



Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent | Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)

# INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

Initiative zur Wohnflächenmobilisierung

## Stadt Korntal-Münchingen

baldauf  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Auftraggeber**

**Stadt Korntal-Müchingen**

Vertreten durch Bürgermeister Dr. Joachim Wolf

**Projektkoordination**

Stefan Wolf (Fachbereichsleitung Stadtentwicklung)  
Michael Dunne (Stadtplanung)  
Eszter Kiss (Stadtplanung)

**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  
M.Eng. Julia-Elisa Gerhardt

**Gefördert durch:**

**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg**



im Rahmen des Förderprogramms "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung"

**Stand**

**Juni 2021 - Stand 23.06.2021**

<b>I.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
I 1	ZIELSETZUNG	6
I 2	INNENENTWICKLUNG	7
I 3	METHODIK	8
	I 3.1 PHASE 1 - ANALYSE	8
	I 3.2 PHASE 2 - ABLEITUNG VON EMPFEHLUNGEN	9
<b>II.</b>	<b>ANALYSE</b>	<b>10</b>
II 1	LAGE DER STADT	11
II 2	UNTERSUCHUNGSGEBIET	12
II 3	GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	13
II 4	RECHTLICHE VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG	14
	II 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	14
	II 4.2 Regionalplan Verband Region Stuttgart	14
	II 4.3 Flächennutzungsplan	16
II 5	ÄUSSERE RAHMENBEDINGUNGEN	17
II 6	EINWOHNERSTRUKTUR	18
	II 6.1 Die Entwicklung der Einwohnerzahl	18
	II 6.2 Bevölkerungsvorausrechnung	19
II 7	DIE AKTUELLE EINWOHNERSTRUKTUR	20
	II 7.1 Wanderung	20
	II 7.2 Altersstruktur	21
	II 7.3 Haushalte	24
	II 7.4 Einwohnerdichte	25
II 8	RAUMWIDERSTÄNDE	30
II 9	BAULANDRESERVEN	32
	II 9.1 Erfasste Reserven	32
	II 9.2 Zusammenfassung Baulandreserven	40
	II 9.3 Nachverdichtung in der Höhe	42
	II 9.4 Konversion/ Stadtumbau	45
II 10	AKTUELLE PLANUNGEN	47
	II 10.1 Gschnaidt II - 3.Änderung	47
	II 10.2 Alte Wäscherei	48
	II 10.3 Korntal West	49
	II 10.4 Südlich Werre	50
	II 10.5 Zuffenhauser Straße - Solitudeallee	51
	II 10.6 Stammheimer Straße/Kelterstraße	52
	II 10.7 Realisierte Projekte	53

<b>III. EMPFEHLUNGEN</b>	<b>55</b>
III 1 HANDLUNGSFELD 1 - INFORMATION UND BEWUSSTSEINSBILDUNG	57
III 1.1 Derzeit geht nichts ohne Außenentwicklung	57
III 1.2 Bauplatzbörse und Flächenpässe	58
III 1.3 Innenentwicklungsplan - Aufstellen und Fortschreiben	59
III 1.4 Zusammenfassung Entwicklungspotenzial	61
III 1.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte	68
III 1.6 Individuelle Eigentümerinformation	68
III 2 HANDLUNGSFELD 2 - AKTIVE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSARBEIT	70
III 2.1 Unterstützung organisieren	70
III 2.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung	72
III 2.3 Ausweichangebote machen	76
III 2.4 Finanzielle Förderung/ energetische Auswirkungen	79
III 2.5 Aufkauf von Grundstücken und aktives Bodenmanagement	80
III 2.6 Datenerhebung Verstetigen	81
III 3 HANDLUNGSFELD 3 - PRÜFAUFTRÄGE AUS STÄDTEBAULICHER SICHT AN DAS VERWALTUNGSRECHT	82
III 3.1 Analyse und Änderung von Bebauungsplänen	83
III 3.2 Städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB	99
III 3.3 §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung	100
III 3.4 Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen (§14/§15 BauGB)	100
III 3.5 Vorkaufsrecht (§24/§25 BauGB)	102
III 3.6 Satzungen schaffen Klarheit	102
III 3.7 Umlegung	104
III 3.8 Enteignung	105
III 3.9 städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung (§136 ff BauGB)	106
III 3.10 Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 ff BauGB) als letzte Instanz	107
III 3.11 Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB	110
III 3.12 Städtebauliche Gebote/Baugebot § 176 BauGB	110
III 3.13 Urbanes Gebiet § 6a BauNVO	110
III 3.14 Kombinationsvarianten	111
<b>IV. FAZIT</b>	<b>112</b>
IV 1 WEITERES VORGEHEN	113
IV 1.1 Prioritäten	119
IV 2 AUFWAND DER MASSNAHMEN	120
<b>V. BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>122</b>
<b>VI. ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>136</b>

# **I. EINFÜHRUNG**

## I 1 ZIELSETZUNG

---

Die Stadt Korntal-Münchingen erhält im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg eine Förderung für die Erstellung eines gesamtstädtischen Innenentwicklungskonzeptes für die Stadt Korntal-Münchingen.

In naher Zukunft werden voraussichtlich die Wohnbaupotenzialflächen der Stadt ausgeschöpft sein. Ziel des gesamtstädtischen Innenentwicklungskonzeptes ist es, potenzielle zusätzliche Wohnbauflächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich zu ermitteln. Ausgenommen von der Betrachtung sind Gewerbegebiete, das Müllerheim, Gebiete für welche Bebauungspläne ab dem Jahr 2000 zur Satzung beschlossen wurden sowie der Bebauungsplan Nr. 406. Das Untersuchungsgebiete hat somit eine Größe von ca. 203 ha.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Innenentwicklungskonzeptes sollen in einem ersten Schritt quartiersbezogen geeignete Areal identifiziert und Aktivierungsstrategien ausgearbeitet werden. Diese sollen u.a. Aussagen darüber enthalten, ob eine Gesamt- oder Teiländerung bestehender Bebauungspläne für eine Aktivierung von Wohnbaupotenzialen notwendig wird und, falls ja, welche Art Bebauungsplan (einfach/qualifiziert/vorhabenbezogen etc.) sich eignet. Anschließend soll für die einzelnen Strategien das quantitative Aktivierungspotenzial dargestellt werden. Es soll zudem aufgezeigt werden, welcher Aufwand hierfür erforderlich ist, wie ein mögliches Konfliktpotenzial mit Anwohnern/Grundstückseigentümer eingeschätzt wird und welche Kosten für die Umsetzung der jeweiligen Strategie für die Stadt zu erwarten sind.

## I 2 INNENENTWICKLUNG

---

Die Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit der freien Landschaft wird immer dringlicher werden. Als Zukunftsaufgabe des Städtebaus muss die Innenentwicklung jedoch stets ortsbezogen und auf die individuelle Situation der Stadt ausgelegt sein. Topografie, Bevölkerungsstruktur, Dynamik des inneren Wachstums und die politische Willensbildung machen spezifische Lösungen nötig.

Innenentwicklung bedeutet nicht jede freie Fläche im Inneren eines Ortes zu überbauen. Auch im Innenbereich werden aufgrund klimatischer und städtebaulicher Faktoren Freibereiche benötigt. Innenentwicklung bedeutet jedoch durch abwägen der unterschiedlichen Belange eine angemessene Dichte je nach städtebaulicher Situation zu erreichen. Hierbei wird auch auf die örtliche Situation des Wohnungsmarktes und der Wohnansprüche der Bevölkerung eingegangen.

## I 3 METHODIK

---

Die Erarbeitung des Innenentwicklungskonzepts wurde in zwei Phasen aufgeteilt:

In **Phase 1** wurden die wesentlichen Grundlagen zusammengetragen und Bestandserhebungen durchgeführt.

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

### I 3.1 PHASE 1 - ANALYSE

Die Analyse fokussiert sich im Wesentlichen auf drei Schwerpunkte:

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

Zu den statistischen Daten zählen hauptsächlich anonymisierte Einwohnerdaten, die von der Stadt Korntal-Münchingen zur Verfügung gestellt wurden. Die grundstücksgenauen Angaben wurden in ein projektbezogenes Geoinformationssystem eingebunden und stellen eine wichtige Grundlage für die stadtspezifische Auswertung dar. Ergänzend dazu standen Wanderungen und Bevölkerungsdaten aus der Vergangenheit sowie Vorausberechnungen des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zur Verfügung. Eine Garantie für entsprechende Vorausberechnungen gibt es selbstverständlich nicht. Da im Zuge dieser Berechnungen Annahmen zu treffen waren, die den Versuch unternahmen, ein plausibles Bild der künftigen Entwicklung zu zeichnen.

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

- das Kataster,
- entzerrte und hochauflösende Luftbilder (Orthofotos)
- Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und rechtsverbindliche Bebauungspläne)

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 Ortsbegehungen aller Stadtteile verifiziert, geändert und ergänzt.

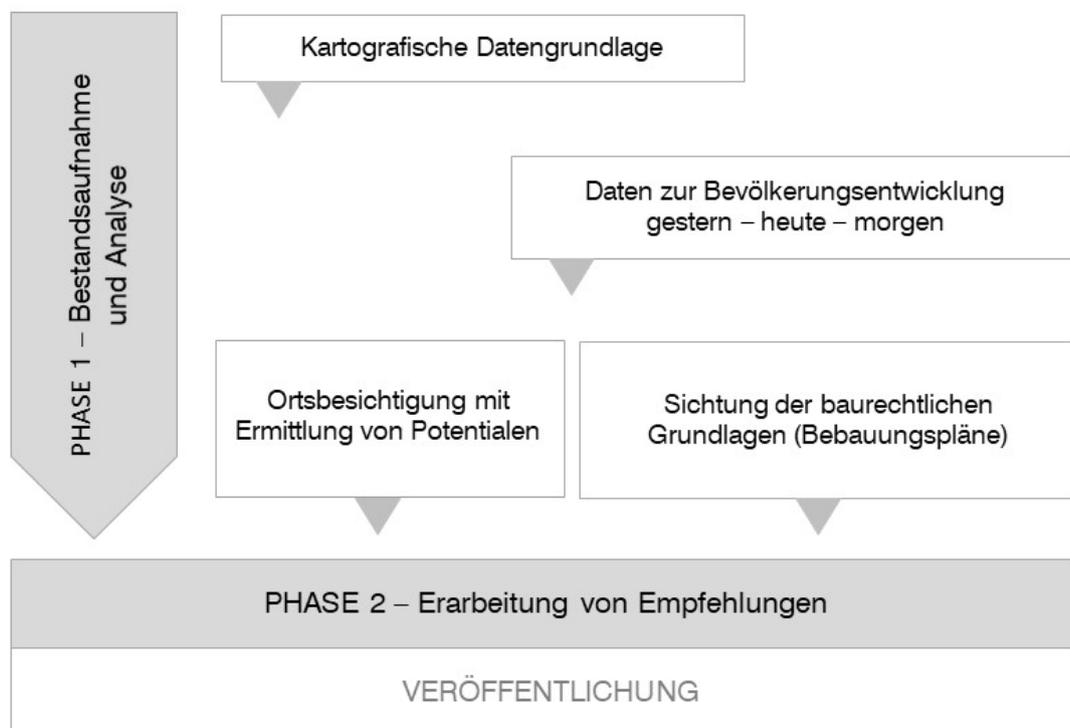
## I 3.2 PHASE 2 - ABLEITUNG VON EMPFEHLUNGEN

Empfehlungen lassen sich nur auf fundierten Grundlagen formulieren, die wiederum nur eine Chance auf Umsetzung erhalten, wenn sie Ergebnis eines abgestimmten Verfahrens sind.

Als Ergebnis aus den Analysen wurden für jeden Stadtteil Diagramme, Ergebnistabellen und letztendlich Strategiepläne entwickelt, die jene Bereiche kennzeichnen, in welchen konkrete zusätzlichen Wohnbauangebote geschaffen werden können, inkl. Empfehlungen der dafür anzuwendenden Instrumente zur Mobilisierung.

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 Verwaltungen setzen, wenngleich auch Rechtsinstrumente beschrieben werden, die der Stadt helfen können, die Bereitschaft zur Kooperation zu erhöhen.



## **II. ANALYSE**

## II 1 LAGE DER STADT

---

Korntal-Münchingen liegt im Landkreis Ludwigsburg und grenzt nordwestlich an die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Stadt entstand aus dem Zusammenschluss der Stadt Korntal und der Gemeinde Münchingen. Die Stadt gliedert sich in drei Stadtteile: Korntal, Münchingen und Kallenberg.

Durch die direkte Autobahnanbindung an die A81 und die B10 ist Korntal-Münchingen überregional sehr gut angeschlossen. Über die Schwarzwaldbahn Weil der Stadt – Leonberg – Korntal-Münchingen – Stuttgart, ist die Stadt durch den Bahnhof im Stadtteil Korntal an das Stuttgarter S-Bahn-Netz angebunden. Die Stadtteile Korntal und Münchingen liegen darüber hinaus an der Strohgäubahn. Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich im etwa 30 km entfernten Leinfelde-Echterdingen.

Die verkehrsgünstige Lage und die direkte Nachbarschaft zu Stuttgart weisen Korntal-Münchingen als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region Stuttgart aus. Eine Vielzahl an Betrieben und Unternehmen nutzen das gute Flächenangebot und die verkehrsgünstige Lage und schaffen zahlreiche Arbeitsplätze.

Korntal-Münchingen ist eine beliebte Heimat für Viele. Der hohe Freizeitwert in landschaftlicher Schönheit sowie mit kulturellen Angeboten schaffen einen hohen Wohnwert.



Abb. 1. Übersicht Korntal-Münchingen

Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

## II 2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Siedlungsbereiche von Korntal, Münchingen und Kallenberg mit den einfachen (gelb dargestellte Flächen) und qualifizierten (orange dargestellte Flächen) Bebauungsplänen. Ausgenommen von der Betrachtung sind Gewerbegebiete (grau dargestellte Flächen), das Müllerheim und Gebiete für welche Bebauungspläne ab dem Jahr 2000 zur Satzung beschlossen wurden (hellblaue Flächen), der Bebauungsplan Nr. 406 (hellblaue Fläche) und Bebauungspläne im Verfahren (dunkelblau dargestellte Flächen) sowie Sportplätze und sonstige vom Innenentwicklungskonzept ausgeschlossene Flächen (pink dargestellte Flächen). Die unbeplanten Innenbereiche (keine farbliche Darstellung) sind ebenfalls Bestandteil des Untersuchungsgebiets. Das Untersuchungsgebiete hat somit eine Größe von ca. 203 ha.

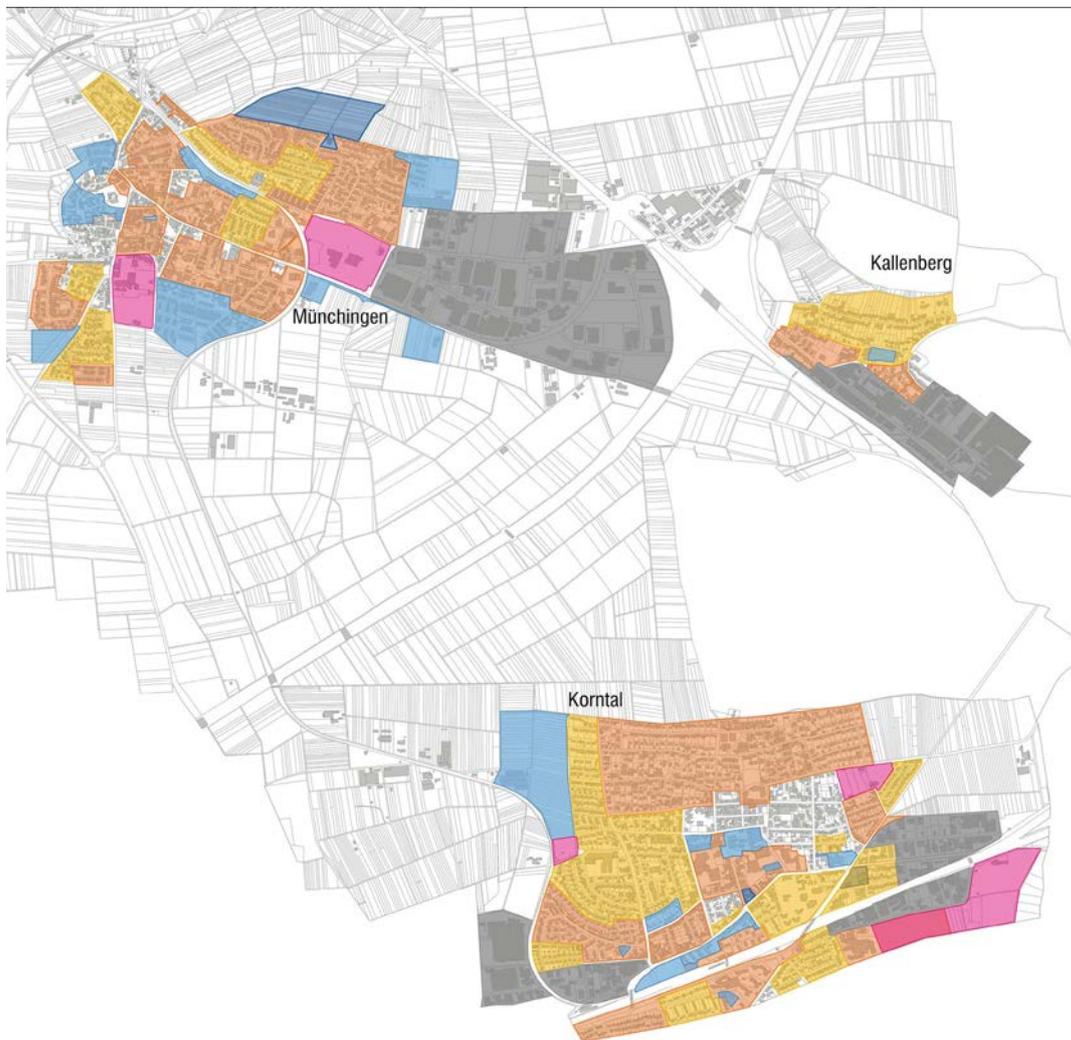


Abb. 2. Untersuchungsgebiet Korntal-Münchingen  
Quelle: Eigene Darstellung nach Übersichtskarte der Stadt Korntal-Münchingen (Stand Januar 2020)

## II 3 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die heutige Stadt Korntal-Münchingen entstand am 1. Januar 1975, als im Zuge der baden-württembergischen Gemeindereform die Stadt Korntal und die Gemeinde Münchingen vereinigt wurden.

Der Ortsteil Korntal wurde 1297 erstmals urkundlich in den Statuten des Chorherrenstifts Sindelfingen erwähnt. Korntal war bis 1819 ein Rittergut und gehörte zur Gemeinde Weil im Dorf im württembergischen Oberamt Leonberg. Im Jahr 1819 wurde die Gemeinde Korntal durch die Evangelische Brüdergemeinde als bürgerlich-religiöses Gemeinwesen gegründet. Im Zusammenhang mit dem Bau des Großen Saals verlieh der württembergische König Wilhelm I. der Gemeinde ein Privilegium. Dies bedeutete bestimmte Sonderrechte – unter anderem mussten alle Einwohner Mitglieder der Bürgergemeinde sein. Diesen Status verlor der Ort bei der Gründung des Deutschen Reiches 1871 und endgültig 1919 durch die Verfassung der Weimarer Republik. Im Jahr 1868 erfolgt der Anschluss an das Eisenbahnnetz. Durch die Reichsverfassung verlor der Ort 1919 den Status einer privilegierten Gemeinde. Am 30. Juni 1958 wurde die Gemeinde Korntal zur Stadt erhoben.

Münchingen wurde 1130 erstmals urkundlich in der Zwiefalter Chronik erwähnt und im Jahr 1336 von den Söhnen des Grafen Ulrich von Asperg an den Grafen Ulrich von Württemberg abgetreten. Während des Dreißigjährigen Krieges wurde 1643 ein großer Teil des Ortskerns zerstört. Bei der Umsetzung der neuen Verwaltungsgliederung im Königreich Württemberg wurde die Gemeinde zwischen 1810 und 1812 dem Oberamt Leonberg zugeordnet. 1906 erhielt Münchingen mit der Strohäubahn, einer heute dieselbetriebenen, eingleisigen Regionalbahn von Korntal nach Weissach, einen Bahnanschluss. 1920 begann man mit der Besiedlung des Ortsteils Kallenberg. 1997 und 2006 wurde mit der Sanierung des Ortskerns Münchingen begonnen. 1975 kommt es im Zuge der Gemeindereform zur Vereinigung der Gemeinde Münchingen und der Stadt Korntal zur Stadt Korntal-Münchingen.



Abb. 3. Historische Flurkarte von 1827 der Stadtteile Münchingen (links) und Korntal (rechts)  
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

## II 4 RECHTLICHE VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

---

### II 4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Korntal-Münchingen gehört gemäß dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zum Verdichtungsraum der Region Stuttgart und zählt zum Mittelbereich des Oberzentrums Stuttgart. Die Stadt liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Leonberg (-Calw).

Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden folgende Raumkategorien ausgewiesen: Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung.

Zudem ist Korntal-Münchingen als Mittelbereich ausgewiesen. In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangebot abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.

### II 4.2 REGIONALPLAN VERBAND REGION STUTTGART

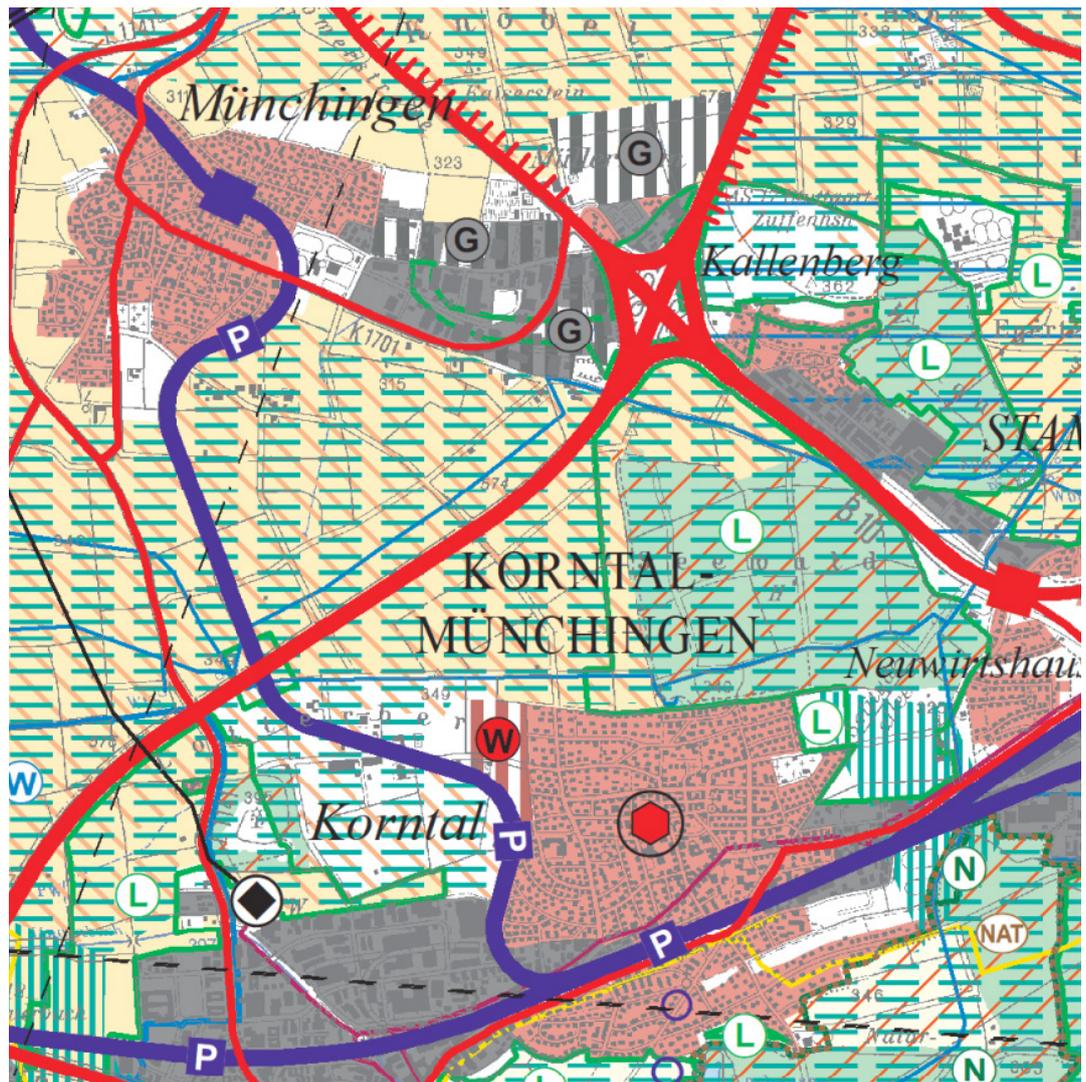
Der Regionalplan Stuttgart vom 22.07.2009 trifft folgende Aussagen, welche für die Stadt Korntal-Münchingen von Bedeutung sind.

Der Stadtteil Korntal ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Raumkategorie „Verdichtungsraum“ und die Lage an der Landesentwicklungsachse sind im Regionalplan aus dem Landschaftsentwicklungsplan BW übernommen. Die Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können. Korntal bildet den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern. Neu hinzukommende zentralörtliche Einrichtungen sollen in die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte integriert werden.

Die Gemarkung Korntal-Münchingen zählt zudem zum Regionalen Grünzug. Regionale Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes sowie der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs.

Die Stadt Korntal-Münchingen ist als Gemeinde mit Verstärkter Siedlungsaktivität ausgewiesen. Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen in Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit 60 EW/ha (Bruttowohndichte) festgelegt.

Die Innenentwicklung genießt klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Zur Konzentration der Siedlungsentwicklung werden Schwerpunkte des Wohnungsbaus als Vorranggebiete (VRG) für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit festgelegt. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Als Schwerpunkt des Wohnungsbaus ist die Fläche „Korntal-West“ festgesetzt.



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG), PS 2.4.1.4 (Z) |  | Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z)                           |
|  | Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), PS 2.4.4.1 (Z)                                  |  | Grünzäsur (VRG), PS 3.1.2 (Z)                                    |
|  | Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)                                |  | Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G) |
|  | Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe   |  | Gebiet für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G)                    |

Abb. 4. Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart

## II 4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Korntal-Münchingen verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 . Er hat das Zieljahr 2010 und ist daher etwas „betagt“. Die Stadt verfügt noch über Erweiterungsflächen in Münchingen (Pflugfelder Weg und Ruhrberg II) und in Korntal (Korntal West). Aktuell ist die Fortschreibung des FNP ist nicht vorgesehen, das begonnene Verfahren wird nicht weitergeführt. Einzelne Änderungen können als Parallelverfahren durchgeführt werden. Mit einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans könnte für das Zieljahr 2035 eine neue Idee zur künftigen Entwicklung der Stadt erarbeitet werden.

Neben dem Innenentwicklungsplan könnten weitere Fachplanungen wie ein gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept dazu beitragen, ein sinnvolles Fundament für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu erarbeiten. Dazu gehört u. a. Einzelhandel, Verkehr, Umwelt, etc.



Abb. 5. Ausschnitt Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen

## II 5 ÄUSSERE RAHMENBEDINGUNGEN

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 pro 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.

Aus diesem Grund rückt 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 Bauherrengeneration 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. Aus Gründen der Altersentwicklung werden in den nächsten Jahren eine Vielzahl dieser Grundstücke auf den Markt kommen.

Eine bedarfsorientierte Stadtentwicklung der Stadtteile 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.

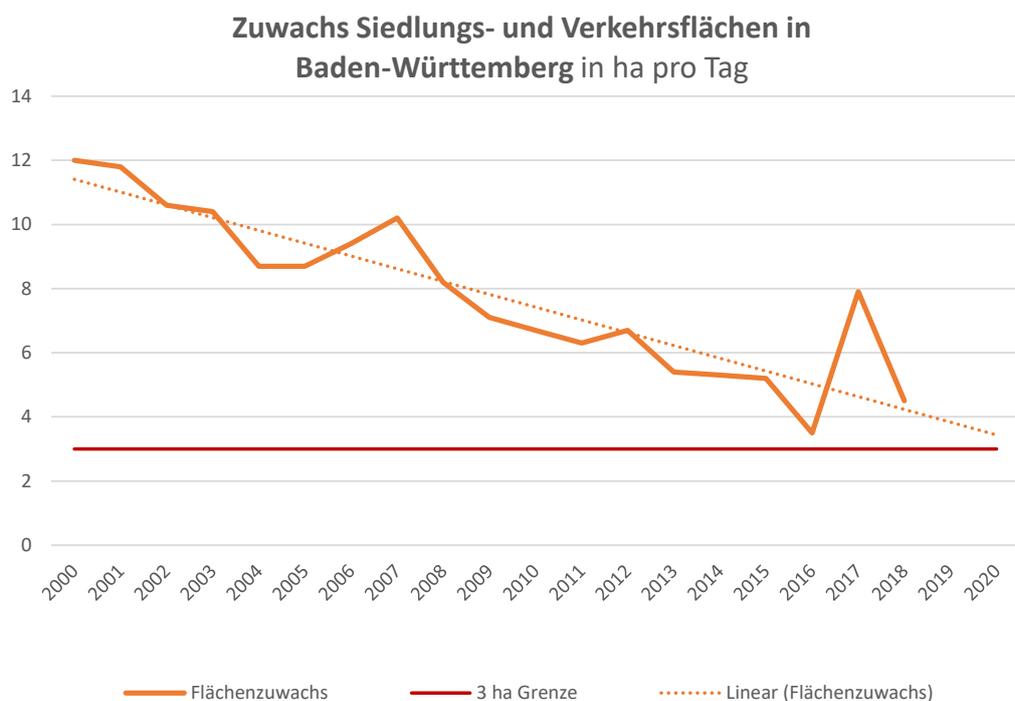


Abb. 6. Flächenverbrauch in Baden-Württemberg (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019)

## II 6 EINWOHNERSTRUKTUR

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

### II 6.1 DIE ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL

In der betrachteten Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass es zu einem stetigen Zuwachs der Einwohnerzahlen kam. Lediglich von 1970 bis 1983 kommt es zu einer leichten Trendwende und Abnahme der Bevölkerung in Korntal-Münchingen. Seitdem ist ein kontinuierlicher Zuwachs zu erkennen. Es kommt zu einem Bevölkerungszuwachs von ca. 3.000 Einwohner. Derzeit ist nicht erkennbar, dass sich die Entwicklung langfristig dreht und es zu einer Abnahme der Bevölkerung kommen wird. Dies spiegelt sich auch in den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamt Baden- Württemberg wider.

