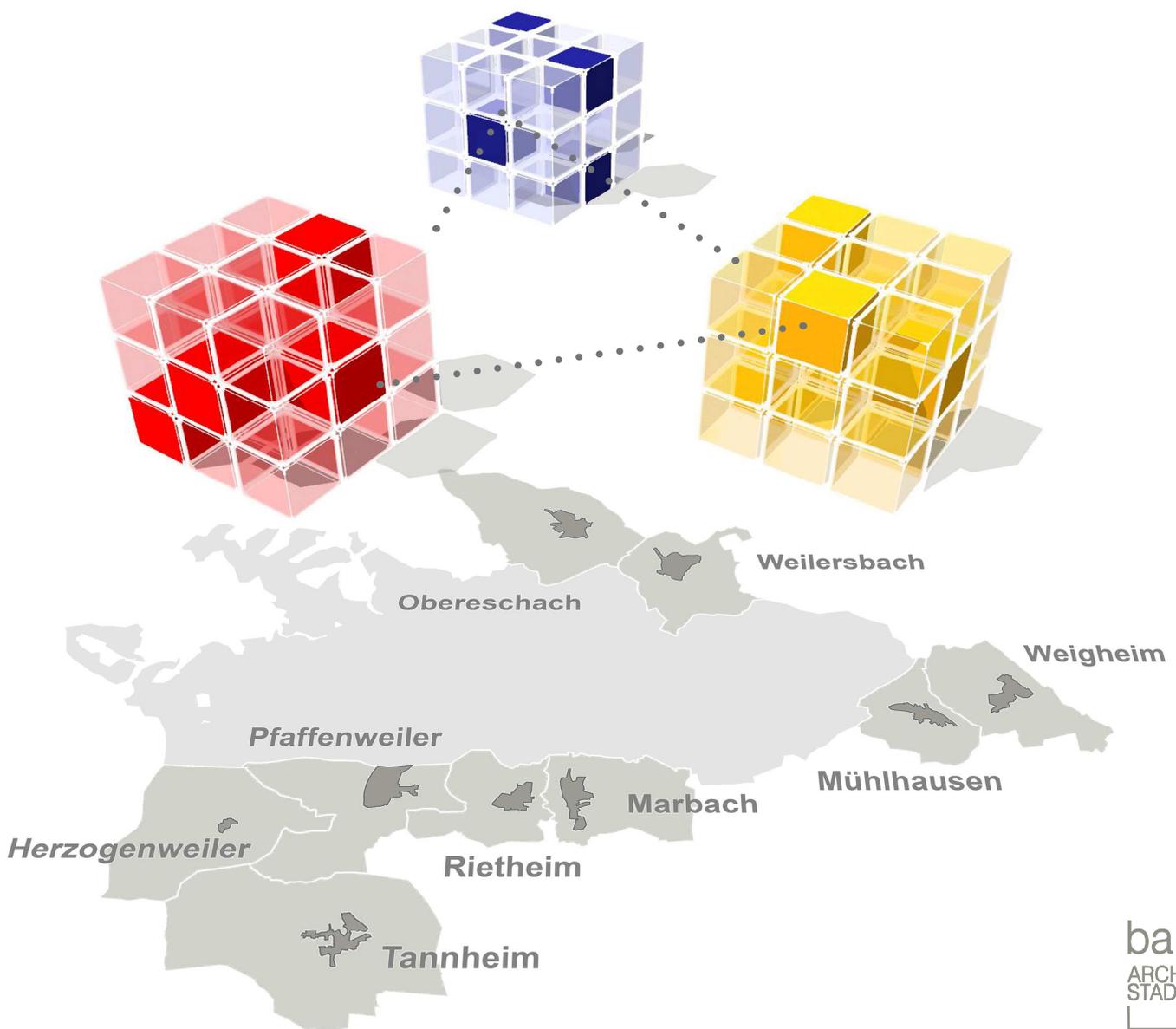


Initiative zur Wohnflächenmobilisierung

in den kleinen Stadtbezirken Villingen-Schwenningens



Auftraggeber



Stadt Villingen-Schwenningen

Vertreten durch
den ersten Beigeordneten
Herrn Bürgermeister Detlev Bühler

Projektleitung:

Frau Sanija Erden
Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung

Statistische Angaben:

Frau Heike Heuser
Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik

Auftragnehmer



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22
Info@baldaufarchitekten.de
www.baldaufarchitekten.de

Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Dipl.-Ing. Knut Maier
Dipl.-Ing. Kristina Hackel
M.Sc. Isabel Stimming

Februar 2018 - Stand 23.02.2018

INHALT

I.	EINFÜHRUNG	6
I 1	ZIELSETZUNG	6
I 2	METHODIK	7
I 2.1	Phase 1 - Analyse	8
I 2.2	Phase 2 - Ableitung von Empfehlungen	9
II.	ANALYSE	10
II 1	ÄUSSERE RAHMENBEDINGUNGEN	10
II 2	DER BLICK ZURÜCK	12
II 2.1	Die Baustruktur Alter Neubaugebiete	13
II 2.2	Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Ortsstruktur	14
II 3	DIE AKTUELLE EINWOHNERSTRUKTUR	18
II 3.1	Wanderungen	18
II 3.2	Altersstruktur	18
II 3.3	Haushalte	19
II 3.4	Einwohnerdichte	20
II 4	RAUMWIDERSTÄNDE	21
II 5	BAULANDRESERVEN	23
II 5.1	Erfasste Reserven	23
II 5.2	Kontaktaufnahme mit Eigentümern	27
II 6	ANGEBOT UND NACHFRAGE	30
II 6.1	Wachsen als Ziel?	30
II 6.2	Angebotsentwicklung	31
II 6.3	Nachfrageentwicklung	34
II 6.4	Ergebnistabelle	36
II 7	ZUSAMMENFASSUNG ANALYSE	37

III. EMPFEHLUNGEN **38**

III 1	HANDLUNGSFELD 1 - INFORMATION UND BEWUSSTSEINSBILDUNG	40
III 1.1	„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erklären	40
III 1.2	Bauplatzbörse und Flächenpässe	41
III 1.3	Innenentwicklungsplan - Aufstellen und Fortschreiben	42
III 1.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	46
III 1.5	Individuelle Eigentümerinformation	46
III 2	HANDLUNGSFELD 2 - AKTIVE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSARBEIT	48
III 2.1	Unterstützung organisieren	48
III 2.2	Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung	50
III 2.3	Ausweichangebote machen	54
III 2.4	Finanzielle Förderung	57
III 2.5	Aufkauf von Grundstücken und Aktives Bodenmanagement	62
III 2.6	Qualifizierung	63
III 2.7	Datenerhebung verstetigen	65
III 3	HANDLUNGSFELD 3 - DER EINSATZ VON RECHTSINSTRUMENTEN	66
III 3.1	Analyse und Änderung von Bebauungsplänen	66
III 3.2	Satzungen schaffen Klarheit	67
III 3.3	Vorkaufsrecht (§§24 ff BauGB) stützt aktives Bodenmanagement	70
III 3.4	Bodenordnung	71
III 3.5	Ausweisung von Neubaugebieten (§2 BauGB) nur unter Bedingungen	72
III 3.6	Städtebauliche Verträge (§11 BauGB)	73
III 3.7	Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung (§136 ff BauGB)	74
III 3.8	Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 ff BauGB) als letzte Instanz	75
III 3.9	Kombinationsvarianten	77

IV. TRANSFER AUF DIE STADTBZIRKE **78**

IV 1	PFÄFFENWEILER	78
IV 2	RIETHEIM	98
IV 3	MARBACH	116
IV 4	TANNHEIM	134
IV 5	HERZOGENWEILER	152
IV 6	MÜHLHAUSEN	170
IV 7	OBERESCHACH	188
IV 8	WEIGHEIM	210
IV 9	WEILERSBACH	230

I. EINFÜHRUNG

I 1 ZIELSETZUNG

Das Oberzentrum Villingen-Schwenningen besteht neben den beiden großen Stadtbezirken Villingen und Schwenningen aus neun kleineren Stadtbezirken, die hinsichtlich Grundversorgung, sozialer Infrastruktur, partieller politischer und verwaltungstechnischer Eigenvertretung sowie Siedlungstypologie und wohnungsmarktwirtschaftlicher Präsenz jeweils den Charakter „eigenständiger“ Ortschaften aufweisen.

Daher ist im Siedlungszusammenhang der Gesamtstadt eine bedarfsorientierte Stadtentwicklung erforderlich, die die speziellen Bedürfnisse und Gegebenheiten der kleineren Stadtbezirke berücksichtigt und dadurch zugeschnittene Strategien entwickeln kann.

Die Strategien sollen vor allem darauf ausgerichtet sein, Siedlungsflächenüberhängen vorzubeugen, Leerständen und daraus resultierenden städtebaulichen Missständen in historischen Ortskernbereichen entgegenzuwirken und Empfehlungen für die Folgen des demografischen Wandels auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Zur Erarbeitung der Strategien werden umfassende Untersuchungen vorgelagert, die die Bedürfnisse und Gegebenheiten der einzelnen Bezirke herausarbeiten und dadurch eine fundierte Basis für die darauf aufbauenden Überlegungen und Empfehlungen darstellen soll.

Zunächst werden in den Bezirken daher Baulücken, Leerstände und Potenzialflächen, die sich für eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung eignen, erfasst und hinsichtlich der Nutzung als Wohnbaufläche bewertet. Hierzu soll die demografische Entwicklung der Bevölkerung in Bezug gesetzt werden, indem bisherige Bevölkerungsentwicklung und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie deren Entwicklung in Hinblick auf Altersstrukturen untersucht und der daraus abgeleitete Bedarf an Wohnbauflächen den zuvor genannten Untersuchungen der Potenzialflächen gegenübergestellt werden. So soll geprüft werden, ob ein Bedarf an Wohnbauflächen in den jeweiligen Bezirken besteht, der über den Bestand, der durch die Potenzialflächen und Baulücken zur Verfügung steht, hinausgeht. Zu den Potenzialflächen sollen dabei nicht nur bereits bestehenden Potenziale, also z.B. untergenutzte Grundstücke zählen, sondern auch Potenziale, die sich aufgrund des demografischen Wandels, beispielsweise durch Veräußerungsinteressen von Erben oder durch die Aufgabe innerörtlicher landwirtschaftlicher Erwerbsbetriebe, ergeben können.

Um die Potenzialflächen als zukünftige Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung in Betracht ziehen und eine Verfügbarkeit annehmen zu können, sollen im zweiten Schritt Wohnbaulandstrategien erarbeitet werden, die die vorangegangenen Untersuchungen in Bezug auf quantitative und qualitative Erfordernisse aufnehmen, daraus Methoden und Instrumente zur Flächenaktivierung ableiten und diese in einen zeitlichen Kontext stellen. Auch ein direkter Kontakt zu Eigentümern von Baulücken soll aufgebaut werden, um Motive für die Unternutzung solcher Flächen zu erfahren. Gestützt werden soll die Strategieen-

twicklung außerdem durch verschiedene Bürgerbeteiligungsmaßnahmen und eine Abstimmung in politischen Gremien. Es soll ein Bewusstsein für die Problemstellung sowohl im öffentlichen als auch im politischen Kontext geschaffen werden. Ziel soll es außerdem sein, einen Ausblick zu schaffen, wie und wo im Dorf zukünftig gewohnt wird, wie viel Wohnbaufläche dafür benötigt wird und welche Möglichkeiten bestehen, diese Wohnbauflächen anzubieten.

Die Mobilisierung von Baulandpotenzialen zahlt sich für die Gemeinden hinsichtlich mehrerer wichtiger Aspekte unmittelbar aus:

- ⇒ Stärkung einer kompakten Ortsstruktur mit kurzen Wegen
- ⇒ Vermeidung von Leerständen und baulicher Perforationen, inklusive deren negativer Ausstrahlungskraft auf die Dorfatmosphäre
- ⇒ Zuwendung zu ursprünglichen Einwohnerdichten in der Ortsmitte zur Belebung und Stärkung der für die Identität des Dorfs entscheidenden Bereiche
- ⇒ Verbesserung des sozialen Gefüges
- ⇒ Verminderung von Unterhaltungskosten (Straßen- und Kanalunterhaltung, Beleuchtung, Müllabfuhr)
- ⇒ Ausnutzung vorhandener Infrastruktur
- ⇒ Verminderung des Landschafts-, Boden- und Flächenverbrauchs und damit der Zersiedelung sowie der Bodenversiegelung

I 2 METHODIK

Die Erarbeitung der Studienergebnisse wurde in zwei Phasen aufgeteilt:

In Phase 1 wurden die wesentlichen Grundlagedaten zusammengetragen und Bestandserhebungen durchgeführt.

In Phase 2 ging es im Schwerpunkt um die Verarbeitung der in der Analyse und den Bürgerveranstaltungen gewonnenen Erkenntnisse und Ableitung möglichst passgenauer strategischer und städtebaulicher Empfehlungen.

I 2.1 PHASE 1 - ANALYSE

Die Analyse fokuzierte sich im wesentlichen auf drei Schwerpunkte:

- ⇒ Erhebung statistischer Daten
- ⇒ Kartierung
- ⇒ Abfrage örtlicher Besonderheiten und Hintergrundinformationen

Zu den **statistischen Daten** zählen hauptsächlich georeferenzierte anonymisierte Einwohnerdaten (Stichtag 31.12.2015), die von der Abteilung Verwaltung und Statistik zur Verfügung gestellt werden konnten. Die grundstücksgenauen Angaben wurden in ein projektbezogenes Geoinformationssystem eingebunden und stellten eine wichtige Grundlage für die ortsspezifischen Auswertungen dar. Ergänzend dazu standen Wanderungen und Bevölkerungsdaten aus der Vergangenheit zur Verfügung. Dank der darauf aufbauenden und daher fundierten Vorausberechnungen der Abteilung Verwaltung und Statistik konnte auf überschlägige Daten des statistischen Landesamts weitestgehend verzichtet werden. Lediglich landesweite Auswertungen (z.B. zum Flächenverbrauch) oder Vergleichswerte (z.B. Durchschnittsalter) wurden vom statistischen Landesamt abgefragt.

Klarzustellen ist, dass im Zuge der Vorausberechnungen Annahmen zu treffen waren, die den Versuch unternahmen, ein plausibles Bild der künftigen Entwicklung zu zeichnen. Eine Garantie für das Eintreffen entsprechender Vorausberechnungen gibt es selbstverständlich nicht.

Neben den statistischen Daten wurden unterschiedliche **Kartengrundlagen** zusammengetragen. Hierzu zählen vom Amt für Stadtentwicklung,

- ⇒ das Kataster,
- ⇒ entzerrte und hochauflösende Luftbilder (Orthofotos),
- ⇒ Geländehöhen zur Erstellung eines digitalen Geländemodells,
- ⇒ Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und rechtsverbindliche Bebauungspläne)
- ⇒ Angaben zu den historischen Entwicklungsschritten der Stadtbezirke.

Darüber hinaus wurden die Schutzgebiete der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW, sowie der Regionalplan abgefragt.

Auf Grundlage dieser Angaben war es möglich, eine erste Kartierung denkbarer Baulandreserven unter Berücksichtigung vorhandener Restriktionen vorzunehmen. Diese Vorauswahl wurde anschließend in mehrtägigen Ortsbegehungen aller Stadtbezirke verifiziert, geändert und ergänzt. In diesem Zusammenhang fanden Einzelgespräche und Begehungen mit allen Ortsvorstehern statt, um Hintergrundinformationen zu allen in Frage kommenden Bereiche zu erhalten und die Ergebnisse zu bestätigen. Zudem wurden insbesondere in strittigen Fragen der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich die Karten dem Amt für Stadtentwicklung zur Beurteilung vorgelegt.

Letzter Baustein der Bestandserhebung bildeten Bürgerversammlungen in den einzelnen Stadtbezirken. In den jeweiligen Abendveranstaltungen wurden Ziel und Ablauf der Studie erläutert, sowie die Ergebnisse der Bestandserhebung zur Diskussion gestellt. Die Teilnehmer hatten die Gelegenheit Bewertungen zu hinterfragen und persönliche Einschätzungen zu formulieren.

I 2.2 PHASE 2 - ABLEITUNG VON EMPFEHLUNGEN

Der Vorgang zur Bestandserhebung zeigt, dass die Studie durch die Einbindung zahlreicher Fachämter, den Ortsverwaltungen, den Bürgerinnen und Bürgern auf eine möglichst breite Basis gestellt wurde. Dies ist deshalb so wichtig, da zu formulierende Empfehlungen nur auf fundierten Grundlagen möglich sind und diese wiederum nur eine Chance auf Umsetzung erhalten, wenn sie Ergebnis eines abgestimmten Verfahrens sind.

Als Ergebnis aus den Analysen wurden für jeden Stadtbezirk Diagramme, Ergebnistabellen und letztendlich „Strategiepläne“ entwickelt, die jene Bereiche kennzeichnen, in welchen konkrete zusätzliche Wohnbauangebote gemacht werden können, inkl. Empfehlung der dafür anzuwendenden Instrumente zur Mobilisierung (siehe Kapitel „IV. Transfer auf die Stadtbezirke“ auf Seite 78).

Empfehlungen erhalten nur als Ergebnis eines abgestimmten Verfahrens eine Chance auf Umsetzung

Klar muss sein, dass die Empfehlungen im Wesentlichen auf die Kooperation von Eigentümer und Verwaltung setzen, wenngleich auch Rechtsinstrumente beschrieben werden, die der Stadt helfen können, die Bereitschaft zur Kooperation zu erhöhen (siehe Kapitel „II 7 Zusammenfassung Analyse“ auf Seite 37). Die Ergebnisse der zweiten Phase wurden wiederum in allen Stadtbezirken und den städtischen Gremien präsentiert und zur Diskussion gestellt.



Abb. 1: Ablaufschema zur Studie

II. ANALYSE

II 1 ÄUSSERE RAHMENBEDINGUNGEN

Der demografische Wandel in Deutschland geht langfristig mit einem generellen Bevölkerungsrückgang und einer strukturellen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung einher. Es werden künftig weniger Kinder und Erwerbstätige, gleichzeitig aber mehr Personen über 65 Jahren in Deutschland leben. Der Bevölkerungsrückgang bewirkt auf längere Sicht, trotz eines steigenden pro-Kopf-Flächenverbrauchs durch die Zunahme von Einpersonenhaushalten, einen abnehmenden Wohnraumbedarf und je nach Region und Situation einen Anstieg von leerstehenden Wohnimmobilien. Tritt Leerstand auf, so hat dieser oftmals eine negative Ausstrahlung, die auch die umliegenden Immobilien nachteilig beeinflusst. Sie verlieren an Wert, die Atmosphäre insgesamt leidet und bedingt oftmals ein geringeres Interesse an Zuzügen, wodurch die Einwohnerentwicklung in diesen Bereichen weiter zurückgehen kann.

Wird dennoch bestehende Nachfrage nach Bauland vorwiegend über die Ausweisung von Neubaugebieten befriedigt, bedeutet dies einen Zuwachs von Infrastrukturflächen, die nicht mehr in Relation zu den Entwicklungen bei den Einwohnerzahlen stehen. Zudem geht damit eine stetige Zunahme der Flächeninanspruchnahme von Natur und Landschaft einher.

Vor dem Hintergrund des Klima- und Umweltschutzes hat sich das Land Baden-Württemberg im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes eine Senkung des Flächenverbrauchs auf 3 ha je Tag bis 2020 und eine Tendenz zur „Netto-Null“ vorgenommen.

Um ein solches Ziel erreichen zu können, ist es notwendig, mit dem Bestand zu arbeiten, vorhandene Potenziale zu nutzen und die Innenentwicklung zu fokussieren.

Bislang lag der Fokus der Innenentwicklung stärker auf den Ortsmitten, die besonders unter der fortschreitenden Ausdünnung von Infrastrukturangeboten zu leiden haben. Strukturelle Probleme der Orte mit gesellschaftlichen und ökonomischen Vitalitätsverlusten wurden oftmals mit einer Abnahme der früher typischen Funktionsvielfalt in den Ortsmitten in Verbindung gebracht.

Inzwischen rückt aber auch der Umgang mit dem Bestand der Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre stärker in den Fokus. Zum Zeitpunkt der Gebietsausweisung waren die dort verfügbaren Grundstücke und Immobilien besonders für junge Familien interessant, weshalb diese Bereiche von sehr homogenen Altersstrukturen geprägt sind. Die Bauherrngeneration von damals lebt heute oftmals mit ein oder zwei Personen allein in einem großen Einfamilienhaus, da die erwachsenen Kinder in eigenen Haushalten leben und ein Generationenwechsel in der Immobilie aus mangelndem Interesse der eigenen Kinder aufgrund neuer Wohnpräferenzen und Lebensentwürfe seltener stattfindet.

Inzwischen rücken Einfamilienhausgebiete in den Fokus der Innenentwicklung, viele der Grundstücke kommen in den nächsten Jahren auf den Markt.

Dies wird sich in den nächste Jahren ändern, da allein aus Gründen der Altersentwicklung Grundstücke auf den Markt kommen werden.

Eine bedarfsorientierte Stadtentwicklung der neun kleineren Stadtbezirke muss somit einen Umgang für die Folgen des demografischen Wandels in Bezug auf den Wohnungsmarkt finden, der die Stärken des vorhandenen Baubestandes nutzt, neue Potenziale entwickelt und Strategien für eine Weiterentwicklung finden kann, um städtebaulichen Missständen und Leerständen entgegenzuwirken und Möglichkeiten der Innenentwicklung auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu nutzen. Dabei müssen besonders die Vorzüge der Standortfaktoren im ländlichen Raum fokussiert und weiterentwickelt werden, um bedarfsorientierte Konzepte zu erarbeiten, die sich den vorliegenden Bedürfnissen und Gegebenheiten anpassen.

Positive Standortfaktoren im ländlichen Raum müssen fokussiert und weiterentwickelt werden.

Zuwachs Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg in ha pro Tag

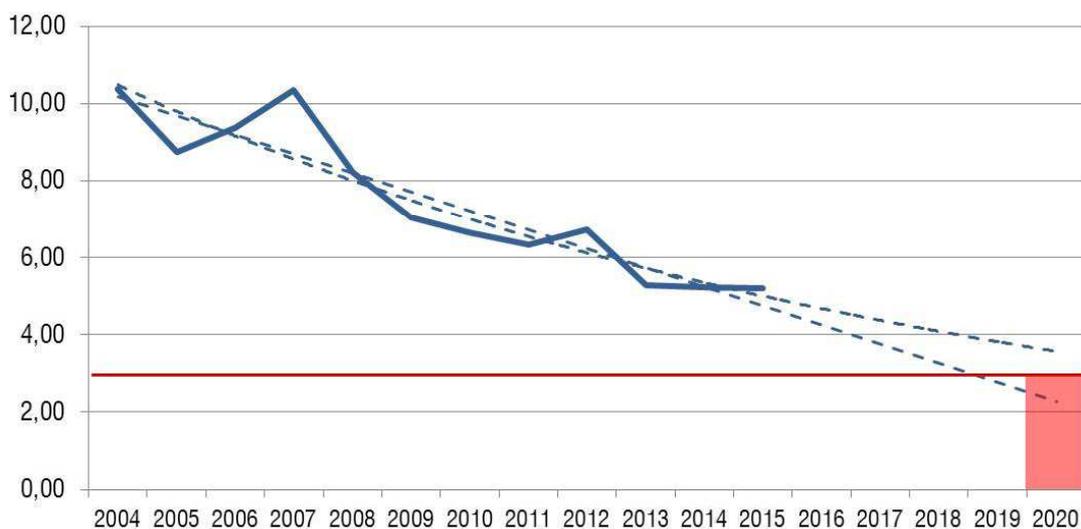


Abb. 2: Flächenverbrauch in Baden-Württemberg

II 2 DER BLICK ZURÜCK

Um im Rahmen städtebaulicher Studien fundierte Vorschläge für künftige Maßnahmen und Entscheidungen machen zu können, bedarf es einer Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Geschichte der Orte. Bildlich lassen sich die wichtigsten Entwicklungsschritte als Schichten begreifen, die sich sukzessive übereinander legen und somit den besonderen Charakter eines Ortes ausmachen. Im Idealfall leitet sich die nächste in der Zukunft liegende und zu gestaltende Schicht aus den vorangegangenen ab.

Für alle Stadtbezirke wurden folgende Aspekte im konkreten betrachtet:

- ⇒ Entwicklung der Ortsgröße
- ⇒ Entwicklung der Einwohnerzahlen
- ⇒ Entwicklung der Infrastrukturfläche

Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden für alle Stadtbezirke die gleichen zeitlichen Intervalle (1845, 1937, 1958, 1980, 2006 und 2015) ausgewählt. Die Auswahl begründet sich einerseits in der Verfügbarkeit von Daten und orientiert sich andererseits an übergeordneten wichtigen Entwicklungsphasen wie z.B. die Ausweisung teils großer Neubaugebiete in den 50ern und 70ern. Lücken in den Datengrundlagen wurden durch Interpolation geschlossen. Der Rückbau und Neubau von Gebäuden über die Jahre konnte mangels Datengrundlage nicht nachvollzogen werden. Da sich die Analyse aber im Wesentlichen auf die Auswertung der Grundstücksstruktur bezieht und diese erfahrungsgemäß auch über Jahrzehnte sehr stabil ist, wurde diese zwangsläufige Unschärfe in der Methodik als akzeptabel eingestuft. Die Bevölkerungsdaten und Abgrenzungen der Entwicklungsphasen wurde vom Amt für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt.

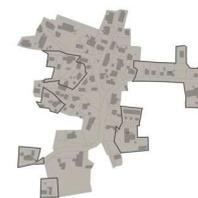
Ergänzend dazu wurden die wesentlichen Entwicklungsschritte der Stadtbezirke nach ca. 1960 von der Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne gesteuert. In diesem Zusammenhang wurden Quartiere planerisch bewusst strukturiert. Dazu gehörte auch die Definition von Nutzungsdichten, Grundstücksgrößen und Typologieverteilungen - also dem Anteil Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, etc.

Abb. 3: Ortsentwicklung am Beispiel Rietheim

1845



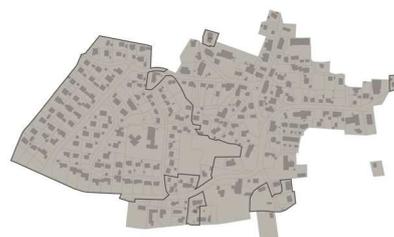
1937



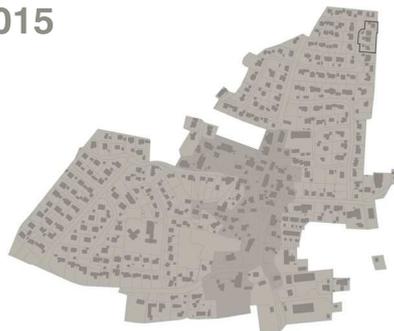
1958



1980



2015



II 2.1 DIE BAUSTRUKTUR ALTER NEUBAUGEBIETE

Die Kartierung von Grundstücksgrößen und Baudichten (Gebäudegrundfläche / Grundstücksgröße) zeigen, dass in Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Ausnutzung der vorhandenen Ortsflächen deutlich höher ist, als in den unbeplanten Bereichen z.B. der historischen Ortskerne. Insofern hat der Umstand, dass der Entwicklung dieser Bereiche eine Planung zu Grunde lag, zu einer höheren Flächeneffizienz geführt. Dies stützt unsere Auffassung, dass planerische Überlegungen einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung leisten kann, weshalb wir empfehlen, Potentialbereiche einer aktiven Entwicklungsarbeit zu unterwerfen (s. „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50). Doch zeigen die Grafiken auch innerhalb der Bebauungspläne erhebliche Unterschiede in der Struktur der Grundstücksgrößen und Baudichte. Dies ist im Wesentlichen den Rahmenbedingungen, Bedürfnissen und Planungsphilosophien der jeweiligen Entstehungszeit des Bebauungsplans geschuldet.

In den Bebauungsplan gesteuerten Neubaugebieten ab ca. 1960 gibt es nahezu ausschließlich Wohnbaugrundstücke. Diese wurden auf die damaligen Bedürfnisse hin bewusst dimensioniert und angelegt. Baulandreserven beschränken sich daher hauptsächlich auf noch unbebaute Grundstücke (Baulücken) oder verglichen mit heutigen Verhältnissen auf recht geringe Baudichten aufgrund sehr großer Grundstücke. So gibt es beispielsweise in Quartieren der 70er Jahre regelmäßig Einfamilienhausparzellen mit mehr als 1.000 m². Üblicherweise umfassen Regelgrundstücke für Einfamilienhäuser in heutigen Wohngebietsplanungen ca. 450 - 600 m², wengleich klar ist, dass diese in Relation zu den Bodenrichtwerten des jeweiligen Stadtbezirks in Beziehung stehen.

Konkret resultiert aus dieser Analyse eine Empfehlung, im Zuge aktiver Entwicklungsarbeit diese Quartiere und ihre Bebauungspläne darauf hin zu überprüfen, ob Änderungen in der zulässigen Baudichte zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ermöglichen (siehe „III 3.1 Analyse und Änderung von Bebauungsplänen“ auf Seite 58).

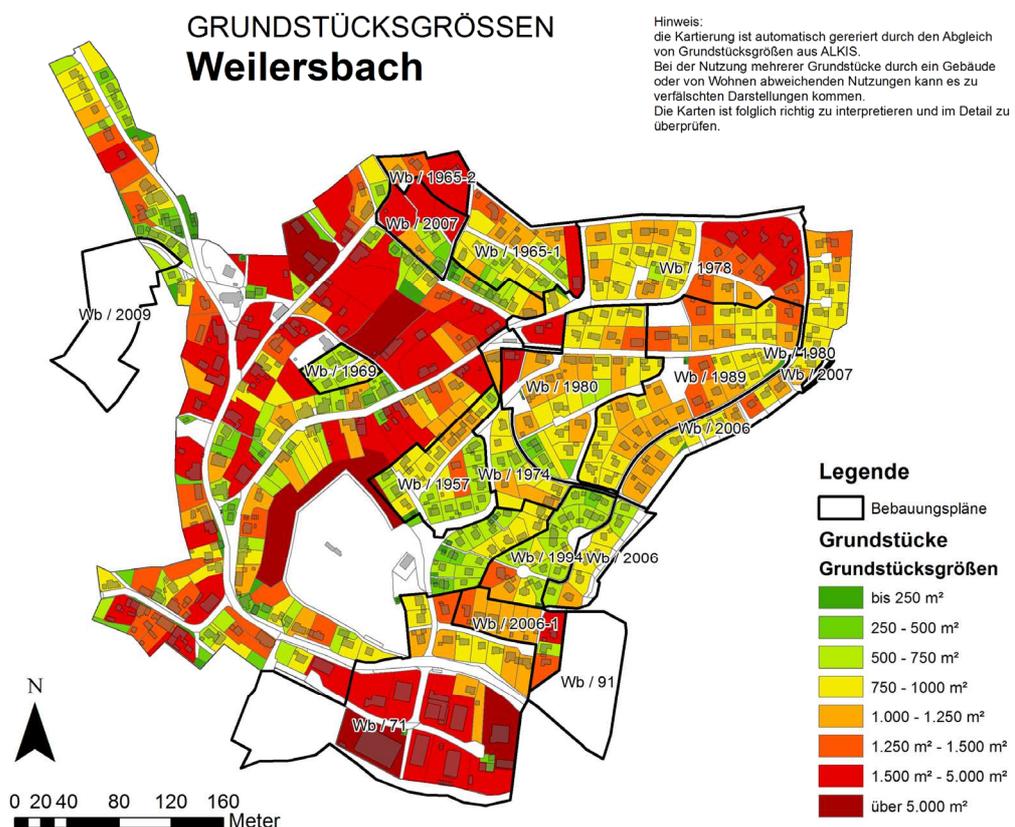


Abb. 4: Beispiel Grundstücksgrößen in Weilersbach

II 2.2 DIE ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL UND DER ORTSSTRUKTUR

Über den historischen Rückblick war es möglich, die Entwicklung der Ortsgröße auf einem Zeitstrahl dar und der Einwohnerentwicklung gegenüber zu stellen. In allen betrachteten Stadtbezirken wurde deutlich, dass bis etwa zur Jahrtausendwende sowohl die Einwohnerzahlen als auch die Ortsgröße stetig und teils stark anwuchsen.

Seit der Jahrtausendwende hat sich das Wanderungssaldo der ländlichen Räume negativ entwickelt, eine Kehrtwende der Entwicklung wird zukünftig auch nicht erwartet.

Die Trendwende bei den Einwohnerzahlen macht sich in den betrachteten Zeitintervallen in der Regel zwischen 2006 und 2015 das erste Mal bemerkbar. Nur in Marbach und Herzogenweiler tritt diese bereits vor der Jahrtausendwende ein. Dieses Phänomen deckt sich mit dem landesweiten Trend, wonach seit dem Jahr 2000 das Wanderungssaldo der

Verdichtungsräume (d.h. die Differenz aus Zuzug und Wegzug) jenes des ländlichen Raums überholt hat. Der Unterschied hat sich zwischen 2005 und 2010 noch verstärkt, da das Wanderungssaldo für die ländlichen Bereiche ins Negative gedreht hat.

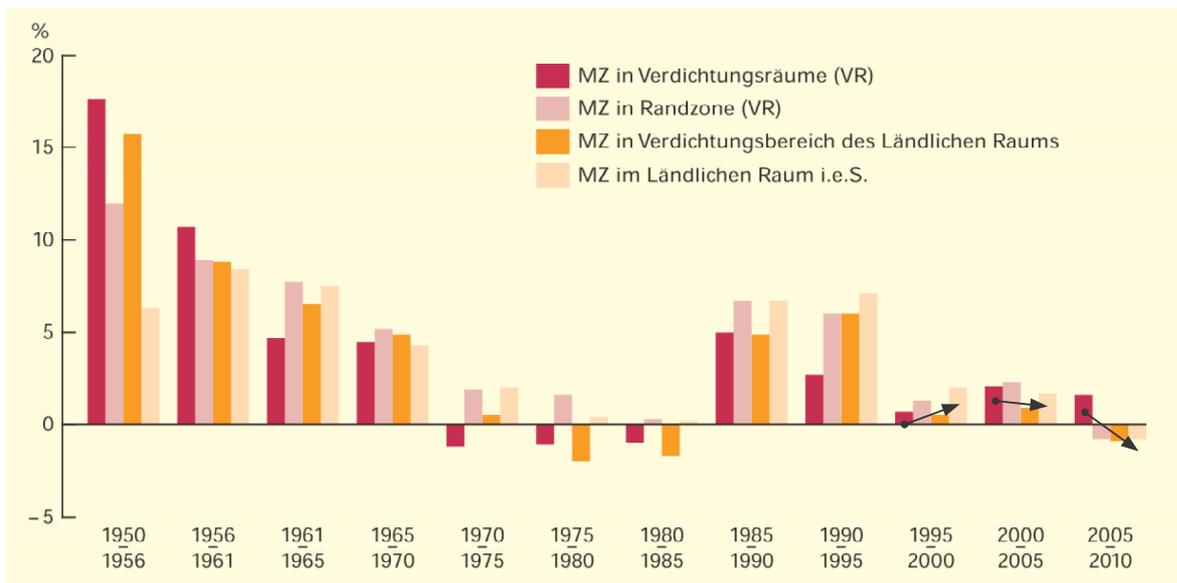


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land hier am Beispiel Mittelzentren mit Herausarbeitung der „Trendwende“

Derzeit ist nicht erkennbar, dass sich die Entwicklung langfristig dreht. Dies spiegelt sich auch in den Bevölkerungsvorausrechnungen der Abteilung Verwaltung und Statistik, des Amts für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen wider. Nahezu allen kleinen Stadtbezirken (mit Ausnahme von Weigheim) wird bis 2030 eine leichte Abnahme der Bevölkerung vorausgesagt.¹ Diese bewegt sich zwar im einstelligen Prozentbereich zwischen 2015 und 2030, dennoch erscheint klar, dass sich die Zuwachsraten aus der Vergangenheit nicht mehr einstellen werden.

Entstanden also die großen Neubaugebiete der kleinen Stadtbezirke in Zeiten der Stadtfucht, so haben wir es heute tendenziell mit einer Landflucht und einer Abnahme der Einwohnerzahlen zu tun. Dies unterstreicht nochmals die Notwendigkeit, in der Vergangenheit übliche Handlungsmuster in der städtebaulichen Entwicklung zu hinterfragen und sich den Konsequenzen der Trendwende bewusst zu werden.

Entstanden also die großen Neubaugebiete der kleinen Stadtbezirke in Zeiten der Stadtfucht, so haben wir es heute mit einer **Landflucht** zu tun.

¹ Bevölkerungsvorausrechnung Stichtag 31.12.2015, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik

Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung in absoluten Zahlen

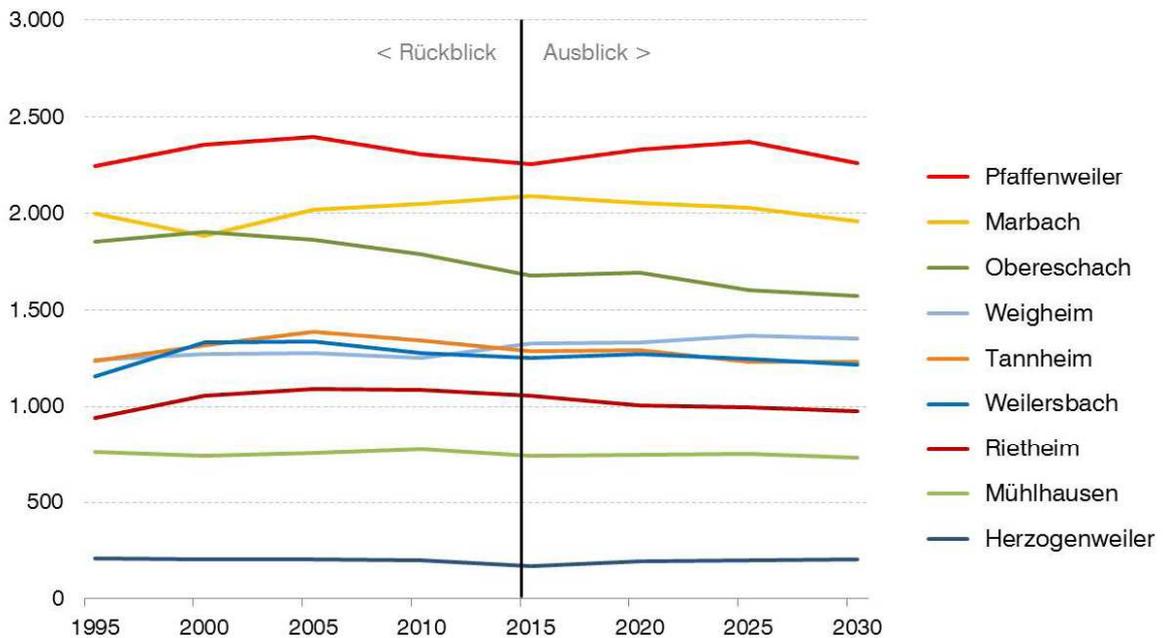


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

Wie im Rückblick erkennbar, gehörte zu diesen Handlungsmustern, den Wohnraumbedarf durch die regelmäßige Ausweisung von Neubaugebieten zu decken. Viele Haushaltsgründer gaben dem verfügbaren Bauplatz am Ortsrand den Vorzug vor der Immobilie im Ortskern, weshalb die Einwohnerdichte der Ortskerne gegenüber den Neubaugebieten vielerorts sank. Mit den Neubaugebieten wuchs auch die bebaute Ortslage und mit ihr der Bedarf an öffentlichen Straßen- und Infrastrukturf lächen.

Im Rahmen der Studie haben wir die Entwicklung der Einwohnerzahlen mit den Zuwachsraten der Verkehrsflächen in Beziehung gesetzt und festgestellt, dass bereits seit Jahren der Verkehrsflächenbedarf je Einwohner stetig steigt. Dies bedeutet, dass je Einwohner zunehmend mehr Infrastruktureinrichtungen und -flächen zu unterhalten sind. Dieser Effekt verstärkt die zudem wirkenden Teuerungsraten für Herstellung und Instandhaltung und den stetig steigenden technischen Standards. Es gibt folglich einen direkten Zusammenhang zwischen den finanziellen Belastungen des städtischen Haushalts und städtebaulichen Wohnbauentwicklungen. Dies zeigt, dass die Ausweisung von Neubaugebieten insbesondere bei tendenziell sinkenden Einwohnerzahlen intensiv zu betrachten ist.

Angesichts des subjektiv gewonnenen Eindrucks, dass unsere kommunalen Haushalte nicht mehr in der Lage sind, diese Infrastruktur zu unterhalten und der Kenntnis der Bevölkerungsentwicklungen haben wir abgeschätzt, in welchem Umfang sich diese Entwicklung verschärft, wenn die Wohnbedarfe der ortsansässigen Bevölkerung weiterhin über zusätzlich ausgewiesene Neubaugebiete



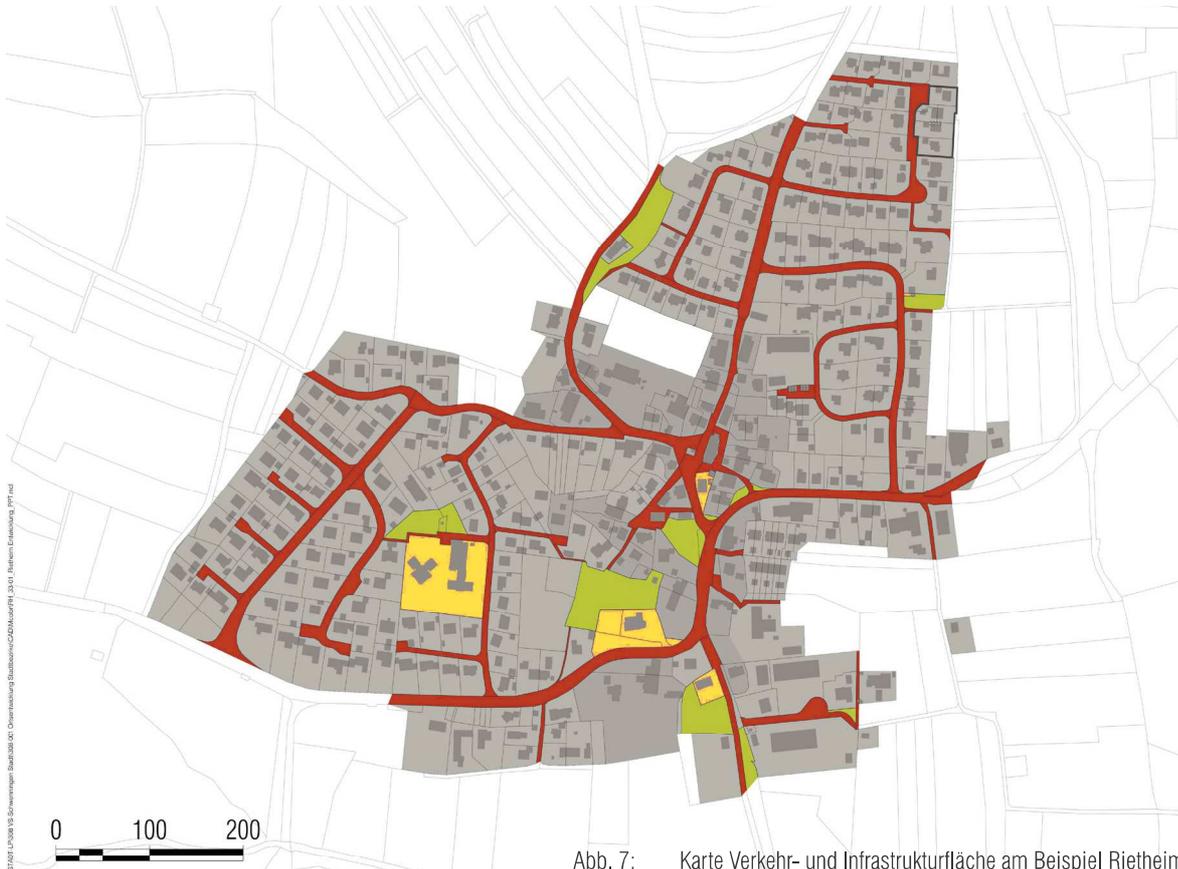


Abb. 7: Karte Verkehr- und Infrastrukturfäche am Beispiel Rietheim

abgedeckt wird. Dafür wurden in vereinfachten Modellrechnungen die jeweilige Ortslage fiktiv um ein übliches Neubaugebiet erweitert und die Veränderung des Verhältnisses aus Verkehrsfläche und Einwohnervorausberechnung dargestellt. Im Durchschnitt wuchsen in den Modellrechnungen die Verkehrsinfrastrukturfäche je Einwohner um ca. 9% bis 2030 an.

Die Zahlen lassen sicherlich keinen unmittelbaren Schluss darauf zu, ob nun Neubaugebiete künftig gänzlich auszuschließen sind. Vielmehr soll die Darstellung der Abhängigkeiten für die Konsequenzen sensibilisieren, die Jahrzehnte später eintreten können. Die Spielräume später die Unterhaltskosten für Infrastruktureinrichtungen aus haushalterischen Gründen zu senken sind bezogen auf vorhandene Erschließungsanlagen sehr gering, da diese in den seltensten Fällen rückgebaut werden können. Insofern drohen bei Haushaltsengpässen andere eher als disponibel einzustufende Infrastruktureinrichtungen in den Fokus zu geraten (Bildungseinrichtungen, Ortsverwaltungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bibliotheken,...).

Die Spielräume später die Unterhaltskosten für Infrastruktureinrichtungen zu senken sind, bezogen auf vorhandene Erschließungsanlagen, sehr gering.

Das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kommt in der Publikation „Aktionsraum Dorf vital“ zu folgendem Ergebnis: „Die Konkurrenzfähigkeit der Innenentwicklung gegenüber der Baulandbereitstellung auf der grünen Wiese leidet unter der mangelnden Einbeziehung aller bedeutsamen Faktoren. Dabei werden häufig die fiskalischen Effekte über-

und die infrastrukturellen Folgekosten - insbesondere in einem langfristigen Zeitraum - unterschätzt. Neben den kurz- bis mittelfristig anfallenden Erschließungs- und Infrastrukturkosten wird eine zunehmende Entleerung von Siedlungsräumen - gerade in ländlichen Gemeinden - zu massiven Problemen bei der langfristigen Finanzierung der einmal aufgebauten Infrastrukturversorgung führen.“²

² Ländliche Entwicklung in Bayern, „Aktionsprogramm Dorf vital“, Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Ländlicher Raum und Landentwicklung, 2006

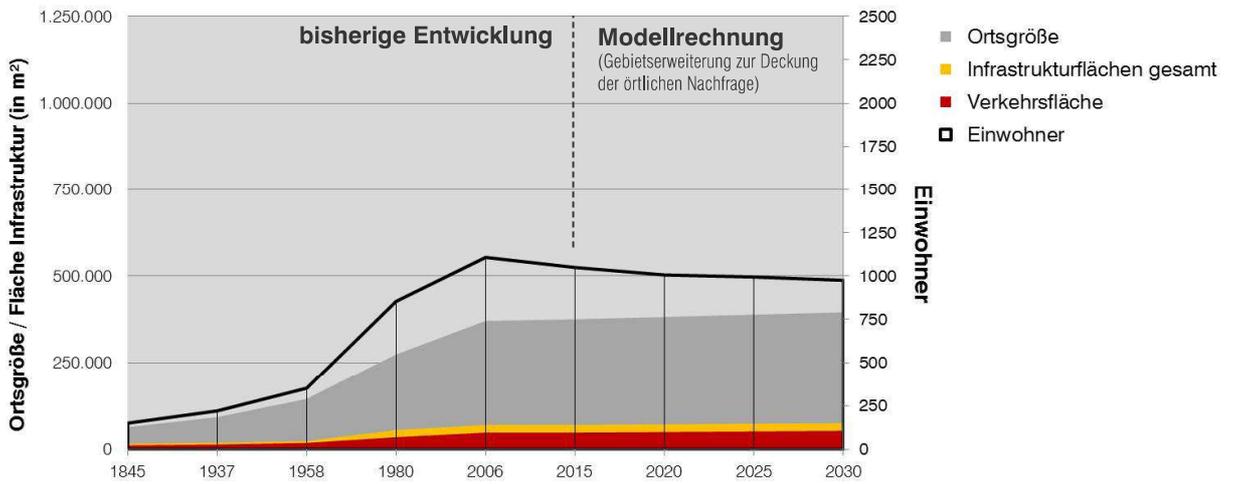


Abb. 8: Diagramm Verhältnis Ortsgröße zu Infrastrukturfäche

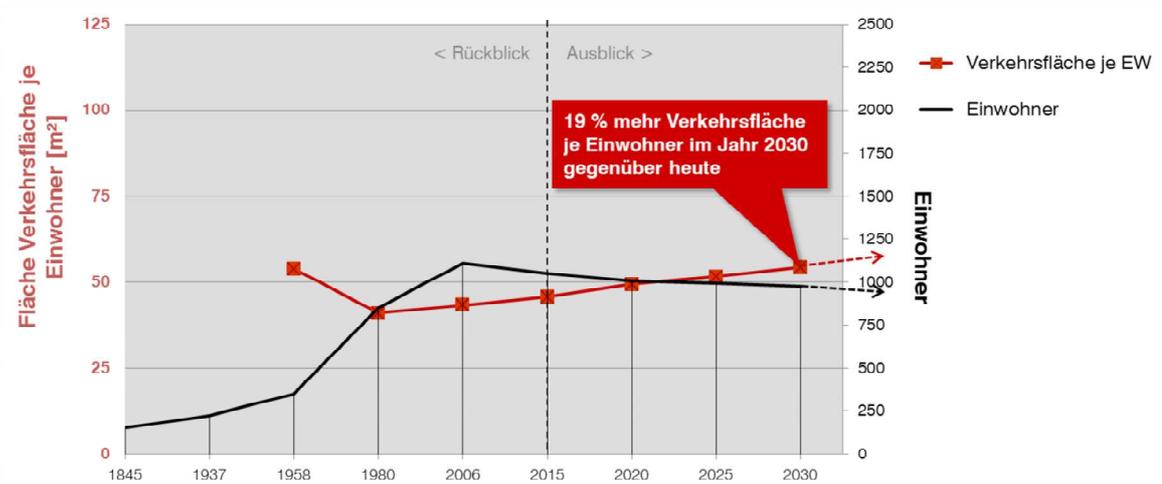


Abb. 9: Diagramm Verhältnis Einwohnerzahl zu Infrastrukturfäche

Verkehrsflächen je Einwohner 2015

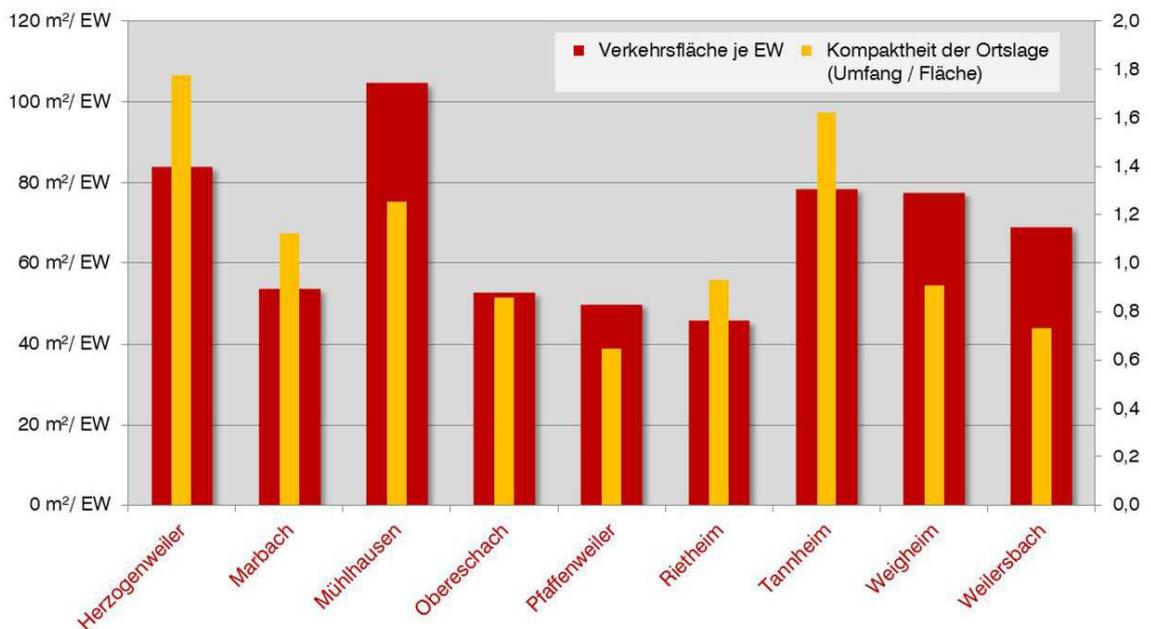


Abb. 10: Übersicht Verhältnis Einwohnerzahl zu Infrastrukturfäche

II 3 DIE AKTUELLE EINWOHNERSTRUKTUR

II 3.1 WANDERUNGEN

Bei der Analyse der Wanderungen lagen die Daten von 2015 vor. Betrachtet werden konnten sowohl die Zuzüge als auch die Wegzüge bezogen auf eine räumliche Abstufung von Deutschland, über Baden-Württemberg, den Schwarzwald-Baar-Kreis bis zu den Mantelgemeinden des FNP mit den Gemeinden Brigachtal, Dauchingen, Mönchweiler, Niederseschach, Tuningen und Unterkirnach. Darüber hinaus wurden Umzüge in andere Stadtteile und Umzüge von anderen Stadtteilen betrachtet.

Es fällt auf, dass in der Gruppe der 25 bis 45 Jahre alten Personen die meisten Wanderungsbewegungen zu beobachten sind, gefolgt von der Gruppe der 18 bis unter 25 Jahre alten Personen. In Herzogenweiler ist abweichend die Gruppe der 45 bis 65 Jahre alten Personen bei den Wegzügen am stärksten vertreten. Außerdem finden in Rietheim verstärkt Umzüge in der Gruppe der 45 bis 65 Jahre alten Personen statt.

Die meisten Wegzüge aus den Stadtbezirken sind nach Baden-Württemberg zu verzeichnen, gefolgt vom Schwarzwald-Baar-Kreis. In Marbach und Weigheim ziehen Personen jedoch am zweithäufigsten in die Mantelgemeinden. Jedoch umfasst in Weigheim die Zahl der Personen, die in die Mantelgemeinden ziehen, nur 15 und die Zahl derer, die nach Baden-Württemberg ziehen 49 Personen.

Zuzüge sind in sechs von neun Stadtbezirken am häufigsten aus Baden-Württemberg zu verzeichnen. In den übrigen drei Bezirken am häufigsten aus dem Schwarzwald-Baar-Kreis. In Oberschach sind dagegen aus Baden-Württemberg genauso viele Personen zugezogen wie aus den Mantelgemeinden.

Umzüge von anderen Stadtteilen und in andere Stadtteile finden in allen Stadtbezirken verstärkt innerhalb der jeweiligen Stadtbezirke statt.

II 3.2 ALTERSSTRUKTUR

In der Analyse der Altersstrukturen wird die jüngste Altersgruppe von Personen unter 38 repräsentiert. Darauf aufbauend werden weitere Altersgruppen mit Intervallen von zwei Jahren gebildet, sodass das Durchschnittsalter von Baden-Württemberg mit 43,3 Jahren in der Gruppe der 42 bis 44 Jahre alten Personen vertreten ist. Diese findet sich überwiegend in den Altorten der Stadtbezirke wieder.

In Weilersbach, Mühlhausen, Oberschach und Herzogenweiler sind keine Quartiere mit einem Durchschnittsalter unter 38 Jahren vorhanden. Hinzu kommt ein Gegengewicht von jeweils zwei bis vier Quartieren mit einem Durchschnittsalter über 46 Jahren (Herzogenweiler ausgenommen). Vor allem in Weilersbach, Marbach und Oberschach sind jeweils mindestens zwei Quartiere vorhanden, in denen das Durchschnittsalter sogar über 48 Jahren

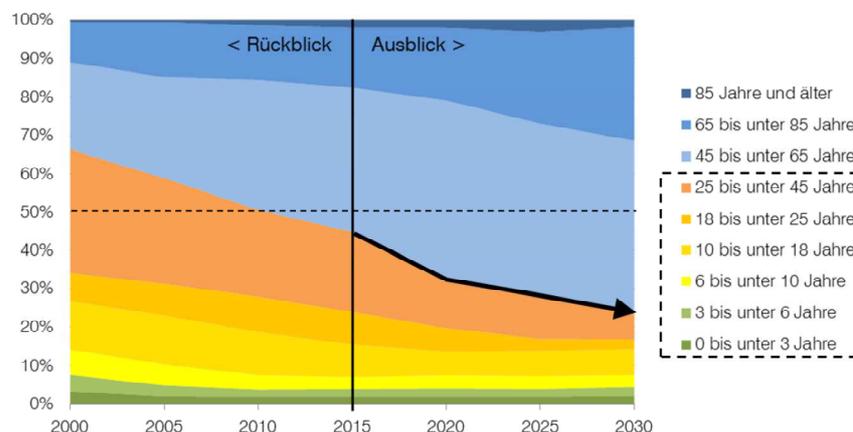


Abb. 11: Einwohnerentwicklung in Relation, am Beispiel Oberschach

liegt. Bei den Quartieren mit höheren Durchschnittsaltern handelt es sich meist um die Neubaugebiete der 1970er Jahre, in denen junge Paar Kinder großgezogen haben, die inzwischen ihre eigenen Haushalte und Familien gegründet haben und aus dem Haus der Eltern ausgezogen sind. Diese finden sich wiederum oftmals in den Quartieren der unter 38 Jahre alten Personen wieder, in denen das Verhältnis zwischen dem Anteil der Erwachsenen über 65 und dem Anteil der Kinder unter 6 Jahren relativ ausgeglichen ist. Vor allem in Rietheim, Weigheim und Tannheim gibt es mit mindestens zwei Quartieren mit einem Durchschnittsalter von unter 38 Jahren eine höhere Zahl „junger Quartiere“ als in den übrigen Stadtbezirken.

Je älter das Quartier ist, desto mehr bewegt sich dieses Verhältnis auseinander und die Zahl der Erwachsenen über 65 Jahren nimmt immer mehr zu.

In allen Stadtbezirken ist die Altersgruppe der 45 bis 65 Jahre alten Personen am stärksten vertreten, der Anteil von Kindern unter 6 Jahren ist insgesamt sehr gering und bewegt sich im Rahmen von durchschnittlich etwa 5% der gesamten Einwohnerzahl. In der Studie „Die Zukunft der Dörfer“ (Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung, S. 27, 2011) heißt es, dass ein Ort etwa sieben Prozent Kinder bräuchte, um aus eigener Kraft demografisch stabil zu bleiben.

II 3.3 HAUSHALTE

Die Anzahl der Einwohner je Haushalt ist eng mit der zuvor behandelten Altersstruktur verknüpft. Wie bereits erläutert, sind in den Quartieren mit einer höheren Altersstruktur oftmals Haushaltsgründer der 1980er Jahre vertreten, die nach dem Auszug der Kinder allein in ihren Häusern zurück bleiben. Daher ist die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte von Personen über 65 Jahre vor allem in den Quartieren höher, in denen zuvor ein insgesamt höheres Durchschnittsalter festgestellt wurde.

Insgesamt lässt sich in allen Stadtbezirken erkennen, dass die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte fast doppelt so hoch ist, wie die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte.

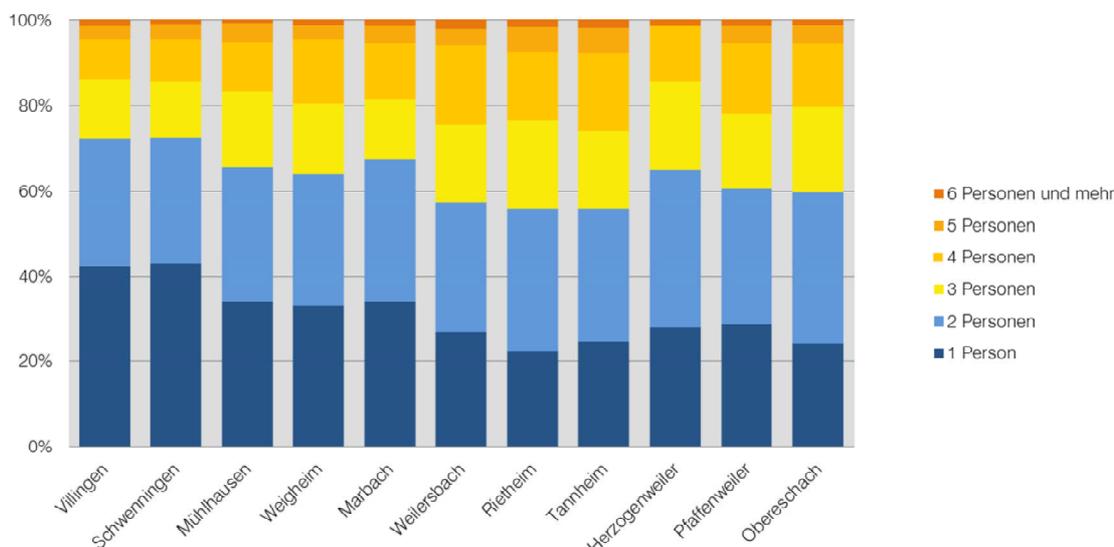
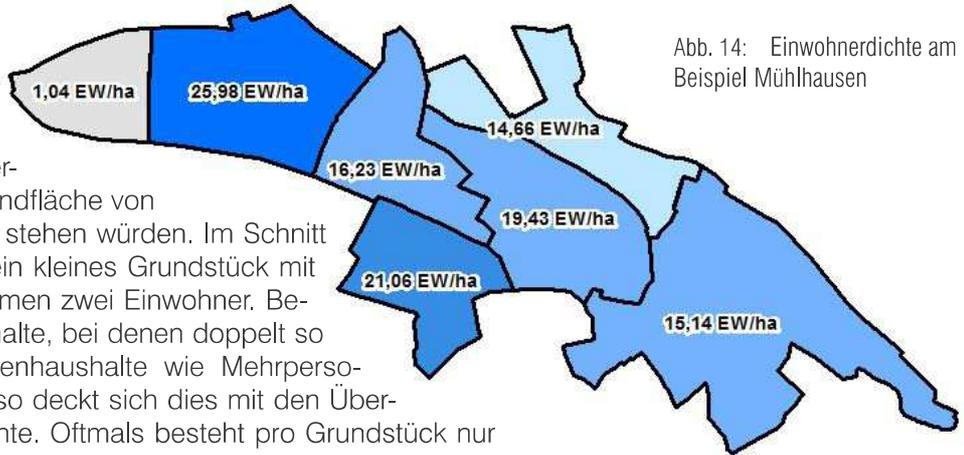


Abb. 12: Anzahl der Haushalte nach Personenzahl

II 3.4 EINWOHNERDICHTEN

Die Einwohnerdichte ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Einwohner und Hektar und beschreibt somit, auf wie viel Fläche wie viele Einwohner kommen, woraus sich ableiten lässt, wie viel Fläche jedem Einwohner im Schnitt zur Verfügung steht. Die höchste Einwohnerdichte weist Marbach mit 40 EW/ ha auf, die niedrigste Einwohnerdichte hat Mühlhausen mit 18,8 EW/ ha.

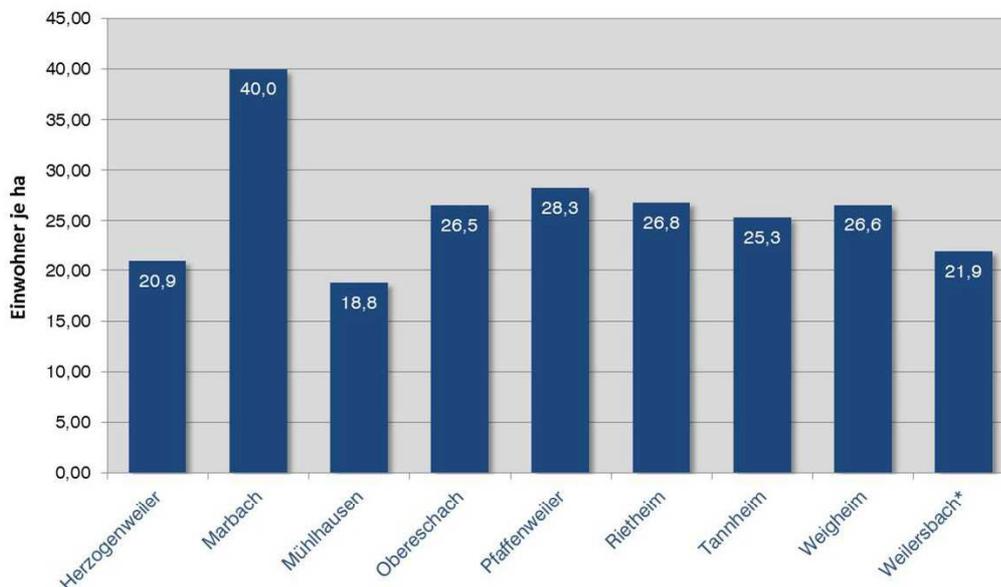
Eine Einwohnerdichte von 40 EW/ ha, die hier als höchster Wert aufgeführt wird, bedeutet, dass zwei Personen gemeinsam eine Grundfläche von etwa 500 m² zur Verfügung stehen würden. Im Schnitt würde dies bedeuten, auf ein kleines Grundstück mit einem Einfamilienhaus kommen zwei Einwohner. Betrachtet man nun die Haushalte, bei denen doppelt so viele Ein- und Zweipersonenhaushalte wie Mehrpersonenhaushalte vorkommen, so deckt sich dies mit den Überlegungen zur Einwohnerdichte. Oftmals besteht pro Grundstück nur eine Wohneinheit.



Der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg formuliert keine Mindestwerte der Einwohnerdichte als Vorgabe zur räumlich, siedlungsstrukturellen Entwicklung. Als Vergleichswert soll daher die Kennzahl des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise dienen. Hier wird für sonstige Gemeinden der niedrigste Dichtewert formuliert. Dieser liegt bei 50 Einwohnern je Hektar und wird bei neuen Baugebieten als Mindestdichte vorgegeben.

Geringe Einwohnerdichten können Auslastungsprobleme bestehender Infrastrukturen zur Folge haben, sowohl in Bezug auf technische und verkehrliche Infrastruktur als auch in Bezug auf soziale und medizinische Infrastruktur.

Empfehlungen des sich anschließenden Kapitels, wie die Überprüfung und Änderung von bestehenden Bebauungsplänen, können helfen, die Einwohnerdichte zu erhöhen und damit die langfristige Stabilisierung der Ortsteile zu unterstützen.



II 4 RAUMWIDERSTÄNDE

Städtebauliche Planungen finden stets im Spannungsfeld teils widerstrebender Ziele und Anforderungen unterschiedlichster Fachdisziplinen statt. Die hieraus resultierenden Bedarfe und Maßgaben wirken sich meist einschränkend auf planerischer Überlegungen aus und sind daher zu erfassen und in den entsprechenden Verfahren gegeneinander abzuwägen. Um keine unrealistischen Baulandpotentiale in der Studie abzubilden wurden folgende Raumwiderstände erfasst und in den Plänen dargestellt:

▶ LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG

- ⇒ Überflutungsflächen 100-Jähriges (HQ_{100}) und extremes Hochwasser (HQ_{Extrem})
- ⇒ Biotope und Naturdenkmäler, Vogel-, Wasser-, Landschafts- und Naturschutzgebiete

▶ REGIONALPLAN

- ⇒ Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

▶ ANBAUBESCHRÄNKUNGEN

- ⇒ nach Straßengesetz BW und Fernstraßengesetz
- ⇒ „Pietätsabstand von Gräbern“ nach BestattG
- ⇒ Hochspannungsleitungen

Häufig stellt sich die Frage nach der Überwindung dieser Raumwiderstände. Dies muss stets im Einzelfall in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden und in der Regel durch Hinzuziehung von Fachgutachtern betrachtet werden. Bei Schutzgebieten (z.B. Vogel- oder Wasserschutz) sollte dabei der jeweils beabsichtigte Eingriff mit dem konkreten Schutzgegenstand abgeglichen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung oder zum Ausgleich untersucht werden. Nicht immer sind dargestellte Abgrenzungen Ergebnis einer detaillierten Betrachtung vor Ort. Als besonders hohe Überwindungshürde stellen sich inzwischen Überschwemmungsbereiche (HQ_{100}) dar. Mit der Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes zum 01.01.2014 besteht auch im Innenbereich in Überschwemmungsbereichen (HQ_{100}) ein Bau- und Planungsverbot (§78 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WHG). Hierzu bedarf es im konkreten Fall unbedingt der Einbindung eines Hydrologen, der in der Lage ist, die auf Grundlage des landesweiten digitalen Geländemodells berechneten Überschwemmungsbereiche im Detail zu prüfen.

▶ INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Sinne einer qualitativen Ortsentwicklung kann es nicht Ziel sein, alle vorhandenen Grünflächen im Ort einer Bebauung zuzuführen. Insofern galt es charakteristische Grünräume darzustellen wie

- ⇒ Streuobstwiesen oder
- ⇒ im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne festgesetzte Grünanlagen

Bebauungspläne

-  Innerörtliche Grünanlagen
-  Bauungsplan rechtsverbindlich
-  Bauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

-  Anbaubeschränkung nach StrG BW
-  Anbaubeschränkung nach FStrG
-  Anbaubeschränkung nach BestattG
-  Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

-  Offenlandbiotope
-  Waldbiotope
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturdenkmal
-  Vogelschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet
-  Überflutungsfläche HQ 100
-  Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

-  Regionale Grünzäsuren
-  Regionale Grünzüge
-  Bereiche ohne besonderem Vorrang

Räumliche Gliederung

-  Gemarkung Stadtbezirk
-  Gemarkung Ortslage
-  Quartiere

Flächennutzungsplan

-  Verkehrsfläche
-  Wasserwirtschaft Bestand | Plan
-  Höhenlinien (1m Schritte)

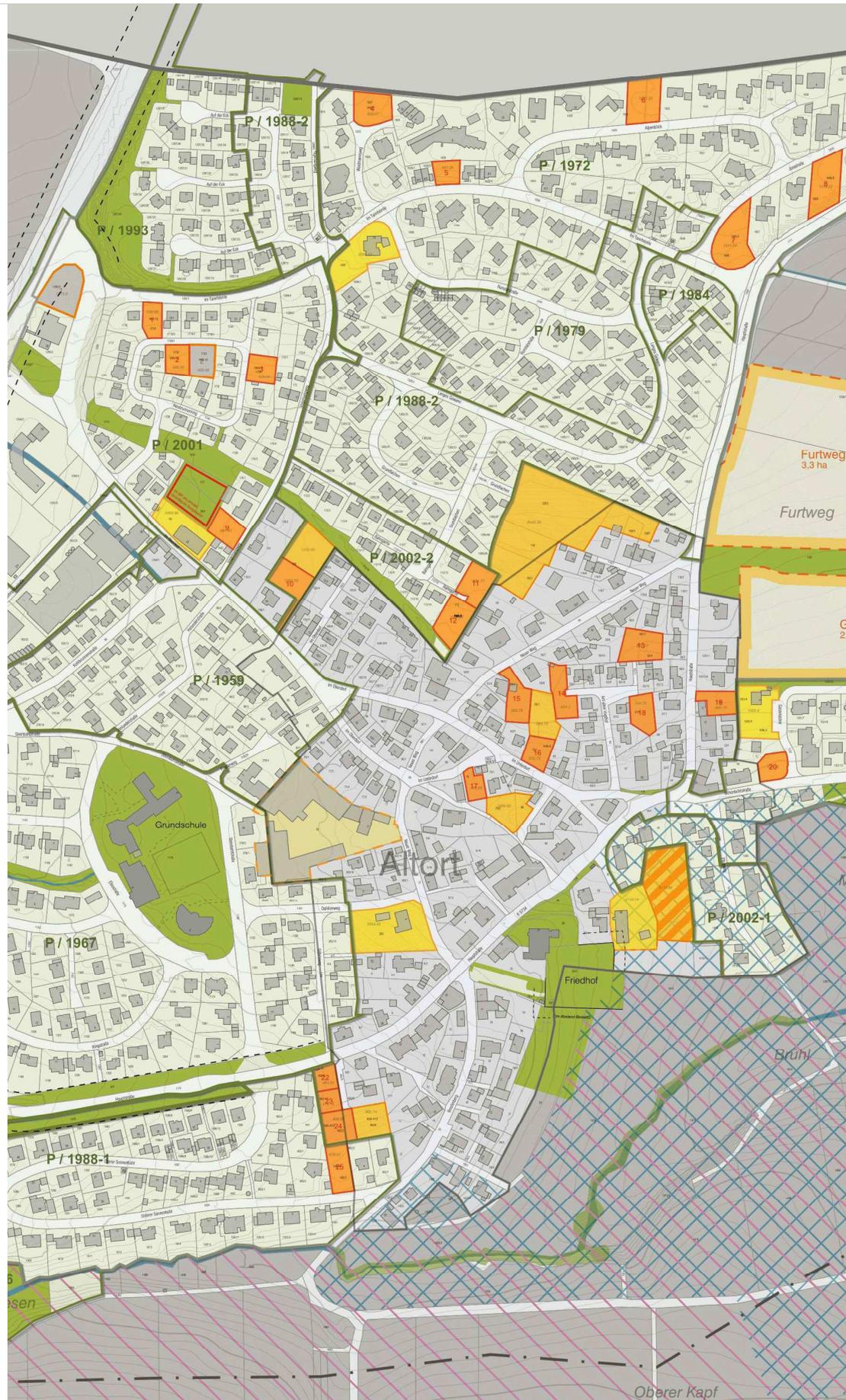


Abb. 15: Ausschnitt Plan 31-01 Baulandreserven Pfaffenweiler

II 5 BAULANDRESERVEN

Der strategische Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beinhaltet im Grundsatz die Nutzung vorhandener Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes. Entsprechend wurden für alle Stadtbezirke in einem iterativen Analyseprozess unterschiedliche Potentiale erfasst (s. „I 2 Methodik“ auf Seite 7).

II 5.1 ERFASSTE RESERVEN

Bei der Betrachtung, welche Bereiche einer Bebauung zugeführt werden können, wurden folgende Typen unterschieden:

Baulücken



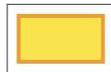
Bereits erschlossene aber noch nicht bebaute Baugrundstücke, die in einem Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzt sind oder eindeutig im Innenbereich liegen.

Innenentwicklungspotentiale



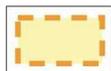
Unbebaute Innenbereichsflächen, die vor einer Bebauung zu beplanen (Bebauungsplan), aufzuteilen (Bodenordnung) und/oder zu erschließen sind.

Untergenutzte Bereiche



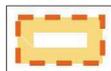
Bereiche, die eindeutig Potentiale zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche Überbauung).

Potentielle Konversionsflächen



Absehbar oder bereits aufgelassene, mehrfach um- oder untergenutzte Bebauungsbereiche, die künftig einer Wohnnutzung zuführbar erscheinen.

Außenentwicklungsfläche im Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen dargestellte Neubaugebietsflächen im Außenbereich, sofern sie noch nicht entwickelt wurden. Ausgewertet wurden Wohnbau- und Mischgebietsflächen.

Aktiviere Flächen



Baulandreserven, die in den letzten ca. 2 Jahren einer Bebauung zugeführt wurden.

Ergänzend dazu wurden leerstehende Gebäude über die Ortsbegehungen und eine statistische Auswertung des Versorgers erfasst. Im Ergebnis lag die Leerstandsquote in keinem Stadtbezirk über 3%, was laut Immobilienexperten die anzustrebende „Fluktuationsreserve“ eines funktionierenden Markts ist.

Insgesamt wurden in den Innenbereichen in Abstimmung mit den Ortsverwaltungen der 9 kleinen Stadtbezirke ca. 26 Hektar Potentiale identifiziert. Diese wurden katalogisiert und hinsichtlich der Bebaubarkeit mit Schulnoten bewertet. Darin gingen ausschließlich städtebauliche Aspekte wie Neigung, Ausrichtung, Zuschnitt, Größe und bauliche Entwicklungshindernisse ein. In der folgenden tabellarischen Übersicht wurde demzufolge unterschieden zwischen Potentialen mit der Note 3 und besser und jenen mit schlechteren Beurteilungen. Hemmnisse, die sich bezüglich der Eigentümer ergeben, wurden im Zuge einer Befragung für die Baulücken ermittelt (siehe Kapitel „II 5.2 Kontaktaufnahme mit Eigentümern“ auf Seite 27) und sind nicht Gegenstand der Tabelle.

Weiter wurden die Innenentwicklungsbereiche darauf hin betrachtet, wieviel Wohneinheiten in etwa dort unterzubringen sind. Dabei wurden zwei Szenarien unterschieden:

Das **Konservative Szenario** geht von der Annahme aus, dass dort Bautypologien (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte, ...) entsprechend der Umgebung realisiert werden, auch wenn dies heute nicht mehr zeitgemäße Grundstücksgrößen größer als 700 m² bedeutet. Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte wurde nur eine Wohneinheit angenommen, die Möglichkeit Einliegerwohnungen zu realisieren wurde folglich nicht angesetzt.

Das **dichtere Szenario** ging von einer moderaten Nachverdichtung aus. Dabei wurde darauf geachtet, dass nach wie vor der dörfliche Charakter gewahrt bleibt und keine städtischen Bautypen oder die Richtwerte der Baunutzungsverordnung angesetzt wurden. Dies bedeutet, dass dort, wo Grundstücksbreiten ausreichend sind, statt Einfamilienhäuser eher Doppelhäuser, an wenigen Stellen, z.B. in direkter Nachbarschaft zu großen vorhandenen Gebäude auch kleinere Mehrfamilienhäuser angenommen wurden. Die genauen Werte sind dem Katalog zu entnehmen und im Einzelfall über städtebauliche Testentwürfe zu prüfen.

Baulandreserven

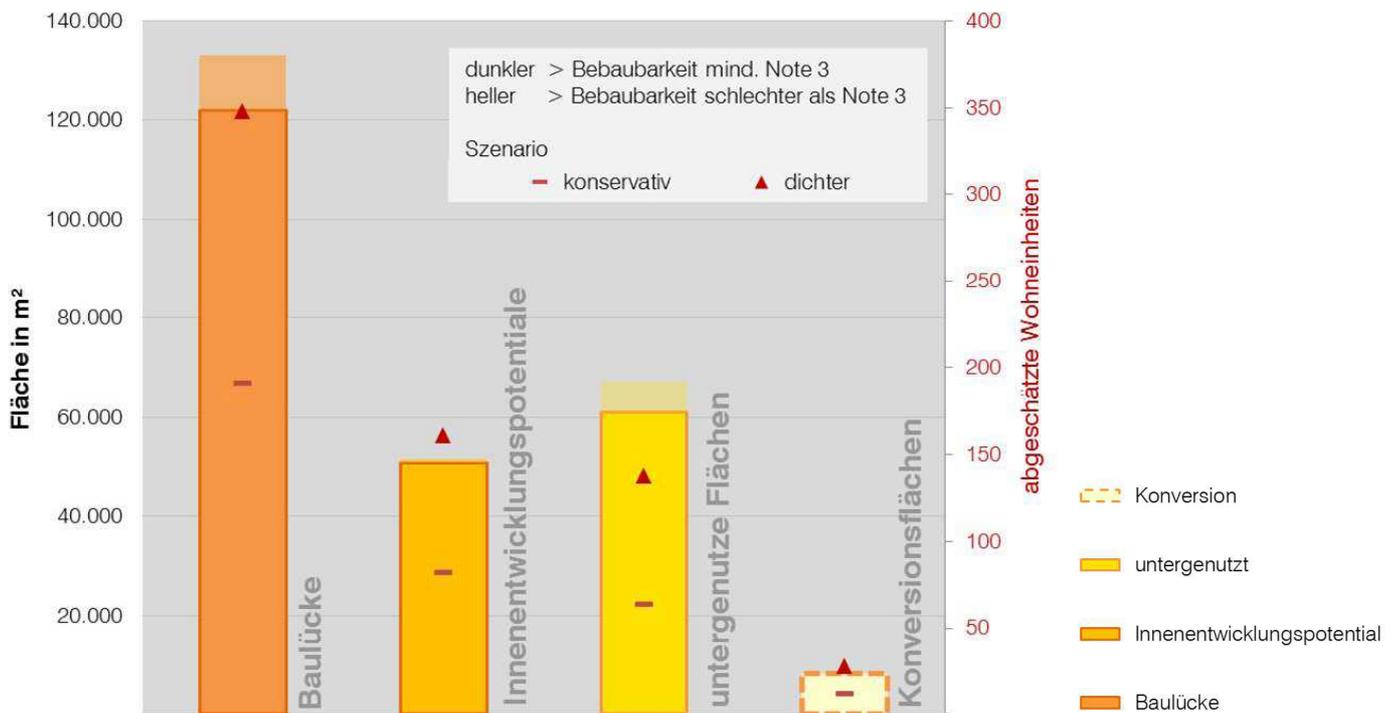


Abb. 16: Diagramm Summe aller Baulandreserven

Baulandreserven	Gesamt			Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit schlechter Note 3		Wohneinheiten	
	Typ	Anzahl	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Fläche [m ²]	Anteil [%]	konservativ [WE]
Baulücke	145	133.093	51%	122.023	47%	11.070	4,6%	191	348
Innenentwicklungspotential	25	51.588	20%	50.804	19%	784	0,3%	82	161
Untergenutzte Flächen	34	67.128	26%	60.976	23%	6.152	2,5%	64	138
Konversion	1	8.203	3%	8.203	3%			12	28
Summe „Reserven im Innenbereich“	205	260.012	100%	242.006	93%	18.006	7%	349	675
FNP-Entwicklung Wohnen	7	134.075	nicht betrachtet						
FNP-Entwicklung MI	3	9.111							
Aktiviert	50	36.487							

Abb. 17: Übersicht Summe aller Baulandreserven

Zusammengefasst können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- ⇒ Insgesamt wurden ca. 26 ha Reserven im Innenbereich bilanziert
- ⇒ Etwa die Hälfte (51%) dieser Reserven machen klassische Baulücken aus (insgesamt 146 Stück).
- ⇒ 93% der Reserveflächen im Innenbereich sind hinsichtlich der städtebaulichen Bebaubarkeit mit der Note 3 oder besser bewertet worden.
- ⇒ Im konservativen Szenario sind ca. 350 Wohneinheiten, in dem moderat nachverdichteten ca. 680 Wohneinheiten möglich (jeweils ohne Einliegerwohnungen).
- ⇒ Die in den letzten 2-3 Jahren aktivierten Flächen summieren sich auf ca. 3,6 ha.
- ⇒ Etwa 40% der aktivierten Flächen (ca. 1,55 ha) liegen in Bereichen ohne Bebauungsplan oder einem Bebauungsplan von 2005 oder älter. Dies entspricht knapp 6% der gesamten bilanzierten Reserveflächen im Innenbereich.

Knapp **6%** der Baulandreserven im Innenbereich wurden in den letzten **2-3 Jahren** aktiviert (ohne Grundstücke in Baugebieten ab 2006).

		Herzogenw.	Marbach	Mühlhausen	Oberschach	Pfaffenweiler	Rietheim	Tannheim	Weigheim	Weilersbach
		HW	MB	MH	OE	PF	RH	TH	WH	WB
Baulandreserven im Innenbereich										
Baulücke	[m ²]	3.515	12.619	13.881	29.765	20.013	5.800	11.557	18.800	17.144
Innenentwicklungspotential	[m ²]			2.888	9.042	15.788	13.356	1.057	5.569	3.887
untergenutzt	[m ²]	2.550	2.589	1.503	9.159	12.260	8.705	11.329	12.093	6.940
Konversion	[m ²]					8.203				
Summe	[m²]	6.065	15.208	18.272	47.966	56.264	27.861	23.944	36.462	27.971
Baulandreserve im Innenbereich je Einwohner	[m²/EW]	36	7	25	29	25	26	19	28	22
Leerstehende Gebäude nach Ortsbegehung		0	9	4	3	3	7	5	7	5
Leerstand nach Versorgerstatistik		1	22	7	13	15	9	10	11	6
Wohngebäude in Ortslage		50	500	243	470	630	299	390	435	373
Leerstandsquote *	[%]	1,0%	3,0%	1,5%	1,5%	1,5%	2,5%	2,0%	2,0%	1,5%

* Mittelwert aus Vorort-Aufnahme und statistischer Auswertung des Versorgers, gerundet auf 0,5%

Abb. 19: Ergebnistabelle Baulandreserven je Stadtbezirk

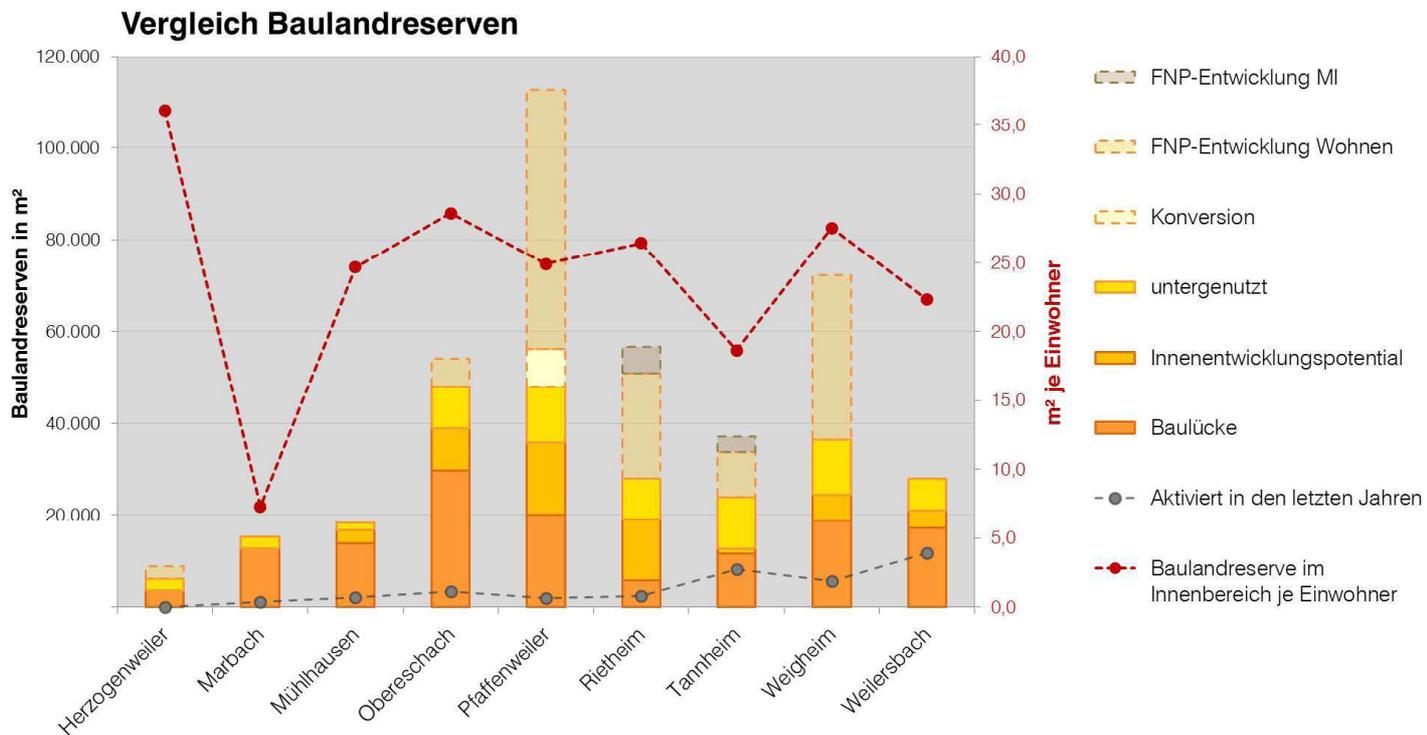


Abb. 18: Vergleichsdiagramm Baulandreserven je Stadtbezirk

Sicherlich kann auf Grundlage der erfassten Daten eine Gegenüberstellung der Baulandreserven inklusive der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen für die kleinen Stadtbezirke zusammengestellt werden. Allein aus diesem Vergleich Rückschlüsse auf die Prioritäten von Maßnahmen zu ziehen, wäre allerdings deutlich zu kurz gegriffen. Dies wird bereits deutlich, wenn man die identifizierten Potentiale im Inneren (Baulücken, untergenutzte Bereiche, Innenentwicklungsbereiche und Konversionsflächen) mit den Einwohnerzahlen der Stadtbezirke ins Verhältnis setzt. Beispielsweise konnten in Pfaffenweiler etwa doppelt so viel Reserven im Inneren identifiziert werden wie in Rietheim, je Einwohner liegt Rietheim mit 26,4 m² Innenreserve je Einwohner leicht über Pfaffenweiler mit 24,9 m² je Einwohner.

An dieser Stelle sei nochmal deutlich gemacht, dass die Studie nicht darauf ausgerichtet ist, die Stadtbezirke untereinander abzugleichen und eine Debatte darüber zu führen, in welchem Stadtbezirk im Vergleich zu den anderen am meisten Angebote geschaffen werden sollen. Vielmehr geht es um eine individuelle Untersuchung der spezifischen Verhältnisse in den einzelnen Ortsteilen unter Betrachtung der Potentiale im Abgleich mit den spezifischen Bevölkerungsstrukturen. Der Fokus liegt auf einer möglichst nachhaltigen Stabilisierung der Ortschaften (siehe Kapitel „II 6 Angebot und Nachfrage“ auf Seite 30).

Eine Wohnraumstrategie, die ggf. künftige Angebotsschwerpunkte benennt, muss auf gesamtstädtischer Ebene im Zuge von Stadtentwicklungskonzepten diskutiert werden. Diese zu entwickeln ist komplex und bedarf der Einbeziehung zahlreicher Aspekte wie Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur, Versorgungsverteilung, Landschaftsraum, soziale Wohnraumversorgung um nur einige zu nennen. Dies kann nicht Gegenstand dieser Studie sein.

II 5.2 KONTAKTAUFNAHME MIT EIGENTÜMERN

Im Vorgriff auf das Kapitel „II 7 Zusammenfassung Analyse“ auf Seite 37 sei bereits erwähnt, dass eine Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen nicht allein durch die Information über die Notwendigkeit und Möglichkeiten in ausreichendem Maße gelingen kann. Es bedarf aktiver Entwicklungsarbeit mit den Eigentümern, um Hemmnisse auszuräumen. Der erste Schritt dazu ist die offensive Kontaktaufnahme. Daher wurde bereits im Rahmen der Studie zu Bürgerversammlungen geladen, in welchen mit allen Interessierten die Vorgehensweise und Inhalte der Studie offen diskutiert wurden. Zudem wurden die Eigentümer von Baulücken direkt angeschrieben, mit dem Ziel:

- ⇒ über die Studie und die Notwendigkeit von Innenentwicklung zu informieren,
- ⇒ die Bereitschaft zur Entwicklung des brachliegenden Grundstücks abzufragen,
- ⇒ Unterstützung in Form eines ersten Beratungsgesprächs anzubieten.

Hierzu gingen Fragebögen an insgesamt 121 Eigentümer von 146 Baulücken. Die Rücklaufquote betrug 45% (55 Fragebögen), was auf eine hohe Bereitschaft zur Auskunft schließen lässt. Diese ausgewerteten Fragebögen bezogen sich auf insgesamt 48 Grundstücke (33% der Baulücken). Nur bei einem Grundstück antworteten mehrere Eigentümer der Parzelle widersprüchlich. Zusammengefasst konnten folgende Ergebnisse ausgewertet werden:

	2	(1,3 %)	Grundstücke mit ca. 1.340 m ² wurden kürzlich veräußert oder vererbt
für	9	(6,1 %)	der Grundstücke signalisierten die Eigentümer die Absicht, das Grundstück zu veräußern , was zusammen
	8.310 m ²	(6 %)	der insgesamt 135.000 m ² umfassenden Gesamtfläche der Baulücken ausmacht.
	7	(5 %)	der übrigen Baulücken sollen laut ihren Eigentümern in nächster Zeit bebaut werden. 3 davon innerhalb der nächsten 2 Jahre, die übrigen 4 in den nächsten 5 Jahren. Dies entspricht
	6.320 m ²	(5 %)	der insgesamt 135.000 m ² umfassenden Gesamtfläche der Baulücken. Sodass in Summe
	15.980 m²	(12 %)	der Baulücken soll lt. Angaben der Eigentümer spätestens in den nächsten 5 Jahren zur Entwicklung anstehen.

Was haben die Eigentümer mit den Baulücken vor ?

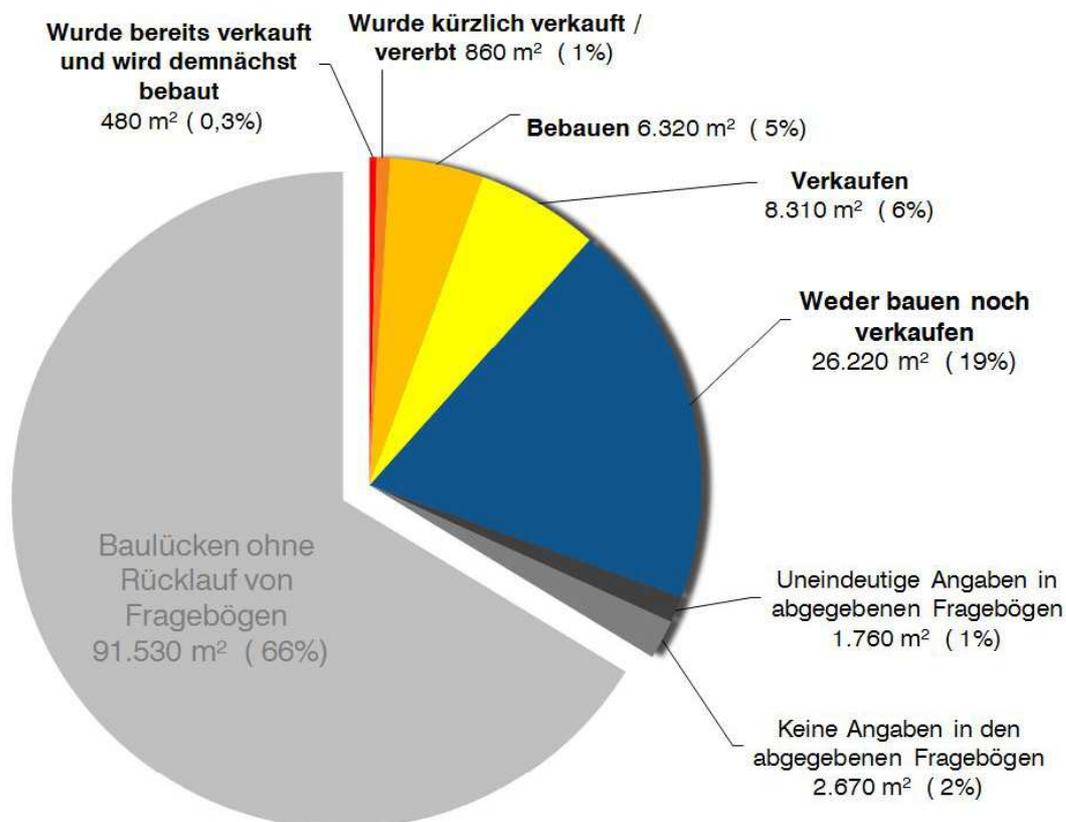


Abb. 20: Ergebnis Befragung der Eigentümer von Baulücken

Demgegenüber haben Eigentümer für

- 29 (20%) der Baulücken **weder die Absicht zu verkaufen noch die Grundstücke in näherer Zukunft zu bebauen**. Davon sind insgesamt **26.200 m² (19%)** der Baulücken betroffen. Als Gründe dafür wurde von diesen Eigentümern genannt, dass das Grundstück
(Mehrfachnennungen waren möglich)
 - 23 (79 %) für Nachkommen/Erben aufgehoben wird
 - 17 (59 %) als Haus oder Kleingarten genutzt werden
 - 12 (41 %) für die spätere Eigennutzung bevorratet wird
 - 1 (0,7 %) Unklarheit über eine mögliche Bebauung besteht
 - 1 (0,7 %) die Lage / Größe / Zuschnitt des Grundstücks

- 8 (5,5 %) der Eigentümer wünschen einen Beratungstermin. Darunter sind zwei der eher ablehnend antwortenden Eigentümer.

Gründe, die bislang eine Bebauung oder Veräußerung verhindert haben...

Antworten aller Rückläufer (Mehrfachnennungen waren möglich)

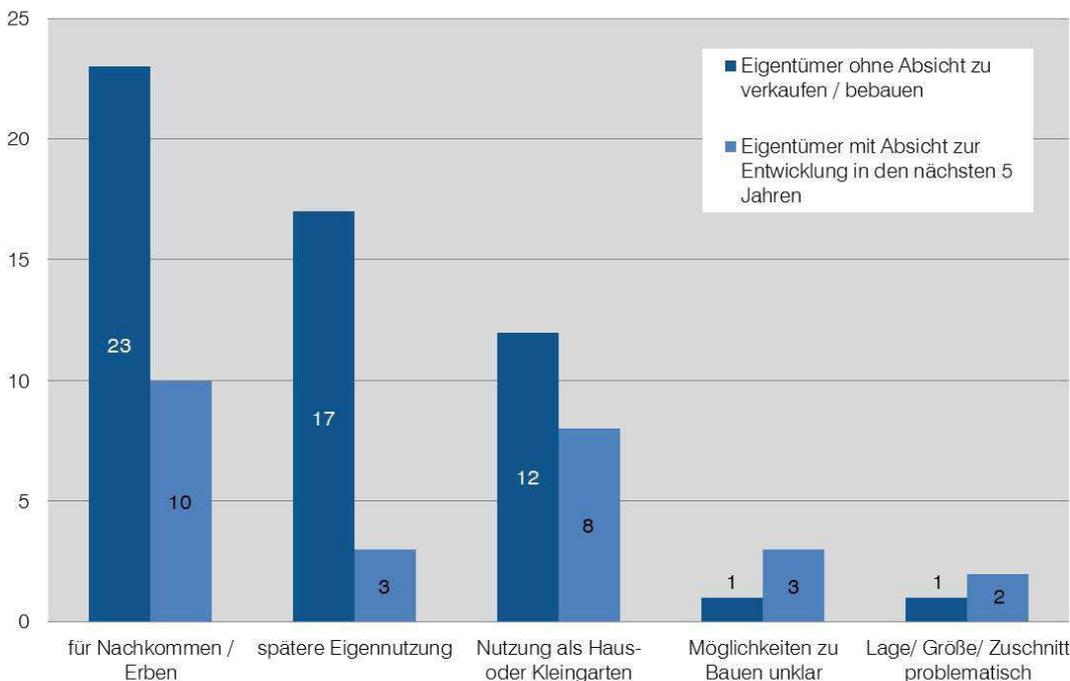


Abb. 21: Ergebnis Befragung der Eigentümer von Baulücken, Gründe für Vorhaltung

II 6 ANGEBOT UND NACHFRAGE

Unzweifelhaft ist die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum und Immobilien in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Dies lässt sich den Wohnungswirtschaftsexperten nach im Wesentlichen auf die derzeitige Niedringzinsphase bei gleichzeitig guter Beschäftigungslage zurückführen. Mit einem Bevölkerungswachstum durch Wanderungsbewegungen hat dies allenfalls etwas in den Ballungsräumen zu tun (siehe Kapitel „II 2 Der Blick zurück“ auf Seite 12).

