



# Darstellung der 3 Szenarien für den Wohnungsbau in Stuttgart

## **Szenario 2 – Außenentwicklung**

UA Wohnungsbau 06. Juli 2020  
TOP 2

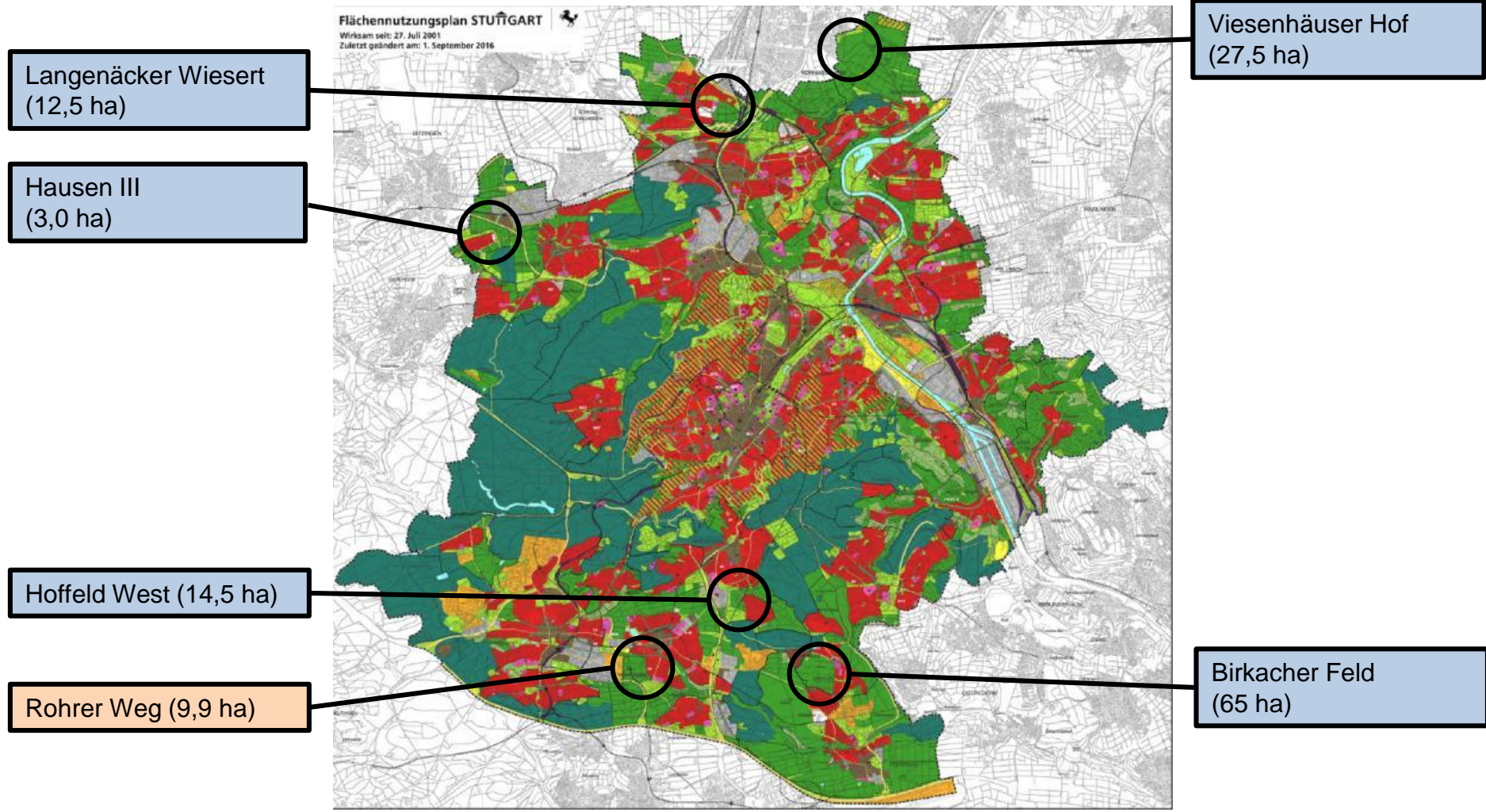
Beantwortung des Antrags 40/2020 „Fortschreibung der Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart,  
Unterausschuss Wohnungsbau vom 30.09.2019, Top 3, Szenarien 1-3  
der Freie Wähler Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion



## Nicht weiter verfolgte FNP- Neubauf Flächen Wohnen

Gesamtstadt (ohne Arrondierungsflächen < 3,0 ha)

Beratungen FNP 2010 (1998 - 2001)
  Beratungen GR 2007





## Szenario 2 - Außenentwicklung

### Voraussetzungen/Bodenpolitik

#### Aktive Bodenpolitik – Grunderwerb durch die Stadt:

1. Ziel ist es soviel **bezahlbaren Wohnraum** wie möglich zu schaffen.
2. Die wichtigste Voraussetzung zur Erreichung des o.g. Ziels ist, dass **alle Flächen in städtischer Hand** sind.
3. Zur **Vermeidung von Bodenspekulationen** erfolgt eine Änderung des Planrechts erst, wenn alle Flächen in städtischer Hand sind.



## Szenario 2 - Außenentwicklung

### Ermittlung Anzahl WE

#### Annahmen für die Berechnung:

1. **Ausgleichflächen** werden auf einen anderen Standort ausgelagert und werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

2. Es wird eine **Nettobaulandfläche von 65%** angenommen.

#### **35% Nebenflächen**

- 20% Verkehr
- 5% sozial Infrastruktur
- 10% öffentliche Grünflächen

3. Für die Berechnung der **Dichte** werden 2 verschiedene Kennwerte angenommen, um auch den sensibleren Ortslagen und Landschaftsräumen an den Siedlungsrändern gerecht zu werden:

- **65 WE/ha Nettobaulandfläche:** kein klassischer Geschosswohnungsbau (Referenzbeispiel Tapachstraße, Stuttgart-Zuffenhausen)
- **85 WE/ha Nettobaulandfläche:** Geschosswohnungsbau (Referenzbeispiel Böckinger Straße, Stuttgart-Zuffenhausen)







## Szenario 2 - Außenentwicklung

Ermittlung Anzahl WE

**Annahmen für die Berechnung:**

**65 WE/ha Nettobaulandfläche:** kein klassischer Geschosswohnungsbau  
(Referenzbeispiel Tapachstraße, Stuttgart-Zuffenhausen)



Bildquelle: Stadtmessungsamt Stuttgart, 2019



## Szenario 2 - Außenentwicklung

Ermittlung Anzahl WE

**Annahmen für die Berechnung:**

**85 WE/ha Nettobaulandfläche:** Geschosswohnungsbau  
(Referenzbeispiel Böckinger Straße, Stuttgart-Zuffenhausen)



Bild: Hild und K / Studio Vulcan



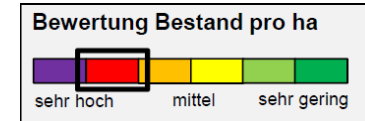
## Szenario 2 - Außenentwicklung

### Herleitung Ersteinschätzung Landschaftsökologie

#### Ersteinschätzung landschaftsökologische Belange

Schutzgut	Bewertungskriterien	Landschafts-ökologische Wertigkeit	Beispiel Langenäcker -W.
Flora/Fauna	Biotoptypen, Strukturvielfalt, potenzielles Artenvorkommen (Luftbildauswertung)	sehr gering (1) gering (2) mittel (3) hoch (4) sehr hoch (5)	3
Boden	Bodenfunktionen (Planungskarte Bodenqualität BOKS)		8 <sup>1</sup>
Wasser	Grundwasserneubildung, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete		2
Klima	Klimaaktivität der Fläche, Kaltluftströme (Klimaatlas)		5
Landschaft	Landschaftsbild, Eigenart und Schönheit, Strukturvielfalt (Luftbildauswertung)		3

<sup>1</sup>Schutzgut Boden wird aufgrund des dauerhaften Verlustes (nicht kompensierbar) doppelt gewertet