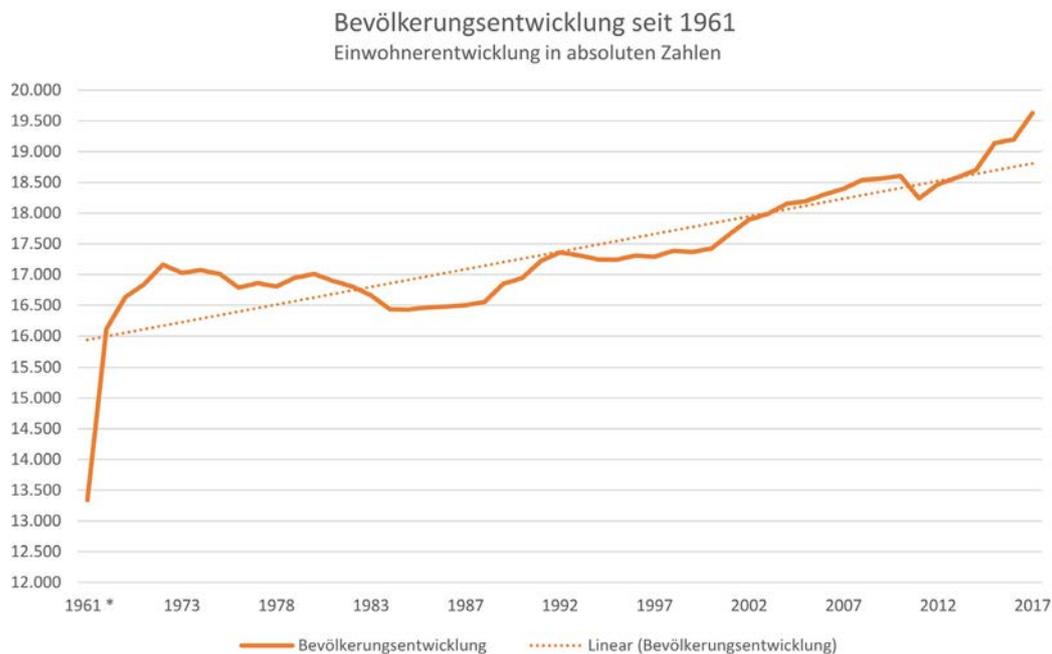


Abb: 7. Bevölkerungsentwicklung Korntal-Münchingen seit 1961 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

## II 6.2 BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG

Bevölkerungsvorausrechnung Gesamtbevölkerung bis 2035

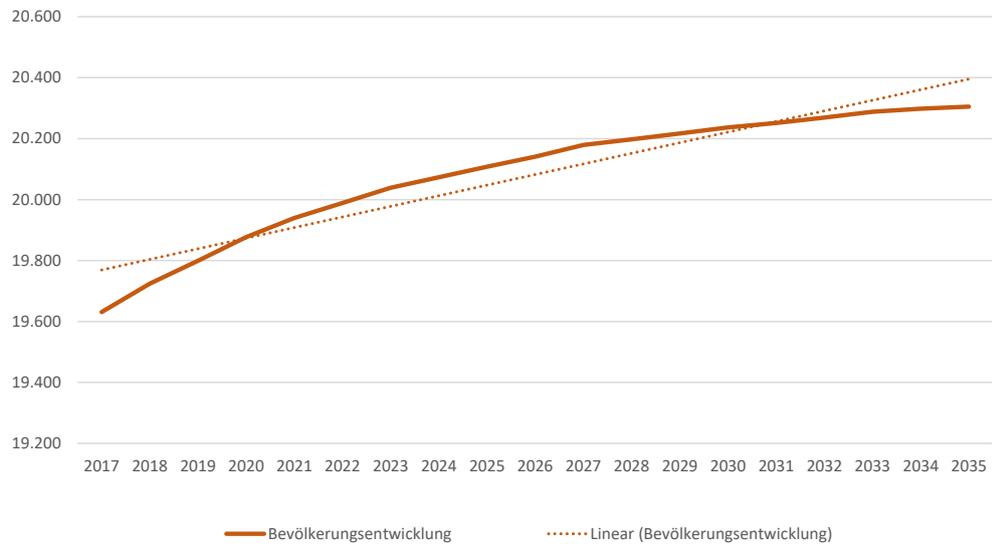


Abb: 8. Bevölkerungsvorausrechnung für Korntal-Münchingen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersstruktur bis 2035

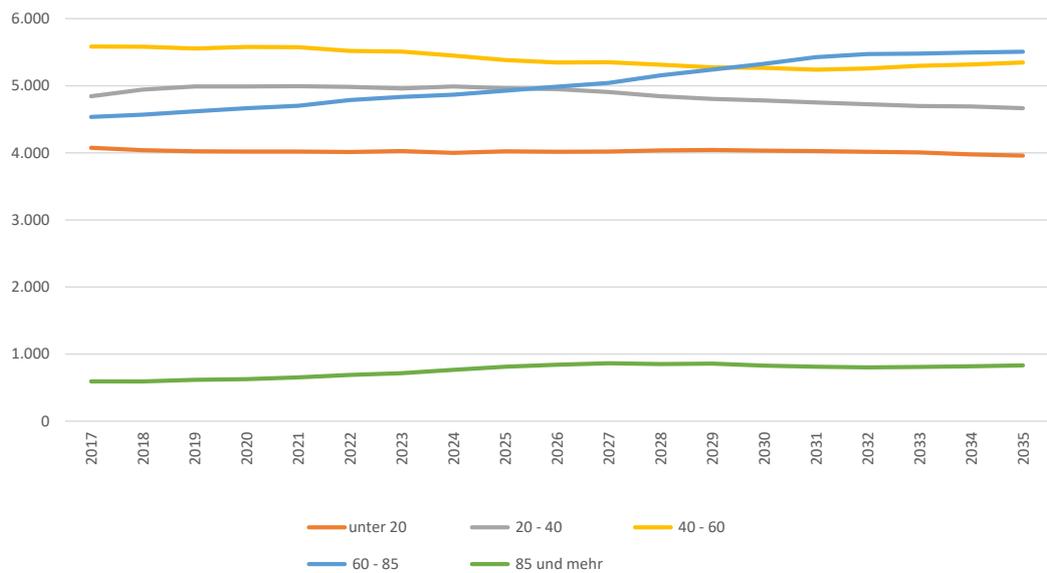


Abb: 9. Bevölkerungsvorausrechnung für Korntal-Münchingen nach Altersstruktur (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

## II 7 DIE AKTUELLE EINWOHNERSTRUKTUR

### II 7.1 WANDERUNG

Bei der Analyse der Wanderungen lagen die Daten bis zum Jahr 2016 vor. Betrachtet werden konnten sowohl die Zuzüge als auch die Wegzüge bezogen auf die Stadt Korntal-Münchingen. Durch Zuwanderung hat Korntal-Münchingen stetig an Einwohnern gewonnen. Im Jahr 2017 hat Korntal-Münchingen einen Wanderungssaldo von + 373 Personen.

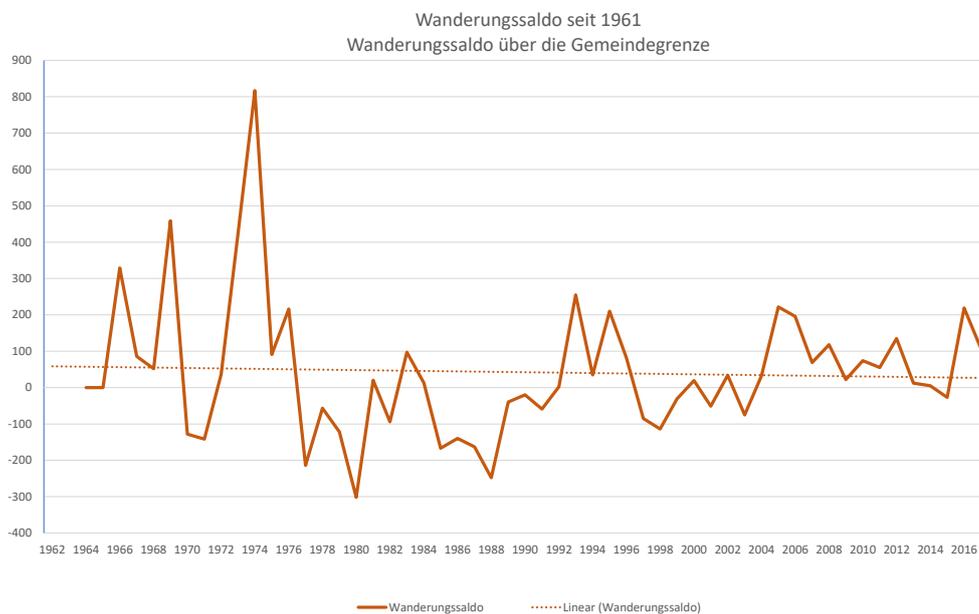


Abb: 10. Wanderungssaldo Korntal-Münchingen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

## II 7.2 ALTERSSTRUKTUR

Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes war die Bevölkerung in Baden-Württemberg zum Jahresende 2013 im Durchschnitt 43,2 Jahre alt. Das Durchschnittsalter der Frauen lag mit 44,4 Jahren um 2,5 Jahre über dem der Männer (41,9 Jahre). Das Durchschnittsalter insgesamt ist gegenüber 1970 um mehr als 8 Jahre gestiegen. In den letzten Jahren betrug die jährliche Zunahme rund 0,2 Jahre. Hauptursachen für die seit langem anhaltende Alterung der Gesellschaft sind verhältnismäßig wenige Geburten und eine zunehmende Lebenserwartung.

Korntal-Münchingen hat ein Durchschnittsalter von 43,1 Jahren.

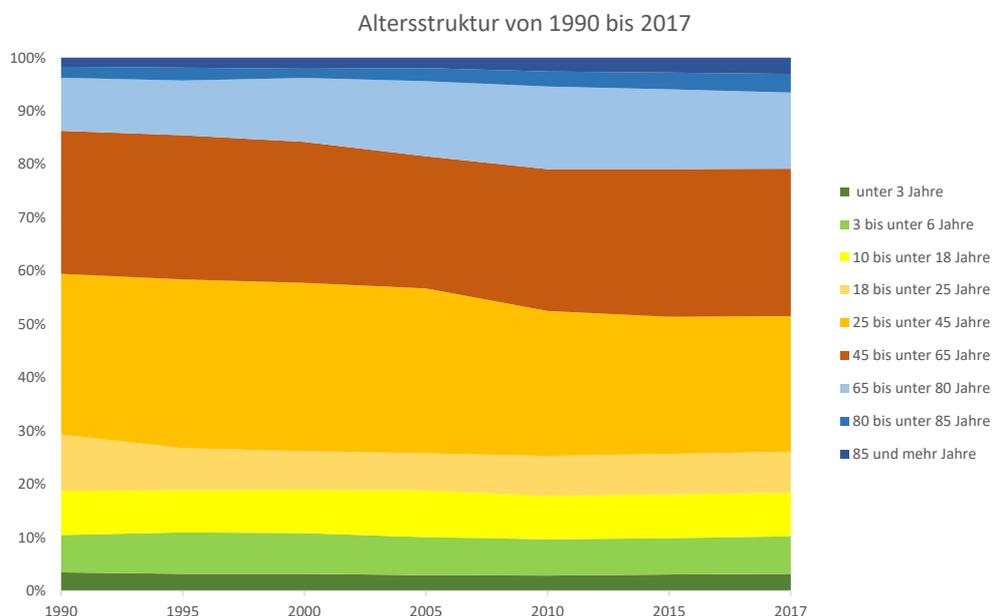
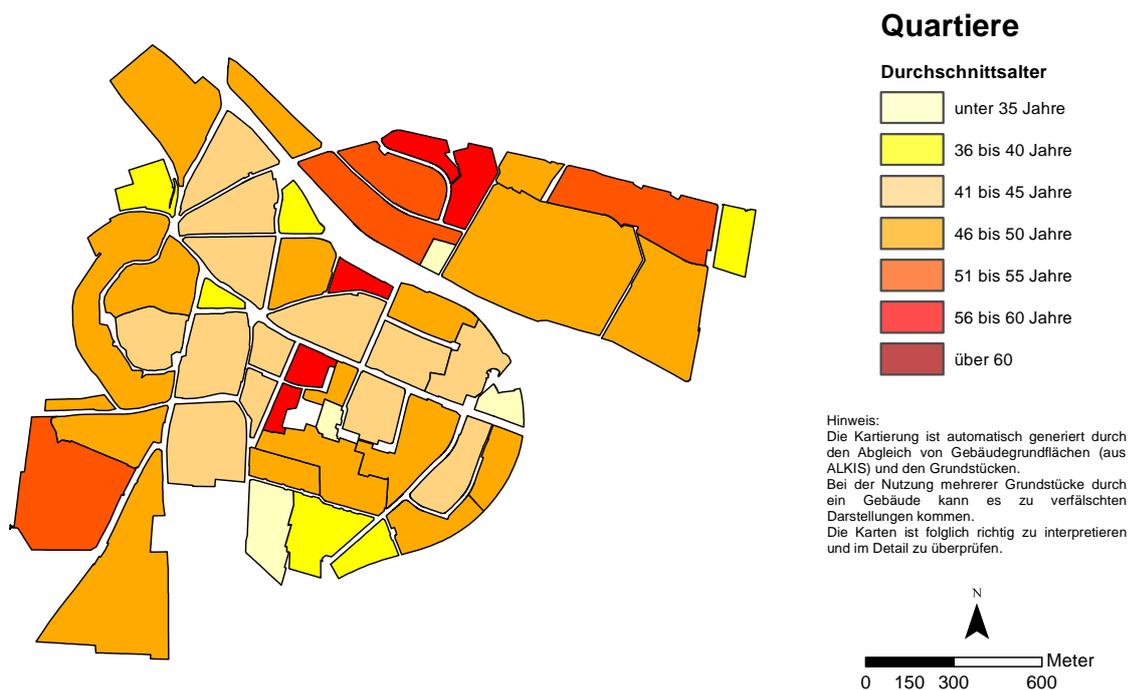


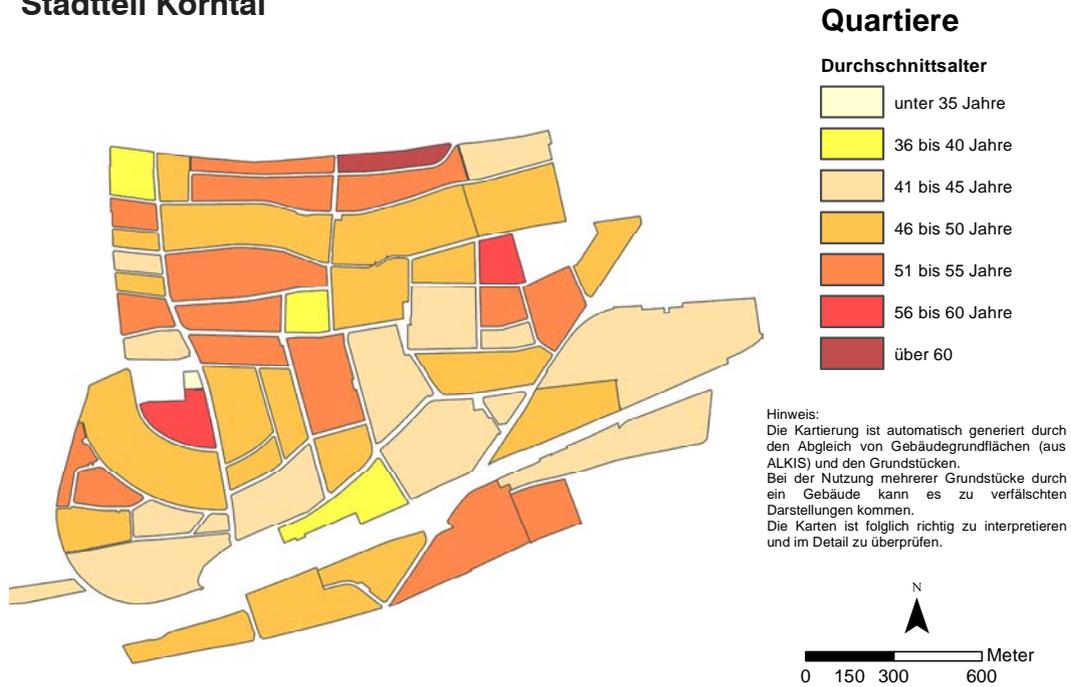
Abb: 11. Altersstruktur Korntal-Münchingen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Die Analyse der Altersstruktur zeigt (wie zu erwarten war) eine gewisse Parallelität zur baulichen Entwicklung in den Stadtteilen. Dort wo entweder neu gebaut wurde bzw. Sanierungen im Gange bzw. abgeschlossen sind, gibt es ein sehr junges Publikum, die Älteren wohnen auch in den bereits in die Jahre gekommenen Teile der Orte. Selbstverständlich gibt es auch Sondersituationen, wie z.B. die Blockbebauung am Bahnhof Korntal oder einzelne Teilflächen in den bereits lange bebauten Gebieten. Insgesamt zeigt sich ein vielschichtiges Bild mit einer hohen Mischung der Altersstrukturen. Dies kann sogar für die weitere Entwicklung interessant und richtig sein. Die Verschiebungen werden in der Altersstruktur weiterhin mit den Entstehungszeiträumen der einzelnen Quartiere weiterentwickelt. Eine gewisse Sonderstellung findet sich in Kallenberg, da hier eine eher homogene Struktur zwischen 46 und 55 Jahren festzustellen ist. Die jungen Quartiere und die überalterten fehlen bis auf kleine Ausnahmen. Insgesamt können in allen 3 Stadtteilen keine unzulässigen einseitigen Altersstrukturen festgestellt werden.

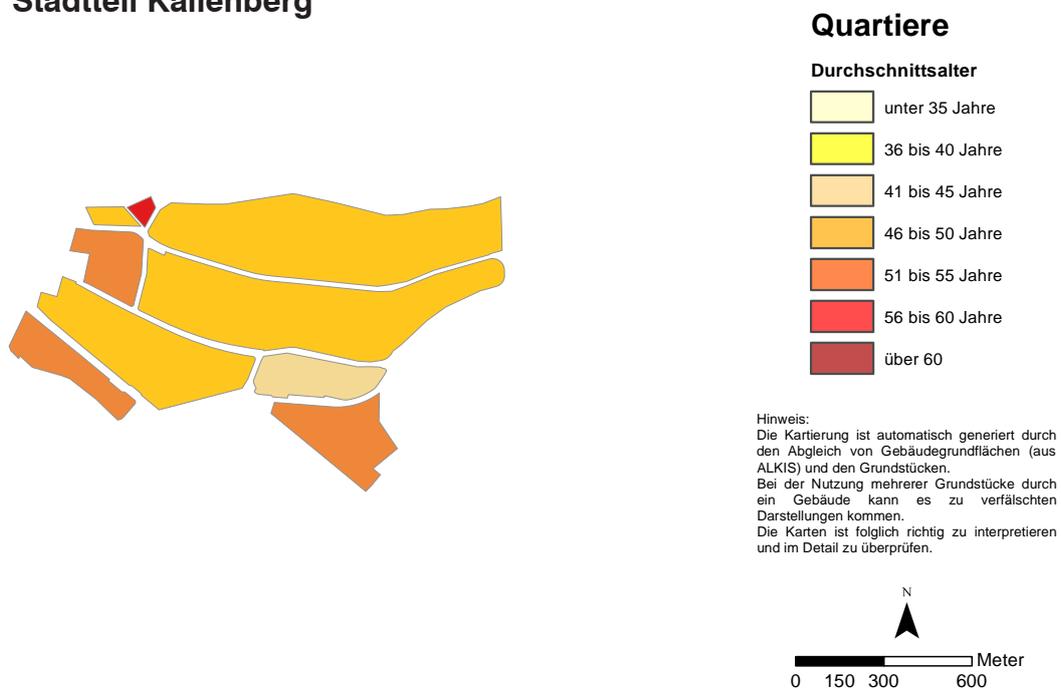
## Stadtteil Münchingen



## Stadtteil Korntal



## Stadtteil Kallenberg



## II 7.3 HAUSHALTE

Die Anzahl der Einwohner je Haushalt ist eng mit der behandelten Altersstruktur verknüpft. Es lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte fast doppelt so hoch ist, wie die Anzahl an Mehrpersonenhaushalte.

In den letzten Jahren verändert sich die Struktur der Haushalte hin zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte machen zusammen knapp drei Viertel aller Haushalte aus. Die Zunahme ist zum einen durch einen Anstieg der Zahl der Rentnerhaushalte beeinflusst und geht zum anderen auf Verhaltensänderungen, wie die frühere Gründung eigener Haushalte durch junge Erwachsene sowie die seltener und spätere Gründung von Familien mit Kindern zurück. Aufgrund der erwarteten Entwicklung der Altersstruktur in der Bevölkerung dürfte sich die für die letzten Jahre beobachtete Tendenz hin zu kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur ist für die Umweltbelastungen durch die Aktivitäten der privaten Haushalte von besonderer Bedeutung, weil die Inanspruchnahme von Umweltressourcen je Haushaltsmitglied in kleineren Haushalten in der Regel deutlich höher ist als in größeren Haushalten. So weisen die kleineren Haushalte je Haushaltsmitglied insbesondere höhere Konsumausgaben, größere Wohnflächen, einen höheren Energieverbrauch und höhere Kohlendioxid-Emissionen auf.

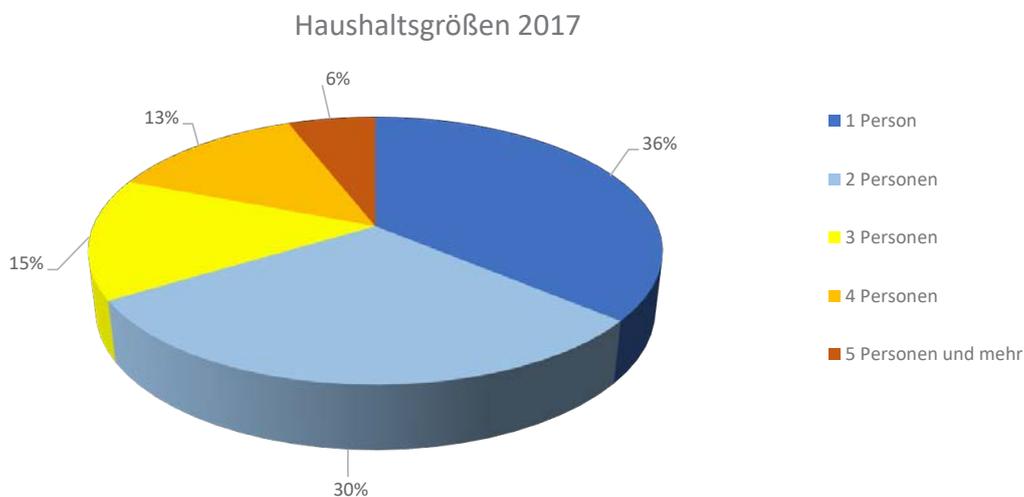
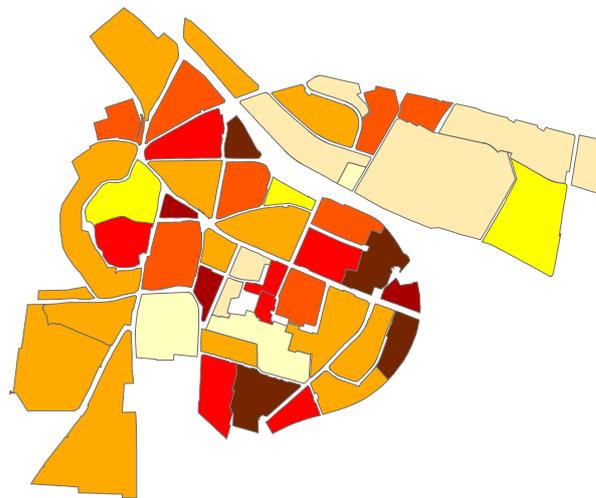


Abb: 12. Anzahl der Haushalte nach Personenzahl (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

## II 7.4 EINWOHNERDICHTEN

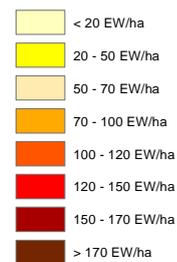
Die Einwohnerdichte ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Einwohner und Hektar und beschreibt somit, auf wie viel Fläche wie viele Einwohner kommen, woraus sich ableiten lässt, wie viel Fläche jedem Einwohner im Schnitt zur Verfügung steht. Die Bereiche mit den höchsten Einwohnerdichten befinden sich in Münchingen entlang der Alleenstraße mit 184 EW/ha sowie entlang der Barbara-Kayser-Straße mit 217 EW/ha (Nettowohndichte). In Korntal liegen die einwohnerstarken Gebiete entlang der Friederichstraße beim Altenzentrum (158 EW/ha) sowie im Süden entlang der Lembergstraße (158 EW/ha). Die niedrigste Einwohnerdichte ist in den Gewerbegebieten und Mischgebieten zu finden hier liegt die Einwohnerdichte zwischen 12 und 25 EW/ha (Nettowohndichte). Das Wohngebiet mit der niedrigsten Einwohnerdichte ist der Bereich im Norden von Korntal zwischen der Landhausstraße und der Ulrich-von-Hüttem-Straße mit 43 EW/ha.

### Stadtteil Münchingen

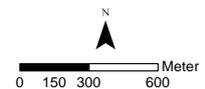


#### Legende

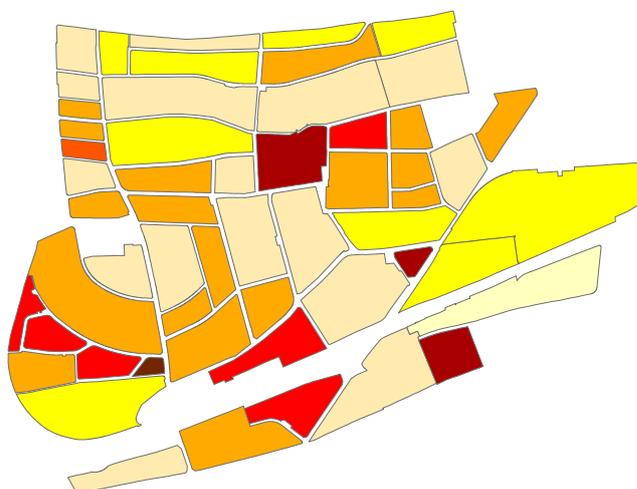
Einwohner pro Hektar (Nettowohndichte)



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.

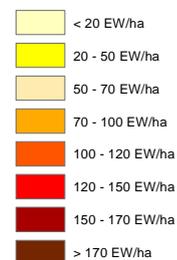


### Stadtteil Korntal

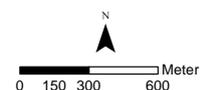


#### Legende

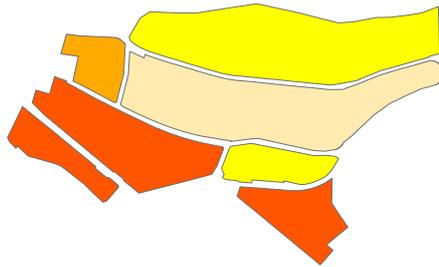
Einwohner pro Hektar (Nettowohndichte)



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.

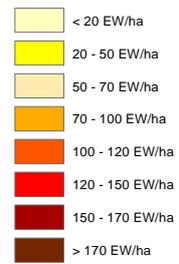


## Stadtteil Kallenberg

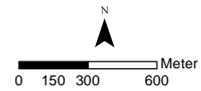


### Legende

Einwohner pro Hektar (Nettowohndichte)



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.

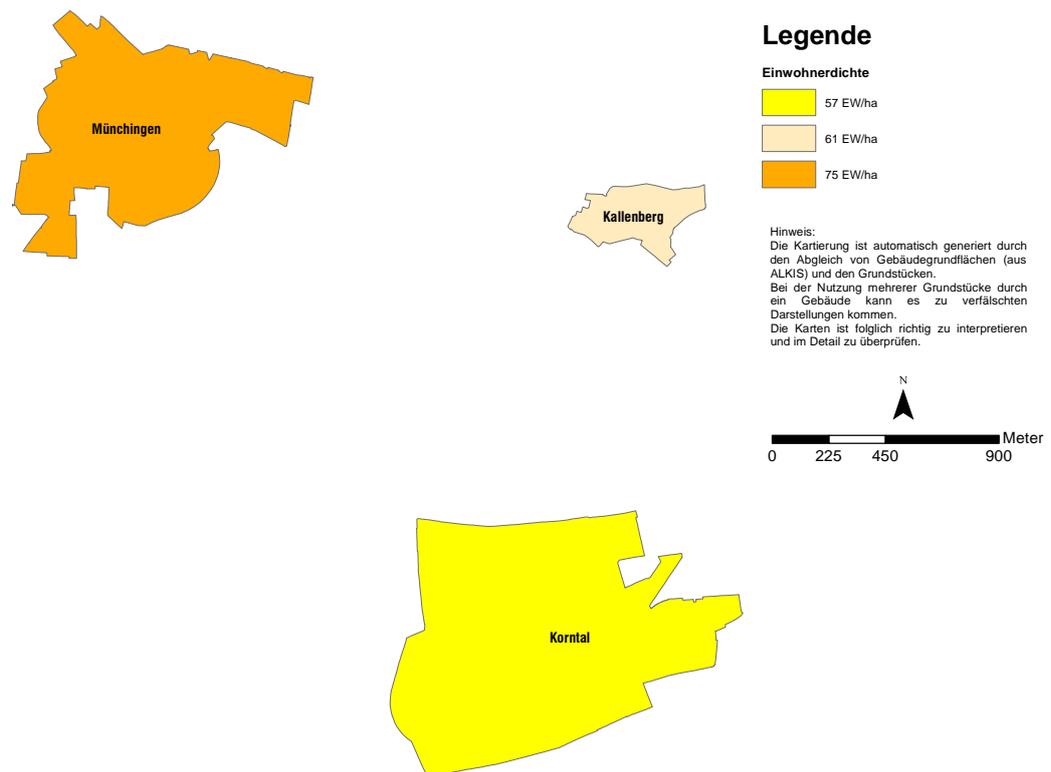


Der Regionalverband der Region Stuttgart legt zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme eine angemessene Bruttowohndichte fest. Für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit wie Kornal-Münchingen, ist ein Wert von 60 EW/ha (Bruttowohndichte) vorgegeben. Diesen Wert gilt es bei neuen Baugebieten als Mindestdichte einzuhalten.