Grundstücke in derzeit ausgewiesenen Neubaugebieten zumindest im Kontext von Städten mittlerer bis höherer Zentralität wie Villingen-Schwenningen werden in kürzester Zeit vom Markt aufgenommen. Fraglich erscheint allerdings, ob dies für die kleinen Stadtbezirke eine sinnvolle Strategie darstellt.

II 6.1 WACHSEN ALS ZIEL?

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Neubaugebieten geht die Erwartungshaltung einher, dass sich der Ort im Wettstreit um Bürger in Zeiten rückläufiger Bevölkerungszahlen gegenüber Nachbargemeinden durchsetzt. Richtig ist, dass durch den Zuzug vor allem junger Familien in den Folgejahren positive Entwicklungseffekte in den unteren Altersgruppen zu verzeichnen sind. Davon profitieren Vereine und können je nach Kapazitäten von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zu besseren Auslastungen oder aber eben auch Bedarfsspitzen kommen.

Der beschriebene Rückblick über Zeiträume größer als 15 Jahre zeigt allerdings auf, dass bereits mittelfristig nachteilige Entwicklungen eintreten, die kaum rückgängig zu machen sind. Die Analyse der großen Wohngebiete der 60er, 70er und 80er Jahre zeigt, dass sich diese aufgrund der im Entstehungszeitraum homogenen Altersstruktur zunehmend entleeren (siehe „II 2 Der Blick zurück“ auf Seite 12 oder „II 3 Die aktuelle Einwohnerstruktur“ auf Seite 18). Immer neue Quartiere an den bestehenden Ort anzudocken bei gleichzeitiger Entleerung der Ortsmitten und Vorgängerquartieren kann keine mittel- bis langfristige Strategie sein. Die Konsequenzen sind sowohl finanziell als auch qualitativ gravierend:

- ⇒ „Neue Forschungen bestätigen, dass Außenentwicklung oft schon mittelfristig höhere Kosten für Gemeinde und Bürger verursacht als Innenentwicklung“³. Neubaugebiete führen zu einem Zuwachs von Erschließungsinfrastruktur je Einwohner, der schon allein aufgrund der Vernetzung mit den bestehenden Systemen kaum mehr rückgängig zu machen ist (siehe Kapitel „II 2.2 Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Ortsstruktur“ auf Seite 14).
- ⇒ Bei perspektivisch sinkenden Bevölkerungszahlen ist die Schaffung mittelfristiger Überangebote zu befürchten, was bei Nachlassen der Nachfrage z.B. im Ortskern und den älteren Quartieren zu erheblichen Wertverlusten führt.
- ⇒ Anfänglich ggf. höhere Auslastungen von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen können bei vorliegenden strukturellen Defiziten nicht gehalten werden. Kapazitätserweiterungen aufgrund kurzfristiger Bedarfsspitzen führen nachfolgend zu Überkapazitäten.

³ Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung, Empfehlungen aus der kommunalen Praxis, Umweltministerium Baden-Württemberg, 2009

- ⇒ Günstige Bauplätze werden nicht ausreichen, um langfristig als Dorf bestehen zu können. „Das Dorf hat Zukunft ! als romantisches Landidyll“ . Zukunftsforscher verweisen darauf, dass kleine Ortschaften zukunftsfest sind, wenn sie sich auf ihre traditionellen Stärken besinnen.
- ⇒ Die Ausdehnung und Verlagerung der Einwohner an die Ortsränder entzieht dem Ortskern die Vitalität und schwächt somit besonders jenen Bereich, der traditionell maßgeblich für die Identität der Ortschaft ist. Mit dem Verlust an Kompaktheit verlieren die Dörfer wesentliche Eigenschaften, die ihre Qualität ausmachen - Überschaubare Nachbarschaften und kurze Wege.
- ⇒ Die Entleerung der älteren Quartiere führt zu einer Perforation des Ortsgefüges. Leerstand, Baulücken und untergenutzte Immobilien wirken sich negativ auf die Atmosphäre im Ort aus und stören empfindlich die Lebensqualität.

In der Konsequenz halten wir es für richtig, wenn sich die kleinen Stadtbezirke langfristig auf den Erhalt bzw. Ausbau vorhandener Qualitäten und die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen konzentrieren und keine Ambitionen entwickeln, wohnbaupolitische Aufgaben der Kernbezirke an sich zu ziehen und stark zu wachsen. Daher soll es in Abstimmung mit der Verwaltung in dieser Studie bei der Betrachtung von Angebot und Nachfrage um die Eigenentwicklung der Stadtbezirke gehen. Eigenentwicklung bedeutet, dass sich die Ermittlung des örtlichen Wohnflächenbedarfs für die nächsten 15 Jahre auf die Struktur der ortsansässigen Bevölkerung stützt. Hieraus entwickelte sich die These, dass insbesondere ausreichend Wohnangebote für die vorhandenen Haushaltsgründer bestehen müssen. Jene Angebote, die von diesen wegen Abwanderung nicht in Anspruch genommen werden, können durch Wanderungsgewinne neuer Einwohner ausgeglichen werden.

Kleine Ortschaften gelten als zukunftsfest, wenn sie sich auf ihre **traditionellen Stärken** besinnen.

II 6.2 ANGEBOTSENTWICKLUNG

Das Wohnraumangebot setzt sich im Wesentlichen aus zwei Bausteinen zusammen: den in Zukunft frei werdenden Gebäuden bzw. Grundstücken und den vorhandenen Baulandreserven.

► FREI WERDENDE GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE

Die Prognose der „frei werdenden Gebäude und Grundstücke“ beruht auf der statistischen Auswertung der Altersstruktur. Die Abteilung Verwaltung und Statistik des Amtes für Stadtentwicklung hat die Anzahl jener Einfamilienhäuser ermittelt, die möglicherweise in den nächsten fünf bis fünfzehn Jahren Leerstände aufweisen und auf den Markt kommen werden. Grundlage der Analyse sind aktuelle Einwohnermeldedaten, die nach folgenden Kriterien gefiltert wurden. Es wurden die Grundstücke bzw. Wohngebäude berücksichtigt,...

- ... die sich im Eigentum der Nutzer befinden,
- ... von nur einer Person bzw. einer Person die im jeweiligen Prognosezeitraum über 85 Jahre alt ist bewohnt werden und
- ... in welchen keine nächsten Verwandten im Haushalt leben.

Es wird ferner von einer Wohneinheit pro Grundstück ausgegangen, Einliegerwohnungen und Mehrfamilienhäuser bleiben unberücksichtigt.

Leerstände durch Wanderungsbewegungen werden ebenfalls nicht angerechnet, da diese schwer zu prognostizieren sind und unterstellt wird, dass jede Abwanderung durch eine Zuwanderung kompensiert werden könnte. Wird dies nicht der Fall sein, würde dieser Ansatz zu einer Erhöhung des Angebotspotentials führen.

Der Rechenansatz ist folglich als eher defensiv einzustufen und es ist davon auszugehen, dass im Falle künftiger Abweichungen die Angebote tendenziell eher größer sein werden.

Die Ergebnisse der Analyse lassen sich mit den Quartieren der jeweiligen Stadtbezirke räumlich verknüpfen. Die Karten, die dabei entstehen, ermöglichen einen schnellen Überblick, in welchen Quartieren in den nächsten 15 Jahren mit besonders hohen Leerständen bzw. Potenzialen gerechnet werden kann und wo daher mit starken Veränderungen in der Nutzerstruktur zu rechnen ist. Entsprechend den Ausführungen zur Altersstruktur und den Folgen der Ausweisung großer Neubaugebiete in den 60er bis 80er-Jahre kann es nicht verwundern, dass gerade diese Quartiere vor einem Generationenwechsel stehen und diese angesichts der Größe auch ein entsprechend starkes Angebotspotential bergen.

In den Tabellen und Diagrammen werden die Ergebnisse dieser Potentialanalysen für die nächsten 15 Jahre in Intervallen von fünf Jahren dargestellt. Die Ermittlung der frei werdenden Grundstücke ist somit als ein wesentlicher Teilbaustein bei der Angebotsentwicklung zu sehen (siehe blaue Kurve im Diagramm).

► BAULANDRESERVEN

Weiterer Baustein bei der Ermittlung von Angebotspotentialen bilden die vorhandenen Baulandreserven. Wie bereits in Kapitel „II 5.1 Erfasste Reserven“ auf Seite 20 beschrieben wurden dafür in zwei Szenarien abgeschätzt, wie viele Wohneinheiten in etwa auf den identifizierten Reserven realistisch sind. Das Szenario „moderate Nachverdichtung“ bildet in dieser Studie die obere Grenze, das Szenario „konservativ“ die mittlere Linie der zu mobilisierenden Potentiale.

Bleibt eine Annahme zu treffen, wie viele der Baulandreserven innerhalb von 5 Jahren zu aktivieren sind. Anhaltspunkte für entsprechende Zielmargen geben uns die Eigentümerbefragung zu den Baulücken (Prognose) und die Dokumentation der in den letzten 2-3 Jahren bereits aktivierten Flächen.

Eigentümer von 12% der Baulücken haben im Zuge des Fragebogens angegeben, das Grundstück in den nächsten 5 Jahren zu bebauen oder zu verkaufen, oder haben dies erst kürzlich getan. (siehe Kapitel „II 5.2 Kontaktaufnahme mit Eigentümern“ auf Seite 27)

Knapp 6% der Baulandreserven im Innenbereich wurden in den letzten 2-3 Jahren aktiviert. Insofern lag es nahe, als Aktivierungsziel 12% der Baulandreserven innerhalb von 5 Jahren anzusetzen.

Insgesamt zeigt die Analyse der Angebotsentwicklung für die Stadtbezirke sehr unterschiedliche Tendenzen, wodurch deutlich wird, wie wichtig die Entwicklung spezifisch zugeschnittener Strategien für die einzelnen Bezirke ist. Bei der Anzahl der freiwerdenden Grundstücke bestehen große Differenzen, jedoch sind diese in Abhängigkeit zu den jeweiligen Bezirksgrößen bzw. zu der Gesamtzahl der Grundstücke zu sehen.

	Herzogenw.	Marbach	Mühlhausen	Oberschach	Pfaffenweiler	Rietheim	Tannheim	Weigheim	Weilersbach
	HW	MB	MH	OE	PF	RH	TH	WH	WB
Baulandreserven									
Baulandreserven im Innenbereich [m ²]	6.065	15.210	18.270	47.965	56.265	27.860	23.945	36.460	27.970
Baulandreserve im Innenbereich je Einwohner [m ² / EW]	36	7	25	29	25	26	19	28	22
Kontaktaufnahme mit Eigentümern von Baulücken									
Fläche der Baulücken [m ²]	3.515	12.620	13.880	29.765	20.015	5.800	11.555	18.800	17.145
Bereitschaft zur Baulückenmobilisierung [m ²]	1.735	555	3.235	2.255	1.990	1.215	0	1.480	3.525
Anteil der vorhandenen Baulücken	49%	4%	23%	8%	10%	21%	0%	8%	21%
Frei werdende Grundstücke									
2021	0	10	12	12	9	7	6	16	3
2026	4	55	35	29	51	27	26	31	27
2031	7	48	18	47	82	32	34	51	51
Potential an Wohneinheiten auf Baulandreserven									
Szenario "konservativ" [WE]	7	24	21	71	69	38	30	48	41
Szenario "moderate Nachverdichtung" [WE]	13	35	54	145	134	58	55	106	75

Abb. 22: Übersicht Baulandreserven, Mitwirkungsbereitschaft und Angebotsentwicklung je Stadtbezirk

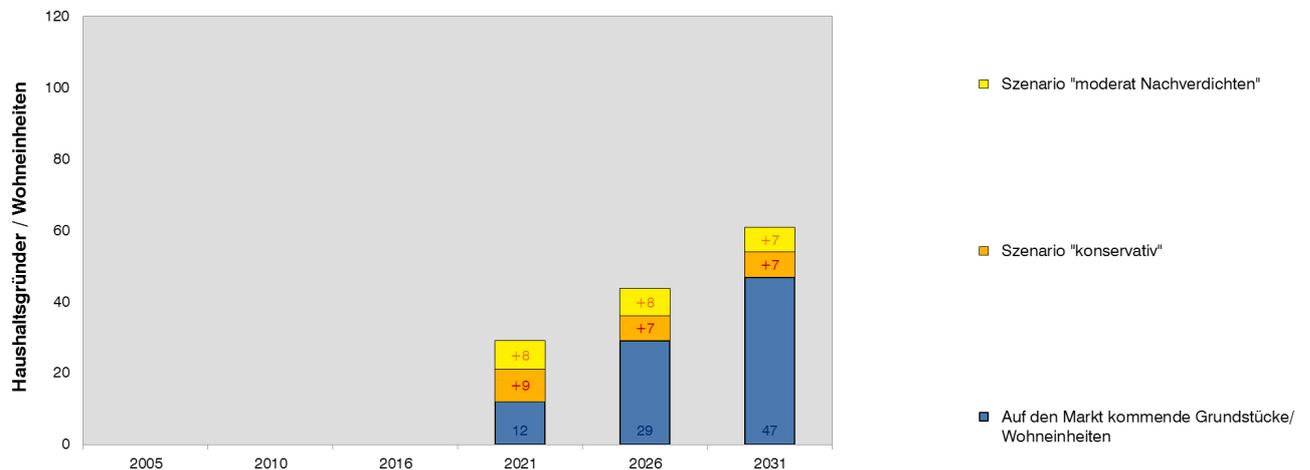


Abb. 23: Diagramm Entwicklung der „frei werdende Grundstücke“ durch Alterungsprozesse und der Aktivierung von Baulandreserven am Beispiel Oberschach

II 6.3 NACHFRAGEENTWICKLUNG

Im Sinne der Eigenentwicklung steht bei der Betrachtung der Nachfrage die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung im Fokus. Sie muss sich folglich aus den in den Stadtbezirken jeweils vorhandenen und sich entwickelnden Bevölkerungsstrukturen ableiten.

Da die bekannten Bevölkerungsvorausrechnungen auch städtebauliche Gebietsentwicklungen berücksichtigt, haben wir uns im Rahmen dieser Studie nicht darauf konzentriert, diese Bedarfe aus der Gesamteinwohnerzahl abzuleiten, da sonst kürzlich realisierte Baugebiete wiederum höhere Bedarfe in der Zukunft ergeben hätten. Vielmehr wurden jene Altersgruppen für Wohnbauflächen in den Fokus genommen, die in den nächsten 15 Jahren einen Bedarf verzeichnen können. Passend zu der in 5 Jahresschritten berechneten Angebotsentwicklung wurde die jeweilige Gründergeneration aus den aktuellen Bevölkerungszahlen vorausberechnet. Die derzeit fünf bis unter zehn Jahre alten Personen erreichen in 15 Jahren ein Alter von 20 bis 25 Jahren und befinden sich dann im angenommenen Alter der Haushaltsgründer. Die derzeit zehn bis unter 15 Jahre alten Personen erreichen in zehn Jahren die Altersgruppe der Haushaltsgründer. Die derzeit 15 bis unter 20 Jahre alten Personen erreichen in fünf Jahren die Altersgruppe der Haushaltsgründer.

Gleicht man nun die Summe der Haushaltsgründer im Intervall von 5 Jahren mit den freiwerdenden Grundstücken und zu mobilisierenden Baulandreserven ab, wird erkennbar, in welcher Relation lokales Angebot und lokale Nachfrage zueinander stehen.

In allen 9 Stadtbezirken ist erkennbar, dass sich die Nachfrage- und Angebotskurven aufeinander zubewegen. Dass heißt das Verhältnis aus Wohneinheiten zu Haushaltsgründern, nennen wir es „Deckungsrate“, steigt. Immer mehr Haushaltsgründer haben also die Chance auf eine Wohnimmobilie im eigenen Ort. Angebote, die nicht von Ortsansässigen in Anspruch genommen werden, bieten Potential für Zuwanderung. Zu Beginn des Betrachtungszeitraums (2021) liegt die Deckungsrate allerdings deutlich unter 50%, was zunächst auf eine Unterversorgung hindeutet.

	Herzogenw.	Marbach	Mühlhausen	Oberschach	Pfaffenweiler	Rietheim	Tannheim	Weigheim	Weilersbach
	HW	MB	MH	OE	PF	RH	TH	WH	WB
Deckungsraten Haushaltsgründer									
<i>Szenario "konservativ", Mobilisierungsrate 12% alle 5 Jahre</i>									
2021	14%	11%	33%	21%	15%	18%	11%	31%	10%
2026	125%	56%	93%	50%	53%	62%	45%	77%	48%
2031	100%	56%	61%	89%	85%	73%	65%	67%	120%
<i>Szenario "moderat Nachverdichten", Mobilisierungsrate 12% alle 5 Jahre</i>									
2021	29%	12%	40%	29%	21%	22%	14%	41%	14%
2026	125%	57%	103%	61%	60%	66%	50%	89%	55%
2031	100%	57%	70%	100%	90%	77%	68%	74%	126%

Abb. 24: Übersicht Deckungsraten (Vergleich „frei werdende Grundstücke“ zu „Haushaltsgründer“)

Ziel muss allerdings nicht sein, eine Deckungsrate von 100% zu erreichen, da dies unserer Auffassung nach zu einem Wachstum des Ortes führen würde, denn mit der Haushaltsgründung wird häufig auch ein Lebenspartner eingebunden und später folgt ggf. Nachwuchs.

Eine Deckungsrate von 50% erscheint zur Stabilisierung der Eigenentwicklung zu wenig. Wenn jeder 2. Haushaltsgründer eine Wohnimmobilie übernimmt und einen Lebenspartner in den Ort holt, wird es angesichts des derzeitigen Geburtendefizits nicht gelingen, die Bevölkerungszahl ohne signifikante Zuwanderung zu halten.

Es ist sehr schwierig, die jeweils genaue Deckungsrate zur Stabilisierung des Ortes zu ermitteln. Dies würde eingehendere Betrachtungen und Berechnungen durch die Abteilung Verwaltung und Statistik bedeuten. Da aber sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite auf Prognosen und Annahmen beruhen und die weitere Bevölkerungsentwicklung von anderen nicht zu beeinflussenden Faktoren abhängt (z.B. Geburtenrate), bedarf es vielleicht auch keiner höheren Genauigkeit, sondern reicht vielmehr die Erkenntnis, dass die Deckungsrate zwischen 50% und 100% , also bei etwa 75% liegen sollte.

Langfristig sollte sich die Kurve der Deckungsrate tendenziell zu einer Horizontalen entwickeln, was in der Tendenz zu Beginn einer stärkeren und später kontinuierlichen Mobilisierung vorhandener Potentiale entspricht. Klar ist, dass im Szenario „moderate Nachverdichtung“ höhere Deckungsraten zu erzielen sind. Diese sind etwa 5-10% höher als im „konservativen Szenario“. Gleiches gilt für die Mobilisierungsraten. Erhöht man das angestrebte Ziel von 12 auf 20% der Baulandreserven innerhalb von 5 Jahren, lässt sich die Deckungsrate teils signifikant erhöhen.

Der allgemein wahrnehmbare Anstieg der Wohnflächen „pro Kopf“ hängt mit dem seit Jahren wachsenden Anteil von 1- bzw. 2-Personenhaushalten und nach wie vor steigenden Ansprüchen zusammen. Dieses Phänomen lässt sich auch in den Ortskernen wahrnehmen (siehe Kapitel „II 3.3 Haushalte“ auf Seite 18), halten wir hier aber verstärkt für ein Ergebnis insbesondere des demografischen Wandels (höherer Anteil älterer Menschen ohne Kinder im eigenen Haushalt). Angesichts des speziellen Abgleichs von „frei werdenden Hausgrundstücken“ mit der jeweiligen Generation der „Haushaltsgründer“, wirken sich diese Effekte angesichts sehr geringer Einwohnerdichten unserer Einschätzung nach nicht signifikant aus, sofern ausreichend Möglichkeiten bestehen, die von den Haushaltsgründern zu übernehmenden Immobilien anzupassen und ggf. zu erweitern (s. Empfehlung „III 3.1 Analyse und Änderung von Bebauungsplänen“ auf Seite 42).

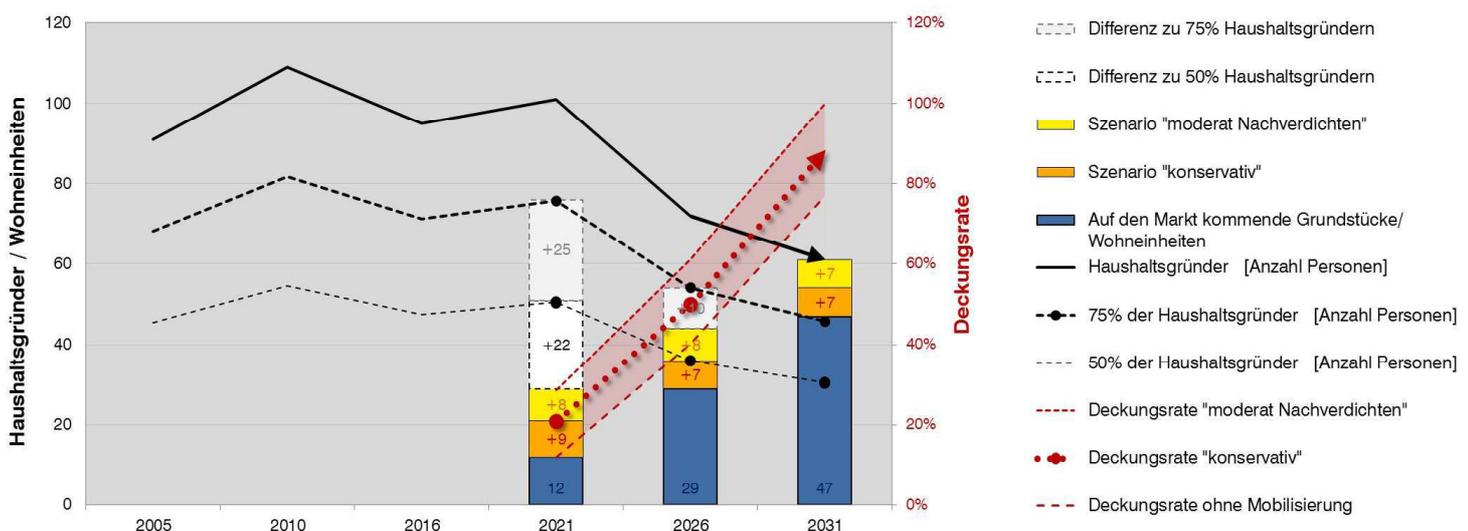


Abb. 25: Diagramm Entwicklung der Haushaltsgründer und „frei werdende Grundstücke“ durch Alterungsprozesse und der Aktivierung von Baulandreserven

II 6.4 ERGEBNISTABELLE

	Herzogenw.	Marbach	Mühlhausen	Obereschach	Plaffenweiler	Rietheim	Tannheim	Weigheim	Weilersbach
	HW	MB	MH	OE	PF	RH	TH	WH	WB
Orts- und Bevölkerungsstruktur									
Einwohner (31.12.2015)	168	2.086	741	1.678	2.260	1.054	1.285	1.325	1.254
Wanderungssaldo 2015 [%]	-7,5%	+0,5%	+0,5%	-1,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%	+1,5%	-2,0%
Anteil 1- und 2-Personenhaushalte	45%	45%	43%	39%	38%	35%	34%	42%	35%
Einwohnerdichte [EW / ha]	20,9	40,0	18,8	26,5	28,3	26,8	25,3	26,6	21,9
Verkehrsinfrastruktur je Einwohner [m ² / EW]	84	54	105	53	50	46	79	78	69
Wohngebäude in Ortslage	50	500	243	470	630	299	390	435	373
Wohnbaureserven									
Leerstandsquote * [%]	1,0%	3,0%	1,5%	1,5%	1,5%	2,5%	2,0%	2,0%	1,5%
Baulandreserven im Innenbereich [m ²]	6.065	15.210	18.270	47.965	56.265	27.860	23.945	36.460	27.970
Baulandreserven im Innenbereich je Einwohner ** [m ² / EW]	36	7	25	29	25	26	19	28	22
<i>Kontaktaufnahme mit Eigentümern von Baulücken per Fragebogen</i>									
Fläche der Baulücken [m ²]	3.515	12.620	13.880	29.765	20.015	5.800	11.555	18.800	17.145
Bereitschaft zur Baulückenmobilisierung [m ²]	1.735	555	3.235	2.255	1.990	1.215	0	1.480	3.525
Anteil der vorhandenen Baulücken	49%	4%	23%	8%	10%	21%	0%	8%	21%
Frei werdende Grundstücke									
2021	0	10	12	12	9	7	6	16	3
2026	4	55	35	29	51	27	26	31	27
2031	7	48	18	47	82	32	34	51	51
Potential an Wohneinheiten auf Baulandreserven									
Szenario "konservativ" [WE]	7	24	21	71	69	38	30	48	41
Szenario "moderat dichter" [WE]	13	35	54	145	134	58	55	106	75
Deckungsraten Haushaltsgründer									
<i>Szenario "konservativ", Mobilisierungsrate 12% alle 5 Jahre</i>									
2021	14%	11%	33%	21%	15%	18%	11%	31%	10%
2026	125%	56%	93%	50%	53%	62%	45%	77%	48%
2031	100%	56%	61%	89%	85%	73%	65%	67%	120%
<i>Szenario "moderat Nachverdichten", Mobilisierungsrate 12% alle 5 Jahre</i>									
2021	29%	12%	40%	29%	21%	22%	14%	41%	14%
2026	125%	57%	103%	61%	60%	66%	50%	89%	55%
2031	100%	57%	70%	100%	90%	77%	68%	74%	126%

Alle Angaben sind gerundet und beruhen teils auf Annahmen

* Mittelwert aus Vorort-Aufnahme und statistischer Auswertung des Versorgers, gerundet auf 0,5%

** Baulücken, Innenentwicklungspotentiale, untergenutzte und Konversionsflächen

Abb. 26: Ergebnistabelle Analyse

II 7 ZUSAMMENFASSUNG ANALYSE

Im Zuge der Analyse konnten folgende Kernaussagen herausgearbeitet werden, die Grundlage für die Formulierung der strategischen Empfehlungen in den weiteren Kapiteln sind:

- ⇒ Die Stärkung der Ortskerne ist eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt guter Lebensbedingungen und die Qualifizierung der Stadtbezirke.
- ⇒ Die Veränderungen in der Altersstruktur aufgrund des demografischen Wandels machen sich auch in den kleinen Stadtbezirken sehr bemerkbar. Das Wachstum der älteren Altersgruppe gegenüber den Familiengründerjahrgängen wirkt sich einerseits stark auf das Verhältnis von örtlichem Angebot und Nachfrage aus. Andererseits resultieren hieraus Herausforderungen, die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft aufzunehmen. Der Bedarf an barrierefreiem, altengerechten Wohnraum steigt. Eine Ausweitung eines Angebotes für ältere Bevölkerungsgruppen, kann neue Angebote schaffen und die Zahl der freiwerdenden Grundstücke positiv beeinflussen.
- ⇒ Die Folgen der großen Neubaugebietsausweisungen sind heute klar erkennbar. Sie zeichnen sich einerseits durch eine geordnete Baulandstruktur aus, wenngleich häufig Grundstücksgrößen vorhanden sind, die deutlich über dem heutigen Standard liegen. Die homogene Altersstruktur führte insbesondere in jenen Quartieren, die vor einem Generationswechsel stehen, zu einer sehr geringen Einwohnerdichte und einem hohen Anteil 1- und 2-Personenhaushalte. In vielen der untersuchten Quartieren leben aufgrund des natürlichen Alterungsprozesses heute nur noch etwa die Hälfte der Menschen, wie in der Phase Ihrer Gründung. Hier werden in den nächsten Jahren eine erhebliche Anzahl an Grundstücken auf den Markt kommen.
- ⇒ In allen Stadtbezirken ist die Tendenz erkennbar, dass sich Angebot und Nachfrage langfristig aufeinander zubewegen, die Differenz zwischen den Haushaltsgenerationen und frei werdenden Grundstücken wird in den nächsten 5-10 Jahren zunehmend kleiner.
- ⇒ Die Mobilisierung der Baulandreserven kann fast in allen Stadtbezirken einen deutlichen Beitrag zur Deckung der örtlichen Nachfrage leisten. Der Umfang hängt stark vom Erfolg der Entwicklung dieser Flächen ab. Immerhin sollen ca. 12% der Baulücken laut Eigentümerbefragung in den nächsten 5 Jahren bebaut oder verkauft werden. Doch ein wesentlicher Reserveteil befindet sich in untergenutzten Innenentwicklungsbereichen, die aktiv entwickelt werden müssen.
- ⇒ Die zusätzliche Schaffung von Erschließungsanlagen durch die Ausweisung von Neubaugebieten ohne nachhaltigen Anstieg der Bevölkerung wird mittel- bis langfristig die öffentlichen Haushalte belasten. Zudem kann angesichts der homogenen Alterung und der damit einhergehenden Einwohnerrückgänge keine dauerhafte Auslastung der Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur erreicht werden.
- ⇒ Die meisten Wanderungsbewegungen sind in der Gruppe der 25 bis 45 Jahre alten Personen zu beobachten, gefolgt von der Gruppe der 18 bis unter 25 Jahre alten Personen. Die meisten Wegzüge aus den Stadtbezirken sind nach Baden-Württemberg zu verzeichnen, gefolgt vom Schwarzwald-Baar-Kreis. In Marbach und Weighem ziehen Personen jedoch am zweithäufigsten in die Mantelgemeinden.

III. EMPFEHLUNGEN

Um die richtigen Schlüsse und Instrumente aus den Analysen abzuleiten, bedarf es eines breiten Diskussionsprozesses mit allen Beteiligten. Die vorliegende Studie möchte dazu eine fundierte Diskussionsgrundlage bieten und im Folgenden jene Bausteine benennen, die sich in vergleichbaren Kommunen und Projekten bewährt haben.

Die Schlüsselfrage im Zusammenhang mit Innenentwicklung ist sicherlich, mit welchen Instrumenten die örtliche Nachfrage nach Wohngebäuden bzw. Grundstücken innerhalb der vorhandenen Ortslage gedeckt und vorhandene Baulandreserven mobilisiert werden können. Im Kern geht es um mehr Beweglichkeit und Verstetigung des innerörtlichen Flächenwirtschaftskreislaufs.

Bauland auf der grünen Wiese zu aktivieren, fällt wesentlich leichter, als in bestehenden Quartieren Entwicklungschancen herauszuarbeiten. Die Problemdichte ist wesentlich höher und besteht aus einem vielfältigen Gefüge unterschiedlicher Rahmenbedingungen (komplizierte Eigentumsverhältnisse, Veränderungen in situierten Nachbarschaften, steuerliche Hemmnisse, etc.).

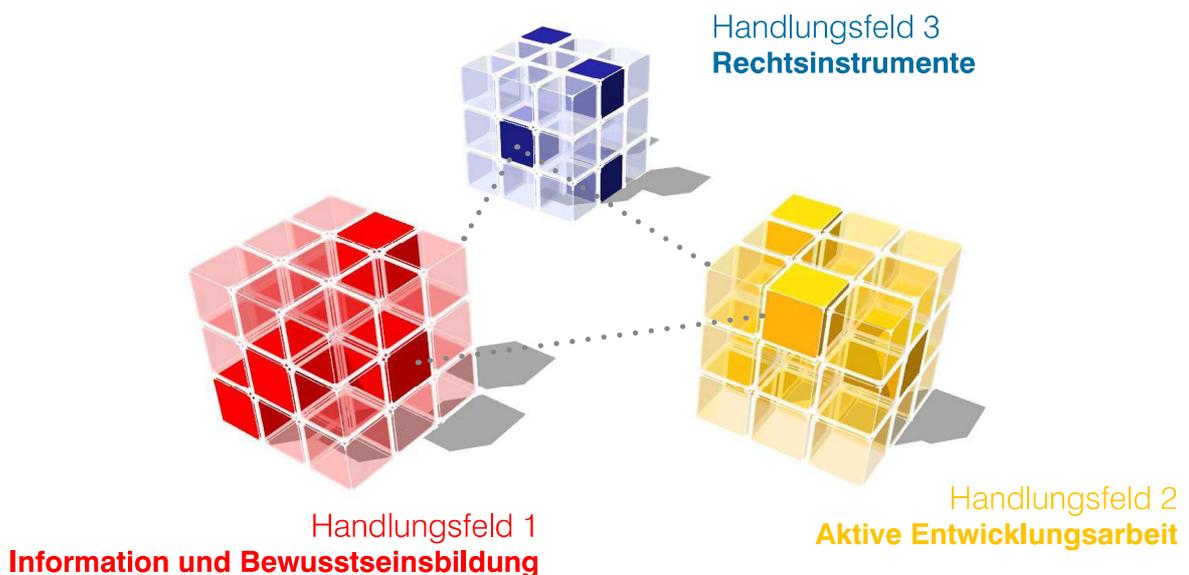


Abb. 27: Schemadarstellung der Handlungsfelder

Zur Bewältigung dieser komplexen Aufgabenstellung gibt es zahlreiche Instrumente die wir im Folgenden zum besseren Verständnis insgesamt 3 unterschiedlichen Handlungsfeldern zuordnen:

Wir sind der Überzeugung, dass die Beschränkung auf ein Handlungsfeld langfristig nicht ausreichend sein wird, da die klassische Rollenverteilung von Amt / Planer / Eigentümer und die Trennung von Planungs- und Realisierungsaufgaben im Zusammenhang mit der Umsetzung von Innenentwicklungspotentialen überholt ist. Es wird außerdem nicht ausreichen, passiv zu bleiben und sich auf die Bereitstellung von Informationen zu beschränken.

INFORMATION

- Bewusstseinsbildung**
Nationale Strategieziele, Entwicklungen und Konsequenzen
- Potentiale und Ziele**
Baulückenkataster, Bauplatzbörse, Strategieplan, Ortsentwicklungskonzept,
- Individuelle Beratung**
... der Eigentümer über
 - ▶ baurechtliche Rahmenbedingungen
 - ▶ bauliche Möglichkeiten
 - ▶ Förderprogramme
 - ▶ Vorgehensweisen
 - ▶ Vergleichsbeispiele



Mobilisierung von Baulandreserven mit oder durch die Eigentümer



Mobilisierung von Baulandreserven durch Ankauf & Rechtsinstrumente

AKTIVE ENTWICKLUNGSSARBEIT

- Unterstützung organisieren**
 - ▶ Den „Kümmerer vor Ort“ begleiten
 - ▶ Testentwürfe und zügige Verfahrensdurchführung
- Städtebauliche Projektentwicklung**
 - ▶ Gespräche / Verhandlungen mit Eigentümern
 - ▶ Initiative zur Beseitigung von Hindernissen
- Ausweichangebote schaffen für die ortsansässige Bevölkerung**
 - ▶ Altengerechte Wohnangebote
 - ▶ Einsatz verfügbarer Flächen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen
 - ▶ Definition von Kriterien bei der Vergabe von Grundstücken
- Finanzielle Förderung**
 - ▶ Förderung des Erwerbs alter Gebäude (z.B. „Jung kauft Alt“)
 - ▶ Akquise von Fördermitteln (z.B. ELR)
 - ▶ Ausweisung von Sanierungsgebieten (auch ohne Förderung möglich)
- Qualifizierung**
 - ▶ Öffentliche Räume
 - ▶ Gemeinschaftseinrichtungen
 - ▶ Vernetzung (Mobilität, Breitband)

- Aktive Bodenpolitik**
 - ▶ Ankauf von Schlüsselgrundstücken
 - ▶ Wertschöpfung durch Planungsrecht
 - ▶ Vollaufkaufmodell bei Neuausweisungen

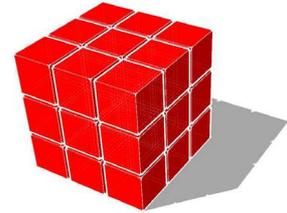
RECHTSINSTRUMENTE

Satzungen	§34 Abs. 4 Satz 1 BauGB
Bebauungsplan	§8 ff BauGB
Städtebauliche Verträge	§11 BauGB
Sanierungsmaßnahme	§136 ff BauGB
Vorkaufsrecht	§24 ff BauGB
Umlegung	freiwillig oder amtlich §45 ff BauGB
Entwicklungsmaßnahme	§165 ff BauGB

Abb. 28:

Übersicht Handlungsfelder und Instrumente der Innenentwicklung

III 1 HANDLUNGSFELD 1 - INFORMATION UND BEWUSSTSEINSBILDUNG



III 1.1 „INNENENTWICKLUNG VOR AUSSENENTWICKLUNG“ ERKLÄREN

Innenentwicklung ist in besonderem Maß vom Zusammenspiel verschiedener Akteursgruppen abhängig. Dazu zählen die Bürger im Allgemeinen, Eigentümer, Anwohner, Nachfrager, im Speziellen aber auch Investoren und die öffentliche Hand. Die Kompetenzen und Kenntnisse über die Notwendigkeit und Herausforderungen der Innenentwicklung sind breit gefächert. Klar aber ist, dass eine erfolgreiche Umsetzungsstrategie ohne die Mitwirkung und Initiative aller Beteiligten und insbesondere Eigentümer kaum möglich ist.

Aus der Motivationstheorie ist bekannt, dass Handlungsanreize dann höher sind, wenn die Protagonisten die Themen durchdringen und Unsicherheiten reduziert sind. Eine umfassende Information über die bestehende Ausgangslage und die daraus resultierenden Handlungsfelder, eine Vermittlung der Zusammenhänge bildet die Basis für die Bewusstseinsbildung, die die Akzeptanz für Strategien und Maßnahmen in der Öffentlichkeit und damit auch die Bereitschaft zur Kooperation erhöhen.

Allen Beteiligten sollten die strategischen Notwendigkeiten, Chancen und Risiken von Innenentwicklung bewusst werden. Durch die Einbeziehung der Akteure vor Ort lässt sich im Idealfall ...

- ... der nachbarschaftliche Zusammenhalt bzw. das soziale Miteinander festigen
- ... regen die Informationen zur Selbsthilfe an und
- ... tragen dazu bei, dass die Bewohner Verantwortung für ihren Ort übernehmen.

Der Grundstein dafür wurde im Zuge dieser Studie mittels je zwei veranstalteten Bürgerversammlungen je Stadtbezirk gelegt. In diesem Rahmen konnten sowohl fachliche Informationen und Erkenntnisse transportiert als auch ausreichend Raum für Diskussionen gegeben werden. Dabei kam es auch zu einem Austausch der unterschiedlichen Interessenlagen zwischen Nachfragern und Eigentümern von Baulandreserven und die Komplexität der Herausforderung wurde deutlich.

Die Bürgerbeteiligung über die Zukunft der Ortschaften gilt es im Rahmen der Erarbeitung von Ortsentwicklungs- und Quartierskonzepten zu verstetigen und vertiefen.

III 1.2 BAUPLATZBÖRSE UND FLÄCHENPÄSSE

Der Zugang zu den Informationen, wo identifizierte Reserven und ggf. Bereitschaft zur Veräußerung besteht, kann sich förderlich auf Privatinitiativen und die Vermittlung von Nachfrage und Angebot auswirken. Diesbezüglich bereiten zahlreiche Kommunen die entsprechenden Erfassungsergebnisse im Rahmen einer Bauplatzbörse auf, um private Eigentümer bei der Veräußerung ihrer Grundstücke zu unterstützen. Es handelt sich um ein Instrument, das von der Gemeinde initiiert wird. Es soll kostenlos und neutral sein und dadurch die Hemmschwelle der Eigentümer senken, sich bei der freiwilligen Börse zu registrieren.

Die Bauplatzbörse kann private Eigentümer bei der Veräußerung ihrer Grundstücke unterstützen.

Die Bauplatzbörse kann beispielsweise betrieben werden, indem für interessierte Eigentümer eine Vorlage für einen Steckbrief erstellt wird, über die allgemeine Daten zum Grundstück wie zum Beispiel Flurstücksnummer, Lage, Preis und Bilder eingefügt werden können. Die Gemeinde prüft den Steckbrief, kann gegebenenfalls Angaben zur Bebaubarkeit und zum Baurecht ergänzen

und veröffentlicht ihn. Die Veröffentlichung kann anonymisiert erfolgen, sodass die persönlichen Daten des Eigentümers an Interessenten nur über die Gemeinde als Vermittler übergeben werden. Veröffentlicht werden kann der Steckbrief unter anderem auf der Homepage der Kommune in Form eines Geoinformationssystems sowie in den jeweiligen Amtsblättern. Die Gemeinde hat bei der Bauplatzbörse nur eine vermittelnde Position, der Grundstückspreis ist private Verhandlungssache zwischen dem Eigentümer und dem Interessenten.

Die Bauplatzbörse bietet darüber hinaus den Vorteil, dass bei der Registrierung der Eigentümer ein Kontakt von Seiten der Kommune zu diesem hergestellt werden kann, um eine Beratung zu den bestehenden Möglichkeiten der Nutzung des Baugrundstückes anzubieten.

In Rottenburg am Neckar beispielsweise konnte mit Hilfe einer Bauplatzbörse etwa ein Drittel der identifizierten und zum Verkauf stehenden Baulücken vermittelt werden (Kommunales Flächenmanagement, LFU 2003, Seite 9).

Bauplatz

Bauplatz Im Wiesengrund 17

Im Wiesengrund 17
72401 Haigerloch
Stadtteil: Bad Imnau



Anfahrt/Routing



Beschreibung

Bauplatzexpose: **Im Wiesengrund 17**

Bauplatzdaten

Baugebiet: Bad Imnau - Gassenwiesen
Bauplatz-Nummer: 137/1
Größe Grundstück: 612 m²
Kaufpreis: inklusive Anliegerbeiträge;
zuzüglich Hausanschlusskosten

Abb. 29: Auszug aus dem Baulandkataster Haigerloch

III 1.3 INNENENTWICKLUNGSPLAN - AUFSTELLEN UND FORTSCHREIBEN

Eine besondere Stellung im Rahmen der Informationspolitik nimmt der Innenentwicklungsplan ein. Er stellt sämtliche Potentiale eines Stadtbezirks in einen Gesamtzusammenhang, soll die Debatte zur Entwicklung der Ortschaften befruchten und direkt in die Realisierung leiten.

Darin werden alle Bereiche gekennzeichnet, für die eine künftige Projektierung oder Maßnahmen empfohlen werden. Dies sind zunächst die identifizierten und bilanzierten Reservetypen. Darüber hinaus werden Flächen benannt, die aus städtebaulichen Gesichtspunkten Spielraum für weitere Entwicklung bieten können. Die Darstellungen sind nach derzeitiger Aussagereife differenziert und beschreiben, wo Wohngebäude ergänzt werden können durch...

Der Innenentwicklungsplan soll die Debatte zur Entwicklung der Ortschaften befruchten und direkt in die Realisierung leiten.

... Bebauung von Baulücken



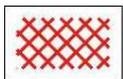
Die Bebaubarkeit der erschlossenen aber noch nicht bebauten Baugrundstücke, ist städtebaulich eindeutig.

... andere Aufteilung/Ordnung



Bebaute Bereiche, die durch ergänzende oder ersetzende Gebäude nachverdichtet werden können. Die genauen Möglichkeiten sind konzeptionell zu eruieren.

... Bebauung unbebauter Teilbereiche



Innenentwicklungsbereiche, die nach städtebaulichen Gesichtspunkten einer Bebauung zugeführt werden können, hinsichtlich Bautypologien, Dichte und Erschließung aber konkreter zu beplanen sind.

... städtebauliche Testentwürfe



Suchräume für zusätzliche Gebäude. Die Verträglichkeit, Umfang und Erschließung muss durch städtebauliche Teststudien geprüft und anschließend debattiert werden.

... Außenentwicklungsfläche nach Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Stadt Villingen-Schwenningen dargestellte Neubaugebietsflächen im Außenbereich, sofern sie noch nicht entwickelt wurden.

... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen



Bereiche, die aus Sicht der Studie alternativ oder ergänzend zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen als Außenentwicklungsbereiche städtebaulich zu prüfen wären, für den Fall, dass zusätzliche Flächen in Erwägung gezogen werden.

Zusammengefasst markieren die weiten Schraffuren Bereiche, deren Bebauung erst einem städtebaulichen und baurechtlichen Prüfungsverfahren zu unterziehen sind, während für die engen Schraffuren eine Bebauung auf derzeitiger Datengrundlage plausibel erscheint. Die Frage, welche Bereiche bevorzugt zu entwickeln sind, muss sicherlich im Einzelfall betrachtet werden und hängt neben der Eignung auch maßgeblich von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab. Grundsätzlich halten wir aber folgende Priorisierung für geboten:

► PRIORITÄT 1

- ⇒ Schließung vorhandener Baulücken
- ⇒ Erweiterung oder Ersatz von Bestandsgebäuden
- ⇒ Aktivierung erschlossener aber unbebauter Flächen im eindeutigen Innenbereich

► PRIORITÄT 2

- ⇒ die Erhöhung der zulässigen Dichte in bestehenden Gebieten
- ⇒ Nachverdichtungen bebaubarer Bereiche im Innenbereich durch die Aktivierung der „2. Reihe“
- ⇒ Abrundung des Innenbereichs in uneindeutigen Bereichen (z.B. dort, wo sich der Außenbereich in den Innenbereich hineinstülpt)
- ⇒ Beidseitige Nutzung derzeit einhäufig genutzter Infrastrukturanlagen auch bei Entwicklung in den Außenbereich

► PRIORITÄT 3

- ⇒ Quartiersentwicklung in den Außenbereich mit der Herstellung zusätzlicher Infrastrukturflächen.

Ergänzend werden weitere Maßnahmen und zu jedem Entwicklungsbereich die notwendigen Projektbausteine benannt, die für eine Realisierung nach derzeitiger Einschätzung notwendig sind. Dies können sein:

	Unterstützen von Privatmaßnahmen		Nutzung vorhandener Infrastruktur
	Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln		Erschließung herstellen
	Bodenordnung		Aufwertung Öffentlicher Raum
	Anwendung Instrumente des BauGB		Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich

und sind in den weiteren Handlungsfeldern näher beschrieben (siehe Kapitel „III 2 Handlungsfeld 2 - Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit“ auf Seite 48 und „III 3 Handlungsfeld 3 - Der Einsatz von Rechtsinstrumenten“ auf Seite 66).

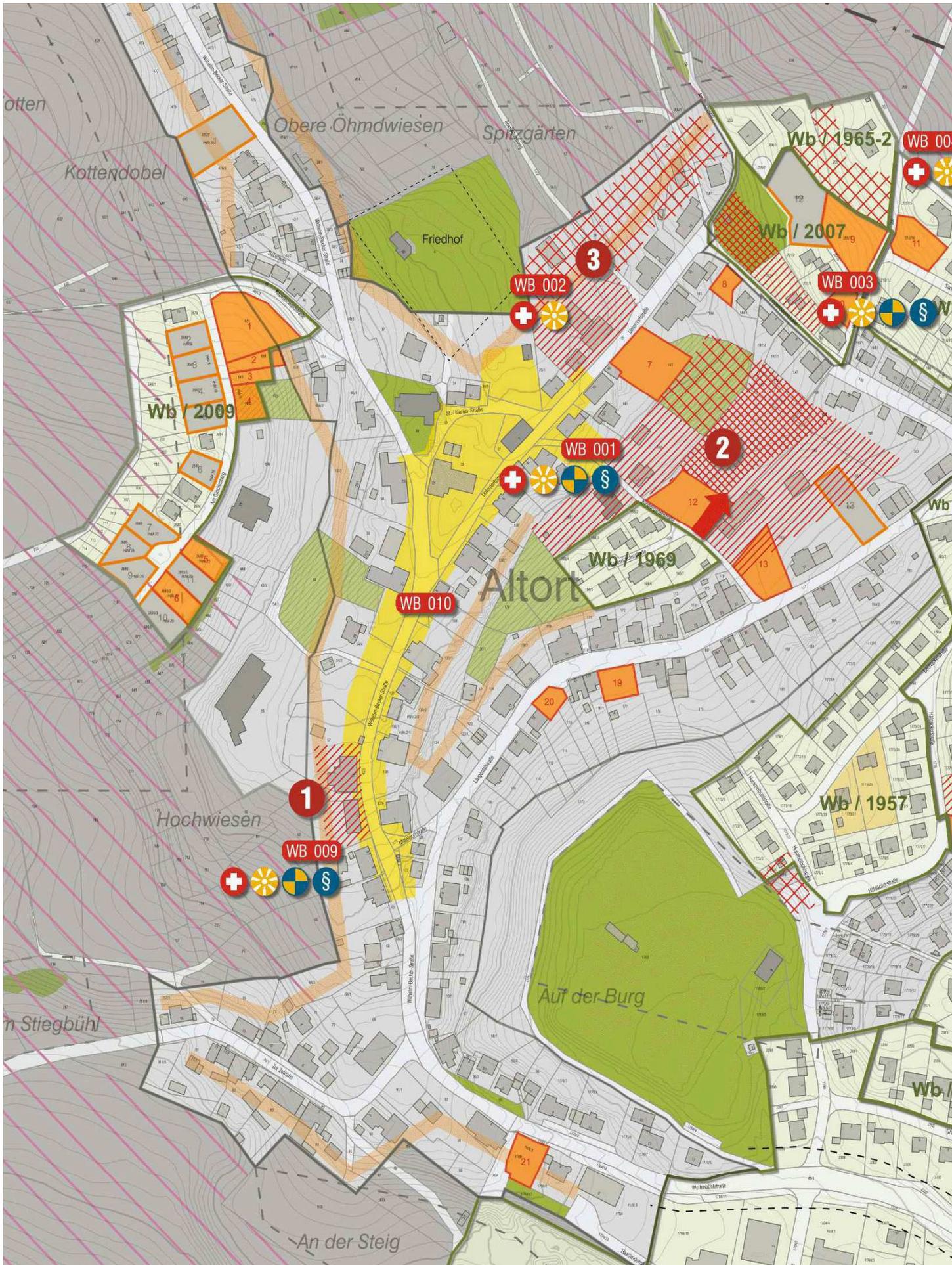




Abb. 30: Innenentwicklungsplan am Beispiel Weilersbach. Andere Stadtbezirke siehe „IV. Transfer auf die Stadtbezirke“

III 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Die Evaluation des ExWoSt-Projektes „Stadtumbau West“⁴ zeigt, dass planerische und konzeptionelle Vorarbeiten für eine erfolgreiche Entwicklung von Brachflächen ein entscheidender Faktor sind. Durch integrierte Planungs- und Konzeptarbeit können qualitative und quantitative Ziele entwickelt, in der Bevölkerung diskutiert, abgewogen und schließlich verankert werden.

Über „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ können unterschiedliche für die Ortsentwicklung relevante Themenfelder in einen Gesamtzusammenhang gebracht werden. Dazu zählen, neben der in dieser Studie vertieften Wohnbauflächenentwicklung, Aspekte wie Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, Mobilität, Baukultur, Gewerbe, Vereinsleben, Freizeitangebote, Landschafts- und Umweltentwicklung, um nur einige zu nennen.

Über „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ können unterschiedliche für die Ortsentwicklung relevante Themenfelder in einen Gesamtzusammenhang gebracht werden.

Im Spannungsfeld dieser Inhaltsebenen sind fundierte Entscheidungen über Schwerpunkte und die konkrete baulich räumliche Ortsentwicklung möglich. Sie bilden somit ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung in der Stadtplanung.

III 1.5 INDIVIDUELLE EIGENTÜMERINFORMATION

Sofern die grundsätzliche Bereitschaft von Eigentümern vorhanden ist, eine Neuordnung oder Bebauung ihres Grundstücks in Erwägung zu ziehen, hängt es von der Initiative und letztlich auch Kompetenz der Eigentümer ab, die nächsten Schritte einzuleiten. Die Erfahrungen zeigen, dass der Großteil der Eigentümer unsicher und in der Folge stark gehemmt ist im Umgang mit Immobilienentwicklungen.

Wissensvermittlung in den Bereichen Recht, Finanzen, Planung und Durchführung erhöhen unmittelbar die Handlungskompetenz der Eigentümer und steigern damit die Anreizwirkung zur Mobilisierung der eigenen Flächen⁵.

In einigen größeren Kommunen wurden für diese Beratungen „Wohnlotsen“ eingesetzt, die in direkten Eigentümergesprächen Informationen geben können...

- ... zum sinnvollen iterativen Vorgehen zur Konkretisierung von Überlegungen
- ... zur baurechtlichen Ausgangslage
- ... zu Fördermöglichkeiten („Jung kauft Alt“, KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, ELR, Sanierungsgebiet, L-Bank,...)
- ... zu Ansprechpartnern/Beratungsangeboten aus den Bereichen Finanzierung und Planung.
- ... zu Nachfragern aus der ortsansässigen Bevölkerung durch Einbindung auch der Ortsverwaltungen.

4 Bundesministerium für Verkehr- Bau- und Stadtentwicklung, BMVBS (2008) Stadtumbau in 16 Pilotstädten - Bilanz im ExWoSt Forschungsfeld Stadtumbau West, Bonn, S. 35

5 Anreizsysteme zum Flächenrecycling für mindergenutzte bzw.brachgefallene Flächen mit gewerblicher Vornutzung, Dissertation von Dipl.-Ing. (FH), MBA Timo Munzinger, , Universität Stuttgart, 2014

Es wird deutlich, dass die Beratungspersonen unterschiedlichste Informationen und Kompetenzen aus der Verwaltung und darüber hinaus vereinen bzw. verbinden muss. Dieser interdisziplinäre Ansatz erfordert ein hohes Maß an Kommunikation, Vernetzung und Einfühlungsvermögen.

Als Ideal einzustufen wäre eine Beratungsform, die eine Bauabsicht des Bürgers zunächst als willkommene Initiative begreift. Dies erscheint vor dem Hintergrund, dass Innenentwicklung ganz entscheidend auf die Investitionsbereitschaft Privater angewiesen ist selbstverständlich. Kritisch wird es, wenn aus unterschiedlichen Hintergründen (Rechtslage, Nachbarschutz, Grundsatzbeschlüsse,...) Auskünfte mit ablehnender oder einschränkender Wirkung gegeben werden (müssen). Um die Initiative an diesem Punkt nicht enden zu lassen, empfehlen wir

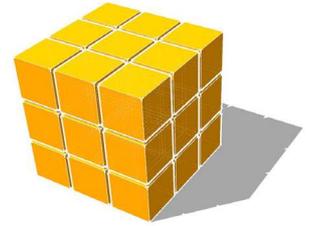
Als Ideal einzustufen wäre eine Beratungsform, die eine Bauabsicht des Bürgers zunächst als willkommene Initiative begreift.

- ⇒ Zeit für ausreichende Begründungen und Erläuterungen maßgeblicher Sachverhalte (Bewußtseinsbildung und Kompetenzvermittlung) zu investieren
- ⇒ Spielräume, Lösungsmöglichkeiten und Alternativen aufzuzeigen
- ⇒ Die weitere Vorgehensweise und Möglichkeiten zur alternativen Zielerreichung zu erörtern.

Dies erfordert Kapazitäten und Kompetenzen seitens der Verwaltung und es wird klar, dass an diesem Punkt die passive Information häufig nicht mehr ausreicht, sondern in eine Phase der konkreten und aktiven Hilfestellung eingetreten werden muss (siehe „III 2 Handlungsfeld 2 - Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit“ auf Seite 48).



III 2 HANDLUNGSFELD 2 - AKTIVE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSARBEIT



Unsere langjährigen Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Thema Innenentwicklung haben uns gezeigt, dass die Problemdichte und Herausforderungen zur Aktivierung von Wohnbaupotentialen im Innenbereich deutlich komplexer sind als das Ausweisen von Neubaugebieten. Dennoch: Diese Anstrengungen zum Schutz des Naturraums sind lebensnotwendig; an ihrer Bedeutung besteht angesichts des Flächenverbrauchs keinerlei Zweifel mehr.

Planerische Anstrengungen zur Entwicklung der Innenbereiche erbringen nicht nur quantitative Ergebnisse. Sie tragen auch dazu bei, im Sinne eines „kompakten Orts“ die Qualität und Vitalität zu verbessern. Durch Passivität und Warten auf das Schließen vorhandener Baulücken wird dies nicht zu erreichen sein. Es braucht vielmehr eine stetige aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit bestehend aus folgenden Bausteinen:

III 2.1 UNTERSTÜTZUNG ORGANISIEREN

Da Innentwicklung auf breiter Basis nur im Schulterschluss mit den Einwohnern und insbesondere den Eigentümern möglich ist, bedarf es eines intensiven Austauschs. Auch auf der Seite der Nachfrage ist es wichtig, Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung zu kennen.

Im besten Fall gibt es dafür vor Ort einen Ansprechpartner, der als „Kümmerer“ für Ort und Menschen bekannt ist und akzeptiert wird. In den kleinen Stadtbezirken ist offensichtlich, dass diese Rolle den Ortsvorstehern zufällt. Sie haben die notwendige Nähe und Hintergrundinformationen über persönliche Lebenssituationen, Bereitschaften, Möglichkeiten, Hemmnisse und Angebotspotentiale, die nicht selten entscheidend für den ersten Projektimpuls sind. Der Erfolg privater Initiativen oder kooperativer Entwicklungsverfahren hängt maßgeblich ab, von dessen

Der Erfolg der Innenentwicklung hängt maßgeblich vom Ortsvorsteher als „Kümmerer“ vor Ort ab. Er muß in die Lage versetzt werden, weiterführende Unterstützungsangebote zu vermitteln.

- ⇒ Überzeugungskraft,
- ⇒ Engagement,
- ⇒ Vernetzung,
- ⇒ Verhandlungsgeschick und
- ⇒ Möglichkeiten, Unterstützung zu organisieren.

Wir sind der Überzeugung, dass diese komplexe Aufgabe von den Ortsvorstehern nur zu leisten ist, wenn Sie weiterführende Unterstützungsangebote vermitteln können. Dafür bedarf es der intensiven Betreuung und Mitwirkung der Verwaltung und der Gremien. Zu dieser Unterstützung sollten zählen:

► FUNDIERTE INFORMATIONEN

mit Hinweisen zum sinnvollen Vorgehen, zur baurechtlichen Ausgangslage, Fördermöglichkeiten, weiteren Beratungsangeboten usw., wie bereits unter Kapitel „III 1.5 Individuelle Eigentümerinformation“ auf Seite 46 näher beschrieben.

► DIE INITIIERUNG ERSTER TESTENTWÜRFE

zur Auslotung der baulichen Möglichkeiten. In Bereichen ohne qualifizierten Bebauungsplan kann mittels fallbezogenen städtebaulichen Bebauungsstudien (keine Architektenleistungen) die rein abstrakte Gesprächsebene verlassen und konkrete bauliche Entwicklungsmöglichkeiten visualisiert werden. Für den ersten Schritt sind hier meist städtebauliche Typologiestudien ausreichend, die z.B. in kleineren 3D-Skizzen Auskunft über die mögliche Erschließung, das verträgliche Bauvolumen und erste Angaben zur erzielbaren Bruttogeschossfläche geben. Diese engräumlichen Umbaukonzepte haben nicht selten die Wirkung eines Katalysators, schon allein deshalb, weil die Abbildungen allen Beteiligten einen ersten Eindruck darüber geben, wie die bauliche Realisierung am Ende des einzuschlagenden Weges aussehen kann, ohne sich zu diesem Zeitpunkt festlegen zu müssen. Die Formulierung eines gemeinsamen Ziels bildet eine wichtige Diskussionsbasis, baut Unsicherheiten bzw. Hemmnisse ab und bildet in der wichtigen Anfangsphase eine Grundlage für den Projekt- und Vermarktungsprozess. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die Erarbeitung einer ersten bautypologischen Studie als „Serviceleistung der Stadt“ anzubieten.

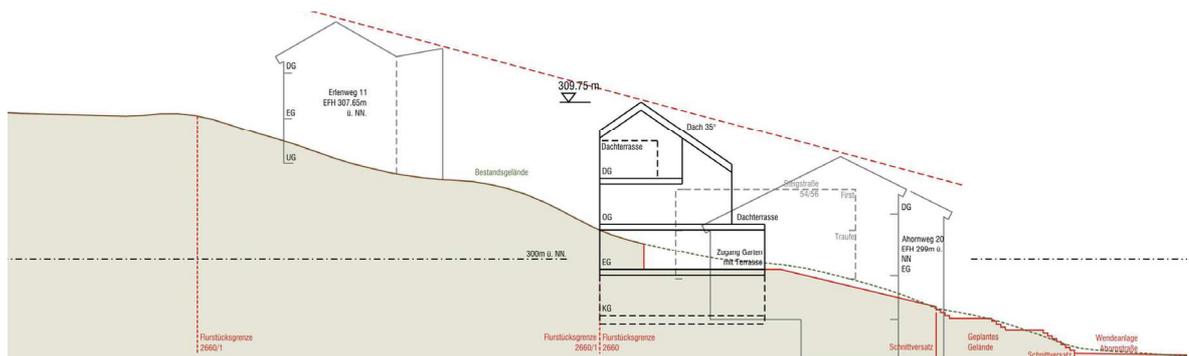
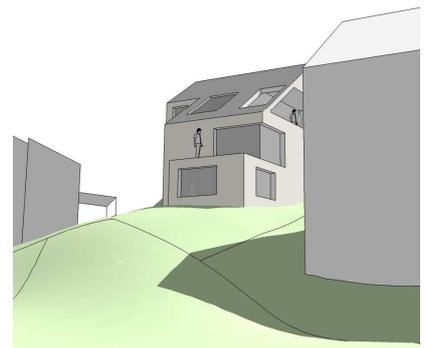
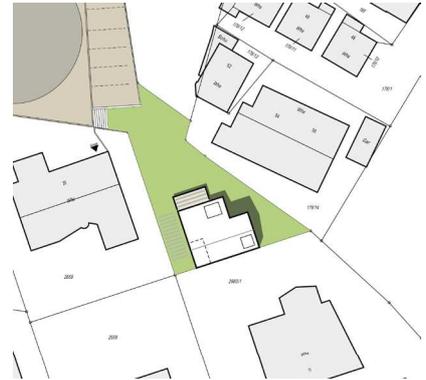


Abb. 31: Testentwurf und Schattenstudie für ein Einfamilienhaus in Oberboihingen

► KOSTEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Neben den baulichen Möglichkeiten spielt die Frage zur finanziellen Durchführbarkeit einer Entwicklung die entscheidende Rolle. Gerade Privateigentümer benötigen zur Abschätzung der Kosten und ggf. der Gegenüberstellung mit möglichen Einnahmen (z.B. durch Grundstücksverkauf oder Vermietung) Unterstützung. Dabei ist dem Betroffenen zunächst zu verdeutlichen, dass ein Herantasten an die mögliche Lösung auch bedeutet, die Planung schrittweise zu konkretisieren - und damit auch die Kosten zu präzisieren.

Im Zuge der ersten Testentwürfe können folglich überschlägige Annahmen zu Einnahmen und Ausgaben in Form einer städtebaulichen Modellrechnung angefertigt werden, um eine grundsätzliche Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Dieser Schritt kann den Eigentümern zu einem möglichst sanften Einstieg in einen Entwicklungsprozess verhelfen. Darauf aufbauend müssen für genauere Kostenschätzungen und Kostenberechnungen Architektenleistungen vom Betroffenen beauftragt werden.

Im Falle professioneller Bauträger verhält es sich in der Regel anders. Hier stellt sich eher die Frage, ob in kooperativen Verfahren Infrastrukturfolgekosten abzuschöpfen sind (siehe Kapitel „III 3.6 Städtebauliche Verträge (§11 BauGB)“ auf Seite 73). Dafür kann eine für die interne Vertragsverhandlung vereinbarte „gläserne Kalkulation“ hilfreich sein, die Auskunft über Spielräume nach Abzug von Risiko und Rendite geben können.

► ZÜGIGE DURCHFÜHRUNG VON VERFAHREN

Konkretisiert sich ein Projekt, kann es für die Umsetzung und bauordnungsrechtliche Sicherung angezeigt sein, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern. Dies ist mit Kosten und Aufwand seitens der Stadtverwaltung verbunden. Hier sind ausreichend Mittel oder Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, damit diese Verfahren in möglichst knappen Zeiträumen zum Abschluss gebracht werden können. Lange Verfahrenszeiträume untergraben die Ernsthaftigkeit und das Engagement aller Beteiligten.

III 2.2 STÄDTEBAULICHE VERHANDLUNG UND PROJEKTENTWICKLUNG

Das traditionelle Planungssystem in der Bundesrepublik Deutschland war in der Vergangenheit geprägt von einer zweistufigen Bauleitplanung, die privaten Investoren den Bewegungsspielraum vorgibt. Diese „Angebotsplanung“ endete im kommunalen Handeln in der Regel mit der Formulierung eines städtebaulichen Zieles bzw. mit dessen Verankerung in einem verbindlichen Bauleitplan. Bereits ab Mitte der 1970er Jahre hat sich die strikte Zweistufigkeit der Bauleitplanung allmählich gelockert, der Wandel hin zur entwicklungsorientierten Stadtplanung begann. Begriffe wie „Entwicklungsplanung“ oder „städtebauliche Entwicklungsplanung“ im Baugesetzbuch spiegelten die Erkenntnis wider, dass die rein statische Planung zur Bewältigung der neuen Aufgaben nicht mehr ausreichte.

Die Umsetzung und Realisierung wurde großteils privaten Initiativen und Investoren überlassen. Dieses statische Vorgehen, zunächst einen Plan zu erarbeiten, um im Anschluss die Realisierung abzuwarten, genügt nicht mehr und wirkt eher entwicklungs-hemmend.

Eintritt in eine aktive städtebauliche Projektentwicklung, statt strikter Trennung zwischen Planung und nachgelagerter Realisierung.

Erfolg versprechend ist vielmehr wenn die strikte Trennung zwischen Planung und nachgelagerter Realisierung aufgehoben und in eine aktive städtebauliche Projektentwicklung eingetreten wird. Insbesondere das Flächenrecycling ist ohne aktive städtebauliche Projektentwicklung nicht möglich. Die angestrebte Optimierung und Wiedernutzung einzelner Flächen setzt schon aufgrund der Vorprägung, den meist zahlreichen Beteiligten und mitunter komplexen Rahmenbedingungen einen projektbezogenen Ansatz voraus. Diese Entwicklungsarbeit sollte sich durch folgende Grundsätze auszeichnen:

► DER AUSFÜHRUNGSORIENTIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWURF ALS KLAMMER UND MOTOR

Der städtebauliche Entwurf erhält innerhalb des Innenentwicklungsprozesses einen besonderen Stellenwert. Als Impulsgeber, Ideenlieferant und Instrument zur Überwindung von Entwicklungshemmnissen ist er Klammer und Motor des gesamten Prozesses, denn: Ohne Ideen und Kreativität auf allen Ebenen bis zur Vertragsgestaltung und den Rechtsplänen kann die Innenentwicklung nicht vorangebracht werden.



Abb. 32: Schema zur Bedeutung des Städtebaulichen Entwurfs in der Innenentwicklung

An dieser Stelle wird bewusst für die Stärkung des Entwurfsprozesses geworben, da gerade im Städtebaumanagement der Irrtum verbreitet ist, dass eine Planung allein durch methodisches Abhaken einzelner Planungsschritte erfolgreich abgeschlossen werden könne. Methoden sind zur Systematisierung sicherlich hilfreich; das kreative Element im Planungsprozess, das für den Erfolg ausschlaggebend ist, können sie jedoch nicht ersetzen. Die Ideenfindung ist mit dem städtebaulichen Entwurf längst nicht abgeschlossen ist. Gerade in den komplexen und räumlich beengten Verhältnissen der Innenentwicklungsbereiche ist es notwendig, bis zur Investitionsentscheidung und damit kurz vor Beginn der baulichen Umsetzung städtebauliche Entwürfe fortzuschreiben und ggf. zu korrigieren. Dies setzt voraus, dass kein verfestigter Solitärentwurf entstehen darf. Das Entwerfen muss vielmehr als ein „Prozess“ auf allen Ebenen (Gestaltung, Finanzen, Rechtsinstrumente etc.) bis hin zur Realisierung verstanden werden - als ein innovativer Prozess, der, ausgehend von festen Grundsätzen, in den Details stets variabel bleibt.

Das Ergebnis dieses städtebaulichen Entwurfsprozesses beeinflusst als Grundsteinlegung in hohem Maß die Qualität in der Umsetzung. Aussagen zu Bautypologien, Dichte und Erschließung bilden Rahmenbedingungen, welche für die Frage, wie schlüssig sich ein Vorhaben in das bestehende Ortsgefüge einbindet, entscheidend sind.

► EINE ABGESTIMMTE PLANUNGS- UND RECHTSSTRATEGIE

Gemäß der Anforderung, Kreativität auf allen Ebenen zu entwickeln, muss die Ideenfindung auch im Bereich der Rechtsinstrumentarien und der Planungsstrategien einen höheren Stellenwert erhalten – auch sie gilt es zu entwickeln bzw. zu „entwerfen“. Diese Art der strategischen Entwurfsplanung erfordert Ideen, die auf einem tiefen Hintergrundwissen in Recht, Finanzen, Gestaltung und Planung basieren. Hier helfen z.B. strategische „wenn - dann“ - Überlegungen, welche die möglichen Folgewirkungen des Entwurfshandelns berücksichtigen. Außerdem ist zu empfehlen, zu Beginn eines komplexen Planungsprozesses ein Ablauf- und Entwicklungsdiagramm zu erstellen, bei dem eine Instrumentenstrategie entwickelt wird. Einen Auszug möglicher Rechtsinstrumente wird in Kapitel „III 3 Handlungsfeld 3 - Der Einsatz von Rechtsinstrumenten“ auf Seite 66 beschrieben.

► ORGANISATION DES ENTWICKLUNGSPROZESSES

Um ein Projekt oder eine Maßnahme zur Umsetzung zu bringen, steht in der Regel nur ein begrenztes Zeitfenster zur Verfügung. Insofern muss der Planungsprozess straff und zielgerichtet organisiert sein. Ein aktives, mit hohem Einsatz und damit Erfolgsdruck betriebenes Arbeiten erhöht definitiv die Realisierungschance. Dies erfordert permanent hohes Engagement und Druck im Sinne einer schnellen und zielgerichteten Realisierung. Die Koordination einer Vielzahl unterschiedlicher Fachinstitutionen und kommunaler Ämter gehört zu den zentralen Aufgaben innerhalb dieser Organisation. Im Bauleitplanverfahren

Innenentwicklung erfordert permanent hohes Engagement und Druck im Sinne einer schnellen und zielgerichteten Realisierung.

regelt dies die Gemeinde unter anderem durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erst relativ spät im Verfahren. Im Aufgabenfeld Innenentwicklung muss jedoch möglichst frühzeitig das Fachwissen erfragt und koordiniert werden.

► STÄDTEBAULICHE VERHANDLUNGEN

Für die Umsetzung sind die Interessen mehrerer Beteiligter untereinander abzustimmen. Das dazu natürlich der Eigentümer gehört, ist klar. Aber auch Anwohner, die allgemeine Öffentlichkeit, die Stadt, Nachfrager oder Investoren besitzen Interessen, die nicht ausgeblendet werden können. Realisierungsoptionen lassen sich nur durch Koordination dieser Belange erarbeiten. Hierfür muss auf die Beteiligten zugegangen und in Gespräche eingetreten werden, die bisweilen auch den Charakter von Verhandlungen einnehmen.

Dass Eigentümer ohne weiteres ihre Grundstücke zur Entwicklung veräußern, kann als Ausnahme eingestuft werden. Der Erfolg entsprechender Verhandlungen hängt also stark von den zur Verfügung stehenden Verhandlungsoptionen der Stadt ab, um Entwicklungshemmnisse zu überwinden. Diese Optionen lassen sich einerseits gliedern in die vom Baugesetzbuch vorgegebenen Rechtsinstrumente und andererseits die Möglichkeiten, welche aus Kommunalpolitischen Initiativen oder Entscheidungen resultieren. Im Folgenden sind zahlreiche Verhandlungsbausteine aus allen in dieser Handlungsstudie beschriebenen Handlungsfeldern aufgeführt:

- ⇒ Fundierte Informationen zur Notwendigkeit der „Innenentwicklung“ und der daraus resultierenden Strategie (siehe „III 1.1 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erklären“ auf Seite 40)
- ⇒ Unterstützungsangebote in Form von Baulandbörsen, Bautypologischen Bebauungsstudien und der Vermittlung weiterer Expertisen zur Durchführung, Finanzierung und Planung
- ⇒ Bedarfsanalysen zur Initiierung von Bauträgerprojekten (z.B. Altersstruktur und Befragungen hinsichtlich altengerechter Wohnungsangebote)
- ⇒ Ausweichangebote als Ersatz für die Bereitstellung zu entwickelnder Grundstücksbereiche (siehe Kapitel „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 54)
- ⇒ Koppelung von Qualifizierungsmaßnahmen (siehe Kapitel „III 2.6 Qualifizierung“ auf Seite 63) z.B. im öffentlichen Raum mit der Entwicklung von Innenentwicklungsbereichen nicht zuletzt zur Nutzung von Synergien aber auch zum Anreiz der Mitwirkung.

- ⇒ Aufkauf von Grundstücken im Zuge einer aktiven Bodenpolitik und die Mobilisierung städtischer Flächen (siehe Kapitel „III 2.5 Aufkauf von Grundstücken und Aktives Bodenmanagement“ auf Seite 62 und Kapitel „III 3.3 Vorkaufsrecht (§§24 ff BauGB) stützt aktives Bodenmanagement“ auf Seite 70)
- ⇒ Bodenordnung durch Moderation und die Unterstützung von Rechtsinstrumenten (siehe Kapitel „III 3.4 Bodenordnung“ auf Seite 71)
- ⇒ Fördermittel (siehe „III 2.4 Finanzielle Förderung“ auf Seite 57)
- ⇒ Steuerliche Anreize z.B. durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten auch ohne Förderkulisse (siehe „III 3.7 Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung (§136 ff BauGB)“ auf Seite 67)
- ⇒ Schaffung bzw. Beeinflussung von Grundstückswerten durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen und Satzungen (siehe „III 3.2 Satzungen schaffen Klarheit“ auf Seite 67).
- ⇒ Bereitschaft zum Einsatz eines umfassenden rechtlichen, finanziellen und planerischen Instrumentariums z.B. im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe „III 3.8 Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 ff BauGB) als letzte Instanz“ auf Seite 75)

Unserer Auffassung nach führen jene Verfahren und Instrumente, die auf Kooperation zwischen Kommune, Investor und Eigentümer ausgerichtet sind häufiger zum Erfolg, als die Anwendung von Zwangsmaßnahmen. Dies schließt die Kombination mehrerer finanzieller, planerischer und rechtlicher Instrumente mit ein.

Daher sollte sich zunächst das Engagement auf jene Bereiche konzentrieren, in denen tatsächlich ein planerischer Mehrwert auch für Eigentümer entstehen kann. Dies gilt in der Regel stärker für zusammenhängende Innenentwicklungsbereiche. Die Bevorteilten könnten folglich auch an den Kosten beteiligt werden. Bei dieser „Beteiligung Privater als Bevorteilte im Planungsprozess“ handelt es sich ausdrücklich nicht um eine „Abschöpfung“ von Planungsgewinnen, sondern allenfalls um eine Beteiligung an Folgekosten, Infrastrukturkosten, Planungskosten oder Kosten sozialer Zielsetzungen, die dem privaten Partner auferlegt werden.

Verfahren und Instrumente, die auf Kooperation zwischen Kommune, Investor und Eigentümer ausgerichtet sind, führen häufiger zum Erfolg.

Die Anwendung von Rechtsinstrumenten mit höherer Durchgriffswirkung bleiben allerdings zweckmäßigerweise als Optionen bzw. letzte Instanzen auf dem Tisch (z.B. amtliche Umliegung, Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme), wenngleich allen Beteiligten klar sein muss, dass die dafür aufzuwendenden Anstrengungen zur Begründung und Durchführung entsprechender Instrumente zeitlich und finanziell enorm sein können.

III 2.3 AUSWEICHANGEBOTE MACHEN

Die Mobilisierung von Baulandreserven scheitert häufig an der Bereitschaft der Beteiligten, Veränderungen bestehender Verhältnisse zuzulassen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn

- ⇒ Eigentümer auf die Lagernutzung objektiv untergenutzter Grundstücke oder Immobilien nicht verzichten wollen.
- ⇒ Baulücken als Kleingärten genutzt werden
- ⇒ Eigentümer von Baulücken diese vorhalten für nachfolgende Generationen
- ⇒ Ältere zuweilen alleinstehende Menschen trotz Überforderung ihr Einfamilienhaus mit großem Garten nicht verlassen wollen.

In diesen Fällen kann es hilfreich sein, wenn im Zuge von Gesprächen oder Verhandlungen Alternativangebote im Ort gemacht werden können. Dies könnte folgende Bereiche betreffen:

► SCHAFFUNG ALTERSGERECHTER WOHNANGEBOTE IM ORT

Im Herbst 2015 wurde in Villingen-Schwenningen im Zuge der Studie „Generation 55 plus: Lebensqualität und Zukunftsplanung“⁶ eine schriftliche Befragung durchgeführt, an welcher etwa 180 Personen aus den Ortschaften teilnahmen.

„Rund 95% der Befragten in den Ortschaften wünschen sich eine Versorgung bei Pflegebedürftigkeit und Krankheit im eigenen Haushalt, aber nur 71% erachten diese Versorgungsmöglichkeit als wahrscheinlich.“



Abb. 33: Wohnprojekt der Dorfgemeinschaft Kiebingen

6 Bürgerbefragung „Generation 55plus, KOSIS-Projekt „Aktives Altern“ in den Städten Bielefeld, Freiburg, Karlsruhe, Moers, Villingen-Schwenningen und im Landkreis Mettmann, FIFAS Schriftreihe 2016, Baldo Blinkert



Abb. 35: Adlergarten in Eichstetten

Die wichtigste Voraussetzung, um es zu ermöglichen, auch im hohen Alter im bekannten Umfeld zu leben, ist die Barrierefreiheit der Wohnung. Die Befragung belegt, dass Merkmale einer barrierefreien Nutzung der Wohnungen in einem Großteil der Bestandsimmobilien nicht gegeben sind. Eine Option, um dieses Problem zu beheben, stellt der Umbau der Immobilie dar, verbunden mit einem hohen Aufwand und hohen Kosten. Eine weitere Option ist der Umzug in eine altengerechte Wohnung. Gleichzeitig wird in den Vergleichsdiagrammen vom Kapitel „II 6 Angebot und Nachfrage“ auf Seite 30 deutlich, dass der Anteil „frei werdende Grundstücke“ in den nächsten Jahren prägnanter wird als die Mobilisierung von Baulandreserven.

Dies bedeutet, dass die Schaffung altersgerechter Wohnangebote in den Stadtbezirken einerseits den steigenden Bedürfnissen der Ortsansässigen gerecht wird, im Heimatort alt zu werden und andererseits dazu beiträgt ein hohes Baulandpotential für junge Familien zu aktivieren.



Abb. 34: Grundriss Adlergarten

Wohnformen, die sich dabei anbieten würden, werden in dem Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG), das seit 2014 besteht, behandelt. Es unterstützt den Leitgedanken, neben dem Altern im eigenen Haus und trägerbetriebenen ambulanten Wohngemeinschaften auch ambulant betreute Wohnformen anzubieten, die von einem Träger oder

Anbieter organisiert werden, der eine Angehörigeninitiative, ein Bürgerverein oder eine Kommune sein kann. Die Wohnformen dürfen je nach Einrichtung zwischen acht und zwölf Bewohner aufnehmen.

Ausweichangebote können beispielsweise durch selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte geschaffen werden, in denen sich Bewohner in einer Hausgemeinschaft zusammenschließen, sodass jeder über eine in sich abgeschlossene Wohnung verfügt oder in einer Wohngemeinschaft, in der jeder über einen persönlichen Wohnbereich verfügt und zudem Gemeinschaftsbereiche bestehen. Zusätzlich ist die Hinzunahme von Serviceangeboten denkbar, mit denen die Versorgung mit Essen oder die Wohnungsreinigung abgedeckt werden kann.

Der Adlergarten in Eichstetten oder die Dorfgemeinschaft in Kiebingen können hierfür beispielhaft genannt werden.

Im Adlergarten in „Eichstetten“ ist eine Pflegewohngruppe für bis zu 11 pflegebedürftige oder demenzkranke Personen in einer behindertengerechten Erdgeschosswohnung untergebracht. Sowohl durch Mitarbeiter/innen der Bürgergemeinschaft als auch durch bürgerschaftlich Engagierte und Angehörige in geteilter Verantwortung kann eine permanente Betreuung gewährleistet werden. Getragen wird die Einrichtung durch die Bürgergemeinschaft e.V. und kooperiert mit einer Sozialstation für qualifizierte Pflegeleistungen.

In Kiebingen vermietet die Dorfgemeinschaft eine Wohnung mit Gemeinschaftsraum und zehn Zimmern in der Ortsmitte an eine selbst verantwortete Wohngemeinschaft, die unter anderem durch die Alltagsbegleiter der Dorfgemeinschaft unterstützt wird. Die Entscheidungsbefugnis über die Wohngemeinschaft betreffenden Angelegenheiten liegt bei den Bewohnern selbst bzw. deren gesetzlichen Vertretern. Die Wohngemeinschaft bietet eine Alternative zu Alten- und Pflegeheimen.

Selbstverständlich sind aber auch kleinere private Hauslösungen denkbar, wo schwellenfreie Einliegerwohnungen innerhalb von Ein- oder Zweifamilienhäusern die Chance bieten, mit Eltern oder Großeltern in einem Gebäude zu leben. Dies bietet sich nicht selten an eher geneigten Grundstücken an, bedingt allerdings im Regelfall eine individuelle und nachhaltige Planung durch einen Architekten. Unterstützend bildet der §11 BauGB (1) Abs. 2 die Rechtsgrundlage, um in städtebaulichen Verträgen zwischen Stadt und Vorhabenträgern „...die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;“ zu vereinbaren.

► ALTERNATIVBAUPLÄTZE

Werden Eigentümer von Baulandreserven nach den Gründen gefragt, weshalb das Grundstück bislang weder bebaut noch verkauft wurde, wird häufig die Vorhaltung für eine künftige Nutzung durch die Eigentümer selbst oder Ihre Nachkommen genannt. Die Befragung der Baulückenbesitzer in den Stadtbezirken kam zu einem ähnlichen Ergebnis: 75 % der Eigentümer haben oder hatten vor, die Flächen für Nachkommen oder sich selbst frei zu halten. Um dieses Potential auf freiwilliger Basis zu heben sind uns keine auf breiter Basis und kurzfristig erfolgreichen Anreizmethoden bekannt.

Insofern bedarf es der Entwicklung eigener kreativer Lösungsansätze. Zu prüfen wäre unseres Erachtens, ob Möglichkeiten bestehen, den Eigentümern Zusagen für Ersatzgrundstücke in der Zukunft zu machen. Dies hätte den Vorteil, die Flächen kurz- bis mittelfristig zu aktivieren und den für die Zukunft prognostizierten Bedarf ebenfalls in die Zukunft zu verlegen. Wir würden davon ausgehen, dass zumindest ein Teil der Eigentümer diese Option nicht ziehen würden, sodass in Summe mehr Innenentwicklungspotentiale gehoben werden als Ausweicheangebot zu schaffen wären. Ein weiterer Vorteil liegt in der zeitlichen Verschiebung. Sie passt zum zeitlichen Verlauf der Deckungsrate von Haushaltsgründern, die derzeit noch niedrig ist und in einigen Jahren deutlich ansteigt (siehe Kapitel „II 6 Angebot und Nachfrage“ auf Seite 30). Was notwendig wäre, um die Bereitstellung künftiger Baulandflächen sicherzustellen, muss selbstverständlich gründlich betrachtet werden. Ggf. kommen dafür Tauschflächen in Frage, die in begrenzten Neubaugebieten als Rochadefläche mit Bauverpflichtung fungieren oder die Anwendung bedingter Festsetzungen nach §9 (2) BauGB. Wichtig in diesem Zusammenhang erscheint, dass die Möglichkeit der Flächenbevorratung in neu auszuweisenden Baugebieten generell für die Zukunft unterbunden gehört.

► KLEINGÄRTEN IM AUSSENBEREICH

Große Grundstücke in den Ortslagen der Stadtbezirke ermöglichen es den Eigentümern oftmals, neben ihren Wohngebäuden auch große Gartenflächen anzulegen. Der Wunsch der Eigentümer zur Unterhaltung eines großen Gartens kann zum Beispiel eine Teilung von großen Grundstücken verhindern, da ein Verzicht für die Eigentümer nicht infrage kommt. Mit neuen Gartenflächen im Außenbereich können Alternativen geschaffen werden, um den Eigentümern auch zukünftig die Möglichkeit der Bewirtschaftung eines Gartens zu geben und gleichzeitig neue Potenziale zur Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen.

► SCHUPPENGEBIETE ALS ALTERNATIVE ZU INNERÖRTLICHEN LAGERNUTZUNGEN



Weitere Potenziale im Innenbereich bestehen nach wie vor durch Schuppen und Scheunen, die zu Lagerzwecken verwendet werden. Sofern beispielsweise am Ortsrand alternative Standorte für Lagermöglichkeiten geschaffen werden, könnte eine Bereitschaft zur Veräußerung oder Aktivierung hergestellt werden, um einen Umbau und eine Nachnutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Abb. 36: Beispiel für eine an- und umgebaute Scheune

III 2.4 FINANZIELLE FÖRDERUNG

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat seit 2013 aus eigenen Haushaltsmitteln das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ aufgelegt. Zielrichtung dieses Projekts ist

- ⇒ Die Beseitigung von Leerständen in Gebäuden, die älter als 25 Jahre sind.
- ⇒ Förderung von jungen Familien mit dem positiven Effekt der Verjüngung des Durchschnittsalters in den entsprechenden Bereichen
- ⇒ Bevorzugung von Maßnahmen in der Ortsmitte, der eine besondere Rolle für die Identifikation des Orts beizumessen ist
- ⇒ Thematisierung des Aspekts und Notwendigkeit der Innenentwicklung mit dem Effekt der Bewusstseinsbildung

Zum Ende 2017 läuft „Jung kauft Alt“ aus und es steht die Entscheidung einer Verlängerung an. Wir wurden daher gebeten, im Zuge der Studie Stellung zum Programm zu nehmen. Grundsätzlich wird von uns das Instrument als sehr positiv bewertet, da es mehrere Aspekte der Innenentwicklung gleichermaßen in den Fokus nimmt (Altersstruktur, Leerstand, soziale Komponente), besonders der damit verbundene Ausdruck, dass Innenentwicklung ein förderwürdiges Anliegen und wichtiges strategisches Ziel der Stadtentwicklung ist. Um eine Fortführung empfehlen zu können, haben wir versucht, folgenden Frage nachzuspüren:

1. Wie verlief der Mittelabfluss in den letzten Jahren in Villingen-Schwenningen?
2. Wie sind die Erfahrungen in anderen Kommunen mit einem ähnlichen Programm?
3. Welchen Stellenwert haben die Themen „Leerstand“ und „Altersstruktur“ heute und in Zukunft in den kleinen Stadtbezirken?

Ob für die Antragsteller die Fördersumme von bis zu 5.400 EUR zzgl. Kinderbonus von max. 3.600 EUR gestreckt auf 6 Jahre kaufentscheidend war, lässt sich ohne empirische Befragung kaum beantworten. Dies könnte im Nachgang bei den Begünstigten erfragt werden.

► VERGLEICH MIT DER GEMEINDE HIDDENHAUSEN

Um Vergleichsdaten aus anderen Kommunen zu Rate zu ziehen, haben wir Zahlen der Gemeinde Hiddenhausen bei Herford recherchiert, die seit 2007 ein nahezu identisches Programm aufgelegt hat. Die Gemeinde Hiddenhausen hat für sich bereits ein Fazit aus ihrer „Testphase“ des Förderprogramms gefunden und 2016 das Programm verlängert. Das Förderprogramm wurde bisher nicht umfassend evaluiert. Dennoch kann der Erfolg anhand von Zahlen dargestellt werden:

Kommune	Gemeinde Hiddenhausen	Stadt Villingen-Schwenningen (kleine Stadtbezirke)
Einwohner	19.600	11.850
Programmstart	2007	2013
Startkapital	40.000 EUR	40.000 EUR
jährliches Budget 2016	270.000 EUR	ca. 45.000 EUR
Budget / Einwohner	13,80 EUR / EW	3,80 EUR / EW
Förderdauer je Antrag	6 Jahre	6 Jahre
Beim Kauf eines Gebäude älter als	25 Jahre	25 Jahre
Grundbetrag	600 EUR / Jahr	600 EUR / Jahr
Kinderbonus (U18)	300 EUR / Jahr	300 EUR / Jahr
jährliche Anträge	50	max. 14; (in 2016: 3 und 2017: 6)
bewilligte Anträge / Jahr (Durchschnitt)	44	6 - 7
Anträge je Einwohner	1 von 392 EW	1 von 846 EW

Abb. 37: Gegenüberstellung der Förderprogramme „Jung kauft Alt“ in der Gemeinde Hiddenhausen und der Stadt Villingen-Schwenningen

In den 397 zwischen 2007 und 2016 geförderten Altbauten leben 740 Erwachsene und 452 Kinder (Stand April 2016), was ca. 6% der Einwohner entspricht. „Das Programm konnte wichtige Impulse setzen. Es ist gelungen, bestehende Strukturen zu stabilisieren, Immobilienwerte zu erhalten, Wohnquartiere zu verjüngen, die Infrastrukturauslastung zu verbessern und die nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern. Das mediale Interesse am Programm „Jung kauft Alt“ ist groß. Der ambitionierte Ansatz wurde bereits mit mehreren Auszeichnungen gewürdigt.“ Die Zahlen belegen, dass die Resonanz in Hiddenhausen bei vergleichbaren Förderbedingungen auch im Verhältnis zu den Einwohnern größer ist als in Villingen-Schwenningen. Zudem war 2016 mit nur 2 bewilligten Anträgen stark unterdurchschnittlich.⁷

► LEERSTAND UND ALTERSSTRUKTUR

Die Analyseergebnisse dieser Studie haben aufgezeigt, dass die Altersstruktur in den Ortsmitten inzwischen ausgeglichener erscheint, als in den meisten Neubaugebieten bis in die 80er-Jahre. Dies lässt sich am Durchschnittsalter und den Anteilen der Kinder unter 6 Jahren und Personen über 65 Jahre erkennen. Gleichzeitig ist die Zahl identifizierter Leerstände mit ca. 43 in allen kleinen Stadtbezirken gemeinsam derzeit eher gering. Die Vorausberechnungen zeigen aber, dass die Zahl frei werdender Grundstücke in den älteren Neubaugebieten aufgrund der Altersentwicklung in den nächsten 5-10 Jahren deutlich steigen wird.

⁷ Siehe S. 2017 „Einfamilienhäuser 50/60/70 – Stadtentwicklung und Revitalisierung“, Wüstenrotstiftung, 2016

Abgelehnte und bewilligte Anträge für das Förderprogramm 'Jung kauft Alt' Villingen-Schwenningen

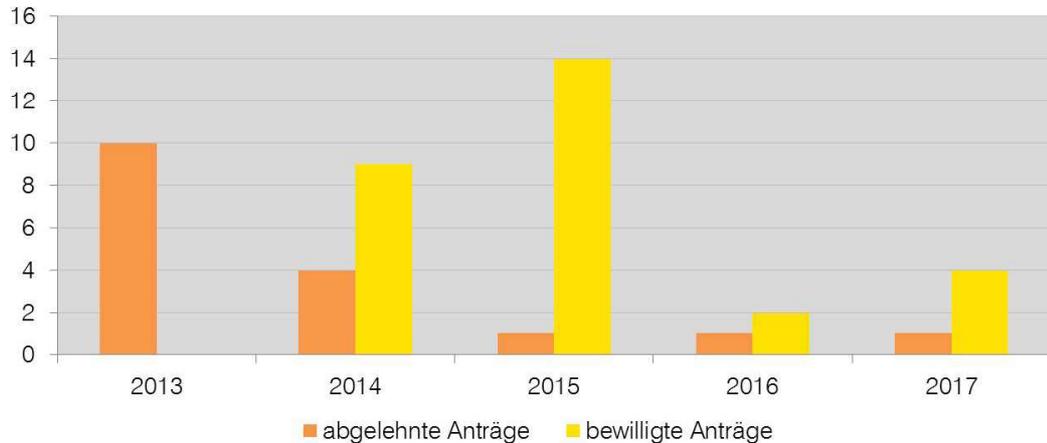


Abb. 38: Förderanträge „Jung kauft Alt“ in Villingen-Schwenningen nach Bewilligung und Ablehnung

► SZENARIO „JUNG KAUFT ALT“ WEITERFÜHREN

Die derzeitiger eher unauffällige Leerstandsquote insgesamt und die Verschiebungen der Auffälligkeiten von Altersstruktur und künftiger Leerstandsentwicklung in den älteren Neubaugebieten legen eine Aufhebung der Zoneneinteilung zwischen Kernbereich und sonstigen Bereichen nahe. Die Marktchancen der Gebäude in den Neubaugebieten sind allerdings trotz ihres Alters von über 25 Jahren sicherlich besser als noch ältere Gebäude in den Ortsmitteln. Dies gilt insbesondere für die Stadtbezirke in unmittelbarer Nähe zu den Kernstadtbezirken und insbesondere für die derzeitige Zeit der Niedrigzinsen.

Insofern sehen wir einerseits das Szenario „Jung kauft Alt“ weiterzuführen und alle Bereiche innerhalb eines Stadtbezirks mit dem gleichen Betrag (zzgl. Kinderbonus) zu fördern.

Andererseits würden wir eher zu einem Szenario „Innenentwicklungsfonds“ tendieren.

► SZENARIO „INNENENTWICKLUNGSFONDS“

Die Betrachtung von Angebot und Nachfrage zeigt, dass die ansteigende Zahl frei werdender Grundstücke erst an Dynamik gewinnt und in den nächsten 5-10 Jahren die Deckungslücke durch Mobilisierung innerörtlicher Baulandreserven gelingen muss.

Wir sind der Überzeugung, dass dies in diesem zeitlichen Rahmen nur über eine aktive Entwicklungsarbeit möglich sein wird, die mit den notwendigen Kapazitäten und finanziellen Mitteln auszustatten ist. Dabei geht es um die gezielte Aktivierung jener Flächen und Immobilien, die seit Jahren brach liegen oder untergenutzt sind und ohne signifikante Impulse und der Erarbeitung von Lösungsansätzen. Dafür sind unserer Auffassung nach folgende Bausteine relevant:

- ⇒ Die Erarbeitung von engräumlichen Bebauungs- und Typologiestudien, siehe Kapitel „III 2.1 Unterstützung organisieren“ auf Seite 48
- ⇒ Der Eintritt in städtebauliche Projektentwicklung und Verhandlungen, siehe Kapitel „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50

- ⇒ Die Vorbereitung zur Schaffung von Ausweichangeboten, siehe Kapitel „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 54
- ⇒ Die Möglichkeit Grundstücke aufzukaufen (Innenentwicklungsfonds), siehe Kapitel „III 2.5 Aufkauf von Grundstücken und Aktives Bodenmanagement“ auf Seite 62

Das bisherige jährliche Budget des Programms „Jung kauft Alt“ (ca. 45.000 EUR) wird für diesen Innenentwicklungsfonds sicherlich nicht ausreichend sein.

Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass mit Ende der Niedrigzinsphase und der Zunahme „frei werdender Grundstücke“ das Programm „Jung kauft Alt“ in 5-10 Jahren wieder deutlich aktueller wird. Es bleibt folglich zu entscheiden, ob das eine getan wird („Jung kauft Alt“ verlängern) ohne das andere zu lassen („aktive Innenentwicklungsarbeit“). Andernfalls würden wir in den nächsten Jahren den Fokus auf der aktiven Innenentwicklungsarbeit sehen (siehe Kapitel „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50).

► WEITERE ALTERNATIVEN

Die Stärke von „Jung kauft Alt“ sehen wir insbesondere auch in seinem Beitrag zur Bewusstseinsbildung und der Förderung junger Familien. Nicht geklärt ist die Frage, in welchem Umfang die Förderung kaufentscheidend für die Begünstigten war. Außerdem bleiben qualitative Aspekte bei der Reaktivierung alter Gebäude außen vor. Vor diesem Hintergrund haben wir als Alternative im Rahmen des Budgets von 45.000 EUR, die **Auslobung eines Modernisierungspreises** debattiert, der jährlich gute Reaktivierungsvorhaben älterer Gebäude prämiert. Eine medienwirksame Aufarbeitung inklusive Ausstellung würde vielleicht noch stärker zur Bewusstseinsbildung beitragen als „Jung kauft Alt“. Wettbewerbe an sich können zudem multiplikatorische Wirkung entfalten, da es in der Regel mehr Bewerber als Preise gibt. Hinzu tritt die Möglichkeit, Engagement und Qualität anzuerkennen.

Eine Schwäche dieser Wettbewerbe ist sicherlich, dass der soziale Förderaspekt hinten ansteht und Bauherren mit größeren Umbaubudgets zunächst im Vorteil sind. Diese Schwachpunkte müssten bei der Definition von Auswahlkriterien besonders in den Fokus genommen werden. Auch ist die Anreizwirkung zur Kaufentscheidung eher untergeordnet, da der für den Betroffenen ggf. in Aussicht stehende Preis nicht sichergestellt und zeitlich nachgelagert ist.

► FÖRDERPROGRAMM ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM UND WEITERE

Im Grundsatz wenden sich kleine Kommunen zur Akquirierung von Fördermitteln an das Programm Entwicklung ländlicher Raum (ELR) vom Landwirtschaftsministerium Baden-Württemberg. Der Vorteil gegenüber den alternativen Städtebauförderprogrammen des Wirtschaftsministeriums (Landessanierungsprogramm) liegt sicherlich in der einfacheren Durchführung. Dies war für die Stadt Villingen-Schwenningen bislang ausschlaggebend, wenngleich die Fördersummen im ELR in aller Regel niedriger ausfallen. Entsprechende vorbereitende Studien wurden in den letzten Jahren für Mühlhausen, Weilersbach und Marbach erstellt.

