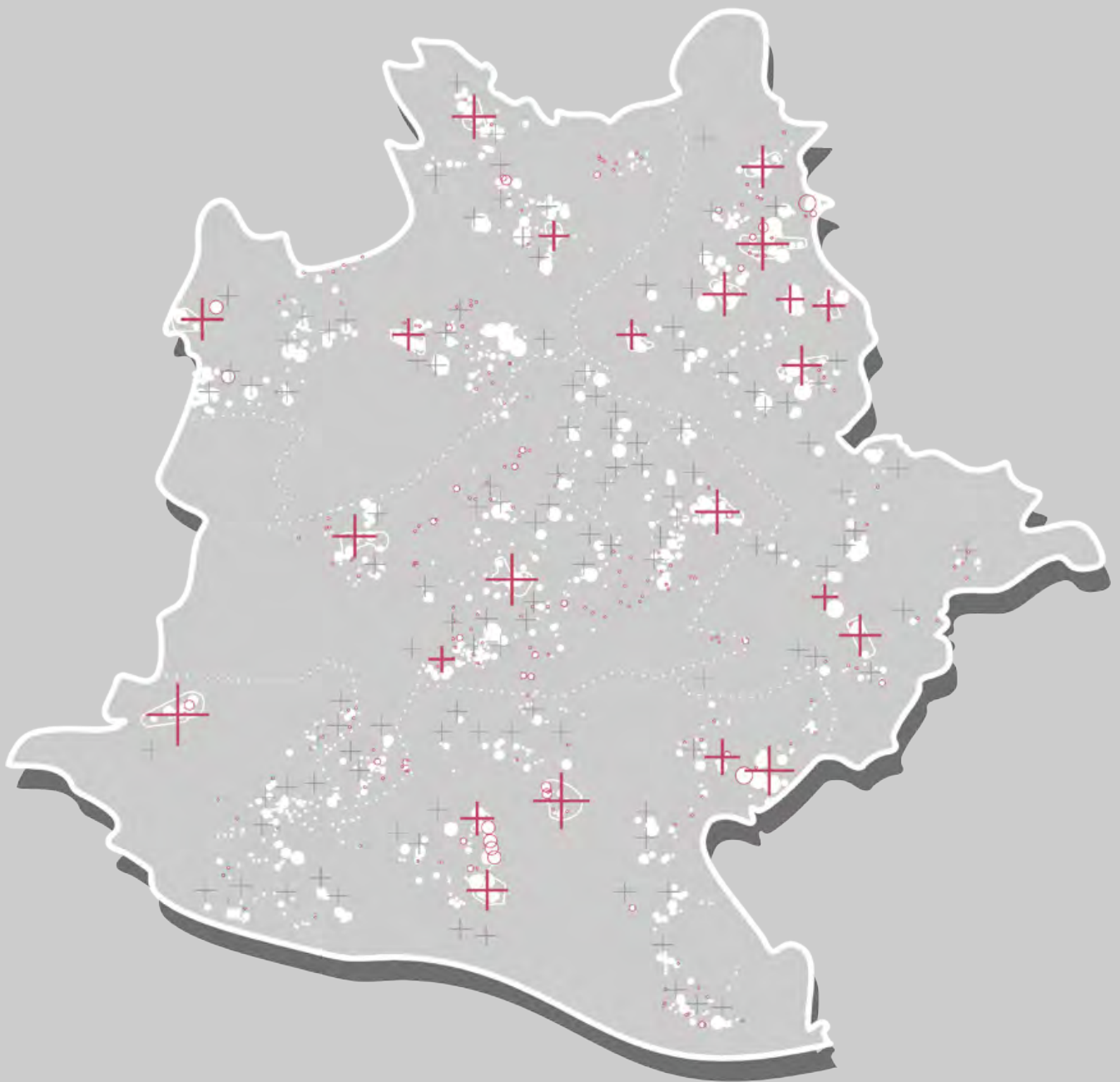


Potenzialanalyse **Wohnen** Stuttgart



SCHLUSSBERICHT



IMPRESSUM

Herausgeberin:



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Kontakt:

Abteilung Stadterneuerung
und Wohnbauentwicklung
Eberhardstr. 10, 70173 Stuttgart
poststelle.61.8@stuttgart.de
+49 (0)711 216 20301

Konzeption und Bearbeitung:

berchtoldkrass space&options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Kontakt:

Schützenstraße 8a, 76137 Karlsruhe
mail@berchtoldkrass.de
+49 (0)721 665-5068
www.berchtoldkrass.de

Hinweise zu Abbildungen, Fotografien und Karten:
Wenn nicht anders angegeben sind alle Abbildungen
im vorliegenden Bericht von berchtoldkrass space&op-
tions selbst erstellt oder von der Stadt Stuttgart bereit-
gestellt. Sie basieren auf den Daten der Stadt Stuttgart
sowie den Daten von © OpenStreetMap-Mitwirkende.
Eine Auflistung aller Abbildungen und eine genauere
Beschreibung der Quellen ist dem Abbildungs- /
Quellenverzeichnis ab S. 253 zu entnehmen.

Stand: 9. Juli 2021

INHALT

TEIL A: Die Potenzialanalyse Wohnen und ihre Ergebnisse im Überblick

01 Einleitung und Vorgehen	8
1.1 Ausgangslage und Ziele der Potenzialanalyse Wohnen	8
1.2 Nachverdichtung und Innenentwicklung	10
1.3 Die Definition von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen	11
1.4 Untersuchte Flächen und Ausschlüsse	13
1.5 Vorgehen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen	14
02 Methoden	18
2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage	18
2.2 Die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1	21
2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten	24
03 Ergebnisse für die Gesamtstadt	28
3.1 Die Potenziale für die Gesamtstadt	28
3.2 Statistische Auswertungen der Potenziale	30
3.3 Schlüsse und Erkenntnisse	42
04 Möglichkeiten der Nachverdichtung	44
4.1 Möglichkeiten der Nachverdichtung und ihre Chancen	44
4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze	48
4.3 Beispiele gebauter, qualitätvoller Nachverdichtung	80
05 Handlungsempfehlungen und Fazit	98
5.1 Handlungsempfehlungen	98
5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse und Erkenntnisse	100

TEIL B:
Die einzelnen Planungsbezirke im Detail

01 Einführung in die Inhalte	106
02 Filder	116
03 Mitte	146
04 Neckar	172
05 Nord	220
06 Rosenstein	248
Abkürzungsverzeichnis	252
Abbildungs- / Quellenverzeichnis	253

Dieser Bericht umfasst die Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen. In ihr wurden stadtweit neue Potenzialflächen für Wohnen erhoben. Der Bericht ist aufgeteilt in:

- > Teil A – Die Potenzialanalyse Wohnen und ihre Ergebnisse im Überblick*
- > Teil B – Die einzelnen Planungsbezirke im Detail*

*Teil A fasst die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen für die Gesamtstadt zusammen. Er richtet sich an die Fachleute der verschiedenen städtischen Dienststellen, aber auch an interessierte Bürger*innen.*

Teil B fasst die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen auf der Ebene der fünf Planungsbezirke zusammen (Filder, Mitte, Neckar, Nord und Rosenstein). Er richtet sich vornehmlich an die Fachleute der verschiedenen städtischen Dienststellen.

TEIL A: DIE POTENZIALANALYSE WOHNEN UND IHRE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

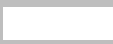
Im Teil A werden die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen für die Gesamtstadt zusammengefasst. Kapitel 1 führt in die Hintergründe und Themen der Potenzialanalyse Wohnen ein und stellt kurz das Vorgehen vor. In Kapitel 2 werden die wichtigsten verwendeten Methoden ausführlicher erläutert. Kapitel 3 beinhaltet die Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen. Es werden die Potenziale dargestellt und analysiert, welche Eigenschaften sie besitzen. In Kapitel 4 wird untersucht, welche baulichen Möglichkeiten für eine Verdichtung der Potenziale bestehen. Sie werden anhand von Testentwürfen und einer Sammlung von Beispielen qualitativvoller Nachverdichtung vertieft. Abschließend werden im letzten Kapitel aus den Ergebnissen der Potenzialanalyse Wohnen Handlungsempfehlungen abgeleitet und die wichtigsten Erkenntnisse und Empfehlungen zusammengefasst.



Kapitel 01
Einleitung und Vorgehen



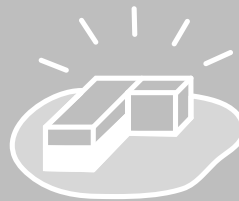
Kapitel 02
Methoden

A 

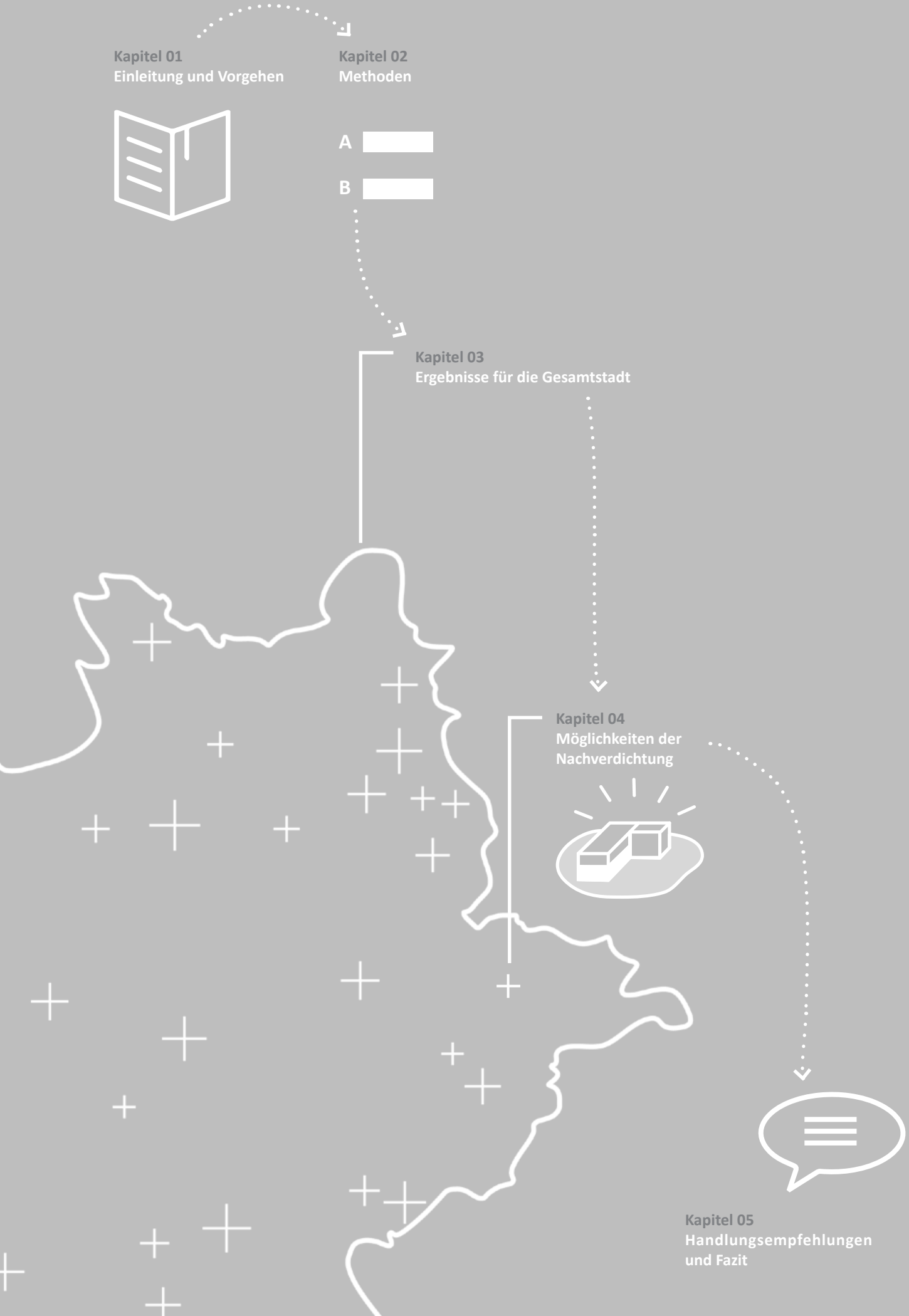
B 

Kapitel 03
Ergebnisse für die Gesamtstadt

Kapitel 04
Möglichkeiten der
Nachverdichtung



Kapitel 05
Handlungsempfehlungen
und Fazit



01 | EINLEITUNG UND VORGEHEN



Abb. 1: Der dicht bebaute Stuttgarter Talkessel

1.1 Ausgangslage und Ziele der Potenzialanalyse Wohnen

Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt in einer prosperierenden, stetig wachsenden Region und ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Seit Jahren verzeichnet sie einen Anstieg der Einwohner und die Nachfrage nach Wohnraum wird immer größer. Gleichzeitig gibt es nicht genug Angebote für Wohnraum. Die Mieten steigen und gehören zu den höchsten in ganz Deutschland. Für einkommensschwache Haushalte und zunehmend auch für mittlere Einkommensschichten wird es immer schwieriger, passenden Wohnraum zu finden.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, müssen Wohnbauflächen aktiviert werden. Wie in vielen anderen Kommunen gilt in Stuttgart dabei der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Das heißt, es ist das Ziel im Außenbereich, also den Flächen außerhalb der bebauten und beplanten Siedlungsbereiche, nur begrenzt neue Bauflächen zu entwickeln. Damit sollen die Inanspruchnahme von unbebauten und unversiegelten Flächen und der damit einhergehende Flächenverbrauch reduziert werden. Um dies zu erreichen, müssen im Innenbereich, hierbei handelt es sich um bereits bebaute und beplante Flächen im Siedlungsbereich, vermehrt Ressourcen aktiviert und die vorhandene Bebauung verdichtet werden. Man spricht hier auch von Nachverdichtung.

Die Stadt Stuttgart unternimmt bereits große Bemühungen, der Wohnraumknappheit entgegenzusteuern und hat entsprechende Instrumente entwickelt. Ein zentraler Baustein ist das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), welches sich aus allen bekannten Bauflächenpotenzialen (Gewerbe und Wohnen) zusammensetzt. Im NBS befinden sich sowohl unbebaute als auch bebaute Flächen, die beispielsweise durch eine Aufstockung des Bestandes verdichtet werden können. Aus dem NBS resultiert die Zeitstufenliste Wohnen (ZSL). Sie beinhaltet die verfügbaren und aktivierbaren Wohnbauflächenpotenziale, die sogenannten Zeitstufen zugeordnet sind. Über die Zeitstufen können Aussagen darüber getroffen werden,

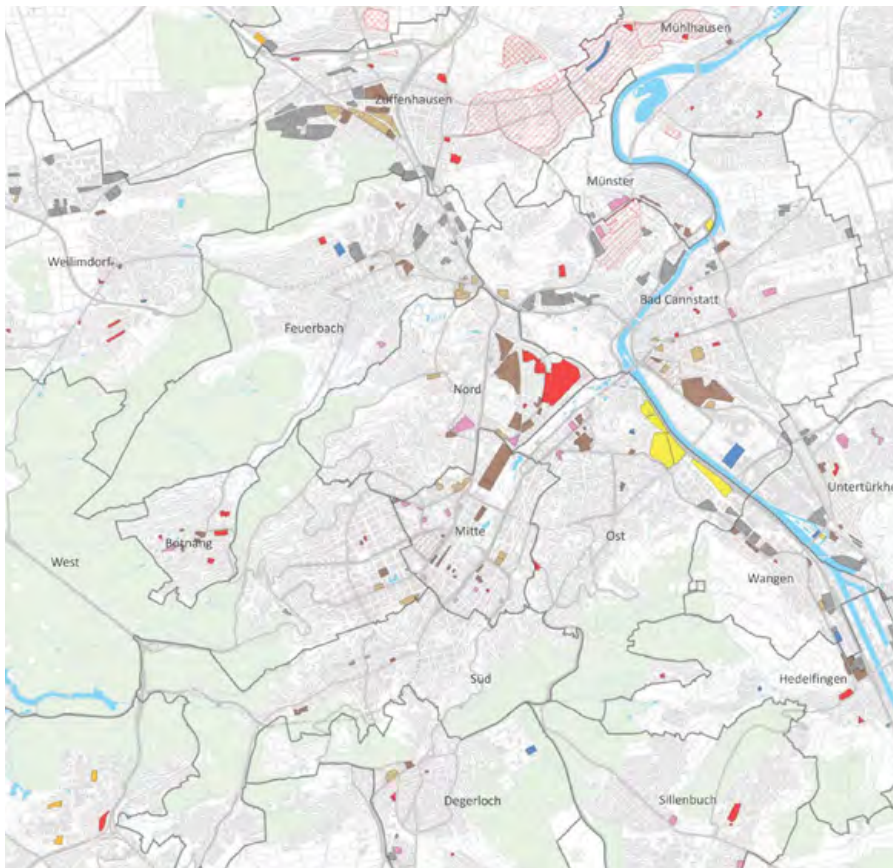


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

in welchem Zeitraum wie viel Wohnraum geschaffen werden kann. Das NBS und die ZSL werden durch ein weiteres Instrument ergänzt: Das Baulückenkataster, welches sich aus kleineren unbebauten Potenzialflächen zusammen setzt, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach geltendem Planrecht bebaut werden können.

Ziele der Potenzialanalyse Wohnen

Aufgrund des angespannten und hochpreisigen Wohnungsmarktes ist es notwendig, weitere Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Deshalb ist es das Ziel der Potenzialanalyse Wohnen, über die schon bekannten Potenziale hinaus, stadtweit neue Potenzialflächen für Wohnungsbau zu erheben. Sie sollen die bestehenden ergänzen und gemeinsam eine neue Einschätzung über alle vorhandenen Wohnbaupotenziale ermöglichen.

Darüber hinaus wird aufgezeigt, welche Möglichkeiten der Nachverdichtung auf den Potenzialflächen gegeben sind und welche Chancen dadurch entstehen können (z.B. die Aufwertung des Bestandes oder vorhandener Freiräume).

Im Zentrum der Potenzialanalyse Wohnen stehen folgende Fragestellungen:

1. Wo gibt es im Innenbereich noch Potenzialflächen für den Wohnungsbau?
2. Gibt es Ränder des Innenbereiches, die schon durch Straßen erschlossen sind und die im Sinne der Innenentwicklung eine Rolle bei einer Verdichtung spielen können?
3. Wie sind die Potenzialflächen beschaffen und wie können sie verdichtet werden? Wie viele neue Wohneinheiten können in etwa durch die Realisierung der einzelnen Potenziale entstehen?
4. Welche Verbesserungen oder positiven Effekte für die Bestandssituation können durch die Verdichtung der einzelnen Potenzialflächen geschaffen werden und an welchen Stellen ist dies jeweils möglich?

1.2 Nachverdichtung und Innenentwicklung

Jahrzehntlang wurde die Siedlungsentwicklung durch die Bebauung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ vorangebracht. Dies führte zu einem großen Flächenverbrauch und der Versiegelung von Grünflächen. Boden ist ein begrenztes Gut und die Bebauung und Erschließung von Grünflächen kann nur schwer rückgängig gemacht werden. Aus diesem Grund fand in den letzten Jahren ein Paradigmenwechsel statt. In der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurde das Ziel formuliert, die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu senken. Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die damit einhergehende Verdichtung des Siedlungsbestandes wurde Thema und wesentliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Chancen und Herausforderungen der Nachverdichtung und Innenentwicklung

Die Nachverdichtung, als ein geeignetes Instrument der Innenentwicklung, schafft nicht nur Wohnraum ohne weiteren Flächenverbrauch, sondern bietet auch einen Mehrwert für die bestehende Stadt. So können beispielsweise im Zuge einer Nachverdichtung auch die vorhandenen Gebäude und die Umgebung aufgewertet werden. Innerhalb des Siedlungsbereiches sind außerdem die Wege kürzer. Auf diese Weise können Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert werden und mehr Strecken zu Fuß oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zurückgelegt werden. Vorhandene Infrastrukturen können durch Nachverdichtungen besser ausgenutzt werden. Dazu zählen sowohl Straßen und Abwassersysteme als auch soziale Einrichtungen (z.B. Kindergärten oder Schulen) und Versorgungseinrichtungen (z.B. Supermärkte oder Bäcker). Zusätzlich sind kompaktere Siedlungsstrukturen möglich, durch die weniger Energie verbraucht wird.

Nachverdichtung birgt, trotz der vielen positiven Effekte, aber auch Herausforderungen. Die größte Herausforderung ist der Konflikt zwischen einer hohen baulichen Dichte und der Sicherung von Freiräumen. Durch eine Verdichtung im Innenbereich werden Freiräume immer knapper. Gleichzeitig ziehen mehr Menschen in die Stadt und mehr Freiräume sind notwendig. Durch die sogenannte doppelte Innenentwicklung wird seit einigen Jahren versucht, diesen Konflikt zu lösen. Dabei wird im Zusammenspiel der baulichen Verdichtung mit der Weiterentwicklung und Qualifizierung von Freiräumen eine gelingende und nachhaltige Nachverdichtung garantiert.

Potenziale und Möglichkeiten der Nachverdichtung

Potenziale für eine Nachverdichtung bestehen auf unterschiedlichen Flächen. Grundsätzlich können dabei unbebaute und bebaute Flächen unterschieden werden. Potenziale auf unbebauten Flächen sind klassische Baulücken (kleinere unbebaute Flächen mit und ohne bestehendes Planrecht, die schon über eine Straße erschlossen sind), Brachflächen (Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde), Grünflächen (z.B. Kleingärten), oder Restgrundstücke, die aufgrund ihres schwierigen Zuschnittes bisher nicht bebaut wurden. Sie alle stehen theoretisch für eine Neubauung zur Verfügung.



Abb. 3: Potenziale auf unbebauten Flächen: klassische Baulücke



Abb. 4: Potenziale auf unbebauten Flächen: Kleingärten an S- und Stadtbahnhaltestellen

Bei Potenzialen auf bebauten Flächen geht es um eine Entwicklung innerhalb des Bestandes. Dabei kann es sich um Wohnnutzungen oder andere Nutzungen wie Gewerbebetriebe oder Versorgungseinrichtungen handeln. Potenziale können insbesondere in Gebäuden mit geringer Höhe, großen Grundstücken oder Parkplatzflächen liegen.

Zusätzlich gibt es Nutzungen, die häufig von Grund auf eine geringe Bebauung besitzen und das Bebauungspotenzial auf dem Grundstück nicht effizient ausnutzen, z.B. Einzelhandelsgebäude, Tankstellen oder Gewerbebetriebe. Bei einer Verdichtung muss die vorhandene Nutzung nicht unbedingt verlegt werden. Oft kann sie in die Neubauten integriert werden. Neben einzelnen bebauten Flächen können auch zusammenhängende Flächen oder Gebiete ein Potenzial darstellen, die in Zukunft dichter bebaut werden können. Hier sind z.B. sogenannte Großsiedlungen zu nennen. Sie besitzen häufig große Freiräume und können als ganze Siedlungen verdichtet werden.



Abb. 5: Potenziale auf bebauten Flächen: große Grundstücke mit zweiseitiger Erschließung



Abb. 6: Potenziale auf bebauten Flächen: Garagenhof



Abb. 7: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Tankstelle



Abb. 8: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Supermarkt

Die Potenziale auf unbebauten und bebauten Flächen können durch unterschiedliche bauliche Maßnahmen entwickelt werden. Dazu zählen:

- > **Neubau auf unbebauten Flächen:** Ein neues Gebäude wird auf einer bisher unbebauten Fläche erstellt.
- > **Aufstockung:** Das vorhandene Gebäude wird um zusätzliche Geschosse ergänzt. Meist handelt es sich dabei um ein oder zwei Geschosse.
- > **Anbau:** Es wird direkt an den Bestand ein neuer Gebäudeteil angebaut.
- > **Ergänzung:** Ein neues Gebäude wird zwischen den Bestandsgebäuden erbaut.
- > **Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes:** Das Bestandsgebäude wird abgerissen und durch einen Neubau mit einer höheren baulichen Dichte ersetzt.

1.3 Die Definition von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen

Der im Rahmen dieses Berichtes verwendete Begriff „Potenziale“ bezieht sich immer auf Wohnungsbau. Das heißt, es ist eine Wohnbebauung auf der jeweiligen Potenzialfläche vorstellbar. Diese kann gegebenenfalls mit anderen Nutzungen verbunden werden. Der Begriff umfasst zwei Kategorien: Die einzelnen Potenzialflächen und die größeren Entwicklungsräume.

Potenzialflächen

Bei den Potenzialflächen handelt es sich um Flurstücke, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Sie können sowohl unbebaut als auch bebaut sein. Diese Flurstücke erfüllen grundsätzlich folgende Kriterien:

- > der Zuschnitt und die Größe sind geeignet
- > die Erschließung ist gesichert
- > eine Verdichtung unter Erhalt der bisherigen Bebauung ist möglich oder
- > ein Abriss und Neubau oder eine Änderung der vorhandenen Nutzung ist aus planerischer Sicht grundsätzlich denkbar

Als Grundlage für die Potenzialflächen wurden die vorhandenen Flurstücke verwendet. In der Regel wurden keine Flächen manuell abgegrenzt, sondern es wurde auf den Zuschnitt des jeweiligen Flurstücks zurückgegriffen. So ist immer das ganze Flurstück als Potenzialfläche markiert, auch wenn nur auf einem Teilbereich des Flurstückes ein Potenzial für eine Verdichtung vorhanden ist. In seltenen Einzelfällen wurden die vorhandenen Flurstücke zugeschnitten. Dazu gehörten beispielsweise sehr große Flurstücke, die nur in einem sehr kleinen Bereich ein Potenzial darstellen, oder Potenziale in Teilbereichen von Straßen.

Als Potenzialflächen wurden grundsätzlich alle Flächen aufgefasst, welche sich im weitesten Sinne für eine Neubebauung oder eine Nachverdichtung mit Wohnen eignen. So lag der Fokus der Flächenerhebung nicht allein im Auffinden von offensichtlichen und direkt umsetzbaren Potenzialflächen. Vielmehr sollten durch eine offensive Herangehensweise und verschiedene Gedankenspiele auch versteckte und eventuell schwieriger oder auch nur langfristig umsetzbare Potenziale ausfindig gemacht werden. Ein besonderer Fokus lag auf Bereichen, die gut durch den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (SÖPNV) erschlossen sind. Da hier viele Strecken mit dem SÖPNV zurückgelegt werden können, sind diese Bereiche prädestiniert für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung, die unabhängig vom MIV ist. Eine ggfs. erforderliche Planrechtsänderung war kein Hinderungsgrund.

Entwicklungsräume

Als Entwicklungsräume wurden Bereiche abgegrenzt, in denen besondere Entwicklungspotenziale vorliegen und deren Umsetzung einer gemeinsamen und ganzheitlichen planerischen Betrachtung bedarf. Sie spielen bei der Nachverdichtung in Stuttgart eine besondere Rolle. In die Bewertung des Entwicklungspotenzials flossen ein:

- > eine hohe Zahl an Potenzialen und möglichen neuen Wohneinheiten
- > gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung
- > die Möglichkeit, die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung umsetzen zu können
- > die Chance, mit der Verdichtung einen Beitrag zu einer qualitativen Verbesserung des Umfeldes zu leisten

Unter eine gute Voraussetzung für eine Nachverdichtung fallen beispielsweise Potenzialflächen im Eigentum der Stadt oder des Landes sowie von Baugenossenschaften bzw. Wohnungsbauunternehmen. Eine Entwicklung dieser Potenzialflächen ist einfacher umsetzbar und wahrscheinlicher. Die vorhandene Baustruktur kann ebenfalls eine gute Voraussetzung darstellen. So bieten Zeilenbebauungen oder Großsiedlungen häufig eine gute Voraussetzung zur Verdichtung. Sie sind nach dem Leitbild durchgründer und gut durchlüfteter Siedlungen entstanden und besitzen häufig großzügige Bereiche zwischen den Gebäuden. Diese Bereiche eignen sich gut dazu, verdichtet zu werden. Zusätzlich lassen sich in diesem Zuge die Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume verbessern. Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung können beispielsweise durch eine Verdichtung an Haltestellen des SÖPNV umgesetzt werden. Hier kann Wohnraum entstehen, der weniger vom MIV abhängig ist.

1.4 Untersuchte Flächen und Ausschlüsse

Der Fokus der Potenzialanalyse Wohnen lag auf der Erhebung von Potenzialen im Innenbereich. Flächen im Außenbereich wurden weitgehend ausgeschlossen, solche die in Natur-, Landschaftsschutz- und sonstigen Schutzgebieten liegen, wurden generell nicht berücksichtigt. Lediglich Teilbereiche am Siedlungsrand, auch Arrondierungen genannt, wurden untersucht. Sie wurden als Potenzialflächen aufgenommen, wenn folgende Kriterien zutrafen:

- > direkte Lage an einer vorhandenen Straße
- > eine gute Anbindung an den SÖPNV
- > nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes
- > Bebauung mit Geschosswohnungsbau städtebaulich vorstellbar

Der Innenbereich gliedert sich im Flächennutzungsplan (FNP) u.a. in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Gewerbeflächen und Grünflächen. Durch Schaffen von zusätzlichem Wohnraum und dem damit einhergehenden Wachstum der Bevölkerung steigt auch der Bedarf an Kindergärten, Schulen und Krankenhäusern und es müssen entsprechende Flächen vorgehalten werden. Aus diesem Grund lag der Schwerpunkt der Erhebung von Potenzialen auf Flächen, die heute schon für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Dazu zählten Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Andere Flächentypen des FNP, wie beispielsweise Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- oder Gewerbeflächen, wurden nur in Sonderfällen betrachtet.

Sonderfälle für ausgewählte Gewerbeflächen und andere Nutzungen

Flächen, die laut FNP heute keine Wohnnutzung vorsehen, wurden nur aufgenommen, wenn ein besonderes Entwicklungspotenzial vorlag. Dazu zählen beispielsweise eine sehr gute Erschließung mit dem SÖPNV, die Aufgabe der vorhandenen Nutzung oder vereinzelt vorhandene Wohngebäude. Die Flächen sind gesondert zu betrachten und eine Änderung des FNP zu prüfen. Insbesondere bei gewerblichen Bauflächen sollte sicher gestellt werden, dass die vorhandenen Nutzungen beibehalten und mit Wohnen angereichert oder ergänzt werden.

Aspekte des Stadtklimas

Im Innenbereich spielen, gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels, stadtklimatische Aspekte eine große Rolle. Sie werden durch die Topografie des Stuttgarter Talkessels und die problematische Durchlüftungssituation verstärkt. Aus diesem Grund wurden Aspekte wie Luftleitbahnen, Hangabwinde, Kaltluftproduktionsgebiete und Grünverbindungen in die Untersuchungen einbezogen. Flächen, auf denen durch eine Nachverdichtung einer dieser Aspekte gravierend beeinträchtigt werden könnte, wurden nicht aufgenommen. Zusätzlich wurden kleinteilig begrünte Innenhöfe ausgeschlossen. Die Halbhöhenlage des Stuttgarter Talkessels wurde aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Stadtklima und die Durchlüftung gesondert betrachtet. In der Regel wurden hier nur Baulücken oder kleinere bebaute Flächen aufgenommen und Bauverbote sowie Kaltluftbahnen beachtet.

Flächen des NBS, der ZSL und des Baulückenkatasters

Die bereits durch die vorhandenen Instrumente der Stadt bekannten Wohnbauflächenpotenziale des NBS, der ZSL und des Baulückenkatasters wurden im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen nicht betrachtet. In den Plänen werden sie der Vollständigkeit halber nachrichtlich dargestellt.

1.5 Vorgehen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen

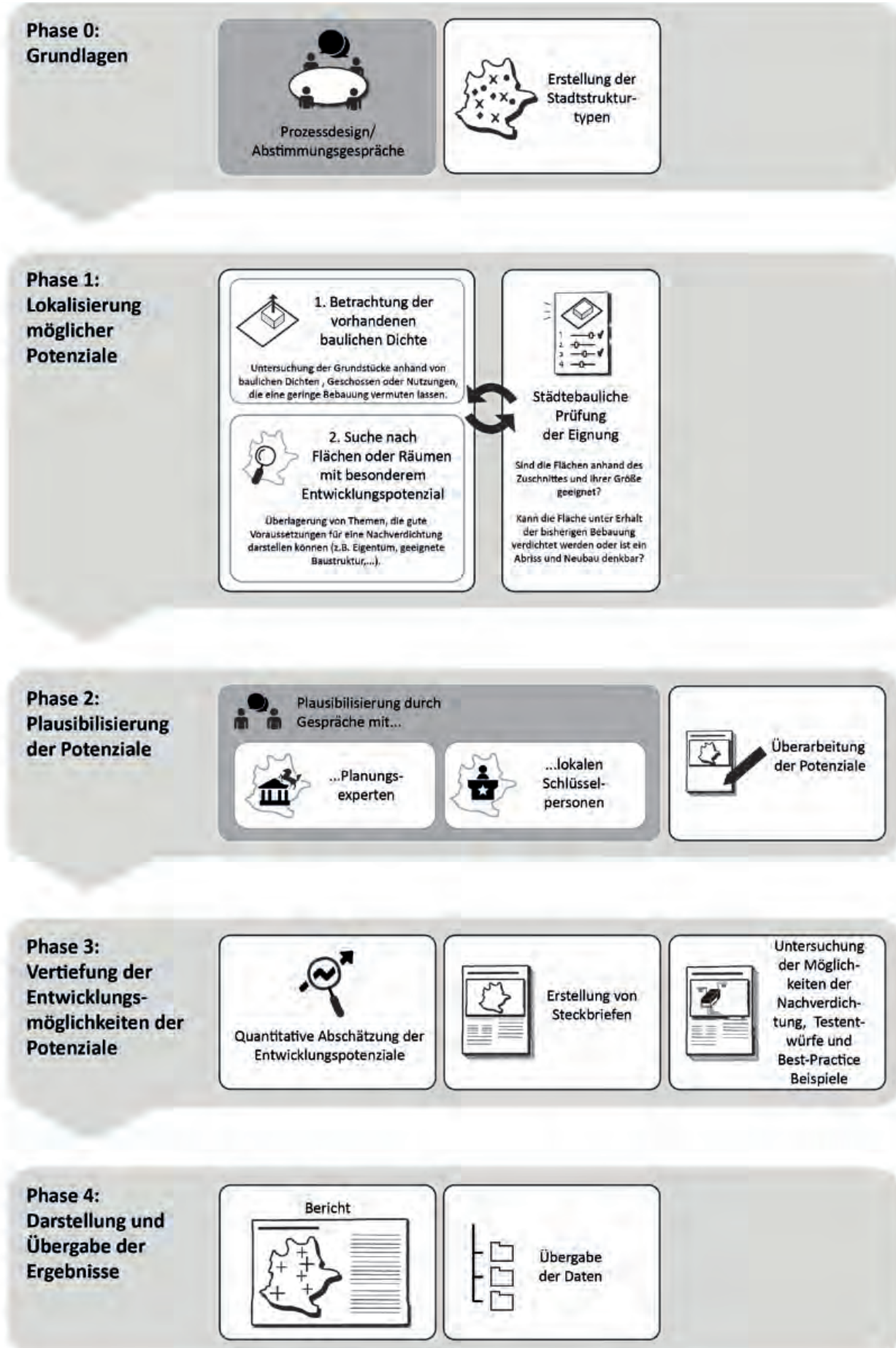


Abb. 9: Darstellung der Vorgehensweise innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen

Phase 0: Grundlagen

In der Phase 0 wurden die notwendigen Daten zur Bearbeitung der Potenzialanalyse Wohnen aufbereitet. Ein wichtiger Baustein war dabei die Erstellung der Stadtstrukturtypen. Sie wurden als Grundlage für alle weiteren Phasen genutzt. Mit den Stadtstrukturtypen wird der vorhandene Siedlungsbestand typisiert. Dadurch sind vergleichende Betrachtungen und Analysen von Bereichen mit ähnlichen strukturellen Voraussetzungen möglich. Um sie zu erstellen, wurde das gesamte Siedlungsgebiet „gescannt“ und die bestehende Bebauungsstruktur in unterschiedliche Kategorien eingeteilt. Beispiele für solche Kategorien sind die für den Süden und Westen typischen offenen Blockrandbebauungen hoher und mittlerer Dichte, Zeilenbebauungen oder die aufgelockerte Bebauung der Hanglagen. Im Anschluss daran konnten mit den festgelegten Stadtstrukturtypen gezielte Analysen durchgeführt werden. Dazu zählte beispielsweise der Vergleich der baulichen Dichte innerhalb eines Stadtstrukturtypen. So konnten z.B. innerhalb des Stadtstrukturtypen „offene Blockrandbebauung mittlerer Dichte“ die Bereiche herausgefunden werden, welche im Vergleich deutlich weniger dicht bebaut sind und nach weiterer Prüfung gegebenenfalls für eine Verdichtung in Frage kommen. Eine Darstellung der Stuttgarter Stadtstrukturtypen und eine genauere Beschreibung ihrer Funktion innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen ist dem Kapitel 2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage (ab S. 18) zu entnehmen. Zusätzlich wurden in Phase 0 die Methoden zur Erhebung der Potenziale bestimmt und die Definition von Potenzialflächen festgelegt.

Es fanden Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber sowie mit allen Planungsabteilungen und der Abteilung für Stadtentwicklung statt.

Phase 1: Lokalisierung möglicher Potenziale

Zur Lokalisierung möglicher Potenziale wurden unterschiedliche Analysen im Geoinformationssystem (GIS)¹, des weiteren Luftbilddauswertungen und einzelne, ergänzende Ortsbegehungen durchgeführt. Das Ziel bestand darin, durch sehr weit gefasste Untersuchungen alle grundsätzlich denkbaren Potenziale aufzunehmen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen zwei Suchansätze, mit denen die Eignung von Flächen aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet wurde.

Die Frage, wie dicht eine Fläche heute bebaut ist, stellte eines der Hauptkriterien dar. Aus diesem Grund wurden im ersten Suchansatz die vorhandenen **baulichen Dichten** von Flurstücken untersucht. Dadurch konnten Flurstücke lokalisiert werden, die heute nicht bebaut sind oder im Vergleich zu Flächen in der Umgebung oder des gleichen Stadtstrukturtypen eine sehr geringe oder geringere Dichte aufweisen. Dabei wurden auch mehrere Flächen und größere Bereiche markiert, die als Ganzes dichter bebaut werden können. Ein Beispiel dafür sind zwei- oder dreigeschossige Bebauungen in direkter Nähe einer Stadtbahnhaltestelle.



Abb. 10: Flurstück mit niedriger Dichte



Abb. 11: Blockrandbebauung mit geringer Dichte

¹ GIS: Geographisches Informationssystem mit dessen Hilfe räumliche Daten erfasst, bearbeitet und analysiert werden können.

Gleichzeitig kann auf manchen Flächen aufgrund von bestimmten Voraussetzungen oder Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein **besonderes Entwicklungspotenzial** bestehen. Zu den Voraussetzungen zählen beispielsweise die Eigentumsstruktur und die Baustruktur der vorhandenen Bebauung, ein mögliches Ziel der Stadtentwicklung ist die Verdichtung baulich wenig ausgenutzter Flächen an Haltestellen des SÖPNV. Im zweiten Suchansatz wurden deshalb gezielt Themen untersucht, die ein besonderes Entwicklungspotenzial erwarten lassen und darüber weitere Potenzialflächen lokalisiert. Eine genaue Beschreibung des Vorgehens in den beiden Suchansätzen ist dem Kapitel 2.2 Die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1 (ab S. 21) zu entnehmen.



Abb. 12: Unbebaute und wenig dicht bebaute Flurstücke, die aufgrund ihrer Lage in der direkten Umgebung einer Stadtbahnhaltestelle ein besonderes Entwicklungspotenzials besitzen

Um die grundsätzliche Eignung einer Fläche einzuschätzen, wurde in beiden Suchansätzen eine **städtebauliche Prüfung** durchgeführt. Dabei erfolgte die Unterscheidung zwischen unbebauten und bebauten Potenzialflächen. Unbebaute Flächen müssen anhand ihres Zuschnittes und der Größe der Fläche für eine Bebauung geeignet sein. Zudem muss eine Erschließung möglich sein. Bebaute Flächen kommen nur in Frage, wenn eine Verdichtung unter Erhalt der bisherigen Bebauung möglich sowie ein Abriss und Neubau oder eine Änderung der vorhandenen Nutzung denkbar ist.

Auf der Grundlage der lokalisierten Potenzialflächen wurden abschließend die Entwicklungsräume abgegrenzt (siehe Kapitel 1.3 Die Definitionen von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen, S. 12).

Phase 2: Plausibilisierung der Potenziale

Zur Plausibilisierung der in der ersten Phase lokalisierten Potenziale fanden Gespräche mit Fachexperten (alle Planungsabteilungen und die Abteilung Stadtentwicklung) und Schlüsselpersonen (alle Bezirksvorsteher*innen) statt. Die Ziele der Gespräche waren:

- > Einschätzungen zur Eignung der Potenzialflächen zu erhalten
- > lokales Wissen abzufragen
- > ggfs. zusätzliche, noch nicht identifizierte Potenzialflächen aufzunehmen

Im Zuge der Gespräche war ein Ausschluss von identifizierten Potenzialflächen nur möglich, wenn eines oder mehrere der folgenden Kriterien zutrafen:

- > Es laufen bereits Projekte mit einem gewissen Entwicklungsstand (mindestens Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes).
- > Es liegen Untersuchungen (wie z.B. Brandschutz, Erschließbarkeit der Fläche...) oder unausräumbare Belange (wie z.B. Baugrund, Naturschutz...) vor, die gegen die Entwicklung sprechen.
- > Die Entwicklung der Fläche widerspricht den Zielen der Stadtentwicklung.

Phase 3: Vertiefung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale

Nach der Erhebung und Plausibilisierung der Potenziale in den Phasen 1 und 2 lag der Fokus in Phase 3 auf der Vertiefung der Entwicklungsmöglichkeiten. Es wurde u.a. untersucht, wie die Potenzialflächen beschaffen sind, wie sie verdichtet werden können, in welcher Größenordnung neue Wohneinheiten entstehen können und welche Verbesserungen für die Bestandssituationen möglich sind.

In einem ersten Schritt wurde festgehalten, welche Nutzungen auf den Potenzialflächen heute vorhanden sind und durch welche baulichen Maßnahmen die Potenzialflächen verdichtet werden können.

Darauf aufbauend erfolgte eine Abschätzung, welche **quantitativen Entwicklungspotenziale** (Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten) auf den Potenzialflächen bestehen. Dafür bildeten städtebauliche Referenzdichten die Grundlage. Sie geben die bauliche Dichte an, mit der die Potenzialfläche in Zukunft bebaut werden kann. Über einen Vergleich von Referenzdichte und aktueller baulicher Dichte konnte die quantitative Abschätzung des möglichen Zuwachses an Wohneinheiten durchgeführt werden. Die detaillierte Beschreibung der Annahmen und der rechnerischen Vorgehensweise ist dem Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten (ab S. 24) zu entnehmen. Im Rahmen dieses Vorgehens war es möglich abzuschätzen, wie viele Wohneinheiten stadtweit durch die Entwicklung aller Potenzialflächen entstehen können.

Der nächste Schritt umfasste die Erstellung von **Steckbriefe** für die wichtigsten Potenziale. Dazu gehören die Entwicklungsräume sowie eine Auswahl an Einzelflächen, die aufgrund eines hohen möglichen quantitativen Entwicklungspotenzials oder der Eigentumsverhältnisse eine besondere Bedeutung haben. Die Steckbriefe beinhalten alle relevanten Informationen, Angaben zu den Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale, zugehörige Handlungsempfehlungen sowie erste konzeptionelle Überlegungen. Sie ermöglichen eine detailliertere Betrachtung, Bewertung sowie einen Vergleich der Potenziale untereinander.

Im letzten Schritt wurden die baulichen Möglichkeiten der Verdichtung der Potenziale analysiert und hinsichtlich der Art der Verdichtung kategorisiert. Dazu erfolgte eine Betrachtung der notwendigen baulichen Maßnahmen, der bestehenden Nutzungen oder der Baustrukturen. Zu den Arten der Verdichtung zählen beispielsweise das Schließen von Baulücken, die Verdichtung von Zeilenbebauungen oder die Verdichtung von kompakten und mischgenutzten Flächen. Darauf aufbauend konnten für fünf ausgewählte Potenzialflächen **Testentwürfe** erstellt werden. Zusammen mit einer Sammlung an **Beispielen qualitätvoller Nachverdichtung** zeigen sie an konkreten Beispielen, welche städtebaulichen Qualitäten und Räume durch die jeweiligen Möglichkeiten der Verdichtung entstehen können und welche qualitativen Mehrwerte über den rein quantitativen Zuwachs möglich sind.

Phase 4: Darstellung und Übergabe der Ergebnisse

Die abschließende Phase bestand in der Aufbereitung der Ergebnisse in dem vorliegenden Bericht. Darüber hinaus wurde die ermittelte Flächenkulisse der Potenziale digital für die weitere Verwendung übergeben.

02 | METHODEN



Abb. 13: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: offene Blockrandbebauung hoher Dichte im Stuttgarter Süden

2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage

Die Stadtstrukturtypen typisieren den vorhandenen Siedlungsbestand, indem sie räumliche Bereiche mit ähnlichen baustrukturellen Eigenschaften zusammenfassen (z.B. offener Blockrand, Zeilenbebauung). Dies erlaubt eine vergleichende Betrachtung von Bereichen des Siedlungsgebiets, die ähnliche baustrukturelle Rahmenbedingungen aufweisen. So können beispielsweise die bauliche Dichte oder der Freiflächenanteil eines Typs miteinander verglichen werden.

Eine solche Typisierung des Siedlungsbestandes bildet eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der Potenzialanalyse Wohnen. Eine vergleichbare Datengrundlage lag für Stuttgart bisher nicht vor. Aus diesem Grund mussten zu Beginn des Projekts, in enger Abstimmung mit den Planungsabteilungen, für das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Stuttgart Stadtstrukturtypen erhoben werden. Die Erhebungsmethodik und das Ergebnis werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Im Rahmen der Erhebung der Stadtstrukturtypen wurden folgende Faktoren betrachtet:

- > die Art der vorhandenen Gebäude, z.B. Einfamilienhäuser (EFH) oder Mehrfamilienhäuser (MFH)
- > die Anordnung der Gebäude zueinander, z.B. in einer Flucht nebeneinander oder versetzt
- > die Anzahl der vorhandenen Geschosse
- > die Art und der Anteil des vorhandenen Freiraumes, z.B. große private Gärten oder gemeinschaftliche Blockinnenbereiche

Die Betrachtung erfolgte auf Stadtblockebene. Stadtböcke sind eine statistische Einheit der Stadt Stuttgart. Sie sind meist durch das Straßenraster begrenzt. Die Betrachtung beschränkte sich auf Blöcke mit Wohnnutzungen. Andere Nutzungen wie Gewerbe oder Gemeinbedarfsflächen wurden nur nachrichtlich, zur besseren Übersicht, dargestellt.

Abb. 14: Die Stuttgarter Stadtstrukturtypen

Urbane

- U1 Geschlossene Blockrandbebauung
- U2 Offene Blockrandbebauung hoher Dichte
- U3 Offene Blockrandbebauung mittlerer Dichte

Gleichförmige

- G1 Großsiedlungstypologie
- G2 Zeilenbebauung
- G3 Geschosswohnungsbau
- G4 Reihenhäuser
- G5 Kleinsiedlungsanlagen

Aufgelockerte

- A1 Aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte (MFH und EFH)
- A2 Aufgelockerte Bebauung geringer Dichte (MFH und EFH)

Sonderformen

- S1 Stadtkern
- S2 Gewachsene Ortskerne
- S3 Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete

Weitere Flächen

- Gemeinbedarf
- Gewerbe

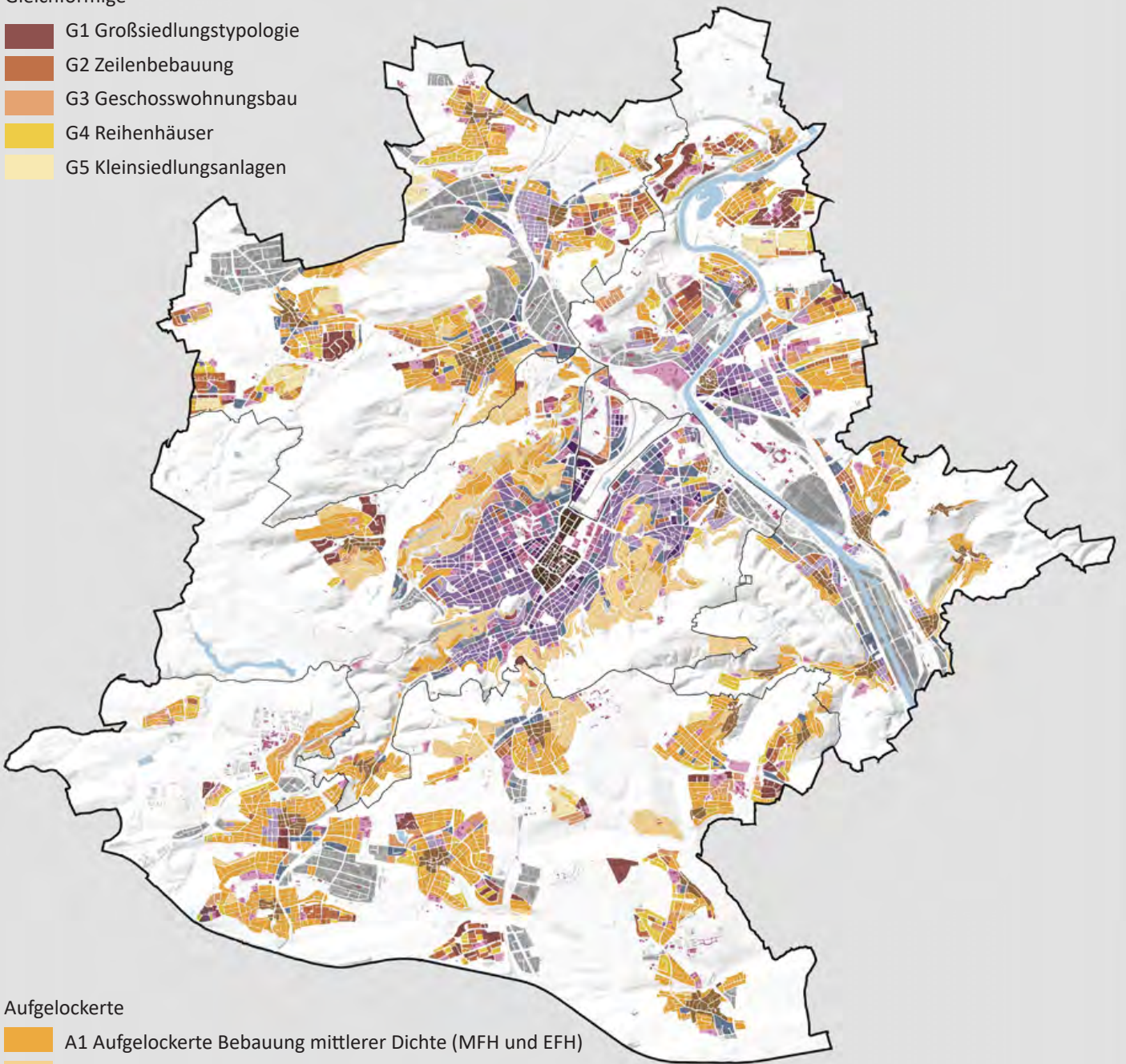




Abb. 15: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: die Stuttgarter Hanglagen mit einer aufgelockerten Bebauung mittlerer und geringer Dichte (MFH und EFH)

Insgesamt konnten 13 Stadtstrukturtypen identifiziert werden. Sie lassen sich in vier Gruppen zusammenfassen: Urbane, Gleichförmige, Aufgelockerte und Sonderformen. Ein prägender Stuttgarter Stadtstrukturtyp ist beispielsweise die Offene Blockrandbebauung hoher Dichte (siehe Abb. 13, S. 18) oder die aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte (siehe Abb. 15, oben).

Anhand der festgelegten Stadtstrukturtypen können unterschiedliche statistische oder räumliche Eigenschaften untersucht werden. Dazu gehören beispielsweise die bauliche Dichte, die Anzahl der Einwohner, die Größe der Haushalte oder das Alter der Bewohner. Für die Untersuchung werden die jeweiligen Fachdaten an die Stadtstrukturtypen angebunden. So können beispielsweise über die Verknüpfung mit Bevölkerungsdaten die Flächen eines Stadtstrukturtyps ermittelt werden, die eine vergleichsweise geringe Einwohnerdichte aufweisen.

In der Potenzialanalyse Wohnen fanden die Stadtstrukturtypen für folgende Analysen Anwendung:

Phase 1:

- > Betrachten der vorhandenen baulichen Dichte (Kapitel 2.2, ab S. 21)
- > Suche nach Flächen oder Räumen mit besonderem Entwicklungspotenzial (Kapitel 2.2, ab S. 21)

Phase 3:

- > Abschätzung der quantitativen Entwicklungspotenziale (Kapitel 2.3, ab S. 24)
- > Untersuchung der Möglichkeiten der Nachverdichtung (Kapitel 4, ab S. 44)

2.2 Die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1

Für die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1 wurden parallel unterschiedliche Analysen im GIS, Luftbilddauswertungen und einzelne, ergänzende Ortsbegehungen durchgeführt. Ziel war es, anhand eines einheitlichen Suchrasters eine gesamtstädtische Flächenkulisse für die Wohnraumentwicklung im Innenbereich zu erhalten. Dabei sollten bewusst alle denkbaren Potenziale aufgenommen werden, auch wenn diese erst auf längere Sicht umsetzbar sind. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen zwei Suchansätze, mit denen die Eignung von Flächen aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet wurde.

Suchansatz 1:

Betrachtung der vorhandenen baulichen Dichten:

Die Frage, wie dicht ein Flurstück heute bebaut ist, stellte eines der Hauptkriterien bei der Lokalisierung der Potenzialflächen dar. Dazu wurden im Suchansatz 1 unterschiedliche Analysen der vorhandenen baulichen Dichten der Flurstücke durchgeführt. Hierzu gehörten:

- > die Untersuchung der vorhandenen baulichen Dichtewerte anhand der Grundflächenzahl (GRZ)² und Geschossflächenzahl (GFZ)³
- > die Untersuchung der vorhandenen Anzahl an Geschossen
- > die gezielte Betrachtung von Nutzungen, die eine geringe Bebauung vermuten lassen (z.B. Supermärkte, Parkplätze,...)

Die **Untersuchung der vorhandenen baulichen Dichtewerte GRZ und GFZ** stellte eine der wichtigsten Analysemethoden im Suchansatz 1 dar. Die baulichen Dichtewerte geben an, in welchem Maß ein Flurstück heute bebaut ist. Liegen die Werte beispielsweise bei null, ist das Flurstück unbebaut und könnte eine Potenzialfläche darstellen. Zur Lokalisierung der Potenzialflächen wurden deshalb in einem ersten Schritt die Flurstücke mit sehr niedrigen baulichen Dichtewerten untersucht. Dazu wurden im GIS für jedes Flurstück die baulichen Dichtewerte berechnet. Grundlagen für die Berechnung waren Datensätze mit den Flurstücks- und Gebäudeflächen. Anhand der baulichen Dichtewerte konnten alle Flurstücke, die eine auffallend geringe Dichte aufwiesen, vorgemerkt werden.

Nicht nur ein niedriger baulicher Dichtewert kann einen Anhaltspunkt für die Eignung eines Flurstückes als Potenzialfläche darstellen. Bestimmte Bebauungsstrukturen weisen von Grund auf eine höhere Dichte auf. Dazu gehören z.B. Offene Blockrandbebauungen, die in Stuttgart häufig vier- bis fünfgeschossig sind. Es kommen jedoch auch Blockrandbebauungen vor, die einen großen Innenhof haben oder nur zwei bis drei Geschosse hoch sind. Sie sind im Vergleich mit anderen offenen Blockrandbebauungen weniger dicht bebaut, tauchen aber in der Analyse der geringen baulichen Dichtewerte nicht auf. Diese Potenzialflächen konnten auf Basis der Stadtstrukturtypen identifiziert werden. Dazu wurde zunächst für jeden Stadtstrukturtypen die durchschnittliche GRZ und GFZ ermittelt. Jedes Flurstück, das weniger als zwei Drittel der durchschnittlichen GRZ oder GFZ des jeweiligen Stadtstrukturtypen aufweist, wurde als mögliche Potenzialfläche vorgemerkt.

Abschließend erfolgte über die Luftbilddauswertung eine Prüfung der vorgemerkten Flurstücke auf ihre Eignung als Potenzialfläche (siehe Kriterien zur Eignung auf S. 23). Gegebenenfalls wurden weitere geeignete Flächen hinzugefügt, die während der Luftbilddauswertungen als Potenziale auffielen.

² Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von bebaubarer Grundfläche zu Grundstücksfläche an.

³ Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche an.



Abb. 16: Flurstücke die, aufgrund ihrer baulichen Dichtewerte, grundsätzlich als Potenzialfläche in Frage kommen



Abb. 17: Auf ihre Eignung geprüfte und als Potenzialflächen ausgewählte Flurstücke

Als Ergänzung zu den Untersuchungen der vorhandenen baulichen Dichten fanden weitere Analysen statt. Dazu zählten die Untersuchung der vorhandenen Anzahl an Geschossen und die gezielte Betrachtung von Nutzungen, die eine geringe Bebauung vermuten lassen.

Ziel der Untersuchung der **vorhandenen Anzahl an Geschossen** war es, zusätzliche Potenziale für eine Aufstockung zu identifizieren. Dazu wurden im GIS die Geschosse der einzelnen Gebäude eingeblendet und manuell überprüft, ob Gebäude aufgestockt werden können. Dabei wurde zum einen untersucht, ob einzelne Gebäude aufgestockt werden können. Dies trifft beispielsweise auf Gebäude zu, die deutlich niedriger als die Gebäude in ihrer direkten Umgebung sind. Zum anderen fand eine Betrachtung von größeren Bereichen statt, in denen in Zukunft auf Basis einer städtebaulichen Einschätzung auch gesamthaft eine höhere Anzahl von Geschossen denkbar wäre. Eine Aufnahme einzelner Gebäude als Potenzial erfolgte nur, wenn sie mindestens um zwei Geschosse aufgestockt werden können. Es wurde also nicht jedes einzelne Gebäude erfasst, das ein Geschoss niedriger ist als das Nachbargebäude. Eine Aufnahme großflächiger Aufstockungspotenziale, über mehrere Flurstücke hinweg, erfolgte schon ab einem Geschoss. Hier ist eine flächendeckende Aufstockung vorstellbar.

Für die Untersuchung von **Nutzungen, die eine geringe Bebauung vermuten lassen**, wurden im GIS gezielt Flurstücke mit bestimmten Nutzungen betrachtet. Dazu zählen Supermärkte, Tankstellen, Parkhäuser und Garagen.

Suchansatz 2:

Suche nach Flächen oder Räumen mit besonderem Entwicklungspotenzial

Unabhängig von der vorhandenen baulichen Dichte kann auf manchen Flächen aufgrund von bestimmten Voraussetzungen oder Zielen der Stadtentwicklung ein besonderes Entwicklungspotenzial bestehen. Zu den Voraussetzungen zählen beispielsweise die Eigentumsstruktur und die Baustruktur der vorhandenen Bebauung, ein mögliches Ziel der Stadtentwicklung wäre die Verdichtung baulich wenig ausgenutzter Flächen an Haltestellen des SÖPNV. Im zweiten Suchansatz wurden deshalb gezielt Themen untersucht, die ein besonderes Entwicklungspotenzial erwarten lassen und darüber weitere Potenzialflächen lokalisiert.

Dazu gehörten:

- > **städtisches Eigentum oder Eigentum von Institutionen⁴**: Potenzialflächen im Eigentum der Stadt oder von Institutionen können meist einfacher und schneller bebaut werden.

⁴ Grundlage der Untersuchung war ein Datensatz auf Baublockebene mit Informationen zur Anzahl der gesamten Wohneinheiten und den jeweiligen Eigentümer*innen. Darin enthalten waren Daten zum Eigentum der Stadt oder des städtischen Wohnungsbaunternehmens SWSG, des Bundes oder Landes, von Organisationen ohne Erwerbszweck, Baugenossenschaften, privatwirtschaftlichen Wohnungsbaunternehmen, anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen sowie Privatpersonen.

- > **S-Bahn- und Stadtbahnhaltestellen:** An Haltestellen des SÖPNV ist es sinnvoll dichter zu bauen, damit Wohnraum entstehen kann, der weniger abhängig vom MIV ist.
- > **geeignete Stadtstrukturtypen:** Bestimmte Stadtstrukturtypen eignen sich besonders gut für eine Verdichtung (z.B. Großsiedlungstypologie oder Zeilenbebauung, die häufig große Freiräume aufweisen).
- > **Gewerbenutzungen in Wohnlagen:** Gewerbenutzungen, die hauptsächlich von Wohnnutzungen umgeben sind, eignen sich gut für Mischnutzungen.
- > **Zentren oder unterversorgte Gebiete:** In manchen Zentren bietet sich die Chance, an gut versorgter Stelle zu verdichten. Im Umkehrschluss kann eine Verdichtung in unterversorgten Gebieten dazu führen, dass sich Versorgungseinrichtungen zunehmend lohnen und die Versorgung im Quartier verbessert wird.
- > **Gebäude mit Baujahren der 50er bis 90er Jahre:** Viele Gebäude der 50er bis 90er Jahre müssen heute saniert werden. Größere Bereiche mit Gebäuden dieser Baujahre können sich dazu eignen, eine notwendige Sanierung mit einer Verdichtung zu verbinden.
- > **nicht ausgebaute Dächer:** Niedrigere Gebäude mit unausgebauten Dächern eignen sich für eine Aufstockung. Insbesondere wenn sie mit einer Sanierung verbunden werden kann.
- > **Überdimensionierte Straßenräume, Doppelschließung oder Restflächen an Gleisen oder Straßen:** Manche dieser Flächen können vor dem Hintergrund des großen Drucks auf dem Wohnungsmarkt bebaut oder überbaut werden.
- > **Einseitig erschlossene Siedlungsränder (Arrondierungen):** An manchen Siedlungsrändern sind Straßen nur an einer Seite bebaut. Die vorhandene Erschließung kann genutzt und der Siedlungsrand optisch geschlossen werden. Solche Flächen wurden nur unter folgenden Kriterien als Potenzial aufgenommen: direkte Lage an einer vorhandenen Straße, gute Anbindung an den SÖPNV, nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes, Bebauung mit Geschosswohnungsbau städtebaulich vorstellbar.

Für die Einschätzung der grundsätzlichen **Eignung** einer Fläche erfolgte in beiden Suchansätzen eine städtebauliche Prüfung. Dabei wurde zwischen unbebauten und bebauten Flächen unterschieden. Kriterien für die Prüfung der städtebaulichen Eignung waren:

Unbebaute Flächen:

1. Ist der Zuschnitt und/oder die Größe grundsätzlich geeignet?
2. Ist die Fläche grundsätzlich erschließbar?

Bebaute Flächen:

1. Ist eine Verdichtung unter Erhalt der bisherigen Struktur und Qualität denkbar?
2. Ist ein Ersatzneubau städtebaulich verträglich oder erwünscht?
3. Ist eine Nutzungsänderung oder -mischung vorstellbar?

Auf der Grundlage der lokalisierten Potenzialflächen wurden abschließend die Entwicklungsräume abgegrenzt (siehe Kapitel 1.3 Die Definitionen von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen, S. 12).

2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten

Die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale war Bestandteil der Phase 3 Vertiefung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale. Ziel war es, stadtweit einzuschätzen wie viele Wohneinheiten möglich sind, wenn alle Potenzialflächen entwickelt werden. Zusammen mit den bestehenden Potenzialflächen aus dem NBS, der ZSL und dem Baulückenkataster können die gesamtstädtisch zur Verfügung stehenden und denkbaren Potenziale für eine Wohnraumentwicklung dargestellt werden.

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde festgehalten, welche Nutzungen auf den Potenzialflächen heute vorhanden sind und durch welche baulichen Maßnahmen die Potenzialflächen verdichtet werden können. Zu den untersuchten Nutzungen gehören beispielsweise Wohnen, Gewerbe oder Versorgung. Zu den möglichen baulichen Maßnahmen gehören der Neubau auf unbebauten Flächen, die Aufstockung, der Anbau, die Ergänzung, die Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes. Auf manchen Potenzialflächen kommen auch mehrere bauliche Maßnahmen in Frage. In diesen Fällen wurde jeweils die für eine Verdichtung an dieser Stelle am besten geeignete Maßnahme angegeben bzw. die Maßnahme mit dem geringsten Eingriff in die Bestandsbebauung gewählt.

Darauf aufbauend erfolgte die Abschätzung des quantitativen Entwicklungspotenzials in Wohneinheiten. Dazu wurden zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden verwendet.

Berechnungsmethode 1: Annahme von möglichen Geschossen

Die Berechnungsmethode 1 fand ausschließlich Anwendung für Potenzialflächen, die durch Aufstockung verdichtet werden können. Für jede Potenzialfläche wurde eine Annahme getroffen, um wie viele Geschosse die vorhandene Bebauung städtebaulich verträglich aufgestockt werden kann. In der Regel handelt es sich dabei um zwei Geschosse. Für die quantitative Abschätzung wurde die vorhandene Grundfläche des Gebäudes für jedes zusätzliche Geschoss hinzu gerechnet. Durch die Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße konnte daraus errechnet werden, wie viele zusätzliche Wohneinheiten denkbar sind. Dabei teilt man die Gebäudegrundfläche durch die durchschnittliche Wohnungsgröße. Auf diese Weise erhält man einen Faktor für die zusätzlichen Wohneinheiten pro Geschoss. Multipliziert man diesen nun mit der Anzahl der angenommenen zusätzlichen Geschossen, erhält man die theoretisch zusätzlich möglichen Wohneinheiten.

Die genaue Rechnung lautete wie folgt:

$$\frac{\text{Gebäudegrundfläche}}{\text{durchschnittliche Wohnungsgröße}} \times \text{zusätzliche Geschosse}$$

Bei der Berechnung wird von einer **durchschnittlichen Wohnungsgröße (brutto)** von 95 m² ausgegangen. Brutto bedeutet in diesem Fall, dass die Konstruktions-, die inneren Erschließungs- und die Versorgungsflächen enthalten sind.

Berechnungsmethode 2: Annahmen von Referenzdichten (GFZ):

Die Berechnungsmethode 2 fand Anwendung für alle anderen baulichen Maßnahmen (Neubau auf unbebauten Flächen, Anbau, Ergänzung, Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes). Zuallererst wurden **Referenzdichten** bestimmt, die jeweils die zukünftig angenommene GFZ der Potenzialfläche angeben. Zur Bestimmung der Referenzdichten konnten die Dichtewerte der Stadtstrukturtypen, Nachverdichtungsbeispiele aus Stuttgart sowie die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen werden. Die festgelegten Referenzdichten reichen von einer GFZ von 0,25 bis 2 (siehe Übersicht in Abb. 18, unten).

Gebaute Beispiele	Referenzdichte (GFZ)	Beispiele Verwendung
	0,25	Zweitstrukturen Einfamilienhaus mit geringer Dichte
	0,4	Zweitstrukturen Einfamilienhaus mit mittlerer / hoher Dichte
	0,88	Baulücken oder Mehrfamilienhausgebiete geringer Dichte
	1,2	Mehrfamilienhäuser mittlerer Dichte, Verdichtung von Zeilenbebauung
	1,6	Bebauung höherer Dichte, Vororte
	2,0* *Referenz Urbanes Gebiet / Kerngebiet mit 2/3 Wohnanteil	Blockränder hoher Dichte, Kessel

Abb. 18: Angenommene Referenzdichten

Darauf aufbauend wurden den Potenzialflächen die Referenzdichten zugewiesen, wobei nicht jedes Flurstück einzeln betrachtet, sondern jeweils Referenzdichten für größere Bereiche bestimmt wurden. Die Zuweisung der Referenzdichten erfolgte anhand der vorhandenen baulichen Dichten, der vorhandenen Stadtstrukturtypen und der Anbindung an den SÖPNV. Bei größeren oder nebeneinander liegenden Potenzialflächen mit einer guten Anbindung an den SÖPNV konnte von höheren Referenzdichten ausgegangen werden. Bei kleinen oder kleinteiligen Flächen wurden hingegen Referenzdichten angenommen, die sich an den baulichen Dichten der Umgebung orientieren.

Anhand der angenommenen Referenzdichten erfolgte die Abschätzung der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten. Dabei wurde die Grundstücksgröße mit der Referenzdichte multipliziert und die mögliche Geschossfläche errechnet. Anschließend konnten die möglichen neuen Wohneinheiten durch Teilen der Geschossfläche mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße ermittelt werden.

Auf die oben beschriebene Weise können die möglichen neuen Wohneinheiten auf heute unbebauten oder durch andere Nutzungen belegten Potenzialflächen errechnet werden. Sind auf den Potenzialflächen heute schon Gebäude mit Wohnnutzungen vorhanden, müssen diese bei der Berechnung abgezogen werden. Aus diesem Grund wurden zwei unterschiedliche Rechnungen durchgeführt (siehe die Rechnungen auf S. 27). Bei der Berechnung der Potenzialflächen mit vorhandener Wohnnutzung wurde die vorhandene GFZ von der angenommenen Referenzdichte abgezogen. Auf diese Weise konnten nur die zusätzlich möglichen Wohneinheiten ermittelt werden.

Zusätzlich wurden der zukünftige Wohnanteil und mögliche Abzüge in die Berechnung einbezogen. So sind auf manchen Potenzialflächen heute schon Nutzungen vorhanden, die in die Verdichtung integriert werden sollen. Oder es ist das Ziel, auf der Potenzialfläche nicht nur Wohnen zuzulassen. Diese Nutzungen konnten über die Annahme eines zukünftigen **Wohnanteils** in die Rechnung integriert werden. Ein Abweichen vom generell angenommenen Wohnanteil von 100 % fand unter den folgenden Voraussetzungen statt:

- > Potenzialflächen in Mischgebieten des Flächennutzungsplanes (FNP) (50 %)
- > Potenzialflächen mit bestehenden Nutzungen, die erhalten werden sollen, z.B. ein Supermarkt (70 %)
- > gewerblich geprägte Gebiete (30 %)

Zusätzlich wurden Informationen aus den Gesprächen mit den Fachexperten einbezogen.

Darüber hinaus sind auf manchen Potenzialflächen Rahmenbedingungen vorhanden, durch die eine Bebauung in der angenommenen Referenzdichte nicht möglich ist. In diesen Fällen wurden **Abzüge** vorgenommen. Dazu gehörten Potenzialflächen

- > mit schwierigem Zuschnitt, die nur in Teilen bebaut werden können,
- > mit schwieriger Topografie, die eine Bebauung in der angenommenen Dichte erschwert,
- > die nur zu Teilen bebaut werden können, z.B. aufgrund von Waldabständen oder Schutzgebieten,
- > auf denen eine großflächige Entwicklung notwendig ist und entsprechende Erschließungsflächen hergestellt werden müssen.

Die genauen Rechnungen lauteten wie folgt:

Flächen ohne Wohnnutzung:

$$\frac{(\text{Grundstücksgröße} \times \text{Referenzdichte} \times \text{Wohnanteil} \times \text{Abzug})}{\text{durchschnittliche Wohnungsgröße}}$$

Flächen mit Wohnnutzung:

$$\frac{(\text{Grundstücksgröße} \times (\text{Referenzdichte} - \text{vorhandene GFZ}) \times \text{Wohnanteil} \times \text{Abzug})}{\text{durchschnittliche Wohnungsgröße}}$$

Im Anschluss an beide Berechnungsmethoden wurden die Ergebnisse je Potenzialfläche plausibilisiert.

Zuverlässigkeit der quantitativen Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten

Die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten stellt eine flächendeckende, rein rechnerische Ermittlung von möglichen Zuwächsen an Wohneinheiten dar. Sie gibt somit den theoretisch maximalen Zuwachs an, wenn alle lokalisierten Potenziale umgesetzt werden. Wahrscheinlichkeiten in der Umsetzung aufgrund von Interessen der Eigentümer*innen, entwerflichen Überlegungen oder weiteren Einflussfaktoren sind darin nicht enthalten. Das kurz- und mittelfristig realistisch umsetzbare Entwicklungspotenzial ist deshalb deutlich tiefer anzusetzen.

03 | ERGEBNISSE FÜR DIE GESAMTSTADT

3.1 Die Potenziale für die Gesamtstadt

Die Gesamtfläche an Flurstücken, auf denen im ganzen Stadtgebiet Potenziale für eine Wohnraumentwicklung identifiziert wurden, beträgt insgesamt ca. 327 ha. Etwa 28 ha davon sind unbebaute Flurstücke, die restlichen ca. 299 ha sind bereits bebaut. Gemäß der quantitativen Abschätzung der Entwicklungspotenziale (Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten, S. 24) können auf diesen Flächen theoretisch etwa 18.000 Wohneinheiten entstehen. Davon 2.000 auf unbebauten und 16.000 auf bebauten Flächen. Es ist zu beachten, dass die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale eine rein rechnerische Ermittlung der theoretisch maximal möglichen Zuwächse an Wohneinheiten darstellt. Die kurz- und mittelfristig realistisch umsetzbare Anzahl an Wohneinheiten ist vermutlich deutlich geringer. Trotzdem zeigt die Abschätzung, dass über die bereits bekannten Potenziale hinweg noch umfangreiche zusätzliche Flächen für Wohnungsbau vorhanden sind. Die Potenziale verteilen sich über das gesamte Siedlungsgebiet. Besonderes Potenzial besteht in den Entwicklungsräumen, in denen die Umsetzung der Potenziale mit einer ganzheitlichen Entwicklung des Umfeldes verbunden werden sollte (z.B. über Rahmenpläne).

