mit 41,39 Prozent.

Am unteren Ende der Prioritätenliste stehen Aufstockungen und Dachausbauten. Lediglich 20,14 Prozent bewerten diese Maßnahme als „sehr wichtig“, während fast 39 Prozent sie als „weniger wichtig“ einordnen.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die strategische Ausrichtung vor allem auf die Modernisierung bestehender Gebäude und die Reduzierung von Leerständen gelegt werden sollte. Maßnahmen wie Nachverdichtung oder Dachausbauten spielen für die Teilnehmenden hingegen eine eher untergeordnete Rolle.

Frage 7: Welche Handlungsfelder sehen Sie im Bereich Klimaschutz für Oberndorf am Neckar als besonders sinnvoll an?

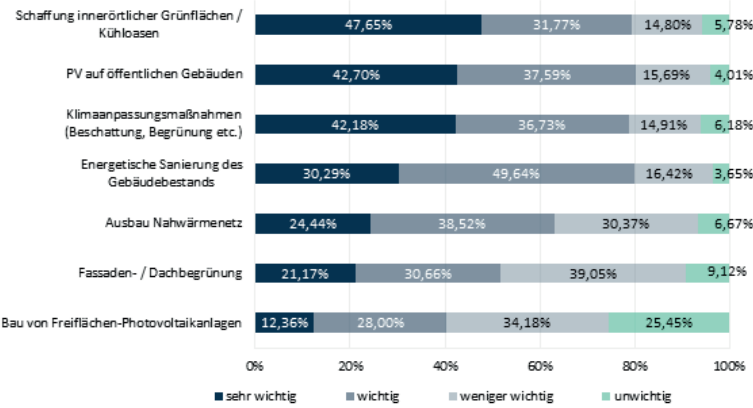


Abbildung 64: Handlungsfelder Klimaschutz

Quelle: Darstellung KE

Die Grafik zeigt die Einschätzung der Wichtigkeit verschiedener Maßnahmen zur Klimaanpassung und Energieeffizienz. Am höchsten priorisiert wird die Schaffung innerörtlicher Grünflächen und Kühloasen: Fast die Hälfte der Befragten (47,65 Prozent) hält diese Maßnahme für „sehr wichtig“, weitere 31,77 Prozent für „wichtig“.

Ebenfalls stark gewichtet werden Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden (42,70 Prozent sehr wichtig) sowie Klimaanpassungsmaßnahmen wie Beschattung und Begrünung (42,18 Prozent sehr wichtig). Die

energetische Sanierung des Gebäudebestands wird von 30,29 Prozent als „sehr wichtig“ und von fast der Hälfte (49,64 Prozent) als „wichtig“ eingestuft.

Deutlich geringer ist die Zustimmung bei der Fassaden- und Dachbegrünung: Nur 21,17 Prozent sehen sie als „sehr wichtig“, während 39,05 Prozent sie als „weniger wichtig“ einstufen. Am wenigsten Zustimmung erhält der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen: Lediglich 12,36 Prozent halten ihn für sehr wichtig, und 25,45 Prozent bewerten ihn sogar als unwichtig.

Frage 8: In welchen Bereichen sehen Sie konkret Verbesserungsbedarf? Was ist Ihnen bei der Stadtentwicklung von Oberndorf am Neckar wichtig?



Abbildung 65: Tagcloud Verbesserungsbedarf

Quelle: Darstellung KE

Die Anregungen aus der offen gestellten Frage sind in einer Tag-Cloud (Wortwolke) zusammengefasst. Die Schriftgröße der Begriffe richtet sich nach der Zahl an Nennungen aus.

Bei der offenen Frage 8 wurden 659 Antworten online erfasst. Insgesamt haben die Bürgerinnen und Bürger von Oberndorf am Neckar somit zahlreiche Anregungen zum Verbesserungsbedarf aufgeführt.