Geringere 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.

Die Überprüfung und Änderung von bestehenden Bebauungsplänen, können helfen, die Einwohnerdichte zu erhöhen und damit die langfristige Stabilisierung der Stadtteile zu unterstützen.

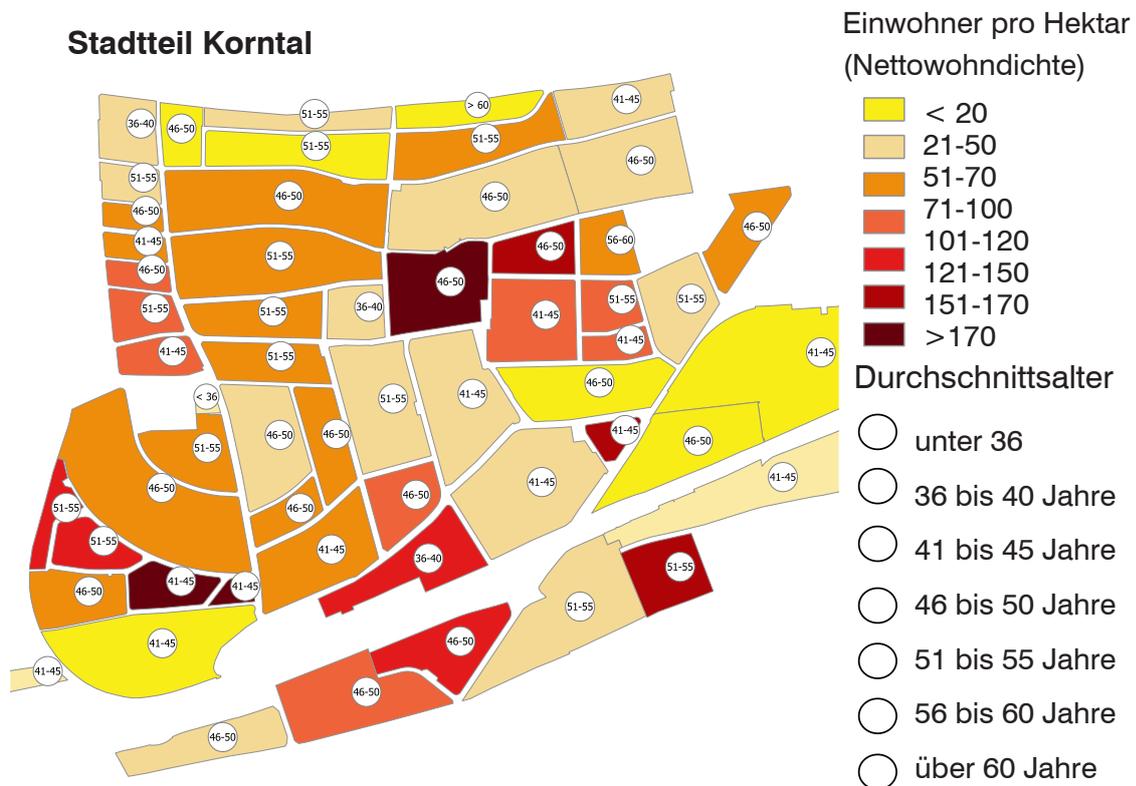
Der Stadtteil Münchingen weist eine durchschnittliche Nettoeinwohnerdichte von 75 EW/ha auf. Kallenberg hat eine durchschnittliche Nettoeinwohnerdichte von 61 EW/ha. Der Stadtteil Kornal hat mit 57 EW/ha Nettowohndichte den geringsten Wert.



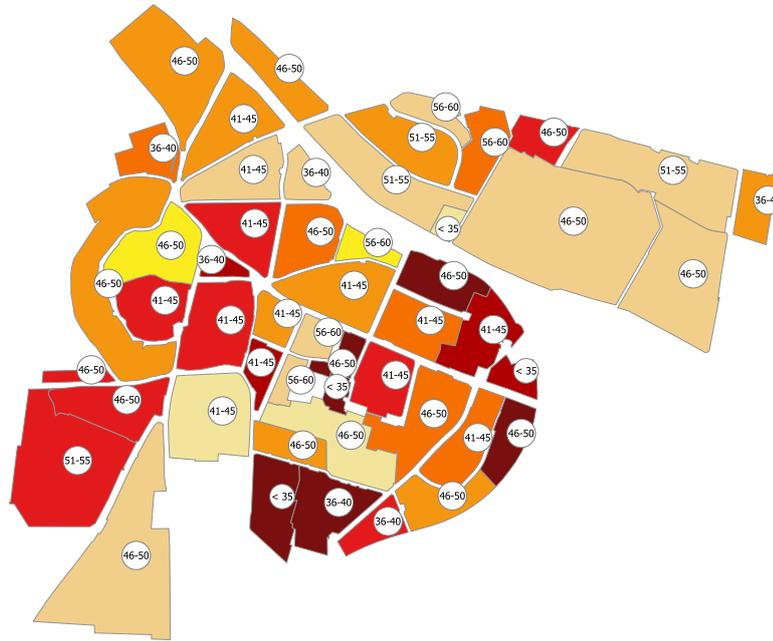
Es wurde zudem untersucht, ob es bestimmte Korrelationen zwischen Einwohnerdichte und Altersstruktur gibt. Wie zu erwarten, ist z.B. in Korntal im nördlichen Bereich (Hanglage) eine geringe Einwohnerdichte mit teilweise unter 20 Einwohner pro Hektar (Netto) und ein Altersdurchschnitt von 51 – 55 Jahren festzustellen.

Ein ähnlicher Bereich ist im Nordosten von Münchingen vorzufinden. Hier herrscht eine Einwohnerdichte von 51 bis 70 Einwohner pro Hektar (Netto) sowie ein Altersdurchschnitt von 51 bis 55 Jahren. In beiden Bereichen ist das Nachverdichtungspotenzial in Form von Baulandreserven nur sehr gering vorhanden. In Korntal besteht zudem eine Erhaltungssatzung.

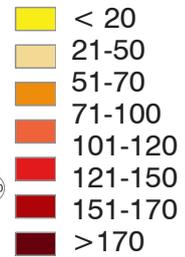
### Stadtteil Korntal



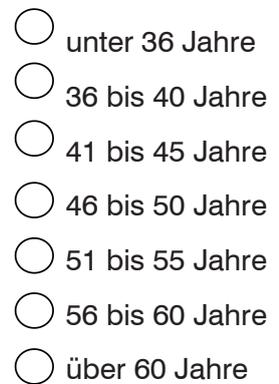
## Stadtteil Münchingen



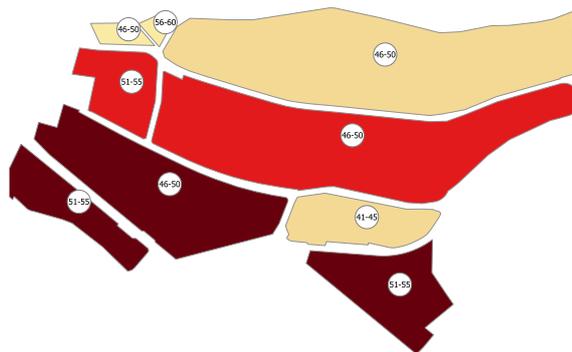
Einwohner pro Hektar  
(Nettowohndichte)



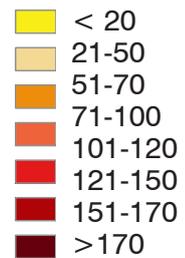
Durchschnittsalter



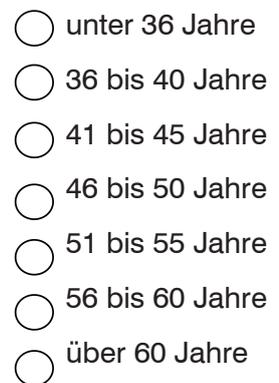
## Stadtteil Kallenberg



Einwohner pro Hektar  
(Nettowohndichte)



Durchschnittsalter



## II 8 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 planerische Überlegungen aus und sind daher zu erfassen und in den entsprechenden Verfahren gegeneinander abzuwägen. Um keine unrealistische 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 (HQ100) und extremes Hochwasser (HQExtrem)
  - Biotop- und Naturdenkmäler, Vogel-, Wasser-, Landschafts- und Naturschutzgebiete
- ▶ REGIONALPLAN
  - Regionale Grünzüge und Grünzäsuren
- ▶ ANBAUBESCHRÄNKUNGEN
  - nach Straßengesetz BW und Fernstraßengesetz
  - „Pietätsabstand von Gräbern“ nach BestattG
  - Hochspannungsleitungen

► ERHALTUNGSSATZUNG KORNTAL

► ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG MÜNCHINGEN

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das die städtebauliche Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten und bewahren soll. (§172 BauGB)

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 Hinzuziehen von Fachgutachten betrachtet werden. Bei Schutzgebieten (z.B. Vogel- oder Wasserschutz) sollte dabei der jeweils beabsichtigte Eingriff mit dem konkreten Schutzgegenstand abgeglichen werden. Nicht immer sind dargestellte Abgrenzungen Ergebnis einer detaillierten Betrachtung vor Ort. Als besonders hohe Überwindungshürde stellen sich inzwischen Überschwemmungsbereiche (HQ100) dar. Mit der Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes zum 01.01.2014 besteht auch im Innenbereich in Überschwemmungsbereichen (HQ100) ein Bau- und Planungsverbot (§78 Abs. 1 Nr.2 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

- Spielplätze oder
- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne festgesetzte Grünanlagen
- im Geltungsbereich des Entwicklungskonzepts Ortskern Münchingen dargestellte Grünanlagen

## II 9 BAULANDRESERVEN

---

Der strategische Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beinhaltet im Grundsatz der Nutzung vorhandener Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt. Entsprechend wurden für alle Stadtteile in einem Analyseprozess unterschiedliche Potential erfasst.

### II 9.1 ERFASSTE RESERVEN

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

#### **Baulücken:**



Bereits erschlossen 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 intensivieren Ausnutzung bieten (z.B. deutliche unterdurchschnittliche Überbauung).

#### **Potentielle Konversionsflächen:**



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

#### **Außenentwicklungsflächen im FNP:**



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

#### **Restecken:**



Die Ausnutzung bereits vorhandener Flächen wird optimiert z.B. überdimensionierte Straßenräume.



# LEGENDE

- Untersuchungsbereich
- Baulandreserven**
  - Baulücken  
Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB) 16 St. ca. 10.000m<sup>2</sup>
  - Innenentwicklungspotential  
Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung 6 St. ca. 5.700m<sup>2</sup>
  - untergenutzte Bereiche  
Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. unterdurchschnittliche Bebauung) 19 St. ca. 22.000m<sup>2</sup>
  - "Restecken"  
Die Ausnutzung bereits vorhandener Flächen wird optimiert z.B. überdimensionale Straßenräume 3 St. ca. 2.800m<sup>2</sup>
  - Entwicklungslinien FNP  
Im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellte Neubaugebietflächen im Außenbereich, sofern sie noch nicht entwickelt wurden. 1 St. ca. 100.800m<sup>2</sup>
  - Aktivierte Flächen  
Baulandreserven, die in den letzten ca. 2 Jahren aktiviert wurden bzw. deren Aktivierung bevorzucht. 7 St. ca. 138.500m<sup>2</sup>
- Schutzgebiete**
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Naturschutzgebiet
  - FFH-Gebiet
  - Offenlandbiotop
  - Waldbiotop
  - Grünfläche Spielplatz
  - Grünfläche Sportanlage
- Regionalplan**
  - Regionaler Grünzug
  - Regionaler Grünzäsur
- Bebauungsplan**
  - Bebauungsplan rechtverbindlich
  - Grünflächen
  - Erhaltungssatzung
- Anbaubeschränkung**
  - Anbaubeschränkung nach StrG BW
  - Anbaubeschränkung nach BestattG
  - Richtfunkstrecke

Maßstab 1:6.000

Stadt  
Korntal-Münchingen

Innenentwicklungskonzept  
Baulandreserven  
Korntal

Stand 24.09.2020

Plan-Nr 31-04

S:\daten\STADT-LP\234 Korntal-Münchingen\234-007 EK Korntal-Münchingen\CAD\234-007 IEK Korntal-Münchingen 30-04-2020.dwg Layout: 31-Baulandreserven

S:\daten\STADT-LP\234\_Kortal-Münchingen\234-007\_EK\_Kortal-Münchingen\CAD\234-007\_EK\_Kortal-Münchingen\_30-04-2020.dwg Layout: 31-Baulandreserven



# LEGENDE

- Untersuchungsbereich
- Baulandreserven**
  - Baulücken  
Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB) 32 St. ca. 18.000m<sup>2</sup>
  - Innenentwicklungspotential  
Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung 9 St. ca. 34.000m<sup>2</sup>
  - untergenutzte Bereiche  
Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. unterdurchschnittliche Bebauung) 23 St. ca. 17.900m<sup>2</sup>
  - Entwicklungsflächen FNP  
Im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellte Neubaugebietflächen im Außenbereich, sofern sie noch nicht entwickelt wurden. 2 St. ca. 122.100m<sup>2</sup>
  - Potentielle Konversionsbereiche  
Ausgelassene, mehrfach um- und untergenutzte Bereiche 1 St. ca. 13.200m<sup>2</sup>
  - Aktivierte Flächen  
Baulandreserven, die in den letzten ca. 2 Jahren aktiviert wurden bzw. deren Aktivierung bevorzucht. 11 St. ca. 102.400m<sup>2</sup>
- Schutzgebiete**
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Wasserschutzgebiet
  - Überflutungsflächen HQ100
- Regionalplan**
  - Regionaler Grünzug
- Bebauungsplan**
  - Bebauungsplan rechtverbindlich
  - Grünflächen
  - Gestaltungssatzung
- Anbaubeschränkung**
  - Anbaubeschränkung nach StrG BW
  - Anbaubeschränkung nach FStrG
  - Anbaubeschränkung nach BestattG
  - Richtfunkstrecke
- Grünfläche Spielplatz
- Grünfläche Sportanlage

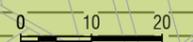
Maßstab 1:6.000

Stadt  
Kortal-Münchingen

Innenentwicklungskonzept  
Baulandreserven  
Münchingen

Stand 24.09.2020

Plan-Nr 31-01



**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Kallenberg

## LEGENDE

-  Untersuchungsbereich
- Baulandreserven**
-  Baulücken  
Erschlossene Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im klar ablesbaren Innenbereich (§34 BauGB) 5 St. ca. 4.900m<sup>2</sup>
-  Innenentwicklungspotential  
Innenbereichsflächen mit Bedarf an Erschließung und/oder Bodenordnung 2 St. ca. 3.500m<sup>2</sup>
-  untergenutzte Bereiche  
Bereiche, die klar erkennbares Potential zur intensiveren Ausnutzung bieten (z.B. unterdurchschnittliche Bebauung) 4 St. ca. 27.000m<sup>2</sup>
-  Potentielle Konversionsbereiche  
Ausgelassene, mehrfach um- und untergenutzte Bereiche 1 St. ca. 5.300m<sup>2</sup>
-  Aktivierte Flächen  
Baulandreserven, die in den letzten ca. 2 Jahren aktiviert wurden bzw. deren Aktivierung bevorzucht. 4 St. ca. 8.100m<sup>2</sup>
- Schutzgebiete**
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal
-  Offenlandbiotop
-  Waldbiotop
- Regionalplan**
-  Regionaler Grünzug
- Bebauungsplan**
-  Bebauungsplan rechtverbindlich
-  Grünflächen
- Anbaubeschränkung**
-  Anbaubeschränkung nach StrG BW
-  Anbaubeschränkung nach FStrG

Maßstab 1:4.000



Stadt

Korntal-Münchingen

Innenentwicklungskonzept

Baulandreserve

Kallenberg

Stand 24.09.2020

Plan-Nr 31-04



**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\234\_Korntal-Münchingen\234-007\_EK\_Korntal-Münchingen\CAD\234-007\_EK\_Korntal\_Münchingen\_30-04-2020.dwg Layout: 31-Baulandreserven

## II 9.2 ZUSAMMENFASSUNG BAULANDRESERVEN

### **Korntal**

Im Stadtteil Korntal sind die Baulandreserven sehr gering. Lediglich im nördlichen Bereich sind Baulücken und Nachverdichtungspotenziale festzustellen. Ansonsten sind diese Elemente nur sehr vereinzelt und verstreut über das Stadtgebiet zu finden. Der Grund liegt sicherlich in dem enormen Entwicklungsdruck aus dem Ballungsraum Stuttgart heraus, da der Stadtteil Korntal unmittelbar an bebaute Bereiche der Stadt Stuttgart angrenzt. Hier sind lediglich 16 Baulücken und knapp 5.700 m<sup>2</sup> Innenentwicklungspotenzial vorhanden. Die untergenutzten Bereiche (schwierig zu aktivieren) schlagen mit etwa 22.000 m<sup>2</sup> zu buche. Im Flächennutzungsplan sind noch Entwicklungsflächen von über 10 ha festzustellen. Korntal besitzt im Nord-Westen eine größere Erweiterungsfläche bis hin zur Bahnlinie (Korntal West). Dieses Neubaugebiet befindet sich bereits in der Realisierungsphase.

### **Münchingen**

Im Stadtteil Münchingen sind die Baulandreserven im Bestand deutlich größer festzustellen. Es ergeben sich doch zahlreiche Baulücken verstreut über die Ortslage ohne Schwerpunktsetzungen. Auch bieten sich hier Innenentwicklungspotenziale im Sinne einer gesteuerten über mehrere Parzellen hinausgehende zusammenhängenden Konversion. Baulandreserven sind in Münchingen großflächig vorhanden, z. B. an der Südwest-Ecke am Ortseingang und im Bereich des Pflugfelder Wegs. Einschränkungen ergeben sich insbesondere durch die Lage der HQ 100-Flächen und die umgebenden Grünfestsetzungen.

Insgesamt sind 32 Baulücken mit knapp 18.000 m<sup>2</sup> festzustellen. Das Innenentwicklungspotenzial ist vielfach vorhanden mit ca. 34.000 m<sup>2</sup> und die untergeordneten Bereiche ergeben zusammen ca. 17.900 m<sup>2</sup>. Im Flächennutzungsplan sind ca. 12 ha Erweiterungsfläche dargestellt, ca. die Hälfte dieser Erweiterungsflächen sind bereits bebaut.

### **Kallenberg**

Im Verhältnis zur Größe ist in Kallenberg ein nicht unerhebliches Nachverdichtungs- und Ergänzungspotenzial vorhanden. Es sind immerhin 5 Baulücken und insgesamt ca. 41.400 m<sup>2</sup> Nachverdichtungspotenzial vorhanden. Zu benennen sind insbesondere die untergenutzten Flächen und die potenzielle Konversionsfläche. Es ist zu prüfen, ob die Kallenberg umgebenden Landschaftsschutzgebiete die Nutzungsmöglichkeiten einschränken. Ein Teil der Landschaftsschutzgebiete wurden im Jahre 1941 wahrscheinlich aus militärischen Gründen festgesetzt. Ihre Beweglichkeit ist noch zu prüfen.

### Baulandreserven

Typ	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil
Baulücke	53	32.900,00	20%
untergenutzte Fläche	46	66.900,00	34%
Innenentwicklungspotential	17	43.200,00	26%
Restflächen	3	2.800,00	2%
Konversion	2	18.500,00	18%
Summe "Reserven im Innenbereich"	121	164.300,00	100%
Entwicklungsflächen FNP	3	222.900,00	
Aktivierte Flächen	22	249.100,00	

Abb: 13. Übersicht Summe aller Baulandreserven

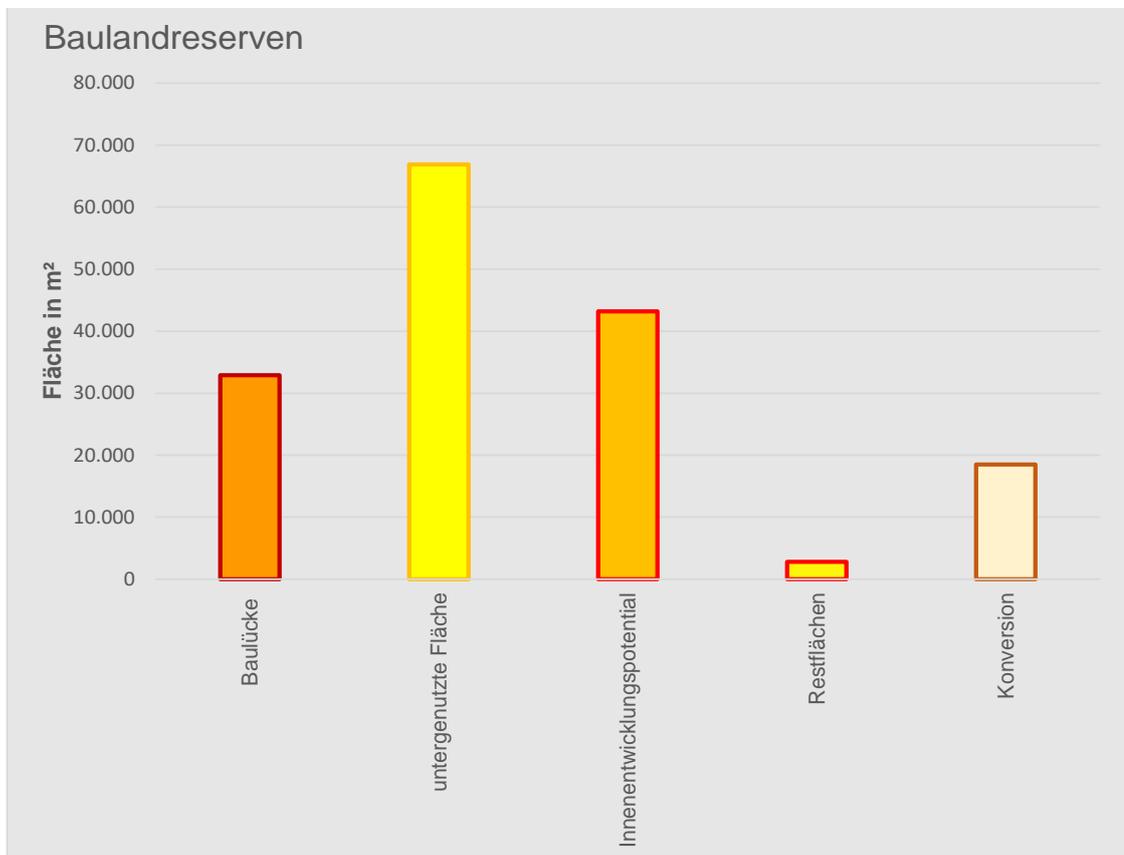


Abb: 14. Diagramm aller Baulandreserven

## II 9.3 NACHVERDICHTUNG IN DER HÖHE

Die drei Stadtteile, insbesondere Korntal und Münchingen sind eher ländlichen Ursprungs. Dementsprechend ist die Geschosshöhe meist zwischen ein- und zwei Vollgeschossen, in Teilen auch drei bis vier Vollgeschossen und höher. Bei den Hanglagen in Korntal und den äußeren Wohnbereichen in Münchingen herrscht das Einfamilienhaus vor. Es ist allerdings zu beobachten, dass bei Neubauten (insbesondere im Osten von Münchingen) eine Verdichtung vorgenommen wird. Dies ist sinnvoll und richtig, so dass sich zukünftig die Geschosshöhe zwischen drei und vier Vollgeschossen einpendeln dürfte. Es sollten allerdings große Sprünge zwischen ein- und zwei-geschossigen Gebäuden und vier- und fünf-geschossigen Gebäuden aus städtebaulichen Gründen vermieden werden. Sinnvoll ist eine stufenweise Erhöhung. In den Ortskernen von Korntal und Münchingen, sowie in Kallenberg ist die Möglichkeit gegeben, bei Nachverdichtungen auch auf drei bis vier Vollgeschosse zu gehen. Die GRZ I sollte dabei max. bei 0,4 liegen, die GFZ bei 1,0, in den Zentrenbereichen bis max. 1,2.

Im östlichen Bereich von Münchingen sind mehrere höherer Gebäude als Punkthäuser vorzufinden. Sie sind städtebaulich nicht integriert, so dass auch bei einer späteren Nachverdichtung in der Höhe derartige Bauten städtebaulich nicht empfehlenswert sind.

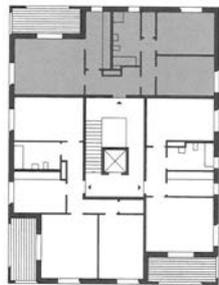
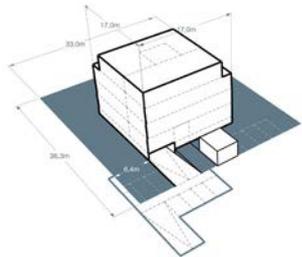
Für eine derartige Nachverdichtung in der Höhe bieten sich folgende Bereiche an:

- Die Bereiche um den Ortskern von Korntal und westlich der Tubizer Straße entlang der Bahnlinie
- in Münchingen im östlichen Bereich rund um den Bahnhof
- in Kallenberg die an die gewerblichen Nutzungen angrenzenden Flächen (entlang der Schwieberdinger Straße/ Stammheimer Straße/ Daimlerstraße).

Hierzu sollten sorgfältige städtebauliche Voruntersuchungen stattfinden, ggf. bieten sich einzelne Bereiche auch für städtebauliche Förderungsmaßnahmen an.