Auf Seite 29 ist ein Plan der Gesamtstadt mit allen Potenzialen abgebildet. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die Potenzialflächen vereinfacht als Kreise dargestellt. Die Größe der Kreise hängt von der abgeschätzten Entwicklungsquantität in Wohneinheiten ab. Dafür wurden nebeneinanderliegende Flächen zusammengefügt. Das heißt ein Punkt stellt nicht die möglichen Wohneinheiten auf einem einzelnen Flurstück dar, sondern die addierte Menge an möglichen Wohneinheiten der benachbarten Flurstücke. Im Folgenden werden die Inhalte des Planes erläutert.






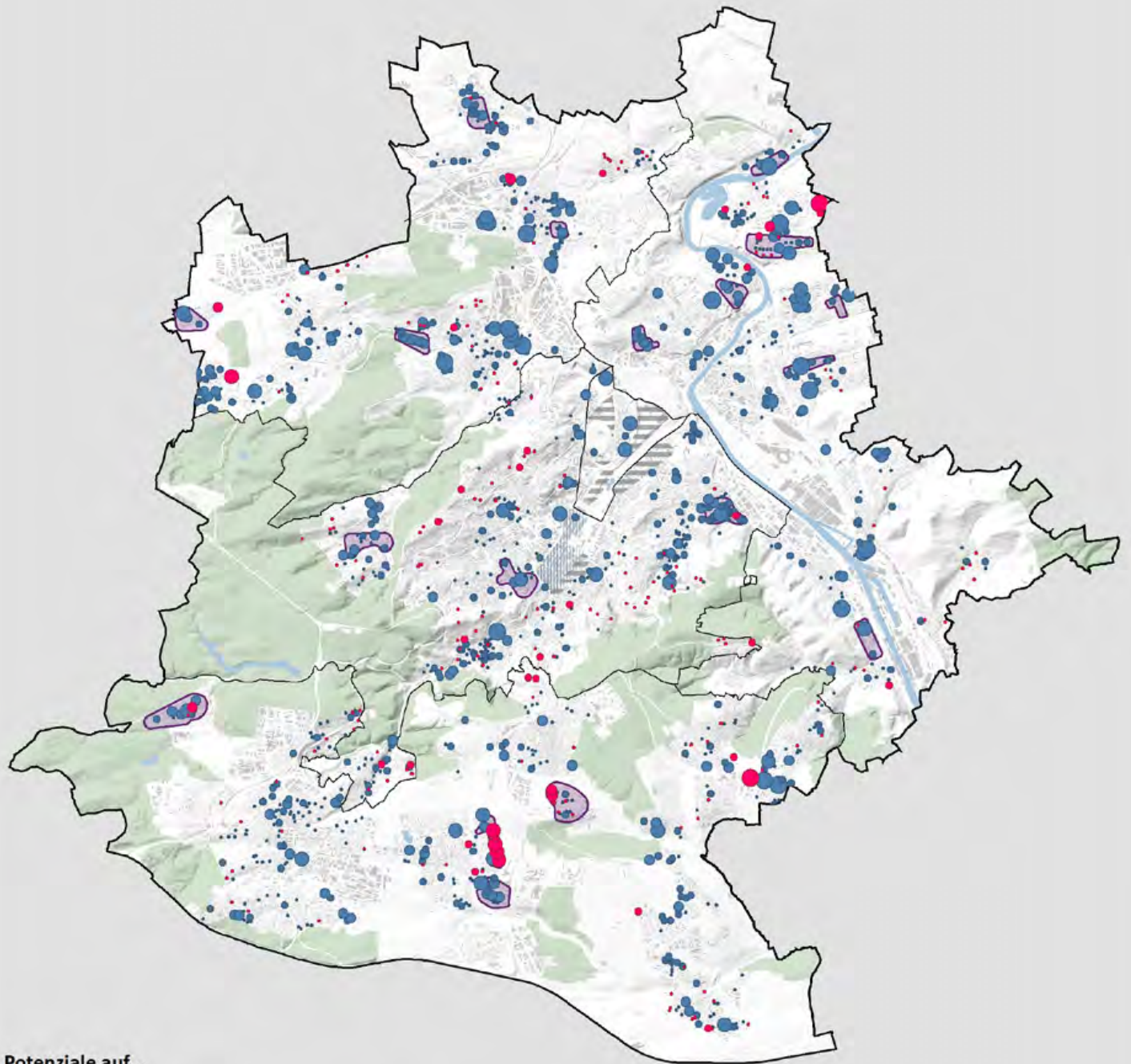
- 
Potenziale auf unbebauten Flächen: Potenzialflächen, die aktuell nicht überbaut sind, wie beispielsweise Baulücken, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen.
- 
Potenziale auf bebauten Flächen: Potenzialflächen mit vorhandenen baulichen Anlagen. Dazu gehören Wohngebäude, Gewerbebauten, Garagen, Parkplätze oder Sportanlagen.
- 
Entwicklungsräume: Bereiche mit hohem Entwicklungspotenzial, einer sehr guten Ausgangslage für eine Wohnraumentwicklung (Anbindung SÖPNV, vermutlich gute Umsetzbarkeit, geeignete Stadtstruktur) oder einer sehr hohen Bedeutung für die Stadtentwicklung. Sie sollten im Zuge einer Verdichtung ganzheitlich betrachtet und entwickelt werden.
- 
Entwicklungsräume in Planung: Auswahl an bedeutenden Entwicklungsräumen, in denen aktuell schon umfangreiche Planungen laufen/vorliegen und/oder großflächige Projekte in der Umsetzung sind.
- 
Vereinzelt mit Wohnen anreichern: Langfristige Verdichtungsmöglichkeiten in der Innenstadt durch Zulassen von mehr Wohnen.

Abb. 19: Potenzialplan Gesamtstadt
(Erläuterung Legende S. 28)






Potenziale auf...

...unbebauten Flächen

- 0 - 10 WE
- 11 - 25 WE
- 26 - 50 WE
- 51 - 100 WE
- 101 - 200 WE

...bebauten Flächen

- 0 - 10 WE
- 11 - 25 WE
- 26 - 50 WE
- 51 - 100 WE
- 101 - 200 WE

-  Entwicklungsräume
-  Vereinzelt mit Wohnen anreichern
-  Entwicklungsräume in Planung

3.2 Statistische Auswertungen der Potenziale

In den folgenden Abschnitten werden die Potenzialflächen für die Gesamtstadt und die einzelnen Planungsbezirke vergleichend dargestellt. Zuerst wird die Verteilung der Potenziale über die Planungsbezirke analysiert. Daran anschließend werden die bestehenden Charakteristika der Potenzialflächen untersucht (z.B. die Eigentumsverhältnisse oder die heutige Nutzung). Zum Schluss werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen erläutert und ein kurzes Fazit gezogen. Die statistischen Auswertungen helfen, besser einschätzen zu können wie gut und schnell die Potenziale umgesetzt werden können, welche Themen bei der Verdichtung eine Rolle spielen und welche Handlungsschritte als nächstes notwendig sind.

Die Diagramme und Werte beziehen sich immer auf die abgeschätzten Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten, die auf den Potenzialflächen möglichen sind. Sie zeigen auf der horizontalen Achse die Werte für die Gesamtstadt sowie für die fünf Planungsbezirke. Die vertikale Achse gibt den jeweiligen prozentualen Anteil an der Gesamtmenge der abgeschätzten Entwicklungspotenziale an (Zuwachs an Wohneinheiten).

Der neu geschaffene Planungsbezirk Rosenstein stellt in der statistischen Auswertung eine Sonderrolle dar. Er hat eine vergleichsweise geringe Flächengröße. Gleichzeitig bestehen, aufgrund der schon großflächig stattfindenden Umstrukturierungen im Zuge von Stuttgart 21, wenige neue Potenziale. Lediglich 2 % des ermittelten Wohnraumpotenziales liegen im Planungsbezirk Rosenstein. Dies macht vergleichende Aussagen zu den anderen Planungsbezirken wenig aussagekräftig. Aus diesem Grund wird Rosenstein im textlichen Vergleich außen vor gelassen.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich gleichmäßig über die Planungsbezirke

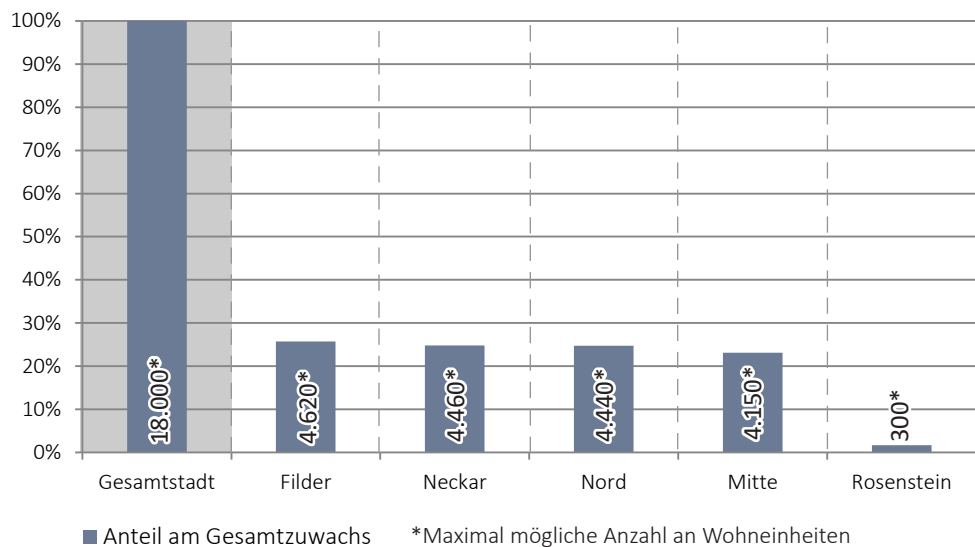


Abb. 20: Gesamtwuchs je Planungsbezirk

Die Verteilung der möglichen Wohneinheiten über die Planungsbezirke hinweg zeigt, dass sich die geschätzten Entwicklungspotenziale sehr gleichmäßig auf die Planungsbezirke verteilen (mit Ausnahme des Planungsbezirks Rosenstein). Das heißt eine Entwicklung der Potenziale betrifft alle Planungsbezirke, auch wenn es in der Zusammensetzung der Potenziale durchaus Unterschiede gibt. Die Potenzialflächen besitzen in den Planungsbezirken Filder, Neckar und Nord jeweils eine summierte Flurstücksgröße von etwa 90 ha und im Planungsbezirk Mitte etwa 60 ha. In jedem dieser Planungsbezirke sind rein rechnerisch etwa 4.500 neue Wohneinheiten denkbar.

Charakteristika der Potenzialflächen

In den folgenden Diagrammen werden die Charakteristika der Potenzialflächen analysiert. Sie dienen der Einschätzung der Umsetzbarkeit und dem Ableiten von Handlungsempfehlungen.

Ein Fünftel der Entwicklungspotenziale liegt in Entwicklungsräumen

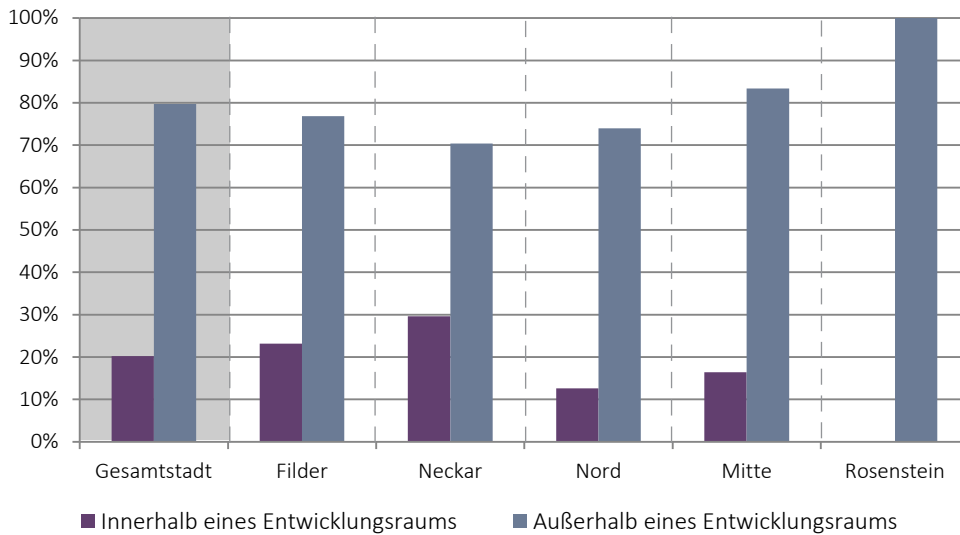


Abb. 21: Anteile der möglichen Zuwächse innerhalb von Entwicklungsräumen

Als Entwicklungsräume wurden Bereiche abgegrenzt, die eine besondere Rolle bei der Nachverdichtung in Stuttgart spielen. Diese sollten ganzheitlich und prioritär entwickelt werden, da mit der Entwicklung der Flächen auch eine stadträumliche Entwicklung verbunden ist. Ein Fünftel der möglichen Wohneinheiten liegt in Entwicklungsräumen. Dieses Verhältnis ist nahezu gleichmäßig über die Planungsbezirke verteilt. In den einzelnen Entwicklungsräumen stehen jeweils unterschiedliche Themenfelder im Vordergrund. Die wichtigsten Themenfelder liegen in der:

- > besseren Ausnutzung und Entwicklung von SÖPNV-Haltepunkten
- > Weiterentwicklung und Aufwertung von Zeilenbebauungen
- > Anreicherung von Wohnen in gewerblich oder anderweitig geprägten Gebieten
- > Schaffung von attraktiven Mischnutzungen
- > moderaten Verdichtung von gewachsenen Strukturen oder Siedlungen mit geringeren Bestandsdichten



Abb. 22: Entwicklungsraum südliche Hedelfinger Straße: Anreicherung von Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

In den Steckbriefen in Teil B, ab S. 104, wird detailliert auf die Charakteristika und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Räume eingegangen. Vier Fünftel der abgeschätzten Entwicklungspotenziale liegen außerhalb eines Entwicklungsraumes und sind im Siedlungsgebiet verteilt. Diese Potenziale müssen einzeln aktiviert werden.

Die meisten Entwicklungspotenziale liegen auf bebauten Flächen

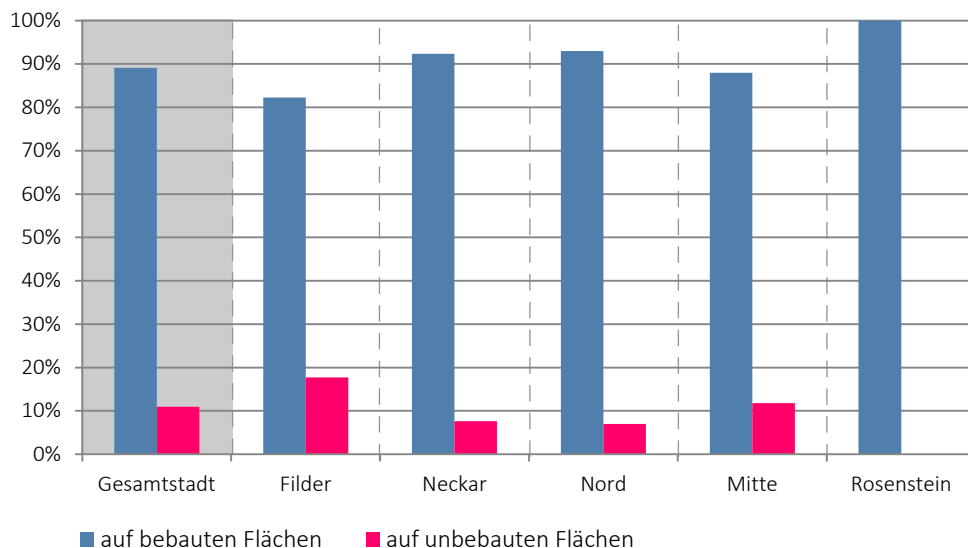


Abb. 23: Potenzialart

Die Potenzialflächen werden grundsätzlich nach unbebauten und bebauten Flächen unterschieden. Während unbebaute Flächen meist direkt für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, müssen bei bebauten Flächen die Bestandsgebäude und vorhandene Nutzungen in die Planungen integriert werden.

Insgesamt liegen etwa 89 % der Entwicklungspotenziale auf bereits bebauten Flächen. Das heißt, es sind schon Gebäude mit Wohnnutzungen oder anderen Nutzungen vorhanden. Eine Verdichtung dieser Flächen ist mit größeren Unsicherheiten verbunden als bei unbebauten Flächen. Sie hängt noch stärker, von den Interessen und finanziellen Mitteln der Eigentümer*innen für eine Verdichtung ab. Sie müssen gewillt sein, den Bestand baulich zu verändern und auch das Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung besitzen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls auch bestehende Nutzungen zu verlagern oder in eine neue Bebauung zu integrieren.



Abb. 25: Verdichtungspotenzial auf bebauten Flächen mit Garagenhöfen und Gebäuden mit niedrigen Geschossen in Möhringen



Abb. 24: Potenzial auf unbebauten Flächen mit einseitig bebauter Straße am Siedlungsrand in Möhringen

Nur etwa 11 % der möglichen Wohneinheiten befinden sich auf unbebauten Grundstücken. Sie verteilen sich auf Baulücken (etwa 1.100 Wohneinheiten) und kleinere Arrondierungsflächen an den Siedlungsrändern (etwa 800 Wohneinheiten). Die Arrondierungsflächen sind heute meist landwirtschaftlich genutzt und es besteht kein Planrecht. Ihre Aktivierung ist aufwendiger und bei der Bebauung der Flächen müssen z.B. Umweltbelange beachtet werden. Jedoch kann auf diesen Flächen meist eine größere Anzahl an Wohneinheiten geschaffen, der Siedlungsrand geschlossen und die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden.

Der Anteil der möglichen Wohneinheiten auf unbebauten Potenzialflächen bewegt sich im Vergleich der Planungsbezirke untereinander in der Größenordnung zwischen 7 % und 18 %. Im Planungsbezirk Filder ist der Anteil mehr als doppelt so hoch wie in den Planungsbezirken Neckar und Nord. Dies ist in einem höheren Anteil von Arrondierungsflächen in Filder begründet.

Drei Viertel der Entwicklungspotenziale befinden sich auf Grundstücken, die im Besitz von Privatpersonen sind

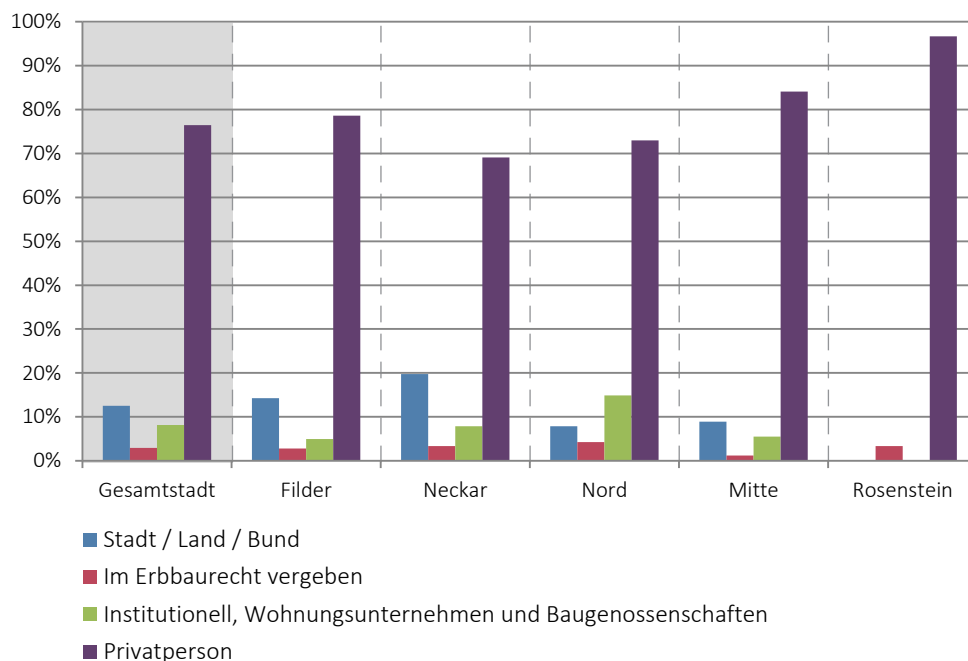


Abb. 26: Eigentumsverhältnisse

Die Umsetzbarkeit der Entwicklungspotenziale hängt stark von den Eigentumsverhältnissen ab. Mit drei Vierteln befinden sich die meisten Entwicklungspotenziale auf Grundstücken im Besitz von Privatpersonen. So können z.B. die Bereitschaft, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, fehlendes Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung oder anders geartete Entwicklungsabsichten Hemmnisse in der Entwicklung der Potenziale darstellen. Eine Umsetzung dieser Potenziale erfordert umfangreiche Strategien zur Aktivierung der Eigentümer*innen. 13 % der möglichen Wohneinheiten befindet sich im Besitz der Stadt, des Landes oder des Bundes. Diese Potenzialflächen sind für eine Wohnraumentwicklung besonders geeignet, da die öffentliche Hand Zugriff auf die Flächen hat. Auch Potenzialflächen, die der Stadt gehören, aber im Erbbaurecht vergeben sind, besitzen eine gute Eignung. 3 % des Entwicklungspotenzials liegen auf diesen Flächen. Sie können jedoch meist nur langfristig, bzw. sobald das Erbbaurecht ausläuft, entwickelt werden. Darüber hinaus sind 8 % der möglichen Wohneinheiten auf Potenzialflächen verortet, die sich im Eigentum von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften befinden. Bei ihnen kann von einem hohen Interesse an einer Verdichtung ausgegangen werden und sie sind meist in der finanziellen Lage diese auch umzusetzen.

In den Planungsbezirken Filder und Neckar befindet sich ein vergleichsweise hoher Anteil an Potenzialflächen in städtischem Besitz. Im Planungsbezirk Nord liegt das Eigentum von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften mit einem Anteil von 15 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Bei vielen dieser Entwicklungspotenziale handelt es sich um Zeilenbebauungen im Besitz von Baugenossenschaften.

Etwa 42 % der Entwicklungspotenziale können von den Haltestellen des SÖPNV fußläufig gut erreicht werden

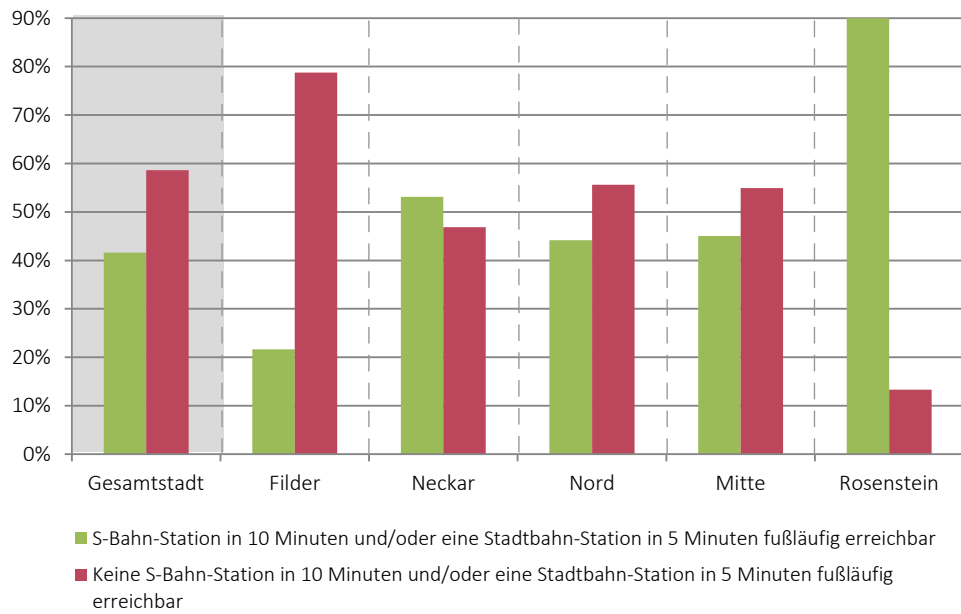


Abb. 27: Fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen des SÖPNV

Eine gute fußläufige Erreichbarkeit der nächsten S-Bahn- oder Stadtbahn-Station ist ein bedeutendes Qualitätsmerkmal von Potenzialflächen. Eine Entwicklung dieser Flächen ermöglicht eine Siedlungsentwicklung, die weniger vom MIV abhängig ist, und unterstützt die Entwicklung der Stadt der kurzen Wege. Von den Entwicklungspotenzialen befinden sich etwa 42 % an Standorten mit guter fußläufiger Erreichbarkeit der Haltestellen des SÖPNV (S-Bahn-Station in 10 Min. und/oder Stadtbahn-Station in 5 Min.). Besonders viele gut mit dem SÖPNV erschlossene Entwicklungspotenziale bestehen im Planungsbezirk Neckar. Hier können einige Haltestellenumfelder deutlich verdichtet und aufgewertet werden (z.B. Bahnhof Münster oder die Haltestelle Hauptfriedhof im Muckensturm). Die anderen 58 % der möglichen Wohneinheiten liegen auf Flächen, die über keine gute Anbindung an den SÖPNV verfügen. Hier sollte die vorhandene Erschließung mit dem Bus geprüft und eine nachhaltige Mobilität mitgedacht werden. In diesem Zusammenhang ist besonders der Planungsbezirk Filder zu nennen. Dort ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen mit einer guten Anbindung an den SÖPNV am geringsten. Durch mögliche Erweiterungen des Stadtbahnnetzes könnte sich die Anbindung an den SÖPNV einiger Potenzialflächen verbessern (vor allem in Büsnau und Hoffeld).



Abb. 28: Verdichtungsmöglichkeit mit guter Anbindung an den SÖPNV in Münster

Die meisten Entwicklungspotenziale bestehen auf Flächen, die heute schon durch Wohnen genutzt sind

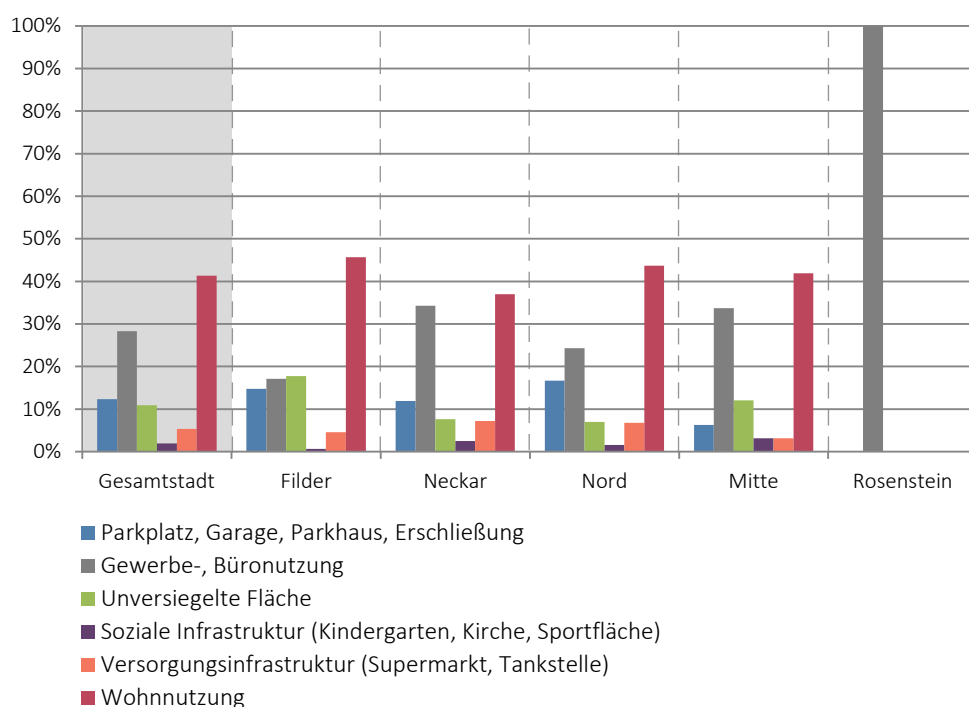


Abb. 29: Heutige Nutzung auf den Potenzialflächen

Neben der Anbindung an den SÖPNV wurde auch die primäre heutige Nutzung auf den Potenzialflächen erhoben. Dazu gehören beispielsweise Wohnnutzungen, Gewerbe- und Büronutzungen, Parkplätze, Garagen sowie unversiegelte Flächen. Die heutige Nutzung der Potenzialflächen erlaubt eine Einschätzung, ob Nutzungskonflikte entstehen können oder mit höheren Ansprüchen an die Entwicklung zu rechnen ist. Nutzungskonflikte entstehen beispielsweise, wenn Nutzungen nicht verlegt oder integriert werden können. Außerhalb der Flächenkulisse der Gewerbe- und Industriegebiete sollte es das Ziel der Stadtentwicklung sein, bei Potenzialflächen auf denen heute keine Wohnnutzungen vorhanden und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind, eine nutzungsgemischte Stadt umzusetzen. Also eine stärkere Vermischung von Wohnen und anderen Nutzungen anzustreben und nicht nur Wohngebiete oder bestehende Wohnnutzungen zu verdichten. Bei der Zuweisung der heutigen Nutzungen wurde immer das gesamte Flurstück betrachtet und die vorrangig vorhandene Nutzung berücksichtigt.

In allen Planungsbezirken besteht das größte Potenzial an möglichen Wohneinheiten mit durchschnittlich 41 % auf Flächen mit bestehender Wohnnutzung. Hier ist nicht mit Nutzungskonflikten durch zusätzlichen Wohnraum zu rechnen, eine Verdichtung kann jedoch auf Skepsis und Ablehnung der Anwohnerschaft stoßen.

28 % der Entwicklungspotenziale liegen auf Flächen, die heute durch Gewerbe- und Büronutzung geprägt sind. Diese Flächen bieten die Möglichkeit, die vorhandenen Nutzungen mit Wohnnutzung zu kombinieren. Ähnliches gilt für die 5 % der Entwicklungspotenziale, welche auf Flächen liegen, die heute durch Versorgungsinfrastruktur genutzt sind. Dazu zählen beispielsweise Supermärkte. Viele dieser Potenziale eignen sich für die Umsetzung der nutzungsgemischten Stadt. Gerade in einzelnen Entwicklungsräumen können auf diese Weise hybride, mischgenutzte Quartiere entstehen. Im Vergleich der Planungsbezirke untereinander spielen diese Themen vor allem in Neckar und Mitte eine Rolle.

Bei rund 12 % der ermittelten Entwicklungspotenziale handelt es sich um Parkierungs- und Garagenflächen. Bei einer Umsetzung muss geprüft werden, inwiefern es sich dabei um nachzuweisende Stellplätze handelt und ob bzw. wie der Wegfall der Parkplätze kompensiert werden kann.

Entwicklungspotenziale finden sich in allen Stadtstrukturen

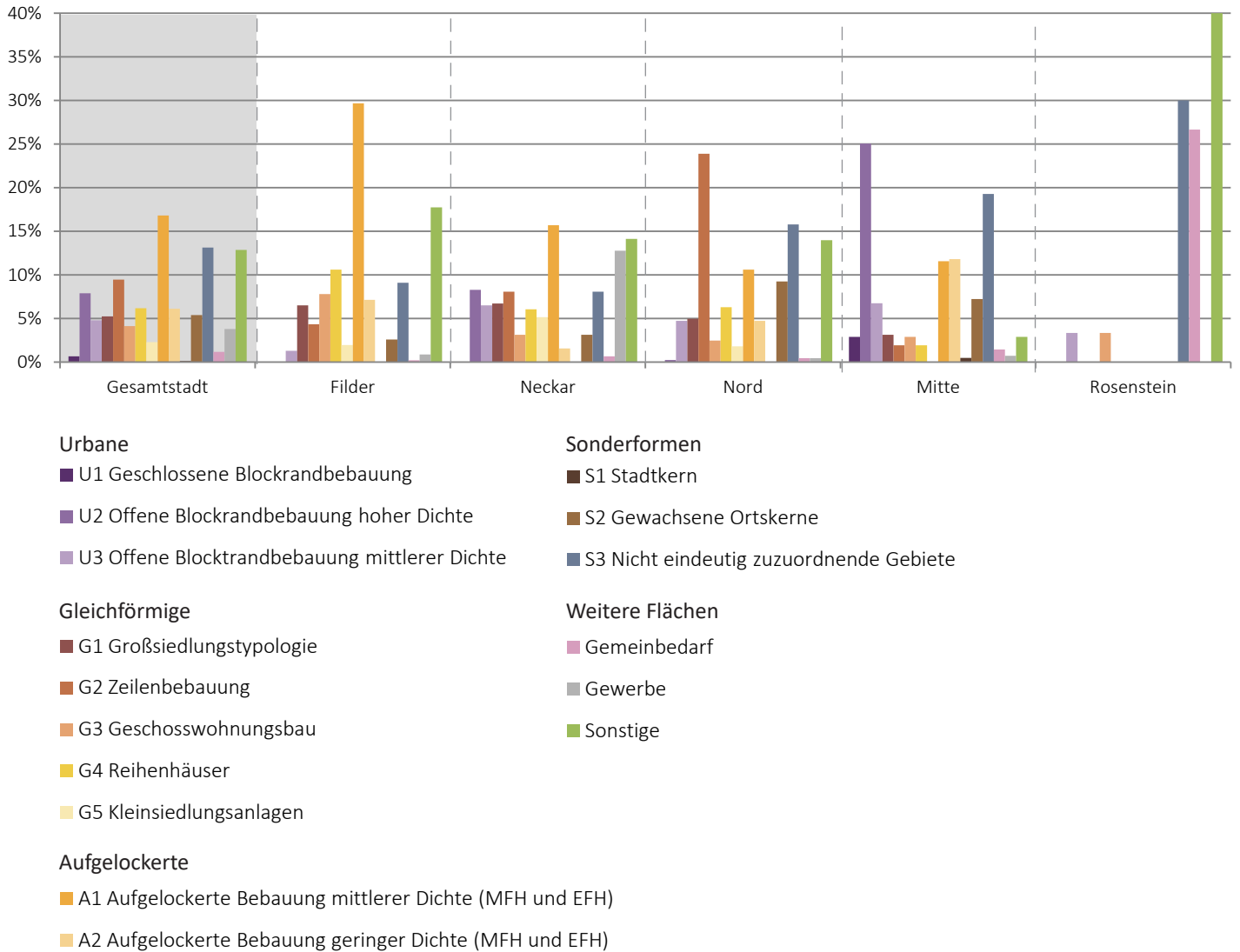


Abb. 30: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen

Als Grundlage für die Potenzialanalyse Wohnen wurden in Phase 0 die Stadtstrukturtypen erhoben (siehe auch Kapitel 2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage, S. 18). Dabei wurden insgesamt 13 Stadtstrukturtypen ermittelt. Sie sind in vier Gruppen zusammengefasst: Urbane, gleichförmige, aufgelockerte und Sonderformen. Eine prägende Stadtstruktur ist beispielsweise die „Offene Blockrandbebauung hoher Dichte“, die stark in Stuttgart-West und Stuttgart-Süd vertreten ist. Für Bereiche, die heute keine Wohnnutzung aufweisen, wurden keine Stadtstrukturtypen erhoben. Sie sind der Vollständigkeit halber unter weiteren Flächen aufgeführt. Durch die Betrachtung der Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die Stadtstrukturtypen kann eingeschätzt werden, in welchen Strukturen und Gebäudetypen neuer Wohnraum entstehen kann.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich sehr stark auf die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen. In der Gesamtstadt besitzen die Stadtstrukturtypen *Aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte* (17 %), *Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete*⁵ (13 %) und *Zeilenbebauung* (9 %) das größte Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten. In sehr dichten oder wenig dichten Stadtstrukturtypen liegen kaum Entwicklungspotenziale. Das heißt, ein Großteil der Potenziale für eine Nachverdichtung liegt in Gebieten mit einer mittleren Dichte. Also Gebieten mit Geschosswohnungsbauten, Zeilenbebauungen oder aufgelockerten Bauungsstrukturen.

⁵ Bereiche, die nicht eindeutig einem Stadtstrukturtypen zugeordnet werden können. Dazu gehören häufig Blöcke, die zu einer Hälfte aus einem Stadtstrukturtyp bestehen und zur anderen Hälfte aus einem anderen. Teilweise handelt es sich auch um Mischnutzungen.

18 % der möglichen Wohneinheiten liegen auf weiteren Flächen, also Flächen die keinem Stadtstrukturtypen zugeordnet wurden. Dazu gehören Gemeinbedarf (1 %), Gewerbe (4 %) und Sonstige (13 %).

Im Vergleich der Planungsbezirke untereinander sticht heraus, dass auf den Fildern das Entwicklungspotenzial zu einem überdurchschnittlichen Anteil auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte (MFH und EFH)* sowie auf *Sonstigen Flächen* liegt. Erster besteht aus einer lockeren, meist stark durchgrünter Bebauung. Eine Verdichtung ist hier meist durch eine Ergänzung mit einem Neubau auf privaten Freiflächen möglich. An diesen Stellen muss Wert gelegt werden auf eine qualitätvolle Entwicklung im Zusammenhang mit den vorhandenen Freiräumen.

Darüber hinaus weist der Planungsbezirk Neckar einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnbaupotenzialen auf gewerblich genutzten Potenzialflächen auf. Hier können vermehrt Nutzungsgemischte Quartiere entwickelt werden.

Im Planungsbezirk Nord ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Zeilenbebauung* überdurchschnittlich hoch. Viele dieser Potenzialflächen sind im Besitz von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften. Hier ist von einer einfacheren und zeitnahen Umsetzbarkeit auszugehen.

Aufgrund der urbanen Stadtstruktur im Planungsbezirk Mitte ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Offene Blockrandbebauung hoher Dichte* sowie *Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete* überdurchschnittlich hoch. Ein Großteil der in diesen Stadtstrukturtypen ermittelten Potenziale liegt in der Aufstockung oder der Bebauung von Baulücken.



Abb. 32: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen Zeilenbebauung in Hausen



Abb. 31: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte in Vaihingen

Für die meisten Entwicklungspotenziale sieht der FNP heute schon eine Wohnnutzung vor

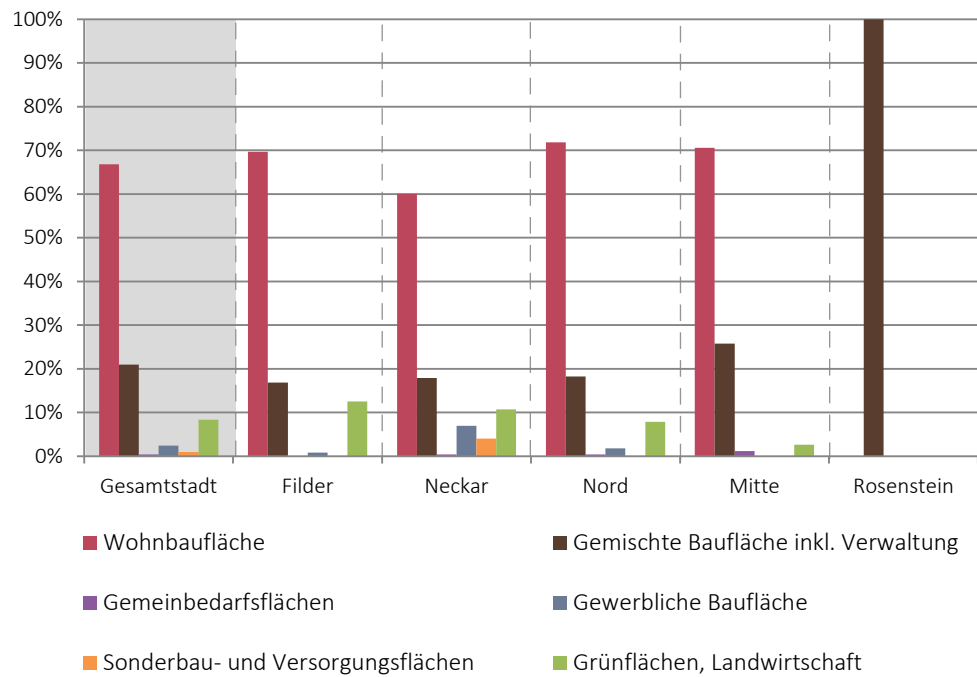


Abb. 33: Entwicklungspotenziale nach bestehenden FNP-Typen

Im FNP sind die Grundzüge der Planung geregelt, zu denen auch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf den Flächen gehört. Diese ist den unterschiedlichen FNP-Typen zu entnehmen, welche Einfluss auf die Umsetzungswahrscheinlichkeit und den Zeithorizont einer Realisierung von Maßnahmen zur baulichen Nachverdichtung haben. 67 % der potenziellen Wohneinheiten befinden sich auf Grundstücken des FNP-Typen *Wohnbaufläche*. Hier sind voraussichtlich keine Änderung des FNPs notwendig. Beim Typen *Gemischte Baufläche inkl. Verwaltung* müsste ggf. der FNP geändert werden. Eine Änderung ist notwendig, wenn das Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe von 70 % zu 30 % nicht mehr gewährleistet werden kann. 21 % der potenziellen Wohneinheiten befinden sich auf Flächen mit diesem FNP-Typen. Bei 11 % der Entwicklungspotenziale wäre eine Änderung des FNPs auf jeden Fall notwendig. Dazu zählen die 8 % der potenziellen Wohneinheiten auf *Grünflächen und Landwirtschaft*, die 2 % auf *Gewerblichen Bauflächen* und die 1 % auf *Sonderbau- und Versorgungsflächen*.



Abb. 34: Potenzial zur Verdichtung gewerblicher Nutzungen in Feuerbach

Im Vergleich der Planungsbezirke untereinander fällt auf, dass der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen mit dem FNP-Typen *Grünflächen und Landwirtschaft* auf den Fildern aufgrund von Arrondierungsflächen überdurchschnittlich hoch ist. Im Planungsbezirk Mitte ist der Anteil an möglichen Wohneinheiten auf *gemischten Bauflächen* am höchsten, während im Planungsbezirk Neckar der hohe Anteil der möglichen Wohneinheiten auf *gewerblichen Bauflächen* auffällt.

Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen

In den folgenden Diagrammen werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen miteinander verglichen. Dabei wurden zum einen die baulichen Maßnahmen, durch die auf den Potenzialflächen verdichtet werden kann, betrachtet. Zum anderen wurden die Referenzdichten, die den Potenzialflächen bei der quantitativen Abschätzung der Wohnraumpotenziale zugewiesen wurden, untersucht.

Die meisten Entwicklungspotenziale erfordern eine Umstrukturierung und/oder eine Transformation des Bestandes

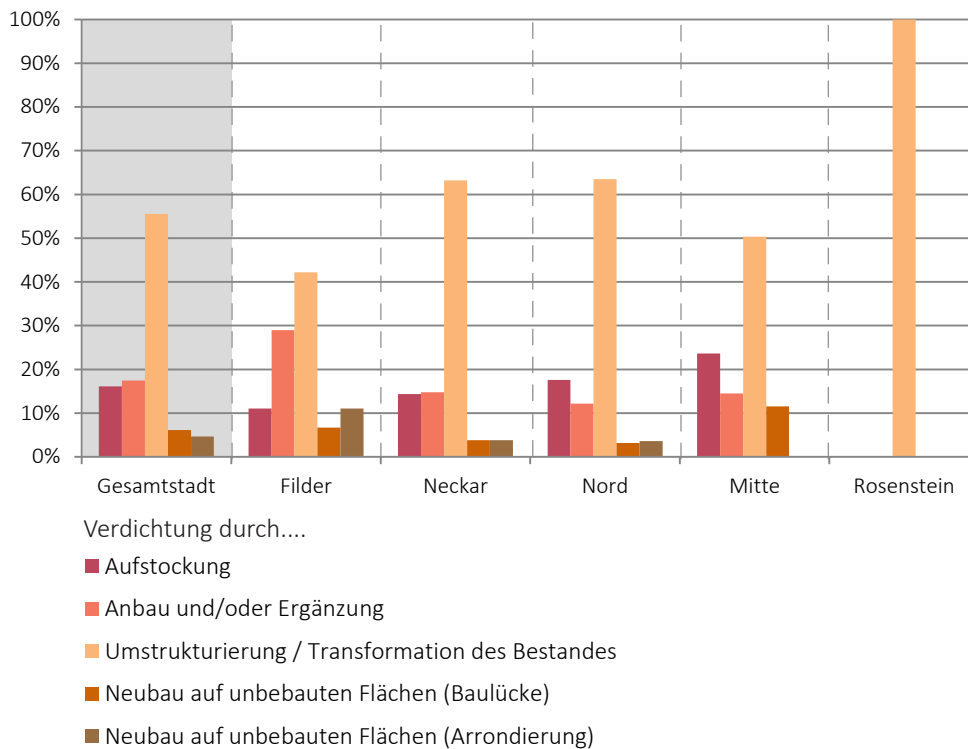


Abb. 35: Bauliche Maßnahmen auf den Potenzialflächen

Die baulichen Maßnahmen geben an, wie auf den Potenzialflächen verdichtet werden kann. Dazu zählen:

- > Aufstockung
- > Anbau und/oder Ergänzung
- > Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes
- > Neubau auf unbebauten Flächen (Baulücken)
- > Neubau auf unbebauten Flächen (Arrondierungen)

Die ersten beiden Maßnahmenarten gehen von einem Erhalt der Bestandsbebauung aus. *Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes* geht von einer weitgehenden Neuordnung auf den Grundstücken aus. Die baulichen Maßnahmen geben auch Hinweise auf mögliche Interessenskonflikte und Widerstände im Falle einer Umsetzung. Wenn mehr als eine Möglichkeit an baulichen Maßnahmen denkbar war, wurde die an der jeweiligen Stelle am besten geeignete Maßnahme bzw. die Maßnahme mit dem geringsten Eingriff in die Bestandsbebauung gewählt.



Abb. 37: Aufstockungspotenzial am Feuersee



Abb. 36: Potenzial einer Verdichtung an zentraler Stelle, Statistisches Landesamt und Universität in Stuttgart-Süd

Über alle Planungsbezirke hinweg ist die *Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes* mit einem durchschnittlichen Anteil von 56 % der Entwicklungspotenziale die bedeutendste bauliche Maßnahme. Bei über der Hälfte davon handelt es sich um Gewerbe- oder Büronutzungen. Teilweise spielen auch Parkplätze oder Versorgungsinfrastruktur eine Rolle. Nur in seltenen Fällen sollen vorhandene Wohngebäude abgerissen und durch einen Neubau in einer höheren baulichen Dichte ersetzt werden. Durch eine Umstrukturierung kann sich an vielen Stellen die Chance einer Aufwertung der Bestandssituationen ergeben. Gleichzeitig ist bei einer Umsetzung mit stärkeren Widerständen zu rechnen. Diese können beispielsweise in Interessens- und Nutzungskonflikten, abweichenden Entwicklungsabsichten oder Vorbehalten der Anwohner*innen liegen.

Abgesehen von dieser Beobachtung unterscheiden sich die Planungsbezirke durchaus in der Verteilung der baulichen Maßnahmen. Im Planungsbezirk Mitte ist der Anteil der Entwicklungspotenziale durch Neubau auf Baulücken mit 12 % im Vergleich zur Gesamtstadt mit 6 % sehr hoch. Der hohe Anteil an Entwicklungspotenzialen innerhalb dieser baulichen Maßnahme ist auch auf die höheren Bestandsdichten in Mitte zurückzuführen, da das Schließen der Baulücken mit deutlich höheren Dichten stattfinden kann als in anderen Planungsbezirken.

In Filder ist der Neubau auf Arrondierungsflächen (11 %) von höherer Relevanz als in der Gesamtstadt. Dies wurde auch schon in den anderen Statistiken deutlich. Zusätzlich ist der Anteil an möglichen Wohneinheiten durch Anbau und/oder Ergänzung überdurchschnittlich vertreten. Anbau und/oder Ergänzung ist eine bauliche Maßnahme, die hauptsächlich in den aufgelockerten Stadtstrukturtypen verortet ist. An diesen Stellen muss auf eine qualitätvolle Entwicklung im Zusammenhang mit den vorhandenen Freiräumen Wert gelegt werden. In den Planungsbezirken Nord und Mitte ist Aufstockung nach der Umstrukturierung die zweit wichtigste Maßnahme. In Mitte handelt es sich dabei um Aufstockungen einzelner Gebäude. In Nord geht es eher um die Aufstockung von Bereichen oder Siedlungen mit Zeilenbebauungen.

Die Umsetzung eines Großteils der Entwicklungspotenziale liegt im Bereich des urbanen Geschosswohnungsbaus

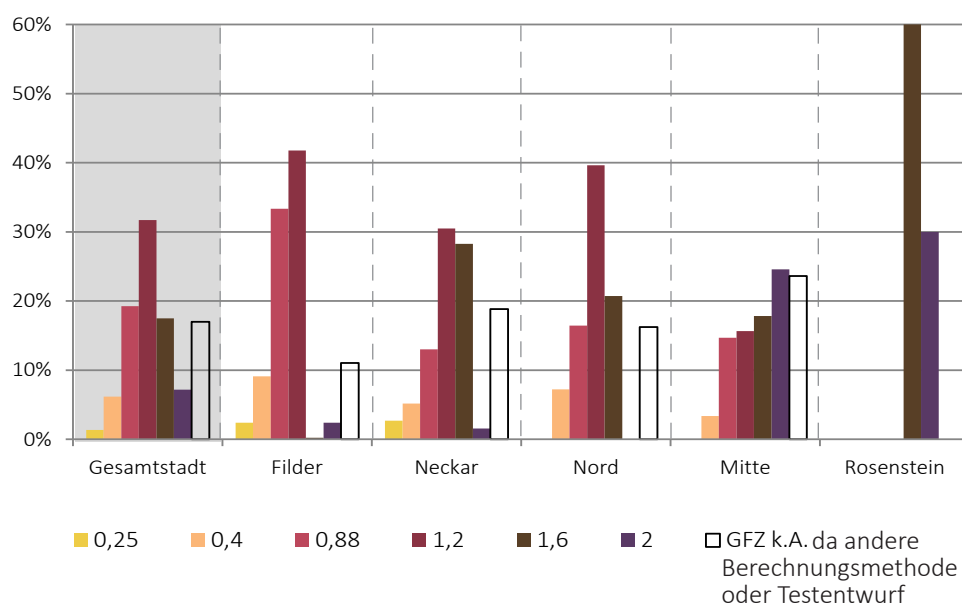


Abb. 38: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die zugewiesenen Referenzdichten (GFZ)

Die Referenzdichten zeigen an, welche baulichen Dichten für eine Entwicklung der Potenzialflächen angenommen wurden und somit Eingang in die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale gefunden haben (siehe Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale, Berechnungsmethode 2, S. 25). Die Zuweisung der Referenzdichten erfolgte anhand der vorhandenen baulichen Dichten, der vorhandenen Stadtstrukturtypen und der Anbindung an den SÖPNV. Bei größeren oder nebeneinander liegenden Potenzialflächen mit einer guten Anbindung an den SÖPNV wurde eher von höheren Referenzdichten ausgegangen. Bei kleineren oder kleinteiligen Flächen wurden Referenzdichten angenommen, die sich an den baulichen Dichten der Umgebung orientieren. Bei reinen Aufstockungspotenzialen erfolgte die Abschätzung der möglichen Zuwächse nicht über Referenzdichten, sondern über eine Addition der Bestandsgrundfläche (siehe Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale, Berechnungsmethode 1, S. 24). Für sie sind keine Referenzdichten vorhanden. Gleiches gilt für die Flächen, für die Testentwürfe erstellt wurden.

Gesamtstädtisch betrachtet wurden für die meisten Entwicklungspotenziale Referenzdichten der GFZ von 1,2 (32 %) und 0,88 (19 %) angenommen. 18 % der Entwicklungspotenziale befinden sich in stark verdichteten Gebieten mit einer GFZ von 1,6 oder höher. Dies bedeutet, dass die meisten Verdichtungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen im urbanen Geschosswohnungsbaus liegen. In Gebieten mit einer geringen GFZ (0,24 / 0,4) liegen mit einem Anteil von 7 % nur wenige Entwicklungspotenziale.

3.3 Schlüsse und Erkenntnisse

Zusätzlich zu den bereits bestehenden Wohnbaupotenzialen, die im NBS, der ZSL und dem Baulückenkataster erfasst sind, wurden Potenzialflächen für rund 18.000 neue mögliche Wohneinheiten identifiziert. Die Gesamtfläche an Flurstücken, auf die sich diese beziehen, beträgt zusammengerechnet ca. 327 ha.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich gleichmäßig über die Planungsbezirke:

- > In den einzelnen Planungsbezirken besteht ein Entwicklungspotenzial durchschnittlich je etwa 4.500 Wohneinheiten, Rosenstein ausgenommen.

Ein Fünftel der Entwicklungspotenziale liegt in Entwicklungsräumen:

- > Entwicklungsräume bieten ein besonderes Entwicklungspotenzial, sie sollten ganzheitlich und prioritär entwickelt werden.
- > Die wichtigsten Themenfelder liegen dabei in der
 - > besseren Ausnutzung und Entwicklung von SÖPNV-Haltepunkten,
 - > Weiterentwicklung und Aufwertung von Zeilenbebauungen,
 - > Anreicherung von Wohnen in gewerblich oder anderweitig geprägten Gebieten,
 - > Schaffung von attraktiven Mischnutzungen,
 - > moderaten Verdichtung von gewachsenen Strukturen oder Siedlungen mit geringeren Bestandsdichten.

Die meisten Entwicklungspotenziale liegen auf bebauten Flächen:

- > Auf ihnen sind heute Gebäude mit Wohn- oder anderen Nutzungen vorhanden.
- > Eine Verdichtung dieser Flächen hängt, noch stärker als bei unbebauten Flächen, von den Interessen und den finanziellen Mitteln der Eigentümer*innen für eine Verdichtung ab und ist mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Drei Viertel der Entwicklungspotenziale befinden sich auf Grundstücken, die im Besitz von Privatpersonen sind:

- > Hier können z.B. die Bereitschaft, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, fehlendes Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung oder anders geartete Entwicklungsabsichten Hemmnisse in der Entwicklung der Potenziale darstellen.
- > Ca. 21 % der Entwicklungspotenziale liegen auf Flächen im Eigentum der Stadt, des Landes, des Bundes, von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen oder Baugenossenschaften, bei denen von einem hohen Interesse an einer Verdichtung ausgegangen werden kann.

Etwa 42 % der Entwicklungspotenziale können von den Haltestellen des SÖPNV fußläufig gut erreicht werden:

- > Diese Potenziale sollten prioritär umgesetzt werden.
- > Dazu gehören insbesondere die Entwicklungsräume, in denen eine Chance für eine Verdichtung und Aufwertung um Haltepunkte besteht. Sie spielen besonders im Planungsbezirk Neckar eine große Rolle.

Die meisten Entwicklungspotenziale bestehen auf Flächen, die heute schon durch Wohnen genutzt sind:

- > Hier ist nicht mit Nutzungskonflikten durch zusätzlichen Wohnraum zu rechnen.
- > Gleichzeitig liegen viele Entwicklungspotenziale auf Flächen, die durch Gewerbe oder andere Nutzungen belegt sind. Hier können attraktive Mischnutzungen entstehen.

Entwicklungspotenziale finden sich in allen Stadtstrukturen:

- > Damit ist das Thema der Verdichtung nicht auf eine Stadtstruktur beschränkt, sondern findet in ganz unterschiedlichen Stadtstrukturen und Bebauungsformen statt.

Für die meisten Entwicklungspotenziale sieht der FNP heute schon eine Wohnnutzung vor:

- > Bei einem Großteil der Flächen ist voraussichtlich keine FNP-Änderung notwendig.
- > Bei 11 % der Entwicklungspotenziale ist eine FNP-Änderung notwendig. Sie betrifft vor allem Grün- und Landwirtschaftsflächen, die sich für Arrondierungen eignen.

Die meisten Entwicklungspotenziale erfordern eine Umstrukturierung und/oder eine Transformation des Bestandes:

- > Hier bietet sich häufig auch die Chance die Bestandssituation aufzuwerten.
- > Gleichzeitig ist bei einer Umsetzung mit stärkeren Widerständen zu rechnen. Diese können beispielsweise in Interessens- und Nutzungskonflikten, abweichenden Entwicklungsabsichten oder Vorbehalten der Anwohner*innen liegen.

Die Umsetzung eines Großteils der Entwicklungspotenziale liegt im Bereich des urbanen Geschosswohnungsbaus:

- > In Gebieten, in denen mit sehr hohen oder sehr niedrigen baulichen Dichten verdichtet werden kann, wurden wenig Entwicklungspotenziale identifiziert.

04 | MÖGLICHKEITEN DER NACHVERDICHTUNG

Im folgenden Kapitel werden verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung dargestellt sowie damit verbundene Chancen und Qualitäten erläutert. Dazu wurden Kategorien gebildet, welche die Möglichkeiten der Nachverdichtung auf den Potenzialflächen darstellen. Eine Beispielsammlung von realisierten, qualitativollen Nachverdichtungen (siehe Kapitel 4.3 Beispiele gebauter, qualitativoller Nachverdichtung, ab S. 80) geht auf diese Kategorien ebenso ein wie die Testentwürfe (siehe Kapitel 4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze, ab S. 48). Sie zeigen an konkreten Beispielen, welche städtebaulichen Qualitäten und Räume durch die jeweiligen Möglichkeiten der Verdichtung entstehen können und welche qualitativen Mehrwerte über den quantitativen Zuwachs möglich sind. Dazu zählen beispielsweise eine Aufwertung des Bestandes und der öffentlichen Räume oder eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur.

Kapitel 4.1 stellt verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung vor und fasst die damit verbundenen Chancen zusammen.

4.1 Möglichkeiten der Nachverdichtung und ihre Chancen

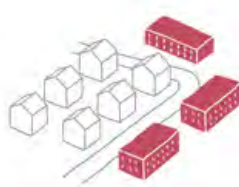
Eine Potenzialfläche kann auf unterschiedliche Weise (nach)verdichtet werden. Dies ist abhängig von der vorhandenen Bausubstanz, der aktuellen Nutzung, der Siedlungsstruktur, den Entwicklungsabsichten sowie ökologischen Rahmenbedingungen wie das Klima oder der Baubestand. So kann beispielsweise auf einer unbebauten Flächen ein Neubau entstehen, ein Supermarkt aufgestockt, eine Siedlung durch neue Bausteine ergänzt werden oder auch ein (teilweiser) Rückbau mit einem anschließenden Ersatzneubau erfolgen. Je nachdem ergeben sich ganz unterschiedliche Herausforderungen, Chancen und Handlungsfelder. Aus den Ergebnissen und Analysen der Potenzialflächen wurden zehn Kategorien ausgemacht, die im Bezug auf die Potenzialanalyse Wohnen in Stuttgart die größte Bedeutung haben. Sie sind den Rubriken unbebaute Flächen, Wohnbebauung sowie Mischnutzung und Anreichern von Wohnen zugeteilt.

Unbebaute Flächen



Schließen von Baulücken

Eine Baulücke ist ein kleineres, unbebautes Grundstück im bebauten und beplanten Siedlungsbereich. Die Erschließung ist bereits über eine Straße gesichert. Baulücken finden sich sowohl in urbanen, z.B. als Lücke einer Blockrandbebauung, als auch in aufgelockerten, durchgrüneten Wohngebieten. Baulücken eignen sich gut zur Nachverdichtung. Sie sind bereits an die städtische Infrastruktur angeschlossen (z.B. Straßen, Abwassersystem...), und können durch bestehendes Baurecht meist schnell entwickelt werden.



Verdichtung am Stadtrand

Eine Verdichtung am Stadtrand bedeutet die Bebauung von Arrondierungsflächen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die schon einseitig durch eine Straße erschlossen sind, über eine gute Anbindung an den SÖPNV verfügen, nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes sind, klimatisch und na-

turschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung sind und sich für Geschosswohnungsbau eignen. Die Flächen sind heute meist landwirtschaftlich genutzt, mit meist hohen Bodenqualitätsstufen nach dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS), Planrecht müsste erst noch geschaffen werden. Mit der Entwicklung solcher Flächen ist jedoch auch der Vorteil verbunden die schon vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen, die Siedlungsränder zu schließen, die geringe Entfernung zu Naherholungsflächen auszunutzen und eine größere Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen.

Wohnbebauung



Aufstocken

Bei der Aufstockung wird ausschließlich vertikal nachverdichtet. Dabei wird ein bereits bestehendes Gebäude um meist zwei zusätzliche Geschosse ergänzt. Die Wohndichte kann so ohne zusätzliche Flächenversiegelung erhöht werden und vorhandener Baumbestand kann erhalten bleiben. Die notwendigen baulichen Maßnahmen können häufig mit einer Sanierung und Aufwertung des Bestandsgebäudes verbunden werden (z.B. Anbau von Balkonen, Dämmung der Fassaden). Die Aufstockung eignet sich selbst für Quartiere mit sehr dichten städtebaulichen Strukturen. Sie kann bei Einzelgebäuden oder auch bei größeren Siedlungen angewendet werden (z.B. Zeilenbebauungen).



Anbauen

Bei der Verdichtung durch einen Anbau werden zusätzliche bauliche Elemente an ein Bestandsgebäude angefügt. Dadurch ist eine Vergrößerung der bestehenden Wohnungen oder eine Erweiterung um zusätzliche Wohneinheiten möglich. Anbauten sind insbesondere in offenen städtebaulichen Strukturen gut zu realisieren und effizient, da durch den Nutzen bestehender Infrastruktur die Erschließungskosten meist geringer ausfallen als beim Bauen auf der „grünen Wiese“. Ähnlich wie bei der Aufstockung kann ein Anbau dazu genutzt werden, das Bestandsgebäude zu sanieren.



Zeilenbebauungen verdichten

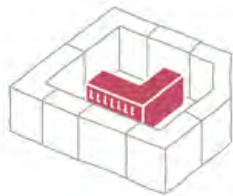
Zeilenbebauungen besitzen gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung. Die oft großen Freiräume zwischen den Wohnzeilen sind häufig kaum gestaltet oder vernachlässigt und eignen sich für eine bauliche Ergänzung. Allerdings sollte wertvoller alter Baumbestand zwischen den Zeilenbebauungen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Hier gilt es Lösungen zu finden wie z.B. einer Quartiersgarage statt einer Tiefgarage. Darüber hinaus bieten die Bestandsgebäude zusätzliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung durch Aufstockung. In vielen Fällen sind diese Gebäude in einem Zustand, der eine Sanierung erfordert. Sie sind oftmals im Eigentum von Baugenossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen, die meist ein Interesse daran haben ihre Bestände aufzuwerten und zu verdichten. Als bauliche Maßnahmen sind zusätzliche Baukörper, Anbauten, Umbauten, Aufstockungen oder Abriss und

Neubau denkbar. Die Herausforderungen und Chancen liegen in der Aufwertung bestehender Qualitäten und ihrer Weiterentwicklung (große Frei- und Grünräume, Belichtung, Belüftung).



In zweiter Reihe ergänzen

Das Bauen in zweiter Reihe ist eine Strategie der Nachverdichtung, die in Stuttgart insbesondere in locker bebauten Wohnsiedlungen vorkommt. Sehr große Grundstücke könnten geteilt und mit einer zusätzlichen Wohnbebauung ergänzt werden. Die Herausforderung liegt im Zugang zur Baufläche, da Grundstücke in zweiter Reihe meist keine direkte Anbindung an das bestehende Straßennetz haben. Gartenflächen sind in Bezug auf ihre klimatische Wirksamkeit, Artenvielfalt und Baumbestand zu prüfen. Gleichzeitig können in meist durch EFH und MFH sehr heterogen bebauten Gebieten durch Ergänzungen in zweiter Reihe auch neue Gebäudetypologien und Wohnformen entstehen (Mehrgenerationenwohnen, Tiny Houses etc.).



Innenhöfe verdichten

Bei dieser Art der Nachverdichtung werden die Innenhöfe von bestehenden Gebäuden, meist Blockrandbauten, zur Schaffung von Wohnraum genutzt. Diese Innenhöfe haben in den dicht bebauten Innenstädten eine wichtige städtebauliche, ökologische und soziale Funktion. Deswegen ist bei dieser Variante der Nachverdichtung ein hohes Maß an Sensibilität und Qualität gefragt. Gleichzeitig können die Blockinnenbereiche aufgewertet, neu geordnet oder teilweise entsiegelt werden. So können neben den Neubauten auch gemeinsame, qualitätvolle Grünflächen und Mehrwerte für die Anwohner*innen entstehen.

Mischnutzung und Anreichern von Wohnen



Verdichtung wohnfremder Nutzungen

Großflächige, einstöckige Gebäude, oftmals mit zugehörigen großen Parkplätzen wie Supermärkten oder Werkstätten, nutzen das Grundstück nicht effizient aus und bieten großes Entwicklungspotenzial. Die bestehenden Gebäude können aufgestockt oder vorhandene Nutzungen und Wohnnutzungen in die Neubauten integriert werden. So kann der Versiegelungsgrad reduziert werden und eine Nutzungsmischung entstehen.



Kompakte urbane Verdichtung

Flächen in innerstädtischen oder zentralen Lagen bieten die Chance, mit einer hohen Dichte und Nutzungsmischung verdichtet zu werden. Dabei werden die vorhandenen Bestandsgebäude meist umstrukturiert. Aufgrund der hohen baulichen Dichte, muss besonderer Wert auf qualitätvolle Außen- und Innenräume gelegt werden.



Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

Auch gewerblich geprägte Gebiete bieten ein enormes Flächenpotenzial für die Innenentwicklung, teilweise auch für das Wohnen. Der Bestand ist meist von geringer Dichte geprägt und baustrukturell gut für Um- und Anbauten geeignet. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an das Arbeiten in den letzten Jahren grundlegend geändert. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten wird zunehmend erstrebenswerter. Es ist darauf zu achten, dass gewerbliche Nutzungen nicht durch das Wohnen verdrängt werden.

Neben den generellen Vorteilen der Innenentwicklung wie einer effizienteren Ausnutzung des Bodens und der vorhandenen Infrastruktur, einem geringeren Flächenverbrauch und der Förderung von kompakten und energieeffizienten Siedlungsstrukturen können im Zuge einer qualitätsvollen Nachverdichtung folgende Ziele erreicht werden:



Aufwertung von Bestandsituationen

Im Zuge der Verdichtung kann durch die Sanierung der Bestandsgebäude oder durch Neubauten in hoher architektonischer Qualität die Bestandsituation deutlich aufgewertet werden. Dadurch können neue Ankerpunkte in den Quartieren geschaffen oder die Identifikation der Anwohner mit dem Quartier verbessert werden.



Positive Auswirkungen auf das Umfeld

Je nach Maß der Nachverdichtung kann eine Verdichtung positive Impulse für das Umfeld haben. Dazu zählen beispielsweise eine verbesserte Versorgung, die Entwicklung von Quartierszentren, eine städtebauliche Aufwertung der Bestandsituation oder Synergieeffekte durch das „Anziehen“ weiterer Nutzungen.



Aufwertung des öffentlichen Raumes

Maßnahmen der Nachverdichtung können gut mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes verbunden werden. Die bestehenden Freiräume können weiterentwickelt, attraktiviert und sinnvoll ergänzt werden. Durch gezielt gesetzte bauliche Strukturen können privatere Freiräume entstehen oder durch eine Entsiegelung oder eine Umstrukturierung der Bestandsgebäude neue Freiräume geschaffen werden. Auch Grünverbindungen können durch neue Wege und den Abbau von Barrieren verbessert werden.



Die Entwicklung von Haltestellenumfeldern des SÖPNV

Eine gezielte Verdichtung an Haltestellen des SÖPNV ermöglicht eine Reduktion des MIV und bietet die Chance urbane, gut versorgte Bereiche um die Haltestellen zu schaffen und somit zukunftsfähige Quartiere mit nachhaltiger Mobilität zu entwickeln und stärken.



Schaffen von attraktiven Mischnutzungen

Durch die Verbindung von Wohnen mit anderen Nutzungen kann auf gesellschaftliche Veränderungen und neue Anforderungen an Wohn- und Arbeitsstätten eingegangen werden, Wege verkürzt werden und attraktive Mischnutzungen entstehen.



Soziale Durchmischung fördern

Durch Nachverdichtung im Bestand kann eine soziale Durchmischung im Quartier entstehen. So können neue Wohnformen, sozialer Wohnungsbau oder Mehrgenerationenwohnen in die „Neubauten“ integriert werden und lebendige Nachbarschaften entstehen.

Inwieweit die oben genannten Chancen umgesetzt werden können, ist stark von der Ausgangslage, der Größe der Fläche und den Eingriffen in den Bestand abhängig. Bei kleinteiligen Maßnahmen, wie einem Schließen von Baulücken, Aufstockungen oder Anbau, ist häufig hauptsächlich eine Aufwertung der Bestandssituation möglich. Beim Verdichten von Siedlungsrändern, Verdichten von Zeilenbebauungen, einer kompakten urbanen Verdichtung oder Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten sind die Chancen vielfältiger. So können beispielsweise bei einer Verdichtung von Zeilenbauten die Bestandsbauten saniert, die Freiräume aufgewertet und eine soziale Durchmischung geschaffen werden.

4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze

Insgesamt wurden fünf Testentwürfe erstellt, um an konkreten Beispielen sowohl die Potenziale der Nachverdichtung als auch die zuvor aufgeführten Mehrwerte zu verbildlichen. Zur Auswahl der Gebiete für die Testentwürfe wurden folgende Kriterien herangezogen: die unterschiedlichen Möglichkeiten der Nachverdichtung, die Lage in einem Entwicklungsraum, die gute Umsetzbarkeit und eine vergleichsweise hohe mögliche Entwicklungsquantität.

Die fünf exemplarisch ausgewählten Testentwurfsgebiete sind:

1. Statistisches Landesamt und Universität (Mitte):
Beispiel für eine kompakte urbane Verdichtung
2. Hausen (Nord):
Beispiel für eine Verdichtung von Zeilenbebauungen
3. Prager- / Trautäckerstraße (Filder):
Beispiel für eine Verdichtung am Stadtrand und Zeilenbebauungen
4. Parkplatz Bürocampus (Neckar):
Beispiel für die Überbauung wohnfremder Nutzungen
5. Muckensturm (Neckar):
Beispiel für die Überbauung wohnfremder Nutzungen

Jeder Testentwurf beinhaltet:

- > Karten zur Verortung des Testentwurfes
- > ein Luftbild der Bestandssituation
- > einen vereinfachten Lageplan des Bebauungsvorschlages mit Aussagen zu Geschossen, Erschließung und Grünräumen
- > eine 3D Skizze des Bebauungsvorschlages
- > Angaben zu Kennwerten
- > kurze Beschriebe der Ausgangslage und der Chancen

Die Testentwürfe zeigen erste konzeptionelle Ideen und Lösungsansätze auf. Sie stellen keine festen oder abgeschlossenen Planungen dar. Gespräche mit den Eigentümern waren nicht Gegenstand der Potenzialstudie und sind somit auch nicht in die Testentwürfe eingeflossen.



Abb. 39: Übersichtskarte Testentwurfgebiete

 Testentwurfgebiete

STATISTISCHES LANDESAMT UND UNIVERSITÄT



„Umstrukturierung des statistischen Landesamtes am Erwin- Schoettle-Platz zu Wohnen und Arbeiten.“

Planungsbezirk: Mitte
Stadtbezirk: Süd

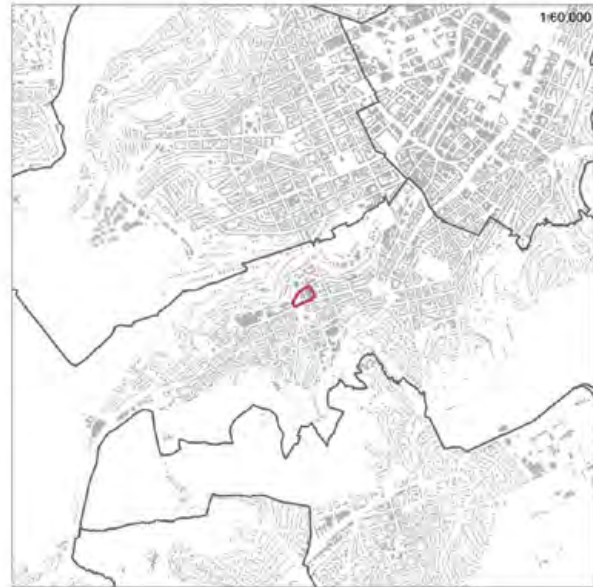


Abb. 40: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

- Potenzialfläche
- NBS-Fläche



M 1:2.000



Abb. 41: Luftbild

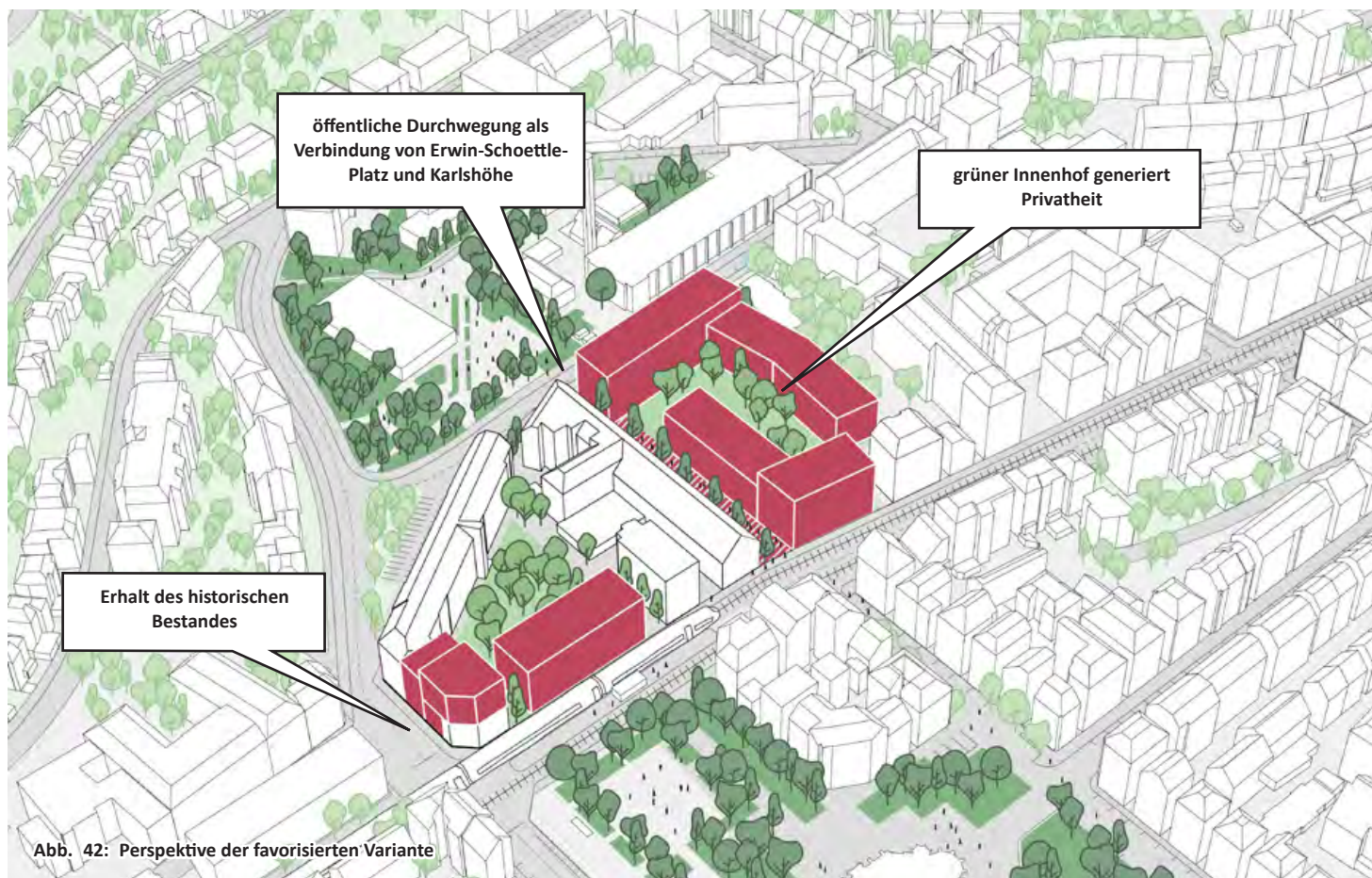


Abb. 42: Perspektive der favorisierten Variante

Kennwerte

Fläche (inkl. NBS-Fläche):	15.100 m ²
BGF:	37.200 m ²
GRZ:	0,5
GFZ:	2,5

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	60 % (Neubauten, ohne Bestandsbauten)
Neue Wohneinheiten:	150 WE
Davon auf NBS-Fläche:	40 WE
Wohnungsgröße jeweils	95 m ² brutto

Legende Lageplan

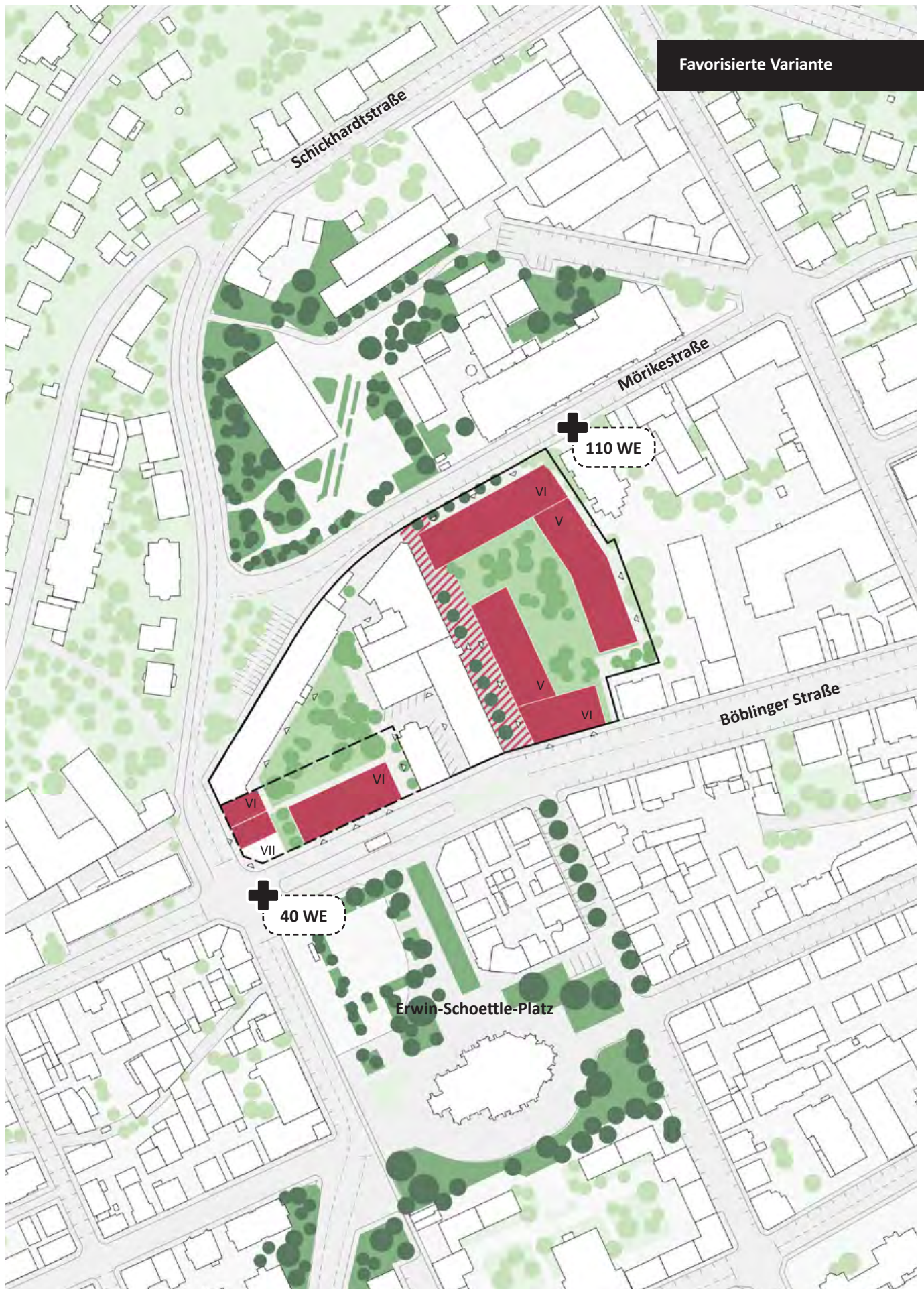
- Potenzialfläche
- - - NBS-Fläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- /// Öffentliche Durchwegung



M 1:2.000

Die betrachtete Potenzialfläche in Stuttgart-Süd liegt in direkter Nachbarschaft zum Erwin-Schoettle-Platz und zur Karlshöhe. Auf dem östlichen Teil des Areals befindet sich heute der Bau des Statistischen Landesamtes. Im westlichen Bereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, die von der Universität Stuttgart genutzt werden. Stadtstrukturell ist der Stadtbezirk Süd durch eine dichte, offene und mischgenutzte Blockrandbebauung gekennzeichnet. Die durchgrünten, locker bebauten Hanglagen der Karlshöhe prägen, neben dem Erwin-Schoettle-Platz, den Freiraum der Umgebung.

Durch den Wegfall der Nutzung des Statistischen Landesamtes und einer Bebauung der NBS-Fläche ergeben sich Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums an zentral liegender und gut erschlossener Stelle. Im Südwesten kann die Ecksituation geschlossen und akzentuiert werden, da das Flurstück heute nur teilweise durch ein zweigeschossiges Gebäude bebaut ist. Durch einen Rückbau des Statistischen Landesamtes und einen Neubau als Blockrandbebauung kann der Block geschlossen werden und zwischen dem Neubau und dem westlich liegenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude eine öffentliche Durchwegung entstehen. Die hohe Versiegelung der Freiräume kann durch zwei halböffentliche und begrünte Innenhöfe reduziert werden. Die Wohnnutzung wird durch einen kreativ-gewerblichen Nutzungsfokus vor allem entlang der Böblinger Straße und auf den NBS-Flächen ergänzt.



Favorisierte Variante

Abb. 43: Lageplan der favorisierten Variante



Kennwerte

Fläche (inkl. NBS-Fläche):	15.100 m ²
BGF:	33.400 m ²
GRZ:	0,4
GFZ:	2,2

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	60 % (Neubauten, ohne Bestandsbauten)
Neue Wohneinheiten:	125 WE
Davon auf NBS-Fläche:	40 WE
Wohnungsgröße jeweils	95 m ² brutto

Eine Alternative zur Blockrandbebauung im östlichen Teilbereich wäre eine offene Baustruktur aus Punkthäusern. Dadurch entsteht eine durchgrünere Struktur und die sonst geschlossene Bebauungsstruktur wird aufgebrochen. Auch hier wird ein Mix aus Wohnen und Arbeiten angestrebt. Dabei wird das Arbeiten vorrangig in der Bebauung entlang der Böblinger Straße untergebracht.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- - - NBS-Fläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- /// Öffentliche Durchwegung



M 1:2.000

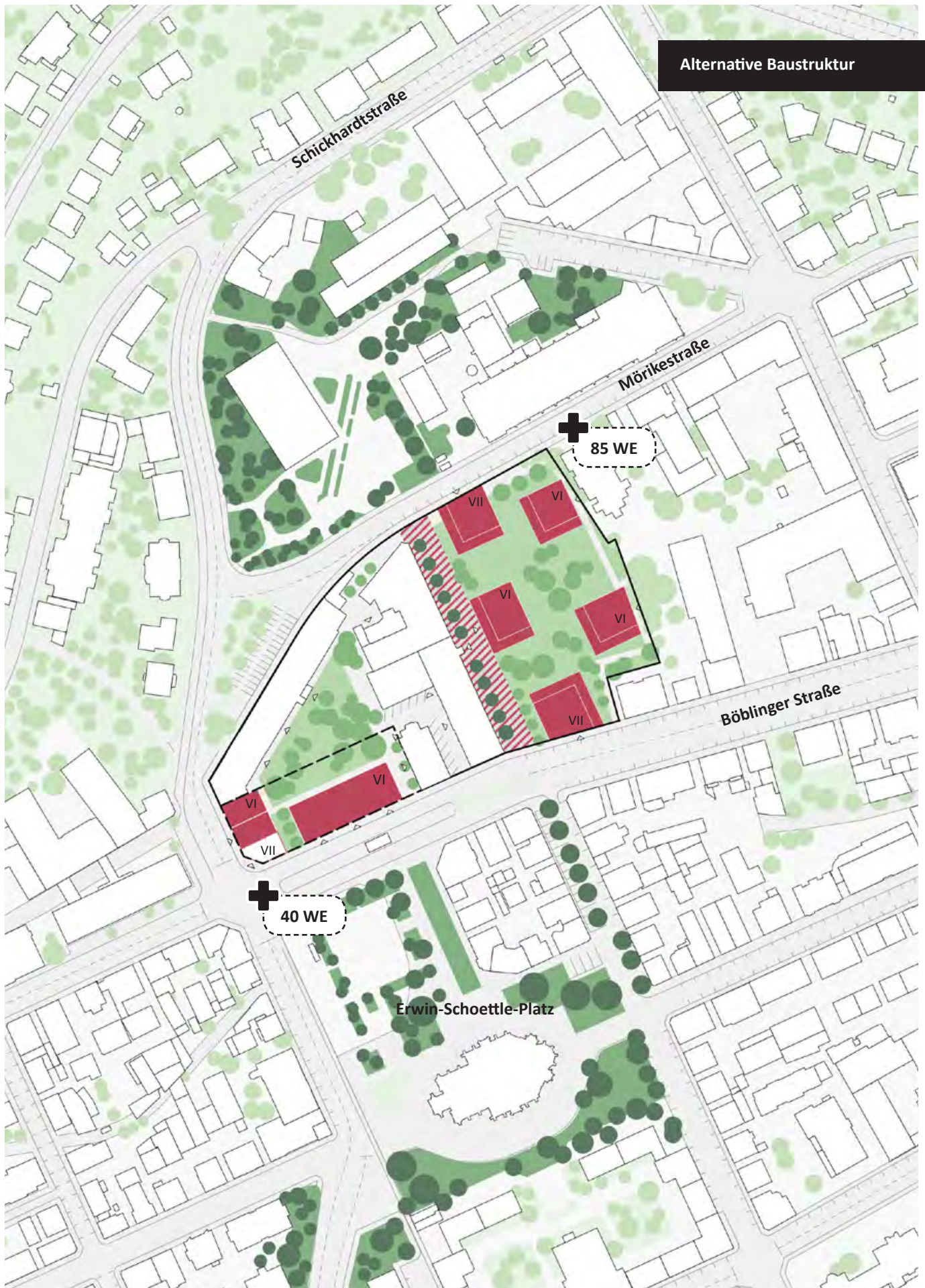


Abb. 45: Lageplan der alternativen Bebauungsstruktur

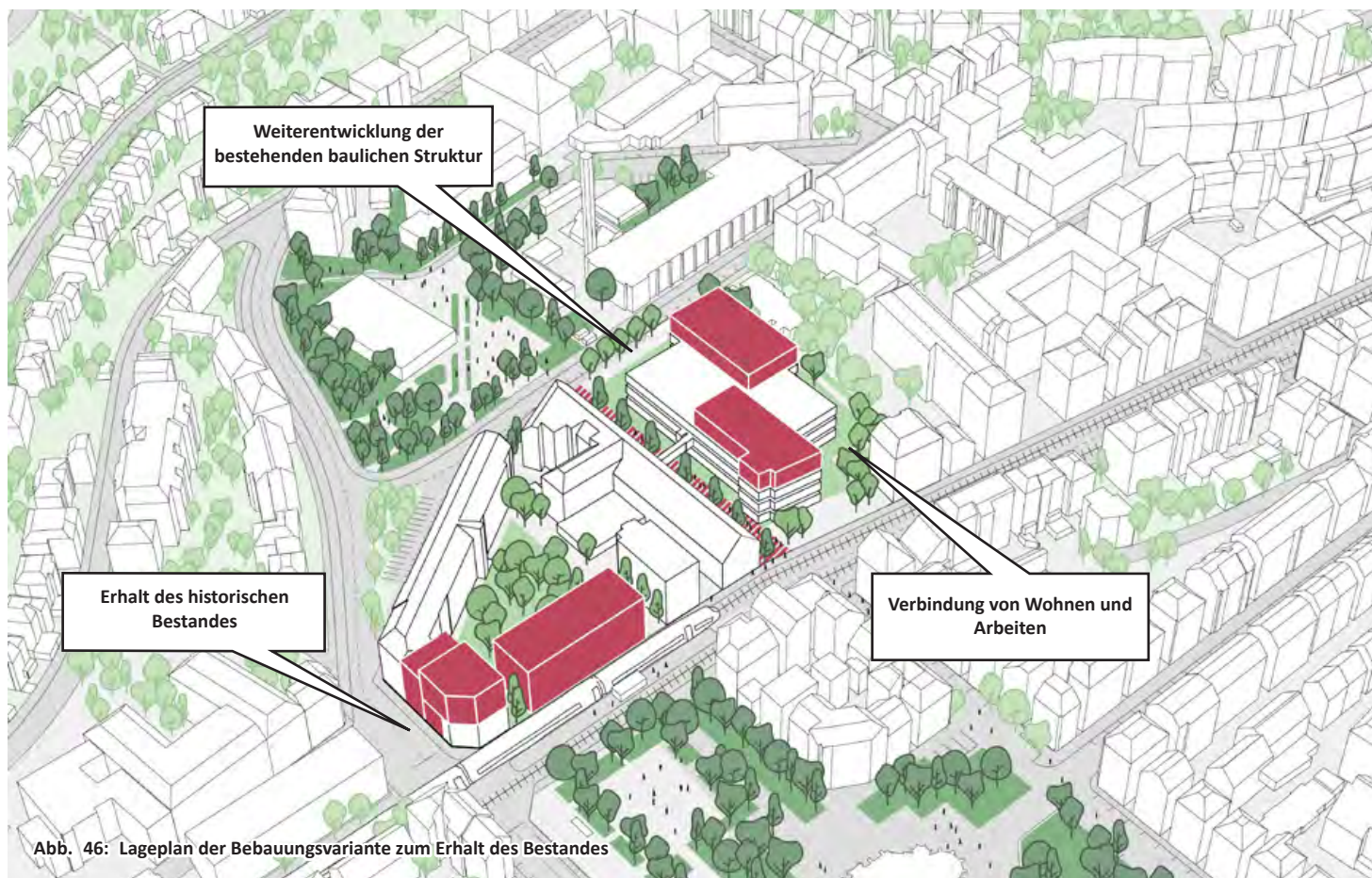


Abb. 46: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes

Kennwerte

Fläche (inkl. NBS-Fläche):	15.100 m ²
BGF:	31.150 m ²
GRZ:	0,5
GFZ:	2,0

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil: 60 % (Neubauten, ohne Bestandsbauten)

Neue Wohneinheiten: 70 WE

Davon auf NBS-Fläche: 40 WE

Wohnungsgröße jeweils

95 m² brutto

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- - - NBS-Fläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- /// Öffentliche Durchwegung



M 1:2.000

In einer dritten Variante wird der Rohbau des heutigen Statistischen Landesamtes teilweise erhalten und nur die obersten zwei Geschosse werden abgetragen. Die Entwurfshaltung versucht den Gebäudebestand so gut wie möglich weiter zu nutzen, um Herausforderungen wie dem sparsamen Umgang mit Grauer Energie (Energie, die zur Errichtung eines Gebäudes notwendig ist) gerecht zu werden.

Auf dem Dach entstehen zwei neue Voluma, die durch Wohnen genutzt werden. Der Rest des ehemaligen Statistischen Landesamtes ist aufgrund der Belichtungsverhältnisse für andere Nutzungen vorgesehen (Büronutzung und Dienstleistungen, Bildung, Soziales). Aus diesem Grund können in diesem Entwurf deutlich weniger neue Wohneinheiten entstehen.

Diese Variante des Testentwurfs ist als Diskussionsbeitrag zu verstehen, eine genaue Beurteilung der Möglichkeiten der Umnutzung des Gebäudes des Statistischen Landesamtes ist im Rahmen des Testentwurfs nicht erfolgt. Dies müsste ggf. genauer untersucht werden.

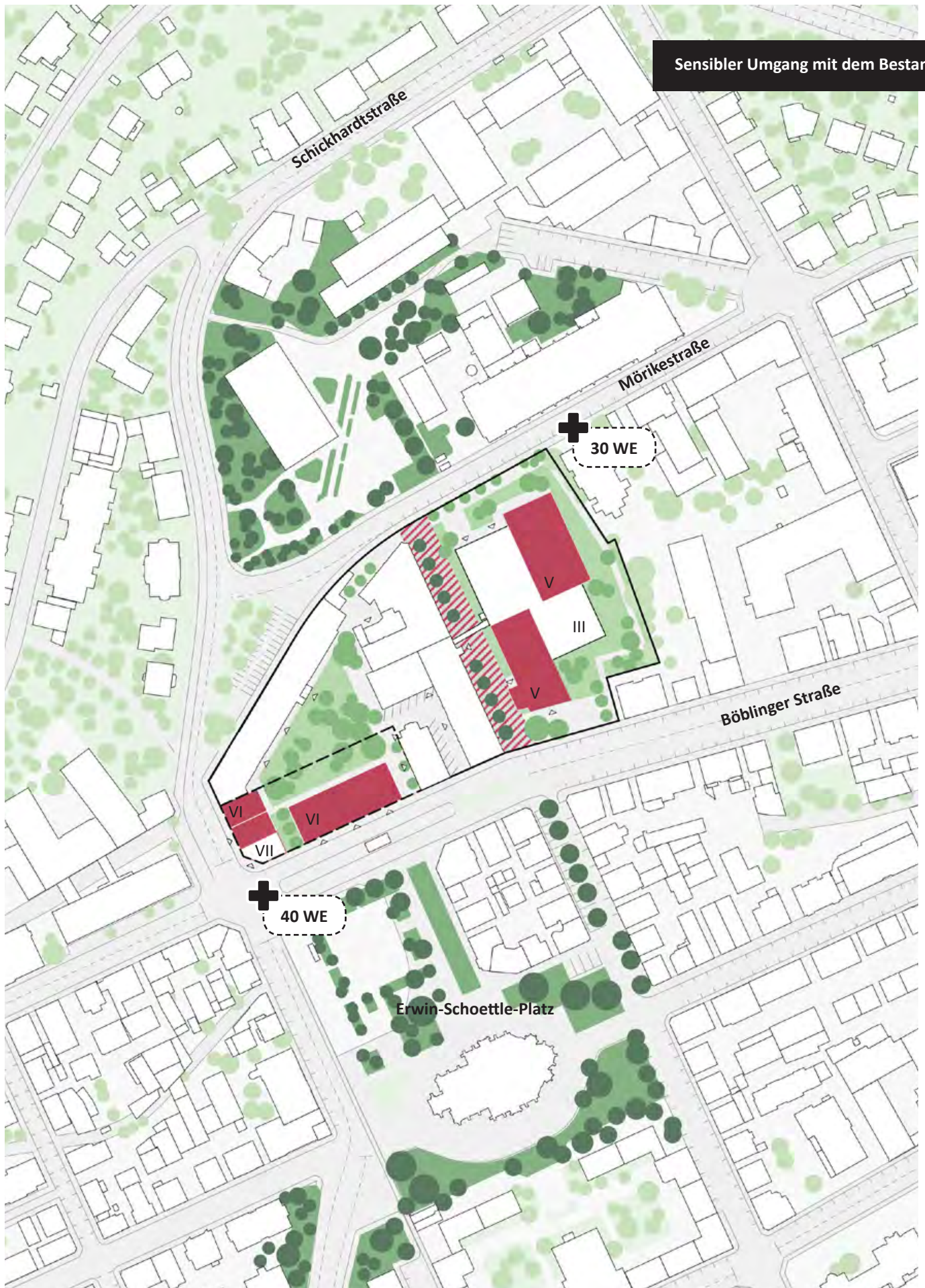


Abb. 47: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes

HAUSEN



„Verdichtung und Aufwertung von Zeilenbauten am nordwestlichen Ortsrand von Hausen.“

Planungsbezirk: Nord
Stadtbezirk: Weilimdorf



Abb. 48: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000



Abb. 49: Luftbild

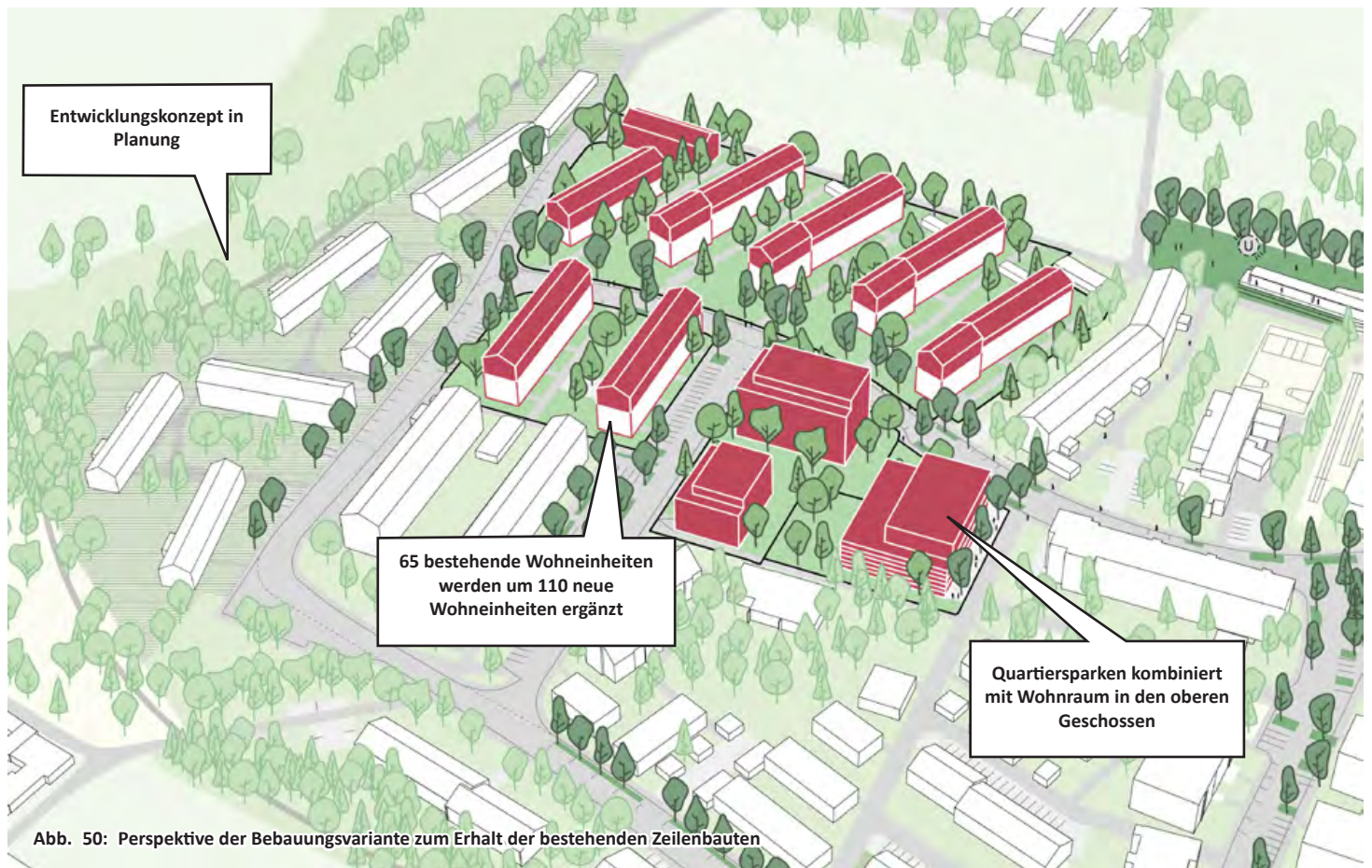


Abb. 50: Perspektive der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten

Kennwerte

Fläche:	23.600 m ²
BGF:	29.790 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,3

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	90 %
Neue Wohneinheiten:	110 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- //// Entwicklungskonzept in Planung



M 1:2.000

In diesem Testentwurf wird der nordwestliche Ortsrand des Stadtteils Hausen bearbeitet. Die Bebauungsstruktur ist gegenwärtig durch parallel angeordnete Zeilenbauten mit meist drei Geschossen geprägt. Durch die geplante Verlängerung der Stadtbahn bis zur neuen Station Hausen-Mitte verbessert sich die Erreichbarkeit des Gebiets mit dem ÖPNV deutlich.

Der Testentwurf sieht eine Aufstockung der bestehenden Zeilen vor, im nordwestlichen Bereich wird um ein Zeilengebäude ergänzt. Im Zuge dessen können die Bestandsgebäude saniert und auf diese Weise der Bestand aufgewertet werden.

Die Verdichtung der südöstlichen Grundstücke sieht den Neubau von drei unterschiedlichen Solitären vor. Der östliche Baustein ist ein Nutzungsgemischter Baukörper. In den unteren Geschossen ist ein Quartiersparkhaus mit etwa 150 PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und Sharing-Angeboten untergebracht. In den oberen Geschossen befinden sich weitere Wohnungen mit einer gemeinsamen Terrasse. Der nordwestliche Solitär mit sieben Geschossen markiert einen Hochpunkt im Quartier und dient der reinen Wohnnutzung. Im Vergleich zur Bestandsbebauung entsteht in diesem Teilbereich ein Plus von ca. 30 neuen Wohneinheiten und gleichzeitig eine Lösung für das Parken innerhalb des Quartiers. Die drei Gebäude teilen sich einen gemeinsamen Freiraum.

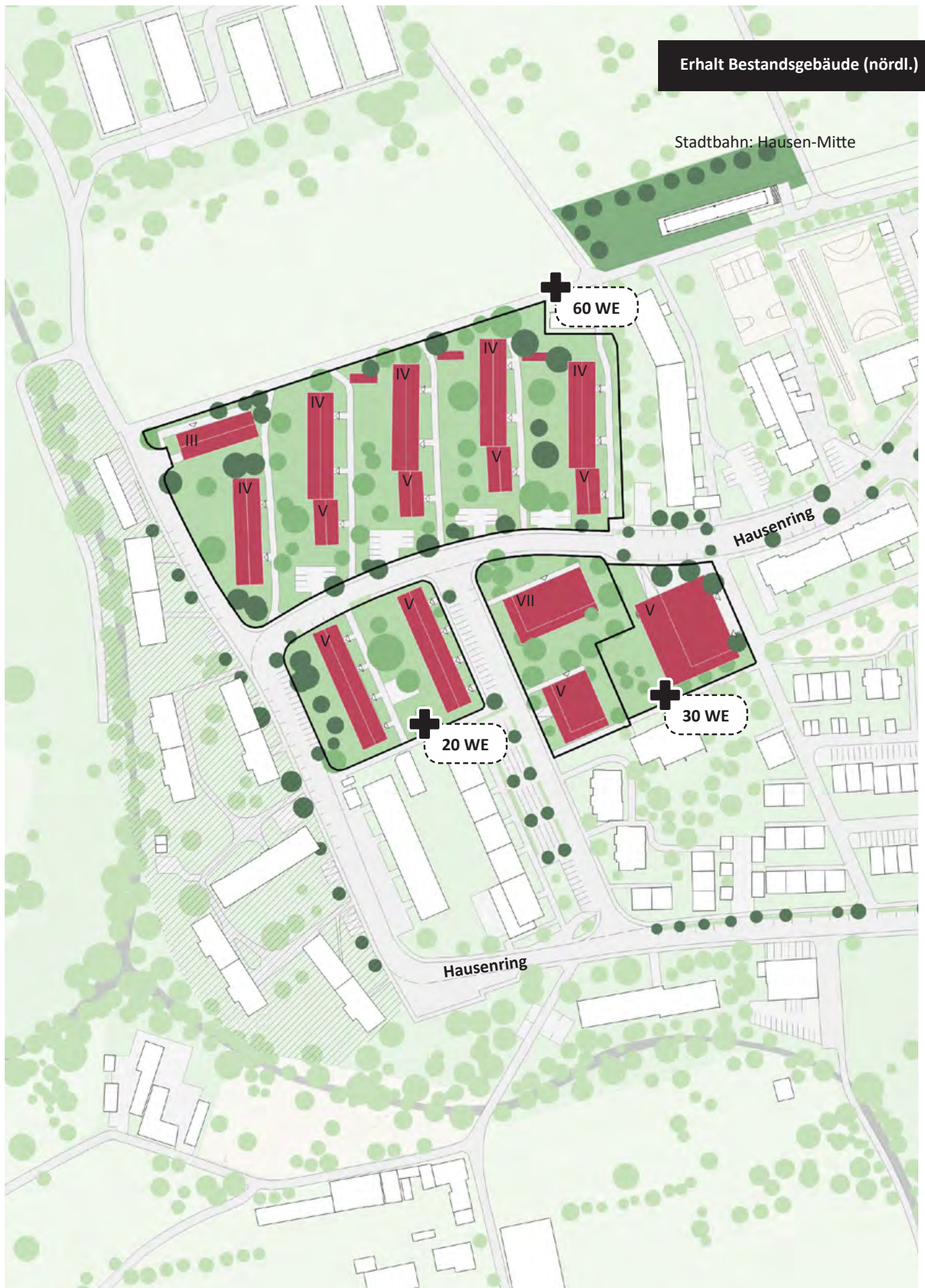


Abb. 51: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten

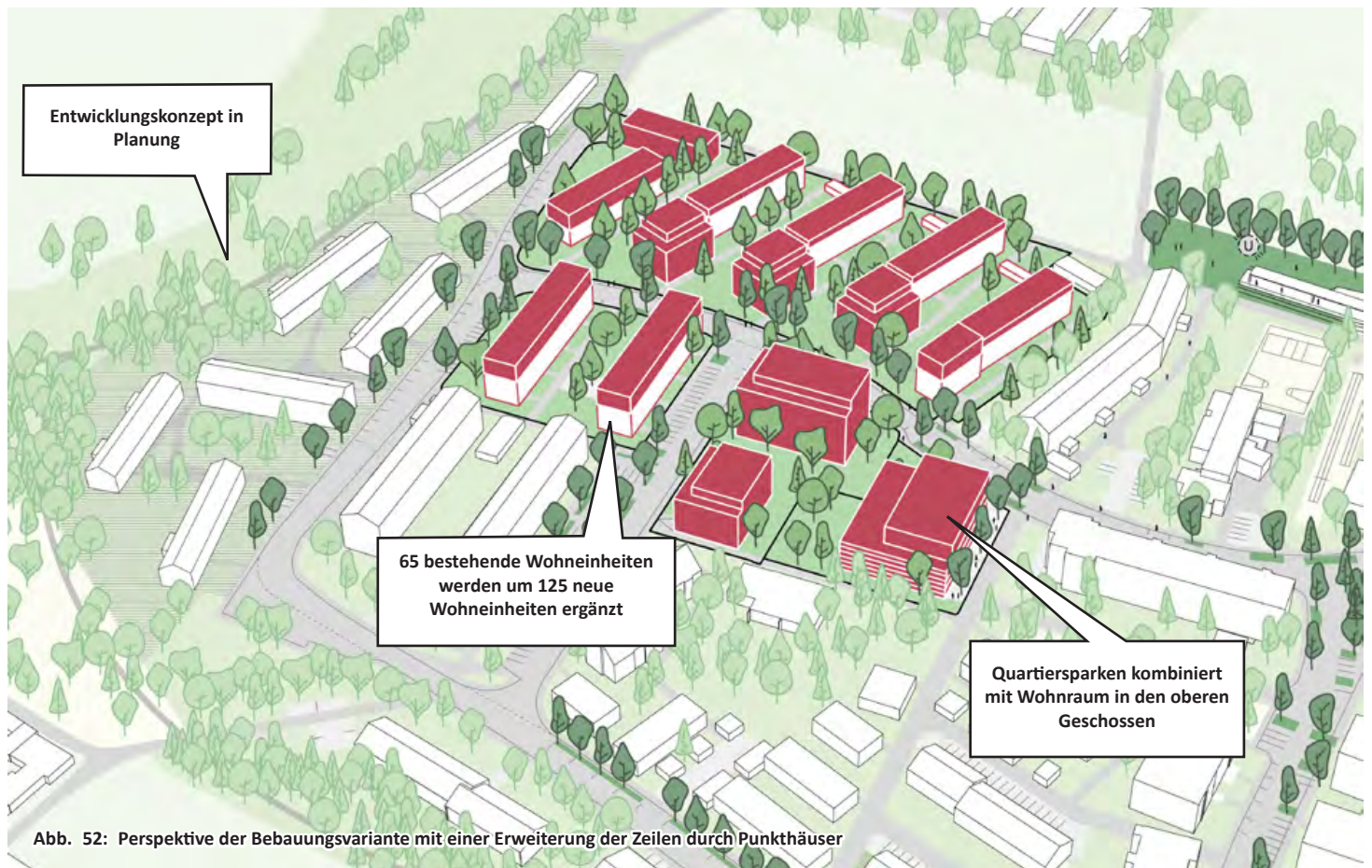


Abb. 52: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser

Kennwerte

Fläche:	23.600 m ²
BGF:	31.500 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,3

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	90 %
Neue Wohneinheiten:	125 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Im Gegensatz zur favorisierten Variante werden die Zeilenbauten im nördlichen Bereich teilweise rückgebaut und durch größere Baukörper mit vielfältigen und variablen Grundrissmöglichkeiten für neue Wohnformen ersetzt. Dadurch entstehen mehr Wohneinheiten und das Wohnungsangebot kann vielfältiger gestaltet werden. Gleichzeitig finden unter den Neubauten Tiefgaragen Platz.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- //// Entwicklungskonzept in Planung

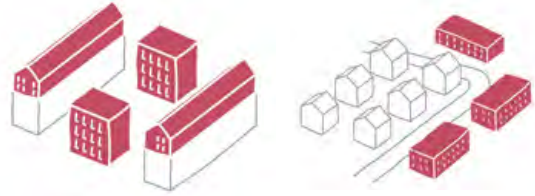


M 1:2.000



Abb. 53: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser

PRAGER- / TRAUTÄCKERSTRASSE



„Schließen des Siedlungsrandes und Verdichtung und Aufwertung der bestehenden Zeilenbauten.“

Planungsbezirk: Filder
Stadtbezirk: Möhringen

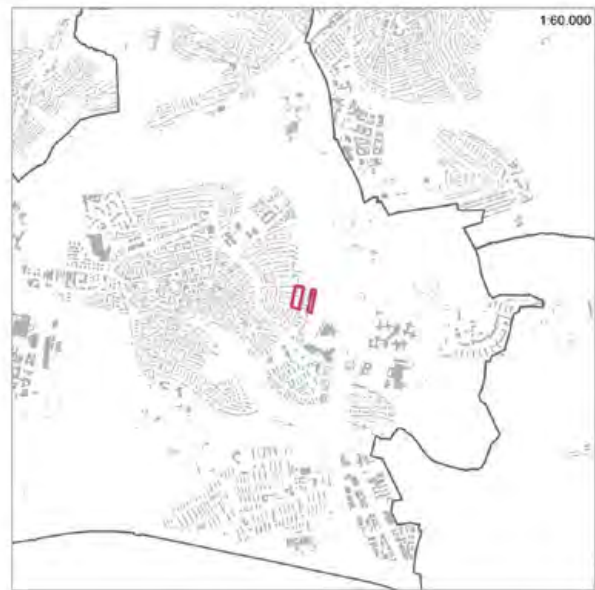


Abb. 54: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000



Abb. 55: Luftbild



Abb. 56: Perspektive des Bebauungsvorschlags

Kennwerte

Fläche:	16.800 m ²
BGF:	14.500 m ²
GRZ:	0,2
GFZ:	0,9

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	100 %
Neue Wohneinheiten:	108 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche



M 1:2.000

Das Potenzialgebiet im Stadtbezirk Möhringen befindet sich in direkter Nähe zur B27 und ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Zeilenstruktur des Bestandes weist zwei bis drei Geschosse auf und grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Südosten an den öffentlichen Park des SI-Zentrums an.

Es wird vorgeschlagen, die bestehenden Gebäude des nördlichen Teilbereichs rückzubauen und durch neue Zeilenbauten zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Neubauten sind dreigeschossig und haben ein ausgebauten Dachgeschoss. Sie könnten als Dreispänner organisiert werden, das heißt ein Treppenhaus würde jeweils drei Wohnungen erschließen. Im südlichen Teilbereich des Entwicklungsgebiets wird an der Pilsener Straße ein neuer Zeilenbau mit ca. 16 Wohneinheiten ergänzt, der eine klare Kante zur Straße hin bildet. Durch das Schließen des südlichen Blockrandes wird auch der innerhalb der Zeilenstruktur liegenden Grünfläche ein höheres Maß an Privatheit beigemessen. Durch eine Neustrukturierung und ein neues Wegenetz erhält der Freiraum eine neue Nutzbarkeit und Attraktivität für die Bewohner.

Der westliche Teilbereich wird durch sechs Punkthäuser mit insgesamt ca. 52 neuen Wohneinheiten arrondiert und bietet eine hohe Wohnqualität mit guter Dichte am Übergang zum Freiraum.

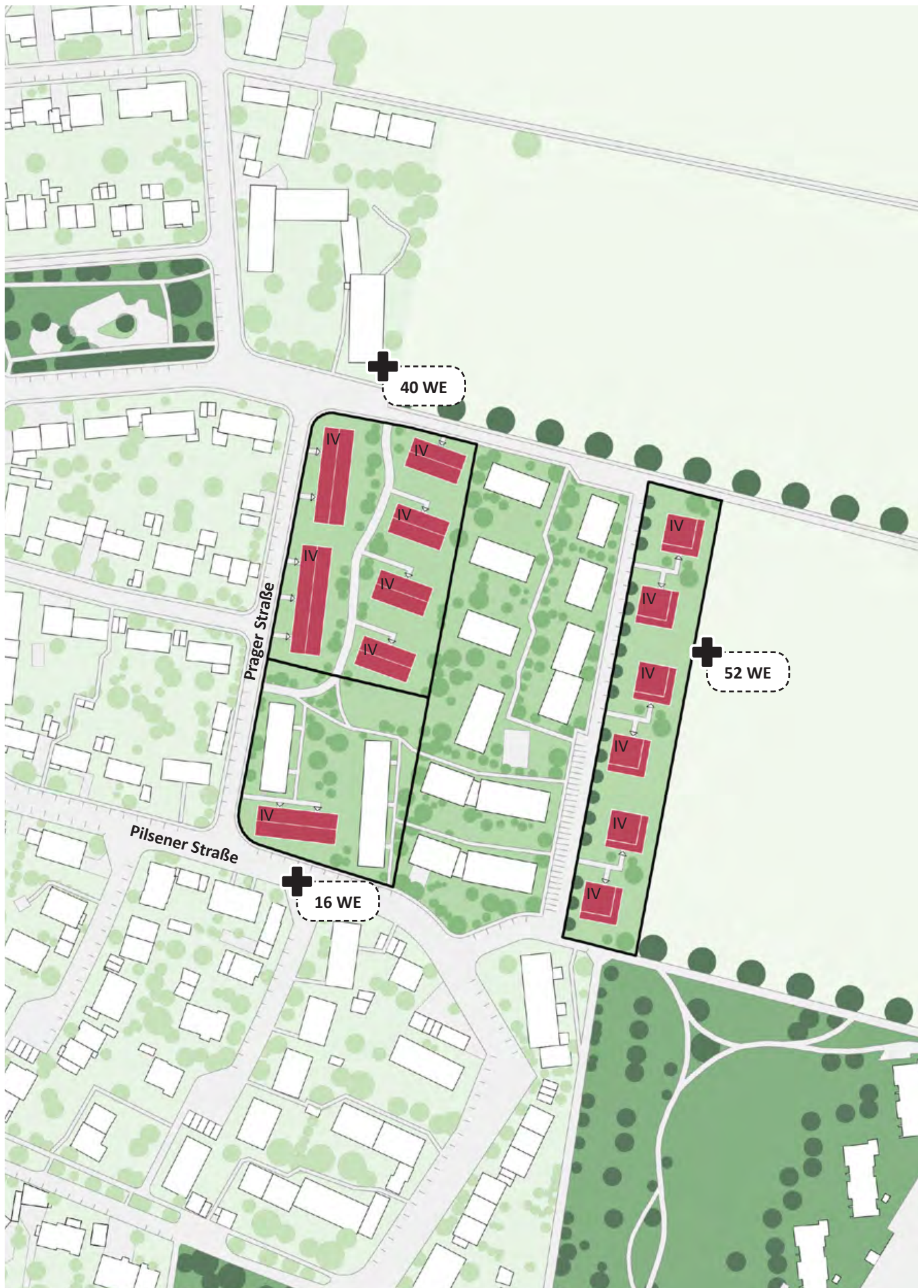


Abb. 57: Lageplan des Bebauungsvorschlags



PARKPLATZ BÜROCAMPUS WANGEN

„Wohnen am Hang auf altem Firmengelände.“

Planungsbezirk: Neckar
Stadtbezirk: Wangen

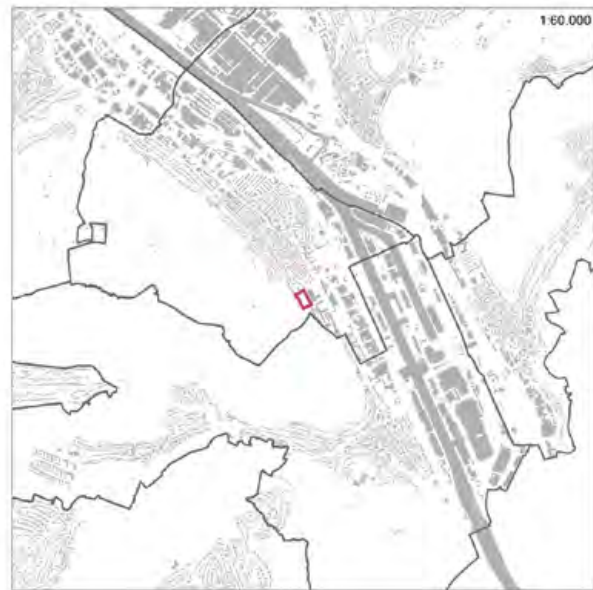


Abb. 58: Verortung der Potenzialfläche

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000

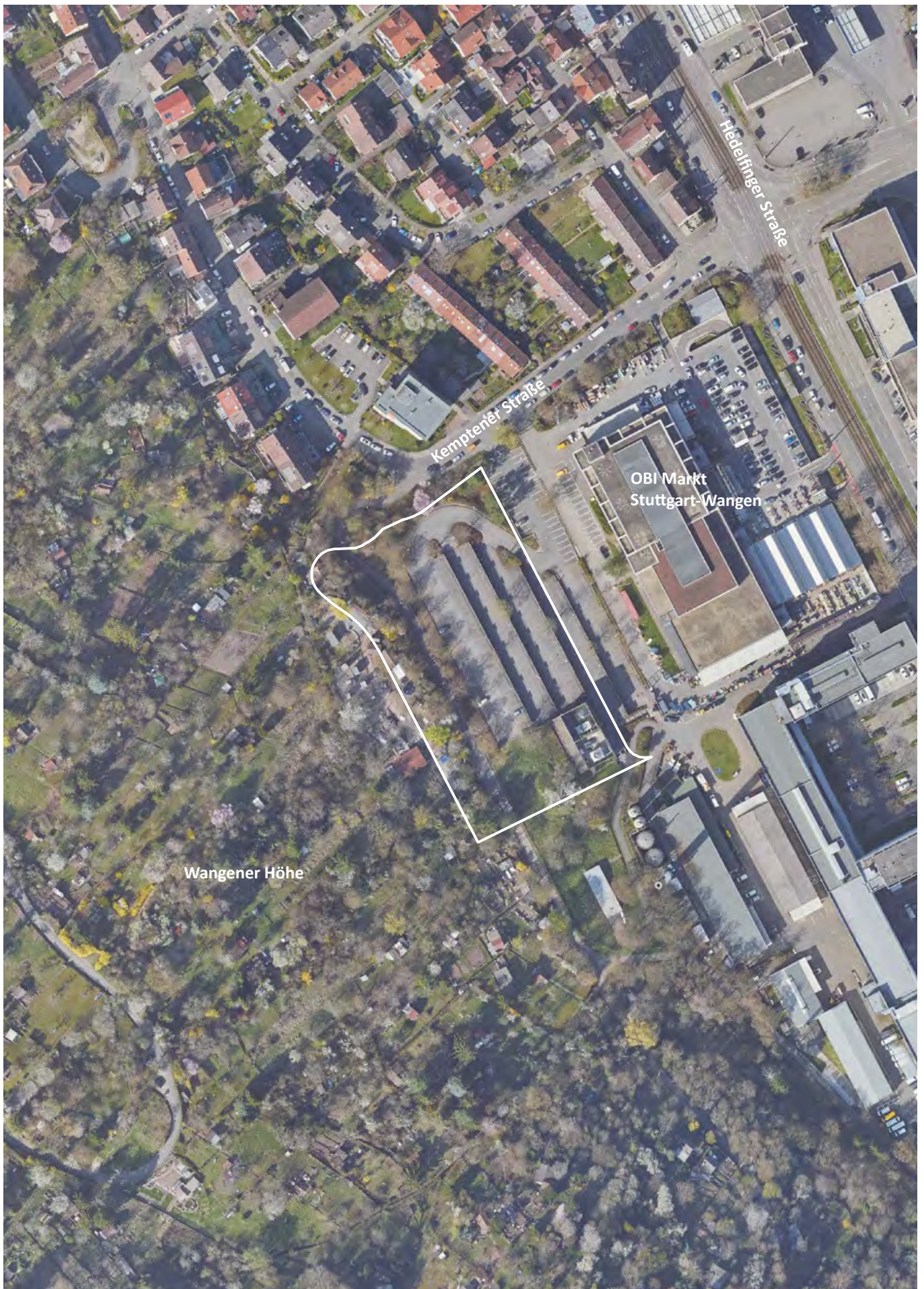


Abb. 59: Luftbild

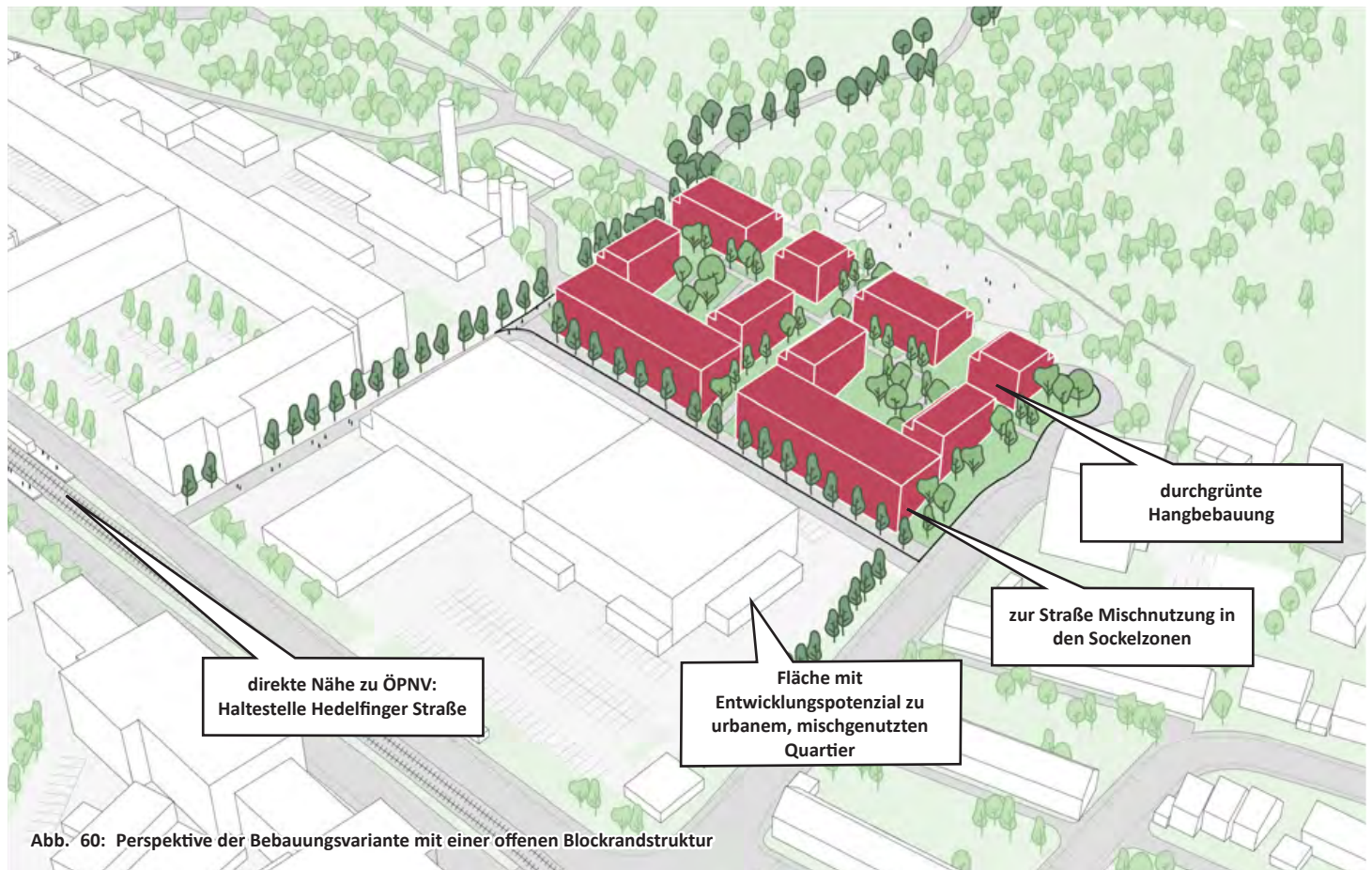


Abb. 60: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur

Kennwerte

Fläche:	9.100 m ²
BGF:	15.100 m ²
GRZ:	0,4
GFZ:	1,6

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	80 %
Neue Wohneinheiten:	130 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Die betrachtete Potenzialfläche ist Teil des ehemaligen Kodak-Areals und wird heute als Parkplatzfläche genutzt. Sie liegt zwischen Gewerbeflächen (Osten / Süden) und Wohnflächen (Norden). Im Westen grenzen direkt die grünen Hänge der Wangener Höhe an. Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch Gewerbenutzungen im Süden des Gebiets und aufgelockerte Wohnbebauung mittlerer Dichte im Norden.

Aufgrund des Eigentümerwechsels des gesamten Kodak-Areals bietet sich die Chance den Parkplatz für Wohnzwecke umzunutzen. Die infrastrukturelle Anbindung ist durch die Stadtbahn-Haltestelle Hedelfinger Straße sehr gut. Gegebenenfalls bietet sich die langfristige Möglichkeit die angrenzende, derzeit durch einen Baumarkt genutzte Fläche zu einem hybriden, gewerblich geprägten Quartier weiterzuentwickeln. Dies böte großes Potenzial als Schnittstelle zwischen Gewerbe und Wohnen für das gesamte Quartier.

Die Neubebauung mit einer offenen Blockrandstruktur zeichnet sich durch ihre hohe Wohndichte aus. Der durchgrünte, leicht terrassierte Geschosswohnungsbau bietet Raum für Privatheit im Inneren und die Möglichkeit der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung in der straßenseitigen EG-Zone. Parkplätze für die Bewohner*innen befinden sich in zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000



Abb. 61: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur

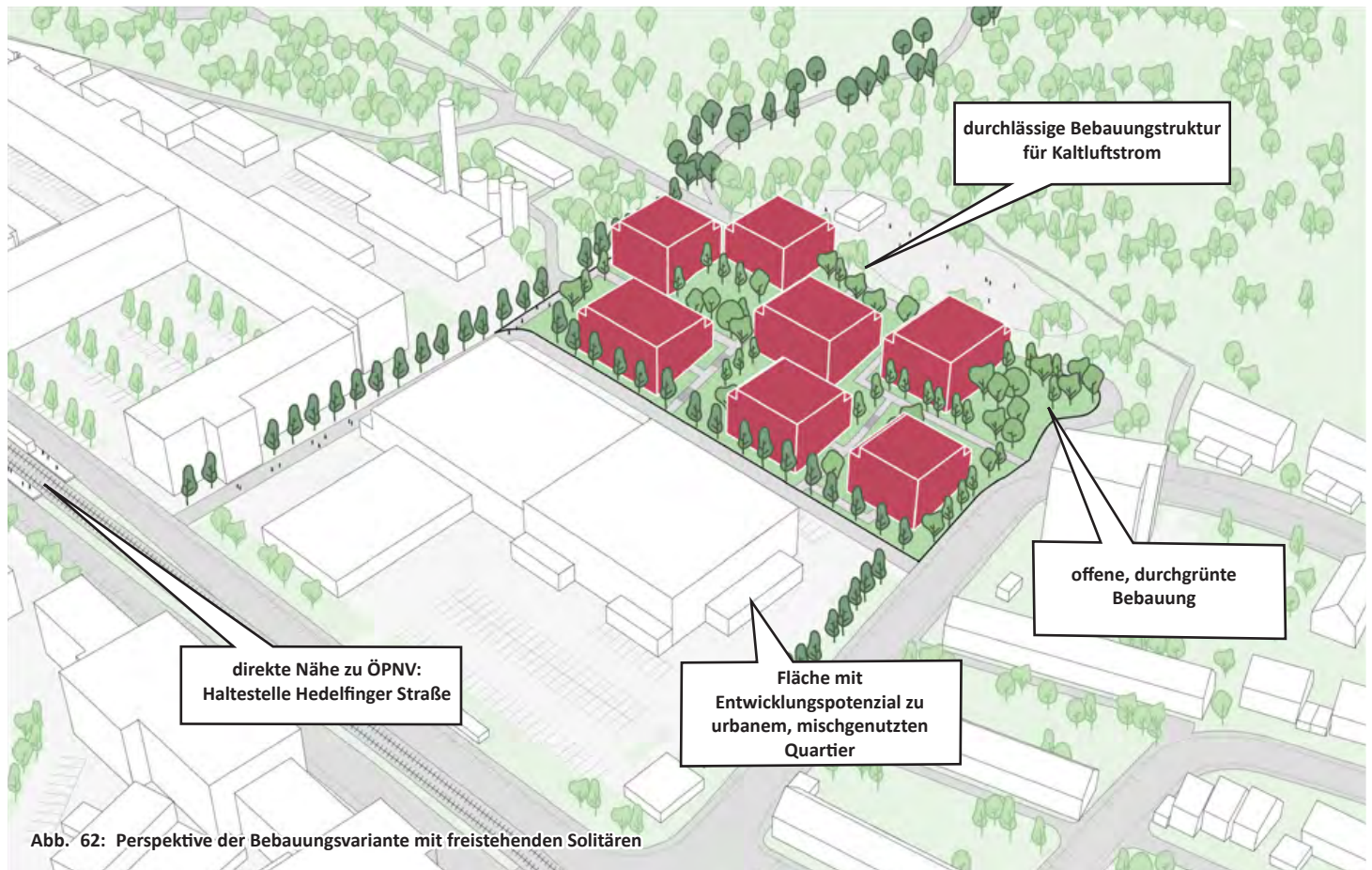


Abb. 62: Perspektive der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären

Kennwerte

Fläche:	9.100 m ²
BGF:	14.900 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,6

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	100 %
Neue Wohneinheiten:	160 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Alternativ wäre eine Bebauung mit solitären Wohngebäuden denkbar. Die fünfgeschossigen Solitäre passen sich an die Topografie der Wangener Höhe an und sind stark durchgrünt. Durch die Anordnung der Solitäre entstehen private und öffentliche Grünflächen für die zukünftigen Bewohner*innen. Die Solitäre werden als Vierspänner konzipiert. Das heißt, von jedem Geschoss aus werden vier Wohnungen erschlossen. Im fünften Geschoss sind Attikageschosse mit nach Südwesten orientierten Dachterrassen vorgesehen. Durch die freistehende Bebauungsstruktur ist für eine optimierte Belichtung und Belüftung gesorgt. Im Gegensatz zur favorisierten Variante ist auch eine ausreichende Belüftung einer möglichen Neubebauung auf der Fläche des OBI-Marktes sichergestellt. Von den Terrassen und Wohnungen aus eröffnet sich der Blick in die grünen Hänge. Für diese Bebauungsvariante ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Parkplätze für die Bewohner*innen befinden sich in einer in den Hang eingeschobenen Tiefgarage unter den Gebäuden.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000



Abb. 63: Lageplan der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären

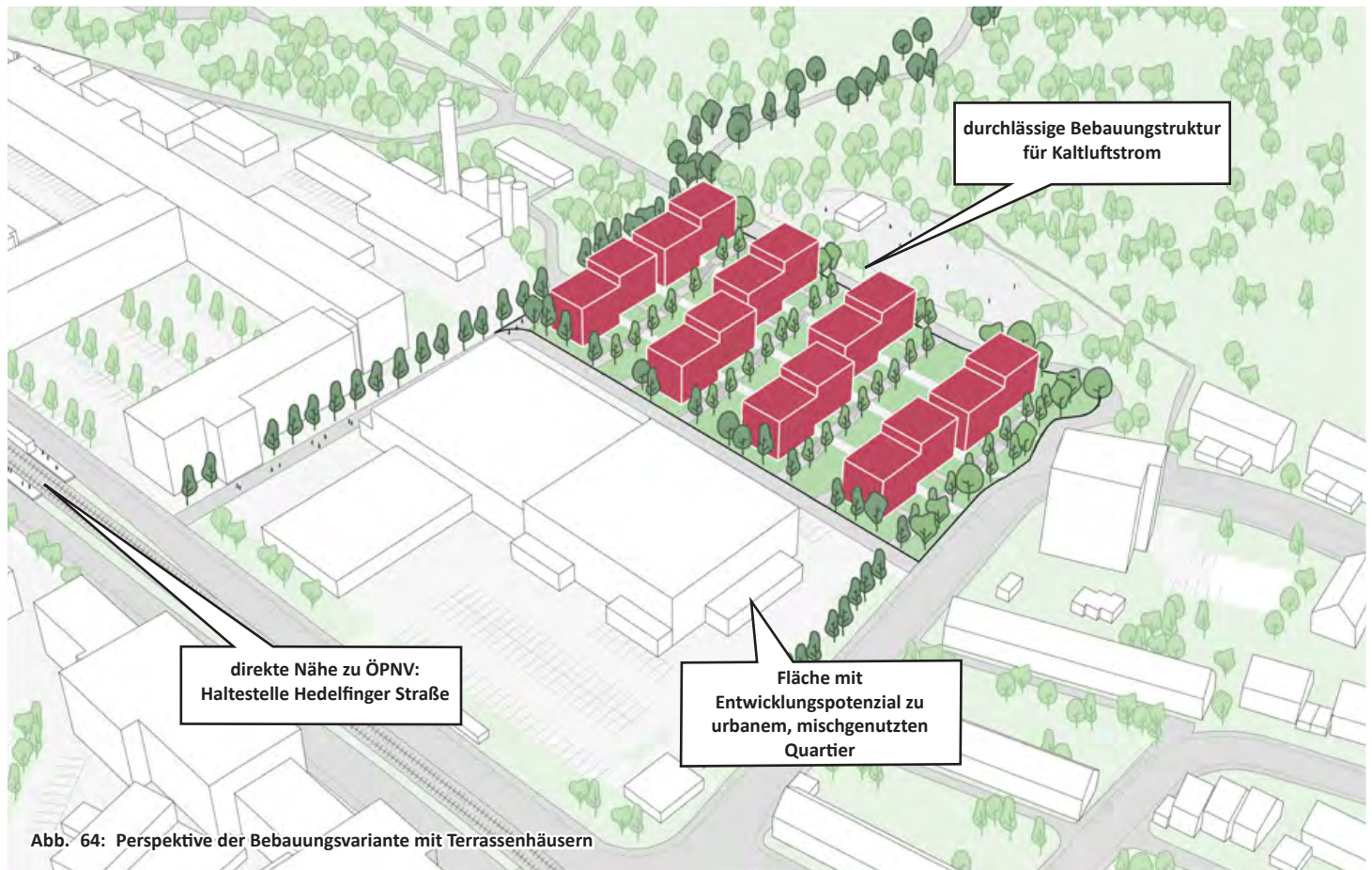


Abb. 64: Perspektive der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern

Kennwerte

Fläche:	9.100 m ²
BGF:	10.500 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,2

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	100 %
Neue Wohneinheiten:	110 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Die dritte Bebauungsvariante ist durch eine terrassenartige Anordnung der Gebäudevolumen charakterisiert. Die lineare Gebäudestellung sorgt für einen ungestörten Kaltluftstrom der Wangener Höhe in die Bebauungsstruktur und die angrenzende Fläche des OBI-Marktes. Auf die bestehende Topografie reagierend, entstehen vier in der Höhe verspringende, längliche Baukörper. Erschlossen werden die Wohneinheiten durch Erschließungsachsen zwischen den Gebäuden. Die zwölf Meter tiefen Gebäude werden von zwei Seiten belichtet und könnten als gestapelte Maisonnetten oder Geschosswohnungsbau ausgebildet werden. Auf den Dächern entstehen für die jeweils höher gelegenen Wohneinheiten großzügige Dachterrassen. Parkplätze für die Bewohner*innen befinden sich in zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000



Terrassen am Hang

Abb. 65: Lageplan der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern



MUCKENSTURM

„Bessere Ausnutzung des Stadtbahnhaltens durch Nutzungsänderung von bisher nicht durch Wohnen genutzten Flächen.“

Planungsbezirk: Neckar
Stadtbezirk: Bad Cannstatt



Abb. 66: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000



Abb. 67: Luftbild

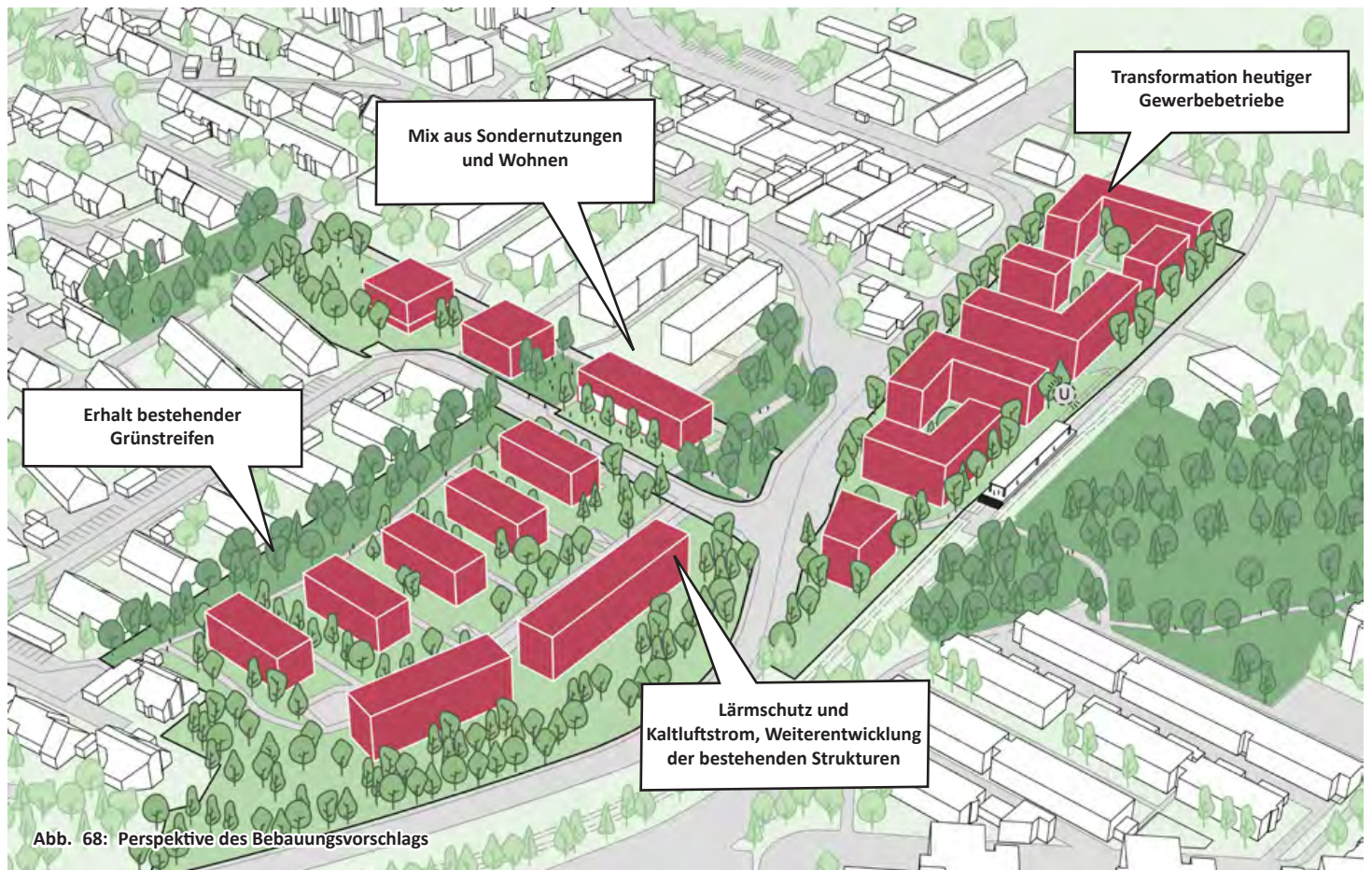


Abb. 68: Perspektive des Bebauungsvorschlags

Kennwerte

Fläche:	41.300 m ²
BGF:	39.200 m ²
GRZ*:	0,2
GFZ*:	1,0

*Niedrige Werte durch klimatisch wirksame Freiräume

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	75 %
Neue Wohneinheiten:	300 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000

Die betrachteten Potenzialflächen im Muckensturm, im Stadtbezirk Bad Cannstatt, liegt direkt an der Stadtbahn-Haltestelle „Hauptfriedhof“. Stadtstrukturell ist die Umgebung durch Zeilenbebauung und Geschosswohnungsbau sowie aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte geprägt. In direkter Umgebung befinden sich Weinberge und Grünflächen mit Anschluss an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich.

Im unmittelbaren Haltestellenumfeld sind ein Steinmetzbetrieb sowie ein Technikgebäude mit einem Parkplatz vorzufinden. Die nahe gelegenen Tennisplätze sind aktuell noch in Nutzung, eine Verlagerung auf eine Fläche nahe des Stadtbahnhaltes „Neugereut“ wäre eventuell möglich und zu prüfen. Hier besteht großes Potenzial für eine dichte Wohn- und Mischnutzung in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtbahnhaltes.

Auf den Tennisplätzen wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen. Querbauten zur Straße reduzieren den Lärmeintrag. Aus städtebaulichen und stadtklimatischen Gründen wird eine Grünstäse zur östlichen Siedlung beibehalten. Auf den Grundstücken an der Haltestelle wird eine deutlich höhere Dichte erreicht und die Haltestelle aufgewertet. Die Bebauung der Gewerbeflächen im Norden (funktional eng mit dem Hauptfriedhof verknüpft) kann ggf. in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Hierbei soll eine flächensparsame, städtebauliche Integration der friedhofsnahe, gewerblichen Nutzung geprüft werden.



Abb. 69: Lageplan des Bebauungsvorschlags

4.3 Beispiele gebauter, qualitätvoller Nachverdichtung

Die Beispiele qualitätvoller Nachverdichtung ergänzen die Testentwürfe und zeigen konkrete realisierte Beispiele für die Wohnraumschaffung im Bestand. Sie sind nach den zehn Kategorien der Möglichkeiten der Nachverdichtung sortiert. Für jede Kategorie gibt es mindestens ein Beispiel.

Unbebaute Flächen

Schließen von Baulücken

- > Gelukstraat, Gent, Dierendonckblancke Architekten
- > CB 19, Berlin, zanderrotharchitekten
- > Quartier M17, Halle (Salle), Märkplan GmbH

Verdichtung am Stadtrand

- > Wohnsiedlung Maierhof, Bludenz, Feld72 Architekten

Wohnbebauung

Aufstocken

- > Treehouses Bebelallee, Hamburg, Blauraum Architekten
- > Freilager Albisrieden, Zürich, Meili Peter Architekten

Anbauen

- > Wohnsiedlung in Stuttgart-Sillenbuch, Burkle und Hahnemann Architekten
- > Mittlerer Ring, München, Léonwohlhage Architekten

Zeilenbauungen verdichten

- > Siedlung Buchheimer Weg, Köln, Astoc Architekten und Stadtplaner
- > Berliner Viertel, Monheim, Ulrich Hartung

In zweiter Reihe ergänzen

- > Haus V, München, Palais Mai Architekten

Innenhöfe verdichten

- > Wohnbau Tête en l'air, Paris, KOZ Architectes

Mischnutzung und Anreichern von Wohnen

Verdichtung wohnfremder Nutzungen

- > PA1925, Berlin, zanderrotharchitekten
- > Dantebad, München, Florian Nagler Architekten

Kompakte urbane Verdichtung

- > Theodorahaus, Kopenhagen, Adept

Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

- > Giesshübel, Zürich, Burkhalter Sumi Architekten

Unbebaute Flächen: Schließen von Baulücken



GELUKSTRAAT, GENT

Einfamilienhaus in Baulücke mit minimalem Fußabdruck

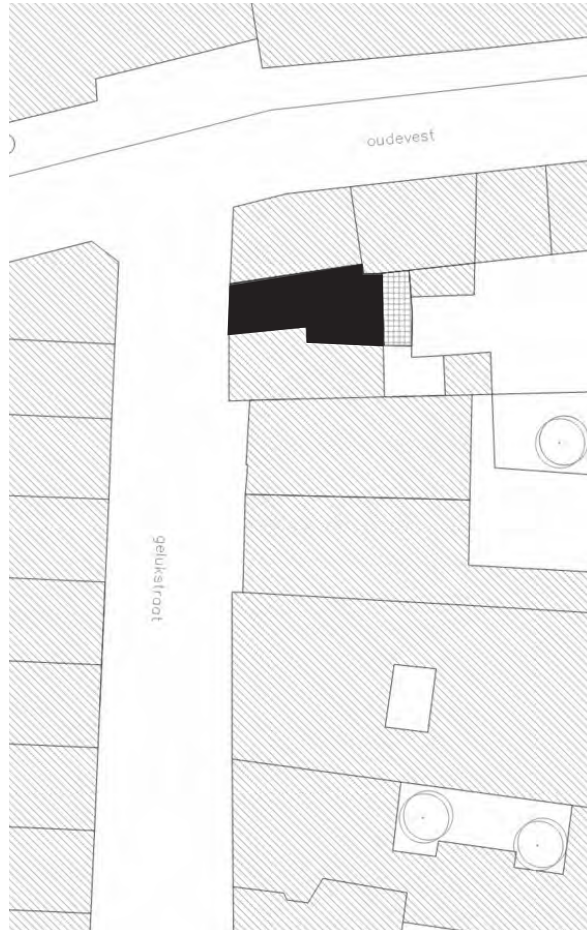


Abb. 70: Lageplan, Quelle: Dierendonckblancke Architecten



Abb. 71: Fassadenansicht, Quelle: Filip Dujardin

Der Baulückenschluss in der Gelukstraat in Gent zeigt, dass auch sehr kleine Grundstücke zu Nachverdichtungszwecken genutzt werden können. Aufgabe der beauftragten Architekten Dierendonckblancke war es, das an die Baulücke angrenzende Haus des Bauherren zu erweitern und gleichzeitig eine Mietwohnung zu realisieren. Aufgrund der begrenzten Grundfläche verringerten die Architekten die Erschließungsfläche des dreigeschossigen Hauses auf ein Minimum und maximierten die Nutzfläche soweit wie möglich. So wurde beispielsweise eine schlanke Fassadenkonstruktion gewählt und die Verkleidung des gesamten Bauvolumens besteht aus einer 2mm dünnen PVC-Folie.

Kennwerte

Büro:	Dierendonckblancke
Stadt:	Gent
Adresse:	Gelukstraat 42, Gent, Belgien
Neue WE:	1
BGF:	89 m²
Strategie:	Auffüllen einer schmalen Baulücke

Unbebaute Flächen: Schließen von Baulücken



CB 19, BERLIN

Geschosswohnungsbau in Baulücke und Ergänzung im Innenhof



Abb. 72: Lageplan, Quelle: zanderrotharchitekten



Abb. 73: Fassadenansicht, Quelle: Simon Menges

Mit den Wohnhäusern an der Christburger Straße in Berlin Prenzlauer Berg realisierten zanderrotharchitekten einen zeitgemäßen Baulückenschluss, der sich durch sein differenziertes Fassadenkonzept und die Flexibilität in der Nutzung auszeichnet. Weitspannende Decken erlaubten es den Architekten auf tragende Wände und Stützen innerhalb der Wohngeschosse zu verzichten. Die Bauherrngemeinschaft erhielt so die maximale Freiheit in der Grundrissgestaltung und eine eventuelle Umgestaltung oder Umnutzung des Gebäudes in der Zukunft ist gewährleistet. Trotz der Modernität der gewählten Materialien fügt sich die Fassade des Gebäudes in die Gründerzeitbauten der Umgebung ein.

Kennwerte

Büro:	zanderrotharchitekten
Stadt:	Berlin
Adresse:	Christburger Straße 19, Berlin, Deutschland
Neue WE:	27
BGF:	530 m²
Strategie:	Auffüllen einer Baulücke mit zwei Wohnhäusern

Unbebaute Flächen: Schließen von Baulücken



QUARTIER M17, HALLE (SAALE)

Innerstädtische Nachverdichtung durch Lückenschließung, Sanierung und Ergänzung



Abb. 74: Baulückenschluss und Nachverdichtung im Innenhof, Quelle: Silvio Kelz



Abb. 76: Bestandsgebäude vor der Sanierung, Quelle: Märkplan GmbH



Abb. 77: Lageplan, Quelle: Märkplan GmbH



Abb. 75: Gebäudeansicht im Innenhof, Quelle: Märkplan GmbH

Der Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage entgegenete die Stadt Halle (Saale) und der Bauverein Denkmal GmbH als Bauherr mit einem Realisierungswettbewerb zur Sanierung zweier, mittelalterlicher Häuser in der Innenstadt. Es wurden die beiden, bei Erwerb, seit über zwei Jahrzehnten leerstehenden Gebäude in desolatem Zustand saniert und die Baulücken links und rechts der Gebäude bebaut. Das Architekturbüro Märkplan aus Brandenburg an der Havel entwarf, trotz hoher Dichte, differenzierte Wohntypologien. Die Altbauten wurden denkmalgerecht saniert, die Baulücken mit Mehrfamilienhäusern geschlossen und der Hof des Ensembles mit zwei Einzelgebäuden verdichtet. Diese bieten als Maisonetten eine innerstädtische Alternative zum Einfamilienhaus an.

Kennwerte

Büro:	Märkplan GmbH
Stadt:	Halle (Saale)
Adresse:	Mittelstraße 17-19, Halle (Saale), Deutschland
Neue WE:	k.A.
BGF:	k.A.
Strategie:	Sanierung von leerstehenden, historischen Gebäuden, Schließen von Baulücken und Neubau im Innenhof

Unbebaute Flächen: Verdichtung am Stadtrand



WOHNSIEDLUNG MAIERHOF, BLUDENZ

Neubau eines Wohnquartiers am Ortsrand von Bludenz



Abb. 79: Freiraum im Inneren des Wohnquartiers, Quelle: Hertha Hurnaus



Abb. 80: Lageplan, Quelle: feld72 Architekten

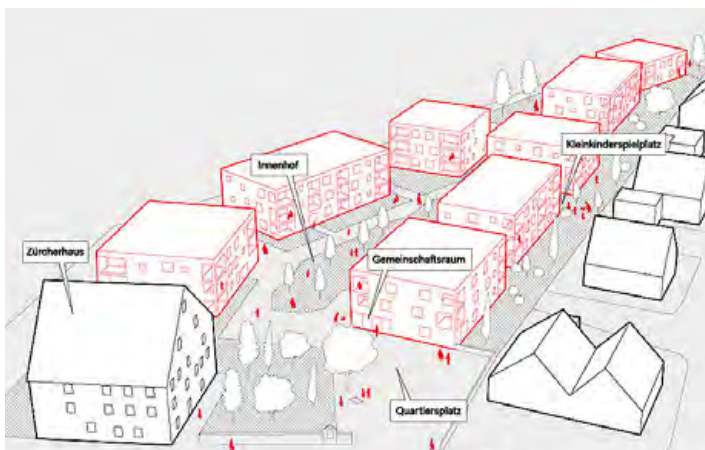


Abb. 78: Nutzungsdiagramm, Quelle: feld72 Architekten

Durchlässigkeit, öffentliche Durchwegung und gemeinschaftlich genutzte Freiräume waren Parameter, welche die Stadt Bludenz im Austausch mit ihren Bewohnern für die Bebauung des 8.500 m² großen Areals am Ortsrand definierte. Das Architekturbüro Feld72 realisierte eine Wohnsiedlung, die aufgrund ihrer Wohnungsvielfalt die soziale Durchmischung anregen soll. Jeder der acht Baukörper ist unterschiedlich dimensioniert, um der Siedlung den Charakter eines natürlich gewachsenen Dorfes zu verleihen.

Kennwerte

Büro:	Feld72 Architekten
Stadt:	Bludenz
Adresse:	Maierhof 1-8, Bludenz, Vorarlberg, Österreich
Neue WE:	67
BGF:	ca. 1.500 m²
Strategie:	Nachverdichtung am Ortsrand



TREEHOUSES BEBELALLEE, HAMBURG

Aufstockung von Zeilenbauten aus den 1950er Jahren



Abb. 81: Aufstockung der Zeilenbauten, Quelle: Martin Lukas Kim

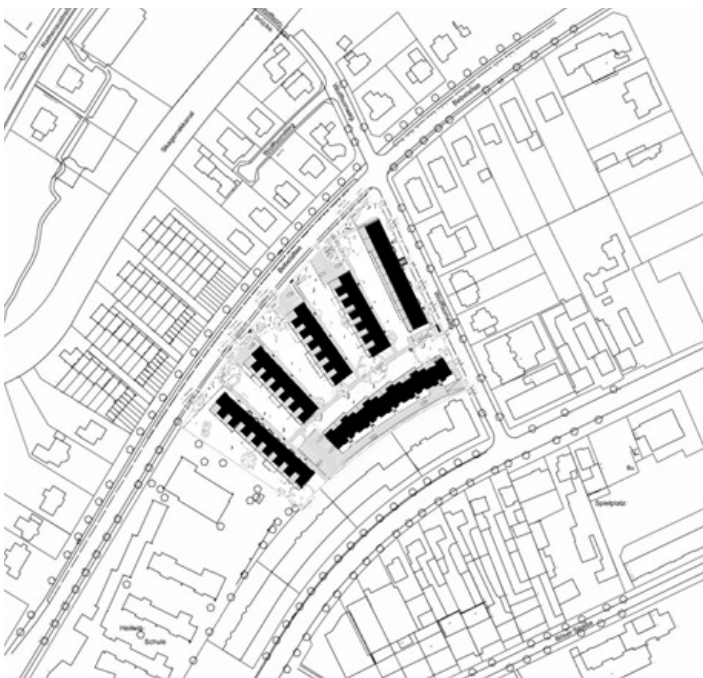


Abb. 82: Lageplan, Quelle: Blauraum Architekten

Blauraum Architekten aus Hamburg standen vor der Aufgabe, das bestehende Wohnquartier aus den 50er Jahren zeitgemäß zu verdichten und gleichzeitig energetisch zu sanieren. Um die Aufstockung von zwei Geschossen zu realisieren, nutzten sie eine Leichtbaukonstruktion in Holztafel-Fertigbauweise. Dadurch konnte die Aufstockung in relativ kurzer Bauzeit und mit geringem Baulärm fertiggestellt werden. Die Wand- und Deckenelemente wurden in einem Werk vorgefertigt, vor Ort zusammengefügt und mit gesägten Zedernholzschindeln verkleidet. Die Aufstockung setzt sich in seiner Leichtigkeit klar von den Bestandsgebäuden ab. Diese wurden im Zuge der Aufstockung saniert und mit einem neuen Sichtmauerwerk versehen. Die großzügigen Grünflächen zwischen den Zeilen wurden erhalten und mit Kommunikations- und Spielbereichen ausgestattet. Mit der Aufstockung konnte die Wohnfläche des Quartiers verdoppelt werden ohne den Freiraum zwischen den bestehenden Gebäuden zu verlieren.

Kennwerte

Büro:	Blauraum Architekten
Stadt:	Hamburg
Adresse:	Bebelallee 64-70, Hamburg, Deutschland
Neue WE:	47 (insg. 151)
BGF:	8.800 m² (Neubau)
Strategie:	Aufstockung von sechs Wohnblöcken aus den 50er-Jahren



FREILAGER ALBISRIEDEN, ZÜRICH

Aufstockung und Umnutzung von historischen Lagerhallen



Abb. 83: Lageplan, Quelle: Meili Peter Architekten



Abb. 84: Aufstockung der ehemaligen Lagerhalle, Quelle: Georg Aerni

Vom Zollfreilager zum Wohnquartier: Die Züricher Handelskammer gründete 1923 das Freilager in Zürich-Albisrieden, um Lagerflächen für die Zwischenlagerung unverzollter Güter zur Verfügung zu stellen. Veränderungen im Logistikgewerbe führten Ende des 20. Jahrhunderts zum schrittweisen Niedergang des Freilagers. Aufgrund seiner Lage wird das Areal heute als Wohn- und Arbeitsort für etwa 2.500 Menschen genutzt. Meili Peter Architekten, die 2004 ein städtebauliches Leitbild für die Umnutzung des Quartiers entwarfen, plädierten für den Erhalt des historischen Bestandes. Die Aufstockung der Backstein-Lagerhallen wird als beispielhaftes Projekt für die Umgestaltung von Industrieflächen zu Wohnraum gesehen.

Kennwerte

Büro:	Meili Peter Architekten
Stadt:	Zürich
Adresse:	Freilagerstrasse 61, Zürich, Schweiz
Neue WE:	195
BGF:	k.A.
Strategie:	Dreigeschossige Aufstockung von ehemaligen Industrieflächen



WOHNSIEDLUNG IN STUTTGART-SILLENBUCH

Quartiersentwicklung durch maßstäbliches Nachverdichten: Sanierung und Neubau in Heumaden



Abb. 85: Schrägluftbild, Quelle: Wolfgang Schlabschi



Abb. 86: Straßenansicht der Neubauten, Quelle: Burkle und Hahnemann Architekten

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde in Stuttgart-Sillenbuch, im Stadtteil Heumaden, eine Kombination aus Sanierung, Anbau und Ergänzung realisiert. Die bestehende Zeilenbebauung aus den 50er Jahren wurde aufgewertet und durch Kopfbauten ergänzt. Durch die Anbauten entstanden auf dem Grundstück 40 zusätzliche Wohnungen, 42 bestehende Wohnungen wurden durch Neubauten ersetzt und 66 Wohnungen wurden von Grund auf saniert. Gleichzeitig wurden die vorhandenen Freiräume durch die neuen Gebäude eingerahmt und es entstanden privatere, grüne Innenhöfe.



Abb. 87: Lageplan, Quelle: Burkle und Hahnemann Architekten

Kennwerte

Büro:	Burkle und Hahnemann
Stadt:	Stuttgart
Adresse:	Lorbeer-Pfenningäcker-Paprikastraße, Stuttgart, Deutschland
Neue WE:	40
BGF:	k.A.
Strategie:	Sanierung von 50er Jahre Zeilenbauten und Anbau von Neubauten



MITTLERER RING, MÜNCHEN

Aufwertung einer 50er Jahre Zeilenbausiedlung durch Anbau einer bewohnbaren Lärmschutzwand



Abb. 89: Anbauten an bestehende Zeilenbauten, Quelle: Christian Richters



Abb. 88: Straßenansicht der Lärmschutzwand, Quelle: Christian Richters



Abb. 90: Lageplan, Quelle: Léonwohlhage Architekten

Die Bewohner*innen der sechs Zeilen in der 50er Jahre Wohnsiedlung am Mittleren Ring in München lebten über Jahrzehnte mit dem Verkehrslärm der angrenzenden Autobahn. Léonwohlhage Architekten realisierten eine Lärmschutzbebauung, die trotz der unattraktiven Lage eine erstaunlich hohe Wohnqualität bietet und die dahinter liegenden Zeilen vor der Lärmbelastung schützt.

Kennwerte

Büro:	Léonwohlhage
Stadt:	München
Adresse:	Richard-Strauss-Straße, München, Deutschland
Neue WE:	90 (+ 180 sanierte WE)
BGF:	12.250 m ²
Strategie:	Anbau der gleichzeitig als Lärmschutz fungiert

Wohnbebauung: Zeilenbebauungen verdichten

**SIEDLUNG BUCHHEIMER WEG, KÖLN**

Umstrukturierung einer 50er Jahre Zeilenbausiedlung durch Neubauten



Abb. 91: Neubauten aus der Vogelperspektive, Quelle: Jens Willebrand



Abb. 93: Lageplan, Quelle: Astoc Architects and Planners



Abb. 92: Straßenansicht im Quartier, Quelle: Jens Willebrand

Obwohl sich die Kölner GAG Immobilien AG für die bestehende Siedlung aus den 50er Jahren am Buchheimer Weg in Köln aufgrund der schlechten Bausubstanz für einen Abriss entschied, entwarfen Astoc Architekten aus Köln ein Quartier, das sich an den Bebauungsprinzipien des alten Siedlungsbaus orientiert. Viel Licht und Luft sind die Grundelemente der zeitgenössisch interpretierten Zeilenbauten. Gleichzeitig achteten die Architekten auf die Bezahlbarkeit der Wohnungen. Viele der ehemaligen Mieter*innen konnten nach dem Neubau zu nahezu unveränderten Mietpreisen zurückziehen. Zentral für den sozialverträglichen Umbau war das Schaffen von funktionierenden Nachbarschaften und Freiräumen, welche die Identifikation der Bewohner*innen mit dem Quartier stärken sollen.

Kennwerte

Büro:	Astoc
Stadt:	Köln
Adresse:	Buchheimer Weg, Köln, Deutschland
Neue WE:	434
BGF:	51.600 m²
Strategie:	Ersatz einer 1950er Jahren Zeilenbausiedlung durch 18 neue Wohngebäude

Wohnbebauung: Zeilenbebauungen verdichten



BERLINER VIERTEL, MONHEIM

Verdichtung über die Nachnutzung eines ehemaligen Schulstandorts im Berliner Viertel



Abb. 94: Öffentlicher Freiraum im Quartier, Quelle: Render-Manufaktur GbR



Abb. 95: Lageplan, Quelle: ulrich hartung gmbh



Abb. 97: Schwarzplan, Quelle: Ulrich Hartung

Das Berliner Viertel in Monheim liegt im unmittelbaren Randbereich der Innenstadt. Die Bebauungsstruktur ist durch Plattenbauten der 60er bis 70er Jahren charakterisiert. Durch die Umnutzung eines aufgegebenen Schulstandorts soll ein neues Wohnquartier in der Mitte der Siedlung entstehen. Dafür entwarf das Planungsbüro ein differenziertes Konzept, das u. a. über geförderte Familienwohnungen, Micro-Apartments, Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnen vielfältige Wohnformen in das Quartier integriert.



Abb. 96: Entwurfskonzept, Quelle: ulrich hartung gmbh

Kennwerte

Büro:	ulrich hartung gmbh
Stadt:	Monheim am Rhein
Adresse:	Berliner Viertel, Monheim, Deutschland
Neue WE:	205
BGF:	k.A.
Strategie:	Nachnutzung eines ehemaligen Schulstandorts

Wohnbebauung: In zweiter Reihe ergänzen



HAUS V, MÜNCHEN

Verdichtung in einer kleinteiligen Nachkriegssiedlung

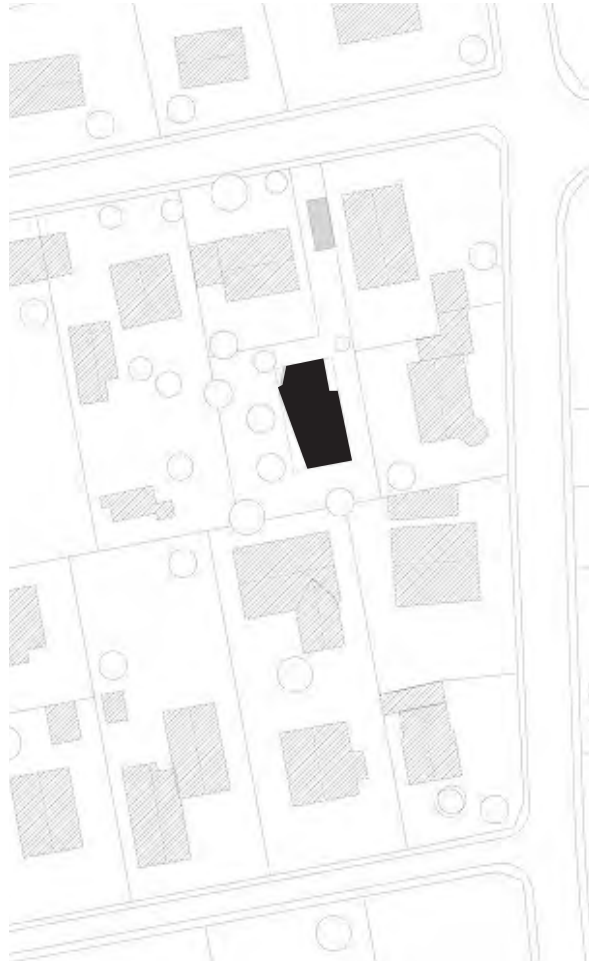


Abb. 98: Lageplan, Quelle: Palais Mai Architekten

München Haimhausen ist eine Nachkriegssiedlung, deren kleinteilige Parzellenstruktur im Laufe der letzten Jahre behutsam nachverdichtet wurde. Beispielhaft dafür ist Haus V. Das Einfamilienhaus steht in zweiter Reihe im ehemaligen Obstgarten des Vorderhauses. Das beauftragte Architekturbüro Palais Mai aus München entwarf das Bauvolumen so, dass trotz seiner Größe möglichst viel des ehemaligen Baumbestands erhalten werden konnte. Der Baukörper reagiert auf die besondere Erdgeschossituation mit einem ausgewogenen Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen. Die großformatigen Fenster schaffen eine räumliche Verbindung zum umschließenden Gartenraum, während die geschlossenen Ecken Privatheit im Inneren generieren. Der gewählte, glatte Kalkfeinputz betont das Gebäudevolumen und schafft die Verbindung zu den Gebäuden der Umgebung.



Abb. 99: Gartenansicht, Quelle: Edward Beierle

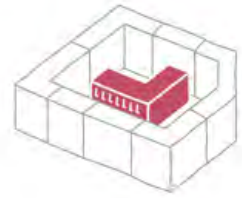


Abb. 100: Giebelfassade, Quelle: Edward Beierle

Kennwerte

Büro:	Palais Mai
Stadt:	München
Adresse:	Haimhausen, München, Deutschland
Neue WE:	1
BGF:	ca. 85 m²
Strategie:	Einfamilienhaus in zweiter Reihe

Wohnbebauung: Innenhöfe verdichten



WOHNBAU TÊTE EN L'AIR, PARIS

Nachverdichtung in Form von Sozialwohnungsbau in innerstädtischem Innenhof



Abb. 101: Blick in den gemeinsam genutzten Innenhof, Quelle: Jean-Claude Pattaccini



Abb. 102: Holzfassade mit vorspringenden Volumen, Quelle: Cécile Septet



Abb. 103: Lageplan, Quelle: Koz architectes

Der Wohnbau Tête en l'air von KOZ Architectes befindet sich in einem alten Arbeiterviertel im Norden von Paris. Er besticht durch sein einfaches Konzept: Der Innenhof der pittoresken Bestandsgebäude wurde mit einem nachhaltigen Holzbau verdichtet. Die vor- und zurückspringenden Kuben ermöglichten es trotz des kostengünstigen Sozialwohnungsbaus unterschiedliche Raumgrößen zu generieren und die Freiräume im Innenhof zu erhalten.

Kennwerte

Büro:	KOZ Architectes, Paris
Stadt:	Paris
Adresse:	94 Rue Philippe de Girard, Paris, Frankreich
Neue WE:	30
BGF:	ca. 2.102 m ²
Strategie:	Holzbau in innerstädtischem Innenhof



PA1925, BERLIN

Neubau eines Supermarktes mit vier Wohngebäuden



Abb. 104: Fassadenansicht von Wohnbebauung und Supermarkt, Quelle: Simon Menges

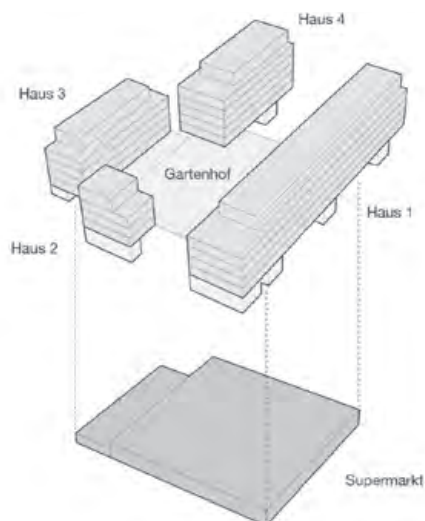


Abb. 105: Nutzungsdiagramm Quelle: zanderrotharchitektenarchitekten

Das Projekt PA1925 von zanderrotharchitekten aus Berlin verdeutlicht exemplarisch, wie sich Gewerbe- und Wohnflächen im urbanen Kontext sinnvoll vereinen lassen. Es entstand ein neuer Supermarkt auf dessen Dach ein Ensemble aus vier Wohngebäuden realisiert wurden. Die sogenannten „Gartenhäuser“ bilden in ihrer Mitte einen geschützten, grünen Freiraum aus, der von allen Bewohnern*innen der Anlage gemeinschaftlich genutzt werden kann. Insgesamt entstanden 51 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 60 m² und 200 m².

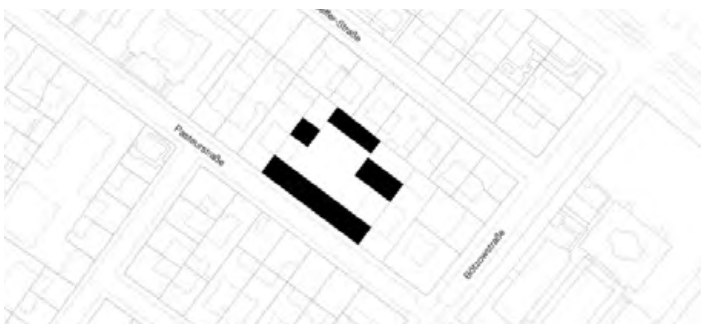


Abb. 106: Lageplan, Quelle: zanderrotharchitektenarchitekten

Kennwerte

Büro:	zanderrotharchitekten
Stadt:	Berlin
Adresse:	Pasteurstraße 19-25, Berlin, Deutschland
Neue WE:	51
BGF:	14.667 m ²
Strategie:	Aufstockung und Anbau an bestehenden Supermarkt

Mischnutzung und Anreichern von Wohnen: Verdichtung wohnfremder Nutzungen



DANTEBAD, MÜNCHEN

Schaffen von bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau über einer Parkplatzfläche

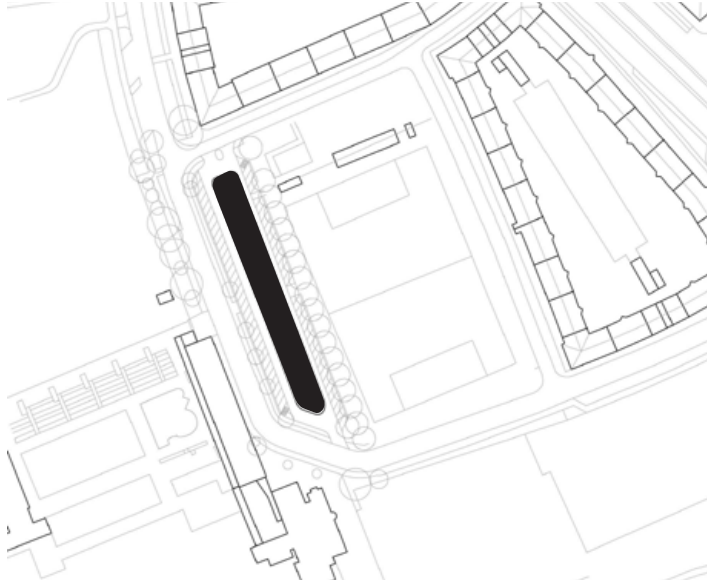


Abb. 107: Lageplan, Quelle: Florian Nagler Architekten



Abb. 108: Südliche Straßenansicht des Holzbaus, Quelle: Stefan Müller-Naumann

Die Parkplatzüberbauung am Dantebad in München gilt als Pilotprojekt. Der Wohnungsdruck in München ist hoch. Freie Grundstücke sind immer noch Mangelware. Ziel der Bauaufgabe war es, in nur einem Jahr Planungs- und Bauzeit, 100 Wohnungen zu schaffen und so wenig Parkplatzfläche wie möglich zu verlieren. Der beauftragte Architekt Florian Nagler setzte, aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades, auf Holztafelbauweise und den Grundsatz „Form follows Stellplatzbreite“. Das Tragaster des Gebäudes ist auf die Maße der Parkplätze im Erdgeschoss abgestimmt. Es entstanden über achtzig 1-Zimmer-Wohnungen mit 24 m² bis 31 m² und vierzehn 2,5-Zimmer-Wohnungen mit etwa 50 m² Wohnfläche.

Kennwerte

Büro:	Florian Nagler Arch.
Stadt:	München
Adresse:	Postillonstraße 18-20, München, Deutschland
Neue WE:	100
BGF:	5.352 m²
Strategie:	Schnelle, kostengünstige Holzkonstruktion auf ehemaligem Parkplatz



THEODORAHUS, KOPENHAGEN

Aufwertung und Umnutzung eines ehemaligen Brauereigeländes durch urbane Mischnutzung

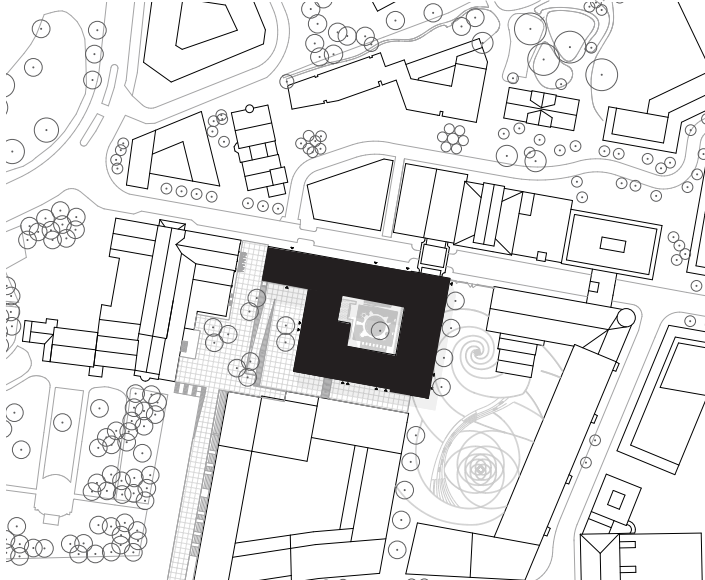


Abb. 109: Lageplan, Quelle: ADEPT

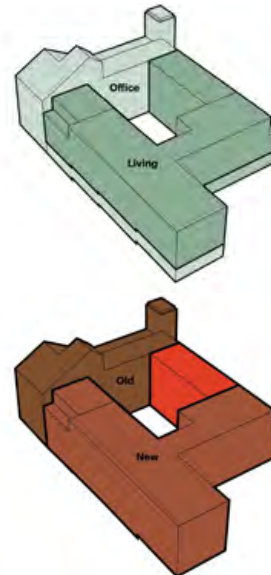


Abb. 111: Nutzungsdiagramm, Quelle: ADEPT



Abb. 110: Ansicht des Neubaus am historischen Stadttor, Quelle: Rasmus Hjortshøj

Das Theodorahaus in Kopenhagen steht auf dem Gelände der historischen Carlsberg-Brauerei. Nach dem Abschluss eines Ideenwettbewerbs 2007 verwandelte sich die Fläche Stück für Stück in ein eigenes Stadtviertel. An den ehemaligen Hefespeicher der Brauerei anschließend plante das Architekturbüro ADEPT einen Neubau mit Wohn- und Büroflächen. Ein Flügel des Bestandes wurde übernommen und saniert. Die äußere Fassade des Gebäudes adaptiert die charakteristischen Ziegelemente des Altbaus, die Innenseite ist in schlichtem Weiß gehalten, das von Grünpflanzen berankt werden soll. Das Theodorahaus zeigt beispielhaft, welche räumlichen Qualitäten kompakte, urbane Quartiere inklusive eines behutsamen Umgangs mit dem Bestand ausbilden können.

Kennwerte

Büro:	ADEPT
Stadt:	Kopenhagen
Adresse:	Ottilia Jacobsens Plads, 1799 København, Dänemark
Neue WE:	k.A.
BGF:	k.A.
Strategie:	Ergänzen eines historischen Komplexes mit Neubau



GISSHÜBEL, ZÜRICH

Wohnen über den Weichenstellern: Aufstockung und Umbau eines ehemaligen Umschlaggebäudes

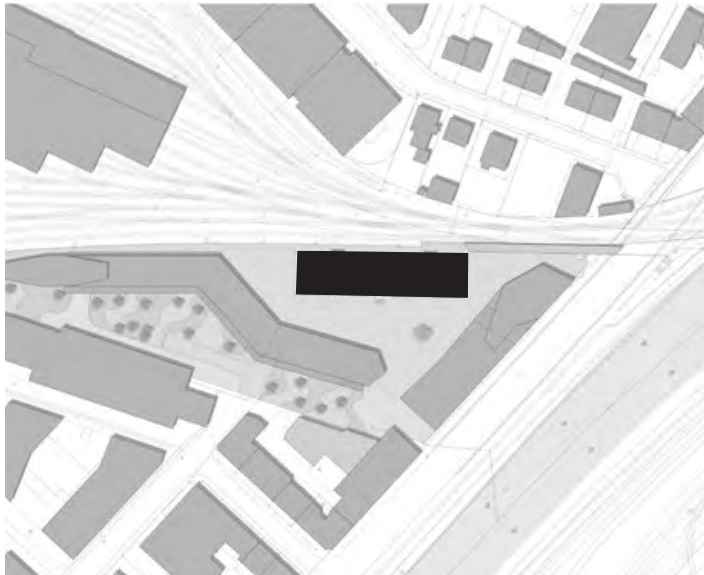


Abb. 112: Lageplan, Quelle: burkhalter sumi architekten



Abb. 114: Ehemaliges Bahnhofsgebäude, Quelle: burkhalter sumi architekten



Abb. 115: Ehemaliges Bahnhofsgebäude nach der Aufstockung, Quelle: Georg Aerni



Abb. 113: Fassadenansicht vom Gleisbett, Quelle: burkhalter sumi architekten

Vom Lager zum Wohnquartier: Der ehemalige Güterumschlagplatz in Zürich Giesshübel ist heute aufgrund seiner idealen ÖPNV-Anbindung ein beliebtes Wohn- und Arbeitsquartier. Die Architekten burkhalter sumi planten und realisierten die Umnutzung der ehemaligen Bahngüterhalle als Bürofläche. Der auf hohe Lasten ausgelegte Sockelbau erlaubte die Aufstockung von vier zusätzlichen Geschossen für die Wohnnutzung. In ihm verbleiben nach dem Umbau die Nutzungen durch die Bahntechnik und die Leitstelle der SZU. Das Projekt veranschaulicht exemplarisch, wie Industrie-, Gewerbe- und Wohnnutzung voneinander profitieren können ohne ihre Funktionalität zu verlieren.

Kennwerte

Büro:	burkhalter sumi
Stadt:	Zürich
Adresse:	Wolframplatz 20 – 22 Zürich, Schweiz
Neue WE:	24
BGF:	1.275 m²
Strategie:	Aufstocken einer alten Bahngüterhalle mit Wohnraum

05 | HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND FAZIT

Kapitel 5 stellt den Abschluss des Teil A der Potenzialanalyse Wohnen dar. In ihm werden aus den Ergebnissen der Potenzialanalyse Wohnen Handlungsempfehlungen abgeleitet und die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

5.1 Handlungsempfehlungen

Die Entwicklung der identifizierten Potenzialflächen ist kein Selbstläufer. Sie hängt von gesamtstädtischen Zielen, Ressourcen und Strukturen in der Verwaltung und letztlich von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer*innen ab. Da Innenentwicklung in Stuttgart schon seit vielen Jahren praktiziert wird, sind dafür bereits zahlreiche Instrumente und Strukturen geschaffen worden. Dazu gehören beispielsweise das NBS, die daraus abgeleitete ZSL, das Baulückenkataster oder das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Aus diesem Grund werden nachfolgend nur die Handlungsansätze und Instrumente dargestellt, die aus Sicht der Potenzialanalyse Wohnen über die schon vorhandenen hinaus wichtig erscheinen. Die Auflistung stellt keine abschließende Aufarbeitung der vorhandenen Instrumente dar, sondern ist vielmehr als eine Sammlung von Vorschlägen gedacht.

Es werden vier Handlungsebenen unterschieden:

- a) Gesamtstädtische Zielebene
- b) Strukturelle Ebene der Verwaltung
- c) Aktivierung der Eigentümer*innen
- d) Kommunikation und Akzeptanz

a) Gesamtstädtische Zielebene

Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK)

Für eine gezielte und erfolgreiche Entwicklung der Potenziale sind langfristige Strategien und das Festlegen von Prioritäten notwendig. Dafür müssen die Potenziale in den gesamtstädtischen Kontext und die langfristigen Zielsetzungen eingeordnet werden. Ein STEK bildet dafür die Basis. Dieses erlaubt es, die Potenziale auch in Verbindung mit weiteren konzeptionellen und strategischen Entwicklungszielen zu setzen. Dazu gehören beispielsweise die Themen Freiraum, Mobilität, Stadtklima oder Sozialstruktur. Aktuell schreibt die Stadt Stuttgart ihr STEK fort. In dieses können Fragestellungen aus der Sicht der Potenzialanalyse Wohnen integriert werden. Beispiele hierfür sind:

- > Wo ist wie viel und welche Art der Verdichtung gewollt?
- > Wie soll mit Arrondierungsflächen umgegangen werden?
- > Wo sollen die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung gelegt werden?

Daneben können die bekannten und neu ermittelten Potenziale eine wesentliche Grundlage für die Fortschreibung des STEK darstellen. Weshalb die zeitnahe Zusammenführung der beiden Datensätze eine große Rolle spielt.

Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik

Durch eine aktive Bodenpolitik kann die Stadt selbst agieren. Sie ist vor allem für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum unabdingbar. Ansatzpunkt ist beispielsweise eine langfristige und strategische Ankaufsstrategie. Für eine effektive, nachhaltige Bodenpolitik müssen räumliche Entwicklung und Liegenschaftspolitik eng aufeinander abgestimmt sein. Eine wirksame kommunale Bodenpolitik muss daher einer ressortübergreifenden kommunalen Gesamtstrategie folgen und die stadtent-

wicklungs- und liegenschaftspolitischen Strategien und Instrumente konsequent koppeln. Sie sollte vor allem in den Entwicklungsräumen und vielversprechendsten Potenzialflächen angewandt werden.

Zusammenführen der neuen und bestehenden Potenziale

Das NBS, die daraus abgeleitete ZSL und das Baulückenkataster sind etablierte Instrumente zur Übersicht und Lenkung der Innenentwicklung in Stuttgart. Sie sollen durch die Potenzialanalyse Wohnen ergänzt werden. Neue und bestehende Potenziale sollten langfristig zusammen geführt werden.

b) Strukturelle Ebene der Verwaltung

Weiterführen und ggfs. Ausbau der vorhandenen Strukturen

Für die Umsetzung der Potenziale sind ausreichende Strukturen und personelle Ressourcen in der Verwaltung notwendig, von denen in Stuttgart schon viele geschaffen wurden. Dazu gehören beispielsweise die personellen Mittel zur Bearbeitung des NBS oder des Baulückenkatasters, das Flächenentwicklungsmanagement (2014 eingeführt) oder das Bündnis für Wohnen als Plattform für den Austausch und die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und den entsprechenden Interessenverbänden (2016 gegründet). Eine Fortführung dieser Strukturen und Ressourcen ist unabdingbar, eine Weiterentwicklung und Aufstockung ist ggfs. zu prüfen.

Verfahren weiter optimieren und eine schnelle Umsetzung fördern

Plan- und Genehmigungsverfahren sind häufig langwierig und erfordern die Abwägung vieler unterschiedlicher Belange. Mit Beratungsangeboten rund um das Thema Grundstücksentwicklung und der Beschleunigung der Laufzeit von Bauanträgen hat die Stadt Stuttgart schon viel erreicht um die Prozesse verständlicher und schneller zu gestalten. Weitere Möglichkeiten der Optimierung sind zu prüfen.

Ganzheitliche Entwicklungskonzepte / Rahmenpläne erstellen

Auf vielen Potenzialflächen ist eine Entwicklung unter Einbeziehung der Umgebung oder einer umfassenden Betrachtung notwendig. Sie kann durch ganzheitlich angelegte Entwicklungskonzepte oder Rahmenpläne umgesetzt werden. Diese gehen über die Fragen der baulichen Verdichtung hinaus, betrachten die Chancen und Problemlagen im Quartier und legen entsprechende Entwicklungsziele fest. Dazu gehört beispielsweise die Betrachtung und Aufwertung der Freiräume. Auch die Eigentümer*innen und Anwohner*innen sollen in die Planungen einbezogen werden. Auf diese Weise kann die Verdichtung mit der qualitativen Entwicklung des Quartiers verbunden werden.

Wertschätzung und Integration des Bestandes

Wo immer möglich, sollte die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz einem Abriss vorgezogen werden. So kann sparsam mit grauer Energie, also der Energie, die zur Errichtung eines Gebäudes notwendig ist, umgegangen werden und gleichzeitig die Identität des Quartiers gestärkt werden.

Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen durchführen

Für einzelne, größere Potenzialflächen sollten Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen durchgeführt werden. Sie fördern unterschiedliche Lösungsvorschläge zutage und sichern eine qualitätsvolle Entwicklung.

c) Aktivierung der Eigentümer*innen

Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie zur Aktivierung von Entwicklungspotenzialen auf privaten Grundstücken

Innenentwicklung ist auch Überzeugungsarbeit, vor allem da sich der Großteil der Potenzialflächen nicht in städtischem Eigentum befindet. Um die Eigentümer*innen der Potenzialflächen für die Schaffung von neuem Wohnraum auf ihren Flächen zu gewinnen, kann eine aktive und offene, möglichst schwellenlose Kommunikationsstrategie

hilfreich sein. Teile einer solchen Strategie sind z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Ansprachen von Einzelpersonen oder Beratungsangebote. Dabei kommt es besonders darauf an:

- > die Möglichkeiten, Chancen und Synergieeffekte einer Verdichtung darzustellen
- > Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten zu erläutern
- > vorhandene Entwicklungshemmnisse aufzuzeigen und zu überwinden

Einige Ansätze einer Kommunikationsstrategie setzt die Stadt bereits um wie z.B. die Bauberatung PLUS oder die Darstellung der NBS-Flächen und Baulückenkatasters im Internet.

Eine wichtige Rolle in der Kommunikation mit den Eigentümer*innen spielt die Darstellung von guten Referenzprojekten. Über sie können positive Bilder geschaffen und die Mehrwerte für die Eigentümer*innen aufgezeigt werden. Mit den Testentwürfen und den Beispielen qualitätvoller Nachverdichtung liefert die Potenzialanalyse Wohnen dafür bereits einige Ansätze. Eine weitere Chance könnte die Umsetzung von Pilotprojekten z.B. im Rahmen der internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart darstellen.

Schaffen von Anreizen

Unterschiedliche Anreize können die Eigentümer*innen zusätzlich motivieren, ihre Flächen zu entwickeln. Dazu gehören beispielsweise finanzielle Förderungen, das Ausreizen von Ermessensspielräumen im Baurecht oder die Änderung des bestehenden Planrechts. Einige dieser Ansätze werden in Stuttgart schon umgesetzt wie z.B. in Form der Stellplatzsatzung oder des Förderprogramms „Schaffung von Wohnraum zur Miete“. Die Prüfung der bestehenden Angebote und weiterer Möglichkeiten der Anreizschaffung wird empfohlen.

d) Akzeptanz

Innenentwicklung ist immer mit einer Veränderung der bestehenden Strukturen und gegebenenfalls auch mit Nutzungsänderungen verbunden. So können durch eine Verdichtung Parkplätze wegfallen, Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt werden und mehr Menschen in die Nachbarschaft ziehen. Dies kann Befürchtungen und Vorbehalte bei der Anwohnerschaft hervorrufen. Aus diesem Grund sind eine Sensibilisierung und aktive Einbindung der Stadtgesellschaft wichtig. Diese kann durch Veranstaltungen, Bereitstellung von Hintergrundwissen, Interviews, Artikel oder Videos unterstützt werden. Auch hier sind die Darstellung von Beispielen und das Herausarbeiten von Mehrwerten wichtig. Dazu zählen beispielsweise die Aufwertung von öffentlichen Räumen, die Förderung einer nachhaltigen Mobilität, Möglichkeiten zur Verbesserung des Stadtklimas, eine Verbesserung der Infrastruktur oder die Stärkung von Quartierszentren.

5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse und Erkenntnisse

Das Ziel der Potenzialanalyse Wohnen ist es, über die schon bekannten Potenziale hinaus, stadtweit im Innenbereich neue Potenziale für Wohnungsbau zu erheben. Sie ergänzen die bekannten Potenziale zu einer gesamtstädtischen Kulisse der Innenentwicklungsmöglichkeiten.

Über die bestehenden Potenziale hinweg konnten umfangreiche neue Potenziale identifiziert werden: Insgesamt wurden Wohnbaupotenziale auf einer Gesamtfläche von ca. 327 ha identifiziert. Gemäß der quantitativen Abschätzung der Entwicklungspotenziale können auf diesen Flächen bis zu 18.000 Wohneinheiten entstehen. Diese Abschätzung spiegelt das theoretisch maximale Entwicklungspotenzial an neuen Wohneinheiten wider, wenn alle Potenziale umgesetzt werden. Umsetzungswahrscheinlichkeiten aufgrund von Eigentumsverhältnissen, entwurflichen Überlegungen oder weiteren Einflussfaktoren sind nicht enthalten. Das kurz- und mittelfristig realistisch umsetzbare Entwicklungspotenzial ist deshalb deutlich tiefer anzusetzen.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich gleichmäßig über die Planungsbezirke:

Es besteht jeweils ein Entwicklungspotenzial von etwa 4.500 Wohneinheiten, den Planungsbezirk Rosenstein ausgenommen. In ihm sind, als flächenmäßig sehr kleiner Planungsbezirk und auf Grund vieler laufender Planungen, kaum neue Potenziale vorhanden.

Auch vereinzelt Siedlungsränder bieten die Chance zur Verdichtung: Bei der Untersuchung der Siedlungsränder auf mögliche Arrondierungsflächen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- > direkte Lage an einer vorhandenen Straße
- > gute Anbindung an den SÖPNV
- > nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes
- > Bebauung mit Geschosswohnungsbau städtebaulich vorstellbar

Die identifizierten Arrondierungsflächen ergeben ein Entwicklungspotenzial von insgesamt etwa 800 Wohneinheiten. Größere Arrondierungspotenziale befinden sich in Möhringen und Mühlhausen. Eine Entwicklung dieser Flächen ist aus Sicht der Potenzialanalyse Wohnen sinnvoll, muss jedoch genauer geprüft werden.

Militärflächen sind im Falle einer Nutzungsaufgabe große Potenziale: Die großen, noch in Nutzung befindlichen Militärflächen (Patch und Robinson Barracks) werden immer wieder im Zusammenhang mit Wohnbaupotenzialen genannt. Im Falle einer Nutzungsaufgabe liegen auf diesen Flächen tatsächlich große Potenziale. Da ein Ende einer militärischen Nutzung zur Zeit nicht abzusehen ist, waren diese Flächen nicht Gegenstand der Studie.

Die Mehrzahl der Entwicklungspotenziale liegt, mit etwa 16.000 abgeschätzten Wohneinheiten, auf bebauten Flächen:

Ein Teil dieser Potenziale kann unter Erhalt des Bestandes durch Aufstockung, Ergänzung oder Anbau weiterentwickelt werden. Ein Großteil der Potenziale kann jedoch nur im Rahmen von Umstrukturierung realisiert werden. Dies gilt insbesondere für Potenzialflächen mit wohnfremden Nutzungen. Eine Umsetzung dieser Entwicklungspotenziale ist stark von den Entwicklungsabsichten der Eigentümer*innen, möglichen Nutzungs- und Interessenskonflikten und der Akzeptanz der Anwohner*innen abhängig. Sie erfordert Ressourcen in der Verwaltung und planerische Vorbereitung. Gleichzeitig besteht an vielen Stellen durch Umstrukturierung die Chance auf eine Aufwertung der Bestandssituation.

Für die Verdichtung der Potenzialflächen ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten und Chancen: Als wichtigste Möglichkeiten der Nachverdichtung auf den Potenzialflächen wurden zehn Kategorien ausgemacht (siehe auch Kapitel 4.1 Möglichkeiten der Nachverdichtung und ihre Chancen, ab S. 44):

Unbebauten Flächen:

- > Schließen von Baulücken
- > Verdichtung am Stadtrand

Wohnbebauung:

- > Aufstocken
- > Anbauen
- > Zeilenbebauungen verdichten
- > in zweiter Reihe ergänzen
- > Innenhöfe verdichten

Mischnutzung und Anreichern von Wohnen:

- > Verdichtung wohnfremder Nutzungen
- > kompakte urbane Verdichtung
- > Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

Die positiven Auswirkungen auf das Umfeld, die mit entsprechenden Projekten einhergehen können, sind von der Art der Verdichtung abhängig: Bei kleinteiligen Maßnahmen, wie Aufstockungen oder Anbauten, ist vor allem eine Aufwertung der Bestandsgebäude möglich. Beim Verdichten von Zeilenbebauungen oder Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten sind die Chancen vielfältiger: So können die wohnungsnahen Freiräume und der öffentliche Raum aufgewertet werden, attraktive Mischnutzungen entstehen oder soziale Durchmischungen gefördert werden.

Im Zuge einer Nachverdichtung ist insbesondere in Verbindung mit Sanierungen und Modernisierungen zu beachten, dass neben der Wohnraumqualität meist auch die Mieten steigen. Es sollte daher im Zuge der Verdichtung, wo immer möglich, auf ein sozialverträgliches Wohnungsangebot geachtet werden, insbesondere bei Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand.

Die neu ermittelten Potenzialflächen sind häufig kleinteilig: Im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen wurden alle Flächen erfasst, die nach planerischen Gesichtspunkten grundsätzlich für eine Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung denkbar erschienen. Dabei zeigte sich, dass ein Großteil vielversprechender und großer Potenziale bereits im NBS und der ZSL enthalten sind. Dazu zählen z.B. einige Zeilenbau- und Großsiedlungen in Rot, Freiberg, Mönchfeld oder Dürrolewang oder die Energieversorgungsflächen der EnBW in Stuttgart-Ost. Dennoch konnten im Rahmen dieser Studie weitere vielversprechende Potenziale identifiziert werden. Die neu ermittelten Flächen beinhalten aber auch vielfach kleinteiligere Potenziale, die teilweise keine optimalen Entwicklungsvoraussetzungen bieten. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt und des Bevölkerungswachstums müssen aber auch solche Flächen in den Fokus rücken. In der Summe ist die Gesamtkulisse als langfristiger Flächenpool für die Innenentwicklung zu verstehen.

Insbesondere in der Umsetzung der Potenzialflächen in den Entwicklungsräumen und gut erschlossenen Bereichen liegen besondere Chancen: Die Aktivierung der Entwicklungsräume sollte prioritär erfolgen. Mit der Umsetzung entsprechender Projekte kann eine qualitätvolle Entwicklung angrenzender Bereiche einhergehen. Dabei müssen die Entwicklungsräume im Kontext ganzheitlicher Entwicklungskonzepte umgesetzt werden und mögliche Folgewirkungen wie beispielsweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder ein notwendiger Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie die Verbesserung des Grünflächenangebotes betrachtet werden.

Auch in der Überbauung von wohnfremden Nutzungen wie Gewerbebauten, Supermärkten und Tankstellen liegen Potenziale: Für eine Entwicklung dieser Potenziale sind gegebenenfalls Zielkonflikte zu beheben und spezielle Strategien zu entwickeln.

Anhand der Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen sowie der Diskussionen während des Arbeitsprozesses können abschließend folgende Schlüsse gezogen werden:

Das Schaffen von neuem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung...

...ist eine gesamtstädtische Aufgabe.

Die identifizierten Flächenpotenziale und Entwicklungsräume verteilen sich relativ gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet und alle Planungsbezirke. Eine Ausnahme bildet der Planungsbezirk Rosenstein als flächenmäßig sehr kleine Planungseinheit mit großen, schon in Umsetzung befindlichen Potenzialflächen. Innenentwicklung ist also eine gemeinschaftliche Herausforderung, über alle Stadtbezirke hinweg. Es sind gemeinsame Herangehensweisen und Strategien notwendig, um eine möglichst breite Entwicklung der Potenziale zu erreichen.

...sollte mit einer aktiven Bodenpolitik gekoppelt werden.

„Die Bodenfrage“ wird zur Schlüsselfrage für eine nachhaltige, am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete Entwicklung der Städte. Auf stadteigenen Flächen sind die Handlungsspielräume für die Kommune größer, insbesondere für die Versorgung mit sozialem Wohnungsbau sind Grundstücke im städtischen Besitz von zentraler Bedeutung.

... steht häufig im Konflikt mit vorhandenen Nutzungen.

Der Großteil der Wohnpotenziale befindet sich auf bereits bebauten Flächen. Etwa die Hälfte dieser Potenziale liegt auf Flächen, die heute nicht zum Wohnen genutzt werden. Dazu zählen Gewerbe- und Büronutzungen, Parkplätze, aber auch zu kleineren Anteilen Versorgungsflächen oder soziale Infrastruktur. Die Umsetzung dieser Potenziale kann Interessens- und Nutzungskonflikte hervorrufen, die es auszugleichen gilt. Dabei muss die Verdichtung auf diesen Flächen nicht zwangsläufig mit einer Verlagerung oder Verdrängung der vorhandenen Nutzungen einhergehen. Mit Konzepten zur Nutzungsmischung oder entwerflichen Ansätzen können Bestandsnutzung und Verdichtung in Einklang gebracht werden.

...ist Überzeugungsarbeit.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nur bei ca. 14 % der Potenziale Eigentümerin der Flächen. Die übrigen Potenziale können nur aktiviert werden, wenn die jeweiligen Eigentümer*innen ein Interesse daran haben. Bei Baugenossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen kann von einem hohen Interesse an der Weiterentwicklung und Verdichtung ihres Bestandes ausgegangen werden. Sie sind meist auch ökonomisch und organisatorisch in der Lage, die notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Bei privaten Einzeleigentümer*innen ist die Situation deutlich vielfältiger. So können z.B. die Bereitschaft, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, fehlendes Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung oder anders geartete Entwicklungsabsichten Hemmnisse in der Entwicklung der Potenziale darstellen. Etwa drei Viertel der ermittelten Wohnpotenziale sind auf Grundstücken privater Eigentümer*innen zu verorten. Um diese Potenziale umsetzen zu können, sind Strategien zur Aktivierung der Eigentümer*innen notwendig.

...bietet viele Chancen.

Die Verdichtung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes bieten vielfältige Chancen. Sie bestehen beispielsweise in:

- > der Reduzierung des Flächenverbrauchs
- > kurzen Wegen und der Förderung einer urbanen und nachhaltigen Mobilität
- > der besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Straßen, Abwassersysteme, soziale Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen)
- > kompakten Siedlungsstrukturen, die weniger Energie verbrauchen
- > der Umsetzung der Ziele der doppelten Innenentwicklung
- > der Aufwertung von Bestandssituationen
- > der Behebung städtebaulicher Defizite
- > positiven Impulsen für die Umgebung
- > der Aufwertung bestehender Grün- und Freiflächen
- > der Entwicklung von Haltestellen des SÖPNV
- > dem Schaffen neuer Mischnutzungen und urbaner Qualitäten durch Neuorganisationen oder Umwidmungen von Bestandsgebäuden oder vorhandenen Nutzungen
- > der Förderung sozialer Durchmischung

Diese Chancen werden auch in den Testentwürfen und Beispielen qualitätvoller Nachverdichtung veranschaulicht. Insbesondere der Testentwurf Muckensturm zeigt auf, dass durch Verlagerung von Nutzungen und baulicher Verdichtung an gut erschlossener Stelle nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch ein deutlicher Mehrwert für das umliegende Quartier geschaffen werden kann.

...ist Stadtentwicklung.

Die hier vorliegende Studie zeigt die theoretisch vorhandenen Potenziale zur Schaffung von neuem Wohnraum auf und formuliert mögliche Entwicklungsansätze. Langfristige Entwicklungsziele, die darüber hinaus gehen, sind am besten in einem gesamtstädtischen Kontext festzulegen (Stadtentwicklungskonzept, Innenentwicklungsstrategie). Darüber hinaus hat die Herausarbeitung der Entwicklungsräume deutlich gemacht, dass an vielen Stellen ganzheitliche Konzepte notwendig sind, um eine qualitätvolle Entwicklung zu sichern.

TEIL B: DIE EINZELNEN PLANUNGSBEZIRKE IM DETAIL

Der Teil B fasst die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen auf der Ebene der fünf Planungsbezirke zusammen (Filder, Mitte, Neckar, Nord und Rosenstein). Er richtet sich vornehmlich an die Fachleute der verschiedenen städtischen Dienststellen. Pro Planungsbezirk werden jeweils die Potenziale auf der Ebene der Planungsbezirke und den einzelnen Stadtbezirken dargestellt, die wichtigsten Erkenntnisse und Zahlen zusammengefasst und die Steckbriefe abgebildet. In Kapitel 1 werden die Inhalte der Pläne und Steckbriefe erläutert. In den Kapiteln 2 bis 6 folgen die Ergebnisse in den einzelnen Planungsbezirken.

Kapitel 01
Einführung in die Inhalte



Kapitel 02
Filder



Kapitel 03
Mitte





01 | EINFÜHRUNG IN DIE INHALTE

Für jeden Planungsbezirk werden in den nachfolgenden Kapiteln zuerst die wichtigsten Erkenntnisse und Zahlen zusammengefasst. Im Anschluss werden die Potenziale auf der Ebene der Planungsbezirke und der einzelnen Stadtbezirke abgebildet. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die Potenzialflächen auf der Ebene der Planungsbezirke vereinfacht als Kreise dargestellt. Die Größe der Kreise hängt von der abgeschätzten Entwicklungsquantität in Wohneinheiten ab. Dafür wurden nebeneinanderliegende Flächen zusammengefügt. Auf der Ebene der Stadtbezirke werden die Potenzialflächen anhand der tatsächlichen Flurstücksabgrenzungen dargestellt. Zusätzlich werden die bestehenden Potenziale aus dem NBS, der ZSL und dem Baulückenkataster abgebildet.

Planungsbezirke

- 0 - 10 WE
- 11 - 25 WE
- 26 - 50 WE
- 51 - 100 WE
- 101 - 200 WE

- 0 - 10 WE
- 11 - 25 WE
- 26 - 50 WE
- 51 - 100 WE
- 101 - 200 WE



Stadtbezirke



Potenziale auf unbebauten Flächen: Potenzialflächen, die aktuell nicht überbaut sind, wie beispielsweise Baulücken, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Potenziale auf bebauten Flächen: Potenzialflächen mit vorhandenen baulichen Anlagen. Dazu gehören Wohngebäude, Gewerbebauten, Garagen, Parkplätze oder Sportanlagen.

Entwicklungsräume: Bereiche mit hohem Entwicklungspotenzial, einer sehr guten Ausgangslage für eine Wohnraumentwicklung (Anbindung SÖPNV, vermutlich gute Umsetzbarkeit, geeignete Stadtstruktur) oder einer hohen Bedeutung für die Stadtentwicklung. Sie sollten im Zuge einer Verdichtung ganzheitlich betrachtet und entwickelt werden.

Entwicklungsräume in Planung: Auswahl an bedeutenden Entwicklungsräumen, in denen aktuell schon umfangreiche Planungen laufen/vorliegen und/oder großflächige Projekte in der Umsetzung sind.

Vereinzelt mit Wohnen anreichern: Langfristige Verdichtungsmöglichkeiten in der Innenstadt durch Zulassen von mehr Wohnen.

NBS, ZSL und Baulückenkataster: Darstellung aller Potenziale aus dem NBS, Stichtag 1. November 2020, der ZSL und dem Baulückenkataster, Stichtag 1. August 2019 (gewerbliche Baulücken sind nicht dargestellt).

Ausgewählte Einzelflächen: Flächen mit einem hohen möglichen Zuwachs oder einer guten Eigentumsstruktur.

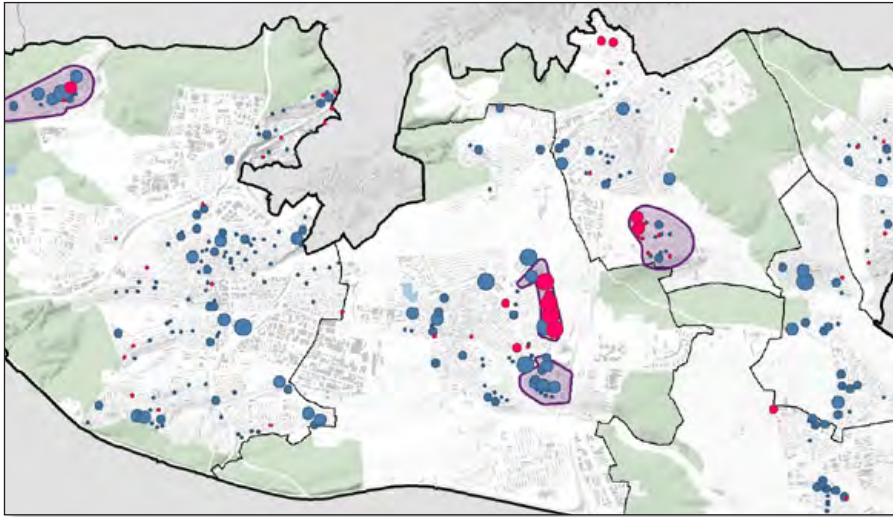


Abb. 116: Ausschnitt der Darstellung der Potenziale auf der Ebene der Planungsbezirke, Beispiel Filder

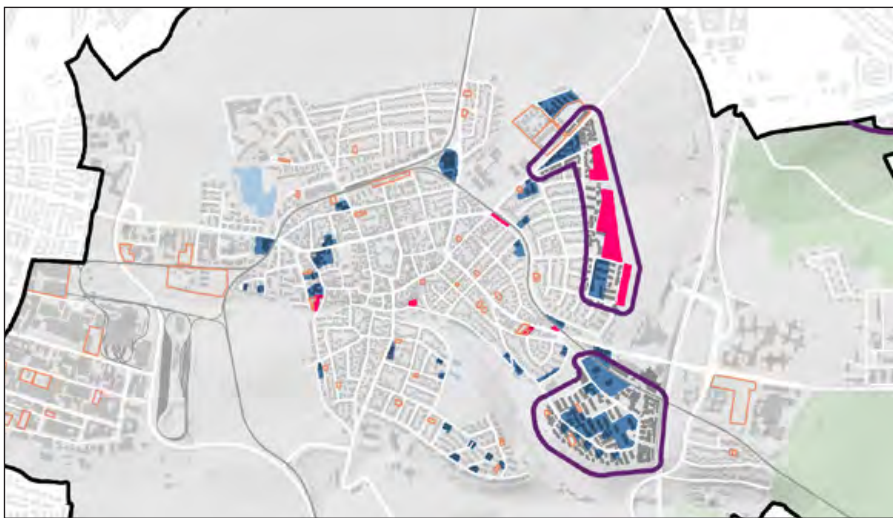


Abb. 117: Ausschnitt der Darstellung der Potenziale auf der Ebene der Stadtbezirke, Beispiel Möhringen

Die Kapitel der Planungsbezirke enden jeweils mit Steckbriefen der bedeutendsten Potenziale. Dazu zählen die Entwicklungsräume sowie eine Auswahl an Einzelflächen, die aufgrund eines hohen möglichen Zuwachses oder der Eigentumsstruktur eine besondere Bedeutung haben. Die Steckbriefe fassen alle relevanten Informationen, die Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale und zugehörige Handlungsempfehlungen sowie erste konzeptionelle Überlegungen übersichtlich zusammen. Sie ermöglichen eine detailliertere Betrachtung, Bewertung sowie einen Vergleich der Potenziale untereinander.

Insgesamt wurden 23 Steckbriefe erstellt: 19 für Entwicklungsräume und vier für vielversprechende Einzelflächen. Aufbau und Inhalte der Steckbriefe werden auf den folgenden Seiten erläutert.

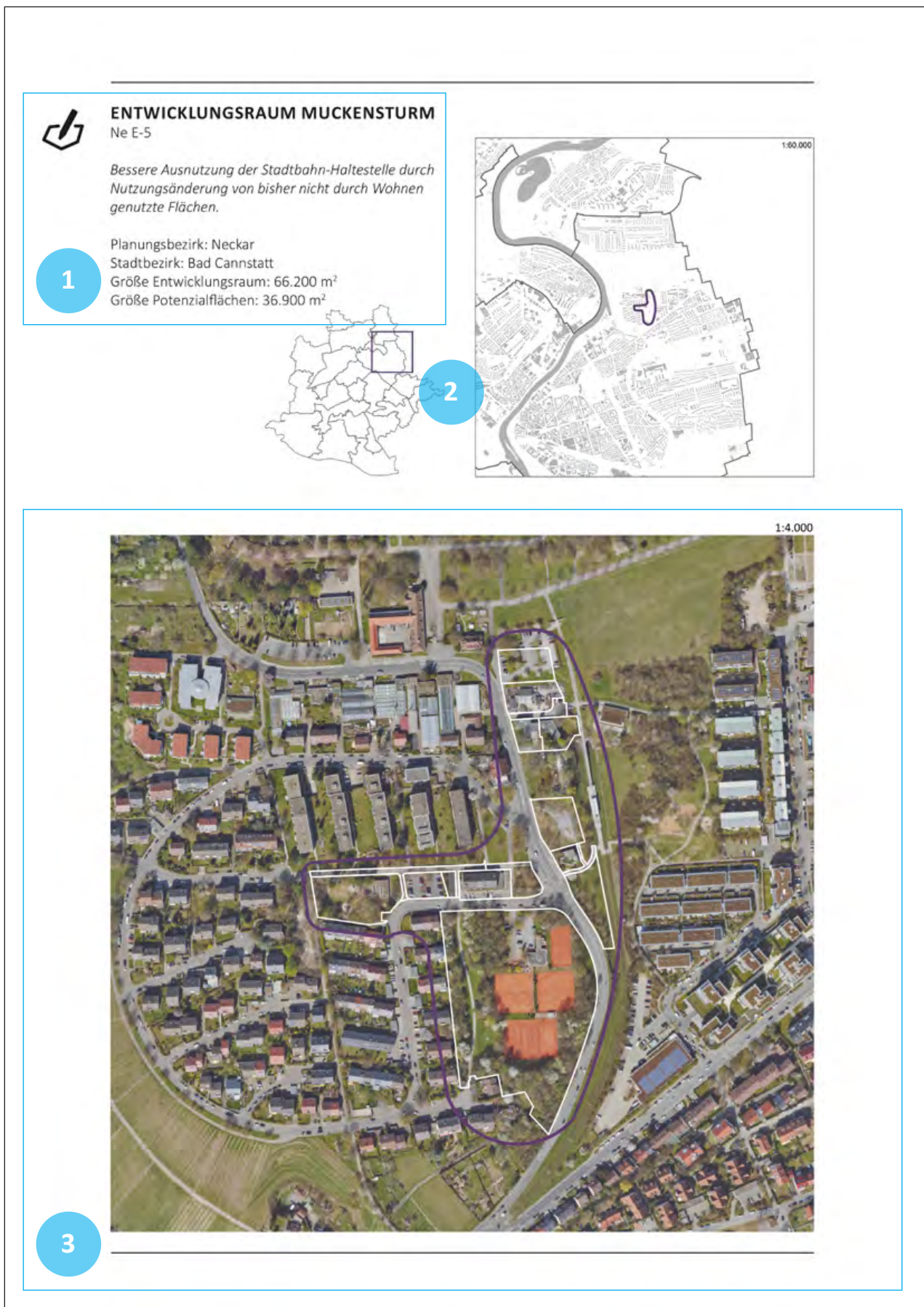


Abb. 118: Beispiel Steckbrief Seite eins

Steckbrief Seite eins:

1. Basis-Informationen

Jedes Steckbriefgebiet wurde mit einem einprägsamen Namen benannt und mit einem eindeutigen Code gekennzeichnet. Dieser besteht aus der Abkürzung des Planungsbezirkes – einer Abkürzung für Entwicklungsraum (E) oder Einzelfläche (F) – und einer Zahl, die je Planungsbezirk durchnummeriert ist. Ein prägnanter Satz formuliert die Entwicklungsmöglichkeit des Gebiets.



Für Steckbriefe mit dieser Markierung ist ein Testentwurf vorhanden. Sie können dem Kapitel 4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze (ab S. 48) im Teil A entnommen werden.

Die folgenden Angaben dienen der administrativen und räumlichen Einordnung:

- > Planungsbezirk
- > Stadtbezirk
- > Größe Entwicklungsraum: Gesamtgröße der lila umrandeten Fläche im Luftbild
- > Größe Potenzialflächen: summierte Größe der als Potenzialflächen festgelegten Flurstücke (weiße Umrandung im Luftbild)

2. Räumliche Verortung

Die rechte Karte zeigt das Steckbriefgebiet innerhalb der Stuttgarter Stadtstruktur im Maßstab 1:60.000. In der linken Karte sind die Stadtbezirke Stuttgarts im Maßstab 1:500.000 abgebildet. Zur Orientierung ist die ungefähre Lage des Steckbriefgebietes in lila farblich markiert.

3. Luftbild

Der Plan zeigt das Luftbild des Steckbriefgebietes mit seiner Umgebung im jeweils passenden Maßstab. Farblich markiert sind:

- > die Umrandung des Entwicklungsraumes (lila), wenn es sich um den Steckbrief eines Entwicklungsraumes handelt
- > die Flurstücke der Potenzialflächen (weiß)



Abb. 119: Beispiel Steckbrief Seite zwei

Steckbrief Seite Zwei:

4. Flächennutzungsplan

Der Plan zeigt den jeweiligen Ausschnitt des Flächennutzungsplans. Farblich markiert sind, wie im Plan davor auch schon: die Umrandung des Entwicklungsraumes (lila), wenn es sich um den Steckbrief eines Entwicklungsraumes handelt, sowie die Flurstücke der Potenzialflächen (weiß).

5. Ausgangslage und Potenzial

Der Textabschnitt erläutert die Ausgangslage und das Potenzial, das im Steckbriefgebiet vorhanden ist. Dabei wird auf folgende Punkte eingegangen:











- > Entwicklungsmöglichkeiten und -potenziale
- > Stadtstruktur der Umgebung
- > Freiraumqualität der Umgebung

6. Potenzialplan

Der Plan zeigt einen Ausschnitt des Potenzialplanes mit den Entwicklungspotenzialen auf bebauten sowie unbebauten Flächen. Potenzialflächen außerhalb des Steckbriefgebietes sind durch eine schwarze Umrandung dargestellt. Bestehende Potenziale des NBS, der ZSL und des Baulückenkatasters sind orange umrandet.

7. Plan Entwicklungsmöglichkeiten

Im Plan sind erste Ideen zur Entwicklung des Steckbriefgebietes sowie die Art der baulichen Maßnahmen auf den jeweiligen Potenzialflächen abgebildet. Hierbei wird zwischen Aufstockung bestehender Gebäude, Anbau oder Ergänzung auf bebauten Grundstücken sowie Umstrukturierung oder Neubebauung auf bebauten oder unbebauten Grundstücken unterschieden. Dabei werden für jedes Steckbriefgebiet folgende Themen betrachtet:

-  Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
-  Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
-  Beachtung einer Zäsur / eines Abstandes
-  Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
-  Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle
-  Entwicklung der Potenziale gegebenenfalls / nur im Zusammenhang mit geplanter Stadtbahn-Haltestelle
-  Ausschöpfen positiver Impulse für das Umfeld
-  Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
-  Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
-  Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungsachsen

In den Legenden zu den Plänen sind jeweils nur die Legendensymbole dargestellt, die für das jeweilige Steckbriefgebiet relevant sind und im Plan vorkommen.

<p>8 Entwicklungsraum Muckensturm</p>	
<p>BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE</p>	
<p>9 Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials</p> <p>Angenommener Wohnanteil an Haltestelle 70 %, im Restbereich 100 %</p> <p>Maximal circa 290 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon 10 durch Aufstockung 10 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche 270 durch Umstrukturierung oder Neubebauung</p>	<p>10 Erreichbarkeit</p> <p>Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur <15 / <10 / <5 Min. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> S-Bahn/Regionalverkehr <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Stadtbahn</p> <p>Fußläufige Erreichbarkeit von...</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grundschule (15 Min.) <input checked="" type="checkbox"/> Supermarkt (10 Min.) <input checked="" type="checkbox"/> Naherholung (10 Min.)</p>
<p>11 Eigentumsverhältnisse</p> <p>Anzahl an Wohneinheiten</p> <p>Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...</p> <p>■ ... der Stadt ■ ... von Privatpersonen befinden.</p>	<p>12 Komplexität der Rahmenbedingungen</p> <p>Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:</p> <p>Stadtklima <input checked="" type="checkbox"/> Stadtklimatische Belange (Gebiet zur Kaltluftproduktion entlang Bahntrasse)</p> <p>Bestand <input checked="" type="checkbox"/> Altlast (auf der Mehrheit der Potenzialflächen) <input checked="" type="checkbox"/> Denkmalschutz (Fundstelle Archäologie auf Gewerbeflächen entlang Bahntrasse) <input checked="" type="checkbox"/> Artenschutz (ggf. Vogel) <input checked="" type="checkbox"/> Bedeutender Baumbestand <input type="checkbox"/> Hohe Bodenqualität</p> <p>Negative Umweltfaktoren <input checked="" type="checkbox"/> Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung <input type="checkbox"/> Feinstaub- / Stickoxidbelastung <input type="checkbox"/> Gebiet mit Hochwassergefährdung</p>
<p>13 CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN</p>	
<p>14 Entwicklungschancen</p> <p>Städtebau und Freiraum <input checked="" type="checkbox"/> Städtebauliche Aufwertung des Bestandes <input checked="" type="checkbox"/> Entwicklung Quartierszentrum <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle <input checked="" type="checkbox"/> Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle <input checked="" type="checkbox"/> Aufwertung des öffentlichen Raumes <input checked="" type="checkbox"/> Positive Impulse für das Umfeld</p> <p>Nutzungsmischung und Versorgung <input type="checkbox"/> Produktives Quartier <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs</p>	<p>15 Handlungsempfehlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung einer Verlagerung der Sportnutzung auf eine Fläche nahe der Stadtbahn-Haltestelle Neugeurt. - Prüfung des Friedhofsbezuges der Gewerbebetriebe. - FNP- / Bebauungsplanänderung notwendig. - Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts zum Sicherstellen eines Mehrwerts für das gesamte Quartier. - Große Sensibilität bezüglich des Stadtklimas: Wichtiges Gebiet zur Kaltluftproduktion entlang der Bahntrasse darf durch Bebauung nur bedingt eingeschränkt werden.
<p>16 Fazit</p> <p>Der Raum bietet ein vergleichsweise großes Potenzial an neu zu schaffenden Wohneinheiten mit sehr guten Entwicklungsoptionen insbesondere auf den städtischen Flächen. Der Entwicklungsraum überzeugt zudem mit seiner sehr guten infrastrukturellen Erreichbarkeit und möglichen positiven Impulsen auf das Umfeld. Bestehende friedhofsaffine, gewerbliche Nutzungen sollen in ein städtebauliches Gesamtkonzept integriert werden.</p>	

Abb. 120: Beispiel Steckbrief Seite drei

Steckbrief Seite Drei:

Auf der dritten Steckbriefseite werden das Steckbriefgebiet bewertet und Chancen und Empfehlungen herausgearbeitet. Auf diese Weise kann eingeordnet werden, ob ein Steckbriefgebiet einfacher oder schwieriger zu entwickeln ist und welche Chancen mit der Entwicklung des Steckbriefgebietes verbunden sind. Gleichzeitig erlauben die Angaben einen Vergleich der Steckbriefgebiete untereinander, auch wenn diese sehr unterschiedlich sind.

8. BEWERTUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Im oberen Bereich der Seite werden die Entwicklungspotenziale bewertet. Dazu zählen die quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials, die Eigentumsverhältnisse, die Erreichbarkeit und die Komplexität der Rahmenbedingungen.

9. Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Die quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials bezieht sich nur auf die im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen ermittelten Potenzialflächen und integriert keine bestehenden Potenziale (z.B. NBS-Flächen). Der Wert gibt an, in welcher Größenordnung neue Wohneinheiten auf den Potenzialflächen denkbar sind.

Zuerst wird der angenommene Wohnanteil für die Potenzialflächen angegeben, welcher der Berechnung der quantitativen Abschätzung zugrunde liegt. Dadurch wird ersichtlich, ob für die Potenzialflächen eine reine Wohnnutzung oder eine Mischnutzung mit Dienstleistungen oder Gewerbe angestrebt wird. Teilweise wird in der Angabe zwischen unterschiedlichen Bereichen im Steckbriefgebiet unterschieden.

Darauf folgend ist die Anzahl der maximal denkbaren zusätzlichen Wohneinheiten angegeben (gerundet auf die Zehnerstelle). Diese Zahl beruht in Abhängigkeit von der jeweiligen Art der baulichen Maßnahme auf einer standardisierten Berechnung. Der Wert ist als Abschätzung zu verstehen, wenn alle Potenzialflächen bebaut würden. Eine genauere Beschreibung der Berechnungsmethode ist dem Kapitel 2.3 (ab S. 24) zu entnehmen. Bei der baulichen Maßnahme „Aufstockung“ wird in der Regel von zwei zusätzlichen Geschossen ausgegangen.

10. Erreichbarkeit

Die fußläufige Erreichbarkeit von verschiedenen Infrastrukturen ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal einer Potenzialfläche, insbesondere wenn das klimaschützende Ziel einer Stadt der kurzen Wege verfolgt wird. Ein Feld ist angekreuzt, wenn die Aussage auf mindestens die Hälfte des Steckbriefgebietes zutrifft.

Ausführlich mit drei Zeitschritten wird die Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur bewertet, aufgeteilt auf den S-Bahn- und Regionalverkehr sowie auf die Stadtbahn. Die SÖPNV-Infrastruktur ist von hoher Relevanz, da sie eine besondere Verbindungsqualität hat und aufwendig in der Erstellung ist.

Zusätzlich wird die fußläufige Erreichbarkeit von Grundschulen, Supermärkten und Naherholung geprüft. Dabei werden 15 Gehminuten zu Grundschulen und 10 Gehminuten zu Supermärkten und Naherholung als gut eingestuft. Unter Naherholung werden im weitesten Sinne alle mehrfach nutzbaren Grünflächen wie Parks und Landschaftsräume verstanden. Supermärkte und Naherholung lassen sich bei Defiziten in der Erreichbarkeit teilweise im Rahmen einer Entwicklung verbessern.

Die Berechnung der Erreichbarkeiten sowie die Informationen zu Supermärkten und Naherholung wurden auf der Grundlage von Open Street Map erstellt. Alle anderen Angaben beziehen sich auf Daten der Stadt Stuttgart.

11. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse der Potenzialflächen sind häufig ausschlaggebend für eine zeitnahe Entwicklung mit grundstücksübergreifenden Gesamtkonzepten. Im Balkendiagramm dargestellt sind die Anteile an geschätzten Wohneinheiten auf Potenzialflächen, die sich auf Grundstücken der jeweiligen Eigentumsart verwirklichen lassen. Oberhalb des Balkens ist zudem die Anzahl an Wohneinheiten aufgeführt, die auf diesen Flächen umsetzbar sind. Hierbei wird unterschieden zwischen:

- > Eigentum der Stadt bzw. städtische Flächen. Wenn diese ganz oder teilweise im Erbbaurecht vergeben sind, wird dies zusätzlich angegeben (schraffiert).
- > Eigentum des Bundes oder Landes
- > Eigentum von Institutionen (u.a. Kirchen, größere Unternehmen)
- > Eigentum von Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen
- > Eigentum von Privatpersonen

Die Informationen beruhen auf flurstücksscharfen Angaben der Stadt Stuttgart.

12. Komplexität der Rahmenbedingungen

Verschiedene Rahmenbedingungen erhöhen die Anforderungen an eine mögliche Entwicklung. Es wird bewertet, ob eine Bedingung auf das Steckbriefgebiet zutrifft. Für eine Nennung müssen, wenn nicht anders angegeben, mindestens ein Drittel des Steckbriefgebietes betroffen sein. In Klammern sind vorhandene Detailinformationen angegeben.

- > Stadtklimatische Belange: Genannt werden relevante Kaltluft-Volumenströme, Hangabwinde sowie Kaltluftproduktionsgebiete, soweit sie bei den Maßnahmen einer Verdichtung beachtet werden müssen.
- > Altlast: Für eine Nennung dieser Rahmenbedingung muss auf mindestens einem Drittel der Potenzialflächen Altablagerungen, Altlasten, eine besondere Handlungsrelevanz oder eine Entsorgungsrelevanz vorkommen.
- > Denkmalschutz: Berücksichtigt werden im Bereich Archäologie Grabungsschutzgebiete, Fundstellen sowie Geländedenkmäler. Zudem werden Kulturdenkmäler (§ 2 / § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG)), Denkmalschutz von Gesamtanlagen (§ 172 / § 19 DSchG), Umgebungsschutzbereiche (§ 15/3 DSchG) sowie Denkmalschutz einer Sachgesamtheit (§ 2 / § 12 DSchG) berücksichtigt.
- > Artenschutz: Wird nur benannt, wenn er durch Fachexperten bei Projektgesprächen explizit als möglicher Tatbestand erwähnt wurde.
- > Bedeutender Baumbestand: Wird genannt, wenn aus Luftbild ein bedeutender Baumbestand im Bereich der Potenziale ersichtlich ist oder der Tatbestand durch Fachexperten bei Projektgesprächen explizit erwähnt wurde.
- > Hohe Bodenqualität: Wird benannt, wenn durch die Nachverdichtung hochwertiger landwirtschaftlich genutzter Ackerboden mit einer hohen oder sehr hohen Bodenqualitätsstufe (BOKS) versiegelt wird (Information durch Fachexperten).
- > Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung: Trifft zu, wenn große Bereiche des Steckbriefgebietes im 24h-Mittel eine Lärmbelastung über 60 dB aufweisen (Straße, Stadtbahn und Industrie) und/oder die Verkehrsbelastung mit hoch, sehr hoch oder extrem hoch angegeben ist. Zusätzlich genannt wird Lärm durch Schienen-güterverkehr sowie durch Sportanlagen.
- > Feinstaub- / Stickoxidbelastung: Bei der Bewertung der Belastung wird sich an den Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung orientiert. Für Feinstaub und Stickstoffoxid gilt jeweils als Grenzwert ein Jahresmittel von 40 µg/m³.
- > Gebiet mit Hochwasserpotenzial: Berücksichtigt werden die Daten zu HQ100 (Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist) und zu HQextrem (Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch seltener als alle 100 Jahren zu erwarten ist).

Alle Angaben beruhen auf Daten oder Informationen der Stadt Stuttgart.

13. CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Die Angaben zu Chancen und Empfehlungen können einen Hinweis geben, inwieweit in einem Steckbriefgebiet, über die quantitative Entwicklung von Wohneinheiten hinaus, auch qualitative Verbesserungen erreicht werden können. Zudem wird aufgezeigt, welche Arbeitsschritte notwendig sind und wie komplex diese sein könnten.

14. Entwicklungschancen

Betrachtet wird folgende Auswahl an Entwicklungschancen, welche sich auf das gesamte Steckbriefgebiet beziehen:

Städtebau und Freiraum:

- > Städtebauliche Aufwertung des Bestandes: Die Entwicklungen gehen mit einer Sanierung und Aufwertung in die Jahre gekommener Gebäudekomplexe oder einer Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten einher.
- > Entwicklung Quartierszentrum: Durch die Entwicklung kann ein bestehendes Quartierszentrum weiterentwickelt und aufgewertet werden oder ein neues Quartierszentrum geschaffen werden.
- > Verbesserte Ausnutzung einer S-Bahn- / Stadtbahnhaltestelle: Durch die Entwicklung besteht die Möglichkeit großes Wohnraumpotenzial an einer nur gering ausgenutzten Haltestelle zu schaffen (insbesondere bei S-Bahn-Stationen).
- > Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle: Entwicklungen im direkten Umfeld einer SÖPNV-Haltestelle mit einer Neugestaltung des öffentlichen Raumes oder einer Verbesserung mit Infrastrukturen (z.B. Paketstation, Bike-Sharing).
- > Aufwertung des öffentlichen Raumes: Die Entwicklungen ermöglichen eine Aufwertung des öffentlichen oder halb-öffentlichen Raumes.
- > Positive Impulse für das Umfeld: Die Ausdehnung des Steckbriefgebietes ist im Verhältnis zum umgebenden Quartier groß. Zudem geht ein Nutzen beispielsweise durch die Aufwertung oder Schaffung öffentlicher Räume oder die Schaffung neuer Infrastruktur auch für die Bewohner außerhalb des Steckbriefgebietes einher.

Nutzungsmischung und Versorgung:

- > Produktives Quartier: Die Entwicklung ermöglicht eine Mischung aus Wohnnutzung, Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen, Gewerbe sowie attraktiven öffentlichen Räumen, sodass Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen im eigenen Quartier stattfinden kann.
- > Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur: Die Entwicklung ermöglicht die Integration verschiedener kleinteiliger sozialer Infrastrukturen wie beispielsweise Kindergärten, betreutes Wohnen oder Pflegeeinrichtungen.
- > Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Die Entwicklung ermöglicht die Integration von Einrichtungen des täglichen Bedarfs oder eine Verbesserung der Versorgung in bisher monofunktionalen Gebieten durch die Erhöhung der Nachfrage.

15. Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen sind eine nicht abschließende Auflistung an Hinweisen für notwendige Arbeitsschritte. Dazu zählen bestimmte Entwicklungsereignisse (z.B. Ausbau Stadtbahn), die Ansprache der Eigentümer*innen und planungsrechtliche Erfordernisse.

16. Fazit

Im Fazit werden die Bewertung und die Chancen des Steckbriefgebietes (Potenzialflächen sowie bestehende Potenziale) zusammengefasst und in Relation zu anderen Räumen gestellt.

02 | FILDER

Kennwerte

Potenzialflächen gesamt	968.000 m ²
Entwicklungspotenziale gesamt	4.620 WE
Davon auf:	
...bebauten Flächen	3.800 WE
...unbebauten Flächen	820 WE
Im Eigentum von:	
...Stadt / Land / Bund	660 WE
...Institutionen, Wohnungsbau- unternehmen und Baugenossenschaften	230 WE
Mit guter:	
...Anbindung an den SÖPNV*	1.000 WE
Verdichtung durch:	
...Aufstockung	510 WE
...Anbau und/oder Ergänzung	1.340 WE
...Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes	1.950 WE
...Neubau (Baulücke)	310 WE
...Neubau (Arrondierung)	510 WE

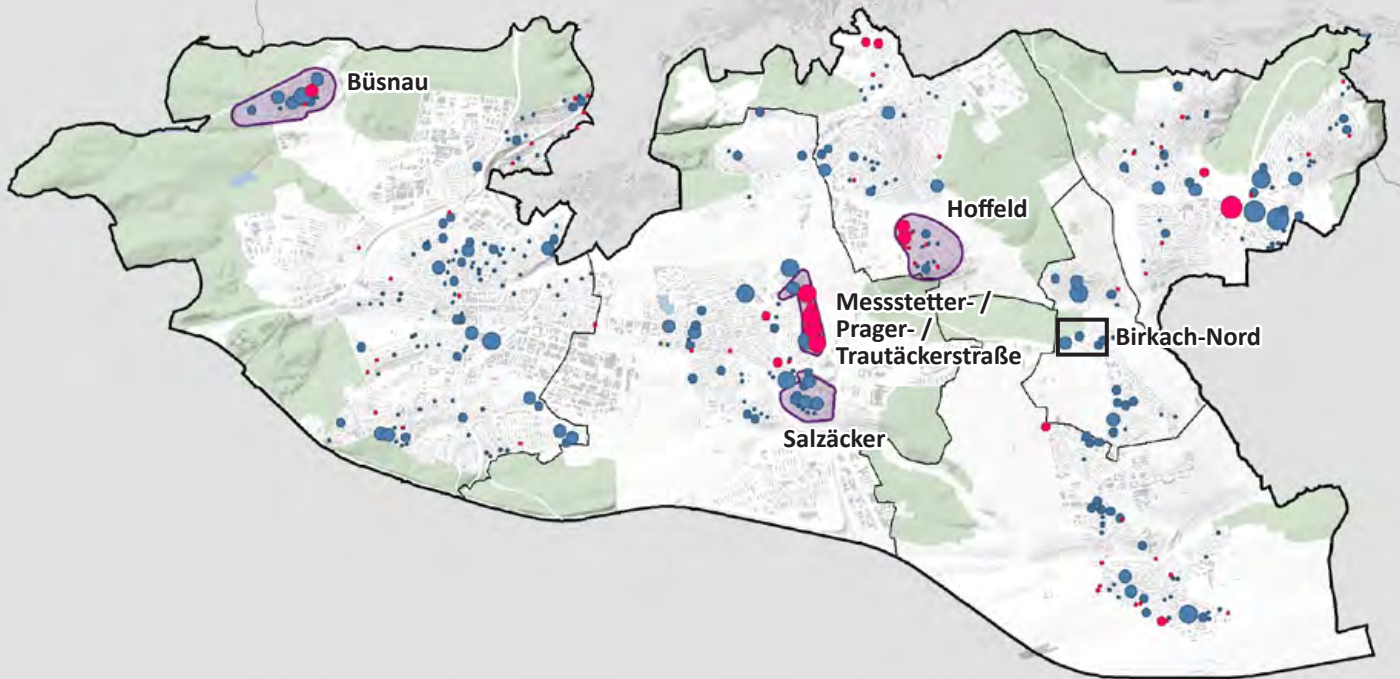
*Eine S-Bahn-Station (10 Min.) und/oder eine Stadt-
bahn-Station (5 Min.) sind fußläufig erreichbar

Die möglichen Entwicklungspotenziale im Planungsbezirk Filder betragen etwa 4.620 Wohneinheiten und verteilen sich auf eine summierte Flurstücksgröße an Potenzialflächen von etwa 968.00 m². Etwa ein Viertel der potenziellen Wohneinheiten liegt innerhalb von Entwicklungsräumen und sollte in einem größeren und ganzheitlichen Zusammenhang entwickelt werden. Dabei geht es beispielsweise in Möhringen um die Weiterentwicklung einer Großsiedlung (Entwicklungsraum Salzäcker) und die Ausbildung des Siedlungsrandes (Entwicklungsraum Messstetter- / Prager- / Trautäckerstraße) oder in Hoffeld um die Verdichtung einer Siedlung mit geringerer Bestandsdichte.



Abb. 121: Entwicklungsraum Salzäcker, Weiterentwicklung einer Großsiedlung

Abb. 122: Potenzialplan Filder
(Erläuterung Legende S. 106)



Potenziale auf...

...unbebauten Flächen ...bebauten Flächen

- | | |
|----------------|----------------|
| • 0 - 10 WE | • 0 - 10 WE |
| • 11 - 25 WE | • 11 - 25 WE |
| • 26 - 50 WE | • 26 - 50 WE |
| • 51 - 100 WE | • 51 - 100 WE |
| • 101 - 200 WE | • 101 - 200 WE |

□ Ausgewählte Einzelfläche

■ Entwicklungsräume



Abb. 123: Arrondierung zur Ausbildung des östlichen Siedlungsrandes in Möhringen

Im Vergleich mit der Gesamtstadt liegen mit einem Anteil von 18 % viele Entwicklungspotenziale auf unbebauten Flächen. Dabei handelt es sich insbesondere um einige Arrondierungsflächen am östlichen Siedlungsrand von Möhringen, Hoffeld und Riedenberg.

Die **Eigentumsverhältnisse** liegen im städtischen Durchschnitt: 79 % der möglichen Wohneinheiten sind auf privaten Grundstücken verortet. Die Umsetzbarkeit dieser Potenziale ist stark von der Bereitschaft der einzelnen Eigentümer*innen abhängig.

Im Vergleich mit der Gesamtstadt ist die **Anbindung an den SÖPNV** der Potenzialflächen im städtischen Vergleich weniger gut. Nur 22 % der potenziellen Wohneinheiten liegen auf Flächen in guter fußläufiger Erreichbarkeit einer S- und/oder Stadtbahn-Station, im städtischen Durchschnitt sind es immerhin 42 %. Dementsprechend sollte bei der Entwicklung der weniger gut angebundenen Potenziale die Anbindung an den Bus geprüft werden. Dies gilt insbesondere für Büsnau, Hoffeld, Birkach und Plieningen. Eine mögliche Erweiterung des Stadtbahnnetzes könnte die Chance bieten, die Anbindung an den SÖPNV einiger Potenzialflächen zu verbessern.



Abb. 124: Entwicklungsraum Hoffeld, Verdichtung einer Siedlung mit einer geringen Dichte

46 % der möglichen Wohneinheiten sind auf Potenzialflächen verortet, auf denen Wohnen als **Nutzung** heute schon vorhanden ist. Hier sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. 15 % der Entwicklungspotenziale befinden sich auf Flächen, die heute als Parkplätze, Garagen oder Parkhäuser genutzt werden. Ihre Entwicklung ist insbesondere im Zusammenhang mit der vorhandenen Anbindung an den SÖPNV zu betrachten. Etwa 14 % der möglichen Wohneinheiten liegen auf Potenzialflächen, bei denen eine **FNP**-Änderung erfolgen muss. Aufgrund der bereits genannten Arrondierungsflächen sind viele dieser Potenzialflächen heute dem FNP-Typen *Grünflächen und Landwirtschaft* zugewiesen.

Ein überdurchschnittlicher Anteil an Entwicklungspotenzialen liegt auf Flächen, die den aufgelockerten **Stadtstrukturtypen** zugeordnet sind – *Aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte* (30 %) sowie *Aufgelockerte Bebauung geringer Dichte* (7 %). Sie verteilen sich über den gesamten Planungsbezirk. Mit insgesamt 10 % liegen einige Entwicklungspotenziale auch auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Großsiedlung und Zeilenbebauung*. Sie befinden sich vor allem in Dürrolewang, Salzäcker, Birkach und Heumaden. Einige von ihnen sind im Eigentum von Baugenossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen und könnten möglicherweise einfacher entwickelt werden. In den Zentren von Vaihingen und Möhringen wurden kaum zusätzliche Wohnraumpotenziale identifiziert.

Die Entwicklung der Potenziale verteilt sich anteilmäßig hauptsächlich auf die **baulichen Maßnahmen** Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes (42 %) und Anbau und/oder Ergänzung (29 %). Durch Umstrukturierung besteht häufig die Chance, Bestandssituationen aufzuwerten. Gleichzeitig ist bei der Umsetzung mit Vorbehalten der Anwohnerschaft zu rechnen.

Für große Teile der Entwicklungspotenziale wurden, wie in der Gesamtstadt, **Referenzdichten** der GFZ von 0,88 und 1,2 angenommen, also moderate bis höhere Dichte. Hohe Dichtewerte werden nur in Möhringen und Vaihingen erreicht.

Schlüsse und Erkenntnisse:

- > Die Entwicklungspotenziale im Planungsbezirk Filder liegen in
 - > der Weiterentwicklung von Großsiedlungen oder Zeilenbebauungen,
 - > dem Schließen von Siedlungsrändern,
 - > kleinteiligen Umstrukturierungen,
 - > der Weiterentwicklung aufgelockerter, durchgrünter Strukturen.
- > Viele Entwicklungspotenziale liegen auf Flächen, die nicht gut an den SÖPNV angebunden sind. Die Anbindung an den Bus wäre zu prüfen. Die Verdichtung vereinzelter Potenzialflächen, z.B. in Hoffeld oder Büsnau, könnte in die Überlegungen zum Ausbau des Stadtbahnnetzes einbezogen werden.
- > Nachverdichtung im Planungsbezirk Filder bedeutet an vielen Stellen eine Verdichtung von aufgelockerten, durchgrünter Strukturen. Die Entwicklungsziele dieser Strukturen und der Umgang mit dem Bestand sollten festgelegt werden.

Für den Planungsbezirk Filder wurden insgesamt 5 Steckbriefe erstellt:

Entwicklungsräume:





- > Büsnau
- > Messstetter- / Prager- / Trautäckerstr.
- > Salzäcker
- > Hoffeld

Einzelfläche:

- > Birkach-Nord

Die Einzelfläche Birkach-Nord wurde aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse und der für eine Nachverdichtung gut geeigneten Strukturen aus Zeilenbauten ausgewählt. Für einen Teilbereich des Entwicklungsraumes Messstetter- / Prager- / Trautäckerstr wurde ein Testentwurf erstellt. Er kann dem Teil A, Kapitel 4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze (ab S. 64) entnommen werden.

Abb. 125: Potenzialplan Birkach
(Erläuterung Legende S. 106)

-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster
-  Ausgewählte Einzelflächen

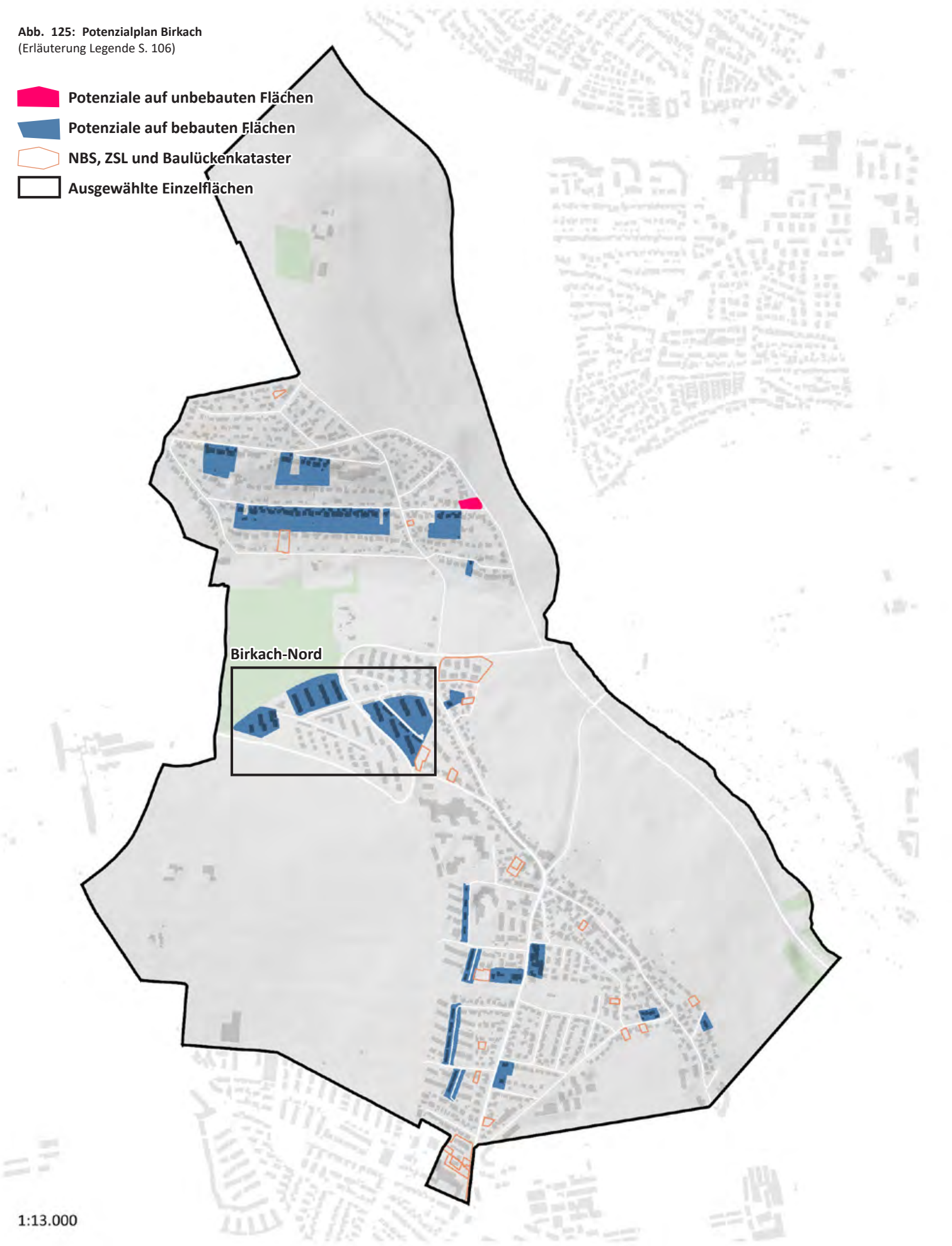




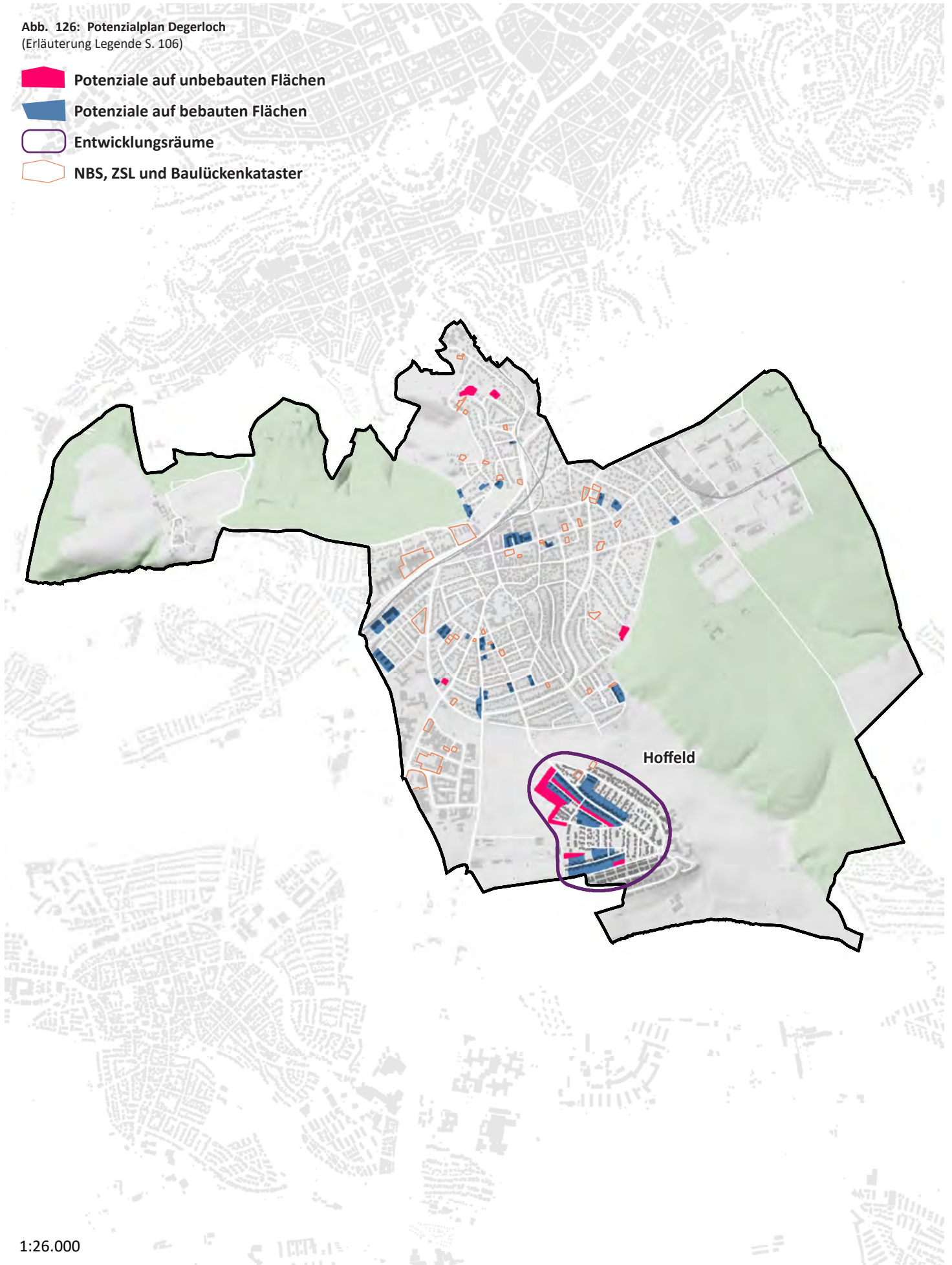






Abb. 126: Potenzialplan Degerloch
(Erläuterung Legende S. 106)

-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:26.000

Abb. 127: Potenzialplan Möhringen
(Erläuterung Legende S. 106)

-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster

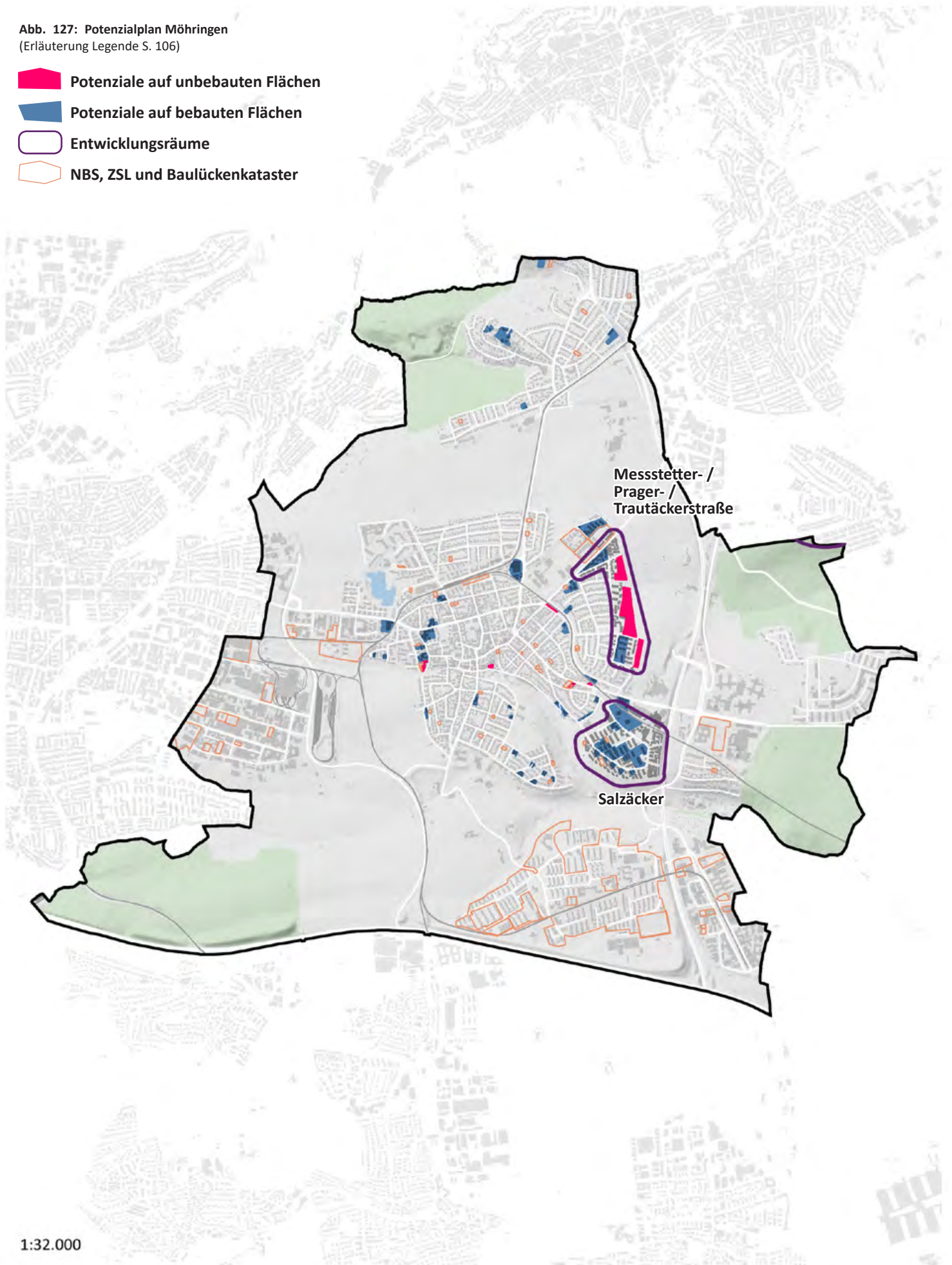



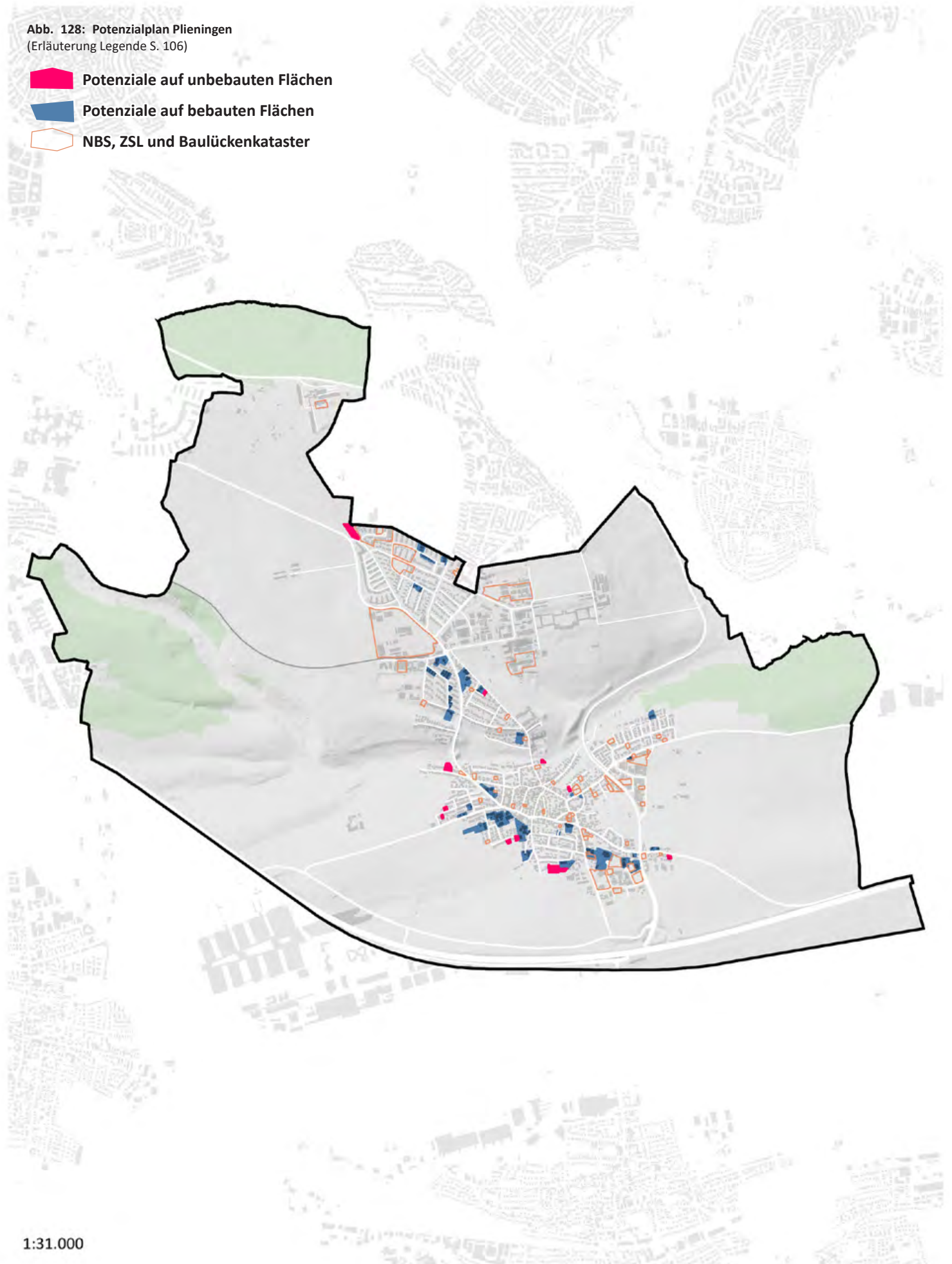





Abb. 128: Potenzialplan Plieningen
(Erläuterung Legende S. 106)

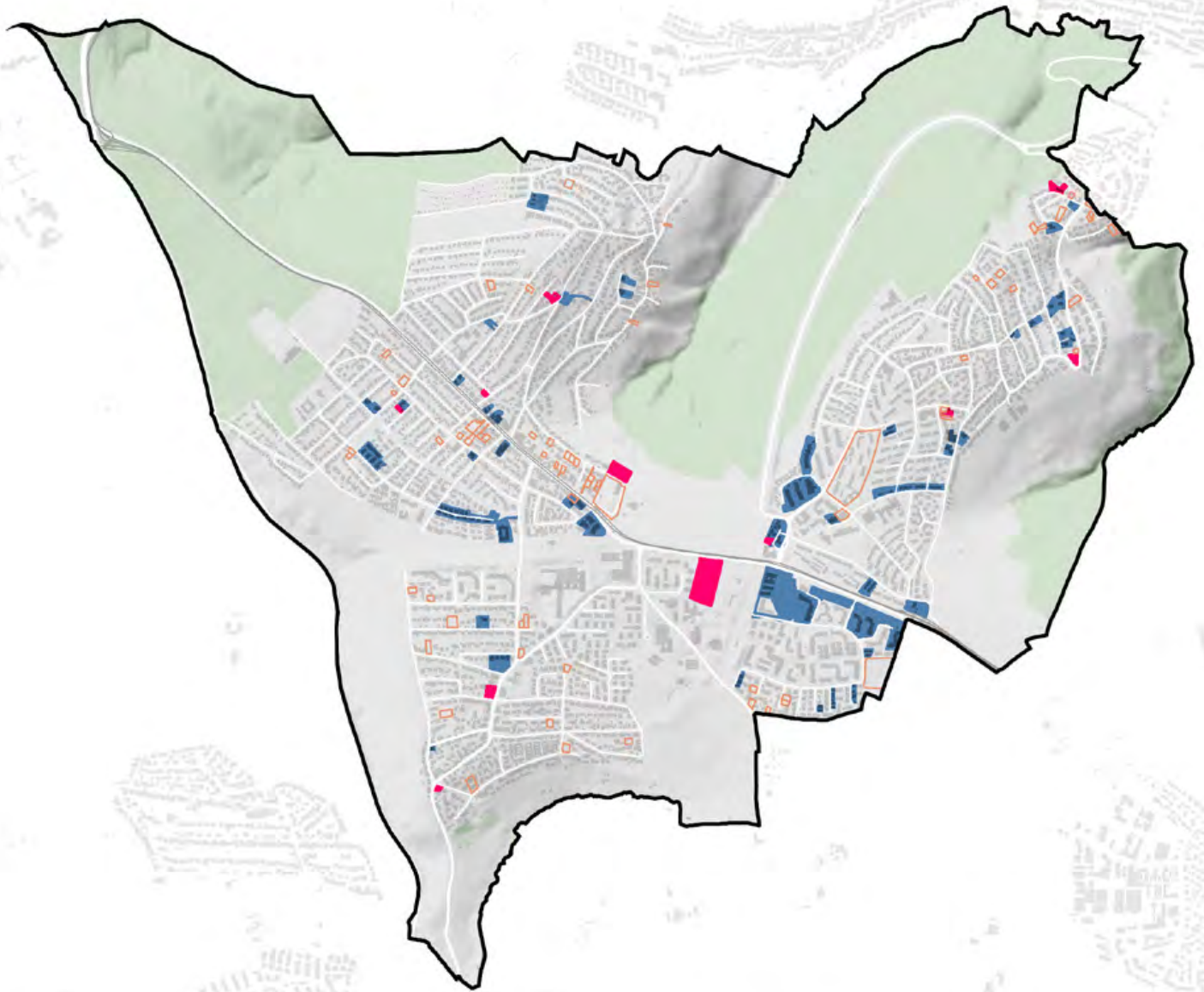
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:31.000

Abb. 129: Potenzialplan Sillenbuch
(Erläuterung Legende S. 106)

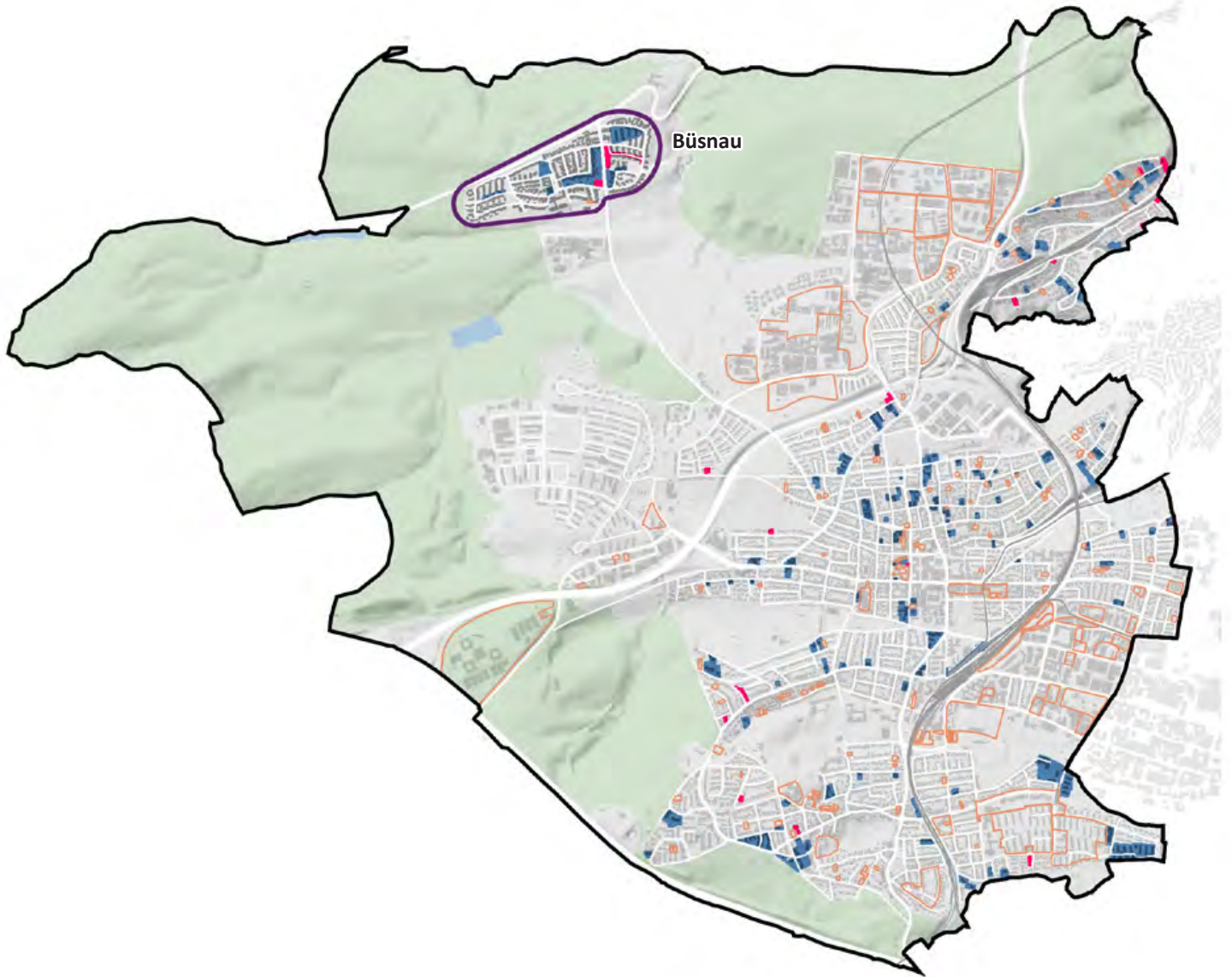
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:23.000

Abb. 130: Potenzialplan Vaihingen
 (Erläuterung Legende S. 106)

- Potenziale auf unbebauten Flächen
- Potenziale auf bebauten Flächen
- Entwicklungsräume
- NBS, ZSL und Baulückenkataster



ENTWICKLUNGSRaum BÜSNAU

Fi E-1

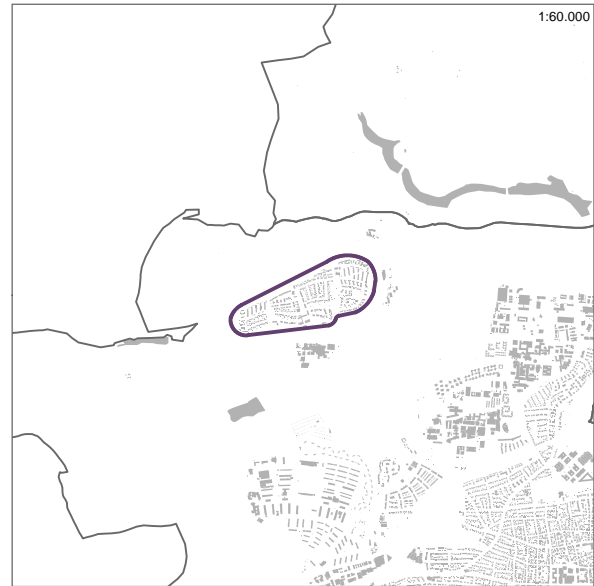
Eine mögliche Erweiterung der Stadtbahn als Anlass für Verdichtung, sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Versorgung nutzen.

Planungsbezirk: Filder

Stadtbezirk: Vaihingen

Größe Entwicklungsraum: 431.400 m²

Größe Potenzialflächen: 47.200 m²

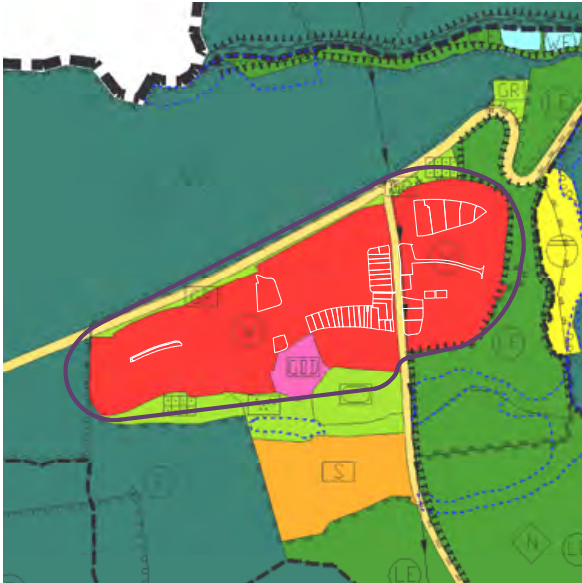


1:10.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:19.000

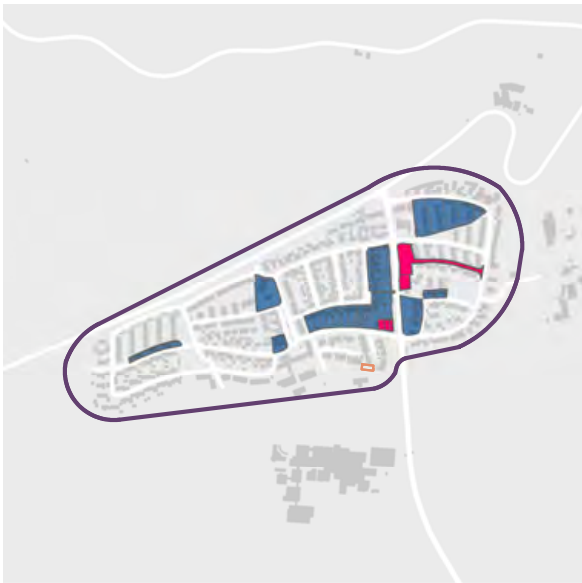


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Im Falle eines Ausbaus der Stadtbahn Verdichtung entlang der ÖPNV-Trasse erzeugen.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung sowie unbebauten Flächen mit Nutzung durch Parkplätze und Grünraum.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch aufgelockerte Bebauung sowie gleichförmige Zeilenbebauung und Geschosswohnungsbau.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind hoch. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht kleinteiliger Grünraum auf den privaten Grundstücken.

POTENZIALPLAN





1:19.000






ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN






1:19.000



-  Entwicklungsraum
-  Potenzial auf bebauten Flächen
-  Potenzial auf unbebauten Flächen
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

-  Entwicklungsraum
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

- Bauliche Maßnahmen
-  Anbau oder Ergänzung
 -  Umstrukturierung oder Neubebauung

- Konzeptionelle Überlegungen
-  Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
 -  Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
 -  Entwicklung der Potenziale gegebenenfalls / nur im Zusammenhang mit geplanter Stadtbahn-Haltestelle
 -  Ausschöpfen positiver Impulse für das Umfeld
 -  Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen

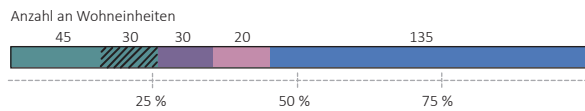
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil mehrheitlich 100 %, auf Grundstück der Kirche und Post 70 %

Maximal circa 260 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 0 durch Aufstockung
 ... 170 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 90 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
- ... im Erbbaurecht vergeben
- ... von Institutionen
- ... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen
- ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange

Bestand

- Altlast
- Denkmalschutz
- Artenschutz (Vögel, Fledermäuse)
- Bedeutender Baumbestand (entlang Büsnauer Str.)
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung
- Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Unter der Bedingung des geplanten Ausbaus der SÖPNV-Infrastruktur bietet der Raum viele Entwicklungschancen, die sich positiv auf das gesamte Quartier auswirken können. Vor allem entlang der Büsnauer Straße können die komplexe Eigentümerstruktur sowie der Schutz des Baumbestandes hemmend auf die ganzheitliche Umsetzung der Potenziale wirken.

Handlungsempfehlungen

- Ausnutzung der Entwicklungspotenziale an Ausbau der SÖPNV-Infrastruktur gekoppelt.
- Private Eigentümer*innen aktivieren.
- Prüfung ob Änderung des Baurechts notwendig ist.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzeptes unter Berücksichtigung der Stärkung des Quartierszentrums und Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie Entwicklung der Achse entlang der geplanten Stadtbahntrasse.
- Berücksichtigung individueller Lösungen für die kleinteiligen privaten Grundstücke.



ENTWICKLUNGSRaum MESSSTETTER- / PRAGER- / TRAUTÄCKERSTRASSE

Fi E-2

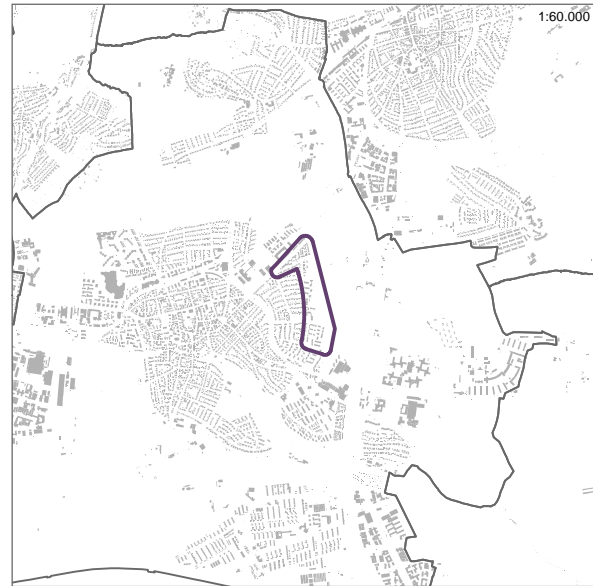
Schließen des Siedlungsrandes in Möhringen durch Arrondierung sowie Erhöhung des Wohnanteils im Mischgebiet.

Planungsbezirk: Filder

Stadtbezirk: Möhringen

Größe Entwicklungsraum: 206.000 m²

Größe Potenzialflächen: 53.800 m²

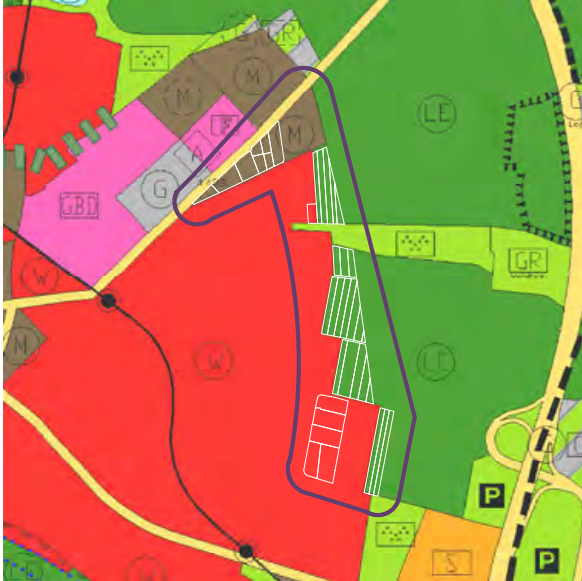


1:8.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:16.000

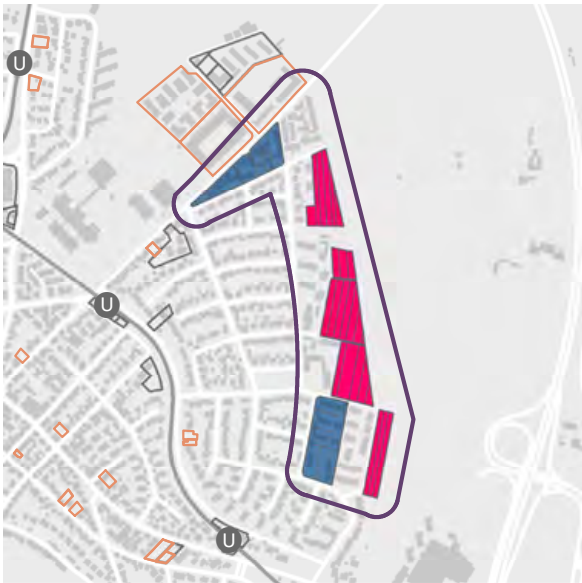


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Arrondierung am Ortsrand mit Nachverdichtung im Bestand verknüpfen.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit Wohn- und Mischnutzung sowie auf unbebauten Arrondierungsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch das westlich angrenzende Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und aufgelockerter Bebauung sowie im Norden durch Mischnutzung und Gemeinbedarfsflächen.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind hoch. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht kleinteiliger Grünraum auf den privaten Grundstücken.

POTENZIALPLAN

1:16.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenzial auf unbebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:16.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

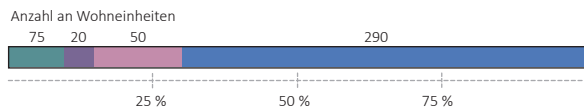
Konzeptionelle Überlegungen

- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE**Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials**

Angenommener Wohnanteil mehrheitlich 100 %, im nördlichen Mischgebiet 50 %

Maximal circa 400 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 0 durch Aufstockung
 ... 20 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 380 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse

Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
- ... von Institutionen
- ... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen
- ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Felder als Kaltluft-Produktionsgebiete)

Bestand

- Altlast
- Denkmalschutz
- Artenschutz (Vögel, Fledermäuse)
- Bedeutender Baumbestand
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung (im Nodren angrenzende Hauptfeuerwache)
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung
- Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN**Entwicklungschancen**

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Entwicklungsraum mit einem großen Potenzial an neuen Wohneinheiten. Die Entwicklung des Bestandes im nördlichen Mischgebiet ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Rahmenbedingungen komplex und nur langfristig möglich. Trotzdem sind diese, sowie die Entwicklung der Zeilenbebauung im Süden, einer Entwicklung der Arrondierungsflächen vorzuziehen, da es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich handelt.

Handlungsempfehlungen

- Ansprache der Grundstücksbesitzer*innen der landwirtschaftlichen Flächen sowie Aktivierung der privaten Gewerbetreibenden.
- FNP-Änderung und Baurecht-Ausweisung notwendig.
- Kleinteilige Lösungen für die Erhöhung des Wohnanteils im Mischgebiet unter Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die geplante Feuerwache finden.
- Integration sozialer Infrastruktur.

ENTWICKLUNGSRaum SALZÄCKER

Fi E-3

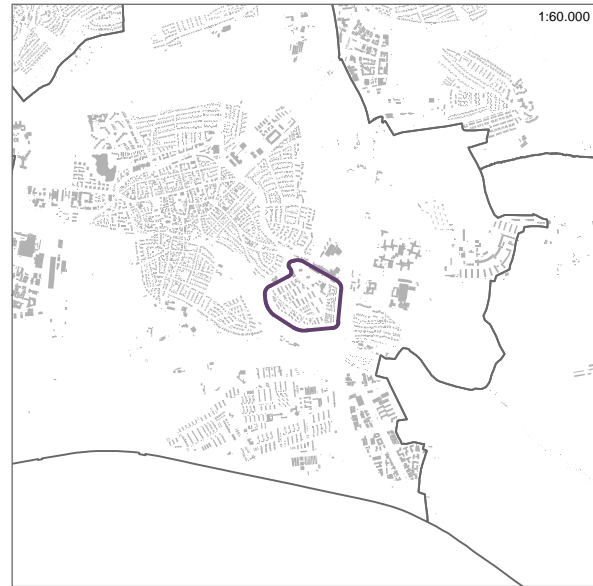
Nachverdichtung in der Großsiedlung mit Aufwertung der öffentlichen Räume und der Grünbereiche verbinden.

Planungsbezirk: Filder

Stadtbezirk: Möhringen

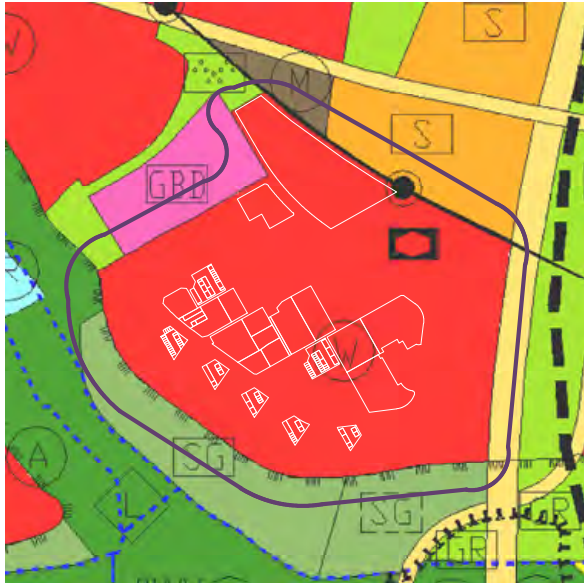
Größe Entwicklungsraum: 241.600 m²

Größe Potenzialflächen: 49.600 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:10.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Verschiedenartige Nachverdichtungspotenziale in der Großsiedlung Salzäcker auf bebauten Flächen mit aktueller Wohnnutzung sowie Nutzung durch Garagen und Parkplatzflächen.
- Je nach Grundstück ist Aufstockung, Anbau oder Ergänzung sowie Umstrukturierung möglich.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch gleichförmige Großsiedlungstypologie und Geschosswohnungsbau.
- Außerhalb des Siedlungskörpers grenzen im Süden Naherholungsräume an. Innerhalb der Gebäudestruktur sind die Freiräume monofunktional und abgesehen von einem großen Baumbestand nur wenig gestaltet.

POTENZIALPLAN

1:10.000



ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:10.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung
- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil überwiegend 100 %

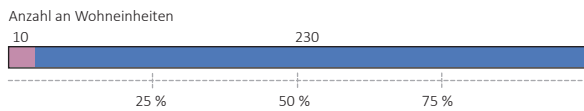
Maximal circa 240 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...

... 90 durch Aufstockung

... 80 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche

... 70 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen

... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

S-Bahn/Regionalverkehr

Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

Grundschule (15 Min.)

Supermarkt (10 Min.)

Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

Stadtklimatische Belange

Bestand

Altlast

Denkmalschutz

Artenschutz (ggf. Vögel)

Bedeutender Baumbestand

Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung

Feinstaub- / Stickoxidbelastung

Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

Städtebauliche Aufwertung des Bestandes

Entwicklung Quartierszentrum

Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle

Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

Produktives Quartier

Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Sowohl die Gebäude, als auch die Parkplätze und Garagen der Großsiedlung befinden sich im Eigentum vieler einzelner Privatpersonen. Nur durch eine ganzheitliche Entwicklung mit einem Mehrwert für alle Eigentümer*innen und einem neuen Konzept für den ruhenden Verkehr lässt sich das große Potenzial an Wohneinheiten in diesem infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet verwirklichen.

Handlungsempfehlungen

– Private Eigentümer*innen aktivieren um gesamt-räumliche Entwicklung zu ermöglichen.

– Prüfung ob eine Änderung des Baurechts notwendig ist.

– Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts unter Berücksichtigung der Entwicklung von attraktivem öffentlichem Raum und Grünraum.

ENTWICKLUNGSRaum HOFFELD

Fi E-4

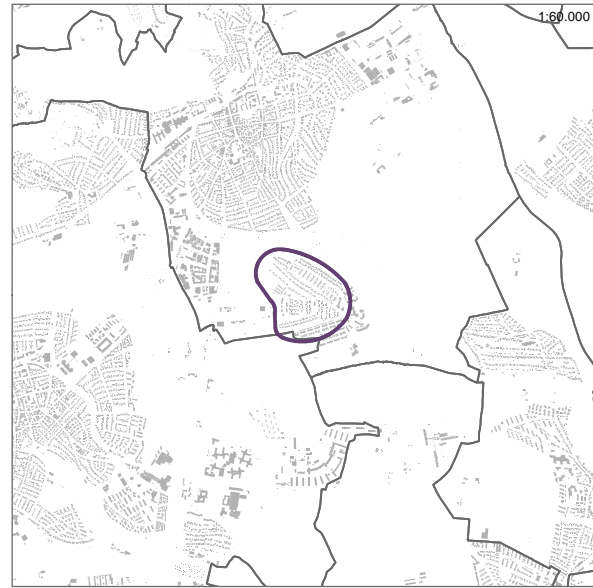
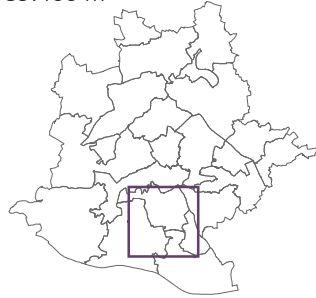
Verdichtung großteils doppelt erschlossener Grundstücke und Neubau auf Arrondierungsflächen, die von einem Ausbau des ÖPNV profitieren könnten.

Planungsbezirk: Filder

Stadtbezirk: Degerloch

Größe Entwicklungsraum: 392.100 m²

Größe Potenzialflächen: 89.400 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:13.000

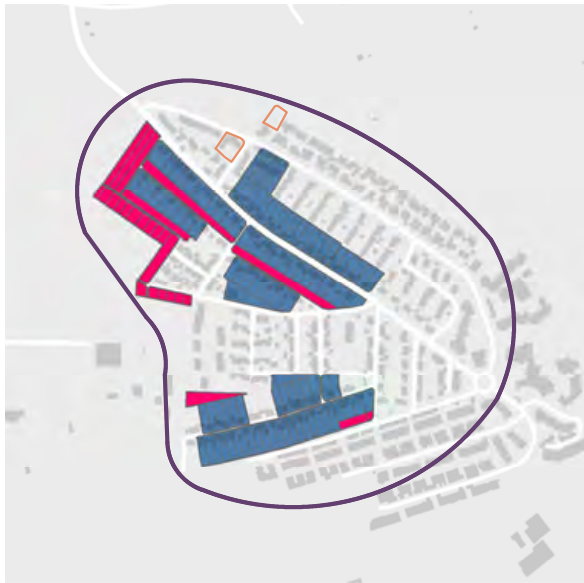


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Nachverdichtung auf privaten großzügigen Grundstücken mit mehrheitlich Doppellerschließung sowie auf kleineren Arrondierungsflächen.
- Potenziale bestehen auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung in Kombination mit Entwicklungspotenzialen auf unbebauten Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch lockere Einfamilienhausbebauung mit einem geringen Anteil an Geschosswohnungsbau sowie Großsiedlungstypologie im südwestlichen Randbereich.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind mit Feldern, Wald und Sportanlage hoch. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht hochwertiger Grünraum auf den privaten Grundstücken.

POTENZIALPLAN

1:13.000



ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:13.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenzial auf unbebauten Flächen
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

- Entwicklungsraum
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

- Bauliche Maßnahmen
- Anbau oder Ergänzung
 - Umstrukturierung oder Neubebauung

- Konzeptionelle Überlegungen
- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
 - Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
 - Beachtung einer (Grün-) Zäsur / eines Abstandes
 - Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
 - Entwicklung der Potenziale gegebenenfalls / nur im Zusammenhang mit geplanter Stadtbahn-Haltestelle
 - Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 100 %

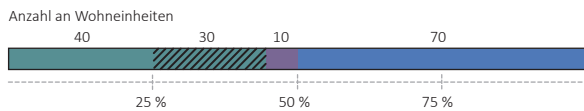
Maximal circa 150 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...

... 0 durch Aufstockung

... 70 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche

... 80 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

... der Stadt ... im Erbbaurecht vergeben

... von Institutionen

... von Privatpersonen

befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

S-Bahn/Regionalverkehr

Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

Grundschule (15 Min.)

Supermarkt (10 Min.)

Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

Stadtklimatische Belange

Bestand

Altlast

Denkmalschutz (Fundstelle Archäologie)

Artenschutz (Vögel, Fledermäuse)

Bedeutender Baumbestand (private Gärten)

Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung (Sportanlage)

Feinstaub- / Stickoxidbelastung

Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

Städtebauliche Aufwertung des Bestandes

Entwicklung Quartierszentrum

Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle

Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

Produktives Quartier

Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Raum ermöglicht die Entwicklung neuer Wohneinheiten im mittleren Umfang. Im Bestand ist die Entwicklung auf den städtischen und im Erbbaurecht vergebenen Grundstücken nur langfristig möglich. Für den Neubau auf den Arrondierungsflächen wäre es sinnvoll die Art der ÖPNV-Infrastruktur und einen möglichen Ausbau zu prüfen.

Handlungsempfehlungen

– Private Eigentümer*innen aktivieren, um auslaufendes Erbbaurecht in Kombination mit städtischen Flurstücken für Nachverdichtung zu nutzen.

– FNP- und Baurechtsänderung notwendig.

– Mit den Anwohner*innen gemeinschaftliche Erarbeitung eines Konzeptes mit dem Ziel, die vorhandenen Qualitäten zu stärken und zugleich einen behutsamen Veränderungsprozess anzustoßen.

– Mindestens 50 Meter Lärmschutzabstand zu Sportanlage notwendig.

POTENZIALFLÄCHE BIRKACH-NORD

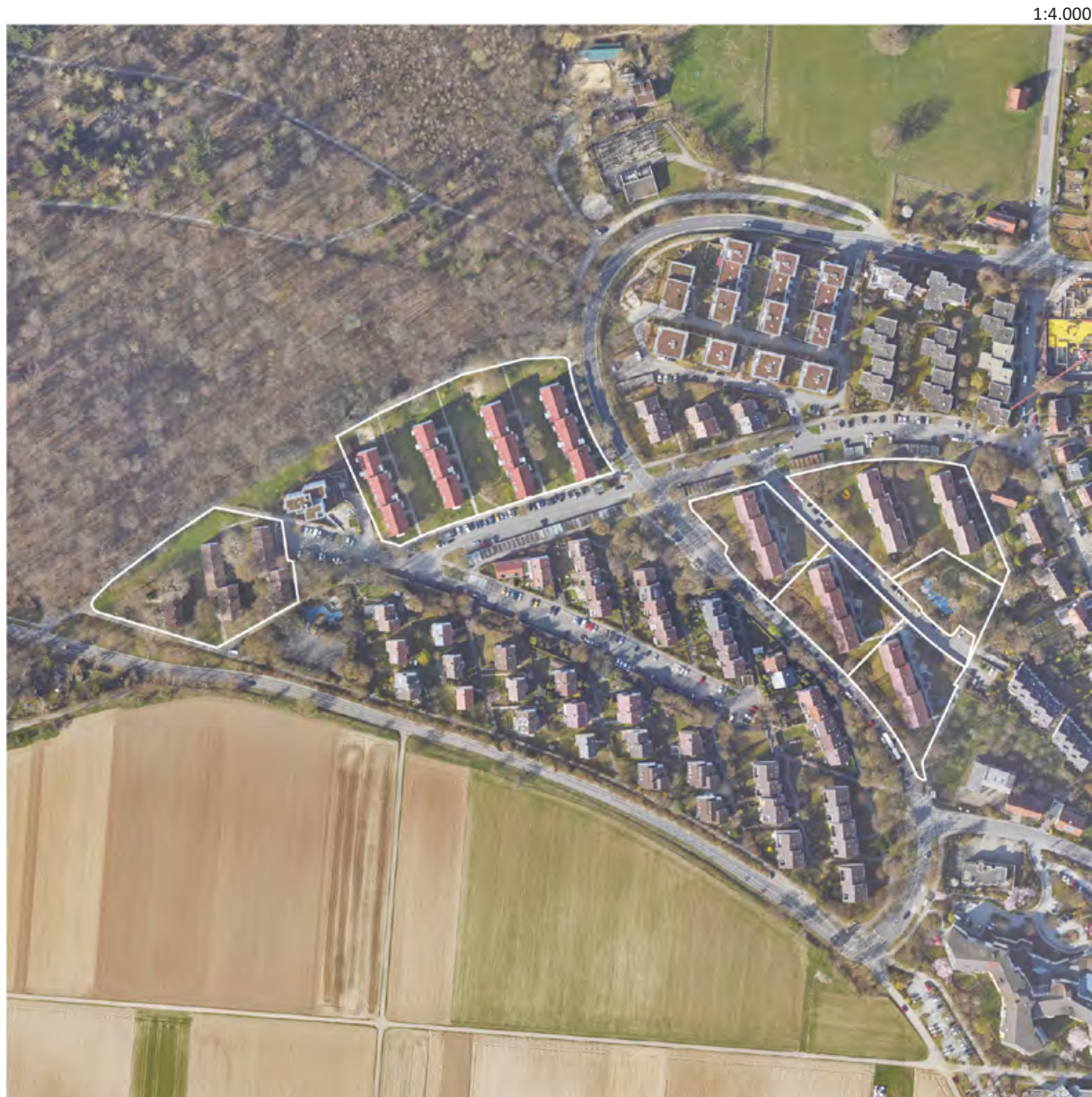
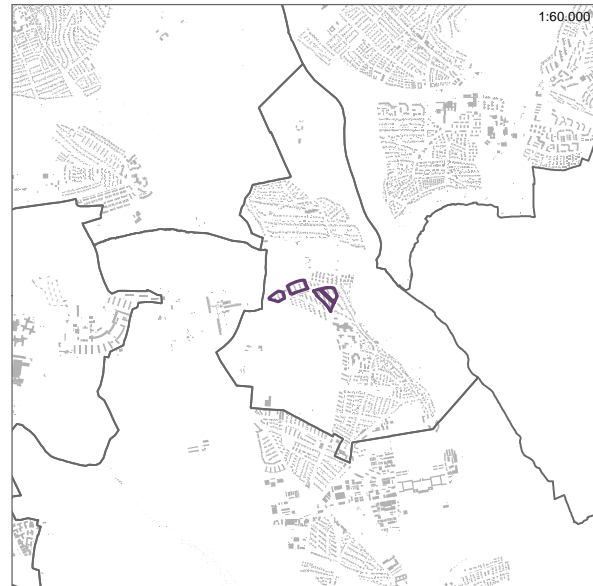
Fi F-1

Verdichtungspotenziale durch Aufstockung und Anbau von Zeilenbebauung am nördlichen Rand von Birkach.

Planungsbezirk: Filder

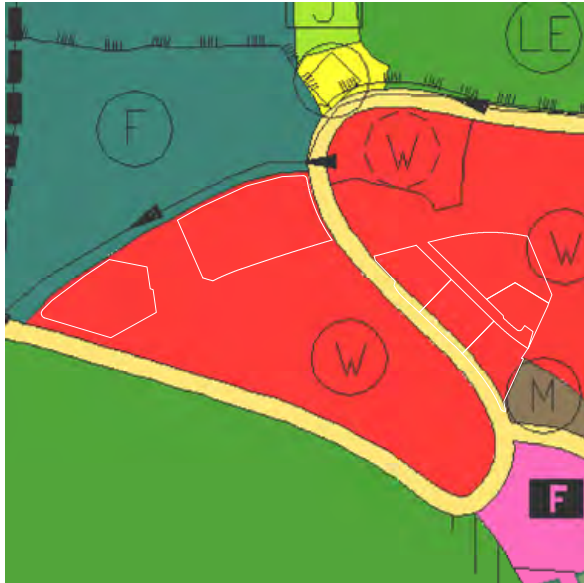
Stadtbezirk: Birkach

Größe Potenzialflächen: 33.900 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:8.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Moderate Nachverdichtung der Zeilenbebauung durch Aufstockung und Anbau.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch gleichförmige Zeilenbebauung, Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind hoch. Innerhalb der Gebäudestruktur sind die Freiräume abgesehen von einem großen Baumbestand mehrheitlich wenig gestaltet.

POTENZIALPLAN

1:8.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:8.000



- Entwicklungsraum
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

- Bauliche Maßnahmen
- Aufstockung
 - Anbau oder Ergänzung

- Konzeptionelle Überlegungen
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
 - Beachtung einer (Grün-) Zäsur / eines Abstandes
 - Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
 - Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
 - Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungsachsen

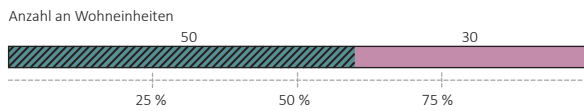
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 100 %

Maximal circa 80 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 60 durch Aufstockung
 ... 20 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 0 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
- ... im Erbbaurecht vergeben
- ... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluft-Volumenstrom von Westen und Süden beachten)

Bestand

- Altlast
- Denkmalschutz
- Artenschutz (Vögel, Fledermäuse)
- Bedeutender Baumbestand
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung
- Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Die Potenzialflächen ermöglichen die Entwicklung neuer Wohneinheiten in einer sehr übersichtlichen Eigentümerstruktur aus einer Baugenossenschaft und weniger einzelner Privatpersonen der Flächen, die im Erbbaurecht vergeben sind. Allerdings sind mit der Entwicklung kaum weitere Chancen für das Quartier verbunden und es besteht kein Zugang zum SÖPNV.

Handlungsempfehlungen

- Ansprache der Erbbauberechtigten sowie der Baugenossenschaft.
- Prüfung ob eine Änderung des Baurechts notwendig ist.
- Konzept zur Aufwertung der Freiräume.
- Aktive und breite Bürgerbeteiligung durchführen.

03 | MITTE

Kennwerte

Potenzialflächen gesamt	570.000 m ²
Entwicklungspotenziale gesamt	4.150 WE
Davon auf:	
...bebauten Flächen	3.650 WE
...unbebauten Flächen	490 WE
Im Eigentum von:	
...Stadt / Land / Bund	370 WE
...Institutionen, Wohnungsbau- unternehmen und Baugenossenschaften	230 WE
Mit guter:	
...Anbindung an den SÖPNV*	1.870 WE
Verdichtung durch:	
...Aufstockung	980 WE
...Anbau und/oder Ergänzung	600 WE
...Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes	2.090 WE
...Neubau (Baulücke)	480 WE
...Neubau (Arrondierung)	0 WE

*Eine S-Bahn-Station (10 Min.) und/oder eine Stadt-
bahn-Station (5 Min.) sind fußläufig erreichbar

Die möglichen Entwicklungspotenziale in Mitte betragen etwa 4.150 Wohneinheiten und verteilen sich auf eine summierte Flurstücksgröße an Potenzialflächen von etwa 570.000 m². Die Überlegungen, in der Innenstadt langfristig mehr Wohnen zuzulassen, sind in den hier vorliegenden Zahlen nicht berücksichtigt. Der Anteil an Entwicklungspotenzialen, die sich innerhalb eines Entwicklungsraumes befinden, ist mit 16 % vergleichsweise gering. In den Entwicklungsräumen geht es um folgende Themen:

- > gewachsene Strukturen verdichten (Gaisburg)
- > eine ÖPNV-Trasse aufwerten (Botnang)
- > Dienstleistungs- und Firmenstandorte mit Wohnen anreichern (Feuersee)

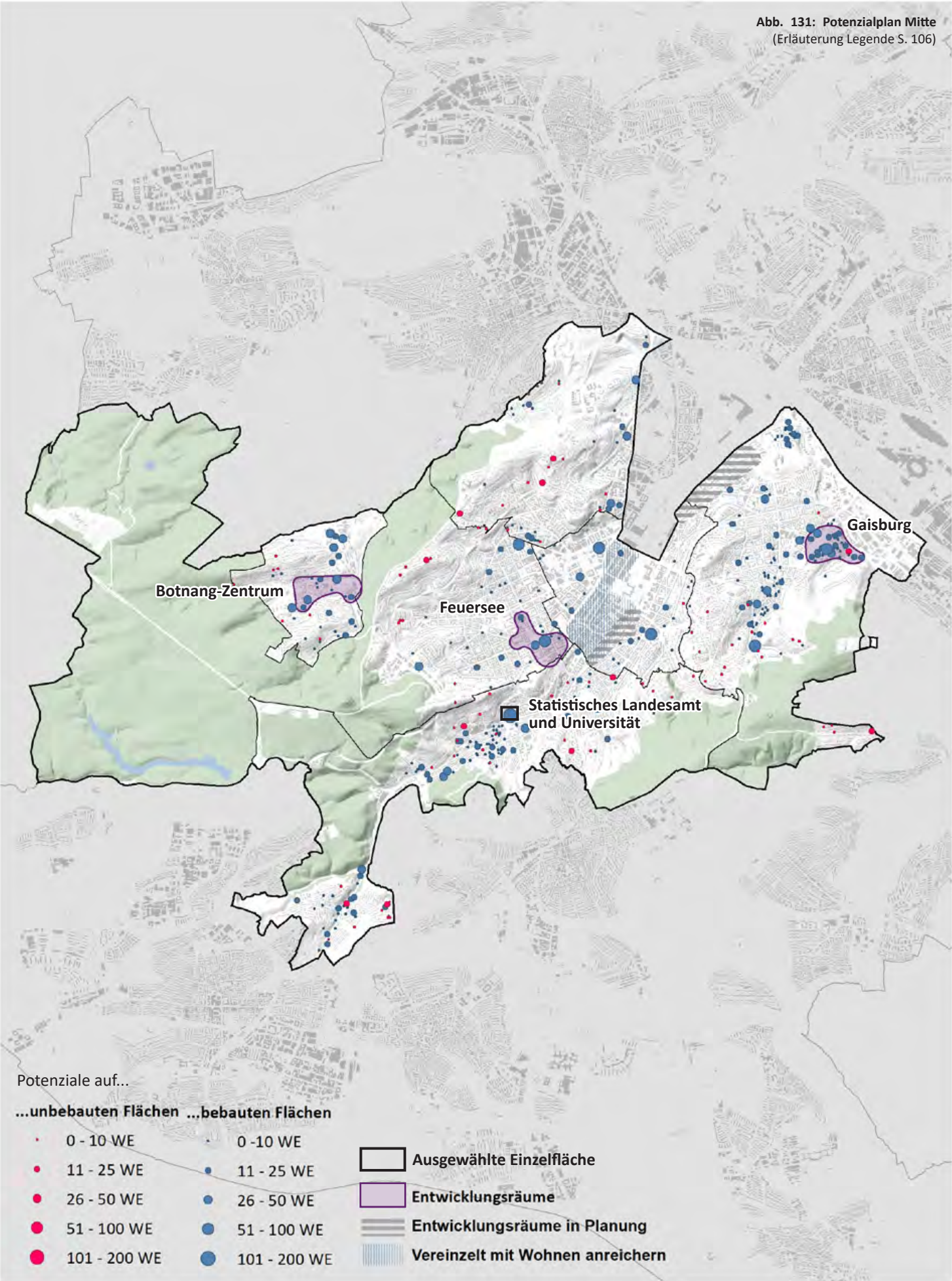
Zusätzlich bestehen Entwicklungsräume, die bereits in Planung sind (B14).

Der Anteil an Entwicklungspotenzialen auf bebauten Flächen ist, wie auch in der Gesamtstadt, sehr hoch und liegt bei 88 %. Bei den Entwicklungspotenzialen auf unbebauten Flächen handelt es sich ausschließlich um Baulücken. Sie verteilen sich vor allem an den Kesselrandlagen und den äußeren Bereichen.

Die **Eigentumsverhältnisse** weichen im Planungsbezirk Mitte vom städtischen Durchschnitt ab. 84 % der möglichen Wohneinheiten sind auf privaten Grundstücken verortet, deutlich mehr als in der Gesamtstadt. Das heißt, die Entwicklung der ermittelten Potenziale im Planungsbezirk Mitte ist noch stärker von der Bereitschaft der einzelnen Eigentümer*innen abhängig.

Die **Anbindung an den SÖPNV** entspricht etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt. 45 % der potenziellen Wohneinheiten liegen in guter fußläufiger Erreichbar-

Abb. 131: Potenzialplan Mitte
(Erläuterung Legende S. 106)



keit einer S-Bahn und/oder Stadtbahn-Station und ermöglichen eine Siedlungsentwicklung, die weniger vom MIV abhängig ist. Gleichzeitig liegt über die Hälfte der Entwicklungspotenziale außerhalb der Erreichbarkeit des SÖPNV.

42 % der möglichen Wohneinheiten im Planungsbezirk Mitte sind auf Potenzialflächen verortet, auf denen Wohnen als **Nutzung** heute schon vorhanden ist. Hier sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Mit 34 % ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen mit Gewerbe- und Büronutzungen vergleichsweise hoch. Auf vielen dieser Flächen ist, gerade im Planungsbezirk Mitte, eine starke Nutzungsmischung möglich. Dies gilt insbesondere für den Entwicklungsraum Feuersee oder beispielsweise das Statistische Landesamt und die angrenzenden Flächen der Universität.



Abb. 132: Statistisches Landesamt und Universität, Potenzial für eine kompakte, nutzungsgemischte Verdichtung

Die meisten möglichen Wohneinheiten liegen auf Potenzialflächen die im **FNP** bereits als *Wohnbau-* oder *gemischte Bauflächen* dargestellt sind. Aller Voraussicht nach muss nur für 4 % der möglichen Wohneinheiten eine FNP-Änderung erfolgen.

Hinsichtlich der **Stadtstrukturtypen** sind die meisten Entwicklungspotenziale auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Offene Blockrandbebauung hoher Dichte* (25 %) und *Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete* (19 %) vorzufinden. Dies ist im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich überdurchschnittlich und resultiert aus den urbanen und durchmischten Strukturen des Planungsbezirks. Hier gilt es insbesondere, Zielvorstellungen für eine moderate Mischnutzung und die Verdichtung hochwertiger alter Bausubstanzen zu entwickeln. Zusätzlich ist auf eine ausreichende Freiraumversorgung und die Berücksichtigung von stadtklimatischen Belangen zu achten. 24 % der Potenziale befinden sich weit verstreut in den „Aufgelockerten Typen“, die im Planungsbezirk Mitte hauptsächlich den Hanglagen entsprechen.

Die möglichen Wohneinheiten verteilen sich schwerpunktmäßig auf die **baulichen Maßnahmen** Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes (50 %) und Aufstockung (24 %). Im Vergleich zu den anderen Planungsbezirken ist in Mitte der Anteil der Entwicklungspotenziale an Aufstockung am höchsten. Dabei handelt es sich vorrangig um Aufstockungen von einzelnen, niedrigen Gebäuden. Arrondierungsflächen gibt es keine.

Die angenommenen **Referenzdichten** auf den Potenzialflächen liegen im Planungsbezirk Mitte deutlich höher als im städtischen Durchschnitt. Es dominieren die hohen Dichten – 2,0 mit 25 % und 1,6 mit 18 %. Das heißt, Verdichtungen spielen sich im Planungsbezirk Mitte in deutlich dichteren Bebauungsformen ab, als in den an-



Abb. 133: Aufstockungspotenzial am Feuersee



Abb. 134: Vereinzelte Baulücken in den Hanglagen des Talkessels

deren Planungsbezirken. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an eine qualitätsvolle Nachverdichtung.

Schlüsse und Erkenntnisse:

- > Die Entwicklungspotenziale in Mitte bestehen in
 - > der Anreicherung von Wohnen auf heute anders genutzten Flächen, wie z.B. Büro- und Firmenstandorten mit einem Fokus auf Mischnutzung,
 - > der Verdichtung von urbanen Blöcken, z.B. durch Aufstockung,
 - > einem vereinzeltm Auffüllen von Baulücken oder minder genutzten Flächen.
- > Viele der Entwicklungspotenziale sind weit verstreut und kleinteilig.
- > Mitte ist in vielen Bereichen ein urbaner, dichter Planungsbezirk, in dem viele Wohneinheiten auf einer vergleichsweise geringen Fläche entwickelt werden können. Entsprechend ist die Sicherstellung von genügend Freiräumen (doppelte Innenentwicklung) sowie die Berücksichtigung von Klimabelangen besonders wichtig.

Für den Planungsbezirk Mitte wurden insgesamt 4 Steckbriefe erstellt:

Entwicklungsräume:





- > Botnang-Zentrum
- > Feuersee
- > Gaisburg

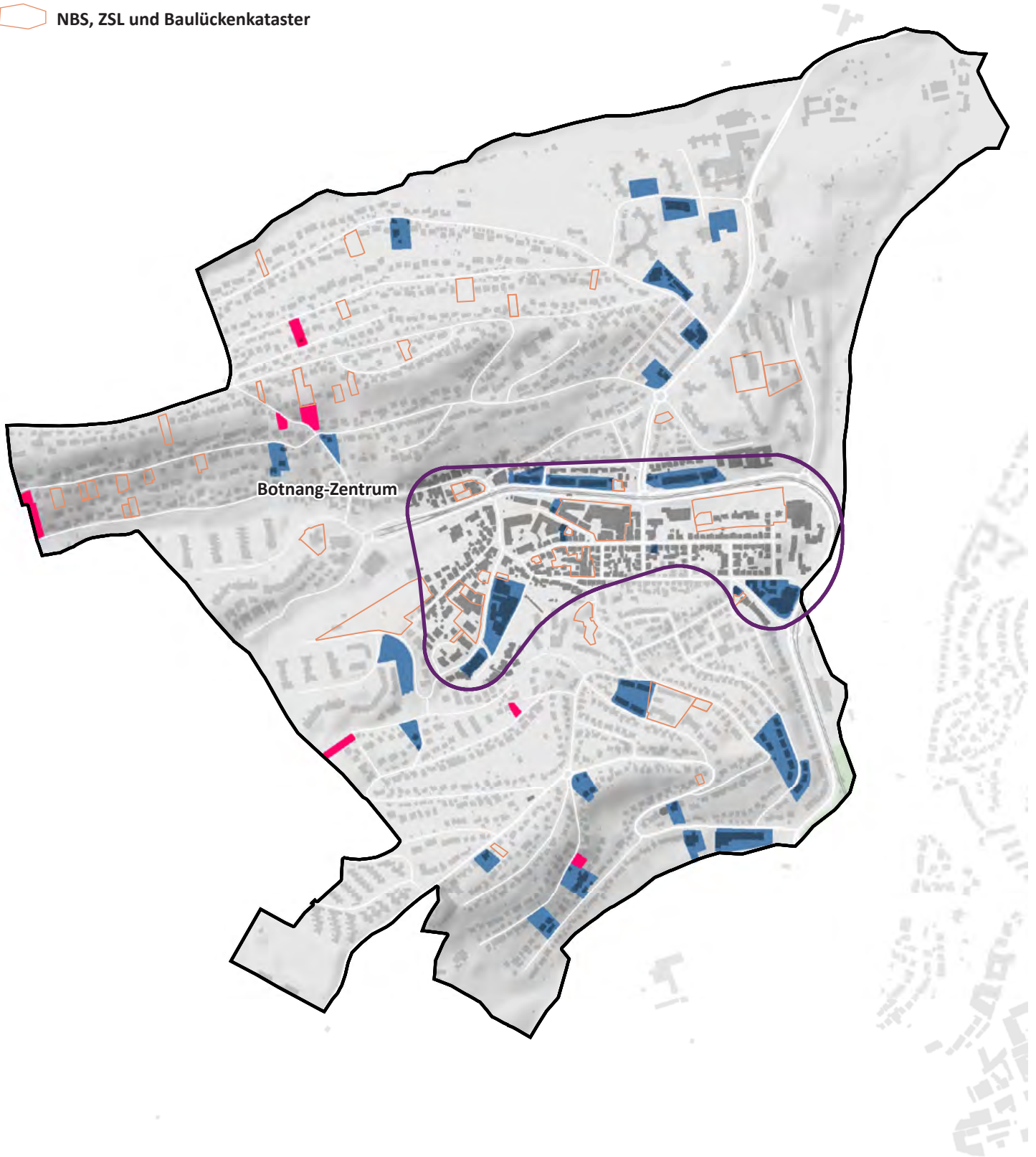
Einzelfläche:

- > Statistisches Landesamt und Universität

Das Grundstück des Statistischen Landesamtes und der Universität wurde aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse und der Aussicht auf Umzug des Statistischen Landesamtes sowohl für einen Steckbrief als auch für einen Testentwurf ausgewählt. Der Testentwurf kann dem Teil A, Kapitel 4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze (ab S. 50) entnommen werden.






Abb. 135: Potenzialplan Botnang
(Erläuterung Legende S. 106)

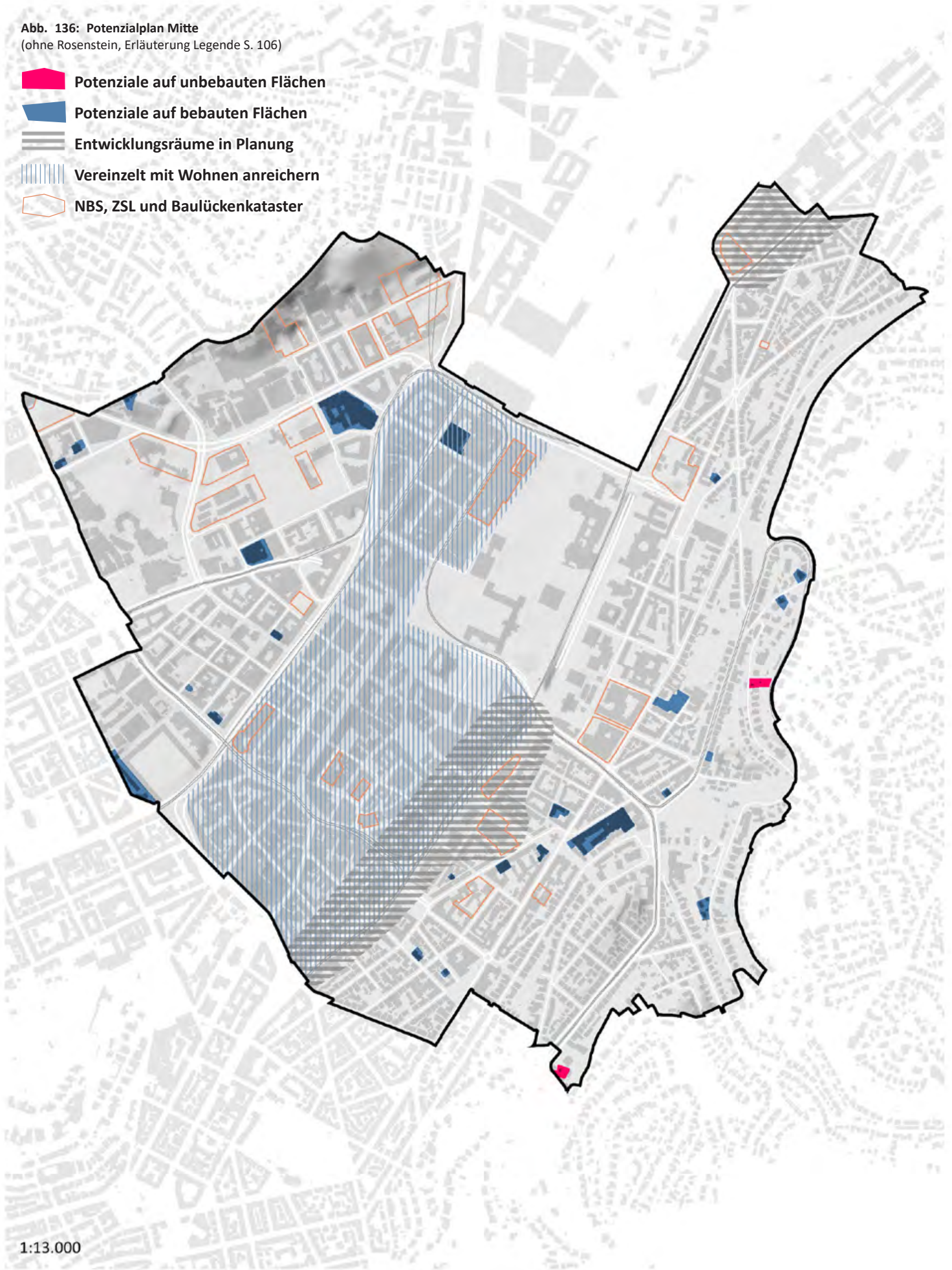
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:11.000




Abb. 136: Potenzialplan Mitte
(ohne Rosenstein, Erläuterung Legende S. 106)

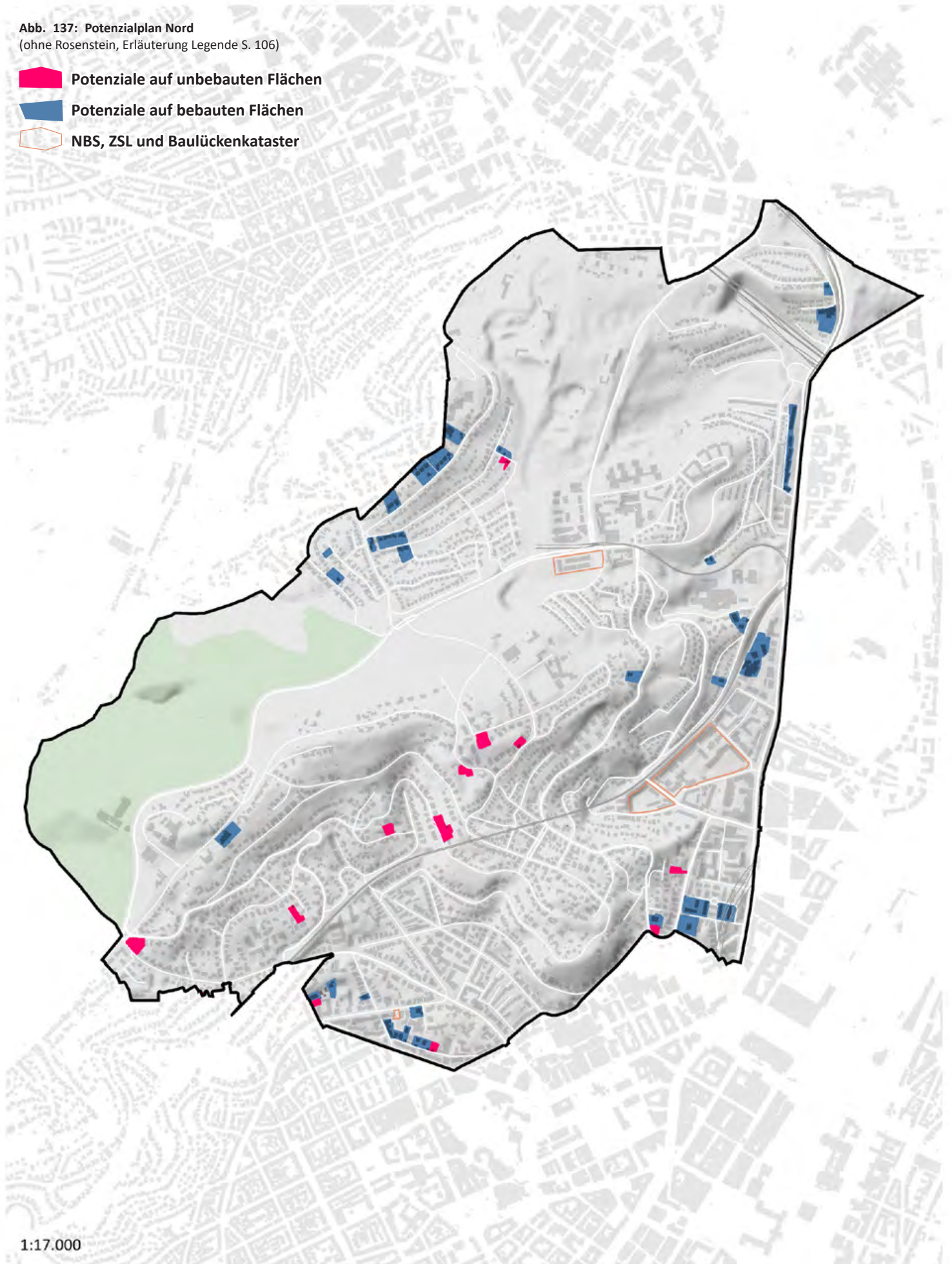
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume in Planung
-  Vereinzelt mit Wohnen anreichern
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:13.000






Abb. 137: Potenzialplan Nord
(ohne Rosenstein, Erläuterung Legende S. 106)

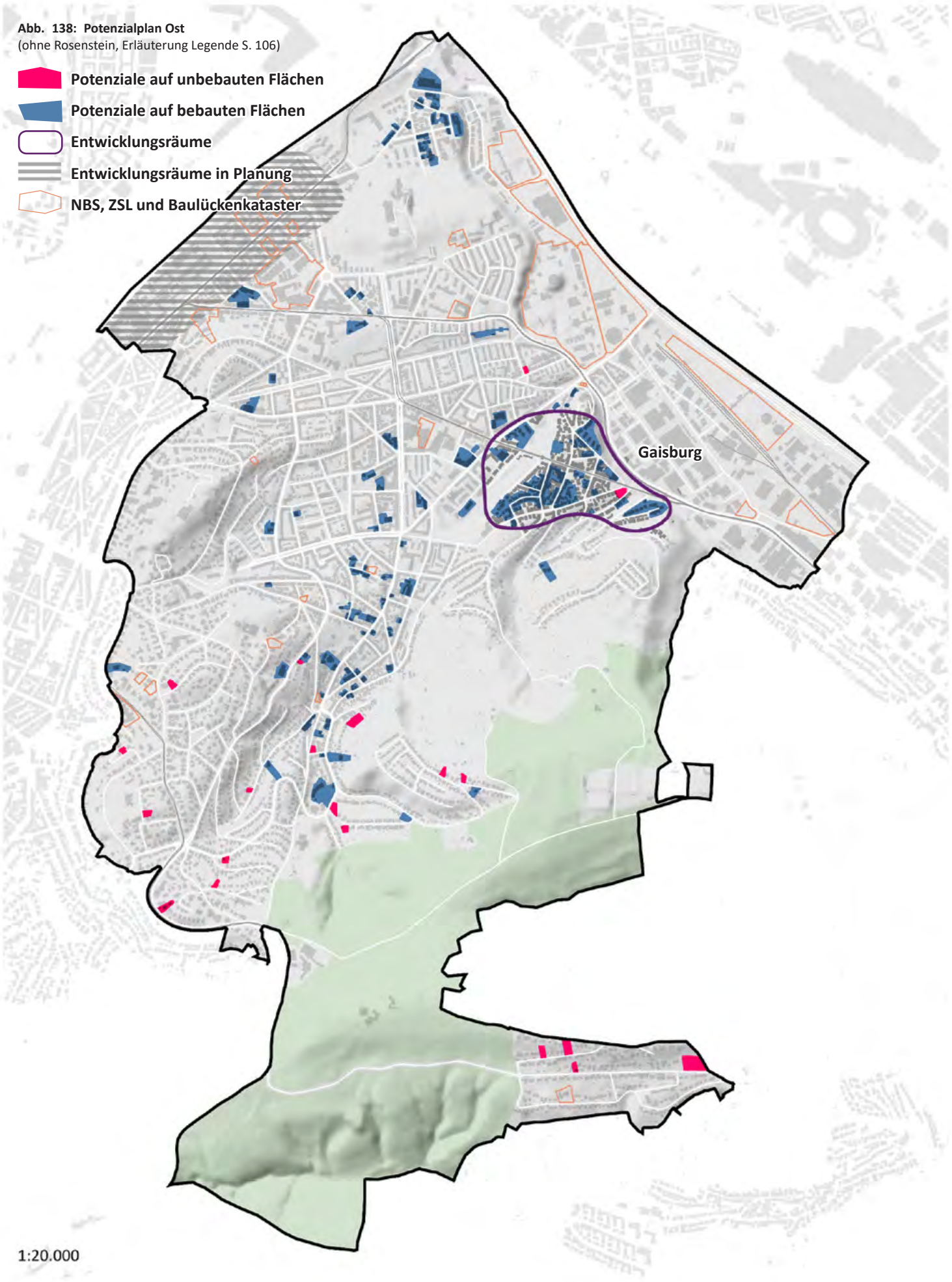
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:17.000





Abb. 138: Potenzialplan Ost
(ohne Rosenstein, Erläuterung Legende S. 106)

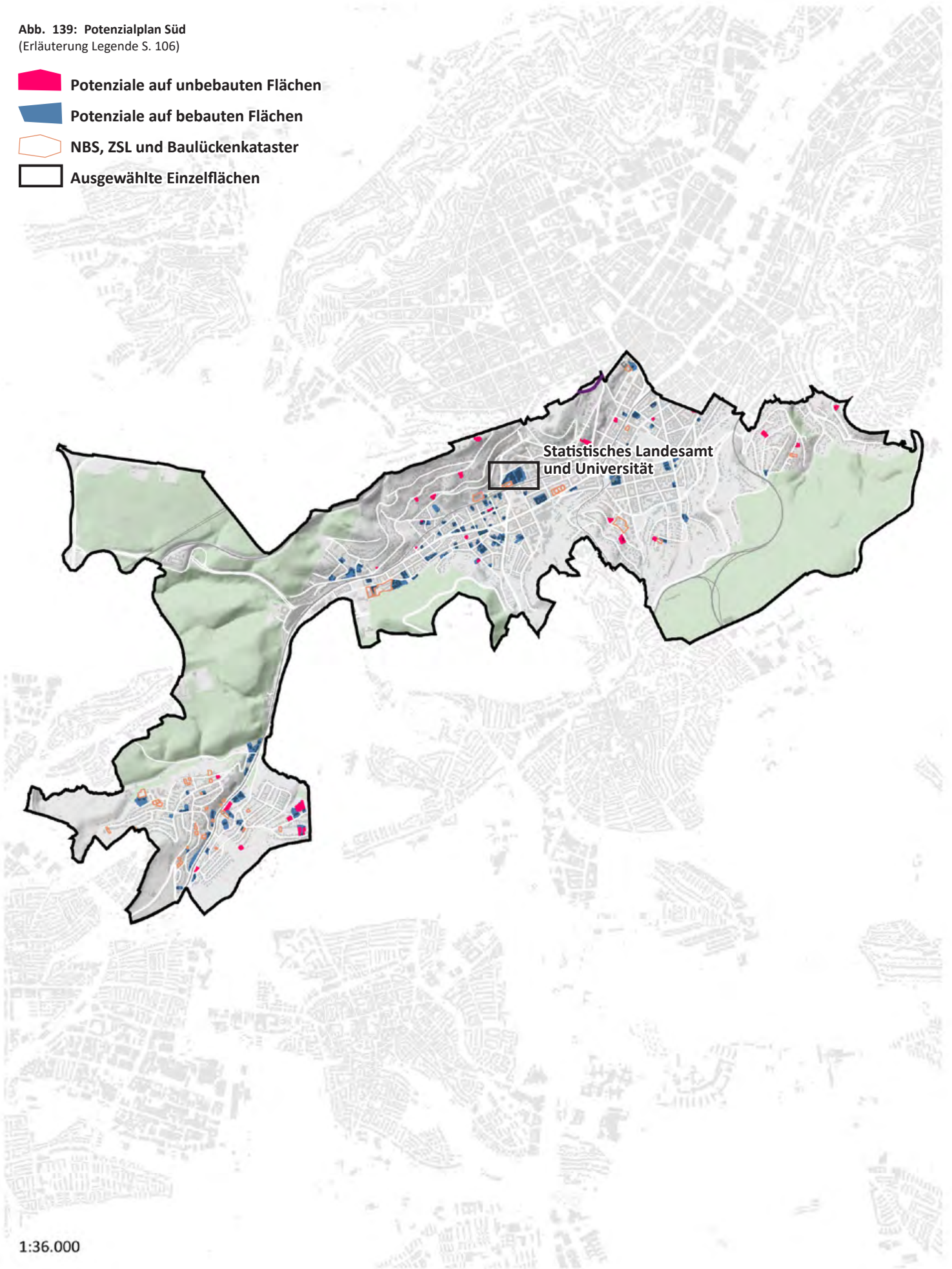
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  Entwicklungsräume in Planung
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:20.000





Abb. 139: Potenzialplan Süd
(Erläuterung Legende S. 106)

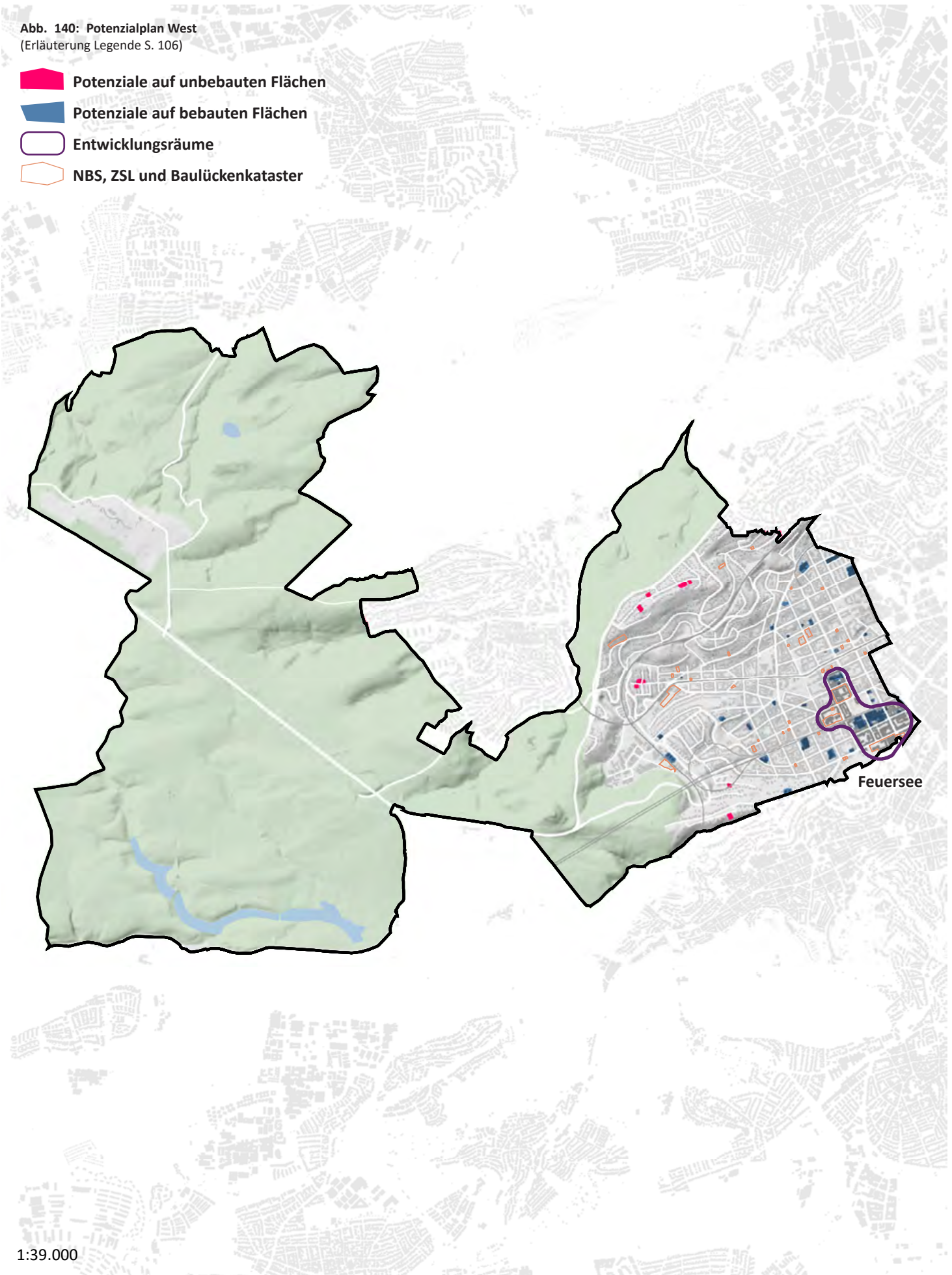
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster
-  Ausgewählte Einzelflächen



1:36.000

Abb. 140: Potenzialplan West
(Erläuterung Legende S. 106)

-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:39.000

ENTWICKLUNGSRaum BOTNANG-ZENTRUM

Mi E-1

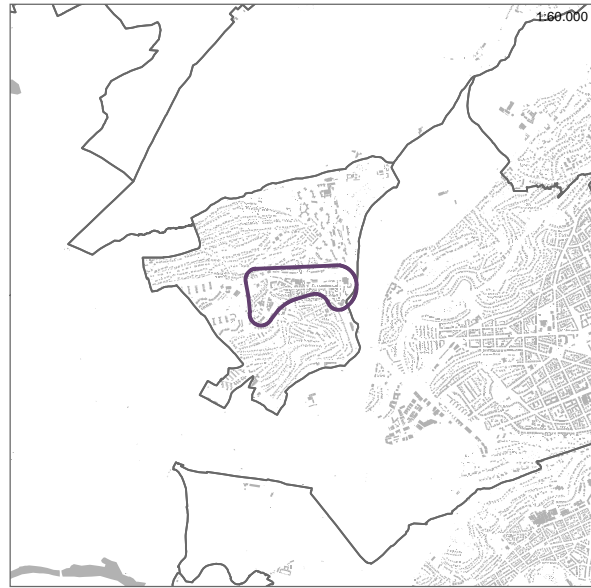
Städtebauliche Aufwertung und Nachverdichtung entlang der SÖPNV-Trasse sowie Erhöhung des Wohnanteils auf Gewerbeflächen.

Planungsbezirk: Mitte

Stadtbezirk: Botang

Größe Entwicklungsraum: 267.100 m²

Größe Potenzialflächen: 25.400 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:15.000







AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung entlang der SÖPNV-Trasse im Zentrum von Botnang.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit mehrheitlicher Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie vereinzelter Wohnnutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch einen gewachsenen Ortskern mit einzelnen Gewerbeflächen. Angrenzend findet sich Geschosswohnungsbau, eine Großsiedlung sowie aufgelockerte Bebauung.
- Die Naherholungsflächen rund um Botnang sind durch Wald geprägt. Innerhalb der Gebäudestruktur besteht nur wenig Grünraum. Die Qualität des öffentlichen Raums entlang der SÖPNV-Trasse ist ausbaubar.

POTENZIALPLAN

1:15.000






-  Entwicklungsraum
-  Potenzial auf bebauten Flächen
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)



ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:15.000








-  Entwicklungsraum
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

-  Aufstockung
-  Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

-  Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
-  Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
-  Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
-  Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
-  Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungachsen

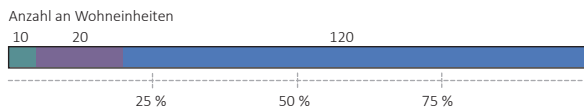
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil je nach aktueller Nutzung 50 %, 70 % oder 100 %.

Maximal circa 150 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 30 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 120 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
 - ... von Institutionen
 - ... von Privatpersonen
- befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluft-Volumenströme)

Bestand

- Altlast (auf bestehendem Potenzial)
- Denkmalschutz (Denkmalgeschützte Gesamtanlage angrenzend an Potenzialflächen)
- Artenschutz
- Bedeutender Baumbestand
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung
- Gebiet mit Hochwassergefährdung (verdotter Bachlauf)

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Raum ermöglicht die Entwicklung zahlreicher Wohneinheiten im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Aufwertung in einer infrastrukturell gut ausgestatteten Lage. Allerdings könnte die komplexe Eigentümerstruktur eine kurzfristige gesamtäumliche Entwicklung erschweren.

Handlungsempfehlungen

- Institutionelle und private Eigentümer*innen aktivieren.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts mit dem Ziel, die bauliche Dichte zu erhöhen sowie den Bestand und den öffentlichen Raum entlang der SÖPNV-Trasse aufzuwerten.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Anteils an Grün- und Erholungsflächen ist sensibel nachzuverdichten und auf ausreichende Begrünung zu achten.
- Aufstockungen einzelner Wohngebäude mit bestehendem Planrecht bereits möglich.

ENTWICKLUNGSRaum FEUERSEE

Mi E-2

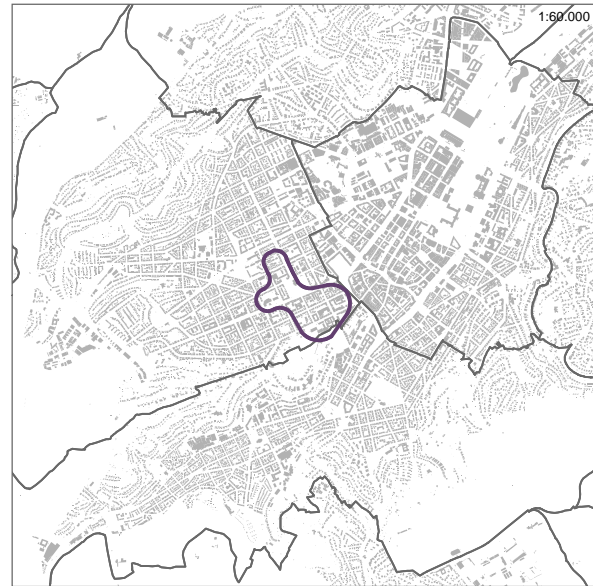
Anreicherung von Dienstleistungs- und Firmenstandorten mit Wohnen rund um den Feuersee.

Planungsbezirk: Mitte

Stadtbezirk: West

Größe Entwicklungsraum: 262.400 m²

Größe Potenzialflächen: 20.900 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:13.000







AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Umstrukturierung der Dienstleistungsgebäude mit Erhöhung des Wohnanteils im Umkreis der S-Bahnstation Feuersee.
- Lokalisierte Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit aktueller Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe und werden ergänzt durch bereits bestehende Potenzialflächen.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch offene Blockrandbebauung von hoher Dichte mit einer Mischung aus gründerzeitlichen Wohngebäuden und neueren Dienstleistungsgebäuden.
- Als Freiraum außerhalb des Siedlungskörpers ist nur die Karlshöhe in Kürze fußläufig erreichbar. Innerhalb der Gebäudestruktur besteht neben der denkmalgeschützten Gesamtanlage Feuersee nur wenig grüner Freiraum.

POTENZIALPLAN

1:13.000






-  Entwicklungsraum
-  Potenzial auf bebauten Flächen
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)



ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:13.000







-  Entwicklungsraum
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

-  Aufstockung
-  Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

-  Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
-  Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
-  Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
-  Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungachsen

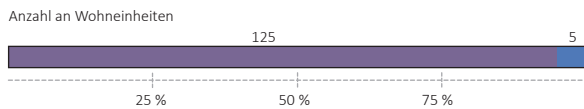
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil mehrheitlich 30 %

Maximal circa 130 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 10 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 120 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ■ ... von Institutionen
 ■ ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluft-Volumenstrom von Karlshöhe her kommend)

Bestand

- Altlast (auf mehreren Potenzialflächen)
 Denkmalschutz (Einzelne Kulturdenkmäler sowie denkmalgeschützte Gesamtanlage zwischen den Potenzialflächen)
 Artenschutz
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Trotz des geringen Wohnanteils von 30 %, entsprechend dem durch Kreativwirtschaft und Bürodienstleistungsunternehmen geprägten Gebiet in sehr guter Lage, ermöglicht der Raum aufgrund der großen Potenzialflächen einen hohen Zuwachs an Wohneinheiten. Die mehrheitlich institutionellen Eigentümer sowie die großen Grundstückszuschnitte ermöglichen bei Nutzungswechseln eine kurzfristige Entwicklung.

Handlungsempfehlungen

- Ausnutzung der langfristigen Entwicklungspotenziale an Entwicklungspläne der ansässigen Firmen gekoppelt.
- Institutionelle und baugenossenschaftliche Eigentümer*innen für Umstrukturierung und Integration von Wohnnutzung aktivieren.
- Erarbeitung eines Konzepts mit Fokus auf Mischnutzung in einem produktiven Quartier, attraktive Erdgeschosszonen und die Entwicklung halb-privater Grünräume.
- Prüfung, ob Potenziale für die Nutzung als Pflegeeinrichtung geeignet sind.

ENTWICKLUNGSRaum GAISBURG

Mi E-3

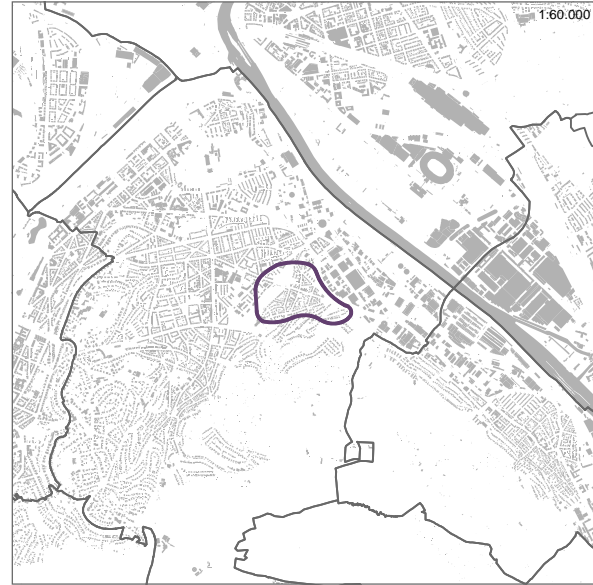
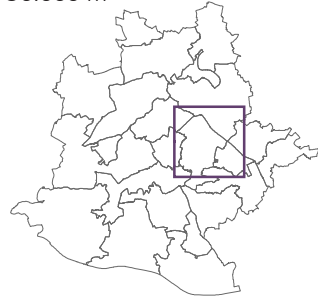
Moderate Verdichtung der Bestandsgebäude in Verbindung mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Stuttgart 32 - Gaisburg.

Planungsbezirk: Mitte

Stadtbezirk: Ost

Größe Entwicklungsraum: 253.300 m²

Größe Potenzialflächen: 56.000 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:13.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Nachverdichtung auf bebauten Flächen durch Aufstockungen sowie durch Anbau und Umstrukturierung im Randbereich innerhalb des städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme befördern.
- Entwicklungspotenziale bestehen fast ausschließlich auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch den gewachsenen Ortskern sowie im Randbereich durch offene Blockrandbebauung und Geschosswohnungsbau.
- Im Süden grenzen Weinberge und Kleingärten als Naherholungsgebiet an. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht durch die Klingenbachanlage großzügiger öffentlicher Grünraum.

POTENZIALPLAN

1:13.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenzial auf unbebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:13.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung
- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen

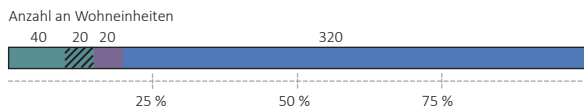
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 100 %

Maximal circa 400 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 250 durch Aufstockung
 ... 50 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 100 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... der Stadt
 ... im Erbbaurecht vergeben
 ... von Institutionen
 ... von Privatpersonen
 befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange

Bestand

- Altlast
 Denkmalschutz (Straßenzug als denkmalgeschützte Gesamtanlage)
 Artenschutz (ggf. Fledermäuse)
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Raum bietet ein überdurchschnittlich großes Potenzial an Wohneinheiten in einer infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlage. Eine ganzheitliche Umsetzung ist auf Grund der komplexen Eigentümerstruktur und des vorhandenen Denkmalschutzes als langfristiges Vorhaben einzustufen. Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen könnten jedoch wichtige Impulse zur Aktivierung der Eigentümer*innen freigesetzt werden.

Handlungsempfehlungen

- Private Eigentümer*innen aktivieren und für Aufstockungen im Zuge der energetischen Sanierung und Gebäudemodernisierung gewinnen.
- Prüfung, ob Bebauungsplanänderungen notwendig sind.
- Kleinteilige individuelle Lösungen für jedes Flurstück finden und dabei insbesondere auf Erhalt der zum Teil städtebaulich einzigartigen Struktur achten.



POTENZIALFLÄCHE STATISTISCHES LANDESAMT UND UNIVERSITÄT

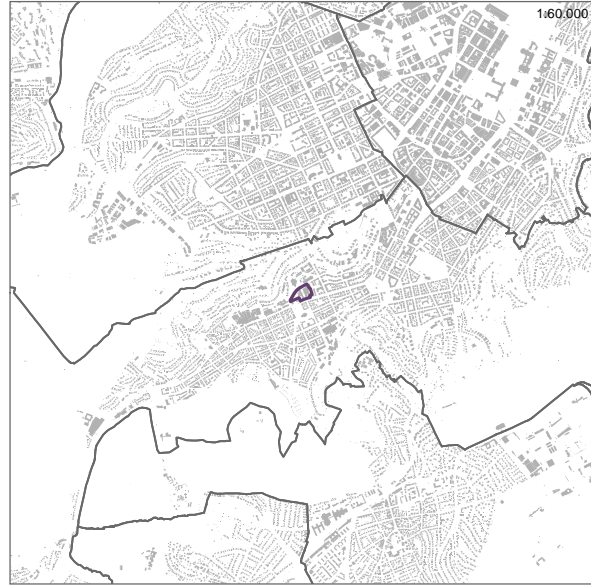
Mi F-1

Umstrukturierung des Statistischen Landesamtes am Erwin- Schoettle-Platz zu Wohn- und Arbeitszwecken.

Planungsbezirk: Mitte

Stadtbezirk: Süd

Größe Potenzialflächen: 13.100 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:8.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Chance der Erhöhung des Wohnanteils durch Umzug des Statistischen Landesamtes.
- Entwicklungspotenzial besteht auf einer bebauten Flächen mit Nutzung durch das Statistische Landesamt und die Universität. Die bebaubaren Bereiche der universitär genutzten Teile sind bereits NBS-Fläche und in den Kennwerten des Steckbriefes nicht aufgeführt. Eine gemeinsame Betrachtung im Entwurf ist sinnvoll.
- Verfügbarkeit des statistischen Landesamt ab 2020, Verfügbarkeit Universität frühestens ab 2035/40.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch offene Blockrandbebauung von hoher Dichte sowie einer aufgelockerten Bebauung an der Hanglage.
- Der Freiraum ist durch die durchgrünte Hangbebauung, den Erwin-Schoettle-Platz und die Schickhardtanlage geprägt.

POTENZIALPLAN

1:8.000



- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:8.000



- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungachsen

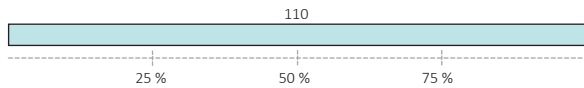
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE**Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials**

Angenommener Wohnanteil 60 %

Maximal circa 110 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 0 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 110 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse

Anzahl an Wohneinheiten



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... des Bundes oder Landes befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluftsammlgebiet an angrenzender Hanglage)

Bestand

- Altlast (auf gesamter Potenzialfläche)
 Denkmalschutz (Denkmalgeschützte Nebengebäude)
 Artenschutz (ggf. Fledermäuse)
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN**Entwicklungschancen**

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Die Potenzialfläche ermöglicht aufgrund der Eigentumsverhältnisse und dem geplanten Umzug des Statistischen Landesamtes eine gut umsetzbare Entwicklung zahlreicher Wohneinheiten. Die zentrale städtische Lage, die gute infrastrukturelle Ausstattung und der gemischt genutzte Quartierskontext sprechen für eine Umstrukturierung mit erhöhtem Wohnanteil und einem kreativgewerblichen Nutzungsfokus vor allem entlang der SÖPNV-Trasse.

Handlungsempfehlungen

- Langfristige Verfügbarkeit aller Gebäude klären.
- Landeseigentum zur Entwicklung von Mischnutzung nutzen.
- Erarbeitung eines Entwurfs unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude.

04 | NECKAR

Kennwerte

Potenzialflächen gesamt	853.000 m ²
Entwicklungspotenziale gesamt	4.460 WE
Davon auf:	
...bebauten Flächen	4.120 WE
...unbebauten Flächen	340 WE
Im Eigentum von:	
...Stadt / Land / Bund	880 WE
...Institutionen, Wohnungsbau- unternehmen und Baugenossenschaften	350 WE
Mit guter:	
...Anbindung an den SÖPNV*	2.370 WE
Verdichtung durch:	
...Aufstockung	640 WE
...Anbau und/oder Ergänzung	660 WE
...Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes	2.820 WE
...Neubau (Baulücke)	170 WE
...Neubau (Arrondierung)	170 WE

*Eine S-Bahn-Station (10 Min.) und/oder eine Stadt-
bahn-Station (5 Min.) sind fußläufig erreichbar

Die möglichen Entwicklungspotenziale im Planungsbezirk Neckar betragen etwa 4.460 Wohneinheiten und verteilen sich auf eine summierte Flurstücksgröße an Potenzialflächen von etwa 853.000 m². Knapp ein Drittel der Entwicklungspotenziale liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes und sollte in einem größeren und ganzheitlichen Zusammenhang entwickelt werden. In den meisten Entwicklungsräumen steht eine Verdichtung im Zusammenhang mit der besseren Ausnutzung eines Haltepunktes des SÖPNV (z.B. Muckensturm) oder eine Weiterentwicklung und Mischnutzung von gewerblich geprägten Gebieten (z.B. Hedelfingen und Mühlhausen) im Fokus.



Abb. 141: Entwicklungsraum Muckensturm, Verdichtung an einer Stadtbahnhaltestelle

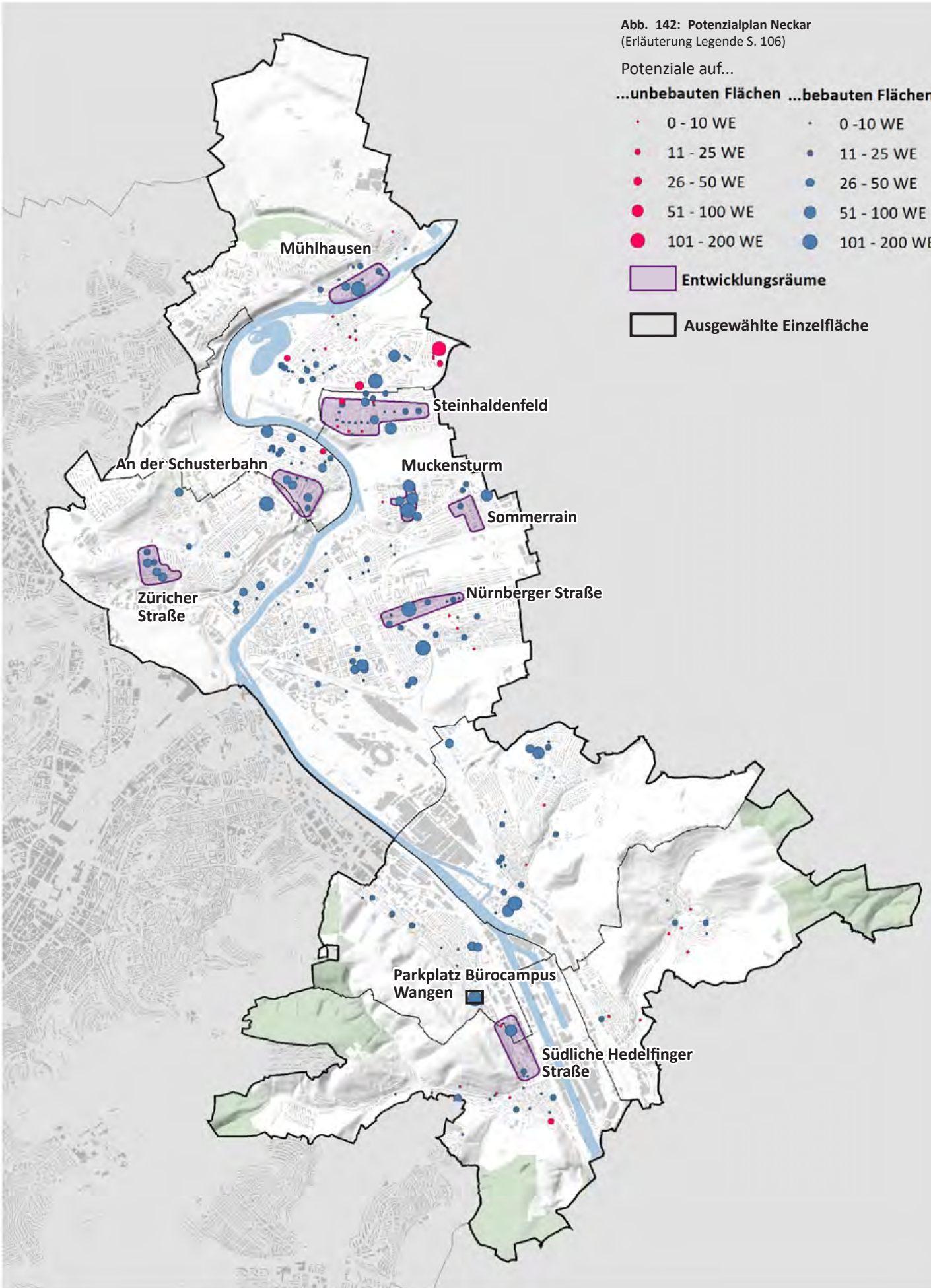
Abb. 142: Potenzialplan Neckar
(Erläuterung Legende S. 106)

Potenziale auf...

...unbebauten Flächen	...bebauten Flächen
• 0 - 10 WE	• 0 - 10 WE
• 11 - 25 WE	• 11 - 25 WE
• 26 - 50 WE	• 26 - 50 WE
• 51 - 100 WE	• 51 - 100 WE
• 101 - 200 WE	• 101 - 200 WE

Entwicklungsräume

Ausgewählte Einzelfläche



Mit 4.120 Wohneinheiten befinden sich auch hier die meisten möglichen Wohneinheiten auf bebauten Grundstücken. Nur vereinzelt bestehen in den Randbereichen Potenziale auf Baulücken oder Arrondierungsflächen (Neugereut).

Die **Eigentumsverhältnisse** weichen teilweise vom städtischen Durchschnitt ab. 69 % der möglichen Wohneinheiten sind auf privaten Grundstücken verortet, etwas weniger als in der Gesamtstadt. Dementsprechend ist der Anteil an Wohneinheiten, die auf Grundstücken im Eigentum von Stadt, Land oder Bund umsetzbar sind mit 20 % höher als in den restlichen Stadtbezirken. Hier besteht die Chance auf eine höhere Umsetzungswahrscheinlichkeit. Insbesondere in den Entwicklungsräumen Muckensturm, Nürnberger Straße oder Steinhaldenfeld (Erbbaurecht) gehören viele Grundstücke der öffentlichen Hand.

Die **Anbindung an den SÖPNV** ist im gesamtstädtischen Vergleich besonders gut. Im Planungsbezirk Neckar liegt über die Hälfte der potenziellen Wohneinheiten in guter fußläufiger Erreichbarkeit einer S- oder Stadtbahn-Station, im städtischen Durchschnitt sind es nur 42 % der potenziellen Wohneinheiten. Das heißt, im Planungsbezirk Neckar gibt es zahlreiche Möglichkeiten an gut angebundenen Bereichen zu verdichten. Dazu gehören insbesondere der Bahnhof Münster, Mühlhausen, Muckensturm oder Entwicklungen entlang der Hedelfinger Straße.



Abb. 143: Entwicklungsraum Mühlhausen, Weiterentwicklung von gewerblich geprägten Gebieten

37 % der möglichen Wohneinheiten im Planungsbezirk Neckar sind auf Potenzialflächen verortet, auf denen Wohnen als **Nutzung** heute schon vorhanden ist. Hier sind keine Nutzungskonflikte vorhanden. Im Vergleich ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen mit Gewerbe- und Büronutzung mit 34 % und Versorgungsinfrastruktur mit 7 % erhöht. Bei der Entwicklung dieser Flächen ist ein besonderer Fokus auf eine attraktive Nutzungsmischung und die Integration der vorhandenen Nutzungen zu legen.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen ist der Anteil der möglichen Wohneinheiten auf Potenzialflächen, für die eine Änderung des **FNP** notwendig ist, mit 22 % vergleichsweise hoch. Im Planungsbezirk Neckar betrifft dies insbesondere die FNP-Typen *Grünflächen und Landwirtschaft, Gewerbeflächen sowie Sonderbau- und Versorgungsflächen*.

Die Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die **Stadtstrukturtypen** ist sehr breit gefächert. Ein Stadtstrukturtyp, dem besonders viele Entwicklungspotenziale zugeordnet werden können, kann nicht ausgemacht werden. Entwicklungspotenziale auf Flächen die dem Stadtstrukturtypen *Aufglockerte Bebauung mittlerer Dichte* sind mit 16 % am meisten vertreten, dicht gefolgt von *Sonstigen Flächen* mit 14 %.



Abb. 144: Potenzial zur Überbauung eines Parkplatzes auf dem ehemaligen Kodak-Areal in Wangen

Die Entwicklung der Potenziale verteilt sich schwerpunktmäßig auf die **baulichen Maßnahmen** Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes mit 63 % und Anbau und/oder Ergänzung mit 15 %. Durch Umstrukturierung besteht häufig die Chance, Bestandssituationen aufzuwerten. Gleichzeitig ist bei der Umsetzung mit Vorbehalten der Anwohnerschaft zu rechnen.

Die angenommenen **Referenzdichten** auf den Potenzialflächen liegen im Planungsbezirk Neckar etwas höher als in der Gesamtstadt und zu großen Teilen bei einer GFZ von 1,2 und 1,6, also etwa dichteren Strukturen.

Schlüsse und Erkenntnisse:

- > Entwicklungspotenziale im Planungsbezirk Neckar, insbesondere in den Entwicklungsräumen, liegen in der Entwicklung und Verdichtung von Haltepunkten des SÖPNV (z.B. Muckensturm oder Münster) sowie in der Weiterentwicklung von gewerblich geprägten Gebieten (z.B. Hedelfingen oder Mühlhausen).
- > Gerade in den gewerblich geprägten Bereichen könnte eine verträgliche und attraktive Mischnutzungen realisiert werden. Auf eine Integration der bestehenden Nutzungen ist zu achten.

Für den Planungsbezirk Neckar wurden insgesamt 9 Steckbriefe erstellt:

Entwicklungsräume:





- > Südliche Hedelfinger Straße
- > Nürnberger Straße
- > Züricher Straße
- > An der Schusterbahn
- > Muckensturm
- > Steinhaldenfeld
- > Mühlhausen
- > Sommerrain

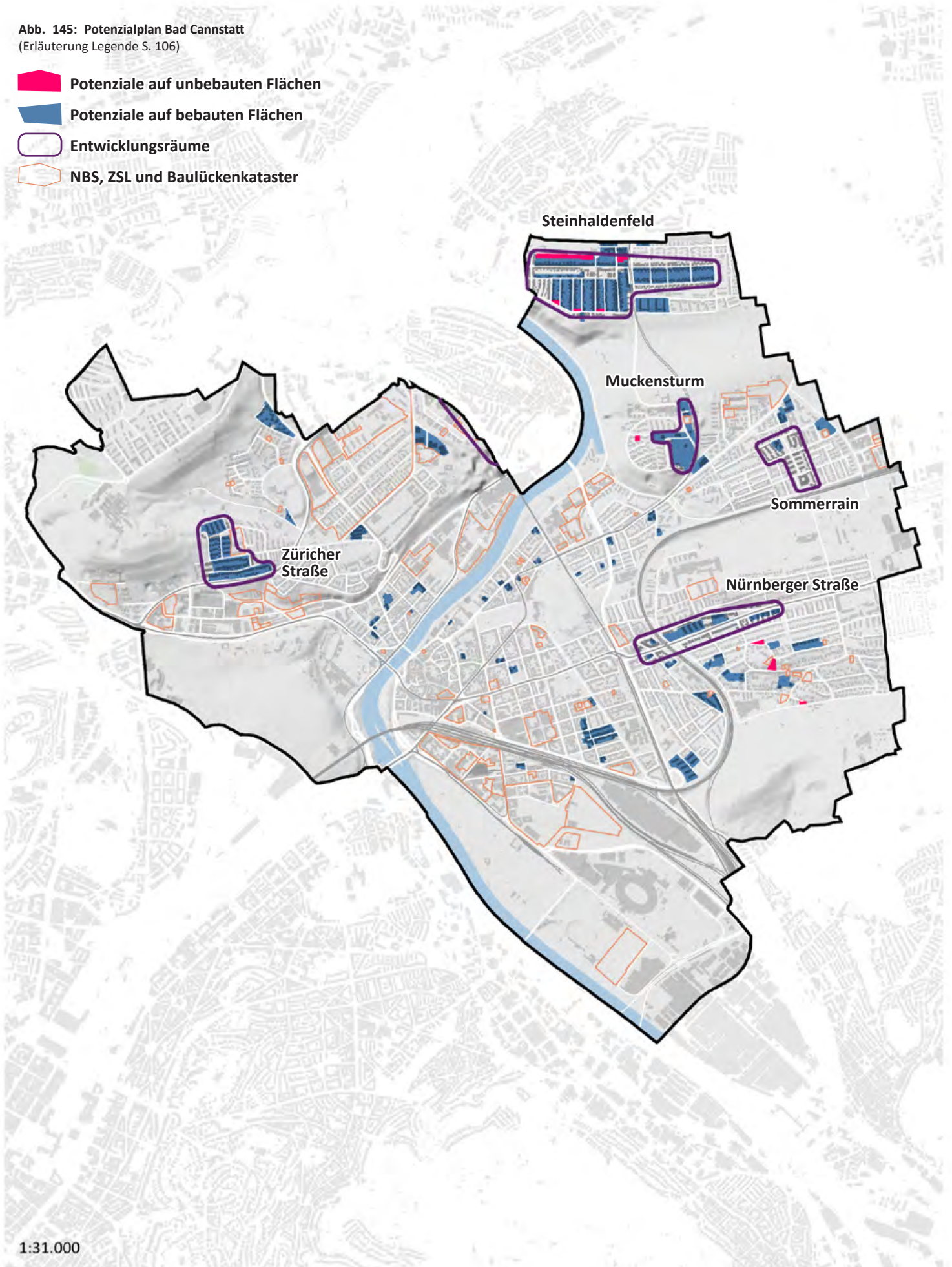
Einzelfläche:

- > Parkplatz Bürocampus Wangen

Die Einzelfläche Parkplatz Bürocampus Wangen wurde aufgrund eines kürzlich erfolgten Eigentümerwechsels und sich daraus ergebenden Entwicklungschancen ausgewählt. Für sie und für den Entwicklungsraum Muckensturm wurden Testentwürfe erstellt. Diese können dem Teil A, Kapitel 4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze (ab S. 68) entnommen werden.





Abb. 145: Potenzialplan Bad Cannstatt
(Erläuterung Legende S. 106)

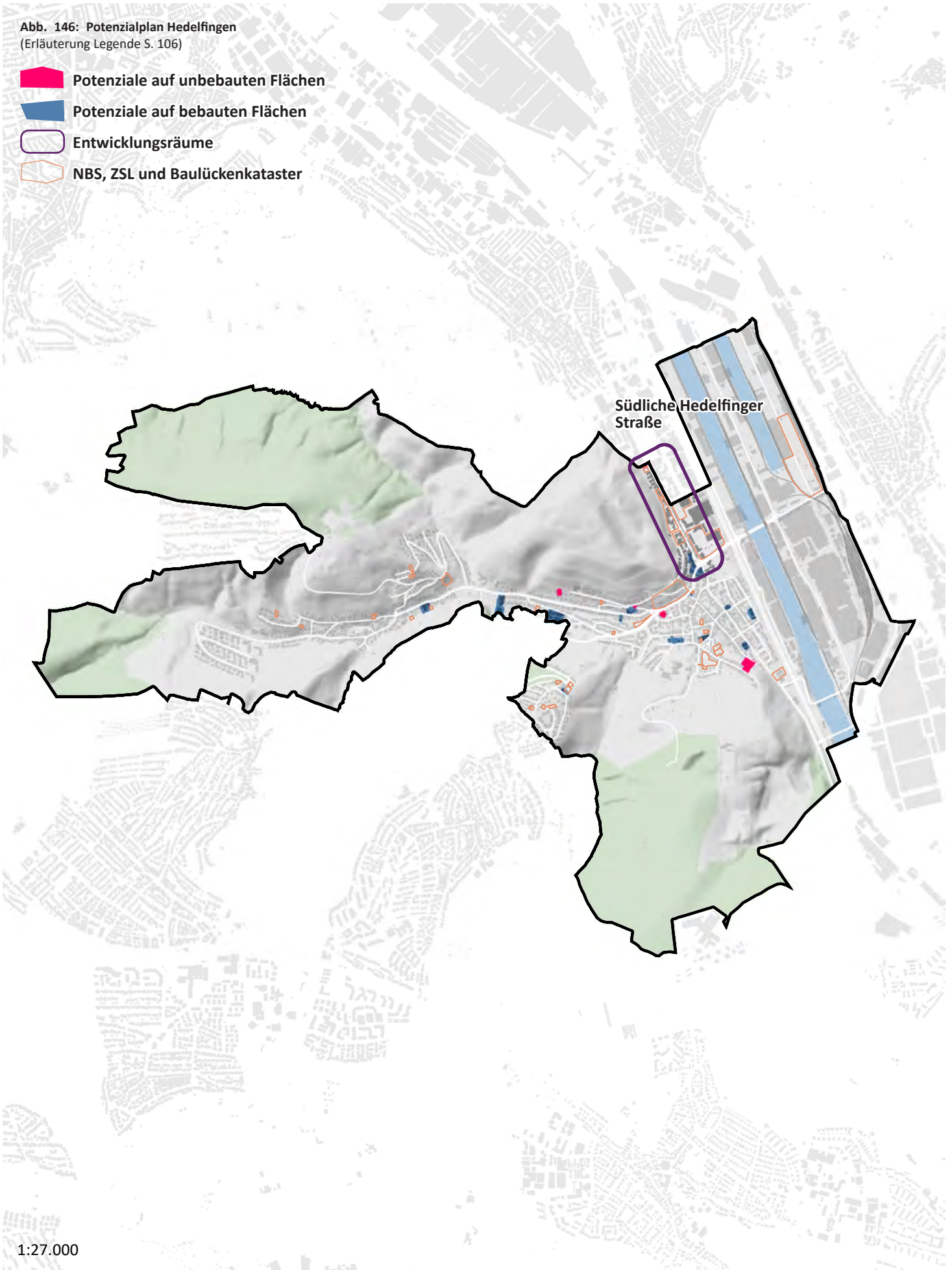
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:31.000





Abb. 146: Potenzialplan Hedelfingen
(Erläuterung Legende S. 106)

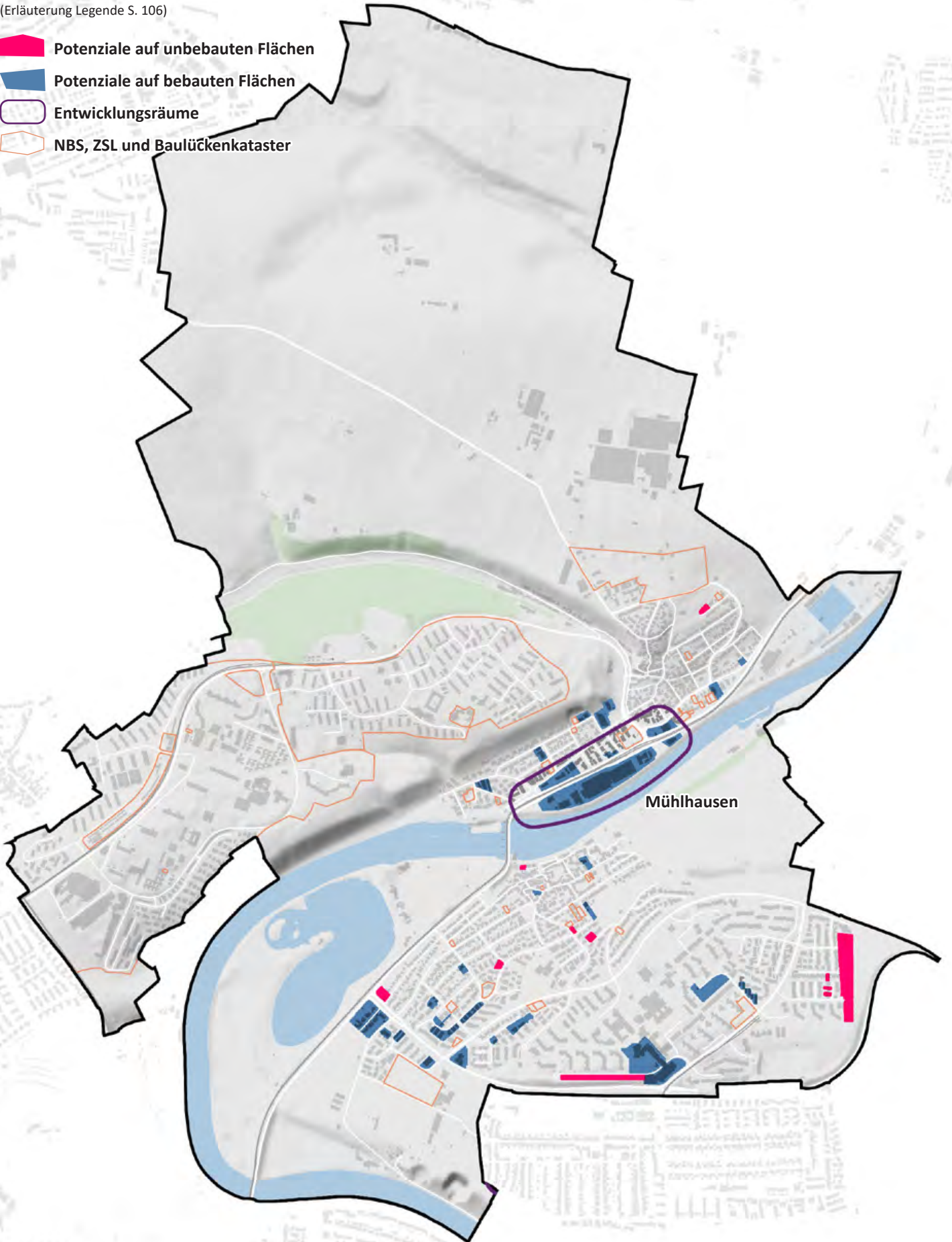
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:27.000





Abb. 147: Potenzialplan Mühlhausen
(Erläuterung Legende S. 106)

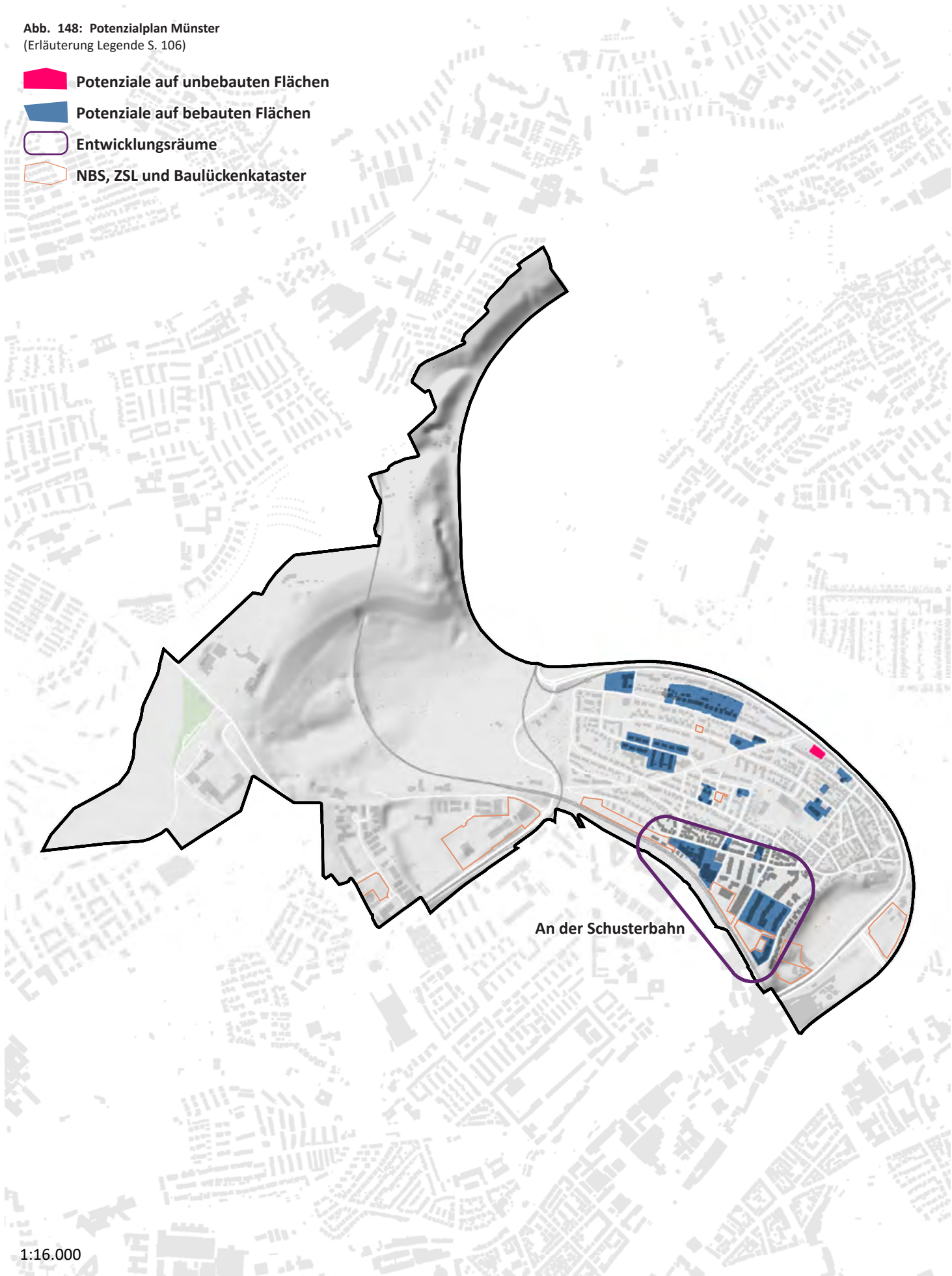
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:19.000




Abb. 148: Potenzialplan Münster
(Erläuterung Legende S. 106)

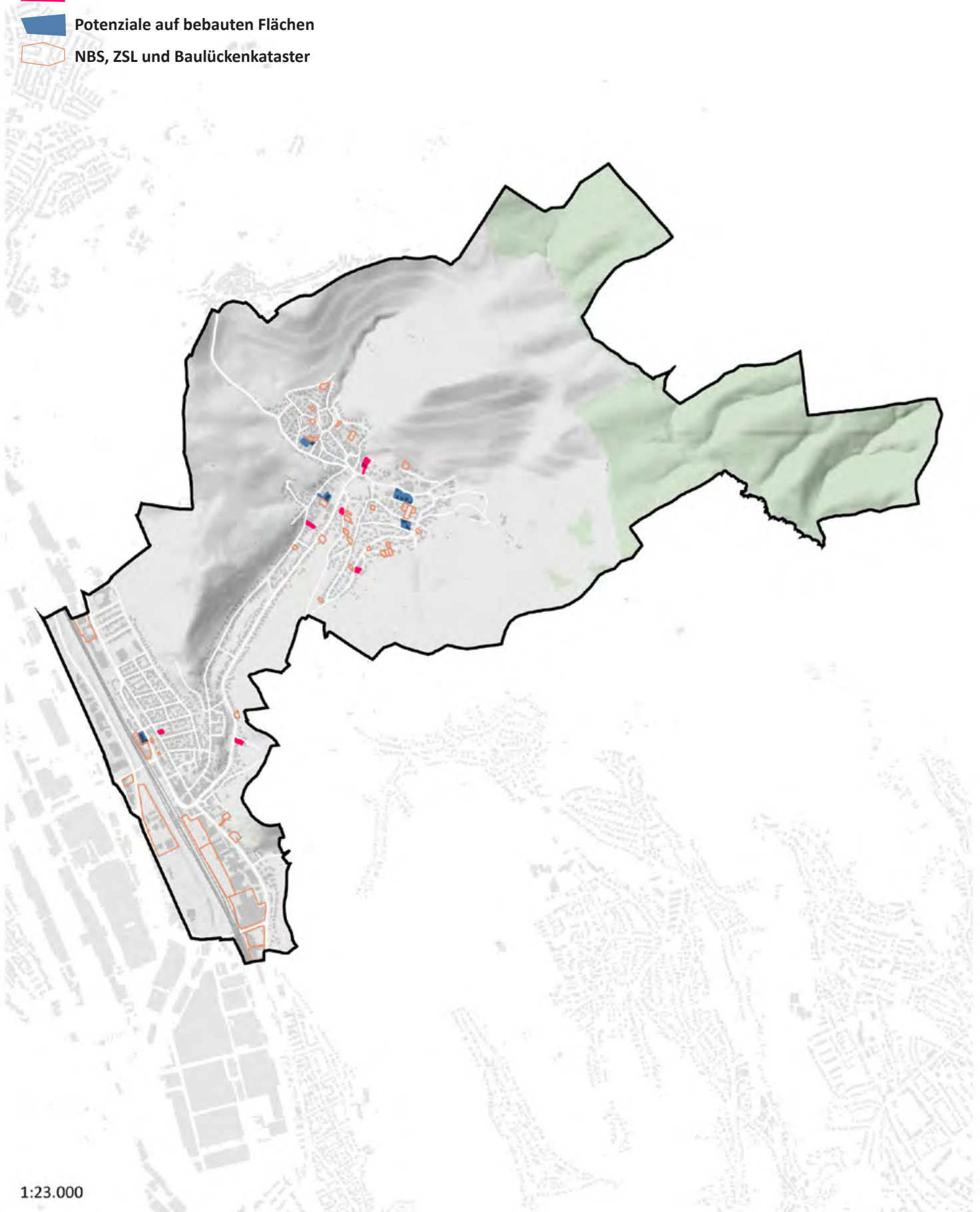
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:16.000




Abb. 149: Potenzialplan Obertürkheim
(Erläuterung Legende S. 106)

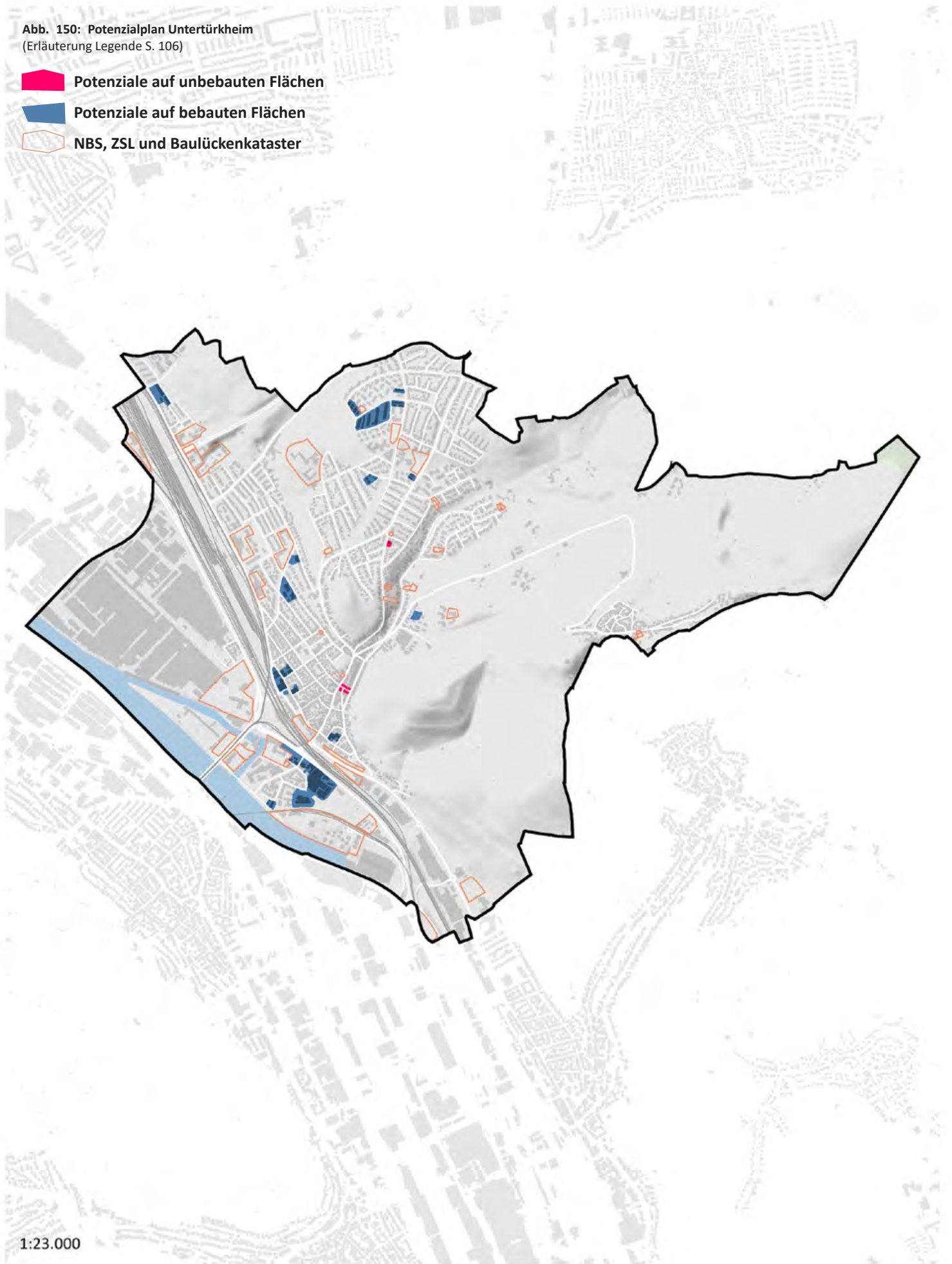
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:23.000





Abb. 150: Potenzialplan Untertürkheim
(Erläuterung Legende S. 106)

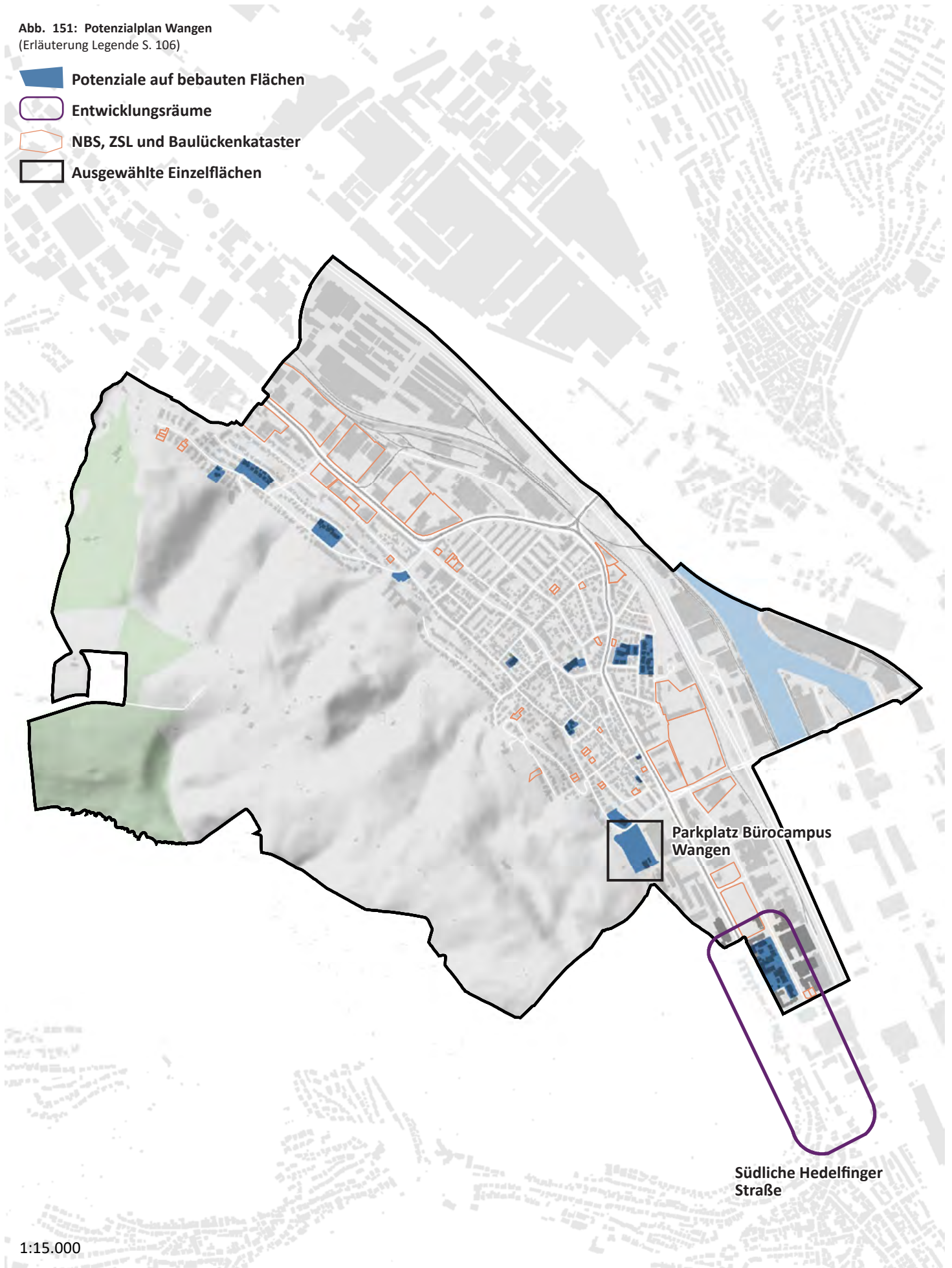
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:23.000

Abb. 151: Potenzialplan Wangen
(Erläuterung Legende S. 106)

-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster
-  Ausgewählte Einzelflächen



1:15.000

ENTWICKLUNGSRaum SÜDLICHE HEDEFINGER STRASSE

Ne E-1

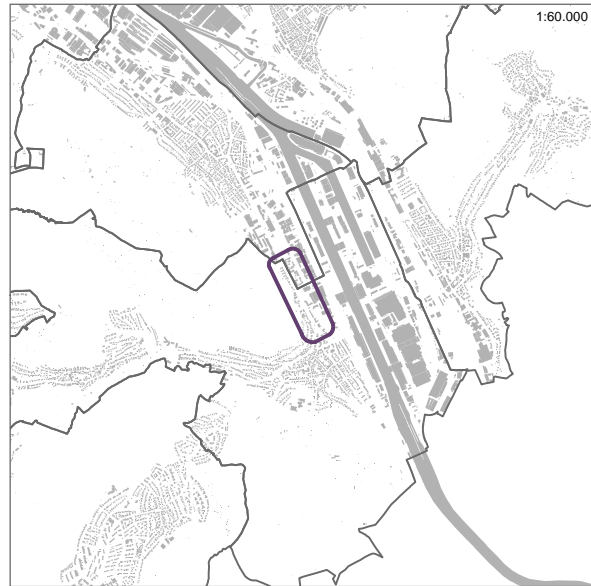
Mehr Wohnraum in Mischnutzung integrieren und Akzente an neu geordneter Kreuzung schaffen.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Hedelfingen

Größe Entwicklungsraum: 192.000 m²

Größe Potenzialflächen: 15.000 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:13.000

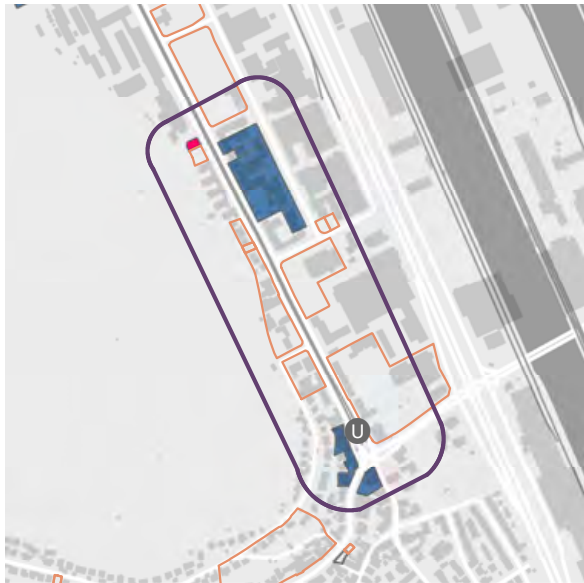


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Mischgebiet zwischen Wangener Höhe, Gewerbe am Neckar und der Endhaltestelle Hedelfingen.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit aktueller Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe.
- Nachverdichtung durch Integration von Wohnraum in Mischnutzung sowie Aufstockung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der Endhaltestelle Hedelfingen. Neben Potenzialflächen der Studie existieren zahlreiche Potenziale auf NBS-Flächen.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit vereinzelt Wohngebäuden. Nach Süden in Richtung Ortskern Hedelfingen sind die Strukturen gewachsener.
- Westlich des Entwicklungsraumes grenzt die Wangener Höhe mit Wein- und Obstgärten als Naherholungsgebiet an. Innerhalb der Gebäudestruktur bestehen kaum Grünräume.

POTENZIALPLAN

1:13.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenzial auf unbebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:13.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung
- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungsachsen

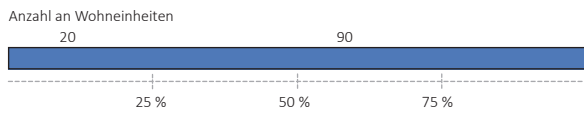
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil im Norden 50 %, im Süden 100 %

Maximal circa 110 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 30 durch Aufstockung
 ... 20 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 60 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluft-Volumenstrom vom Hang kommend beachten)

Bestand

- Altlast
 Denkmalschutz
 Artenschutz
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung (entlang B 10 und Rohrackerstraße)
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Raum besitzt eine quantitativ mittelmäßige Entwicklungsmöglichkeit und weist eine herausfordernde Eigentümerstruktur auf. Das gesamte Gebiet kann als „produktive Quartiersentwicklung“ mit hybridem (gewerbebegünstigtem) Nutzungsmix mit ergänzendem Wohnen (max. 50 %) fortgeführt werden. Gleichzeitig bietet der Raum großes Potenzial einen zentralen Bereich direkt an einer Stadtbahn-Haltestelle städtebaulich aufzuwerten.

Handlungsempfehlungen

- Private Eigentümer*innen, insbesondere Gewerbetreibende aktivieren.
- Baurecht prüfen bezüglich Möglichkeit von Aufstockung.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzeptes mit Fokus auf Mischnutzung.

ENTWICKLUNGSRaum NÜRNBERGER STRASSE

Ne E-2

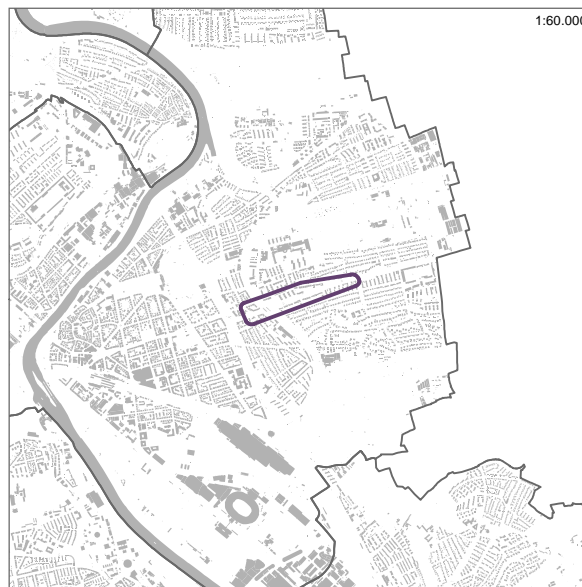
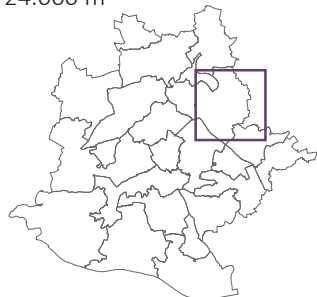
Verdichtung sowie Aufwertung des Straßenraumes entlang der westlichen Nürnberger Straße.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Bad Cannstatt

Größe Entwicklungsraum: 150.700 m²

Größe Potenzialflächen: 24.000 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:16.000

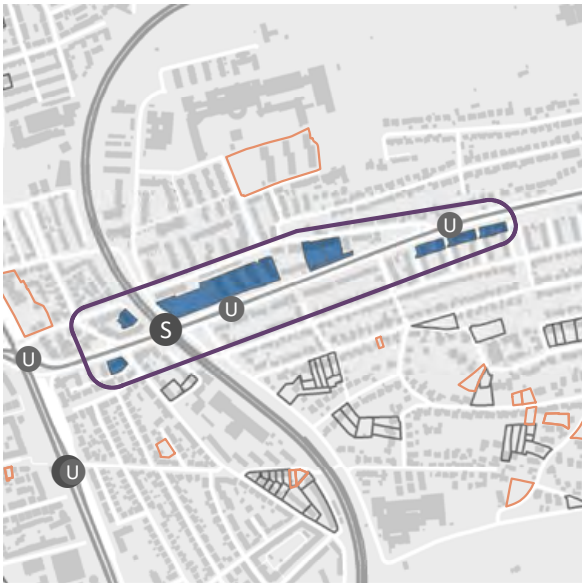


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Verdichtung entlang wichtiger Verkehrsachse und SÖPNV-Trasse mit besonderer Bedeutung für die Stadtgestalt zwischen den Quartieren Espan und im Geiger.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf mehrheitlich bebauten Flächen mit Wohnnutzung, einer Tankstelle sowie auf einer Kleingartenanlage.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch Zeilenbebauung und Geschosswohnungsbau sowie westlich der S-Bahntrasse durch offene Blockrandbebauung.
- Im direkten Umfeld besteht kein größeres Naherholungsgebiet. Innerhalb der Gebäudestruktur sind die Freiräume monofunktional und abgesehen von einem großen Baumbestand wenig gestaltet.

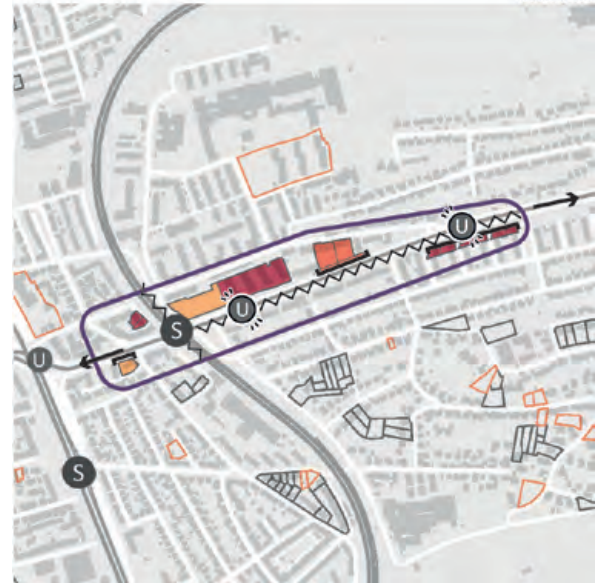
POTENZIALPLAN





1:16.000






ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN




1:16.000







-  Entwicklungsraum
-  Potenzial auf bebauten Flächen
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

-  Entwicklungsraum
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

-  Aufstockung
-  Anbau oder Ergänzung
-  Umstrukturierung oder Neubebauung

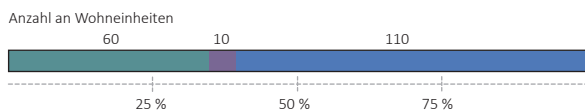
Konzeptionelle Überlegungen

-  Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
-  Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
-  Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
-  Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE**Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials**

Angenommener Wohnanteil 100 %

Maximal circa 180 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 90 durch Aufstockung
 ... 20 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 70 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse

Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... der Stadt
 ... von Institutionen
 ... von Privatpersonen
 befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange

Bestand

- Altlast
 Denkmalschutz
 Artenschutz (Vögel, Fledermäuse)
 Bedeutender Baumbestand (Kleingartenanlage und private Grundstücke)
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung (entlang Nürnberger Str.)
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN**Entwicklungschancen**

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Entwicklungsraum bietet eine quantitativ gute Entwicklungsmöglichkeit mit einer sehr guten Entwicklungsoption auf der städtischen Grünfläche (Kleingartenanlage), für die Ersatz geprüft werden muss. Aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Anbindung lohnt sich auch die Entwicklung der weiteren Potenziale trotz der komplexen Rahmenbedingungen und der herausfordernden Eigentümerstruktur.

Handlungsempfehlungen

- Private Eigentümer*innen aktivieren.
- Umwidmung und Ersatz der Kleingartenanlage prüfen.
- Erarbeitung eines Konzeptes mit Fokus auf die städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes und der SÖPNV-Haltestellen.
- Auf ausreichend Zugang zu Grünräumen achten.
- Anforderungen an den Immissionsschutz beachten.

ENTWICKLUNGSRaum ZÜRICHER STRASSE

Ne E-3

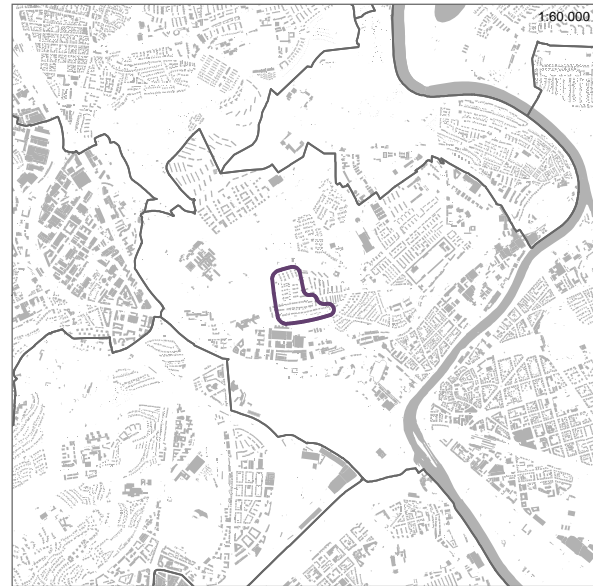
*Durch Ermöglichen und Fördern von Aufstockung durch private Eigentümer*innen die Lage zu Stadtbahn-Haltestelle besser nutzen.*

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Bad Cannstatt

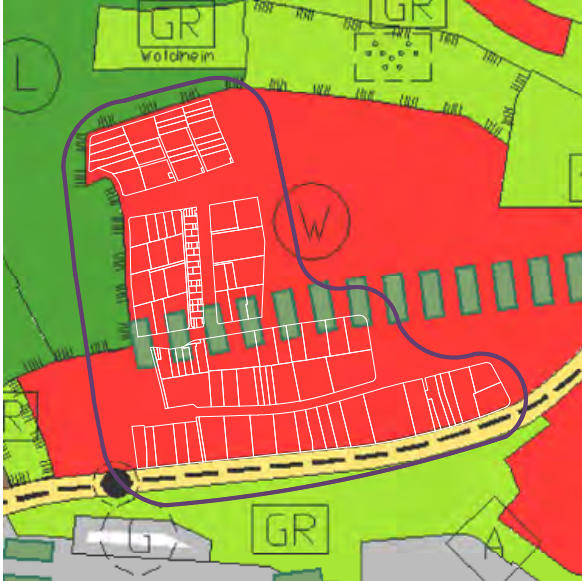
Größe Entwicklungsraum: 128.600 m²

Größe Potenzialflächen: 61.100 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:8.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Verdichtung des Wohngebiets Birkenäcker.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit aktueller Wohnnutzung.
- Anfragen zu Aufstockung und Dachausbau können genutzt und gefördert werden, um die gute Anbindung des Wohngebiets besser auszunutzen.
- Zusätzlich ist Umstrukturierung auf Garagenflächen möglich.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, aufgelockerter Bebauung mittlerer Dichte sowie Reihenhäuser.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind hoch. Innerhalb des Siedlungskörpers ist der Grünraum durch private und halb-private Gärten geprägt.

POTENZIALPLAN

1:8.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:8.000



- Entwicklungsraum
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen

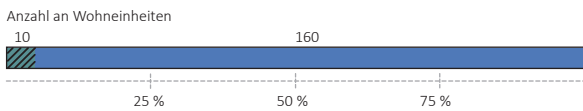
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 100 %

Maximal circa 170 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 140 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 30 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... der Stadt ... im Erbbaurecht vergeben
 ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange

Bestand

- Altlast
 Denkmalschutz (Fundstelle Archäologie im gesamten Entwicklungsraum)
 Artenschutz (ggf. Vögel, Fledermäuse)
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Raum bietet eine quantitativ gute Entwicklungsmöglichkeit bei einer komplexen Eigentümerstruktur aus vielen Privatpersonen. Diese gilt es für Aufstockungen zu gewinnen, die mehr Wohneinheiten in dieser gut durch den SÖPNV angebotenen Lage schaffen. Eine vollständige Umsetzung aller Entwicklungspotenziale ist aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur allerdings mit einem langfristigen Zeithorizont verbunden.

Handlungsempfehlungen

- Die Anfragen von privaten Eigentümer*innen zum Dachausbau nutzen und diese durch Zulassen von mehr Geschossen dazu aktivieren, weitere Wohneinheiten zu schaffen.
- Vorhandenes Planrecht anpassen; Freihalten des unbebauten westlichen Siedlungsrandes sichern.
- Eigentümerübergreifendes Konzept für die Umstrukturierung der Garagenflächen.
- Eine verbesserte Versorgung des Quartiers mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist auf den bestehenden NBS-Flächen anzustreben.

ENTWICKLUNGSRaum AN DER SCHUSTERBAHN

Ne E-4

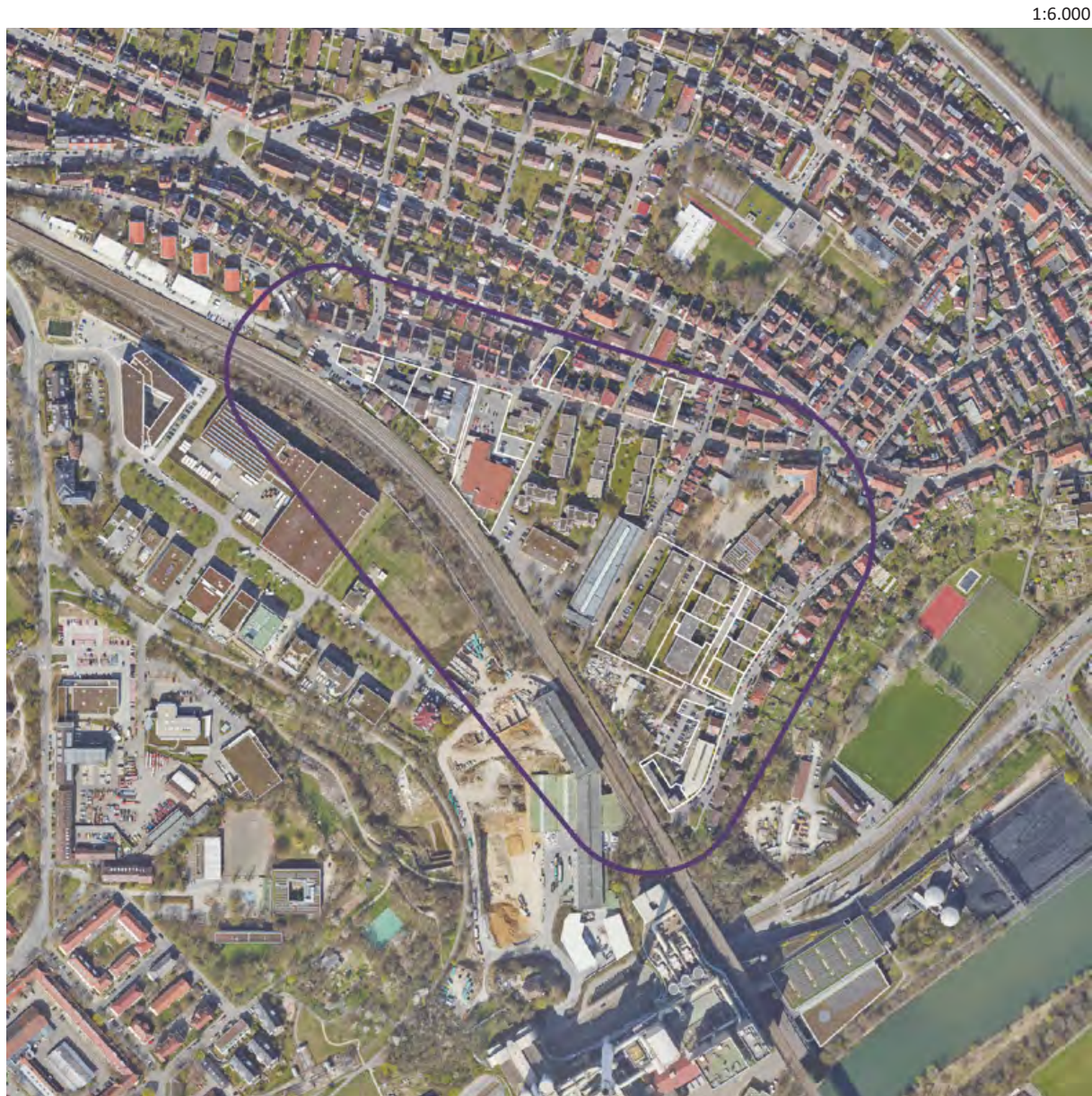
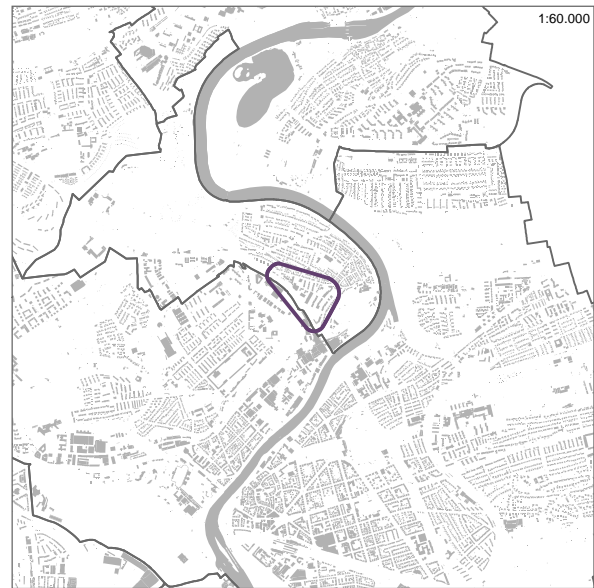
Aktuelle Entwicklungen im Quartier nutzen und das Bahnhofs Umfeld verdichten und aufwerten.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Münster

Größe Entwicklungsraum: 179.700m²

Größe Potenzialflächen: 28.000 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:10.000

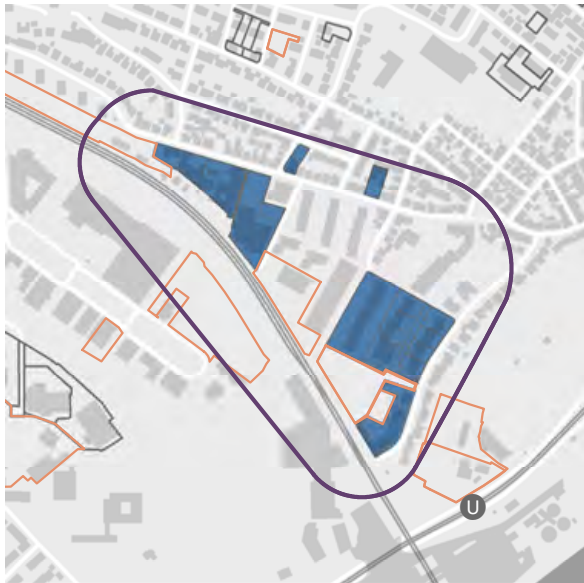


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung in der Umgebung des Bahnhof Münster.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit aktueller Gewerbe- sowie Wohnnutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch eine Mischung aus Gewerbe und Geschosswohnungsbau sowie einzelne Bausteine mit Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten).
- Im direkten Umfeld sind keine Freiräume erreichbar. Die Anbindung an den Travertinpark wird durch die geplante Fußgängerbrücke am Bahnhof verbessert. Halb-private und private Freiräume bestehen nur zwischen den Geschosswohnungsbauten und sind ausbaubar.

POTENZIALPLAN

1:10.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:10.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Ausschöpfen positiver Impulse für das Umfeld
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil auf gewerblich genutzten Flächen 50 %, im Rest 100 %

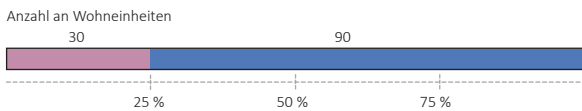
Maximal circa 120 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...

... 0 durch Aufstockung

... 10 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche

... 110 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen

... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

S-Bahn/Regionalverkehr

Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

Grundschule (15 Min.)

Supermarkt (10 Min.)

Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

Stadtklimatische Belange

Bestand

Altlast (auf mehreren Grundstücken)

Denkmalschutz (Fundstelle Archäologie; Kulturdenkmalschutz auf Gewerbekomplex im Südosten)

Artenschutz (ggf. Vögel)

Bedeutender Baumbestand

Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung (Schiengüterverkehr)

Feinstaub- / Stickoxidbelastung

Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

Städtebauliche Aufwertung des Bestandes

Entwicklung Quartierszentrum

Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle

Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

Produktives Quartier

Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Das Gebiet bietet als hybrides Transformationsquartier Entwicklungsmöglichkeiten für die Ergänzung mit Wohnen im mittleren Umfang sowie, insbesondere im Südteil, teils auch für Gewerbe / Infrastruktur. So kann ein gewerbegeprägtes, gemischtes Quartier mit Wohnen entstehen, welches von bereits geplanten positiven Veränderungen profitieren kann sodass es lohnend erscheint, die komplexen Rahmenbedingungen in Kauf zu nehmen.

Handlungsempfehlungen

– Ausnutzung der aktuellen Entwicklungen (Bau einer Fußgängerbrücke, Ausbau des Bahnhofs auf S-Bahn-taktung, Soziale Stadt Münster).

– Private Eigentümer*innen aktivieren und planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen.

– Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Lärmbelastung und Erhaltung des Grünkorridors des FNPs.

– Für das denkmalgeschützte Lauster-Areal bestehen bereits Absichten für eine Quartiersentwicklung durch ein Projektentwicklungsunternehmen.



ENTWICKLUNGSRaum MUCKENSTURM

Ne E-5

Bessere Ausnutzung der Stadtbahn-Haltestelle durch Nutzungsänderung von bisher nicht durch Wohnen genutzte Flächen.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Bad Cannstatt

Größe Entwicklungsraum: 66.200 m²

Größe Potenzialflächen: 36.900 m²



1:60.000



1:4.000

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:8.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Wenig entwickelte direkte Umgebung der Stadtbahn-Haltestelle Hauptfriedhof verdichten.
- Entwicklungspotenzial auf mehrheitlich bebauten Flächen mit aktueller Nutzung in Form von einer Sportanlage (ggf. ist eine Verlagerung der Tennisplätze möglich) und Parkplätzen, sowie im nördlichen Teilbereich dem Friedhof zugehörigem Gewerbe.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch gleichförmige Zeilenbebauung und Geschosswohnungsbau sowie aufgelockerte Bebauung von mittlerer Dichte.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind durch die räumliche Nähe zu Weinhängen und Hauptfriedhof hoch. Innerhalb der Gebäudestruktur sind die Freiraumqualitäten gering (Abstandsgrün).

POTENZIALPLAN

1:8.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:8.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung
- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Beachtung einer (Grün-) Zäsur / eines Abstandes
- Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Ausschöpfen positiver Impulse für das Umfeld
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungachsen

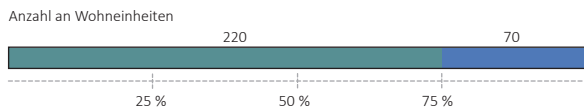
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil an Haltestelle 70 %, im Restbereich 100 %

Maximal circa 290 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 10 durch Aufstockung
 ... 10 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 270 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... der Stadt
 ... von Privatpersonen
 befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Gebiet zur Kaltluftproduktion entlang Bahntrasse)

Bestand

- Altlast (auf der Mehrheit der Potenzialflächen)
 Denkmalschutz (Fundstelle Archäologie auf Gewerbeflächen entlang Bahntrasse)
 Artenschutz (ggf. Vögel)
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Raum bietet ein vergleichsweise großes Potenzial an neu zu schaffenden Wohneinheiten mit sehr guten Entwicklungsoptionen insbesondere auf den städtischen Flächen. Der Entwicklungsraum überzeugt zudem mit seiner sehr guten infrastrukturellen Erreichbarkeit und möglichen positiven Impulsen auf das Umfeld. Bestehende friedhofsaffine, gewerbliche Nutzungen sollen in ein städtebauliches Gesamtkonzept integriert werden.

Handlungsempfehlungen

- Prüfung einer Verlagerung der Sportnutzung auf eine Fläche nahe der Stadtbahn-Haltestelle Neuge-reut.
- Prüfung des Friedhofsbezuges der Gewerbebetrie-be.
- FNP- / Bebauungsplanänderung notwendig.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts zum Si-cherstellen eines Mehrwerts für das gesamte Quar-tier.
- Große Sensibilität bezüglich des Stadtklimas: Wich-tiges Gebiet zur Kaltluftproduktion entlang der Bahntrasse darf durch Bebauung nur bedingt einge-schränkt werden.

ENTWICKLUNGSRaum STEINHaldENFELD

Ne E-6

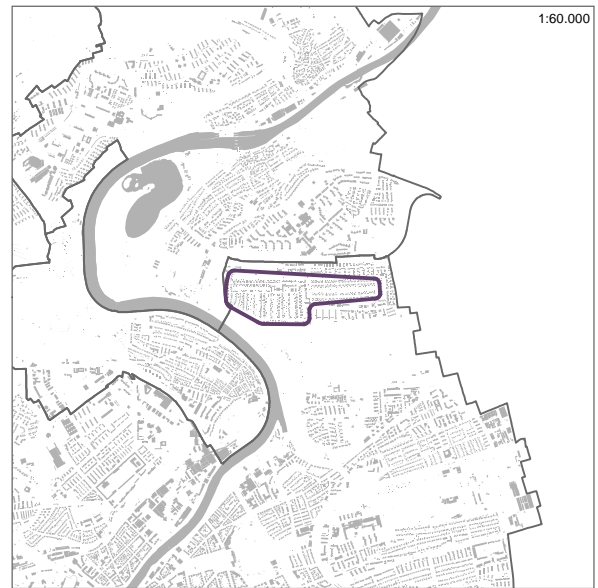
Nachverdichtung in aufgelockerter Kleinsiedlungsanlage an Stadtbahn-Haltestelle.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Bad Cannstatt

Größe Entwicklungsraum: 357.300 m²

Größe Potenzialflächen: 190.300 m²

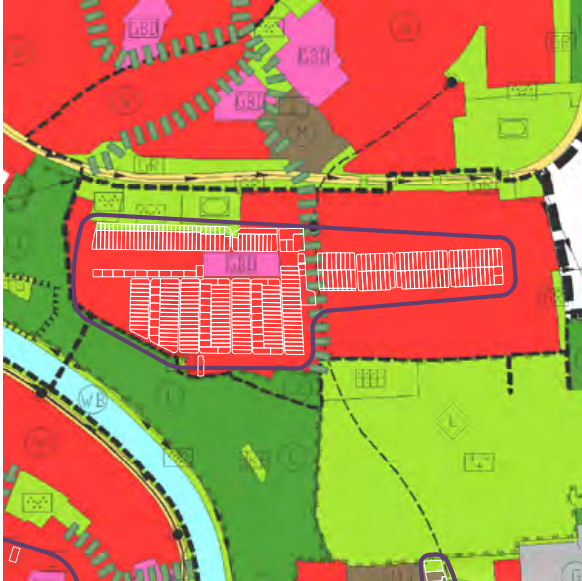


1:10.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:21.000

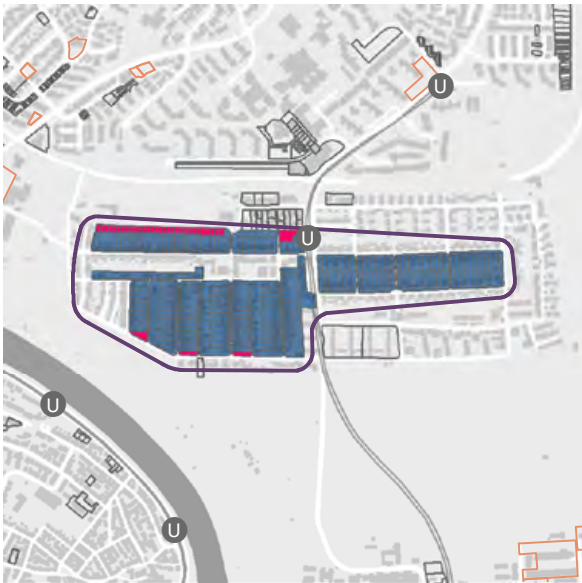


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Nachverdichtung auf privaten großzügigen Grundstücken mit teilweiser doppelter Grundstückerschließung im gesamten Quartier Steinhaldenfeld möglich.
- Entwicklungspotenzial auf mehrheitlich bebauten Flächen mit aktueller Wohnnutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch Wohngebäude einer Kleinsiedlungsanlage mit weitläufigen Grundstücken. Im Randbereich befindet sich Zeilenbebauung und Reihenhausbebauung.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind durch die räumliche Nähe zu Weinhängen und Hauptfriedhof hoch. Innerhalb der Gebäudestruktur besteht hochwertiger Grünraum auf den privaten Grundstücken.

POTENZIALPLAN

1:21.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenzial auf unbebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:21.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung
- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen

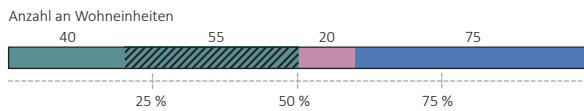
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 100 %

Maximal circa 200 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 30 durch Aufstockung
 ... 130 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 40 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... der Stadt ... im Erbbaurecht vergeben
 ... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen
 ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange

Bestand

- Altlast
 Denkmalschutz (Fundstelle Archäologie im gesamten Entwicklungsraum)
 Artenschutz
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung
 Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Unter Beibehaltung des Siedlungscharakters bietet der Raum ein vergleichsweise großes, aber nur in einem langen Zeitrahmen umsetzbares, Potenzial. Viele der Potenzialflächen befinden sich im städtischen Eigentum, sind aber im Erbbaurecht vergeben. Diese Tatsache sowie die Kleinteiligkeit der Flurstücke erschweren eine flächige ganzheitliche Entwicklung.

Handlungsempfehlungen

- Gesamtheitliches Konzept entwickeln und Erbbaurecht der Stadt konsequent für Nachverdichtung ausnutzen.
- Kleinteilige individuelle Lösungen für bereits erschlossene Flurstücke finden wie beispielsweise Tiny Houses im nordwestlichen Siedlungsrand.
- Durch Konzept Erhalt des Siedlungscharakters sicher stellen.

ENTWICKLUNGSRaum MÜHLHAUSEN

Ne E-7

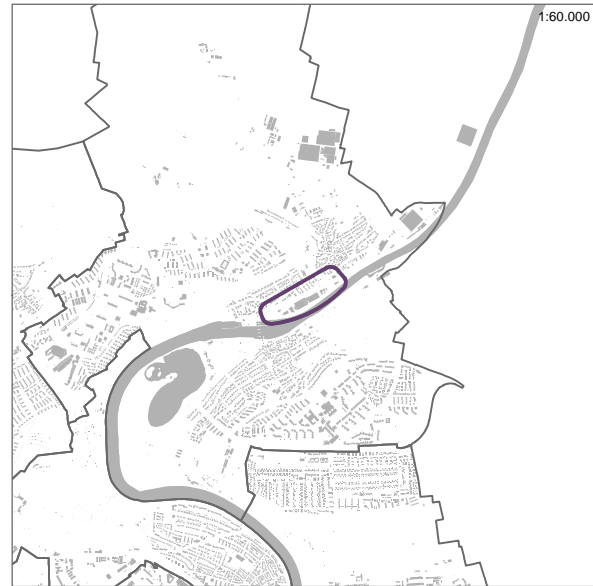
Umfangreiche Umstrukturierung von Gewerbe und Dienstleistung zu Mischnutzung direkt am Neckar.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Mühlhausen

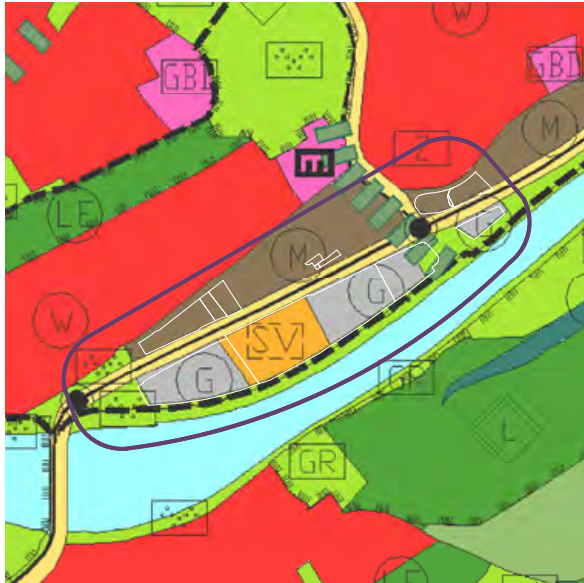
Größe Entwicklungsraum: 153.500 m²

Größe Potenzialflächen: 42.000 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:11.000

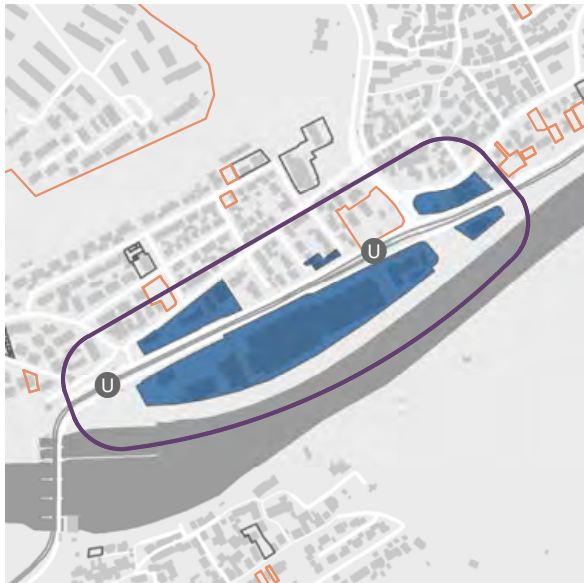






AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Kombination von Versorgungseinrichtungen und Wohnnutzung direkt am Neckar ermöglichen.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit aktueller Nutzung durch Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung um die Gewerbeflächen geprägt durch aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte und einen gewachsenen Ortskern.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind durch die Weinhänge, den Park um die Ruine Engelburg und den gegenüberliegenden Neckarweg hoch. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht auf den Potenzialflächen kein Grünraum und insbesondere der Zugang und die Gestaltung des Neckarufers sind ausbaufähig.

POTENZIALPLAN

1:11.000






-  Entwicklungsraum
-  Potenzial auf bebauten Flächen
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)



ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:11.000











-  Entwicklungsraum
-  Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
-  Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

-  Anbau oder Ergänzung
-  Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

-  Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
-  Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
-  Beachtung einer (Grün-) Zäsur / eines Abstandes
-  Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
-  Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle
-  Ausschöpfen positiver Impulse für das Umfeld
-  Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
-  Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungssachsen

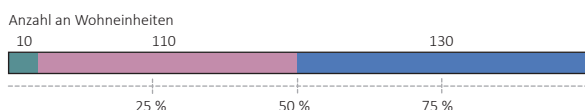
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 50 %

Maximal circa 250 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 0 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 250 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
- ... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen
- ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluft-Volumenstrom vom Hang kommend beachten)

Bestand

- Altlast (auf Mehrheit der Potenzialflächen)
- Denkmalschutz
- Artenschutz
- Bedeutender Baumbestand
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung (entlang Aldingerstr.)
- Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Der Raum bietet ein vergleichsweise großes Potenzial an Wohneinheiten mit zahlreichen weiteren Entwicklungschancen, die über die Potenzialflächen hinaus wirken. Die übersichtliche Eigentümerstruktur erleichtert die Umsetzung eines Konzeptes, welches die komplexen Rahmenbedingungen entsprechend berücksichtigen muss.

Handlungsempfehlungen

- Private Eigentümer*innen aktivieren.
- FNP- und Bebauungsplanänderung notwendig.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzeptes mit dem Fokus auf Mischnutzung zur Schaffung eines Mehrwertes für das gesamte Quartier sowie die Entwicklung von attraktivem öffentlichem Raum und einem begrüntem und erlebbaren Neckarufer mit Renaturierung des Mündungsbereichs des Feuerbachs.
- Erste Konzepte und Entwürfe liegen bereits vor.

ENTWICKLUNGSRaum SOMMERRAIN

Ne E-8

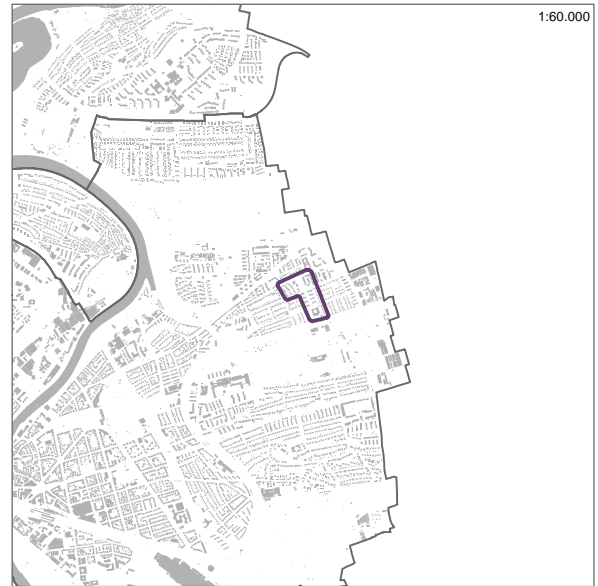
Nutzungsänderung auf Kirchengrundstück mit Wohnnutzung kombinieren.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Bad Cannstatt

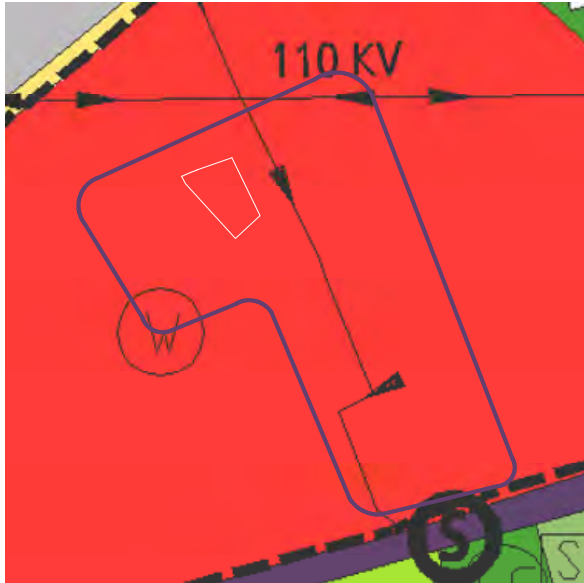
Größe Entwicklungsraum: 82.000 m²

Größe Potenzialflächen: 2.700 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:7.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Entwicklungspotenzial auf einer bebauten Fläche mit aktueller Nutzung durch Kirche und Pfarramt, welche ihre Nutzung verlagert.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch gleichförmige Siedlungstypologien mit einer Mischung aus Zeilenbebauung, Reihenhäusern und Großsiedlungstypologie sowie durch aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte.
- Der Freiraum um den Sommerrain ist durch Felder geprägt. Innerhalb der Gebäudestruktur besteht hochwertiger Grünraum auf den privaten Grundstücken. Östlich der Kirche befindet sich eine wichtige öffentliche Grünfläche.

POTENZIALPLAN

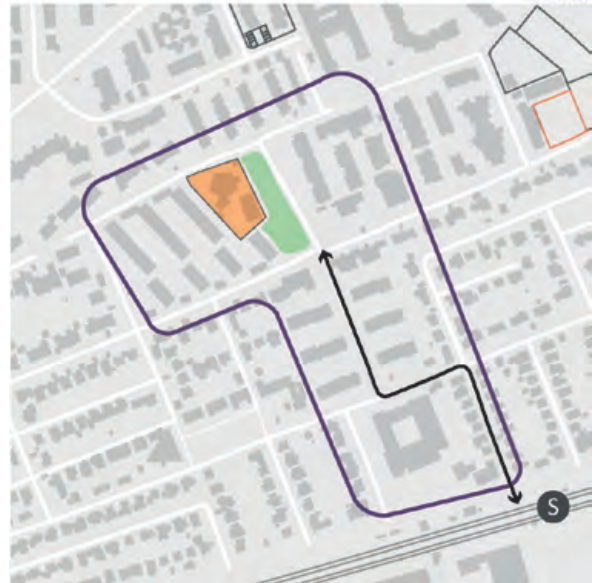
1:7.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:7.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 30 %

Maximal circa 10 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...

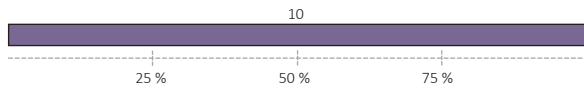
... 0 durch Aufstockung

... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche

... 10 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse

Anzahl an Wohneinheiten



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

■ ... von Institutionen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

S-Bahn/Regionalverkehr

Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

Grundschule (15 Min.)

Supermarkt (10 Min.)

Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

Stadtklimatische Belange

Bestand

Altlast

Denkmalschutz

Artenschutz

Bedeutender Baumbestand

Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung

Feinstaub- / Stickoxidbelastung

Gebiet mit Hochwasserpotenzial

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

Städtebauliche Aufwertung des Bestandes

Entwicklung Quartierszentrum

Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle

Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

Produktives Quartier

Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Das kleinflächige Entwicklungspotenzial ermöglicht neben einigen neuen Wohneinheiten insbesondere eine Aufwertung des Quartierszentrums in Sommerrain. Die rein institutionelle Eigentümerstruktur sowie die sehr gute infrastrukturelle Versorgung sprechen für die Entwicklung dieses Potenzials.

Handlungsempfehlungen

– Geeignete Nachnutzung für institutionelles Eigentum finden.

– Anpassung Baurecht notwendig.



POTENZIALFLÄCHE PARKPLATZ BÜROCAMPUS WANGEN

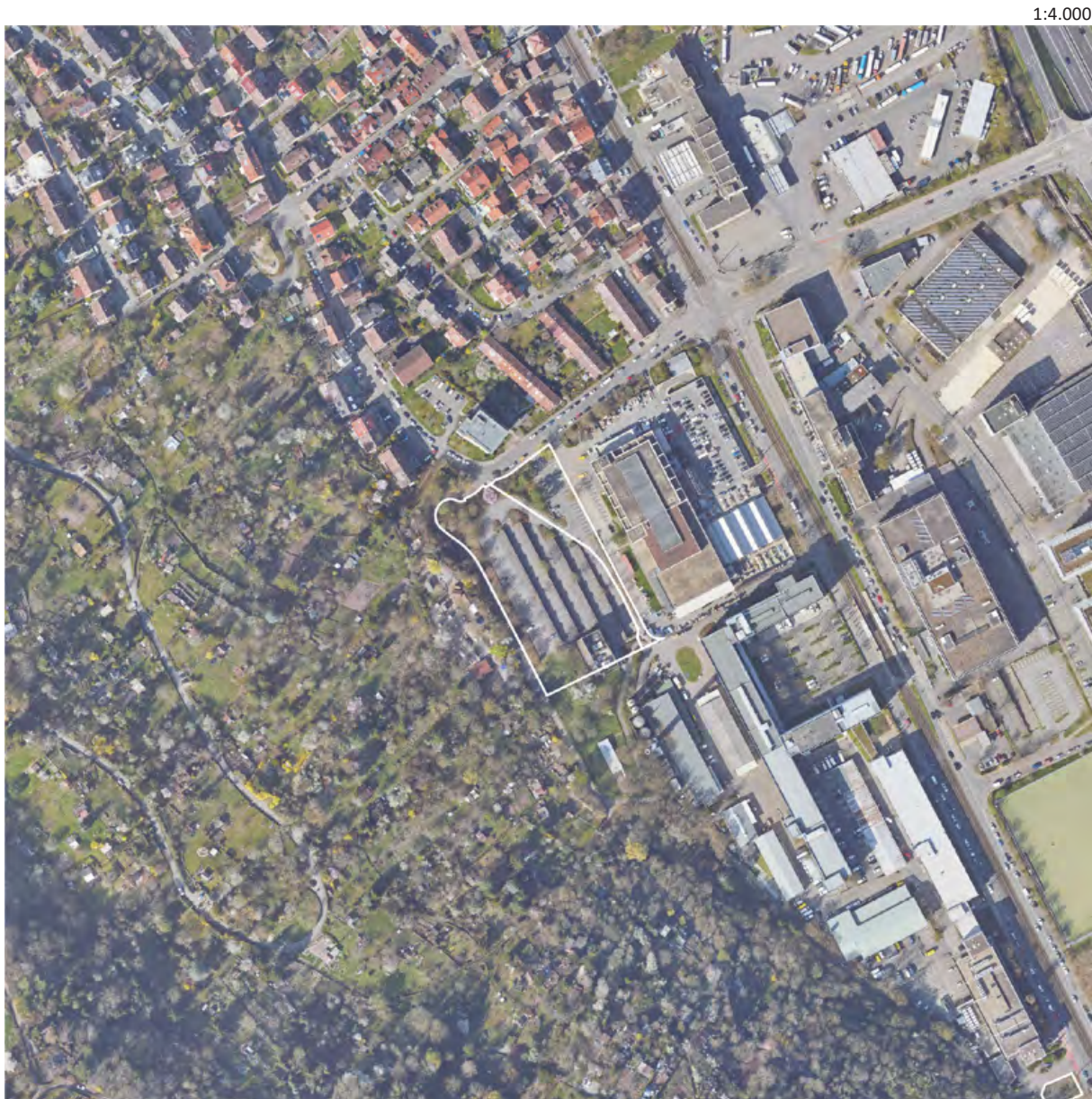
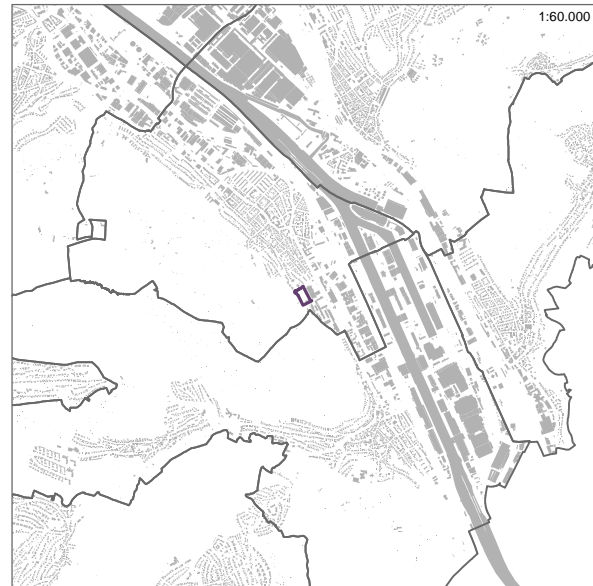
Ne F-1

Wohnen am Hang auf altem Firmengelände.

Planungsbezirk: Neckar

Stadtbezirk: Wangen

Größe Potenzialflächen: 9.100 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:8.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Fläche südlich des Wohngebiets Wangen. Teil des ehemaligen Kodak-Areals.
- Entwicklungspotenzial auf einer Parkplatzfläche.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch Gewerbe im Süden und aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte im Norden.
- Der Entwicklungsraum grenzt direkt an die Wangener Höhe mit ihren Wein- und Obstgärten an.

POTENZIALPLAN

1:8.000



- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:8.000



- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungsachsen

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 80 %

Maximal circa 130 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...

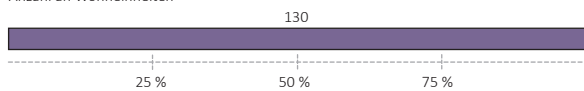
... 0 durch Aufstockung

... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche

... 130 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse

Anzahl an Wohneinheiten



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

■ ... von Institutionen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

S-Bahn/Regionalverkehr

Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

Grundschule (15 Min.)

Supermarkt (10 Min.)

Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

Stadtklimatische Belange (Hangabwinde beachten)

Bestand

Altlast (Besonderer Handlungsbedarf)

Denkmalschutz

Artenschutz (ggf. Vögel, Fledermäuse)

Bedeutender Baumbestand (randlich)

Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung

Feinstaub- / Stickoxidbelastung

Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

Städtebauliche Aufwertung des Bestandes

Entwicklung Quartierszentrum

Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle

Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

Produktives Quartier

Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Das Potenzial liegt vollständig im institutionellen Besitz, sodass die Entwicklung von zahlreichen Wohneinheiten sehr gut und schnell umsetzbar ist. Gleichzeitig besteht eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung in diesem Gewerbequartier mit Transformationstendenzen. Auch im östlich angrenzenden Gewerbeblock ist eine hybride, gewerbegeprägte Quartiersentwicklung denkbar.

Handlungsempfehlungen

– FNP-Änderung und Baurecht-Ausweisung notwendig.

– Erarbeitung eines Konzeptes unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Hangabwinde und der verbleibenden gewerblichen Nutzung im östlichen Bereich.

05 | NORD

Kennwerte

Potenzialflächen gesamt	853.700 m ²
Entwicklungspotenziale gesamt	4.440 WE
Davon auf:	
...bebauten Flächen	4.130 WE
...unbebauten Flächen	310 WE
Im Eigentum von:	
...Stadt / Land / Bund	350 WE
...Institutionen, Wohnungsbau- unternehmen und Baugenossenschaften	660 WE
Mit guter:	
...Anbindung an den SÖPNV*	1.960 WE
Verdichtung durch:	
...Aufstockung	780 WE
...Anbau und/oder Ergänzung	540 WE
...Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes	2.820 WE
...Neubau (Baulücke)	140 WE
...Neubau (Arrondierung)	160 WE

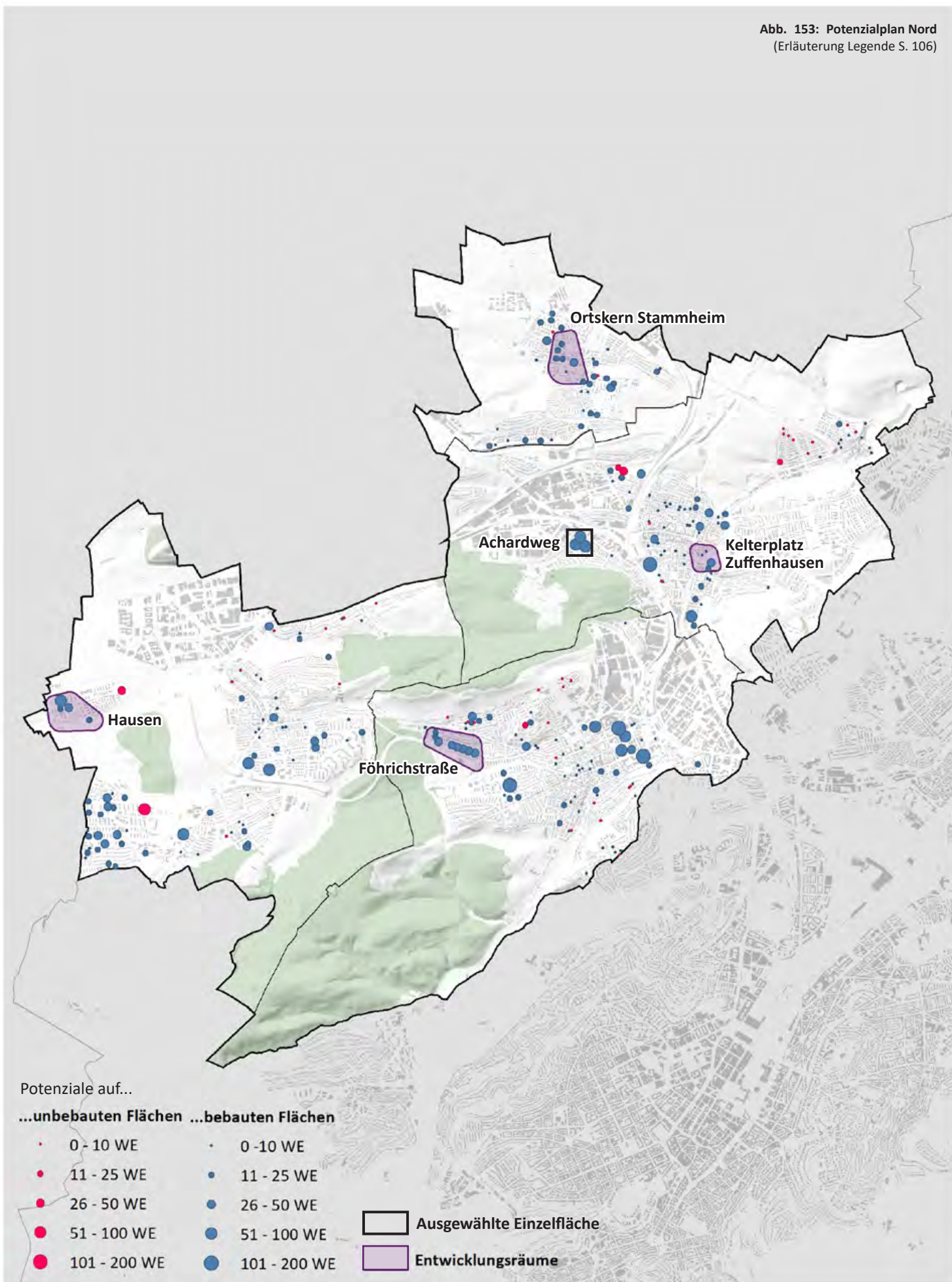
*Eine S-Bahn-Station (10 Min.) und/oder eine Stadt-
bahn-Station (5 Min.) sind fußläufig erreichbar

Die möglichen Entwicklungspotenziale im Planungsbezirk Nord betragen etwa 4.440 Wohneinheiten und verteilen sich auf eine summierte Flurstücksgröße an Potenzialflächen von etwa 853.700 m². Etwa 13 % der Entwicklungspotenziale liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes und sollte in einem größeren und ganzheitlichen Zusammenhang entwickelt werden. Dabei geht es insbesondere um die behutsame Verdichtung und Aufwertung von Zentren (Stammheim, Kelterplatz) und die Weiterentwicklung von Zeilenbebauungen (Hausen, Föhrichstraße). Mit 4.130 Wohneinheiten befinden sich die meisten potenziellen neuen Wohneinheiten auf bebauten Grundstücken.



Abb. 152: Potenzial zur Verdichtung in zentraler Lage am Kelterplatz in Zuffenhausen

Abb. 153: Potenzialplan Nord
(Erläuterung Legende S. 106)



Die **Eigentumsverhältnisse** weichen leicht vom städtischen Durchschnitt ab und mit 15 % ist der Anteil an möglichen Wohneinheiten auf Grundstücken im Eigentum von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften erhöht. Dazu gehören zahlreiche Zeilenbebauungen, die sich über den gesamten Planungsbezirk verteilen. Die Umsetzungswahrscheinlichkeit dieser Potenziale ist deutlich größer. Sie befinden sich beispielsweise in Hausen, an der Föhrichstraße (Feuerbach) oder dem Achardweg (Zuffenhausen). Ähnlich wie in der Gesamtstadt sind aber auch im Planungsbezirk Nord die überwiegende Mehrzahl der möglichen Wohneinheiten auf privaten Grundstücken verortet (73 %). Ihre Umsetzbarkeit ist stark von der Bereitschaft der einzelnen Eigentümer*innen abhängig.