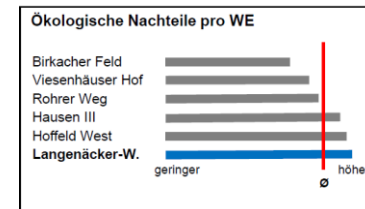


= zusammenfassende Gesamtbewertung als Durchschnittswert

#### Ökologischer Nachteil pro Wohneinheit (ÖNW)

$$\text{ÖNW} = \text{Wertstufe} \times \text{Flächengröße} / \text{Wohneinheiten}$$

Der ökologischer Nachteil stellt eine relative Bezugsgröße dar, die den Vergleich der Gebiete untereinander ermöglicht.







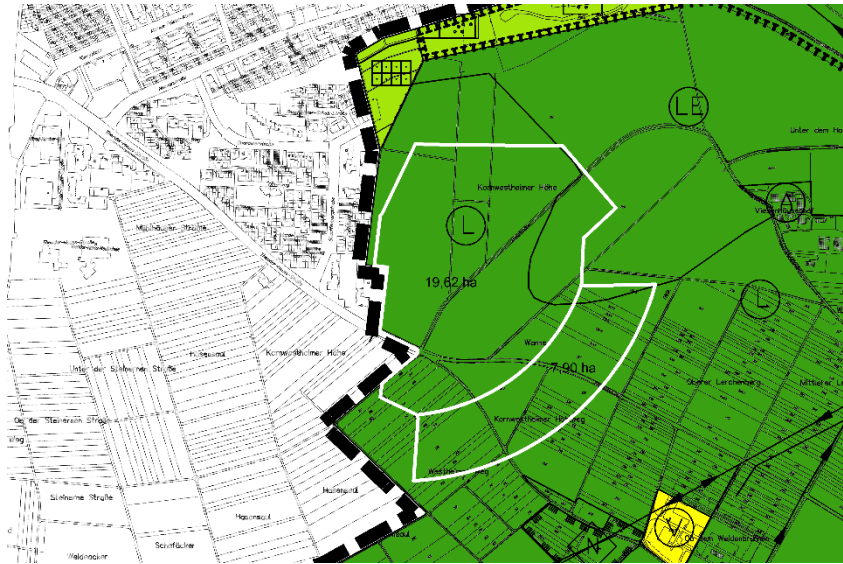
## Szenario 2 - Außenentwicklung

### Ermittlung Anzahl WE

		Flächen- größe in ha	Ermittlung des Dichtewertes	Anzahl WE (gerundet)
1	Viesenhäuser Hof, Mühlhausen	27,5 ha	17,9 ha (Nettobaulandfläche 65 % ( 20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % öffentl. Grünfläche)) x <b>85 WE/ha</b>	1.520
2	Birkacher Feld, Birkach	65,0 ha	42,3 ha (Nettobaulandfläche 65 % ( 20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % öffentl. Grünfläche)) x <b>85 WE/ha</b>	3.600
3	Langenäcker-Wiesert II, Stammheim	12,5 ha	8,1 ha (Nettobaulandfläche 65 % ( 20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % öffentl. Grünfläche)) x <b>65 WE/ha</b>	530
4	Hoffeld-West, Degerloch	14,5 ha	9,4 ha (Nettobaulandfläche 65 % ( 20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % öffentl. Grünfläche)) x <b>65 WE/ha</b>	610
5	Hausen III, Weilimdorf	3,0 ha	2,0 ha (Nettobaulandfläche 65 % ( 20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % öffentl. Grünfläche)) x <b>65 WE/ha</b>	130
6	Rohrer Weg, Möhringen	9,9 ha	6,4 ha (Nettobaulandfläche 65 % ( 20% Verkehr, 5 % soziale Infrastruktur, 10 % öffentl. Grünfläche)) x <b>85 WE/ha</b>	540
		<b>Σ 132,4 ha</b>		<b>Σ 6.930</b>

