



Darstellung der 3 Szenarien für den Wohnungsbau in Stuttgart

Szenario 3 – Arrondierungsflächen an den Ortsrändern

UA Wohnungsbau 06. Juli 2020
TOP 2

Beantwortung des Antrags 40/2020 „Fortschreibung der Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart,
Unterausschuss Wohnungsbau vom 30.09.2019, Top 3, Szenarien 1-3
der Freie Wähler Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion



Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern

Prüfverfahren

Defintion
Referat SWU

Bewertungskriterien:

1. **gute Erschließung mit ÖPNV**
2. **am Siedlungsrand gelegen**
3. **nicht im LSG, nicht im NSG gelegen**
4. **Eignung für Geschosswohnungsbau**

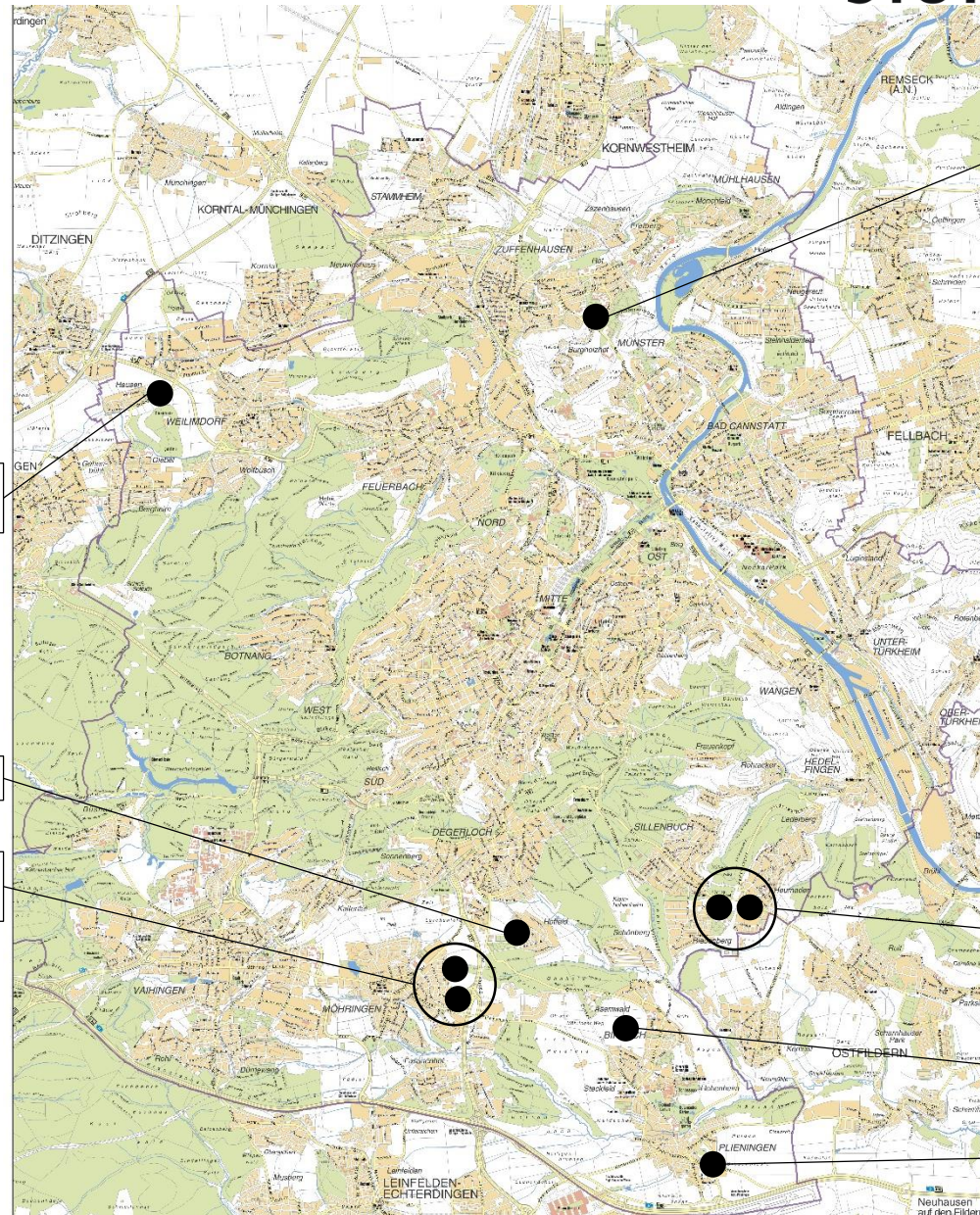
Weitere
Aspekte
61

Ersteinschätzung weiterer Aspekte die bei allen Gebieten vertieft untersucht werden müssen (Fließen nicht in die Bewertung ein):

