

BÜRGERINFORMATION

ENTWICKLUNG STAUFER PARK SÜD

- Teil 1: Sachstand -

20.10.2025 - Atrium - Rathaus Göppingen

Stauferpark - Städtebauliche Kenndaten



Steckbrief zum Stauferpark

- Lage: Nordöstlich der Kernstadt
- Flurstück: 3147
- Größe: ca. 34 ha
- Eigentümer: Stadt Göppingen (BEG)
- FNP: Wohnbauentwicklungsfläche
- Regionalplan: regionaler Wohnungsbauschwerpunkt
- Funktion: aktuelle Nutzung als Golfplatz,
Pachtvertrag mit Betreiber-gesellschaft gcg GmbH
bis 31.12.2027 befristet

Gelände- und Naturräumliche Situation



Steckbrief zum Stauferpark

- Leicht erhöhtes Gelände mit Plateauwirkung
- Überwiegend flach bis sanft geneigt
- Nord-Süd-Gefälle: ca. 3 m, Ost-West: ca. 2 m
- Zentrale Fläche weitgehend eben
- Gelände fällt außerhalb stark in angrenzende Täler (Roßbach- und Steinenbachtal) ab
- Fläche unbebaut und geprägt von Grün- und Freiflächen (überwiegend Golfplatznutzung)

Geschichtlicher Werdegang

Jahr	Ereignis
bis 1920	Nutzung als Viehweide
1930	Eröffnung ziviler Flugplatz (Idee durch Busunternehmer Carl Hommel)
1933	Umwandlung in Militärflugplatz (NS-Zeit)
1945	Übernahme durch US-Armee, Cooke Barracks
1992	Abzug US-Streitkräfte, Rückgabe an Stadt
1996	Rückkauf durch Stadt Göppingen (128 ha / 8,2 Mio. DM)
ab 2000	Entwicklung zum Stadtteil mit Wohn-, Gewerbe- & Freizeitnutzung
2002–2007	Erschließung, Bebauungspläne, erste Firmenansiedlungen
2008	Neues Werk der Firma Kleemann (60 Mio. € Investition)
2019	Inbetriebnahme Rechenzentrum EVF
Heute	100+ Firmen, 1000+ Arbeitsplätze „Chapel“ als Kulturzentrum, Veranstaltungen (z. B. „Staufer Spektakel“)

Städtebauliche Planungen

Wettbewerb 1993

- Freiraumtraverse als zentrales Gestaltungselement und Grünverbindung
- Städtebauliche Grundstruktur mit Bezug zur Landschaft (Hohenstaufen, Schwäbische Alb)
- Innen verdichtete Wohnbebauung, außen kleinteilige Quartiere mit vielfältigen Typologien
- Ca. 1.500 Wohneinheiten auf 28 ha für rund 3.900 Einwohner vorgesehen
- Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Messe und Gemeinbedarf



Städtebauliche Planungen

Vorentwurf zur städtebaulichen Entwicklung 1995

- Fokus auf Gewerbe & Dienstleistungen, Messe zentral verortet
- Freiraumsystem ausgebaut – Bürgerhölzle eingebunden, durchgängige Wege & Plätze
- Gewerbeband mit „Grüner Fuge“ trennt Gewerbe von Wohngebiet
- Neues Erschließungskonzept mit zwei „Zangen“ und strukturierter Quartierserschließung
- Geplant: 1.500 Wohneinheiten, 19,6 ha Nettowohnbau land, vielfältige Wohnformen (EFH, Reihenhauser, Geschossbau)



Städtebauliche Planungen

Bebauungsplan „Stauferpark Süd“ vom 12.02.2003

- Fokus auf Nachhaltige & geordnete Entwicklung des neuen Stadtteils
- 8,7 ha Wohngebiet mit Schwerpunkt auf Einzel- & Doppelhäusern
- Städtebauliche Qualität durch kleinteilige Parzellen, Dachbegrünung & Grünflächen
- Ökologie im Fokus: Ausgleichsmaßnahmen, Erhalt von Streuobst & Grünstrukturen
- Infrastruktur & ÖPNV-Anbindung an Bevölkerungszuwachs (ca. 420 EW) angepasst



