



STADT RAUENBERG

HANDLUNGSPROGRAMM INNENENTWICKLUNG

VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE AM 17. MAI 2023

GLIEDERUNG

- A ANLASS
- B INNENENTWICKLUNG
- C METHODIK
- D KOMMUNIKATIONSSTRATEGIE INNENENTWICKLUNG
- E STRATEGIE WOHNBAUENTWICKLUNG MIT DICHTEMODELLEN UND TESTENTWÜRFEN
- F AUSBLICK



STRATEGISCHE ZIELE

- *Doppelstrategie Innen- und Außenentwicklung*
- *Angebots- und preisdifferenzierten Wohnungsbau fördern*

PROJEKTE/PLANUNGEN

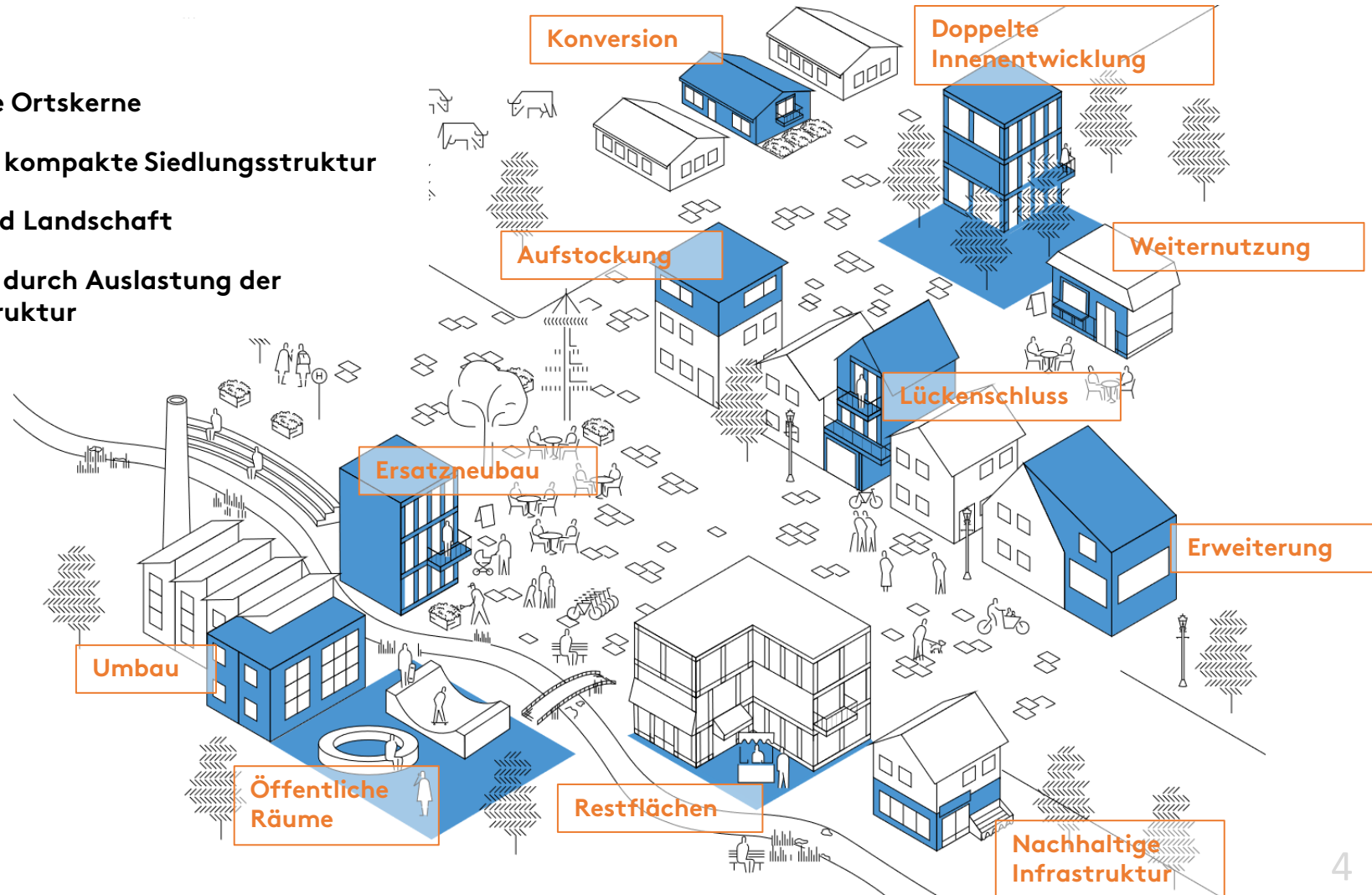
- *Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie*
- *Aktive Bodenpolitik*

Drei verschiedene Bereiche:

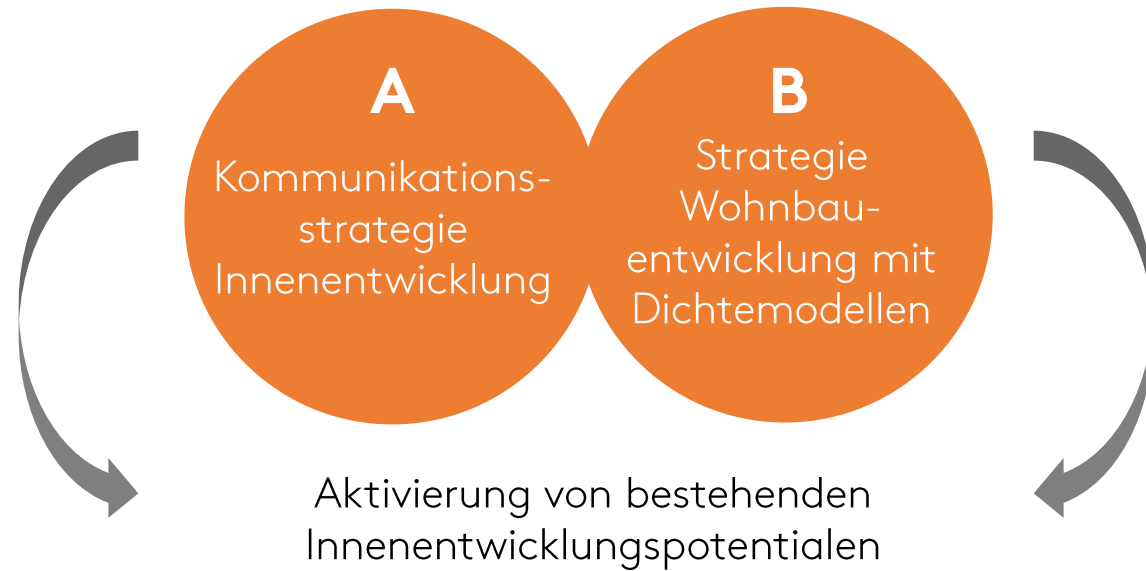
- Aus Fläche wird Ort – **Zwischenräume füllen**: Konversion, Lückenschluss, Restflächen
- Jeder Eingriff eine Verbesserung – **Das Haus im Kontext weiterbauen**: Ersatzneubau, Umbau, Weiternutzung, Aufstockung, Erweiterung
- Den ganzen Ort im Blick – **Räume für Menschen**: Öffentliche Räume, Doppelte Innenentwicklung, Nachhaltige Infrastruktur

VORTEILE

- attraktive und vitale Ortskerne
- kurze Wege und eine kompakte Siedlungsstruktur
- Schutz von Natur und Landschaft
- Kosteneinsparungen durch Auslastung der bestehenden Infrastruktur