Als Anhaltspunkte für mögliche Nachverdichtungen dienen die nachfolgend aufgeführten exemplarischen Beispiele:

**baldauf**  
**ARCHITECTEN**  
**TYPLOGIEN**  
**geschossbauweise**  
**PUNKTGEBAUDE**



Mehrfamilienhaus, Freiburg M 1:200



MEHRFAMILIENHAUS  
geschosswohnen

3 WE / Geschoss  
10 WE / Grundstück



Teilgarage (TG)/  
offener Stellplatz



BEPLANZUNG  
mit TG: Bepflanzung  
eingeschränkt  
ohne TG: Bepflanzung aller Art

GRUNDSTÜCK  
ca. 1200 qm

GESCHOSSE  
III+D

GEBAUDE  
ca. 290 qm Grundfläche  
ca. 870 qm Geschossfläche  
(nur Vollgeschoss)  
ca. 460 qm überbaute Fläche

STELLPLATZE (I, 5WE)  
8 in TG (erforderlich)  
7 oberirdisch (erforderlich)

GRZ / GFZ  
0,4 / 0,6

FAHRRAD UND MÜLL  
ca. 20 qm

FREIBEREICHE  
Balkon / Loggia / Dachgarten  
gemeinschaftl. Freibereich (EG)

WOHNUNGSTYPEN  
5-Zimmer Wohnung  
4-Zimmer Wohnung  
3-Zimmer Wohnung  
2-Zimmer Wohnung

KELLER  
ca. 30 qm



Standort: Nürtingen



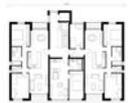
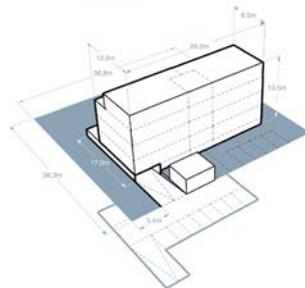
Stadt Wien, Stefan Forster Architekten, Standort: Mühlberg



Stadtvilla, Siedenspinner Architekten, Standort: unbekannt

Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

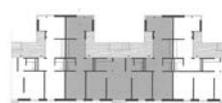
**baldauf**  
**ARCHITECTEN**  
**TYPLOGIEN**  
**geschossbauweise**  
**DREISPANNER**



Standort: Scharnhauer Straße, 777 M 1:500



Schling Architekten, Standort: 777 M 1:500



ADP Architekten, Standort: Zürich M 1:500



MEHRFAMILIENHAUS  
geschosswohnen

3 WE / Geschoss

11 WE / Grundstück

Teilgarage (TG)/  
offener Stellplatz

BEPLANZUNG  
mit TG: Bepflanzung  
eingeschränkt  
ohne TG: Bepflanzung aller Art

GRUNDSTÜCK  
ca. 1410 qm

GESCHOSSE  
III+D

GEBAUDE  
ca. 340 qm Grundfläche  
ca. 1010 qm Geschossfläche  
(nur Vollgeschoss)  
ca. 620 qm überbaute Fläche

STELLPLATZE (I, 5WE)  
15 in TG (erforderlich)  
4 oberirdisch (optional)

GRZ / GFZ  
0,4 / 0,7

FAHRRAD UND MÜLL  
ca. 30 qm (oberirdisch)

FREIBEREICHE  
Balkon / Loggia / Dachgarten  
gemeinschaftl. Freibereich (EG)

WOHNUNGSTYPEN  
5-Zimmer Wohnung  
4-Zimmer Wohnung  
3-Zimmer Wohnung  
2-Zimmer Wohnung

KELLER  
ca. 50 qm



Stadtvilla, ASTOC, Standort: Düsseldorf



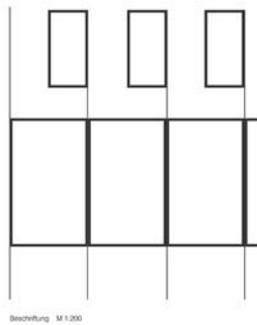
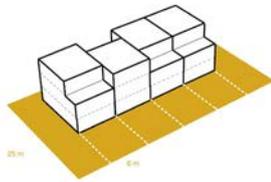
Kirschstein-Center, jpb Architekten, Standort: Himmelfrieden



Wohnbauung Bahnbau, Standort: Heidelberg

Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

**baldauf** **TYPLOGIEN**  
**individuelle bauweise**  
**REIHENHAUS**



Beschriftung M 1:200



**REIHENHAUS**  
individuelles wohnen



1 WE / Parzelle



Carport / offener Stellplatz



**GRUNDSTÜCK:**  
ca. 150 qm

**GESCHOSSE**  
I+D / II+D

**GEBAUDE**  
ca. 65 qm Grundfläche  
ca. 130 qm Geschossfläche  
(nur Vollgeschoss)  
ca. 90 qm Nutzfläche

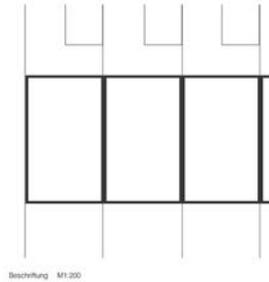
**STELLPLATZE (I, S, WE)**  
2 oberirdisch (erforderlich)

**BEPLANZUNG**  
Bepflanzung aller Art

**GRZ / I / GRZ II / GFZ**  
ca. 0,4 / 1,1 / 0,9

**FAHRRAD UND MÖLL**  
individuelle Lösung

**FREISBEREICHE**  
Balkon / Loggia / Dachgarten  
Garten (EG)



Beschriftung M 1:200



Reihenhaus Baugenossenschaft Ahringer eG, Standort: Nelem-Oschelbronn



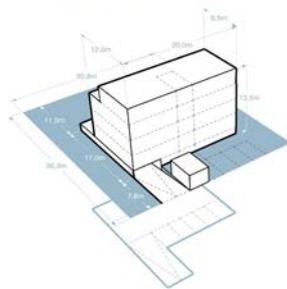
Passiv-Wohnanlage Tennerhof, Wawser Architekten, Standort: Konstanz



Reihenhaus Prentendassene, Standort: Ettlingen

Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

**baldauf** **TYPLOGIEN**  
**geschossbauweise**  
**ZWEISPÄNNER**



**MEHRFAMILIENHAUS**  
geschosswohnen

2 WE / Geschoss



7 WE / Grundstück



Teilgarage (TG) / offener Stellplatz



**GRUNDSTÜCK:**  
ca. 1120 qm

**GESCHOSSE**  
II+D

**GEBAUDE**  
ca. 240 qm Grundfläche  
ca. 720 qm Geschossfläche  
(nur Vollgeschosse)  
ca. 500 qm BGF  
ca. 460 qm überbaute Fläche

**STELLPLATZE (I, S, WE)**  
10 in TG (erforderlich)  
3 oberirdisch (2 optional)

**BEPLANZUNG**  
mit TG: Bepflanzung  
eingeschränkt  
ohne TG: Bepflanzung aller Art

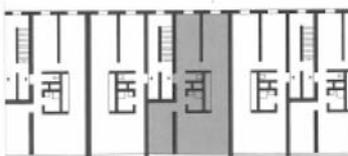
**WOHNUNGTYPEN**  
5-Zimmer Wohnung  
4-Zimmer Wohnung  
3-Zimmer Wohnung

**KELLER**  
ca. 27 qm

**GRZ / GFZ**  
0,4 / 0,6

**FAHRRAD UND MÖLL**  
ca. 15 qm (oberirdisch)

**FREISBEREICHE**  
Balkon / Loggia / Dachgarten  
Gartenanteil (EG)



Wohnanlage Neier Götzler Architekten, Standort: Ratingen



Standort: Fernreiner Landstraße, Hamburg

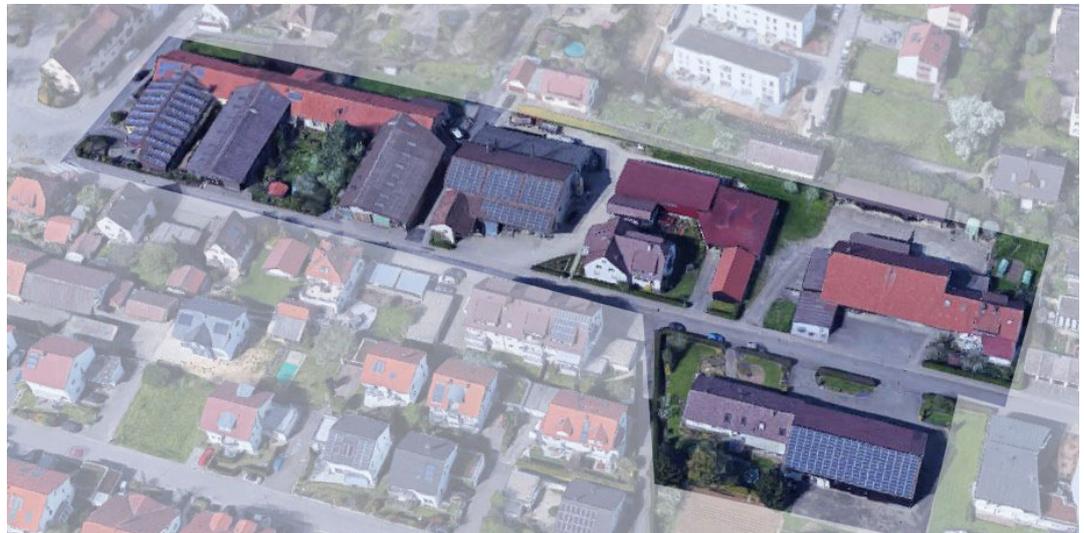


Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

## II 9.4 KONVERSION/ STADTUMBAU

Durch den Nutzungsdruck sind die Konversionsflächen in Korntal-Münchingen sehr begrenzt. Gerade in Korntal werden einzelne noch verbleibende umzuwandelnde gewerbliche Flächen derzeit bebaut bzw. beplant. Als positiv zu nennen ist das Koroneo mit den noch zu erwartenden Wohnbauergänzungen in Korntal. Dennoch gibt es in Münchingen mindestens zwei Flächen, die sich für eine Konversion sehr gut eignen:

- ▶ Bereiche der Siebenmorgenstraße sind von zum Teil großen wahrscheinlich ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Hier ist zu prüfen, inwieweit Folgenutzungen (z. B. Wohnen) in diesen groß-volumigen Gebäuden sinnvoll und möglich sind.



Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BK(©2009)

- ▶ Die noch nicht aufgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe an der Stuttgarter Straße.

Hier handelt es sich um eine erhaltende Erneuerung, da die Gebäude zum Teil städtebaulich und architektonisch sehr attraktiv sind. Auf der Grundlage der fränkischen Hofstelle können die Innenbereiche und die rückwärtigen landwirtschaftlichen Gebäude für Wohnzwecke attraktiv genutzt werden. Es wäre auch zu überlegen, ob dieser Bereich Gegenstand einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme werden könnte.



Abgrenzungsbereich  
ca. 21.200 m<sup>2</sup>

Individuelles Wohnen  
ca. 13-15 Wohneinheiten

Stadt  
Kornthal-Münchingen  
Innenentwicklungskonzept  
Skizze Stuttgarter Straße  
Nachverdichtung  
Stand: 08.03.2023  
Plan Nr.: 01.01

**baldauf**  
ARCHITECTEN  
STADTPLÄNER

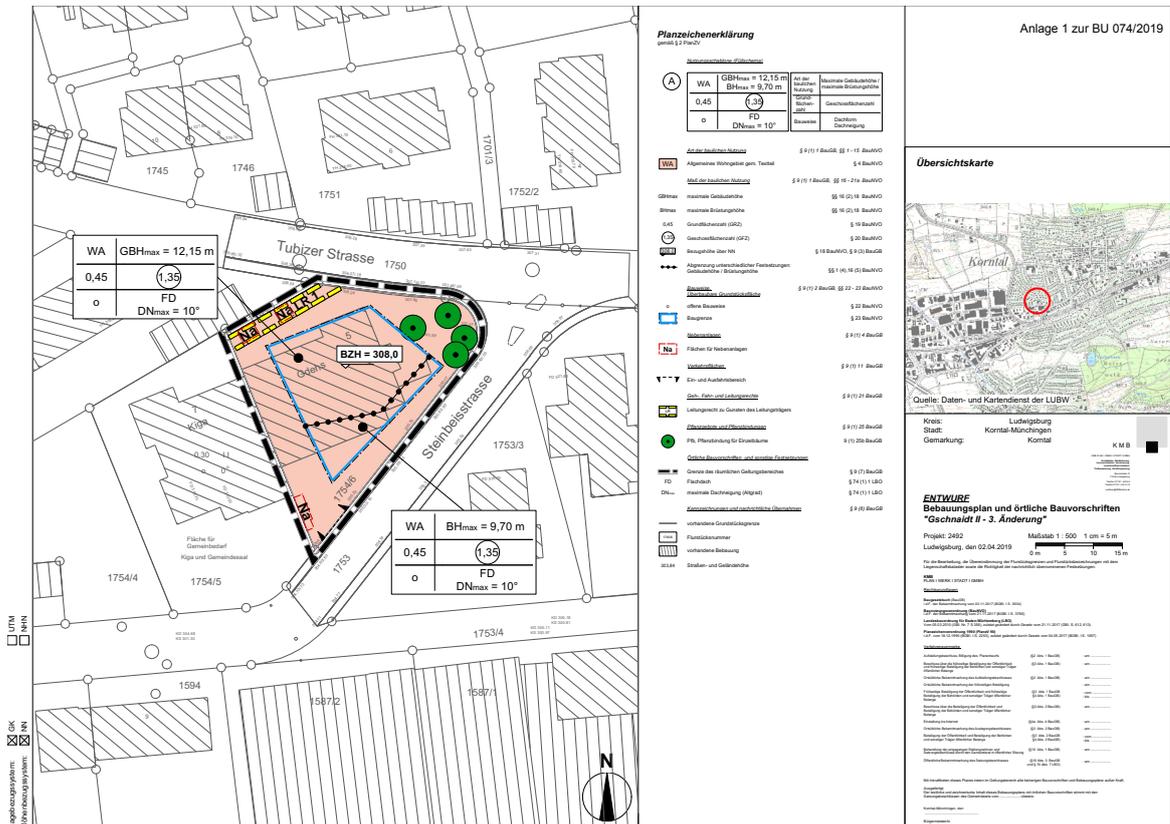
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Kornthal-Münchingen 17  
70563 Stuttgart  
Telefon: +49 (0) 7141 200-10  
www.baldauf-stadtplaner.de

Quelle: Eigene Skizze

# II 10 AKTUELLE PLANUNGEN

## II 10.1 GSCHNAIDT II - 3.ÄNDERUNG

Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung oder Erstellung eines Umweltberichts. Das Plangebiet befindet sich an der Ecke der Tubizerstraße / Steinbeisstraße im westlichen Teil des Stadtteils Korntal. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1754/6 und hat eine Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück steht das Gebäude des ehemaligen Gemeindezentrums der katholischen Kirche. Es ist beabsichtigt, das Gebäude durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Mit dem Bebauungsplan „Gschneid II - 3.Änderung“ wird ein Teilbereich des bisher gültigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 überplant.



Quelle: KMB PLAN WERK STADT GmbH



## II 10.3 KORNTAL WEST

Das Baugebiet Korntal West mit einer Gesamtfläche von 11,5 ha, hat eine sehr hohe Bedeutung für Korntal-Münchingen. Die Umsetzung des Baugebiets ist von hohem regionalplanerischem Interesse, da es aufgrund seiner Lage an der Entwicklungsachse als regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus dargestellt ist. Das Gebiet definiert künftig den westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Korntal und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum der von dem weithin sichtbaren, Landmark „Grüner Heiner“ geprägt wird. Zur Konzeptfindung wurde im Jahr 2014 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurden im Vorfeld des Wettbewerbsverfahren und auch in der Überarbeitungsphase intensiv am Planungsprozess beteiligt. Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familienfreundlichen Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch barrierefreie öffentliche Räume und ein Angebot an behinderten- und seniorengerechtem Wohnraum in Form von kleinteiligem Geschosswohnungsbau, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe gesichert werden.



Quelle: ARP Stuttgart

## II 10.4 SÜDLICH WERRE

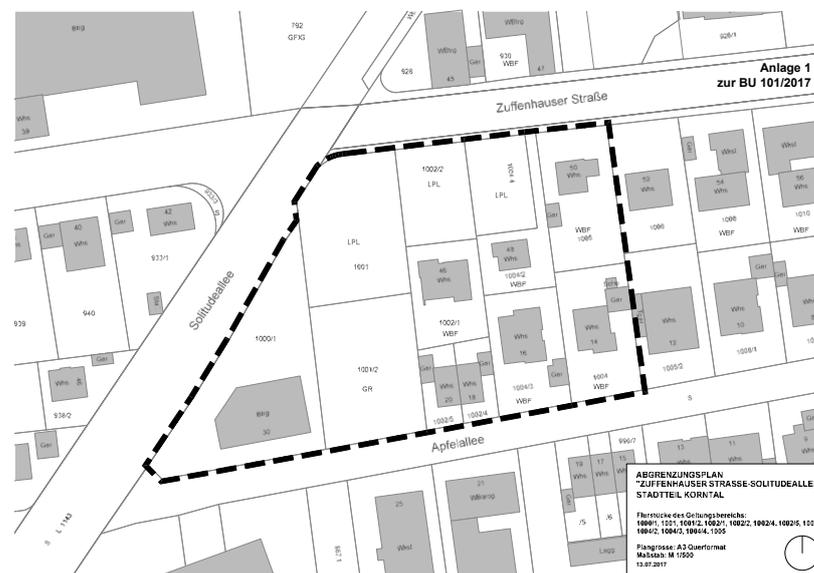
Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Außenentwicklung“ gem. § 13b BauGB aufgestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha unter Einbeziehung der Ditzinger Straße und des Wendehammers. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des Außenbereichs geschaffen werden. In dem Gebiet soll ein neues Wohngebiet mit verschiedenen Bautypen und einer hohen Wohnqualität entstehen. Die im Plangebiet geplante Bebauung wird die bestehende Bebauung arrondieren und einen Teil des südwestlichen Siedlungsrand ausbilden. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an die bestehenden, umgebenden Baustrukturen, nördlich und östliche angrenzend, anlehnen. Im Plangebiet sind gemäß dem optimierten städtebaulichen Entwurf insgesamt 58 Wohneinheiten geplant. Bei einer Durchschnittsbelegung von 2,1 Einwohner/ WE sind im Gebiet ca. 122 Einwohner vorgesehen, mit einer Einwohnerdichte von 71 EW/ha.



Quelle: KMB PLAN WERK STADT GmbH

## II 10.5 ZUFFENHAUSER STRASSE - SOLITUDEALLEE

Im Dreieck Zuffenhauser Straße - Solitudeallee - Apfelallee will die Stadt auf einer Fläche von ca. 7.440m<sup>2</sup> hauptsächlich Wohnraum generieren. Entlang der Solitudeallee bis zur Ecke Zuffenhauser Straße sind dreigeschossige Gebäude mit Zwischenbauten und Dachwohnungen vorgesehen. An der Apfelallee sollen einmal zweigeschossige Häuser sein, ebenso an der Zuffenhauser Straße und im Innenbereich. Dort ist es vorgesehen, die innere Durchdringung beizubehalten und zu stärken. Gewerbe soll ebenfalls angesiedelt werden, hauptsächlich entlang der viel befahrenen Solitudeallee. Diese sollen Bewohner aber nicht stören, vorstellbar sind z.B. Büros, Praxen oder Einzelhandel.

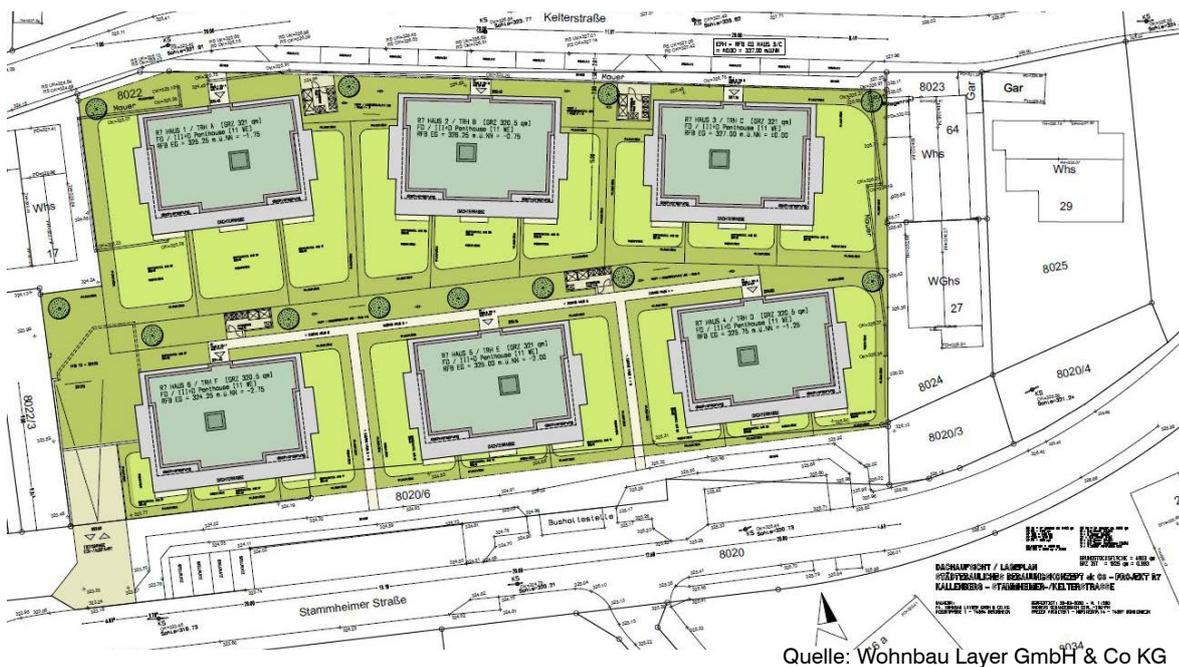


Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

## II 10.6 STAMMHEIMER STRASSE/KELTERSTRASSE

Die Stadt Korntal-Münchingen beabsichtigt im Stadtteil Kallenberg ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,53 ha.

Sei 1918 war auf der Fläche ein Landschaftsbaubetrieb angesiedelt, welcher 1941 zu einem Gärtnereibetrieb für Schnittblumen wurde. Diese Nutzung wurde 2016 aufgegeben. Als Vorbereitung für eine Nachnutzung durch Wohnbebauung wurden die baulichen Anlagen der Gärtnerei 2017 abgerissen. Seitdem liegt die Fläche brach. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, welche zur innerstädtischen Nachverdichtung beiträgt. Durch die innerörtliche Lage können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Die Planung sieht Geschosswohnungsbau in Form von sechs dreigeschossigen Einzelhäusern mit zurückgesetztem Dachgeschoss und einem begrünten Flachdach vor. Es entsteht ein in sich stimmiges Quartier, welches sich städtebaulich an die Bestandsbebauung einfügt.



## II 10.7 REALISIERTE PROJEKTE

Die Stadt Korntal-Münchingen hat bereits erfolgreich Innenentwicklungskonzepte umgesetzt bzw. angestoßen.

Folgende Projekte sind zu nennen:

- Hauptstraße 40 in Münchingen (bereits realisiert)



Quelle: Eigene Aufnahme

- Kreuzengasse/ Schmale Straße in Münchingen (in Realisierung)



Quelle: Architekturbüro Huppenbauer + Engel

- Stadtmitte Koroneo 1. Bauabschnitt (bereits realisiert)



Quelle: Kubus 360 GmbH

- Stadtvillen Korntal 2. Bauabschnitt (in Realisierung)



Quelle: Brutschin-Conductor Projekt GmbH

- Bahnhofsareal Korntal (Realisierung steht bevor)



Quelle: ARP Stuttgart

### III. EMPFEHLUNGEN

Um die richtigen Schlüsse und Instrumente aus den Analysen abzuleiten, bedarf es einen breiten Diskussionsprozess 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. Grundstücke innerhalb der vorhandenen Ortslage gedeckt und vorhandene Baulandreserven mobilisiert werden können. Im Kern geht es um mehr Beweglichkeit und Verstärkung 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.)

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

- ▶ Handlungsfeld 1 - Information und Bewusstseinsbildung
- ▶ Handlungsfeld 2 - Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit
- ▶ Handlungsfeld 3 - Prüfaufträge aus städtebaulicher Sicht an das Verwaltungsrecht

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 ENTWICKLUNGSARBEIT

### 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

<b>Satzungen</b>	<b>Städtebauliche Verträge</b>
§34 Abs. 4 Satz 1 BauGB	§11 BauGB
<b>Bebauungsplan</b>	<b>Urbanes Gebiet</b>
§8 ff BauGB	§61 BauNVO
<b>Sanierungsmaßnahme</b>	<b>Enteignung</b>
§136 ff BauGB	§85 ff BauGB
<b>Vorkaufsrecht</b>	<b>Veränderungssperre</b>
§24 ff BauGB	§14 / §15 BauGB
<b>Umlegung</b>	<b>Entwicklungsmaßnahme</b>
freiwillig oder amtlich §45 ff BauGB	§165 ff BauGB
<b>Erhaltungssatzung</b>	<b>Städtebauliche Gebote</b>
§172 BauGB	§176 BauGB

## III 1 HANDLUNGSFELD 1 - INFORMATION UND BEWUSSTSEINSBILDUNG

---

### III 1.1 DERZEIT GEHT NICHTS OHNE AUSSENENTWICKLUNG

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 bewusstwerden. 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.

### 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.

Die Bauplatzbörse kann private Eigentümer bei der Veräußerung ihrer Grundstücke 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.

Angesichts der Lage von Korntal-Münchingen im Ballungsraum Stuttgart und der aktuellen hohen Wohnungsnachfrage sind wir skeptisch, dass eine derartige Bauplatzbörse wirklich hilfreich sein kann. Dennoch empfehlen wir die Erhebung der entsprechenden Daten, um mit den Grundstückseigentümern in Kontakt zu treten und zu bleiben. Diese Informationen könnten z. B. genutzt werden, um weitere Beratungen durchzuführen und mit überzeugenden Argumenten den Grundstückseigentümer ggf. zum Verkauf seines Anwesens zu bewegen.

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).

### III 1.3 INNENENTWICKLUNGSPLAN - AUFSTELLEN UND FORTSCHREIBEN

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

... Bebauung von Baulücken



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

... andere Grundstücksaufteilung



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 konkret zu beplanen sind.

... Außenentwicklung nach Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Stadt Korntal-Münchingen 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 dargestellte 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
- Nachverdichtung bebauter Bereiche im Innenbereich durch die Aktivierung der „2. Reihe“
- Abrundung des Innenbereichs in nicht eindeutigen Bereichen (z.B. dort, wo sich der Außenbereich in den Innenbereich hineinstülpt)
- Beidseitige Nutzung derzeit einseitig genutzter Infrastrukturanlagen auch bei Entwicklung in den Außenbereich

► **PRIORITÄT 3**

- Quartiersentwicklung in den Außenbereich mit der Herstellung zusätzlicher Infrastrukturf lächen.

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

	Bodenordnung
	Erschließung herstellen
	Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung
	Anwendung Instrumente des BauGB
	Unterstützen von Privatmaßnahmen
	Konversion
	Überprüfung bestehender Bebauungspläne

und sind in den weiteren Handlungsfeldern näher beschrieben.

## III 1.4 ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

### **Korntal**

In Korntal sind die Nachverdichtungspotenziale sehr eng begrenzt. Durch die bereits dichte Bebauung und den Entwicklungsdruck fehlen Baulücken im nennenswerten Umfang. Lediglich in den nördlichen Hangbereichen sind vereinzelt Grundstücke bzw. Grundstücksteile frei für eine Bebauung. Auch in den Blockinnenbereichen lassen sich nur vereinzelt ggf. Baumöglichkeiten eröffnen. Diese zu realisieren dürfte äußerst schwierig sein. Beispiele sind am östlichen Rand bzw. in den nördlichen Hanggebieten denkbar.

Die vorhandenen Bebauungspläne lassen demgegenüber noch Nachverdichtungen bei Neubebauungen zu. Das Alter dieser Bereiche ist allerdings noch relativ gering, sodass Abriss und Neubau nur selten zu erwarten sind. Dennoch sollten diese zum Teil großflächigen Bebauungspläne eingehend überprüft werden.

### **Münchingen**

In Münchingen gibt es eine Reihe von Baulücken, die über das gesamte Gemeindegebiet verstreut liegen. Schwerpunkte sind nicht festzustellen, allenfalls entlang der Stuttgarter Straße in der Mitte der Gemeinde.

Münchingen besitzt zudem mehrere Flächen, die als zusammenhängende Entwicklung nachverdichtet werden können. Dies betrifft insbesondere die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude sowie die Innenbereiche entlang der Stuttgarter Straße. Münchingen besitzt auch noch im Norden und Süd-Westen bzw. Süd-Osten größere Erweiterungsflächen.

Für den Innenbereich entlang des Räuschelbachs sollte eine Konzeption zur Minderung der HQ 100-Flächen angestrebt werden.

### **Kallenberg**

Kallenberg besitzt sehr große Nachverdichtungspotenziale sowohl am nördlichen Rand als auch in der Mitte des Gebietes. Im Verhältnis zur bestehenden Bebauung ist dies das größte Reservat in Korntal-Münchingen. Hier sollten durch zusammenhängende städtebauliche Maßnahmen neue Bauflächen aktiviert werden. Es ist allerdings zu prüfen, inwieweit die nördlich eingetragene Landschaftsschutzgebiete dieses Vorhaben behindern und eine schalltechnische Auseinandersetzung mit den benachbarten Gewerbegebieten ist anzuraten. Im westlichen Bereich ist das Rühle Areal als Außenentwicklungsfläche gekennzeichnet, aktuell ist diese Fläche im FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine mögliche Aktivierung ist zu prüfen

Für die insbesondere im Blockinnenbereichen gelegenen Aktivierungsflächen sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind die geeigneten Instrumentarien (Städtebauliche Konzepte, Umlegung, verbindliche Bauleitplanung) anzuwenden.

S:\daten\STADT-LP\234 Korntal-Münchingen\234-007 IEK Korntal-Münchingen\CAD\234-007 IEK Korntal-Münchingen 30-04-2020.dwg Layout-41-Innenentwicklung



# LEGENDE

- Untersuchungsbereich
- Ergänzung von Wohngebäuden durch ...**
- ... Bebauung von Baulücken
- ... Grundstücksneuordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... Außenentwicklung nach Flächennutzungsplan
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen

- Maßnahmen**
- Bodenordnung
- Erschließung herstellen
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Überprüfung bestehender Bebauungspläne

- Schutzgebiete**
- Offenlandbiotop
- Waldbiotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Grünfläche Spielplatz
- Grünfläche Sportanlage
- Baulandreserven, die in den letzten ca. 2 Jahren aktiviert wurden bzw. deren Aktivierung bevorzucht.