# Viesenhäuser Hof (Szenario 2)

## S-Mühlhausen



Diskutierte Flächengröße  
**27,5 ha (FNP 1996)**

WE (Nettobauland 65% \* WE/ha)  
**Ca. 1.520 WE (17,9 ha \* 85 WE/ha)**

Entwicklungsdauer  
**ca. 10-15 Jahre**

Hintergrundinformation  
**Infolge der mit dem Projekt Stuttgart 21 neu gewonnenen Bauflächen wurde im FNP 2010 (GR 01.10.1998) auf die Darstellung verzichtet. Vorrangflur I**

### Bewertungskriterien

Erschließung ÖPNV	-
Lage Siedlungsrand	-/+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	+

### Ersteinschätzung Landschaftsökologie

sehr hoch      mittel      sehr gering

Flora-Fauna: gering  
 Boden: hoch bis sehr hoch  
 Wasser: mittel  
 Klima: mittel bis sehr hoch  
 Landschaft: gering

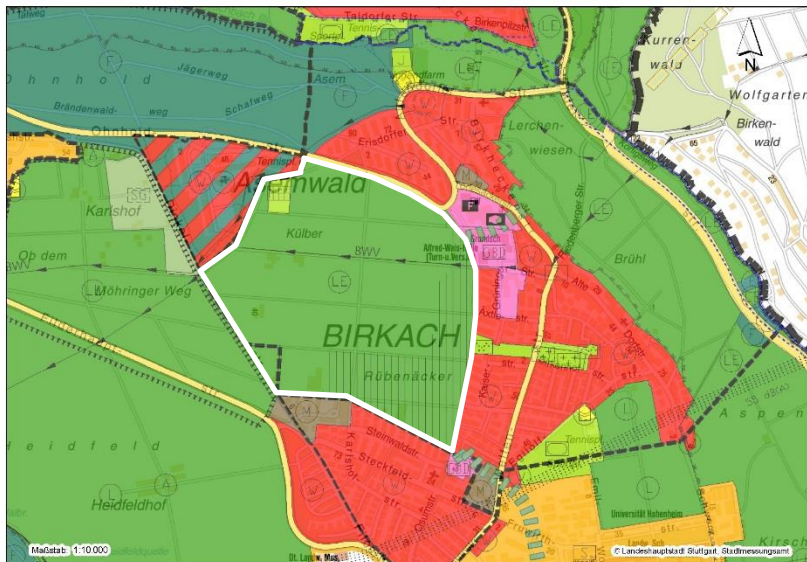
#### Ökologische Nachteile pro WE

Birkacher Feld	■
<b>Viesenhäuser Hof</b>	■
Rohrer Weg	■
Hausen III	■
Hoffeld West	■
Langenäcker-W.	■

geringer      höher  
 ø

# Birkacher Feld (Szenario 2)

## S-Birkach



Diskutierte Flächengröße  
**Ca. 65,0 ha (FNP 1974)**

WE (Nettobauland 65% \* WE/ha)  
**Ca. 3.600 WE (42,3 ha \* 85 WE/ha)**

Entwicklungsdauer  
**ca. 10-15 Jahre**

Hintergrundinformation  
**Feststellungsbeschluss 01.07.1999:  
 Herausnahme Birkacher Feld (Antrag  
 238/1999) Auf Beschluss des GR vom  
 01.02.2001 nicht zur Genehmigung  
 vorgelegt.  
 Vorrangflur I**

### Bewertungskriterien

Erschließung ÖPNV (geplant)	+
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	+