Weiter sind die Antworten in zusammengefasster Form nach Themenbereichen aufgelistet:

Stadtentwicklung und Stadtbild
Altes bewahren (3)
Attraktivität der Innenstadt erhöhen (33)
Entwicklung der Stadtteile (8)
Erhalt der Altstadt (8)
Gestaltungssatzung für Ober- und Talstadt (4)
Leerstandsbeseitigung (10)
Neue Ideen für die Oberstadt, Entsiegelung und Nachfolgenutzungskonzept für Leerstände (1)
Ortsbild (1)
Ortsteil Webertal in Planung (1)
Stadtteile stärken (5)
Verschönerung des Stadtbilds (6)
Weniger Autos in der Innenstadt (1)
Innenstadtbelebung (1)
Belebung der Innenstadt (3)
Innenstadt ist sehr unsicher geworden (6)
Innenstadt ist nicht ansprechend (1)
Supermarkt in der Oberstadt (1)

Wohnen und Bauflächen
Baugebiete erschließen (1)
Baulücken innerorts schließen (1)
Bauplätze für junge Familien (6)
Bauplätze zu bezahlbaren Preisen (4)
Bauplätze schaffen (2)
Neue Baugebiete (1)
Wohngebiete schaffen (1)
Wohnungsbau (1)
Wohnungen bezahlbar mieten (1)
Nutzung von leerstehendem Wohnraum (1)
Wohnungen und Gastronomie in Ober- und Unterstadt (1)
Alle nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude abreißen und durch Neubauten ersetzen (1)
Umnutzung Bestandsgebäude in der Oberstadt (1)
Sanierung und Erhalt alter Bausubstanz (1)
Sanierung bestehender städtischer Gebäude (1)

Infrastruktur und Verkehr
Ausbau den Bahnhofsbereichs bzgl. Sicherheit (1)
Ausbau des Tourismussektors (9)
Autofreundlichkeit (4)
Fahrrad Infrastruktur, sichere Abstellmöglichkeiten (1)
Fahrradwege (22)
Nahverkehr (2)
Nahverkehrsausbau inkl. Radwege (1)
Verbesserung des ÖPNV (12)
Bessere Busverbindung für Schüler (2)
Parkplätze (5)
Parksituation Schülerabholung mittags (1)
Parkplatzsituation (1)
Radverkehr (2)
Straßenbau (3)
Straßensanierung (5)
Ladestationen für e-Mobilität (1)

Bildung und Betreuung
Angebot für Familien (15)
Angebote für Kinder und Jugendliche (19)
Angepasste Busse zur Schülerbeförderung (1)
Anpassung/Verlängerung der Kindergartenzeiten (1)
Bildung (5)
Grundschulen in den Teilorten erhalten und modernisieren (7)
Kindergartenplätze beschaffen (12)
Kinderbetreuung (4)
Kostenlose Kindergärten (1)
Schulen - Gebäudeinfrastruktur und Personal (1)
Erhaltung von Kindergarten und Schule (7)
Bildungs- und Betreuungskonzept (4)
Motivierte Mitarbeiter beim Bauhof (1)

Soziales und Gemeinschaft
Familienfreundlichkeit (17)
Begegnungsmöglichkeiten (1)
Begegnungsstätten (1)
Zusammengehörigkeitsgefühl stärken (2)
Förderung der Gemeinschaft (1)
Unterstützung des Ehrenamts (19)
Flüchtlingsthematik (5)
Lebendiger Stadtkern (17)
Lebensqualität für jung und alt (1)

Gesundheit und Sicherheit
Ausstattung Feuerwehr (1)
Ärztliche Versorgung muss dringend verbessert werden (6)
Es fehlen Ärzte besonders Kinderärzte (7)
Sicherheit (9)
Krankenhaus (1)

Umwelt und Grünflächen
Grün- und Kühloasen (1)
Grünanlagen sollten besser gepflegt werden (1)
Mehr Grünflächen und Verzicht von Bebauung auf letzten innerörtlichen Grünflächen (1)
Schutz und Schaffung von Wäldern, Mooren und Grünflächen außerhalb der Siedlungsgebiete (1)
Schutz der Bäume und Gehölze im gesamten Stadtgebiet verbessern (1)
Windkraft (1)
Windkraft und Photovoltaik verhindern (1)
Forcierung der Nahwärme (1)

Einkaufen und Gewerbe
Gastronomieangebote (30)
Bäcker, Metzger (1)
Einkaufsmöglichkeiten (47)
Einzelhandel (29)
Einkaufsgeschäft im alten „real“-Gebäude (12)
Einkaufen in der Oberstadt (2)

3.6 Ergebnisse aus der Jugendbefragung

Der Jugendclub Oberndorf hat über die Homepage www.junge-oberndorf.de eine Umfrage zur Stadtentwicklung für junge Menschen durchgeführt. Insgesamt 54 junge Menschen aus der Kernstadt und den Teilorten nahmen an der Umfrage teil, 21 Personen schlossen sie ab. Die Ergebnisse zeigen Wünsche nach Verbesserungen im städtischen Umfeld.