Städtebauliche Planungen

Bebauungsplan – Gewerbegebiet Süd vom 2003

- 33,1 ha Gewerbefläche statt ursprünglichem Konzept „Stadt der kurzen Wege“
- 15,6 ha Gewerbegebiet, 3,8 ha Messe-Sondergebiet, max. Gebäudehöhe: 20 m
- Denkmalgeschützte Flugzeughalle & Flughafengebäude gesichert
- Erschließung & Anbindung: Kreisverkehr, Fuß-/Radwege, ÖPNV-Ausbau geplant
- Umweltschutz & Altlasten: Pflanzgebote, Altlastensanierung, Kampfmittelräumung



Städtebauliche Planungen

Rahmenplanfortschreibung 2004

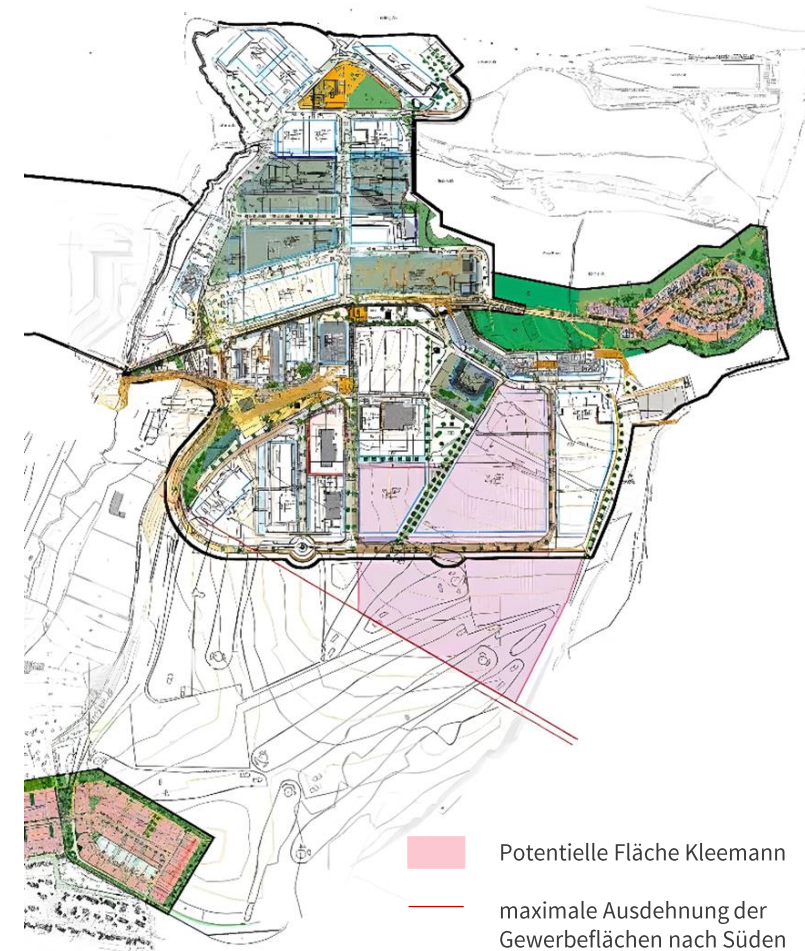
- Ziel: Städtebaulicher Leitplan als Grundlage; Traversale und Erschließungskonzept blieben zentrale Bestandteile
- Vorgesehene Wohndichte reduziert: von bis zu 134 auf 74–89 EW/ha
- Flexiblere Bauabschnitte & differenzierte Bautypen zur Anpassung an Wohnbedürfnisse
- Erwartete Bevölkerungszahl: 2.100–2.600 EW, mit ca. 75 Kita- & 100 Schulkindern
- Keine Umsetzung in Planungsrecht



Städtebauliche Planungen

Rahmenplanfortschreibung 2007

- Anlass: Gewerbeflächenbedarf der Firma Kleemann (12 ha) und Entscheidung zur verlängerten Golfnutzung
- Ziel: Gewerbefläche ausweisen, Golfbetrieb sichern, Wohnstandort erhalten, und Gesamtkonzept stärken
- Gewerbegebiet wurde südlich erweitert, ohne die geplante Südgrenze zu verschieben
- Wohnbauflächen und Erschließung neu bewertet und angepasst
- Fokus auf wirtschaftliche Erschließung und Konfliktvermeidung zwischen Wohnen & Golfnutzung



