



Rebhalde 37  
70191 Stuttgart

Telefon (0711) 2 57 87 17  
Telefax (0711) 2 57 93 64

E-Mail stgt@agos-online.de

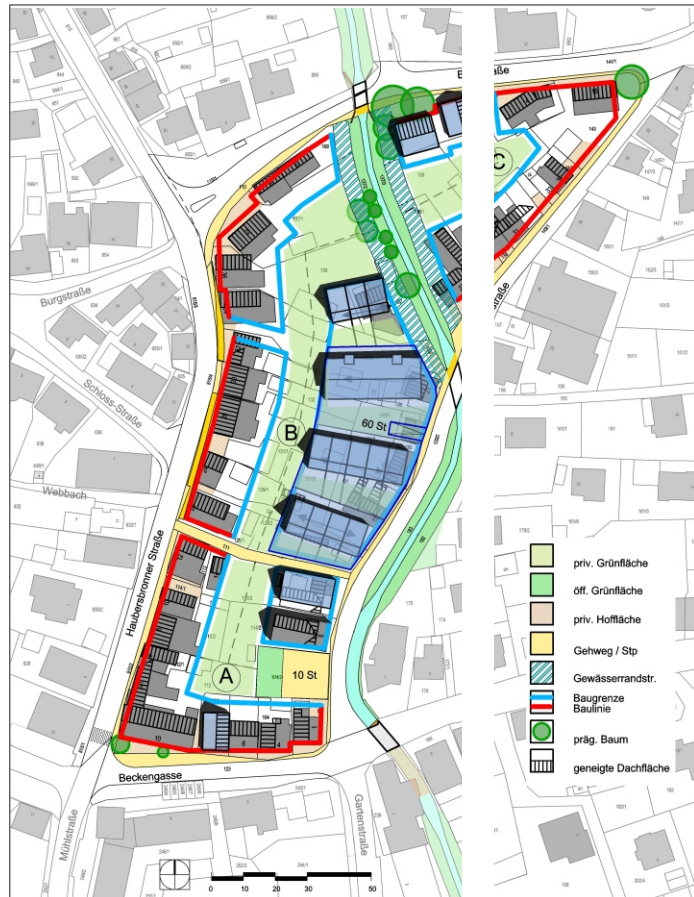


Stand 01 | 2025

### Suche einer gemeinsamen Basis zur Neuordnung im Bestand

Wenn alle für die "Ortskernsanierung" sind, dann muss auch einer damit anfangen.

Womit anfangen? ist also die erste Frage. Verstehen alle unter Sanierung dasselbe und was genau soll am Ende insgesamt herauskommen? Für den Einzelnen und für das gesamte Quartier. Planungsrecht könnte sicherlich ein erstes Ziel sein, dazu aber braucht es eine Vision, die alle als verbindlich anerkennen müssen.



### Ein Kinderhaus für vier Gruppen

Die Kindertagesstätte als Gemeinbedarf ist nicht unbedingt auf einen klassischen Baugebietscharakter nach BauNV angewiesen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, umgrenzt das Areal, er weist ein Baufenster für Lage und Stellung des Gebäudes aus und bestimmt damit das maximale Maß der Überbauung, und er definiert die Erschließung aller Flächen.

Die Ausgestaltung der Freianlagen mit Spielplätzen, Fahrradplätzen, und anderen Nebenanlagen kann im Rahmen der Baumaßnahme abschließend festgelegt werden.



### Ein neuer Gewerbe-Stadtteil

So attraktiv die Nähe zum Wasser - hier dem Neckar - manchem erscheint, so sensibel ist man heute aufgrund zahlreicher Hochwasser- und Starkregenereignisse vergangener Jahre.