- Regionalplan**
- Regionale Grünzüge
- Regionale Grünzäsur

- Bebauungspläne**
- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Grünflächen
- Erhaltungssatzung

- Anbaubeschränkung**
- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach BestaTG
- Richtfunkstrecke

Maststab 1:6.000

**Stadt**  
Korntal-Münchingen

Innenentwicklungskonzept  
Korntal  
Innenentwicklungsplan

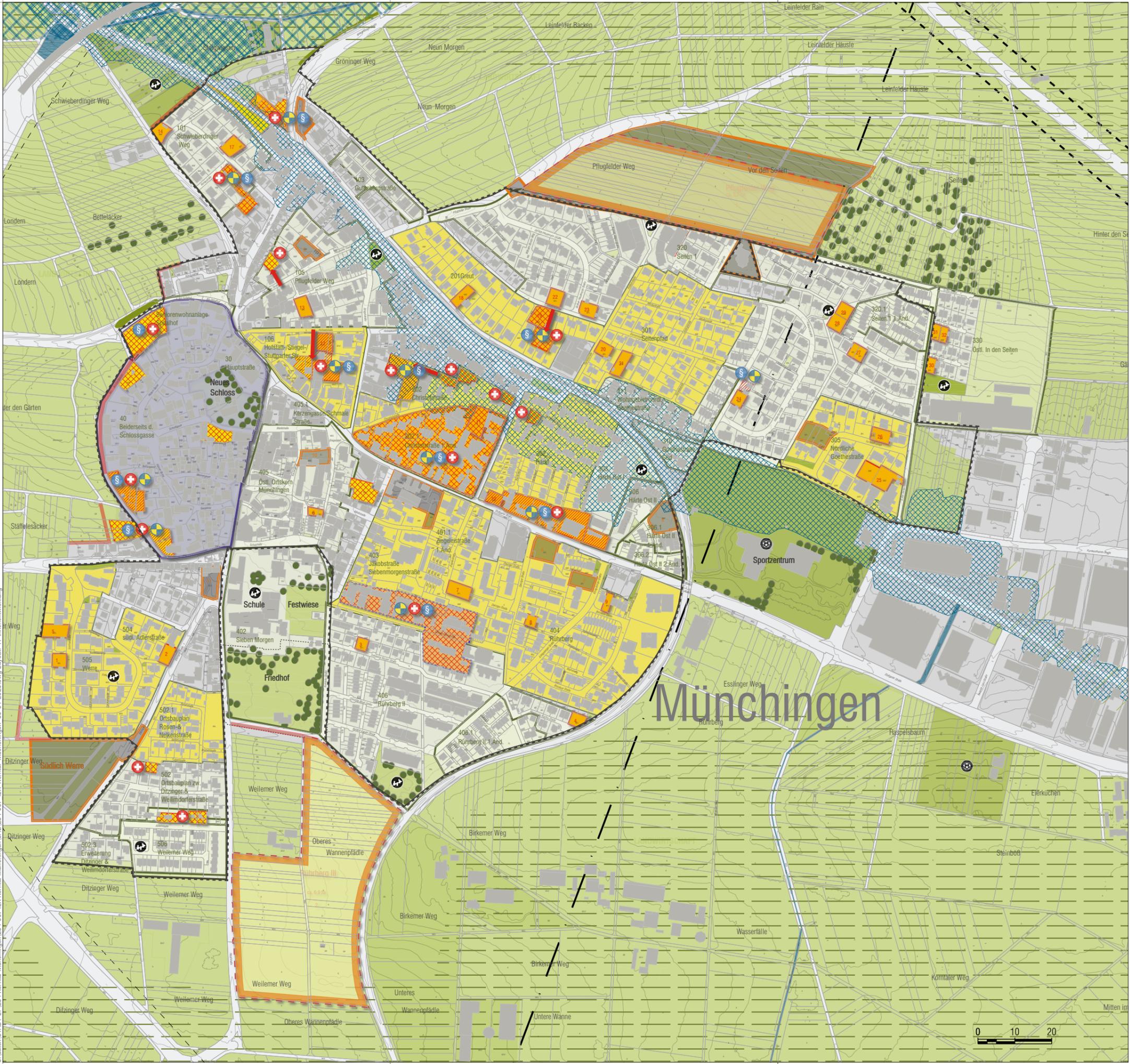
Stand 24.09.2020

Plan-Nr. 41-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schwanenstraße 27 · 70372 Stuttgart  
Tel. 0711 987 87-0 · Fax 0711 987 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



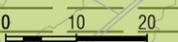


# LEGENDE

- Untersuchungsbereich
- Ergänzung von Wohngebäuden durch ...**
  - ... Bebauung von Baulücken
  - ... Grundstücksneuordnung
  - ... Bebauung unbebauter Teilflächen
  - ... Außenentwicklung nach Flächennutzungsplan
- Maßnahmen**
  - Bodenordnung
  - Erschließung herstellen
  - Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung
  - Anwendung Instrumente des BauGB
  - Unterstützen von Privatmaßnahmen
  - Konversion
  - Überprüfung bestehender Bebauungspläne
- Schutzgebiete**
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Wasserschutzgebiet
  - Überflutungsflächen HQ-100
- Regionalplan**
  - Regionale Grünzüge
- Bebauungspläne**
  - Bebauungsplan rechtsverbindlich
  - Grünflächen
  - Gestaltungssatzung
- Anbaubeschränkung**
  - Anbaubeschränkung nach StrG BW
  - Anbaubeschränkung nach FStrG
  - Anbaubeschränkung nach BestaTG
  - Richtfunkstrecke
  - Grünfläche Spielplatz
  - Grünfläche Sportanlage
  - Baulandreserven, die in den letzten ca. 2 Jahren aktiviert wurden bzw. deren Aktivierung bevorsteht.

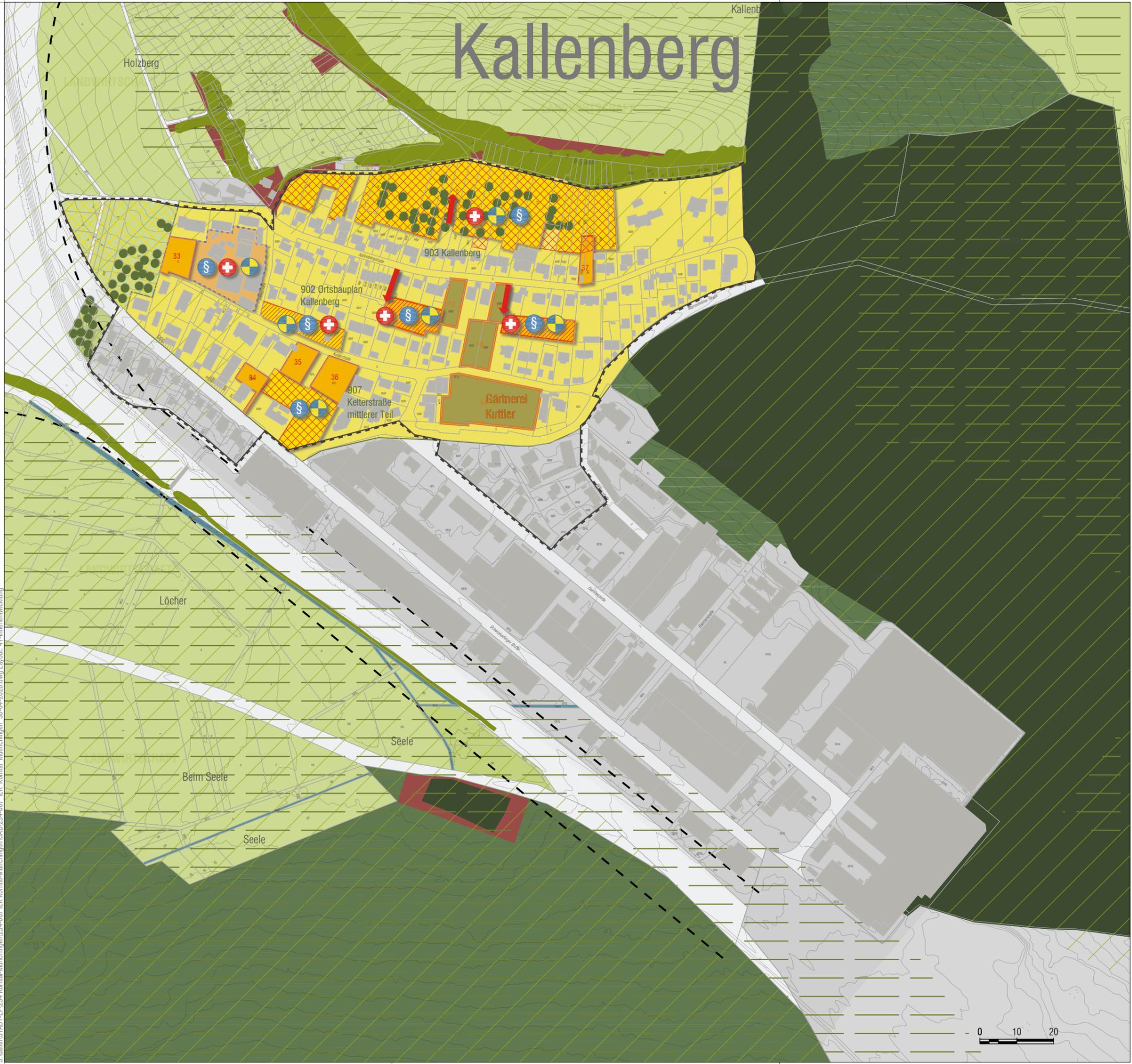
Münchingen

Maßstab 1:6.000  
 Stadt  
 Korntal-Münchingen  
 Innenentwicklungskonzept  
 Münchingen  
 Innenentwicklungsplan  
 Stand 24.09.2020  
 Plan-Nr. 41-01



S:\daten\STADT-LP\234-Korntal-Münchingen\234-007 EK Korntal-Münchingen\CAD\234-007 IEK Korntal-Münchingen\30-04-2020.dwg Layout: 41-Innenentwicklung

# Kallenberg



## LEGENDE

Untersuchungsbereich

### Ergänzung von Wohngebäuden durch ...

- ... Bebauung von Baulücken
- ... Grundstücksneuordnung
- ... Bebauung unbebauter Teilflächen
- ... weitere Außenentwicklungsflächen zu prüfen

### Maßnahmen

- Bodenordnung
- Erschließung herstellen
- Klärung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung
- Anwendung Instrumente des BauGB
- Unterstützen von Privatmaßnahmen
- Konversion
- Überprüfung bestehender Bebauungspläne

### Schutzgebiete

- Offenlandbiotop
- Waldbiotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal

### Regionalplan

- Regionale Grünzüge

### Bebauungspläne

- Bebauungsplan rechtsverbindlich
- Grünflächen

### Anbaubeschränkung

- Anbaubeschränkung nach StrG BW
- Anbaubeschränkung nach FStrG

- Grünfläche Spielplatz
- Grünfläche Sportanlage
- Baulandreserven, die in den letzten ca. 2 Jahren aktiviert wurden bzw. deren Aktivierung bevorsteht.

Maßstab 1:4.000

Stadt

Korntal-Münchingen

Innenentwicklungskonzept

Kallenberg

Innenentwicklungsplan

Stand 24.09.2020

Plan-Nr. 41-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schwabenstraße 27 71316 Stuttgart  
Tel. 0711 987 87-0 Fax 0711 987 87-22  
www.baldaufarchitekten.de info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\234\_Korntal-Münchingen\234-007\_EK\_Korntal-Münchingen\CAD\234-007\_EK\_Korntal-Münchingen\30-04-2020.dwg Layout: 41-Innenentwicklung



### III 1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Die Evaluation des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) „Stadtumbau West“ 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 Stadtentwicklung 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. Im Spannungsfeld dieser Inhaltsebenen sind fundierte Entscheidungen über Schwerpunkte und die konkrete baulich räumliche Stadtentwicklung möglich. Sie bilden somit ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung in der Stadtplanung.

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

### III 1.6 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 Flächen.

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 (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 Stadtverwaltungen.

Es wird deutlich, dass die Beratungspersonen unterschiedlichste Informationen und Kompetenzen aus der Verwaltung und darüber hinaus vereinen bzw. verbinden müssen. 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

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

Hintergründen (Rechtslage, Nachbarnschutz, Grundsatzbeschlüsse,...) Auskünfte mit ablehnender oder einschränkender Wirkung gegeben werden (müssen). Um die Initiative an diesem Punkt nicht enden zu lassen, empfehlen wir

- ▶ 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 70.)

## 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 einer „kompakten Stadt“ 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 Stadt und Menschen bekannt ist und akzeptiert wird. In den einzelnen Stadtteilen kann diese Rolle der Ortsvorsteher übernehmen. Falls dies nicht vorhanden ist, kann eventuell auch ein externes Planungsbüro diese Aufgaben übernehmen. 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 von einem Ansprechpartner 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 dem „Kümmerer“ 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 68.

► **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.

► **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 3.2 Städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB“ auf Seite 99). 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 planungsrechtliche 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, das diese Verfahren in möglichst knappen Zeiträumen zum Abschluss gebracht werden können. Lange Verfahrenszeiträume untergraben die Ernsthaftigkeit und das Engagement aller Beteiligten. Mit den entsprechenden Teams und einer zügigen politischen Begleitung sind Verfahrenslängen von deutlich unter einem Jahr möglich.

Diese kurze Realisierungszeit ist notwendig, da Städtebau ein „fahrender Zug“ ist der für die Dauer von Veränderungen nicht angehalten werden kann.

### 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.

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

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 entwicklungshemmend.

Erfolgsversprechend ist es vielmehr die strikte Aufhebung der Trennung zwischen Planung und der nachgelagerten Realisierung aufzuheben und in eine aktive städtebauliche Projektentwicklung einzutreten. 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.

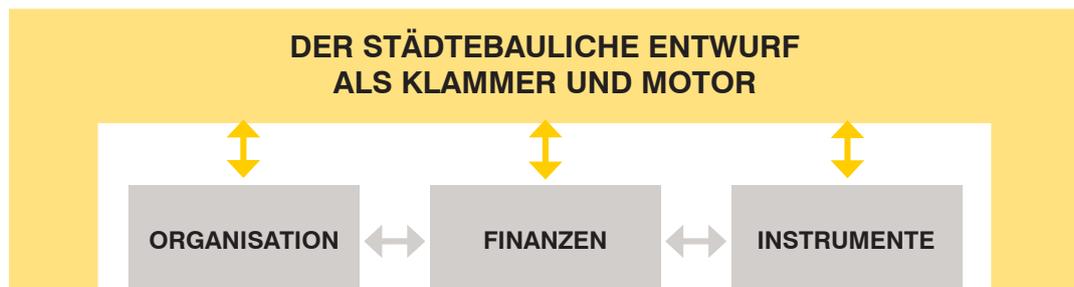


Abb: 15. Schema zur Bedeutung des städtebaulichen Entwurfs in der Innenentwicklung

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 Solitär Entwurf 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 profunden 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 - Prüfaufträge aus städtebaulicher Sicht an das Verwaltungsrecht“ auf Seite 82.

## ► ORGANISATION DES ENTWICKLUNGSPROZESSES

Um ein Projekt oder eine Maßnahme zur Umsetzung zu bringen, steht in der Regel **Innenentwicklung erfordert permanent hohes Engagement und Druck im Sinne einer schnellen und zielgerichteten Realisierung.** 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 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 Derzeit geht nichts ohne außen“ auf Seite 57)
- 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 76)
- 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 80 und Kapitel „III 3.5 Vorkaufrecht“ auf Seite 102)
- Steuerliche Anreize z.B. durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten auch ohne Förderkulisse (siehe „III 3.10 Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung (§136 ff BauGB)“ auf Seite 106)
- Schaffung bzw. Beeinflussung von Grundstückswerten durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen und Satzungen (siehe „III 3.6 Satzungen schaffen Klarheit“ auf Seite 102)
- Bereitschaft zum Einsatz eines umfassenden rechtlichen, finanziellen und planerischen Instrumentariums z.B. im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe „III 3.11 Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 ff BauGB) als letzte Instanz“ auf Seite 107)

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 Folgelasten, 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 Umlegung, Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme), wengleich 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**

Die wichtigste Voraussetzung, um es zu ermöglichen, auch im hohen Alter im bekannten Umfeld zu leben, ist die Barrierefreiheit der Wohnung. Merkmale einer Barrierefreien Nutzung der Wohnungen sind in einem Großteil der Bestandsimmobilien nicht gegeben. Eine Option, um dieses Problem zu beheben, stellt der Umbau der Immobile dar, verbunden mit einem hohen Aufwand und hohen Kosten. Eine weitere Option ist der Umzug in eine altengerechte Wohnung. Gleichzeitig wird deutlich, dass der Anteil „frei werdender Grundstücke“ in den nächsten Jahren prägnanter wird als die Mobilisierung von Baulandreserven.

Dies bedeutet, dass die Schaffung altersgerechter Wohnangebote 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.

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.

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. 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 Ausweichangebot zu schaffen wären. Ein weiterer Vorteil liegt in der zeitlichen Verschiebung. 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.

Diese auch in anderen Städten erfolgreich durchgeführte Tauschoption wird in Korntal-Münchingen etwas skeptischer gesehen. Durch den bereits erwähnten Nutzungsdruck werden alternative künftige Bauflächen im Außenbereich äußerst knapp sein. Dennoch könnte man auch bei den noch im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen gewisse Reserven bereitstellen. Hierüber müsste im Detail nochmals in der weiteren Vorgehensweise beraten werden.

## ► KLEINGÄRTEN IM AUSSENBEREICH

Große Grundstücke 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.

### III 2.4 FINANZIELLE FÖRDERUNG/ ENERGETISCHE AUSWIRKUNGEN

Die Stadt Korntal-Münchingen sollte überprüfen, ob angesichts der vorhandenen Potenziale ein eigenes städtisches Förderprogramm aufgelegt werden könnte. Damit wären Mittel vorhanden, auf den Markt kommende Grundstücke zu erwerben, ggf. mit anderen zusammenzulegen und wieder zu veräußern. Dadurch entstünde ein Grundstückspool, der die Beweglichkeit der Stadt erhöhen würde. Dieser Pool könnte eventuell auch im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten genutzt werden.

Bei zusammenhängenden Maßnahmen (die allerdings nur sehr begrenzt festzustellen sind), wären auch Anträge zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm hilfreich. Hierdurch könnte das Instrumentarium (Veränderungssperre, Vorkaufsrecht, Förderung etc.) deutlich erweitert werden. Hier bietet sich z. B. Flächen in Münchingen und Kallenberg an.

Die finanzielle Belastung der Stadt ist sicherlich sehr viel größer als bei der Erschließung von Neubaugebieten. Das Planen und Realisieren im Bestand ist sehr aufwendig. Es braucht Personalkapazität extern und intern, begleitet von Kosten für Städtebauliche Konzepte und Bauleitplanung.

Die Gesamtsumme kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da die Intensität aufgrund politischer Entscheidungen noch nicht bekannt ist.

Über Innenentwicklungsmaßnahmen sind energetische Fortschritte nur indirekt zu erreichen. Das bedeutet, dass bei sämtlichen Neubauten die ENEV 2014 mit den erhöhten Standards ab 2016 anzuwenden sind. Ein Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde erarbeitet, welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Damit sind die energetischen Verbesserungen in erster Linie lediglich bei Neubauten zu erzielen. Dies könnte natürlich bei den angesprochenen Konversionsflächen geschehen, aber auch bei einer vorzunehmenden Nachverdichtung z.B. westlich der Tubizer Straße. Damit wäre nicht nur eine Verdichtung erzielt, sondern bei Neubauten auch eine Erhöhung der energetischen Standards.

### 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 Stadtteilen 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 76).

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, einen „Innenentwicklungsfond“ für alle zu empfehlen. Die Mittel können dann gezielt dort eingesetzt werden, wo in Innenentwicklungsbereichen die Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligten 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 Belebung der Ortsmitte und Stabilisierung der Einwohnerzahl positiv für den jeweiligen Stadtteil 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 3.2 Städtebaulicher Vertrag § 11 BauGB“ auf Seite 99) und ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans Voraussetzung (siehe „III 3.14 Kombinationsvarianten“ auf Seite 111). 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.

#### ► ONLINE BEFRAGUNG/ E-PARTIZIPATION

Durch Online-Bürgerbeteiligung lassen sich klassische Vor-Ort-Angebote vereinfachen, erweitern und ergänzen. Daher nutzen immer mehr Städte und Kommunen die Möglichkeiten des Internet, um Ihre Bürger in Planungs- und Entscheidungsprozesse mit einzubeziehen. Ziel von E-Partizipation ist es, neben den ohnehin Engagierten und Interessierten möglichst viele Menschen aus allen Bereichen der Gesellschaft zu erreichen, zu informieren und mit einzubinden.

### III 2.6 DATENERHEBUNG VERSTETIGEN

Die angefertigten Analysen der Studie wurden mit Hilfe von vorhandenen Datengrundlagen und Begehungen ermittelt. Es wäre zu empfehlen, diese Grundlageninformationen in regelmäßigen Abständen, z. B. innerhalb von 3 – 5 Jahren fortzuschreiben. Dadurch

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

lassen sich Erfolge von Maßnahmen evaluieren – eine wichtige Methode, den Wirkungsgrad stetig zu verbessern. Es lassen sich neue oder abweichende Erfordernisse erkennen, und bestehende Strategien und Maßnahmen ggf. anpassen zu können. Wir empfehlen daher, die Datengrundlage in regelmäßigen Abschnitten fortzuführen.

### III 3 HANDLUNGSFELD 3 - PRÜFAUFTRÄGE AUS STÄDTEBAULICHER SICHT AN DAS VERWALTUNGSRECHT

---

Das Nachfolgende ist eine Durchforstung des Planungsrechts auf mögliche Umsetzungsinstrumentarien aus städtebaulicher Sicht. Es sind Fragestellungen, an das Verwaltungsrecht, die von entsprechend qualifizierten Juristen zu beantworten sind.

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

Die nachfolgenden Aussagen sind nicht rechtlicher Natur, sie sind eher eine städtebauliche Fragestellung an das Verwaltungsrecht inwieweit die Regelungen des Baugesetzbuches und ergänzender Rechtsinstrumente das Ziel der Innenentwicklung stützen können.

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.

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. Andererseits 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.

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

Es bedarf einer Auseinandersetzung mit der Frage wie nicht mehr zeitgemäße Grundstücks- und Baustrukturen älterer Wohngebiete auf heutige Bedürfnisse angepasst werden können. Hierfür ist eine städtebauliche und rechtliche Analyse der einzelnen Bebauungspläne und ihrer Festsetzungen notwendig. Städtebaulich muss geprüft werden, wo Möglichkeiten

- zum Dachausbau oder zu Aufstockung von Gebäuden angemessen sind (z.B. Festsetzungen hinsichtlich Traufhöhen und Dachaufbauten). Hier ist der Hinweis anzumerken, dass seit der Baunutzungsverordnung 1990 die Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen grundsätzlich nicht mehr auf die GFZ anzurechnen sind. Allein schon die Umstellung alter Bebauungspläne auf die Baunutzungsverordnung 1990 würde also helfen, den Dachausbau zu ermöglichen, falls die GFZ schon ausgeschöpft ist.
- 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 entgegenstehen. Die dafür detaillierte in Augenschein zu nehmenden Bereiche sind in den Strategieplänen entsprechend gekennzeichnet.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass im Zuge einer 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 3.1.1 ANALYSE VON BEBAUUNGSPLÄNE DER STADT KORNTAL-MÜNCHINGEN

#### Vorbemerkung

Das Stadtgebiet in Korntal-Münchingen ist in weiten Teilen mit Bebauungsplänen belegt, die zum Teil sehr alt und überaltert sind, zum Teil aber auch recht aktuell.

Nachfolgend werden in kurzen Stichworten Änderungspotenziale für einzelne Bebauungspläne genannt. Die Fläche ist allerdings so groß, dass keineswegs Modernisierungen „auf einen Schlag“ durchgeführt werden können. Dies bringt Unruhe in der Bevölkerung und erfordert einen sehr hohen Verwaltungsaufwand. Dennoch sind einige Bebauungspläne genannt, die im weiteren Umsetzungsverfahren erneuert werden könnten. Dies betrifft in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche.

Ein Gesamtkostenrahmen kann nicht genannt werden. Als Anhaltspunkt kann aus der HOAI bzw. dem Merkblatt Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg folgende Grobwerte genannt werden (Honorarzone II Mittel-Satz)

- ▶ städtebauliche Planungen gemäß Merkblatt Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg: 6.000 € bis 8.000 € (Netto) pro Hektar (bei kleinen Flächen höher, bei größeren Flächen wird das Honorar pro Hektar geringer).

100 % = bei einer Fläche von:

- 1 ha: 10.862 € (Netto)
- 5 ha: 34.567 € (Netto)
- 10 ha: 56.580 € (Netto).

Hinzu treten dann noch Nebenkosten und Sonderleistungen für Verfahrensbetreuung sowie Kosten für Fachplaner (Schall, Geruch, Hydrogeologie; Artenschutz etc.) auf. Diese können mit 10 – 15 % der Nettohonorarsumme je nach Schwierigkeitsgrad angesetzt werden.

### **Bebauungsplan „1.1 Alte Halde, 1.1.1 Alte Halde 1. Ergänzung, 1.1.2 Alte Halde 2. Ergänzung“**

Aus dem Jahre 1976/78 besteht der Bebauungsplan mit überwiegender Nutzung als WA. Festgesetzt sind Z = I bis Z = II + Sockelgeschoss. Damit ist im letzteren Fall eine dreigeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss zulässig. In Teilen sind auch III Vollgeschosse festgesetzt. Somit kommt nur der nördliche Teil für eine Nachverdichtung in der Höhe infrage. Sinnvoll wäre eine Erhöhung Z = II mit GRZ 0,4 GFZ 0,8. Dann sollte das Dachgeschoss nicht auf die GFZ angerechnet werden. Durch die wertvolle Hanglage ist mit dieser Nachverdichtung maßvoll umzugehen. Zu beachten ist zudem, dass die Zahl der Vollgeschosse unklar festgesetzt ist.

Empfehlung: Der Bebauungsplan 1.1 Alte Halde sollte folgerichtig geändert werden.

### **Bebauungsplan „1.3 Ortsbauplanänderung Bereich Alte Halde östlich Seewaldweg**

Hier wäre eine deutliche Nachverdichtung in der Fläche zu erzielen, allerdings besteht hier eine Erhaltungssatzung.

Empfehlung: Der Bebauungsplan sollte nicht geändert werden, da er sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befindet.

### **Bebauungsplan „2.2. Carl-Peters Straße Teil 1 (südl. Teil)“**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit hoher baulicher Dichte aus dem Jahr 1972.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „4.1 Westlich der Charlottenstraße“ „4.1.1 An der Schillerstraße“**

Baulücken sind keine vorhanden, bei Bedarf sollten allerdings die Bauverbotszonen im Inneren verkleinert werden. Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung in der Höhe möglich, da in Teilen nur eingeschossige Bauweise zulässig ist.

Empfehlung: Bei Bedarf könnte der Bebauungsplan dementsprechend geändert werden.

### **Bebauungsplan „5.1 Gehenbühl“**

Dieses Gebiet ist bereits dicht bebaut und es ist kein Nachverdichtungspotential vorhanden.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „5.1.1 Gehenbühl Ost“ „5.1.2 Gehenbühl Ost H L“**

Dieses Gebiet ist bereits relativ dicht bebaut, sodass kaum Nachverdichtungspotenzial vorhanden ist. Nachverdichtungsbereiche befinden sich evtl. in dem Kreuzungsbereich Solitudestraße / Südstraße.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nur in besonderen Flächen erforderlich.

### **Bebauungsplan „5.1.4 Gehenbühl Ost 2. Änderung“**

Hier handelt es sich um ein städtisches Grundstück, welches mit einem Kindergarten bebaut ist.

Empfehlung: Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „6. Brüder-Grimm-Weg“**

Hier besteht Nachverdichtungspotenzial in der Fläche. Die Festsetzung des seitlichen Grenzabstands sollte von den aktuell festgesetzten 6 m auf jeweils 2.50 Meter reduziert werden.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans wäre möglich.

### **Bebauungsplan „7. Carl-Peter-Straße“**

In diesem Bereich ist kein Nachverdichtungspotenzial vorhanden.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „8. Im Gschnaidt“**

Dieser Bebauungsplan eignet sich zur maßvollen Nachverdichtung. Es sind nur einstöckige Wohngebäude zugelassen, Dachaufbauten sind verboten. Hier empfiehlt sich eine Modernisierung dieses Bebauungsplans obwohl Baulücken nicht vorhanden sind. Eine Nachverdichtung in der Höhe und in der Fläche wäre möglich.

Empfehlung: Es ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „9.1 Gschnaidt II“**

Das Gebiet ist vollständig bebaut, Baulücken existieren nicht. Bei dem Generationswechsel bzw. baulichen Veränderungen sollte überlegt werden, die geringe Grundflächenzahl von 0,25 zu erhöhen. Auch sollten dann weitere Festsetzungen wie z. B. zu den Dächern modernisiert werden. Eine moderate Nachverdichtung scheint möglich.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans wäre möglich.

### **Bebauungsplan „9.1.1 Gschnaidt II, 1.Änderung“**

Der Bebauungsplan sieht in Teilen eine fünfgeschossige Bebauung, in Teilen allerdings auch nur eine zweigeschossige Bebauung vor. Denkbar wäre in Übergangsbereichen die Zahl der Vollgeschosse von II auf III zu erhöhen.

Empfehlung: Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „9.1.2 Gschnaidt II, 2.Änderung“**

Dieser Bebauungsplan umfasst nur ein Grundstück mit einer geringen Flächen-größe (ca. 600m<sup>2</sup>).

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5 Stadtmitte Korntal - südliche Mirander Straße“**

Aufgrund der öffentlichen Nutzung als Fest- und Stadthalle, Bücherei, Volkshochschule in diesem Bereich ist kein Nachverdichtungspotenzial vorhanden

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „11.2, 11.3, 11.4 Weilimdorfer Straße“**

In dem Bereich entlang der Weilimdorfer Straße gibt es kein Nachverdichtungspotenzial.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „12.1 nördlich Bahnhof“ (neu)**

Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 2000 und somit aktuell.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „12.2 Nördlicher Bahnhof“**

Es existiert ein Baulinienplan aus dem Jahre 1963. Die Bebauung ist verhältnismäßig dicht. Allerdings bestehen in den rückwärtigen Bereichen Nachverdichtungspotenziale. Dies betrifft insbesondere die Flächen östlich des Bahnhofsplatzes.

Empfehlung: Zunächst sind städtebauliche Grundsatzüberlegungen erforderlich, die dann ggf. in eine Änderung des Bebauungsplans münden.

### **Bebauungsplan „14.1 Roßbühl“**

Hier besteht wenig Ergänzungspotenzial, dennoch sollte die Bauverbotszone etwas verkleinert werden.

Empfehlung: Eine Bebauungsplanänderung ist nur bei Bedarf erforderlich.

### **Bebauungsplan „14.2 Deckerstraße“**

Hier handelt es sich um eine verhältnismäßig homogene Baustruktur die auf einem Baulinienplan aus dem Jahre 1930 fußt. Allerdings sind die Bauverbotszonen zwischen der Deckerstraße und der Charlottenstraße bereits im Innenbereich komplett überbaut. Lediglich zwischen Martin-Luther-Straße und Deckerstraße ergibt sich Nachverdichtungspotenzial im Inneren. Aufgrund der angesprochenen Homogenität sollte man mit Nachverdichtungen in der Höhe sehr vorsichtig umgehen. Wir könnten nur vereinzelt durch Austausch von Einzelgebäuden eine leichte Anhebung der Geschosszahl um  $Z = 1$  zu den bereits vorhandenen Geschosszahlen erfolgen.

Empfehlung: Eine Bebauungsplanänderung ist nur bei Bedarf erforderlich.

### **Bebauungsplan „14.3 Heimstraße“**

Dieser Bebauungsplan setzt Baulinien fest und hat eine relativ große Bauverbotszone im Inneren. Darüber hinaus ist ein seitlicher Grenzabstand von 10 m, im Gebiet C von 6 m festgesetzt. Die aktuelle Festsetzung zum seitlichen Grenzabstand sollte in einer Bebauungsplanänderung angepasst werden zumal eine mögliche Nachverdichtung gegeben ist. Erweiterungsmöglichkeiten in dem Innenbereich sollten ebenfalls machbar sein.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich.

### **Bebauungsplan „14.4 Oberer Roßbühl“**

Die Summe der Seitenabstände ist mit 8 m hoch zudem ist die Bauverbotszone relativ groß. Nachverdichtungspotenzial im Inneren bzw. im rückwärtigen Teil der Gebäude erscheinen möglich.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nur bei Bedarf erforderlich.