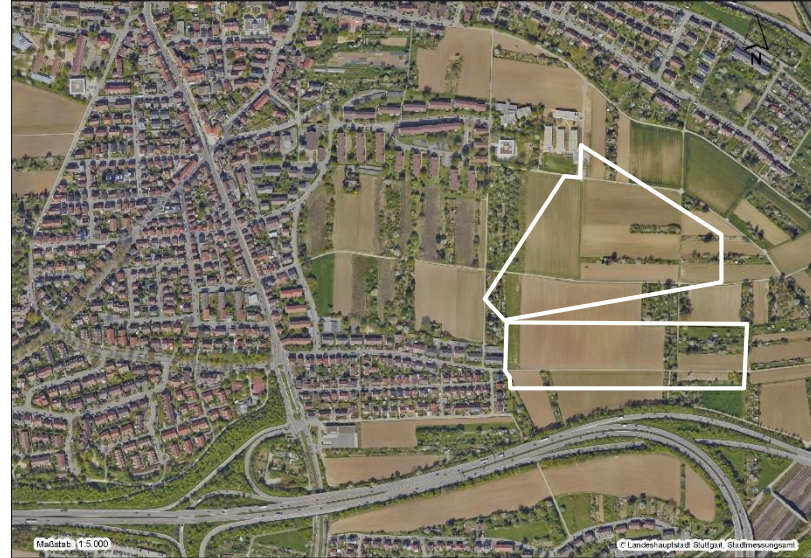
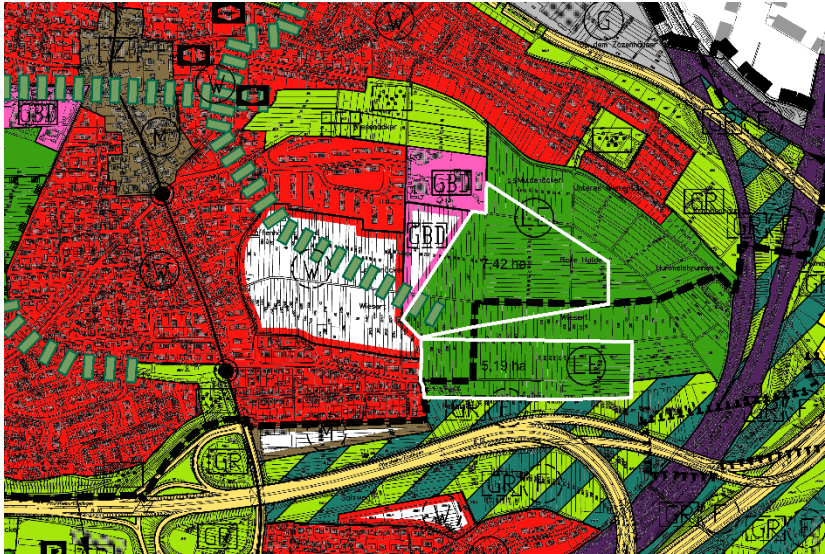
### Ersteinschätzung Landschaftsökologie

<p><b>Bewertung Bestand pro ha</b></p> <p>sehr hoch      mittel      sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering (tw. hoch)          Boden: hoch (mittel)          Wasser: gering          Klima: mittel          Landschaft: gering bis mittel</p>	<p><b>Ökologische Nachteile pro WE</b></p> <p><b>Birkacher Feld</b> (blue bar, below threshold)          Viesenhäuser Hof (grey bar, below threshold)          Rohrer Weg (grey bar, below threshold)          Hausen III (grey bar, below threshold)          Hoffeld West (grey bar, below threshold)          Langenäcker-W. (grey bar, below threshold)</p> <p style="text-align: center;">geringer      höher</p>
--	--



# Langenäcker-Wiesert II (Szenario 2)

## S-Stammheim



Diskutierte Flächengröße  
**12,5 ha (FNP 1996)**

WE (Nettobauland 65% \* WE/ha)  
**Ca. 530 WE (8,1 ha \* 65 WE/ha)**

Entwicklungsdauer  
**ca. 10-15 Jahre**

Hintergrundinformation  
**Infolge der mit dem Projekt Stuttgart 21 neu gewonnenen Bauflächen wurde im FNP 2010 auf die Darstellung verzichtet. Vorrangflur I**