Die Befragung identifiziert Bereiche mit Verbesserungsbedarf und zentrale Herausforderungen in Oberndorf. Ein Schwerpunkt liegt auf der Schaffung attraktiver öffentlicher Orte zum Verweilen. Das Thema Sicherheit im öffentlichen Raum, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, wurde ebenfalls hervorgehoben. Die Optimierung der Beleuchtung der Wege zwischen Oberstadt und Unterstadt wird vorgeschlagen. Die derzeitige Brenndauer der Straßenlaternen, die sich bereits gegen Mitternacht abschalten, wird kritisiert. Eine Verlängerung der Beleuchtung bis 2 Uhr nachts wird vorgeschlagen, um die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Aufenthaltsorten wurden verschiedene Aspekte genannt. Dazu gehören überdachte Bereiche zum Schutz vor Witterung sowie Orte ohne Konsumzwang, die kostenfrei genutzt werden können. Der Wunsch nach ansprechenden Grünflächen zum Picknicken, Sporttreiben und Entspannen wurde ebenfalls geäußert. Eine Kombination mit Sportgeräten, Beachvolleyballplätzen sowie Tischen und Bänken für gemeinsames Spielen und Essen wird vorgeschlagen.

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die digitale Infrastruktur. Es fehlt an kostenlosem, öffentlichem WLAN, insbesondere an zentralen Orten wie dem Bahnhof und den Bushaltestellen. Die Verbesserung der digitalen Anbindung wird als wichtiges Element für die Attraktivität und Nutzbarkeit öffentlicher Räume angesehen.

Räumlicher und thematischer Schwerpunkt	Anmerkungen
Angebote für junge Menschen	- Fehlende attraktive Treffpunkte für junge Menschen, insbesondere an Wochenenden. - Keine größeren Jugendveranstaltungen in der Kernstadt, im Gegensatz zu den Teilorten. - Bedarf an einem eigenständigen Jugendclub in der Kernstadt, idealerweise zentral in der Unterstadt. - Altes Badhaus in Beffendorf bietet zwar Raum, jedoch fehlen dort ansprechende Veranstaltungen für Jugendliche. - Geringe Veranstaltungsaktivität auf dem Lindenhof sowie unzureichende Kooperation mit Jugendclubs aus anderen Ortschaften.

Treffpunkte ohne Geld ausgeben	Mangel an geeigneten Aufenthaltsorten für junge Menschen im öffentlichen Raum. Potenzielle Maßnahmen zur Verbesserung: - Einrichtung von Sportflächen, z. B. Basketballplätze. - Schaffung von Rückzugsorten, die nicht stark von anderen Gruppen frequentiert werden. - Installation von Picknick- und Grillplätzen mit zusätzlichen Angeboten wie Tischen mit integrierten Schachbrettern. - Aufbau von überdachten Treffpunkten (Unterstände mit Sitzgelegenheiten) an zentralen Orten wie Talplatz, Stadtgarten, Schuhmarkt, Dollau und Bahnhof.
Öffentliche Fitnessflächen	Schaffung öffentlicher Trainingsflächen mit Fitnessgeräten für alle Altersgruppen. Einrichtung eines öffentlichen Volleyballplatzes, z. B. in der Oberstadt hinter dem Fußballplatz oder im Bereich Dollau. Potenzielle Standorte für Freizeitangebote: - Stadtgarten - Minigolfanlage - Hinter der Turnhalle Aistaig - Altoberndorf - Bereich um die Flößerhalle
Öffentliche grüne Infrastruktur	- Picknickflächen in der Unterstadt - fehlende grüne Parkanlagen - Stadtgarten renaturieren
Öffentliche Flächen für Kunst	Sprayfläche z.B. hinter den Schulen (Rosenbuggel, Stadtgarten, Treppen hinter der Grundschule, vor der Wafa)
Digitale Infrastruktur	Schaffung öffentlicher Steckdosen oder Lademöglichkeiten - Bushaltestellen oder direkt am Bahnhof (Nutzung Wartezeit zum Laden) Oberstadt / Stadtgarten / in der Teichlandschaft - Aistaig an der Turnhalle - Öffentliche Plätze mit öffentlichem WLAN - fehlt überall - Vorschläge: in den Teilorten, am Bahnhof, Talplatz, an den Schulen, an großen Bushaltestellen
Sicherheit im öffentlichen Raum	- teilweise Unsicherheit abends / im Dunkeln - Weg aus Oberstadt in Unterstadt am Rosenberg - bessere Beleuchtung - Straßenlaternen bis 02 Uhr nachts anlassen