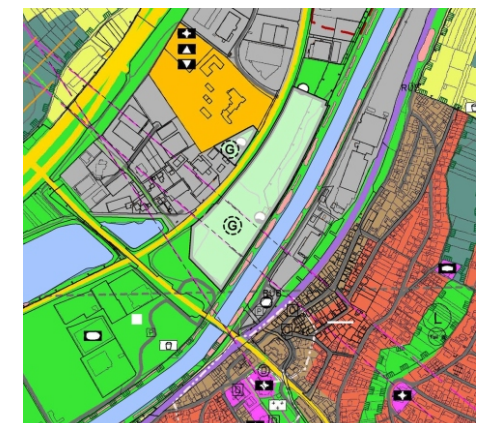
Bei der Planung eines langgestreckten Gewerbegebietes zwischen Landesstraße und Fluss hat diese Thematik zur Konsequenz, dass die gesamte Fläche auf nahezu die Höhe des heutigen Neckardammes angehoben wird. Der bei Radfahrern und Fußgängern beliebte Dammweg bleibt dabei unverändert erhalten.

Eine optimale Lage im Stadtgebiet, aber auch zur nahen B313 und zur Autobahn A8, prägen hier die Standortvorteile. Zwar hat die Stadt aktuell so gut wie keine Gewerbeflächen mehr anzubieten und ist somit dringend auf die Ausweisung geeigneter Flächen angewiesen, dennoch muss verfahrensrechtlich zunächst ein Bedarf plausibel nachgewiesen werden.

Und naturgemäß spielen die üblichen grundwasserrechtlichen, klimatischen und ausgleichsrelevanten Einflüsse ihre alles entscheidenden Rollen.



Da hier Grünfläche in Gewerbefläche umgewidmet werden soll, muss mit der Bebauungsplanung in einem Parallelverfahren auch die Änderung des FNP einhergehen.







Die angrenzende offene Landschaft ist reizvoll und bis heute so gut wie unverbaut.

Ein vollkommen autofreier Innenhof wäre sicher für alle ringsum ein großer Vorzug!

## Standortsuche für ein Gewerbegebiet

In der Region Stuttgart fehlt es an Gewerbeflächen, selbst der Eigenbedarf der Städte und Gemeinden kann oft nicht mehr gedeckt werden. Und die Anforderungen an ein gewerbliches Baugebiet sind heute sehr hoch. Welche Optionen bieten sich einer kleinen Ortsteil-Gemeinde überhaupt?

Mehrere Standortvorschläge werden untersucht und bewertet hinsichtlich Topografie, Ortsbild, Erschließung und Anbindung, zeitlicher und räumlicher Verfügbarkeit, Klima- und Emissionswirkung etc..



Der rechtswirksame FNP weist den Bereich heute noch als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Bahnlinie und B14 begrenzen die Planfläche

Der unmittelbare Anschluss an ein bestehendes GE, die Nähe zur B14, der Abstand zur Ortslage sowie das nach Osten leicht hängige Gelände sprechen städtebaulich für diese Lage auf der Gemarkung; die ungünstig lange Stichstraße kann in eine Ringschließung aufgelöst werden.

Für eine genehmigungsfähige Bebauungsplanung muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

## Städtebauliches Wohndichtekonzept

Die in der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts in der unmittelbaren Umgebung realisierte offene Bauweise bildet die Grundlage für städtebauliche Überlegungen zu einer bau-lichen Abrundung mit Reihenhausgruppen.

Eine flächensparende Erschließung und der so gut wie autofreie Innenhof sichern einen möglichst hohen Wohnwert. Das gelingt mit einem gemeinsamen Parkdeck, unter dem alle Fahrzeuge aus dem Blick verschwinden; auch Anlieferung sowie zusätzliche Hauszüge können ins UG verlegt werden.

Unterschiedliche städtebauliche Dichte-Varianten werden einander gegenüber gestellt und auf räumliche, funktionale und ökonomische Auswirkung hin bewertet.

Für junge Familien besonders geeignet ist die Reihenhauswohnung, ein Gebäudetyp, der auf Grundlage von Eigentümergemeinschaft und Sondernutzungsrecht ein sehr einheitliches Wohngefüge sichern kann.

Private Grünflächen, die gleichzeitig dem ökologischen Ausgleich dienen, werden mit Auflagen den Bewohnern zugeordnet.