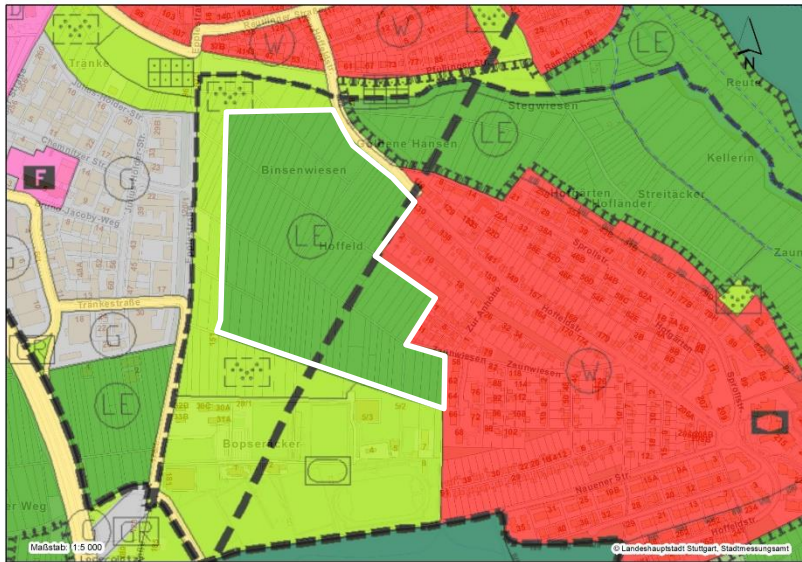
<b>Bewertungskriterien</b>	
Erschließung ÖPNV	o
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	+

### Ersteinschätzung Landschaftsökologie

Bewertung Bestand pro ha	Ökologische Nachteile pro WE
<p>sehr hoch      mittel      sehr gering</p>	
<p>Flora-Fauna: mittel                      Boden: hoch (bis sehr hoch)                      Wasser: gering                      Klima: sehr hoch                      Landschaft: mittel</p>	<p>Birkacher Feld                      Viesenhäuser Hof                      Rohrer Weg                      Hausen III                      Hoffeld West  <b>Langenäcker-W.</b></p> <p>geringer      höher</p>

# Hoffeld West (Szenario 2)

## S-Degerloch



Diskutierte Flächengröße  
**14,5 ha (FNP 74)**

WE (Nettobauland 65% \* WE/ha)  
**Ca. 610 WE (9,4 ha \* 65 WE/ha)**

Entwicklungsdauer  
**ca. 10-15 Jahre**

Hintergrundinformation  
**Geplante Wohnbaufläche in FNP 90 wurde 1986 im Zuge der Daimler-Aufsiedlung herausgenommen und im FNP 2010 nicht weiterverfolgt. Vorrangflur I**

<b>Bewertungskriterien</b>	
Erschließung ÖPNV	-
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	o

**Ersteinschätzung Landschaftsökologie**

Bewertung Bestand pro ha	Ökologische Nachteile pro WE
<p>sehr hoch      mittel      sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering bis mittel                      Boden: hoch                      Wasser: gering                      Klima: mittel bis sehr hoch                      Landschaft: gering bis mittel</p>	<p>Birkacher Feld</p> <p>Viesenhäuser Hof</p> <p>Rohrer Weg</p> <p>Hausen III</p> <p><b>Hoffeld West</b></p> <p>Langenäcker-W.</p> <p>geringer      höher</p>



# Steinröhre/ Hausen III (Szenario 2) S-Weilimdorf



Diskutierte Flächengröße  
**Ca. 3,0 ha (2019)**

WE (Nettobauland 65% \* WE/ha)  
**Ca. 130 WE (2,0 ha \* 65 WE/ha)**

Entwicklungsdauer  
**ca. 8-10 Jahre**

Hintergrundinformation  
**Keine Genehmigung durch das  
Regierungs-präsidium wegen der  
Überschneidung mit  
einer im Regionalplan ausgewiesenen  
Grünzäsur (Genehmigungserlass  
vom 09.02.2000)  
Vorrangflur I**