Für die Zukunft sehen wir nach wie vor, wie schon gute Praxis in Villingen-Schwenningen, den Einsatz von Fördermitteln des Landes als einen wichtigen Baustein zur Entwicklung der wichtigsten Bereiche. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob weitere Programme des Landes in diese Förderkulisse integrierbar sind. Dazu könnten z.B. zählen:

Bezeichnung des Förderprogramms	Was wird gefördert ?	Wer wird gefördert ?	Antrags- und Bewilligungsstelle
Förderung im Vor- und Umfeld der Pflege	Dienste der Familienpflege und Dorfhilfe, Betreuungsangebote für demenzkranke Menschen in Gruppen und in der Häuslichkeit	Träger der Wohlfahrtspflege und der Kommunen sowie frei gemeinnützige Initiativen	Kommunen, Stadt und Landkreise, Regierungspräsidien
Bürgerschaftliches Engagement	Entwicklungsbausteine für Kommunen	Gemeinden, Städte und Landkreise	Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familien, Frauen und Senioren
Energieeffizienzfinanzierung - Sanieren	Energieeinsparmaßnahmen an Wohngebäuden oder Sanierung zum KfW Effizienzhaus	Eigentümer von selbstgenutzten Wohngebäuden und Eigentumswohnungen	Über die örtlichen Banken und Sparkassen an die L-Bank
Energieeffizienzfinanzierung - Bauen	Errichtung von KfW-Effizienzhäusern	Bauherren von eigengenutzten Wohngebäuden und Eigentumswohnungen	Über die örtlichen Banken und Sparkassen an die L-Bank
KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“	Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz, Einzelmaßnahmen zur Barriereerduzierung, Umbaumaßnahmen zum Standard Altersgerechtes Haus, Umwidmung von Nicht-Wohngebäuden, Kauf von Barrierearm saniertem Wohnraum	Privatpersonen, die eine Wohnimmobilie barrierefrei umbauen oder Ersterwerber einer Barrierearm umgebauten Wohnung	Über die örtlichen Banken und Sparkassen an die L-Bank
Energieeffizient Bauen in Zusammenarbeit mit der KfW	Neubau von Mietwohngebäuden nach KfW-Effizienzhausstandard	Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise	L-Bank
Klimaschutz-Plus Förderprogramm	Bauliche und technische Maßnahmen, die der CO ₂ -Minderung dienen (Mindesteinsparung 10 Jahrestonnen CO ₂) Zuschuss für Energieberatungen	Kommunen und Landkreise in Baden-Württemberg, kleine und mittlere Unternehmen sowie kirchliche Einrichtungen	KEA Klimaschutz und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH Griesbachstr. 10 76185 Karlsruhe
Förderung beispielhafter Projekte zum kommunalen Umweltschutz und zur Lokalen Agenda 21	Konkrete Projekte, die in besonderer Weise Themenfelder des Umweltplans Baden-Württemberg und Ziele nachhaltiger Entwicklung aufgreifen	Gemeinden, Verwaltungsgemeinschaften, Landkreise, private Organisationen und ehrenamtlich tätige Gruppen	Agendabüro der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) Griesbachstr. 1, 76185 Karlsruhe
EnergieSparCheck	Die energetische Analyse von Gebäuden vor Ort verbunden mit konkreten Verbesserungsvorschlägen	Eigentümer von Wohngebäuden mit bis zu 8 Wohneinheiten	Baden-Württembergischer Handwerkstag e.V. Heilbronner Str. 43, 70191 Stuttgart
Zukunft Altbau	Informations- und Motivationskampagne zur energetischen Altbaumodernisierung	Zielgruppe: Eigenheimbesitzer, alle am Bau Beteiligte	Zukunft Altbau Gutenbergstraße 76, 70176 Stuttgart
European Energy Award ®	Programm für umsetzungsorientierte Energie und Klimaschutzpolitik in Städten, Gemeinden und Landkreisen	Energieeffiziente Kommunen	KEA Klimaschutz und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Griesbachstr. 10, 76185 Karlsruhe
Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“*	Vorhaben nicht-investiver Art, die in besonderem Maße den Zielen der Innenentwicklung und dem „Flächen Gewinnen“ sowie der Schaffung attraktiver kompakter Siedlungsstrukturen Rechnung tragen	Gemeinden, Gemeindeverwaltungsverbände, Landkreise und Zweckverbände in Baden-Württemberg	Ministerium für Verkehr und Infrastruktur

* Hinweis: vorliegende Studie wurde zur Förderung beantragt, aber nicht berücksichtigt !

Abb. 39: Übersichtstabelle Förderprogramme im Zusammenhang mit Wohnen

III 2.5 AUFKAUF VON GRUNDSTÜCKEN UND AKTIVES BODENMANAGEMENT

Ein aktives **Bodenmanagement** erhöht die Aktivierungschancen von innerörtlichen Baulandreserven deutlich.

Dreh- und Angelpunkt der Wohnraumbereitstellung in den kleinen Stadtbezirken ist die Verfügbarkeit von Grundstücken. Die Erfahrungen mit Innenentwicklungsprojekten zeigt deutlich, dass ein aktives Bodenmanagement die Aktivierungschancen von innerörtlichen Baulandreserven deutlich erhöht. Dabei sollte es nicht um eine langfristige Bodenbevorratung gehen, sondern vielmehr um den Zwischenerwerb wichtiger Grundstücke, zum Beispiel...

- ... in Bereichen, die über Planung Wertschöpfung zulassen,
- ... bei Problem- oder Schlüsselgrundstücken,
- ... bei Nachbargrundstücken bereits verfügbarer Grundstücke,
- ... in stark Kompromiss behafteten Lagen, die ohne Ordnungs-, Erschließungs- und/oder Rechtsmaßnahmen keiner sinnvollen Bebauung zugeführt werden können,
- ... wenn die Eigentümer die organisatorischen Aufwendungen und Risiken einer Entwicklung scheuen, oder nicht dazu in der Lage sind,
- ... in Bereichen, die Potential zur Schaffung von Ausweichangeboten bieten (siehe „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 54).

Aktives Bodenmanagement bedarf eines ausreichenden Budgets. Ist dieses zu gering bemessen, droht im Gegenzug eine lange Kapitalbindung, da zusammenwirkende Grundstücke nur in größeren zeitlichen Abständen „zusammengekauft“ werden können. Wir tendieren folglich dazu, nicht jedem Stadtbezirk sein eigenes Budget zuzuordnen, sondern einen „Innenentwicklungsfond“ für alle zu empfehlen. Die Mittel können dann gezielt dort eingesetzt werden, wo in Innenentwicklungsbereichen die Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligter Grundstückseigentümer gegeben ist. Damit kann der Fonds positive Anreize setzen und als „Belohnungsinstrument“ eingesetzt werden.

Um die Kapitalbindung in die Grundstücke möglichst kurz zu halten, sollte Wert auf eine schnelle Verfahrensdurchführung gelegt werden. Erlöse sind in den Innenentwicklungsfond zurückzuführen. Ob im Zuge der Entwicklung eine „Rendite“ gelingt, hängt von der Wertschöpfung durch Planungsgewinn ab. In jedem Fall, eine qualitative Nachverdichtung vorausgesetzt, wird sich die Belegung der Ortsmitte und Stabilisierung der Einwohnerzahl positiv für den jeweiligen Stadtbezirk auswirken.

Gelingt eine Vermittlung von Privatgrundstücken direkt an Bauträger, muss die Grunderwerbsteuer (derzeit 5%) nicht doppelt in das Projekt investiert werden. Dies wäre folglich dem Zwischenerwerb durch die Stadt vorzuziehen. Dafür ist allerdings ein kompakt durchzuführendes Planungsverfahren unter Einbeziehung des Investors, mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (siehe „III 3.6 Städtebauliche Verträge (§11 BauGB)“ auf Seite 73) und ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans Voraussetzung (siehe „III 3.9 Kombinationsvarianten“ auf Seite 77). Dies wird allerdings nicht immer in dem von den Beteiligten akzeptierten Zeitfenster möglich sein.

Letztendlich muss im Zuge der Entscheidung über einen Innenentwicklungsfond darüber abgewogen werden, ob Mittel in die Zwischenfinanzierung von Grundstücken gebunden werden, oder in zusätzliche Infrastrukturanlagen investiert werden soll, die langfristig zu unterhalten sind.

III 2.6 QUALIFIZIERUNG

Neben der Verfügbarkeit von Wohnraum und Immobilien haben zahlreiche andere Faktoren Einfluss auf die Stabilisierung der Stadtbezirke. So zählen zu den vorteilhaften Standortfaktoren von Dörfern in ländlich geprägten Regionen nicht nur der bezahlbare Wohnraum, sondern beispielsweise die Beschaulichkeit und die Einbindung in ein idyllisches von Landschaft geprägtes Umfeld. Dies deutet bereits darauf hin, dass auch qualitative Aspekte für die Stabilität eines Ortes besonders wichtig sind. Auszugsweise soll hier auf einige eingegangen werden, wenngleich sie nicht originärer Gegenstand der Studie sind aber zumindest indirekt im Kontext zum Thema Wohnen stehen. Allein der Umstand, dass kleinere Ortschaften ein Geburtendefizit aufweisen, zeigt, dass sie auf Zuwanderung oder Bindung der ortsansässigen Bevölkerung angewiesen sind. Sie stehen folglich im Wettstreit mit anderen Gemeinden und müssen sich durch bestimmte Qualität von anderen unterscheiden.

► ATTRAKTIVE ORTSMITTEN UND IDENTIFIKATIONSPUNKTE

Die Identität unserer Städte und Kommunen definiert sich nach wie vor in den historischen Mittelpunkten - also den alten Ortskernen. Sie weisen meist noch traditionelle Baustrukturen und Atmosphären auf, die sich von anderen Gemeinden wesentlich unterscheiden. Für die Neubaugebiete ab den 50er-Jahre gilt dies leider nicht. Sind Ortsmitten aufgrund der alten Bausubstanz von Leerstand geprägt, städtebaulich perforiert und die Straßenräume, Plätze und Gassen in desolatem Zustand, so leidet dadurch die gesamte Ortsstruktur.

Die **Identität** unserer Städte und Kommunen definiert sich nach wie vor in den historischen Mittelpunkten

Investitionen in die Beseitigung von Verkehrs- und Gestaltungsdefizite, in attraktive öffentliche Räume und modernisierte öffentliche Einrichtungen sind also nicht nur als reine „Verschönerungsmaßnahmen“ zu werten, sondern vielmehr als wichtiger Beitrag

- ⇒ zur Aufwertung des Wohnumfelds für die ortsansässige Bevölkerung,
- ⇒ zur Sicherung der Immobilienwerte und
- ⇒ der Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit um Neubürger.



Abb. 40: Enkendorf in Wehr

► EINRICHTUNGEN FÜR EIN AKTIVES GEMEINSCHAFTSLEBEN

Die Studie „Die Zukunft der Dörfer“⁸ belegt, dass ein Zusammenhang zwischen der Vitalität des Gemeinschaftslebens und der Prognose eines Ortes besteht. Ergo entfaltet die durch aktives Vereinsleben geförderte Bindung der Bevölkerung zum Ort eine positive Wirkung auf dessen Stabilität. Insofern bestätigt die Studie, dass Investitionen in Gemeinschaftseinrichtungen (wie z.B. die Hallen in Weilersbach oder Weigheim) einen wichtigen Beitrag dazu leisten und eine Abwägung ob z.B. eher in Neubaugebiete oder Gemeinschaftseinrichtungen zu investieren ist, durchaus angezeigt ist.



Abb. 41: Sporthalle Weigheim

► BREITBANDANGEBOT

Durch den demografischen Wandel wird es aber auch immer bedeutender, junge Menschen und junge Familien in den Ortschaften zu halten, um gegen das Geburtendefizit anzuarbeiten und die Ortsentwicklung langfristig stabilisieren zu können. Für diese Bevölkerungsgruppen ist eine leistungsstarke Vernetzung zu einem wichtigen Standortfaktor geworden. In vielen Lebensbereichen ist die digitalisierte Kommunikation inzwischen alltäglich und von großer Bedeutung. Für den privaten Bereich zum Austausch mit Freunden und Familie oder für die Freizeitgestaltung, aber auch für den beruflichen Bereich wird die Vernetzung immer bedeutender. Immer mehr Menschen nutzen Möglichkeiten, von zu Hause aus zu arbeiten. Für Standorte im ländlichen Raum bietet dies eine Chance, Wohnen und Arbeiten besser verbinden zu können.

► MOBILITÄTSANGEBOTE

Besonders die Ausdünnung der Versorgungsstruktur in kleinen Ortschaften und der Anstieg älterer Bevölkerungsgruppen lässt den Bedarf nach öffentlichen Mobilitätsangeboten zur Bewältigung der Daseinsvorsorge steigen. Der Ausbau eines ansprechenden Mobilitätsangebotes des öffentlichen Personennahverkehrs ist Grundlage dafür, dass in den Zentren konsolidierte Angebote erreichbar sind und Bürger ohne Auto (z.B. Ältere oder Kinder und Jugendliche) im Ort leben können.



Oftmals lassen sich die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner ländlicher Räume durch herkömmliche Mobilitätsangebote nicht ausreichend decken, weshalb die Entwicklung neuer, flexibler Mobilitätsangebote zukünftig gerade in peripheren Lagen an Bedeutung gewinnen werden.

Abb. 42: Mobilitätsbeispiel aus Günzburg, der Flexibus

8 „Die Zukunft der Dörfer“, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin 2011

III 2.7 DATENERHEBUNG VERSTETIGEN

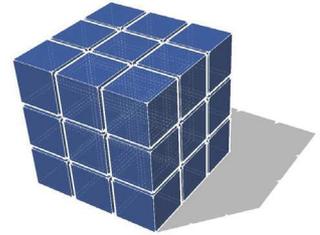
Die angefertigten Analysen der Studie wurden mit Hilfe von georeferenzierten anonymisierten Einwohnerdaten, die mit grundstücksgenauen Angaben verschnitten wurden, durchgeführt. Darüber hinaus lagen Wanderungen und Bevölkerungsdaten der Vergangenheit sowie daraus resultierende Vorausberechnungen vor. Aus den ortsspezifischen Auswertungen konnten entsprechende Empfehlungen abgeleitet werden (siehe Kapitel „IV. Transfer auf die Stadtbezirke“ auf Seite 78).

Durch eine Fortschreibung der Baulandreserven und Einwohnerstruktur (Anzahl und Altersstruktur) können in zeitlichen Abschnitten von 3 bis 5 Jahren Entwicklungen beschrieben werden. Dadurch lassen sich Erfolg von Maßnahmen evaluieren - eine wichtige Methode, den Wirkungsgrad stetig zu verbessern.

Wir empfehlen die Datengrundlage in regelmäßigen Abschnitten fortzuführen, um Entwicklungen und die Wirkung von Maßnahmen im Blick zu halten.

Zudem lassen sich mittels gezielter Befragungen beispielsweise bei potentiellen Haushaltsgründern die Prognosen hinsichtlich der Bedarfe und Deckungsraten (siehe Kapitel „II 6 Angebot und Nachfrage“ auf Seite 30) verbessern und mit vorangegangenen Annahmen abgleichen, um neue oder abweichende Erfordernisse erkennen und bestehende Strategien und Maßnahmen gegebenenfalls anpassen zu können. Wir empfehlen daher die Datengrundlage in regelmäßigen Abschnitten fortzuführen.

III 3 HANDLUNGSFELD 3 - DER EINSATZ VON RECHTSINSTRUMENTEN



Die informellen Planungsinstrumente und das Handlungsfeld der „Aktiven Entwicklungsarbeit“ müssen im Sinne einer erfolgreichen städtebaulichen Umsetzung um die Klaviatur verschiedener Rechtsinstrumente ergänzt werden.

Dabei lässt sich allerdings kein Instrument benennen, das als „Allheilmittel“ zur generellen Anwendung verschrieben werden kann. Vielmehr muss situativ entschieden werden, welche Instrumente zweckmäßigerweise zur Anwendung oder auch nur angedroht werden müssen. Sie stehen dabei stets im Kontext mit den vorangegangenen Handlungsfeldern. Im folgenden werden auszugsweise jene Bausteine beschrieben, die im Rahmen unserer Erfahrungen mit Innenentwicklungsprojekten zu positiven Ergebnissen geführt haben.

Hinweisen müssen wir auf den Umstand, dass diese dargelegten Argumente und Vorschläge aus städtebaulicher Sicht erfolgen. Die Anwendung von Rechtsvorschriften und Beratungen in diesem Zusammenhang fallen vollständig in den Zuständigkeitsbereich von Juristen. Wir empfehlen daher dringend im Rahmen von Entwicklungsprojekten und vor Anwendung dieser Instrumente entsprechend erfahrene Verwaltungsrechtler in die Überlegungen mit einzubeziehen und die Aktualität der Ausführungen mit dem Stand der jeweils aktuellen Rechtsprechung abzugleichen.

III 3.1 ANALYSE UND ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Im Rahmen der Analyse wurden Kartierung von Grundstücksgrößen und Baudichten vorgenommen. Diese zeigen einerseits, dass in Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Ausnutzung der Flächen deutlich höher ist, als in den unbeplanten Bereichen. Dies untermauert zunächst die These, dass Planung an sich zu einer höheren Flächeneffizienz führt, weshalb wir empfehlen Potentialbereiche einer aktiven Entwicklungsarbeit zu unterwerfen (s. „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50). Dennoch zeigen die Grafiken auch innerhalb der Bebauungspläne erhebliche Unterschiede in der Struktur der Grundstücksgrößen und Baudichte. Dies ist im Wesentlichen den Rahmenbedingungen, Bedürfnissen und Planungsphilosophien der jeweiligen Entstehungszeit des Bebauungsplans geschuldet.

In den Bürgerversammlungen wurde wiederholt von ortsansässigen Familien, die derzeit Grundstücke bzw. Immobilien suchen, darauf hingewiesen, dass zahlreiche auf den Markt kommende Grundstücke aufgrund der Größe für sie nicht in Frage kommen. Dies hat einerseits mit den erheblichen Grunderwerbskosten für große Parzellen (>700 m²) zu tun, andererseits auch mit den Erfahrungen ihrer Elterngeneration mit den Herausforderungen und Überforderung beim Unterhalt großer Gärten im Alter.

Bestehende, insbesondere ältere **Bebauungspläne** prüfen, ob Festsetzungen noch zeitgemäß sind oder Modernisierungs- und städtebaulich angemessenen Nachverdichtungsabsichten der Eigentümer entgegenstehen.

Insofern bedarf es einer Auseinandersetzung mit der Frage, wie nicht mehr zeitgemäße Grundstücks- und Baustrukturen älterer Wohngebiete auf heutige Bedürfnisse angepasst werden können.

Hierfür bedarf es einer städtebaulichen und rechtlichen Analyse der einzelnen Bebauungspläne und ihrer Festsetzungen. Städtebaulich muss geprüft werden, wo Möglichkeiten

- ⇒ zum Dachausbau oder zur Aufstockung von Gebäuden angemessen sind (z.B. Festsetzungen hinsichtlich Traufhöhen und Dachaufbauten),
- ⇒ zum Anbau an bestehende Gebäude (z.B. für altersgerechte Wohnungen von Familienangehörigen) denkbar sind,
- ⇒ bestehen, Grundstücke ggf. zu teilen um z.B. Doppelhäuser statt Einzelhäuser oder ergänzende Hinterhäuser in zweiter Reihe zu realisieren.

Aufbauend darauf sind die Rechtsfestsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne zu betrachten, ob diese den anzustrebenden Veränderungen entgegen stehen. Die dafür detailliert in Augenschein zu nehmenden Bereiche wurden in den Strategieplänen entsprechend gekennzeichnet (gelb hinterlegt).

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass im Zuge der Bürgerbeteiligung einer Bebauungsplanänderung die Hintergründe und Konsequenzen erläutert werden, da nicht selten Veränderungen in etablierten Quartieren und das Ziel der Nachverdichtung Sorgen und Kritik der Anwohner auslösen. Wir empfehlen eine Vorgehensweise die durch Testentwürfe und Visualisierungen gestützt wird, um die künftigen Spielräume für jeden transparent zu machen.

III 3.2 SATZUNGEN SCHAFFEN KLARHEIT

Grundvoraussetzung für die Motivation privater Investitionen ist ein gewisses Maß an Planungssicherheit. Um Klarheit für alle Beteiligten (Bauherren, Nachbarn, Planer, Stadtplanung und Baurechtsamt) zu schaffen, muss nun nicht unbedingt ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Gerade im Zusammenhang mit bestehenden Bebauungen können sich Alternativen zum klassischen Bebauungsplan als zweckmäßiger herausstellen. Als erwähnenswert empfinden wir

- ⇒ Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 BauGB,
- ⇒ der einfache Bebauungsplan,
- ⇒ der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

► SATZUNGEN NACH §34 ABS. 4 SATZ 1 BAUGB

In Bereichen ohne Bebauungsplan ist die Beurteilung der Frage, ob sie dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen sind, elementar. Das Baugesetzbuch regelt die Zulässigkeit von Vorhaben über die §§ 34 (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und 35 (Bauen im Außenbereich). Vereinfacht ausgedrückt entscheidet die Antwort, ob nach §34 oder §35 zu beurteilen ist darüber, ob dort gebaut werden darf oder nicht. Nicht nur Eigentümer und Bauwillige tun sich mit einer Einschätzung, wo die Grenze zu ziehen ist, schwer. Selbst Stadtplaner, Architekten und bisweilen auch Baurechtler kommen situativ zu unterschiedlichen Interpretationen. Zudem gewinnt man den Eindruck, dass es der sich weiter entwickelnden Rechtsprechung nicht gelingt, die Unsicherheiten zu beseitigen.

Diese Unsicherheit reduziert die Bereitschaft der Eigentümer, sich mit der Aktivierung möglicher Flächen auseinanderzusetzen. Dies belegen Studien zur Übertragung Motivationstheoretischer Aspekte auf die Mobilisierungsbereitschaft von Innenentwicklungsflächen⁹. Insofern bedarf es auch einer Benennung bzw. Abgrenzung der Potentialflächen, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der Erläuterung von Maßstäben bei der Beurteilung von Bauanfragen.

Der §34 eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit über unterschiedliche Satzungen Auskunft zum Grenzverlauf zwischen Innen- und Außenbereich zu geben.

Der §34 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermächtigt die Gemeinden, durch städtebaurechtliche Satzungen

- *die Grenzen von faktischen Bebauungsbereichen nach Maßgabe des §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB deklaratorisch nachzuvollziehen (**deskriptive Klarstellungssatzung**)*
- *bebaute Außenbereichsflächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, etwa Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, namentlich mit historisch entstandener Streu- oder Bandbebauung, als faktischen Bebauungsbereich konstitutiv festzulegen und sie damit der günstigeren Regelung des §34 BauGB zuzuführen (**konstitutive Umwandlungssatzung**)*

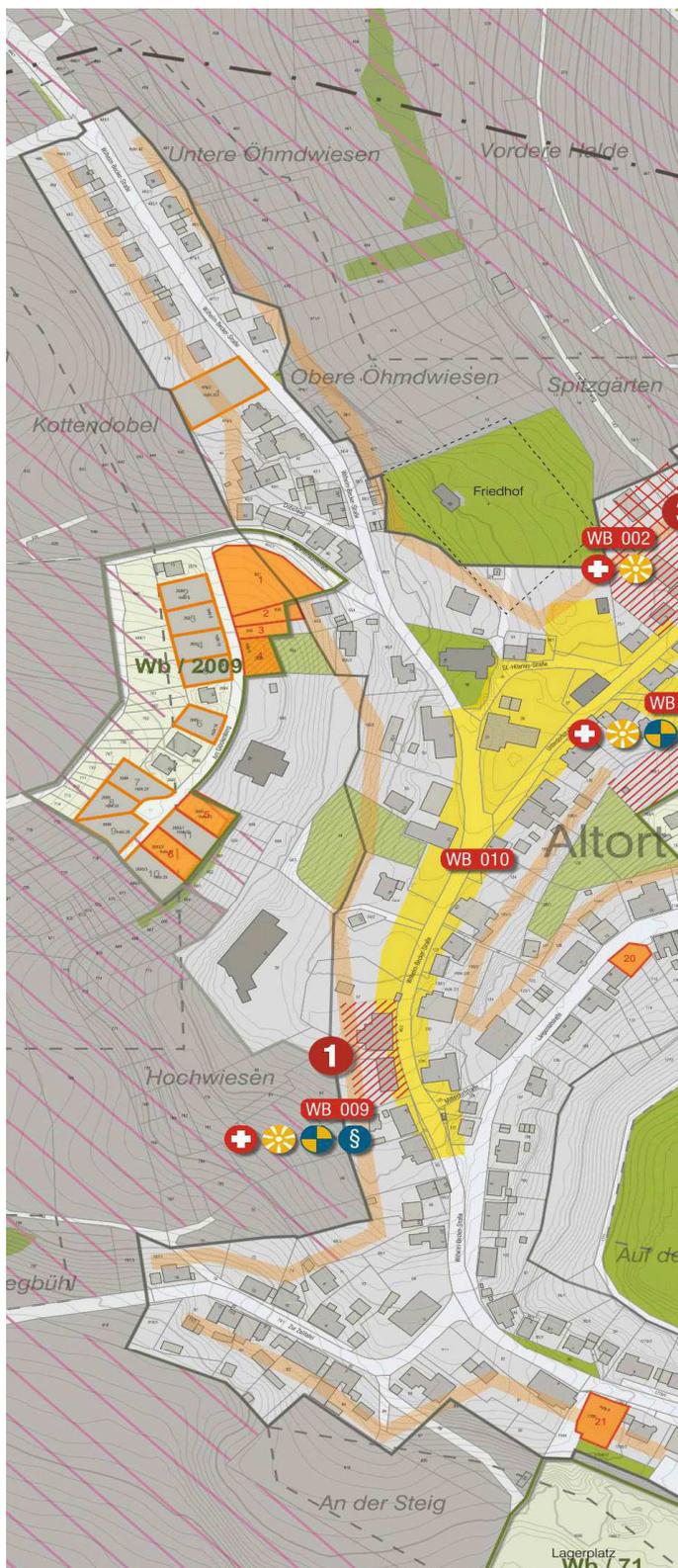


Abb. 43: Innenentwicklungsplan mit Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs

⁹ Anreizsysteme zum Flächenrecycling für mindergenutzte bzw. brachgefallene Flächen mit gewerblicher Vornutzung, Dissertation von Dipl.-Ing. (FH), MBA Timo Munzinger, , Universität Stuttgart, 2014

- *einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in faktische Bebauungsbereiche zu deren Abrundung und Ergänzung einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (konstitutive Ergänzungssatzung)*

Alle Satzungen können isoliert oder miteinander kombiniert erlassen werden (§34 Abs. 4 Satz 2 BauGB);¹⁰

Die Satzungsvoraussetzungen und Auswahl der Satzung muss situativ und unter Hinzuziehung eines Verwaltungsrechtlers beurteilt werden. Nicht zuletzt da Unterschiede in der Verfahrensdurchführung und möglichen Regelungstiefe bestehen.

So ist beispielsweise die inhaltlich und verfahrenstechnisch am einfachsten zur Wirkung bringende Satzung die Klarstellungssatzung. Hierfür ist keine Öffentlichkeits- und Trägeranhörung nach den §§ 3 und 4 BauGB notwendig. Im Gegenzug dürfen in den konstitutiven Satzungen „... ergänzend einzelne Festsetzungen nach §9 Abs. 1, Abs.3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden.“¹¹, Regelungsinhalte wie sie auch in Bebauungsplänen möglich sind.

► DER EINFACHE BEBAUUNGSPLAN

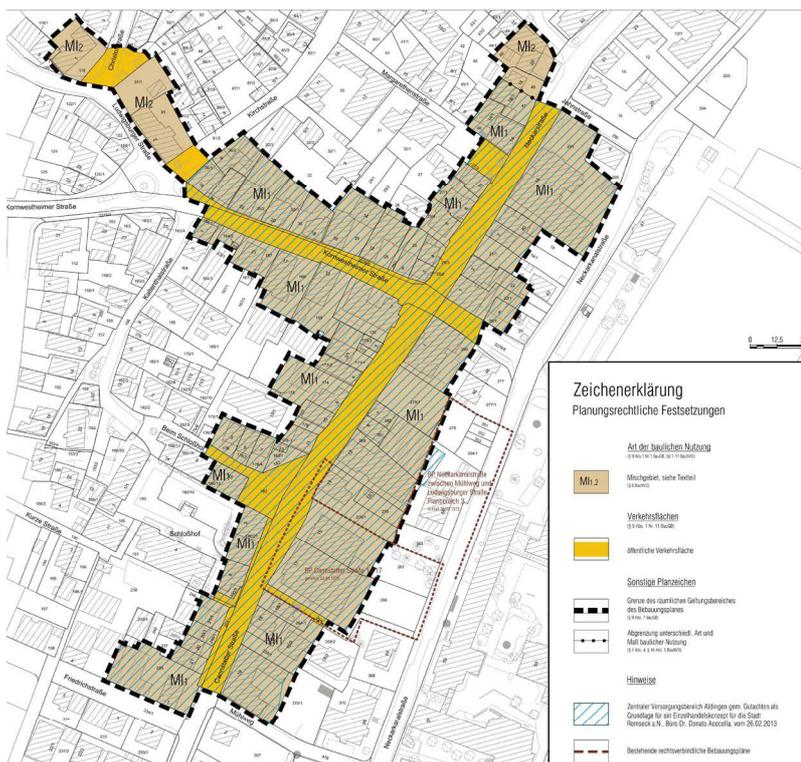


Abb. 44: Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ – Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Der einfache Bebauungsplan bietet erweiterte Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Innenentwicklung besser auf den vorhandenen Bestand eingehen zu können. Im Unterschied zum qualifizierten Bebauungsplan verzichtet der einfache Bebauungsplan auf mindestens eine der folgenden vier Festsetzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsfläche (sofern Erschließung gesichert ist). Oft reicht es aus, nur die überbaubare Grundstücksfläche und die Art der baulichen Nutzung festzusetzen, so dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben im Übrigen an der bestehenden näheren Umgebung orientiert (§ 34 Abs. 1 BauGB). Es gelten dann z.B. Dichte-Werte, die von § 17 BauN-VO nicht beeinflusst werden. Der einfache Bebauungsplan legt also nur die „Eckpfeiler“ der städtebaulichen Entwicklung verbindlich fest und überlässt die Zulässigkeit im Einzelfall dem elastischen Regime des § 34 BauGB.

¹⁰ aus Baurecht Band 1, Büchner/Schlotterbeck, Kohlhammer Verlag 4. Auflage 2008, Kapitel 4, Befugnis der Gemeinden zum Erlass von städtebaurechtlichen Satzungen in den Anwendungsbereichen der §§34 und 35 BauGB, Seite 296

¹¹ siehe vorangegangene Quelle, Seite 298

► VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Zur Aktivierung von Baulücken bzw. bei konkreten Vorhaben im Zuge der Innenentwicklung ist dieses Instrument vor allem hinsichtlich seines Zeitbezugs von Bedeutung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steuert u.a. den Realisierungszeitpunkt der Maßnahme. Insofern trägt er entscheidend zur aktiven Steuerung von Innenentwicklungskonzepten bei. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb eines festzulegenden Zeitraums mit eigenem wirtschaftlichem Risiko ein Vorhaben samt der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Mit der engen Verknüpfung von Planung und Realisierung wird ein wichtiger Anspruch des Innenentwicklungsprozesses erfüllt. Die Gestaltungsfreiheit beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan größer, weil im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Bindung an § 9 BauGB entfällt (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zeichnet sich auch dadurch aus, dass er gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos aufgehoben werden kann, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird; auf „fehlgeschlagenes Vertrauen“ kann also schnell und flexibel reagiert werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch nur begrenzt eingesetzt werden kann, stellt er vor allem in Kombination mit anderen Instrumenten eine interessante Variante zur raschen und zielorientierten Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten dar.

III 3.3 VORKAUFRECHT (§§24 FF BAUGB) STÜTZT AKTIVES BODENMANAGEMENT

Nach § 24 Abs. 1 BauGB steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert. Will sie die Innenentwicklung aktiv beeinflussen, wird sie von diesem Recht Gebrauch machen müssen. Laut Gesetz gilt das Vorkaufsrecht für Flächen, die im Bebauungsplan für eine öffentliche Nutzung oder für Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen sind. Es erstreckt sich auf alle Grundstücke im Umlegungsgebiet, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (siehe „III 3.7 Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung (§136 ff BauGB)“ auf Seite 67) und im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich (siehe „III 3.8 Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 ff BauGB) als letzte Instanz“ auf Seite 75). Auch unbebaute Flächen im Außenbereich, die laut Flächennutzungsplan zur Wohnbaunutzung vorgesehen sind, unterliegen dem Vorkaufsrecht.

Grundstücke, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, aber nicht bebaut sind, kann die Gemeinde ebenfalls im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechts erwerben.

Um ihre beabsichtigte Innenentwicklung abzusichern, kann eine Gemeinde für wichtige Entwicklungsbereiche ein Vorkaufsrecht begründen, indem sie eine Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB erlässt. Damit zeigt das Baugesetzbuch über das Allgemeine oder Satzungs-vorkaufsrecht Wege auf, den Zugriff auf Grundstücke zu erhalten.

Nach § 24 Abs. 1 BauGB steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

Dies erfordert allerdings

- ⇒ die grundsätzliche politische Bereitschaft, diesen Eingriff mitzutragen
- ⇒ die Bereitstellung finanzieller Mittel im Sinne eines aktiven Bodenmanagements
- ⇒ einen „langen Atem“ im Zuge einer langfristig angelegten Innenentwicklungsstrategie.

III 3.4 BODENORDNUNG

Die Innenentwicklung kann daran scheitern, dass die Zuschnitte der Grundstücke bzw. die dortigen Eigentumsverhältnisse eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke verhindern.

Idealerweise erfolgen die Grenzregelungen **freiwillig**, z.B. als Ergebnis eines Moderationsprozesses

In zusammenhängenden Entwicklungsbereichen ist zu prüfen, ob mit dem Mittel Umlegung und Grenzregelung die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen sind. Idealerweise erfolgen die Grenzregelungen freiwillig, z.B. als Ergebnis eines Moderationsprozesses, in welchem die Vorteile einer Neuordnung der Grundstücke die Eigentümer überzeugen konnte. Im Falle einer Einigung kann die Umlegung und Grenzregelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags (siehe „III 3.6 Städtebauliche Verträge (§11 BauGB)“ auf Seite 73) durchgeführt werden. Teilungen von Grundstücken sind darüber hinaus nicht mehr genehmigungspflichtig. Falls eine freiwillige Lösung nicht zustande kommt, kann die Durchführung einer amtlichen Umlegung (§§ 45 ff BauGB) und Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) geprüft werden.

Auch die amtliche Umlegung ermöglicht Regelungen, die im BauGB nicht vorgesehen sind: So kann

- ⇒ nach § 56 Abs. 2 BauGB ein anderer Verteilungsmaßstab gewählt,
- ⇒ nach § 59 Abs. 7 BauGB ein befristetes Bau-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen oder



Abb. 45: Freiwillige Bodenneuordnung durch Moderation in der Gemeinde Bempflingen (oben: vorher, unten: nachher)

⇒ nach § 59 Abs. 8 BauGB angeordnet werden, dass ein Rückbau oder eine Entseieglung durch die Gemeinde zu dulden ist.

Amtliche Umlegung und Grenzregelung sind nicht nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d.h. im Anwendungsbereich des § 34 BauGB möglich (§ 45 Abs. 1 und § 80 Abs. 1 BauGB).

III 3.5 AUSWEISUNG VON NEUBAUGEBIETEN (§2 BAUGB) NUR UNTER BEDINGUNGEN

Eine bedingungslose Ausweisung von Neubaugebieten wirkt sich tendenziell negativ auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen aus. Sowohl das Verfahren, der zugehörige Verwaltungsakt und die Problembewehrung sind methodisch einfacher und im Ergebnis sicherer zum Erfolg zu bringen. Die Bauplätze liegen in der Regel am Ortsrand und sind für heutige Bedürfnisse gut geschnitten. Zahlreiche Vorteile, die bei der deutlich schwierigeren Innenentwicklung nicht vorausgesetzt werden können, weshalb diese ohne bewusste Steuerung ins Hintertreffen gerät. Daher empfehlen wir die Verfahren und Vermarktung an Bedingungen zu knüpfen, sollten dennoch Neubaufächen im Aussenbereich ausgewiesen werden. Dies könnten zum Beispiel sein:

► BAUVERPFLICHTUNG

Um zu verhindern, dass in den neuen Baugebieten neue dauerhafte Baulücken entstehen, mit den bereits beschriebenen negativen Konsequenzen, sollten Bauplätze an Private nur mit einer Bauverpflichtung vergeben werden, um das Horten von Grundstücken für ggf. nachfolgende Generationen zu reduzieren. Die Gemeinden besitzen dafür das notwendige Instrumentarium (städtebaulicher Vertrag, amtliche Umlegung etc.). Solange die Grundstücke allerdings im Eigentum der Stadt und in der Vergabeverfügung der Stadtbezirke liegen, kann es allerdings sinnvoll sein, nicht zwingend alle Grundstücke kurzfristig auf den Markt zu bringen, z.B. ...

- ... wenn dadurch Bedarfsspitzen in Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vermieden werden können,
- ... um Angebotsspitzen und -defizite über einige Jahre auszugleichen (Verstetigung)
- ... um Rochadeflächen für schwierige Innenentwicklungsbereiche vorzuhalten

► ROCHADEFLÄCHEN ZUR MOBILISIERUNG VON INNENENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Im Rahmen von städtebaulichen Verhandlungen mit Eigentümern von Baulandreserven im Innenbereich kann es sehr hilfreich sein, wenn man Ausweichangebote für Flächen machen kann. Voraussetzung dafür ist, dass die Stadt entsprechende Bauflächen im Eigentum hält, um sie in Abhängigkeit zur Mobilisierung von Reserven gezielt einzusetzen.

Da die Stadt derzeit kein oder so gut wie kein Bauland in den Stadtbezirken besitzt, bleibt dafür neben dem gezielten Aufkauf (siehe Kapitel „III 3.3 Vorkaufsrecht (§§24 ff BauGB) stützt aktives Bodenmanagement“ auf Seite 70) die Ausweisung von neuem Bauland im Aussenbereich. Dafür kann derzeit die Umsetzung nach dem in der letzten Novelle des BauGB aufgenommene und zugleich zeitlich befristete §13b erfolgen, sofern die über-

baubare Grundstücksfläche unterhalb 1ha bleibt, was in etwa einem Baugebiet mit einer Gesamtfläche von bis zu ca. 3,5ha entspricht.

Gelingt die Bodenordnung über das sog. „Vollaufkaufsmodell“, liegen sämtliche Bauflächen zunächst in städtischem Eigentum - beste Voraussetzung zur Verknüpfung von Aktivitäten im Innen- und Außenbereich.

► **VOLLAUFKAUFSMODELL**

Im Vergleich zur freiwilligen oder amtlichen Umlegung erwirbt die Stadt beim Vollaufkaufsmodell alle zur Entwicklung des Gebiets notwendigen Grundstücke im Voraus. Dadurch erhält sie Zugriff auf alle Bauplätze und kann zugleich die Abschöpfung des Planungsvorteils besser an die Folgekosten der Gebietsentwicklung anpassen. Um bei diesem Prinzip eine aussichtsreiche Verhandlungsposition bei den Erwerbsgesprächen der Grundstücke zu erhalten, bedarf es einerseits eines Grundsatzbeschluss des Stadtrats, Gebietsentwicklungen in den Stadtbezirken nur nach diesem Modell durchzuführen. Außerdem kann es sehr hilfreich sein, wenn insgesamt mehrere Gebiete zur Entwicklung identifiziert werden, um im Falle von Verkaufsverweigerungen Alternativen zu haben. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans scheiterte zwar andernorts diese Strategie, mehrere Gebiete zur besseren Verhandlung mit Grundstückseigentümern als Entwicklungsflächen aufzunehmen, bereits am Widerstand der Genehmigungsbehörden, obwohl vertragliche Regelungen zur Aufgabe der nicht zu ziehenden Optionen angeboten wurden, doch der neue §13b BauGB könnte hier seine Stärken ausspielen.

III 3.6 STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE (§11 BAUGB)

Im Vorfeld bzw. begleitend zu konkreten Projekten der Innenentwicklung kann der städtebauliche Vertrag dazu beitragen, städtebauliche Ideen und Planungen flexibel zu verwirklichen. Er ist beispielsweise ein geeignetes Instrument, um die rechtsverbindliche Planung von Leistungen eines Investors oder Eigentümers abhängig zu machen. Folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrags sind in Bezug zur Innenentwicklung besonders wichtig:

- ⇒ Grundstückskosten und Zahlungsmodalitäten
- ⇒ Kostenübernahme für Abbruch, Altlastenbeseitigung, Vermessung und Planung
- ⇒ Verpflichtungen seitens der Stadt
z.B. ergänzende Maßnahmen wie Erschließung, Grünplanung, Gestaltung benachbarter Flächen, Lärmschutz
- ⇒ Besondere Verpflichtungen seitens des Eigentümers
z.B. städtebauliche und architektonische Qualität durch Vorlage entsprechender Entwurfs- und Ausführungspläne, Durchführung von Wettbewerben oder Gutachterverfahren
- ⇒ Nutzungsrechte und -konzept
z.B. Nutzungsausschlüsse oder -festsetzungen in bestimmten Geschossen, Maß der baulichen Nutzung im Detail, geschossweise Festsetzung
- ⇒ Realisierungsvorgaben
z.B. Mittelbeantragung durch die Stadt (z.B. Förderprogramme), Räumungsverpflichtung des Eigentümers, Zeitplan

- ⇒ Zahl der Stellplätze und deren Verteilung
- ⇒ Erschließung (Fertigstellung und Kostenübernahme)
- ⇒ Kostenübernahme von Folgemaßnahmen und deren Sicherung
- ⇒ Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung
Art und Umfang der Maßnahme, Lage, Standort, zeitliche Realisierung, Finanzierung

Vom jeweiligen Regelungsbedarf der Innenentwicklung hängt ab, was zum Inhalt des städtebaulichen Vertrags gemacht wird. Bei allen städtebaulichen Verträgen ist zu berücksichtigen, dass die Regelungsgegenstände rechtlich begrenzt sind durch das Gebot der Angemessenheit.

Die besonderen Vorteile des städtebaulichen Vertrags für die Innenentwicklung liegen

1. im Beitrag zur Sicherung der schnellen Umsetzung und damit der Vermeidung weiterer Leerstände z.B. auf Brachflächen. Baulücken können in den Vertragsgebieten somit ausgeschlossen werden.
2. Kann der städtebauliche Vertrag durch die Festsetzung der Mindestdichte im Detail bewirken, dass ein angestrebtes und sinnvoll hohes Maß der baulichen Nutzung auch tatsächlich realisiert wird.
3. Trägt der städtebauliche Vertrag dazu bei, eine enge Verzahnung von Entwurf und Finanzierung der Realisierung zu erreichen. Die Finanzierung in Form einer Kostenbeteiligung entweder von öffentlicher Seite (Förderung) oder durch den Investor wird ebenfalls im Detail festgelegt und gesichert.
4. Über den Bebauungsplan hinaus können außerdem architektonische und städtebauliche Freiraumqualitäten sehr viel detaillierter und zielgerichteter sichergestellt werden. Als Ersatz für komplizierte Textfestsetzungen, die den Wunsch nach architektonischer Qualität in den meisten Fällen ohnehin nicht treffend darstellen, lassen sich die gewünschten Ziele durch Skizzen, Pläne und sonstige Informationen vertraglich fixieren.

III 3.7 DIE STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHME OHNE FÖRDERUNG (§136 FF BAUGB)

Innerhalb der Städtebauförderung und der Stadterneuerung sind bereits in den vergangenen drei Jahrzehnten wichtige Aufgaben der Innenentwicklung bewältigt worden. In Villingen-Schwenningen war es bislang erfolgreiche Praxis, Sanierungsgebiete nur in den großen Stadtbezirken auszuweisen, da insbesondere der Verwaltungsaufwand im Zuge der Bereitstellung und Abrufung von Fördermitteln sehr hoch ist. In den kleinen Stadtbezirken wird auf das ELR-Programm des Landwirtschaftsministeriums ausgewichen.

Eher selten wird realisiert, dass die Ausweisung von Sanierungsgebieten nicht zwingend an die Aufnahme in Förderprogramme gebunden ist. Folglich können beim Vorliegen entsprechender städtebaulicher Missstände Sanierungsgebiete auch ohne Zuschussförderung und den damit verbundenen Aufwendungen ausgewiesen werden. Der Vorteil liegt einerseits in der Verfügbarkeit der Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts, aber auch Eigentümer z.B. von Mietobjekten können von den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.

III 3.8 DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME (§165 FF BAUGB) ALS LETZTE INSTANZ

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gehört zu den besonderen städtebaurechtlichen Eingriffsinstrumenten des BauGB gegenüber dem Eigentümer und steht daher am Schluss der im Rahmen der Studie zu beschreibenden Rechtsinstrumente. Unter gewissen Umständen kann sie unserer Auffassung nach im Zusammenhang mit der Innenentwicklung als „Ultima ratio“ eingestuft werden und hat sich in den letzten Jahren als solche in problematischen Einzelfällen bewährt, bleibt allerdings in der Praxis nach wie vor selten angewendet.

§165 BauGB Abs. 2: „Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen [...] sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde [...] erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.“

„Die städtebauliche Entwicklungssatzung (§165 abs. 6 BauGB) ist Ausdruck einer auf Durchführung angelegten Gesamtmaßnahme, ...“¹²

Die Anwendung des Instruments Entwicklungsmaßnahme setzt voraus, dass sie „in öffentlichem Interesse“ ist. Dieses ist durch die Innenentwicklung bzw. durch den Zwang zur Einsparung von Flächen im Außenbereich uneingeschränkt gegeben.¹³ Die „Wiedernutzung brachliegender Flächen“ ist laut Gesetz ausdrücklich ein Anwendungsfall (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus besitzen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen folgende Merkmale:

- ⇒ Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient der „mittelfristigen Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohngebäuden, Arbeitsstätten und an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen“.
- ⇒ Auch kleinere Gemeinden können auf ihre Größe bezogene Entwicklungsmaßnahmen durchführen.
- ⇒ Um ihre städtebauliche Konzeption zu sichern, kann die Gemeinde auch schon vor der förmlichen Festlegung durch Satzung Vorkaufsrechte begründen; sie kann eine Veränderungssperre beschließen oder die Zurückstellung von Baugesuchen beantragen.
- ⇒ Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann und soll rasch durchgeführt werden und ist ausdrücklich kein Instrument der Bodenbevorratung. Dies kommt der Innenentwicklung in Form einer zügigen und umfassenden Bebauung von Teilen des Innenbereichs zugute.
- ⇒ Die Kommune kann, wenn der Eigentümer nicht in der Lage ist oder sich nicht dazu verpflichtet, selbst gemäß den Zielen der Entwicklungsmaßnahme in angemessener Frist zu bauen, Grundstücke im Entwicklungsbereich notfalls durch Enteignung erwerben. Nach der vollständigen Grundstücksneuordnung, der evtl. notwendigen Erschließung und sonstigen Vorbereitungen hat sie die Grundstücke an Bauwillige zu veräußern.

¹² aus Baurecht Band 1, Büchner/Schlotterbeck, Kohlhammer Verlag 4. Auflage 2008, Kapitel 6, Befugnis der Gemeinden zum Erlass besonderer städtebaulicher Gebote, Seite 317

¹³ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Arbeitshilfe des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Stuttgart 1992

- ⇒ Eine drohende Enteignung kann den bisher bauunwilligen Grundstückseigentümer jedoch auch zur Nutzung z.B. von Baulücken veranlassen. Damit wäre eine eigenständige Erfüllung von Zielen der Innenentwicklung ohne Zwischenschalten der Gemeinde erreicht.
- ⇒ Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kann die Gemeinde die Bauherren auch in zivilrechtlichen Verträgen (z.B. Kaufvertrag) verpflichten, das Bauvorhaben ...
 - ... nach ihren Vorstellungen zu gestalten,
 - ... für bestimmte Personengruppen zu nutzen,
 - ... bis zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuführen.

Die Entwicklungsmaßnahme ist typischerweise nicht flächendeckend anzuwenden sondern konzentriert sich auf Bereiche eines Gemeindegebiets „entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde...“ (§ 165 (2) BauGB). Der Gesetzgeber hat insbesondere die „Wiedernutzung brachliegender Flächen“ im Auge.

Ein generelles Instrument zur Mobilisierung einzelner Baulücken innerhalb eines Quartiers kann die „Entwicklungsmaßnahme“ folglich nicht sein. Bekannt geworden ist inzwischen, dass dafür derzeit mit Blick auf die nächste Novelle des Baugesetzbuchs über die Ergänzung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ als zusätzliches Instrument zur Mobilisierung von Baulücken debattiert wird.

Die Androhung oder Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Sinne des § 165 Abs. 6 BauGB führt häufig dazu, dass die damit zugelassenen obrigkeitlichen Zugriffsmöglichkeiten – insbesondere die Enteignung – gerade nicht ausgeschöpft werden müssen. Wenn die privaten Grundstückseigentümer bereit sind, die städtebaulichen Zielsetzungen der Innenentwicklung auf ihrem eigenen Grundstück zu realisieren und einen Ausgleichsbetrag zu zahlen, kann mit ihnen eine Abwendungsvereinbarung im Sinne des § 166 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB geschlossen werden. Mit dieser Vereinbarung wird dem Grundstückseigentümer die Pflicht auferlegt, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den Zielen der Innenentwicklung zu nutzen.

Die Androhung oder Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Sinne des § 165 Abs. 6 BauGB führt häufig dazu, dass die damit zugelassenen obrigkeitlichen Zugriffsmöglichkeiten gerade nicht ausgeschöpft werden müssen.

Die Frage, wo und ob die städtebaurechtliche Entwicklungsmaßnahme anzuwenden ist, muss stets im Einzelfall sowohl politisch als auch juristisch debattiert und geprüft werden. Denn die Entwicklungsmaßnahme kann nur erfolgreich sein, sofern die Gemeinde dies politisch nachdrücklich wünscht und auch vor dem damit verbundenen Mittel der Enteignung nicht zurückschreckt.

III 3.9 KOMBINATIONSVARIANTEN

Aus der Auflistung möglicher instrumenteller Optionen wird deutlich, dass eine Kombination von mehreren oder sogar allen Instrumenten – eingesetzt entsprechend den jeweiligen spezifischen Zielen der Innenentwicklung – die größten Realisierungschancen bietet. Nur mit einer Mischung aus städtebaulichen Ideen, Verhandlungen, Verträgen, rechtlicher Absicherung und finanzieller Förderung können die gestellten Aufgaben bewältigt werden.

Die wichtigsten Ziele, die mit dem Einsatz und der Kombination der zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente erreicht werden sollen, lauten zusammengefasst:

- ⇒ mehr aktive Steuerung bei der Mobilisierung von Baulandreserven
- ⇒ eine höchstmögliche Flexibilität im Entwicklungsprozess sichern
- ⇒ Stärkung der kommunalen Verhandlungsposition
- ⇒ schnelle Verfahrensdurchführung,
- ⇒ sämtliche notwendigen fachlichen Randbedingungen zur baulichen und sonstigen Umsetzung einbeziehen und eine Abkehr von der reinen Angebotsplanung erreichen,
- ⇒ ein problembezogenes Vorgehen ermöglichen, indem jeder Aufgabe ein möglichst einfaches Planungsmanagementkonzept zugrunde gelegt wird.

„Nur mit einer Mischung aus städtebaulichen Ideen, Verhandlungen, Verträgen, rechtlicher Absicherung und finanzieller Förderung können die gestellten Aufgaben bewältigt werden.“

Prof. Gerd. Baldauf in Planen und Realisieren PUR, Wirtschaftsministerium und Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, 2003, Seite 106

Im Zuge der Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes auf Projektebene hat der Planer – abgestimmt mit der Gemeinde und den möglichen Investoren – eine Konzeption des Instrumenteneinsatzes auszuarbeiten. Er sollte sich dabei zielorientiert auf die je nach Situation sinnvollsten Elemente der einzelnen Instrumente konzentrieren, auf weniger tragfähige Bestandteile der Instrumente verzichten und Überregulierungen vermeiden.

IV. TRANSFER AUF DIE STADTBEZIRKE

IV 1 PFAFFENWEILER



Abb. 46: Luftbild Pfaffenweiler

Pfaffenweiler befindet sich im Süden von Villingen-Schwenningen und westlich vom Ortsteil Riethheim. Im Westen wird Pfaffenweiler durch die L181 begrenzt, über die man rasch nach Schwenningen gelangt. Im Süden und Norden grenzen ein Vogelschutzgebiet sowie Überschwemmungsflächen an den Weiler an.

Im Jahr 1235 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt und bestand ursprünglich aus dem kaiserlichen Lehensgut „Runstal“, um welches sich der Weiler entwickelt hat.

Heute sind die landwirtschaftlichen Betriebe alle ausgesiedelt oder befinden sich am Ortsrand. Derzeit existieren acht landwirtschaftliche Betriebe. Durch die Neuausweisung von Baugebieten konnte Pfaffenweiler von den späten 1950er Jahren bis heute seine Siedlungsfläche nahezu vervierfachen.

Pfaffenweiler hat, ebenso wie viele andere Stadtbezirke und Kommunen zwischen den 60er und 80er Jahren durch die Ausweisung von Neubaugebieten deutlich an Einwohner und Baugrundstücken zugelegt.

In Pfaffenweiler haben dazu insbesondere die nördlichen und westlichen Quartiere beigetragen. 45-50 Jahre nach Gebietsgründung zeichnet sich ein Generationenwechsel ab, der in den nächsten 5 bis 15 Jahren zu einem deutlichen Anstieg frei werdender Grundstücke/Immobilien führen wird. Konkret schätzt die Abteilung Verwaltung und Statistik, dass über einen Zeitraum von 5 Jahren bis 2026 ca. 50 Grundstücke frei werden. Dies entspricht einem Angebot von 10 Grundstücken pro Jahr. Dieser Wert soll in den folgenden 5 Jahren bis 2031 auf über 16 Baugrundstücke pro Jahr steigen.

Mit einem leicht sinkenden Anteil jener Altersgruppen, die den potentiellen Nachfragern in Pfaffenweiler zuzuordnen sind, ist mit einem deutlichen Anstieg der „Deckungsrate“ zu rechnen. Während 2021 je nach Aktivierung von Baulandreserven nur 8-20% die Chance auf ein Grundstück haben, werden es bis 2026 bereits 47-60% und bis 2031 79-92% sein.

Dies bedeutet, dass insbesondere in den kommenden 5-10 Jahren noch eine Deckungslücke zu erkennen ist, die sich allerdings mittel- bis langfristig schließen wird.

Angesichts der statistischen Zahl von über 20 potentiellen Haushaltsgründern pro Jahr wird deutlich, dass knapp über 10% der bilanzierten innerörtlichen Baulandreserven jährlich zu heben wären, um eine Deckungsrate von 75% zu erreichen und nicht erst in 5 Jahren, wie angenommen.

Dies führt zu unserer Empfehlung, die Aktivierung von Baulandreserven insbesondere in den nächsten 5-10 Jahren in besonderem Maße zu forcieren.

493 Personen in Pfaffenweiler waren Ende 2015 älter als 65 Jahre. Hieraus schließen wir, dass es einen signifikanten Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten gibt. Zugleich weisen die Quartiere, in welchen diese Personen vorwiegend leben sehr große Grundstücke und geringe Bau- bzw. Einwohnerdichten auf. Die Förderung des Ge-



Abb. 47: Ortsentwicklung in Pfaffenweiler

nerationenwechsels in den nächsten 5 bis 10 Jahren könnte somit in besonderem Umfang helfen, die Deckungsrate zu erhöhen, da zahlreiche Grundstücke dieser Quartiere das Potential zur Nachverdichtung aufweisen. Hierfür sollte die Festsetzungskulisse der vorhandenen Bebauungspläne überprüft werden, damit diese Potentiale gehoben werden können (siehe Kapitel „III 3.1 Analyse und Änderung von Bebauungsplänen“ auf Seite 66). Im Strategieplan wurden 5 Standorte gekennzeichnet, die für eine entsprechende Einrichtung in Frage kommen und weiter untersucht werden könnten.

Den tatsächlichen Bedarf an Immobilien durch Ortsansässige in Pfaffenweiler sollte angesichts der statistisch hohen Zahl über regelmäßige Befragungen verifiziert werden. Darauf aufbauend können für die beiden kommenden Gründergenerationen die Ausweisung weiterer Bauflächen in Frage kommen, deren Umfang sich an den Umfrageergebnissen orientieren kann.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen erscheinen dafür gut geeignet. Sie ...

- ... weisen eine leichte Südausrichtung auf,
- ... binden an die derzeit nur einhüftig angebundene Hauptstraße an.
- ... und wirken dem über Jahre nach Westen aus der ursprünglichen Ortsmitte verlagerten Schwerpunkt entgegen.

Die Ausweisung von Erweiterungsflächen sollte unbedingt an Bedingungen geknüpft werden, um damit auch die Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen voranzutreiben (siehe Kapitel „III 3.5 Ausweisung von Neubaugebieten (§2 BauGB) nur unter Bedingungen“ auf Seite 72).

In der Ortsmitte fällt der Gewerbepark „Pfaffenweiler“ mit 0,8ha durch die sanierungsbedürftige Bausubstanz auf. Hier haben sich nach Aufgabe des ursprünglichen Betriebs Handwerkerbetriebe eingemietet. Durch die zentrale Lage zwischen Schulgelände, Ortsverwaltung und Kirche könnte die Fläche auch als Konversionsfläche in Frage kommen.

Baulandreserven

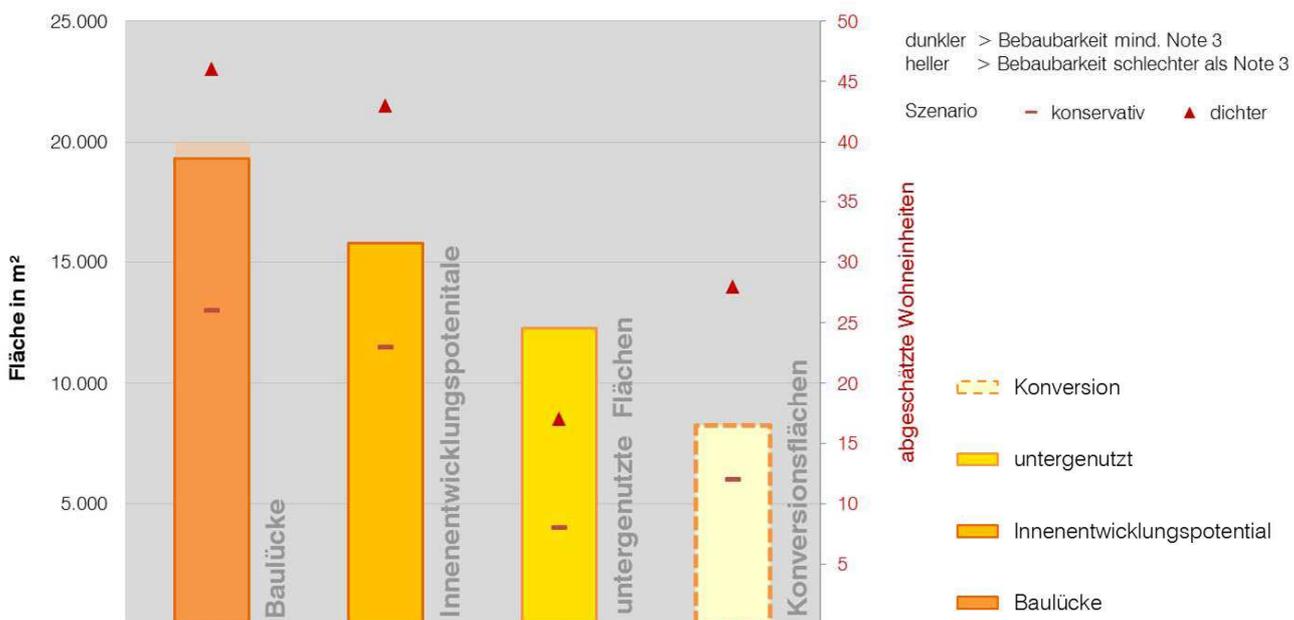


Abb. 48: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Pfaffenweiler

Zusammengefasst können folgende Empfehlungen gegeben werden:

- ⇒ Forcieren der Innenentwicklung in den nächsten 5 bis 10 Jahre durch eine aktive Entwicklungsarbeit. Konzentration auf die Ortsmitte zur Stärkung der Identität und Vitalität (z.B. PF001 bis PF004)
- ⇒ Initiierung altengerechter Wohnungsangebote am Ort (siehe Standortoptionen auf Innenentwicklungsplan)
- ⇒ Prüfung der Festsetzungskullisse der Bebauungspläne PF/1972 und PF/1967 hinsichtlich der Flexibilität Grundstücke zu teilen und bspw. Doppelhäuser zu errichten.
- ⇒ Neuausweisung von Bauflächen erst nach Umfrage unter den potentiellen Haushaltsgründern und unter Bedingungen (siehe Kapitel „III 3.5 Ausweisung von Neubaugebieten (§2 BauGB) nur unter Bedingungen“ auf Seite 72).

Baulandreserven	Typ	Anzahl	Fläche [m²]	Anteil [%]	Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
					Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	konservativ	dichter
	Baulücke	25	20.013	17%	19.324	17%	688	1%	26	46
	Innenentwicklungspotential untergenutzt	6	15.788	14%	15.788	14%			23	43
	Konversion	6	12.260	11%	12.260	11%			8	17
	Konversion	1	8.203	7%	8.203	7%			12	28
	Summe Reserven im Innenbereich	38	56.264	49%	55.576	48%	688	1%	69	134
	FNP-Entwicklung Wohnen	2	56.423	49%	56.423	49%			nicht betrachtet	
	FNP-Entwicklung MI								nicht betrachtet	
	Aktiviert	2	1.984	2%	1.984	2%			nicht betrachtet	
	Summe	42	114.671	100%	113.983	99%	688	1%		

Abb. 50: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Pfaffenweiler

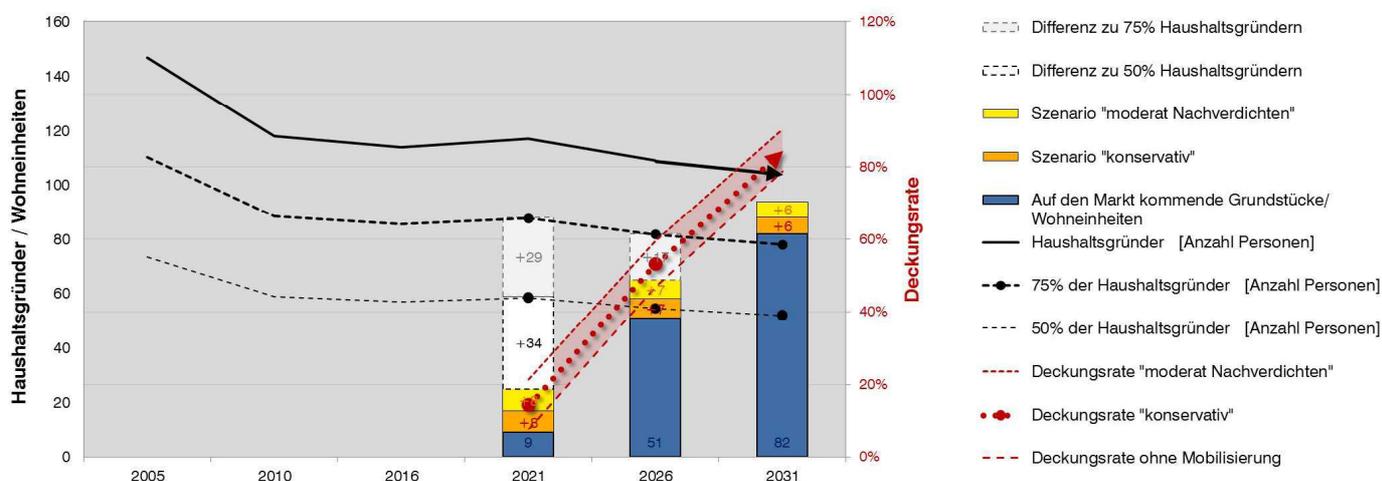


Abb. 49: Entwicklung der Deckungsrate, Pfaffenweiler

Pfaffenweiler

Baulandreserven





LEGENDE

Baulandreserven

	Baulücken	25 St.
	Frschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB)	20.010 m ²
	Innenentwicklungspotential	6 St.
	Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung.	15.790 m ²
	davon uneindeutiger Innenbereich	1 St.
	Bereiche, die nicht eindeutig als Innenbereich nach §34 BauGB einzustufen sind.	3.120 m ²
	Untergenutzte Bereiche	6 St.
	Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche GRZ/GFZ).	12.260 m ²
	Potentielle Konversionsbereiche	1 St.
	Aufgelassene, mehrfach um- und untergenutzte Bereiche	8.200 m ²
	Außenentwicklungsbereiche	2 St.
	Im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklung dargestellte Bereiche.	ca. 56.000 m ²
	Aktiviere Flächen (in 2 Jahre)	2 St.
		1.983 m ²

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Quartiere

Bebauungspläne

	Innerörtliche Grünanlagen
	Bebauungsplan rechtsverbindlich
	Bebauungsplan im Verfahren

Flächennutzungsplan

	Verkehrsfläche
	Wasserwirtschaft Bestand Plan
	Höhenlinien (1m Schritte)

Anbaubeschränkungen

	Anbaubeschränkung nach StrG BW
	Anbaubeschränkung nach FStrG
	Anbaubeschränkung nach BestattG
	Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

	Offenlandbiotope
	Waldbiotope
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überflutungsfläche HQ 100
	Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderem Vorrang

Maßstab: 1:2.500



Stadt

Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbau

Pfaffenweiler

Baulandreserven

Stand: 23.02.2018

Plan-Nr: PF 31-02

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Raldau Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldau
Schloßstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldauarchitekten.de · #logobaldauarchitekten.de

Abb. 51: Plan PF 31-01 Baulandreserven Pfaffenweiler

Pfaffenweiler

Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m ²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
137	1	Neubrunnenring 13	1719	540	2		P / 2001
138	2	Neubrunnenring 16	1732	580	1		P / 2001
121	3	Neubrunnenring 27	1725	629	2		P / 2001
136	4	Waidmannsweg 7	1621	939	2		P / 1972
112	5	Im Tannhörle 8	1626	497	2		P / 1972
102	6	Alpenblick 16	1632	1.231	2		P / 1972
139	7	Jurastraße 2	1668	1.541	2		P / 1972
135	8	Jurastraße 8	1665	1.312	1		P / 1972
120	9	Vogelsangweg	94/1	681	1		P / 2001
178	10	Im Oberdorf	108	1.082	1		P / 2002-2
50	11	Bahngärtle 5	112	902	2		P / 2002-2
49	12	Bahngärtle 5	112	1.028	1		P / 2002-2
115	13	Neuer Weg 20/1	58/4	992	2		§34 BauGB
119	14	Neuer Weg 12/1	59/8	834	2		§34 BauGB
118	15	Neuer Weg 12/1	59/1	861	3	2. Reihe und Erschließung bedingt wahrscheinlich Rückbau des vorhandenen Gebäudes	§34 BauGB
142	16	Im Unterdorf 6	62/1	636	2		§34 BauGB
117	17	Im Unterdorf 13	70	424	2		§34 BauGB
141	18	Am alten Vogthof	57/5	705	1		§34 BauGB
82	19	Hauptstraße	52	670	2		§34 BauGB
113	20	Schönbühlstraße 3	50	591	2		P / 1990
101	21	Schönbühlstraße	1389	688	4	Zuschnitt ungünstig, mit angrenzenden Bereichen deutlich zu verbessern	P / 1990
140	22	Hauptstraße 43	402/4	484	2		§34 BauGB
116	23	Hauptstraße	402/10	418	2		§34 BauGB
134	24	Hauptstraße 43/2	402/5	869	1		§34 BauGB
143	25	Unterer Sonnenbühl 6	402/7	878	2		P / 1988-1

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	EFH	1	10,37	12,9	Süd	
EFH	1	EFH	1	7,8	8,85	Süd	
EFH	1	EFH	1	8,89	12,07	Süd	
DH	2	RH	5	3,37	5,64	NordWest	
EFH	1	DH	2	16,54	16,75	Süd	
EFH	1	DH	2	1,94	2,01	Ost	
EFH	1	DH	2	7,36	10,95	Süd	
EFH	1	DH	2	14,43	14,43	Süd	
EFH	1	MFH	5	3,04	4,09	Ost	ggf. Erschließung für Rückwärtigen Bereich berücksichtigen
EFH	1	DH	2	3,2	4,16	SüdOst	Erschließung für Rückwärtigen Bereich berücksichtigen
EFH	1	DH	2	4,93	5,73	Süd	
EFH	1	RH	3	4,21	5,75	Süd	
EFH	1	EFH	2	5,31	5,8	Süd	
EFH	1	EFH	2	3,89	5,12	Süd	2 EFH Grundstücke nur unter Hinzunahme von Nachbargrundstücken
EFH	1	EFH	2	4,17	7,89	Süd	2 EFH Grundstücke nur unter Hinzunahme von Nachbargrundstücken
EFH	1	DH	2	14,98	15,18	Süd	
EFH	1	EFH	1	2,74	3,32	Ost	
EFH	1	EFH	1	8,87	10,02	Süd	
EFH	1	EFH	1	5,98	22,43	Süd	
EFH	1	EFH	1	10,32	17,51	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	8,77	9,7	Süd	
EFH	1	EFH	1	4,73	4,73	Ost	
EFH	1	EFH	1	7,2	7,2	SüdOst	
EFH	1	DH	2	9,17	9,42	Süd	Erschließung für Rückwärtigen Bereich berücksichtigen
EFH	1	EFH	1	9,89	16,34	SüdOst	

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m²]	1 bis 6		
Typ untergenutzt							
181	1	Im Tannhörle 15	1697	2.089	1		P / 1972
51	2	Im Oberdorf 22	94	1.397	2		P / 2001
85	3	Gassenäcker 5	1331/6	1.583	1		P / 1990
84	4	Gassenäcker 10	1331/10	2.145	3	komplette Nachverdichtung nur bei Abbruch der Halle möglich	P / 1990
114	5	Hauptstraße 23	1419	2.153	1		§34 BauGB
83	6	Neuer Weg 5	383	2.893	1		§34 BauGB
Typ Innenentwicklungspotential							
52	1	Neuer Weg 19	59/3	8.442	1		Klärungsbedarf
191	2	Im Oberdorf	108	1.331	1		P / 2002-2
180	3	Neuer Weg 12/1	63/2	983	3	Erschließung nur über Nr. 118, 119 oder 142 möglich	Klärungsbedarf
179	4	Im Unterdorf 3	68	1.010	1		§34 BauGB
86	5	Hauptstraße 23	1419/2	3.120	2		Klärungsbedarf
185	6	Hauptstraße 41/2	402/6	903	2		Klärungsbedarf
Typ Konversion							
265	1	Neuer Weg 11	378/1	8.203	1		Klärungsbedarf
Typ FNP-Entwicklungsfläche Wohnen							
262	1	Gassenäcker	1331/3	23.436	1		Flächennutzungsplan
264	2	Furtweg	1329	32.987	1		Flächennutzungsplan

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	DH	2	6,1	13,45	SüdWest	
EFH	3	EFH,DH	3	3,23	3,84	Ost	
EFH	1	DH	2	7,57	9	SüdOst	
EFH	1	DH	6	7,99	9,45	Süd	
EFH	1	DH	2	7,05	12,4	NordOst	Erschließung für Nr. 86 sichern
EFH	1	DH	2	6,41	8,85	NordOst	
EFH	12	EFH,DH	19	4,51	8,33	Süd	
EFH	2	EFH	2	3,32	4,3	Ost	Erschließung und Bebauung mit Nr. 178
EFH	1	DH	2	5,92	13,17	Süd	
RH	3	MFH	6	2,62	7,26	Ost	
EFH	4	MFH	12	4,33	9,19	NordOst	Erschließung über Nr. 114
EFH	1	DH	2	10,49	11,66	Süd	Erschließung über Nr. 134
EFH	12	EFH,DH,MFH	28	5,08	18,06	Ost	
				5,36	9,1	SüdOst	

Pfaffenweiler

Innenentwicklungsplan





LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung Öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG
- Anbaubeschränkung nach BestattG
- Hochspannungleitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Vogelschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Überflutungsfläche HQ 100

Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

- Regionale Grünzäsuren
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

- Gemarkung Stadtbezirk
- Gemarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)
- Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab 1:2.500



Stadt
Villingen-Schwenningen
Ortsstudien Wohnungsbau
Pfaffenweiler
Innenentwicklungsplan
Stand: 23.02.2018
Plan-Nr. PF-41-02

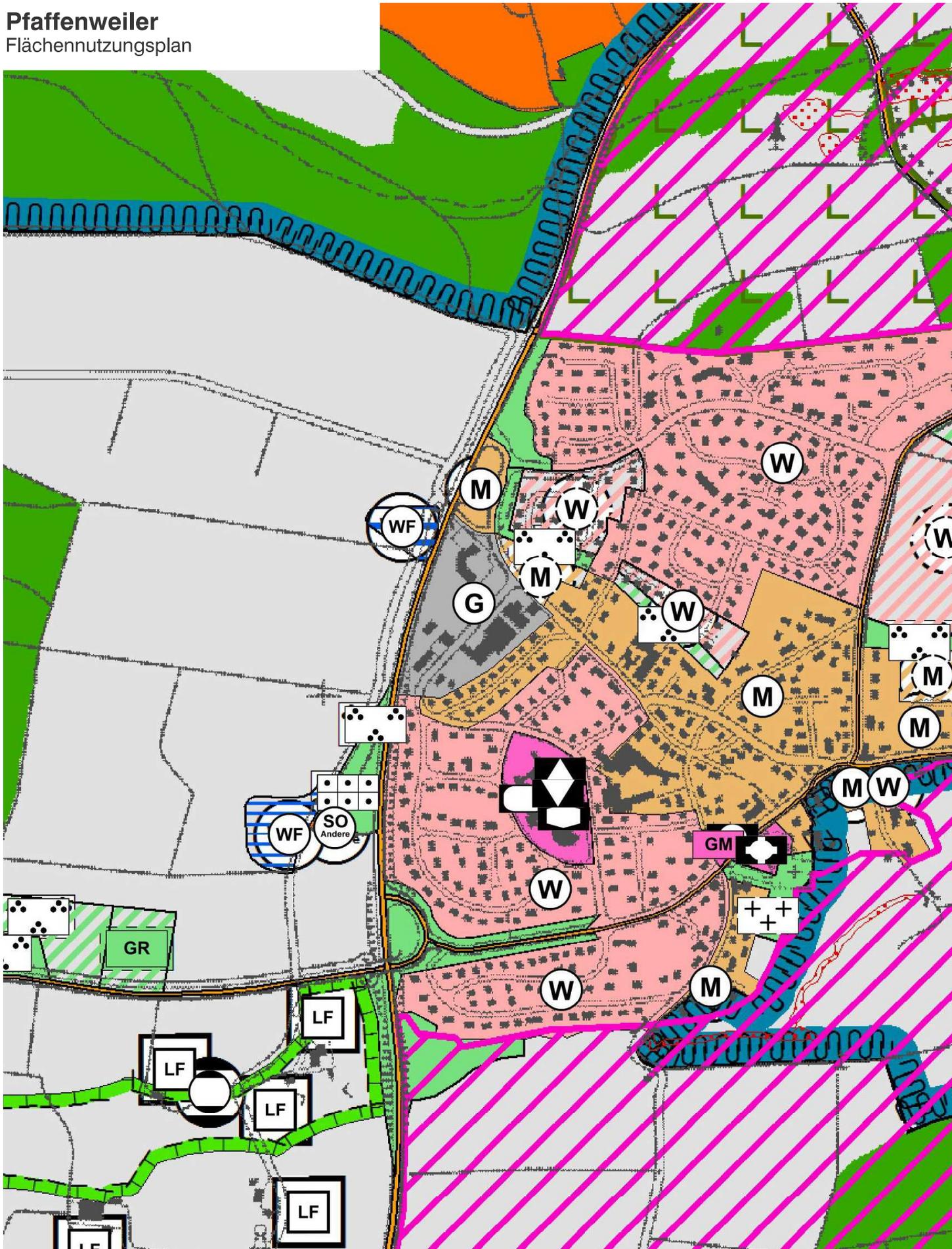
baldauf
ARCHITEKTEN
STÄDTPLÄNER

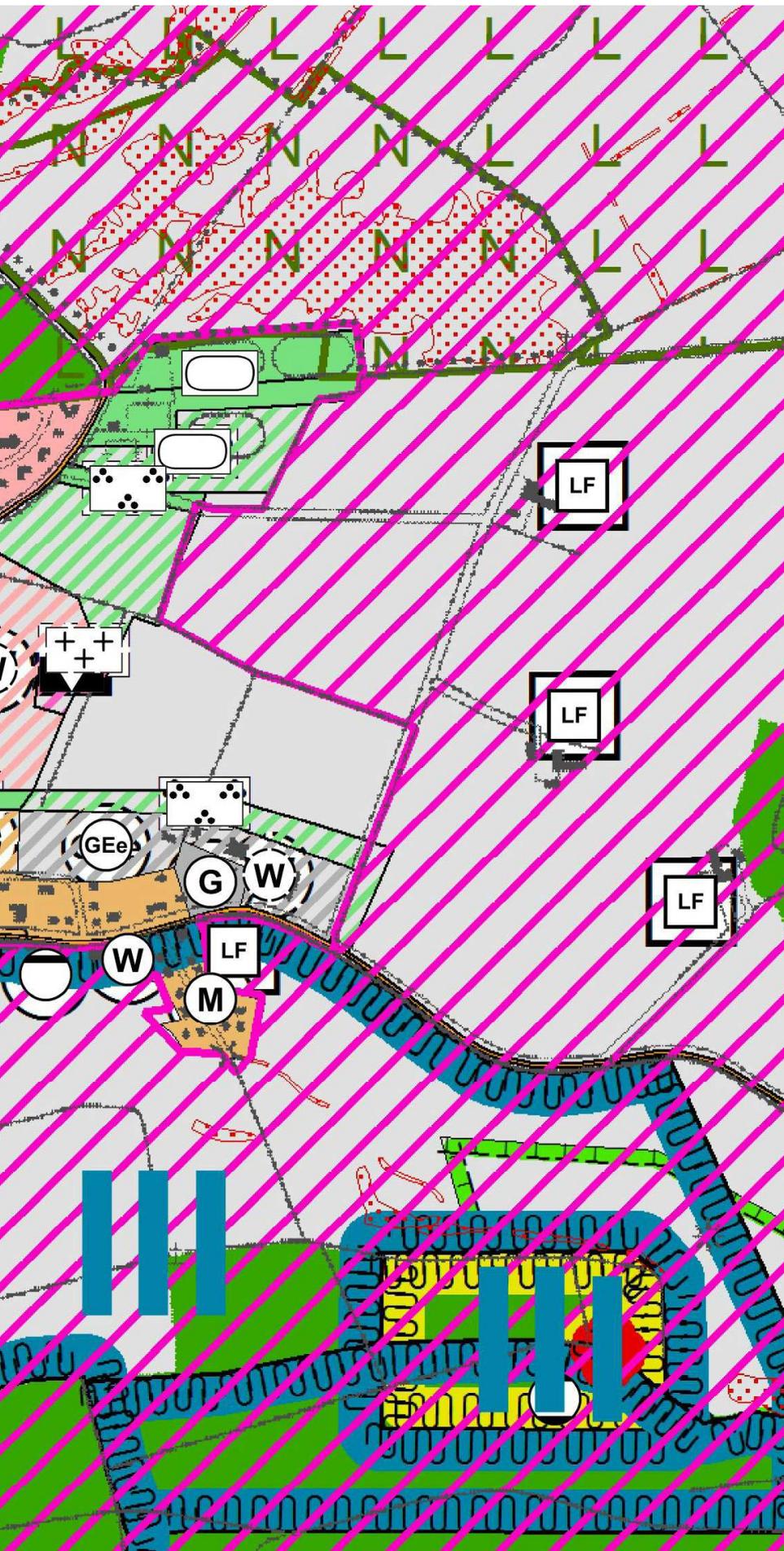
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsbereich: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schreibensrale 27 · 70198 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Abb. 52: Plan PF 41-01 Innenentwicklung Pfaffenweiler

Pfaffenweiler

Flächennutzungsplan





- WOHNBAUFLÄCHE_PLANUNG
- WOHNBAUFLÄCHE_BESTAND
- MISCHGEBIET_PLANUNG
- MISCHGEBIET_BESTAND
- GEWERBEFLÄCHE_PLANUNG
- GEWERBEFLÄCHE_BESTAND
- SONDERGEBIET-PLANUNG
- SONDERGEBIET-BESTAND
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE-PLANUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE_BESTAND
- ABGRABUNGEN
- ABGRABUNGEN-PLANUNG
- PFLEGE-PLANUNG
- PFLEGE-BESTAND
- WASSERWIRTSCHAFT-PLANUNG
- WASSERWIRTSCHAFT-BESTAND
- GRÜNLAND_PLANUNG
- GRÜNLAND_BESTAND
- VER-UND-ENDSORGUNG-BESTAND
- VERKEHR-PLANUNG
- VERKEHR-BESTAND
- ANLAGEN IM AUSSENBEREICH
- ERNEUERBARE-ENERGIE_PLANUNG
- BAHNANLAGEN
- Waldflächen

Natur

- Naturdenkmäler-Einzeln
- Naturdenkmäler-Flächen
- Grünzäsur_VS
- Regionaler-Grünzug_VS
- FFH_03-2008
- Vogelschutz
- Geotope
- Biotope
- Moore
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Bannwald
- Schonwald
- Waldflächen

Wasserschutz

- I
- II
- III
- IIIA
- IIIFTA
- IIIB

Abb. 53: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Pfaffenweiler

Pfaffenweiler

1- und 2- Personenhaushalte

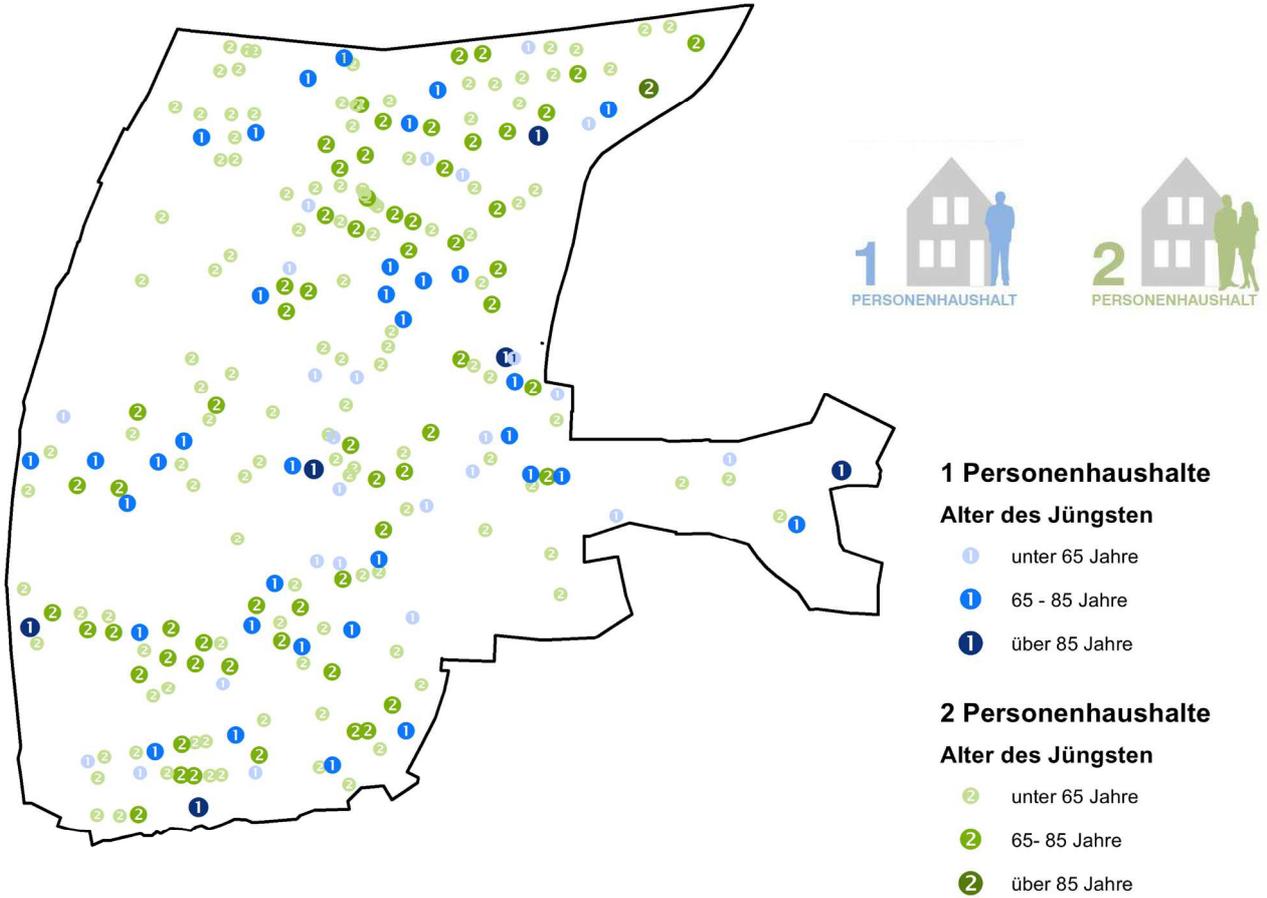


Abb. 54: 1- und 2-Personenhaushalte in Pfaffenweiler

Pfaffenweiler

Einwohnerentwicklung in Relation

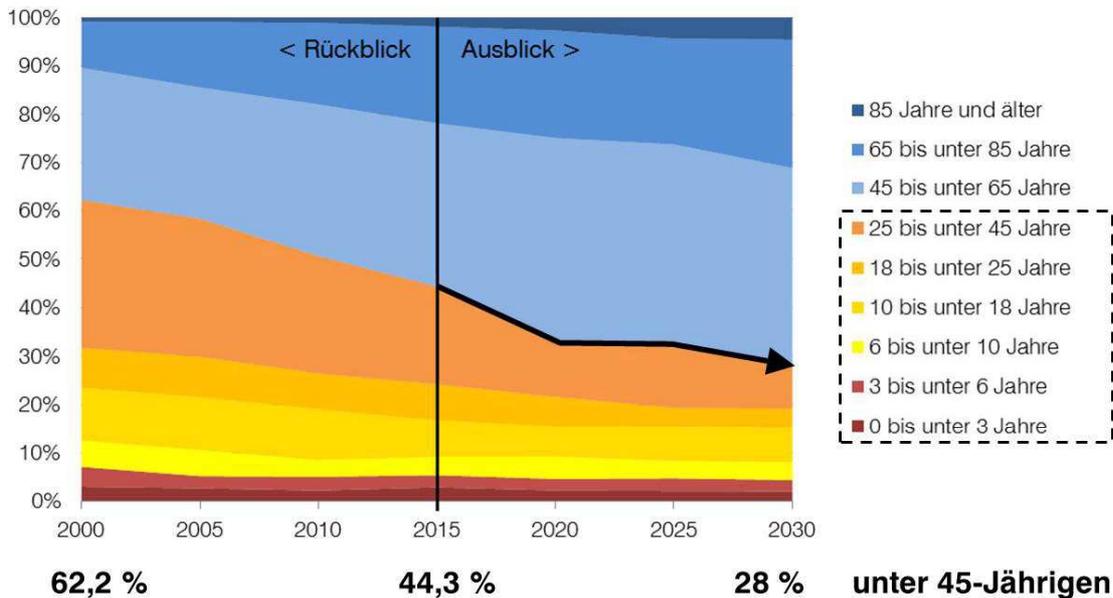


Abb. 55: Einwohnerentwicklung in Relation in Pfaffenweiler

Pfaffenweiler

Anteil an Altersgruppen je Quartier

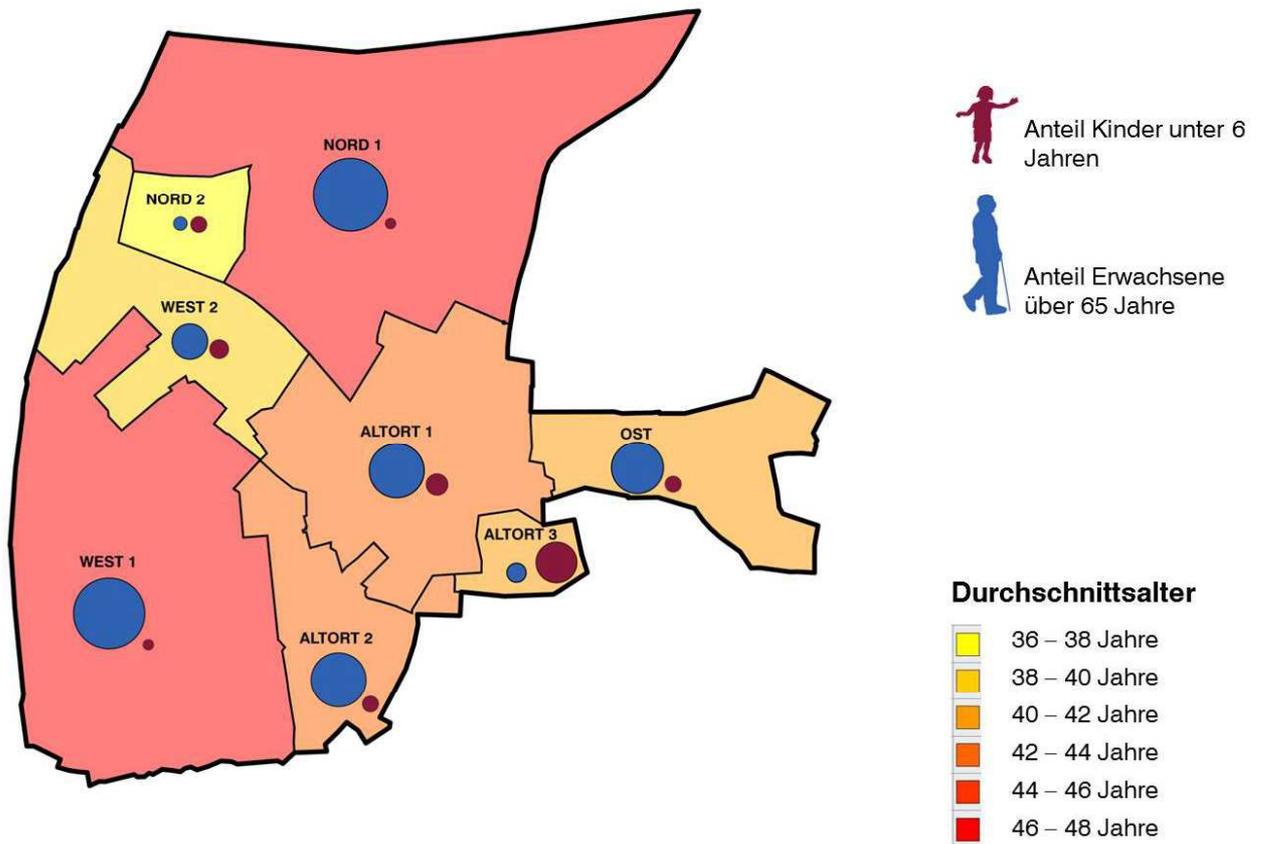


Abb. 56: Durchschnittsalter in Pfaffenweiler

Pfaffenweiler

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

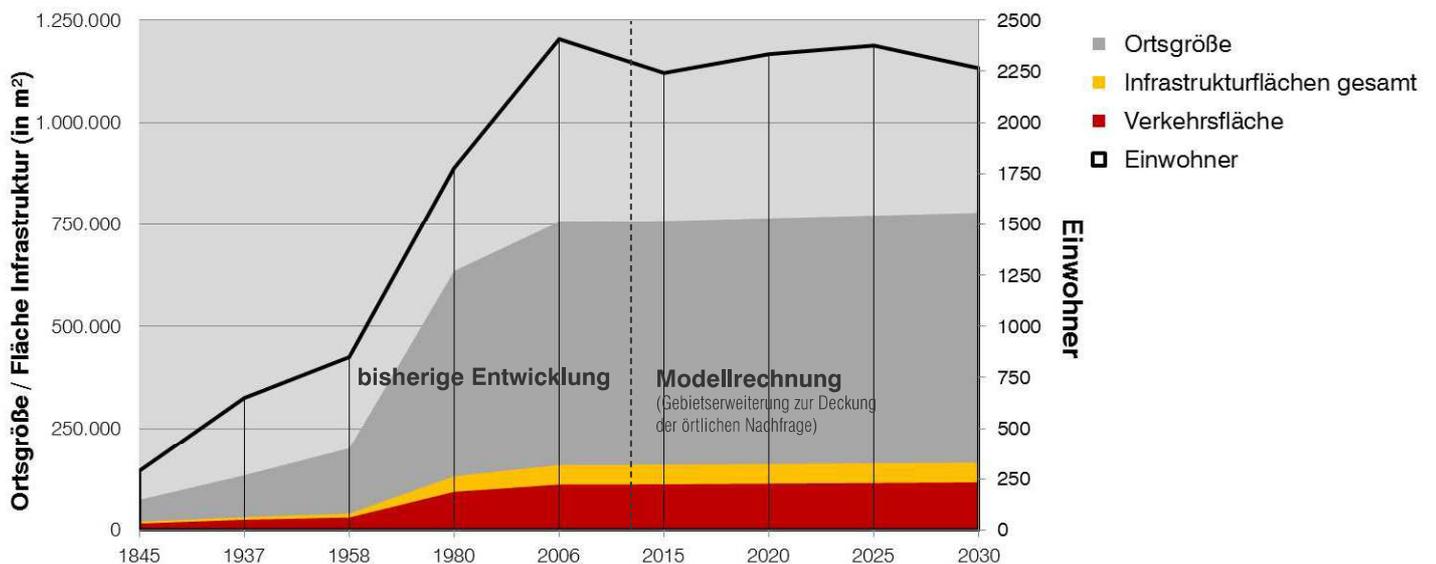


Abb. 57: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Pfaffenweiler

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN Pffaffenweiler

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

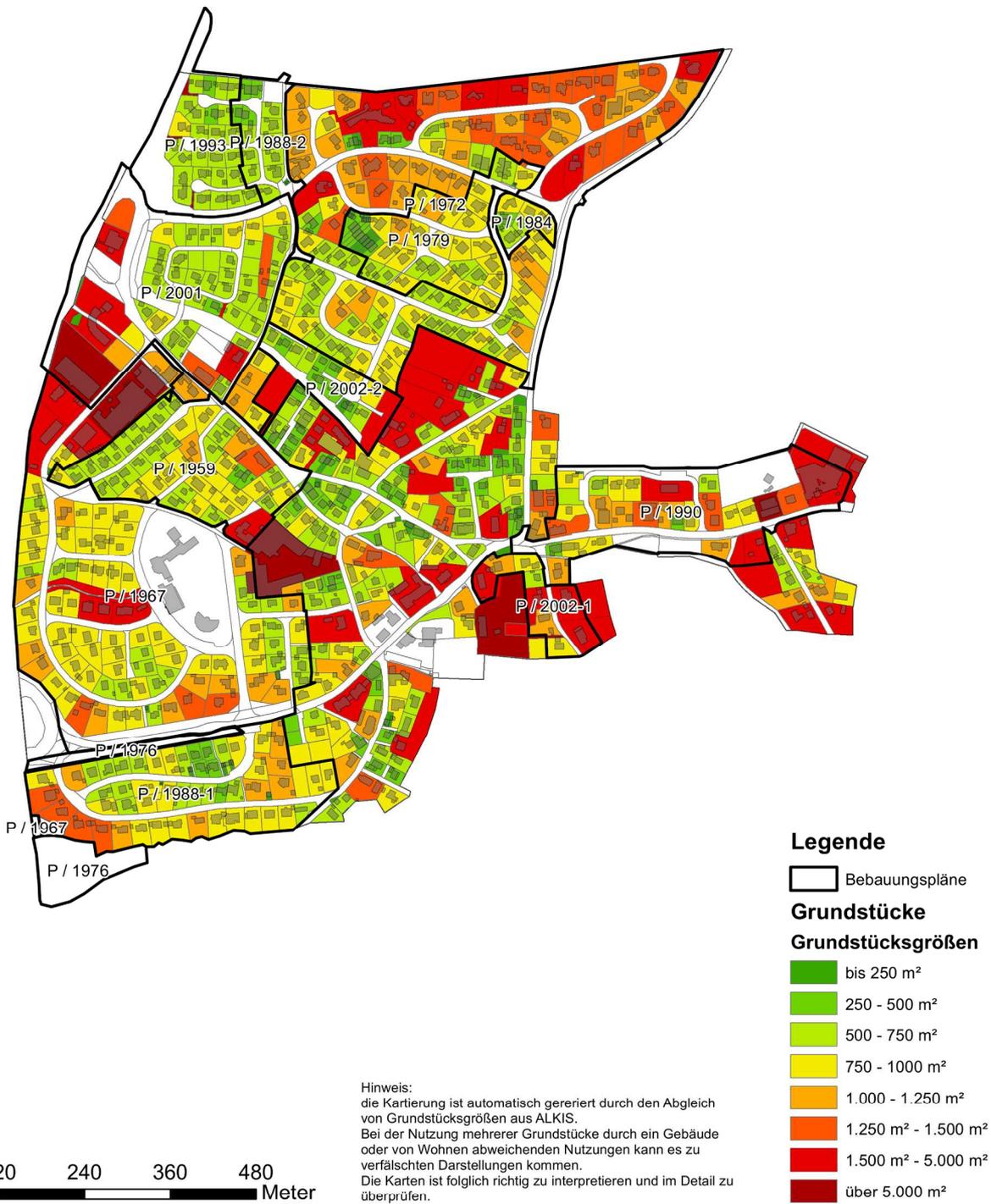


Abb. 58: Grundstücksgößen in Pfaffenweiler

EINWOHNERDICHTEN Pfaffenweiler

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

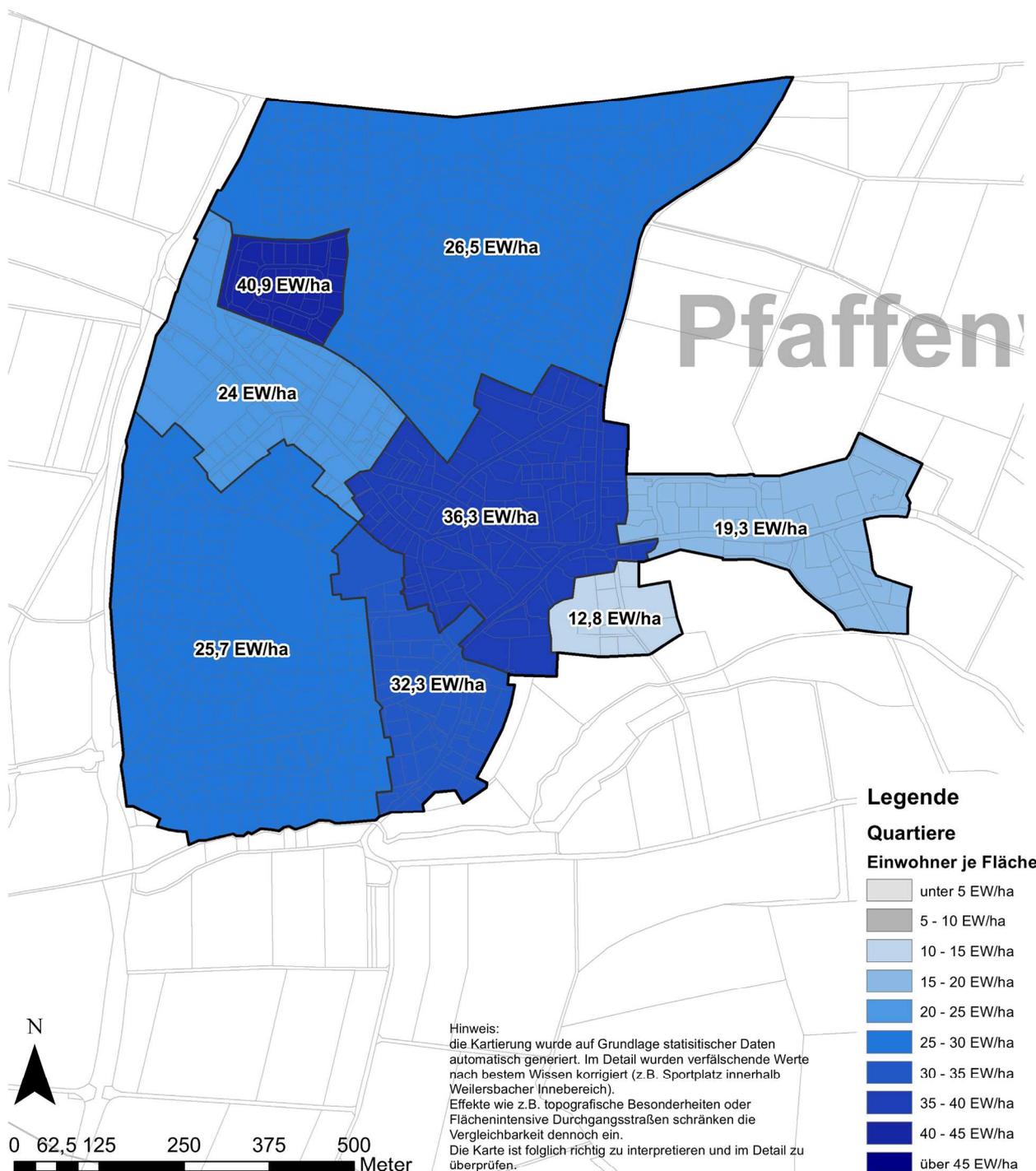


Abb. 59: Einwohnerdichte Pfaffenweiler

BAUDICHTE Pfaffenweiler

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

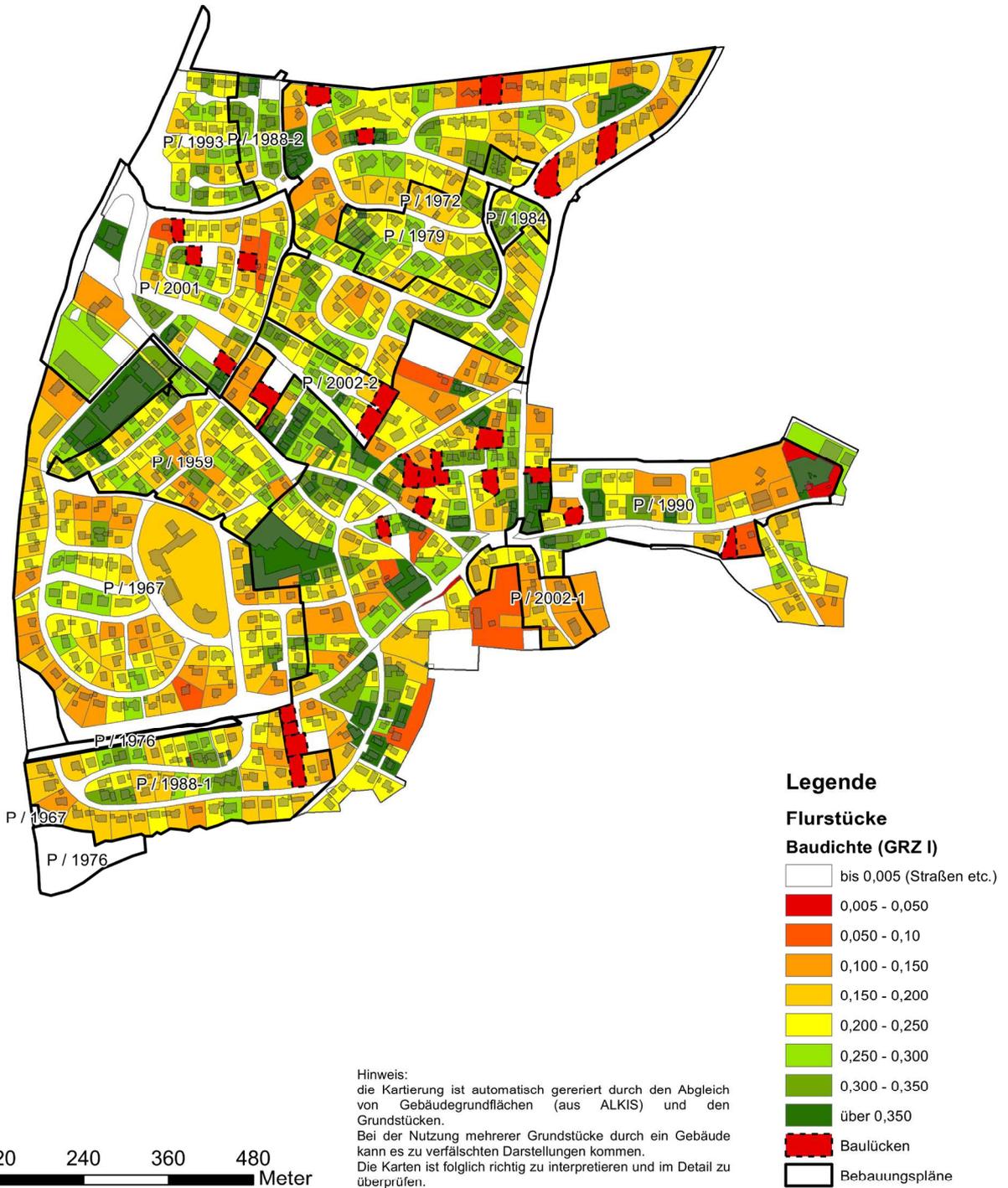


Abb. 60: Baudichte in Pfaffenweiler

Gründer in 10 Jahren Pfaffenweiler

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Wieselsbach

Neuhäuslewald

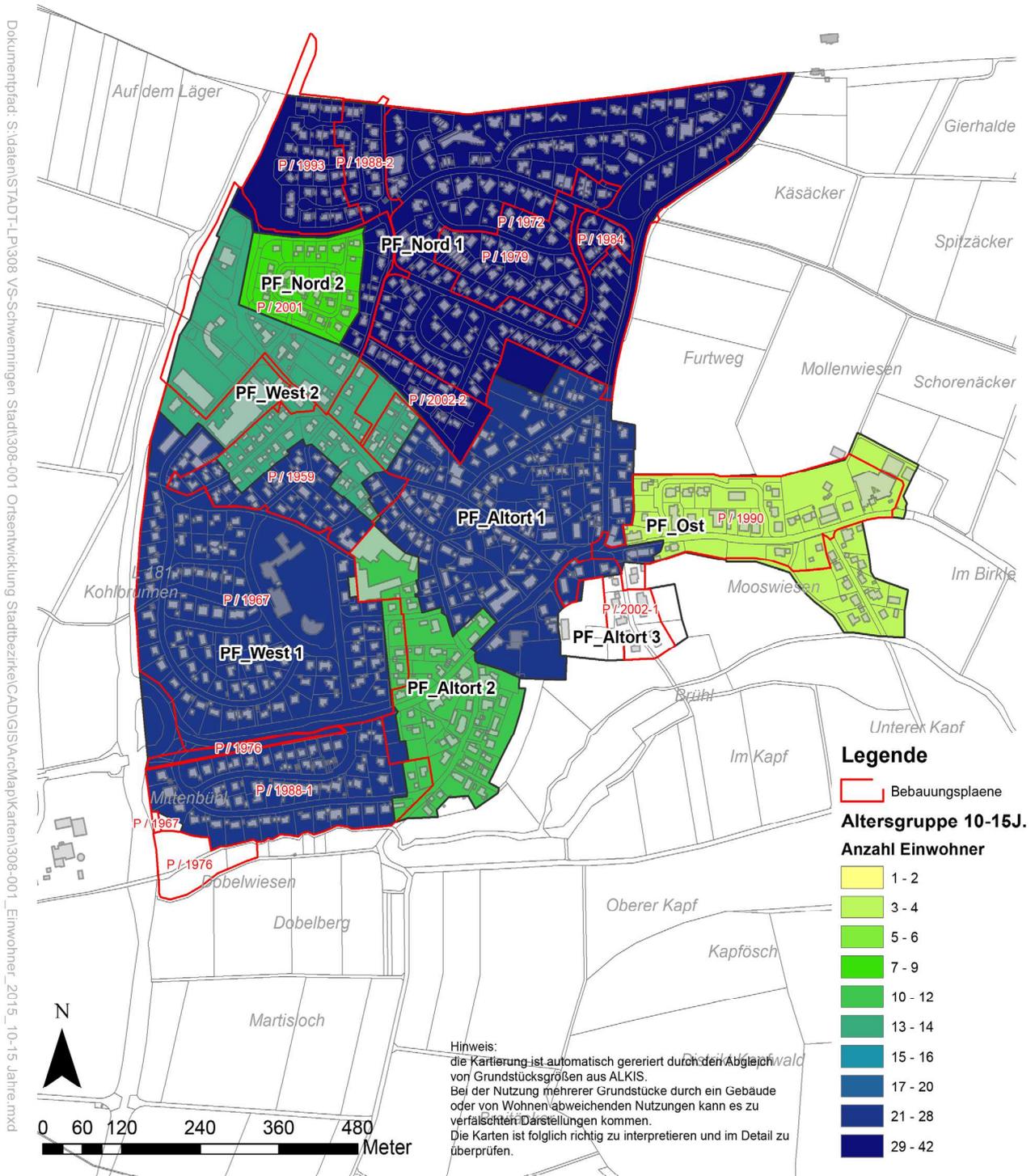


Abb. 61: Haushaltsgründer in 10 Jahren in Pfaffenweiler

Dokumentpfad: S:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadt\308-001 Ortsentwicklung Stadtbezirk\CAD\GIS\Arch\Map\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd

IV 2 RIETHEIM



Abb. 62: Luftbild Rietheim

Der Stadtbezirk Rietheim (1.049 Einwohner am Stichtag 31.12.2015) gehört zu jenen Stadtbezirken, die in räumlicher Nachbarschaft zu Villingen liegen. Der ursprüngliche Ortskern liegt in einer leichten Senke und ist geprägt von der Verknüpfung der Straßen nach Villingen, Marbach und Pfaffenweiler. Insbesondere die Oswald-Meder-Straße bzw. im weiteren Verlauf Pfaffenweilerstraße führt als typische Ortsverbindungsstraße durch den Ort.