Städtebauliche Planungen

Stauferpark Süd – Erweiterung 01.10.2008

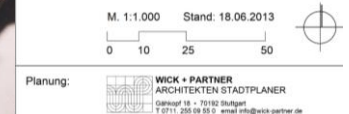
- Ziel: Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets mit landesplanerischer Genehmigung (Zielabweichungsverfahren 2007)
- Struktur: Gewerbe im Norden, Wohnen im Süden, dazwischen Grünfuge als Puffer
- Lärmschutz: Schallgutachten mit Emissionskontingenten; breite Grünzäsur (bis 200 m) zwischen Gewerbe und Wohnen
- Umweltaspekte: Umweltbericht, Artenschutzgutachten, Ausgleichskonzept abgestimmt mit Grünordnungsplan
- Erschließung: Anschluss über Manfred-Wörner-Straße, stufenweise Entwicklung, Einbindung bestehender Wege & Spielplatz



Städtebauliche Planungen

Stauferpark Süd – Arrondierung Wohnquartier 2013

- Ziel: Umsetzung des Rahmenplans 2007 – Erweiterung des Wohngebiets Stauferpark-Süd mit vielfältigen Wohnformen und grüner Gliederung.
- Struktur: Zweiteilung des Gebiets (Nord/Süd) mit differenzierten Wohntypologien und Einbindung in die Umgebung.
- Bebauung: Einfamilienhäuser im Westen/Süden, Geschosswohnungsbau im Osten, Gartenhofhäuser im Norden.
- Erschließung: Platzsituationen mit Fuß- und Radwegvernetzung, Zufahrt über Hans-Seyff-Straße, nachhaltige Verkehrsführung.
- Umwelt: Grünfugen mit Retentionsmulden, Anpassung der Golfanlage,
- Kennwerte: Gesamtfläche ca. 1,94 ha, Dichte ca. 84 EW/ha.



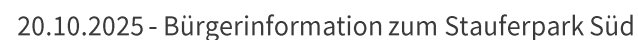
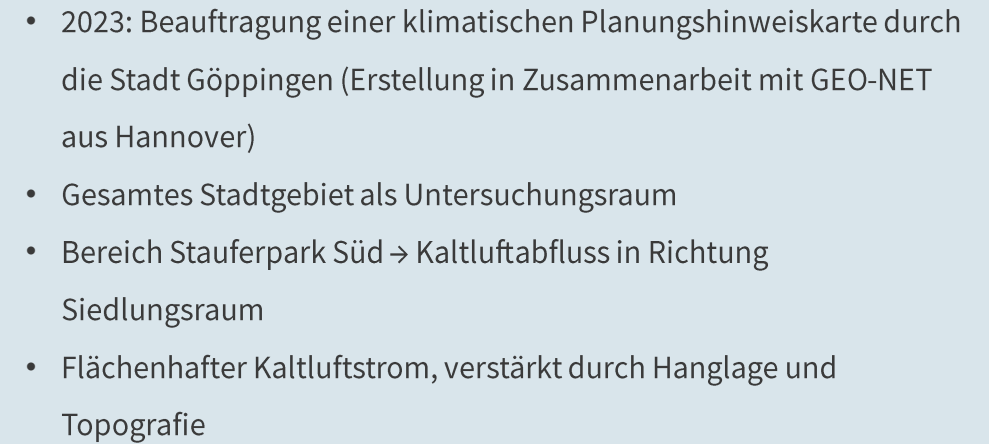
Chronologie der städtebaulichen Planungen