- **Planerische Festlegungen**
 - **Regionalplan (Regionaler Grünzug, Grünzäsur)**
 - **LSP/FNP (Grünkorridor)**
 - **B-Plan**
- **Weitere landschaftsökologischen Aspekte (Flora-Fauna, Boden, Wasser, Klima, Landschaft)**
- **Flächengröße**



Flächenvorschläge 61



1. Steinröhre/ Hausen III, Weilmendorf

2. Schoßbühl, Zuffenhausen

6. Hoffeld-Binsenwiesen, Degerloch

7. Trautäcker/ Esslinger Weg, Möhringen

3. Schwellenäcker

4. Westl. Osumstraße, Birkach

5. Friedhofserweiterungsfläche, Plieningen



Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern

Voraussetzungen/Bodenpolitik

Aktive Bodenpolitik – Grunderwerb durch die Stadt:

1. Ziel ist es soviel **bezahlbaren Wohnraum** wie möglich zu schaffen.
2. Die wichtigste Voraussetzung zur Erreichung des o.g. Ziels ist, dass **alle Flächen in städtischer Hand** sind.
3. Zur **Vermeidung von Bodenspekulationen** erfolgt eine Änderung des Planrechts erst, wenn alle Flächen in städtischer Hand sind.



Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern

Ermittlung Anzahl WE

Annahmen für die Berechnung:

1. **Ausgleichflächen** werden auf einen anderen Standort ausgelagert und werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

2. Es wird eine **Nettobaulandfläche von 65%** angenommen.

35% Nebenflächen

- 20% Verkehr
- 5% sozial Infrastruktur
- 10% öffentliche Grünflächen

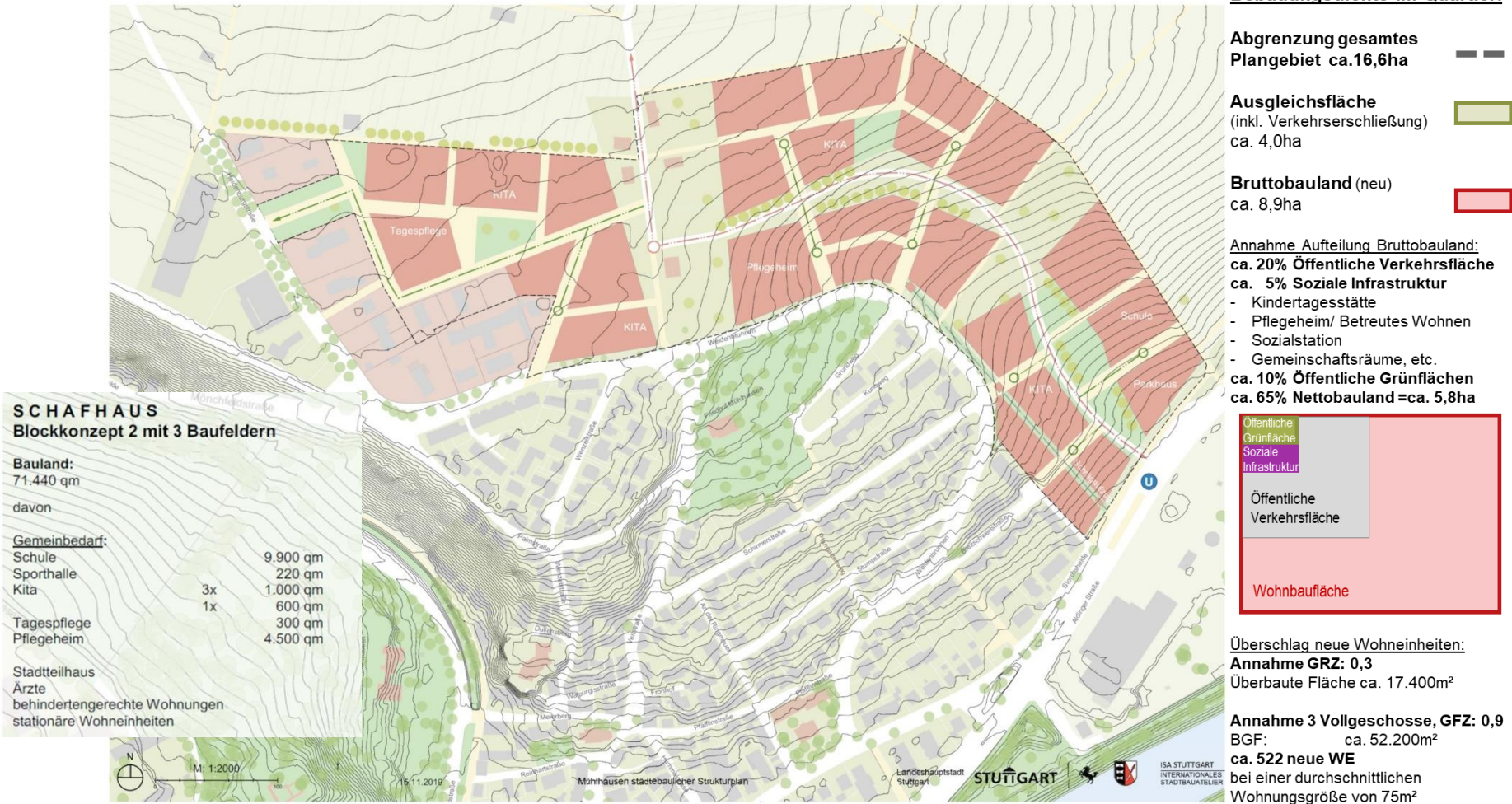
3. Für die Berechnung der **Dichte** werden 2 verschiedene Kennwerte angenommen, um auch den sensibleren Ortslagen und Landschaftsräumen an den Siedlungsrändern gerecht zu werden:

- **65 WE/ha Nettobaulandfläche:** kein klassischer Geschosswohnungsbau (Referenzbeispiel Tapachstraße, Stuttgart-Zuffenhausen)
- **85 WE/ha Nettobaulandfläche:** Geschosswohnungsbau (Referenzbeispiel Böckinger Straße, Stuttgart-Zuffenhausen)



Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern Ermittlung Anzahl WE

Referenzbeispiel Schafhaus



Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern Ermittlung Anzahl WE

Annahmen für die Berechnung:
65 WE/ha Nettobaulandfläche: kein klassischer Geschosswohnungsbau
(Referenzbeispiel Tapachstraße, Stuttgart-Zuffenhausen)



Bildquelle: Stadtmessungsamt Stuttgart, 2019

Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern

Ermittlung Anzahl WE

Annahmen für die Berechnung:

85 WE/ha Nettobaulandfläche: Geschosswohnungsbau
(Referenzbeispiel Böckinger Straße, Stuttgart-Zuffenhausen)



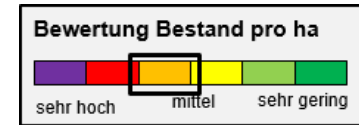
Bild: Hild und K / Studio Vulcan



Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern Herleitung Ersteinschätzung Landschaftsökologie

Ersteinschätzung landschaftsökologische Belange

Schutzgut	Bewertungskriterien	Landschafts-ökologische Wertigkeit	Beispiel Trautäcker
Flora/Fauna	Biotoptypen, Strukturvielfalt, potenzielles Artenvorkommen (Luftbildauswertung)	sehr gering (1) gering (2) mittel (3) hoch (4) sehr hoch (5)	2
Boden	Bodenfunktionen (Planungskarte Bodenqualität BOKS)		8 ¹
Wasser	Grundwasserneubildung, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete		2
Klima	Klimaaktivität der Fläche, Kaltluftströme (Klimaatlas)		3
Landschaft	Landschaftsbild, Eigenart und Schönheit, Strukturvielfalt (Luftbildauswertung)		3



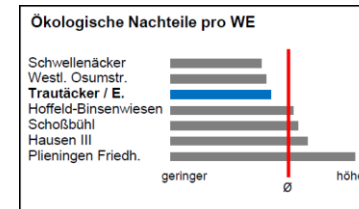
= zusammenfassende Gesamtbewertung als Durchschnittswert

¹Schutzgut Boden wird aufgrund des dauerhaften Verlustes (nicht kompensierbar) doppelt gewertet

Ökologischer Nachteil pro Wohneinheit (ÖNW)

$$\text{ÖNW} = \text{Wertstufe} \times \text{Flächengröße} / \text{Wohneinheiten}$$

Der ökologischer Nachteil stellt eine relative Bezugsgröße dar, die den Vergleich der Gebiete untereinander ermöglicht.



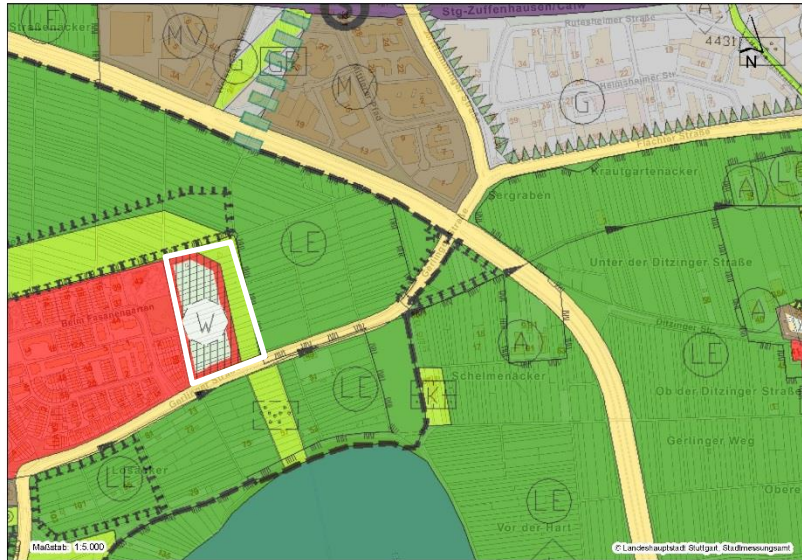


Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern Ermittlung Anzahl WE

		Flächen- größe in ha	Ermittlung des Dichtewertes	Anzahl WE (gerundet)
1	Steinröhre/Hausen III, Weilimdorf	3,0 ha	2,0 ha (Nettobaulandfläche 65 % (20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % Öffentl. Grünfläche)) x 65 WE/ha	130
2	Schoßbühl, Zuffenhausen	1,5 ha	1,0 ha (Nettobaulandfläche 65 % (20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % Öffentl. Grünfläche)) x 65 WE/ha	70
3	Schwellenäcker, Sillenbuch	2,4 ha	0,5 ha (Nettobaulandfläche 20 % (20% Verkehr, 50 % soziale Infrastruktur , 10 % Öffentl. Grünfläche)) x 85 WE/ha	40
4	Westl. Osumstraße, Birkach	9,6 ha	6,2 ha (Nettobaulandfläche 65 % (20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % Öffentl. Grünfläche)) x 85 WE/ha	530
5	Friedhofserweiterungsfläche, Plieningen	2,5 ha	1,6 ha (Nettobaulandfläche 65 % (20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % Öffentl. Grünfläche)) x 65 WE/ha	100
6	Hoffeld-Binsenwiesen, Degerloch	2,4 ha	2,0 ha (Nettobaulandfläche 65 % (20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % Öffentl. Grünfläche)) x 65 WE/ha	100
7	Trautäcker/Esslinger Weg, Möhringen	2,8 ha	1,8 ha (Nettobaulandfläche 65 % (20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % Öffentl. Grünfläche)) x 85 WE/ha	150
		Σ 24,2 ha		Σ 1.120

Steinröhre/ Hausen III (Szenario 3)

S-Weilimdorf



Flächengröße brutto	Anzahl WE (Nettobauland 65% * WE/ha)
Ca. 3,0 ha	Ca. 130 WE (2,0 ha * 65 WE/ha)

Aktuelle Darstellung FNP: **Wohnbaufläche**
Planung u. Grünfläche

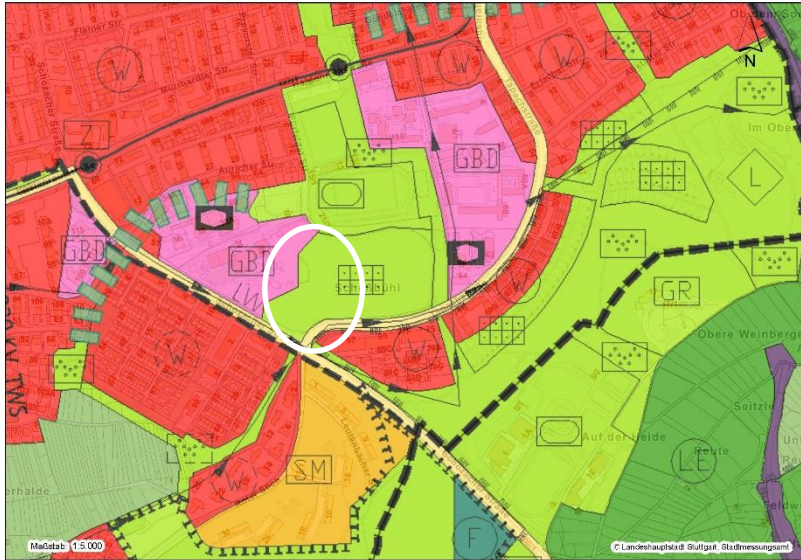
Entwicklungsdauer: **ca. 8-10 Jahre**

Anmerkungen 61: Eingriff in die Grünstäur,
Ausbau ÖPNV geplant,
Entwicklungskonzept Hausen ist geplant
Vorrangflur I

Bewertungskriterien	
Erschließung ÖPNV (geplant)	+
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	o

Erstinschätzung Landschaftsökologie

<p>Bewertung Bestand pro ha</p> <p>sehr hoch mittel sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering bis mittel Boden: gering bis hoch Wasser: mittel (bis hoch) Klima: mittel bis sehr hoch Landschaft: gering bis mittel</p>	<p>Ökologische Nachteile pro WE</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>Schwellenacker</td><td>█</td></tr> <tr><td>Westl. Osumstr.</td><td>█</td></tr> <tr><td>Trautäcker / E.</td><td>█</td></tr> <tr><td>Hoffeld-Binsenwiesen</td><td>█</td></tr> <tr><td>Schoßbühl</td><td>█</td></tr> <tr><td>Hausen III</td><td style="color: blue;">█</td></tr> <tr><td>Plieningen Friedh.</td><td>█</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">geringer 0 höher</p>	Schwellenacker	█	Westl. Osumstr.	█	Trautäcker / E.	█	Hoffeld-Binsenwiesen	█	Schoßbühl	█	Hausen III	█	Plieningen Friedh.	█
Schwellenacker	█														
Westl. Osumstr.	█														
Trautäcker / E.	█														
Hoffeld-Binsenwiesen	█														
Schoßbühl	█														
Hausen III	█														
Plieningen Friedh.	█														



Flächengröße brutto	Anzahl WE (Nettobauland 65% * WE/ha)
Ca. 1,5 ha	Bei Wohnungsentwicklung voraussichtlich ca. 70 WE (1,0 ha * 65 WE/ha)

Aktuelle Darstellung FNP: **Grünflächen:
Dauerkleingartenanlage**

Entwicklungsdauer: **ca. 8-10 Jahre**

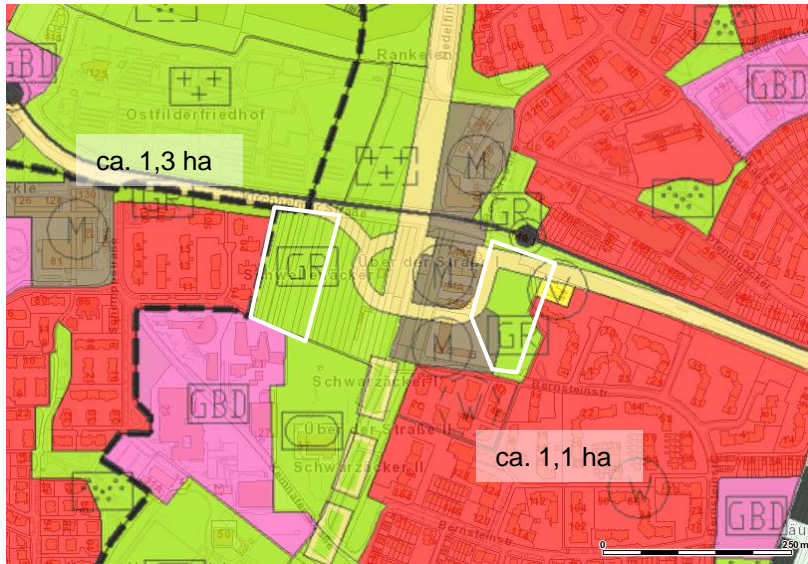
Anmerkungen 61: Freihaltung Grünzug von Tapachtal zum Feuerbachtal, Artenschutz prüfen, im Rahmenplan Rot ist die Fläche mit langfristigen Entwicklungshorizont bei offenem Nutzungsspektrum berücksichtigt

Bewertungskriterien	
Erschließung ÖPNV	+
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	o

Ersteinschätzung Landschaftsökologie

<p>Bewertung Bestand pro ha</p> <p>sehr hoch mittel sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: hoch Boden: mittel Wasser: mittel Klima: mittel Landschaft: hoch</p>	<p>Ökologische Nachteile pro WE</p> <p>Schwellenäcker Westl. Osumstr. Trautäcker / E. Hoffeld-Binsenwiesen Schoßbühl Hausen III Plieningen Friedh.</p> <p style="text-align: center;">geringer \emptyset höher</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schwellenäcker S-Sillenbuch



Flächengröße brutto	Anzahl WE (Nettobauland 20% * WE/ha)
Ca. 2,4 ha	Ca. 40 WE (0,5 ha * 85 WE/ha)
Aktuelle Darstellung FNP: tlw. Gemischte Baufläche, tlw. Grünflächen	
Entwicklungsdauer: ca. 8-10 Jahre	

Anmerkungen 61: Vorgesehene Nutzungen
Schwellenäcker: Freie aktive Schule, Kita,
(Pflege) Wohnen; Westlicher Bereich: Demeter-
Landwirtschaft; Auchtwiesen: aufgrund hoher
Eingriffsintensität nicht geeignet; Bernsteinwiese:
B-Plan sieht soziale Infrastruktur vor
Westlicher Bereich Vorrangflur I

Bewertungskriterien	
Erschließung ÖPNV	+
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	+

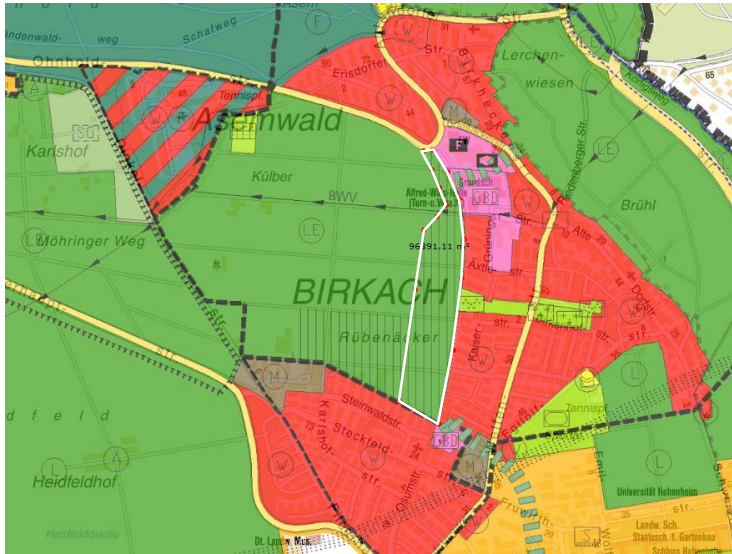
Erstinschätzung Landschaftsökologie

<p>Bewertung Bestand pro ha</p> <p>sehr hoch mittel sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering Boden: mittel Wasser: gering Klima: sehr hoch Landschaft: mittel</p>	<p>Ökologische Nachteile pro WE¹</p> <p>Schwellenäcker</p> <ul style="list-style-type: none"> Westl. Osumstr. █ Trautäcker / E. █ Hoffeld-Binsenwiesen █ Schoßbühl █ Hausen III █ Plieningen Friedh. █ <p style="text-align: center;">geringer 0 höher</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹Für die Berechnung Ökologischer Nachteil/WE wurde eine Anzahl von 140 WE angenommen

Westlich Osumstraße

S-Birkach



Flächengröße brutto	Anzahl WE (Nettobauland 65% * WE/ha)
Ca. 9,6 ha	Ca. 530 WE (6,2 ha * 85 WE/ha)

Aktuelle Darstellung FNP: **Fläche für
Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion**

Entwicklungsdauer: **ca. 10-15 Jahre**

Anmerkungen 61: Abgrenzung gemäß
aktuellen FNP im Norden, Verlängerung U3
geplant
Vorrangflur I

Bewertungskriterien	
Erschließung ÖPNV (geplant)	+
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	+

Erstschätzung Landschaftsökologie

Bewertung Bestand pro ha

sehr hoch mittel sehr gering

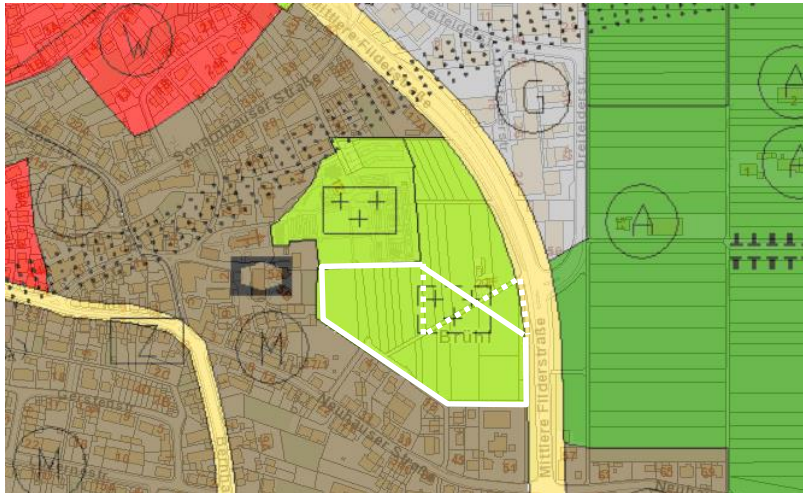
Flora-Fauna: gering
Boden: hoch (mittel)
Wasser: mittel
Klima: mittel
Landschaft: gering bis mittel

Ökologische Nachteile pro WE

Schwellenacker
Westl. Osumstr.
Trautäcker / E.
Hoffeld-Binsenwiesen
Schoßbühl
Hausen III
Plieningen Friedh.

geringer 0 höher

Friedhofserweiterungsfläche S-Plieningen



Flächengröße brutto	Anzahl WE (Nettobauland 65% * WE/ha)
Ca. 2,5 ha	Ca. 100 WE (1,6 ha * 65 WE/ha)
Aktuelle Darstellung FNP: Grünfläche Friedhof	
Entwicklungsdauer: ca. 8-10 Jahre	

Bewertungskriterien	
Erschließung ÖPNV	-
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	o

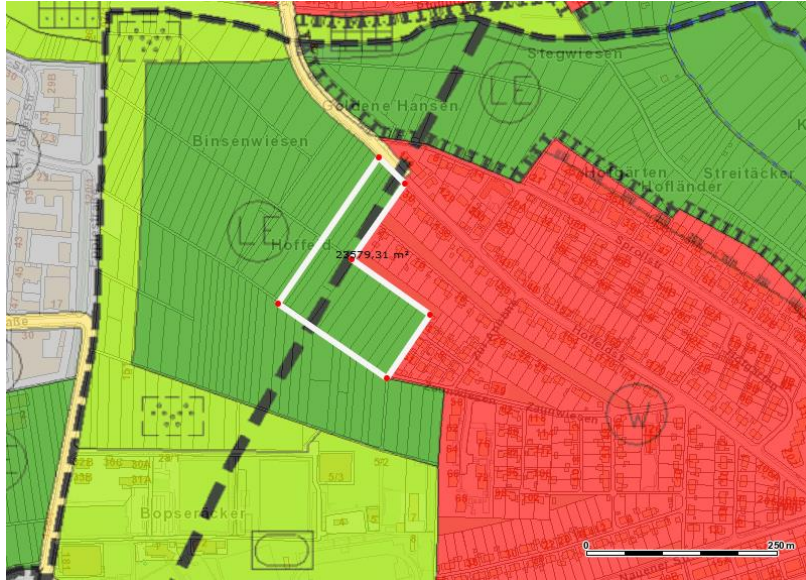
Ersteinschätzung Landschaftsökologie

Bewertung Bestand pro ha	Ökologische Nachteile pro WE
<p>sehr hoch mittel sehr gering</p>	<p>Schwellenacker</p> <p>Westl. Osumstr.</p> <p>Trautäcker / E.</p> <p>Hoffeld-Binsenwiesen</p> <p>Schoßbühl</p> <p>Hausen III</p> <p>Plieningen Friedh.</p> <p>geringer Ø höher</p>
<p>Flora-Fauna: hoch</p> <p>Boden: sehr hoch</p> <p>Wasser: gering</p> <p>Klima: sehr hoch</p> <p>Landschaft: hoch</p>	

Anmerkungen 61: Arrondierung muss mit Amt 67 abgestimmt werden, Verlagerung planungsrechtlich festgesetzter Ausgleichsflächen, Konzept für die Typologie der Bebauung „Das Dorf weiterbauen“
Vorrangflur I

Hoffeld-Binsenwiesen

S-Degerloch



Flächengröße brutto	Anzahl WE (Nettobauland 65% * WE/ha)
Ca. 2,4 ha	Ca. 100 WE (1,6 ha * 65 WE/ha)

Aktuelle Darstellung FNP: **Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion**