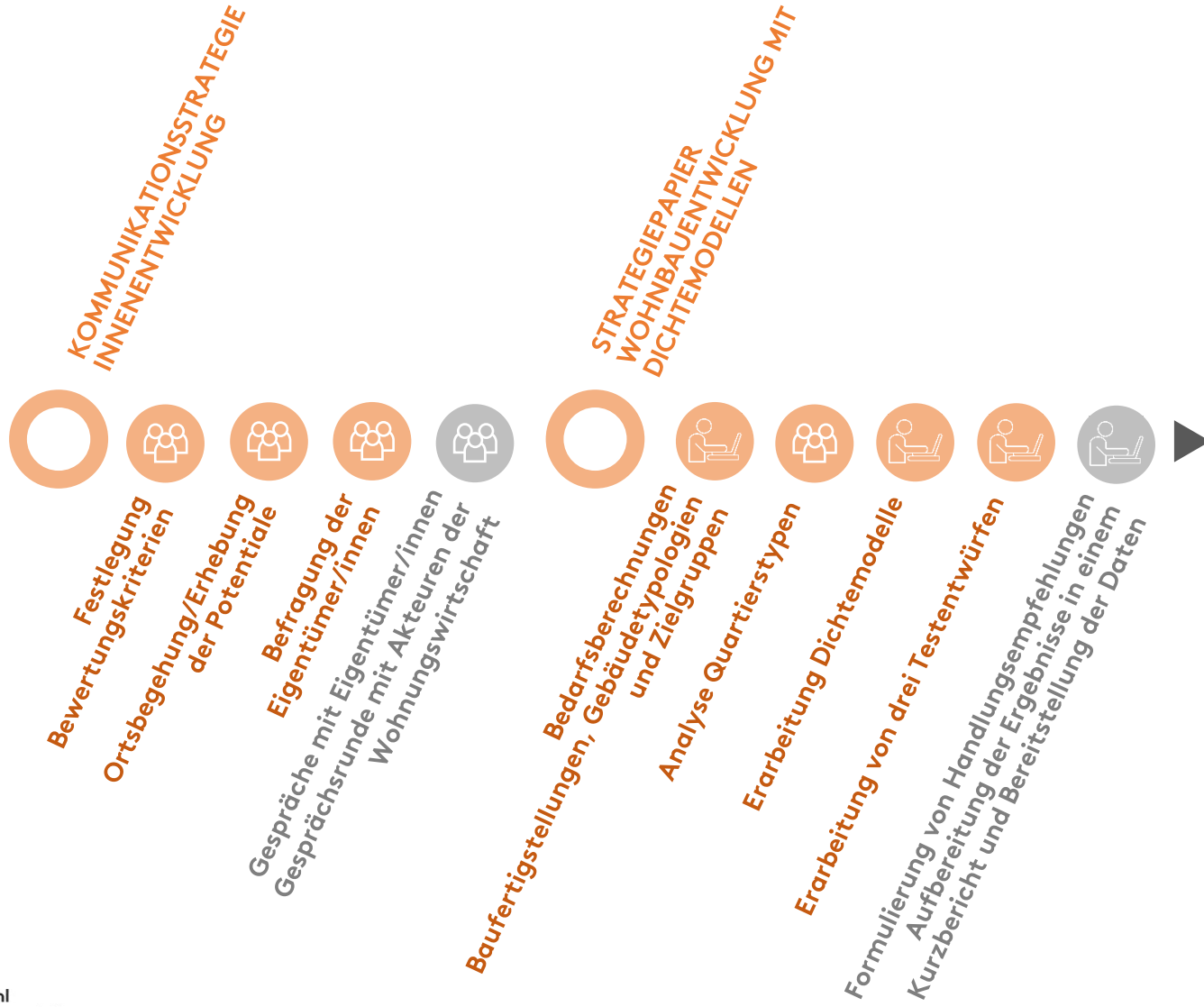


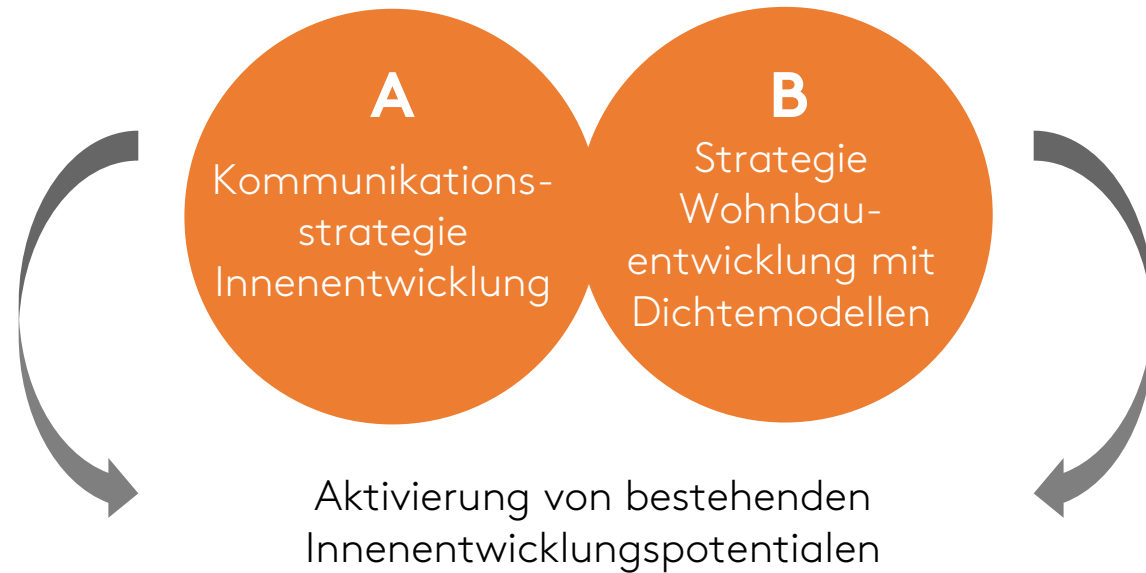
Reschl
 Stadtentwicklung



A *Kommunikationsstrategie Innenentwicklung* mit Aktivierung der Grundstück- und Gebäudeeigentümer (Beteiligung, Aktivierende Befragung, Direktansprache, Workshop mit Akteuren der Wohnungswirtschaft).

B *Strategiepapier Wohnbauentwicklung mit Dichtemodellen* und Innenentwicklung auf Quartiersebene, Definition der Bedarfe von Zielgruppen, (neuen) Wohnformen, Dichte und Ansatz der „Doppelten Innenentwicklung“ durch Aufwertung des öffentlichen Raums.





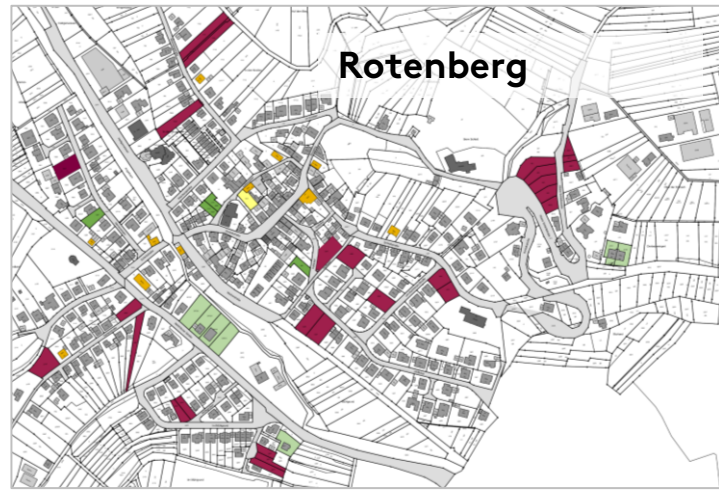
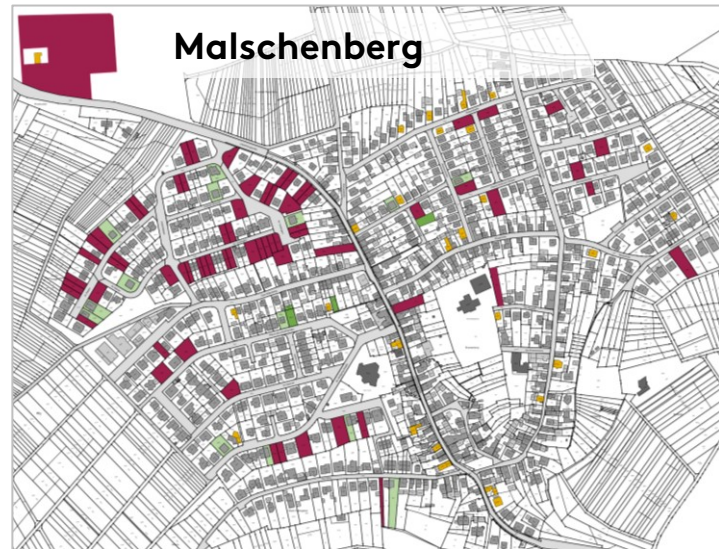
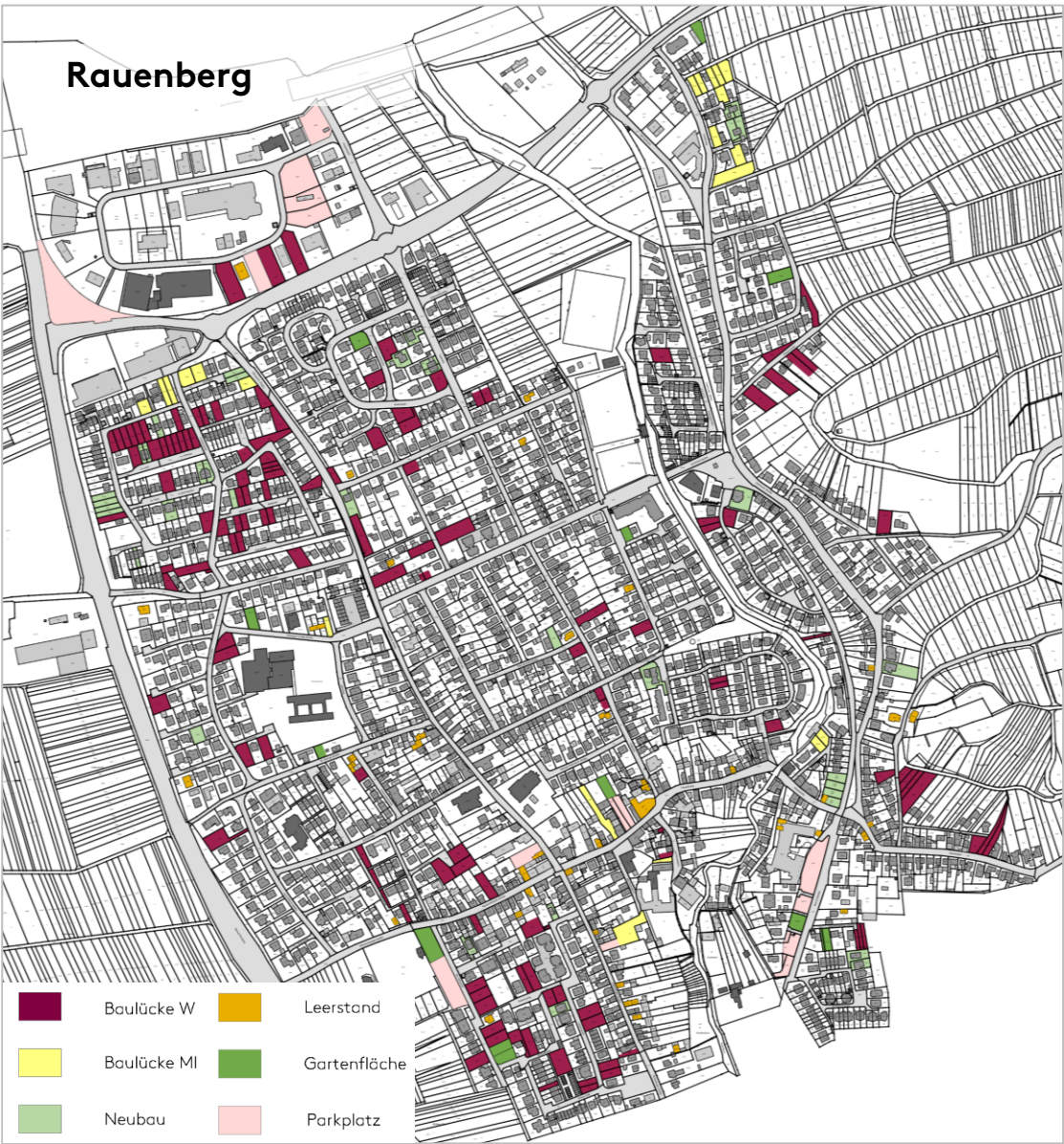
ZIEL

- **Aktivierung bestehender Baulücken, Leerstände und weiterer Nachverdichtungspotentiale**
- **Initiierung einzelner aussichtsreicher Projekte**
- **Gemeinsame Überprüfung der im Siedlungsgebiet vorhandenen und planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotentiale (Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, Baulücken, Leerstände) für eine mögliche Umsetzung im Wohnungsbau**

- Erhebung der **Potentiale** (Grundstücke und Gebäude)
- **Aktivierende** Befragung
- **Direktansprache** der Eigentümer

- **Einbinden der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer durch die Kommune**
- **Erhöhtes Bewusstsein und Verständnis für Entwicklungen im Innenbereich**

A
Kommunikations-
strategie
Innenentwicklung

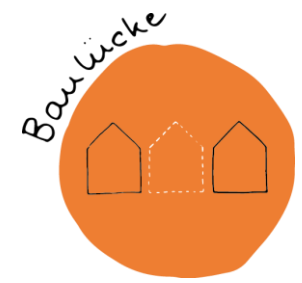


273 Baulücken
91 Leerstände

(Erhebung vor Eigentümerbefragung;
Änderung: -8 Baulücken, -8 Leerstände)

|||| ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ Stadtentwicklung

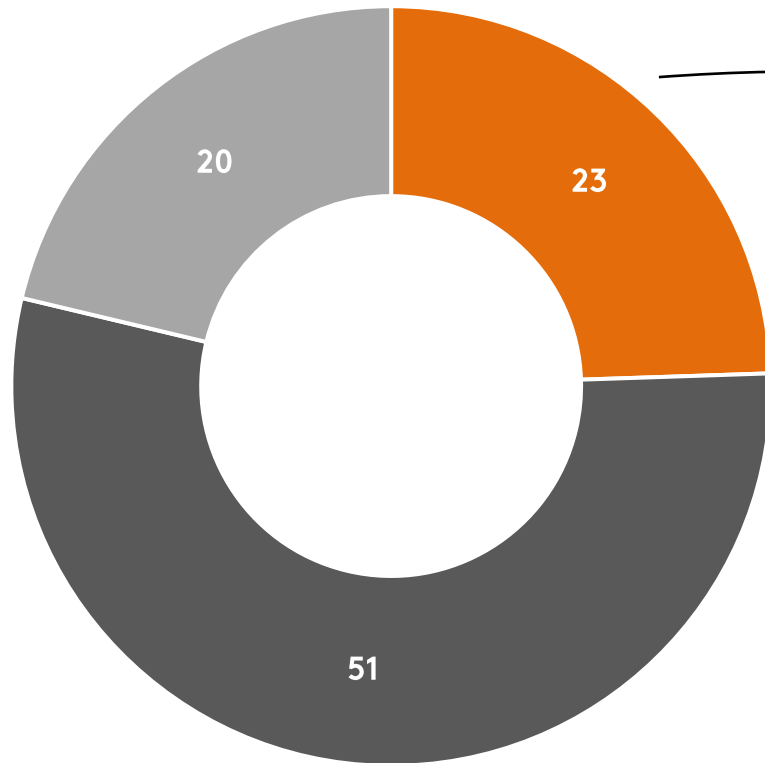
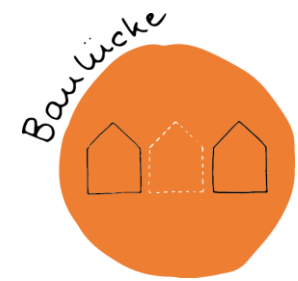
Wie war der Rücklauf?