### **Bebauungsplan „14.5 Ortsbauplanänderung Korntal Bereich Weilimdorfer-, Charlotten-, Hans-Sachs- und Martin-Luther-Straße“**

Dieser Bebauungsplan setzt Baufenster fest und hat eine relativ große Bauverbotszone im Inneren. Erweiterungsmöglichkeiten in dem Innenbereich sollte bei Bedarf möglich gemacht werden.

Empfehlung: Bei Bedarf ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „14.6 Engelbergstraße“**

Hier ist erhebliches Nachverdichtungspotenzial vorhanden. Auch hier sind wieder die Seitenabstände mit 8 m festgesetzt. Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich der Erhaltungssatzung, deren Gültigkeit und Ziel sollte nochmals überprüft werden. Sollte die Erhaltungssatzung nicht mehr oder nur in Teilen gelten, sollte dieser Bebauungsplan neu gefasst werden.

Empfehlung: Es gilt die Erhaltungssatzung zu prüfen und den Bebauungsplan ggf. zu ändern.

### **Bebauungsplan „15. Gartenstraße“**

Der Baulinienplan existiert aus dem Jahre 1928. Nachverdichtungspotenzial gibt es hier nicht.

Empfehlung: Der Bebauungsplan muss nicht geändert werden.

### **Bebauungsplan „16.1 Südliche Rebmannstraße 16.2 Lüderitzstraße 16.3 Lüderitzstraße“**

Auch hier gibt es kaum Nachverdichtungspotenzial.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „16.2 Lüderitz Straße“**

Das Gebiet ist bereits dicht bebaut und Nachverdichtungspotentiale sind nicht zu erkennen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „18.1 Friederich-, Wilhelm-, Landhaus-, Münchinger Straße“**

Hier besteht in Teilen Nachverdichtungspotenzial. Auch in Form von Restecken. Der Bebauungsplan ist sehr eng gefasst und im nördlichen Teil im Bereich innerhalb der Erhaltungssatzung. Dennoch sollte hier überprüft werden, die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger zu gestalten.

Empfehlung: Die Erhaltungssatzung sollte geprüft werden und ggf. der Bebauungsplan geändert werden.

### **Bebauungsplan „18.2 Höhenweg, Wilhelm-/ Landhaus-/ Münchinger Straße“**

Der Planbereich liegt im nördlichen Teil innerhalb der Erhaltungssatzung, sodass sich dort eine Bebauungsplanänderung nicht empfiehlt. Im südlichen Bereich gibt es eine relativ homogene städtebauliche Struktur, die durch Ausreißer in der Höhe nicht zerstört werden sollte. Im südlichen Bereich ist daher allenfalls eine maßvolle Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie punktuell eine Erhöhung der Vollgeschosse mit einer angepassten Trauf- und Firsthöhe denkbar. Im südöstlichen Bereich besteht schon eine Nutzungsziffer von GFZ 1,4 zwingend.

Empfehlung: Dieser Bebauungsplan befindet sich im Bereich der Erhaltungssatzung und sollte so beibehalten bleiben.

### **Bebauungsplan „18.3 Ortsbauplanänderung entlang der Ditzinger Straße zw. Charlottenstraße und Martin-Luther-Straße“**

Dieser Bereich ist bereits relativ dicht bebaut und es besteht kein Nachverdichtungspotenzial.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „19. Sonnenberg“**

In den rückwärtigen Bereichen des Bebauungsplans entlang der Sonnenbergstraße sind durchaus Nachverdichtungspotenziale vorhanden. Diese müssten individuell auf der Grundlage eines evtl. zu ändernden Bebauungsplans ermöglicht werden. Im nördlichen Bereich müsste zudem entlang der Weilimdorfer Straße bzw. der Karlsbader Straße eine schallabschirmende Bebauung nach Norden hin realisiert werden. Dadurch müsste der gesamte Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Ggf. sind dann auch die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ anzupassen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich.

### **Bebauungsplan „20.1 Apfelallee + Schleißerweg“**

In dem gemischt genutzten Gebiet aus Wohnen und Schule gibt es kein Nachverdichtungspotenzial.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „20.2 Zuffenhauser und Goerdeler Straße“**

In dem schmalen Bereich entlang der Zuffenhauser Straße ist kein Nachverdichtungspotenzial zu erkennen.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „20.3 Verlängerte Bergstraße“**

Hier ist kein Nachverdichtungspotenzial festzustellen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „21.1 Schloßäcker 21.2. Schloßäcker Änderung“**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1951, der sehr offen strukturiert ist. Es bestehen Baulinien und Bauverbotszonen. Eine Nachverdichtung ist hier kaum möglich, sodass der Bebauungsplan im jetzigen Zustand belassen werden kann.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „21.4 Schloßäcker 3.Änderung“**

Dieser Bereich ist angemessen dicht bebaut. Im nordöstlich Bereich könnte eine Bebauung in zweiter Reihe angedacht werden.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans ist nur bei Bedarf erforderlich.

### **Bebauungsplan „22.1 Westlich der Charlotten- und Wilhelmstraße“**

Dieser Baulinienplan aus dem Jahre 1954 bietet kaum Nachverdichtungspotenzial und sollte beibehalten bleiben.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „22.2 Strohgäustraße“**

Dieser Baulinienplan aus dem Jahre 1955 bietet kaum Nachverdichtungspotenzial und sollte beibehalten bleiben.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „24. Uhlandstraße“**

In diesem kleinen Bereich ist kein Nachverdichtungspotenzial zu erkennen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „25 Zuffenhauser Straße“**

Dieser Bereich wird teilweise gewerblich oder gemischt genutzt. In einem Teilbereich wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Weitere Nachverdichtungspotenziale sind nicht zu erkennen.

Empfehlung: Eine weitere Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „30. Hauptstraße“**

Dieser Bereich liegt innerhalb der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und es ist kein Nachverdichtungspotenzial zu erkennen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „101. Schwieberdinger Weg 101.1 Schwieberdinger Weg Änderung“**

Innerhalb des Gebiets besteht Nachverdichtungspotenzial durch Baulücken. Es gilt die Bebauung jenseits der Gotenstraße und nördlich der Alemannenstraße zu prüfen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „103. Gutenbergstraße“**

Es ist kein Nachverdichtungspotenzial in diesem Bereich vorhanden.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

### **Bebauungsplan „105 Pflugfelder Weg“**

Hier ist eine leichte Nachverdichtung zu prüfen. Dies betrifft die privaten Grünflächen sowie die offenen Parkierungsflächen insbesondere an der Ecke Pflugfelder Weg / Stiegelstraße.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

### **Bebauungsplan „105.2 1.Änderung Pflugfelder Weg“**

Das Gebiet ist vollständig bebaut und es sind keine Baulücken vorhanden.

Empfehlung: Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Bebauungsplan „105.3 Pflugfelder Weg, südwestlicher Bereich“**

Es handelt sich um einen flächenmäßig kleinen Bebauungsplan. Die Bebauung ist bereits abgeschlossen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „106. Hofstadt-/Stiegel-/Stuttgarter Straße“**

Nachverdichtungspotenziale und Baulücken sind vorhanden. Die Dichtewerte sind angemessen, es ist allerdings zu überprüfen, ob die Grünfläche im Innenbereich für eine maßvolle Nachverdichtung zur Verfügung steht.

Empfehlung: Der Bebauungsplan sollte evtl. geändert werden.

### **Bebauungsplan „201. Greut“**

In diesem Bereich sind Nachverdichtungspotenziale vorhanden, sowohl im Innenbereich als auch in Form von Baulücken. Der Bebauungsplan sollte geändert werden, weil er seitliche Abstände bis zu 8 m verlangt (Summe beidseits). Die sehr üppigen Innenzonen sind mit Bauverbot belegt. Der Bebauungsplan ist ein Zeichen seiner Zeit, als man noch sehr großzügig mit Flächen umgegangen ist. Aus diesem Grund sollte versucht werden, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Empfehlung: Der Bebauungsplan sollte geändert werden.

### **Bebauungsplan „202. Christoph Straße“ + „202.1 1.Änd. Christoph Straße“**

Hier sind Nachverdichtungspotenziale in Form von Baulückenschließung bzw. Nachverdichtung erkennbar. Insbesondere die rückwärtigen Hofstellen könnten in Wohngebäude umgewandelt werden. Die MD-Nutzung ist zu überprüfen, inwieweit noch landwirtschaftliche Anwesen vorhanden sind. Die Dichtewerte sind in Ordnung, die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls, in Teilen jedoch erweiterbar.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist bei Bedarf erforderlich.

### **Bebauungsplan „301. Seitenpfad“**

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1954 sieht eine sehr lockere Bebauung vor. Die Dichtewerte sind zu niedrig. So ist z. B. festgesetzt, dass bei Gebäude mit Firstrichtung senkrecht zur Straße der Mindestgrenzabstand bei 4 m und die Summe der seitlichen Abstände bis zu 8 m betragen. Baulücken sind nur vereinzelt vorhanden. Eine maßvolle Nachverdichtung ist zu empfehlen. Der Bebauungsplan müsste ggf. geändert werden, sofern eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich ist.

Empfehlung: Der Bebauungsplan muss ggf. geändert werden.

### **Bebauungsplan „302. Härte Baulinienplan“**

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 legt enge Grenzen fest. Im vorderen Bereich sind Baulinien dargestellt, im rückwärtigen Bereich Bauverbotsflächen. Die GFZ liegt max. bei 0,7. Hier sollte überlegt werden, ob der Bebauungsplan vor allen Dingen im rückwärtigen Bereich mehr Freiräume eröffnet und die GFZ auf 0,8 erhöht werden könnte. Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 3,07 ha.

Empfehlung: Der Bebauungsplan muss geändert werden.

### **Bebauungsplan „303. Härte Ost I“**

Die Dichtewerte des Bebauungsplans aus dem Jahr 1970 sind angemessen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „305. Nördliche Goethestraße“**

In dem Nachverdichtungsvorschlag zum Bereich „In den Seiten“ wurde bereits der Vorschlag unterbreitet, zumindest Teile des Gewerbegebietes nördlich der Goethestraße in Wohnungsbau umzuwandeln. Dadurch müsste ohnehin der Bebauungsplan geändert werden. In diesem Zuge könnte man auch die nördlich gelegenen Wohnbauflächen nachverdichten. Hier ist bereits  $Z = I + D$ , was gleichbedeutend ist mit  $Z = II$  festgesetzt. Erhöht werden könnte auch die GFZ, sodass durchgehend im Norden  $Z = II +$  ausbaubares Dachgeschoss im Süden  $Z = III$  sinnvoll wäre.

Empfehlung: Der Bebauungsplan ist zu ändern.

### **Bebauungsplanänderung „306. Härte Ost II 306.1 Härte Ost II 1. Änderung 306.2 Härte Ost II 2. Änderung“**

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. (Stellplätze können hinsichtlich einer möglichen Überbaubarkeit geprüft werden). Bei den Änderungen handelt sich um flächenmäßig sehr kleine Bebauungspläne.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „310. Goethestraße Süd“**

In diesem Bebauungsplan sind – wahrscheinlich aus städtebaulichen Gründen, auch eingeschossige Gebäude zugelassen. Hier könnte eine maßvolle Nachverdichtung bis Z = II. zugelassen werden. Eine partielle Änderung wäre bei Bedarf möglich.

Empfehlung: Es ist keine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich

### **Bebauungsplan „311. Wohngebiet nördlichen Goethestraße“**

Es ist kein Nachverdichtungspotential in diesem Bereich vorhanden.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „320. Seiten 1“ + „320.1 1. Änd. Seiten 1**

Empfehlung: Eine Änderung der Bebauungspläne ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „330. Östlich in den Seiten“**

Der Bebauungsplan ist verhältnismäßig neu (2006) und auf Einfamilien-/ Doppelhäuser im Ortsrand hin erstellt. Heute würde man die Dichte bei individueller Bebauung deutlich erhöhen. Es sind noch einige Baulücken zu füllen, eine maßvolle Nachverdichtung scheint möglich. Die GRZ ist mit 0,25 sehr niedrig, die überbaubare Grundstücksfläche ist klein im Verhältnis zur Grundstücksgröße.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „401.1.1.Änderung Ziegeleistraße“**

Die Dichtewerte des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 könnten insbesondere im Bereich der GRZ I noch erhöht werden, dass betrifft insbesondere die wenig Ausgenutzten Flurstücke 3266, 3270 und 3271.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich.

### **Bebauungsplan „403. Jakobstr. Siebenmorgenstraße“**

Hier könnten die GRZ I-Werte und die GFZ-Werte für zweigeschossige Bebauung noch erhöht werden. Das wäre wichtig, da in diesem Bereich noch Nachverdichtungspotenzial vorhanden ist und ggf. über ein zusammenhängendes Städtebauliches Konzept an der Siebenmorgenstraße eine deutliche Nachverdichtung möglich wäre. In dem Bereich zwischen Eisenbahnlinie und Siebenmorgenstraße bestehen im mittleren Bereich entlang der Stuttgarter Straße und Siebenmorgenstraße sowie im Innenbereich zwischen Stuttgarter- und Siebenmorgenstraße zum Teil erhebliche Nachverdichtungspotenziale die unbedingt genutzt werden sollten. Hier ist allerdings nicht die Baulückenschließung im Vordergrund zu sehen, sondern die Umstrukturierung bereits bebauter, vormals landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Flächen. Sofern keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden sind, sollte die Nutzung MD in MI umgewandelt werden. Festzusetzen wären III Vollgeschosse (existiert mit Z=II+D bereits), die GFZ ist entsprechend anzupassen. Ebenfalls zu prüfen ist, ob das GE mit einem Vollgeschoss im südwestlichen Bereich noch zeitgemäß ist.

Empfehlung: Eine Neufassung des Bebauungsplans ist erforderlich.

### **Bebauungsplan „404. Ruhrberg“**

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 könnte mit seinen Dichtewerten noch aufgestockt werden. Insbesondere die GRZ-Werte könnten hochgesetzt werden, Regelungen zur GRZ II wären zu ergänzen und vor allen Dingen wären die Bauformen großzügiger vorzusehen.

Empfehlung: Eine Neufassung des Bebauungsplans ist erforderlich.

### **Bebauungsplan „404.1 Ruhrberg Änderung“**

Die Änderung des Bebauungsplan weist eine angemessene Dicht auf und weitere Nachverdichtungspotenziale sind nicht zuerkennen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „405. Östlicher Ortskern Münchingen“**

Keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich da überwiegend Z = III (II+D) zulässig ist. Auch die GFZ ist mit 1,2 angemessen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „502.1 Rosen-/Nelkenstraße“**

Der Bebauungsplan selbst ist sehr offen ausgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind verhältnismäßig klein. Das Gebiet ist jedoch tatsächlich angemessen dicht realisiert. Im östlichen Bereich zum Friedhof hin besteht noch eine Nachverdichtungsmöglichkeit. Hier sollte geprüft werden inwieweit unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (Pietätsabstand etc.) eine Bebauung möglich ist. Der Bebauungsplan müsste allerdings geändert werden.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „502 Ortsbauplan zw. Ditzinger- und Weilimdorferstraße inkl. Änderungen + Erweiterungen (502.1, 502.2, 502.3)“**

Der Bebauungsplan ist auch hier relativ offen, die Bebauung allerdings in angemessener Dichte realisiert. Es besteht noch Nachverdichtungspotenzial an 3 Stellen.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „504. südlich Adlerstraße“**

Hier besteht noch für ein Grundstück die Möglichkeit der Baulückenschließung. Der Bebauungsplan ist sehr großzügig in seinen Festsetzungen. Die Vorgärten sind vor allen Dingen im westlichen Bereich sehr groß, das Bauverbot im Inneren für damalige Verhältnisse richtig, heute etwas zu üppig. Eine maßvolle Nachverdichtung erscheint mittelfristig möglich und sinnvoll. Der Bebauungsplan müsste dazu geändert werden.

Empfehlung: Eine Neufassung des Bebauungsplans ist erforderlich.

### **Bebauungsplan „503. + 503.1 Werre“**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Nachverdichtungspotential vorhanden.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „505. Werre“**

Die Dichtewertse scheinen im Norden und in der Mitte angemessen, vor allen Dingen weil die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt ist. Im südlichen Bereich ist lediglich Z= I. festgesetzt, sodass hier eine maßvolle Nachverdichtung in der Höhe bis Z=II + Dachgeschoss möglich erscheint.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans im südlichen Bereich wird empfohlen.

### **Bebauungsplan „506. Weilemer Weg“**

Die Bebauung ist relativ neu, zu prüfen wäre nur das kleine Grundstück an der Asternstraße.

Empfehlung: Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „902. + 902.1 + 902.3 „Ortsbauplan Kallenberg“**

Empfehlung: Der Bebauungsplan für dieses Gebiet sollte unbedingt neu gefasst werden mit Verdichtungen in Fläche und Höhe.

### **Bebauungsplan „903. Kallenberg“**

Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 bietet ein hohes Nachverdichtungspotenzial. Hier sollte geprüft werden, ob das Landschaftsschutzgebiet im Osten und Westen noch Bestand hat, da große Flächen bereits überbaut sind. Fraglich erscheint eine Nachverdichtung im nördlichen Bereich, sehr sinnvoll wäre es jedoch im Inneren und an den sonstigen Rändern. Der Bebauungsplan selbst umfasst eine Baulinie und ein großes Bauverbotsgebiet im Inneren.

Empfehlung: Dieser Bebauungsplan sollte unbedingt neu gefasst werden.

### **Bebauungsplan „904.1 Stammheimer Straße - Daimler Straße“ + „904.6 Withaustraße“**

Das Gebiet ist weitgehend entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Ein Nachverdichtungspotenzial ergibt sich nur vereinzelt durch Erhöhung der Gebäude. Es ist zu prüfen ob der Bebauungsplan den heutigen Rechtsansprüchen entspricht und damit rechtverbindlich ist. Für den Fall, dass der Bebauungsplan rechtsunwirksam ist, wäre eine Beurteilung nach § 34 BauGB denkbar.

Empfehlung: Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit nicht empfohlen.

### **Bebauungsplan „905. Zuffenhauser Straße - Westlicher Teil“ + 1.Änderung 905.1**

Nachverdichtungspotenziale ergeben sich lediglich im Bereich der Kelterstraße 30. Eine rückwärtige Bebauung ist hier hinter der Baulinie auf eine Tiefe von ca. 50 m möglich. Sonstige Nachverdichtungspotenziale bestehen nicht. Vor allen Dingen südlich der Schwieberdinger Straße erscheint wegen der Nähe zur gewerblichen Parkierung und der B 10 eine Nachverdichtung wenig sinnvoll.

Empfehlung: Der Bebauungsplan sollte derzeit nicht geändert werden.

### **Bebauungsplan „907. Kelterstraße mittlerer Teil“**

In diesem Bereich sind erhebliche Nachverdichtungspotenziale vorhanden. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 erfordert erhöhte Grenzabstände, der Baulinienplan ist sehr eng gefasst, die Bauverbotsfläche im Inneren ist sehr groß. Dieser Bebauungsplan sollte unbedingt geändert werden.

Empfehlung Kallenberg: Für den Ortsteil Kallenberg sollte eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt werden und anschließend ein neuer Bebauungsplan gefasst werden.

### **Ortsbausatzung vom 17.06.1938**

Hier ist zu prüfen, inwieweit die Ortsbausatzung heute noch gilt. Sie legt Seitenabstände von 6 bis 10 m fest, was nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll erscheint. Ggf. sollte diese Ortsbausatzung verändert werden.

Nachfolgend sind einzelne Regelungen des BauGB auf ihre Tauglichkeit hinsichtlich der Förderung der Innenentwicklung untersucht. Sie sind systematisch nach der Ordnung des BauGB und nicht nach ihrer Bedeutung aufgelistet.

So ist z. B. das nachfolgende Kapitel 3.2 eher im hinteren Bereich der Abhandlung zu platzieren, wird aber angesichts der erwähnten Systematik in der Reihenfolge des BauGB aufgeführt.

### III 3.2 STÄDTEBAULICHER VERTRAG § 11 BAUGB

Im Zuge der Innenentwicklung ist dieses Instrumentarium sicherlich nachgelagert. Zuerst müssen städtebauliche Zielsetzungen und Projekte erarbeitet werden, die dann über den städtebaulichen Vertrag abgesichert werden können. So ist z. B. denkbar, dass bei sehr lukrativen innerstädtischen Einzelhandelsmaßnahmen auch gleichzeitig Wohnraumschaffung an anderer Stelle über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

Hier sind in allererster Linie Umsetzungsfragen angesprochen, wie z. B. die Kostentragung, Beauftragung etc. Allerdings ist in § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auch festgelegt „die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“. Das heißt, für die Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen ist diese Regelung nur begrenzt hilfreich, z.B. bei den oben genannten Beispielen. Es ist eher die Absicherung und die Gewährleistung der Umsetzung, die zu den erfolgsversprechenden Inhalten des § 11 BauGB gehören. Ebenfalls hilfreich ist die Sicherung von Wohnraum für besonders bedürftige Bevölkerungsgruppen. Ähnliche Möglichkeiten ergeben sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB (siehe 3.6 Satzungen schaffen Klarheit). Dies bedeutet, dass der städtebauliche Vertrag für Innenentwicklungsmaßnahmen sehr hilfreich sein kann, sofern man sich mit den Vorhabenträgern auf die zu vereinbarenden Inhalte verständigen kann. Problematisch ist lediglich, dass man vertraglich keine Gegenleistungen fordern kann, wenn das geplante Bauvorhaben nach dem geltenden Planungsrecht bereits zulässig ist. Hier steht § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB dem Einsatz eines Städtebaulichen Vertrages entgegen.

### III 3.3 §13A BAUGB BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG

Diese sehr hilfreichen Überlegungen wurden in das Baugesetzbuch übernommen, um für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung „eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren“ zu ermöglichen. Es gibt zwar Begrenzungen, in § 13 a Abs. 1 BauGB, die allerdings lediglich zu einer Beschränkung auf maximal 7,5 ha (WA-Fläche) führen können. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden, man kann sofort in die Offenlage gehen, die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung können entfallen. (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB). Allerdings sind durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.11.2015 Einschränkungen eingetreten, sodass vor Aufnahme der Planung sehr sorgfältig zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für den § 13 a BauGB auch tatsächlich vorliegen.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg geht inzwischen davon aus, dass Flächen, die innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans liegen, aber noch nicht aufgesiedelt sind, dem beschleunigten Verfahren zugänglich sind, wenn die Flächen nach dem bisherigen Bebauungsplan bebaubar waren.

Damit bietet der § 13 a BauGB eine sehr gute Grundlage für ein schnelles und rechtssicheres Nachverdichten in bereits bebauten Gebieten.

### III 3.4 VERÄNDERUNGSSPERRE UND ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN (§14/§15 BAUGB)

Hierbei handelt es sich um ein strategisches Instrument. Sollten z. B. Vorhaben der Innenentwicklung durch neue Bauvorhaben behindert oder gänzlich unmöglich gemacht werden, so kann man über die Zurückstellung von Baugesuchen und eine Veränderungssperre Zeit gewinnen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Diesen beiden Instrumenten sind allerdings Grenzen gesetzt. Die Zurückstellung von Baugesuchen muss innerhalb von drei Monaten erfolgen und gilt dann 12 Monate. Die Veränderungssperre kann nur durch einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden und dauert 2 Jahre, längstens 3 Jahre (in Sonderfällen auch 4 Jahre).

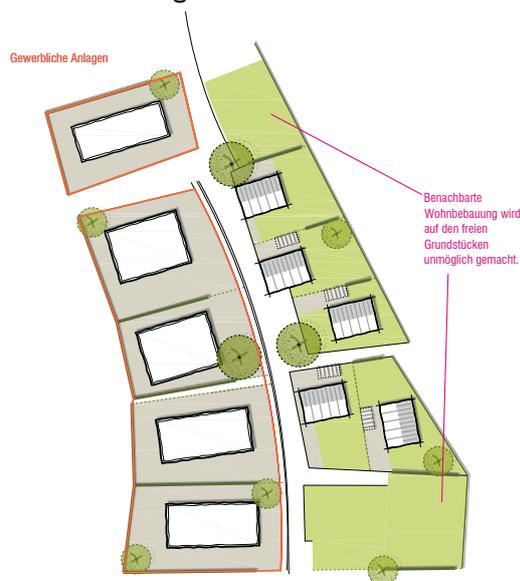
Hierzu benötigt man jedoch „besondere Umstände“ gem. § 17 Abs. 2 BauGB). Für beide Maßnahmen ist es erforderlich, dass bereits ein Beschluss für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst wurde oder umgehend gefasst wird und ein Mindestmaß einer Plankonzeption, die gesichert werden kann, erkennbar ist.

Gemäß § 54 Abs. 5 LBO hat die Baurechtsbehörde innerhalb von 2 Monaten im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und in Fällen des § 56 (Abweichungen, Ausnahmenbefreiungen) innerhalb 1 Monats zu entscheiden. Diese Möglichkeit ist eine notwendige Voraussetzung dafür, um städtebauliche Ideen und Zielsetzungen zu konkretisieren und in verbindliche Vorgaben umwandeln zu können.

Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Fristen nach § 15 BauGB (höchstens 1 Monat), d. h. 3 Monate nach Einreichung.

Es ist eine Möglichkeit und eine sinnvolle Ergänzung städtebauliche Ideen und Zielsetzungen umzusetzen. Städtebau ist stets ein „fahrender Zug“ und durch diese beiden Paragraphen kann man lenkend positiv Einfluss nehmen.

Beispielskizze: Durch die Genehmigung gewerblicher Anlagen wird eine ergänzende Wohnbebauung in der Nachbarschaft unmöglich gemacht. Ähnliches gilt für Wohnbauvorhaben auf sehr großen Parzellen.



Quelle: Eigene Darstellung

Das Instrumentarium der Veränderungssperre und das Zurückstellen von Baugesuchen sollte situativ angewendet werden. D. h., sobald und soweit in den als potenziellen nachverdichtungsfähigen Innenentwicklungsbereichen eine Veränderung ansteht, zunächst das Baugesuch zurückzustellen und dann ggf. einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Veränderungssperre zu beschließen.

### III 3.5 VORKAUFSRECHT (§24/§25 BAUGB)

Die Gemeinde kann gemäß § 24 BauGB das Vorkaufsrecht ( insbesondere im Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Nr. 6) ausüben. Das Anforderungsprofil ist allerdings sehr hochgesteckt, da „das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“ (§ 24 Abs. 3 BauGB).

Darüber hinaus kann die Gemeinde gemäß § 25 BauGB ein „besonderes Vorkaufsrecht“ ausüben. Auch hier sind nur unbebaute Grundstücke erfasst. Auch hier ist das Wohl der Allgemeinheit wieder als Maßstab heranzuziehen. In § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist eine weitere interessante Chance beinhaltet: die Gemeinde kann in „Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht (das wäre die Nachverdichtung) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht“.

Dies sollte von einem Verwaltungsrechtler nochmals geprüft und begründet werden.

### III 3.6 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 (Sie bringen allerdings nur begrenzte Rechtssicherheit, ihre Regelungsdichte ist geringer als die von Bebauungsplänen),
  - der einfache Bebauungsplan,
  - der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§12 BauGB).
- SATZUNGEN NACH §34 ABS. 4 SATZ 1 BauGB (sie bringen allerdings nur begrenzte Rechtssicherheit)

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

Die Satzungs Voraussetzungen 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.“, Regelungsinhalte wie sie auch in Bebauungsplänen möglich sind.

#### ► DER EINFACHE BEBAUUNGSPLAN

Der einfache Bebauungsplan bietet erweiterte Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Innenentwicklung um 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 öffentliche 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 BauNVO 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.

#### ► 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 3.7 UMLEGUNG

Der § 45 BauGB „Zweck und Anwendungsbereich der Umlegung“ sagt aus, dass zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Damit eröffnet sich die Chance, z. B. bei großen unbebauten Innenbereichen oder bei großen zusammenhängenden Grundstücken die Parzellenzuschnitte so neu zu ordnen, dass im Sinne einer Nachverdichtung Wohnbauflächen entstehen.

Hinzuweisen ist auch auf den § 80 BauGB. Danach ist eine „vereinfachte Umlegung“ möglich. Sie ist geeignet, für eine kleinräumige Neuordnung zu sorgen.

Die Umlegung kann

1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB oder
2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, wenn sich aus der Eigenart eine Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden.

Auch dies stützt die oben genannten Fläche einer Innenentwicklung und bezieht sich sogar auch auf den § 34 BauGB. Dies sollte in Korntal-Münchingen sorgfältig geprüft werden. Die Eigenarten der Umlegung mit den entsprechenden Abläufen sind mit der Stadt oder einem Umlegungsträger zu klären.

### III 3.8 ENTEIGNUNG

Die Enteignung ist neben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe 3.11 die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 ff. BauGB) als letzte Instanz) sicherlich die äußerste Maßnahme zur Mobilisierung von Wohnbauland. Sie wird nur in ganz vereinzelt Sonderfällen anwendbar sein. In der über 40-jährigen Planungspraxis des Büros gab es nur einen einzigen Enteignungsfall in einer speziellen Sondersituation einer öffentlichen Infrastruktureinrichtung (Kindergarten).

Gleichwohl bietet der § 85 BauGB in Abs. 1 Nr. 2 eine interessante Eingriffsmöglichkeit, er bezieht sich auf unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke. Hier ist auch die Schließung der Baulücken ausdrücklich erwähnt. Dies gilt für Grundstücke im Bebauungsplan und außerhalb. Aber auch hier ist die Latte sehr hochgelegt. In § 87 BauGB ist festgesetzt, dass „die Enteignung im einzelne Fall nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann“. Gerade letzteres wird bei der Verfügbarmachung von Grundstücken äußerst schwierig sein, da man für das gesamte Stadtgebiet nach Alternativen suchen muss. In Korntal-Münchingen hat sich gezeigt, dass diese Alternativen sehr zahlreich vorhanden sind, sodass eine globale Enteignung wohl völlig ausscheidet. Es muss dabei auch berücksichtigt werden, dass dies zu einer verbreiteten politischen Unruhe in der Stadt führt und gleichzeitig bei Ausschöpfung aller Instanzen sehr viel Verwaltungskapazität bindet und u. U. sehr lange dauern würde.