## Bewertungskriterien

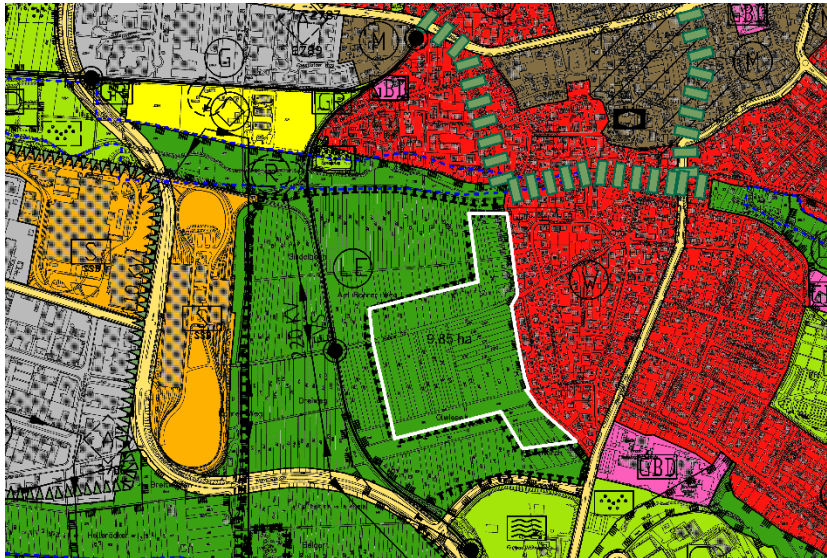
Erschließung ÖPNV (geplant)	+
Lage Siedlungsrand	+
Nicht LSG/NSG	+
Eignung Geschosswohnungsbau	o

## Ersteinschätzung Landschaftsökologie

<p><b>Bewertung Bestand pro ha</b></p> <p>sehr hoch      mittel      sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering bis mittel Boden: gering bis hoch Wasser: mittel (bis hoch) Klima: mittel bis sehr hoch Landschaft: gering bis mittel</p>	<p><b>Ökologische Nachteile pro WE</b></p> <p>Birkacher Feld Viesenhäuser Hof Rohrer Weg <b>Hausen III</b> Hoffeld West Langenäcker-W.</p> <p style="text-align: center;">geringer      höher</p>
---	---



# Rohrer Weg (Szenario 2) S-Möhringen



Diskutierte Flächengröße  
**9,9 ha (FNP 2010)**

WE (Nettobauland 65% \* WE/ha)  
**Ca. 540 WE (6,4 ha \* 85 WE/ha)**

Entwicklungsdauer  
**ca. 10-15 Jahre**

Hintergrundinformation  
**Verzicht auf die Darstellung als Wohnbaufläche (GRDrs. 1043/2006) GR-Beschluss vom 18.01.2007.**  
**B-Plan zur Sicherung des Freiraums Vorrangflur I**

### Bewertungskriterien




Erschließung ÖPNV	+
Lage Siedlungsrand	o
Nicht LSG/NSG	-
Eignung Geschosswohnungsbau	+

### Ersteinschätzung Landschaftsökologie

<p><b>Bewertung Bestand pro ha</b></p> <p>sehr hoch      mittel      sehr gering</p> <p>Flora-Fauna: gering Boden: hoch Wasser: gering Klima: sehr hoch Landschaft: mittel</p>	<p><b>Ökologische Nachteile pro WE</b></p> <p>Birkacher Feld Viesenhäuser Hof <b>Rohrer Weg</b> Hausen III Hoffeld West Langenäcker-W.</p> <p style="text-align: center;">geringer      höher Ø</p>
--	---



## Szenario 2 – Außenentwicklung Übersicht

Titel	Stadtbezirke	Flächen- größe in ha	Anzahl WE (gerundet)	Kennwert Dichte	Ersteinschätzung Landschaftsökologie: <b>Bewertung Bestand pro ha</b>
Hoffeld-West	Degerloch	14,5 ha	610	65 WE/ha	
Birkacher Feld	Birkach	65,0 ha	3.600	85 WE/ha	
Hausen III	Weilimdorf	3,0 ha	130	65 WE/ha	
Rohrer Weg	Möhringen	9,9 ha	540	85 WE/ha	
Viesenhäufel Hof	Mühlhausen	27,5 ha	1.520	85 WE/ha	
Langenäcker-Wiesert II	Stammheim	12,5 ha	530	65 WE/ha	
		<b>Σ 132,4 ha</b>	<b>Σ 6.930</b>		

### Bewertung Bestand pro ha