34,4% RÜCKLAUF!

94 VON 273 FRAGEBÖGEN

Frage 1: Haben Sie vor Ihr Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?



■ ja ■ nein ■ keine Angabe/unklar

Art der vorgesehenen Bebauung:

11x (Wohn-) Haus/Einfamilienhaus

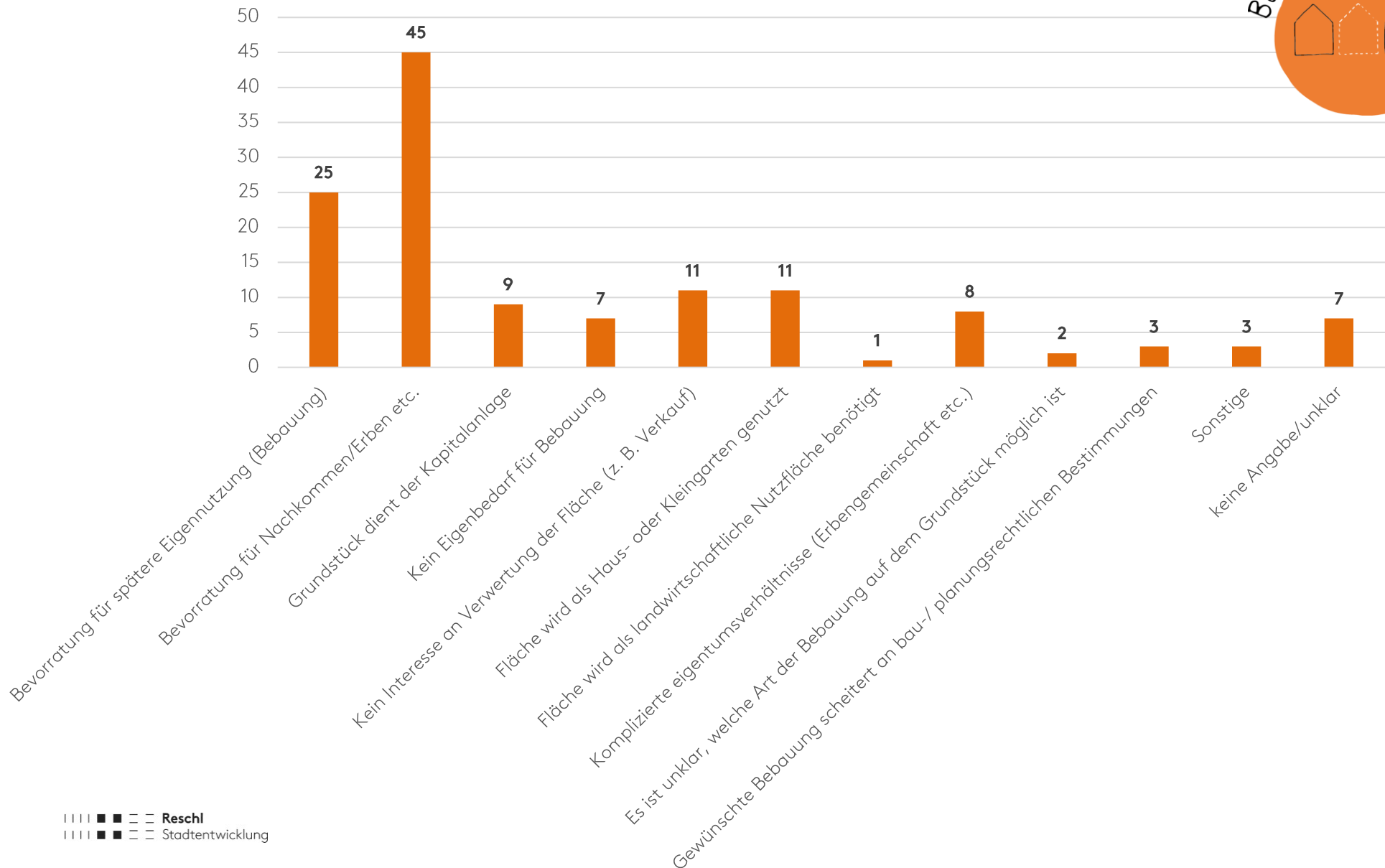
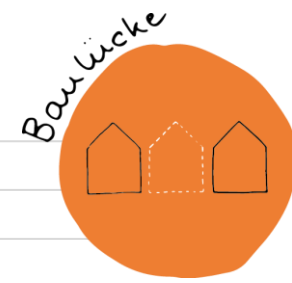
1x Mehrfamilienhaus

2x Doppelhaushälfte

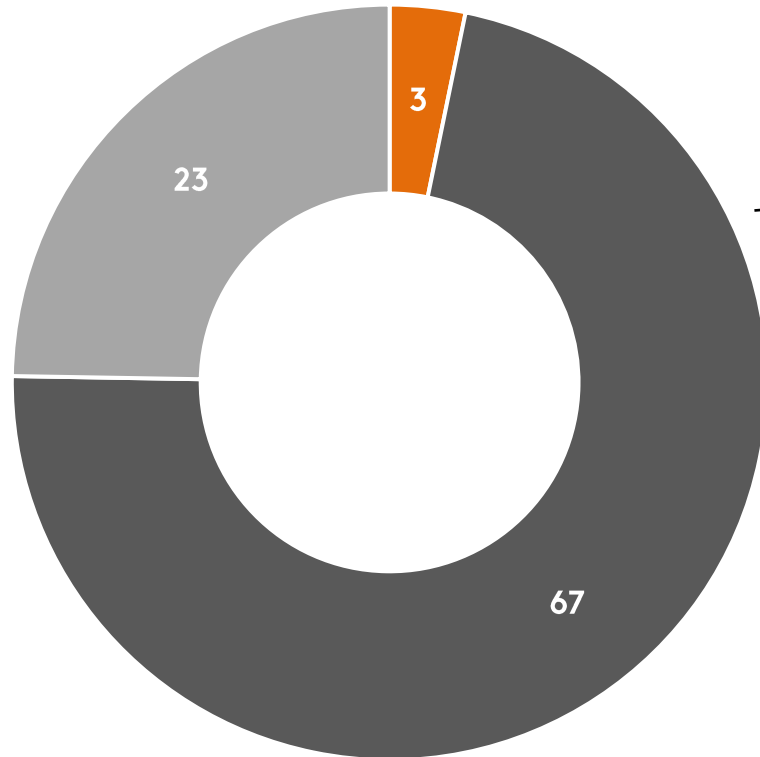
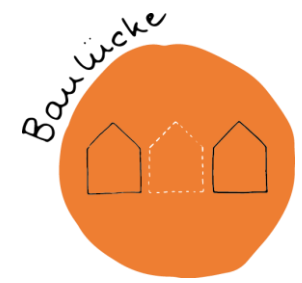
Zeitpunkt der Bebauung:

in den nächsten 2 bis 15 Jahren

Frage 2: Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachnennungen möglich)



Frage 3: Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

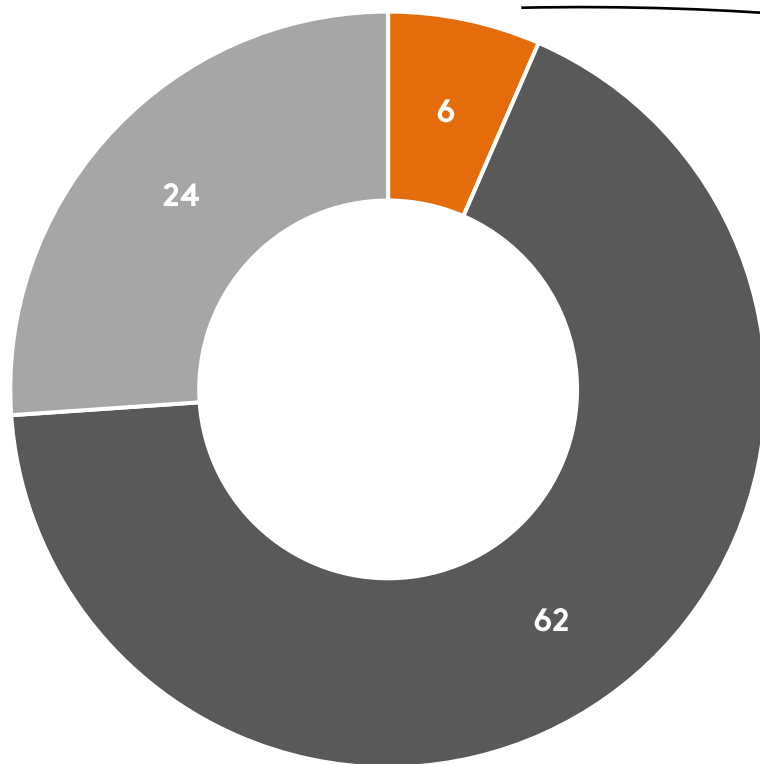
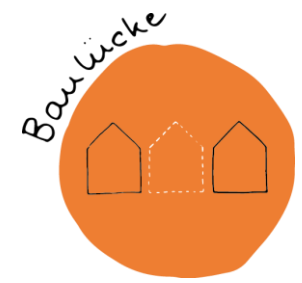


■ ja ■ nein ■ keine Angabe/unklar

Gründe:

- geerbt und Wunsch der Mutter
- evtl. spätere Bebauung durch Kinder
- Erbgemeinschaft, noch keine Klärung innerhalb der Familie (3x)
- Eigennutzung (3x)

Frage 4: Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück oder eine sonstige Immobilie tauschen?