1993	Städtebaulicher Wettbewerb
1995	Erstellung Vorentwurf zur städtebaulichen Entwicklung (Städtebauliches Konzept)
2003	Gebietsentwicklung Süd (Galgenberg) Bebauungsplanverfahren Stauferpark Süd und Entwicklung einer südlichen Teilfläche Wohnen “Stauferpark Süd“ und nördlichen Teilfläche Gewerbe “Stauferpark Gewerbegebiet Süd“
2004	Erstellung des Rahmenplans Stauferpark Süd
2005	Planung der Portalzone Stauferpark
2007	Fortschreibung des Rahmenplans
2008	Weitere Entwicklung des Gewerbegebiets Süd
2013	Stauferpark Süd – Arrondierung Wohnquartier

Natur- und Umweltschutz



- 2007: Artenschutz-Gutachten – Vorkommen von Steinschmätzer, Feldlerche, Goldammer und Tagfalter; Kompensationsmaßnahmen erforderlich
- 2007–2008: Monitoring / Fauna-Erhebung auf Brachfläche – Nachweis Steinschmätzer, kein weiteres Vorkommen
- 2013: Prüfung Baugebiet SP Süd – Weitere Untersuchungen zu Vögeln, Reptilien, Fledermäusen und Totholz
- 2015: Empfehlung zum Erhalt Steinschmätzer und Konzept Restriktionsflächen
- 2015: Konfliktbewältigung – Ersatzhabitat für Zauneidechse durch Ruderalvegetation (Ausgleich möglich)
- Q4 2024: Vorprüfung Artenschutz – Geschützte Arten vorhanden; weitergehende Untersuchungen erforderlich.
- Aktualisierung aller Prüfungen notwendig (Aussagen fachlich nicht mehr valide)
- 2025–2026: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Stauferpark Süd – Ergebnisse stehen noch aus.



Altlasten / Restriktionsflächen



Hintergrund und Erläuterung

- Militärische Vornutzung (Wehrmacht, US-Armee – Cooke Barracks)
- Altlasten punktuell relevant, aber nicht flächendeckend
- Meist lokal begrenzt, bei Bau/Erschließung beherrschbar
- Für abschließende Bewertung sind tiefgreifende Gutachten erforderlich

Einzelflächen:

- **Bereich 28:** keine relevanten Belastungen (Beweisniveau 2)
- **Bereich 29:** punktuelle Tropfverluste, Gutachter/ Gesundheitsamt empfohlen (Beweisniveau 3)
- **Bereich 30:** kein Auffüllverdacht bestätigt, keine Gefährdung (Beweisniveau 2)
- **Bereich 34:** Prüfwertüberschreitungen (BTXE, KW), Sanierung seit 2003, Abschluss offen
- **Bereich 19:** künstliche Auffüllungen, punktuelle Belastungen bei Erdarbeiten möglich (Beweisniveau 2)

Biotope / Restriktionsflächen



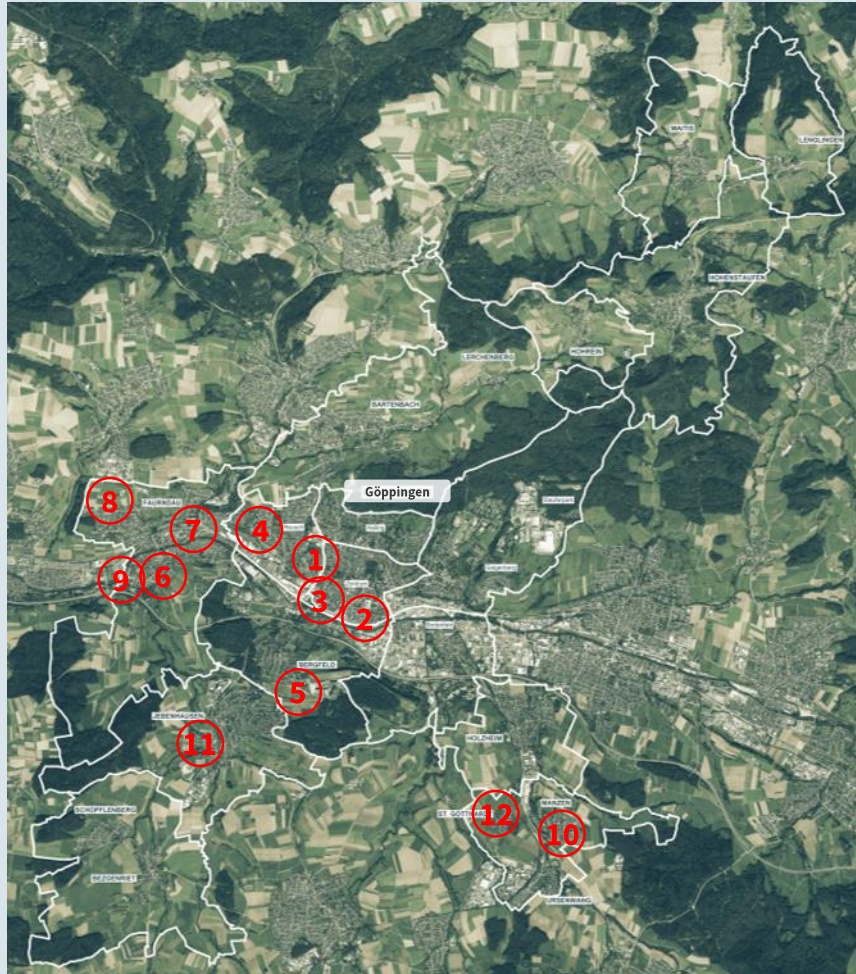
Schutzgebiet mit hoher ökologischer Funktion