Die **Anbindung an den SÖPNV** entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Planungsbezirk Nord liegen 44 % der potenziellen Wohneinheiten in guter fußläufiger Erreichbarkeit einer S-Bahn- oder Stadtbahn-Station und ermöglichen eine Siedlungsentwicklung, die weniger vom MIV abhängig ist. Gleichzeitig liegen aber auch viele der Potenziale nicht in der direkten Nähe zu einem Haltepunkt des SÖPNV deren vorhandene Anbindung an den Bus geprüft werden sollte. Der mögliche Ausbau des Stadtbahnnetzes bis Hausen könnte für den heute nur mit dem Bus erreichbaren Stadtteil eine große Chance bedeuten.



Abb. 154: Entwicklungsraum Hausen, Verdichtung von Zeilenbebauungen

44 % der möglichen Wohneinheiten im Planungsbezirk Nord sind auf Potenzialflächen verortet, auf denen Wohnen als **Nutzung** vorhanden ist. Hier sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Im Vergleich zur Gesamtstadt gibt es in Nord mit 17 % den größten Anteil an möglichen Wohneinheiten auf Flächen, die heute als Parkplätze, Garagen oder Parkhäuser genutzt werden. Ihre Entwicklung ist insbesondere im Zusammenhang mit der Anbindung an den SÖPNV zu betrachten.

Die meisten möglichen Wohneinheiten liegen auf Potenzialflächen die im **FNP** bereits als *Wohnbau-* oder *gemischte Bauflächen* dargestellt sind. Bei ihnen ist eine FNP-Änderung aller Voraussicht nach nicht notwendig. Für etwa 10 % der möglichen Wohneinheiten ist eine Änderung des FNPs erforderlich. Hierbei handelt es sich im Planungsbezirk Nord hauptsächlich um *Grünflächen*, *Landwirtschaft* und *Gewerbliche Bauflächen*.

Im Planungsbezirk Nord ist der größte und im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich überdurchschnittliche Anteil an Entwicklungspotenzialen dem **Stadtstrukturtypen Zeilenbebauung** (24 %) zuzuordnen. Viele dieser Potenziale befinden sich, wie oben schon erwähnt, in institutionellem bzw. baugenossenschaftlichem Eigentum und es kann von einer guten Umsetzbarkeit ausgegangen werden. Auch die Anteile der Entwicklungspotenziale in den Typen *Gewachsene Ortskerne* und *Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete* sind im Vergleich zur Gesamtstadt erhöht. In ersterem



Abb. 155: Potenzial zur Entwicklung eines produktiven Quartiers in Feuerbach

spielen das vorhandene Ortsbild und eine maßvolle Verdichtung innerhalb der bestehenden Baustrukturen eine große Rolle.

Die Entwicklung der Potenziale kann hauptsächlich in Form der **baulichen Maßnahme** Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes mit 64 % der möglichen Wohneinheiten erfolgen. Gleichzeitig können viele Potenziale durch Aufstockung entstehen. Hier liegen die Potenziale hauptsächlich in den Zeilenbebauungen. Durch ihre Verdichtung bietet sich die Chance, Bestandssituationen aufzuwerten. Gleichzeitig ist bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen mit Vorbehalten der Anwohnerschaft zu rechnen. Dabei liegen im Planungsbezirk Nord einige Sonderpotenziale. Hier ist beispielsweise das Gewerbegebiet Wiener Platz zu nennen, in dem die Chance besteht, ein produktives Quartier mit moderatem Wohnanteil zu entwickeln. Langfristig bieten, im Zusammenhang mit dem Umbau der Auffahrt zur B27 im Bereich Friedrichswahl, auch die Tieferlegung und Überdeckung der B27 bis zur Höhe der Unterländerstraße neue Flächen für die Stadtentwicklung.

Die angenommenen **Referenzdichten** auf den Potenzialflächen liegen hauptsächlich bei 1,2 und 1,6 und damit etwas höher als in der Gesamtstadt. Das heißt, eine Verdichtung findet in diesem Planungsbezirk eher in dichteren Strukturen statt.

Schlüsse und Erkenntnisse:

- > Im Planungsbezirk Nord liegen viele Entwicklungspotenziale in Zeilenbebauungen mit einem hohen Anteil an institutionellen Eigentümer*innen.
- > Zusätzlich bestehen Entwicklungspotenziale in der Verdichtung und Aufwertung von Zentren und der Umsetzung von Sonderpotenzialen wie der Entwicklung des Gewerbegebietes Wiener Platz zu einem produktiven Quartier oder langfristig die Überdeckung oder Tieferlegung der B27.

Für den Planungsbezirk Nord wurden insgesamt 5 Steckbriefe erstellt:

Entwicklungsräume:





- > Ortskern Stammheim
- > Kelterplatz Zuffenhausen
- > Föhrichstraße
- > Hausen

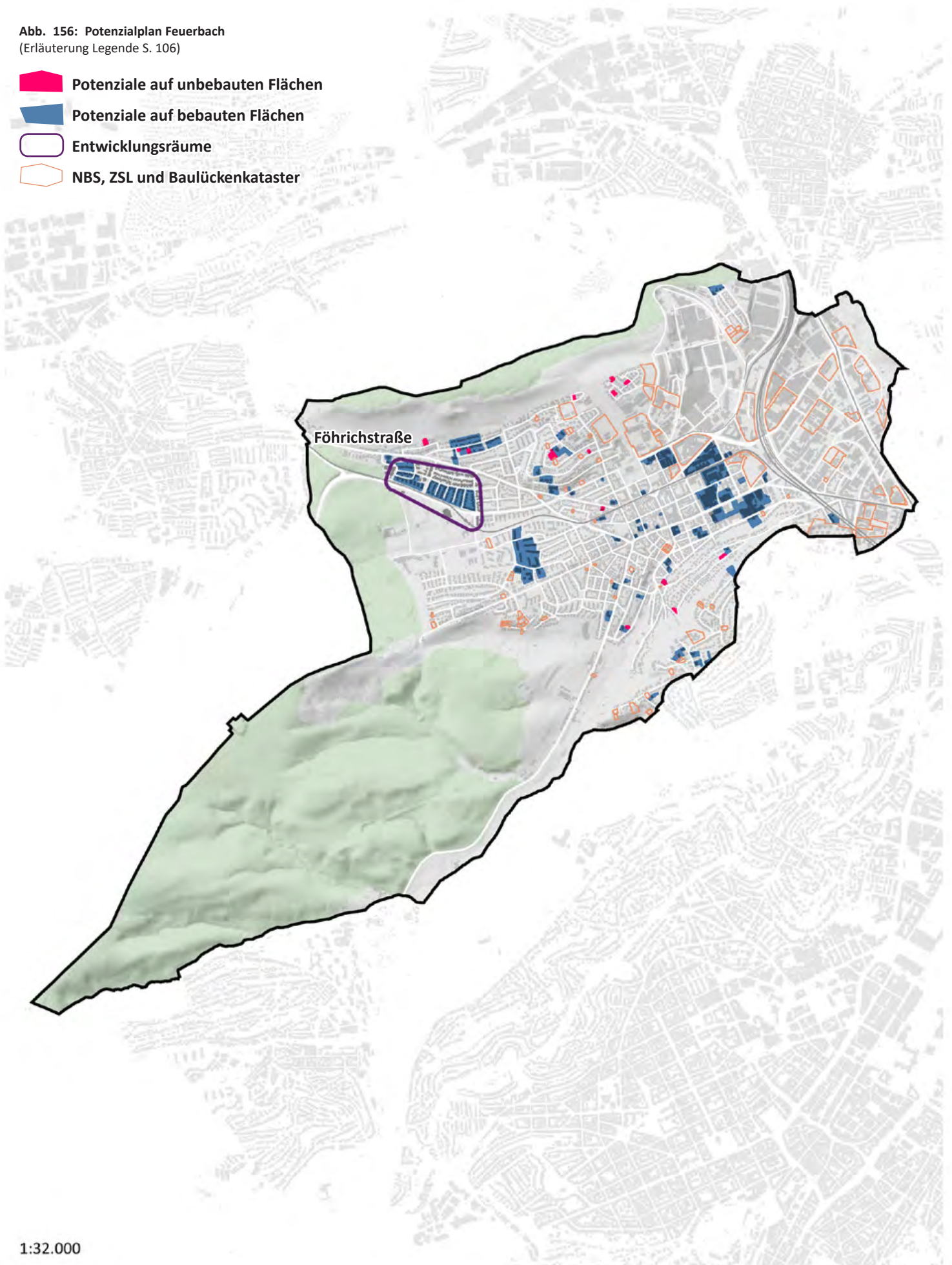
Einzelfläche:

- > Achardweg

Die Einzelfläche Achardweg wurde aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse und den für eine Nachverdichtung gut geeigneten Strukturen aus Zeilenbauten ausgewählt. Zusätzlich wurde für einen Teilbereich von Hausen ein Testentwurf erstellt. Der Testentwurf kann dem Teil A, Kapitel 4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze (ab S. 58) entnommen werden.

Abb. 156: Potenzialplan Feuerbach
(Erläuterung Legende S. 106)

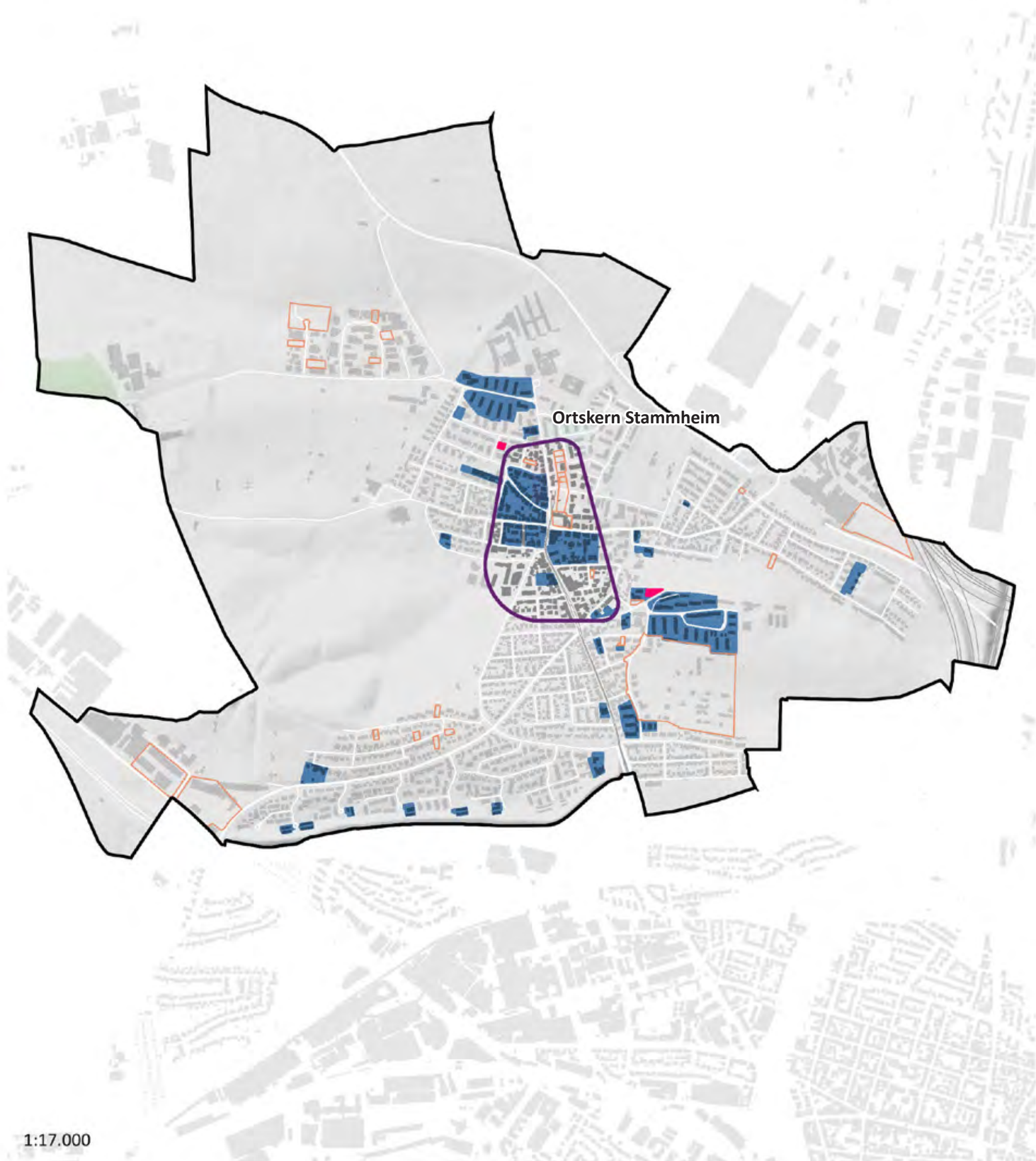
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:32.000





Abb. 157: Potenzialplan Stammheim
 (Erläuterung Legende S. 106)

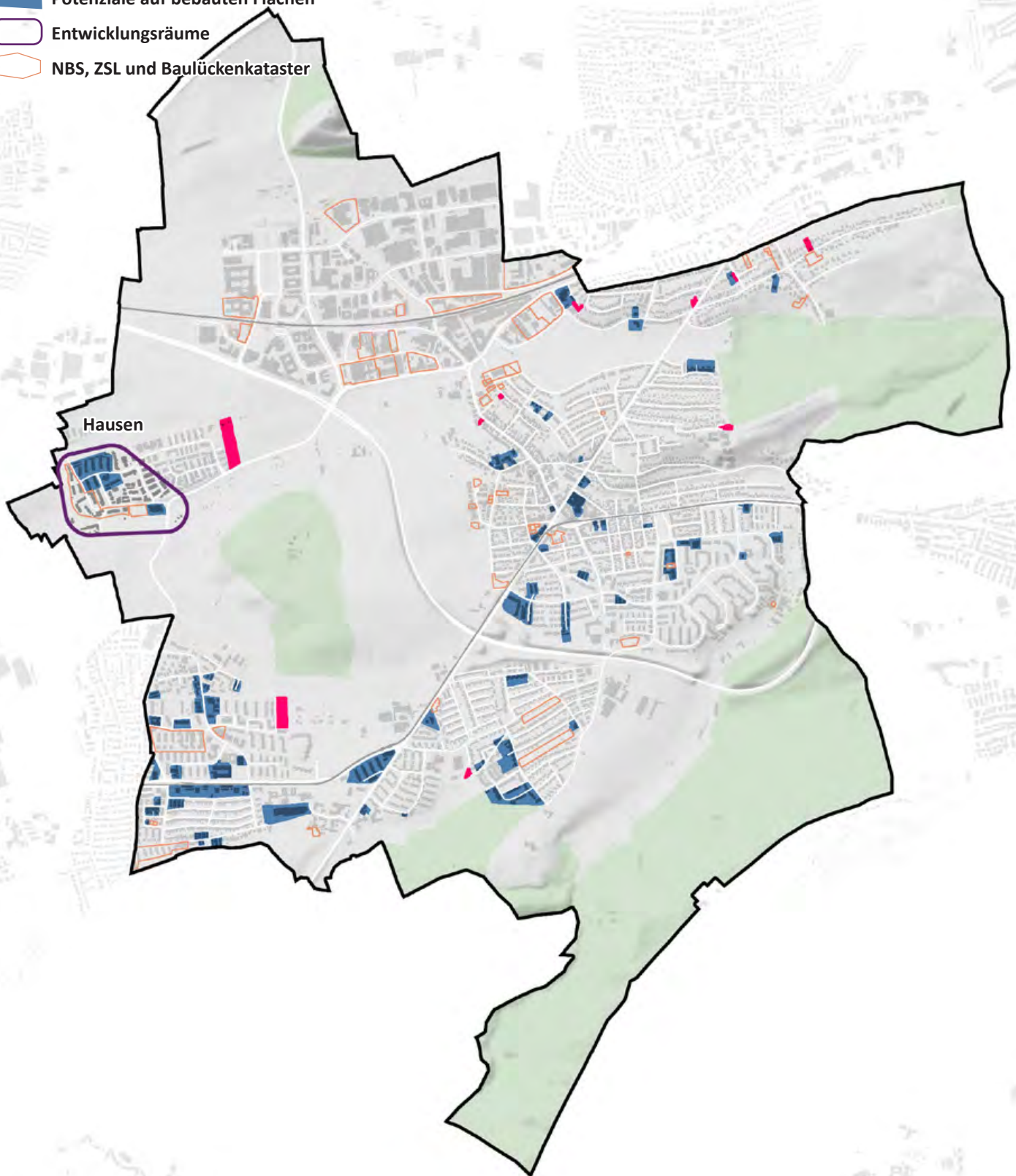
- Potenziale auf unbebauten Flächen
- Potenziale auf bebauten Flächen
- Entwicklungsräume
- NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:17.000

Abb. 158: Potenzialplan Weilimdorf
(Erläuterung Legende S. 106)

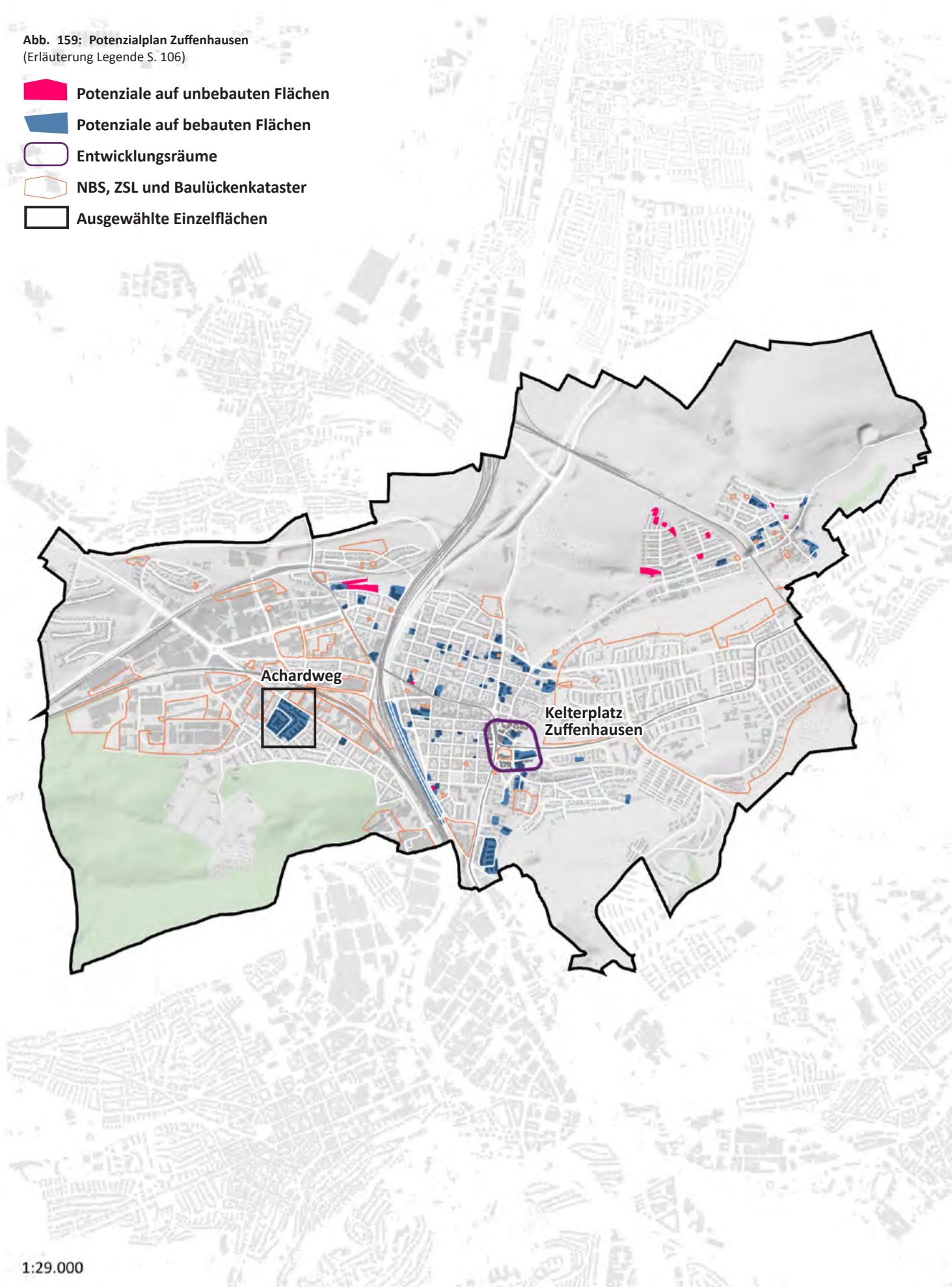
-  Potenziale auf unbebauten Flächen
-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  Entwicklungsräume
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1:26.000

Abb. 159: Potenzialplan Zuffenhausen
(Erläuterung Legende S. 106)

- Potenziale auf unbebauten Flächen
- Potenziale auf bebauten Flächen
- Entwicklungsräume
- NBS, ZSL und Baulückenkataster
- Ausgewählte Einzelflächen



1:29.000

ENTWICKLUNGSRaum ORTSKERN STAMMHEIM

No E-1

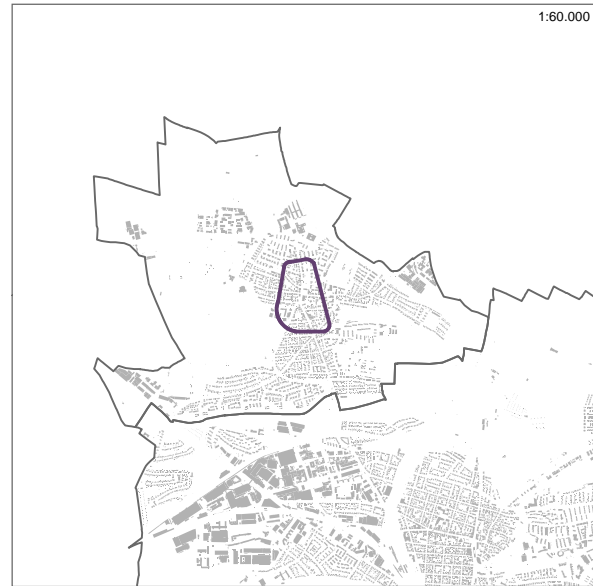
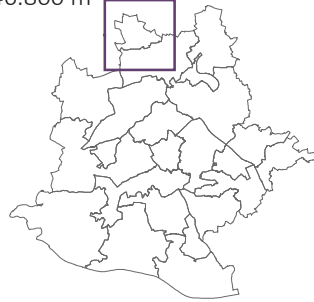
Langfristige, moderate Verdichtung und Aufwertung des Zentrums unter Wahrung des Ortskern-Charakters.

Planungsbezirk: Nord

Stadtbezirk: Stammheim

Größe Entwicklungsraum: 183.000 m²

Größe Potenzialflächen: 46.800 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:10.000

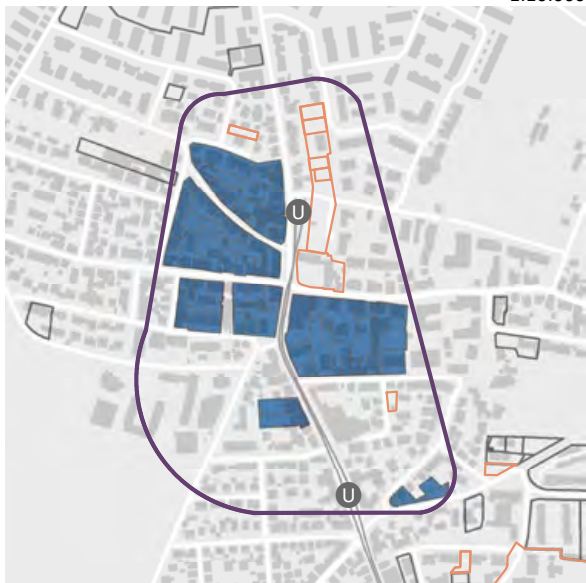


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Aufwertung und Nachverdichtung der Ortsmitte Stammheims unter Einbezug des öffentlichen Raums entlang der SÖPNV-Trasse.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Grundstücken mit mehrheitlicher Wohnnutzung.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch den gewachsenen Ortskern mit vereinzelt Geschosswohnungsbau und aufgelockerter Bebauung mittlerer Dichte.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind mit Obst- und Wiesengrundstücken hoch. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht privater Grünraum unterschiedlicher Qualität.

POTENZIALPLAN

1:10.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:10.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Anbau oder Ergänzung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Ausschöpfen positiver Impulse für das Umfeld
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen

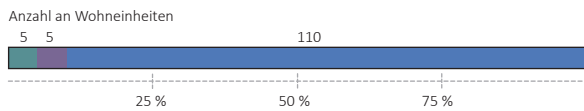
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil je nach aktueller Nutzung 50 % oder 100 %

Maximal circa 120 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 0 durch Aufstockung
 ... 10 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 110 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
 - ... von Institutionen
 - ... von Privatpersonen
- befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange

Bestand

- Altlast
- Denkmalschutz (Einzelne Kulturdenkmäler sowie denkmalgeschützte Gesamtanlage im Teilgebiet)
- Artenschutz (ggf. Vögel, Fledermäuse)
- Bedeutender Baumbestand
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung
- Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Die möglichen neuen Wohneinheiten sind aufgrund der herausfordernden Eigentümerstruktur aus vielen einzelnen Privatpersonen und den Einschränkungen durch Denkmalschutz nur sehr langfristig zu erzielen. Aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung und den positiven Impulsen für das Umfeld ist eine Entwicklung trotzdem anzustreben.

Handlungsempfehlungen

- Private Eigentümer*innen aktivieren.
- Erarbeitung eines Konzeptes mit Fokus auf die Erhaltung des Ortscharakters bei gleichzeitiger Nachverdichtung und Aufwertung der öffentlichen Räume im Bereich der Stadtbahn-Haltestelle.
- Kleinteilige individuelle Lösungen für jedes Flurstück finden.
- Neubau auf NBS-Flächen an der Stadtbahn-Haltestelle „Stammheim“ zur Stärkung des Quartierszentrums ist bereits in Planung.

ENTWICKLUNGSRaum KELTERPLATZ ZUFFENHAUSEN

No E-2

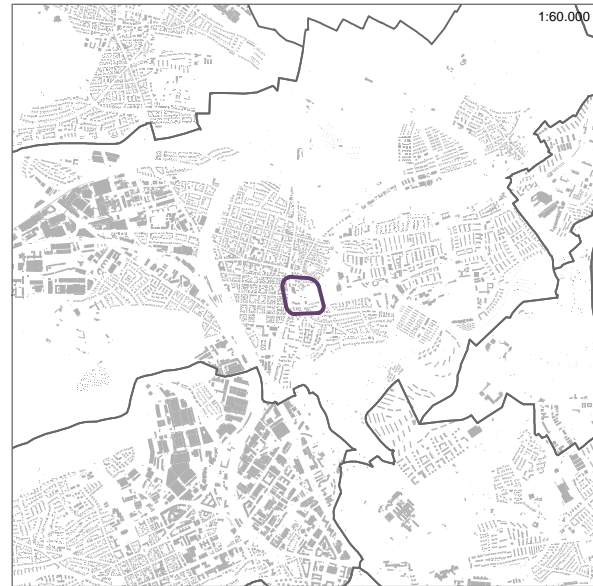
Nachverdichtung rund um die Stadtbahn-Haltestelle Kelterplatz.

Planungsbezirk: Nord

Stadtbezirk: Zuffenhausen

Größe Entwicklungsraum: 80.100 m²

Größe Potenzialflächen: 10.000 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:6.000

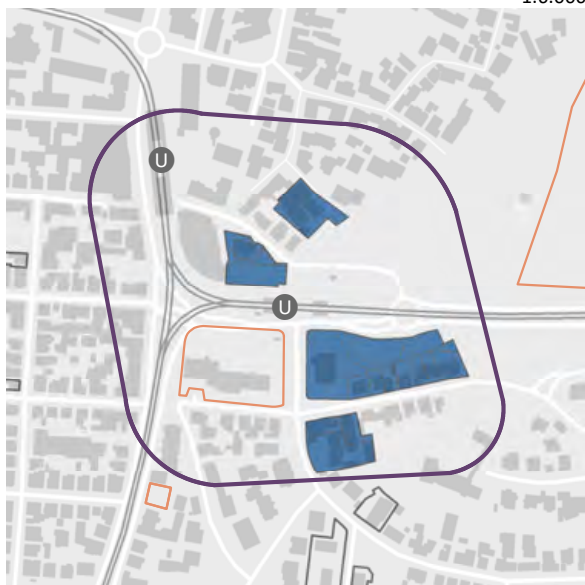


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung im direkten Umfeld der Stadtbahn-Haltestelle Kelterplatz und des Festplatzes.
- Entwicklungspotenziale bestehen mehrheitlich auf bebauten Flächen mit aktueller Nutzung durch Wohnen und Gewerbe.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch den gewachsenen Ortskern sowie offene Blockrandbebauung mittlerer Dichte.
- Als Naherholungsraum dient die Parkanlage Talwiesen in direkter Nähe. Die Qualität des öffentlichen Raums um den Kelterplatz ist wenig attraktiv.

POTENZIALPLAN

1:6.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:6.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Entwicklung des direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungachsen

BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil mehrheitlich 100 %

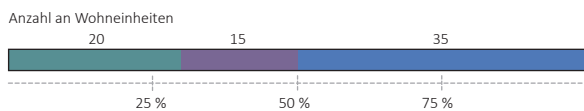
Maximal circa 70 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...

... 0 durch Aufstockung

... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche

... 70 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

... der Stadt

... von Institutionen

... von Privatpersonen

befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

S-Bahn/Regionalverkehr

Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

Grundschule (15 Min.)

Supermarkt (10 Min.)

Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

Stadtklimatische Belange

Bestand

Altlast

Denkmalschutz (Gesamtanlage im nördlichen Bereich)

Artenschutz

Bedeutender Baumbestand

Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung

Feinstaub- / Stickoxidbelastung
(entlang Ludwigsburger- und Haldenrainstraße)

Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

Städtebauliche Aufwertung des Bestandes

Entwicklung Quartierszentrum

Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle

Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

Produktives Quartier

Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Im Raum können im Vergleich relativ wenige Wohneinheiten geschaffen werden. Trotzdem bietet sich die Chance eine wichtige Kreuzung städtebaulich aufzuwerten. Entwicklungen auf den städtischen Flächen sind nur in Kooperation mit den anliegenden privaten Eigentümern möglich.

Handlungsempfehlungen

– Private Eigentümer*innen aktivieren.

– Städtische Flächen direkt an der Straße für Wohnungsneubau nutzen.

– Konzept zur Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Umfeld der Haltestelle entwickeln.

ENTWICKLUNGSRaum FÖHRICHSTRASSE

No E-3

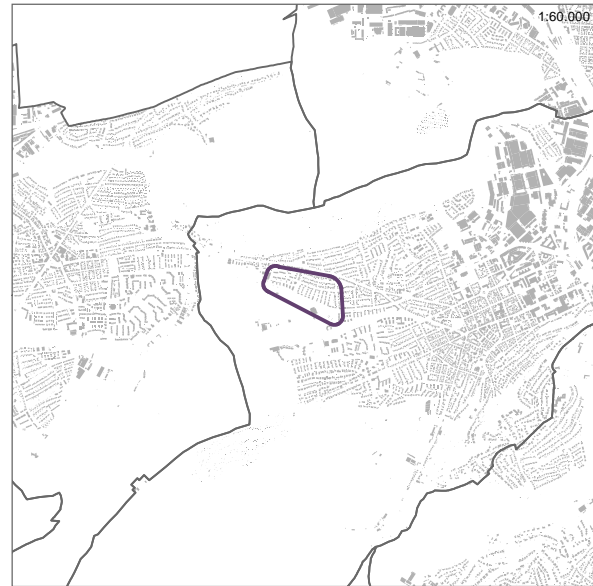
Behutsame Nachverdichtung der Zeilenbebauung unter Erhalt des Quartierscharakters.

Planungsbezirk: Nord

Stadtbezirk: Feuerbach

Größe Entwicklungsraum: 181.300 m²

Größe Potenzialflächen: 48.800 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:11.000

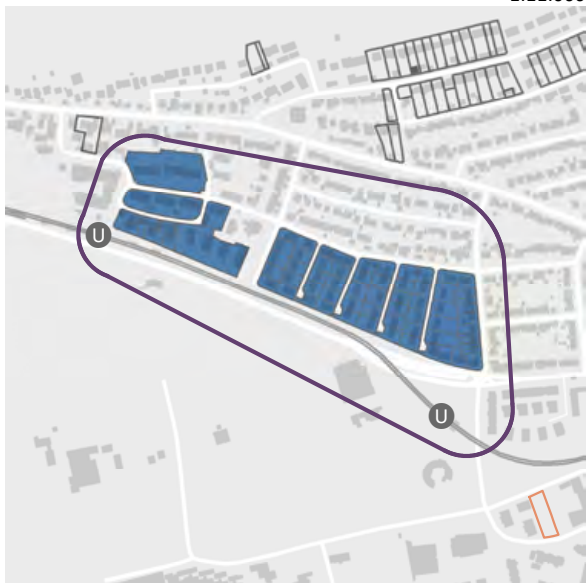


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung zwischen den Stadtbahn-Haltestellen „Sportpark Feuerbach“ und „Pfeifenwäldle“.
- Sanierung von niedriggeschossiger Zeilenbebauung mit Verdichtung durch Aufstockung und eventuell Anbau kombinieren.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch kleinteilige Zeilenbebauung und aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind hoch. Innerhalb der Gebäudestruktur sind die Freiräume geprägt von den begrünten Räumen zwischen den Gebäuden mit wertvollem Baumbestand.

POTENZIALPLAN

1:11.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:11.000



- Entwicklungsraum
- Potenziale außerhalb des Entwicklungsraums
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung

Konzeptionelle Überlegungen

- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungsachsen

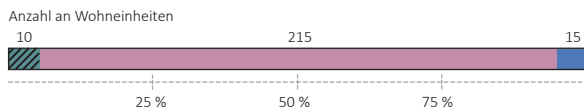
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 100 %

Maximal circa 240 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 240 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 0 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
- ... im Erbbaurecht vergeben
- ... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen
- ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluft-Volumenstrom von Westen kommend beachten)

Bestand

- Altlast (auf westlichen Potenzialflächen)
- Denkmalschutz
- Artenschutz (ggf. Fledermäuse)
- Bedeutender Baumbestand (Grüncharakter Innenhöfe)
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung (entlang B 295)
- Gebiet mit Hochwassergefährdung

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Die quantitativ sehr guten Entwicklungsmöglichkeiten können ganzheitlich umgesetzt werden, da sie fast vollständig auf Grundstücken im baugenossenschaftlichen Besitz liegen. Eine Minderung der Lärmbelastung für die bestehenden Gebäude könnte die Akzeptanz der Veränderungen bei den Bewohnern erhöhen.

Handlungsempfehlungen

- Zunutzen machen des großflächigen baugenossenschaftlichen Eigentums zur Entwicklung eines einheitlichen Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung des Erhalts des Gebietscharakters sowie der qualitativ hochwertigen Grünräume.
- Prüfung ob Baurecht für Aufstockungen und Anbau angepasst werden muss.
- Prüfung einer möglichen Integration an Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Umfeld des Entwicklungsraumes, um aktuelle Versorgungssituation zu verbessern.
- Zusätzlich könnten Maßnahmen des Lärmschutzes im südlichen Teil umgesetzt werden.



ENTWICKLUNGSRaum HAUSEN

No E-4

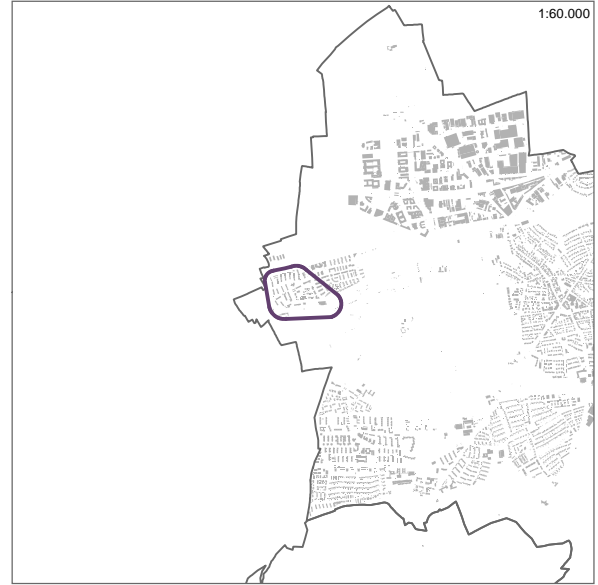
Verdichtung und Aufwertung von Zeilenbauten am nordwestlichen Ortsrand von Hausen.

Planungsbezirk: Nord

Stadtbezirk: Weilimdorf

Größe Entwicklungsraum: 192.400 m²

Größe Potenzialflächen: 27.300 m²



1:6.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:10.000

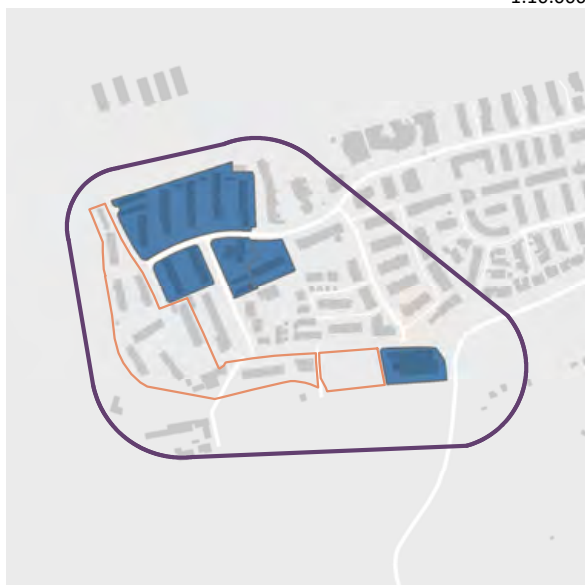


AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Aufwertung und Verdichtung bestehender Zeilengebäude eventuell in Verbindung mit dem Ausbau des Stadtbahnnetzes.
- Nachverdichtung der Zeilenbebauung im Westen durch Aufstockungen und Anbau und teilweiser Umstrukturierung sowie Akzentuierung des südlichen Ortseingangs.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf mehrheitlich bebauten Flächen mit Wohnnutzung sowie auf Parkplatzflächen und einer Supermarktfläche.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch gleichförmige Zeilenbebauung und Geschosswohnungsbau.
- Die Freiraumqualitäten außerhalb des Siedlungskörpers sind hoch. Innerhalb der Gebäudestruktur sind die großzügigen Freiräume monofunktional und abgesehen von einem großen Baumbestand wenig gestaltet.

POTENZIALPLAN

1:10.000



- Entwicklungsraum
- Potenzial auf bebauten Flächen
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:10.000



- Entwicklungsraum
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

Bauliche Maßnahmen

- Aufstockung
- Umstrukturierung oder Neubebauung

Konzeptionelle Überlegungen

- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung wichtiger Achsen / Verbindungen
- Entwicklung der Potenziale gegebenenfalls / nur im Zusammenhang mit geplanter Stadtbahn-Haltestelle
- Ausschöpfen positiver Impulse für das Umfeld
- Sicherung / Entwicklung von Grünverbindungen
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belüftungachsen

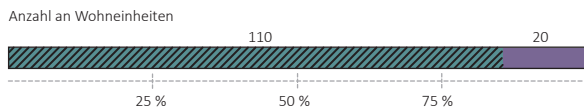
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil mehrheitlich 100 %, auf Supermarkt-Fläche 50 %

Maximal circa 130 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 90 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 40 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...
 ... der Stadt
 ... im Erbbaurecht vergeben
 ... von Institutionen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
 Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
 Supermarkt (10 Min.)
 Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange (Kaltluft-Volumenstrom von Westen kommend beachten)

Bestand

- Altlast
 Denkmalschutz
 Artenschutz (ggf. Vögel, Fledermäuse)
 Bedeutender Baumbestand
 Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
 Feinstaub- / Stickoxidbelastung
 Gebiet mit Hochwassergefährdung (Beutenbach / Schnatzgraben)

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
 Entwicklung Quartierszentrum
 Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
 Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
 Aufwertung des öffentlichen Raumes
 Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
 Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
 Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Das im Vergleich durchschnittliche Potenzial an neuen Wohneinheiten lässt sich mit der Sanierung und Aufwertung der bestehenden Zeilen und einer Neuorganisation des Parkens verbinden. Durch das mehrheitliche baugenossenschaftliche Eigentum ist eine Entwicklung gut umsetzbar und bei Ausbau der Stadtbahn deutlich höher zu priorisieren.

Handlungsempfehlungen

- Zunutzen machen des großflächigen baugenossenschaftlichen Eigentums um eine einheitliche Entwicklung zu sichern.
- Weitere private Eigentümer*innen sowie den institutionellen Eigentümer (Lidl) aktivieren.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Baumbestandes und dem Ziel öffentliche Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen und die Versorgung zu verbessern.
- Auf der westlichen NBS-Fläche ist ein Abriss des Bestandes mit anschließendem Neubau von Wohnbebauung in Planung.

POTENZIALFLÄCHE ACHARDWEG

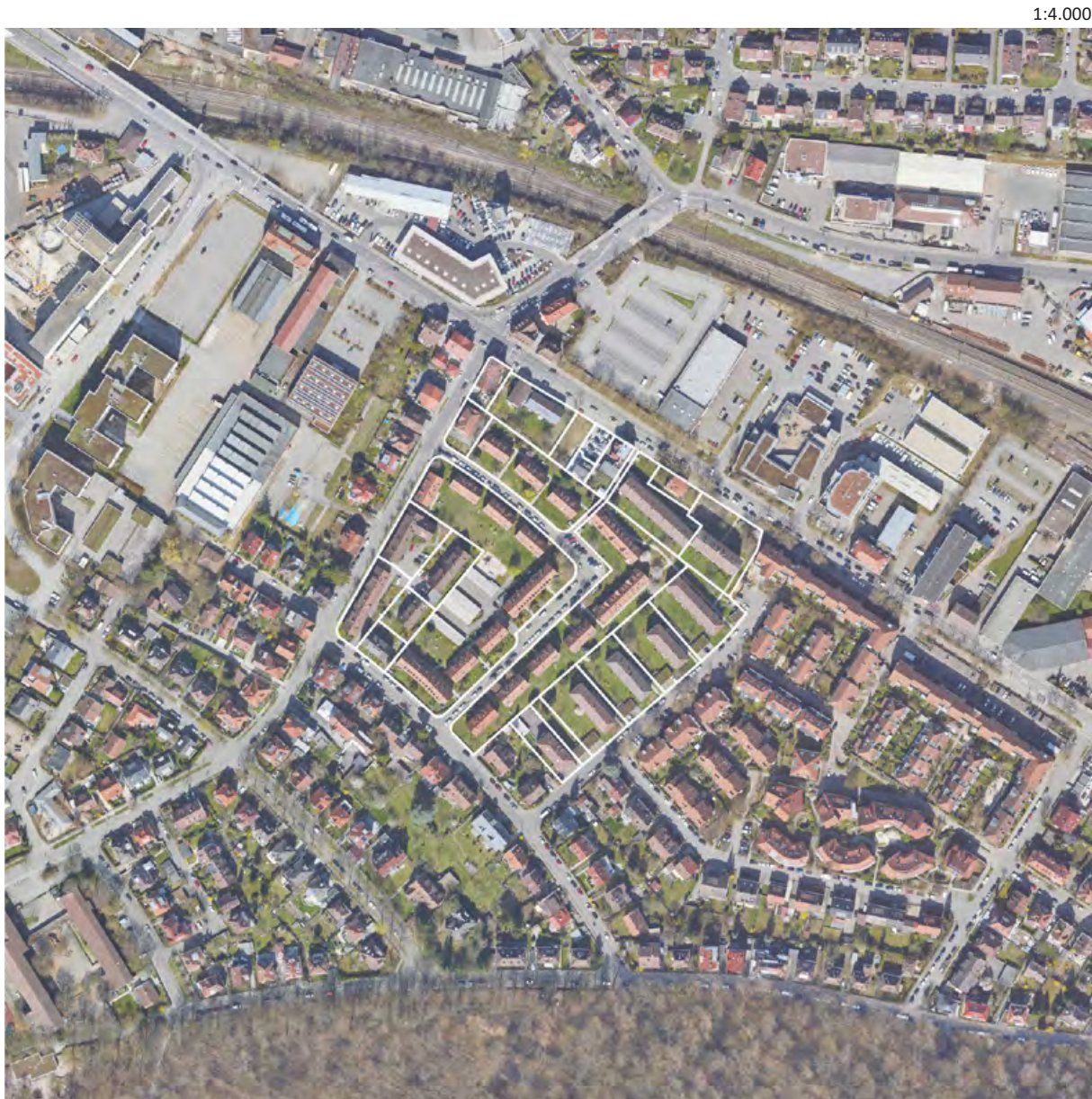
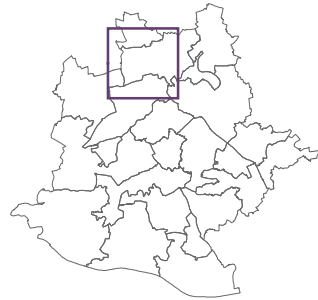
No F-1

*Nachverdichtung und Aufwertung im Zeilenquartier
zwischen Schelmenwasen und Gewerbegebiet.*

Planungsbezirk: Nord

Stadtbezirk: Zuffenhausen

Größe Potenzialflächen: 32.900 m²



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1:8.000



AUSGANGSLAGE UND POTENZIAL

- Sanierung der Zeilenbebauung mit Nachverdichtung durch Aufstockung und Anbau kombinieren.
- Entwicklungspotenziale bestehen auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung sowie Garagenflächen.
- Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch gleichförmige Zeilenbebauung sowie Gewerbe im Norden und Westen und aufgelockerte Bebauung im Südwesten.
- Der Entwicklungsraum liegt zwischen Wald und großflächigem Gewerbe. Innerhalb der Gebäudestruktur sind die großzügigen Freiräume monofunktional und abgesehen von einem großen Baumbestand kaum gestaltet.

POTENZIALPLAN

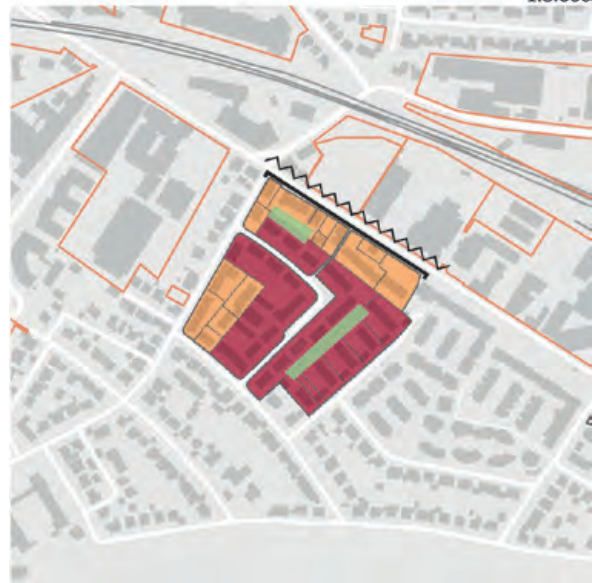
1:8.000



- Potenzial auf bebauten Flächen
- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

1:8.000



- Bestehende Potenziale (NBS, ZSL, Baulückenkataster)
- Bauliche Maßnahmen**
- Aufstockung
- Umstrukturierung oder Neubebauung
- Konzeptionelle Überlegungen**
- Schaffung räumlicher Kanten / Akzentuierung
- Berücksichtigung von Lärmbelastung im Entwurf
- Sicherung / Entwicklung von Grün- und Freiräumen

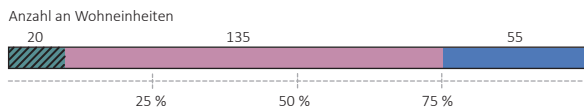
BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitative Abschätzung des Entwicklungspotenzials

Angenommener Wohnanteil 100 %

Maximal circa 210 zusätzliche Wohneinheiten auf Potenzialflächen, davon ...
 ... 100 durch Aufstockung
 ... 0 durch Anbau oder Ergänzung auf der Fläche
 ... 110 durch Umstrukturierung oder Neubebauung

Eigentumsverhältnisse



Anteile der möglichen Wohneinheiten, die sich auf Grundstücken im Eigentum...

- ... der Stadt
- ... im Erbbaurecht vergeben
- ... von Baugenossenschaften / Wohnungsbaunehmen
- ... von Privatpersonen befinden.

Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen SÖPNV-Infrastruktur

< 15 / <10 / <5 Min.

- S-Bahn/Regionalverkehr
- Stadtbahn

Fußläufige Erreichbarkeit von...

- Grundschule (15 Min.)
- Supermarkt (10 Min.)
- Naherholung (10 Min.)

Komplexität der Rahmenbedingungen

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Stadtklima

- Stadtklimatische Belange

Bestand

- Altlast
- Denkmalschutz
- Artenschutz (ggf. Vögel, Fledermäuse)
- Bedeutender Baumbestand
- Hohe Bodenqualität

Negative Umweltfaktoren

- Hohe Verkehrs- / Lärmbelastung
- Feinstaub- / Stickoxidbelastung
- Gebiet mit Hochwasserpotenzial

CHANCEN UND EMPFEHLUNGEN

Entwicklungschancen

Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Entwicklung Quartierszentrum
- Verbesserte Ausnutzung (künftiger) Haltestelle
- Entwicklung d. direkten Umfeldes einer Haltestelle
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Positive Impulse für das Umfeld

Nutzungsmischung und Versorgung

- Produktives Quartier
- Verbesserte Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Verbesserte Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Fazit

Die quantitativ guten Entwicklungsmöglichkeiten können zügig umgesetzt werden, da sie mehrheitlich auf Grundstücken im baugenossenschaftlichen Besitz liegen. Für die Entwicklung sprechen zudem die Lage nahe der S-Bahn-Station Zuffenhausen und die Möglichkeit einer Integration von sozialer Infrastruktur auf den Umstrukturierungsflächen.

Handlungsempfehlungen

- Zunutzen machen des großflächigen baugenossenschaftlichen Eigentums und Ansprache der privaten Eigentümer*innen, um eine einheitliche Entwicklung zu sichern.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzeptes mit dem Ziel, den Baumbestand weitgehend zu erhalten und öffentliche Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

06 | ROSENSTEIN

Kennwerte

Potenzialflächen gesamt	27.000 m ²
Entwicklungspotenziale gesamt	300 WE
Davon auf:	
...bebauten Flächen	300 WE
...unbebauten Flächen	0 WE
Im Eigentum von:	
...Stadt / Land / Bund	0 WE
...Institutionen, Wohnungsbau- unternehmen und Baugenossenschaften	0 WE
Mit guter:	
...Anbindung an den SÖPNV*	270 WE
Verdichtung durch:	
...Aufstockung	0 WE
...Anbau und/oder Ergänzung	0 WE
...Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes	300 WE
...Neubau (Baulücke)	0 WE
...Neubau (Arrondierung)	0 WE

*Eine S-Bahn-Station (10 Min.) und/oder eine Stadt-
bahn-Station (5 Min.) sind fußläufig erreichbar



Der Planungsbezirk Rosenstein nimmt in der Potenzialanalyse Wohnen eine Sonderrolle ein. In ihm befinden sich, aufgrund der Umstrukturierungen im Zuge von Stuttgart 21, aktuell sehr großflächige Potenziale, die bereits in Planung sind. Dementsprechend bestehen in diesem flächenmäßig vergleichsweise kleinen Planungsbezirk kaum zusätzliche Potenzialflächen im Sinne dieser Potenzialanalyse Wohnen.

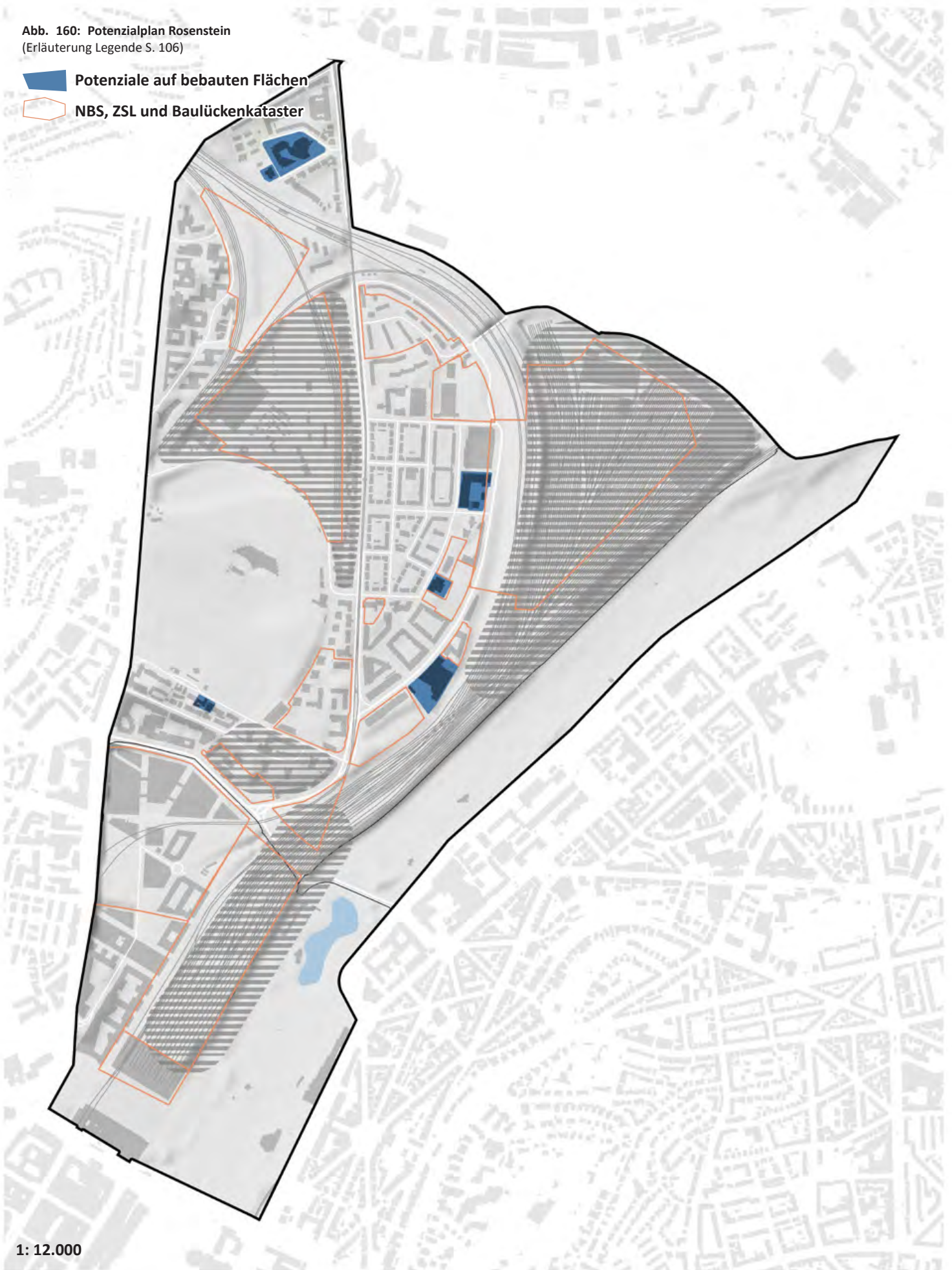
Die zusätzlichen Entwicklungspotenziale betragen etwa 300 Wohneinheiten und machen nur 2 % des gesamtstädtischen Entwicklungspotenzials aus. Die Wohneinheiten verteilen sich auf eine summierte Flurstücksgröße an Potenzialflächen von etwa 27.000 m². Sie liegen vornehmlich in den Randbereichen der bestehenden Planungen. Im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen werden, neben den Entwicklungsräumen in Planung, keine weiteren Entwicklungsräume abgegrenzt.

Alle möglichen Wohneinheiten liegen auf bebauten Grundstücken und sind im **Eigentum** von Privatpersonen. Sie besitzen auf Grund der zentralen Lage eine gute **Anbindung an den SÖPNV**. Die möglichen Wohneinheiten liegen ausschließlich auf Potenzialflächen, auf denen heute **Nutzungen** wie Gewerbe oder Büro vorhanden sind. Sie können durch Wohnen angereichert werden. Ein vielversprechendes Potenzial stellt der leer stehende Kinokomplex Ufa-Palast dar. Hier wäre ein attraktiver Nutzungsmix mit Wohnen denkbar.

Die Verteilung der **Stadtstrukturtypen** weicht deutlich vom städtischen Durchschnitt ab. Der größte Teil der Wohneinheiten ist auf *Sonstigen Flächen* (40 %), *Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete* (30 %) und *Gemeinbedarfsflächen* (27 %) zu entwickeln. Die restlichen Wohneinheiten befinden sich auf Flächen der Stadtstrukturtypen *Offene Blockrandbebauung mittlerer Dichte* und *Geschosswohnungsbau*.

Abb. 160: Potenzialplan Rosenstein
(Erläuterung Legende S. 106)

-  Potenziale auf bebauten Flächen
-  NBS, ZSL und Baulückenkataster



1: 12.000



Abb. 161: Leer stehender Kinokomplex Ufa-Palast

Alle Wohneinheiten sind auf Potenzialflächen umsetzbar, die im **FNP** heute schon als *gemischte Bauflächen* festgesetzt sind. Bei ihnen ist eine FNP-Änderung aller Voraussicht nach nicht notwendig.

Die **baulichen Maßnahmen** bestehen zu 100 % aus Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes. Im Kontext der großflächigen Entwicklungsräume in Planung stellen sie meist eher kleinteilige Veränderungen dar. Die angenommenen **Referenzdichten** liegen entsprechend der dichten Bestandsbebauung und der guten Anbindung an den SÖPNV eher in hohen Dichten und hauptsächlich im Bereich einer GFZ von 1,6.

Schlüsse und Erkenntnisse:

- > Mit den Planungen im Zuge von Stuttgart 21 / Rosenstein-Quartier sind die großen Potenziale im Planungsbezirk Rosenstein bekannt und bereits in Planung. Im Zuge der Potenzialanalyse Wohnen wurden daher nur wenige ergänzende Potenziale in den Randbereichen identifiziert.

Für Rosenstein wird aufgrund der geringen Flächengröße des Planungsbezirkes nur die flurstücksbezogene Darstellung abgebildet (Abb. 163, S. 249). Es wurden keine Steckbriefe erstellt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BGF	Brutto-Grundfläche
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BOKS	Bodenschutzkonzept Stuttgart
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EFH	Einfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GIS	Geoinformationssystem
GRZ	Grundflächenzahl
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
NBS	Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart
SIM	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
SÖPNV	Schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr
STEK	Stadtentwicklungskonzept
WE	Wohneinheiten
ZSL	Zeitstufenliste Wohnen

ABBILDUNGS- / QUELLENVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben zu den Quellen:

Außer den Abbildungen innerhalb des Kapitels 4.3 Beispiele gebauter, qualitativ-er Nachverdichtung (ab S. 80) sind alle Abbildungen im vorliegenden Bericht von berchtoldkrass space&options selbst erstellt oder von der Stadt Stuttgart bereitgestellt (alle Schrägluftbilder, Luftbilder, Ausschnitte des Flächennutzungsplanes und der Ausschnitt des NBS auf S.9). Kartendarstellungen basieren auf den Daten der Stadt Stuttgart sowie, im Falle der Gewässer, Schienen und Straßen, den Daten von © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org), Download 31.07.2019 - veröffentlicht unter Open Data Commons Open Database License (www.opendatacommons.org/licenses/odbl)).

- Abb. 1: Der dicht bebaute Stuttgarter Talkessel, S. 8
- Abb. 2: Ausschnitt aus dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), S. 9
- Abb. 3: Potenziale auf unbebauten Flächen: klassische Baulücke , S. 10
- Abb. 4: Potenziale auf unbebauten Flächen: Kleingärten an S-und Stadtbahnhaltestellen, S. 10
- Abb. 5: Potenziale auf bebauten Flächen: große Grundstücke mit zweiseitiger Erschließung, S. 11
- Abb. 7: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Tankstelle, S. 11
- Abb. 6: Potenziale auf bebauten Flächen: Garagenhof, S. 11
- Abb. 8: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Supermarkt, S. 11
- Abb. 9: Darstellung der Vorgehensweise innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen, S. 14
- Abb. 10: Flurstück mit niedriger Dichte, S. 15
- Abb. 11: Blockrandbebauung mit geringer Dichte, S. 15
- Abb. 12: Unbebaute und wenig dicht bebaute Flurstücke, die aufgrund ihrer Lage in der direkten Umgebung einer Stadtbahnhaltestelle ein besonderes Entwicklungspotenzials besitzen, S. 16
- Abb. 13: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: offene Blockrandbebauung hoher Dichte im Stuttgarter Süden , S. 18
- Abb. 14: Die Stuttgarter Stadtstrukturtypen, S. 19
- Abb. 15: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: die Stuttgarter Hanglagen mit einer aufgelockerten Bebauung mittlerer und geringer Dichte (MFH und EFH), S. 20
- Abb. 16: Flurstücke die, aufgrund ihrer baulichen Dichtewerte, grundsätzlich als Potenzialfläche in Frage kommen, S. 22
- Abb. 17: Auf ihre Eignung geprüfte und als Potenzialflächen ausgewählte Flurstücke, S. 22
- Abb. 18: Angenommene Referenzdichten, S. 25
- Abb. 19: Potenzialplan Gesamtstadt, S. 29
- Abb. 20: Gesamtzuwachs je Planungsbezirk, S. 30
- Abb. 21: Anteile der möglichen Zuwächse innerhalb von Entwicklungsräumen, S. 31
- Abb. 22: Entwicklungsraum südliche Hedelfinger Straße: Anreicherung von Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten, S. 31
- Abb. 23: Potenzialart, S. 32
- Abb. 25: Verdichtungspotenzial auf bebauten Flächen mit Garagenhöfen und Gebäuden mit niedrigen Geschossen in Möhringen, S. 32
- Abb. 24: Potenzial auf unbebauten Flächen mit einseitig bebauter Straße am Siedlungsrand in Möhringen, S. 32
- Abb. 26: Eigentumsverhältnisse, S. 33
- Abb. 27: Fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen des SÖPNV , S. 34

- Abb. 28: Verdichtungsmöglichkeit mit guter Anbindung an den SÖPNV in Münster, S. 34
- Abb. 29: Heutige Nutzung auf den Potenzialflächen, S. 35
- Abb. 30: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen, S. 36
- Abb. 32: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen Zeilenbebauung in Hausen, S. 37
- Abb. 31: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte in Vaihingen, S. 37
- Abb. 33: Entwicklungspotenziale nach bestehenden FNP-Typen, S. 38
- Abb. 34: Potenzial zur Verdichtung gewerblicher Nutzungen in Feuerbach, S. 38
- Abb. 35: Bauliche Maßnahmen auf den Potenzialflächen, S. 39
- Abb. 37: Aufstockungspotenzial am Feuersee, S. 40
- Abb. 36: Potenzial einer Verdichtung an zentraler Stelle, Statistisches Landesamt und Universität in Stuttgart-Süd, S. 40
- Abb. 38: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die zugewiesenen Referenzdichten (GFZ), S. 41
- Abb. 39: Übersichtskarte Testentwurfgebiete, S. 49
- Abb. 40: Verortung der Potenzialflächen, S. 50
- Abb. 41: Luftbild, S. 51
- Abb. 42: Perspektive der favorisierten Variante , S. 52
- Abb. 43: Lageplan der favorisierten Variante, S. 53
- Abb. 44: Perspektive der alternativen Bebauungsstruktur, S. 54
- Abb. 45: Lageplan der alternativen Bebauungsstruktur, S. 55
- Abb. 46: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes, S. 56
- Abb. 47: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes, S. 57
- Abb. 48: Verortung der Potenzialflächen, S. 58
- Abb. 49: Luftbild, S. 59
- Abb. 50: Perspektive der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten, S. 60
- Abb. 51: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten, S. 61
- Abb. 52: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser, S. 62
- Abb. 53: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser, S. 63
- Abb. 54: Verortung der Potenzialflächen, S. 64
- Abb. 55: Luftbild, S. 65
- Abb. 56: Perspektive des Bebauungsvorschlags, S. 66
- Abb. 57: Lageplan des Bebauungsvorschlags, S. 67
- Abb. 58: Verortung der Potenzialfläche, S. 68
- Abb. 59: Luftbild, S. 69
- Abb. 60: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur, S. 70
- Abb. 61: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur, S. 71
- Abb. 62: Perspektive der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären, S. 72
- Abb. 63: Lageplan der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären, S. 73
- Abb. 64: Perspektive der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern, S. 74
- Abb. 65: Lageplan der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern, S. 75
- Abb. 66: Verortung der Potenzialflächen, S. 76
- Abb. 67: Luftbild, S. 77
- Abb. 68: Perspektive des Bebauungsvorschlags, S. 78
- Abb. 69: Lageplan des Bebauungsvorschlags, S. 79
- Abb. 70: Lageplan, Quelle: Dierendonckblanke Architekten, S. 81
- Abb. 71: Fassadenansicht, Quelle: Filip Dujardin, S. 81
- Abb. 72: Lageplan, Quelle: zanderrotharchitekten, S. 82
- Abb. 73: Fassadenansicht, Quelle: Simon Menges, S. 82
- Abb. 74: Baulückenschluss und Nachverdichtung im Innenhof, Quelle: Silvio Kelz, S. 83
- Abb. 75: Gebäudeansicht im Innenhof, Quelle: Märkplan GmbH, S. 83

- Abb. 76: Bestandsgebäude vor der Sanierung, Quelle: Märkplan GmbH, S. 83
- Abb. 77: Lageplan, Quelle: Märkplan GmbH, S. 83
- Abb. 79: Freiraum im Inneren des Wohnquartiers, Quelle: Hertha Hurnaas, S. 84
- Abb. 80: Lageplan, Quelle: feld72 Architekten, S. 84
- Abb. 78: Nutzungsdiagramm, Quelle: feld72 Architekten, S. 84
- Abb. 81: Aufstockung der Zeilenbauten, Quelle: Martin Lukas Kim, S. 85
- Abb. 82: Lageplan, Quelle: Blauraum Architekten, S. 85
- Abb. 84: Lageplan, Quelle: Meili Peter Architekten, S. 86
- Abb. 85: Aufstockung der ehemaligen Lagerhalle, Quelle: Georg Aerni, S. 86
- Abb. 86: Schrägluftbild, Quelle: Wolfgang Schlabschi, S. 87
- Abb. 87: Straßenansicht der Neubauten, Quelle: Burkle und Hahnemann Architekten, S. 87
- Abb. 88: Lageplan, Quelle: Burkle und Hahnemann Architekten, S. 87
- Abb. 90: Anbauten an bestehende Zeilenbauten, Quelle: Christian Richters, S. 88
- Abb. 89: Straßenansicht der Lärmschutzwand, Quelle: Christian Richters, S. 88
- Abb. 91: Lageplan, Quelle: Léonwohlhage Architekten, S. 88
- Abb. 92: Neubauten aus der Vogelperspektive, Quelle: Jens Willebrand , S. 89
- Abb. 93: Straßenansicht im Quartier, Quelle: Jens Willebrand , S. 89
- Abb. 94: Lageplan, Quelle: Astoc Architects and Planners, S. 89
- Abb. 95: Öffentlicher Freiraum im Quartier, Quelle: Render-Manufaktur GbR, S. 90
- Abb. 96: Lageplan, Quelle: ulrich hartung gmbh, S. 90
- Abb. 97: Entwurfskonzept, Quelle: ulrich hartung gmbh, S. 90
- Abb. 98: Schwarzplan, Quelle: Ulrich Hartung, S. 90
- Abb. 99: Lageplan, Quelle: Palais Mai Architekten, S. 91
- Abb. 100: Gartenansicht, Quelle: Edward Beierle, S. 91
- Abb. 101: Giebelfassade, Quelle: Edward Beierle, S. 91
- Abb. 102: Blick in den gemeinsam genutzten Innenhof, Quelle: Jean-Claude Pattaccini, S. 92
- Abb. 103: Holzfassade mit vorspringenden Volumen, Quelle: Cécile Septet, S. 92
- Abb. 104: Lageplan, Quelle: Koz architectes, S. 92
- Abb. 105: Fassadenansicht von Wohnbebauung und Supermarkt, Quelle: Simon Menges, S. 93
- Abb. 106: Nutzungsdiagramm Quelle: zanderrotharchitektenarchitekten, S. 93
- Abb. 107: Lageplan, Quelle: zanderrotharchitektenarchitekten, S. 93
- Abb. 108: Lageplan, Quelle: Florian Nagler Architekten, S. 94
- Abb. 109: Südliche Straßenansicht des Holzbaus, Quelle: Stefan Müller-Naumann, S. 94
- Abb. 110: Lageplan, Quelle: ADEPT, S. 95
- Abb. 111: Ansicht des Neubaus am historischen Stadttor, Quelle: Rasmus Hjortshoj, S. 95
- Abb. 112: Nutzungsdiagramm, Quelle: ADEPT, S. 95
- Abb. 113: Lageplan, Quelle: burkhalter sumi architekten, S. 96
- Abb. 114: Fassadenansicht vom Gleisbett, Quelle: burkhalter sumi architekten, S. 96
- Abb. 115: Ehemaliges Bahnhofsgebäude, Quelle: burkhalter sumi architekten, S. 96
- Abb. 116: Ehemaliges Bahnhofsgebäude nach der Aufstockung, Quelle: Georg Aerni, S. 96
- Abb. 117: Ausschnitt der Darstellung der Potenziale auf der Ebene der Planungsbezirke, Beispiel Filder, S. 107
- Abb. 118: Ausschnitt der Darstellung der Potenziale auf der Ebene der Stadtbezirke, Beispiel Möhringen, S. 107
- Abb. 119: Beispiel Steckbrief Seite eins, S. 108
- Abb. 120: Beispiel Steckbrief Seite zwei, S. 110
- Abb. 121: Beispiel Steckbrief Seite drei, S. 112
- Abb. 122: Entwicklungsraum Salzäcker, Weiterentwicklung einer Großsiedlung, S. 116
- Abb. 123: Potenzialplan Filder, S. 117
- Abb. 124: Arrondierung zur Ausbildung des östlichen Siedlungsrandes in Möhringen, S. 118

- Abb. 125: Entwicklungsraum Hoffeld, Verdichtung einer Siedlung mit einer geringen Dichte, S. 118
- Abb. 126: Potenzialplan Birkach, S. 120
- Abb. 127: Potenzialplan Degerloch, S. 121
- Abb. 128: Potenzialplan Möhringen, S. 122
- Abb. 129: Potenzialplan Plieningen, S. 123
- Abb. 130: Potenzialplan Sillenbuch, S. 124
- Abb. 131: Potenzialplan Vaihingen, S. 125
- Abb. 132: Potenzialplan Mitte, S. 147
- Abb. 133: Statistisches Landesamt und Universität, Potenzial für eine kompakte, nutzungsgemischte Verdichtung, S. 148
- Abb. 134: Aufstockungspotenzial am Feuersee, S. 149
- Abb. 135: Vereinzelte Baulücken in den Hanglagen des Talkessels, S. 149
- Abb. 136: Potenzialplan Botnang, S. 150
- Abb. 137: Potenzialplan Mitte, S. 151
- Abb. 138: Potenzialplan Nord, S. 152
- Abb. 139: Potenzialplan Ost, S. 153
- Abb. 140: Potenzialplan Süd, S. 154
- Abb. 141: Potenzialplan West, S. 155
- Abb. 142: Entwicklungsraum Muckensturm, Verdichtung an einer Stadtbahnhaltestelle, S. 172
- Abb. 143: Potenzialplan Neckar, S. 173
- Abb. 144: Entwicklungsraum Mühlhausen, Weiterentwicklung von gewerblich geprägten Gebieten, S. 174
- Abb. 145: Potenzial zur Überbauung eines Parkplatzes auf dem ehemaligen Kodak-Areal in Wangen, S. 175
- Abb. 146: Potenzialplan Bad Cannstatt, S. 176
- Abb. 147: Potenzialplan Hedelfingen, S. 177
- Abb. 148: Potenzialplan Mühlhausen, S. 178
- Abb. 149: Potenzialplan Münster, S. 179
- Abb. 150: Potenzialplan Obertürkheim, S. 180
- Abb. 151: Potenzialplan Untertürkheim, S. 181
- Abb. 152: Potenzialplan Wangen, S. 182
- Abb. 153: Potenzial zur Verdichtung in zentraler Lage am Kelterplatz in Zuffenhausen, S. 220
- Abb. 154: Potenzialplan Nord, S. 221
- Abb. 155: Entwicklungsraum Hausen, Verdichtung von Zeilenbebauungen, S. 222
- Abb. 156: Potenzial zur Entwicklung eines produktiven Quartiers in Feuerbach, S. 223
- Abb. 157: Potenzialplan Feuerbach, S. 224
- Abb. 158: Potenzialplan Stammheim, S. 225
- Abb. 159: Potenzialplan Weilimdorf, S. 226
- Abb. 160: Potenzialplan Zuffenhausen, S. 227
- Abb. 161: Potenzialplan Rosenstein, S. 249
- Abb. 162: Leer stehender Kinokomplex Ufa-Palast, S. 250

Konzeption und Bearbeitung:

berchtoldkrass space&options

Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Kontakt:

Schützenstraße 8a, 76137 Karlsruhe

mail@berchtoldkrass.de

+49 (0)721 665-5068

www.berchtoldkrass.de

Mitwirkende:

Dr.-Ing. Martin Berchtold

Dipl.-Ing. Philipp Krass

M.Sc. Saskia Niklas

M.Sc. Patrick Salzer

M.A. Antonia Dürig

M.A. Lisa Dautel

M.Sc. Sarah Zwanzger

M.Sc. Nina Haug