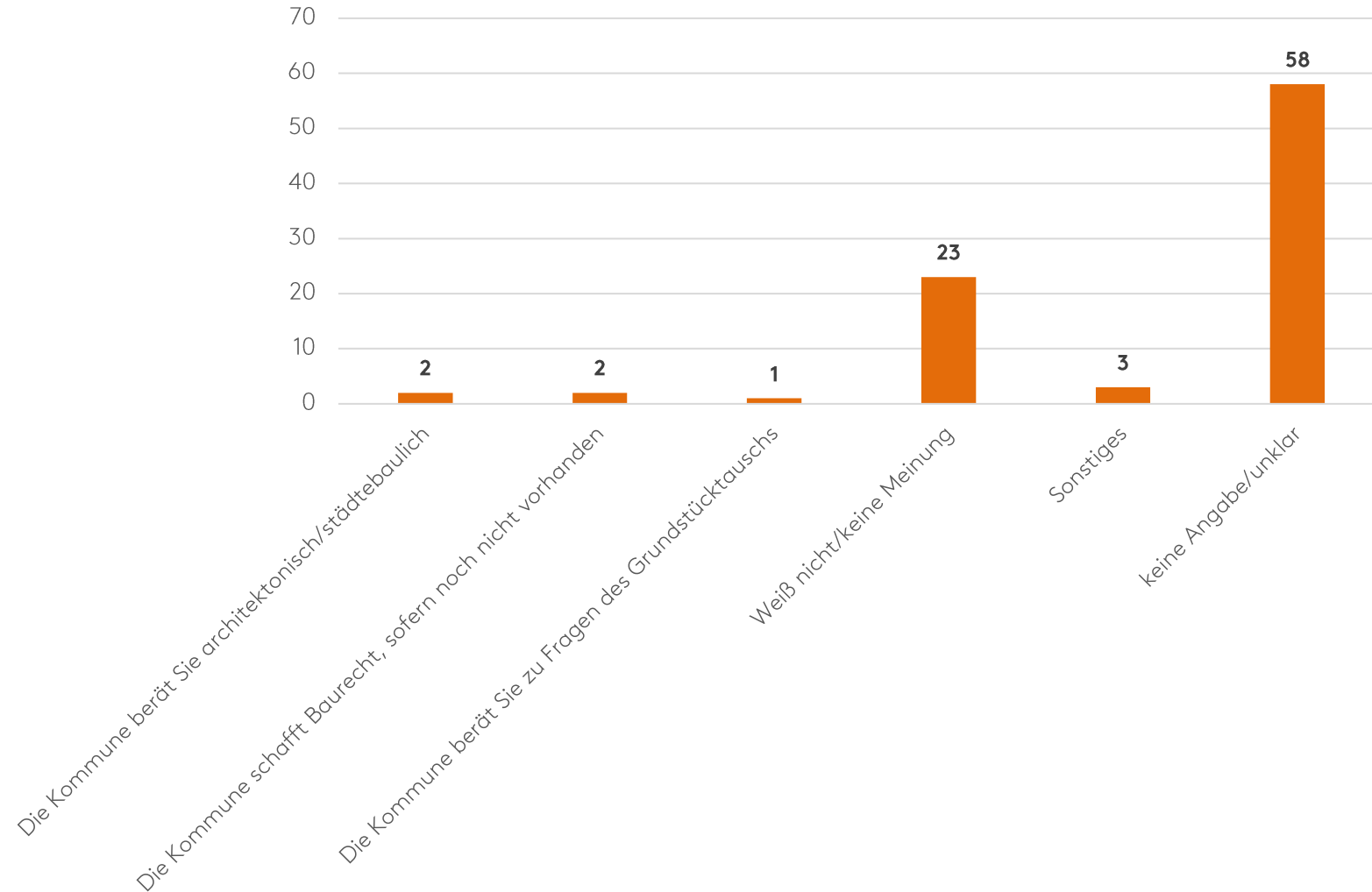
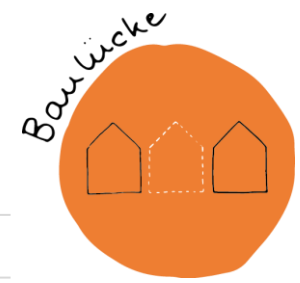


■ ja ■ nein ■ keine Angabe/unklar

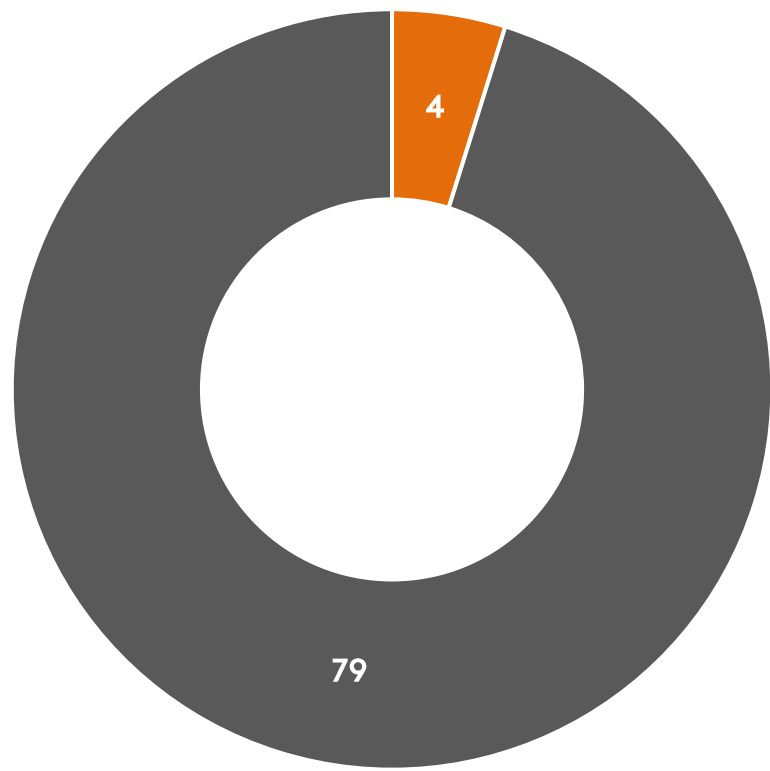
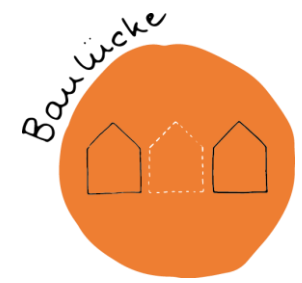
Mögliche Tauschobjekte:

- gegen ein anderes Baugrundstück
- gegen eine sonstige Immobilie (z.B. Eigentumswohnung)

Frage 5: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?



Frage 6: Wünschen Sie, dass die Gemeinde Rauenberg persönlich zu Ihrem Grundstück mit Ihnen in Kontakt tritt?



■ ja ■ nein/keine Angabe

Wie war der Rücklauf?



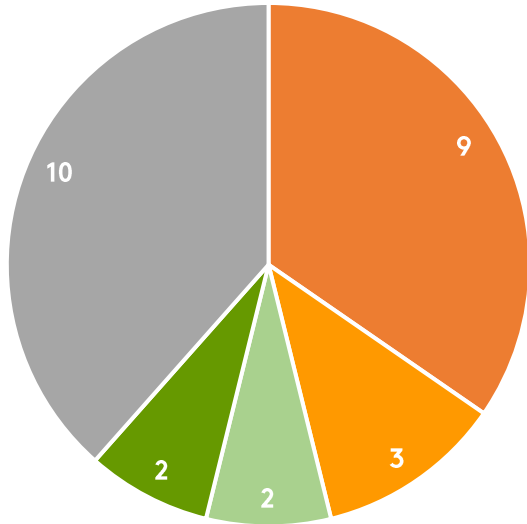
26,4% RÜCKLAUF!

24 VON 91 FRAGEBÖGEN

Frage 1: Angaben zum Objekttyp

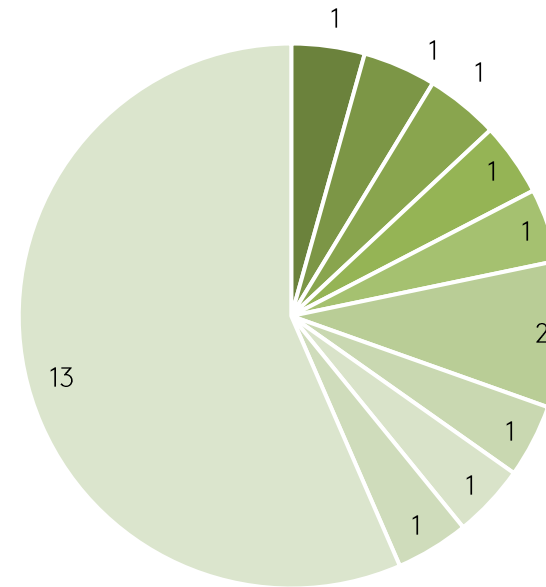


Objekttyp



- Wohngebäude (keine Hofstelle)
- Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))
- gewerblich genutztes Gebäude
- Sonstiges
- keine Angabe/unklar

Baujahr

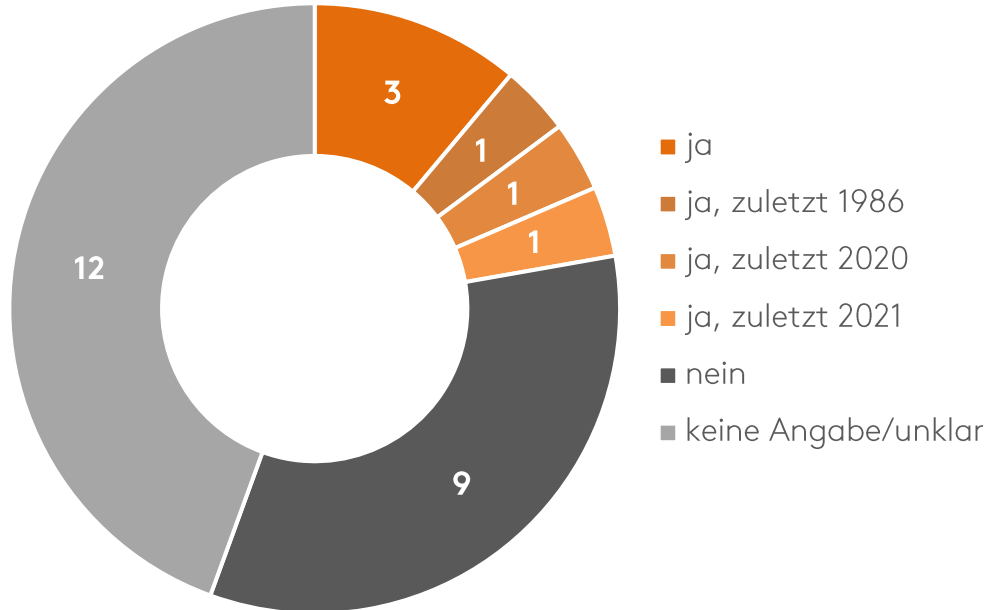


- 1902 ■ 1933 ■ 1952 ■ 1959 ■ 1960
- 1967 ■ 1990 ■ 1994 ■ 1997 ■ k.A.

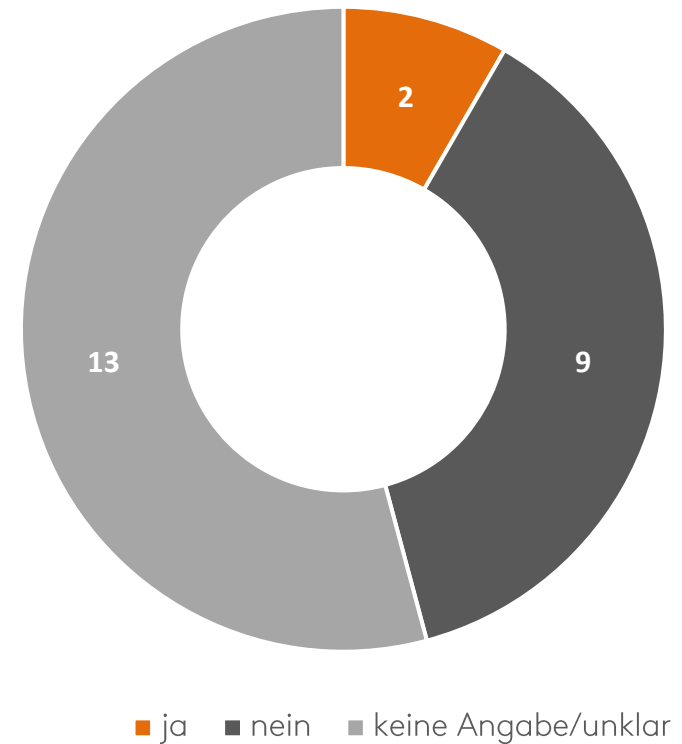
Frage 1: Angaben zum Objekttyp



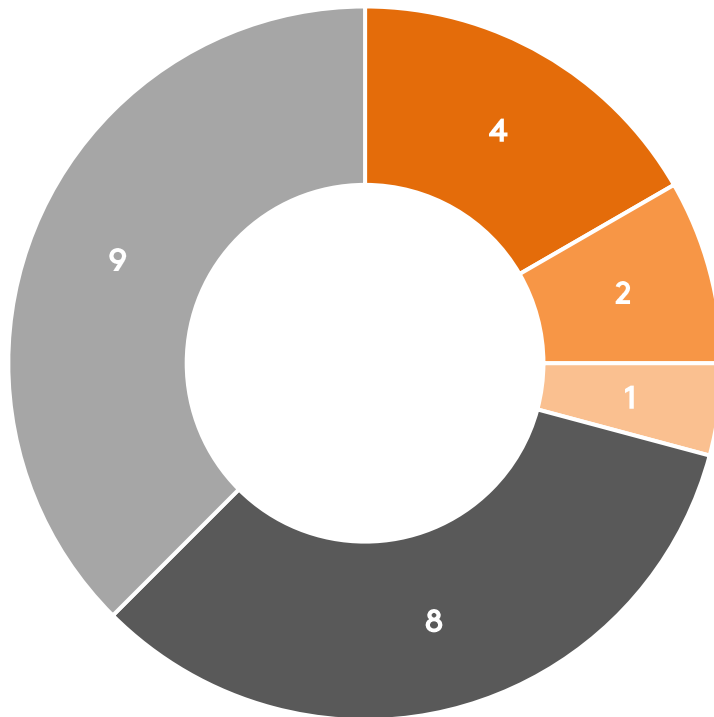
Wurde das Objekt saniert/modernisiert ?



Bestehen konkrete Planungen zur Sanierung/Modernisierung ?

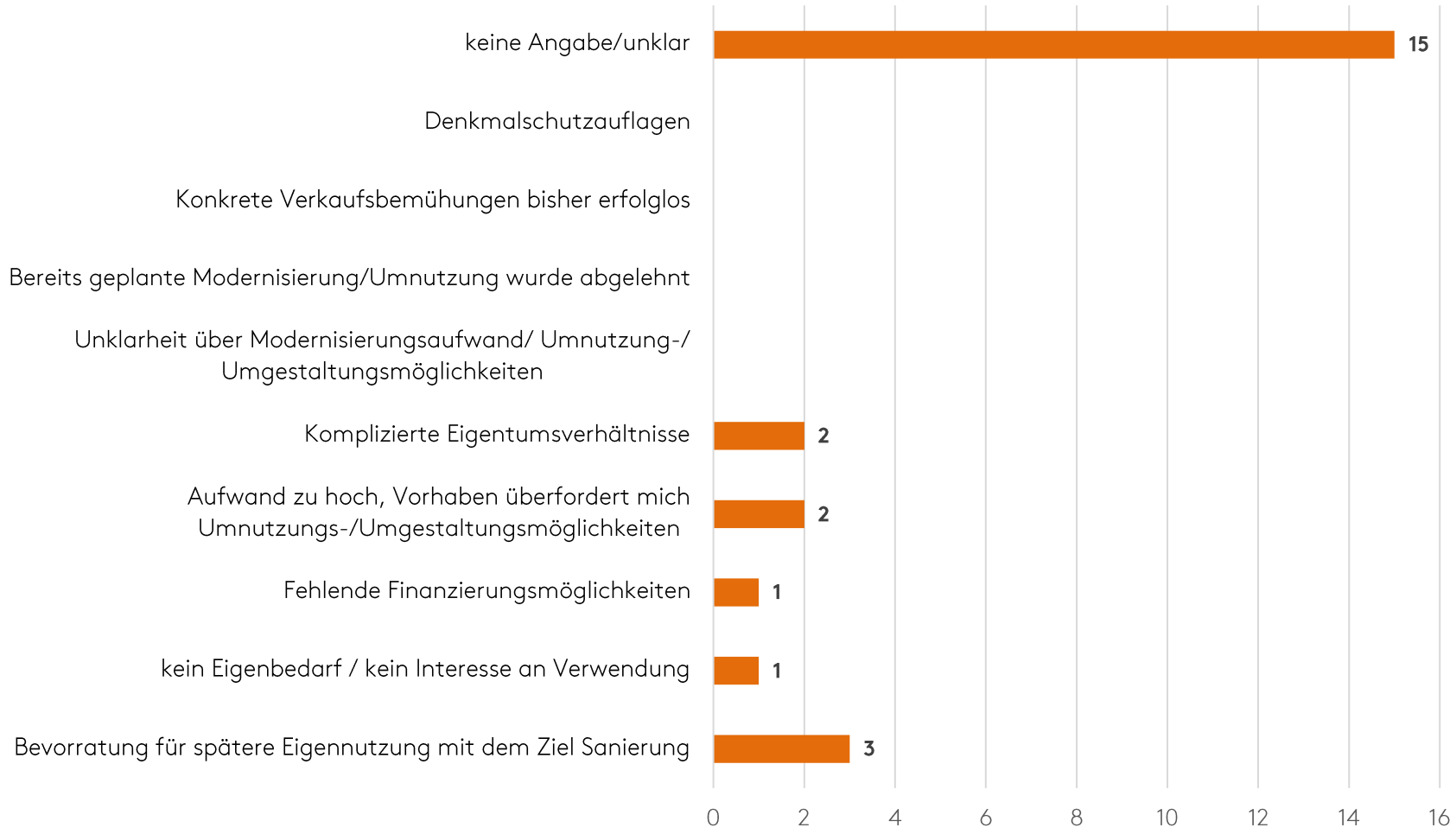


Frage 2: Haben Sie vor das Objekt in näherer Zukunft selbst zu nutzen?

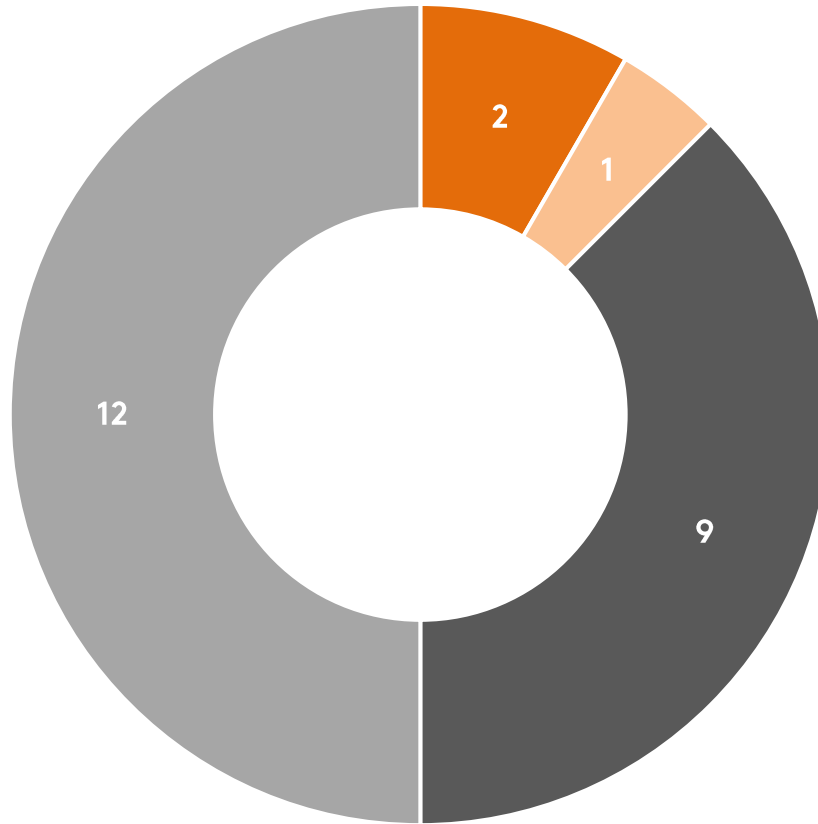


- ja
- ja, innerhalb der nächsten 5-10 Jahre
- ja, innerhalb der nächsten 40 Jahre
- nein
- keine Angabe/unklar

Frage 3: Welche Gründe verhindern (bisher), dass das Objekt genutzt oder verkauft wird? (Mehrfachnennungen möglich)

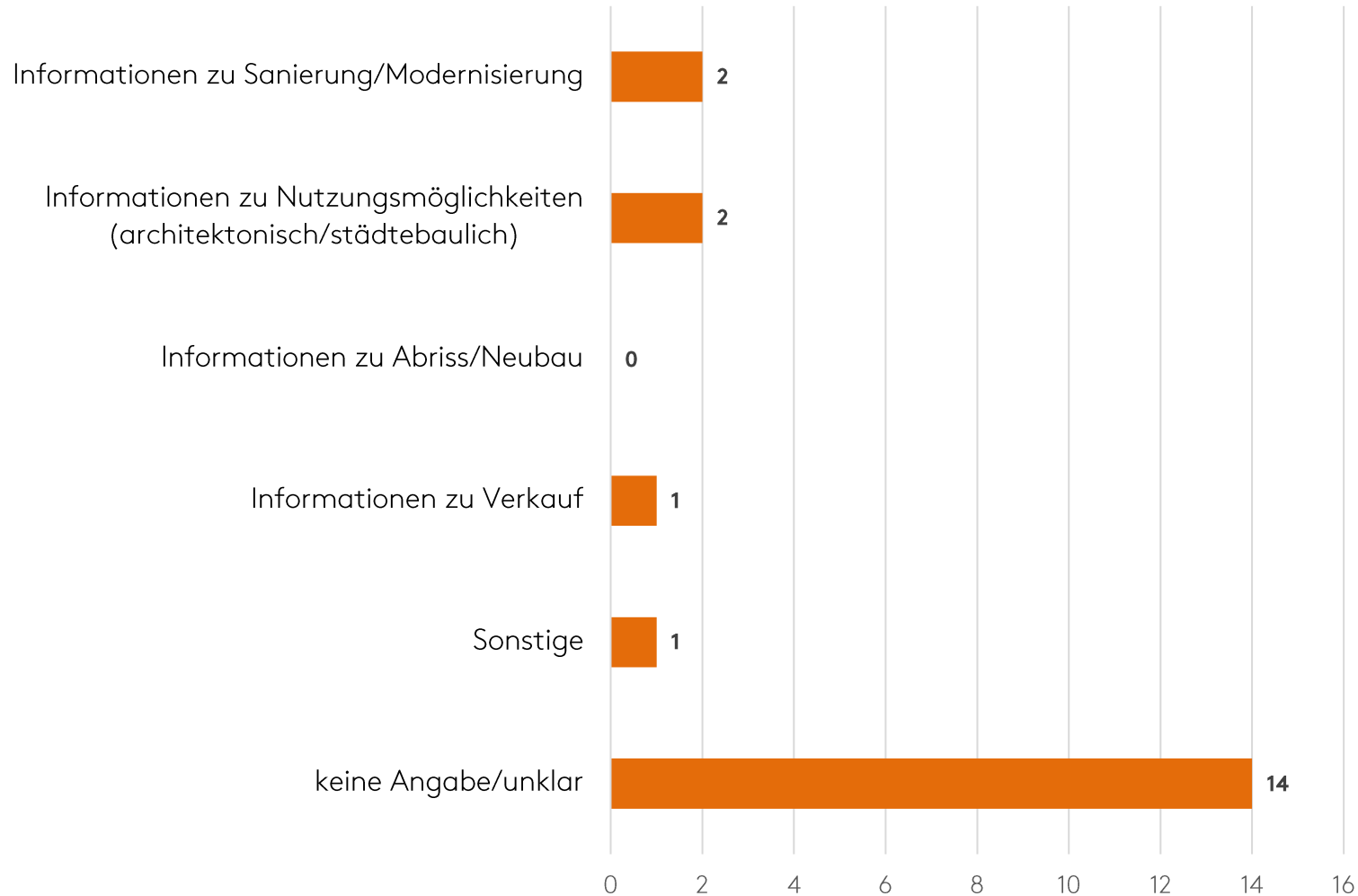


Frage 4: Würden Sie das Objekt zum Kauf anbieten?

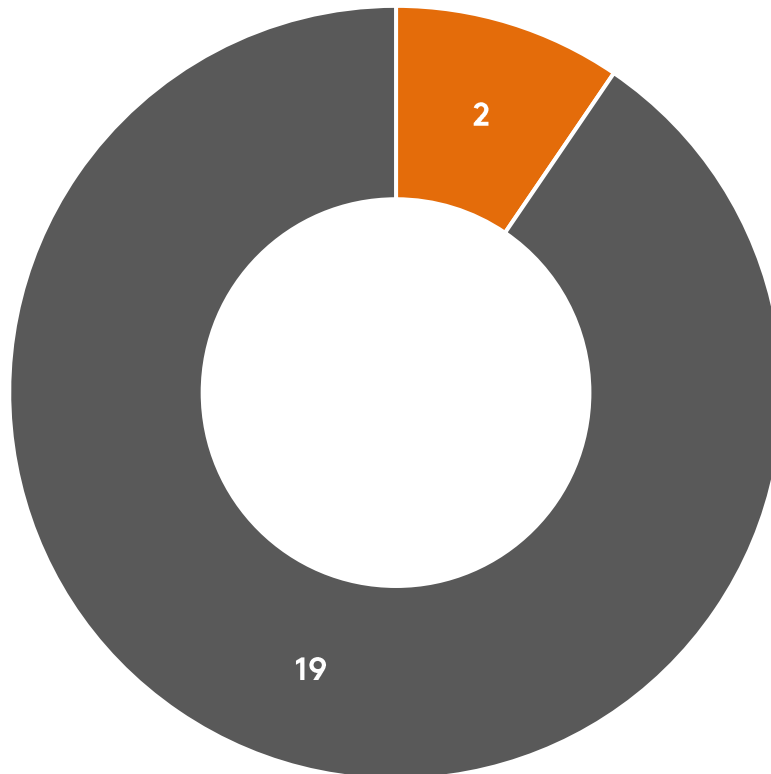


■ ja ■ ja, über die Gemeinde Rauenberg ■ nein ■ keine Angabe/unklar

Frage 5: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Objekt in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten? (Mehrfachnennungen möglich)



Frage 6: Wünschen Sie, dass die Gemeinde Rauenberg persönlich zu Ihrem Objekt mit Ihnen in Kontakt tritt?



■ ja ■ nein/keine Angabe



- Definition von **Zielgruppen, nachgefragten Gebäudetypen und Neubaubedarfen**
- **Dichtemodelle** für die verschiedenen Stadtteile und Quartiersarten
- **Testentwürfe** zur Darstellung von Nachverdichtungsmöglichkeiten

→ **Analyse der Ausgangssituation**

→ **Aussagen über Potentiale zur weiteren Verdichtung von Quartieren und Deckung der Wohnraumbedarfe**

B

Strategie
Wohnbauent-
wicklung mit
Dichtemodellen

Zielstellung gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

DEMOGRAFIE | GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

//

Stetiges und stadtgerechtes Wachstum



STRATEGISCHES ZIEL

Steigende Einwohnerentwicklung bis 9.478 Einwohner im Jahr 2035

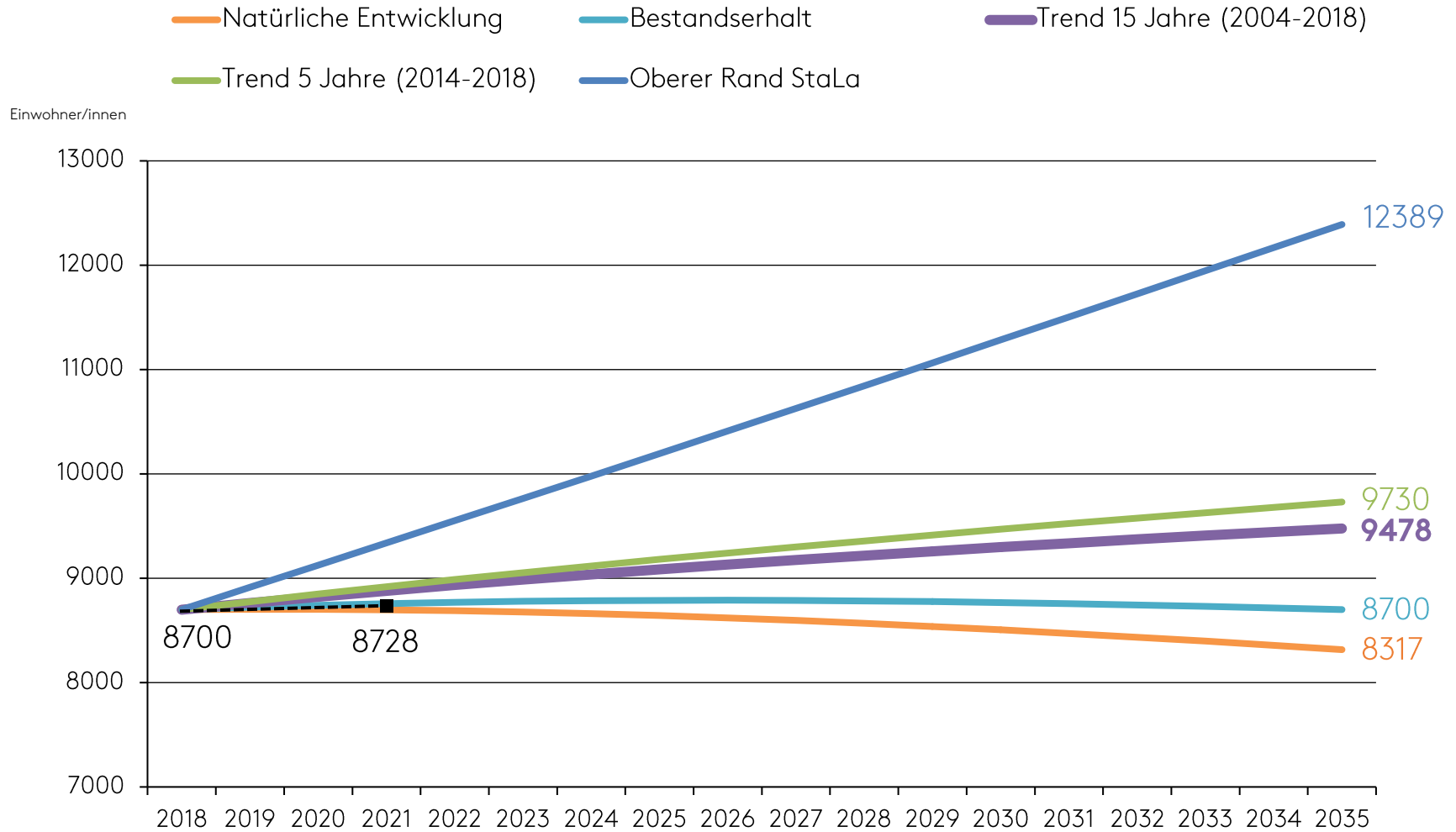
Für die weitere Stadtentwicklung strebt Rauenberg ein stetiges, stadtverträgliches Einwohnerwachstum an. Bis zum Zieljahr 2035 soll ein Einwohnerwachstum von aktuell 8.700 Einwohnern (31.12.2018) auf **9.478 im Jahr 2035** erreicht werden, was einem relativen Wachstum von etwa **neun Prozent** entspricht. Um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, evaluiert die Stadt Rauenberg diese Zielstellung in regelmäßigen Abständen.

PROJEKTE/PLANUNGEN

Ermöglichung eines Nettozuzugs von bis zu 60 Einwohnern pro Jahr

Trotz eines Geburtenüberschusses, der in den letzten Jahren in Rauenberg verzeichnet werden konnte, bedarf es eines weiteren Zuzugs von Neubürgern, um das festgelegte Ziel, die Anknüpfung an den Wachstumstrend der letzten 15 Jahre zu erreichen. Dies entspricht einer Einwohnerzahl im Jahr 2035 von etwa 9.478. Damit soll eine gleichmäßige Belastung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt werden. Die Stadt Rauenberg wird daher die Voraussetzungen, auch mit Hilfe der nachfolgenden Projekte und Planungen für einen durchschnittlichen positiven Wanderungssaldo von 60 Einwohnern pro Jahr schaffen.

Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Vorausrchnung nach Reschl Stadtentwicklung

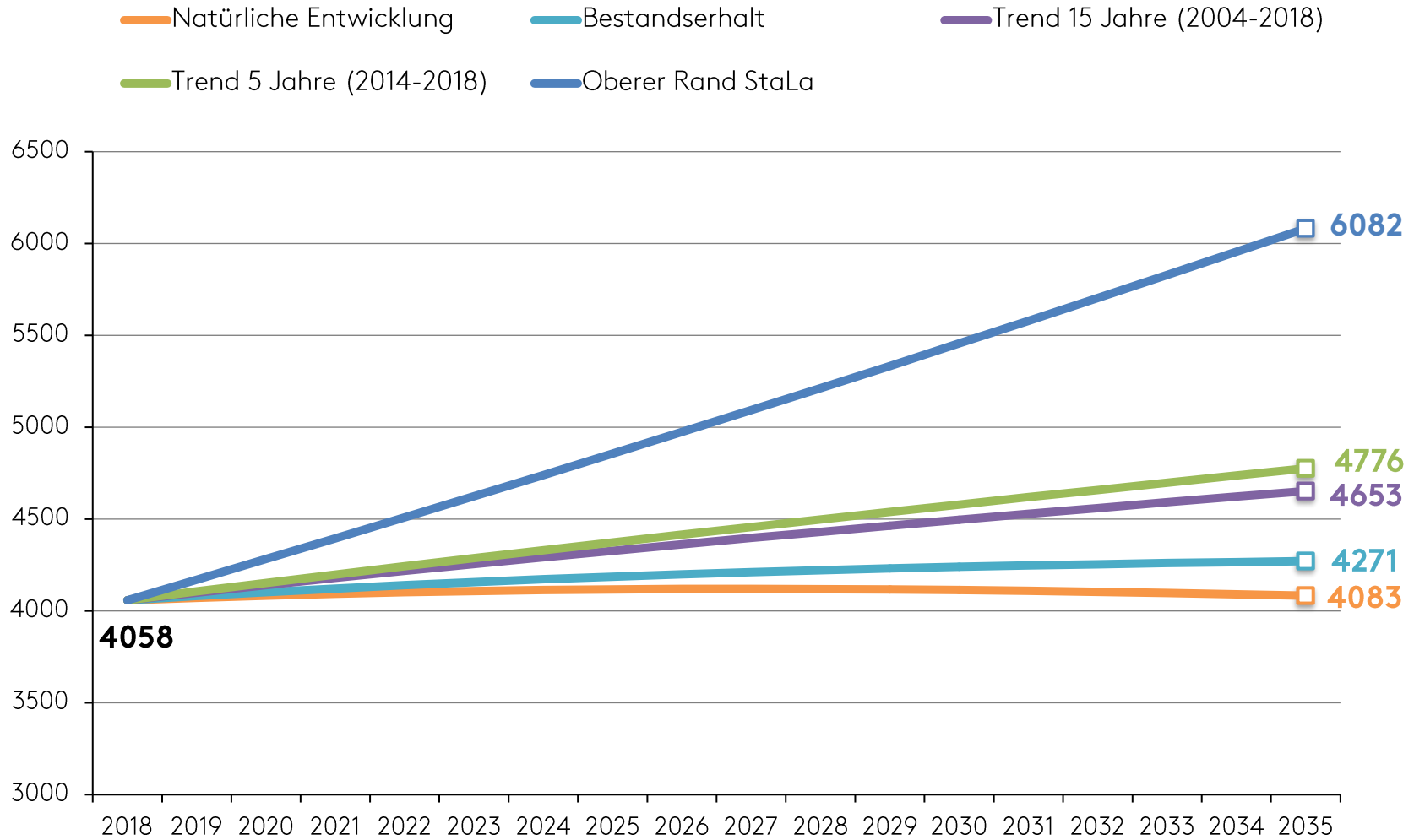


**BEVÖLKERUNGS-
VORAUSRECHNUNG****HAUSHALTSANZAHL****JÄHRLICHE
NEUBAUBEDARFE**

- Durchschn. Haushaltsgröße in Rauenberg 2018: 2,14 Personen
- Zzgl. Rückgang der Haushaltsgröße: 0,3 % pro Jahr
- Abzgl. Wohnraumversorgungsgrad von 10 Prozent (z.B. durch Erbe)

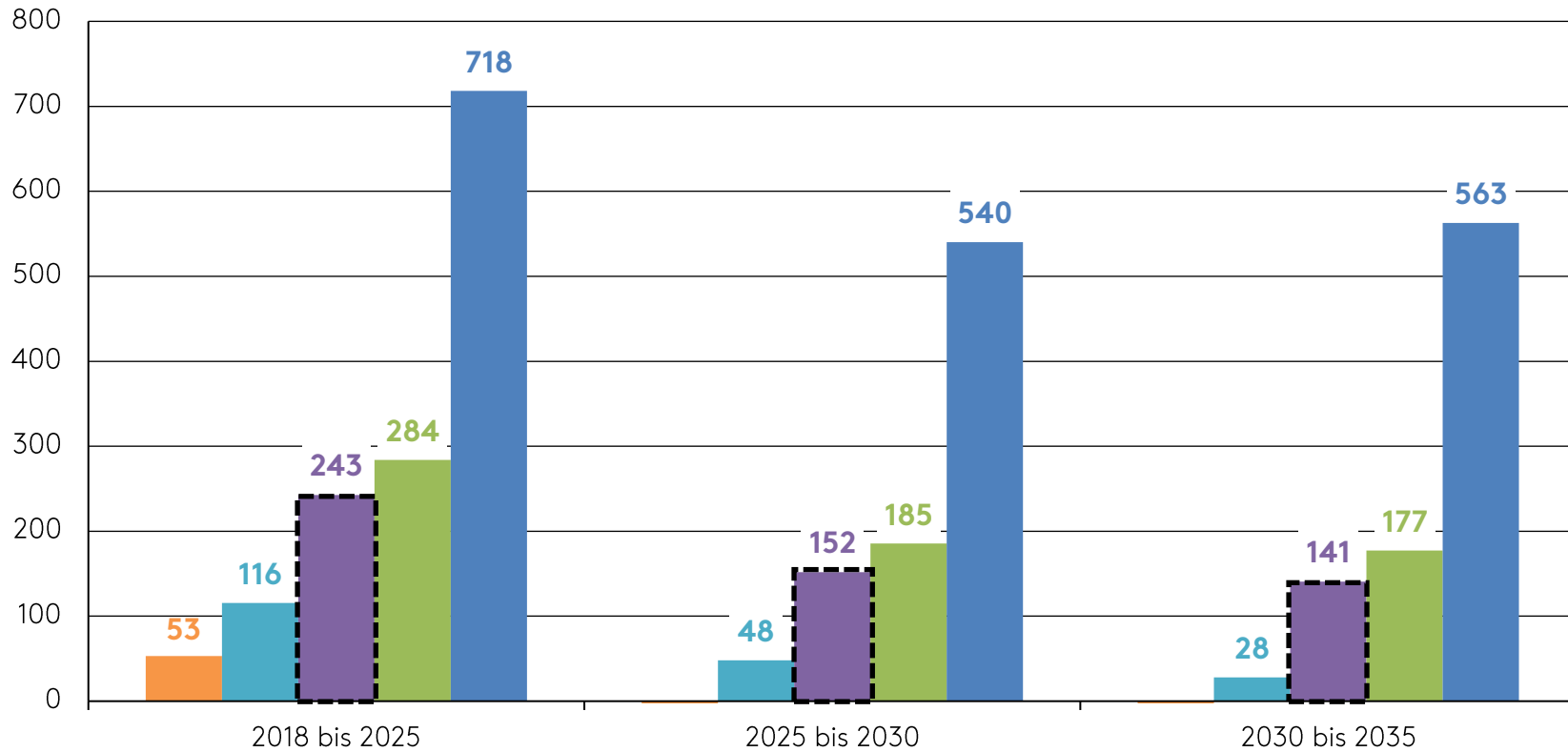
- Beachtung des Wohnraumversorgungsgrads ($\geq 3\%$)
- Differenz der Haushaltszugewinne = Wohnungsbedarfe pro Jahr

Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Wohnungsnachfragende Haushalte



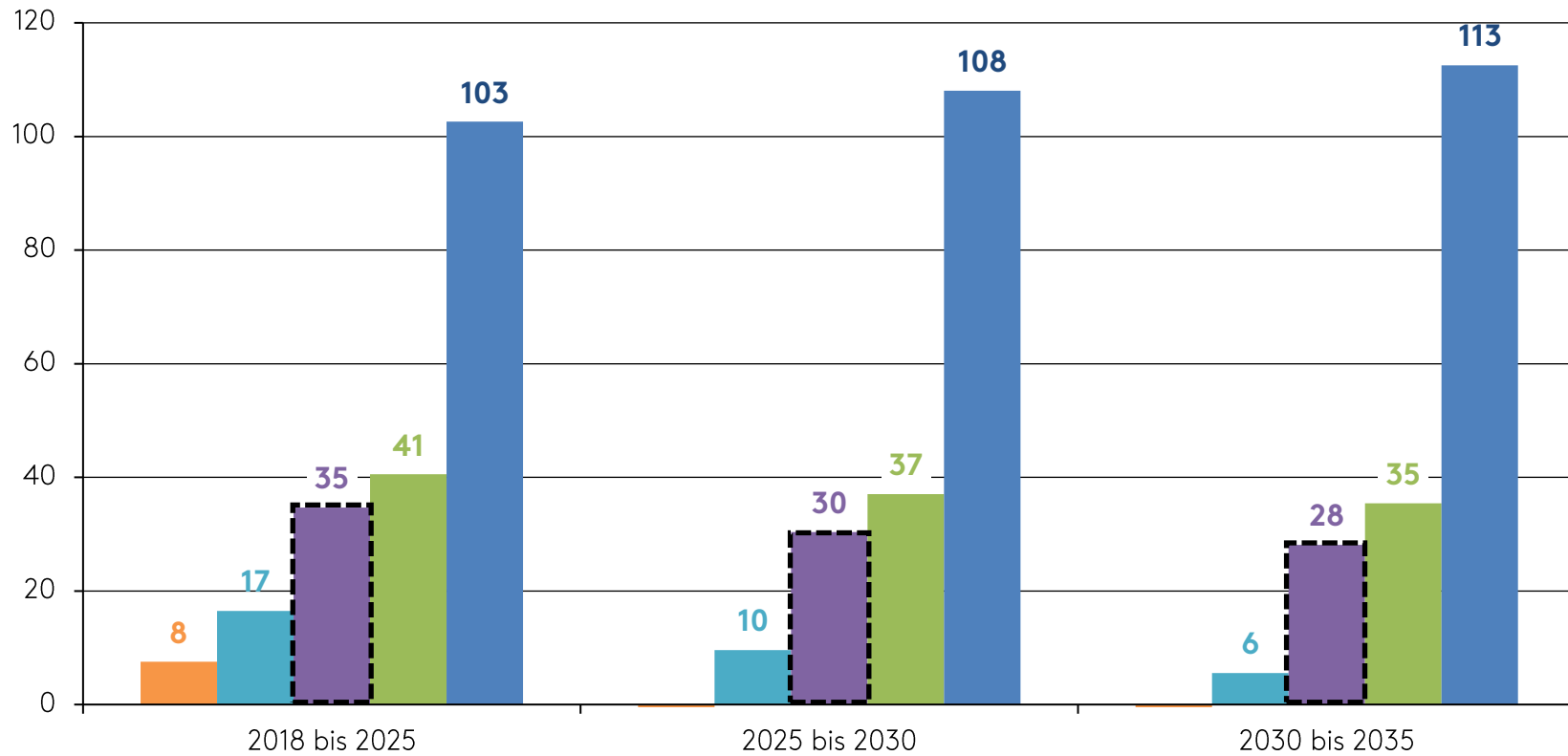
Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Absolute Neubaubedarfe

- Natürliche Entwicklung
- Bestandserhalt
- Trend 15 Jahre (2004-2018)
- Trend 5 Jahre (2014-2018)
- Oberer Rand StaLa