- FFH Mähwiese
- Offenlandbiotopkartierung

Bedarf - Wohnen

- Gutachten 2019 durch Büro empirica (Bonn)
 - Bedarf: Ø 143 Wohneinheiten pro Jahr (2025–2035) → Gesamtbedarf: 1.570 neue Wohneinheiten
 - Bestätigung durch ein weiteres Gutachten der prognos AG (Stuttgart) Bevölkerungsvorausrechnung (Häusser, Tübingen) → Prognose: 62.200 Einwohner bis 2035
 - Strategie: Vorrang für Innenentwicklung (vor Außenentwicklung)
 - Geplante Wohnbauprojekte → ermöglichen ca. 1.340 Wohneinheiten bis 2035
 - zusätzliches Potenzial durch Baulücken
- **für den Wohnungsbau vorgesehene Entwicklungsflächen im Stauferpark-Süd werden nicht mehr im bisher vorgesehenen Umfang zur Befriedigung des künftigen Wohnraumbedarfs benötigt**

Geplante Wohnbauprojekte bis 2035



①	Frauenstraße	ca. 80 WE
②	Agnes Süd	ca. 130 WE
③	Fischbergele	ca. 50 WE
④	Müglitzer Weg	ca. 119 WE
⑤	Bergfeld drauf	ca. 150 WE
⑥	In den Hofgärten	ca. 45 WE
⑦	Salamanderstraße	ca. 151 WE
⑧	Nördlich der Opelstraße	ca. 259 WE
⑨	Ehem. Kleemannareal	ca. 90 + 130 WE
⑩	Höhenweg Manzen	ca. 37 WE
⑪	Jebenhausen Südwest	ca. 40 WE
⑫	Wiesäcker	ca. 59 WE

Σ ca. 1.340 WE

Bedarf - Gewerbe

- Gutachten 2020 durch Büro Acocella (Lörrach) → Bedarf bis 2030: 30 ha neue Gewerbefläche (ohne Logistik & Einzelhandel)
- Aktuelle Projekte: Jebenhausen Süd: 10,6 ha und Boehringer Areal: 5 ha
- In den letzten 20 Jahren gingen ca. 15 ha Gewerbeflächen durch die Umwandlung zu Sondergebieten (Einzelhandel) oder Wohnen verloren
- Problem: Flächenreserven meist klein (<1 ha) und in Privatbesitz; kaum nutzbar für externe Unternehmensanfragen
- Unternehmen suchen häufig > 3 ha
- Bisherige Neubauten fast nur durch Bestandsunternehmen
- Landkreis Göppingen: niedrigste Investitionsrate in Region Stuttgart (2022–2024)
- Positionspapier 2025 der Göppinger Wirtschaftsförderung → Akuter Mangel an Gewerbeflächen
→ Bestätigung durch Wirtschaftsförderung Region Stuttgart

FAZIT ► trotz Bestandsentwicklung besteht weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !