



Rebhalde 37  
70191 Stuttgart

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

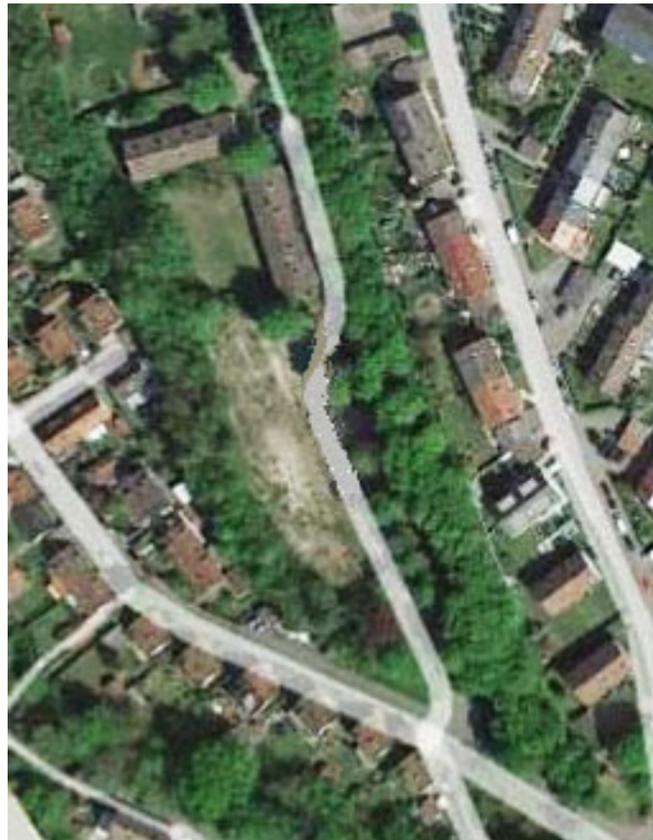
E-Mail stgt@agos-online.de



Stand 01|2024

**Bezahlbares Wohnen im Innenbereich**

Die langgezogene Geländeterrasse eines früheren Schieferabbaugebietes wurde vom 60er-Jahre-Siedlungsbau befreit und kann nun für kostengünstiges soziales Wohnen neu aufgesiedelt und nachverdichtet werden; so entstehen mind. 50 Wohneinheiten und eine zusätzliche Kindertagesstätte. Aufgrund der umlaufend stark bewachsenen Böschungen fügt sich die Neubebauung gut in die Umgebung ein; lediglich die schmale Wohnstich-Erschließung belastet die Straßenmündung und muss noch gelöst werden.



Und die PKW-Frage wird diskutiert: denn vor allem für sog. "bezahlbare" Mietwohnungen ist die unterirdische Parkierung zunehmend eine unüberwindbare Kostenhürde. Bau, Unterhaltung und Betrieb einer Tiefgarage stehen einer tragbaren Kostenmiete oft entgegen. Umso bedeutsamer wird ein engmaschiges ÖPNV-Netz, um die in der Regel auswärtigen neuen Bewohner gut einzubinden. Gerade in den Randlagen der Ortsteile aber kann dies nicht immer hinreichend gewährleistet werden - nur einer der Konflikte für kostengünstiges Bauen.



**Stadtplanung**

Ausschnitte aus unserer Planungsarbeit

**Ausschnitte /27**

**AGOS**  
Arbeitsgruppe  
Objekt- und Stadtplanung

**Urbanes Gebiet im Bebauungsplan**

Die Umformung eines ambitionierten städtebaulichen Konzeptes in einen planungsrechtlich bindenden Bauleitplan - insbesondere im urbanen, aber genauso im ländlichen Kontext - verfeinert sich zunehmend. Zu den gängigen Relevanzen wie Lärmschutz, Artenschutz, Hochwasser etc. kommen wie hier bei einem Projekt der IBA'27 Aspekte wie Resilienz, Klima und Luft, Mobilität, soziale Wohnformen, nicht zuletzt ökonomische Vorgaben. Bei all dem soll die Qualität der geplanten Stadträume nicht verwässert werden.