Ein kleiner Ausweg bietet unserer Meinung nach § 88 BauGB „Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen“. Er lautet:

„Wird die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecke aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt, so genügt an Stelle des § 87 Abs. 2 BauGB (Nachweis der ernsthaften Bemühung um den Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen) der Nachweis, dass die Gemeinde sich ernsthaft und mit freihändigen Erwerb dieses Grundstück zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat“.

Aber auch hier gelten die bereits geäußerten Bedenken und Rahmenbedingungen.

### III 3.9 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.

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

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SE) 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.

Es handelt sich um eine „komplexe Gesamtmaßnahme“, durch die eine Gemeinde in die Lage versetzt wird, sämtliche Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben, das Baugebiet dann vollständig zu entwickeln und die Grundstücke nach Durchführung der Maßnahme zum Verkehrswert zu veräußern. Das Delta zwischen Anfangswert und Verkehrswert darf dafür verwendet werden, die Entwicklungskosten zu finanzieren. Ein verbleibender Rest muss an die früheren Eigentümer ausgekehrt werden.

§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 Ankündigung 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 Anwendung des Instruments Entwicklungsmaßnahme setzt voraus, dass sie „im öffentlichem Interesse“ ist und dem Gemeinwohl dient. Dieses ist durch die Innenentwicklung bzw. durch den Zwang zur Einsparung von Flächen im Außenbereich uneingeschränkt gegeben. 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.
- 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.

Die Gemeinde ist grundsätzlich berechtigt und verpflichtet, die Grundstücke zum Anfangswert zu erwerben. Nur wenn der Eigentümer bereit und in der Lage ist, die städtebauliche Zielsetzung selbst innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen und ein Ausgleichsbetrag zu zahlen, soll die Kommune vom Erwerb absehen.

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 Frage, wo und ob die städtebauliche 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 3.11 ERHALTUNGSSATZUNG GEMÄSS § 172 BAUGB

Die Erhaltungssatzung dient in erster Linie dazu, evtl. drohende Nutzungsänderungen zu Ungunsten der Wohnnutzung zu vermeiden. Dies ist sicherlich ein sinnvoller Ansatz, bringt allerdings zur Mobilisierung von Wohnraum wenig. Daher wird dieser Gesichtspunkt im Folgenden nicht mehr weiterverfolgt.

### III 3.12 STÄDTEBAULICHE GEBOTE/BAUGEBOT § 176 BAUGB

Im Grundsatz beinhaltet das Baugebot die Möglichkeit den Eigentümer zu verpflichten, z. B. ein Grundstück entsprechend der Festsetzung des Baubauungsplans zu bebauen. Das Baugebot kann innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, „um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Erschließung von Baulücken“. Dies zielt direkt auf die Interessen der Innenentwicklung ab.

Hier ist erstmals die Rede von „geringfügig bebauten Grundstücken“ sodass auch sehr große Grundstücke, die mindergenutzt sind, einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Allerdings sind diese Baugebote mit deutlichen Nachteilen verbunden. Die Hürden für ihre Anwendung sind sehr hoch gesetzt, z. B. die Abwendung aus wirtschaftlichen Gründen, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung kann aber dabei berücksichtigt werden. Es ist allerdings zu prüfen, ob die Anwendung dieser äußerst restriktiven Maßnahme nicht zu einer Unruhe in der Bevölkerung und zu erheblichen Aufwänden in der Verwaltung führen würde. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass alle Instanzen durchlaufen werden, sodass die Verfügbarkeit dann mit sehr lange Zeiträume verbunden bleibt.

### III 3.13 URBANES GEBIET § 6A BAUNVO

Die bei der letzten Novellierung eingeführte Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) bietet für die Innenentwicklung weitreichende Chancen. Oftmals behindert das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen eine Nachverdichtung und Nutzung für Wohngebäude.

Es besteht nun die Möglichkeit unter Einbeziehung von benachbarten gewerblichen Einrichtungen über das MU eine Verträglichkeit in der Mischung zwischen Gewerbe und Wohnen herzustellen. Der Hauptvorteil des MU ist der Grenzwert von 63 dB nach TA Lärm tagsüber, nachts bieten lärmtechnisch sich keine Vorteile gegenüber einem Mischgebiet.

Darüber hinaus sind die Dichtewerte erhöht (GRZ 0,8, GFZ 3,0), was allerdings aus städtebaulicher Sicht nur einen begrenzten Vorteil bietet. Die Mischung zwischen Gewerbe und Wohnen ist offen, d. h. es muss kein genaues Verhältnis festgelegt werden.

Für die Innenentwicklung ergibt sich damit ein entscheidender Vorteil, indem sowohl die Dichte erhöht, als auch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erleichtert wird.

### III 3.14 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 notwendige fachliche 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.

Im Zuge der Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes auf Projektebene hat der Planer - abgestimmt mit der Stadt 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. FAZIT

Innenentwicklungspotenziale sind in Korntal-Münchingen zum Teil in nicht unerheblichem Umfang festzustellen. Insgesamt gibt es im Innenbereich ein Flächenpotenzial von ca. 164.300 m<sup>2</sup>. Allerdings zeichnen sich sehr große Unterschiede innerhalb der Stadtteile ab.

Während in Kallenberg große Nachverdichtungspotenziale vorhanden sind, sind sie in Korntal sehr begrenzt und in Münchingen stärker festzustellen. Die Aktivierung dürfte sehr schwierig und langwierig sein, solange der Gesetzgeber keine weitergehenden Möglichkeiten zur Innenentwicklung bietet. Hierzu sind im planungsrechtlichen Teil bereits Aussagen getroffen worden. Insbesondere in Korntal werden Nachverdichtungen und Baulückenschließungen auf private Initiative hin erfolgen. Hier ist eine maßvolle Erhöhung der Gebäude in Stufen anzustreben.

In Korntal werden die Aktivitäten daher hauptsächlich auf Baulückenschließung und Abbruch mit Neubebauung liegen, in Münchingen und Kallenberg bieten sich zusammenhängende Flächen für eine Konversion bzw. städtebauliche Entwicklung an (siehe Kapitel IV 1 ff.). In Kallenberg könnte der Bereich nördlich der gewerblichen Anlagen sowie der Bereich im Westen bei der Alten Gärtnerei städtebaulich neu strukturiert werden. Diese angesprochenen Maßnahmen in Münchingen und Kallenberg sollten auch oberste Priorität erhalten.

Auf die Frage, an welchen Stellen begonnen werden soll, bieten sich der Bereich entlang der Stuttgarter Straße in Münchingen sowie die zwei Bereiche in Kallenberg in der Kelterstraße an. Für diese drei Bereiche sollten städtebauliche Überlegungen in Form von Umsetzungskonzepten eingeleitet werden.

Ansonsten ist mit großer Beharrlichkeit der Versuch zu unternehmen, die vorhandenen Baulücken zu aktivieren und einer Bebauung zuzuführen.

Um die sicherlich zahlreichen Aktivitäten in Zukunft zu bündeln, sollten intern oder extern Betreuungskapazitäten bereitgehalten werden. Da zahlreiche private Aktivitäten über den § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) geregelt werden dürften, ist ein höherer städtebaulicher Beratungsaufwand geboten. Das „Einfügen in die nähere Umgebung“ sollte nicht allein dem Bauherren bzw. einem Architekten überlassen bleiben, sondern gezielt seitens der Verwaltung gesteuert werden. In kritischen Fällen empfiehlt es sich, über eine Zurückstellung der Baugesuche, Veränderungssperre, und Aufstellung eines Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Wie bereits erwähnt, empfiehlt es sich insbesondere in der Stuttgarter Straße in Münchingen über Förderprogramme eine Innentwicklung voranzutreiben.

Es wird empfohlen, das Innenentwicklungskonzept, in ein konstruktives entwurflich geprägtes Stadtentwicklungskonzept zu überführen. Zu prüfen ist ebenfalls, ob die Erhaltungssatzung in Korntal fortgeschrieben und modernisiert werden sollte.

## IV 1 WEITERES VORGEHEN

---

### **Korntal**

Wie bereits ausgeführt, sind die großflächigen Innenentwicklungspotenziale in Korntal nicht mehr vorhanden. Die Chance liegt in punktuellen Baulückenschließungen bzw. in baulichen Erweiterungen. Es lohnt sich nicht, großflächig Bebauungspläne als Angebotsbebauungspläne zu ändern und dann zu warten, ob Potenziale ausgeschöpft werden. Die Potenziale werden in erster Linie durch Generationswechsel von Bauwilligen oder Bauträgern gehoben. Dabei ist folgende Vorgehensweise sinnvoll:

1. Beobachtung und Wertung der eingegangenen Bauvoranfragen bzw. Baugesuche.
2. Prüfung, ob dabei festzustellende bauliche Erweiterungen städtebaulich sinnvoll und machbar sind.
3. Ggf. Zurückstellung des Baugesuchs bzw. der Bauvoranfrage, Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und Veränderungssperre.
4. Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für den engeren bzw. weiteren Bereich.
5. Ggf. Verhandlung mit den Bauwilligen zur Erzielung einer einvernehmlichen Lösung.
6. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

Diese Vorgehensweise ist zwar personal- und beratungsintensiv, bietet aber die Möglichkeit individuell und auf die punktuelle Situation bezogen Lösungen zu finden. Die Stadt darf sich auch nicht scheuen, kleinere Einzelbebauungspläne für individuelle Vorhaben zu erstellen. Die Kostentragung durch den Investor ist mittlerweile zum Standardverfahren in den Städten geworden.

In Korntal ist städtebaulich insbesondere der empfindliche Bereich der Hanglage sorgfältig zu beobachten und mit den o. g. Planungsmaßnahmen zu begleiten. Dort ist ein Generationswechsel in den nächsten Jahren zu erwarten, sodass auch im baulichen Bereich Veränderungen anstehen.

Wie bereits ausgeführt, sind allerdings größere bauliche Zuwächse und damit Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nur begrenzt zu erwarten.

## Münchingen

Die Chancen für eine intensive Innenentwicklung sind in Münchingen höher als in Korntal. Das liegt zum einen an den noch vorhandenen möglichen Konversionen und zum anderen an den auf großer Fläche des Gemeindegebiets vorhandenen Baulücken. Hinsichtlich der Aktivierung der Baulücken gelten die Vorschläge, wie in Korntal formuliert.

In Münchingen sollte noch durch weitere hydrogeologische Untersuchungen geprüft werden, inwieweit die HQ100-Flächen in der Ortsmitte reduziert werden können.

Für die Konversionsflächen gilt folgende Beobachtung:

### Siebenmorgenstraße in Münchingen

Die Siebenmorgenstraße ist insbesondere im nördlichen Teil von zum Teil großen, wahrscheinlich ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Von außen ist nicht zu erkennen, welche internen Nutzungen letztendlich dort untergebracht sind. Wir vermuten, dass die sehr voluminösen Gebäude zum Teil leerstehen oder untergenutzt sind. Im nordwestlichen Bereich der Siebenmorgenstraße befinden sich auch Kleinhandwerker, ebenfalls in sehr großen Gebäuden.

Hier ist zu prüfen, inwieweit Folgenutzungen (z. B. Wohnen) in diesen großvolumigen Gebäuden sinnvoll und möglich sind. Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha.



Quelle: Eigene Darstellung

## Stuttgarter Straße

Der Bereich Stuttgarter Straße in Richtung Bahnhof gehört sicherlich zu den älteren historisch geprägten Teilen von Münchingen. Die größtenteils giebelständigen Gebäude wirken im Straßenraum kräftig, allerdings sind hier zum Teil erneuerungsbedürftige Häuser zu finden. Insbesondere die rückwärtigen Hofstellen könnten in Wohngebäude umgewandelt werden. Für ein Sanierungsgebiet ist der Zustand noch nicht schlecht genug. Hier sollte versucht werden im intensiven Dialog mit den Grundstücksbesitzern eine schrittweise Umstrukturierung dieses Bereiches sicherzustellen. Sollten diese Bemühungen nicht fruchten, kann sich die Stadt Korntal-Münchingen immer noch in einem zweiten Schritt überlegen, inwieweit eine Aufnahme in ein Förderprogramm des Landes sinnvoll wäre. Bei der Prüfung zur Aufnahme in ein Förderprogramm wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen (diese Vorgehensweise gilt für beide Gebiete):

### Vorgehensweise Münchingen

1. Kontaktgespräche mit den Eigentümern hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft,
2. vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Konzept,
3. Einbindung dieser vorbereitenden Untersuchungen in das ISEK der Stadt Korntal-Münchingen,
4. Antragstellung beim Regierungspräsidium Stuttgart,
5. weitere städtebauliche Planungen und Umsetzungen nach Aufnahme in ein Förderprogramm.

Die Bereiche haben eine Flächengröße von ca. 2,8 ha.



Quelle: Eigene Darstellung

## Kallenberg

In Kallenberg bieten sich größere Chancen einer Nachverdichtung bzw. Konversion. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die beiden Flächen in der Kelterstraße (ehemalige Gärtnerei und unbebautes Grundstück) planerisch zu bearbeiten und das Nachverdichtungspotenzial zu ermitteln. Kallenberg ist allerdings durch die Verlärmung im Zuge der B 10 bzw. der A 81 und die Nähe zu den vorhandenen Gewerbegebieten schalltechnisch problematisch.

### Kelterstraße mittlerer Teil

Es handelt sich um einen weitgehend unbebauten Bereich in Kallenberg in leichter Südwestlage. Dieses Gelände würde sich für eine Nachverdichtung sehr gut eignen. Es ist allerdings zu prüfen, ob die direkt benachbarten gewerblichen Betriebe das Wohnen einschränken. Dies müsste in einer bauleitplanerischen Vorprüfung (Schall- und Geruchsgutachten) und der Benennung der rechtlichen Strategie geschehen. Vordringlich wären auch Sondierungsgespräche mit den Grundstückseigentümern (Priorität 1). Auch die Verlärmung durch die Parkierung am Lebensmittelmarkt ist gutachterlich zu untersuchen.



Quelle: Eigene Darstellung



Folgende **Vorgehensweise** wird für die Flächen in **Kallenberg** vorgeschlagen:

1. Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, insbesondere in den rückwärtigen großen Gartenbereichen.
2. Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten in Varianten mit unterschiedlicher Dichte, Abschnittsbildung und Umsetzungsablauf.
3. Gutachterliche Vorbereitung der Maßnahme mit:
  - Schallgutachten, besonders zu beachten ist der Eintrag von Gewerbelärm, da er einen halben Meter vor geöffnetem Fenster gemessen wird und damit passive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden,
  - Artenschutz,
  - Ggf. Geruchsgutachten,
  - Verkehrsgutachten,
  - Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag. Im städtebaulichen Vertrag ist insbesondere die Übernahme der Kosten, die Zuteilung an die Stadt, der Anteil des sozialen geförderten Wohnungsbaus etc. zu regeln.

#### 4. Bauliche Umsetzung

Im Verlaufe des Planungsprozesses ist zu klären, ob es in der Umsetzung individuelle Einzelmaßnahmen geben wird oder ob eine Trägerschaft durch einen externen Projektentwickler oder Bauträger sinnvoll ist.

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die Stadt Korntal-Münchingen ist in Kallenberg in größerem Umfang sinnvoll und denkbar. Beide Bereiche zusammen haben eine Flächengröße von 1,3 ha. Trotz des hohen Aufwandes wird es einen wohnwirtschaftlichen Mehrwert für die Stadt geben. Die Maßnahme kann auch in Abschnitte aufgeteilt werden.

### IV 1.1 PRIORITÄTEN

Von den vier in der engeren Wahl befindlichen Gebiete ergeben sich folgende Prioritäten:

1. **Die zwei nicht oder un bebauten Gebiete:**
  - ▶ Kelterstraße/ Alte Gärtnerei in Kallenberg,
  - ▶ Kelterstraße mittlerer Teil in Kallenberg
2. **Stuttgarter Straße in Münchingen,**
3. **Siebenmorgenstraße in Münchingen.**

## IV 2 AUFWAND DER MASSNAHMEN

---

### **Kelterstraße/ Alte Gärtnerei in Kallenberg (unbebautes Grundstück)**

- ▶ Städtebauliches Konzept: ca. 10.000 Euro (netto),
- ▶ Bebauungsplan ca. 12.000 Euro (netto),
- ▶ Verhandlungen und interner Verwaltungsaufwand: nicht abschätzbar,
- ▶ nicht berücksichtigt werden Beratungen, Gutachten und Vertragskosten.

### **Kelterstraße mittlerer Teil in Kallenberg (unbebautes Grundstück)**

- ▶ Städtebauliches Konzept: ca. 10.000 Euro (netto),
- ▶ Bebauungsplan ca. 12.000 Euro (netto),
- ▶ Verhandlungen und interner Verwaltungsaufwand: nicht abschätzbar,
- ▶ nicht berücksichtigt werden Beratungen, Gutachten und Vertragskosten.

### **Stuttgarter Straße in Münchingen**

- ▶ Städtebauliches Konzept: ca. 25.000 Euro (netto),
- ▶ Bebauungsplan ca. 30.000 Euro (netto),
- ▶ Verhandlungen und interner Verwaltungsaufwand: nicht abschätzbar,
- ▶ nicht berücksichtigt werden Beratungen, Gutachten und Vertragskosten.
- ▶ Vorbereitende Untersuchungen ca. 22.000 Euro (netto)

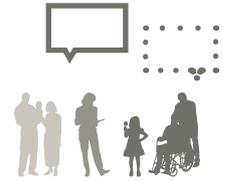
### **Siebenmorgenstraße in Münchingen**

- ▶ Städtebauliches Konzept: ca. 10.000 Euro (netto),
- ▶ Bebauungsplan ca. 14.000 Euro (netto),
- ▶ Verhandlungen und interner Verwaltungsaufwand: nicht abschätzbar,
- ▶ nicht berücksichtigt werden Beratungen, Gutachten und Vertragskosten,
- ▶ Vorbereitende Untersuchungen ca. 12.000 Euro (netto)

Bei den insgesamt zwei weitgehend unbebauten Flächen ergibt sich ein Potenzial von ca. 1,05 ha. Dies ergibt bei einer Dichte von 60 Einwohner pro Hektar (brutto) – wie von der Region vorgeschrieben – eine mögliche Einwohnerzahl von mindestens 63 Einwohnern.



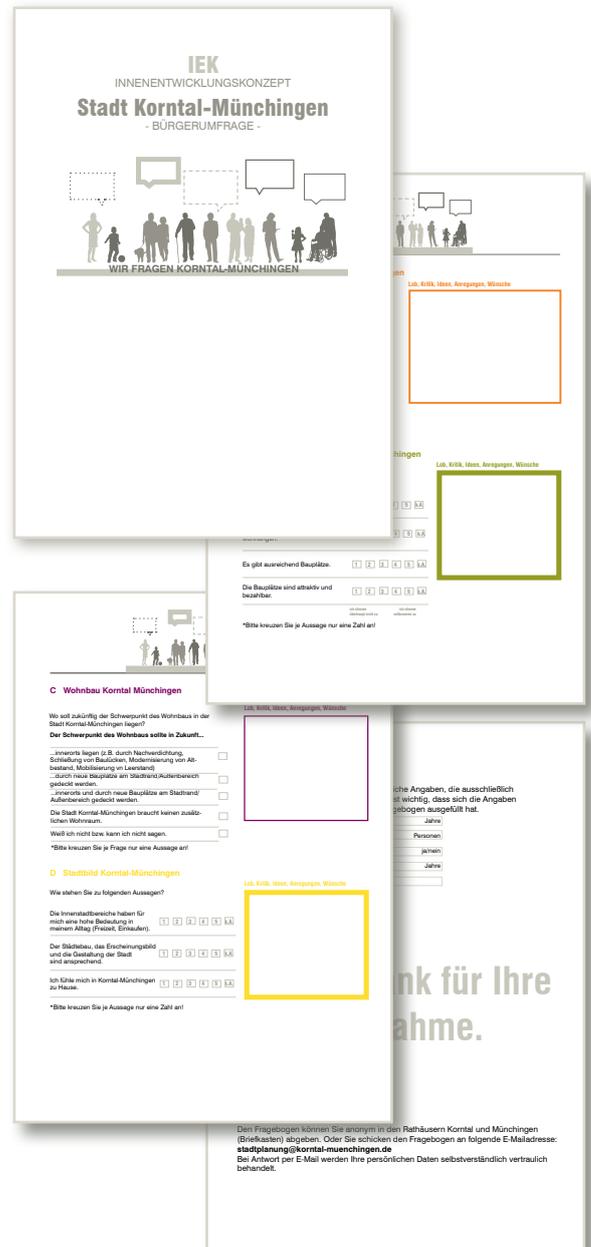
## **V. BÜRGERBETEILIGUNG**

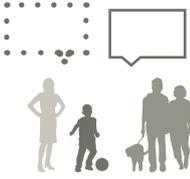


Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht in dem ansonsten favorisierten Format eines Bürgerworkshops stattfinden. Daher entschied sich die Stadt, durch eine Bürgerumfrage Anregungen, Ideen, Wünsche und Kritik für die Innenentwicklungsstudie einzuholen. Zudem wurde ein Erläuterungsvideo zur Innenentwicklungsstudie auf der Homepage der Stadt bereitgestellt. Die Vorankündigung und Einladung erfolgten über das Amtsblatt und die städtische Homepage. Der Fragebogen wurde im Amtsblatt abgedruckt und stand auf der Homepage zum download bereit. Die Bürgerinnen und Bürger hatten rund 3 Wochen Zeit den Fragebogen zu beantworten. Die Fragen gliederten sich in folgende Bereiche:

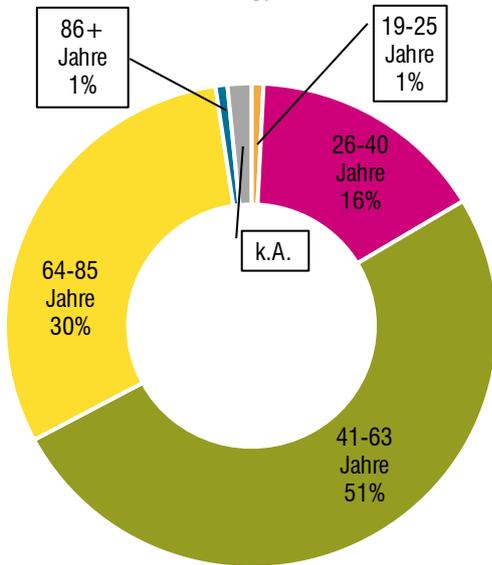
- Lebensqualität
- Wohnraumangebot
- Wohnungsbau
- Stadtbild

Es wurden insgesamt 130 Fragebögen beantwortet. Dies zeigt eine große Teilnahmebereitschaft und ein großes Interesse der Bürgerinnen und Bürger von Kornal-Münchingen am Thema Innenentwicklung.

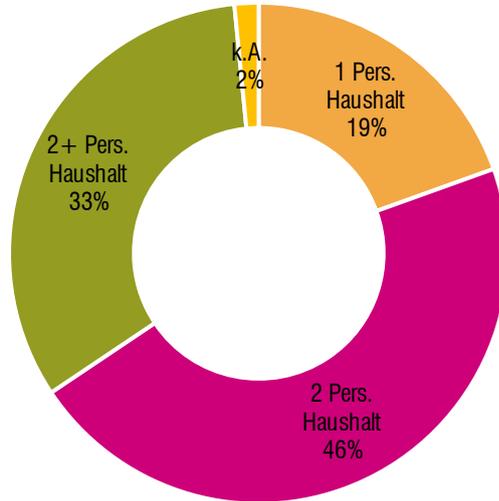




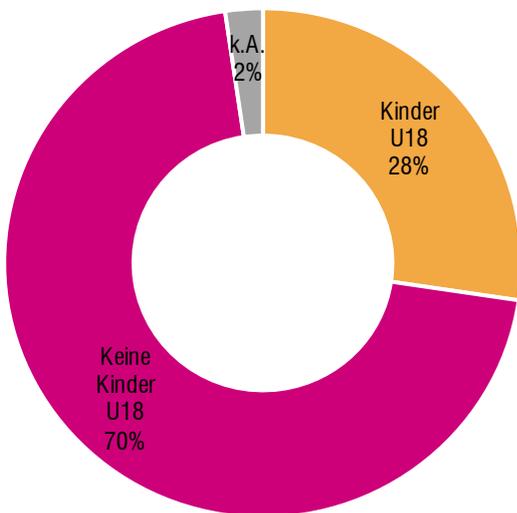
**Betrachtet man die Angaben zum Alter, der Haushaltsgröße und -struktur sowie zur Wohndauer in Korntal-Münchingen zeigt sich folgendes Bild:**  
(Prozentuale Nennung)



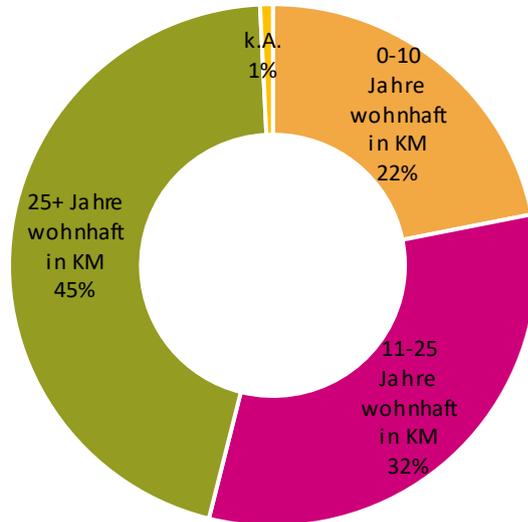
**01** Altersstruktur, Ergebnis Bürgerumfrage  
\*n=130



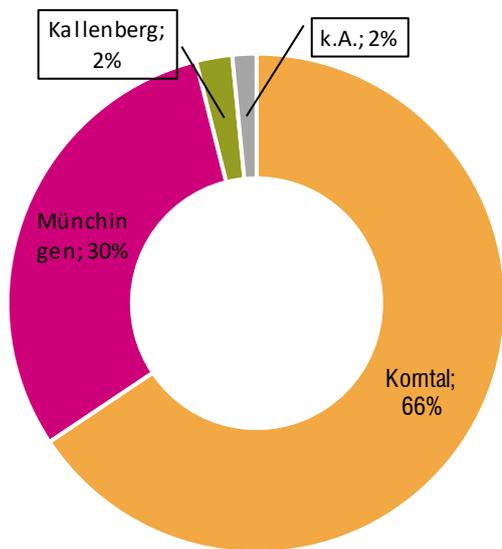
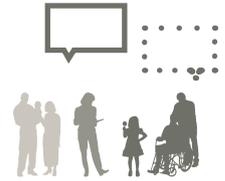
**02** Haushaltsgröße, Ergebnis Bürgerumfrage  
\*n=130



**03** Haushalte mit/ohne Kinder, Ergebnis Bürgerumfrage  
\*n=130



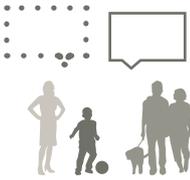
**04** Wohndauer in Korntal-Münchingen, Ergebnis Bürgerumfrage  
\*n=130



**05** Stadtteilzugehörigkeit, Ergebnis Bürgerumfrage

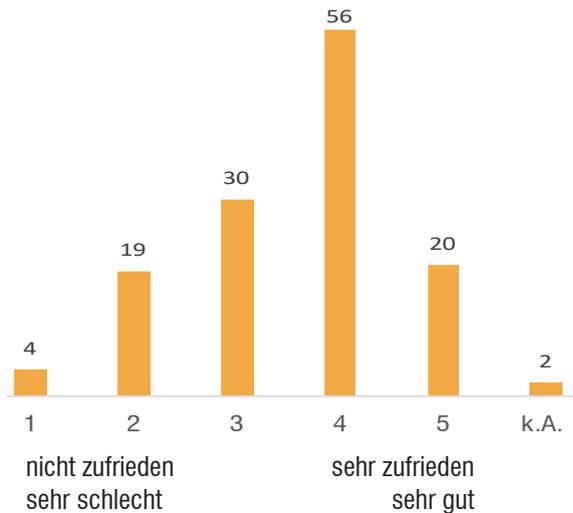
\*n=130

- ▶ Mit 51% war die Gruppe der 41-63-jährigen am stärksten vertreten, darauf folgen die 64-85-jährigen mit einem Anteil von 30% und dann die 26-40-jährigen mit einem Anteil von 16%. Die Altersgruppe der unter 18-jährigen war dagegen überhaupt nicht vertreten.
- ▶ 2-Personenhaushalte sind mit 46% am stärksten vertreten. Mehr-Personenhaushalte (mehr als 2 Personen) und 1-Personenhaushalte sind nahezu gleich stark vertreten und machen zusammen einen Anteil von 52% aus.
- ▶ Bei 70% der befragten leben keine Kinder (U18) im Haushalt.
- ▶ 45% der Teilnehmenden leben seit mehr als 25 Jahren in Korntal-Münchingen, 22% leben zwischen 0 und 10 Jahren in Korntal-Münchingen und 32% leben seit 11 bis 25 Jahren in Korntal-Münchingen
- ▶ 66% der Teilnehmenden kommen aus dem Stadtteil Korntal, 30% leben in dem Stadtteil Münchingen und nur 2% der Teilnehmenden leben in Kallenberg.



## A Lebensqualität in Korntal-Münchingen

Wie zufrieden sind Sie im Allgemeinen mit der Lebensqualität in der Stadt? (absolute Nennung)



06 Lebensqualität, Ergebnis Bürgerumfrage

\*n=130

- Die meisten Teilnehmenden der Befragung sind mit der Lebensqualität in Korntal-Münchingen zufrieden bis sehr zufrieden.

## B Wohnraumangebot in Korntal-Münchingen

Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen? (absolute Nennung)

Es sind genügend Mietwohnungen verfügbar.



Es gibt ausreichend bezahlbare Mietwohnungen.