Rietheim hat sich seit 1972 sukzessive durch die Ausweisung insgesamt sechs klassischer Einfamilienhausgebiete vergrößert. In den 70ern vollzogen sich die größten Entwicklungsschritte nach Westen bis an die dort verlaufende Hochspannungsstrasse und an das angrenzende Landschaftsschutzgebiet heran. Von den 80ern bis 2002 erweiterte sich Rietheim nach Norden. Die nach wie vor markante Ortsmitte am Gelenkpunkt der Ortsverbindungsstraßen geriet dadurch etwas aus dem Schwerpunkt, wenngleich der Ort insgesamt seine Kompaktheit erhalten hat. Die bis zuletzt stetig wachsenden Einwohnerzahlen und annehmbaren Flächenbilanzen in den Quartieren hielten dabei den Anteil Verkehrsfläche über lange Zeit konstant bei zuletzt etwa 46m² je Einwohner, dem niedrigsten Wert der Stadtbezirke.

Die Analysen der 1- und 2-Personenhaushalte in den älteren Quartieren zeigen, dass der Generationenwechsel in den westlichen Bereichen bereits im Gange ist und in den nördlichen Quartieren kurz bevor steht. Dies lässt sich ebenfalls aus der Betrachtung des Durchschnittsalters ablesen, das im Bereich Nord 3 (1. Entwicklung nach Norden 1985) über 48 Jahre liegt und in den westlichen Quartieren bereits bei 44 bis 46 Jahren.

Demzufolge sind die Einwohnerdichten teils auf Werte deutlich unter 30 EW / ha gefallen, während die jüngste Erweiterung (Nord 1) noch 49 EW/ha aufweist.

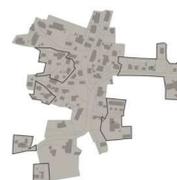
Die Vorausrechnungen der Abteilung Verwaltung und Statistik ergeben bis 2026 einen Anstieg der auf den Markt kommenden Grundstücke auf ca. 5 pro Jahr. Der leichten Abnahme der Haushaltsgründer gegenübergestellt steigt die Deckungsrate (Grundstücke je Haushaltsgründer) 2026 auf über 60% mit einer Tendenz bis 2031 auf zwischen 70 und 80 % zu klettern.

Angesichts der identifizierten Baulandreserven schwankt die Spanne der Deckungsrate um bis zu 12%. Wir schließen daraus, dass die Erfolgsquote der Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen einen wesentlichen Einfluss auf die Deckung der kommenden ortsansässigen Haushaltsgründer hat. Dabei liegen die größten Herausforderungen und Chancen zugleich im direkten Umfeld des historischen Ortskerns (s. **RH 001, RH 004 und RH 005**). So sind beispielsweise am Friedhof und in rückwärtiger Lage der Lohrstraße größere unbebaute Bereiche für jeden erkennbar, diese konnten aber bislang aufgrund einer mangelnden Erschließung nicht entwickelt werden.

Sollten im Zuge der städtebaulichen Verhandlungen (siehe Instrument „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“) insbesondere dieser Bereiche kommunale Bauplätze als Tauschflächen notwendig werden, bietet sich das Baugebiet Hinterhofen II als Neubaugebiet mit Bedingungen an (siehe Instrument „III 3.5 Ausweisung von Neubaugebieten (§2 BauGB) nur unter Bedingungen“ auf Seite 72) . Es ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt und trägt dazu bei, den Schwerpunkt des Ortes mit der historischen Mitte wieder in Deckung



1845



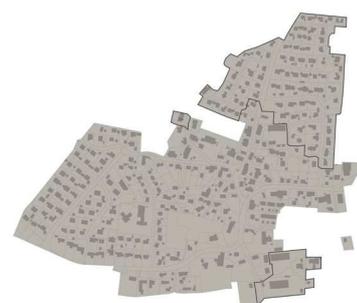
1937



1958



1980



2006

0 100 200

Abb. 63: Ortsentwicklung in Riethem

zu bringen. Bedingung wäre der Vollzug im Vollaufkaufsmodell, damit die Stadt die Bau-
plätze zum Tausch in ihre Verfügung bekommt. Die Bewältigung des derzeit vermuteten
Konflikts zwischen der Erschließung und dem Vogelschutzgebiet gilt es gutachterlich und
konzeptionell offensiv anzugehen. Alternative Tauschbereiche könnten durch eine Orts-
abrundung südlich der Feuerwehr unter Verlegung des Bolzplatzes oder eben durch die
Entwicklung des Bereichs **RH 001** erwogen werden.

Im Zuge der Konzentration auf die Innenentwicklung der westlich der Ortsmitte liegenden
Bereiche sind zudem die dort vorhandenen und drohenden Leerstände in die Konzepte-
tionen mit einzubeziehen.

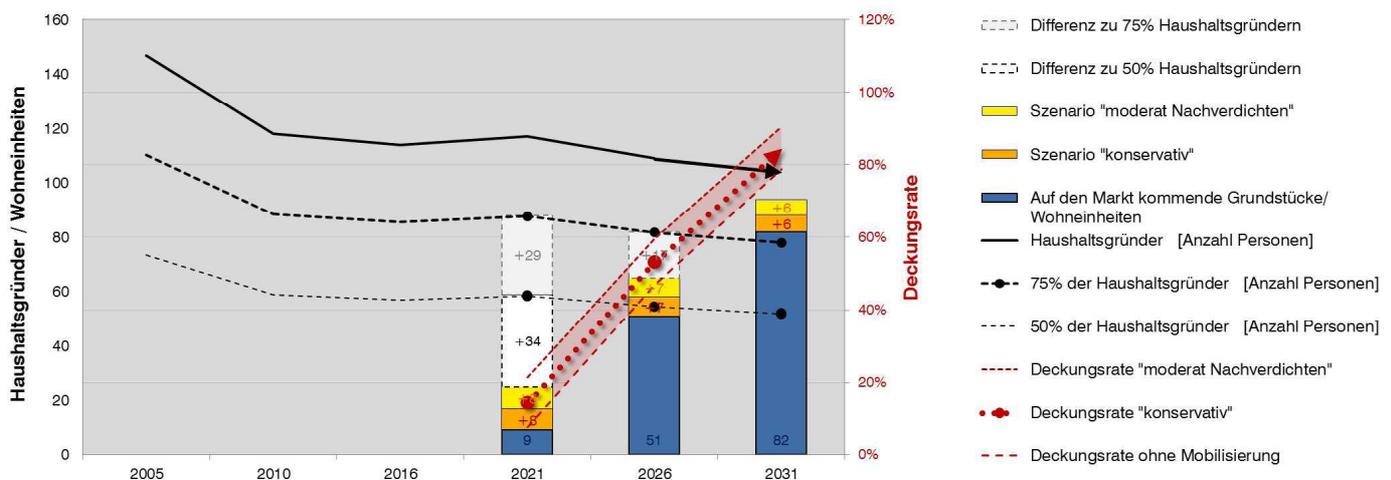


Abb. 64: Entwicklung der Deckungsrate, Rietheim

Baulandreserven

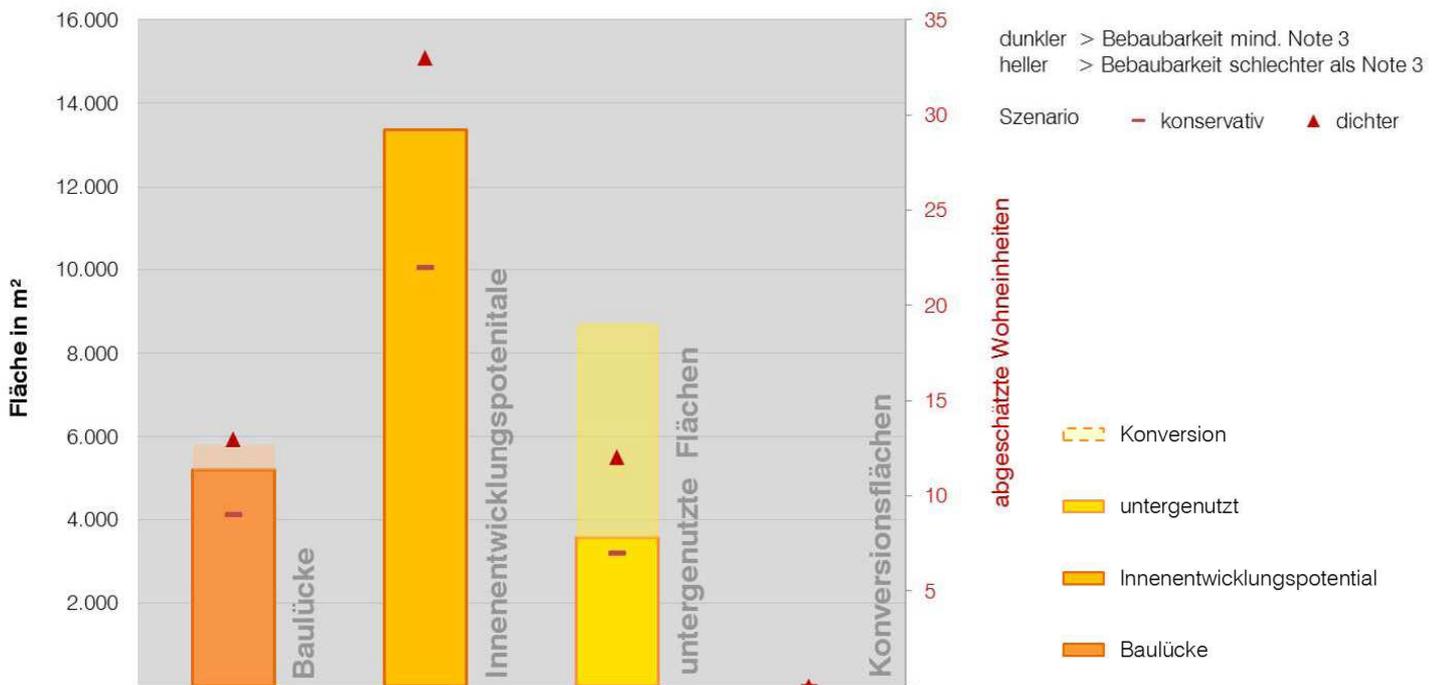


Abb. 65: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Rietheim

Sodass sich im Überblick für Rietheim folgenden Handlungsschwerpunkte benennen lassen:

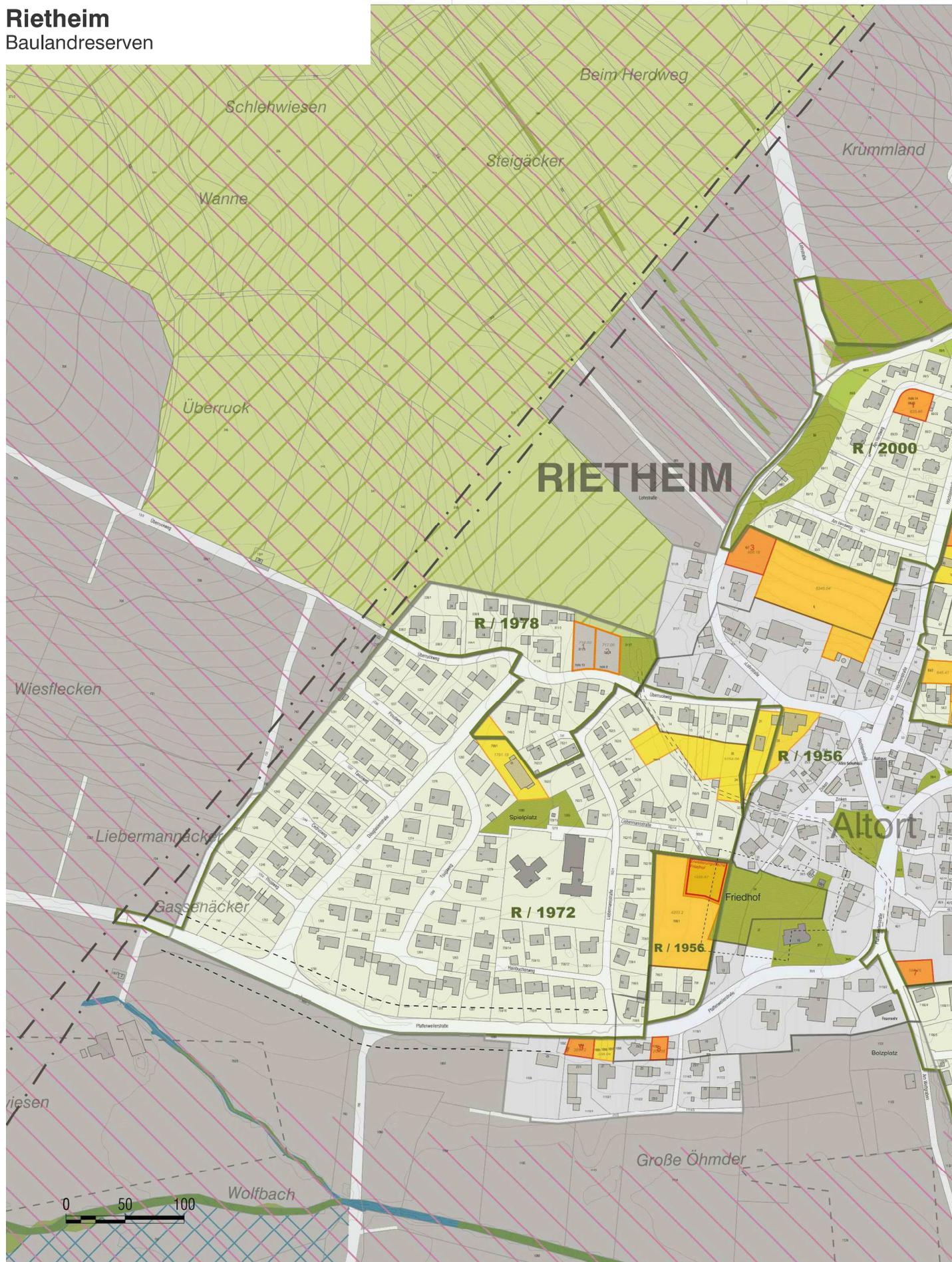
- ⇒ Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit im Umfeld der Ortsmitte (**RH 001 – RH 005**). Dabei ist angesichts des historischen Kontexts bei Planung und Realisierung ein besonderes Augenmerk auf eine verträgliche und gut einzufügende Baustruktur zu legen.
- ⇒ Erwerb oder Entwicklung von Bauflächen, mit dem Ziel, städtische Baulandflächen als Verhandlungsmasse zu halten. Ziel: Stärkung der Verhandlungsposition in schwierigen Innenentwicklungslagen (z.B. **RH 004**) durch die Verfügbarkeit von Tauschflächen und Beschleunigung des Flächenwirtschaftskreislaufs in den nächsten 5 Jahren. Denkbare Instrumente:
 - ▶ „III 3.5 Ausweisung von Neubaugebieten (§2 BauGB) nur unter Bedingungen“ ,
 - ▶ „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“
 - ▶ „III 2.5 Aufkauf von Grundstücken und Aktives Bodenmanagement“
 - ▶ „III 3.3 Vorkaufsrecht (§§24 ff BauGB) stützt aktives Bodenmanagement“
 - ▶ „III 3.7 Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung (§136 ff BauGB)“
- ⇒ Suche nach und Entwicklung eines Standorts zur Schaffung Barrierefreier Wohnungen für die ältere Generation in den Neubaugebieten der 70er und 80er (siehe Instrument „III 2.3 Ausweichangebote machen“).
- ⇒ Überprüfung der Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren hinsichtlich der Möglichkeit höhere Dichten auf den großen Grundstücken (oft > 750 m²) z.B. durch Anbau, Dachausbau, Grundstücksteilung oder gar Aufstockung zu realisieren.
- ⇒ Aufwertung der öffentlichen Räume im direkten Kontext der Innenentwicklungsschwerpunkte zur Bildung von Synergien.

Typ	Baulandreserven			Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
	Anzahl	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Fläche	Anteil	Fläche [m ²]	Anteil	konservativ	dichter
Baulücke	9	5.800	10%	5.183	9%	617	1%	9	13
Innenentwicklungspotential untergenutzt	5	13.356	23%	13.356	23%			22	33
Konversion	5	8.705	15%	3.560	6%	5.145	9%	7	12
Summe Reserven im Innenbereich	19	27.861	47%	22.099	37%	5.762	10%	38	58
FNP-Entwicklung Wohnen	1	23.056	39%	23.056	39%				
FNP-Entwicklung MI	2	5.765	10%	5.765	10%				nicht betrachtet
Aktiviert	4	2.464	4%	2.464	4%				
Summe	26	59.146	100%	53.384	90%	5.762	10%		

Abb. 66: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Rietheim

Rietheim

Baulandreserven





LEGENDE

Baulandreserven

	Baulücken Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB)	9 St. 5.800 m ²
	Innenentwicklungspotential Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung.	5 St. 13.356 m ²
	Untergenutzte Bereiche Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche GRZ/GFZ).	5 St. 8.705 m ²
	Außenentwicklungsbereiche Wohnen Im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklung dargestellte Bereiche.	1 St. 23.056 m ²
	Außenentwicklungsbereiche Mischgebiet Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsentwicklung dargestellte Bereiche.	2 St. 5.765 m ²
	Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)	4 St. 2.464 m ²
	Reserveflächen Gewerbe	

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Quartiere
	Höhenlinien (1m Schritte)

Bebauungspläne

	Innerörtliche Grünanlagen
	Bebauungsplan rechtsverbindlich
	Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

	Anbaubeschränkung nach StRG BW
	Anbaubeschränkung nach FStrG
	Anbaubeschränkung nach BestattG
	Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

	Offenlandbiotope
	Waldbiotope
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überflutungsfläche HQ 100
	Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

	Verkehrsfläche
	Wasserwirtschaft Bestand Plan
	Höhenlinien (1m Schritte)

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Quartiere

Maßstab 1:2.000

Stadt
Villingen-Schwenninger

Ortsstudien Wohnungsbau

Rietheim

Baulandreserven

Stand: 23.02.2018

Plan-Nr. RH 31-02



Abb. 67: Plan RH 31-01 Baulandreserven Rietheim

Rietheim

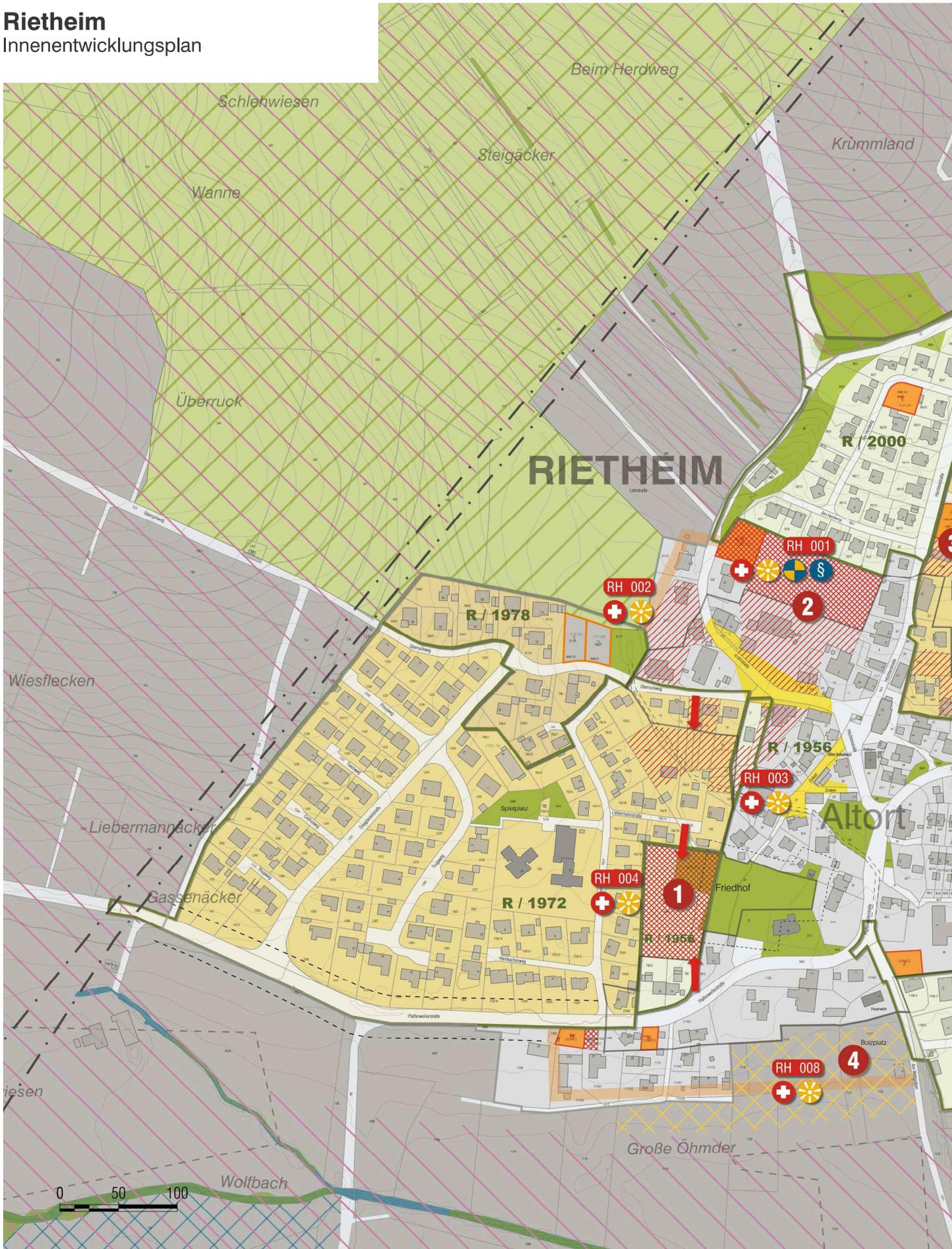
Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
110	1	Am Herdweg 14	89/23	635	1		R / 2000
147	2	Schalmenäcker 31	1297	830	1		R / 1985
146	3	Lohrstraße	6/7	906	2		Klarungsbedarf
148	4	Vogtsweg 5	65/5	1.104	1		R / 1985
145	5	Oswald-Meder-Straße 7	56	756	3	ungünstiger Zuschnitt, Erschließung von Süden mit weiter Zufahrt	R / 1985
105	6	Oswald-Meder-Straße 8	1175/6	383	3	kleiner Zuschnitt bei gleichzeit grenznaher Nachbarbebauung	§34 BauGB
106	7	Pfaffenweilerstraße 3	40	568	1		Klarungsbedarf
144	8	Pfaffenweilerstraße	1102	268	5	sehr schlankes Grundstück, nur mit Nachbargrundstück ordentliche Breite	\$34 BauGB
111	9	Pfaffenweilerstraße	1094	349	4	kleines Grundstück an Ortseinfahrt, bessere Bewertung durch Hinzunahme weiterer Flächen	\$34 BauGB
Typ untergenutzt							
104	1	Höchtenstraße 20	1296	1.150	1	Wohnhaus steht in der Mitte des Grundstückes; Bebauung mit Nr. 147	R / 1985
108	2	Höchtenstraße 10/2	58	279	2	In Verbindung mit Nr. 107	R / 1985
53	3	Überruckweg 3	15/1	5.145	5	Erschließung teilweise nicht gesichert; viele unterschiedlich große Grundstücke betroffen	R / 1956 und R / 1972
103	4	Douglasienstraße 16	759/1	1.794	3	sehr schmaler Grundstückszuschnitt; Bei Abbruch der Lagerhall plus 2 EFH	R / 1972 und R / 1978
54	5	Pfaffenweilerstraße	1095	338	3	sehr kleines Grundstück, Entwicklung mit Nr.111 sinnvoll	\$34 BauGB
Typ Innenentwicklungspotential							
109	1	Lohrstraße 8	6	6.344	2		Klarungsbedarf
187	2	Höchtenstraße	63/2	645	3	Erschließung nicht gewährleistet	R / 1985
107	3	Höchtenstraße 10/2	58	937	3	Erschließung nicht gewährleistet	R / 1985
48	4	Pfaffenweilerstraße 10/1	34	1.227	3	Bebauung nur in Verbindung mit Nr. 186	R / 1956
186	5	Gassenäcker	766/1	4.203	3	Erschließung nicht gewährleistet	R / 1956
Typ FNP-Entwicklungsfläche Wohnen							
263	1	Hinterhofen	1167	23.056	3	Zuschnitt und Erschließbarkeit nicht optimal	Flächennutzungsplan
Typ FNP-Entwicklungsfläche MI							
207	1	Hinterhofen	1166	2.240	2		Flächennutzungsplan
206	2	Hinterhofen	1166/6	3.525	3	Zuschnitt und Erschließbarkeit nicht optimal	Flächennutzungsplan

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	DH	2	4,07	6,08	Süd	
EFH	1	DH	2	7,5	7,87	Süd	
EFH	1	DH	2	6,64	12,1	West	Erschließung zu hinterliegendem Bereich berücksichtigen
EFH	1	DH	2	4,8	6,19	Süd	
EFH	1	EFH	1	7,57	9,15	Süd	
EFH	1	EFH	1	0,7	2,25	West	
EFH	1	EFH	1	0,86	1,08	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	4,02	5,15	Süd	
EFH	1	EFH	1	4,84	5,07	Süd	
EFH	1	DH	2	5,92	8,12	Süd	
				4,24	4,33	Süd	
EFH	4	EFH,DH	6	5,85	15,7	SüdOst	
EFH	1	EFH	3	2,65	3,25	Ost	
EFH	1	EFH	1	3,91	4,26	Süd	
EFH	12	EFH,DH	17	8,94	17	Süd	Erschließung und Bebauung mit Nr. 146
EFH	1	RH	4	8,92	8,92	SüdWest	
EFH	1	EFH	2	10,88	16,2	Süd	
				5,21	5,73	Ost	Erweiterung Friedhof
EFH	8	EFH,DH	10	4,56	7,96	Ost	
				2,64	8,43	SüdWest	
				2,57	3,35	Süd	
				2,76	3,14	West	

Rietheim

Innenentwicklungsplan





LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung Öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG
- Anbaubeschränkung nach BestaTG
- Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Vogelschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Überflutungsfläche HQ 100
- Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

- Regionale Grünzäsuren
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

- Gemarkung Stadtbezirk
- Gemarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)
- Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab 1:2.000

Stadt
Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbaubau

Rietheim

Innenentwicklungsplan

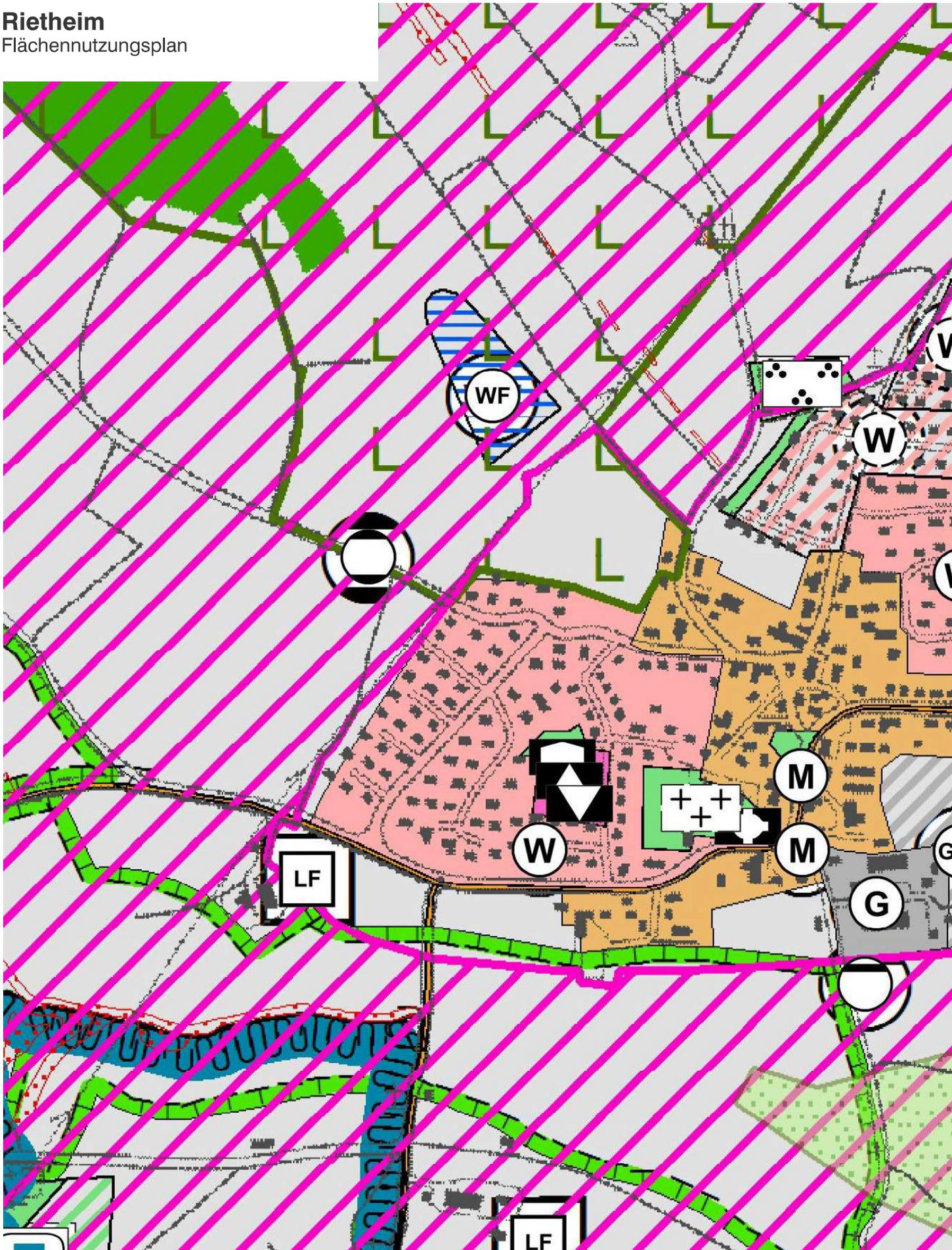
Stand 23.02.2018

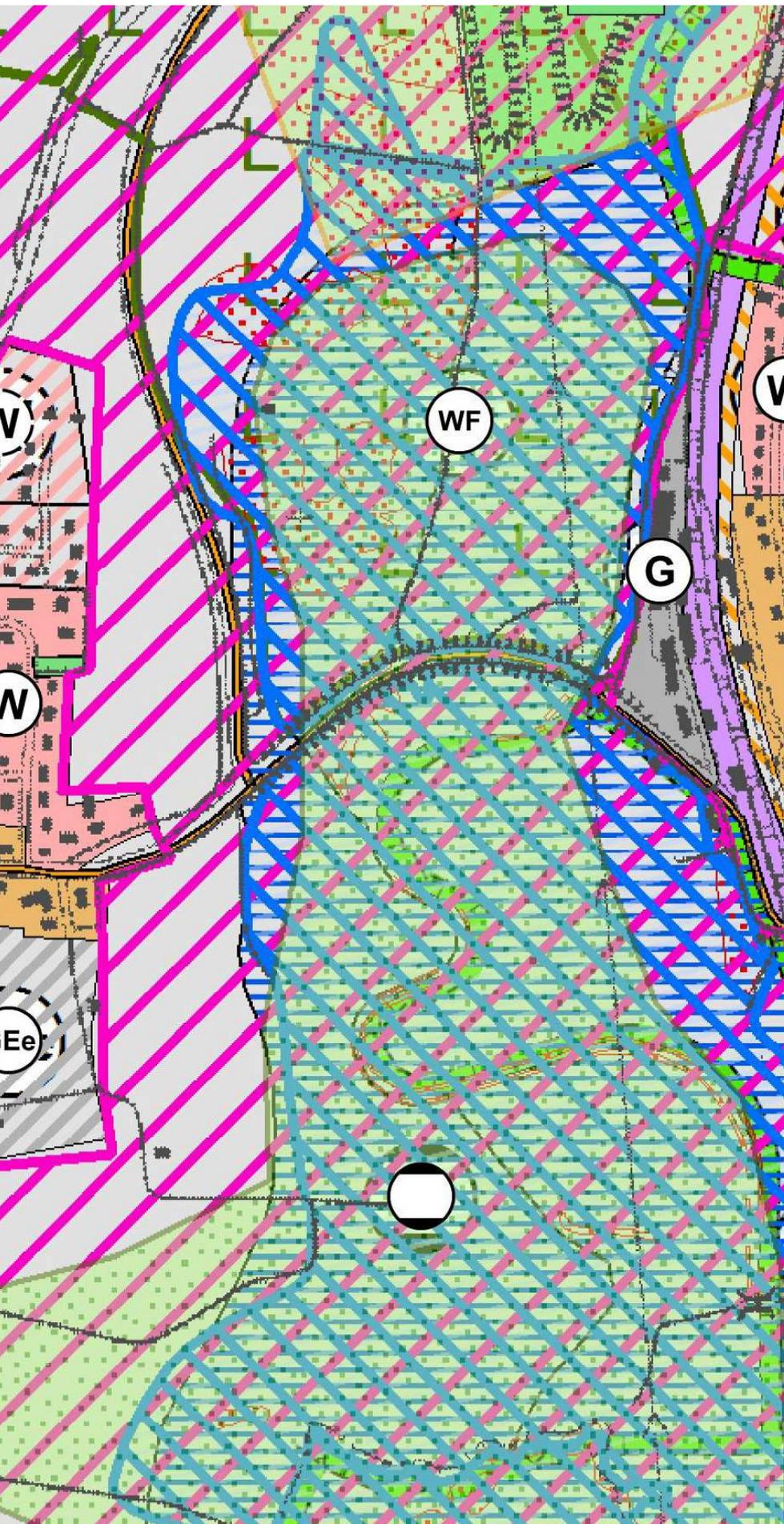
Plan-Nr. RH 41-02



Abb. 68: Plan RH 41-01 Innenentwicklung Rietheim

Rietheim
Flächennutzungsplan





- WOHNBAUFLÄCHE_PLANUNG
- WOHNBAUFLÄCHE_BESTAND
- MISCHGEBIET_PLANUNG
- MISCHGEBIET_BESTAND
- GEWERBEFLÄCHE_PLANUNG
- GEWERBEFLÄCHE_BESTAND
- SONDERGEBIET-PLANUNG
- SONDERGEBIET-BESTAND
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE-PLANUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE_BESTAND
- ABGRABUNGEN
- ABGRABUNGEN-PLANUNG
- PFLEGE-PLANUNG
- PFLEGE-BESTAND
- WASSERWIRTSCHAFT-PLANUNG
- WASSERWIRTSCHAFT-BESTAND
- GRÜNLAND_PLANUNG
- GRÜNLAND_BESTAND
- VER-UND-ENDSORGUNG-BESTAND
- VERKEHR-PLANUNG
- VERKEHR-BESTAND
- ANLAGEN IM AUSSENBEREICH
- ERNEUERBARE-ENERGIE_PLANUNG
- BAHNANLAGEN
- Waldflächen

Natur

- Naturdenkmäler-Einzeln
- Naturdenkmäler-Flächen
- Grünzäsur_VS
- Regionaler-Grünzug_VS
- FFH_03-2008
- Vogelschutz
- Geotope
- Biotope
- Moore
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Bannwald
- Schonwald
- Waldflächen

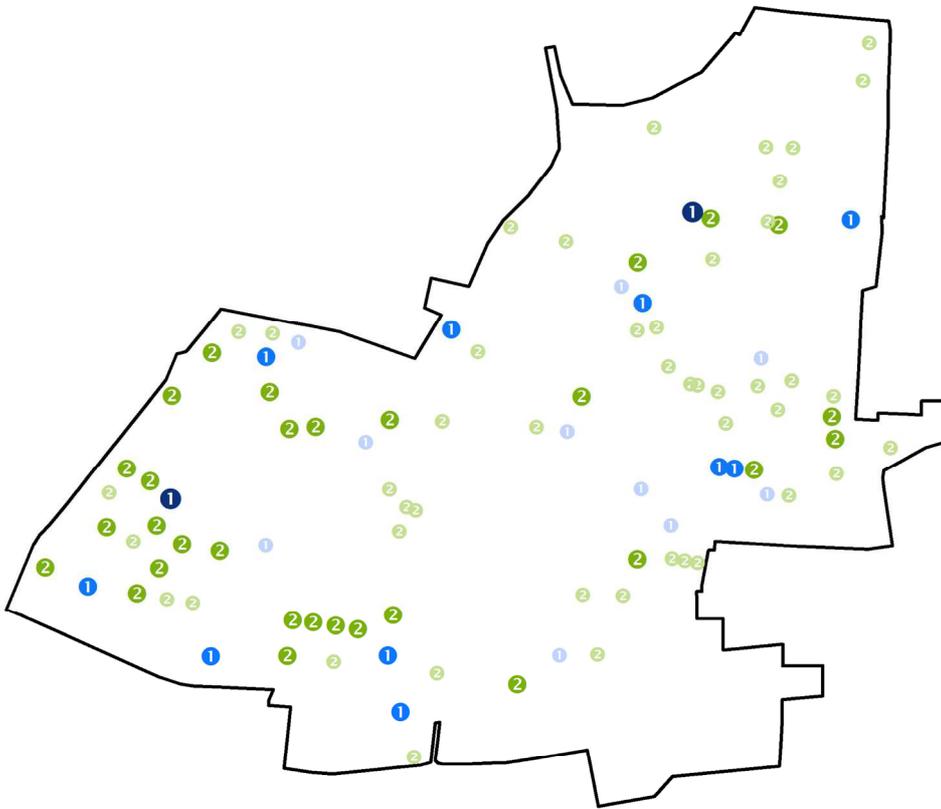
Wasserschutz

- I
- II
- III
- IIIA
- IIIFTA
- IIIb

Abb. 69: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Rietheim

Rietheim

1- und 2-Personenhaushalte



1 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- 1 unter 65 Jahre
- 1 65 - 85 Jahre
- 1 über 85 Jahre

2 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- 2 unter 65 Jahre
- 2 65- 85 Jahre
- 2 über 85 Jahre

Abb. 70: 1- und 2-Personenhaushalte in Rietheim

Rietheim

Einwohnerentwicklung in Relation

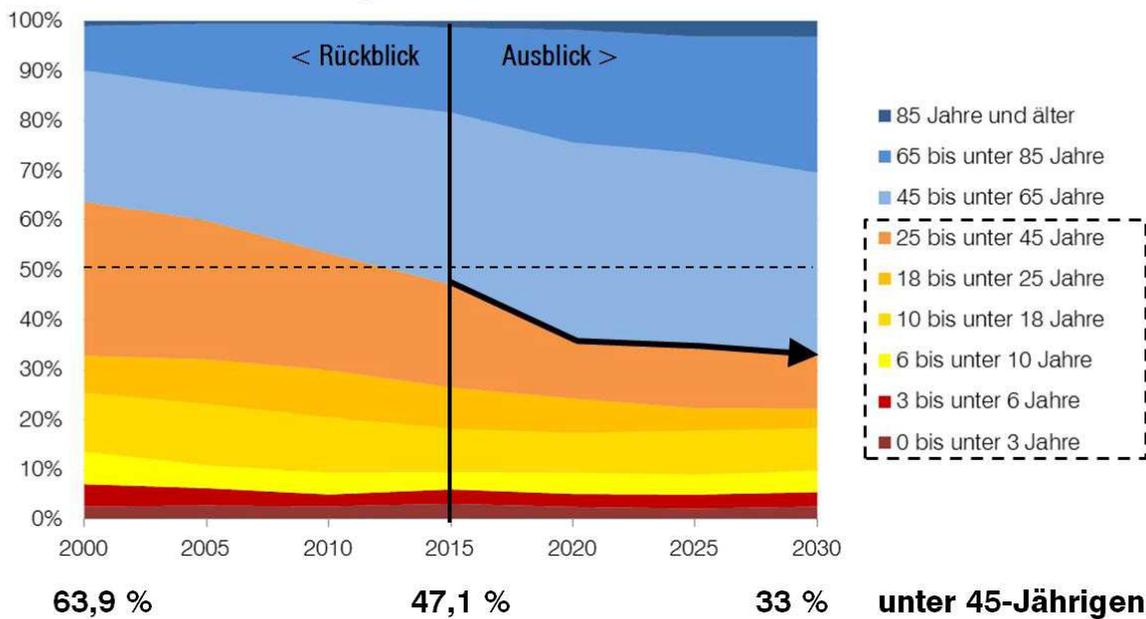


Abb. 71: Einwohnerentwicklung in Relation in Rietheim

Rietheim

Anteil an Altersgruppen je Quartier

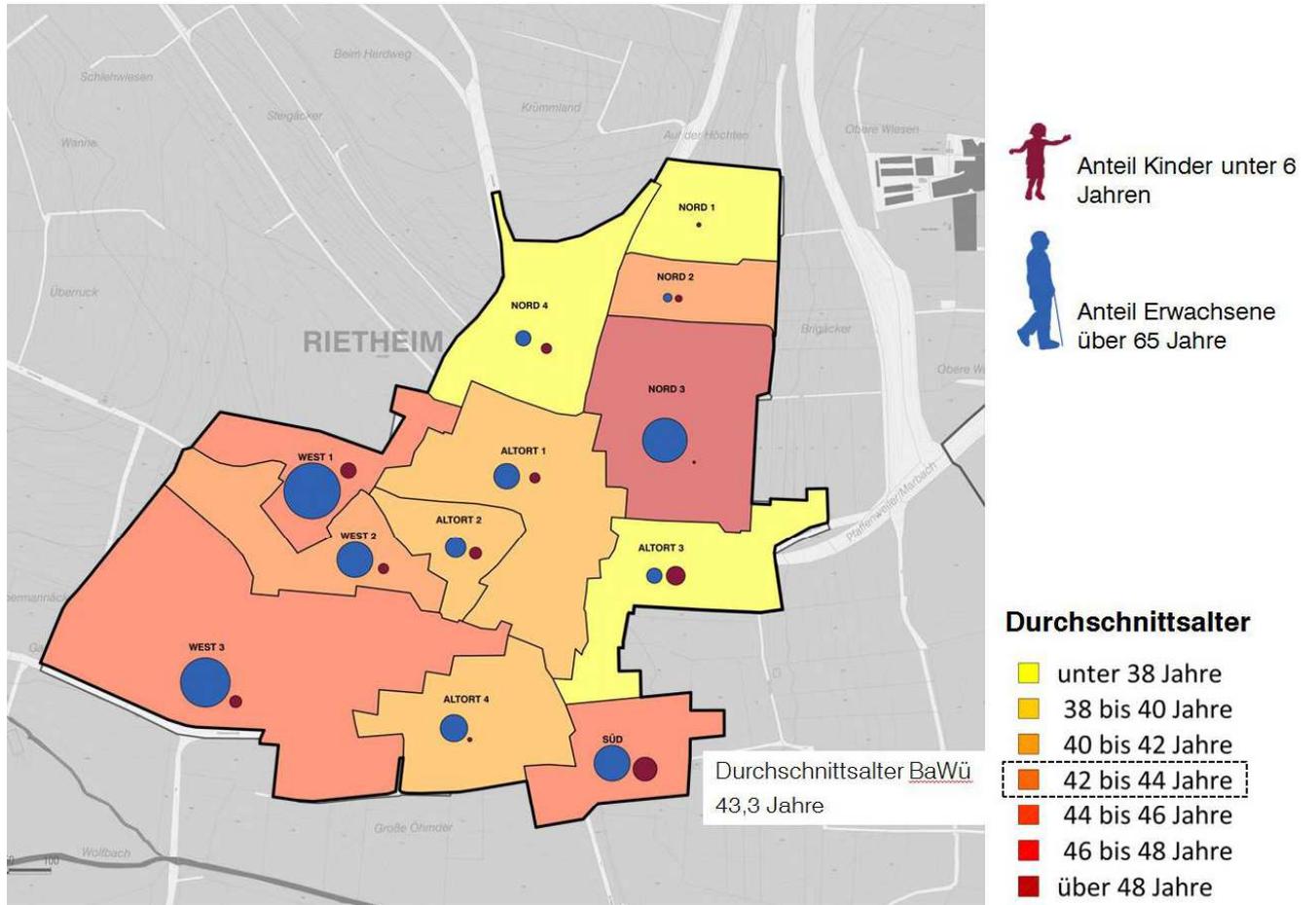


Abb. 72: Durchschnittsalter in Rietheim

Rietheim

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

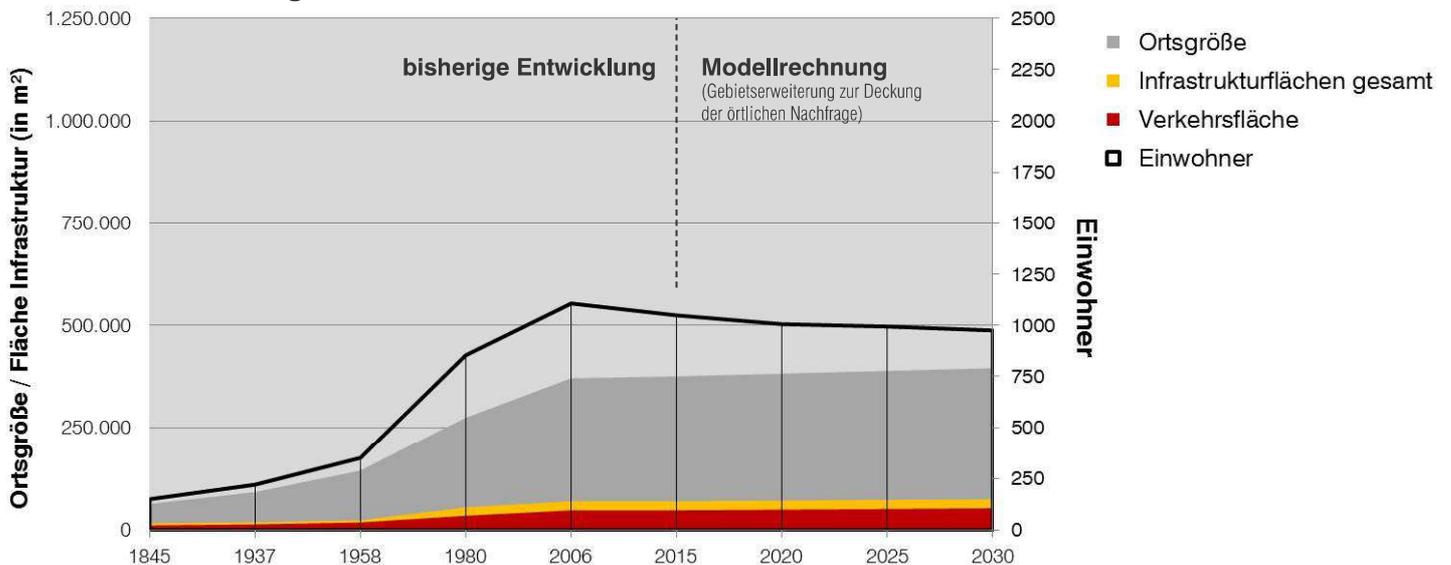
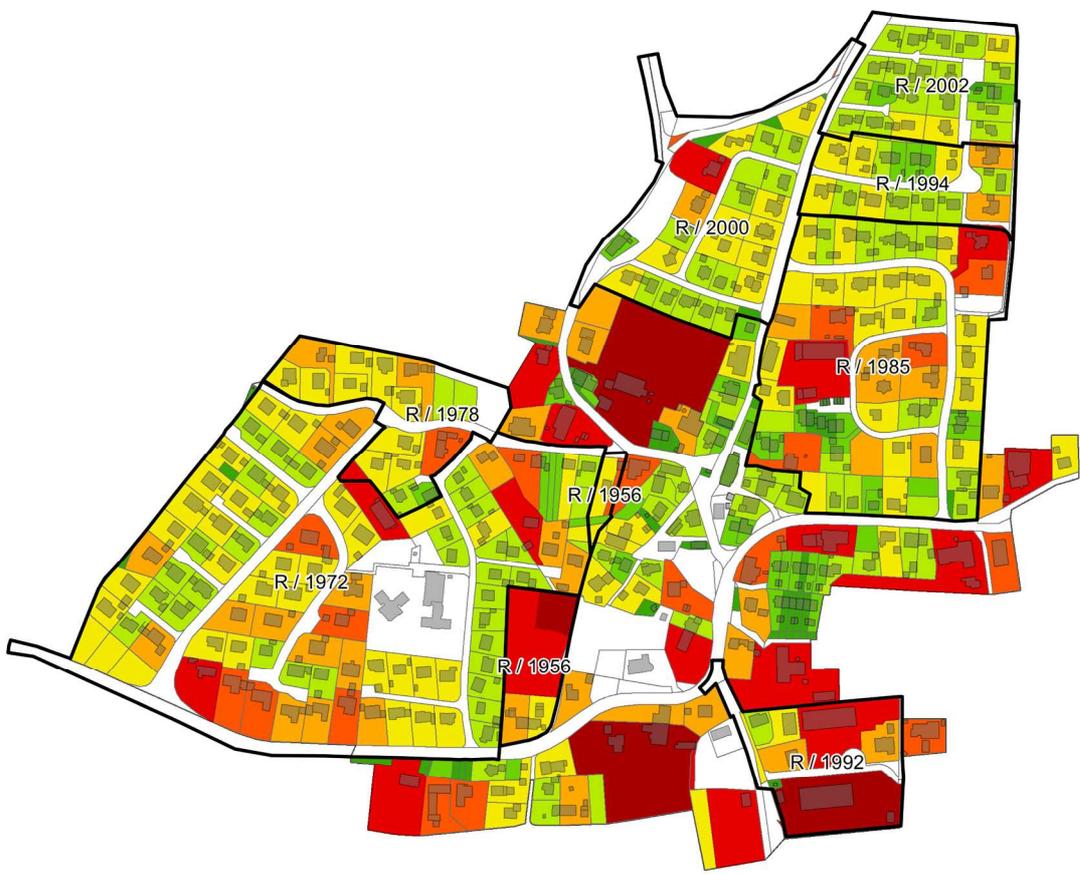


Abb. 73: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Rietheim

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Rietheim

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017



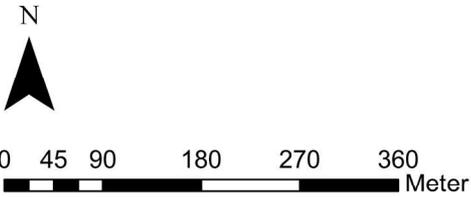
Legende

□ Bebauungspläne

Grundstücke

Grundstücksgrößen

- bis 250 m²
- 250 - 500 m²
- 500 - 750 m²
- 750 - 1.000 m²
- 1.000 - 1.250 m²
- 1.250 m² - 1.500 m²
- 1.500 m² - 5.000 m²
- über 5.000 m²



Hinweis:
die Kartierung ist automatisch generiert durch den Abgleich von Grundstücksgrößen aus ALKIS.
Bei der Nutzung mehrerer Grundstücke durch ein Gebäude oder von Wohnen abweichenden Nutzungen kann es zu verfälschten Darstellungen kommen.
Die Karten ist folglich richtig zu interpretieren und im Detail zu überprüfen.

Abb. 74: Grundstücksgrößen in Rietheim

EINWOHNERDICHTEN Rietheim

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

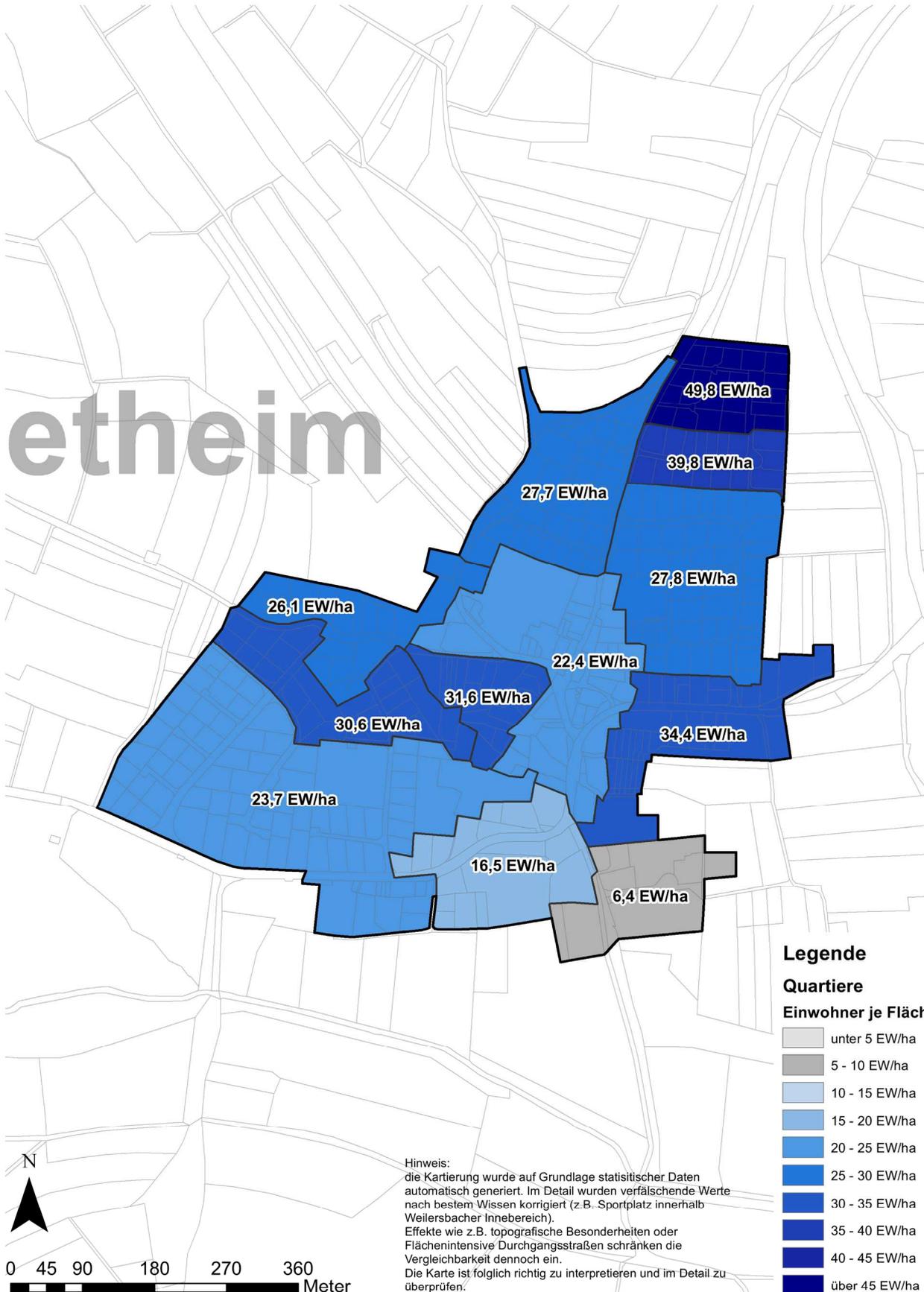
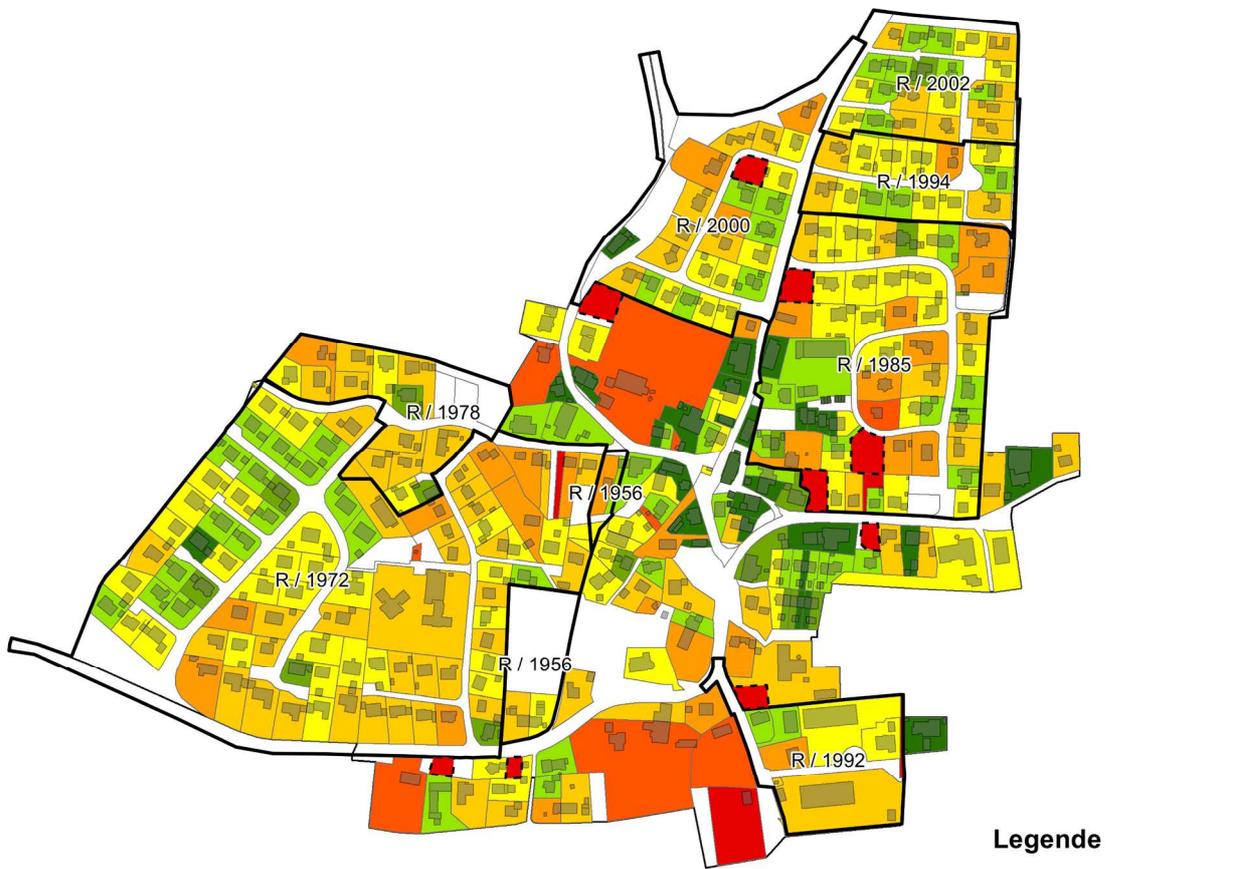


Abb. 75: Einwohnerdichte Rietheim

BAUDICHTE Rietheim

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

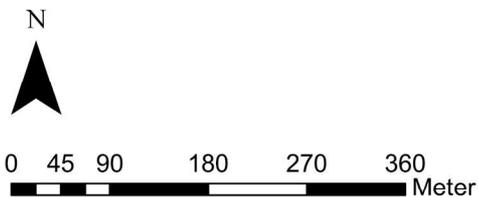


Legende

Flurstücke

Baudichte (GRZ I)

-  bis 0,005 (Straßen etc.)
-  0,005 - 0,050
-  0,050 - 0,10
-  0,100 - 0,150
-  0,150 - 0,200
-  0,200 - 0,250
-  0,250 - 0,300
-  0,300 - 0,350
-  über 0,350
-  Baulücken
-  Bebauungspläne



Hinweis:
die Kartierung ist automatisch generiert durch den Abgleich von Gebäudegrundflächen (aus ALKIS) und den Grundstücken.
Bei der Nutzung mehrerer Grundstücke durch ein Gebäude kann es zu verfälschten Darstellungen kommen.
Die Karten ist folglich richtig zu interpretieren und im Detail zu überprüfen.

Abb. 76: Baudichte in Rietheim

Gründer in 10 Jahren Rietheim

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Dokumentpfad: S:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadt\308-001 Ortsentwicklung Stadtbezirk\CAD\GIS\ArchMap\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd

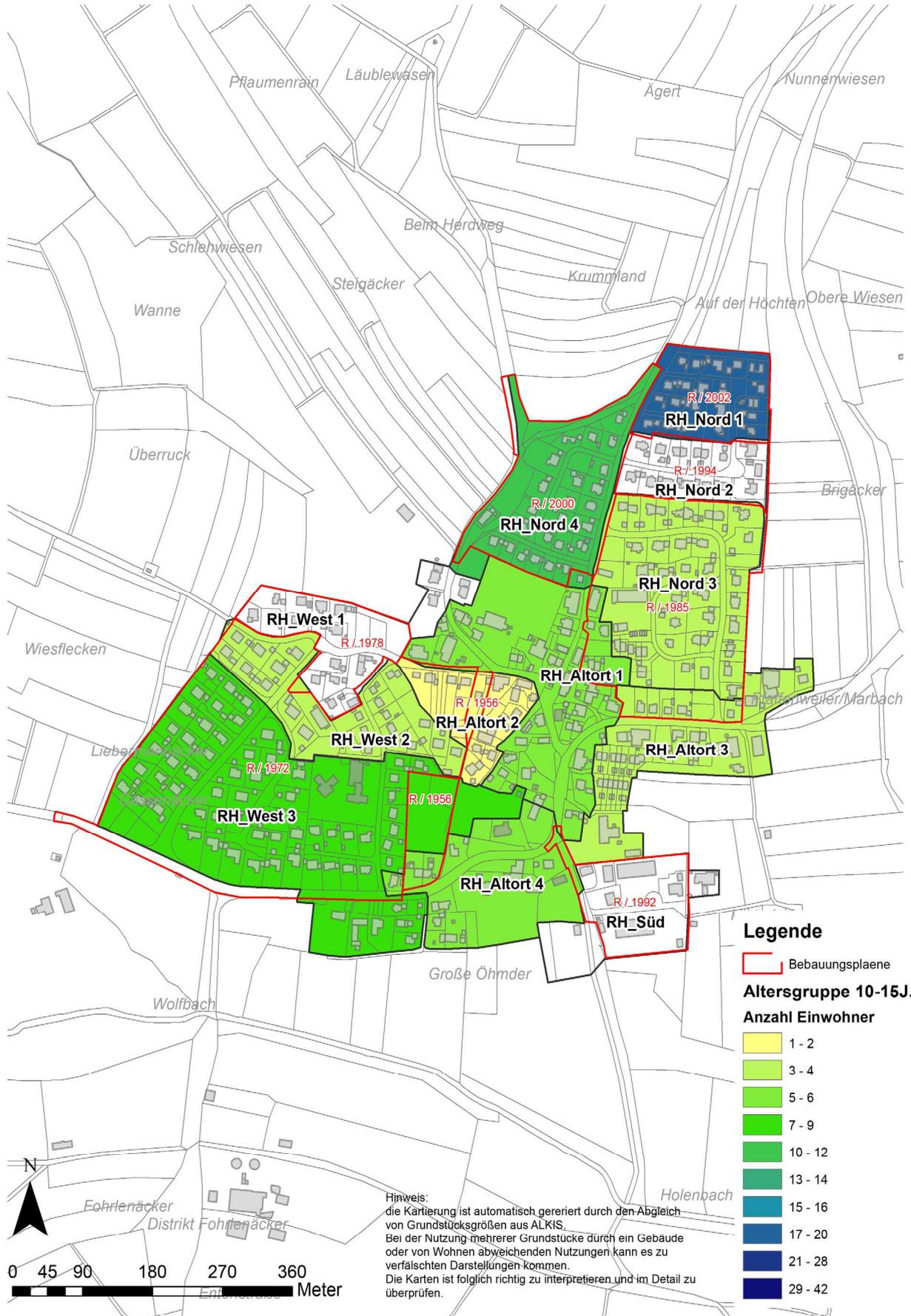


Abb. 77: Haushaltsgründer in 10 Jahren in Rietheim

IV 3 MARBACH



Abb. 78: Luftbild Marbach

Der Stadtbezirk Marbach ist in seiner Siedlungsentwicklung sehr stark geprägt von der topografischen Lage am Mündungsbereich des Talbachs zur Brigach.

In Folge dieser speziellen Situierung hat sich Marbach zwischen der Brigachau und den steil ansteigenden Waldhängen nach Osten entwickelt. Dadurch waren die Spielräume in der Entwicklung limitiert. Dies wurde noch verstärkt durch die Verknüpfung mehrerer Straßen (darunter die L 178 und der K 5734) und die Realisierung zweier Gleistrassen.

Diese Einschränkungen in der Entwicklung wirken bis heute nach. Der Sprung über die Schwarzwaldbahn war und wird auch in Zukunft aus mehreren Gründen keine Entwicklungsoption darstellen. Hierzu zählen Raumwiderstände wie die Hochwassergefahr aus der Brigach, FFH und Vogelschutzgebiete, um nur einige zu nennen. Blieb folglich die räumliche Entwicklung auf die Anhöhe, mit den größten Entwicklungsschüben in den 70er und 80er Jahren und der Überwindung der Bahnstrecke Villingen-Rottweil 2004, mit den entsprechenden Herausforderungen und Konsequenzen, die mit einer Ausdehnung über entsprechende Barrieren verbunden sind.

Wir vermuten, dass es diesen Entwicklungswiderständen und der Nähe zu Villingen geschuldet ist, dass bereits früh der Druck zur Innenentwicklung in Marbach sehr hoch war. Insbesondere die sehr markanten Mehrfamilienhäuser des Terra Wohnparks sind Ausdruck eines besonders flächensparenden Ansatzes, was die Einwohnerdichten von mehr als 140 EW/ha belegen.

Insofern konnte es im Rahmen der Analyse nicht verwundern, dass die Baulandreserven in den älteren Ortsteilen Marbachs eher begrenzt sind. Dabei handelt es sich lediglich um drei klassische Baulücken, wovon eine allerdings derzeit als vergrößerter Hausgarten genutzt wird. Als Konsequenz hat der Stadtbezirk Marbach bereits 2015 die Neubaugebietserweiterung „Melben / Träufler-Hengst Nord“ initiiert, die derzeit baulich entwickelt wird und Raum für insgesamt 19 Einfamilienhäuser bietet (Hinweis: in der tabellarischen Übersicht ist diese Erweiterung als eine Baulücke aufgenommen). Eine zusätzliche Erweiterung, wie es im Rahmenplan dargestellt ist, stößt an besondere wirtschaftliche und technische Herausforderungen hinsichtlich der Entwässerung, was im Rahmen der Rahmenplanung offensichtlich noch nicht bekannt war.

Die vor Ort identifizierte Anzahl von insgesamt 9 Leerständen entspricht bei insgesamt ca. 500 Wohngebäuden einer Leerstandsquote von knapp 2%. Korrigiert man diese auf Grundlage der Versorgerstatistik (22 Leerstände) tendenziell etwas nach oben, liegt sie im Mittel im Bereich der unter Immobilienwirtschaftlichen



Abb. 79: Ortsentwicklung in Marbach

Gesichtspunkten gewünschter Fluktuationsreserve von 3%. Wir sehen folglich die Einschätzung der Ortsverwaltung, dass der örtliche Flächenkreislauf funktioniert, bestätigt.

Signifikant für Marbach ist der hohe Anteil 1- und 2-Personenhaushalte mindestens 65-jähriger Einwohner und der geringen Anzahl Personen über 85. Dies hat deutliche Auswirkungen auf das Durchschnittsalter der Neubauquartiere der 70er und 80er Jahre. Für Marbach wird in Zukunft also kaum die Entwicklung untergenutzter Flächen ein Thema sein, als vielmehr die Bewältigung des Generationenwechsels in den Quartieren mit hohem Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhaushaltsanteil. Bis zum Jahr 2026 werden die auf den Markt kommenden Grundstücke in diesen Bereichen dazu führen, dass ca. 55% der vorausgerechneten Haushaltsgründer aus Marbach die Chance auf eine Immobilie haben werden. Auf einen Zeitraum von 15 Jahren gesehen, ergeben sich darüber hinaus keine signifikanten Anstiege dieser Deckungsrate, sondern Marbach bleibt in unserer Betrachtung als einziger Stadtbezirk auch 2031 unter der 60%-Marke.

Typ	Anzahl	Fläche [m²]	Anteil [%]	Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
				Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	konservativ	dichter
Baulücke	4	12.619	78%	12.619	78%			22	27
Innenentwicklungspotential untergenutzt	1	2.589	16%	2.589	16%			2	8
Konversion									
Summe Reserven im Innenbereich	5	15.208	94%	15.208	94%			24	35
FNP-Entwicklung Wohnen									
FNP-Entwicklung MI									nicht betrachtet
Aktiviert	2	1.048	6%	1.048	6%				
Summe	7	16.256	100%	16.256	100%	0	0%		

Abb. 81: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Marbach

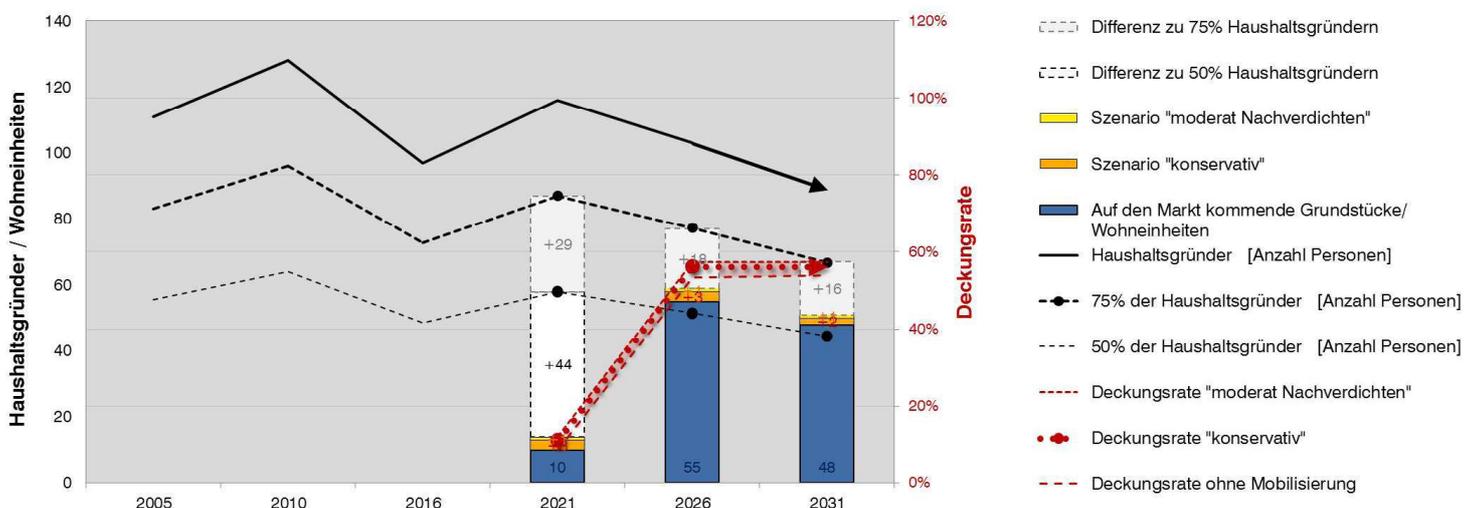


Abb. 80: Entwicklung der Deckungsrate, Marbach

Aus diesen Gesichtspunkten heraus sehen wir folgende Handlungsschwerpunkte für Marbach:

- ⇒ Förderung des Generationenwechsels in den Neubaugebieten der 70er und 80er Jahre durch Schaffung von Ausgleichsangeboten im Bereich seniorengerechter Wohnangebote und dem Ausbau des Breitbandangebots im Hinblick auf junge Familien (siehe Instrument „III 2.3 Ausweichangebote machen“)
- ⇒ Früherkennung jener Bereiche, wo Konversionen z.B. durch Betriebsaufgaben oder strukturelle Veränderungen anstehen, um dort aktiv in eine städtebauliche Entwicklung einzusteigen. Diese Potentiale sehen wir entlang der Kirchdorfer Straße. In Einzelfällen kann eine Kontaktaufnahme noch unter Betrieb angemessen sein, um Eigentümern die wirtschaftlichen Chancen einer Konversion darzustellen. (siehe Instrument „III 2.1 Unterstützung organisieren“)
- ⇒ Überprüfung des Bebauungsplans Mb / 1970 und der Umgang mit den besonders großen Grundstücken östlich der Kirschbaumstraße (s. MB 003)
- ⇒ Um die Handlungsoptionen für die Zukunft zu kennen, regen wir an die Erweiterung des Baugebiets Melben nochmals hinsichtlich alternativer bzw. innovativer Entsorgungskonzepte (Vakuump- oder Pumpentwässerung) zu prüfen (s. MB 005).
- ⇒ Prüfung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale zwischen der Schwarzwaldbahntrasse und der Kirchdorfer Straße (s. MB 002).
- ⇒ Qualifizierung der Ortsstruktur durch
 - ▶ Umsetzung der in der ELR-Studie vom Juli 2015 beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich der großen ortsbildprägenden Gebäude im Zusammenhang mit
 - ▶ Der geplanten und bereits teilweise umgesetzten Aufwertung der öffentlichen Räume in den Ortsdurchfahrtbereichen und im historischen Ortskern.

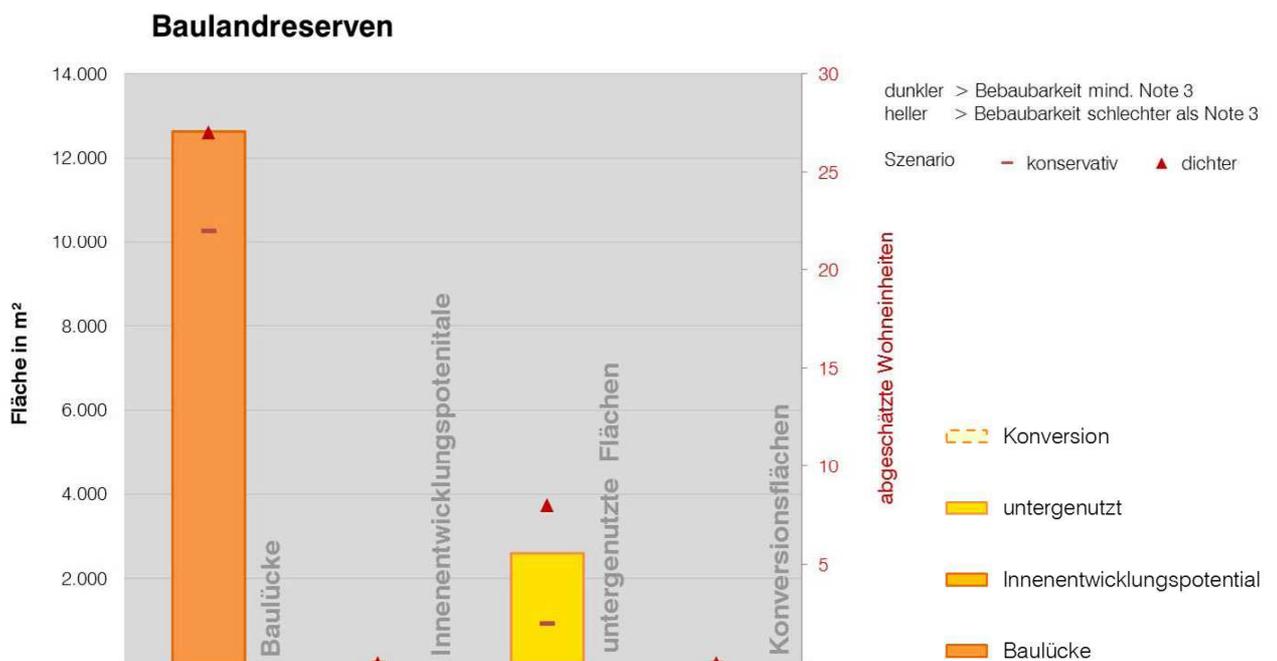
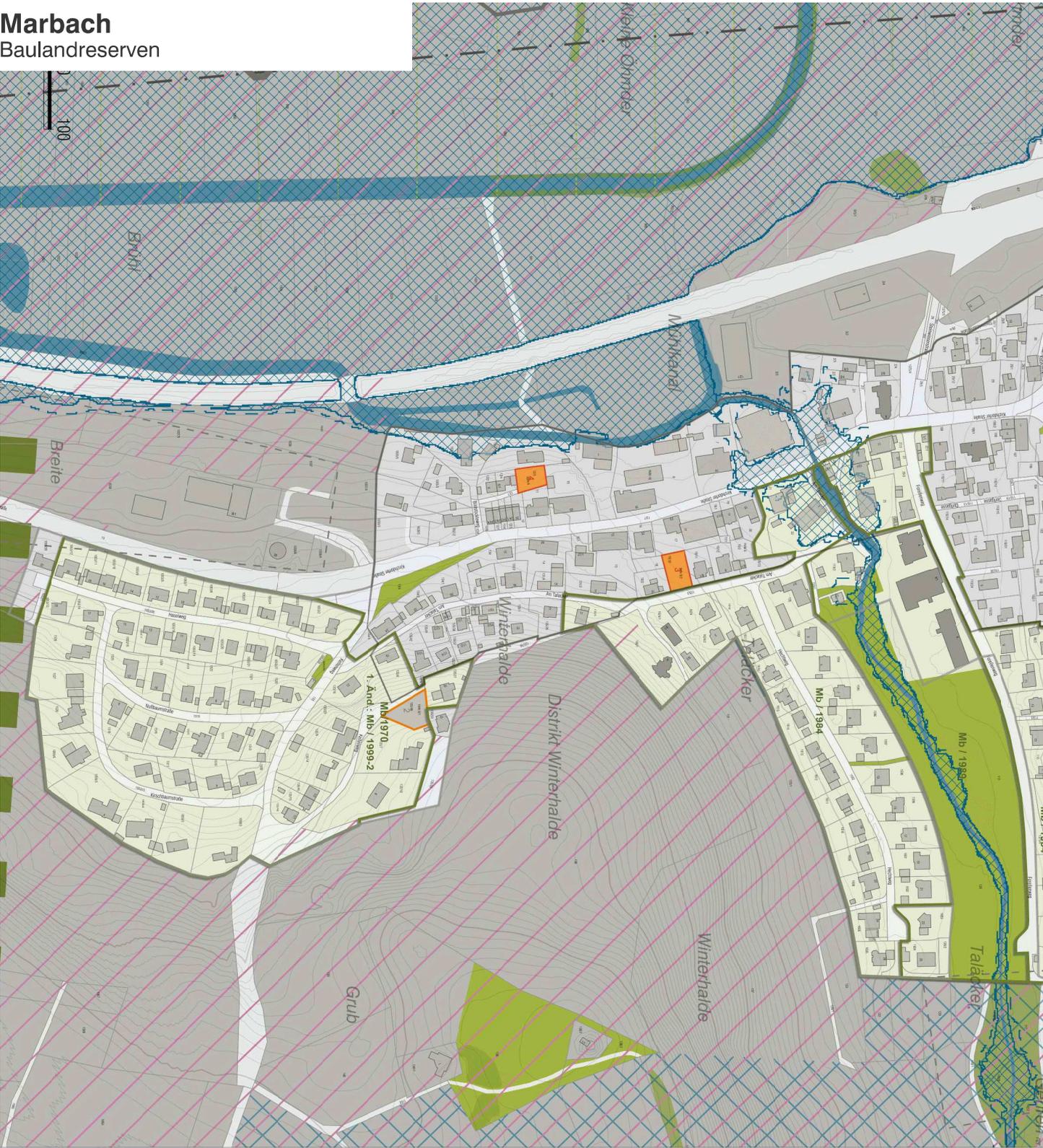


Abb. 82: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Marbach

Marbach

Baulandreserven



	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überlängungsfläche HQ 100
	Überlängungsfläche HQ extrem
	Regionalplan
	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderen Vorrang
	Räumliche Gliederung
	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Streuobstbestand
	Fächernutzungsplan
	Verkehrsfläche
	Wasserswirtschaftsbestand Plan
	Höhennlinien (1m Schritte)

baldauf
ARCHITECTEN
STADTPLÄNER

Balduf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schneckenstr. 27 | 70372 Stuttgart
Tel. 07141 971 61-100 | Fax 07141 971 61-100
www.baldauf-architekten.de

Marbach 1:2.000
Ortsstudien Wohnungsbau
Marbach
Baulandreserven
Stand: 23.02.2018
Plan-Nr.: MB-31-02



LEGENDE

Baulandreserven

Baulücken
 Erschlossene Baulandreserven in Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar abgrenzbaren Innenbereich (§34 BauGB)
 12.590 m²
 22 St.

Unternutzte Bereiche
 Bereiche, die kein erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. lediglich unüberdachte Strichstz.)
 2.589 m²
 1 St.

Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)
 2 St.
 1.048 m²

Reservierten Gewerbe
 1 St.
 3.235 m²

Bebauungspläne

Innerörtliche Grünanlagen
 Bebauungsplan rechtsverbindlich
 Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

Anbaubeschränkung nach StLG BW
 Anbaubeschränkung nach StfG
 Anbaubeschränkung nach Bestattg
 Hochspannungseitung

Schutzgebiete

Offenlandbiotopie
 Waldbiotopie
 Landschaftsschutzgebiet

Abb. 83: Plan MB 31-01 Baulandreserven Marbach

Marbach

Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
29	1	Melben	1744	10.704	1		Mb / 2015
122	2	Zehntweg	937/4	946	2		Mb / 1999-1
123	3	Am Talacker 8/2	18/10	556	1		§34 BauGB
182	4	Bildstöckleweg 8	12/3	413	2		§34 BauGB
Typ untergenutzt							
200	1	Straßburger Straße 12	37	2.589	2		§34 BauGB

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	19	EFH / DH	24	1,71	9,05	West	
EFH	1	EFH	1	15,41	18,73	West	Bebauung in 2. Reihe zu klären
EFH	1	EFH	1	9,52	10,63	NordWest	
EFH	1	EFH	1	11,11	13,2	West	
§34 BauGB	2	DH,MFH	8	7,15	24,82	SüdWest	

Marbach Innenentwicklungsplan



- Naturdenkmal
- Vorgesamzugsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Überflutungsfläche HQ 100
- Überflutungsfläche HQ extrem
- Regionalplan
- Regionale Grünzonen
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang
- Flächenutzungsplan
- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan
- Räumliche Gliederung
- Genarkung Stadtbezirk
- Genarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)
- Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab 1:2.500

Stadt
Villingen-Schwenningen
Ortsstudien Wohnungsbau
Marbach
Innenentwicklungsplan

Stand 23.02.2018
Plan-Nr. MB-41-02

baldauf
ARCHITECTEN
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schwabenstraße 27 | 70372 Stuttgart
Telefon: 07141 99 02-0 | Fax: 07141 99 02-20
www.baldauf-architekten.de



LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testenwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplänen
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- ... Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testenwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BaugB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Sätzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

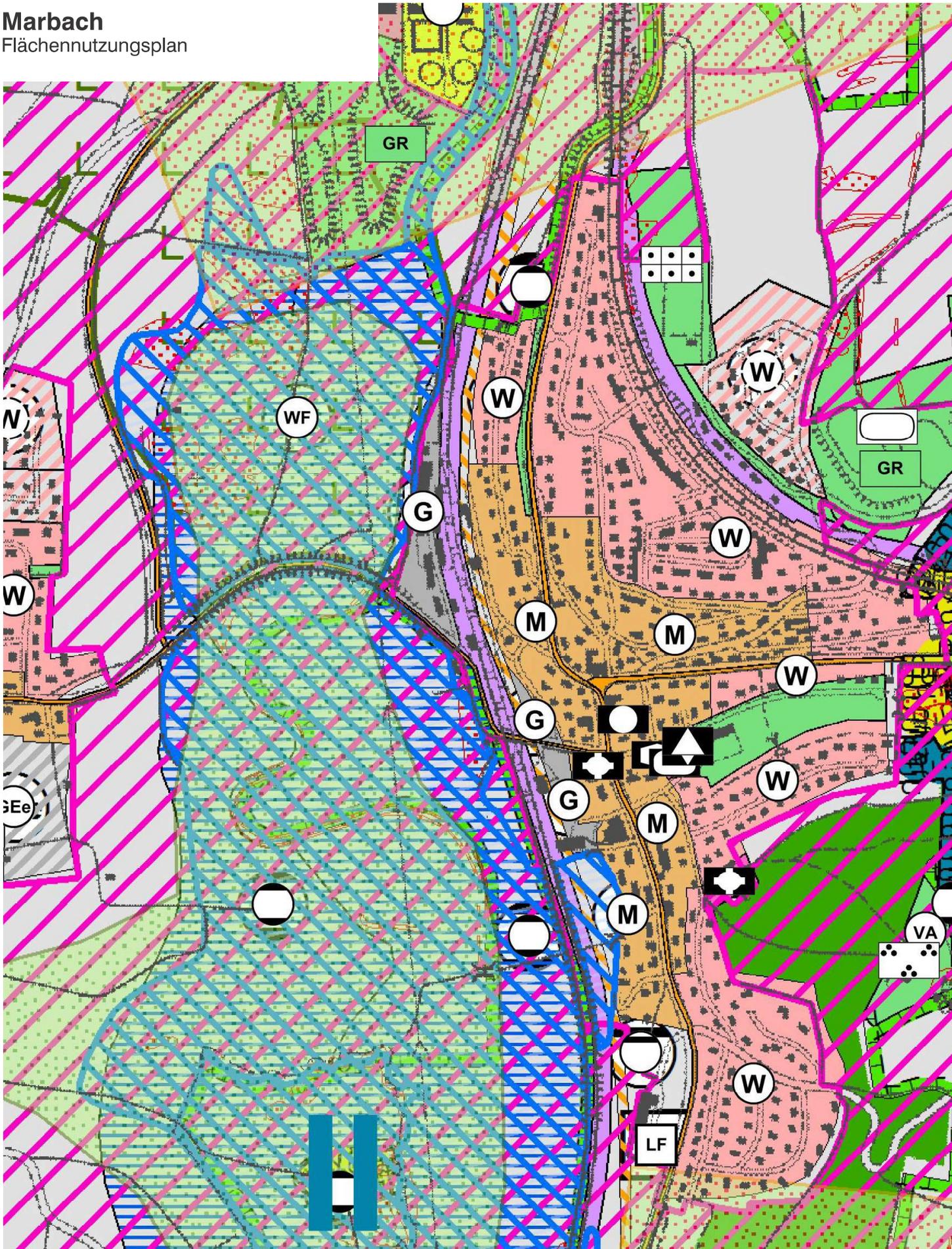
- Anbaubeschränkung nach StFG BW
- Anbaubeschränkung nach FStFG
- Anbaubeschränkung nach Bestallg
- Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotop
- Waldbiotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Abb. 84: Plan MB 41-01 Innenentwicklung Marbach

Marbach
Flächennutzungsplan





- WOHNBAUFLÄCHE_PLANUNG
- WOHNBAUFLÄCHE_BESTAND
- MISCHGEBIET_PLANUNG
- MISCHGEBIET_BESTAND
- GEWERBEFLÄCHE_PLANUNG
- GEWERBEFLÄCHE_BESTAND
- SONDERGEBIET-PLANUNG
- SONDERGEBIET-BESTAND
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE-PLANUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE_BESTAND
- ABGRABUNGEN
- ABGRABUNGEN-PLANUNG
- PFLEGE-PLANUNG
- PFLEGE-BESTAND
- WASSERWIRTSCHAFT-PLANUNG
- WASSERWIRTSCHAFT-BESTAND
- GRÜNLAND_PLANUNG
- GRÜNLAND_BESTAND
- VER-UND-ENDSORGUNG-BESTAND
- VERKEHR-PLANUNG
- VERKEHR-BESTAND
- ANLAGEN IM AUSSENBEREICH
- ERNEUERBARE-ENERGIE_PLANUNG
- BAHNANLAGEN
- Waldflächen

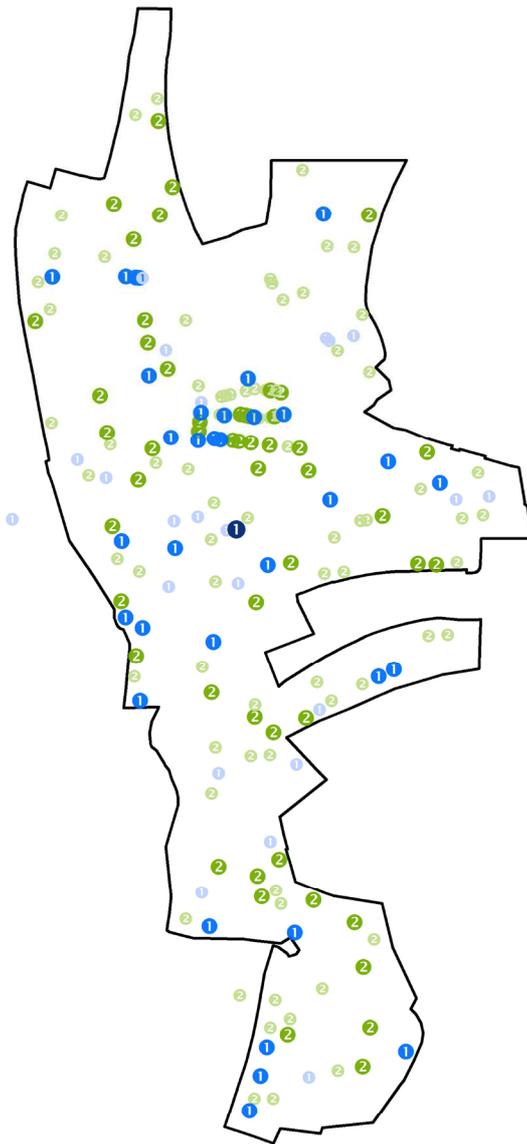
Natur

- Naturdenkmäler-Einzeln
- Naturdenkmäler-Flächen
- Grünzäsur_VS
- Regionaler-Grünzug_VS
- FFH_03-2008
- Vogelschutz
- Geotope
- Biotope
- Moore
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Bannwald
- Schonwald
- Waldflächen

Wasserschutz

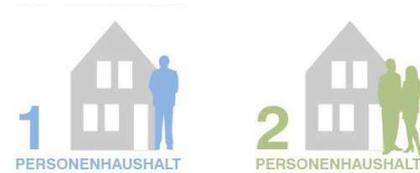
- I
- II
- III
- IIIA
- IIIFTA
- IIIB

Abb. 85: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Marbach



Marbach

Übersicht 1 + 2 Personenhaushalte



1 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- ① unter 65 Jahre
- ① 65 - 85 Jahre
- ① über 85 Jahre

2 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- ② unter 65 Jahre
- ② 65- 85 Jahre
- ② über 85 Jahre

Abb. 86: 1- und 2-Personenhaushalte in Marbach

Marbach

Einwohnerentwicklung in Relation

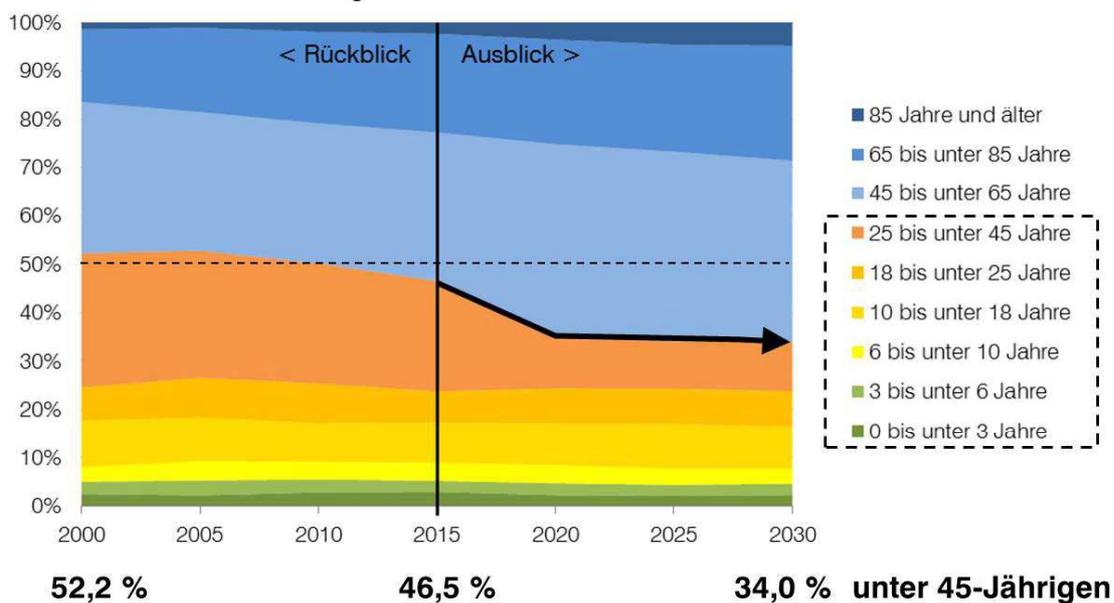
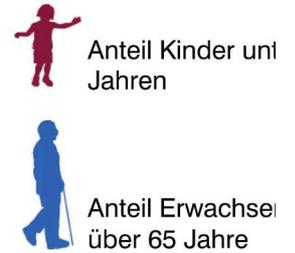
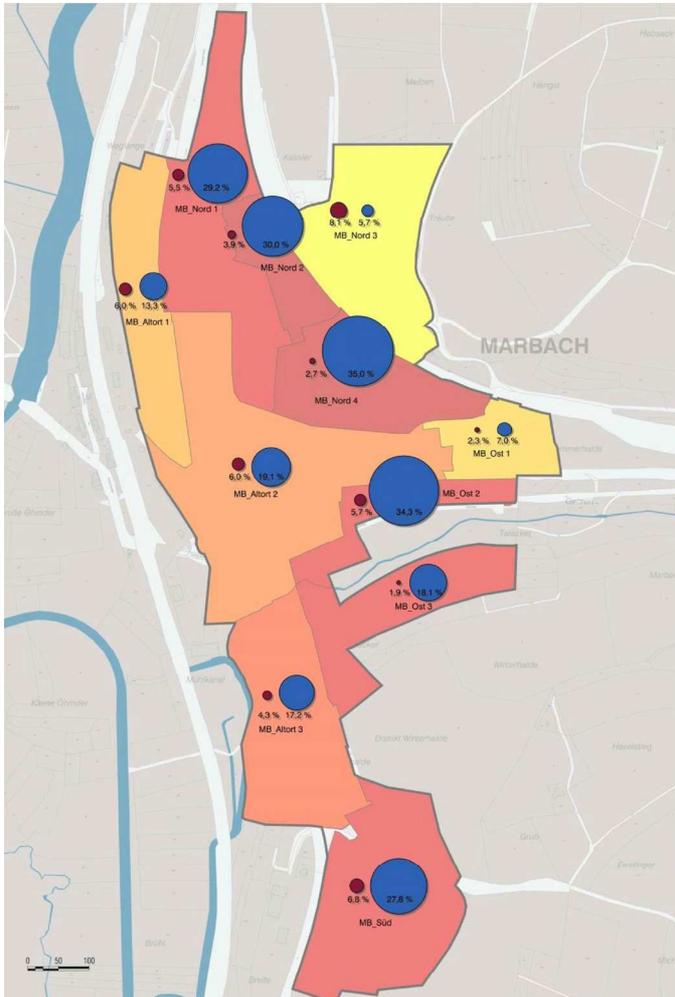


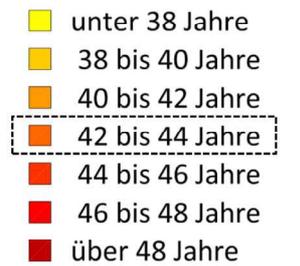
Abb. 87: Einwohnerentwicklung in Relation in Marbach

Marbach

Anteil an Altersgruppen je Quartier



Durchschnittsalter



Durchschnittsalter BaWü
43,3 Jahre

Abb. 88: Durchschnittsalter in Marbach

Marbach

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

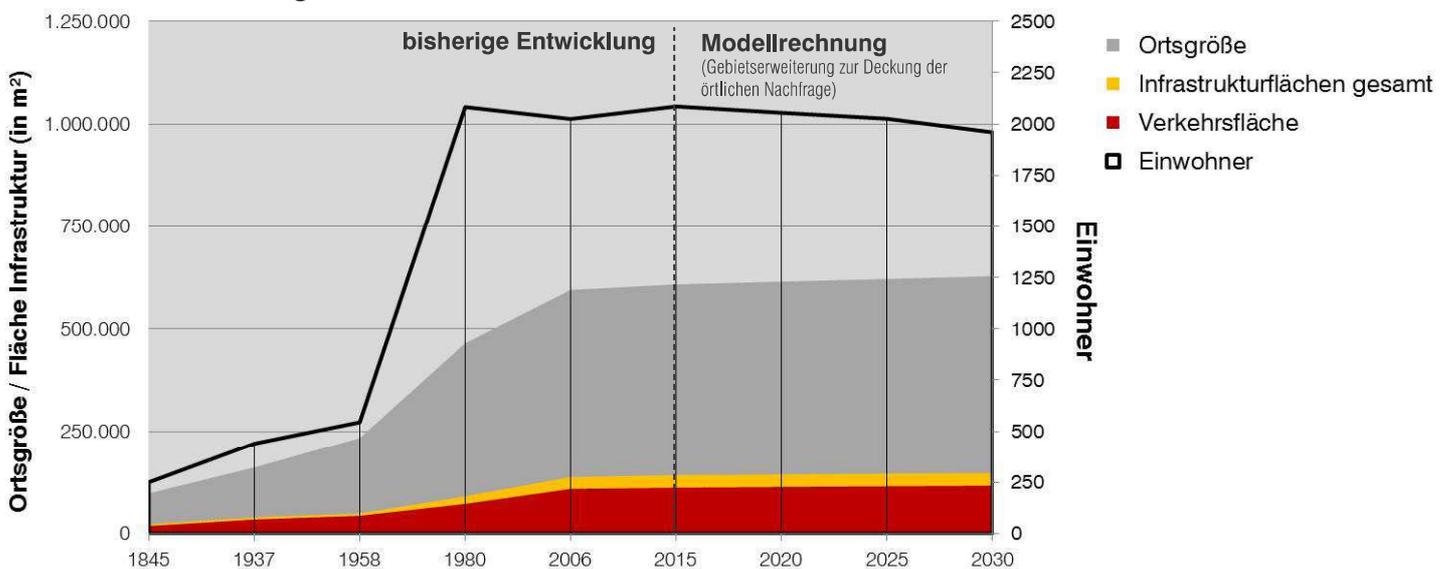


Abb. 89: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Marbach

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Marbach

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

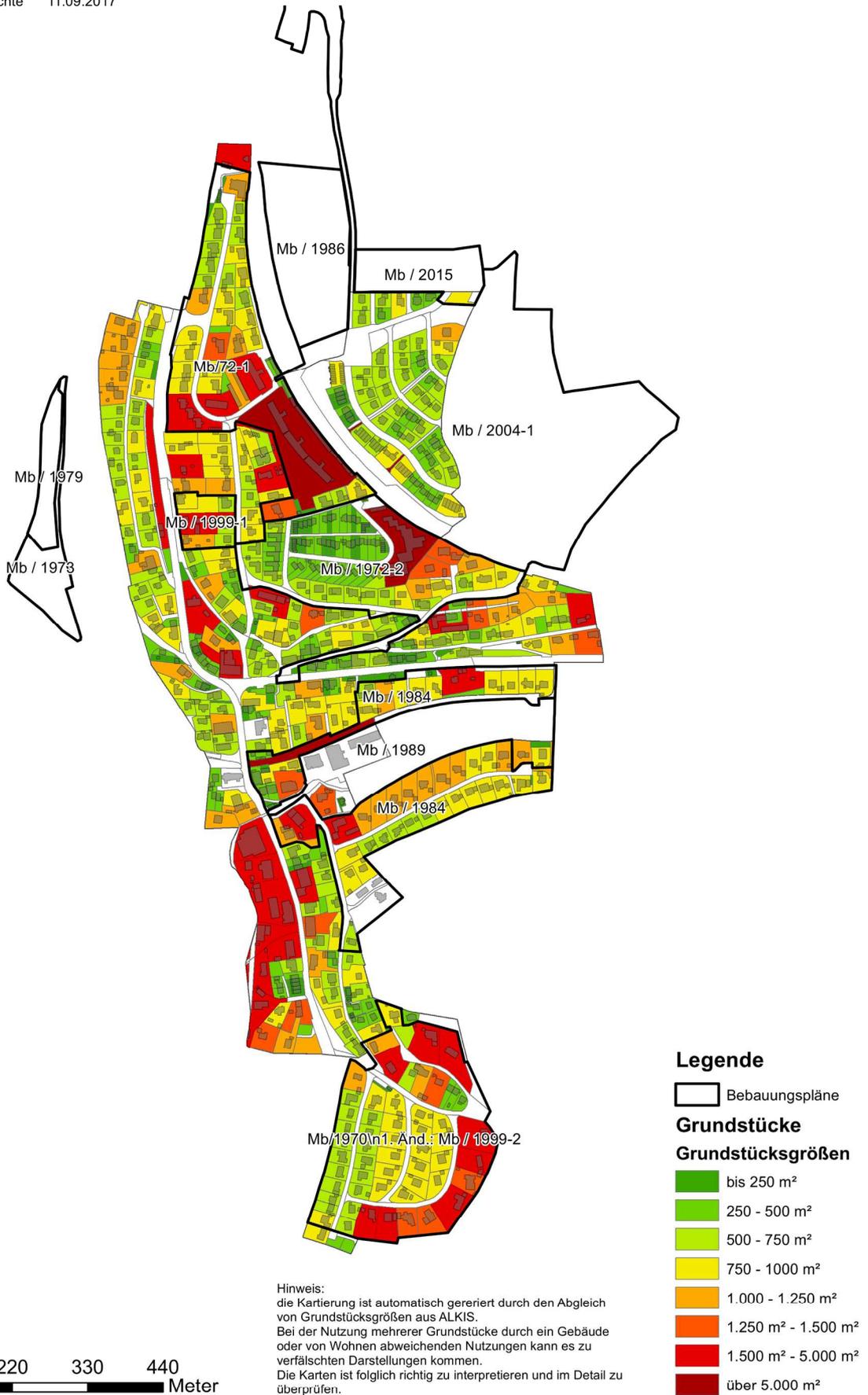
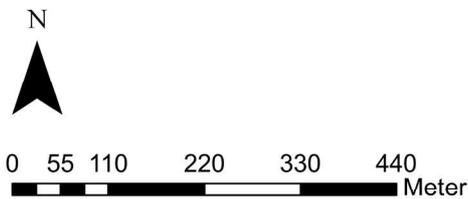


Abb. 90: Grundstücksgrößen in Marbach



EINWOHNERDICHTEN Marbach

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

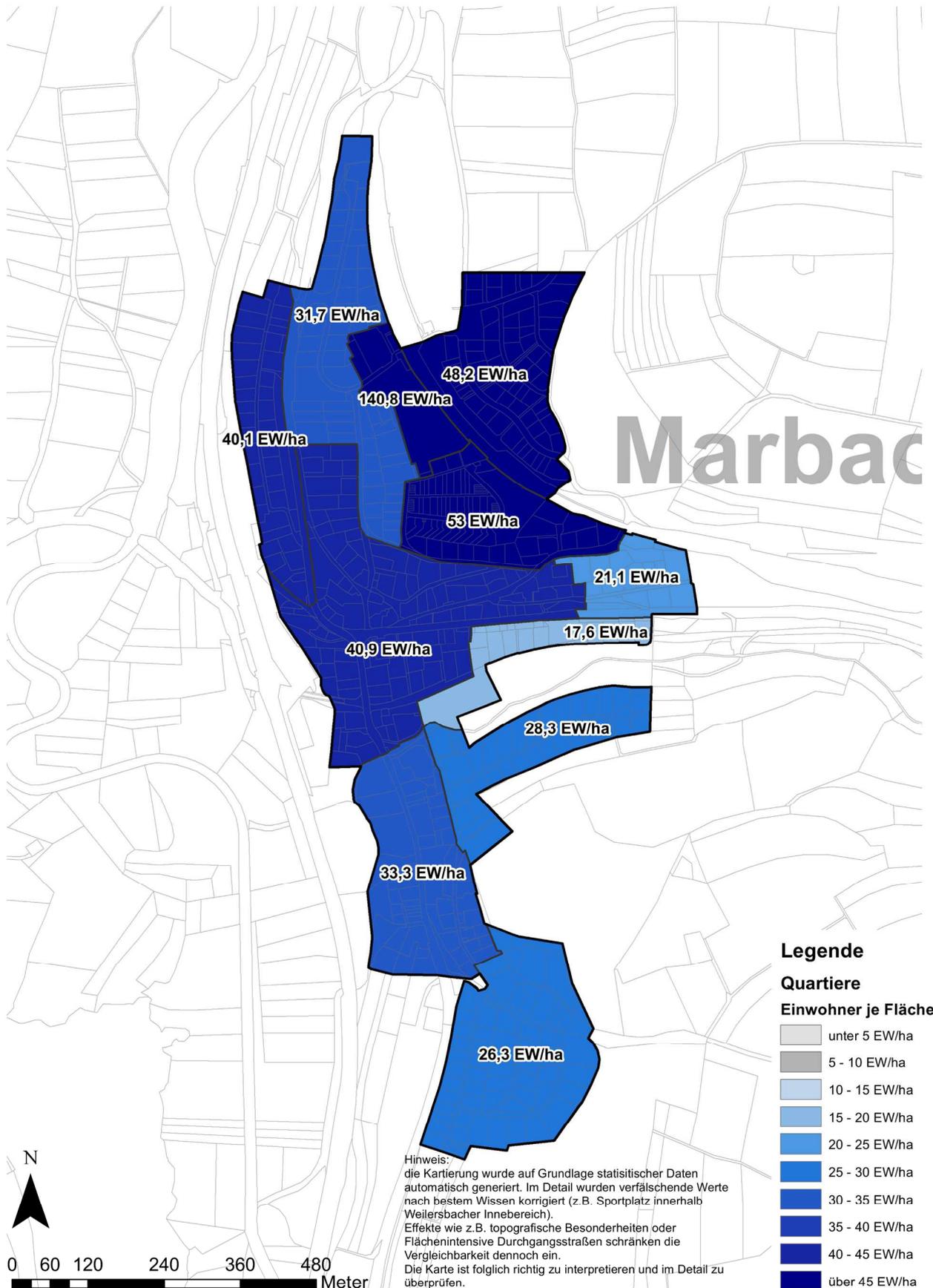
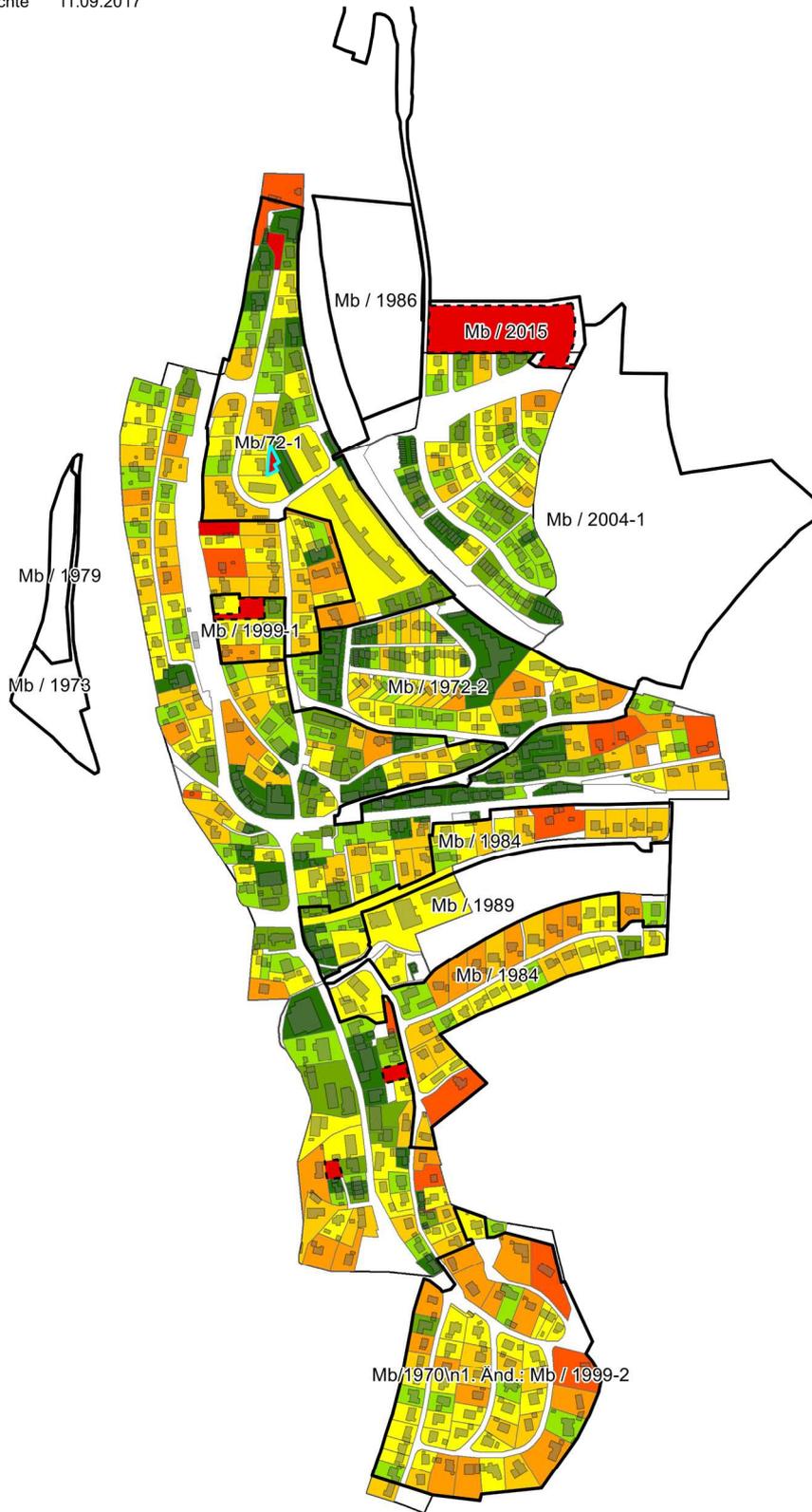


Abb. 91: Einwohnerdichte Marbach

BAUDICHTE
Marbach

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017



Legende

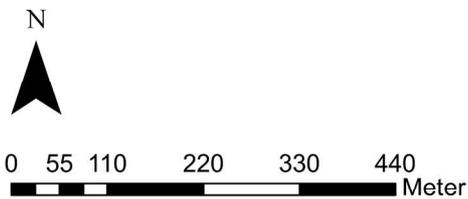
Flurstücke

Baudichte (GRZ I)

- bis 0,005 (Straßen etc.)
- 0,005 - 0,050
- 0,050 - 0,10
- 0,100 - 0,150
- 0,150 - 0,200
- 0,200 - 0,250
- 0,250 - 0,300
- 0,300 - 0,350
- über 0,350
- Baulücken
- Bebauungspläne

Hinweis:
die Kartierung ist automatisch generiert durch den Abgleich von Gebäudegrundflächen (aus ALKIS) und den Grundstücken.
Bei der Nutzung mehrerer Grundstücke durch ein Gebäude kann es zu verfälschten Darstellungen kommen.
Die Karten ist folglich richtig zu interpretieren und im Detail zu überprüfen.

Abb. 92: Baudichte in Marbach



Gründer in 10 Jahren Marbach

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Dokumentpfad: S:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadt\308-001 Ortsentwicklung Stadtbezirke\CAD\GIS\ArchMap\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd

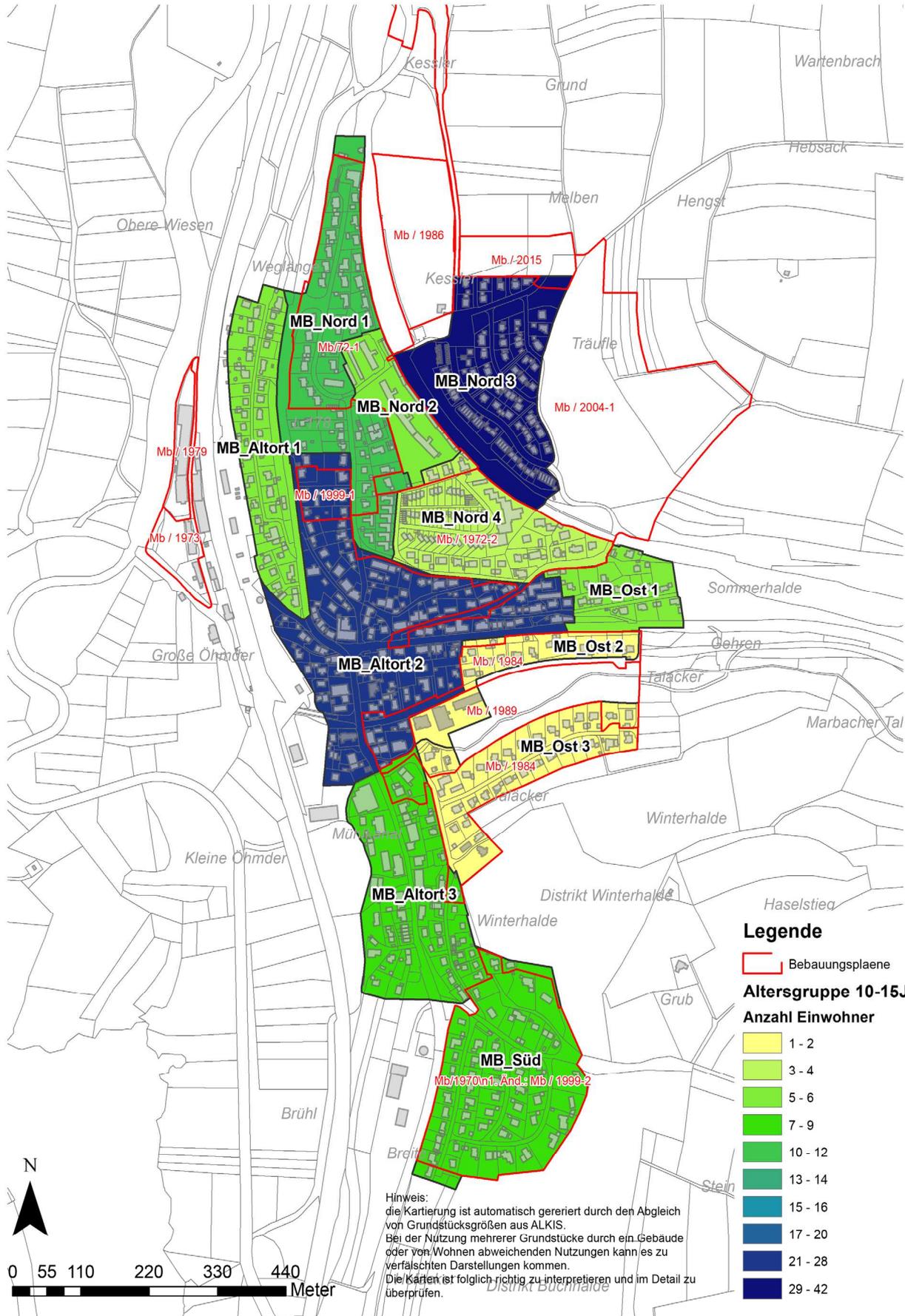


Abb. 93: Haushaltsgründer in 10 Jahren in Marbach

IV 4 TANNHEIM



Abb. 94: Luftbild Tannheim

Der Stadtbezirk Tannheim (1.285 Einwohner am Stichtag 31.12.2015) fällt durch seine weitläufige Ortslage auf. Ausgehend von der Ortsmitte führen die vier wichtigsten Entwicklungsachsen (Stankerstraße, Überaucher Straße und Gemeindewaldstraße) in Form einer Windmühle nach außen. Orientiert an diesen Achsen hat sich die Baustruktur zunehmend entwickelt, bzw. mit der Zeit nachverdichtet. Dies erfolgte unter anderem mit unterschiedlichen Verästelungen in die Tiefe. In der Konsequenz lassen sich folgende Besonderheiten für Tannheim erkennen:

1. Zahlreiche Bereiche haben sich ohne die Steuerung von Bebauungsplänen entwickelt. Dies hinterlässt nicht zuletzt auf der Kartierung der Grundstücksgrößen seine Spuren, da jene Bereiche ohne Bebauungsplan von sehr großen Grundstücken teils landwirtschaftlicher Anwesen geprägt sind, die keiner Bodenordnung unterworfen wurden.

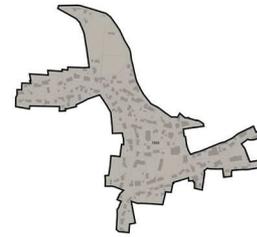
2. Der Ort ist insgesamt wenig kompakt (Umfang / Fläche) und weist eine recht hohe Verkehrsfläche je Einwohner (knapp 80 m² / EW) auf. Dies hat zur Folge, dass die Ortsstruktur unter langen Wegen und hohen Unterhaltungsaufwendungen „leidet“. Außerdem verfügt die Orts- und Verkehrsstruktur nur in den Baugebieten über eine signifikante Abstufung der Straßenhierarchien bis hinunter zum Wohnweg. Daher liegen viele vor allem ältere Anwesen direkt an Ortsstraßen, die kaum dem Aufenthalt dienen.

3. Das Durchschnittsalter ist, wie in den anderen Stadtbezirken generell, in den Quartieren der 70er und 80er sehr hoch. Diese stehen auch in Tannheim kurz vor dem Generationswechsel. Besonders auffallend ist, dass die nördliche Hälfte der Ortsmitte (T_Altort 2) ein um 4 Jahre höheres Durchschnittsalter aufweist, als die südliche. Wir vermuten stark, dass dies mit den teils engen und topografisch schwierigen Verhältnissen zusammenhängt, die eine Modernisierung des Bereichs erschweren und daher für nachfolgende Generationen uninteressanter ist.

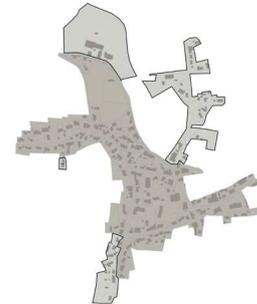
4. Die Einwohnerdichte in der zentralen Ortslage auf etwa 20 Einwohner je ha gesunken ist und nach außen hin zunimmt.

Angesichts dieser Analyseergebnisse halten wir es in Tannheim für zweckmäßig, den Ort in der Mitte deutlich zu stärken. Gebietsweiterungen in den äußeren Bereichen sollten auf jene Stellen beschränkt bleiben, wo keine zusätzliche öffentliche Erschließung herzustellen ist (Lückenschlüsse).

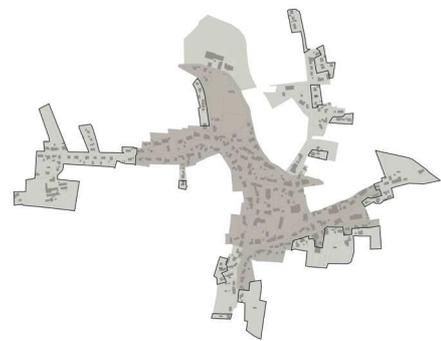
Die Stärkung der Mitte sollte entsprechend



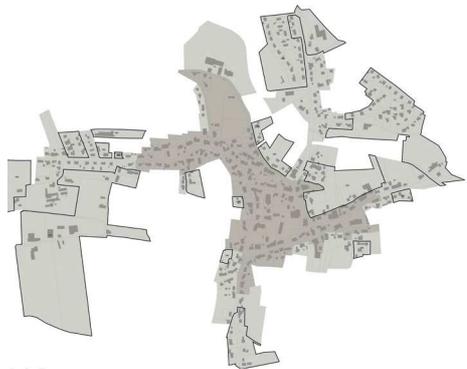
1845



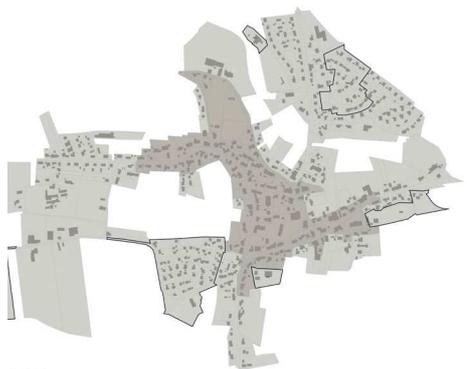
1937



1958



1980



2006

Abb. 95: Ortsentwicklung in Tannheim

den unter Kapitel „III 1.3 Innenentwicklungsplan - Aufstellen und Fortschreiben“ auf Seite 42 beschriebenen Prioritäten erfolgen, wonach zunächst Nachverdichtungs- und Neuordnungsoptionen insbesondere auf den großen Grundstücken auszuloten wären. Wir sehen aber insbesondere im Bereich zwischen Überaucher Straße und Wolfsbach die Chance, die Nachbarschaften stärker in die Tiefe zu entwickeln. Limitierend bleibt dort der Überschwemmungsbereich (HQ₁₀₀ oder ggf. HQ_{Extrem}), der aber laut Kartierung ausreichend Raum lässt den Ort ans Wasser zu führen.

Impulse in der nördlichen Hälfte des Altorts könnten vermutlich einfach im Umfeld des Friedhofs umgesetzt werden, durch Nutzung der bereits vorhandenen Grusbündstraße. Selbstverständlich ist dazu die Erweiterungsnotwendigkeit des Friedhofs zu betrachten. Andernorts werden die dafür vorgehaltenen Flächen heute nicht mehr in dem ursprünglich zugedachten Umfang gebraucht. Anders wird es westlich des Altorts gesehen, der teilweise im Bebauungsplan T /2001 als Grünfläche festgesetzt ist. Hier bildet der Damm oberhalb des Tannheimer Rings eine Rückhaltefläche für Starkregenereignisse.

Typ	Anzahl	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
				Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	konservativ	dichter
Baulücke	12	11.557	26%	11.158	25%	399	1%	15	24
Innenentwicklungspotential untergenutzt	1	1.057	2%	1.057	2%			2	6
Konversion	4	11.329	25%	11.329	25%			13	25
Summe Reserven im Innenbereich	17	23.944	53%	23.545	52%	399	1%	30	55
FNP-Entwicklung Wohnen	1	9.766	22%	9.766	22%				
FNP-Entwicklung MI	1	3.346	7%	3.346	7%			nicht betrachtet	
Aktiviert	10	8.170	18%	8.170	18%				
Summe	29	45.226	100%	44.827	99%	399	1%		

Abb. 96: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Tannheim

Baulandreserven

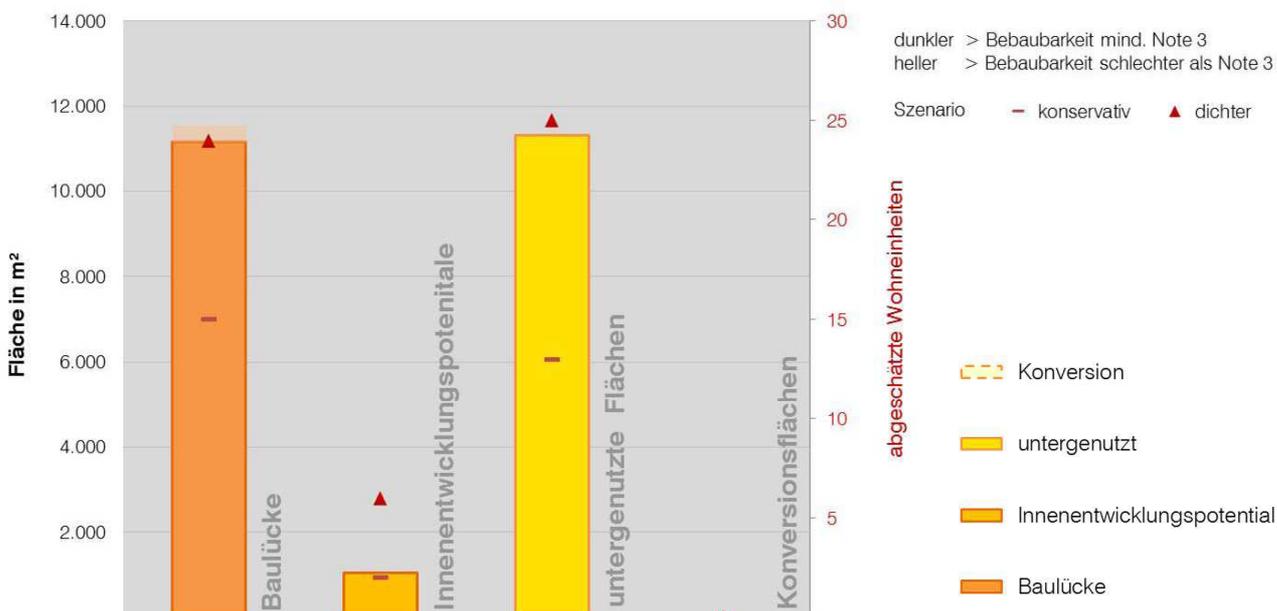


Abb. 97: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Tannheim

Im Zusammenspiel mit dem Neubaugebiet T / 2006 an der Zindelsteiner Straße, der Mobilisierung von Innenentwicklungsbereichen und den weiteren identifizierten Entwicklungsbereichen dürfte es gelingen, die Deckungsrate für ortsansässige Haushaltsgründer zu steigern. Dies erscheint notwendig, da Tannheim ohne Aktivierung von Innenreserven für 2021 nach Weilersbach die niedrigste Deckungsrate (6%) vorausberechnet wird. Im Widerspruch hierzu steht der Rücklauf der Fragebogenaktion zu den Baulücken. Immerhin 1,2 ha Baulücken wurden identifiziert, was mit 28 m² je Einwohnern einen Platz unter den Top 3 der Stadtbezirke beschert. Aber zu keiner der Baulücken wurde die unter den Eigentümern einheitliche Bereitschaft geäußert, eine Bebauung oder Veräußerung in Erwägung zu ziehen.

Handlungsschwerpunkte für Tannheim:

- ⇒ Gezielte Information über die Wechselwirkungen der Tannheimer Ortsentwicklung und der Bereitschaft zur Mitwirkung. (siehe Instrument „III 1.1 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erklären“ auf Seite 40 und „III 1.5 Individuelle Eigentümerinformation“ auf Seite 46)
- ⇒ Betrachtung insbesondere der großen Grundstücke in der Ortsmitte und in den östlichen Bereichen, hinsichtlich der Potentiale für Bodenordnungsmaßnahmen (siehe Instrument „III 3.4 Bodenordnung“)
- ⇒ Bauliche Nutzung unbebauter aber erschlossener Flächen in der Ortsmitte (TH 006) und perspektivische Entwicklung der Ortslagen in Richtung Wolfsbach, nach dem Motiv „Dorf am Bach“ (TH 002 und TH 004). Die Komplexität der Aufgabe bedarf des Einsatzes mehrerer Instrumente (siehe „III 3.9 Kombinationsvarianten“ auf Seite 76)
- ⇒ Prüfung des Bebauungsplans T/1976 hinsichtlich der Möglichkeit, höhere Dichten auf den großen Grundstücken (oft > 750 m²) z.B. durch Anbau, Dachausbau, Grundstücksteilung oder gar Aufstockung zu realisieren.
- ⇒ Identifikation von Standorten zur Initiierung altengerechter Wohnangebote in der Ortsmitte (siehe Instrument „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 53)
- ⇒ Klärung bzw. Darstellung der Innenbereichsgrenze (siehe Instrument „III 3.2 Satzungen schaffen Klarheit“) ggf. im Zusammenhang mit Eigentümergesprächen (siehe Instrumente „III 2.2 städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50)

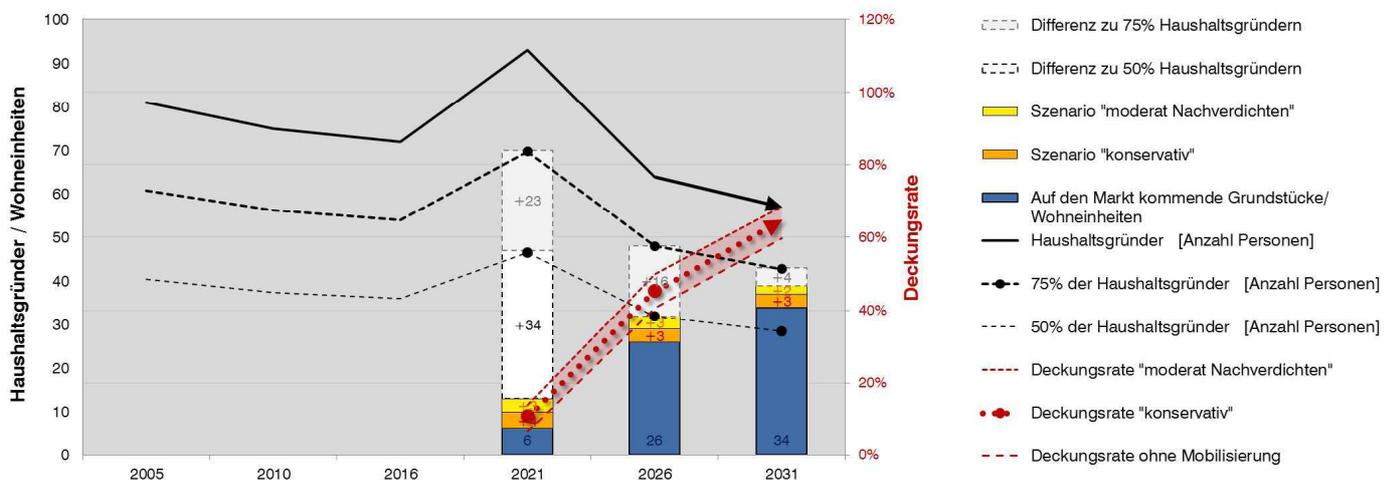
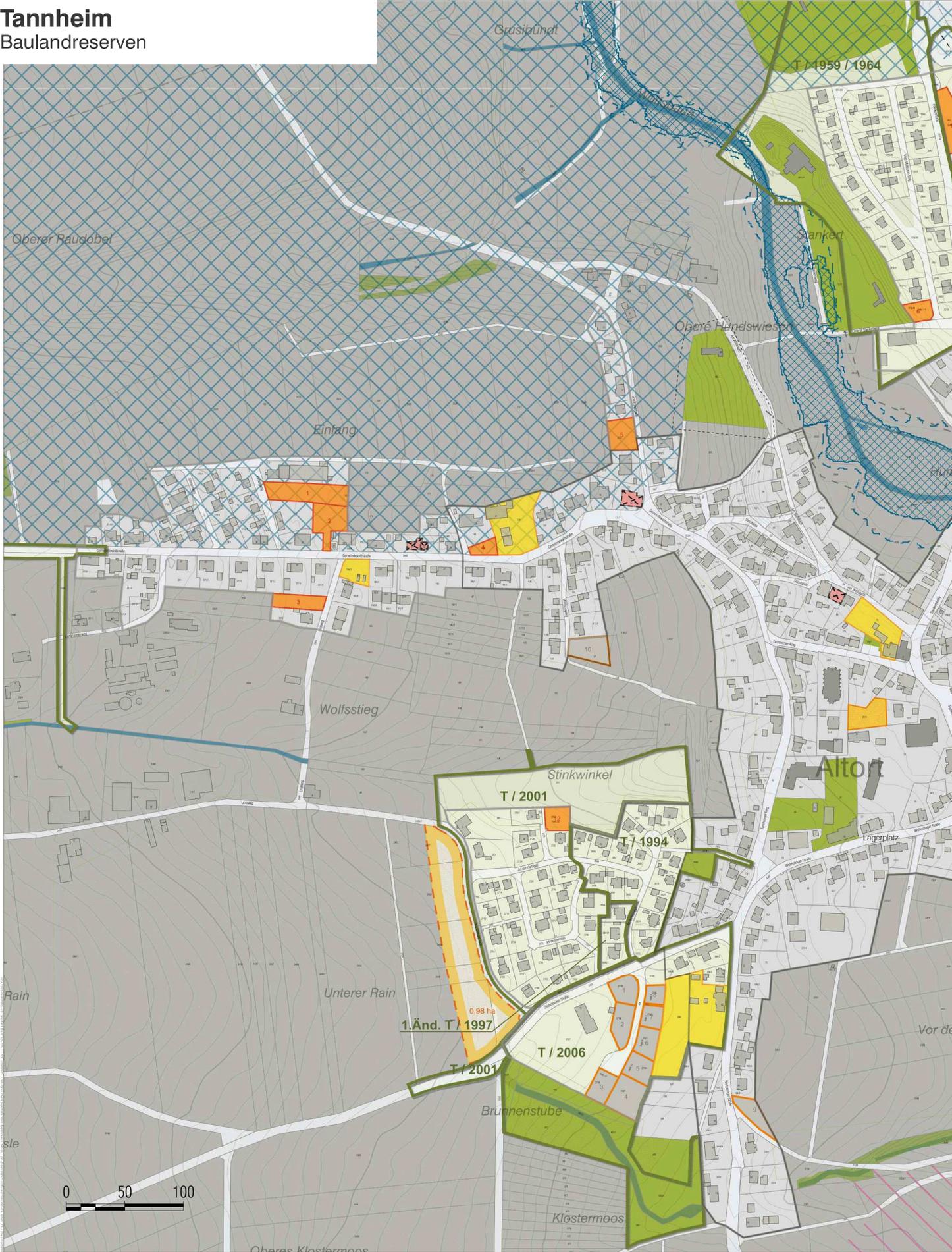


Abb. 98: Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Tannheim

Tannheim

Baulandreserven





LEGENDE

Baulandreserven

	Baulücken Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar abzlesbaren Innenbereich (§34 BauGB)	12 St. 11.718 m ²
	Innenentwicklungspotential Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung.	1 St. 1.057 m ²
	Untergenutzte Bereiche Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche GRZ/GFZ).	4 St. 11.330 m ²
	Außenentwicklungsbereiche Wohnen Im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklung dargestellte Bereiche.	1 St. 9.770 m ²
	Außenentwicklungsbereiche Mischgebiet Im Flächennutzungsplan als Mischgebietenentwicklung dargestellte Bereiche.	1 St. 3.350 m ²
	Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)	10 St. 8.170 m ²
	Gebäude bereits abgebrochen	3 St.

Bebauungspläne

	Innerörtliche Grünanlagen
	Bebauungsplan rechtsverbindlich
	Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

	Anbaubeschränkung nach StrG BW
	Anbaubeschränkung nach FStrG
	Anbaubeschränkung nach BestattG
	Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

	Offenlandbiotope
	Waldbiotope
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überflutungsfläche HQ 100
	Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderem Vorrang

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Quartiere

Flächennutzungsplan

	Verkehrsfläche
	Wasserwirtschaft Bestand Plan
	Höhenlinien (1m Schritte)

Maßstab 1:2.500

Stadt

Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbaue

Tannheim

Baulandreserven

Stand 23.02.2018

Plan-Nr TH 31-02

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schwenningerstr. 27 · 73119 Stuttgart
Tel. 0711 957 87-0 · Fax 0711 957 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Abb. 99: Plan TH 31-01 Baulandreserven Tannheim

Tannheim

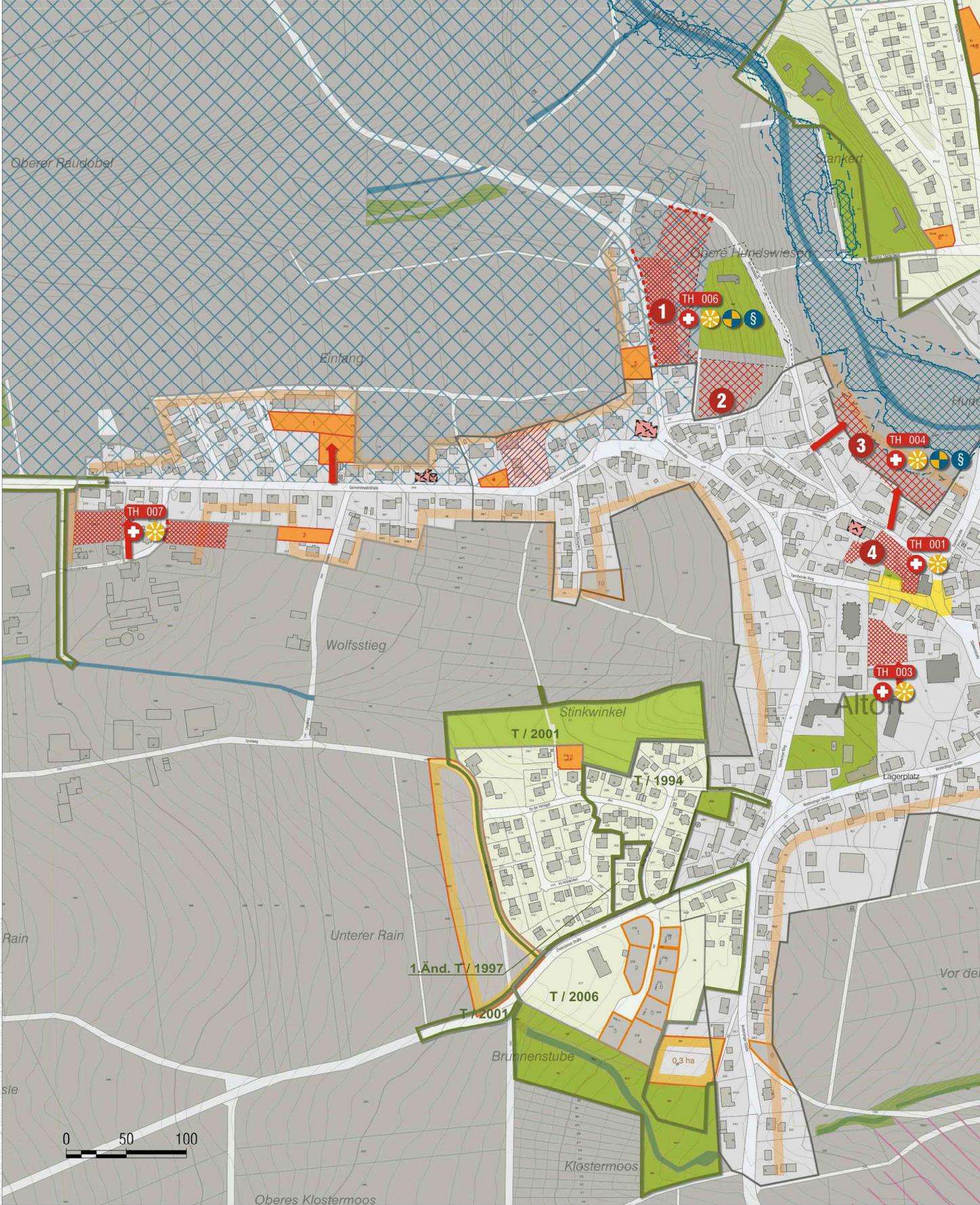
Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

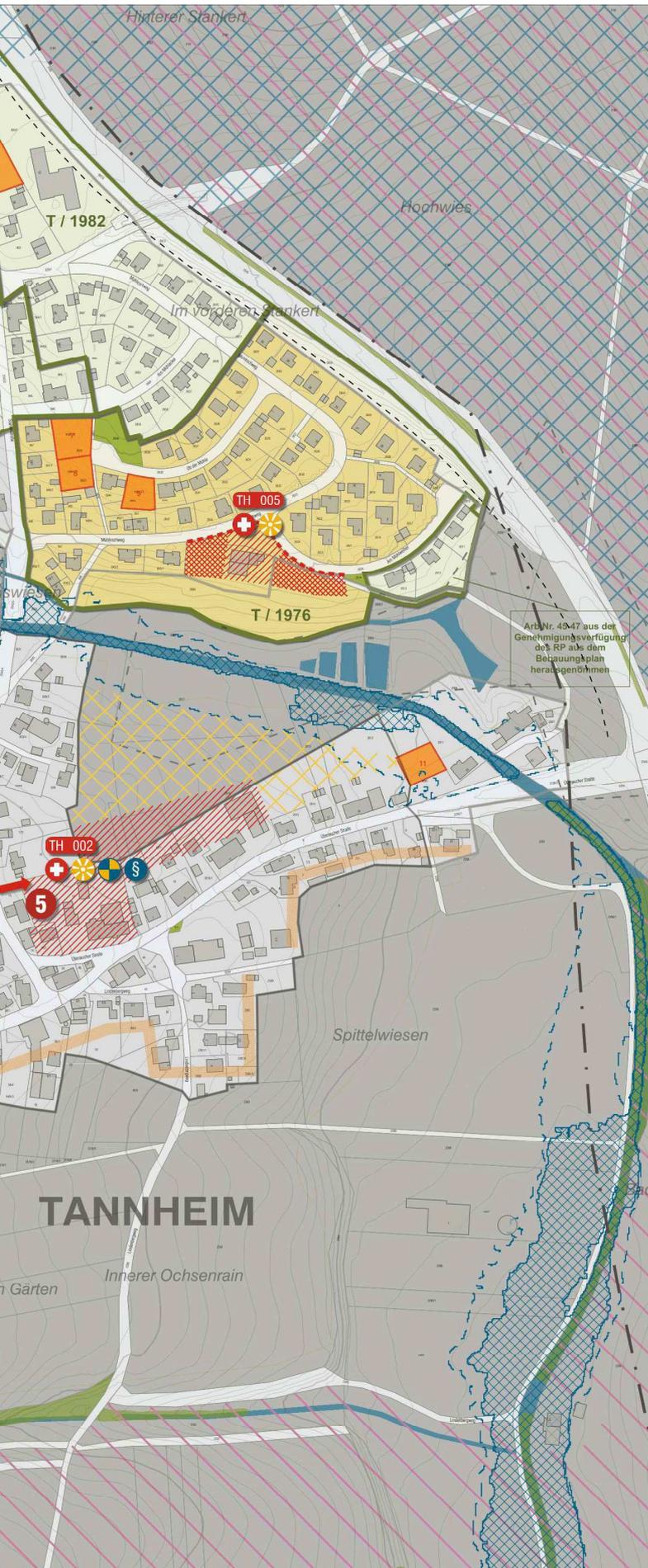
Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
97	1	Einfang	173	1.761	3	Gewerbliche Nutzung in Nachbarschaft, Erschließung in rückwärtigem Bereich herzustellen	Klärungsbedarf
98	2	Einfang	174	1.263	2		Klärungsbedarf
66	3	Viehbrunnenweg	2502	813	3	sehr schlankes (14m) Grundstück	Klärungsbedarf
149	4	Gemeindewaldstraße	139	399	4	kleines und stark trapezförmiges Grundstück	§34 BauGB
27	5	Grusbündstraße 3	2532	964	1		§34 BauGB
154	6	Vogt-Mühlstein-Ring 1/1	879/48	536	3	Stützmauer, Abböschung	T / 1959 / 1964
151	7	Ob der Mühle 19	2652	1.189	1		T / 1976
153	8	Ob der Mühle 17	2653	767	1		T / 1976
150	9	Ob der Mühle 13	2643	737	1		T / 1976
152	10	Stankertstraße 58	901	1.632	3	Gewerbliche Nachbarschaft, Lage an Ortseinfahrt	T / 1982
28	11	Überacher Straße	2295	884	2		Klärungsbedarf
155	12	An der Hohlgaß 32	2723	660	1		T / 2001
Typ untergenutzt							
67	1	Gemeindewaldstraße 35	186/3	735	2		§34 BauGB
204	2	Gemeindewaldstraße 20	138	2.798	2		Klärungsbedarf
96	3	Tannheimer Ring 4	78	1.871	3	Rückbau der Nebengebäude notwendig	§34 BauGB
95	4	Wolterdinger Straße 20	396	5.925	3	Erschließung nicht gesichert	T / 2006
Typ Innenentwicklungspotential							
188	1	Stankertstraße	22/3	1.057	3	Erschließung nicht gesichert	Klärungsbedarf
Typ FNP-Entwicklungsfläche Wohnen							
258	1	Am Unteren Rain	2422	9.766	2		Flächennutzungsplan
Typ FNP-Entwicklungsfläche MI							
205	1	Brunnenstube	402	3.346	2		Flächennutzungsplan

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	2	EFH	3	6,92	7,71	SüdOst	Bessere Ausnutzung durch Hinzunahme weiterer Nachbargrundstücke
EFH	1	EFH	2	6,69	8,15	Ost	
EFH	1	EFH	1	5,52	6,89	Ost	
EFH	1	EFH	1	6,43	6,47	NordOst	
DH	2	MFH	5	3,53	4,37	Ost	
EFH	1	EFH	1	12,9	22,28	SüdWest	
EFH	1	DH	2	8,8	10,92	SüdWest	
EFH	1	DH	2	12,23	15,93	SüdWest	
EFH	1	DH	2	11,38	11,5	Süd	
EFH	2	EFH	3	2,71	4,23	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	2,41	2,76	Ost	Zufahrt zu rückwärtigem Bereich sicherstellen
EFH	1	EFH	1	7,31	7,94	Nord	
EFH	1	DH	1	2,79	4,79	NordOst	
EFH	2	EFH,DH	3	3,7	7,91	Ost	
EFH	2	MFH	9	8,24	18,08	NordOst	
EFH	8	EFH,DH	12	3,74	8,49	Ost	
EFH	2	MFH	6	5,22	8,29	Ost	
				8,03	10,44	Ost	
				5,1	7,38	SüdOst	

Tannheim

Innenentwicklungsplan





LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung Öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG
- Anbaubeschränkung nach BestattG
- Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Vogelschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Überflutungsfläche HQ 100
- Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

- Regionale Grünzäsuren
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

- Gemarkung Stadtbezirk
- Gemarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)
- Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab 1:2.500



Stadt Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbau
Tannheim
Innenentwicklungsplan

Stand 23.02.2016

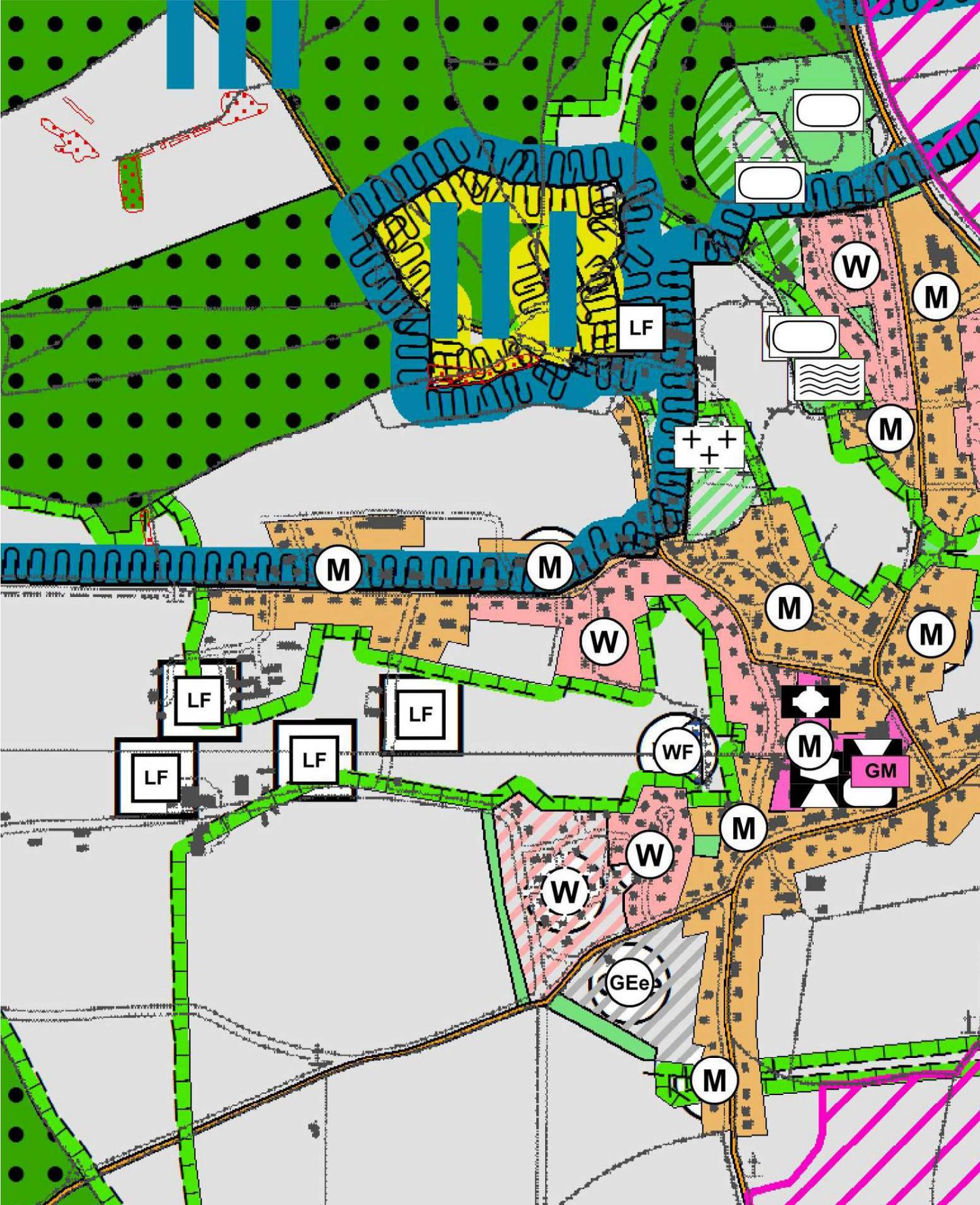
Plan-Nr TH 41-02

baldau
ARCHITEKTEN
STÄDTPLÄNER

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH
Gesellschaft mbH, UG (haftungsbeschränkt)
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 81-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldauarchitekten.de · info@baldauarchitekten.de

Abb. 100: Plan TH 41-01 Innenentwicklung Tannheim

Tannheim
Flächennutzungsplan



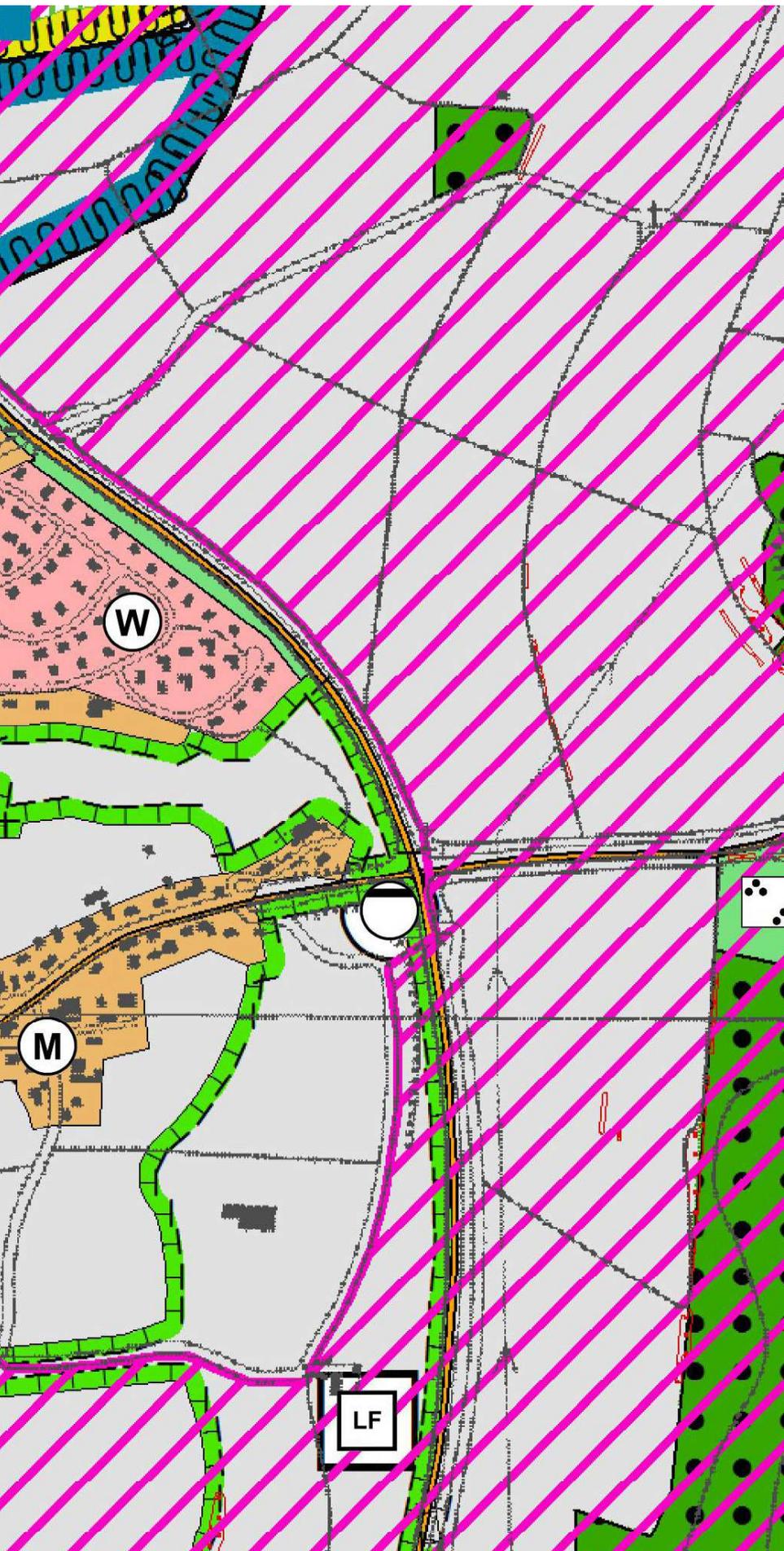
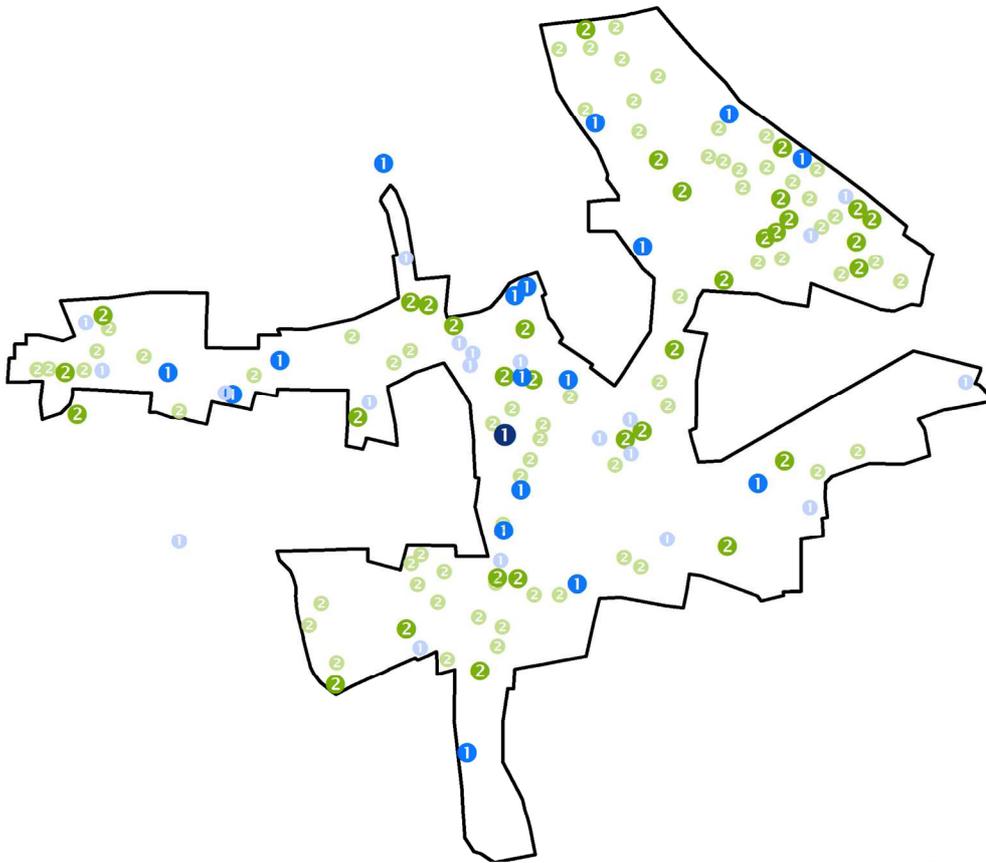


Abb. 101: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Tannheimh

Tannheim

1- und 2- Personenhaushalte



1 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- ① unter 65 Jahre
- ① 65 - 85 Jahre
- ① über 85 Jahre

2 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- ② unter 65 Jahre
- ② 65 - 85 Jahre
- ② über 85 Jahre

Abb. 102: 1- und 2-Personenhaushalte in Tannheim

Tannheim

Einwohnerentwicklung in Relation

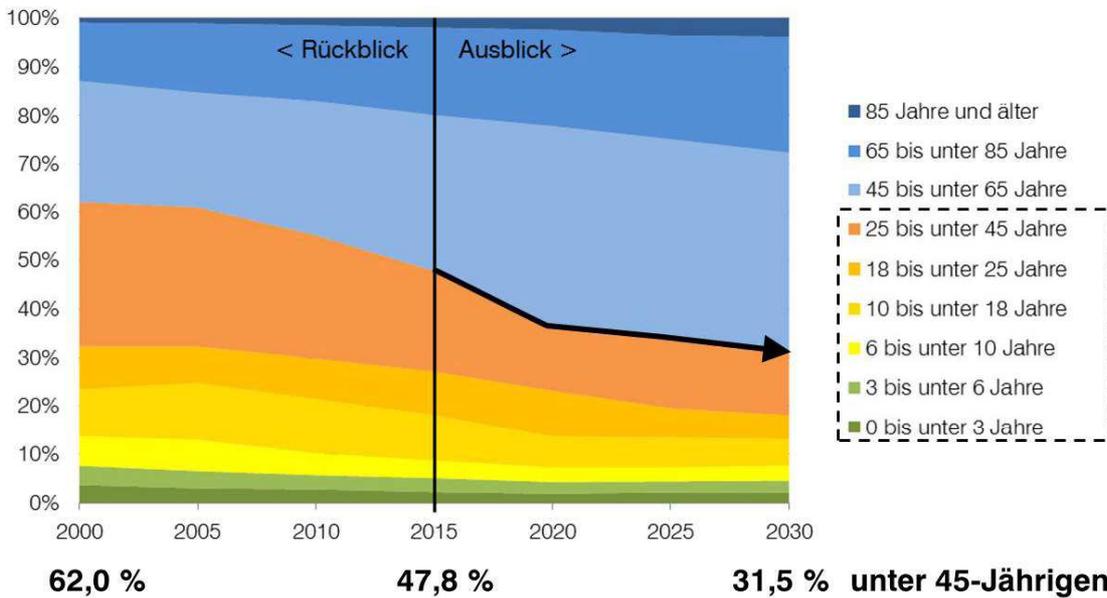


Abb. 103: Einwohnerentwicklung in Relation in Tannheim

Tannheim

Anteil an Altersgruppen je Quartier

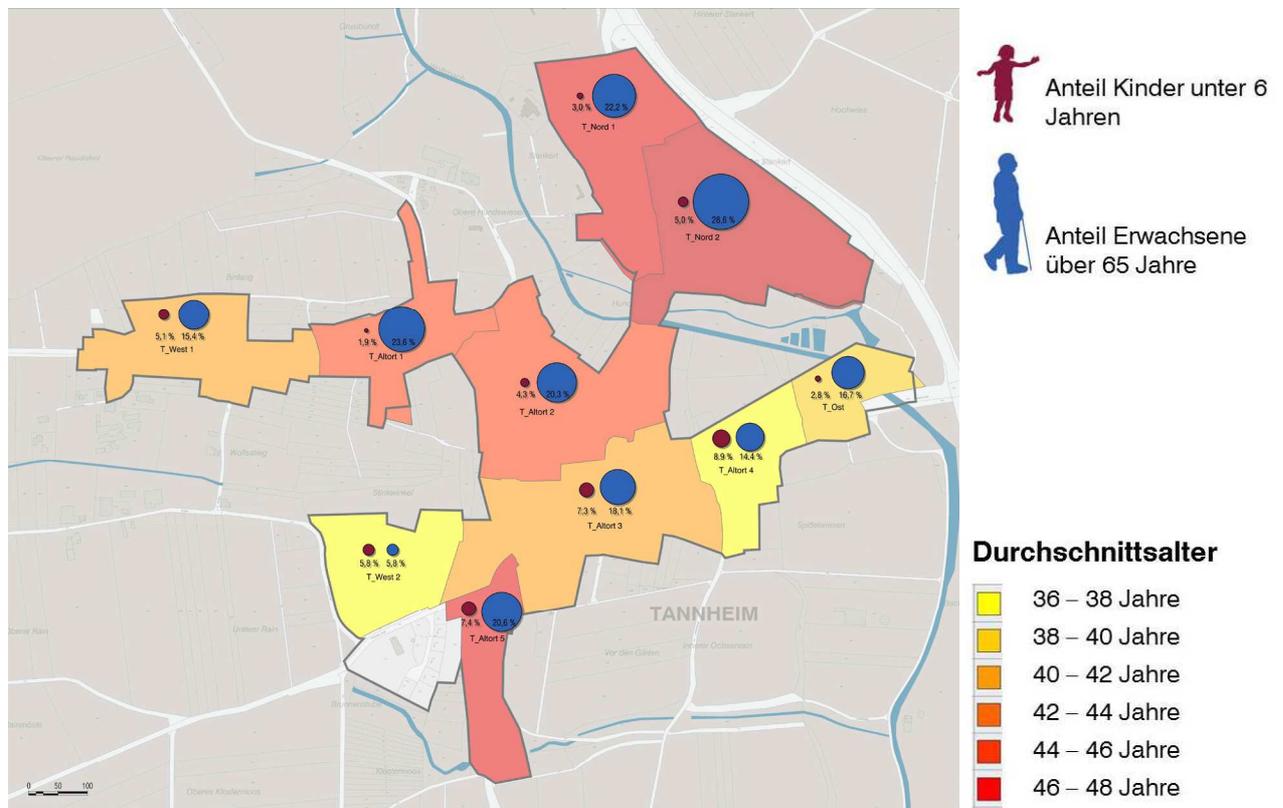


Abb. 104: Durchschnittsalter in Tannheim

Tannheim

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

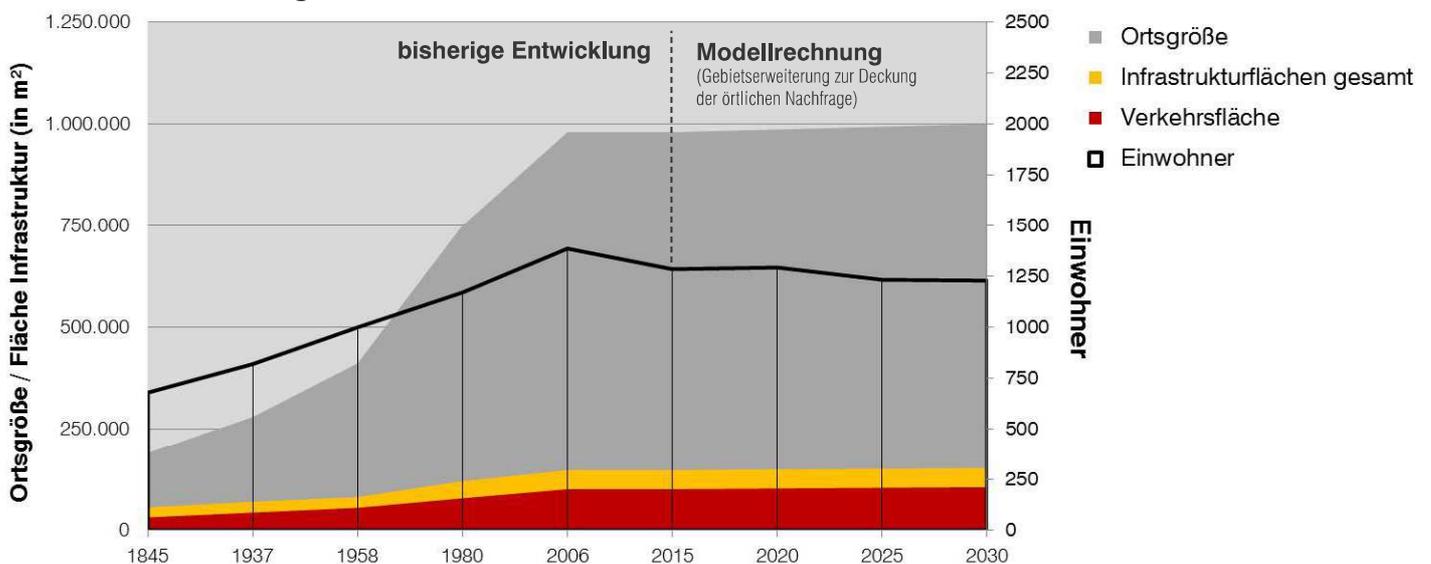


Abb. 105: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Tannheim

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN Tannheim

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

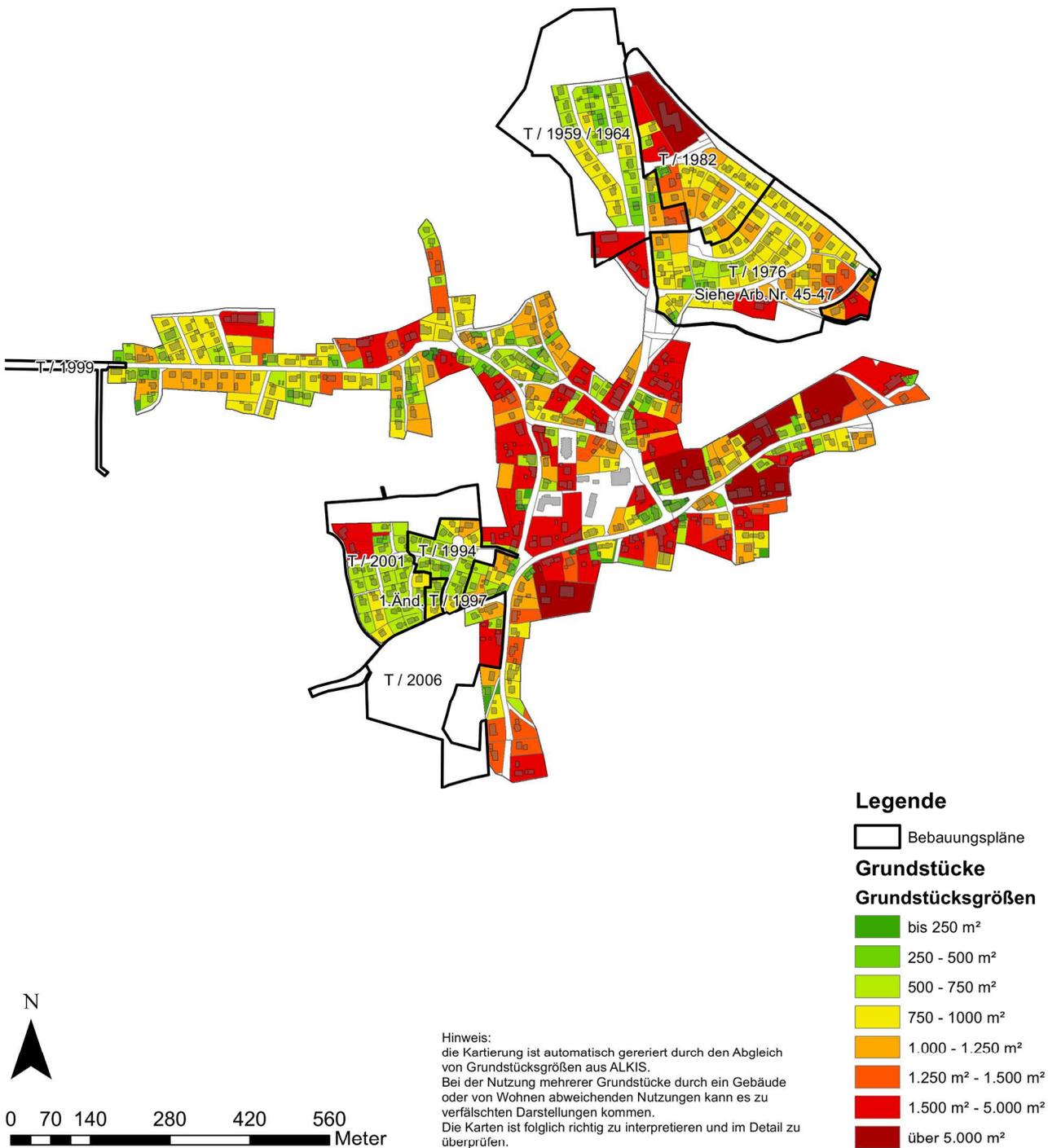


Abb. 106: Grundstücksgrößen in Tannheim

EINWOHNERDICHTEN Tannheim

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

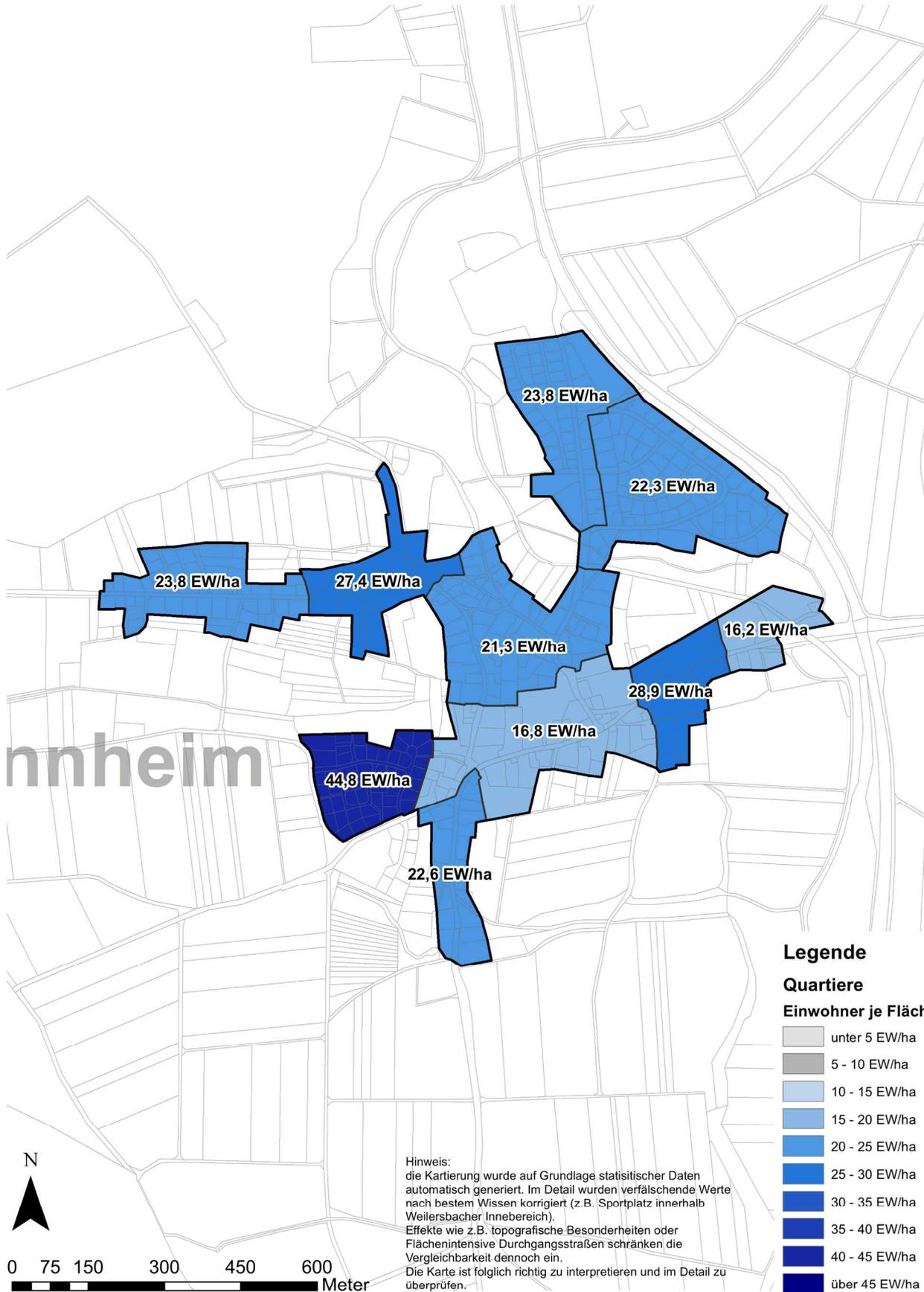


Abb. 107: Einwohnerdichte Tannheim

BAUDICHTE
Tannheim

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

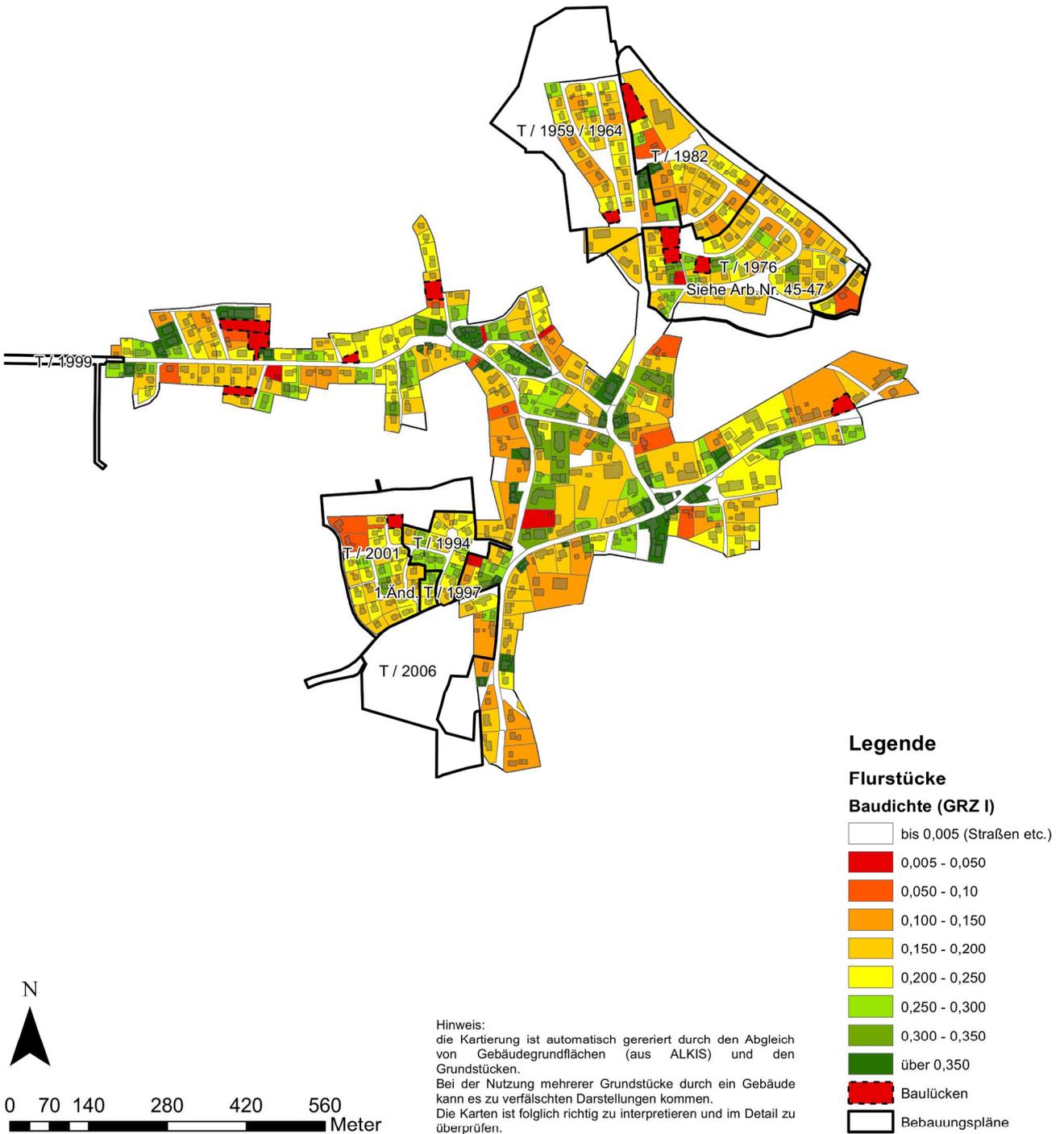


Abb. 108: Baudichte in Tannheim

Gründer in 10 Jahren Tannheim

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Dokumentpfad: S:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadtbezirk\CAD\GIS\ArchMap\Karten\308-001_Ortsentwicklung Stadtbezirk\CAD\GIS\ArchMap\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd

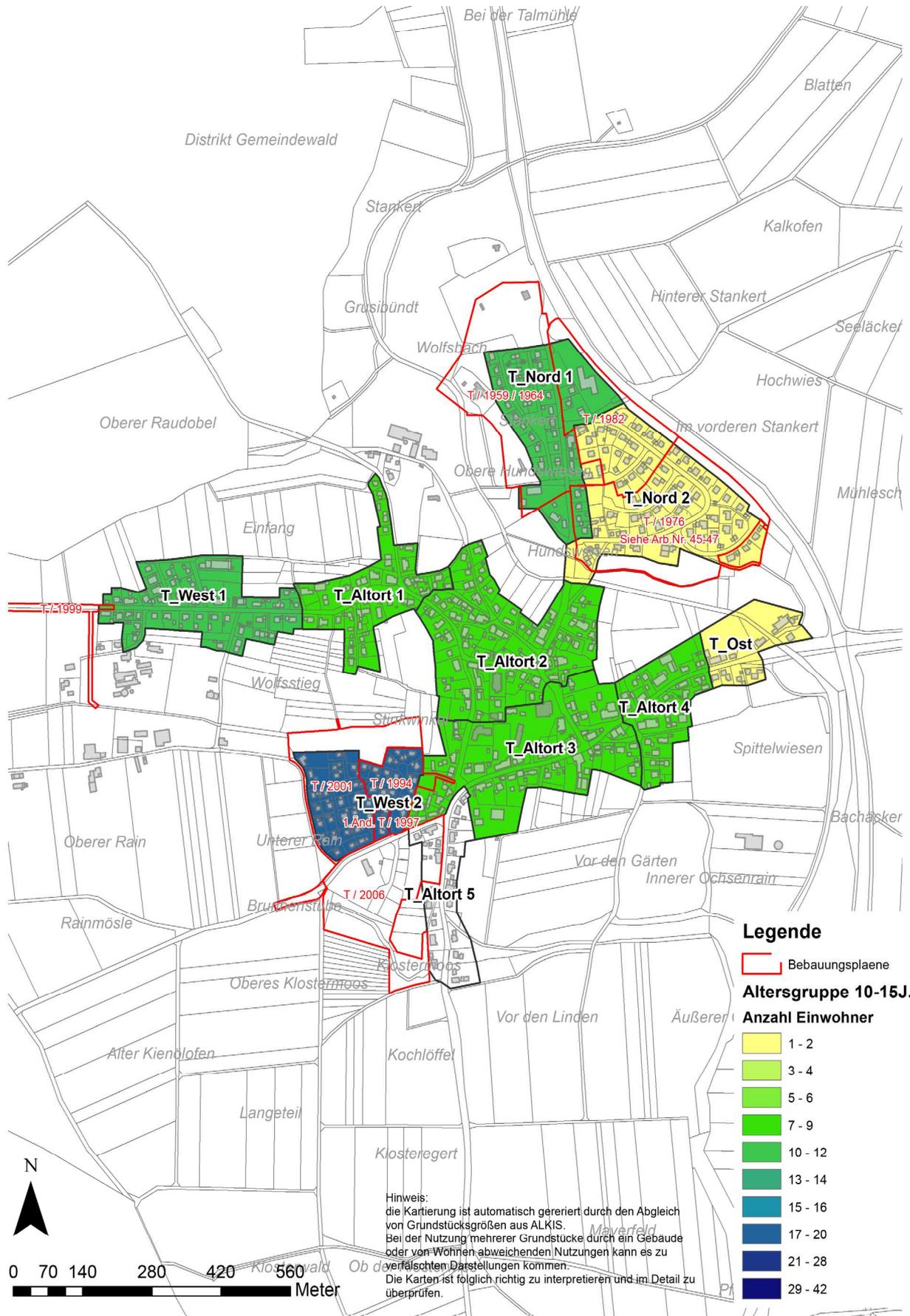


Abb. 109: Haushaltgründer in 10 Jahren in Tannheim

IV 5 HERZOGENWEILER



Abb. 110: Luftbild Herzogenweiler

Unter den kleinen Stadtbezirken nimmt Herzogenweiler schon allein wegen seiner Größe eine besondere Rolle ein. Mit 168 Einwohnern (Stichtag 31.12.2015) und ca. 50 Wohngebäuden ist er mit Abstand der kleinste.

Hinsichtlich der statistischen Analysen unterschreitet die Datenmenge (z.B. Einwohner oder Gebäude) eine Untergrenze, die in vielerlei Aspekten keine seriöse Aussageschärfe besitzt. Kleine Abweichungen von Vorausrechnungen oder getroffenen Annahmen führen im Ergebnis zu deutlichen Verschiebungen. Dies gilt es bei der Interpretation oder im Vergleich zu berücksichtigen. Dennoch haben wir im Sinne der Gleichbehandlung alle errechneten Werte dargestellt.

Unter den Auswertungen halten wir folgende für erwähnenswert:

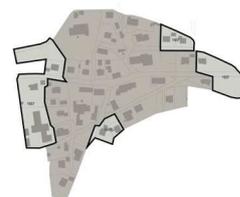
Je Einwohner wurden 36 m² Baulandreserve identifiziert. Dies ist der höchste Wert unter den Stadtbezirken, was einerseits angesichts der lockeren Baustruktur nicht verwundert und bei sehr kleinen Weilern auch durchaus zu begrüßen ist. Denn je kleiner der Ort, desto wichtiger erscheint es, die Einwohnerzahl nicht signifikant sinken zu lassen. Insofern sehen wir für Herzogenweiler den Bedarf einer höheren Deckungsrate als in den größeren Stadtbezirken, da hier jeder einzelne Ortsansässige, der aufgrund mangelnder Wohnraum- bzw. Baulandverfügbarkeit den Ort verlassen muss, stärker ins Gewicht fällt.

Nicht zuletzt hierfür wurde im Flächennutzungsplan eine kleine Erweiterungsfläche östlich der Fischerstraße aufgenommen. Auch für Herzogenweiler wird in den nächsten 5 bis 10 Jahren eine Abnahme jener Generationen abgeschätzt, die für eine Haushaltsgründung prädestiniert erscheinen, während im Gegenzug im gleichen Zeitraum auch Grundstücke frei werden. Aus der errechneten Deckungsrate von 100% bis 2026 kann nicht geschlossen werden, dass im Einzelfall jeder Nachfrager auch ein Grundstück oder Haus erhält, da Immobiliengeschäfte selbstverständlich den üblichen Marktregeln unterworfen sind. Einen Trend von mehr Angebot und weniger örtlicher Nachfrage lässt sich hieraus allerdings schon ableiten.

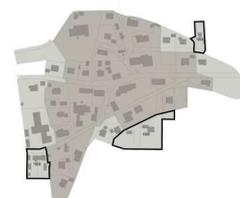
Unserer Auffassung nach wird an Herzogenweiler offensichtlich, wo der Schwerpunkt der kleinen Stadtbezirke in Zukunft liegen sollte: auf der nachhaltigen und stabilen Eigenentwicklung. Denn vom heutigen Standpunkt aus kann man für Herzogenweiler kaum als richtig empfinden oder sich vorstellen, dass in Zukunft größere Neubaugebiete den alten Ortskern überflügeln oder an den Rand drängen. Die eher kleine Altortstruktur wäre demgegenüber wohl nicht mehr in der Lage den heute noch spürbaren und ursprünglichen Dorfcharakter maßgeblich zu prägen. Sollte sich Herzogenweiler künftig zu einer Einfamilienhaussiedlung nach dem Motiv „Fertighausausstellung“ entwickeln, würden wir das als problematisch einstufen.



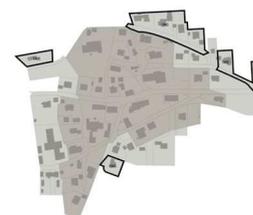
1845



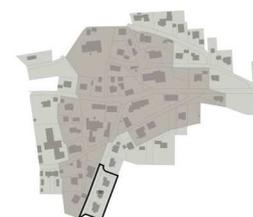
1937



1958



1980



2006



Abb. 111: Ortsentwicklung in Herzogenweiler

Aus diesen Gesichtspunkten heraus sehen wir für Herzogenweiler folgende Handlungsschwerpunkte:

- ⇒ Ortsansässige, die in Herzogenweiler einen Haushalt gründen wollen, sollten dabei besonders unterstützt werden.
- ⇒ Es sollte die Maxime „Qualifizierung“ vor „Wachstum“ gelten (siehe Kapitel „III 2.6 Qualifizierung“ auf Seite 63), was wohl angesichts des neu und gut gestalteten Rathausvorplatz bereits gute Praxis in Herzogenweiler ist.
- ⇒ Herzogenweiler sollte sich seinen besonders ursprünglichen Charakter bewahren und pflegen. Dazu gehört
 - ▶ eine nur sehr behutsame bauliche Erweiterung / Entwicklung (siehe **HW 001** oder ggf. **HW 003** unter Nutzung bestehender Erschließungen),
 - ▶ die ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten und würdigen. So sollte bspw. die Kapelle baulich freigestellt bleiben, oder Nachnutzungskonzepte für die untergenutzten Nebengebäude entwickelt werden (siehe Kapitel „III 2.1 Unterstützung organisieren“ auf Seite 48).
 - ▶ Neubauten sollten sich noch stärker als andernorts an den ortstypischen Bauweisen und Anordnungen orientieren.
- ⇒ Altersgerechte Wohnangebote sind eher durch private Initiative zu realisieren, da die Nachfrage wohl nicht ausreichend sein wird, um Bauträger für entsprechende Bauvorhaben zu gewinnen. Die Lösung kann im altersgerechten Umbau bestehender Gebäude ggf. unter Nutzung von Fördermitteln liegen (KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, siehe Kapitel „III 2.4 Finanzielle Förderung“ auf Seite 57) oder die Berücksichtigung von Mehrgenerationenlösungen bei einem Neubau.