3.7 Ergebnisprotokolle der Planungswerkstätten

Als zentraler Baustein des Partizipationsprozesses wurde die Bürgerschaft stadtteilbezogen in Form von Stadtteilspaziergängen und Planungswerkstätten zusammen mit den Mandatsträgern eingebunden, um über den jeweiligen Ort zu diskutieren.

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßten jeweils die Ortsvorsteher und Mitarbeiter der Verwaltung die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellten die Zielsetzung der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts für Oberndorf am Neckar vor.

Im Anschluss führte die Kommunalentwicklung (KE) in das bisherige und noch geplante

Vorgehen im Rahmen des Gesamtstädtischen Aktivierungskonzepts ein und gab einen kurzen inhaltlichen Impuls bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung, die klimatische Situation und den Grundsatz der dreifachen Innenentwicklung. Zudem wurden die Ergebnisse der Online-Beteiligung der Bürgerschaft vorgestellt.

Im zweiten Teil der Veranstaltungen diskutierten die Anwesenden über Herausforderungen sowie Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele für Lindenhof. Mithilfe farbiger Punkte wurden Stärken und Schwächen gesammelt, aus denen anschließend Ziele und mögliche Maßnahmen abgeleitet wurden.

Datum	Stadtteil	Treff für Ortsspaziergang (18 Uhr)	Veranstaltungsort Planungswerkstatt (ca. 19 Uhr)	Ortsvorsteher/ Verwaltung	KE-Moderation
Dienstag 23.09.2025	Boll	Rathaus (Rathausplatz 1)	Probelokal im Rathaus (Rathausplatz 1)	Ortsvorsteher Hr. Schittenhelm	Paulina Steiert
Dienstag 23.09.2025	Bochingen	Rathaus (Balingen Straße 67)	Kronesaal (Balingen Straße 69)	Ortsvorsteher Hr. Ade	Hannah Reinbold
Mittwoch 24.09.2025	Beffendorf	Rathaus (Bösinger Str.3)	Schulungsraum Feuerwehr (Bitzenwiesen 4)	Ortsvorsteher Hr. Lauble	Thomas Geissler
Mittwoch 24.09.2025	Hochmössingen	Rathaus (Dornhaner Straße 39)	Turnhalle (Auf der Reute 3)	Ortsvorsteherin Fr. Jaud	Hannah Reinbold
Mittwoch 01.10.2025	Aistaig	Rathaus (Stuttgarter Straße 12)	Rathaus Sitzungssaal (Stuttgarter Straße 12)	Ortsvorsteher Hr. Ade	Paulina Steiert
Mittwoch 01.10.2025	Altoberndorf	Rathaus (Alt-Dorfstraße 40)	Oberer Schulsaal Rathaus (Alt-Dorfstraße 40)	Ortsvorsteher Hr. Schmider-Wälzlein	Jasmin Kizler
Dienstag 21.10.2025	Oberndorf	Rathaus (Klosterstraße 3)	Sitzungssaal Rathaus (Klosterstraße 3)	Fr. Melito-David Fr. Grewin	Thomas Geissler
Dienstag 21.10.2025	Lindenhof	Kein Spaziergang	Mensa Grundschule	Fr. Maier Hr. Kraft	Jasmin Kizler