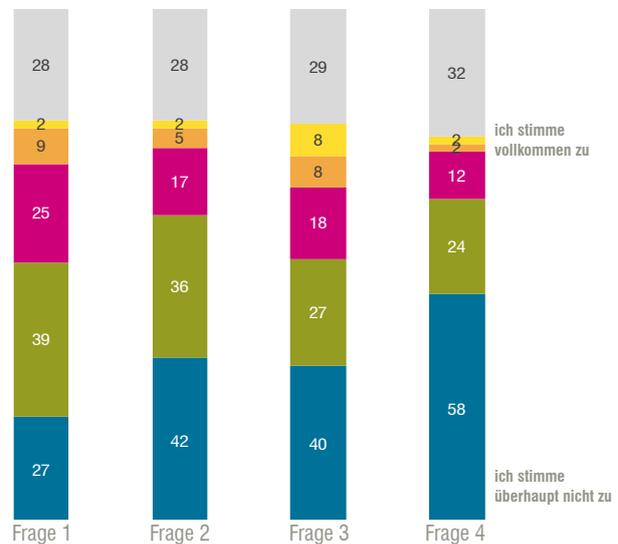
Es gibt ausreichend Bauplätze.



Die Bauplätze sind attraktiv und bezahlbar.



ich stimme überhaupt nicht zu      ich stimme vollkommen zu

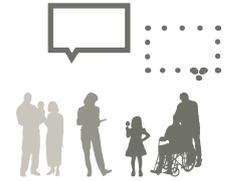


\*n=130

07

Verfügbarkeit Mietwohnungen, Ergebnis Bürgerumfrage

- Die Befragten sind überwiegend der Meinung dass es in der Stadt weder genügend Mietwohnungen noch ausreichend Bauplätze verfügbar sind. Diese sind aus Sicht der Teilnehmenden eher nicht bezahlbar.

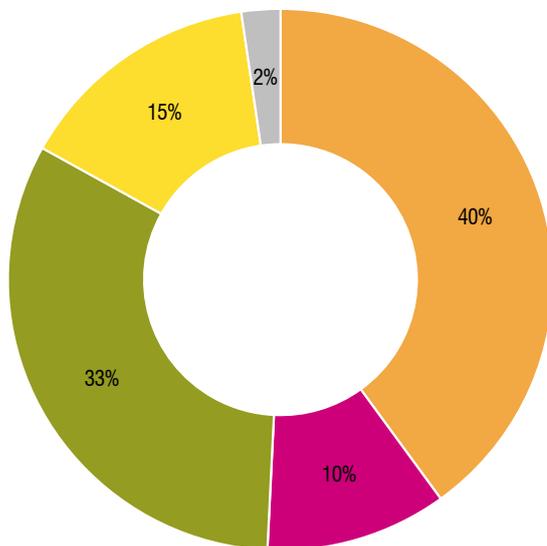


## C Wohnbau in Korntal-Münchingen

**Wo soll zukünftig der Schwerpunkt des Wohnbaus in der Stadt Korntal-Münchingen liegen?** (Prozentuale Nennung)

**Der Schwerpunkt des Wohnbaus sollte in Zukunft...**

- ...innerorts liegen (z.B. durch Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Modernisierung von Altbestand, Mobilisierung von Leerstand)
- ...durch neue Bauplätze am Stadtrand/Außenbereich gedeckt werden.
- ...innerorts und durch neue Bauplätze am Stadtrand/Außenbereich gedeckt werden.
- Die Stadt Korntal-Münchingen braucht keinen zusätzlichen Wohnraum.
- Weiß ich nicht bzw. kann ich nicht sagen.



**08** Schwerpunkt Wohnbau, Ergebnis Bürgerumfrage

\*n=130

- ▶ Der Wohnbauschwerpunkt sollte laut 40% der Teilnehmenden eher innerorts liegen. Aber auch eine Kombination aus Innenentwicklung und Baugebiet am Stadtrand sind für viele der Befragten denkbar. Rund 15% sprechen sich gegen zusätzlichen Wohnraum aus.

## D Stadtbild in Korntal-Münchingen

**Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?** (absolute Nennung)

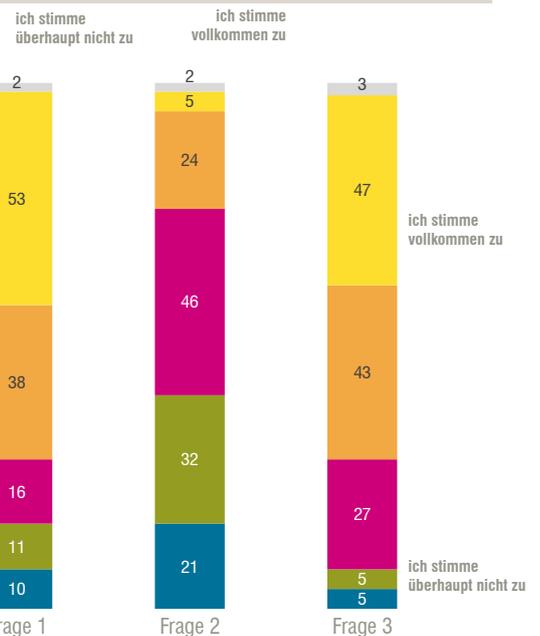
Die Innenstadtbereiche haben für mich eine hohe Bedeutung in meinem Alltag (Freizeit, Einkaufen).



Der Städtebau, das Erscheinungsbild und die Gestaltung der Stadt sind ansprechend.



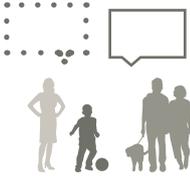
Ich fühle mich in Korntal-Münchingen zu Hause.



\*n=130

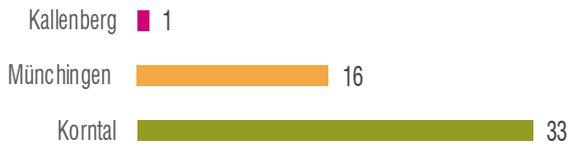
**09** Stadtbild, Ergebnis Bürgerumfrage

- ▶ Die Teilnehmenden fühlen sich überwiegend in der Stadt Korntal-Münchingen zuhause und wertschätzen die Innenstadtbereiche mit einer hohen Bedeutung in ihrem Alltag. Allerdings lassen der Städtebau, das Erscheinungsbild und die Gestaltung der Stadt zu wünschen übrig, was aus dem geringen Durchschnittswert abgeleitet werden kann.



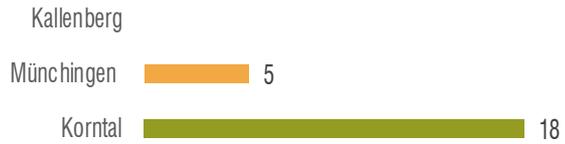
In den folgenden Schaubildern sind die häufigsten Aussagen aus den Freitexten und die Anzahl der Nennungen aus dem jeweiligen Stadtteil dargestellt.

**„Mehr bezahlbare Wohnungen und Bauplätze“**



\*n=95

**„Mehr „Grün“ in der Stadt“**



\*n=95

**„Mehr Einzelhandel und Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Drogeriemarkt etc.)“**



\*n=95

**„Ortsbild/Architektur/Maßstab als negativ bewertet“**



\*n=95

**„Stadtmitte in den jeweiligen Stadtteilen (Gestaltung, Aufenthaltsqualität)“**



\*n=95

**„Stuttgarter Straße in Münchingen erneuern“**



\*n=95

**„Mehr Gastronomie mit Außenbereichsflächen“**

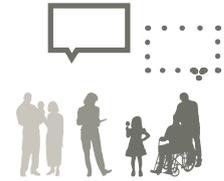


\*n=95

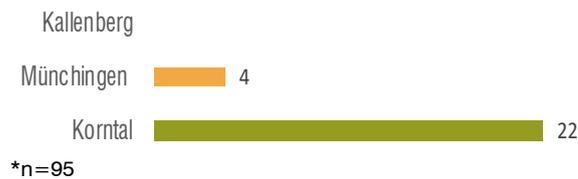
**„Leerstand Johannes-Dauer Straße 9 in Korntal“**



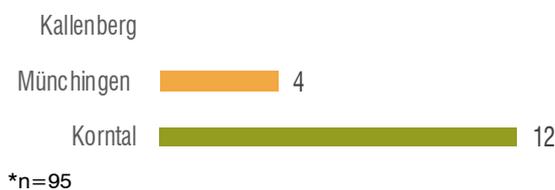
\*n=95



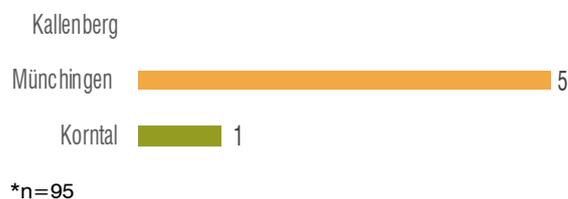
### „Verkehrsbelastung/Fehlende Parkplätze/Lärm“



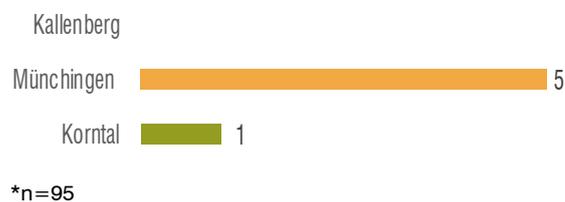
### „Keine Nachverdichtung“



### „mehr Nachverdichtung“



### „Entwicklung von Neubaugebieten am Stadtrand/Außenbereich“

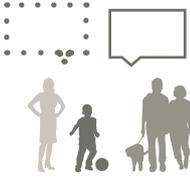


### „Keine weitere Stadtentwicklung“



In **Korntal** wird handlungsbedarf bezüglich des leerstehenden Bürogebäudes Johannes-Daur-Straße 9 gesehen, sicher auch wegen der prominenten Lage und der Gebäudehöhe. Vorstellbar wäre an dieser Stelle eine Möglichkeit für eine qualitätsvolle Nachnutzung als Wohngebäude. Es ist die Sorge erkennbar, dass sich das Stadtbild zu sehr verändert. Gleichzeitig besteht der Wunsch nach mehr Aufenthaltsqualität und grünen Freiräumen. Während viele der Befragten mehr bezahlbaren Wohnraum fordern, stehen einige Befragte weiterer Nachverdichtung und generell der Stadtentwicklung skeptisch gegenüber. In den letzten Jahren und auch aktuell wird in Korntal sehr viel gebaut (Korntal-West, Koroneo), so dass bei einigen Teilnehmenden der Eindruck besteht, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist diesem Zuwachs nicht gewachsen. Zudem erscheint das geschaffene Angebot an Wohnraum nicht bezahlbar.

In **Münchingen** wird der Wunsch nach mehr Einkaufsmöglichkeiten und vor allem nach einem Vollsortimenter und Drogeriemarkt häufig von den Befragten geäußert. Auch die nicht ausreichend gestaltete Stadtmitte wird häufig als Defizit genannt. Viele hoffen auf eine attraktive Neugestaltung der Stuttgarter Straße wodurch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert wird. Die BürgerInnen von Münchingen stimmen einer Nachverdichtung und auch der Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich häufig zu. In dieser Ansicht sind die Bürgerinnen und Bürger Münchings anderer Meinung als die Bürgerinnen und Bürger von Korntal. Es gilt aber auch in Münchingen die Baulücken zu schließen und die teils sanierungsbedürftigen Häuser zu modernisieren.



---

## Fazit Bürgerbeteiligung

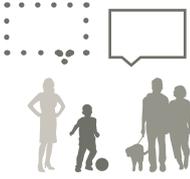
An der Bürgerumfrage nahmen zahlreiche Bürgerinnen und Bürger von Korntal-Münchingen teil und zeigten großes Interesse an der Thematik, es herrscht also ein großes Interesse zum Thema Innenentwicklung und Nachverdichtung in Korntal-Münchingen. Die Rückmeldungen sind oft sehr heterogen, ein einheitliches Meinungsbild ist nicht immer erkennbar. Zudem ergeben sich stadtteilbezogen teilweise deutliche Unterschiede in der Bewertung.

Gerade bei der zentralen Frage, ob Stadtentwicklung zukünftig im Innen- oder Außenbereich stattfinden soll, zeigen sich ganz unterschiedliche Erwartungen und Ansichten. So halten ca. 45 % der Bürgerinnen und Bürger auch weitere Außenbereichsentwicklungen für angezeigt, aber auch die Schwerpunktsetzung bei der Innenentwicklung findet viele Fürsprecher. Den Bürgerinnen und Bürgern ist dabei wichtig, dass der Charakter ihrer Stadt nicht verloren geht, vor allem die Gartenstadt im Norden des Stadtteils Korntal steht hierbei im Fokus.

Mit der Lebensqualität der Stadt Korntal-Münchingen sind die Bürgerinnen und Bürger überwiegend zufrieden, teilweise fehlt es ihnen an Grün, Einkaufsmöglichkeiten und, vor allem im Stadtteil Korntal, Gastronomie. Als problematisch wird die Wohnraumversorgung dargestellt mit hohen Mieten und Bauplatzpreisen und generell einem geringen Angebot.

Für die Stadt Korntal-Münchingen soll demnächst ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet werden. Dabei sollen verschiedene städtebaulicher Planungen in Abhängigkeit zueinander gesamtstädtisch beleuchtet werden. Die Ergebnisse aus dieser Studie werden in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept aufgegriffen und weiterverfolgt.





## Rückfragen aus der Bürgerschaft im Rahmen der Beteiligung zum Innenentwicklungskonzept im Zeitraum 19.April bis 9.Mai 2021 mit Stellungnahme der Verwaltung.

Hinweis: Die eingegangenen Fragen wurden anonymisiert und zum besseren Verständnis reaktionell bearbeitet.

### Frage:

Das leerstehende Hochhaus in der Johannes-Dauer-Straße 9 in Korntal wird in den gezeigten Plänen nicht markiert oder als Potential ausgewiesen. Was liegt dem zugrunde?

### Antwort:

*Das Gebäude wurde bisher ausschließlich gewerblich genutzt. Dem Bebauungsplan entsprechend ist eine Nutzung zu Wohnzwecken bereits heute möglich, also ist kein klassisches Konversionsareal oder Nachverdichtungspotenzial gegeben. Auch aus Sicht der Verwaltung besteht hier Handlungsbedarf. Eine Mitwirkungsbereitschaft bei Privateigentum ist unverzichtbar, bisherige Gespräche und Verhandlungen waren leider erfolglos.*

### Frage:

Der Stadtkern in Korntal ist relativ grün und filtert die Luft. Vor 20 Jahren war die Devise: Schaffung eines Grünzugs vom Gymnasium bis zum Rathaus. Was wurde daraus? Ab der Johannes-Dauer-Straße alles zugebaut. Was sind die Prophezeiungen noch wert?

### Antwort:

*Die Idee eines Grüngürtels zwischen der Stadthalle und der Stadtmitte Korntal wurde von einer Agendagruppe entwickelt und im „Zukunftskonzept Korntal-Münchingen 2025“ als Maßnahme zur mittelfristigen Umsetzung festgehalten. Bei den Planungen der letzten Jahre wurde das nun aufgegriffen und umgesetzt. Zuletzt wurde im Bereich der Stadtmitte die Grünzone mit Kinderspielplatz am Feuerseeweg komplett neu gestaltet, eine Treppenanlage zum Gebäude der*

*Musikschule gebaut und durch eine Umgestaltung des dortigen Grünbereichs eine durchgängige Sicht- und Wegebeziehung wiederhergestellt. Ein durchgehender öffentlicher Grünzug zwischen Stadthalle und Gymnasium erscheint schon angesichts der vorhandenen Bebauung kaum umsetzbar.*

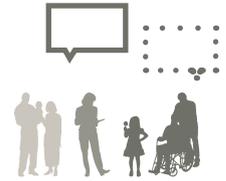
### Frage:

Wie soll es nach Nutzung der identifizierten Flächen mit dem Wachstum aussehen? Mit welchem weiteren Wachstum wird gerechnet? Es scheint, also könnte die Stadt über die nächsten Jahre ihren Flächenverbrauch deutlich reduzieren, allerdings nur, bis das vorhandene Potential ausgeschöpft ist. Dann steigt der Flächenverbrauch vermutlich wieder an. Wäre hier eine kontinuierliche Entwicklung nicht passender als eine schubweise Entwicklung? Oder sieht die Planung dies bereits vor?

### Antwort:

*Die Untersuchung zeigt Potentiale auf, wo und in welchem Maß Innentwicklung möglich sein kann. Nicht alle Potenziale werden voll auszuschöpfen sein, insbesondere da es sich zum allergrößten Teil um Privatbesitz handelt. Zudem wären bei vielen in Frage kommenden Entwicklungen zunächst Bebauungsplanänderungen erforderlich, die selbstverständlich nur nach und nach bei Zustimmung durch den Gemeinderat umsetzbar sind. Die Entwicklung kann daher nur schrittweise und in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung stattfinden.*

*Dem Ziel der Bundesregierung entsprechend, soll bis 2030 der Flächenverbrauch bundesweit auf unter 30 Hektar am Tag reduziert werden.*



*Das Innenentwicklungskonzept ist eine wichtige Grundlage, dass Korntal-Münchingen auch bei anhaltendem Wachstumsdruck einen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels beitragen kann.*

**Frage:**

Wie sehen die Bevölkerungsprognosen für Korntal-Münchingen und das Umland aus? Wie viel Bedarf an neuem Wohnraum besteht hier und durch Entlastung Stuttgarts?

**Antwort:**

*Das Statistische Landesamt Baden-Württembergs geht von einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs in der Region Stuttgart aus. Die Bevölkerungsentwicklung in Korntal-Münchingen wird in den kommenden Jahren voraussichtlich ebenfalls von einem Zuwachs gekennzeichnet sein aufgrund der Neubaugebiete und der bereits laufenden Innenentwicklungsprojekte.*

*Die Vielzahl von Anfragen zu Wohnungen und Baugrundstücken, welche die Stadtverwaltung auch von vielen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt erreichen, zeigen, dass weiterhin ein großer Nachfrageüberhang in der Wohnraumversorgung besteht, der bei weitem nicht nur dem Druck des schwierigen Wohnungsmarktes der Stadt Stuttgart geschuldet ist.*

**Frage:**

Wie sieht es mit einem Leerstands- bzw. Zukunftskataster aus? Ein Zukunftskataster erhebt nicht nur aktuellen Leerstand sondern beobachten auch, wo in näherer Zukunft aufgrund der Altersstruktur vermehrt Häuser zum Verkauf stehen werden. Diese Objekte sollen natürlich prioritär genutzt werden und erst danach vorhandene Potenziale entwickelt werden.

**Antwort:**

*Die Leerstandsquote in Korntal-Münchingen ist derzeit sehr gering. Neu zur Vermietung oder zum Verkauf kommende Objekte werden meist sehr kurzfristig einer Anschlussnutzung zugeführt. Bei den wenigen länger anhaltenden Leerständen mangelt es i. d. R. am Vermarktungsdruck bzw. -interesse der privaten Eigentümer, hier prüft die Stadtverwaltung nach Bekanntwerden regelmäßig Unterstützungsmöglichkeiten und andere Handlungsoptionen. Ein darüber hinausgehendes Handlungserfordernis in Form eines Leerstandskatasters besteht aktuell nicht.*

# VI. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abb. 1:</b>	<b>Übersicht Korntal-Münchingen</b>	<b>11</b>
<b>Abb. 2:</b>	<b>Untersuchungsgebiet Korntal-Münchingen</b>	<b>12</b>
<b>Abb. 3:</b>	<b>Historische Flurkarte von 1827 der Stadtteile Münchingen (links) und Korntal (rechts)</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 4:</b>	<b>Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart</b>	<b>15</b>
<b>Abb. 5:</b>	<b>Ausschnitt Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen</b>	<b>16</b>
<b>Abb. 6:</b>	<b>Flächenverbrauch in Baden-Württemberg</b>	<b>17</b>
<b>Abb. 7:</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung Korntal-Münchingen seit 1961</b>	<b>18</b>
<b>Abb. 8:</b>	<b>Bevölkerungsvorausrechnung für Korntal-Münchingen</b>	<b>18</b>
<b>Abb. 9:</b>	<b>Bevölkerungsvorausrechnung für Korntal-Münchingen nach Alterstruktur</b>	<b>19</b>
<b>Abb. 10:</b>	<b>Wanderungssaldo Korntal-Münchingen</b>	<b>20</b>
<b>Abb. 11:</b>	<b>Altersstruktur Korntal-Münchingen</b>	<b>21</b>
<b>Abb. 12:</b>	<b>Anzahl der Haushalte nach Personenzahl</b>	<b>24</b>
<b>Abb. 13:</b>	<b>Übersicht Summe aller Baulandreserven</b>	<b>41</b>
<b>Abb. 14:</b>	<b>Diagramm aller Baulandreserven</b>	<b>41</b>

## **VII. ANHANG**

**Tabelle Baulandreserven**

Baulücken	Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Ortsteil	Bebauungsplan
	1	461,73	Münchingen	505. Werre
	2	542,51	Münchingen	504. Südl. Adlerstraße
	3	322,73	Münchingen	406. Ruhrberg II
	4	434,24	Münchingen	406. Ruhrberg II
	5	840,42	Münchingen	505. Werre
	6	259,59	Münchingen	405. Östl. Ortskern Münchingen
	7	758,87	Münchingen	401.1 Ziegeleistraße 1. Änderung
	8	301,2	Münchingen	404. Ruhrberg
	9	321,67	Münchingen	404. Ruhrberg
	10	466,54	Münchingen	302. Härte
	11	1085,11	Münchingen	202.1 Christofstraße 1.Änderung
	12	784,18	Münchingen	106. Hofstatt-/Stiegel-/ Stuttgarter Straße
	13	628,27	Münchingen	105. Pflugfelder Weg
	14	538,86	Münchingen	101. Schwieberdinger Weg
	15	237,69	Münchingen	101. Schwieberdinger Weg
	16	279,14	Münchingen	101. Schwieberdinger Weg
	17	699,71	Münchingen	101. Schwieberdinger Weg
	18	557,91	Münchingen	201. Greut
	19	893,68	Münchingen	201. Greut
	20	470,21	Münchingen	301. Seitenpfad
	21	673,31	Münchingen	301. Seitenpfad
	22	571,56	Münchingen	320. Seiten 1
	23	543,36	Münchingen	320. Seiten 1
	24	401,82	Münchingen	320. Seiten 1
	25	1773,28	Münchingen	305. Nördliche Goethestraße
	26	611,04	Münchingen	305. Nördliche Goethestraße
	27	536,43	Münchingen	320. Seiten 1
	28	572,74	Münchingen	320. Seiten 1
	29	487,79	Münchingen	320. Seiten 1
	30	329,65	Münchingen	330. Östlich in den Seiten
	31	318,48	Münchingen	330. Östlich in den Seiten
	32	289,15	Münchingen	330. Östlich in den Seiten
	33	1187,8	Kallenberg	903. Kallenberg

	34	632,45	Kallenberg	907. Kelterstraße mittlerer Teil
	35	949,33	Kallenberg	907. Kelterstraße mittlerer Teil
	36	1433,13	Kallenberg	907. Kelterstraße mittlerer Teil
	37	688,79	Kallenberg	903. Kallenberg
	38	808,27	Korntal	14.6 Engelbergstraße
	39	578,64	Korntal	14.6 Engelbergstraße
	40	1176,94	Korntal	1.1 Alte Halde
	41	791,3	Korntal	1.1 Alte Halde
	42	724,67	Korntal	22.2 Strohgäustraße
	43	646,39	Korntal	1.1 Alte Halde
	44	381,81	Korntal	18.1 Bereich Friedrich,-Wilhelm,- Lanhaus,-Münchingerstraße
	45	394	Korntal	18.1 Bereich Friedrich,-Wilhelm,- Lanhaus,-Münchingerstraße
	46	450,76	Korntal	1.1 Alte Halde
	47	569,17	Korntal	1.1 Alte Halde
	48	195,98	Korntal	
	49	462,43	Korntal	
	50	828,09	Korntal	14.3 Heimstraße
	51	788,52	Korntal	14.3 Heimstraße
	52	433,63	Korntal	14.4 Oberer Roßbühl
	53	768,09	Korntal	
<b>Summe</b>	<b>53</b>	<b>32883,06</b>		

<b>untergenutzte Flächen</b>	<b>Nummer</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Bebauungsplan</b>
	1	281,21	Münchingen	101. Schwieberdinger Weg
	2	436,83	Münchingen	105. Pflugfelderweg
	3	3031,99	Münchingen	50. Seniorenwohnanlage Spitalhof
	4	795,05	Münchingen	106. Hofstatt-/Stiegel- /Stuttgarterstraße
	5	986,07	Münchingen	
	6	1644,46	Münchingen	202. Christofstraße
	7	359,88	Münchingen	202. Christofstraße
	8	482,51	Münchingen	202. Christofstraße
	9	334,08	Münchingen	202. Christofstraße
	10	376,37	Münchingen	302. Härte
	11	1281,13	Münchingen	
	12	1390,87	Münchingen	

	13	352,9	Münchingen	
	14	703,72	Münchingen	
	15	579,3	Münchingen	
	16	987,36	Münchingen	
	17	1230,21	Münchingen	
	18	304,12	Münchingen	502. Ortsbauplan zw. Ditzinger- & Weilimdorfer Straße
	19	270,89	Münchingen	506. Weileimer Weg
	20	240,13	Münchingen	506. Weileimer Weg
	21	289,69	Münchingen	506. Weileimer Weg
	22	312,82	Münchingen	506. Weileimer Weg
	23	1270,32	Münchingen	
	24	2228,02	Kallenberg	903. Kallenberg
	25	19169,74	Kallenberg	903. Kallenberg
	26	3620,12	Kallenberg	907. Kelterstraße mittlerer Teil
	27	1906,55	Kallenberg	902. Ortsbauplan Kallenberg
	28	413,46	Korntal	18.2. Bereich Höhenweg, Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger
	29	1051,71	Korntal	18.2. Bereich Höhenweg, Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger
	30	369,12	Korntal	18.1 Bereich Friederich-/Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger Straße
	31	2109,69	Korntal	18.2. Bereich Höhenweg, Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger
	32	409,77	Korntal	1.1 Alte Halde
	33	545,7	Korntal	18.1 Bereich Friederich-/Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger Straße
	34	2442,03	Korntal	18.1 Bereich Friederich-/Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger Straße
	35	1065,36	Korntal	1.1 Alte Halde
	36	389,3	Korntal	
	37	226,52	Korntal	
	38	624,56	Korntal	
	39	839,12	Korntal	24. Uhlandstraße
	40	554,09	Korntal	
	41	619,41	Korntal	
	42	569,99	Korntal	
	43	1004,04	Korntal	20.1 Apfelallee + Schleißerweg
	44	432,89	Korntal	6. Brüder-Grimm-Weg
	45	960	Korntal	18.1 Bereich Friederich-/Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger Straße

	46	7427,87	Korntal	
<b>Summe</b>	<b>46</b>	<b>66920,97</b>		

Innenentwicklungspotenzial	Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Ortsteil	Bebauungsplan
	1	169,05	Münchingen	101. Schwieberdinger Weg
	2	1595,06	Münchingen	106. Hofstatt-/Stiegel-/Stuttgarter Straße
	3	5557,96	Münchingen	302. Härte, 303. Härte Ost I
	4	938,07	Münchingen	306. Härte Ost II
	5	1727,67	Münchingen	
	6	1131,46	Münchingen	201. Greut
	7	542,54	Münchingen	
	8	21170,31	Münchingen	202.1 Christofstraße 1.Änderung
	9	1196,52	Münchingen	
	10	1820,9	Kallenberg	902. Ortsbauplan Kallenberg, 903. Kallenberg
	11	1657,38	Kallenberg	902. Ortsbauplan Kallenberg, 903. Kallenberg
	12	516,14	Korntal	18.1. Bereich Friederich,-Wilhelm,-Landhaus,-Münchinger Straße
	13	381,01	Korntal	18.1. Bereich Friederich,-Wilhelm,-Landhaus,-Münchinger Straße
	14	1040,5	Korntal	14.2 Deckerstraße
	15	2257,74	Korntal	
	16	632,52	Korntal	18.1. Bereich Friederich,-Wilhelm,-Landhaus,-Münchinger Straße
	17	873	Korntal	
<b>Summe</b>	<b>17</b>	<b>43207,83</b>		

Restflächen	Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Ortsteil	Bebauungsplan
	1	1029,73	Korntal	1.1 Alte Halde
	2	912,94	Korntal	1.1 Alte Halde
	3	879,01	Korntal	18.2 Bereich Höhenweg, Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger Straße,
<b>Summe</b>	<b>3</b>	<b>2821,68</b>		

Entwicklungs-flächen FNP	Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Ortsteil	Bebauungsplan
	1	52367	Münchingen	
	2	69729	Münchingen	

	3	100782	Korntal	
<b>Summe</b>	<b>3</b>	<b>222878</b>		

Konversion	Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Ortsteil	Bebauungsplan
	1	5272,05	Kallenberg	Kallenberg
	2	13177	Münchingen	403. Jakobstraße Siebenmorgenstraße
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>18449,05</b>		

Aktivierte Flächen	Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Ortsteil	
	1	1017,83	Münchingen	
	2	824,13	Münchingen	
	3	72842,87	Münchingen	
	4	1515,32	Münchingen	
	5	3931,49	Münchingen	
	6	1325,15	Münchingen	
	7	916,97	Münchingen	
	8	1616,12	Münchingen	
	9	15969,2	Münchingen	
	10	1142	Münchingen	
	11	1300	Münchingen	
	12	929,21	Kallenberg	
	13	1579,34	Kallenberg	
	14	4882,98	Kallenberg	
	15	700	Kallenberg	
	16	112975,76	Korntal	
	17	903,04	Korntal	
	18	6155,92	Korntal	
	19	1118,2	Korntal	
	20	15516,5	Korntal	
	21	1219,34	Korntal	
	22	745	Korntal	
<b>Summe</b>	<b>22</b>	<b>249126,37</b>		