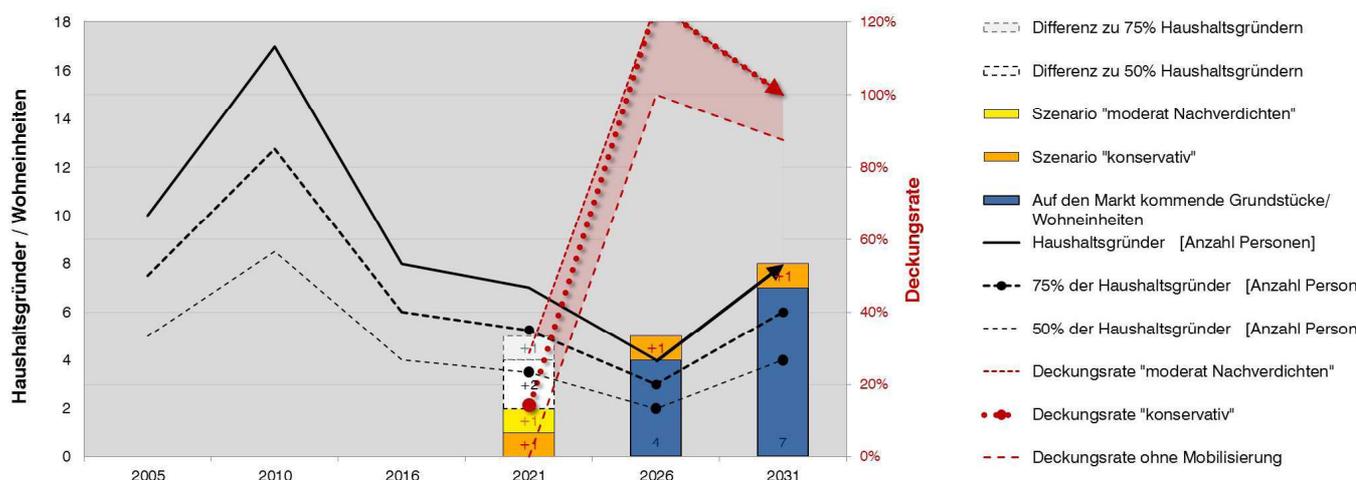


Abb. 112: Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Herzogenweiler

Typ	Anzahl	Fläche [m²]	Anteil [%]	Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
				Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	konservativ	dichter
Baulücke	5	3.515	40%	3.515	40%			5	9
Innenentwicklungspotential untergenutzt	2	2.549	29%	2.549	29%			2	4
Summer Reserven im Innenbereich	7	6.065	69%	6.065	69%			7	13
FNP-Entwicklung Wohnen FNP-Entwicklung MI Aktiviert	1	2.760	31%	2.760	31%			nicht betrachtet	
Summe	8	8.824	100%	8.824	100%				

Abb. 113: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Herzogenweiler

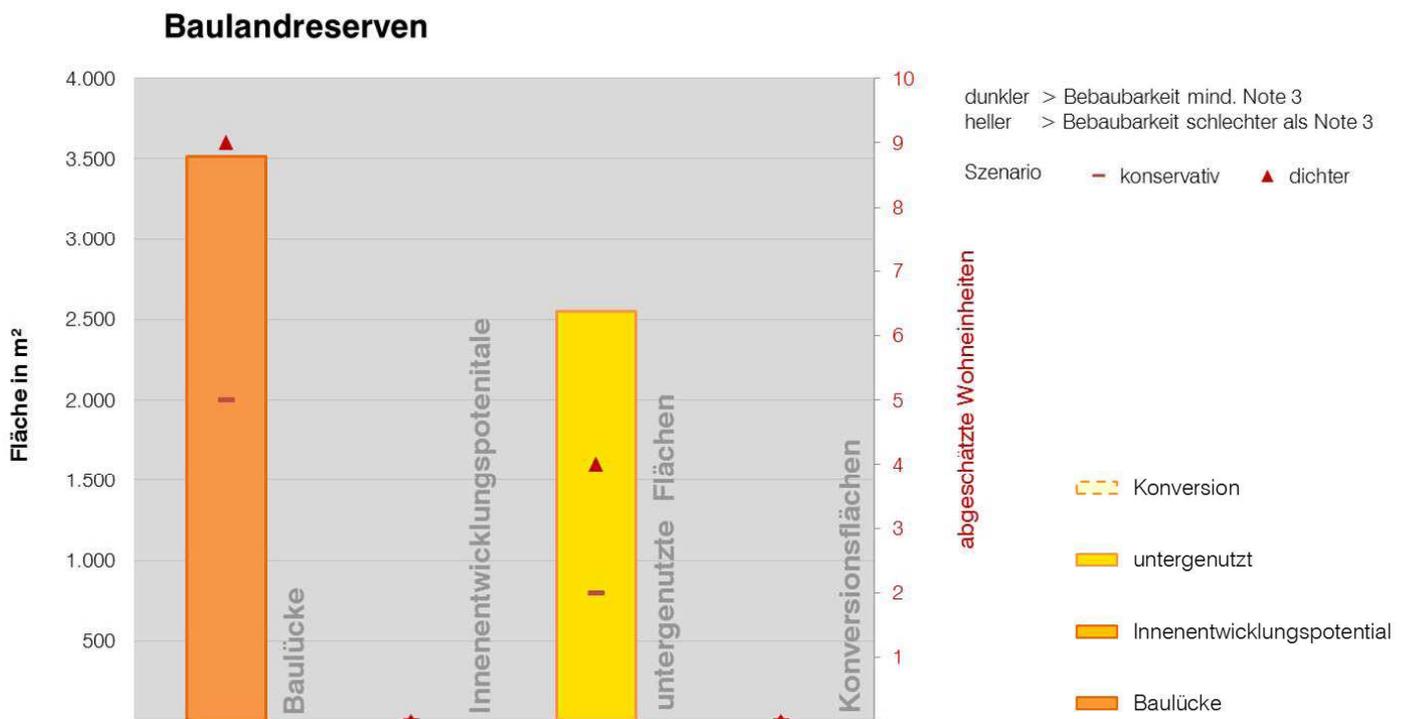


Abb. 114: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Herzogenweiler

HERZOGENWEILER



Herzogenweiler

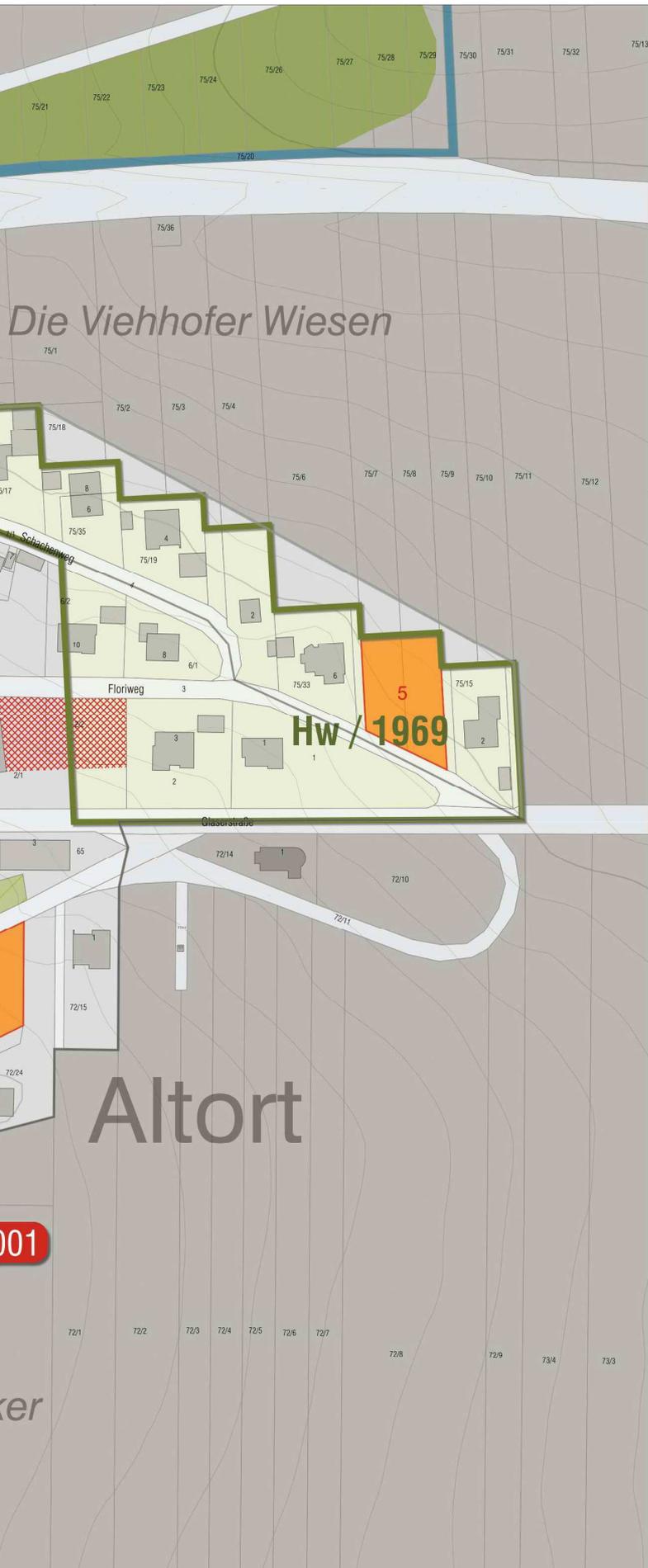
Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m ²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
198	1	Glaserstraße 16	27/5	543	1		Hw / 2014
203	2	Glaserstraße 14	27/4	464	1		Hw / 2014
172	3	Jägerhausallee	59	708	2		§34 BauGB
100	4	Jägerhausallee 5	70	727	2		§34 BauGB
99	5	Die Viehhofer Wiesen	75/7	1.074	1		Hw / 1969
Typ untergenutzt							
0	1	Hüttenweg 4	27	1.632	1		Klarungsbedarf
13	2	Jägerhausallee 7	56	918	1		§34 BauGB
Typ FNP-Entwicklungsfläche Wohnen							
260	1	Die oberen Äcker	72	2.760	1		Flächennutzungsplan

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	DH	2	5,99	6,52	Nord	
EFH	1	EFH	1	6,69	6,75	Nord	
EFH	1	DH	2	3,84	4,42	NordOst	
EFH	1	DH	2	5,59	5,87	NordOst	
EFH	1	EFH	2	2,51	14,8	Ost	
EFH	1	DH	2	2,86	3,42	NordOst	
				3,06	5,45	Ost	

HERZOGENWEILER





LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

-  ... Bebauung von Baulücken
-  ... andere Aufteilung/Ordnung
-  ... Bebauung unbebauter Teilflächen
-  ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
-  ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
-  ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
-  ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
-  ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
-  Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

-  Unterstützen von Privatmaßnahmen
-  Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
-  Bodenordnung
-  Anwendung Instrumente des BauGB
-  Nutzung vorhandener Infrastruktur
-  Erschließung herstellen
-  Aufwertung Öffentlicher Raum
-  Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

-  Innerörtliche Grünanlagen
-  Bebauungsplan rechtsverbindlich
-  Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

-  Anbaubeschränkung nach StrG BW
-  Anbaubeschränkung nach FStrG
-  Anbaubeschränkung nach BestattG
-  Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

-  Offenlandbiotope
-  Waldbiotope
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturdenkmal
-  Vogelschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet
-  Überflutungsfläche HQ 100
-  Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

-  Regionale Grünzäsuren
-  Regionale Grünzüge
-  Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

-  Verkehrsfläche
-  Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

-  Gemarkung Stadtbezirk
-  Gemarkung Ortslage
-  Quartiere
-  Streuobstbestand
-  Höhenlinien (1m Schritte)
-  Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab 1:1.000



Stadt
Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbau
Herzogenweiler
Innenentwicklungsplan

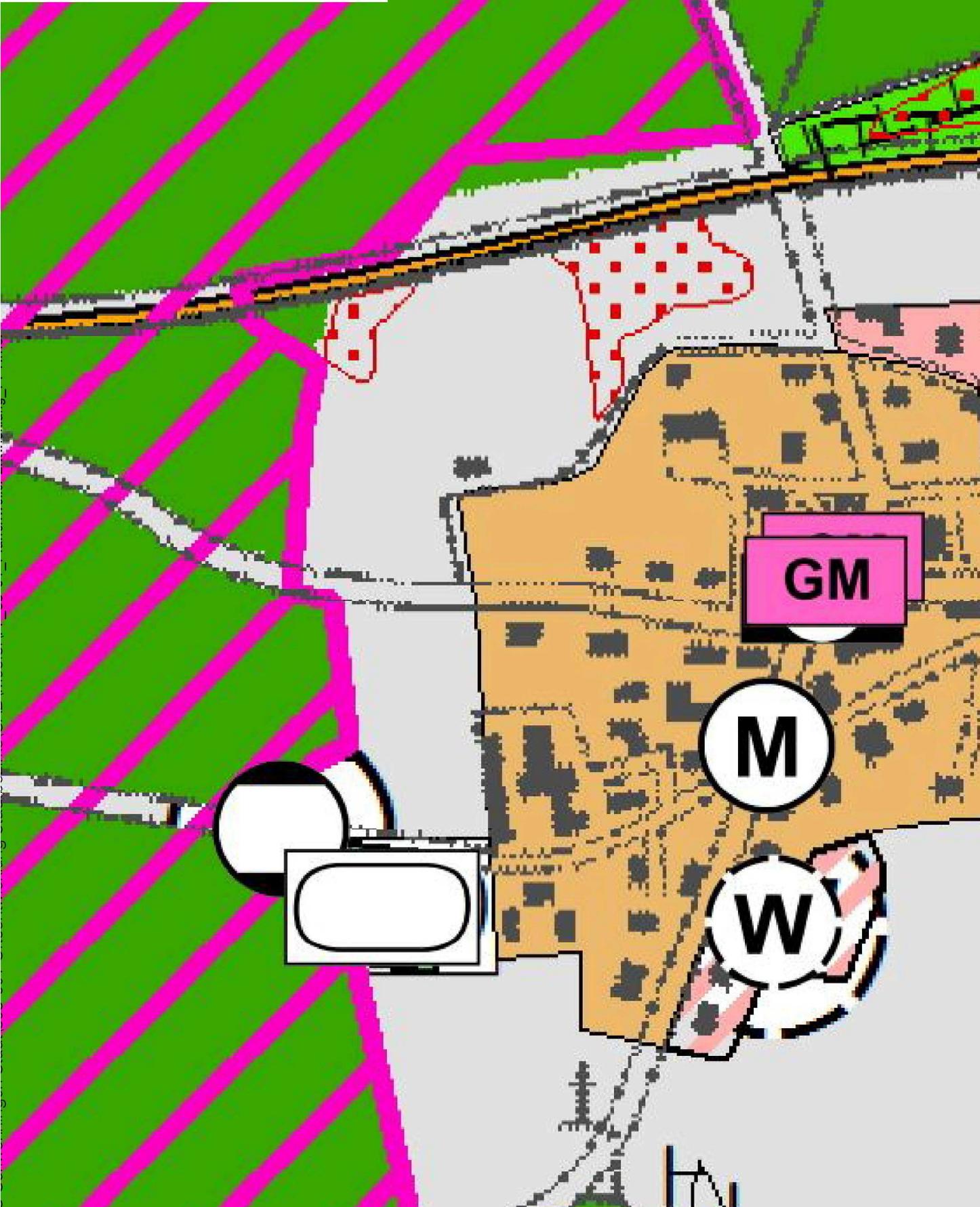
Stand 23.02.2018

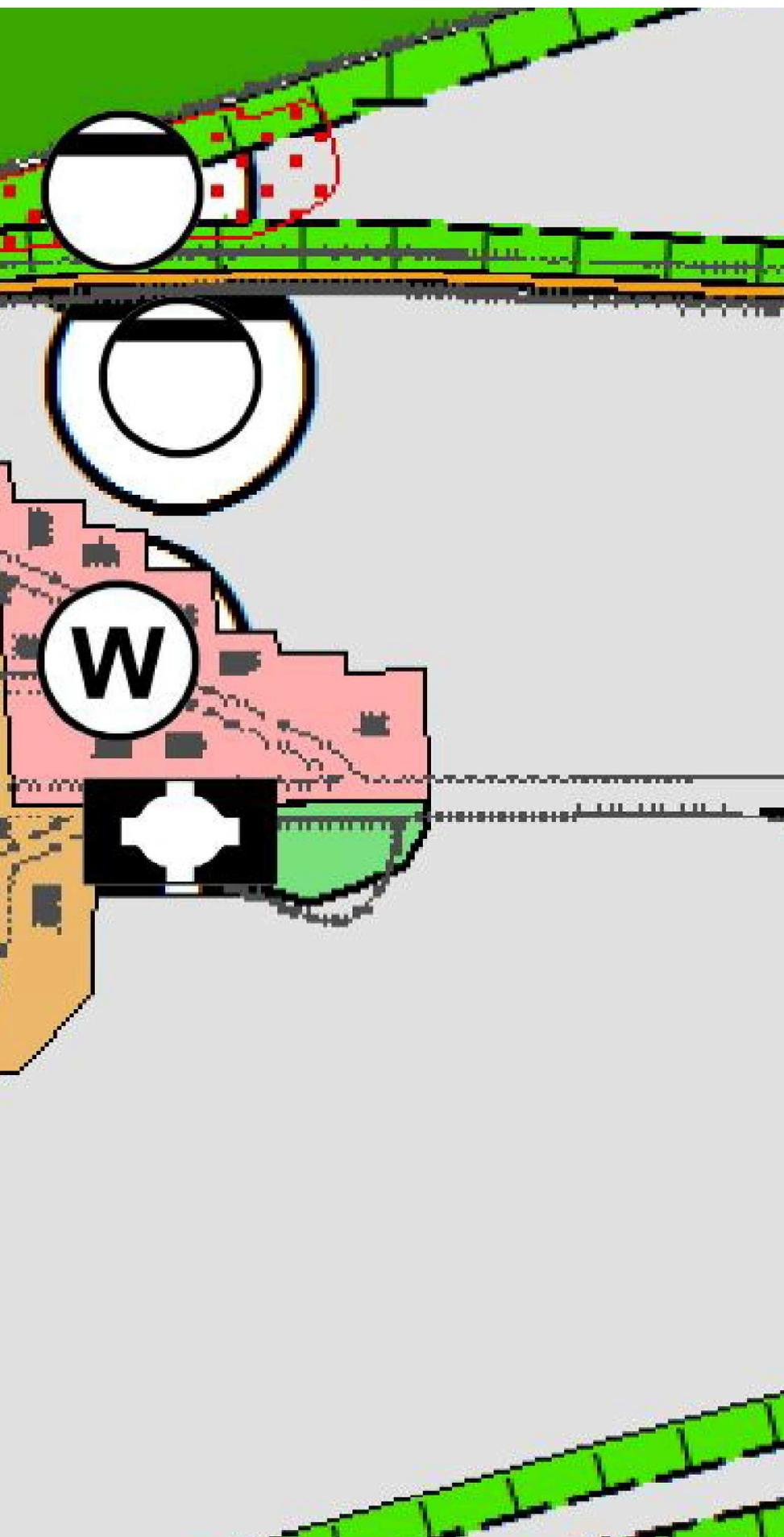
Plan-Nr. HW 41-02



Abb. 116: Plan HW 41-01 Innenentwicklung Herzogenweiler

Herzogenweiler
Flächennutzungsplan





- WOHNBAUFLÄCHE_PLANUNG
- WOHNBAUFLÄCHE_BESTAND
- MISCHGEBIET_PLANUNG
- MISCHGEBIET_BESTAND
- GEWERBEFLÄCHE_PLANUNG
- GEWERBEFLÄCHE_BESTAND
- SONDERGEBIET-PLANUNG
- SONDERGEBIET-BESTAND
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE-PLANUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE_BESTAND
- ABGRABUNGEN
- ABGRABUNGEN-PLANUNG
- PFLEGE-PLANUNG
- PFLEGE-BESTAND
- WASSERWIRTSCHAFT-PLANUNG
- WASSERWIRTSCHAFT-BESTAND
- GRÜNLAND_PLANUNG
- GRÜNLAND_BESTAND
- VER-UND-ENDSORGUNG-BESTAND
- VERKEHR-PLANUNG
- VERKEHR-BESTAND
- ANLAGEN IM AUSSENBEREICH
- ERNEUERBARE-ENERGIE_PLANUNG
- BAHNANLAGEN
- Waldflächen

Natur

- Naturdenkmäler-Einzeln
- Naturdenkmäler-Flächen
- Grünzäsur_VS
- Regionaler-Grünzug_VS
- FFH_03-2008
- Vogelschutz
- Geotope
- Biotope
- Moore
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Bannwald
- Schonwald
- Waldflächen

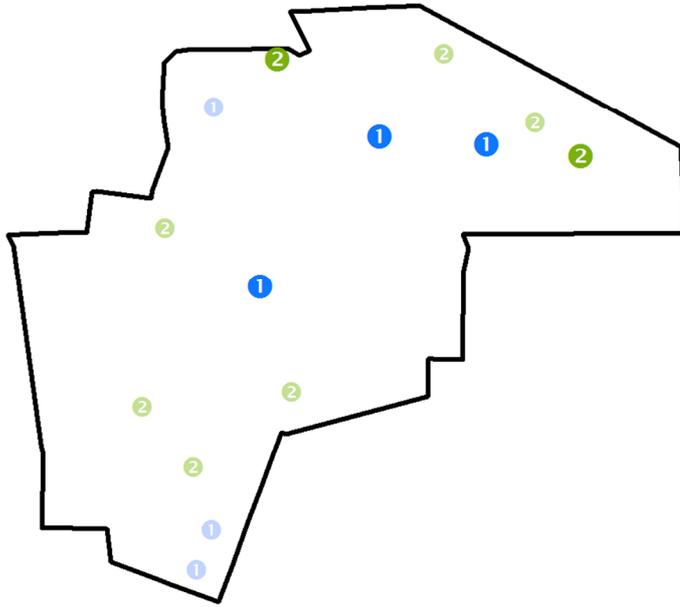
Wasserschutz

- I
- II
- III
- IIIA
- IIIFTA
- IIIb

Abb. 117: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Herzogenweiler

Herzogenweiler

1- und 2-Personenhaushalte



1 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- 1 unter 65 Jahre
- 1 65 - 85 Jahre
- 1 über 85 Jahre

2 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- 2 unter 65 Jahre
- 2 65- 85 Jahre
- 2 über 85 Jahre

Abb. 118: 1- und 2-Personenhaushalte in Herzogenweiler

Herzogenweiler

Einwohnerentwicklung in Relation

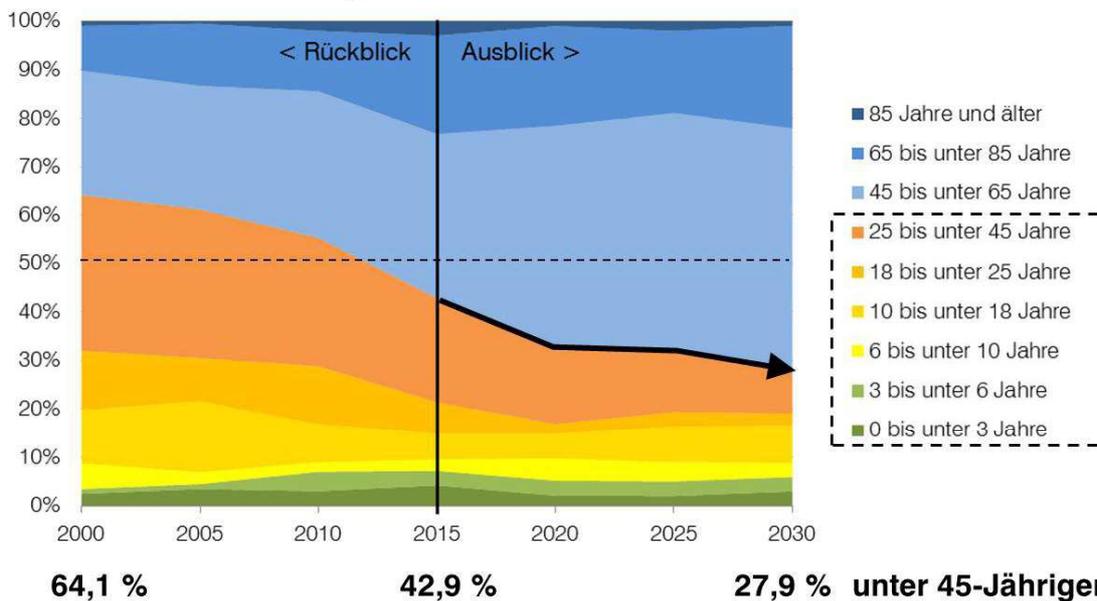


Abb. 119: Einwohnerentwicklung in Relation in Herzogenweiler

Herzogenweiler

Anteil an Altersgruppen je Quartier

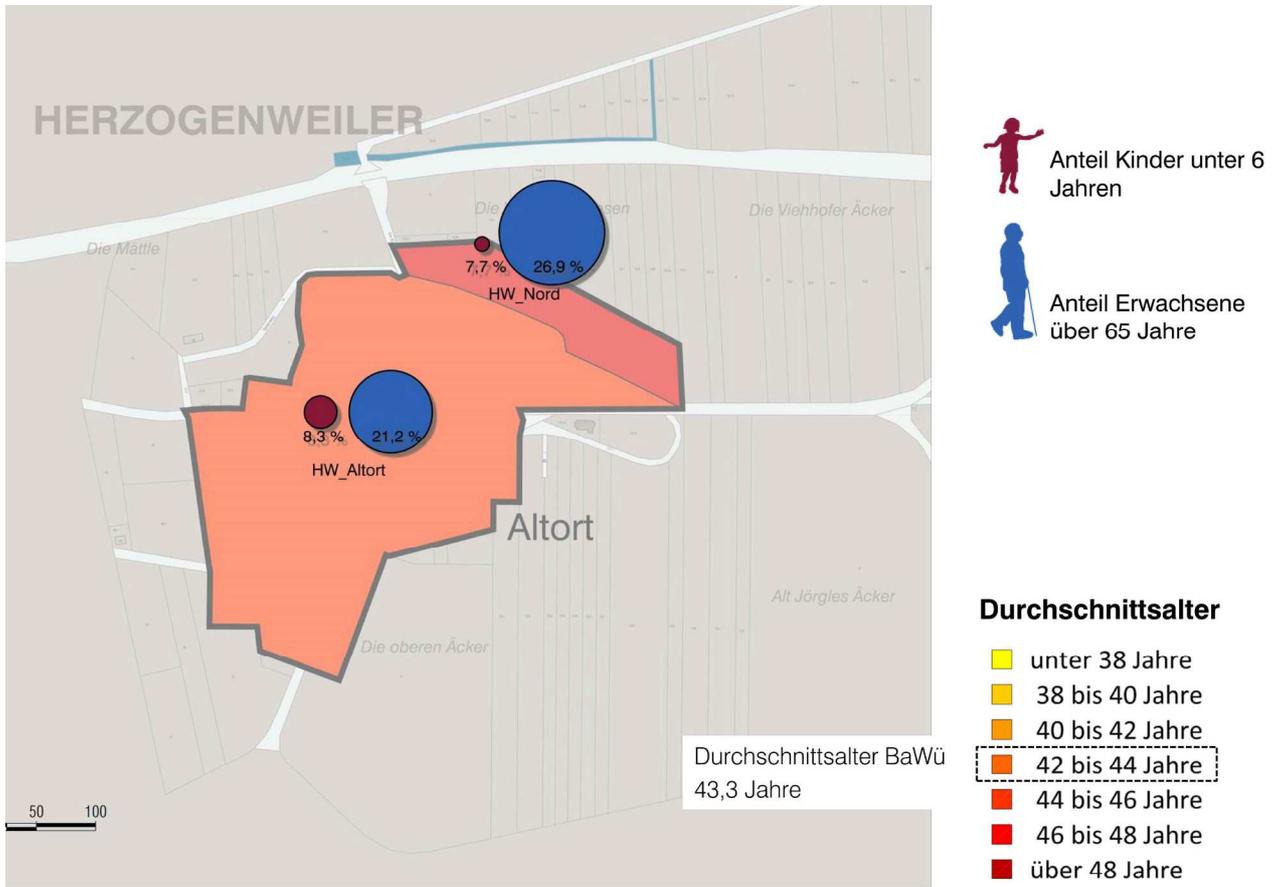


Abb. 120: Durchschnittsalter in Herzogenweiler

Herzogenweiler

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

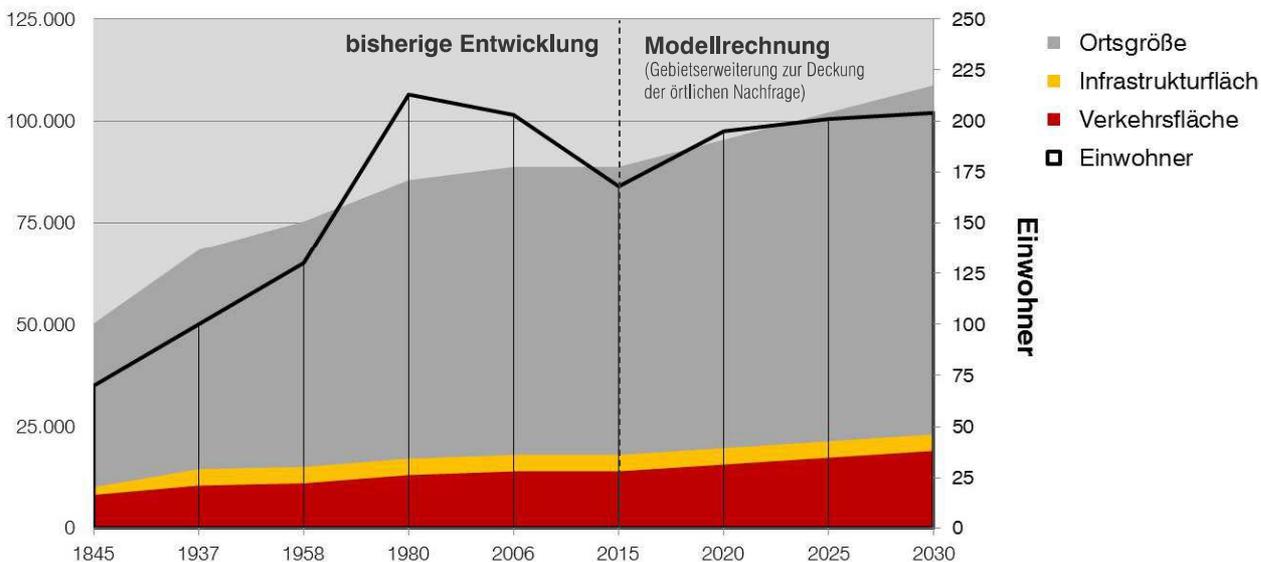
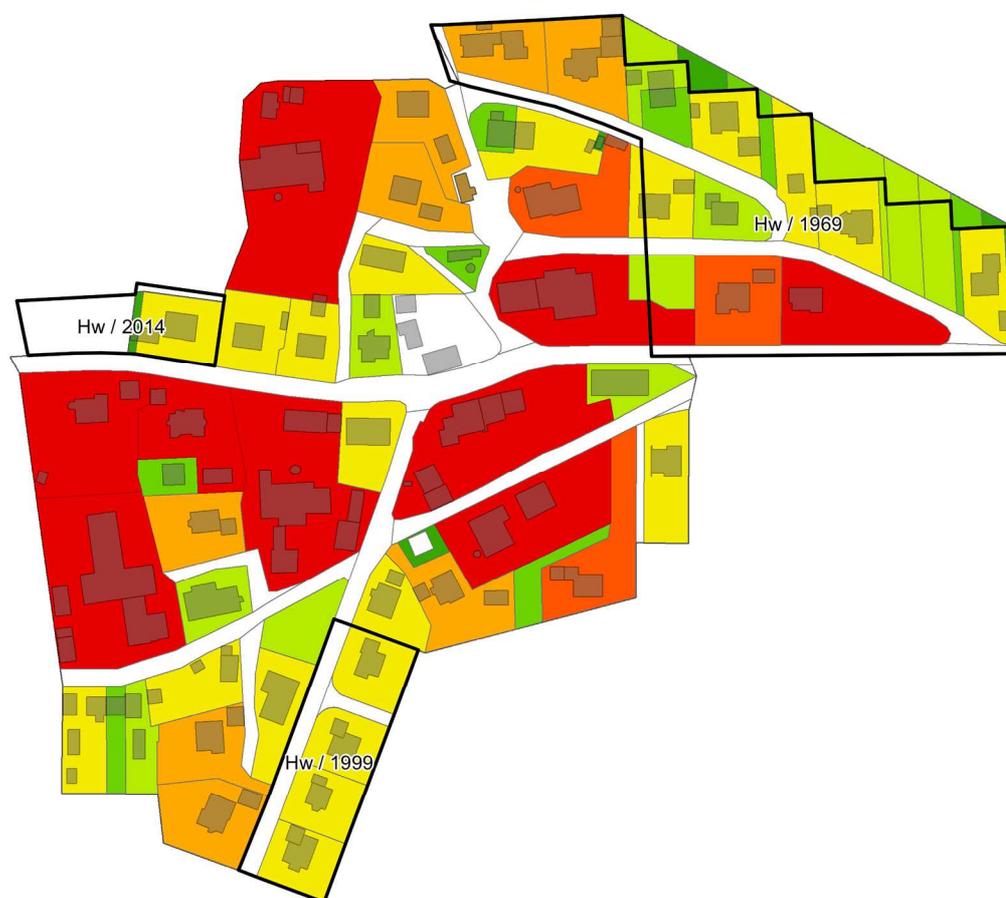


Abb. 121: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Herzogenweiler

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Herzogenweiler

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017



Legende

Bebauungspläne

Grundstücke

Grundstücksgrößen

- bis 250 m²
- 250 - 500 m²
- 500 - 750 m²
- 750 - 1000 m²
- 1.000 - 1.250 m²
- 1.250 m² - 1.500 m²
- 1.500 m² - 5.000 m²
- über 5.000 m²

Hinweis:
die Kartierung ist automatisch generiert durch den Abgleich von Grundstücksgrößen aus ALKIS.
Bei der Nutzung mehrerer Grundstücke durch ein Gebäude oder von Wohnen abweichenden Nutzungen kann es zu verfälschten Darstellungen kommen.
Die Karten ist folglich richtig zu interpretieren und im Detail zu überprüfen.

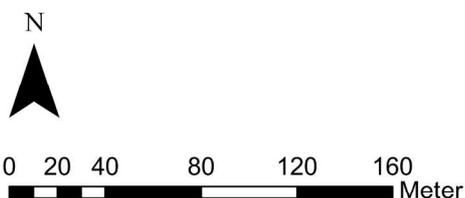


Abb. 122: Grundstücksgrößen in Herzogenweiler

EINWOHNERDICHTEN Herzogenweiler

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

Herzogenweiler

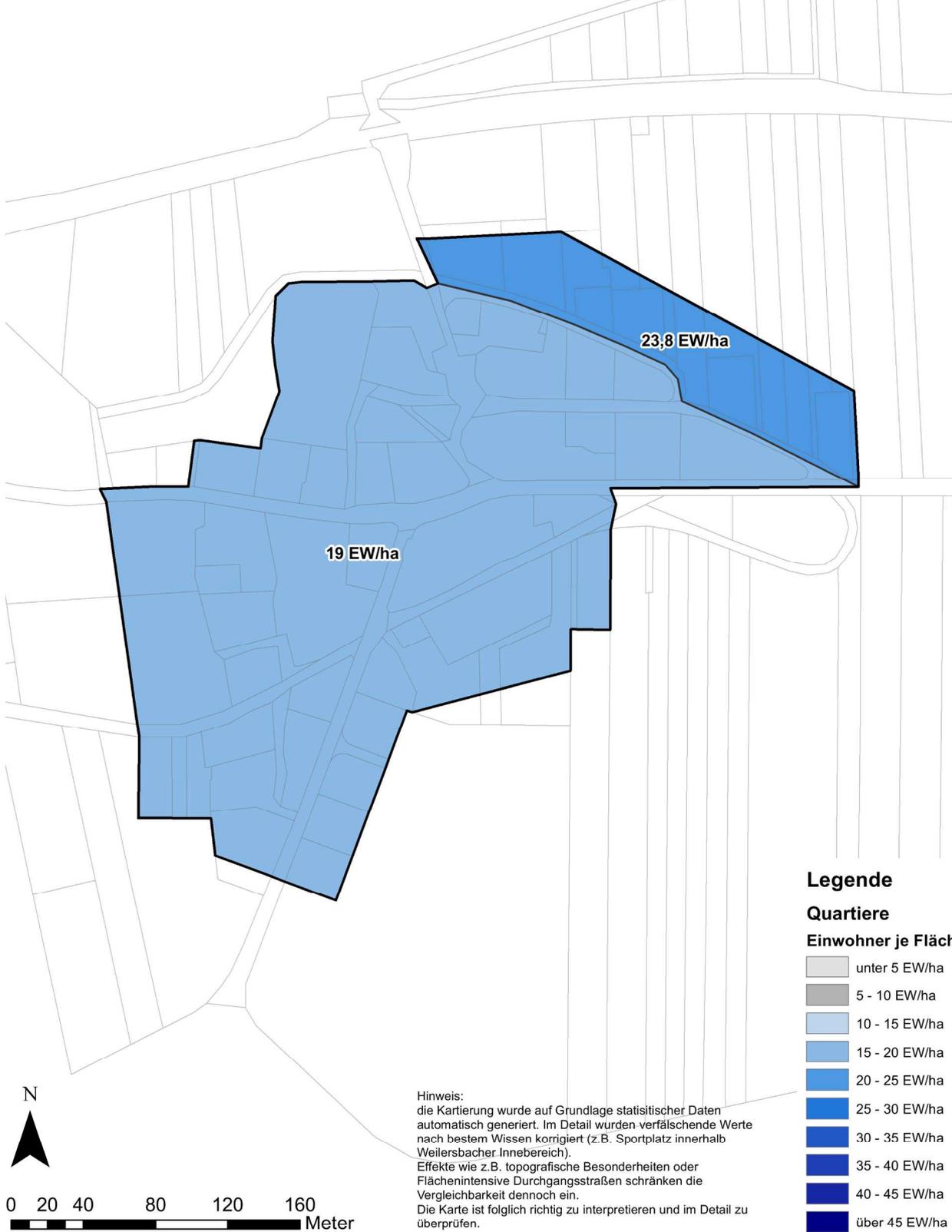


Abb. 123: Einwohnerdichte Herzogenweiler

BAUDICHTE Herzogenweiler

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

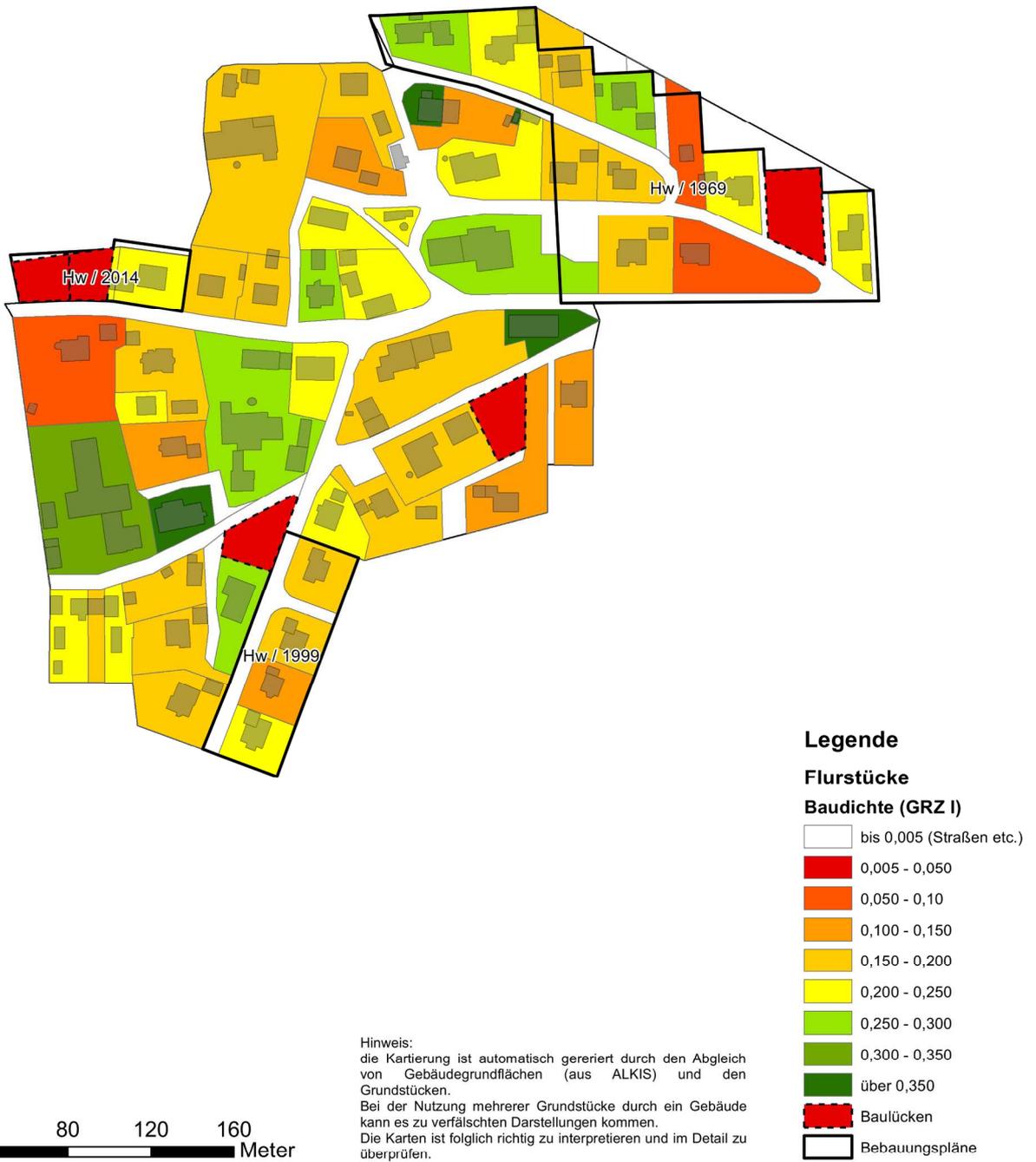


Abb. 124: Baudichte in Herzogenweiler

Gründer in 10 Jahren Herzogenweiler

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Dokumentpfad: s:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadt\308-001 Ortsentwicklung Stadtbezirk\CAD\GIS\ArchMap\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd



Abb. 125: Haushaltgründer in 10 Jahren in Herzogenweiler

IV 6 MÜHLHAUSEN



Abb. 126: Luftbild Mühlhausen

Mühlhausen liegt im engen Tal des Mühlbachs und hat sich im Laufe der Zeit stetig entlang der Talachse weiterentwickelt. Heute umfasst die Ortslage etwa 243 Wohngebäude in welchen zum (Zeitpunkt 31.12.2015) insgesamt 741 Einwohner leben. Der Ort war angesichts der topografischen Situation weitgehend gezwungen, sich fast ausschließlich von seiner historischen Mitte aus in Richtung Westen entlang der Mühlbachstraße zu entwickeln.

Für Mühlhausen wurde im Jahr 2012 eine ELR-Studie erarbeitet, welche Aufwertungs- und Gestaltungspotentiale benannt hat. Als Ergebnis einer diesbezüglichen Klausurtagung vom 20.06.2012 wurde der „Dorfgerichte Rückbau der Mühlbachstraße“ ggf. im Zusammenhang mit einer Offenlegung des Mühlbachs als oberste Priorität eingestuft. Außerdem wurden weitere Umgestaltungsmaßnahmen z.B. der groß dimensionierten Knotenpunkte und der Bushaltestelle vorgeschlagen.

Die untypische Dimension der Mühlbachstraße zu bewältigen ist sicherlich ein wesentlicher Punkt im Zusammenhang mit der Qualifizierung der Ortsgestalt. Sie scheint maßgeblich dafür zu sein, dass die Verkehrsfläche pro Kopf in Mühlhausen mit 105 m² je Einwohner am höchsten im Vergleich mit den anderen kleinen Stadtbezirken ist. Wir würden folglich empfehlen, die Rückbaukonzepte der Straße in seiner engen städtebaulichen Wechselwirkung mit den angrenzenden Privatgrundstücken zu sehen, um Chancen zur Umwandlung öffentlicher Verkehrsflächen in privates Bauland zu identifizieren.

Die jüngsten Gebietserweiterungen Mühlhausens vollzogen sich an der Nord orientierten Hanglage am „Ortholzweg“ und „Vor Buchen“. In diesen Quartieren sind zumindest in den inneren Bereichen heute gängige Grundstücksgrößen um ca. 500 m² realisiert (mit Ausnahme der Randgrundstücke). In den älteren Quartieren liegen die Regelgrößen der Parzellen über 750 bis teilweise 1.500 m². Diese durch Bebauungsplan gesteuerten Neubaugebietere sind insbesondere der 70er und 80er Jahre sind unserer Auffassung nach hinsichtlich der Möglichkeit zur Nachverdichtung zu prüfen. Dazu können Dachausbauten mittels Dachaufbauten gehören, aber auch Anbauten oder der Ersatz von Einfamilienhäusern durch Doppelhäuser. Dies birgt einerseits die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu genehmigen bzw. realisieren, was angesichts einer sehr geringen Einwohnerdichte von unter 20 Einwohnern je Hektar auch angemessen erscheint. Andererseits kann diese Maßnahme unmittelbar die Vermarktungschance der Grundstücke im Zuge des anstehenden Generationenwechsels erhöhen, da zu große Grundstücke für viele Familien und Haushaltsgründer in heutigen Zeiten nicht mehr interessant erscheinen und die Möglichkeit diese zu teilen, mehr Flexibilität für Verkäufer und Käufer bedeutet.

Die historische Altortlage ist stark durchmischt mit teils sehr kleinen, aber eben auch sehr großen (> 1.500 m²) Grundstücken, die auf die alte von Landwirtschaft geprägte Bau- und Nutzungsstruktur zurückgeht. Die ELR-Studie identifizierte 2012 zahlreiche (ca. 13) untergenutzte oder leerstehende Nebengebäude in der historischen Altortlage. Die

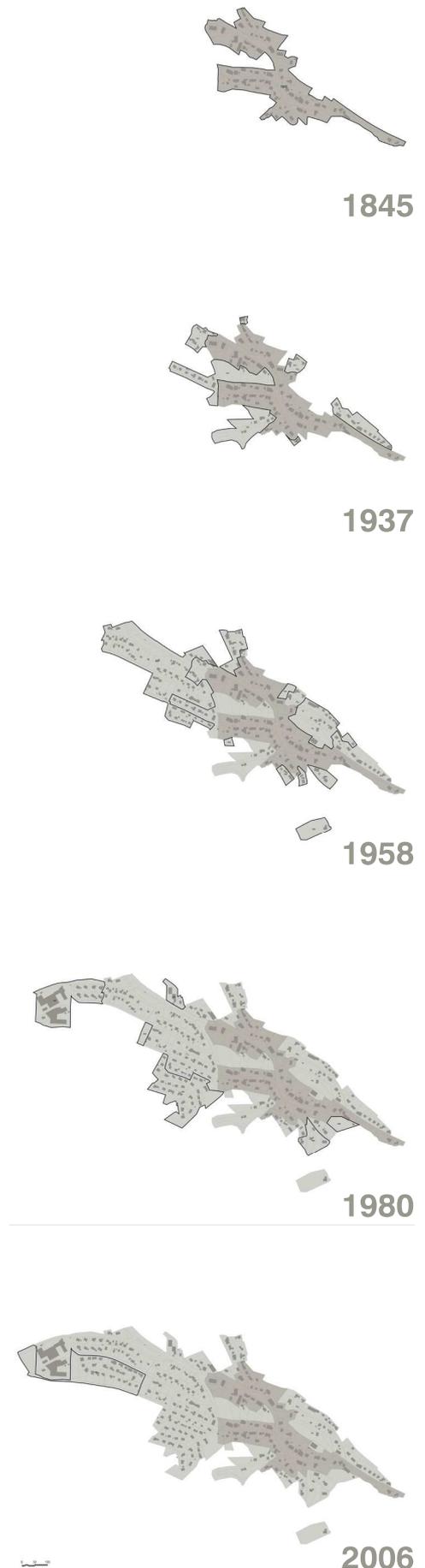


Abb. 127: Ortsentwicklung in Mühlhausen

Einwohnerdichte sinkt hier auf 15 bis 18 Einwohner je Hektar, was einem deutlich unterdurchschnittlichen Wert entspricht. Hier sollte in eine aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit investiert werden, mit dem Ziel die Einwohnerdichte und damit Nutzungsintensität im alten Ortskern zu erhöhen. Diese Entwicklungsarbeit muss voraussichtlich auf ein breites Instrumentenspektrum zurückgreifen, zumindest bestehend aus:

- ▶ Engräumlichen Testentwürfen, die Wege zur behutsamen Ergänzung der ortsprägenden Baustruktur ausloten.
- ▶ Der aktiven Unterstützung mitwirkungsbereiter Eigentümer und dem Einstieg in gemeinsame Entwicklungsprojekte
- ▶ Der Schaffung von Ausweichangeboten z.B. in Form von Schuppegebieten zur Freimachung untergenutzter Nebenanlagen

Im Zuge der Befragung der Baulückeninhaber haben drei positive Signale hinsichtlich einer Vermarktung oder Entwicklung gegeben. Die Flächen machen immerhin insgesamt 23% der identifizierten Baulücken in Mühlhausen aus, einem erfreulichen Wert.

Baulandreserven				Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
Typ	Anzahl	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Fläche	Anteil	Fläche [m ²]	Anteil	konservativ	dichter
Baulücke	14	13.881	68%	11.023	54%	2.858	14%	16	34
Innenentwicklungspotential	1	2.888	14%	2.888	14%			3	16
untergenutzt	2	1.503	7%	1.503	7%			2	4
Konversion									
Summe Reserven im Innenbereich	17	18.272	90%	15.414	76%	2.858	14%	21	54
FNP-Entwicklung Wohnen								nicht betrachtet	
FNP-Entwicklung MI								nicht betrachtet	
Aktiviert	2	2.114	10%	2.114	10%				
Summe	19	20.387	100%	17.528	86%	2.858	14%		

Abb. 128: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Mühlhausen

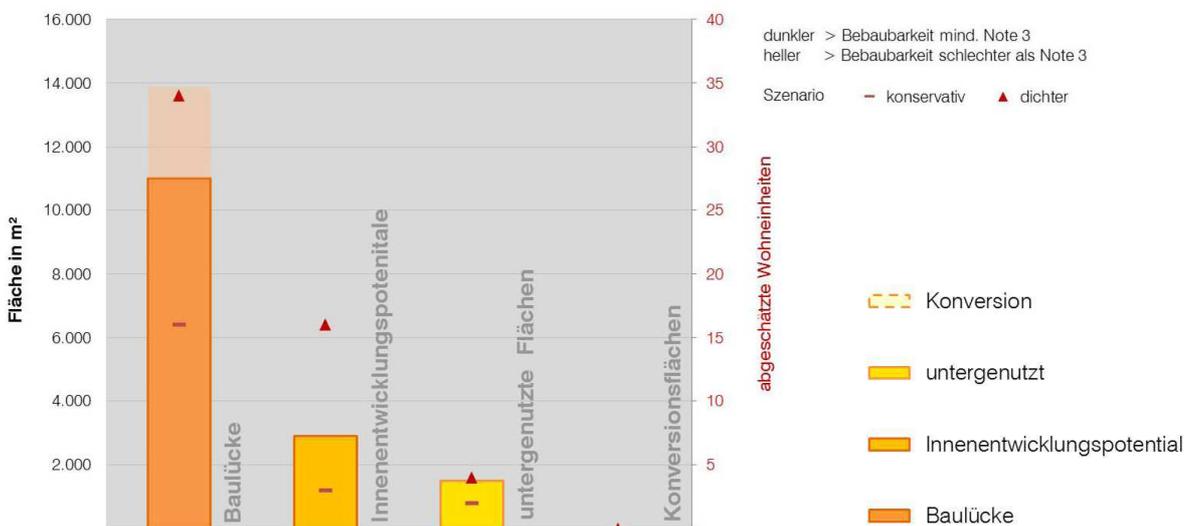


Abb. 129: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Mühlhausen

Neben den bereits angesprochenen Angebotspotentialen (Baulücken und Entwicklungsbereiche) tragen die in den nächsten 5 und 10 Jahren „frei werdenden Grundstücke“ wesentlich zur Deckung der örtlichen Bedarfe bei. Wie in den anderen Stadtbezirken auch wird durch eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung in den Quartieren der 70er und 80er Jahre ein Generationenwechsel einsetzen, der bis 2026 dazu führt, dass rechnerisch für ca. 90% der Haushaltsgründer in Mühlhausen Grundstücke bzw. Immobilien zur Verfügung stehen werden. In 5 Jahren soll diese Deckungsrate (Verhältnis aus Grundstücke je Haushaltsgründer) bereits bei über 30% liegen. Das besondere an Mühlhausen gegenüber den anderen Stadtbezirken ist, dass sich ab 2026 nach derzeitiger Datengrundlage eine deutliche Trendwende abzeichnet und die Deckungsrate wieder signifikant sinken wird. Grund dafür, dass in Mühlhausen sowohl kurz als auch langfristig angelegte Innenentwicklungsmaßnahmen anzugehen sind. Um den steilen Anstieg „frei werdender Grundstücke“ und damit die strukturellen Veränderungen in der Einwohnerstruktur Mühlhausens etwas abzumildern, bietet sich auch hier an, Ausweichangebote für die ältere Generation in Form von seniorengerechten Wohnungen in den Fokus zu nehmen. Entsprechende Standortoptionen wurden im Innenentwicklungsplan markiert.

Zusammengefasst können wir folgende Handlungsempfehlungen zusammentragen:

- ⇒ Dorfgerechter Umgestaltung der Mühlbachstraße (siehe ELR-Studie) und jener öffentlicher Räume, die in Verbindung mit innerörtlichen Entwicklungsprojekten stehen (>Anreizfunktion) und damit Qualifizierung der Ortsstruktur bei gleichzeitiger Verbesserung der Infrastrukturanteile pro Kopf.
- ⇒ Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozesse verstärkt in der Nähe des historischen Ortskerns anstoßen, um die Nutzungsintensität in der Mitte zu erhöhen. Dafür wird der Eintritt in eine aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit unter Anwendung kombinierter Instrumente notwendig. Ggf. Erwägung eines Schuppegebiets im Außenbereich zur Stärkung der Verhandlungsposition in diesem Zusammenhang.
- ⇒ Die durch Bebauungsplan gesteuerten Neubauquartiere insbesondere der 70er und 80er Jahre sind hinsichtlich der Möglichkeit zur Nachverdichtung zu prüfen. Dazu können Dachausbauten mittels Dachaufbauten gehören, aber auch Anbauten oder der Ersatz von Einfamilienhäusern durch Doppelhäuser.
- ⇒ Suche nach und Entwicklung eines Standorts zur Schaffung Barrierefreier Wohnungen für die ältere Generation nach Möglichkeit im Kontext der Ortsmitte (siehe Innenentwicklungsplan, Optionen 1-4).

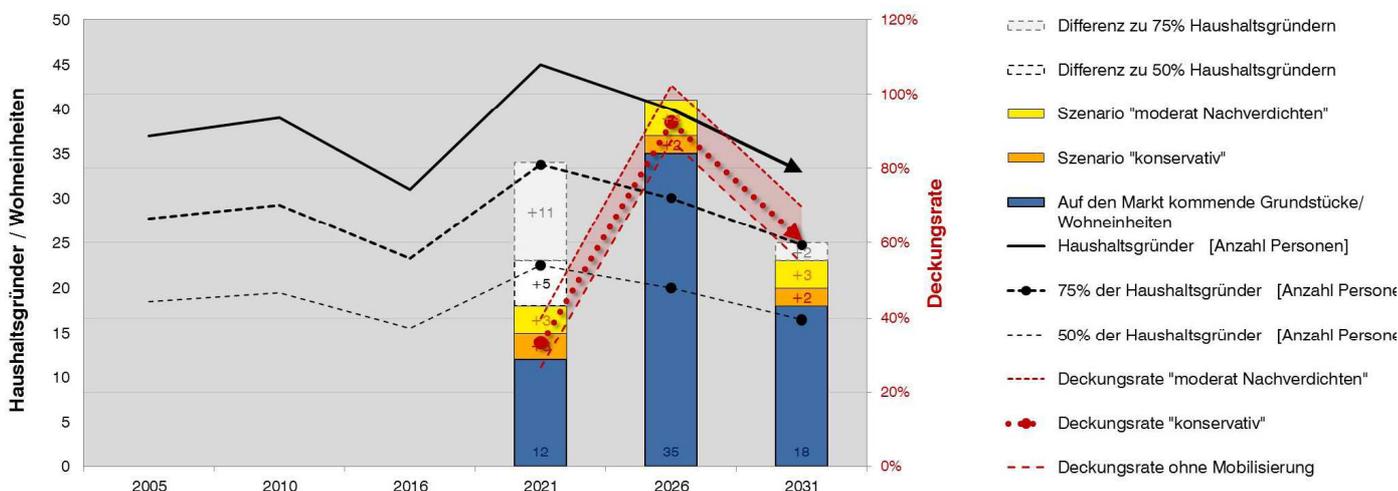
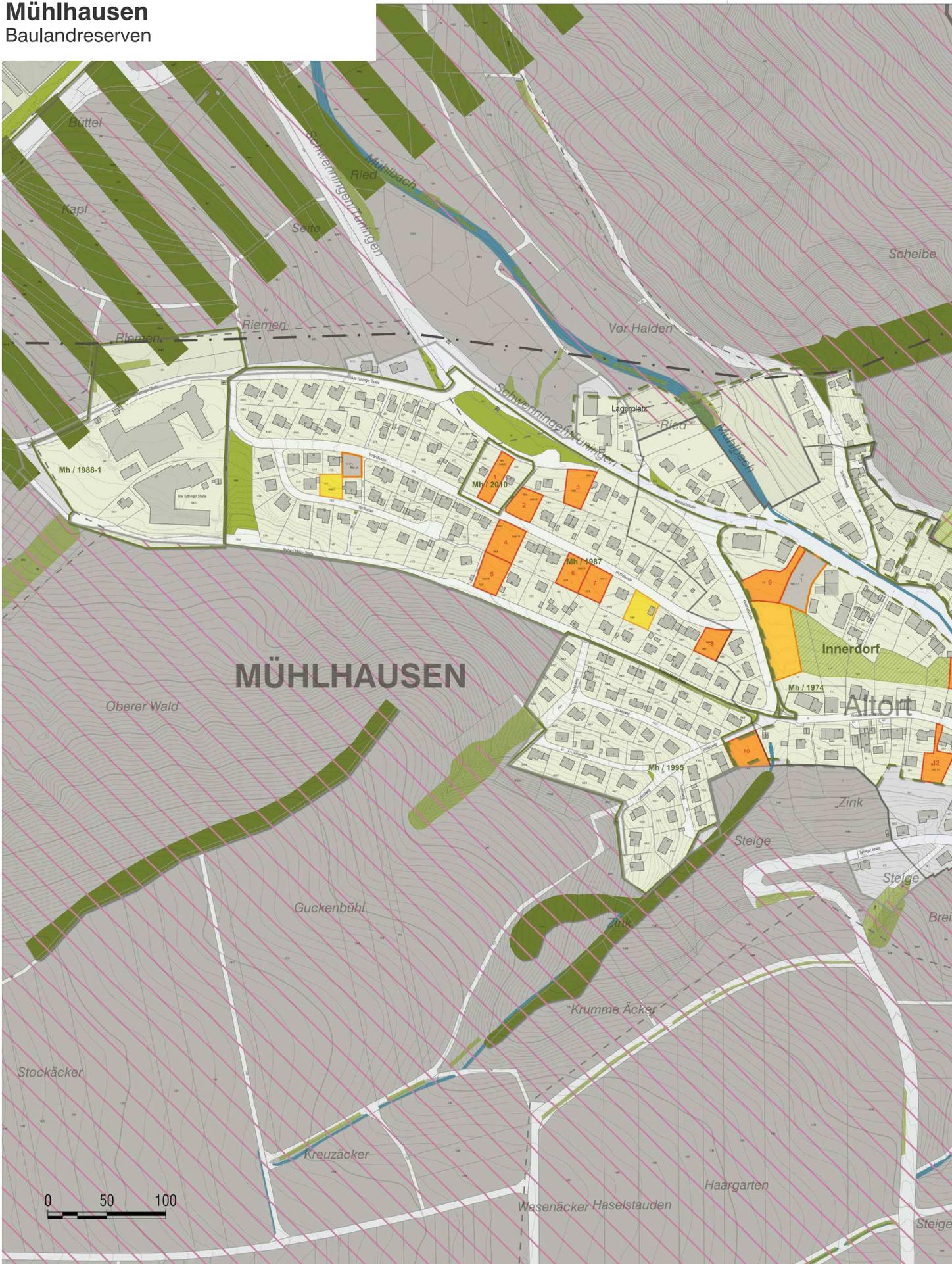


Abb. 130: Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Mühlhausen

Mühlhausen Baulandreserven





LEGENDE

Baulandreserven

	Baulücken Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB)	14 St. 13.879 m ²
	Innenentwicklungspotential Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung.	1 St. 2.908 m ²
	Untergenutzte Bereiche Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche GRZ/GFZ).	2 St. 1.502 m ²
	Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)	2 St. 2.114 m ²

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Quartiere
	Streubestand laut Gutachten ELR

Bebauungspläne

	Innerörtliche Grünanlagen
	Bebauungsplan rechtsverbindlich
	Bebauungsplan im Verfahren

Flächennutzungsplan

	Verkehrsfläche
	Wasserwirtschaft Bestand Plan

Anbaubeschränkungen

	Anbaubeschränkung nach StrG BW
	Anbaubeschränkung nach FStrG
	Anbaubeschränkung nach BestattG
	Hochspannungsleitung

	Höhenlinien (1m Schritte)
--	---------------------------

Schutzgebiete

	Offenlandbiotope
	Waldbiotope
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überflutungsfläche HQ 100
	Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderem Vorrang

Maßstab 1:2.500



Stadt

Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbau

Mühlhausen

Baulandreserven

Stand: 23.02.2018

Plan-Nr. MH 31-02



Abb. 131: Plan MH 31-01 Baulandreserven Mühlhausen

Mühlhausen

Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m ²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
193	1	Mühlbachstraße 37	1040	827	4	sehr schlankes Grundstück, Nordhang	Mh / 2010
197	2	Im Brotkörble 18	1063	863	4	Nordhang und Neigung	Mh / 2010
47	3	Mühlbachstraße 31	1060	987	1		Mh / 2010
195	4	Im Brotkörble 19	1068/1	1.169	4	Nordhang und Neigung	Mh / 2010
81	5	Richard-Müller-Str. 48	1070	1.098	3	Nordhang	Mh / 2010
194	6	Im Brotkörble 13	1074	922	3	Nordhang	Mh / 2010
46	7	Im Brotkörble 11	1076	878	2		Mh / 2010
45	8	Im Brotkörble 1	1086	838	3	Nordhang	Mh / 2010
196	9	Mühlbachstraße	1/3	1.612	2		Klarungsbedarf
64	10	Richard-Müller-Str. 23	1303	1.286	3	Nordhang	Klarungsbedarf
30	11	Richard-Müller-Str. 2	5	680	3	Nordhang	§34 BauGB
192	12	Richard-Müller-Str. 3/1	23/3	1.003	3	Nordhang	§34 BauGB
65	13	Am Schloßbühl	46	1.087	2		Mh / 1990
199	14	Weigheimer Straße 25/1	915/1	631	2		Mh / 1990
Typ untergenutzt							
35	1	Vor Buchen 7	1111	589	1		Mh / 2010
62	2	Im Brotkörble 7	1080	915	1		Mh / 2010
Typ Innenentwicklungspotential							
63	1	Richard-Müller-Str. 20	13	2.888	1		Klarungsbedarf

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	EFH	2	17,09	17,81	Nord	Neuordnung mit Nachbargrundstücken anzustreben
EFH	1	DH	2	22,65	24,49	Nord	
EFH	1	EFH	1	11,61	13,29	Nord	
EFH	1	DH	2	22,06	36,2	Nord	
EFH	1	DH	2	11,73	12,15	NordOst	
EFH	1	DH	2	15,09	17,65	Nord	
EFH	1	DH	2	9,12	10,02	Nord	
EFH	1	EFH	1	11,92	13,2	NordOst	
EFH	1	MFH	6	7,29	24,51	NordOst	
EFH	2	EFH	2	12,95	16,38	NordOst	
EFH	1	MFH	4	15,14	16,14	NordOst	
EFH	1	DH	2	15,37	18,39	Nord	
EFH	2	DH	4	10,18	15,7	SüdWest	
EFH	1	DH	2	10,42	13,25	West	
EFH	1	DH	2	11,98	17,72	Nord	
EFH	1	DH	2	8,77	13,22	Nord	
EFH	3	MFH	16	11,06	24,4	NordOst	



LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung Öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG
- Anbaubeschränkung nach BestStG
- Hochspannungleitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Vogelschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Überflutungsfläche HQ 100
- Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

- Regionale Grünzäsuren
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

- Gemarkung Stadtbezirk
- Gemarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)
- Gebäude bereits abgebrochen

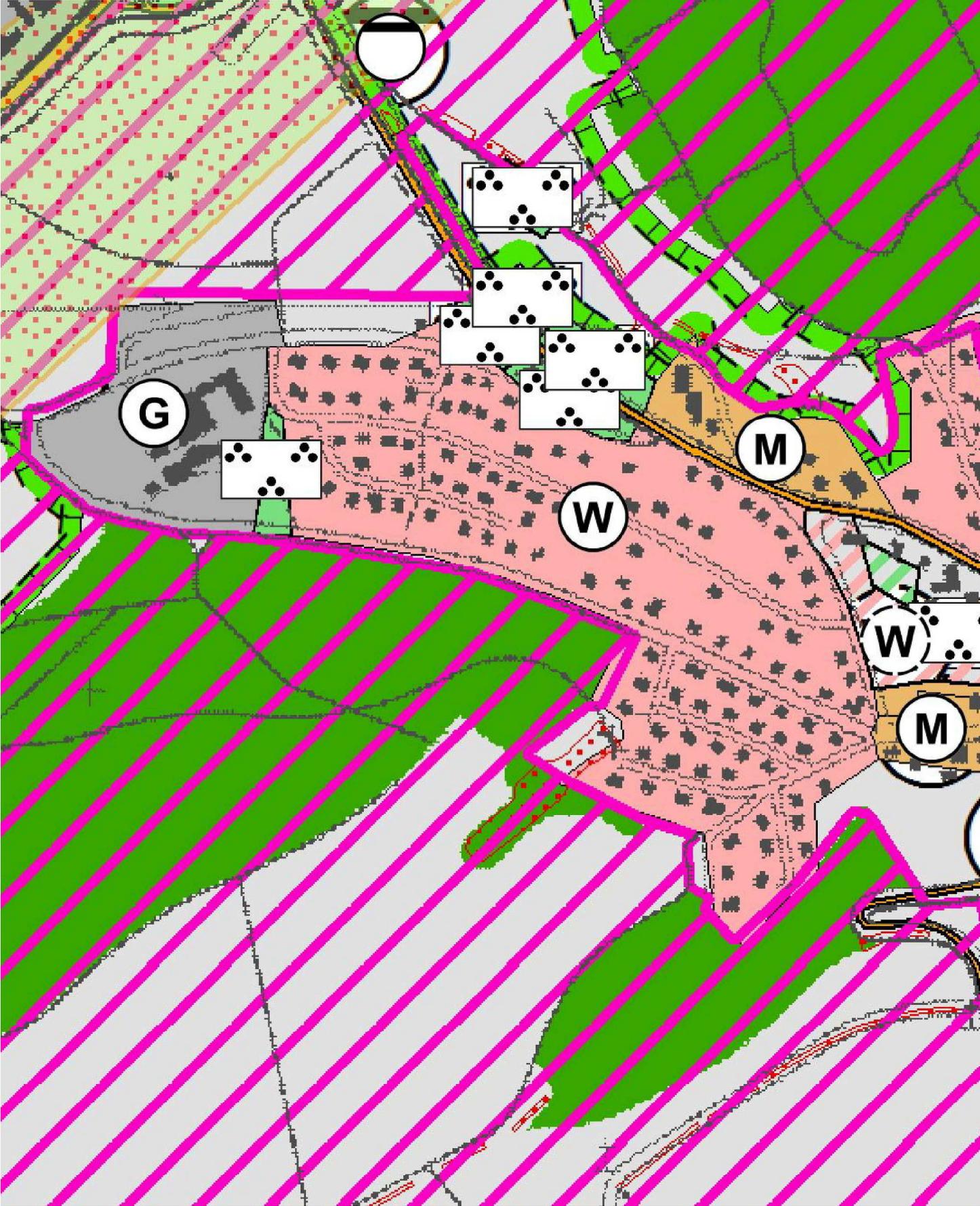
Maßstab 1:2.500

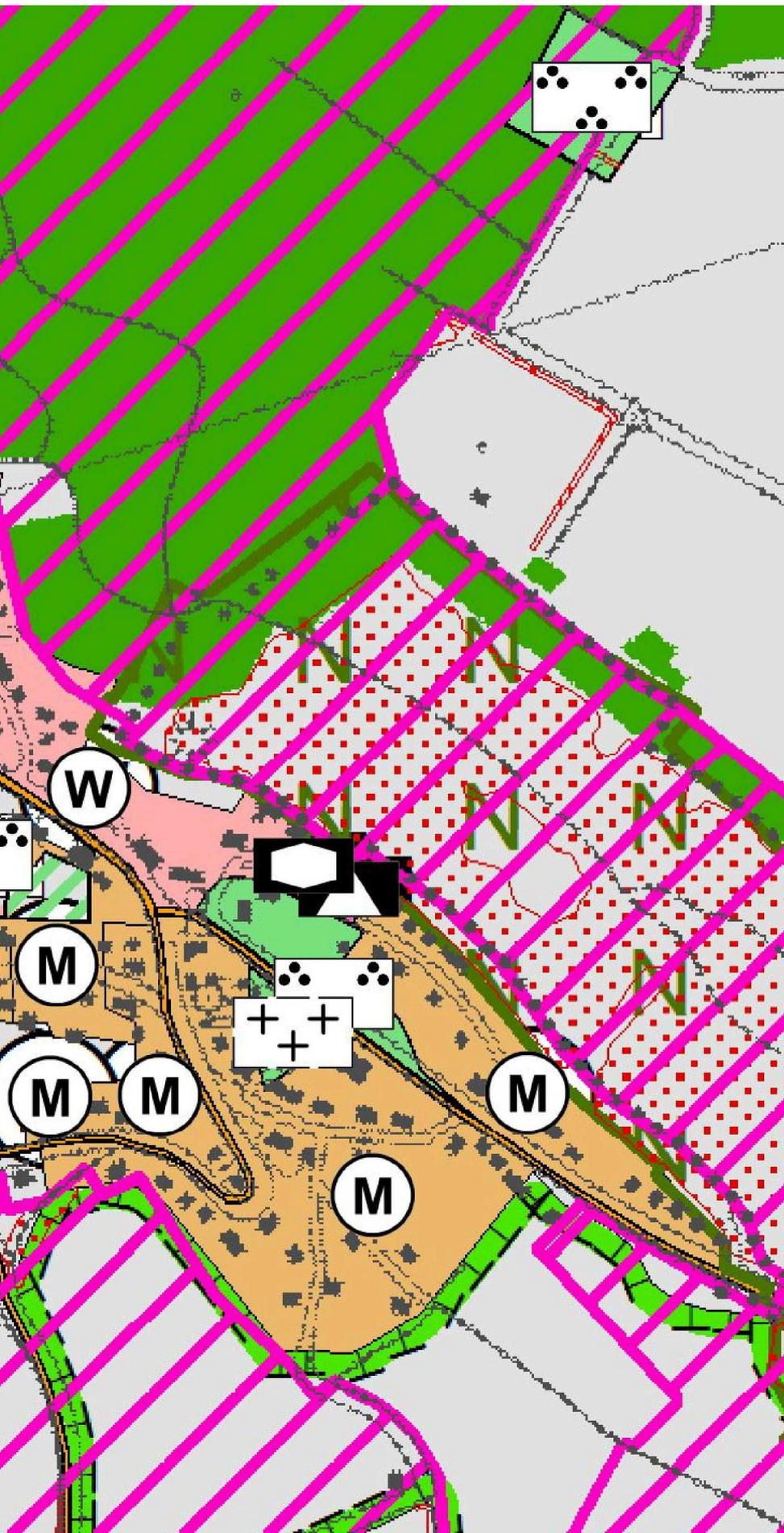
Stadt
Villingen-Schwenningen
 Ortsstudien Wohnungsbau
 Mühlhausen
 Innenentwicklungsplan
 Stand: 23.02.2018
 Plan-Nr. MH 41-02

baldauf
 ARCHITEKTEN
 STADTPLÄNER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
 Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
 Schwenningerstraße 27 · 70198 Stuttgart
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Abb. 132: Plan MH 41-01 Innenentwicklung Mühlhausen

Mühlhausen
Flächennutzungsplan





- WOHNBAUFLÄCHE_PLANUNG
- WOHNBAUFLÄCHE_BESTAND
- MISCHGEBIET_PLANUNG
- MISCHGEBIET_BESTAND
- GEWERBEFLÄCHE_PLANUNG
- GEWERBEFLÄCHE_BESTAND
- SONDERGEBIET-PLANUNG
- SONDERGEBIET-BESTAND
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE-PLANUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE_BESTAND
- ABGRABUNGEN
- ABGRABUNGEN-PLANUNG
- PFLEGE-PLANUNG
- PFLEGE-BESTAND
- WASSERWIRTSCHAFT-PLANUNG
- WASSERWIRTSCHAFT-BESTAND
- GRÜNLAND_PLANUNG
- GRÜNLAND_BESTAND
- VER-UND-ENDSORGUNG-BESTAND
- VERKEHR-PLANUNG
- VERKEHR-BESTAND
- ANLAGEN IM AUSSENBEREICH
- ERNEUERBARE-ENERGIE_PLANUNG
- BAHNANLAGEN
- Waldflächen

Natur

- Naturdenkmäler-Einzeln
- Naturdenkmäler-Flächen
- Grünzäsur_VS
- Regionaler-Grünzug_VS
- FFH_03-2008
- Vogelschutz
- Geotope
- Biotope
- Moore
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Bannwald
- Schonwald
- Waldflächen

Wasserschutz

- I
- II
- III
- IIIA
- IIIFTA
- IIIb

Abb. 133: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Mühlhausen

Mühlhausen

1- und 2-Personenhaushalte

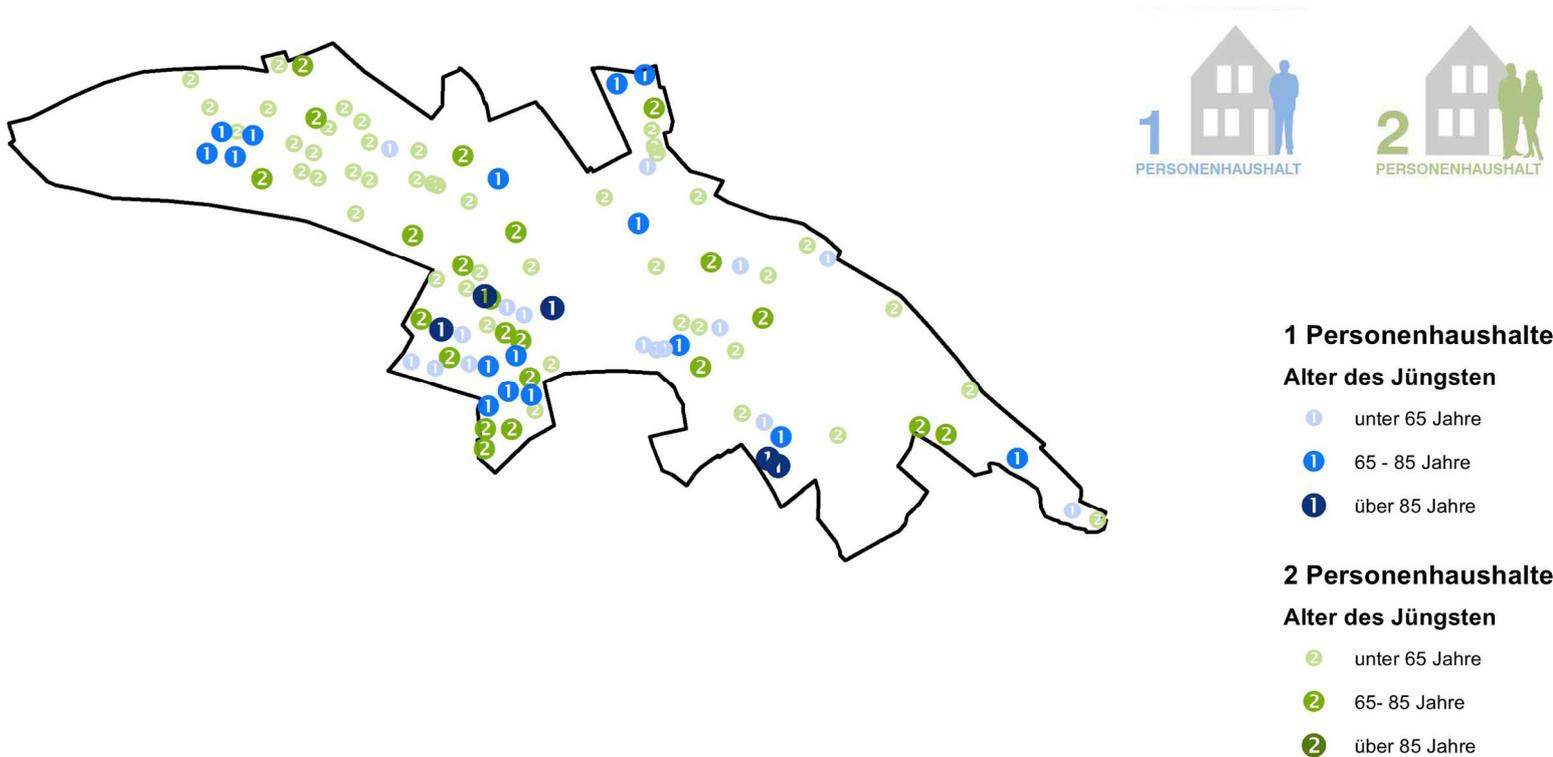


Abb. 134: 1- und 2-Personenhaushalte in Mühlhausen

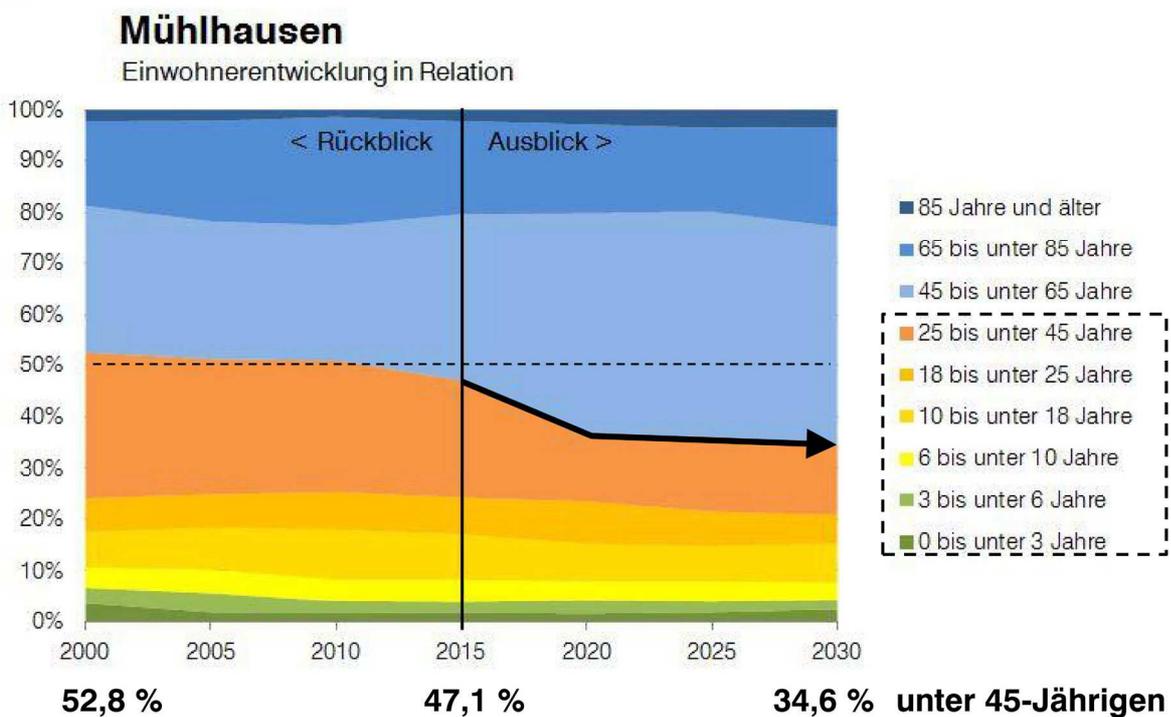


Abb. 135: Einwohnerentwicklung in Relation in Mühlhausen

Mühlhausen

Anteil an Altersgruppen je Quartier

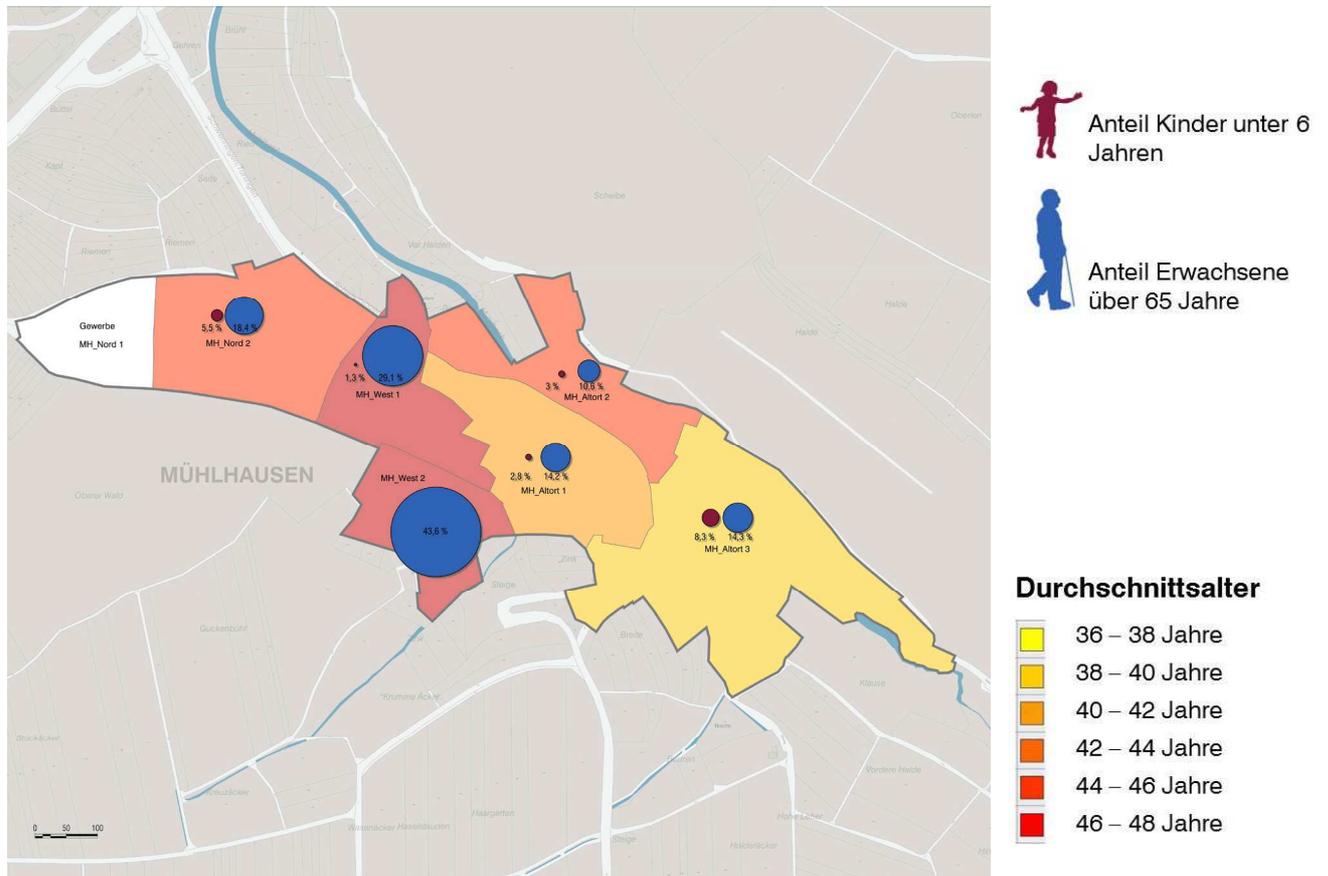


Abb. 136: Durchschnittsalter in Mühlhausen

Mühlhausen

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

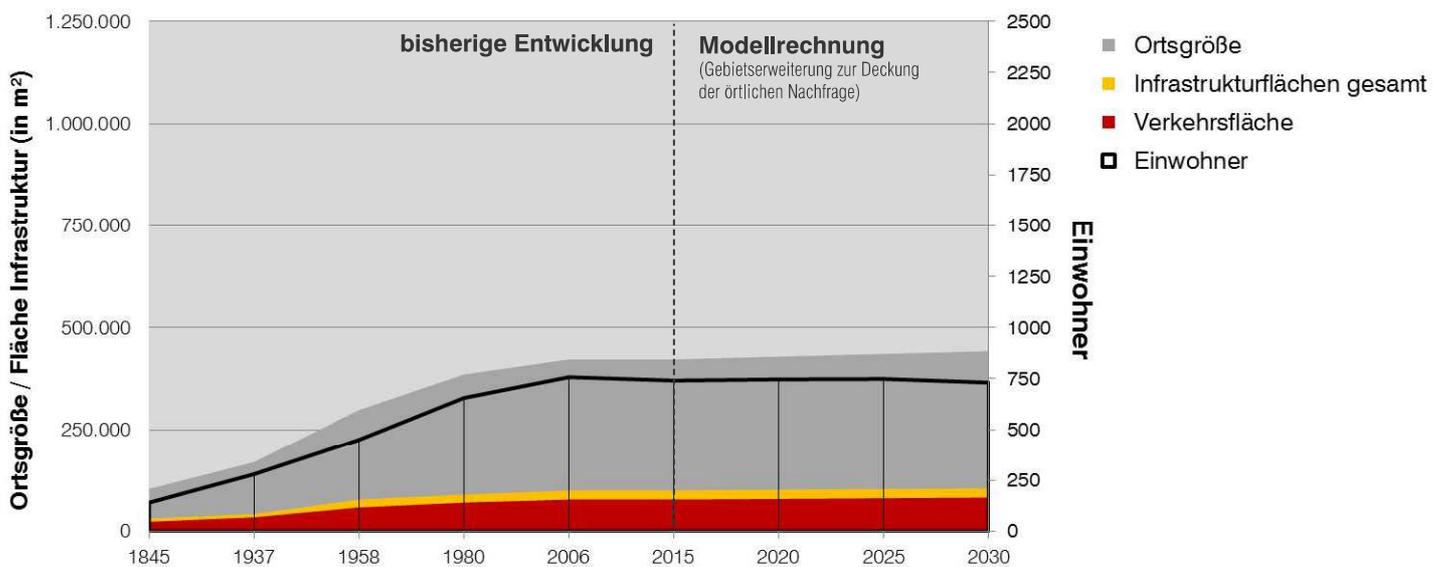
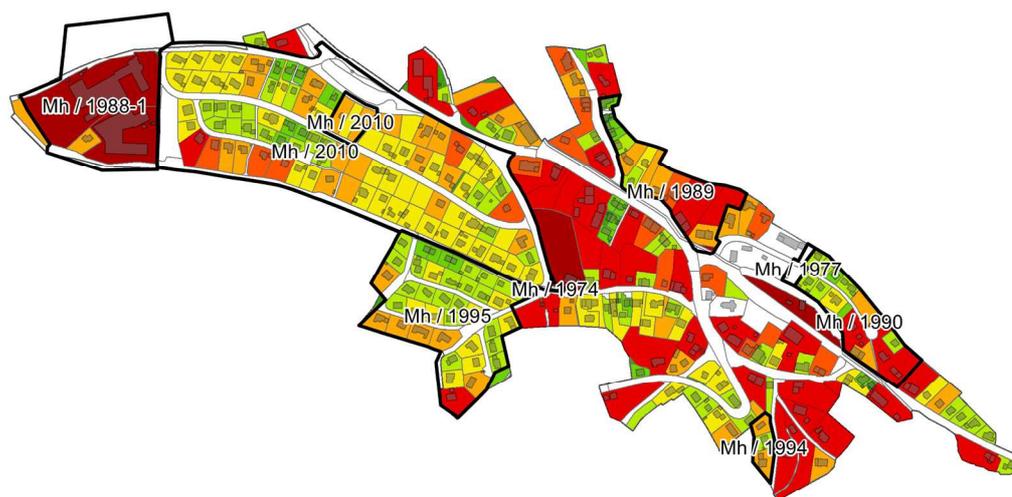
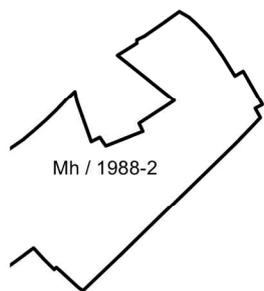


Abb. 137: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Mühlhausen

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Mühlhausen

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017



Legende

Bebauungspläne

Grundstücke

Grundstücksgößen

- bis 250 m²
- 250 - 500 m²
- 500 - 750 m²
- 750 - 1.000 m²
- 1.000 - 1.250 m²
- 1.250 m² - 1.500 m²
- 1.500 m² - 5.000 m²
- über 5.000 m²

Hinweis:
die Kartierung ist automatisch generiert durch den Abgleich von Grundstücksgößen aus ALKIS.
Bei der Nutzung mehrerer Grundstücke durch ein Gebäude oder von Wohnen abweichenden Nutzungen kann es zu verfälschten Darstellungen kommen.
Die Karten ist folglich richtig zu interpretieren und im Detail zu überprüfen.

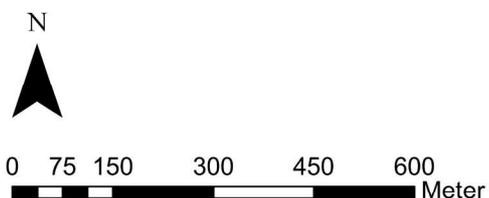


Abb. 138: Grundstücksgößen in Mühlhausen

EINWOHNERDICHTEN Mühlhausen

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

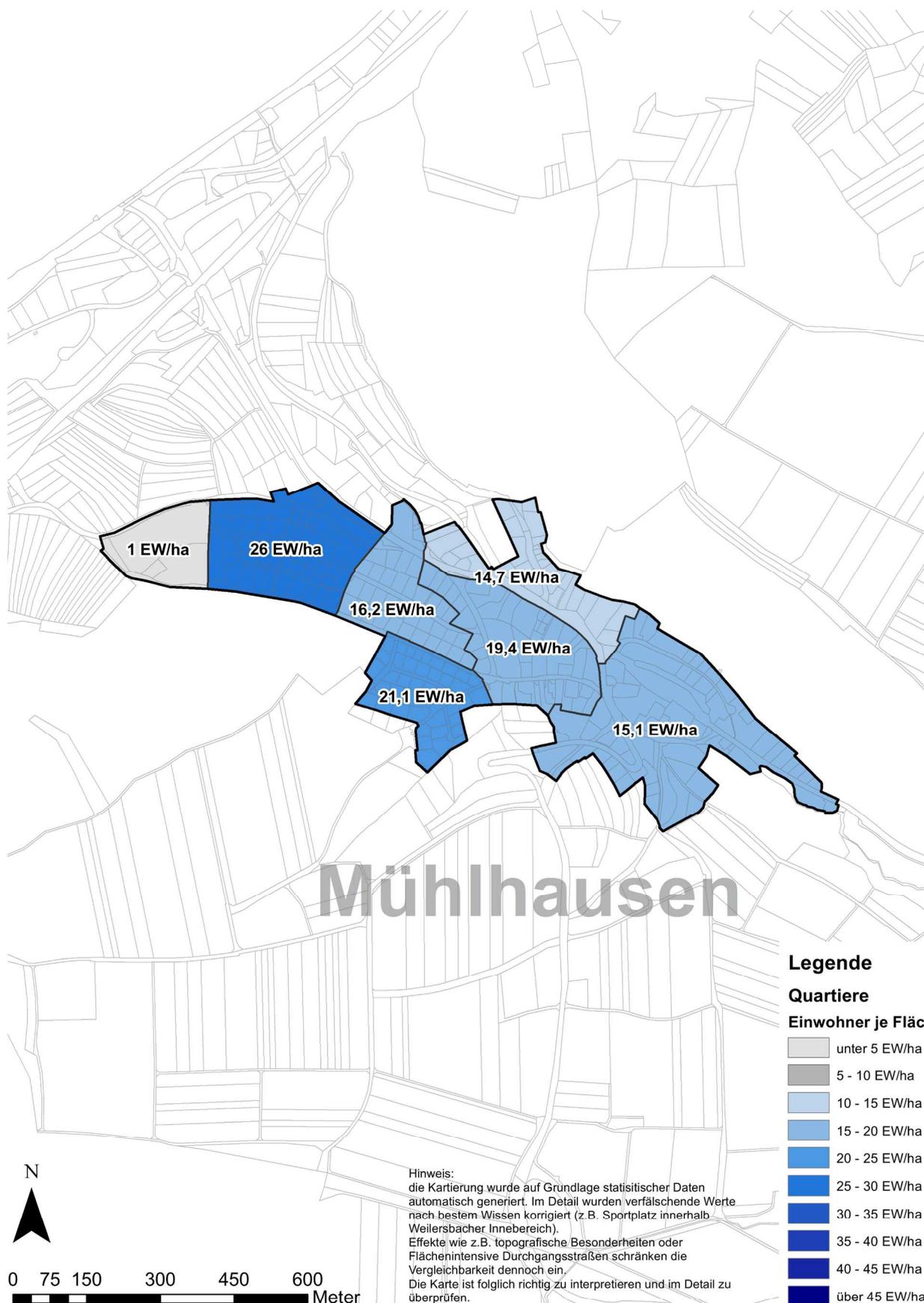
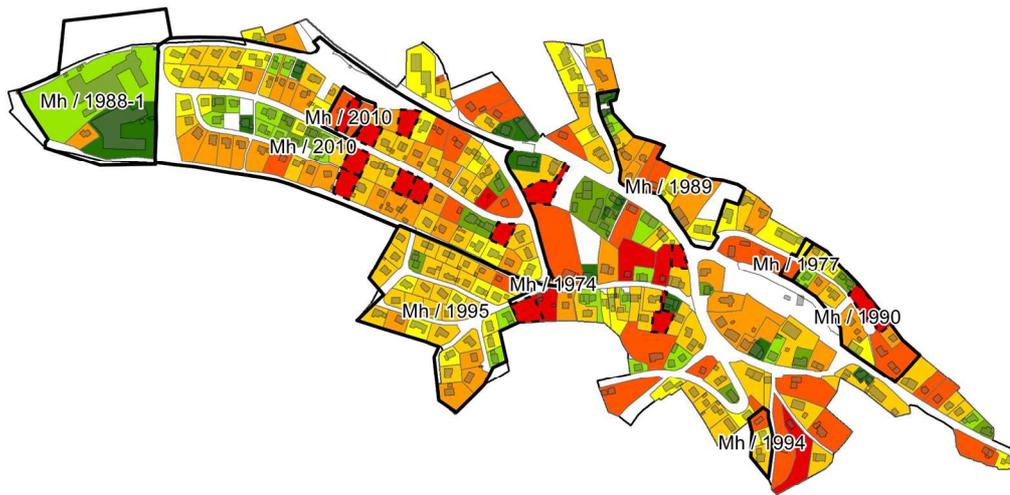
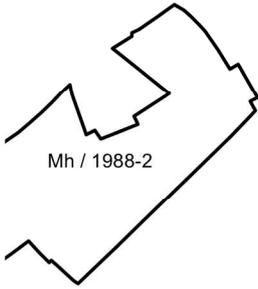


Abb. 139: Einwohnerdichte Mühlhausen

BAUDICHTE Mühlhausen

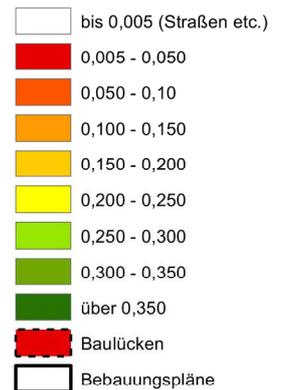
308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017



Legende

Flurstücke

Baudichte (GRZ I)



Hinweis:
die Kartierung ist automatisch generiert durch den Abgleich von Gebäudegrundflächen (aus ALKIS) und den Grundstücken.
Bei der Nutzung mehrerer Grundstücke durch ein Gebäude kann es zu verfälschten Darstellungen kommen.
Die Karten ist folglich richtig zu interpretieren und im Detail zu überprüfen.

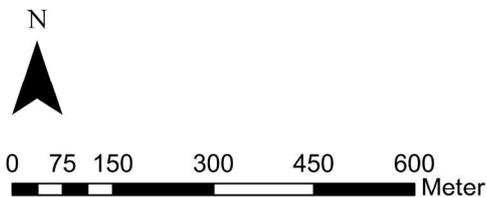


Abb. 140: Baudichte in Mühlhausen

Gründer in 10 Jahren Mühlhausen

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Dokumentpfad: S:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadt\308-001 Ortsentwicklung Stadtbezirke\CAD\GIS\ArchMap\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd

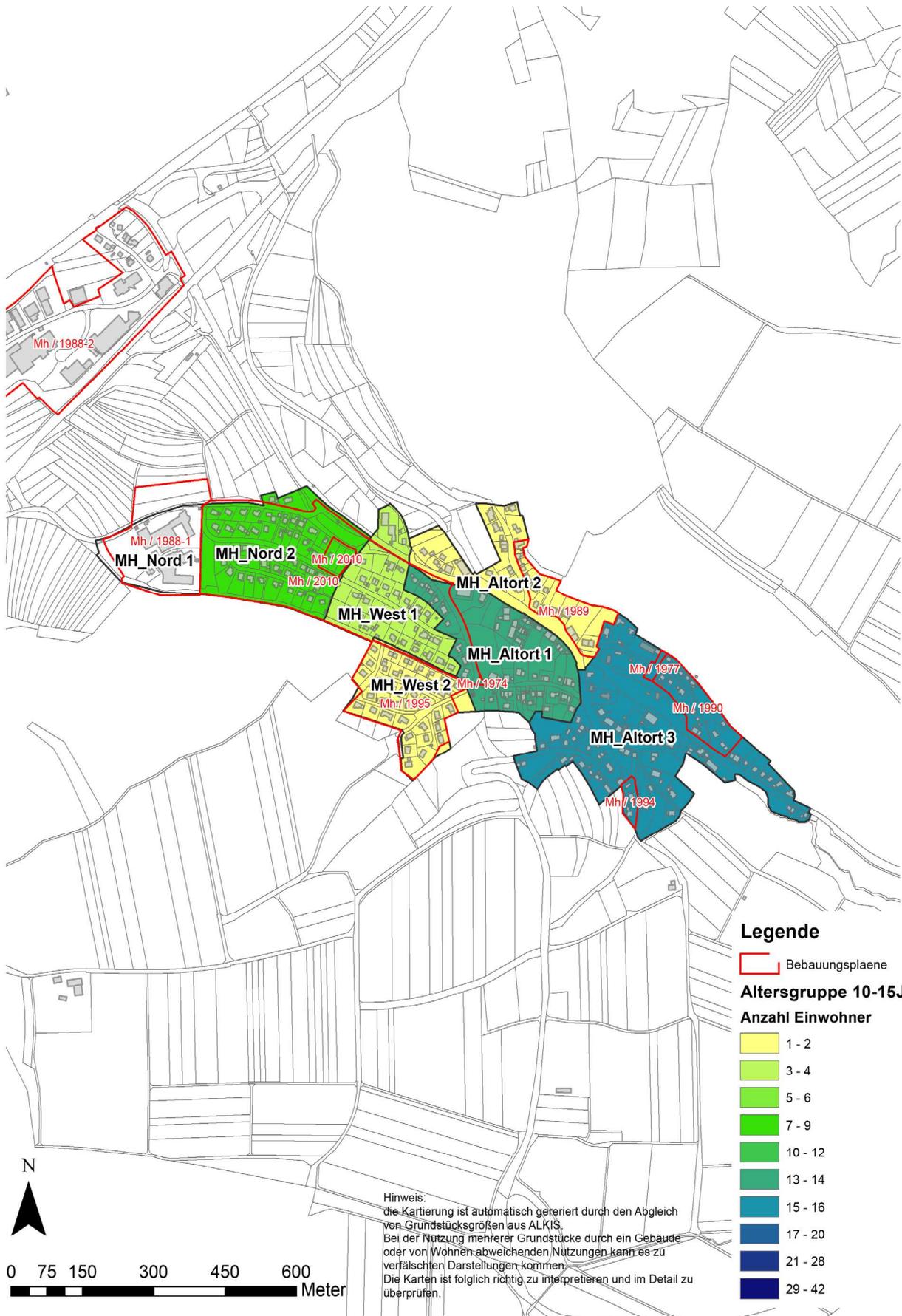


Abb. 141: Haushaltgründer in 10 Jahren in Mühlhausen

IV 7 OBERESCHACH



Abb. 142: Luftbild Obereschach

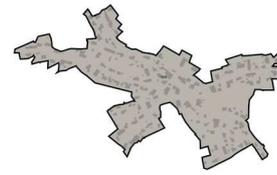
Der historische Ortskern Obereschachs liegt im namensgebenden Eschachtal am Kreuzungspunkt der Straßen nach Villingen, Neuhausen, Weilersbach und Kappel. Bis in die 50er Jahre hinein beschränkte sich die Bebauung weitgehend auf die in einer Senke liegende Altortlage und entlang der von ihr ausgehenden Ortsverbindungsstraßen. Wie in allen anderen Stadtbezirken vergleichbarer Größe setzte etwa in den 60er Jahren ein erheblicher Entwicklungsschub ein. Die bebaute Ortslage erweiterte sich auf die Höhenlagen, zunächst nach Süden in das Gewann „Freithof“, in den 70ern nach Westen mit dem Gebiet „Bützestraße“ und in den frühen 80ern nach Nordwesten über die Höfenstraße in das heute größte zusammenhängende Wohnquartier mit der Grundschule am Schloßberg. Der Einwohnerzuwachs erreichte mit der Jahrtausendwende seinen Zenit, in dem er kurz die 2.000er-Marke überschritt. Doch trotz weiterer Neubaugebietsausweisungen im Bereich „Ob den Gärten“ sank ab 2005 die Einwohnerzahl deutlich. Am Stichtag der Untersuchung, dem 31.12.2015 lebten in Obereschach 1.678 Menschen in insgesamt ca. 470 Wohngebäuden.

Da sich die bisherigen Gebietserweiterungen in mehrere Richtungen erstreckten, blieb die alte Ortsmitte weitgehend im Schwerpunkt der heute bebauten Ortslage. Außerdem wurde im Zuge der städtebaulichen Entwicklung auf die fußläufige Erreichbarkeit Wert gelegt und in die Gestaltung des öffentlichen Raums investiert. In der Folge entspricht der historische Kristallisationspunkt des Ortes auch dem heutigen, wengleich die topografisch enge und von Verkehr geprägte Situation besonderen Herausforderungen in der Entwicklung unterliegt.

Neben der besonderen topografischen Bedingungen zählen in Obereschach zum einen das Vogelschutzgebiet, welches in zahlreichen Bereichen an den bestehenden Ortsrand heranrückt, zu den wesentlichen Raumwiderständen. Außerdem kommt es im Innenbereich zu teilweisen Überschneidungen von Überschwemmungsflächen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) mit bebauten Grundstücken und Baulücken (siehe Kapitel „Il 4 Raumwiderstände“ auf Seite 21).