Anlage 1	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Kernstadt Oberndorf
Anlage 2	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Lindenhof
Anlage 3	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Aistaig
Anlage 4	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Altoberndorf
Anlage 5	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Beffendorf
Anlage 6	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Bochingen
Anlage 7	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Boll
Anlage 8	Kurzprotokoll zur Bürgerbeteiligung Hochmössingen

Literatur/Materialien

Grundlagen

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

- Google Maps
- Homepage der Stadt Oberndorf am Neckar
- Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile, Stadt Oberndorf, 2024
- <https://www.unser-stadtplan.de/stadtplan/oberndorf-an/kartenstartpunkt/stadtplan-oberndorf-an.map>
- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Homepage des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg
- Stadtentwicklungsplan 2004

Übergeordnete Planungen

- Regionalplan, Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003
- 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2010, 2015. <https://www.oberndorf.de/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/flaechennutzungsplan>
- 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2010, Ausweisung von Standorten für die Freiflächenphotovoltaik, 2024
- Änderung des Flächennutzungsplans 2010, Ausbau der Gäubahn, 2024
- B-Pläne der Stadt Oberndorf a. N.
- Baulückenkataster der Stadt Oberndorf a. N.
- Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW), 2023

Städtebauliche Erneuerung

- Sanierungsgebiet „Talstadt“ + Satzungen

Soziale Infrastruktur, Tourismus und Wirtschaft

- Übersicht Ladengeschäfte Oberndorf a. N., 2015
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Oberndorf am Neckar, 2012/13
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für Oberndorf am Neckar, 2012
- Aktualisierung des Vergnügungsstättenkonzeptes für Oberndorf am Neckar, 2013
- Entwicklungsperspektiven des Beherbergungsgewerbes in Oberndorf am Neckar, Strategiepapier, 2012/13
- Umfrage „OBERNDORF SCHAFFT STADT“ – Auswertung der Bürgerbefragung 2024
- Übersicht Vereinsliste, Schulen und Kindergärten, Infrastruktureinrichtungen

Verkehr

- Verkehrsentwicklungsplan
- Lärmaktionsplanung
- Fahrpläne ÖPNV
- Radverkehrskonzeption der Stadt Oberndorf am Neckar, 2023
- Mobilitätsplan - E-Ladeinfrastruktur, Bushaltestellen, Carsharing, Wanderwege, 2025
- Wanderkarte und Neckartalweg

Klimaschutz und Klimaanpassung

- Klimaschutzkonzept der Stadt Oberndorf a. N., Dezember 2015
- Energie- und CO2-Bilanz für die Stadt Oberndorf am Neckar, Bericht November 2023
- Kommunale Wärmeplanung der Stadt Oberndorf am Neckar Fachgutachten, Oktober 2025
- Nahwärmeversorgung in Oberndorf, Zelsius 2025
- Homepage der Stadt Oberndorf a. N. – Umwelt und Klima
- Klimaschutz-Leitbild der Stadt Oberndorf a. N., April 2018
- Audit-Bericht EEA Oberndorf a. N., 2022
- Windkraftpotenzial in Oberndorf & Fluorn-Winzeln - Vorstellung der Standortanalyse, bade-novaWÄRMEPLUS, Januar 2025
- Klimaprofil Oberndorf a. N., LUBW, 2025
- Klimasteckbrief Oberndorf a. N., LoKlim. Lokales Klimaportal Baden-Württemberg - Lokale Klimaanpassung
- Hochwasser-Maßnahmenbericht und Schutzgebiete nach Karten- und Datendienst LUBW
- Neckargrün-Projekte
- Landschaftspflegerischer Begleitplan Hochwasserschutz am Neckar
- RAHMENPLAN GRÜNPORJEKT OBERNDORF a. N.; Konzept Dollau

Links:

- <https://www.unser-stadtplan.de/stadtplan/oberndorf-an/kartenstartpunkt/stadtplan-oberndorf-an.map>
- Raumnutzungskarte: <https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/814082a1285a2dbf8ae71a2b9e74de89234084/raumnutzungskarte.pdf>
- Strukturkarte: <https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/814082a1285a2dbf8ae71a2b9e74de89234084/strukturkarte.pdf>
- Wanderkarte: https://www.oberndorf.de/site/Oberndorf-2018/get/documents_E2008471581/oberndorf/Oberndorf_Objekte/Karte_Web.pdf