Städtebauliches Konzept der Büros Hosoya Schaefer Architects AG Zürich und Agence Ter GmbH Karlsruhe



Stattliche prägsame Wirtschaftsgebäude



### Bestimmung Innen- / Außenbereich

Seit bald 300 Jahren liegt der Husarenhof auf dem Ingersheimer Höhenrücken - un-geplant als eine Gruppe von elf Bauernhöfen im Außenbereich. Heute wird der Weiler rein rechtlich aufgrund der Zahl seiner Gebäude als "im Zusammenhang bebaut" eingestuft und muss mit allen ökologischen, immissionschutzrechtlichen und städtebaulichen Konsequenzen daher planungsrechtlich gefasst werden. Um keine flächenhafte Entwicklung zuzulassen, wird der Innen-

bereich sehr eng an der heutigen Bestandsbebauung entlang gezogen. Dies führt durch die bestehende Gehöftstruktur zwar zu einer etwas ungewohnten amorphen Planfigur, gewährleistet so aber auch gleichzeitig eine gute Verzahnung mit dem umliegenden weitläufigen Landschaftsraum.

### Innenbereich versus Außenbereich

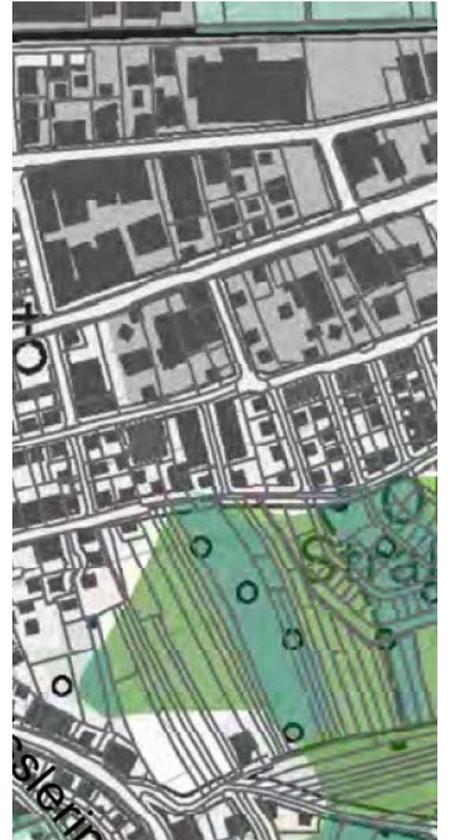
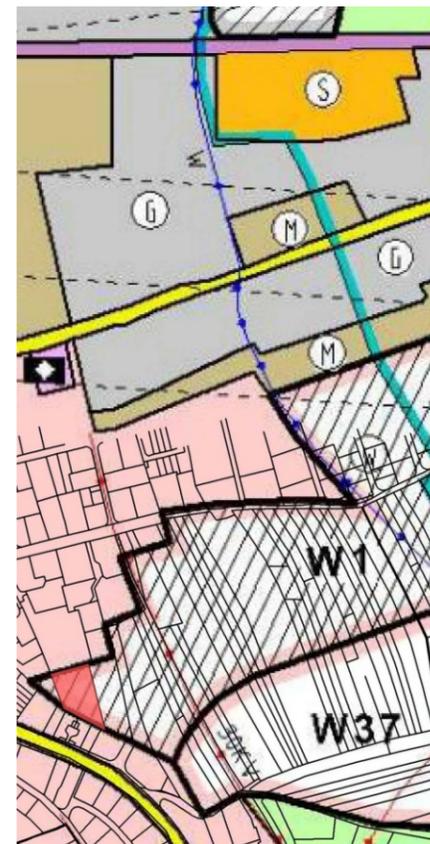
Wo genau verläuft eigentlich die Grenze zwischen einem aktuellen Siedlungsrand und der offenen Landschaft, dem sogenannten Außenbereich? Entlang der Kanten bestehender Gebäude oder an den genutzten Hofflächen entlang? Was ist in diesem Zusammenhang eine Abrundung?

Sind die Kriterien der Abgrenzung städtebaulicher oder eher juristischer Natur? Auf keinen Fall dürfen Kriterien wie Willkür, Zufall und Geschmack eine Rolle spielen.

Aufstellungsbeschluss für einen BP



Darstellungen im FNP 2015



Erhebung Biotopverbund Offenland 2020

Ein jahrzehntealter Flächennutzungsplan mit 10m breiten Abgrenzungen bildet kein Indiz für Innen-/Außen, ein bis heute nicht aufgehobener BP-Aufstellungs- und Umlegungsbeschluss von 1990 kann negiert werden; laufende Untersuchungen zum Biotopverbund Freiflächen aber nehmen Flächen ins Visier, die schon lange überplant und bewohnt sind. Es besteht die Gefahr der zunehmend ideologisch gefärbten Stadtentwicklung.