Die Einwohnerdichte in Obereschach liegt im Durchschnitt bei 26,5 Einwohner je Hektar und liegt damit im Mittel der Stadtbezirke. Auch innerhalb der Quartiere liegen die Dichtewerte auf ähnlichem Niveau. Lediglich der Ortskern mit 17,8 Einwohnern und das Gebiet „Bützestraße“ mit 32,6 Einwohnern je Hektar heben sich nach unten bzw. oben ab. Zur Beurteilung der Dichtewerte sei erwähnt, dass in typischen Einfamilienhausgebieten mit der Erstaufsiedlung Dichtewerte zwischen 40 und 45 Einwohner je Hektar üblich sind. Insofern ist anzunehmen, dass die Einwohnerdichte der Quartiere in ihren „Anfangsjahren“ deutlich höher waren als heute.

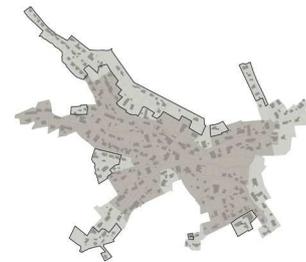
Neben der Dichte hat sich auch die Altersstruktur deutlich verändert. Typischerweise altern klassische Einfamilienhausgebiete sehr homogen, da in der Entstehungszeit hauptsächlich junge Familien zur maßgeblichen Zielgruppe gehören. Folglich zeigen sich in Abhängigkeit der jeweiligen Quartiersgründung signifikante Unterschiede in den Gebieten. In den südlichen Quartieren aus den 60ern hat der Generationenwech-



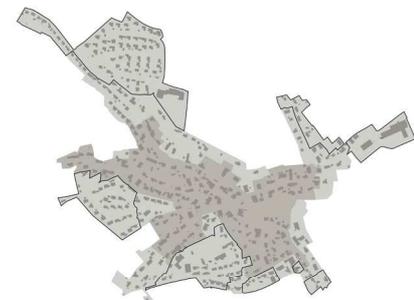
1845



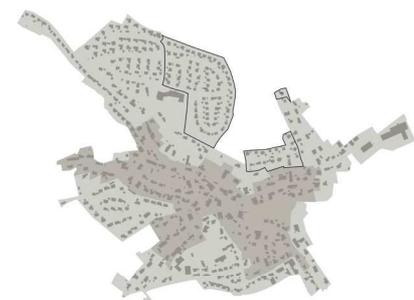
1937



1958



1980



2006

Abb. 143: Ortsentwicklung in Obereschach

sel bereits weitgehend statt gefunden und das Durchschnittsalter liegt bei 40 bis 44 Jahren. Das Quartier „Bützestraße“ scheint in der Anfangsphase und das große Gebiet „Höfenstraße“ kurz vor einem Generationenwechsel zu stehen, mal davon abgesehen, dass dieser Zeitpunkt nicht Punktgenau zu definieren ist. Das Durchschnittsalter dort liegt bei über 48 Jahren. Gestützt wird diese „These“ durch die Auswertung der 1- und 2-Personenhaushalte. Diese zeigt ebenfalls deutliche Häufungen jener Paarhaushalte, bei welchen die jüngste Person mindestens 65 Jahre alt ist.

Dieses in allen Einfamilienhausgebieten dieser Zeit vorherrschende Phänomen hat für die künftige Angebots- und Nachfragesituation erhebliche Auswirkungen. Auf der Nachfrageseite ist zu erwarten, dass der Bedarf an seniorengerechten Wohnangeboten im Ort erheblich steigen wird, sich aber im Gegenzug keine Haushaltgründer aus diesen Quartieren rekrutieren werden. Wir sehen daher auch in Obereschach den Bedarf potentielle Standorte zum Bau seniorengerechter Wohnungen in Augenschein zu nehmen. Dafür wurden im Innenentwicklungsplan 6 Standortoptionen gekennzeichnet.

Auf der Angebotsseite werden durch den natürlichen Alterungsprozess in Zukunft Grundstücke auf den Markt kommen. In Obereschach werden bis 2021 ca. 2-3 Grundstücke/Wohneinheiten pro Jahr auf den Markt kommen. Diese Zahl steigt nahezu linear auf fast 10 Grundstücke/Wohneinheiten pro Jahr bis 2031 an. Mit der prognostizierten Abnahme der Haushaltgründer steigt das Verhältnis von auf dem Markt verfügbaren Grundstücken je Haushaltgründer in den nächsten 10-15 Jahren steil an. Im Jahr 2026 kommen allein aus diesem Effekt heraus auf 40% der potentiellen Haushaltgründer aus dem Ort ein frei werdendes Grundstück, 2031 werden es bereits 8 von 10 Haushaltgründern sein.

Diese Deckungsrate lässt sich durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen noch deutlich steigern. Je nach Dichteszenario („Konservativ“ oder „Moderat Nachverdichtet“, siehe Kapitel „II 5 Baulandreserven“ auf Seite 23) lassen sich die Deckungsraten um 9% bis 26% erhöhen. Diese erheblichen Potentiale sind auf die hohe Zahl an Reserven im Innenbereich zurückzuführen.

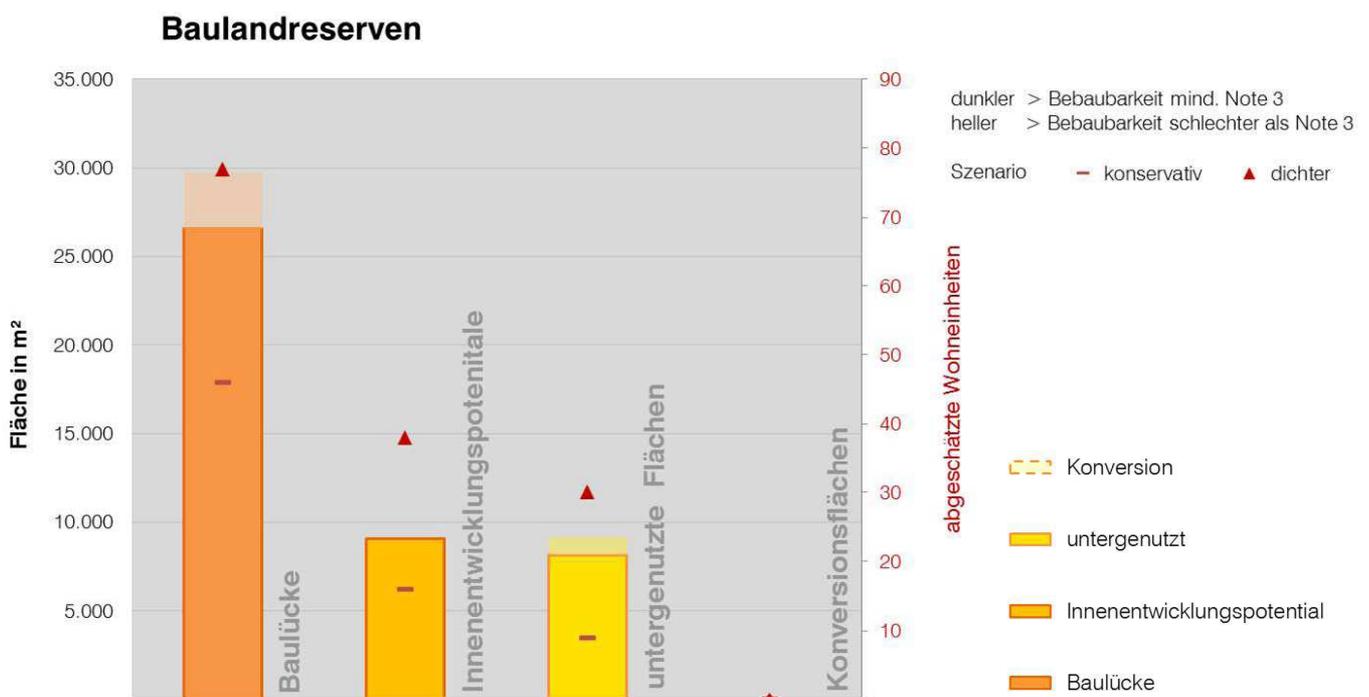


Abb. 144: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Obereschach

Zwar liegt in Obereschach, wie in den anderen Stadtbezirken auch, die Leerstandsquote nicht über der sog. Fluktuationsreserve, jedoch kann Obereschach auf den höchsten Anteil Baulandreserven je Einwohner im Innenbereich zurückgreifen (29 m² / EW), vom Sonderfall Herzogenweiler abgesehen. Insbesondere die hohe Zahl Baulücken (37 Stk.) mit insgesamt 3,1 ha macht über die Hälfte der Reserven aus. Davon liegen 11 im kürzlich entwickelnden Neubaugebiet „Ob den Gärten“. 9 Baulücken liegen im Bebauungsplan Oe / 1955 südlich am „Kappelenweg“. Einer Aktivierung dieser Baugrundstücke steht im Wesentlichen eine fehlende Bodernordnung der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen entgegen. Für zwei der übrigen Baulücken mit zusammen 2.255 m² haben im Rahmen der Befragung die Eigentümer eine Bebauung oder Veräußerung in etwa den nächsten 3 bis 5 Jahren signalisiert.

Typ	Anzahl	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
				Fläche [m ²]	Anteil [%]	Fläche [m ²]	Anteil [%]	konservativ	dichter
Baulücke	36	29.765	52%	26.606	46%	3.158	5%	46	77
Innenentwicklungspotential untergenutzt	5	9.042	16%	9.042	16%			16	38
Konversion	5	9.159	16%	8.152	14%	1.007	2%	9	30
Summe Reserven im Innenbereich	46	47.966	83%	43.800	76%	4.165	7%	71	145
FNP-Entwicklung Wohnen	1	6.202	11%	6.202	11%				
FNP-Entwicklung MI								nicht betrachtet	
Aktiviert	5	3.422	6%	3.422	6%				
Summe	52	57.590	100%	53.424	93%	4.165	7%		

Abb. 146: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Obereschach

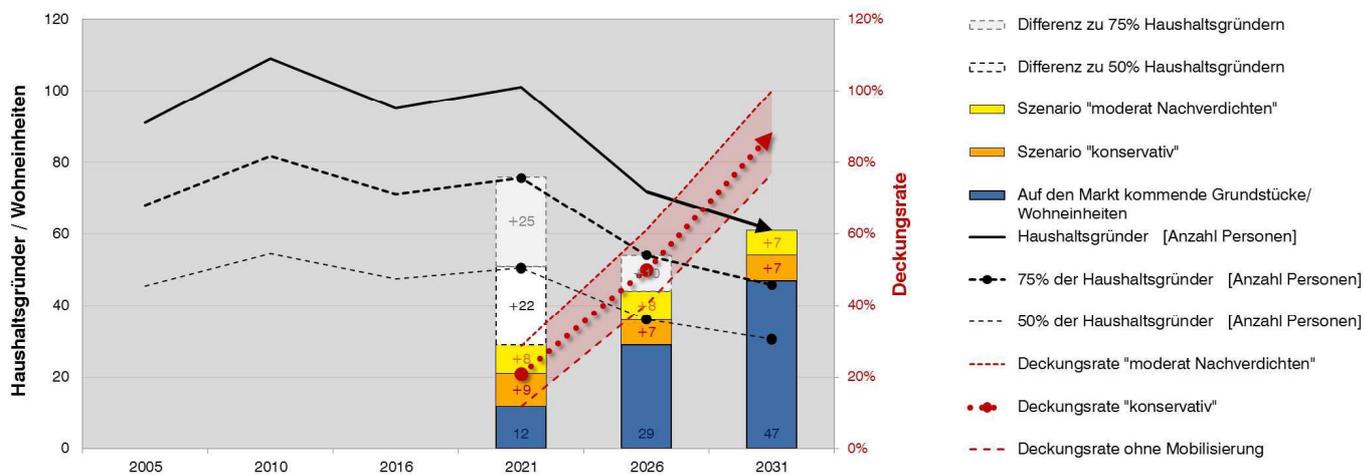


Abb. 145: Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Obereschach

Neben den Baulücken liegen die wichtigsten Innenentwicklungsbereiche im direkten Umfeld des Altorts. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung der Parzellenstruktur finden sich hier teils sehr große Grundstücke oder zusammenhängende Bereiche mit geringen Baudichten.

Insbesondere an der Freithofstraße (siehe Innenentwicklungsplan **OE 002**) oder am Sonnenbergweg (**OE 001**) befinden sich Bereiche, die baulich genutzt werden können. Für letztgenannte Fläche ist es wichtig, dass die Erschließung über den Sonnenbergweg möglich bleibt. Außerdem sollte die Baulücke 19 (Sonnenbergweg 9) mit in die planerischen Überlegungen mit einbezogen werden, da sie bei heutigem Zuschnitt nur unter enorm hohen Kompromissen überhaupt bebaubar ist. Die Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb muss sicherlich ebenfalls gutachterlich bewertet werden, wenngleich die Lage inmitten schützenswerter Wohnnutzungen bereits heute keine störenden Emissionen des Betriebs zulässt.

Ein weiterer Schwerpunkt ist im Bereich zwischen Kirchberg und Schloßberg denkbar, der entweder in Form einzelner Baulücken oder in einer zusammenhängenden Betrachtung bis zum Friedhof entwickelt werden kann (**OE 006**). Darüber hinaus wurden insbesondere dort Suchräume im Innenentwicklungsplan gekennzeichnet, die in Bereichen geringer oder abnehmender Einwohnerdichten liegen (**OE 005**).

Die Analyse der Grundstücksgrößen hat außerdem ergeben, dass zahlreiche Gebiete, deren bauliche Entwicklung über rechtskräftige Bebauungspläne gesteuert werden, über sehr große Parzellen verfügen (> 750 m²). Dies betrifft beispielsweise Oe/1971, Oe/1975, Oe/1978 und Oe/1980. Hier empfehlen wir eine Überprüfung der Bebauungspläne hinsichtlich der Möglichkeit Grundstücksteilungen oder höhere Dichten z.B. durch Anbau, Dachausbau, oder gar Aufstockung zu realisieren.

Zusammengefasst können für Obereschach folgende Maßnahmen benannt werden:

- ⇒ Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozesse verstärkt in der Nähe der Altortlage anstoßen, um die Einwohnerdichte und Nutzungsintensität in der Mitte zu erhöhen. Dafür wird der Eintritt in eine aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit (siehe Kapitel „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50) unter Anwendung kombinierter Instrumente notwendig (siehe Kapitel „III 3.9 Kombinationsvarianten“ auf Seite 77).
- ⇒ Erwerb oder Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich, mit dem Ziel, die Bewegung des Flächenkreislauf durch das Angebot von Rochadeflächen im Zuge städtebaulicher Verhandlungen zu erhöhen (siehe Kapitel „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 54). Ziel: Stärkung der Verhandlungsposition in schwierigen Innenentwicklungslagen durch die Verfügbarkeit von Tauschflächen.
- ⇒ Ggf. Erwägung eines Schuppegebiets im Außenbereich zur Stärkung der Verhandlungsposition im Zusammenhang mit der Entwicklung von Grundstücken mit großen Nebengebäuden im Ortskern (siehe Kapitel „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 54.)
- ⇒ Suche nach und Entwicklung eines Standorts zur Schaffung Barrierefreier Wohnungen für die ältere Generation nach Möglichkeit im Kontext der Ortsmitte (siehe Innenentwicklungsplan, Optionen 1-6).
- ⇒ Die durch Bebauungsplan gesteuerten Neubauquartiere insbesondere der 70er und 80er Jahre sind hinsichtlich der Möglichkeit zur Nachverdichtung zu prüfen (siehe Kapitel „III 3.1 Analyse und Änderung von Bebauungsplänen“ auf Seite 66). Dazu können Dachausbauten mittels Dachaufbauten gehören, aber auch Anbauten oder der Ersatz von Einfamilienhäusern durch Doppelhäuser oder Kettenhäuser. Dies betrifft in Obereschach hauptsächlich Oe/1971, Oe/1975, Oe/1978 und Oe/1980.



Abb. 147: Fotos Obereschach

Obereschach

Baulandreserven





LEGENDE

Baulandreserven

	Baulücken Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB)	37 St. 31.026 m ²
	Innenentwicklungspotential Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung.	5 St. 9.042 m ²
	Untergenutzte Bereiche Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche GRZ/GFZ).	5 St. 9.159 m ²
	Außenentwicklungsbereiche Im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklung dargestellte Bereiche.	1 St. ca. 6.202 m ²
	Aktiviere Flächen (in 2 Jahre)	5 St. 3.422 m ²
	Reserveflächen Gewerbe	2 St. 18.490 m ²

Bebauungspläne

	Innerörtliche Grünanlagen
	Bebauungsplan rechtsverbindlich
	Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

	Anbaubeschränkung nach StrG BW
	Anbaubeschränkung nach FStrG
	Anbaubeschränkung nach BestattG
	Hochspannungseitung

Schutzgebiete

	Offenlandbiotope
	Waldbiotope
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überflutungsfläche HQ 100
	Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderem Vorrang

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Quartiere
	Streuobstbestand

Flächennutzungsplan

	Verkehrsfläche
	Wasserschutzgebiet

	Höhenlinien (1m Schritte)
--	---------------------------

Maßstab 1:2.500



Stadt
Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbau

Obereschach

Baulandreserven

Stand 23.02.2018

Plan-Nr. OE 31-02



Abb. 148: Plan OE 31-01 Baulandreserven Obereschach

Obereschach

Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m ²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
80	1	Oskar-Joos-Straße 6	1825	791	2		Oe / 1975
89	2	Alte Neuhauser Straße 34	693/27	277	4	sehr klein, kann durch Bereich an Straße vergrößert werden	§34 BauGB
88	3	Alte Neuhauser Straße	693	1.480	2		§34 BauGB
90	4	Neuhauser Straße 22	24	2.356	1		Oe / 1978 + Oe / 1975
126	5	Schloßberg 14	26/2	699	1		Oe / 1978
132	6	Augenmoosstraße 8	68/2	985	2		§34 BauGB
131	7	Katzensteig 8	74	822	2		Oe / 1971
26	8	Steinatstraße	1275	1.106	1		Oe / 1955
25	9	Unter dem Öschle	1284	890	1		Oe / 1955
24	10	Unter dem Öschle	1286	767	1		Oe / 1955
23	11	Unter dem Öschle	1290	786	1		Oe / 1955
22	12	Unter dem Öschle	1291	741	1		Oe / 1955
20	13	Unter dem Öschle	1292/1	806	1		Oe / 1955
21	14	Steinatstraße 19	94	411	2		Oe / 1955
19	15	Unter dem Öschle	1294	723			Oe / 1955
76	16	Steinatstraße 19	94	460	2		Oe / 1955
18	17	Unter dem Öschle	1295	662	1		Oe / 1955
17	18	Unter dem Öschle	1297/1	612	1		Oe / 1955
133	19	Sonnenbergweg 9	94/19	310	5	schmal und sehr schlecht geschnitten	Oe / 1955
31	20	Stumpfenstraße 8	128	898	1		Oe / 1955
130	21	Stumpfenstraße	150/1	936	4	Nordhang und teils HQ100	§34 BauGB
128	22	Stumpfenstraße	150/2	913	5	Nordhang und teils HQ100	§34 BauGB
78	23	Altweg 3	170	1.439	1		Oe / 2005
129	24	Altweg 6	502/4	1.555	1		Oe / 2005
125	25	Altweg 10	502/3	1.265	1		Oe / 2005
124	26	Altweg	528/4	734	1		Oe / 2005
5	27	Ob den Gärten 14	2054	586	1		Oe / 2005
6	28	Ob den Gärten 16	2055	706	1		Oe / 2005
8	30	Ob den Gärten	2053	543	1		Oe / 2005
9	31	Domänenweg 4	2052	579	1		Oe / 2005
10	32	Domänenweg 6	2051	565	1		Oe / 2005
11	33	Domänenweg 8	2050	703	1		Oe / 2005
1	34	Domänenweg 7	2049	628	1		Oe / 2005

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	DH	2	4,73	6,82	Süd	
DH	2	DH	2				
DH	4	DH	4	20,38	24,82	SüdWest	
EFH	3	EFH / DH	5	6,87	6,87	Süd	
EFH	1	DH	2	6,99	8,1	SüdWest	
EFH	1	EFH	2	11,91	20,91	Ost	ggf. Erschließung für rückwärtigen Bereich berücksichtigen
EFH	1	DH	2	8,84	11,29	Ost	
EFH	2	EFH	2	5,01	7,26	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	EFH	1	2,76	4,19	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	EFH	1	2,9	3,13	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	DH	2	2,65	3,35	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	EFH	1	3,86	3,86	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	DH	2	2,53	2,53	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	EFH	1	4,65	5,07	Nord	
EFH	1	EFH	1	2,29	2,62	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	EFH	1	4,54	4,96	Nord	
EFH	1	EFH	1	3,02	3,04	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	EFH	1	2,04	2,04	Nord	Bodenordnung notwendig
EFH	1	EFH	1	5,73	8,1	Nord	Hinzunahme von Nachbarflächen löst Bebaubarkeit
EFH	1	MFH	8	4,23	4,26	Nord	Erschließung für rückwärtigen Bereich berücksichtigen
EFH	1	DH	2	16,12	17,49	Nord	mit Nr. 22 Standortoption für altengerechtes Wohnen
EFH	1	DH	2	16,36	24,77	Nord	mit Nr. 21 Standortoption für altengerechtes Wohnen
EFH	2	MFH	6	4,86	6,2	Süd	
DH	2	RH	4	3,11	3,63	Süd	
DH	2	RH	5	3,7	3,98	Süd	
EFH	1	DH	2	3,82	4,72	Süd	
EFH	1	EFH	1	3,23	3,95	SüdOst	
EFH	1	DH	2	3,6	3,6	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	3,88	4,21	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	4,17	4,68	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	3	4,02	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	3,09	3,26	SüdOst	
EFH	1	DH	2	2,92	3,61	SüdOst	

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m ²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
2	35	Domänenweg 5	2048	702	1		Oe / 2005
3	36	Domänenweg 3	2047	713	1		Oe / 2005
4	37	Ob den Gärten	2046	619	1		Oe / 2005
Typ untergenutzt							
75	1	Steinatstraße 23	92	2.528	3	Grundstückszuschnitt schwierig	Oe / 1955
201	2	Freithofstraße 2	118	3.740	2		Oe / 1955
55	3	Kapellenweg 10	124	1.007	5	Wohngebäude muss rückgebaut werden	Oe / 1955
74	4	Altweg 5	170/2	838	3	Wirtschaftsgebäude muss rückgebaut werden	Oe / 2005
77	5	Niedereschacher Straße 30	2032	1.048	1		Oe / 2003
Typ Innenentwicklungspotential							
79	1	Augenmoosstraße 18	15	2.291	2		Klarungsbedarf
127	2	Schloßberg 24/1	31/6	879	1		Oe / 1975
184	3	Schloßberg 26	31/4	702	1		Oe / 1978 + Oe / 1975
183	4	Schloßberg 24/2	31/5	720	1		Oe / 1975
12	5	Freithof	105	4.450	1		Oe / 1955
Typ FNP-Entwicklungsfläche Wohnen							
259	1	Altweg	550	6.202	2		Flächennutzungsplan

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	DH	2	3,75	3,82	SüdOst	
EFH	1	DH	2	4,12	4,93	SüdOst	
EFH	1	EFH	1	4,52	5,15	Süd	
EFH	1	EFH	3	6,06	8,92	Nord	
EFH	4	DH,MFH	14	6,9	24,77	Nord	
EFH	2	RH	4	2,04	2,04	NordOst	
EFH	1	RH	3	4,37	4,44	Süd	
EFH	1	MFH	6	6,01	9,14	SüdOst	
EFH	5	DH,MFH	10	3,51	7,89	Ost	
EFH	1	MFH	6	15,16	23,66	Süd	
EFH	1	DH	2	12,81	12,81	Süd	
EFH	1	DH	2	11,85	11,98	Süd	
EFH	8	EFH,DH,MFH	18	5,38	7,05	Nord	Machbarkeit zu untersuchen (Schallgutachten); Entwicklung mit Abstimmung von Nr. 211
				2,88	5,14	SüdOst	

Obereschach

Innenentwicklungsplan





LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung Öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

- Anbaubeschränkung nach StrGB BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG
- Anbaubeschränkung nach BestattG
- Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Vogelschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Überflutungsfläche HQ 100

Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

- Regionale Grünzäsuren
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

- Gemarkung Stadtbezirk
- Gemarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)

Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab 1:2.500



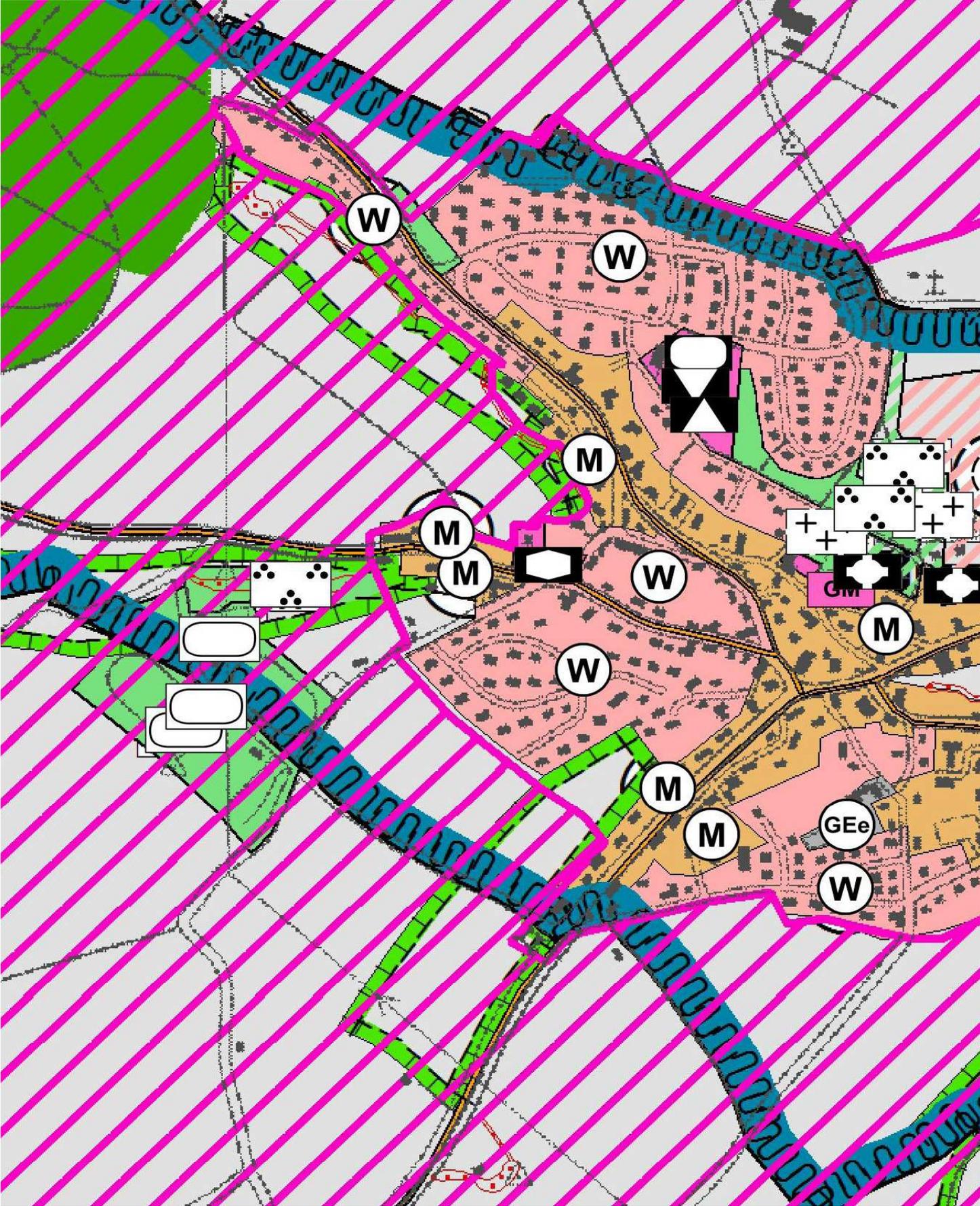
Stadt
Villingen-Schwenningen
Ortsstudien Wohnungsbau
Obereschach
Innenentwicklungsplan
Stand 23.02.2018
Plan-Nr. OE 41-02

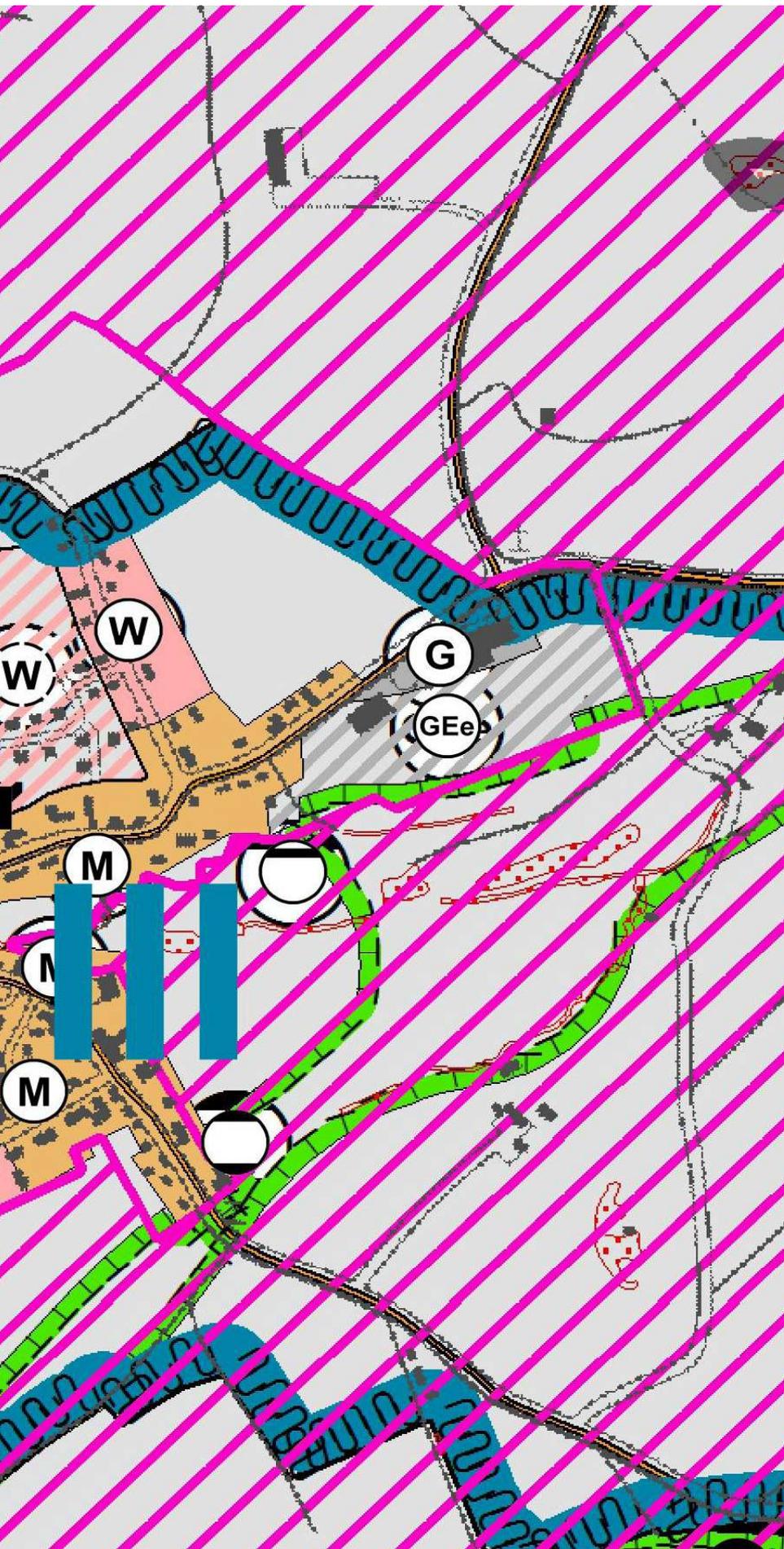
baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsbereich Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schimbornstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711 987 87-0 Fax 0711 987 87-22
www.baldaufarchitekten.de info@baldaufarchitekten.de

Abb. 149: Plan OE 41-01 Innenentwicklung Obereschach

Obereschach
Flächennutzungsplan





- WOHNBAUFLÄCHE_PLANUNG
- WOHNBAUFLÄCHE_BESTAND
- MISCHGEBIET_PLANUNG
- MISCHGEBIET_BESTAND
- GEWERBEFLÄCHE_PLANUNG
- GEWERBEFLÄCHE_BESTAND
- SONDERGEBIET-PLANUNG
- SONDERGEBIET-BESTAND
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE-PLANUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE_BESTAND
- ABGRABUNGEN
- ABGRABUNGEN-PLANUNG
- PFLEGE-PLANUNG
- PFLEGE-BESTAND
- WASSERWIRTSCHAFT-PLANUNG
- WASSERWIRTSCHAFT-BESTAND
- GRÜNLAND_PLANUNG
- GRÜNLAND_BESTAND
- VER-UND-ENDSORGUNG-BESTAND
- VERKEHR-PLANUNG
- VERKEHR-BESTAND
- ANLAGEN IM AUSSENBEREICH
- ERNEUERBARE-ENERGIE_PLANUNG
- BAHNANLAGEN
- Waldflächen

- Natur**
- Naturdenkmäler-Einzeln
 - Naturdenkmäler-Flächen
 - Grünzäsur_VS
 - Regionaler-Grünzug_VS
 - FFH_03-2008
 - Vogelschutz
 - Geotope
 - Biotope
 - Moore
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - Überschwemmungsgebiet
 - Bannwald
 - Schonwald
 - Waldflächen

- Wasserschutz**
- I
 - II
 - III
 - IIIA
 - IIIFTA
 - IIIB

Abb. 150: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Oberschach

Obereschach

1- und 2- Personenhaushalte

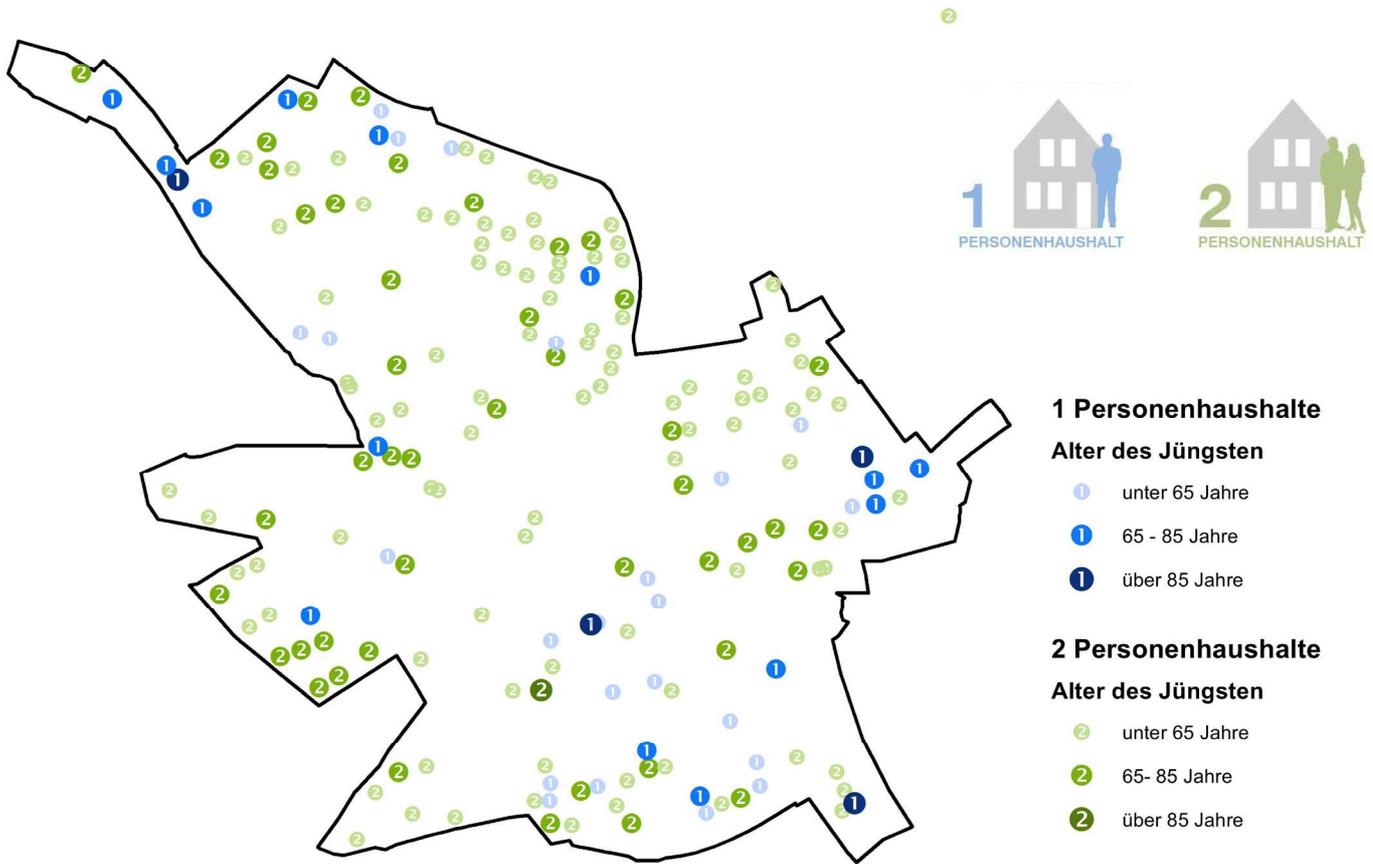


Abb. 151: 1- und 2-Personenhaushalte in Obereschach

Obereschach

Einwohnerentwicklung

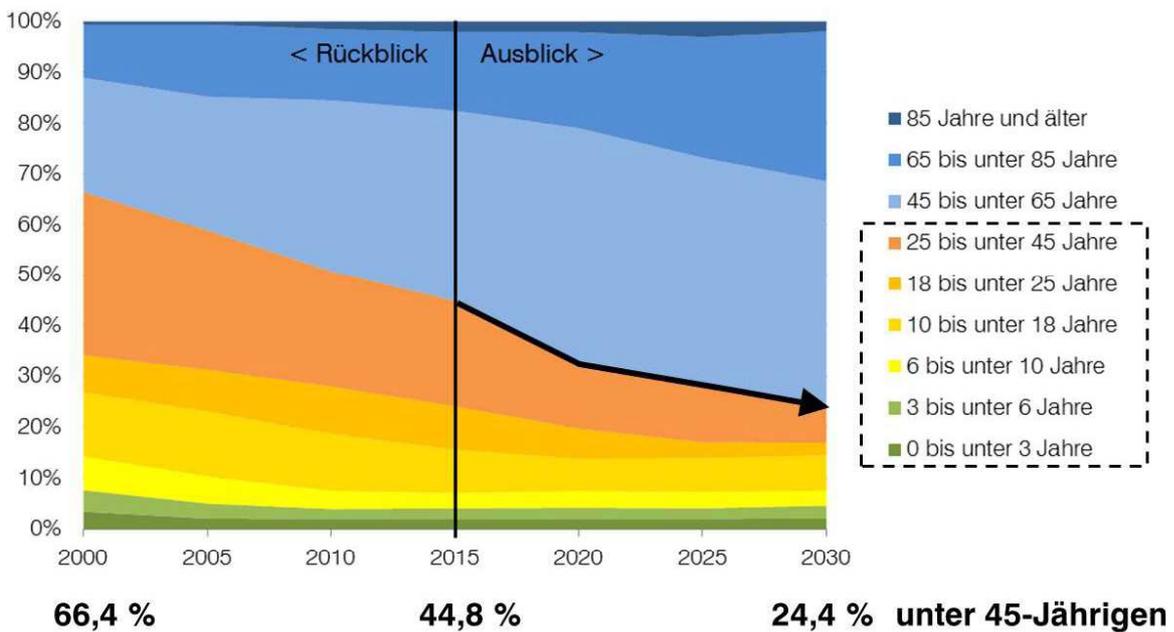


Abb. 152: Einwohnerentwicklung in Relation in Obereschach

Obereschach

Anteil an Altersgruppen je Quartier

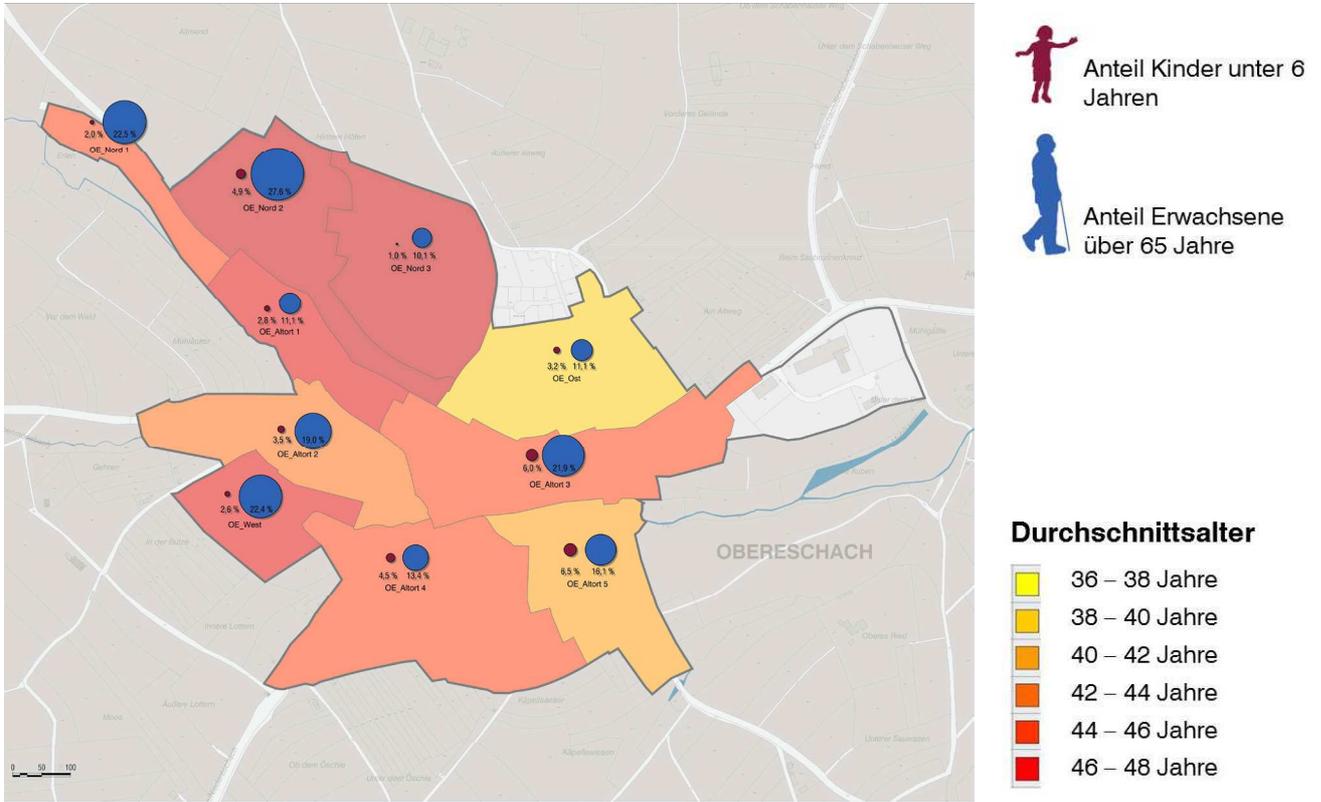


Abb. 153: Durchschnittsalter in Obereschach

Obereschach

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

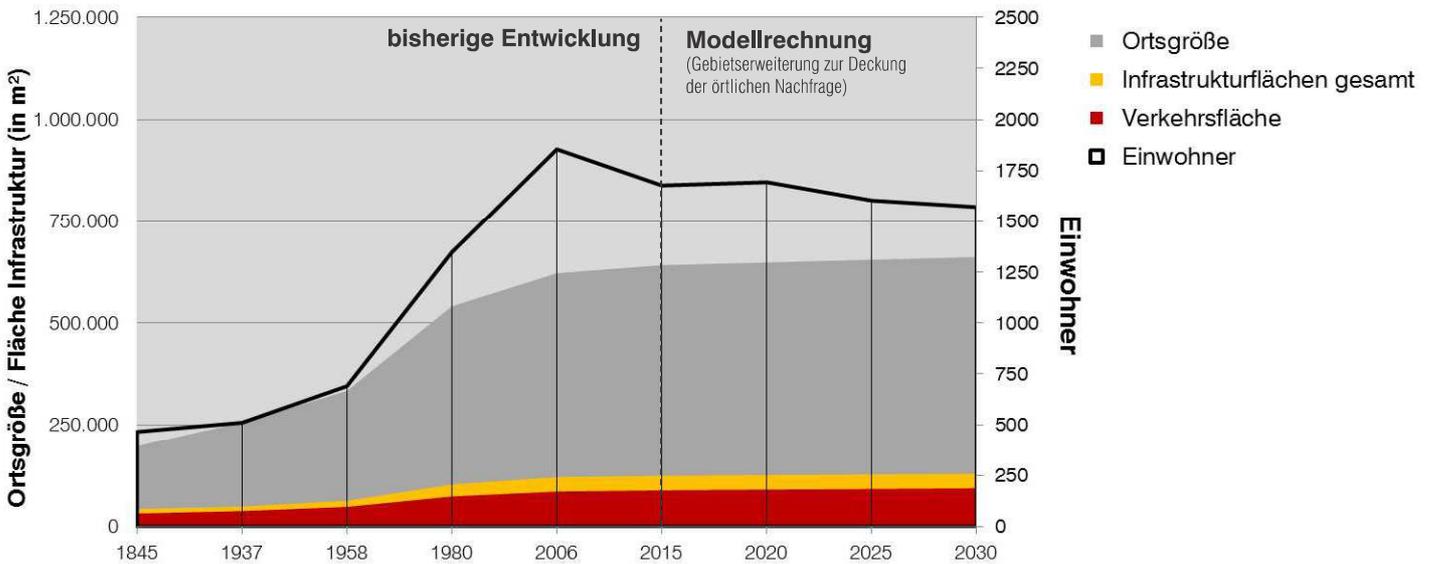


Abb. 154: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Obereschach

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Obereschach

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017



Legende

Bebauungspläne

Grundstücke

Grundstücksgrößen

- bis 250 m²
- 250 - 500 m²
- 500 - 750 m²
- 750 - 1.000 m²
- 1.000 - 1.250 m²
- 1.250 m² - 1.500 m²
- 1.500 m² - 5.000 m²
- über 5.000 m²



0 62,5 125 250 375 500
Meter

Hinweis:
die Kartierung ist automatisch generiert durch den Abgleich
von Grundstücksgrößen aus ALKIS.
Bei der Nutzung mehrerer Grundstücke durch ein Gebäude
oder von Wohnen abweichenden Nutzungen kann es zu
verfälschten Darstellungen kommen.
Die Karten ist folglich richtig zu interpretieren und im Detail zu
überprüfen.

Abb. 155: Grundstücksgrößen in Obereschach

EINWOHNERDICHTEN Obereschach

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

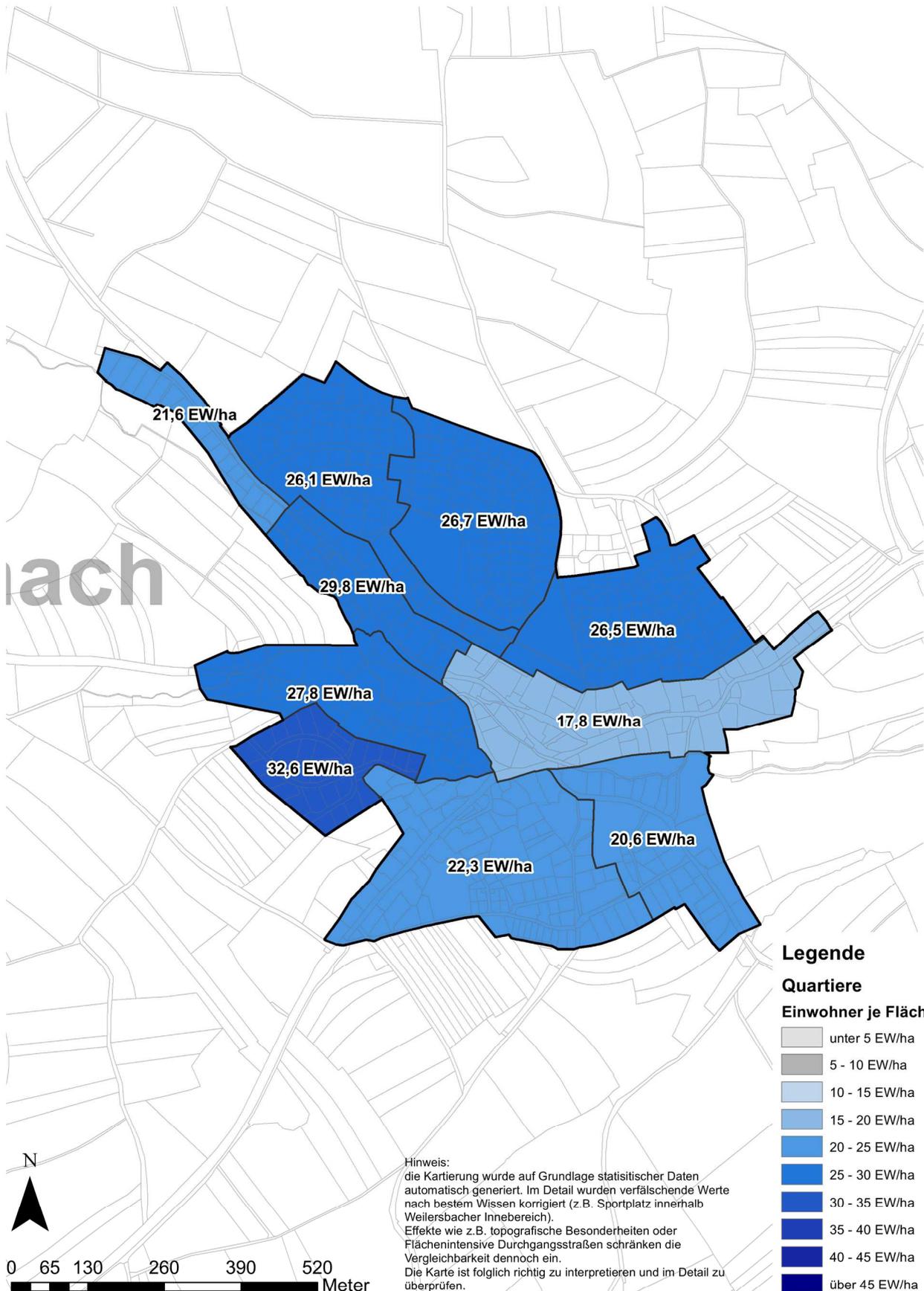


Abb. 156: Einwohnerdichte Obereschach

BAUDICHTE Obereschach

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

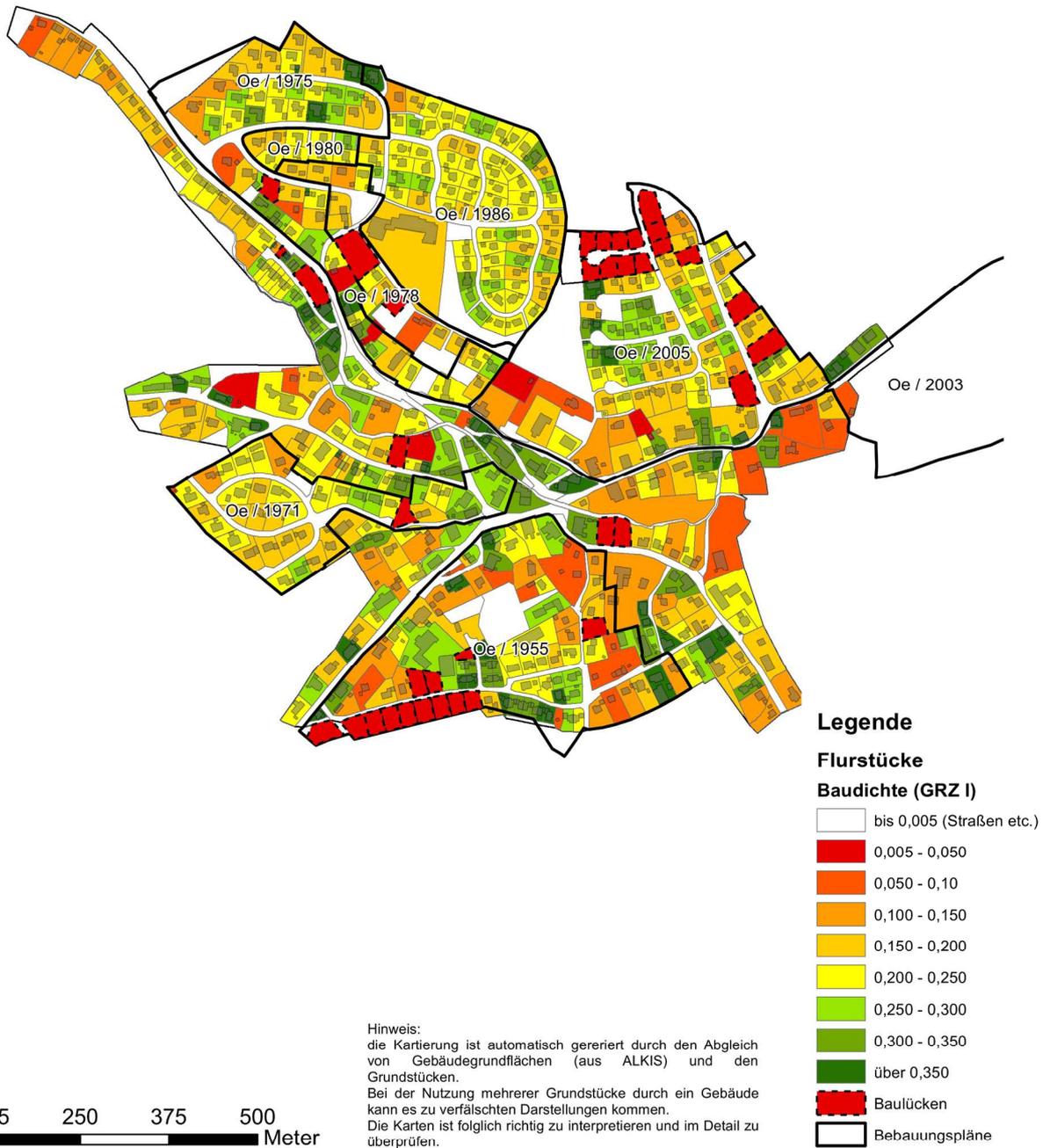


Abb. 157: Baudichte in Obereschach

Gründer in 10 Jahren Obereschach

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Dokumentpfad: s:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadt\308-001 Ortsentwicklung Stadtbezirk\CAD\GIS\Arch\Map\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd

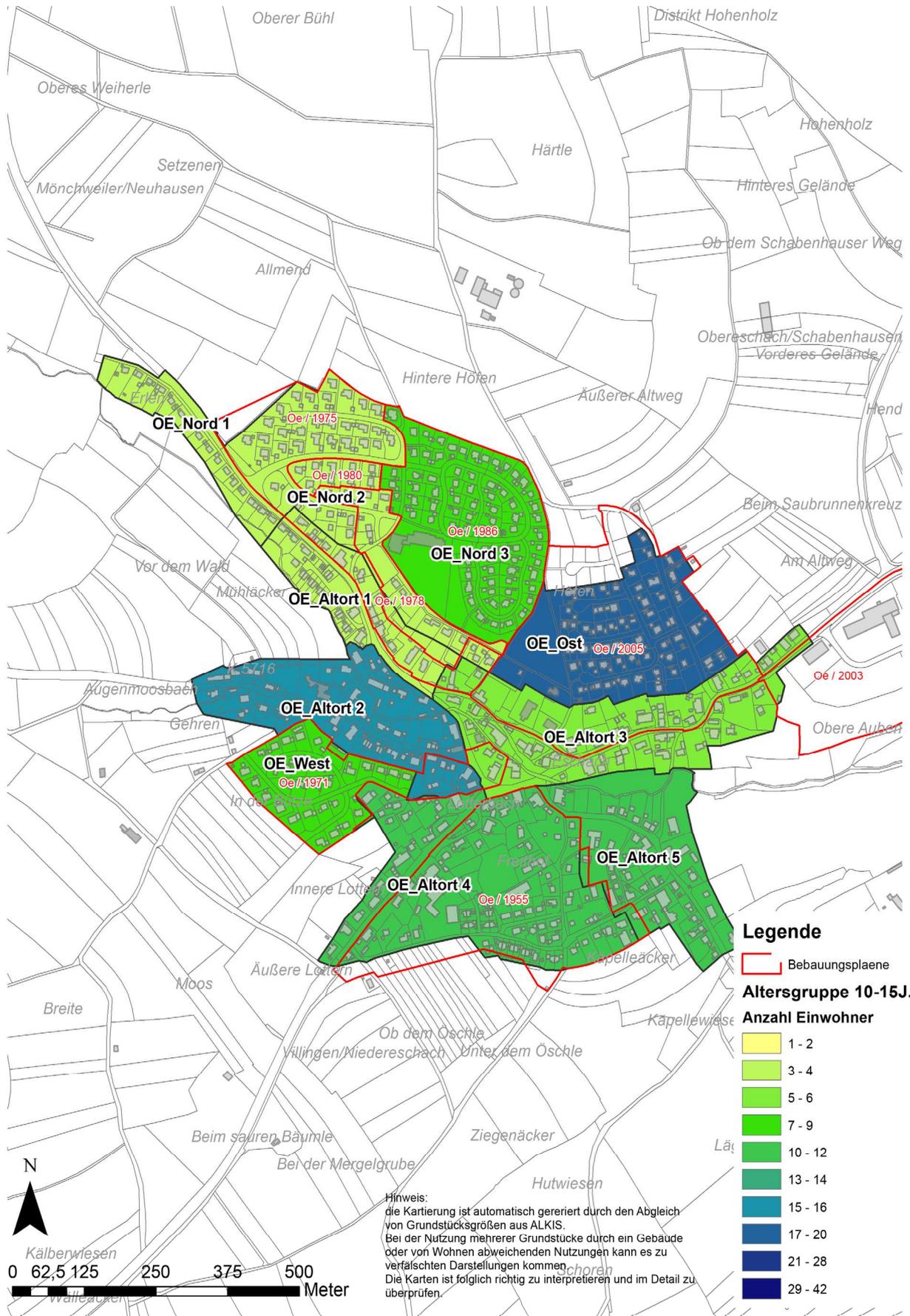


Abb. 158: Haushaltgründer in 10 Jahren in Obereschach

IV 8 WEIGHEIM



Abb. 159: Luftbild Weigheim

Der im Osten Villingen-Schwenningens liegende Stadtbezirk Weigheim hat sich im Laufe seiner Entstehung um den Kreuzungspunkt der Straßen nach Mühlhausen, Trossingen und Deißlingen entwickelt. Die Ortslage Weigheims weist insgesamt tendenziell eine Neigung in Richtung Südwesten in Richtung Mühlhausen auf, wenngleich die Ortsmitte im Speziellen in einer leichten Senke liegt.

Das Dorf hat sich zunächst entlang der Deißlinger und Mühlhausener Straße entwickelt, bis dann in den 60ern und 70ern die große Gebietserweiterung anstand, die den steilen Hang östlich der Ortsmitte überwand und mit ihr auch die Schwelle von 1.000 Einwohnern. Da diese Erweiterung mit Heranrücken bis auf 350m an die Autobahn limitiert war und ist, vollzogen sich die nächsten signifikanten Entwicklungsschritte Mitte der 80er-Jahre westlich der Ortsmitte im Bereich Malteserring, gefolgt vom „Sonderbergweg“ um die Jahrtausendwende und „Am Rain“ 2005.

Am 31.12.2015, dem Stichtag der Studie, leben in Weigheim 1.325 Einwohner in zusammen ca. 435 Wohngebäuden.

Trotz der großen Erweiterungen nach Osten und Westen liegt nach wie vor die historische Ortsmitte im Schwerpunkt der Ortslage. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Doch hat die Kompaktheit insgesamt unter der bipolaren Entwicklung gelitten, was zu größeren Distanzen und Verschiebungen im Sinne eines „Kompakten Orts der kurzen Wege“ führt.

Dazu passt, dass die Verkehrsinfrastrukturflächen pro Kopf bei knapp 80 m² je Einwohner liegen, einem Wert, der bei kompakten Ortschaften ohne größere Durchgangsstraßen tendenziell niedriger ausfällt. In Weigheim tragen zudem die lediglich einseitig angebaute Trossinger Straße und Türnhaldestraße zu diesem Wert bei.

Wir halten es vor diesem Hintergrund für angemessen, die städtebaulichen Aktivitäten im zentralen Bereich gegenüber Entwicklungen an den Rändern zu forcieren. Dies qualifiziert die für die Identität des gesamten Stadtbezirks so wichtige Ortsmitte und führt zu einer höheren Vitalitätsdichte. Einen Anstieg der Einwohnerdichte über 30 EW je Hektar halten wir durchaus für angemessen, angesichts der üblichen Ausgangsdichte von Einfamilienhausgebieten mit 40-45 EW je Hektar. Hierfür wurden im Innenentwicklungsplan neben den identifizierten Baulandreserven weitere potentielle Entwicklungsbereiche gekennzeichnet, die weiteren städtebaulichen Betrachtungen zu unterziehen sind.

Etwas mehr als die Hälfte der bilanzierten Baulandreserven in Weigheim sind Baulücken (ca. 1.9 ha). Im Zusammenhang mit den untergenutzten Flächen und Innenentwicklungspotentialen summieren sich diese auf 28 m² je Einwohner, einen im Vergleich überdurchschnittlichen Wert.

Daraus ist abzulesen, dass Mobilisierungserfolge dieser Reserven einen relativ hohen Anteil an der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung beisteuern können.



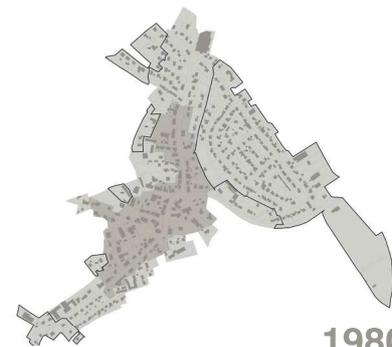
1845



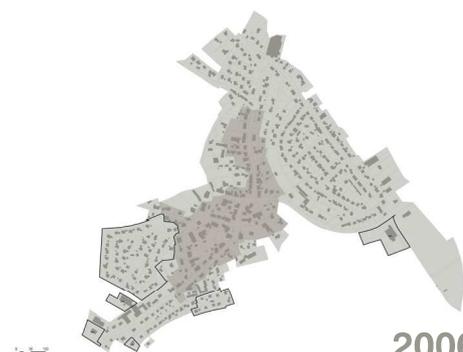
1937



1958



1980



2006

Abb. 160: Ortsentwicklung in Weigheim

Hinzu treten die aufgrund der Alterungsprozesse in den Neubaugebieten der 70er frei werdenden Grundstücke. Aus der Entstehungszeit, dem Durchschnittsalter und den 1- und 2-Personenhaushalten ist abzulesen, dass sich das Quartier Albstraße mitten im Generationenwechsel befindet. Sodass in 5 Jahren ungefähr 3 Grundstücke pro Jahr auf den Markt kommen werden und sich dieser Wert in 10 Jahren auf bereits 6 Grundstücke pro Jahr verdoppelt. Im Gegenzug sinkt die Anzahl potentieller Haushaltsgründer in Weigheim signifikant bis 2026. In der Konsequenz steigt die Deckungsrate (Anzahl Grundstücke je Haushaltsgründer) von bereits ca. 30% auf nahezu 80% bis 2026. Anschließend ist wiederum mit einer Zunahme der Haushaltsgründer zu rechnen, weshalb in diesem Zeitraum die derzeit vorhandene Datengrundlage fortzuschreiben ist, um Zeitpunkt und Wirkung der Trendwende besser vorausberechnen zu können (siehe Kapitel „III 2.7 Datenerhebung verstetigen“ auf Seite 65).

Typ	Anzahl	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
				Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	konservativ	dichter
Baulücke	19	18.800	24%	18.800	24%			24	68
Innenentwicklungspotential untergenutzt	6	5.569	7%	4.785	6%	784	1%	9	16
Konversion	6	12.093	16%	12.093	16%			15	22
Summe Reserven im Innenbereich	31	36.462	47%	35.678	46%	784	1%	48	106
FNP-Entwicklung Wohnen	1	35.869	46%	35.869	46%				
FNP-Entwicklung MI								nicht betrachtet	
Aktiviert	10	5.557	7%	5.557	7%				
Summe	42	77.888	100%	77.105	99%	784	1%		

Abb. 161: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Weigheim

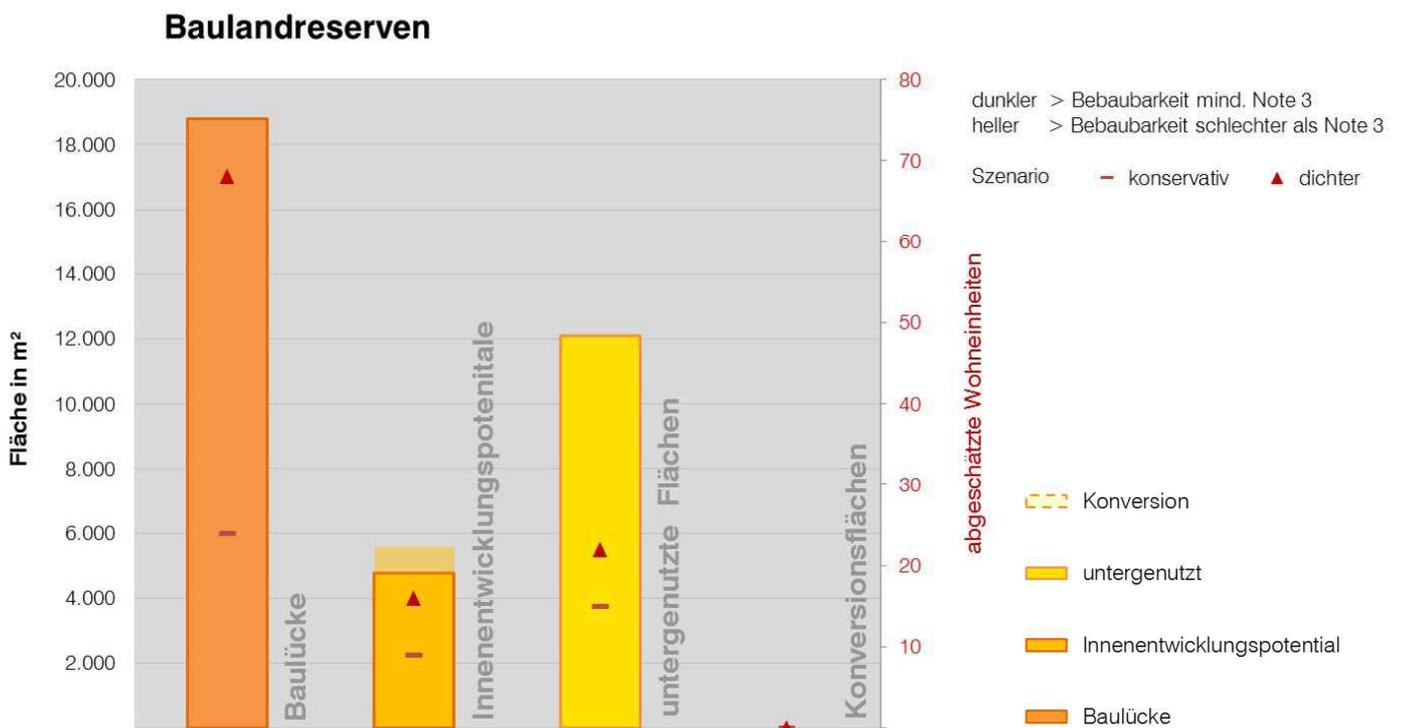


Abb. 162: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Weigheim

Die Annahme, dass ca. 12% der Baulandreserven in 5 Jahren mobilisiert werden, führt zu einer sehr deutlichen Beeinflussung der Deckungsrate um ca. 6-12% je nach Szenario.

Als Konsequenz dieser Ergebnisse halten wir in Weigheim in den nächsten 10 Jahren einen Fokus auf der Aktivierung von Baulandreserven für zweckmäßig. Erweiterungen sollten allenfalls im Kontext der Ortsmitte und bestehender Infrastrukturanlagen im Sinne einer hier großzügig zu interpretierenden Ortsrandabrundung stattfinden, was dank §13b des kürzlich novellierten BauGB auch keine negativen Einflüsse auf die ausgewiesenen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan haben dürfte - oder zur Schaffung von Ausweichangeboten z.B. für die ältere Bevölkerung (siehe Kapitel „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 54). Dafür spricht auch, dass die großen Grundstücke im Ortskern aufgrund der hier besonders taillierten Kontur der Ortslage zugleich am Ortsrand liegen, sodass hier die Projektdurchführung mit einer geringeren Anzahl Eigentümern erfolgen kann.

Die über Fragebogen abgefragte Mitwirkungsbereitschaft der Baulückeneigentümer beschränkt sich derzeit auf 2, deren Flächen 8% der Baulücken ausmacht. Insofern besteht zu der angenommenen Aktivierungsrate von 12% noch eine Differenz. Diese ist durch Überzeugungs- und intensive konkrete Entwicklungsarbeit zu steigern (siehe Kapitel „III 1.1 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erklären“ auf Seite 40).

Der Anteil 1- und 2 Personenhaushalte liegt in Weigheim bereits über 40%. Jene, in welchen die jüngste Person über 65 Jahre alt ist, sind vermehrt in den großen Quartieren der 70er und 80er Jahren vorzufinden. Darin zeigen sich die Verschiebungen des demografischen Wandels und die Konsequenzen der Siedlungspolitik vor 35-45 Jahren.

Damit wird deutlich, dass auch in Weigheim jene Bevölkerungsgruppen, die altengerechte Wohnungen benötigen, deutlich stark ansteigen. Entsprechend der anderen Stadtbezirke gilt es auch hier Ausweichangebote für die ältere Generation in Form von seniorenge rechten Wohnungen in den Fokus zu nehmen, um die strukturellen Veränderungen in der Einwohnerstruktur etwas abzumildern.

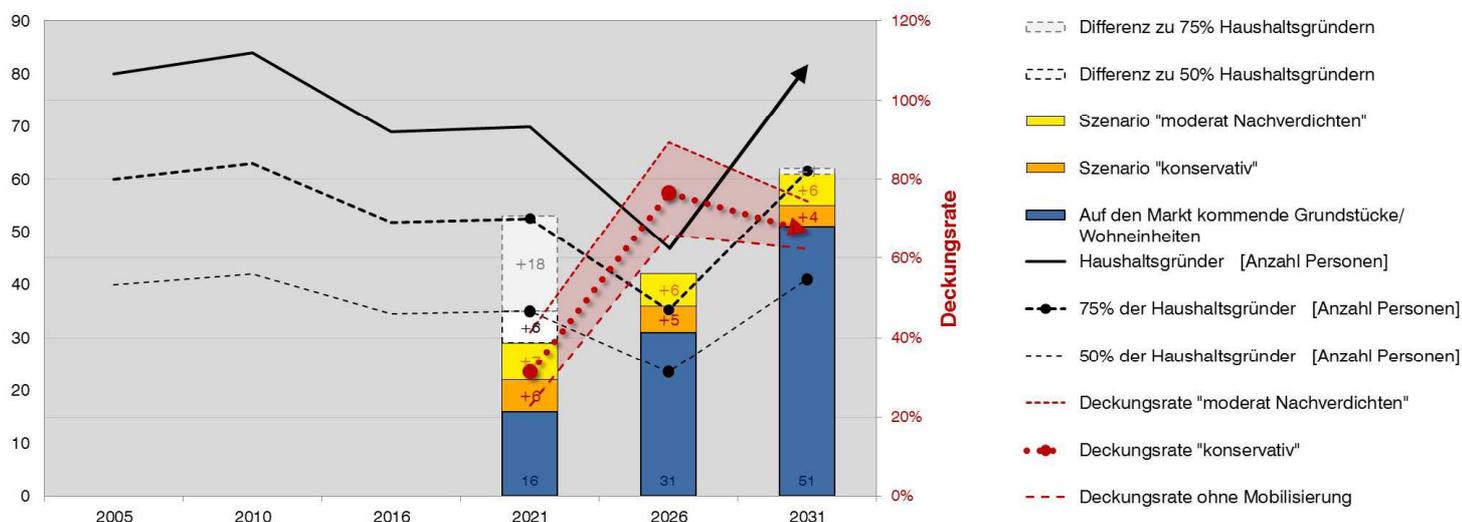


Abb. 163: Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Weigheim

Letztlich sind in einigen Neubauquartieren (z.B. „In Geren“) die vorhandenen Grundstücke über 750m² teils auch über 1.000 m² groß und von mehreren Baulücken geprägt. Dafür schlagen wir eine Überprüfung des Bebauungsplans dahingehend vor, ob damals getroffene Festsetzungen den heutigen Entwicklungs- und Bebauungsbedürfnissen widersprechen.

Zusammengefasst können wir folgende Handlungsempfehlungen zusammentragen:

- ⇒ Entwicklung in der Ortsmitte forcieren, um Weigheim kompakter und die Wege kurz zu halten. Dafür wird der Eintritt in eine aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit unter Anwendung kombinierter Instrumente notwendig (siehe Kapitel „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50).
- ⇒ Dies steigert dort mittelfristig die Vitalitätsdichte und sollte flankiert werden durch die Qualifizierung der öffentlichen Räume in der Ortsmitte (z.B. Alfons-Käfer-Straße / Ortsverwaltung) zur Hebung von Synergieeffekten (siehe Kapitel „III 2.6 Qualifizierung“ auf Seite 63).
- ⇒ Erwerb oder Entwicklung von Bauflächen, mit dem Ziel, städtische Baulandflächen als Verhandlungsmasse zu halten oder Ausweichangebote zu schaffen (siehe Kapitel „III 2.3 Ausweichangebote machen“ auf Seite 54). Ziel: Stärkung der Verhandlungsposition in schwierigen Innenentwicklungslagen durch die Verfügbarkeit von Tauschflächen
- ⇒ Suche nach und Entwicklung eines Standorts zur Schaffung Barrierefreier Wohnungen für die ältere Generation nach Möglichkeit im Kontext der Ortsmitte (siehe Innenentwicklungsplan, Optionen 1-6).
- ⇒ Die durch Bebauungsplan gesteuerten Neubauquartiere insbesondere der 70er und 80er Jahre sind hinsichtlich der Möglichkeit zur Nachverdichtung zu prüfen (siehe Kapitel „III 3.1 Analyse und Änderung von Bebauungsplänen“ auf Seite 66). Dazu können Dachausbauten mittels Dachaufbauten gehören, aber auch Anbauten oder die Zulässigkeit weiterer Gebäudetypologien wie Doppel- Reihen oder Kettenhäuser.

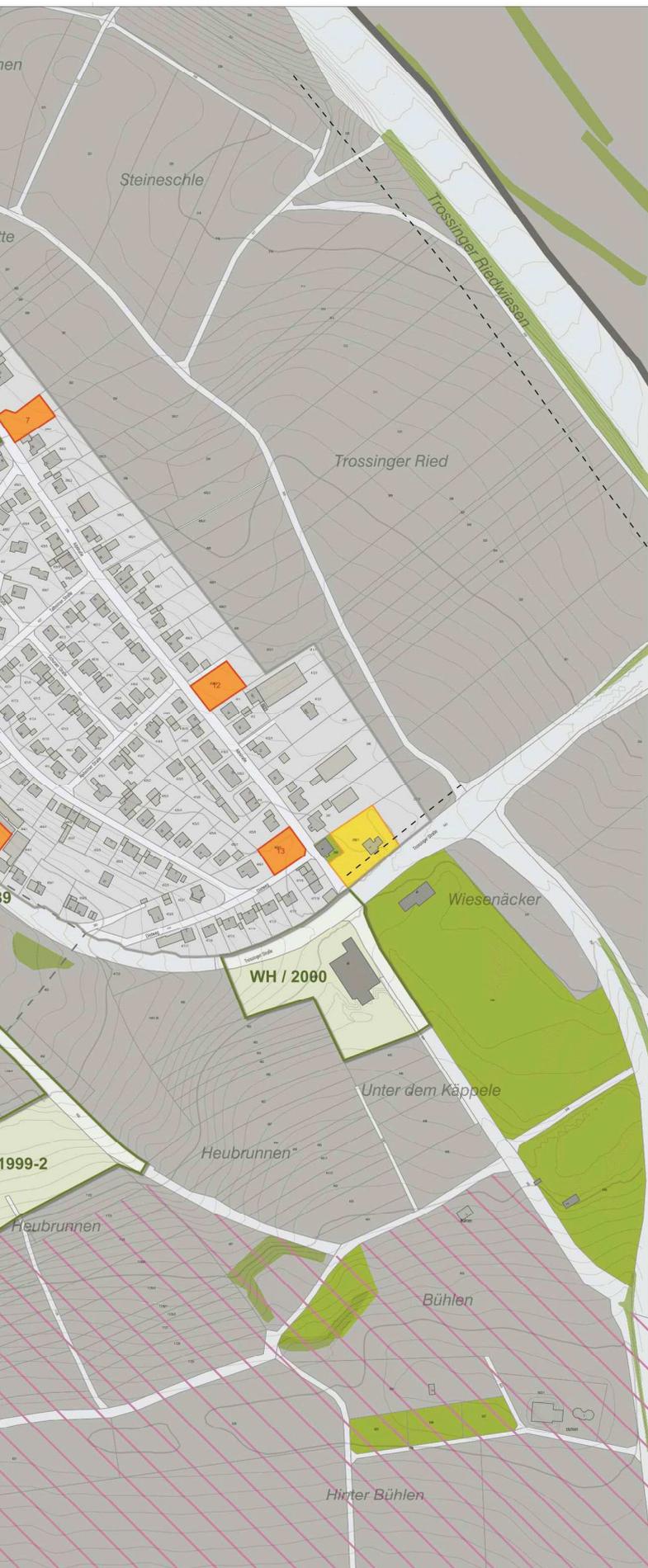


Abb. 164: Fotos Weigheim

Weigheim

Baulandreserven





LEGENDE

Baulandreserven

	Baulücken Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB)	19 St. 18.800 m ²
	Innenentwicklungspotential Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung.	6 St. 5.569 m ²
	Untergenutzte Bereiche Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche GRZ/GFZ).	6 St. 12.093 m ²
	Außenentwicklungsbereiche Im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklung dargestellte Bereiche.	1 St. ca. 35.869 m ²
	Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)	10 St. 5.557 m ²
	Reserveflächen Gewerbe	
	Gebäude bereits abgebrochen	2 St.

Bebauungspläne

	Innerörtliche Grünanlagen
	Bebauungsplan rechtsverbindlich
	Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

	Anbaubeschränkung nach StrG BW
	Anbaubeschränkung nach FStrG
	Anbaubeschränkung nach BestStG
	Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

	Offenlandbiotope
	Waldbiotope
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überflutungsfläche HQ 100
	Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderem Vorrang

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortslage
	Quartiere
	Streuobstbestand
Flächennutzungsplan	
	Verkehrsfläche
	Wasserschutzfläche
	Höhenlinien (1m Schritte)

Maßstab 1:2.500

	
Stadt	
Villingen-Schwenningen	
Ortsstudien Wohnungsbau	
Weigheim	
Baulandreserven	
Stand	23.02.2018
Plan-Nr	WH 31-02

baldauf
ARCHITECTEN
STÄDTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schneidersstraße 23 · 73199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Abb. 165: Plan WH 31-01 Baulandreserven Weigheim

Weigheim

Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

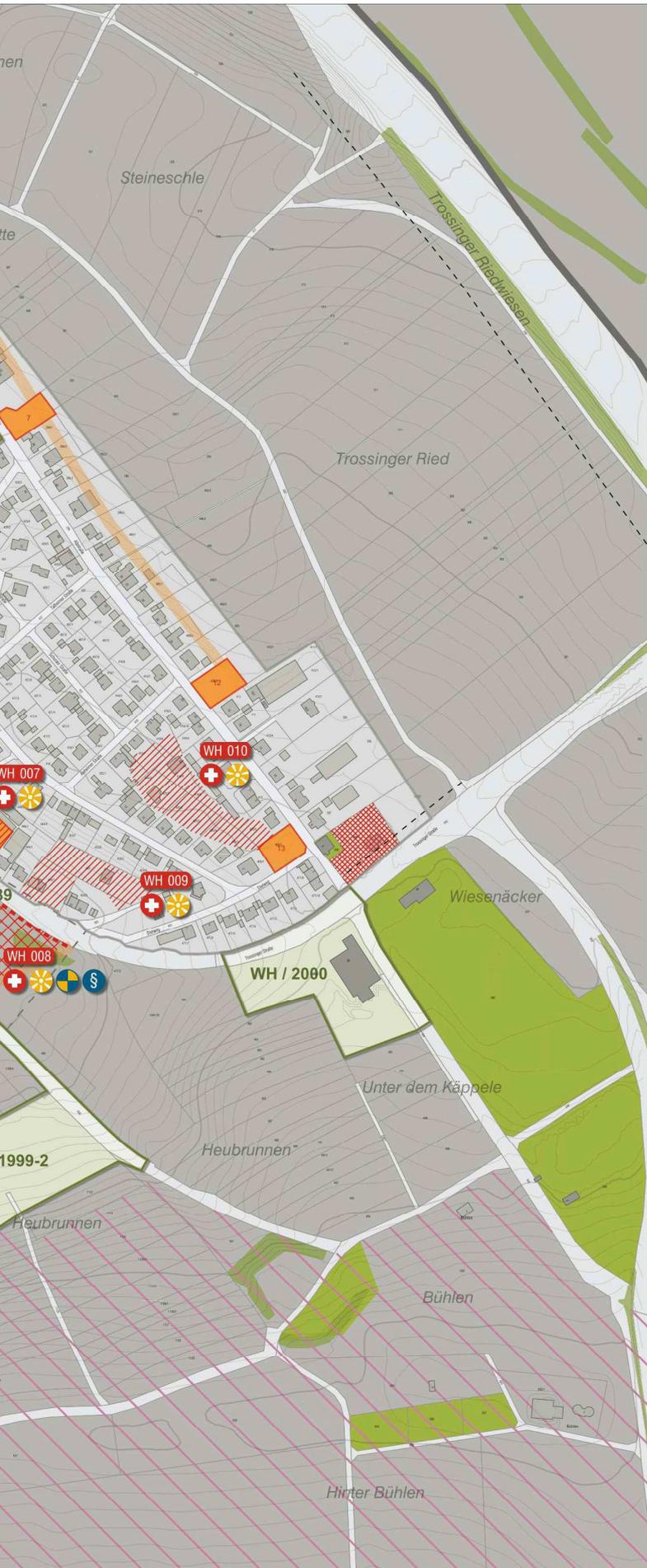
Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
161	1	Deißlinger Straße 46	1935	670	2		WH / 1974
93	2	Steinbrunnen 2	227/5	611	1		WH / 1971
160	3	In Geren 19	1931	1.002	1		WH / 1974
158	4	In Geren 17	1930	1.074	1		WH / 1974
165	5	In Geren 20	1943	761	3	Neigung; erschlossen von Westen und Grundstücke stark trapezförmig geschnitten	WH / 1974
170	6	In Geren 18	1944	819	3		WH / 1974
94	7	Albstraße	392	961	2		§34 BauGB
167	8	In Geren 11	1922	808	2		WH / 1974
164	9	Deißlinger Straße 30	1920	551	2		WH / 1974
166	10	Deißlinger Straße 28	1917	561	2		WH / 1974
169	11	Neue Gasse 19	112/4	713	1		§34 BauGB
163	12	Albstraße	410/2	1.009	2		§34 BauGB
168	13	Albstraße	469/2	912	1		§34 BauGB
42	14	Trossinger Straße 9	444	2.450	2		Klärungsbedarf
58	15	Alfons-Käfer-Straße 1	72/1	2.615	1		§34 BauGB
157	16	Am Rain 17	1973	886	1		WH / 2005
171	17	Malteserring 58	1729/2	906	1		WH / 1985
156	18	Sonderbergweg 9	1117/3	656	1		WH / 1999-1
159	19	Mühlhauser Straße 75	1265	838	1		§34 BauGB
Typ untergenutzt							
41	1	Deißlinger Straße 27	120	1.412	2		Klärungsbedarf
60	2	Deißlinger Straße 26	1915	1.116	1		WH / 1974
43	3	Im Wiesle 14	101	2.705	1		Klärungsbedarf
59	4	Albstraße 2	298/1	2.300	2		Klärungsbedarf
61	5	Alfons-Käfer-Straße 52	36/1	2.535	2	Auf Grund des Wohngebäudes in der Mitte des Grundstückes nicht bebaubar	§34 BauGB
87	6	Mühlhauser Straße 48	1733	2.025	2		§34 BauGB
Typ Innenentwicklungspotential							
39	1	Deißlinger Straße 61	221/4	973	2	Bebauung in Verbindung mit Nr. 40	Klärungsbedarf
40	2	Deißlinger Straße 59	221/3	1.419	1		Klärungsbedarf
189	3	Am Rain	1736	1.315	3	sinnvolle Aunutzung des Grundsstückes nur in Verbindung mir Nr. 4 und 162 möglich	WH / 1985
162	4	Malteserring 6	1730/3	404	6	nur in Verbindung mir Nr. 189 bebaubar	WH / 1985
44	5	Malteserring 8	1730/4	379	6	nur in Verbindung mit Nr. 189 bebaubar	WH / 1985
15	6	Alfons-Käfer-Straße 37	61	1.079	3	Rückbau der Scheune notwendig	§34 BauGB
Typ FNP-Entwicklungsfläche Wohnen							
261	1	Ried	1516/1	35.869	2		Flächennutzungsplan

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	1	DH	2	16,9	19,76	SüdWest	
EFH	1	EFH	1	8,68	9,47	Süd	
EFH	1	EFH/DH	3	14,11	22,35	West	
EFH	1	EFH/DH	3	10,49	19,17	West	
EFH	1	DH	2	18,34	18,52	West	
EFH	1	DH	2	18,43	24,1	West	
EFH	1	DH	2	6,61	6,98	Nord	
EFH	1	DH	2	20,56	22,35	West	
EFH	1	EFH	1	19,31	20,05	West	
EFH	1	EFH	1	18,59	18,91	West	
EFH	1	DH	2	11,06	14,68	NordWest	
EFH	1	DH	2	7,61	9,08	Nord	
EFH	1	DH	2	1,83	2,13	West	
EFH	4	MFH	20	10,85	15,96	SüdWest	Standortoption für altengerechtes Wohnen
EFH	3	MFH	16	4,09	10	Ost	Standortoption für altengerechtes Wohnen
EFH	1	DH	2	5,28	6,82	Ost	
EFH	1	DH	2	3,53	4,93	NordOst	
EFH	1	DH	2	9,56	12,33	Nord	
EFH	1	EFH	1	5,38	6,85	NordWest	
EFH	2	EFH	2	12,35	21,71	Nord	
EFH	1	EFH	1	17,17	17,17	West	
EFH	6	EFH,DH	9	6,9	19,6	Süd	
EFH	2	EFH,DH	3	0,98	3,82	NordOst	
EFH	2	EFH/DH	4	2,3	5,22	West	
EFH	2	EFH,DH	3	5,68	7,15	Nord	
				9,03	10,92	SüdWest	
EFH	4	DH	8	7,94	9,15	SüdWest	
EFH	4	EFH,DH	7	5,47	7,08	Ost	
				9,75	10,99	SüdOst	
				5,56	5,56	Ost	
EFH	1	EFH	1	4,73	6,8	Ost	
				2,51	18,35	Ost	

Weigheim

Innenentwicklungsplan





LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung Öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG
- Anbaubeschränkung nach BestättG
- Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Vogelschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

- Überflutungsfläche HQ 100
- Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

- Regionale Grünzäsuren
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

- Gemarkung Stadtbezirk
- Gemarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)
- Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab 1:2.500



Stadt Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbau

Weigheim

Innenentwicklungsplan

Stand 23.02.2018

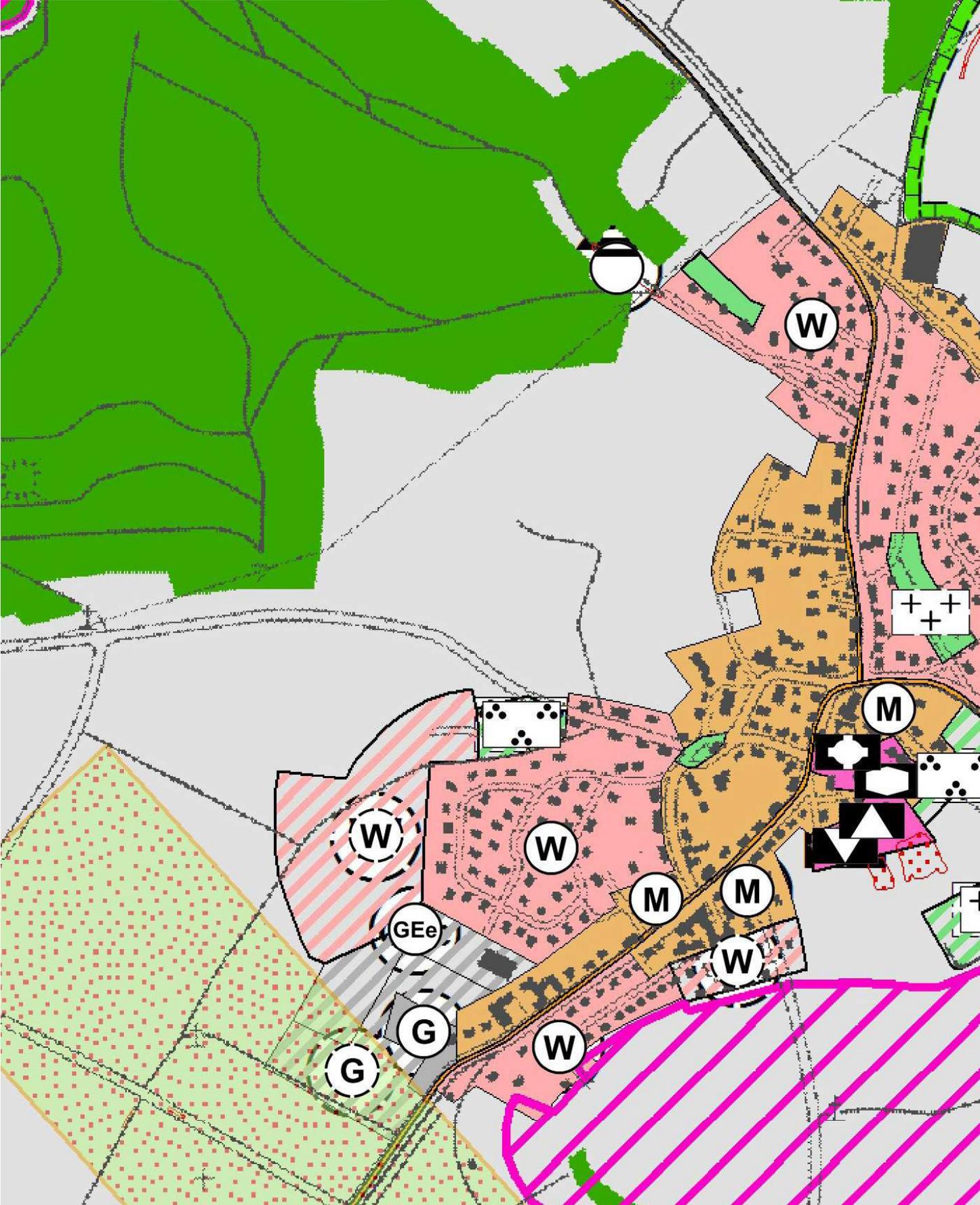
Plan-Nr. WH 41-02

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsbüro: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schwenninger Str. 22 | 73199 Stuttgart
Tel. 0711 987 87-0 | Fax 0711 987 87-22
www.baldaufarchitekten.de | info@baldaufarchitekten.de