Entwicklungsdauer: **ca. 8-10 Jahre**

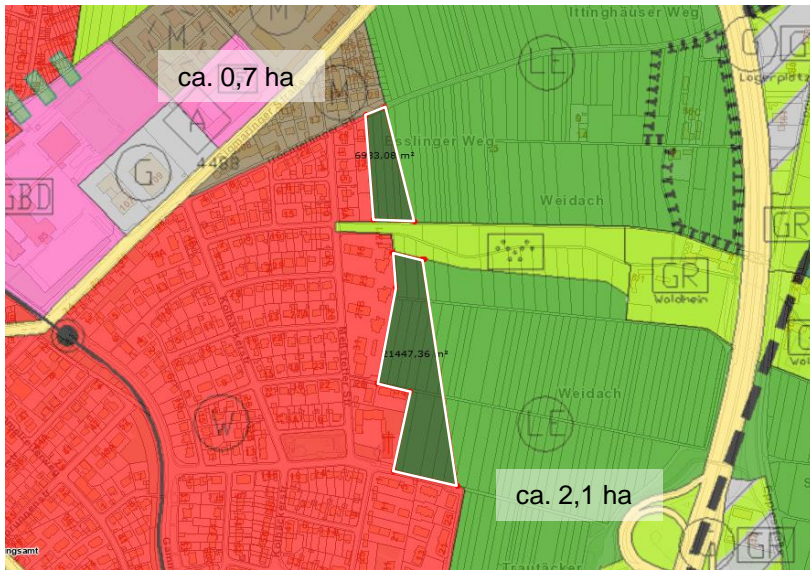
Anmerkungen 61: ÖPNV Schienenverkehr 1,36 km Luftlinie entfernt, Lärmschutz zu Sportflächen berücksichtigen, Eingriff in Regionalen Grünzug Vorrangflur I

Bewertungskriterien	
Erschließung ÖPNV	-
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	o

Ersteinschätzung Landschaftsökologie

<p>Bewertung Bestand pro ha</p> <p>sehr hoch mittel sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering (hoch) Boden: hoch Wasser: gering Klima: mittel Landschaft: gering bis mittel</p>	<p>Ökologische Nachteile pro WE</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>Schwellenäcker</td><td>Short bar</td></tr> <tr><td>Westl. Osumstr.</td><td>Short bar</td></tr> <tr><td>Trautäcker / E.</td><td>Short bar</td></tr> <tr><td>Hoffeld-Binsenwiesen</td><td>Blue bar</td></tr> <tr><td>Schoßbühl</td><td>Short bar</td></tr> <tr><td>Hausen III</td><td>Short bar</td></tr> <tr><td>Plieningen Friedh.</td><td>Long bar</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">geringer Ø höher</p>	Schwellenäcker	Short bar	Westl. Osumstr.	Short bar	Trautäcker / E.	Short bar	Hoffeld-Binsenwiesen	Blue bar	Schoßbühl	Short bar	Hausen III	Short bar	Plieningen Friedh.	Long bar
Schwellenäcker	Short bar														
Westl. Osumstr.	Short bar														
Trautäcker / E.	Short bar														
Hoffeld-Binsenwiesen	Blue bar														
Schoßbühl	Short bar														
Hausen III	Short bar														
Plieningen Friedh.	Long bar														

Trautäcker/ Esslinger Weg S-Möhringen



Flächengröße brutto	Anzahl WE (Nettobauland 65% * WE/ha)
Ca. 2,8 ha	Ca. 150 WE (1,8 ha * 85 WE/ha)

Aktuelle Darstellung FNP: **Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen**

Entwicklungsdauer: **ca. 8-10 Jahre**

Anmerkungen 61: Freihaltung Weidachbach
Vorrangflur I

Bewertungskriterien	
Erschließung ÖPNV	+/o
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	+

Erstinschätzung Landschaftsökologie

<p>Bewertung Bestand pro ha</p> <p>sehr hoch mittel sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering Boden: hoch Wasser: gering Klima: mittel Landschaft: mittel (bis hoch)</p>	<p>Ökologische Nachteile pro WE</p> <p>Schwellenäcker Westl. Osumstr. Trautäcker / E. Hoffeld-Binsenwiesen Schoßbühl Hausen III Plieningen Friedh.</p> <p style="text-align: center;">geringer 0 höher</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Szenario 3 - Arrondierungsflächen an den Ortsrändern

Übersicht

Titel	Stadtbezirke	Flächen- größe in ha	Anzahl WE (gerundet)	Kennwert Dichte	Ersteinschätzung Landschaftsökologie: Bewertung Bestand pro ha
Hoffeld-Binsenwiesen	Degerloch	2,4 ha	100	65 WE/ha	
Steinröhre/Hausen III	Weilimdorf	3,0 ha	130	65 WE/ha	
Schoßbühl	Zuffenhausen	1,5 ha	70	65 WE/ha	
Schwellenäcker	Sillenbuch	2,4 ha	40	85 WE/ha	
Westlich Osumstraße	Birkach	9,6 ha	530	85 WE/ha	
Trautäcker/Esslinger Weg	Möhringen	2,8 ha	150	85 WE/ha	
Friedhofserweiterungsfläche	Plieningen	2,5 ha	100	65 WE/ha	
		Σ 24,2 ha	Σ 1.120		

Bewertung Bestand pro ha