Abb. 166: Plan WH 41-01 Innenentwicklung Weigheim

Weigheim
Flächennutzungsplan



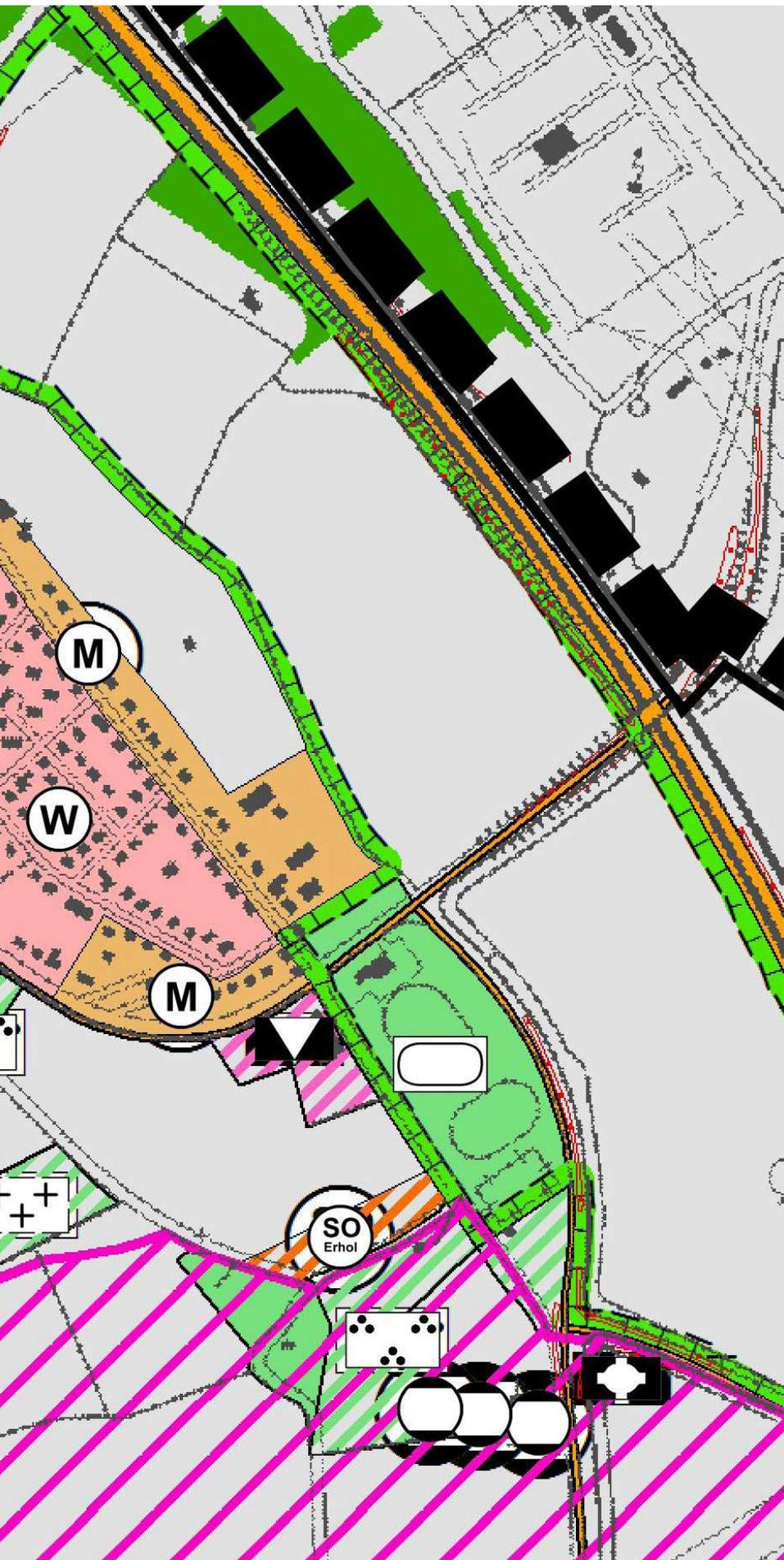


Abb. 167: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Weigheim

Weigheim

1- und 2- Personenhaushalte

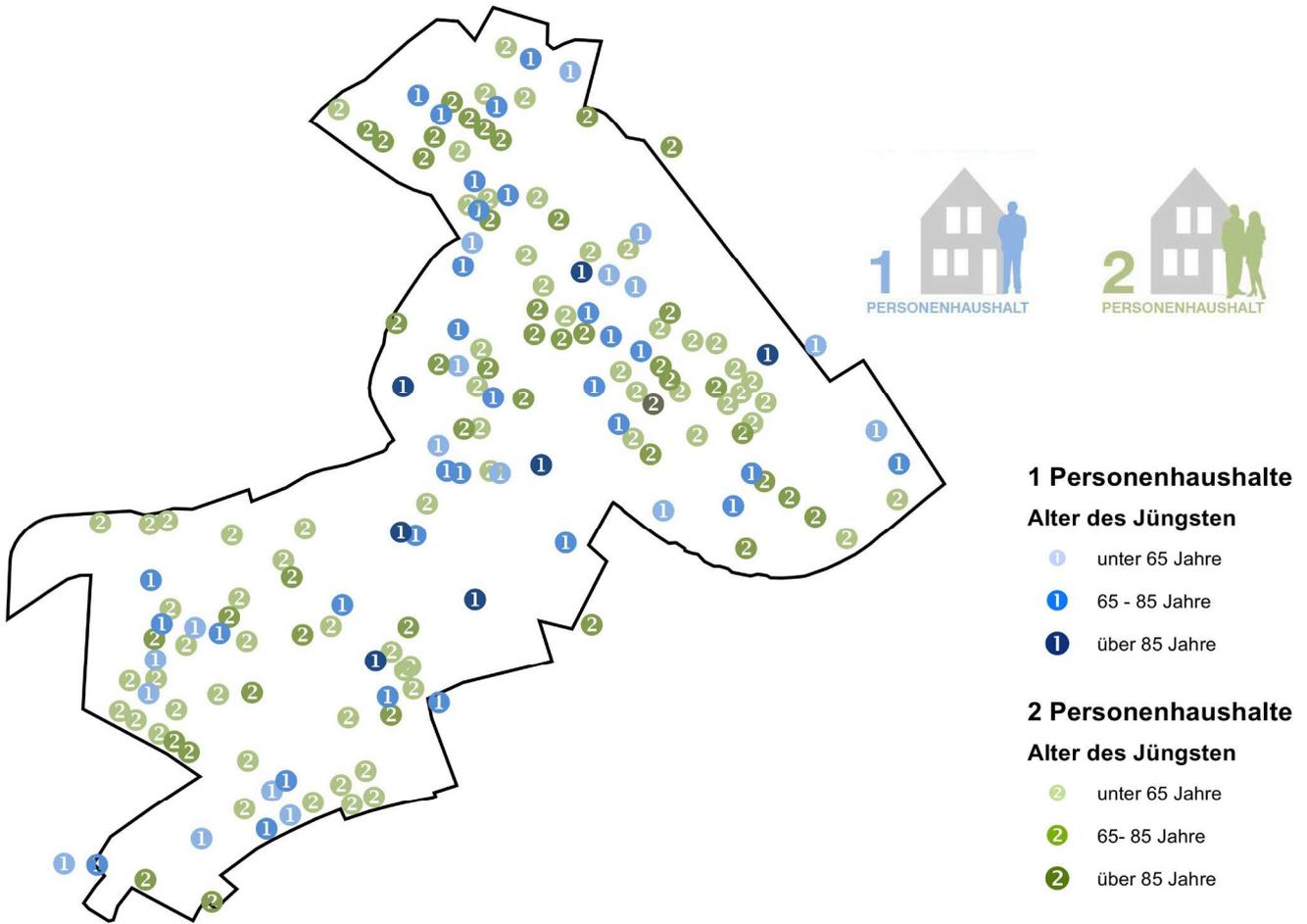


Abb. 168: 1- und 2-Personenhaushalte in Weigheim

Weigheim

Einwohnerentwicklung in Relation

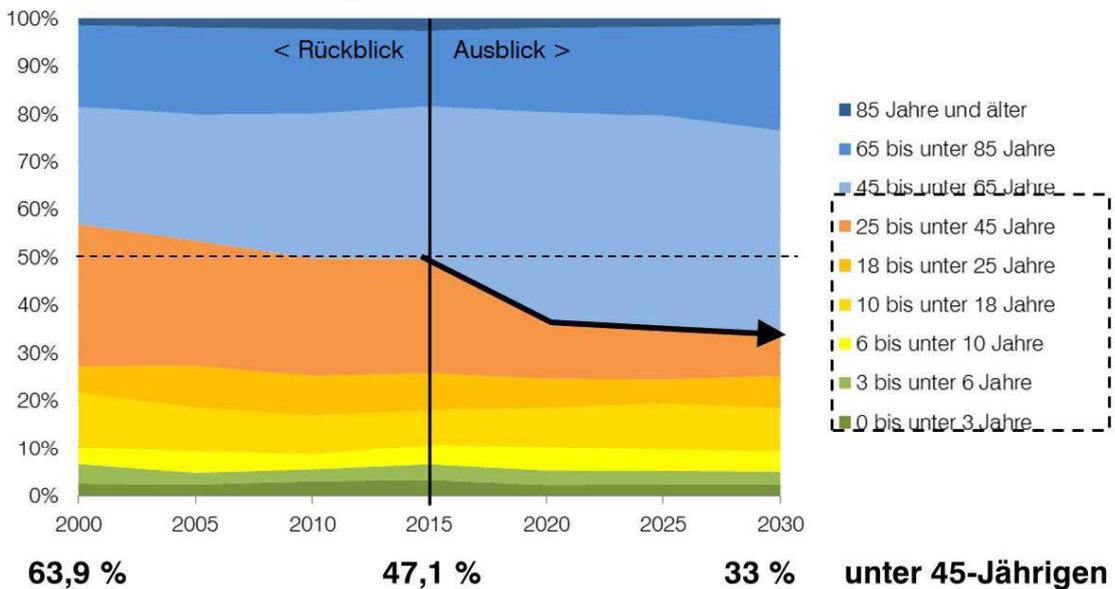


Abb. 169: Einwohnerentwicklung in Relation in Weigheim

Weigheim

Anteil an Altersgruppen je Quartier

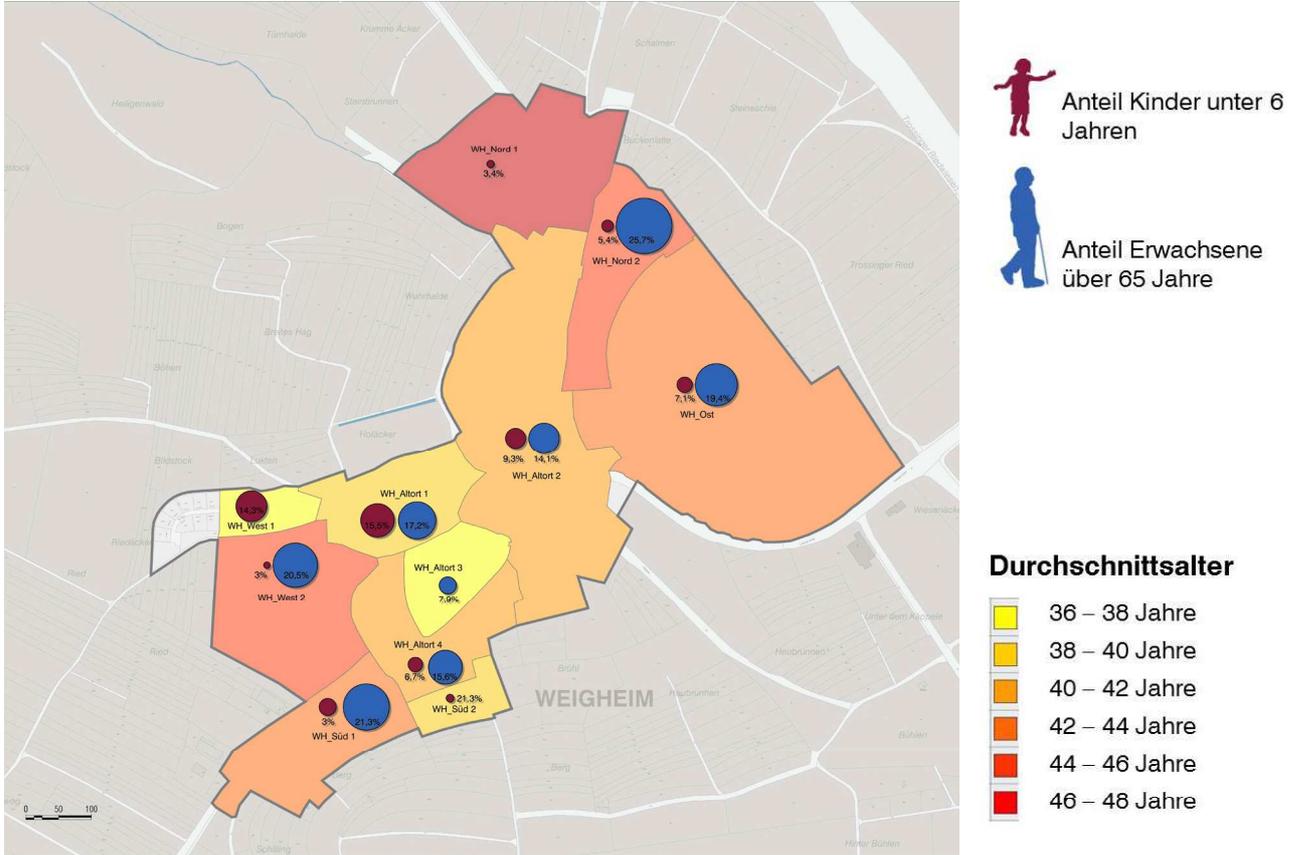


Abb. 170: Durchschnittsalter in Weigheim

Weigheim

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

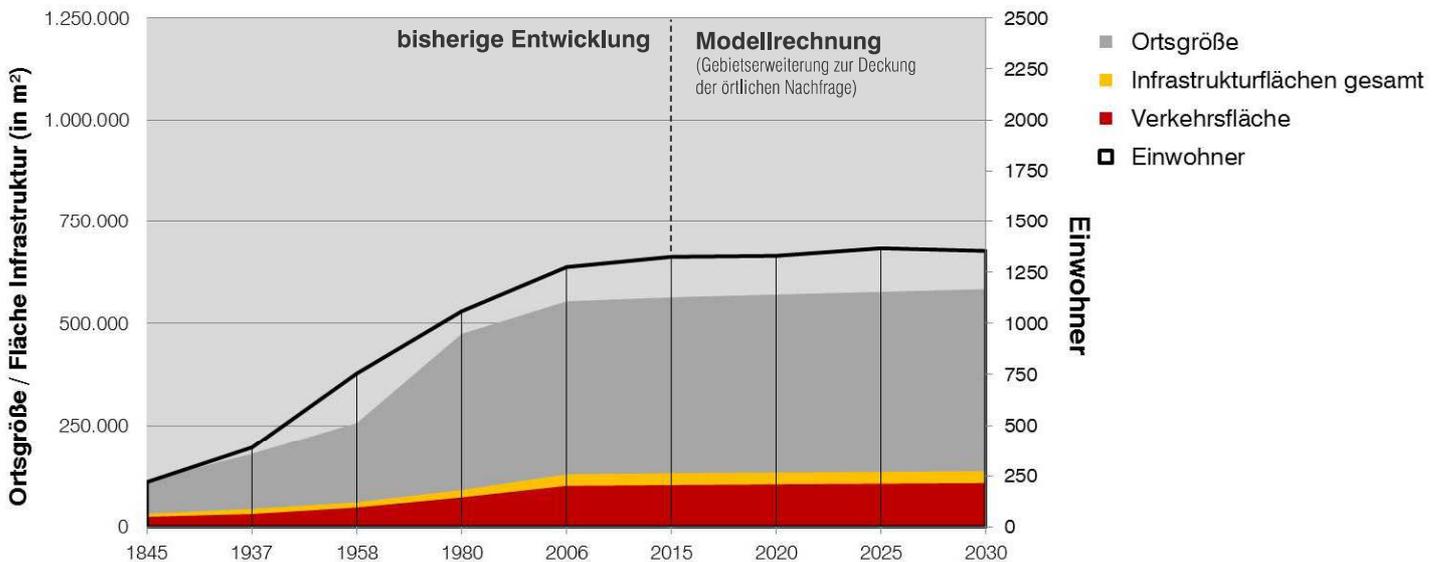


Abb. 171: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Weigheim

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Weigheim

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

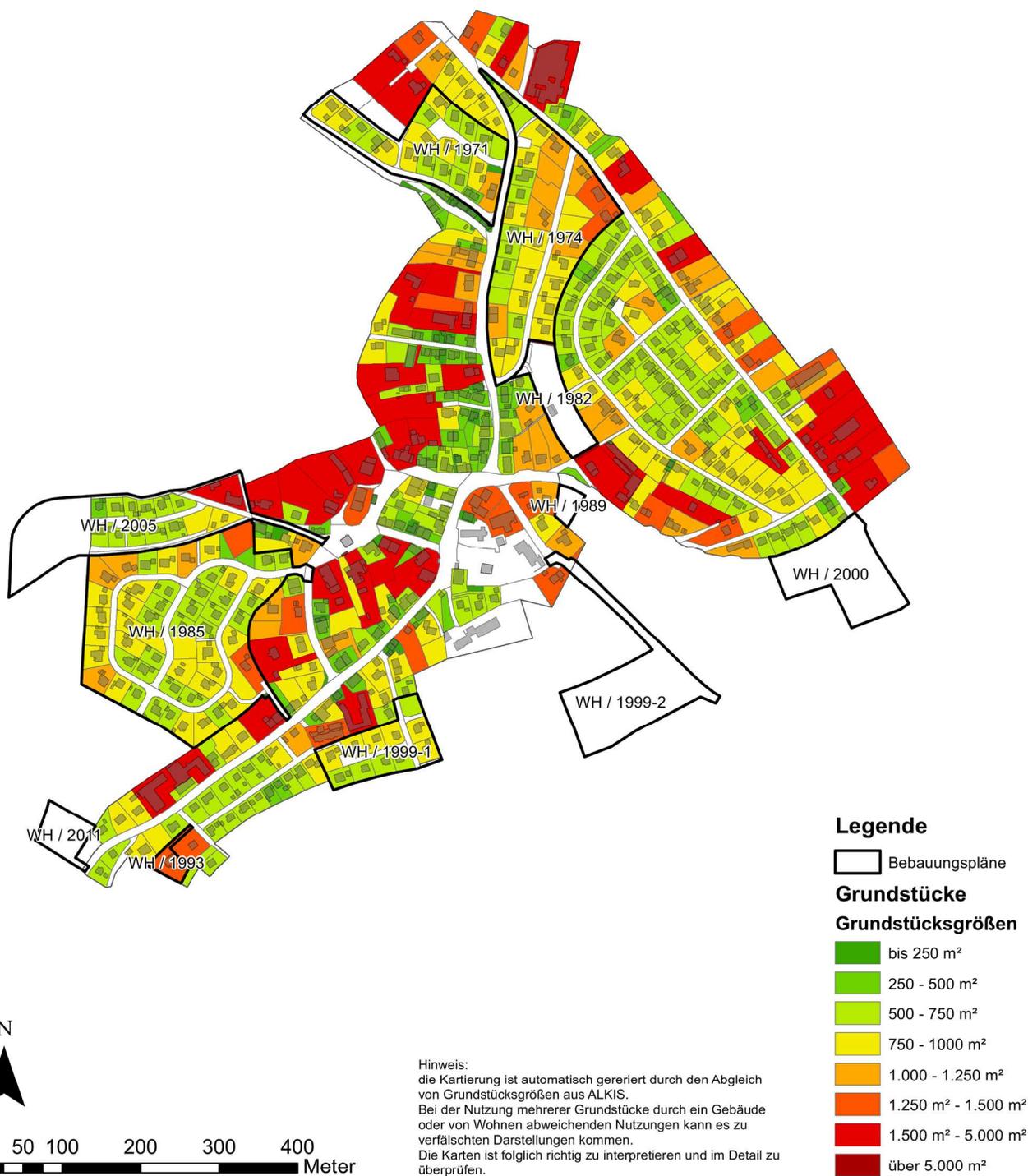


Abb. 172: Grundstücksgrößen in Weigheim

EINWOHNERDICHTEN Weigheim

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

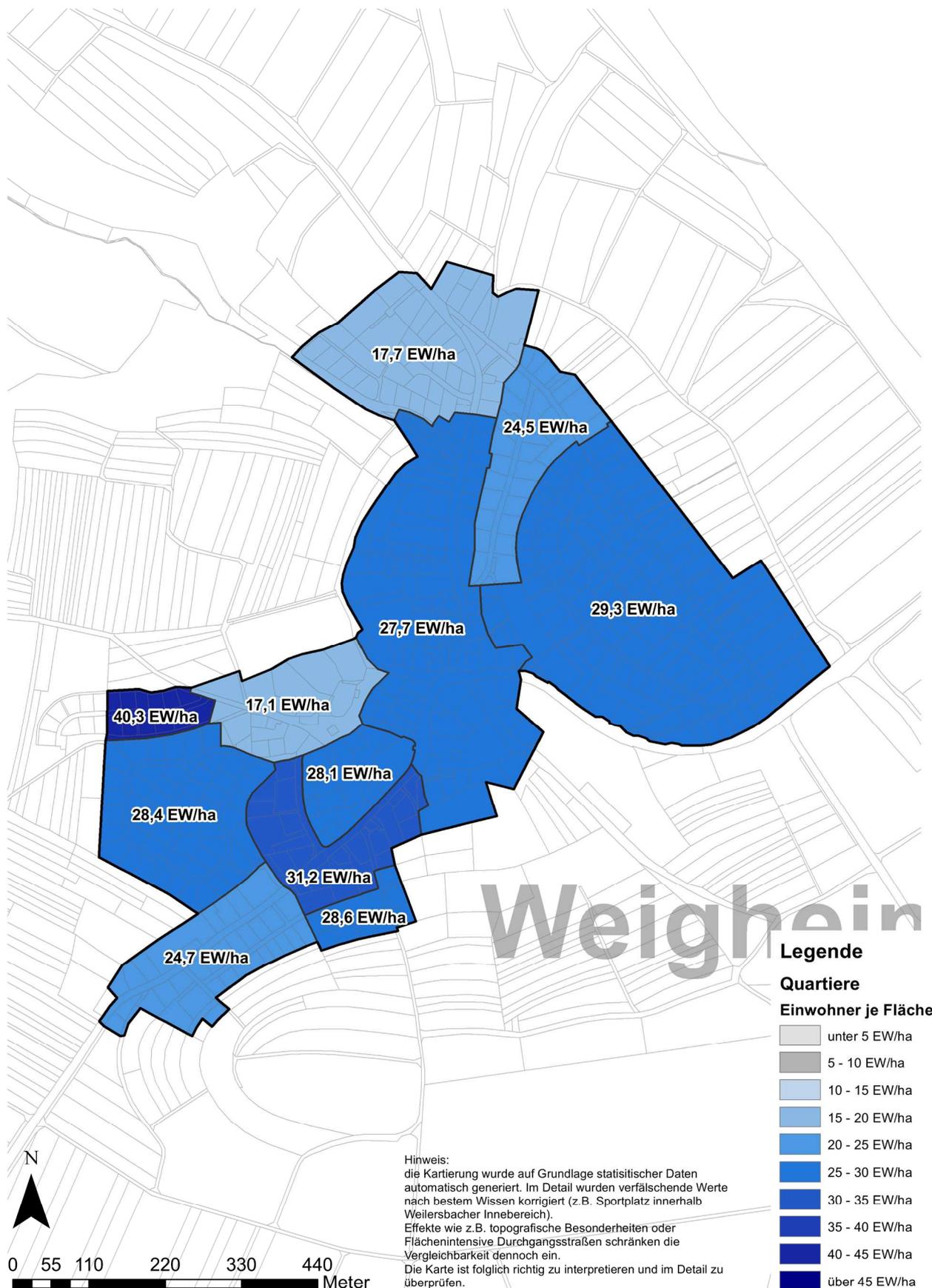


Abb. 173: Einwohnerdichte Weigheim

BAUDICHTE
Weigheim

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

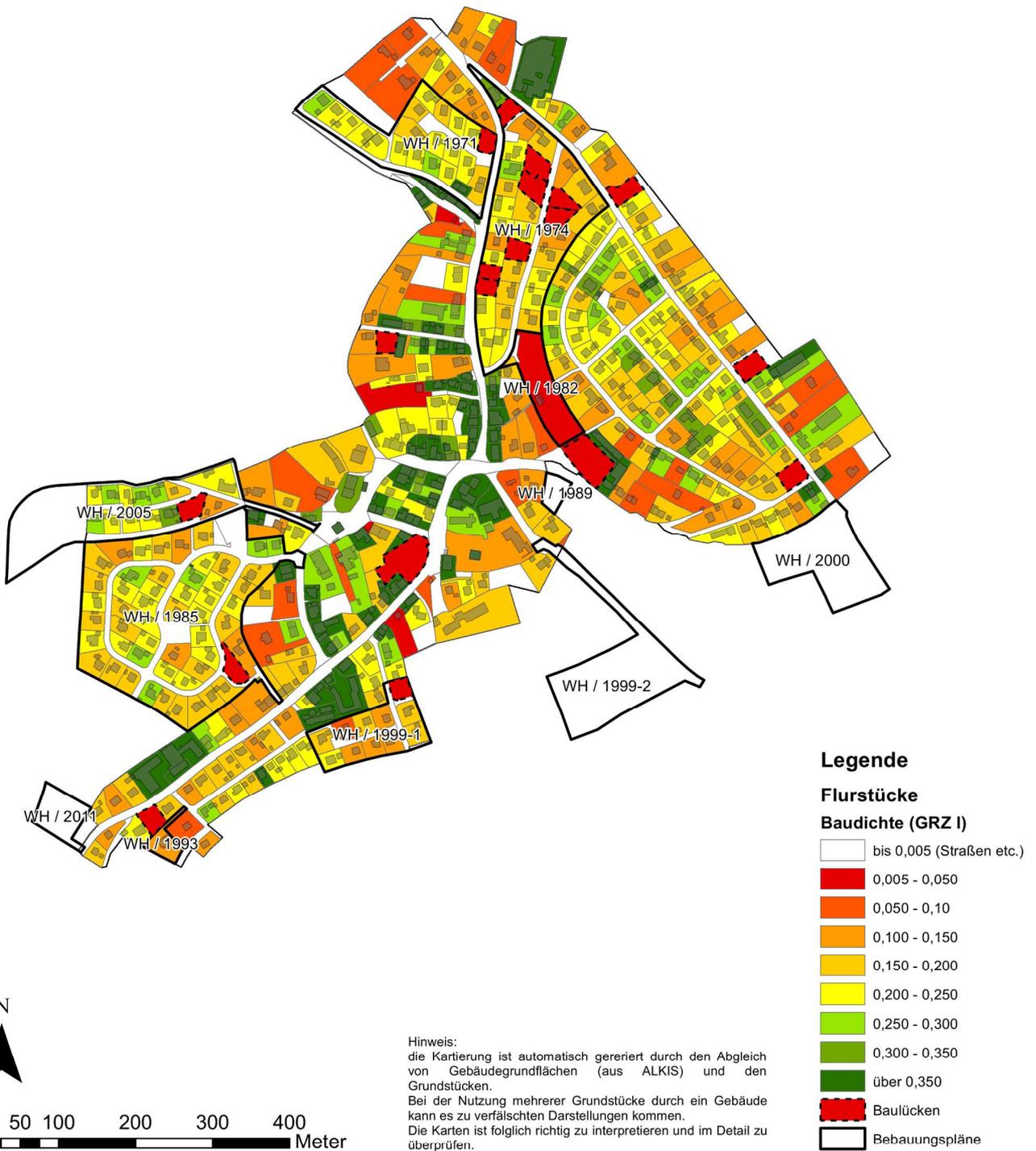


Abb. 174: Baudichte in Weigheim

Gründer in 10 Jahren

Weigheim

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

Dokumentpfad: s:\daten\STADT-LP\308 VS-Schwenningen Stadt\308-001 Ortsentwicklung Stadtbezirk\CAD\GIS\Arch\Map\Karten\308-001_Einwohner_2015_10-15 Jahre.mxd

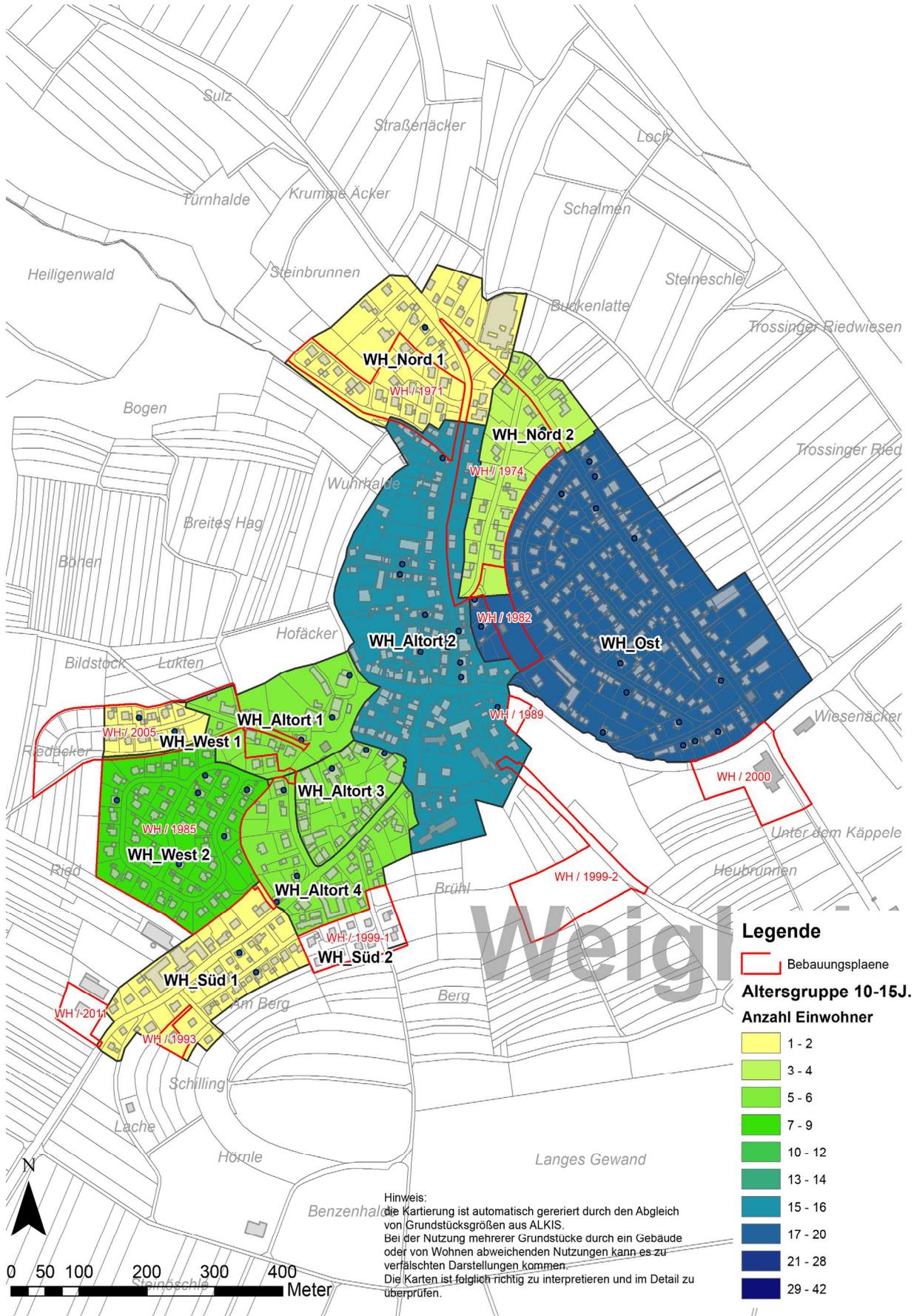


Abb. 175: Haushaltsgründer in 10 Jahren in Weigheim

IV 9 WEILERSBACH



Abb. 176: Luftbild Weilersbach

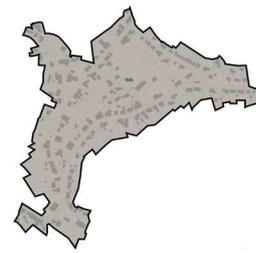
Aufgrund der recht alten Entwicklungsgeschichte, die bis ins 7. Jh. reicht¹, hatte Weilersbach 1845 bereits eine recht große Ortslage, die damals bereits ein Drittel des heutigen Umgriffs ausmachte. Die besondere Anordnung der Längentalstraße und Wilhelm-Becker-Straße, die sich um die topografisch prägnante „Burg“ herumlegen, haben den Ort bereits früh geprägt.

Wie in den meisten Stadtbezirken setzte mit den 60er und 70er Jahren ein deutlicher Entwicklungsschub ein, der Weilersbach nach Nordosten erweiterte und bis 1980 zu einer Verdopplung der Ortslage und einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf über 1.000 Einwohner führte. Dieser Trend setzte sich etwas abgeschwächt bis 2006 fort und fand

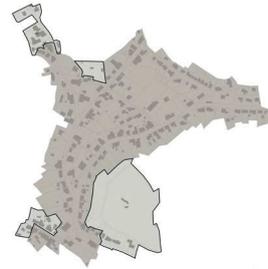
¹ 1200 Jahre Geschichte des Dorfes Weilersbach 764-1964, Johann Hauger, 1964

im Osten mit der beidseitigen Bebauung „Im Hasenwald“ seinen Abschluss. Zuletzt wurden 2009 im Westen „Am Glöckenberg“ 20 Bauplätze ausgewiesen. Mit den großen Gebietserweiterungen bis 1980 wuchs der Anteil Verkehrsflächen je Einwohner auf 72 m²/EW deutlich an. Mit der beidseitigen Nutzung der Straße „Im Hasenwald“ konnte dieser Wert zwar wieder gesenkt werden (67 m²/EW) lag aber mit den weiteren Entwicklungen 2015 bei knapp 70 m²/EW. Da Weilersbach insgesamt ein sehr kompakter Ort ist, führen wir diesen etwas überdurchschnittlichen Wert auf die besonderen topografischen Gegebenheiten zurück. Diese gehören unserer Auffassung nach neben dem ortsumschließenden Vogelschutzgebiet zu den maßgeblichen Raumwiderständen, mit welchen sich Weilersbach im Rahmen seiner Entwicklung auseinandersetzen muss.

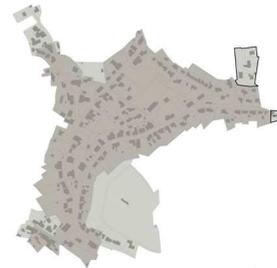
Ein weiterer, wichtiger Aspekt in dieser Auseinandersetzung sind die Ergebnisse aus der Einwohnerstruktur. Bei der Betrachtung des Durchschnittsalters wurden die Quartiere möglichst entsprechend ihrer Entstehung abgegrenzt. Dabei zeigt sich für die Quartiere der 70er und 80er Jahre, wie in den meisten anderen Stadtbezirken auch, die typische Altersstruktur homogener Einfamilienhausgebiete. So weisen die Gebiete nördlich und südlich der Grundstraße ein Durchschnittsalter von über 48 Jahre auf. Die Einwohnerdichte dieser Quartiere ist inzwischen auf 15 bis 20 Einwohner gesunken, angesichts von ca. 40-45 Einwohner / ha in typischen Neubaugebieten sehr geringe Werte. Auch die mit Abstand größte Anzahl 1- und 2-Personenhaushalte, in welchen die jüngste Person über 65 Jahre alt ist, findet sich in diesen Quartieren. Es zeichnet sich hier folglich ein Generationenwechsel ab demzufolge einerseits in den nächsten Jahren Grundstücke frei werden und andererseits ein erhöhter Bedarf für seniorengerechte Wohnungsangebote entstehen. Aufgrund der spezifischen Altersstruktur hat die Abteilung Verwaltung und Statistik der Stadt Villingen-Schwenningen auch für Weilersbach die in den nächsten 5, 10 und 15 Jahren voraussichtlich frei werdenden Grundstücke abgeschätzt. Ist dies 2021 nur knapp 1 Grundstück pro Jahr,



1845



1937



1958



1980



2006

Abb. 177: Ortsentwicklung in Weilersbach

schnell der Anteil bis 2026 auf über 5 Grundstücke pro Jahr hoch und verdoppelt sich bis 2031 nochmals auf 10 Grundstücke pro Jahr.

Im Gegenzug ergibt die Vorausberechnung der potentiellen Haushaltsgründer einen deutlichen und zumindest bis 2031 anhaltenden Abwärtstrend. Diese beiden gegenläufig wirkenden Entwicklungen führen zu einem rasanten Anstieg der „Deckungsrate“. Wird rein rechnerisch 2021 nur für 9% der Haushaltsgründer ein Grundstück frei, was dem niedrigsten Wert aller betrachteter Stadtbezirke entspricht, wächst dieser bis 2031 auf theoretische 120%, dem höchsten Wert aller Stadtbezirke.

Diese Entwicklung empfinden wir als ausgesprochen dynamisch. Als Konsequenz sehen wir die Notwendigkeit, den Fokus zunächst im Rahmen der Wohnraumbereitstellung auf den kurzfristigen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu legen, damit sich das negative Wanderungssaldo von 2015 nicht verfestigt. Dafür würden wir angesichts des langfristigen Trends nicht in weitere Neubaugebiete investieren, sondern zügig in eine aktive Innenentwicklungsarbeit einsteigen. Ein Indiz dafür, dass dies gelingen kann, geben die Rückmeldungen aus den Befragungen der Baulückeneigentümer. Für 21% (3.525 m²) der Baulücken besteht grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer, diese Flächen einer Bebauung oder Veräußerung zuzuführen. Damit liegt Weilersbach in der signalisierten Mitwirkungsbereitschaft unter den Top 3.

Insgesamt verfügt Weilersbach über 2,8 ha Reserven im Innenbereich. Hier lassen sich 41 bis 75 Wohneinheiten realisieren.

Baulandreserven				Bebaubarkeit Note 3 und besser		Bebaubarkeit Note 4 und schlechter		Wohneinheiten	
Typ	Anzahl	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	konservativ	dichter
		[m ²]	[%]						
Baulücke	21	17.144	43%	13.794	35%	3.349	8%	28	50
Innenentwicklungspotential untergenutzt	1	3.887	10%	3.887	10%			7	9
Konversion	3	6.940	17%	6.940	17%			6	16
Summe Reserven im Innenbereich	25	27.971	70%	2.4621	62%	3.349	8%	41	75
FNP-Entwicklung Wohnen								nicht betrachtet	
FNP-Entwicklung MI Aktiviert	15	11.728	30%	11.728	30%				
Summe	40	39.698	100%	36.349	92%	3.349	8%		

Abb. 178: Übersicht Summe aller Baulandreserven in Weilersbach

Die Einwohnerdichte im alten Ortskern ist mit teilweise unter 14 Einwohnern je Hektar sehr gering. Hier besteht folglich der Bedarf, die Innenentwicklungsaktivitäten deutlich zu forcieren, denn die Ortsmitte ist auf Belebung angewiesen, um ihre Rolle als wichtigster Kristallisationspunkt im Dorfgefüge angemessen ausfüllen zu können. Hier sind außerdem die Grundstücke aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung sehr groß, die Anzahl Beteiligter bei Entwicklungsprojekten also eher noch überschaubar.

In Weilersbach halten wir es für besonders erforderlich, dass in eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Verkehrsberuhigung investiert wird. Dies ist nicht nur aufgrund der verkehrlichen Situation in der Wilhelm-Becker-Straße notwendig, sondern kann unterstützend zu den städtebaulichen Entwicklungen ein wichtiger Anreizfaktor im Zuge der Verhandlungen mit den Beteiligten sein.

Die ELR-Studie von 2012 des Büro planbar identifiziert zudem mehrere Gebäude im alten Ortskern, die modernisierungsbedürftig oder gar abbruchreif sind. Insgesamt besteht also die Möglichkeit durch eine abgestimmte Vorgehensweise Synergien zu heben. Verglichen mit anderen Kommunen und Projekten, wäre diese Kombination aus baustrukturellen und verkehrlichen Missständen bei gleichzeitig hohen Potentialen zur Innenentwicklung, ein

Baulandreserven

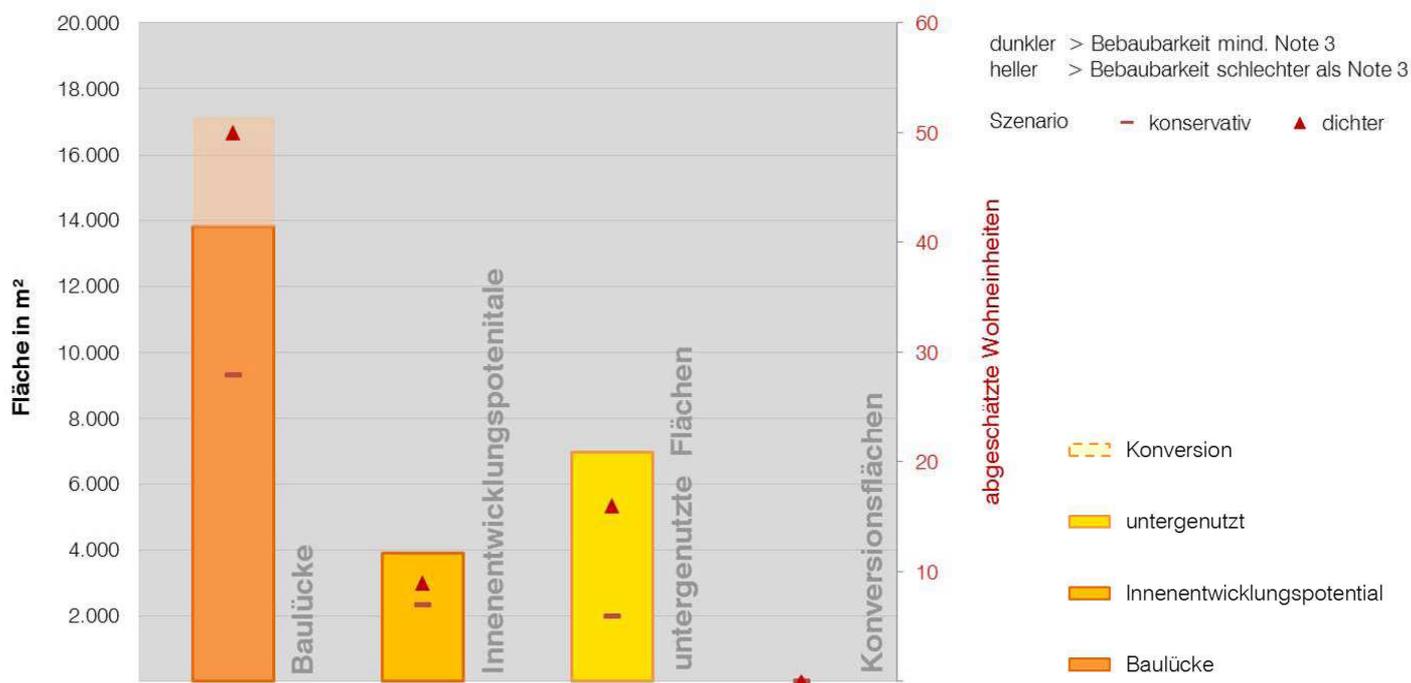


Abb. 180: Diagramm Summe aller Baulandreserven in Weilersbach

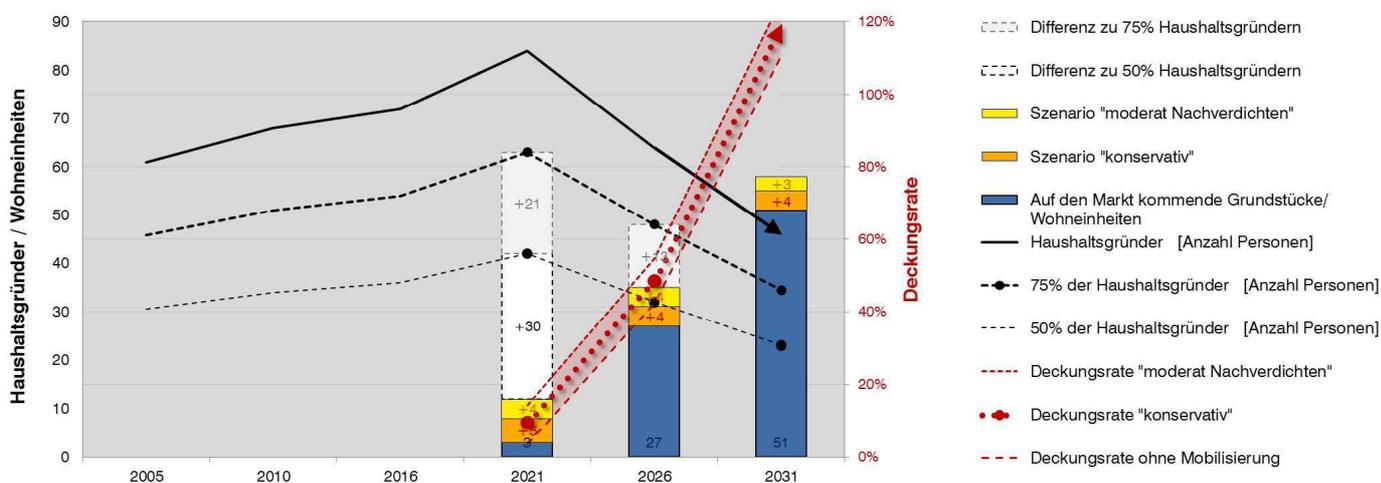


Abb. 179: Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Weilersbach

klassischer Anwendungsfall eines Sanierungsgebiets, idealerweise gestützt mit Fördermitteln des Landessanierungsprogramms. In Villingen-Schwenningen gilt die Maßgabe, dass diese Fördergebiete angesichts des Verwaltungsaufwands nur für die Kernbezirke Anwendung finden und die kleinen Stadtbezirke im Rahmen der Entwicklung ländlicher Raum (ELR) gefördert werden (siehe Kapitel). Dies ist vom Grundsatz nachvollziehbar, wengleich in Weilersbach unseres Erachtens deutliche Anzeichen vorliegen, die eine Ausnahmeregelung von dieser Prämisse rechtfertigen. Dies wollen wir zu Prüfung anregen.

Außerdem einer Prüfung zu unterziehen sind die Bebauungspläne der 70er und 80er Jahre. Die Analyse zeigt, dass hier zahlreiche Grundstücke in die Flächengrößenklassen über 1.000 m² fallen. Insofern sind die Festsetzungen darauf hin zu untersuchen, inwieweit sie Möglichkeiten der Nachverdichtung oder Grundstücksteilung bieten.

Zusammenfassend können wir für Weilersbach folgende Maßnahmen benennen:

- ⇒ Entwicklung in der Ortsmitte forcieren, um dort die Einwohnerdichte gezielt zu erhöhen. Dafür wird der Eintritt in eine aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit unter Anwendung kombinierter Instrumente notwendig (siehe Kapitel „III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung“ auf Seite 50 und „III 3.9 Kombinationsvarianten“ auf Seite 77).
- ⇒ Dies steigert dort mittelfristig die Vitalitätsdichte und sollte dringen flankiert werden durch die Qualifizierung der öffentlichen Räume in der Ortsmitte und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Becker-Straße zur Hebung von Synergieeffekten (siehe Kapitel „III 2.6 Qualifizierung“ auf Seite 63).
- ⇒ Erwerb oder Entwicklung von Bauflächen, mit dem Ziel, städtische Baulandflächen als Verhandlungsmasse zu halten oder Ausweichangebote zu schaffen (siehe Kapitel „III 2.5 Aufkauf von Grundstücken und Aktives Bodenmanagement“ auf Seite 62). Ziel: Stärkung der Verhandlungsposition in schwierigen Innenentwicklungslagen durch die Verfügbarkeit von Tauschflächen
- ⇒ Suche nach und Entwicklung eines Standorts zur Schaffung Barrierefreier Wohnungen für die ältere Generation nach Möglichkeit im Kontext der Ortsmitte (siehe Innenentwicklungsplan, Optionen 1-3).
- ⇒ Die durch Bebauungsplan gesteuerten Neubauquartiere insbesondere der 70er und 80er Jahre sind hinsichtlich der Möglichkeit zur Nachverdichtung zu prüfen. Dazu können Dachausbauten mittels Dachaufbauten gehören, aber auch Anbauten oder die Zulässigkeit weiterer Gebäudetypologien wie Doppel- Reihen oder Kettenhäuser (siehe Kapitel „III 3.1 Analyse und Änderung von Bebauungsplänen“ auf Seite 66).
- ⇒ Prüfung inwieweit die besonderen Herausforderungen in Weilersbach ein Sanierungsgebiet mit Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm rechtfertigt (als Ausnahme der derzeit in Villingen-Schwenningen übliche Förderverteilung).



Abb. 181: Fotos Weilersbach

Weilersbach

Baulandreserven





LEGENDE

Baulandreserven

	Baulücken Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB)	21 St. 17150 m ²
	Innenentwicklungspotential Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung.	1 St. 3.887 m ²
	Untergenutzte Bereiche Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. deutlich unterdurchschnittliche GRZ/GFZ).	3 St. 6.935 m ²
	Aktiviere Flächen (in 2 Jahre)	15 St. 11.730 m ²

Bebauungspläne

	Innerörtliche Grünanlagen
	Bebauungsplan rechtsverbindlich
	Bebauungsplan im Verfahren
	Anbaubeschränkung nach StrGr BW
	Anbaubeschränkung nach FStrG
	Anbaubeschränkung nach BestattG
	Hochspannungsleitung

Schutzgebiete

	Offenlandbiotope
	Waldbiotope
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Vogelschutzgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Überflutungsfläche HQ 100
	Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

	Regionale Grünzäsuren
	Regionale Grünzüge
	Bereiche ohne besonderem Vorrang

Räumliche Gliederung

	Gemarkung Stadtbezirk
	Gemarkung Ortschaft
	Quartiere
	Streubestand laut Gulachten ELR
	Verkehrsfläche
	Wasserschutzgebiet
	Höhenlinien (1m Schritte)

Maßstab 1:2.500

Stadt

Villingen-Schwenningen

Ortsstudie Wohnungsbau

Weilersbach

Baulandreserven

Stand 23.02.2018

Plan-Nr. WB.31-02

baldauf
ARCHITEKTEN
STÄDTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schwenningerstraße 27 73199 Stuttgart
Tel. 0711 961 87-0 Fax 0711 961 87-22
www.baldaufarchitekten.de info@baldaufarchitekten.de

Abb. 182: Plan WB 31-01 Baulandreserven Weilersbach

Weilersbach

Baulandreserven - Tabellarische Erfassung

Nr. fortlfd	Nr je Typ	Adresse	Flurstück	Größe	Note	Begründung	Baurecht
				[m ²]	1 bis 6		
Typ Baulücken							
72	1	Am Glöckenberg	651	1.935	2		Wb / 2009
71	2	Am Glöckenberg	650	428	2	zusammen mit Nr. 3	Wb / 2009
73	3	Am Glöckenberg	649	278	2		Wb / 2009
202	4	Am Glöckenberg 9	2692	514	1		Wb / 2009
36	5	Am Glöckenberg 23	2693	599	2		Wb / 2009
37	6	Am Glöckenberg 27	2693/2	600	2		Wb / 2009
34	7	Unterdorfstraße 12	143	1.614	2		§34 BauGB
14	8	Unterdorfstraße 14	144	312	4	schlanker Zuschnitt, derzeit als Zufahrt für rückwärtigen Bereich genutzt	§34 BauGB
190	9	Weckentalstraße	205/1	1.588	3	sehr steil, aber Westhang auf Halbhöhenlage	Wb / 2007
69	10	Weckentalstraße 1	201	476	2		Wb / 2007
70	11	Sandgrubbühlstraße	210/14	925	4	sehr steil, aber Westhang auf Halbhöhenlage, Einschränkung des vorhandenen Haupthauses	Wb / 1965-1
33	12	Kindergartenstraße 9/1	166	1.447	2		Klärungsbedarf
32	13	Kindergartenstraße 9	165	1.180	2		§34 BauGB
92	14	Kreuzäckerstraße 3	2318	928	1		Wb / 1978
177	15	Schlegelbergstraße 9	1794/25	670	5	Nordhang steil, starker Bewuchs	Wb / 1980
176	16	Schlegelbergstraße 7	1794/24	563	5	Nordhang steil, starker Bewuchs	Wb / 1980
175	17	Birklestraße 1	2394	690	1		Wb / 1980
173	18	Häldäckerstraße 7	1779/5	799	2		Wb / 1957
16	19	Längentalstraße 24	177	556	4	benachbarter Grenzbau, Nordhang	§34 BauGB
38	20	Längentalstraße	115	324	5	Kleines Grundstück, benachbarter Grenzbau, Nordwestausrichtung und relativ steil	§34 BauGB
174	21	Weilenbühlstraße 6	1700	718	3	Lage an Hauptstraße und Nähe zu Außenlagerfläche	§34 BauGB
Typ untergenutzt							
57	1	Unterdorfstraße 5	25	3.473	3	Rückbau der Scheune notwendig	Klärungsbedarf
68	2	Lindenbaumstraße 5	202/1	1.196	3	Moderate Nachverdichtung nur durch Abriss des Bestandsgebäudes	Wb / 2007
91	3	Längentalstraße 43	212	2.271	1		Wb / 1965-1
Typ Innenentwicklungspotential							
56	1	Kindergartenstraße 9/1	166	3.887	1		Klärungsbedarf

Szenario konservativ		Szenario moderat dichter		Neigung (Hauptfläche)	Neigung (max)	Ausrichtung	Hinweis
Typen	WE	Typen	WE	[%]	[%]		
EFH	4	EFH/DH	5	18,26	23,16	NordOst	
EFH	1	DHH	1	12,37	21,71	Ost	eher zusammen mit 3
	0	DHH	1	19,06	19,06	Nord	
EFH	1	DH	2	11,91	20,29	Ost	
EFH	1	EFH	1	22,96	22,96	Ost	
EFH	1	EFH	1	16,66	17,97	SüdOst	
EFH	2	MFH	10	16,72	20,31	NordWest	denkbar für Geschosswohnen
EFH	1	EFH	1	16	18,88	West	derzeit Zufahrt zu landwirtschaftlicher Nutzung
EFH	2	EFH / DH	4	14,73	31,24	SüdWest	
EFH	1	EFH	1	17,88	21,95	West	
EFH	1	EFH	1	24,08	35,22	West	
EFH	2	DHs	4	13,27	16,48	NordWest	Achtung! Erschließung für rückwärtigen Bereich berücksichtigen
EFH	2	EFH / DH	3	12,62	14,62	NordWest	
EFH	1	DH	2	5,31	5,31	Süd	
EFH	1	DH	2	20,49	32,63	Nord	
EFH	1	EFH	1	21,86	21,97	Nord	
EFH	1	EFH	1	2,25	8,66	SüdWest	
EFH	1	EFH	1	24,12	24,21	West	
EFH	1	DH	2	18,03	18,03	Nord	
EFH	1	EFH	1	14,87	15,05	NordWest	
DH	2	MFH	5	3,3	8,5	West	
EFH	2	EFH,DH	8	8,59	13,2	West	
EFH	1	EFH	2	22,83	23,47	West	
EFH	3	DH	6	8,1	11,32	SüdWest	
EFH	7	EFH,DH	9	14,68	19,08	NordWest	Entwicklung in Abstimmung mit Nr. 33



LEGENDE

Ergänzung von Wohngebäuden durch...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... andere Aufteilung/Ordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... städtebauliche Testentwürfe zu prüfen
- ... Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- ... Außenentwicklungen nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen
- ... Seniorengerechte Wohnangebote (Standortoptionen)
- Aktivierte Flächen (in 2 Jahre)

Maßnahmen

- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Aktiv Beraten, Testentwürfe, Verhandeln
- Bodenordnung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Erschließung herstellen
- Aufwertung Öffentlicher Raum
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Bebauungspläne

- Innerörtliche Grünanlagen
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Bebauungsplan im Verfahren

Anbaubeschränkungen

- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG
- Anbaubeschränkung nach BestattG
- Hochspannungseitung

Schutzgebiete

- Offenlandbiotope
- Waldbiotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Vogelschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

- Überflutungsfläche HQ 100
- Überflutungsfläche HQ extrem

Regionalplan

- Regionale Grünzäsuren
- Regionale Grünzüge
- Bereiche ohne besonderem Vorrang

Flächennutzungsplan

- Verkehrsfläche
- Wasserwirtschaft Bestand | Plan

Räumliche Gliederung

- Gemarkung Stadtbezirk
- Gemarkung Ortslage
- Quartiere
- Streuobstbestand
- Höhenlinien (1m Schritte)
- Gebäude bereits abgebrochen

Maßstab: Strategieplan

Stadt

Villingen-Schwenningen

Ortsstudien Wohnungsbau

Weilersbach

Innenentwicklungsplan

Stand: 23.02.2018

Plan-Nr.: WB-41-02

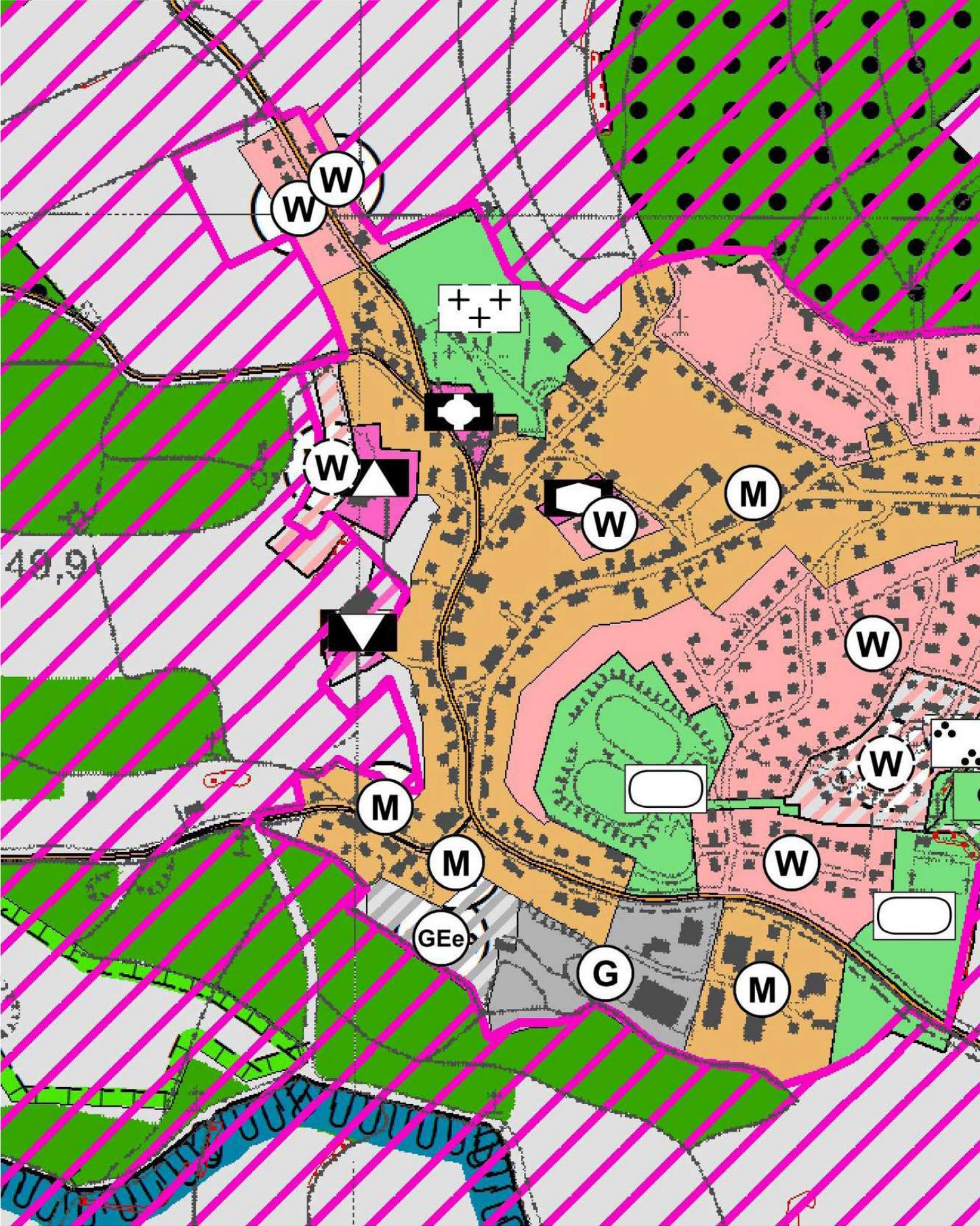
baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Raldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schwenninger Str. 27 | 73199 Stuttgart
Tel. 0711 987 87-0 | Fax 0711 987 87-22
www.baldaufarchitekten.de | info@baldaufarchitekten.de

Abb. 183: Plan WB 41-01 Innenentwicklung Weilersbach

Weilersbach

Flächennutzungsplan



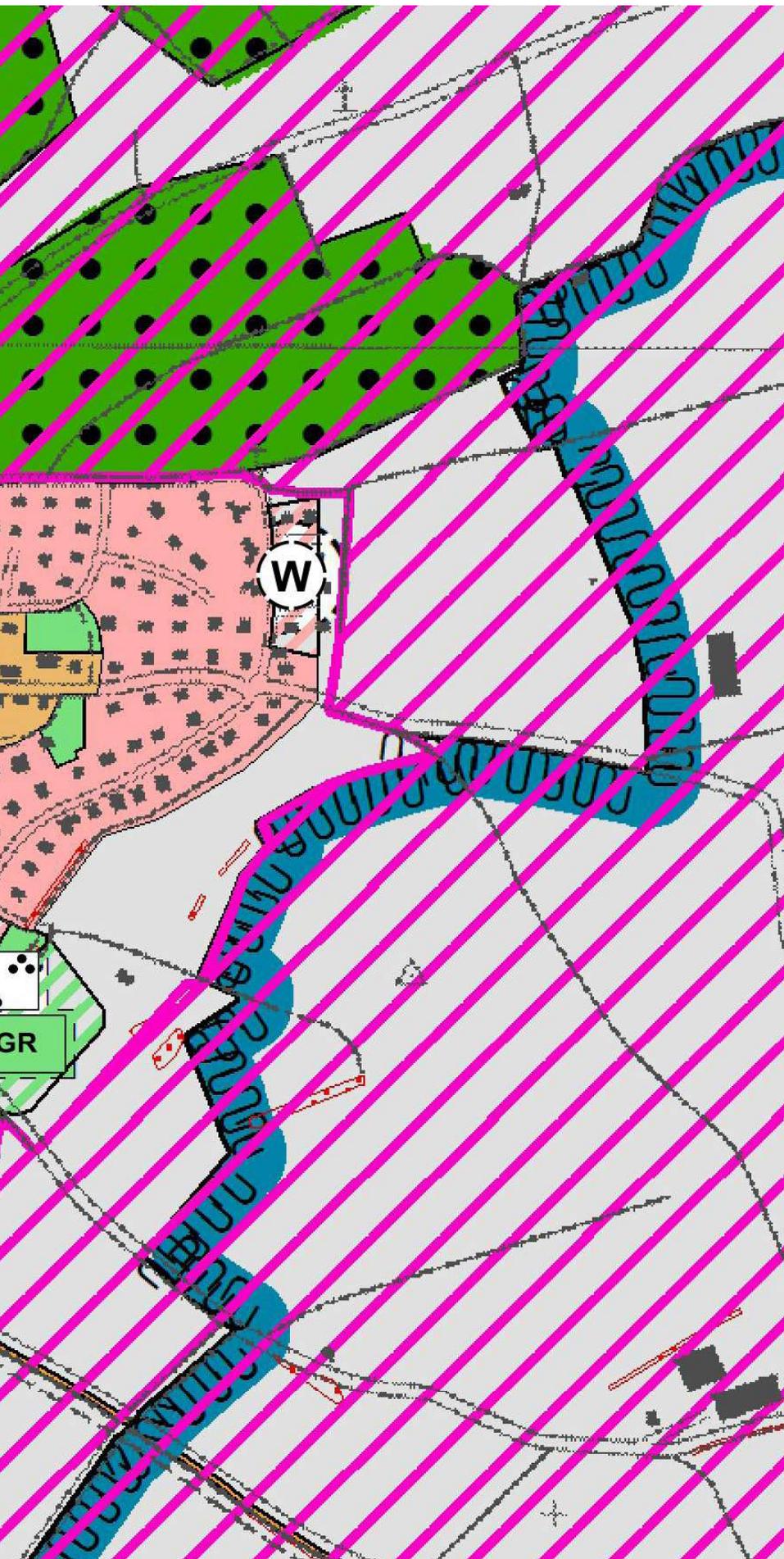
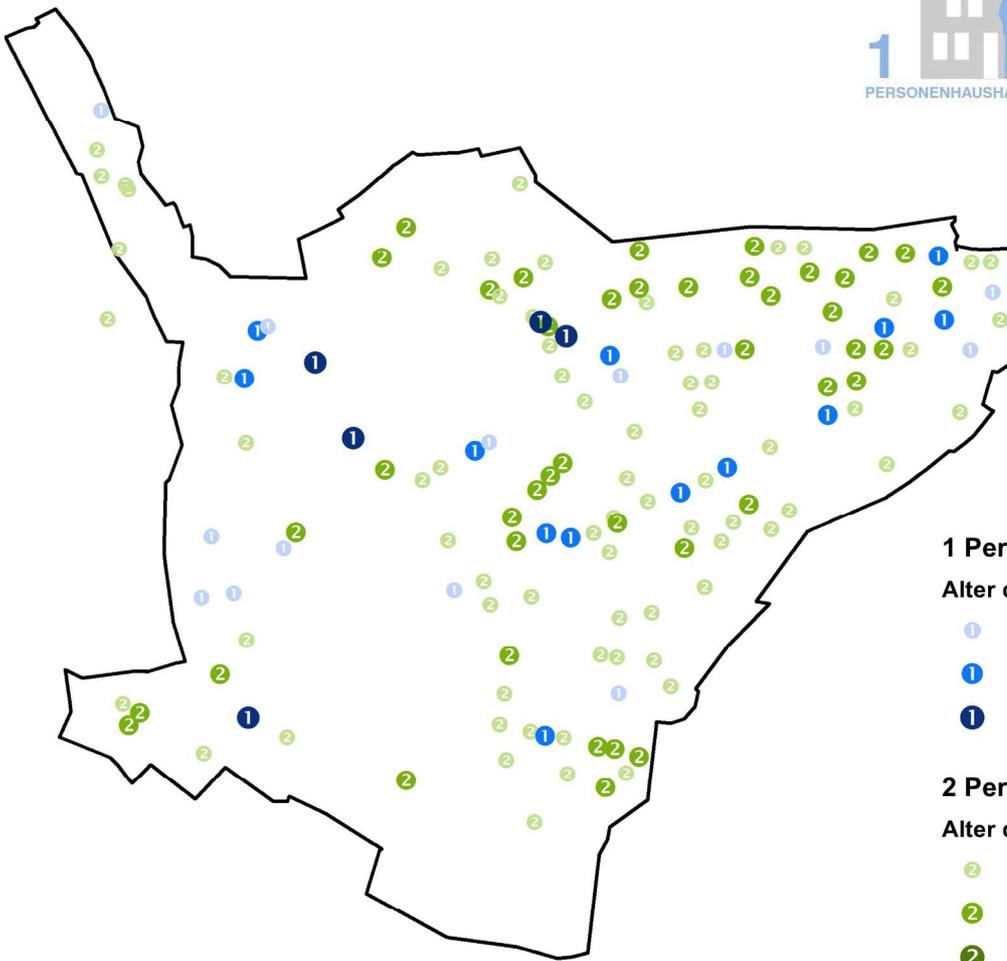


Abb. 184: Flächennutzungsplan - Ausschnitt Weilersbach

Weilersbach

1- und 2-Personenhaushalte



1 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- 1 unter 65 Jahre
- 1 65 - 85 Jahre
- 1 über 85 Jahre

2 Personenhaushalte

Alter des Jüngsten

- 2 unter 65 Jahre
- 2 65- 85 Jahre
- 2 über 85 Jahre

Abb. 185: 1- und 2-Personenhaushalte in Weilersbach

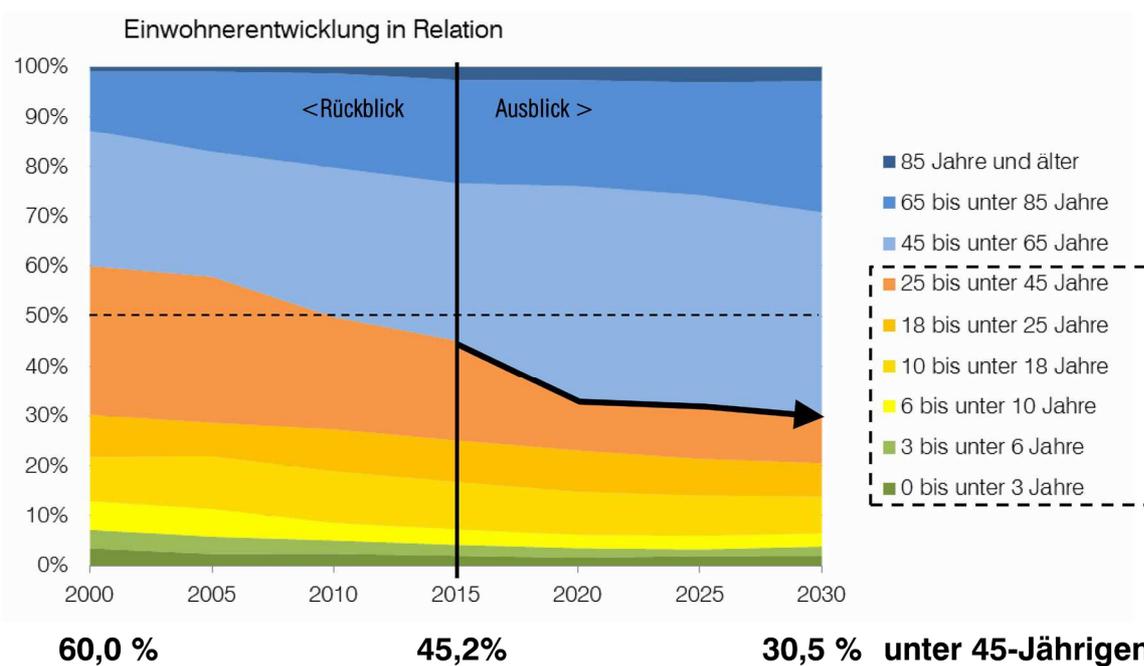


Abb. 186: Einwohnerentwicklung in Relation in Weilersbach

Weilersbach

Anteil an Altersgruppen je Quartier

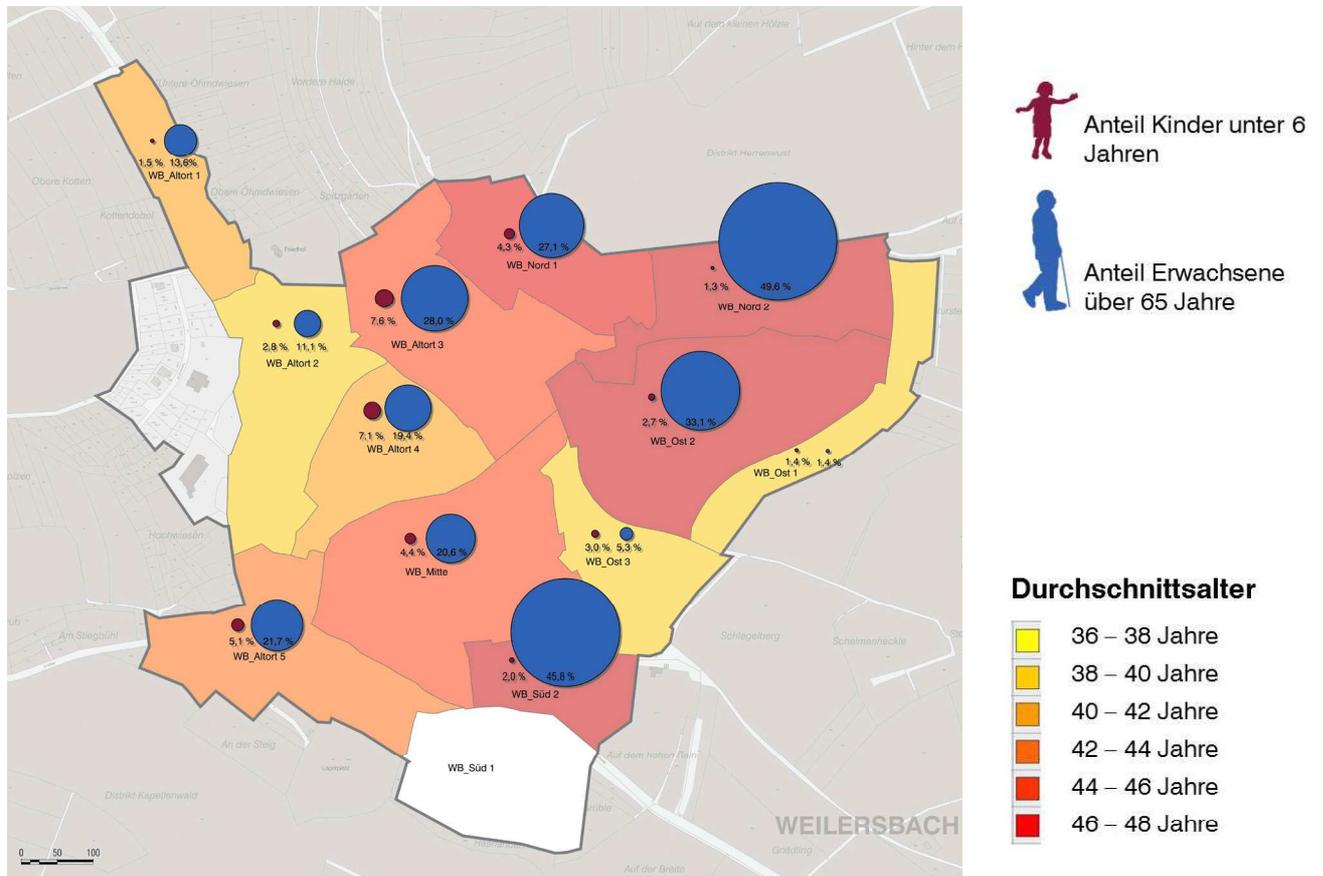


Abb. 187: Durchschnittsalter in Weilersbach

Weilersbach

Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern

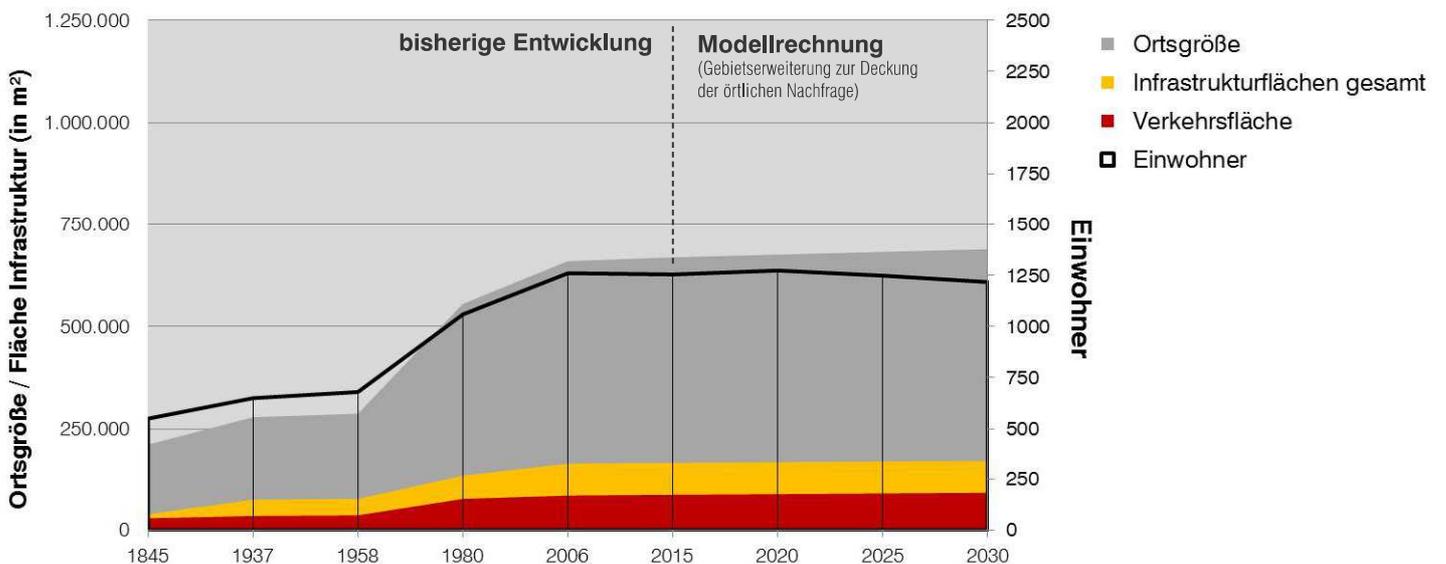


Abb. 188: Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Weilersbach

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Weilersbach

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

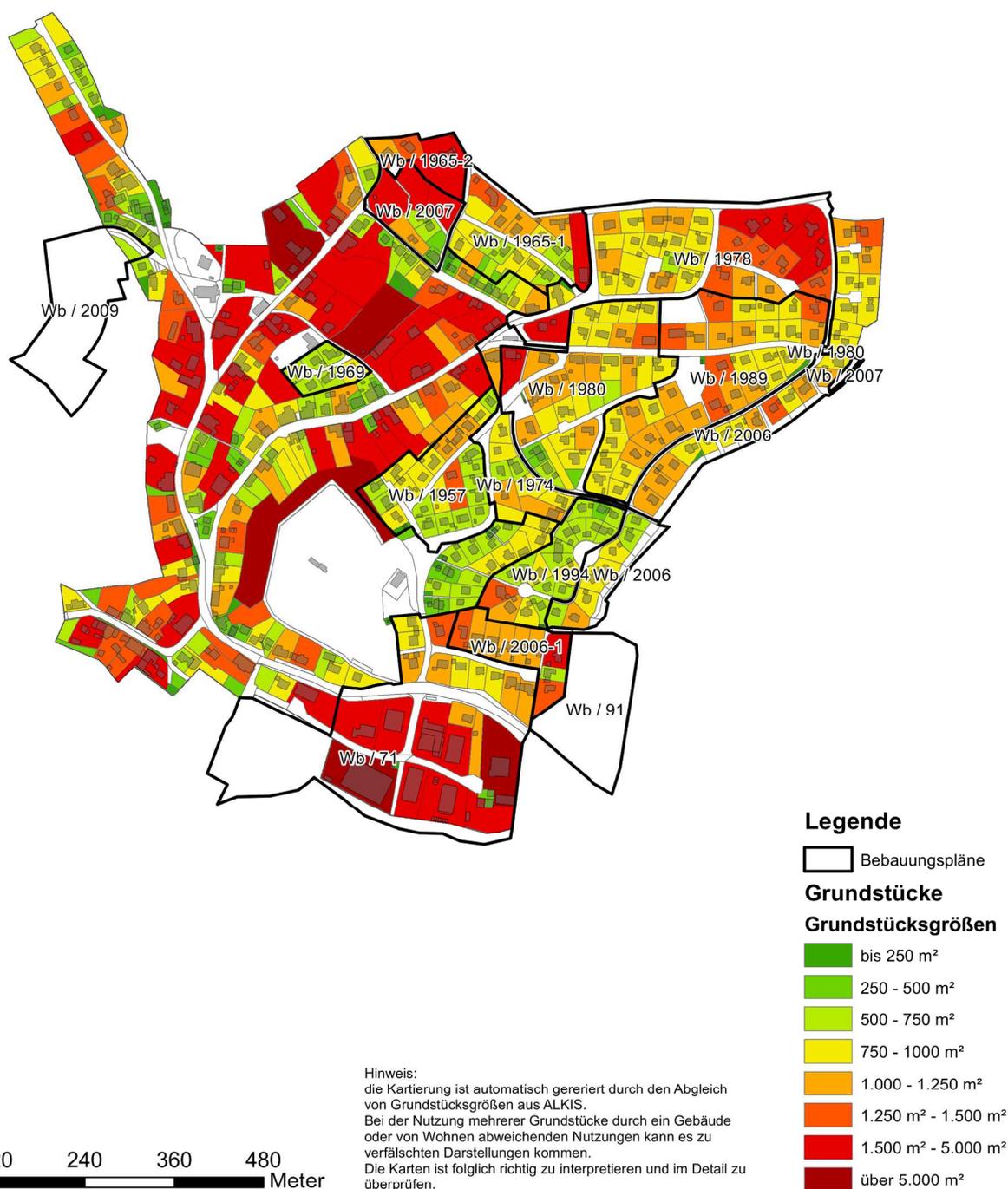


Abb. 189: Grundstücksgrößen in Weilersbach

EINWOHNERDICHTEN Weilersbach

308-001 | Plan Einwohnerdichte 11.09.2017

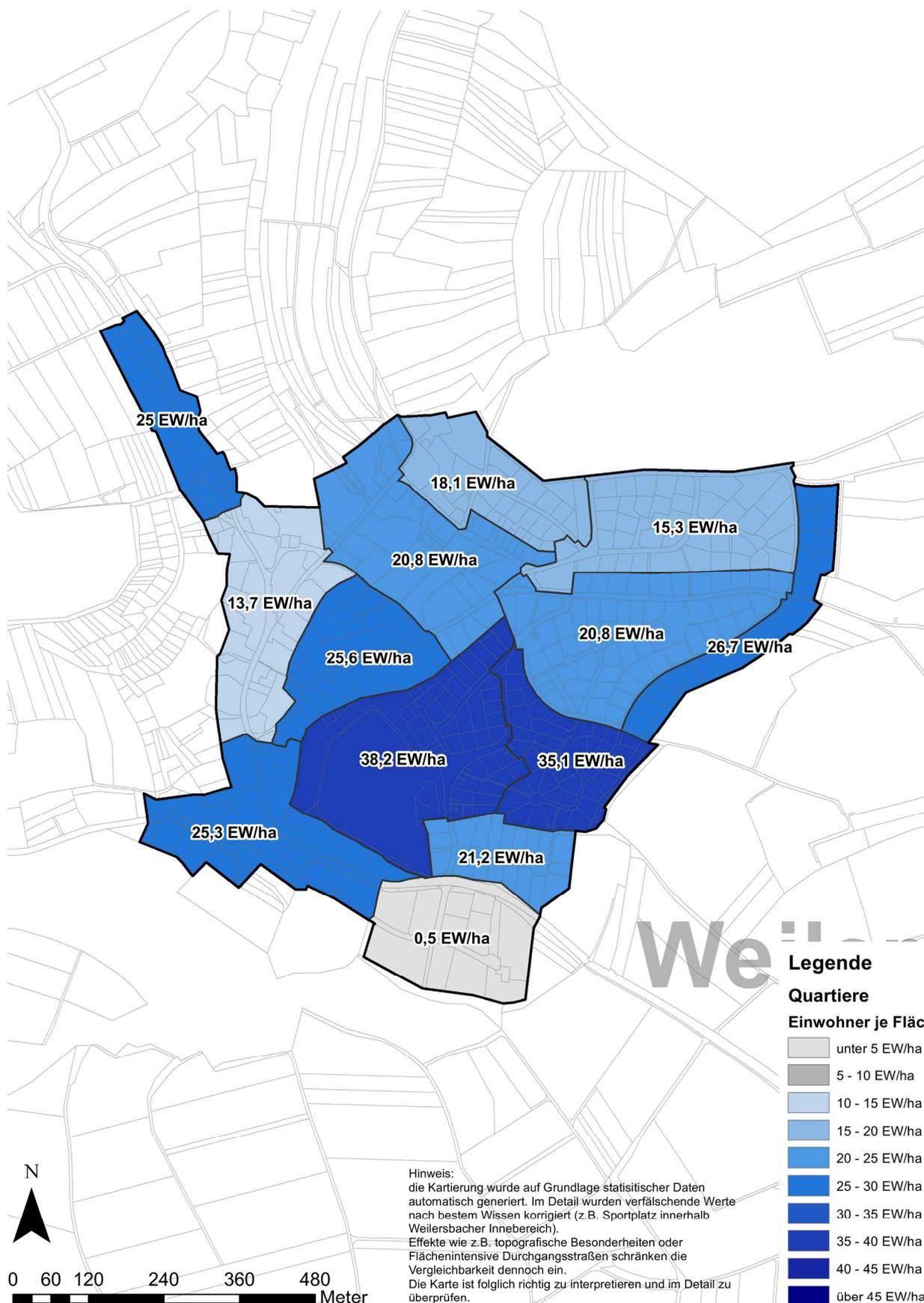


Abb. 190: Einwohnerdichte Weilersbach

BAUDICHTE Weilersbach

308-001 | Plan Baudichte 11.09.2017

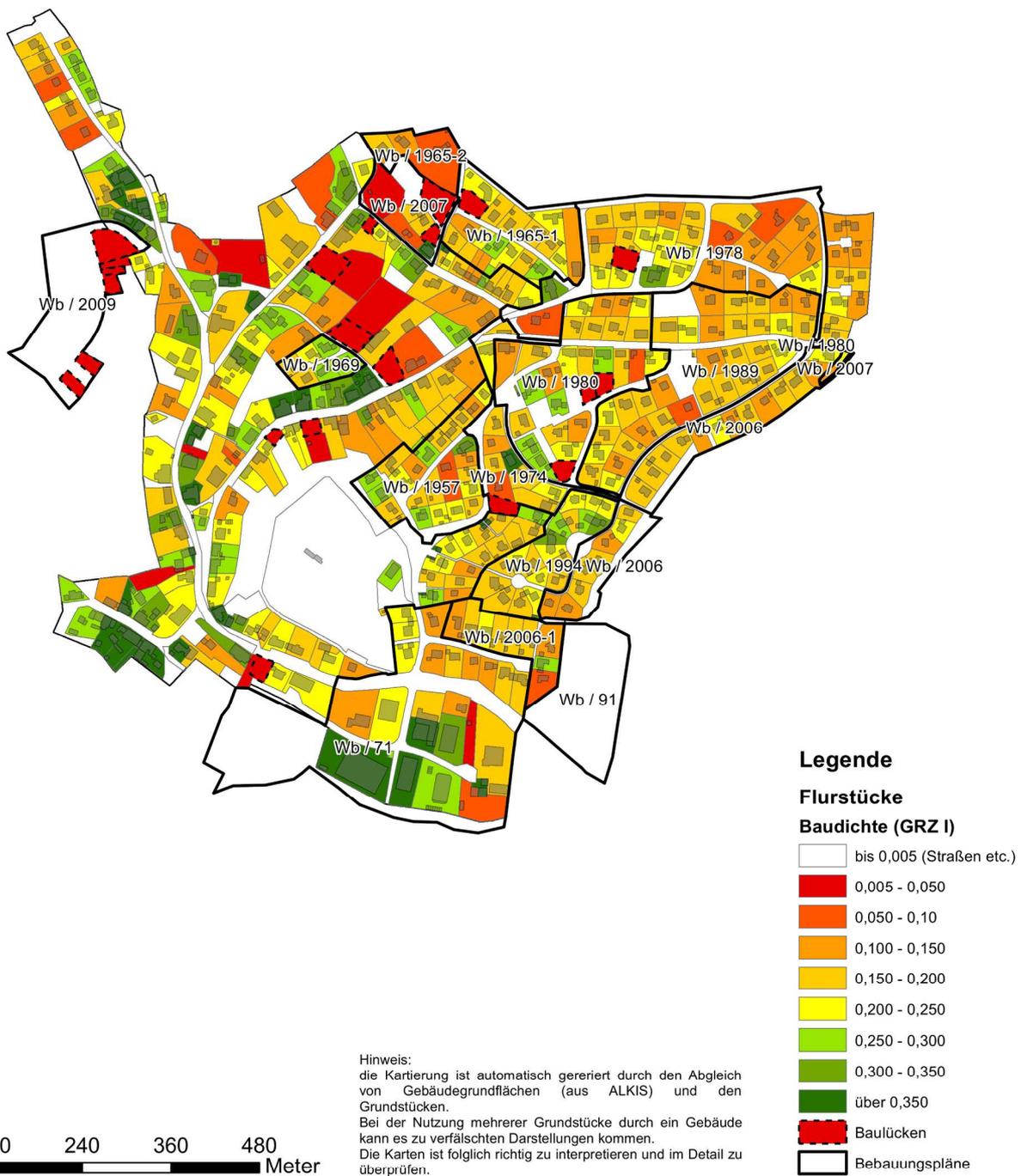


Abb. 191: Baudichte in Weilersbach

Gründer in 10 Jahren Weilersbach

308-001 | Plan Gründer 11.09.2017

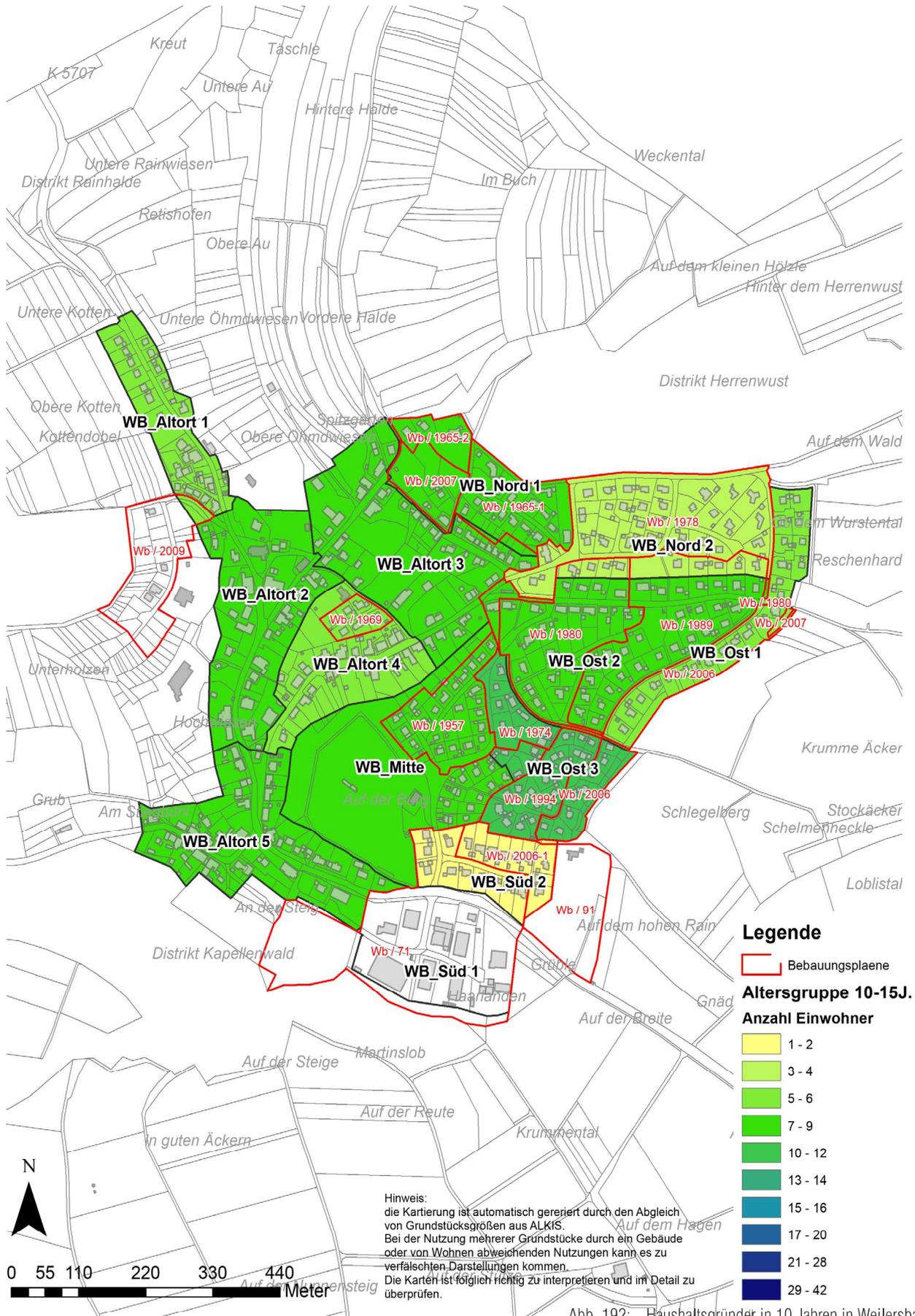


Abb. 192: Haushaltsgründer in 10 Jahren in Weilersbach

V. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Ablaufschema zur Studie	9
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 2:	Flächenverbrauch in Baden-Württemberg	11
	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 3:	Ortsentwicklung am Beispiel Rietheim	12
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 4:	Beispiel Grundstücksgrößen in Weilersbach	13
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land hier am Beispiel Mittelzentren mit Herausarbeitung der „Trendwende“	14
	Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2012, Herausgeber: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen	15
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen (Abteilung Verwaltung und Statistik), Grafik Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 7:	Karte Verkehr- und Infrastrukturfläche am Beispiel Rietheim	16
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 8:	Diagramm Verhältnis Ortsgröße zu Infrastrukturfläche	17
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen (Abteilung Verwaltung und Statistik), Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 9:	Diagramm Verhältnis Einwohnerzahl zu Infrastrukturfläche	17
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen (Abteilung Verwaltung und Statistik), Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 10:	Übersicht Verhältnis Einwohnerzahl zu Infrastrukturfläche	17
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 11:	Einwohnerentwicklung in Relation, am Beispiel Obereschach	18
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 12:	Anzahl der Haushalte nach Personenzahl	19
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 13:	Übersicht Einwohnerdichte	20
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 14:	Einwohnerdichte am Beispiel Mühlhausen	20
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 15:	Ausschnitt Plan 31-01 Baulandreserven Pfaffenweiler	22
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 16:	Diagramm Summe aller Baulandreserven	24
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 17:	Übersicht Summe aller Baulandreserven	25
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 19:	Ergebnistabelle Baulandreserven je Stadtbezirk	26
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 18:	Vergleichsdiagramm Baulandreserven je Stadtbezirk	26
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 20:	Ergebnis Befragung der Eigentümer von Baulücken	28
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen	
Abb. 21:	Ergebnis Befragung der Eigentümer von Baulücken, Gründe für Vorhaltung	29
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen	
Abb. 22:	Übersicht Baulandreserven, Mitwirkungsbereitschaft und Angebotsentwicklung je	

	Stadtbezirk	33
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen (Abteilung Verwaltung und Statistik) und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 23:	Diagramm Entwicklung der „frei werdende Grundstücke“ durch Alterungsprozesse und der Aktivierung von Baulandreserven am Beispiel Obereschach	33
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 24:	Übersicht Deckungsraten (Vergleich „frei werdende Grundstücke“ zu „Haushaltsgründer“)	34
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 25:	Diagramm Entwicklung der Haushaltsgründer und „frei werdende Grundstücke“ durch Alterungsprozesse und der Aktivierung von Baulandreserven	35
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 26:	Ergebnistabelle Analyse	36
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner	
Abb. 27:	Schemadarstellung der Handlungsfelder	38
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 28:	Übersicht Handlungsfelder und Instrumente der Innenentwicklung	39
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 29:	Auszug aus dem Baulandkataster Haigerloch	41
	http://www.haigerloch.de/de/Aktuell/Bauplatzb%C3%B6rse/Bauplatz?view=publish&item=building-Lot&id=13 (Zugriff 12.09.17)	
Abb. 30:	Innenentwicklungsplan am Beispiel Weilersbach. Andere Stadtbezirke siehe „IV. Transfer auf die Stadtbezirke“	45
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 31:	Testentwurf und Schattenstudie für ein Einfamilienhaus in Oberboihingen	
Abb. 32:	Schema zur Bedeutung des Städtebaulichen Entwurfs in der Innenentwicklung	51
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 33:	Wohnprojekt der Dorfgemeinschaft Kiebingen	54
	http://www.dg-kiebingen.de/wohngemeinschaft/ (zugegriffen am 04.10.2017)	
Abb. 35:	Adlergarten in Eichstätten	55
	http://www.buergergemeinschaft-eichstetten.de/Adlergarten.html , zugegriffen am 04.10.2017	
Abb. 34:	Grundriss Adlergarten	55
	http://www.buergergemeinschaft-eichstetten.de/Adlergarten.html , zugegriffen am 04.10.2017	
Abb. 36:	Beispiel für eine an- und umgebaute Scheune	57
	Bildarchiv Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, weitere Quelle unbekannt	
Abb. 37:	Gegenüberstellung der Förderprogramme „Jung kauft Alt“ in der Gemeinde Hiddenhausen und der Stadt Villingen-Schwenningen	58
	Daten Hiddenhausen: 50/60/70 Einfamilienhäuser 50/60/70 – Stadtentwicklung und Revitalisierung“, Wüstenrotstiftung, 2016; Daten Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 38:	Förderanträge „Jung kauft Alt“ in Villingen-Schwenningen nach Bewilligung und Ablehnung	59
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 39:	Übersichtstabelle Förderprogramme im Zusammenhang mit Wohnen	61
	Quelle: Wirtschaftsministerium und Landwirtschaftsministerium Baden-Württemberg, KfW-Bank	
Abb. 40:	Enkendorf in Wehr	63
	Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner	

Abb. 42:	Mobilitätsbeispiel aus Günzburg, der Flexibus	64
	Quelle: http://www.bing.com/images/search?view=detailV2&cid=yV92wBSQ&id=8A75BC21D-687791160042F6AF5233209CC58E196&thid=OIP.yV92wBSQ3EJwx1zqx4X6cQEsCo&q=flexibus+g%c3%bcnzbzurg&simid=608027921912630585&selectedIndex=4&ajaxhist=0 (zugegriffen am 10.10.2017)#	
Abb. 41:	Sporthalle Weigheim	64
	Quelle: http://www.bucherbeholzarchitekten.de/Kommunal/Weigheim/weigheim.html zugegriffen am 10.10.2017)	
Abb. 43:	Innenentwicklungsplan mit Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs	68
	Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner	
Abb. 44:	Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Aldingen“ - Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB	69
	Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner	
Abb. 45:	Freiwillige Bodenneuordnung durch Moderation in der Gemeinde Bempflingen (oben: vorher, unten: nachher)	71
	Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner	
Abb. 46:	Luftbild Pfaffenweiler	78
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 47:	Ortsentwicklung in Pfaffenweiler	79
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 48:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Pfaffenweiler	80
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 49:	Entwicklung der Deckungsrate, Pfaffenweiler	81
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 50:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Pfaffenweiler	81
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 51:	Plan PF 31-01 Baulandreserven Pfaffenweiler	83
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 52:	Plan PF 41-01 Innenentwicklung Pfaffenweiler	89
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 53:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Pfaffenweiler	91
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 55:	Einwohnerentwicklung in Relation in Pfaffenweiler	92
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 54:	1- und 2-Personenhaushalte in Pfaffenweiler	92
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 57:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Pfaffenweiler	93
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 56:	Durchschnittsalter in Pfaffenweiler	93
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 58:	Grundstücksgrößen in Pfaffenweiler	94
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 59:	Einwohnerdichte Pfaffenweiler	95
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 60:	Baudichte in Pfaffenweiler	96
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 61:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Pfaffenweiler	97
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 62:	Luftbild Rietheim	98
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 63:	Ortsentwicklung in Rietheim	99
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	

Abb. 64:	Entwicklung der Deckungsrate, Rietheim	100
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 65:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Rietheim	100
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 66:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Rietheim	101
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 67:	Plan RH 31-01 Baulandreserven Rietheim	103
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 68:	Plan RH 41-01 Innenentwicklung Rietheim	107
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 69:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Rietheim	109
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 71:	Einwohnerentwicklung in Relation in Rietheim	110
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 70:	1- und 2-Personenhaushalte in Rietheim	110
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 73:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Rietheim	111
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 72:	Durchschnittsalter in Rietheim	111
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 74:	Grundstücksgrößen in Rietheim	112
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 75:	Einwohnerdichte Rietheim	113
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 76:	Baudichte in Rietheim	114
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 77:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Rietheim	115
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 78:	Luftbild Marbach	116
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 79:	Ortsentwicklung in Marbach	117
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 80:	Entwicklung der Deckungsrate, Marbach	118
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 81:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Marbach	118
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 82:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Marbach	119
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 83:	Plan MB 31-01 Baulandreserven Marbach	121
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 84:	Plan MB 41-01 Innenentwicklung Marbach	125
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 85:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Marbach	127
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 86:	1- und 2-Personenhaushalte in Marbach	128
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 87:	Einwohnerentwicklung in Relation in Marbach	128
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 89:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Marbach	129

	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 88:	Durchschnittsalter in Marbach	129
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 90:	Grundstücksgrößen in Marbach	130
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 91:	Einwohnerdichte Marbach	131
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 92:	Baudichte in Marbach	132
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 93:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Marbach	133
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 94:	Luftbild Tannheim	134
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 95:	Ortsentwicklung in Tannheim	135
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 96:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Tannheim	136
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 97:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Tannheim	136
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 98:	Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Tannheim	137
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 99:	Plan TH 31-01 Baulandreserven Tannheim	139
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 100:	Plan TH 41-01 Innenentwicklung Tannheim	143
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 101:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Tannheimh	145
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 103:	Einwohnerentwicklung in Relation in Tannheim	146
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 102:	1- und 2-Personenhaushalte in Tannheim	146
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 105:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Tannheim	147
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 104:	Durchschnittsalter in Tannheim	147
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 106:	Grundstücksgrößen in Tannheim	148
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 107:	Einwohnerdichte Tannheim	149
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 108:	Baudichte in Tannheim	150
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 109:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Tannheim	151
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 110:	Luftbild Herzogenweiler	152
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 111:	Ortsentwicklung in Herzogenweiler	153
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 112:	Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Herzogenweiler	154
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	

Abb. 113:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Herzogenweiler	155
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 114:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Herzogenweiler	155
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 115:	Plan HW 31-01 Baulandreserven Herzogenweiler	157
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 116:	Plan HW 41-01 Innenentwicklung Herzogenweiler	161
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 117:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Herzogenweiler	163
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 118:	1- und 2-Personenhaushalte in Herzogenweiler	164
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 119:	Einwohnerentwicklung in Relation in Herzogenweiler	164
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 121:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Herzogenweiler	165
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 120:	Durchschnittsalter in Herzogenweiler	165
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 122:	Grundstücksgrößen in Herzogenweiler	166
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 123:	Einwohnerdichte Herzogenweiler	167
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 124:	Baudichte in Herzogenweiler	168
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 125:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Herzogenweiler	169
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 126:	Luftbild Mühlhausen	170
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 127:	Ortsentwicklung in Mühlhausen	171
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 129:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Mühlhausen	172
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 128:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Mühlhausen	172
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 130:	Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Mühlhausen	173
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 131:	Plan MH 31-01 Baulandreserven Mühlhausen	175
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 132:	Plan MH 41-01 Innenentwicklung Mühlhausen	179
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 133:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Mühlhausen	181
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 135:	Einwohnerentwicklung in Relation in Mühlhausen	182
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 134:	1- und 2-Personenhaushalte in Mühlhausen	182
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 137:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Mühlhausen	183
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 136:	Durchschnittsalter in Mühlhausen	183

	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 138:	Grundstücksgrößen in Mühlhausen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	184
Abb. 139:	Einwohnerdichte Mühlhausen Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	185
Abb. 140:	Baudichte in Mühlhausen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	186
Abb. 141:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Mühlhausen Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	187
Abb. 142:	Luftbild Obereschach Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	188
Abb. 143:	Ortsentwicklung in Obereschach Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	189
Abb. 144:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Obereschach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	190
Abb. 145:	Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Obereschach Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	191
Abb. 146:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Obereschach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	191
Abb. 147:	Fotos Obereschach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	193
Abb. 148:	Plan OE 31-01 Baulandreserven Obereschach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	195
Abb. 149:	Plan OE 41-01 Innenentwicklung Obereschach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	201
Abb. 150:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Obereschach Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	203
Abb. 152:	Einwohnerentwicklung in Relation in Obereschach Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	204
Abb. 151:	1- und 2-Personenhaushalte in Obereschach Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	204
Abb. 154:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Obereschach Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	205
Abb. 153:	Durchschnittsalter in Obereschach Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	205
Abb. 155:	Grundstücksgrößen in Obereschach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	206
Abb. 156:	Einwohnerdichte Obereschach Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	207
Abb. 157:	Baudichte in Obereschach Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	208
Abb. 158:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Obereschach Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	209
Abb. 159:	Luftbild Weigheim Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	210
Abb. 160:	Ortsentwicklung in Weigheim Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	211
Abb. 162:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Weigheim Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	212
Abb. 161:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Weigheim	212

	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 163:	Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Weigheim	213
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 164:	Fotos Weigheim	215
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 165:	Plan WH 31-01 Baulandreserven Weigheim	217
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 166:	Plan WH 41-01 Innenentwicklung Weigheim	221
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 167:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Weigheim	223
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 169:	Einwohnerentwicklung in Relation in Weigheim	224
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 168:	1- und 2-Personenhaushalte in Weigheim	224
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 171:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Weigheim	225
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 170:	Durchschnittsalter in Weigheim	225
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 172:	Grundstücksgrößen in Weigheim	226
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 173:	Einwohnerdichte Weigheim	227
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 174:	Baudichte in Weigheim	228
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 175:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Weigheim	229
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 176:	Luftbild Weilersbach	230
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 177:	Ortsentwicklung in Weilersbach	231
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 178:	Übersicht Summe aller Baulandreserven in Weilersbach	232
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 179:	Diagramm „Entwicklung der Deckungsrate“, Weilersbach	233
	Daten: Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik und Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 180:	Diagramm Summe aller Baulandreserven in Weilersbach	233
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 181:	Fotos Weilersbach	235
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 182:	Plan WB 31-01 Baulandreserven Weilersbach	237
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 183:	Plan WB 41-01 Innenentwicklung Weilersbach	241
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 184:	Flächennutzungsplan - Ausschnitt Weilersbach	243
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Planung, 2016	
Abb. 185:	1- und 2-Personenhaushalte in Weilersbach	244
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 186:	Einwohnerentwicklung in Relation in Weilersbach	244
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 188:	Entwicklung von Verkehrsflächen und Einwohnern in Weilersbach	245
	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 187:	Durchschnittsalter in Weilersbach	245

	Amt für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen, Abteilung Verwaltung und Statistik	
Abb. 189:	Grundstücksgrößen in Weilersbach	246
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 190:	Einwohnerdichte Weilersbach	247
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 191:	Baudichte in Weilersbach	248
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	
Abb. 192:	Haushaltsgründer in 10 Jahren in Weilersbach	249
	Daten Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verwaltung und Statistik, Grafik: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017	

Das Planungsteam vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart bedankt sich für das Vertrauen und die großartige Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht dabei an die Projektleiterin Frau Sanija Erden von der Abteilung Planung und Frau Heike Heuser, Leiterin der Abteilung Verwaltung und Statistik des Amts für Stadtentwicklung Villingen-Schwenningen.

Stuttgart, den 23.02.2018