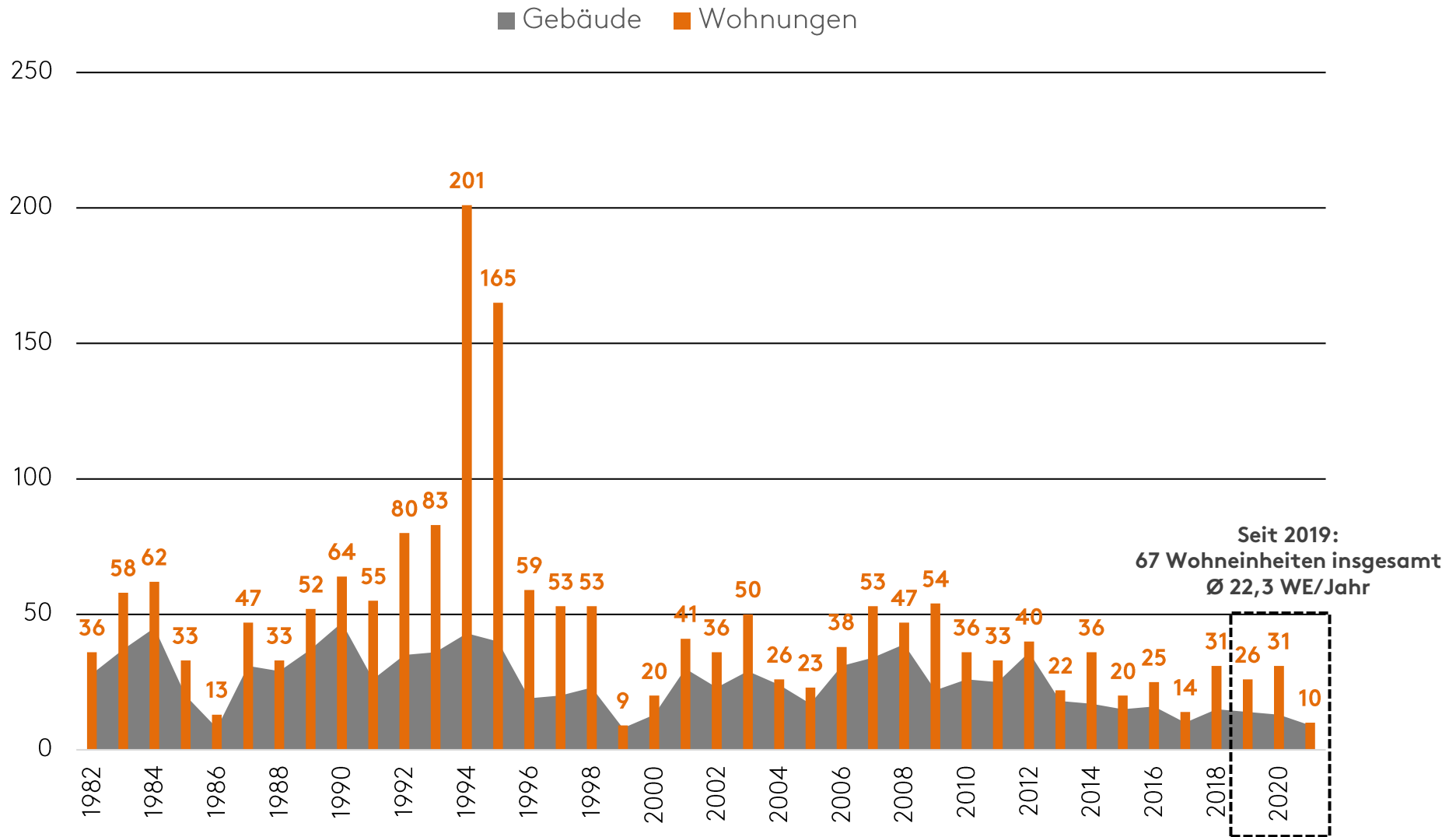


Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Neubaubedarfe pro Jahr

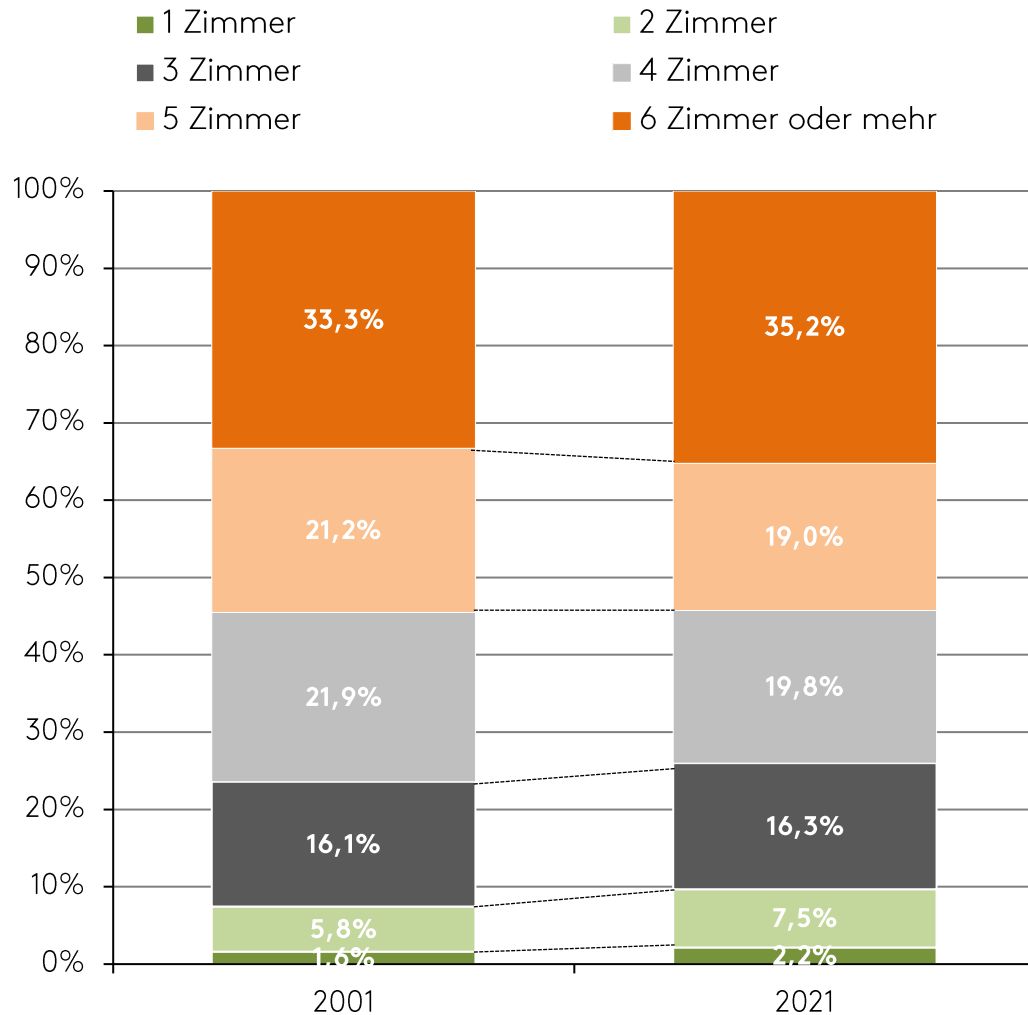
- Natürliche Entwicklung
- Bestandserhalt
- Trend 15 Jahre (2004-2018)
- Trend 5 Jahre (2014-2018)
- Oberer Rand StaLa



Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Anzahl fertiggestellter Wohnungen und Gebäude in Rauenberg (1982-2021)



Wohnungsmarkt und Zielgruppenanalyse – Entwicklung der Wohnungsgrößen in Rauenberg (2001-2021)

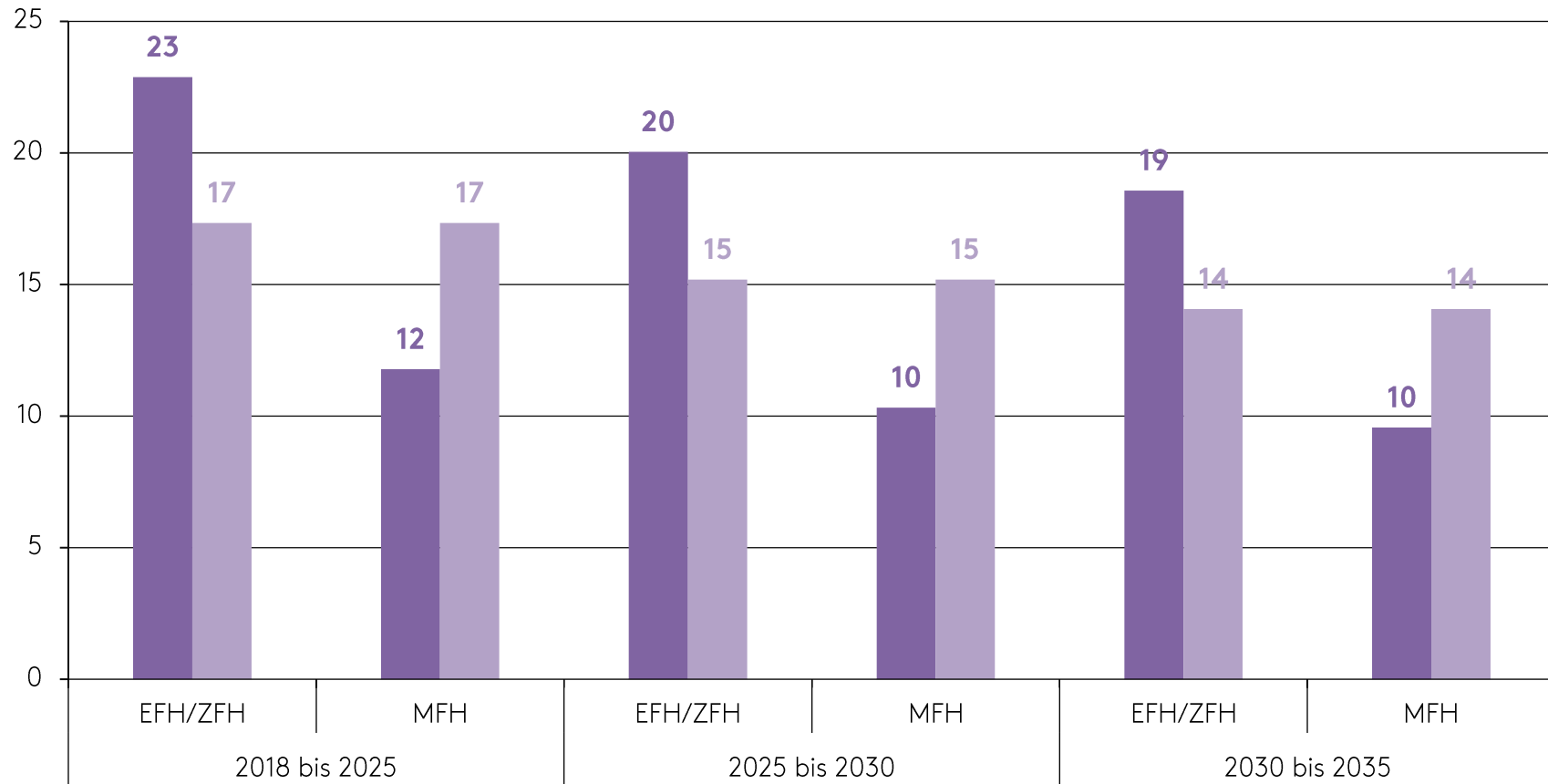


Haushaltsgrößen in Rauenberg (2017):

- 5-Personenhaushalte oder mehr: 5,3 %
- 4-Personenhaushalte: 13,6 %
- 3-Personenhaushalte: 16,7 %
- 2-Personenhaushalte: 34,5 %
- 1-Personenhaushalte: 29,9 %

Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Neubaubedarfe pro Jahr nach Gebäudetypen im Szenario **Trend 15 Jahre (2004-2018)**

- Jährliche Wohnungsnachfrage nach Gebäudetyp (gegenwärtige Verteilung EFH/ZFH = 66%; MFH = 34%)
- Jährliche Wohnungsnachfrage nach Gebäudetyp (mögliche Verteilung EFH/ZFH = 50%; MFH = 50%)



Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle



Der Regionalplan Rhein-Neckar gibt für die Stadt Rauenberg eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar vor. Dies entspricht einer verdichteten Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern (Reihen- und Doppelhäuser) und einzelnen Mehrfamilienhäusern (vgl. folgende Seite).

In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Förderung der Innenentwicklung in Rauenberg wurden vom Büro Reschl Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung städtebauliche Dichtemodelle erarbeitet. Hierfür wurde die Stadt in verschiedene Quartierstypen eingeteilt und die vorhandene Dichte (Einwohner pro Hektar) in den einzelnen Gebieten bestimmt. Aufbauend auf der Analyse der gegenwärtigen Dichte konnten weiterführend Aussagen hinsichtlich des Potentials zur weiteren Verdichtung in den einzelnen Quartieren getroffen werden.

Es wurden insgesamt **9 Quartierstypen mit 6 Unterkategorien** gebildet.

Auf den folgenden Seiten wird die Lage und aktuelle städtebauliche Dichte der einzelnen Quartiere aufgezeigt und der Charakter der Gebiete beschrieben. Darüber hinaus werden Zukunftsthemen in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Quartiere erläutert („Herausforderungen“) sowie aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten („Empfehlungen“) für die einzelnen Quartiere aufgezeigt.

Diesen Empfehlungen wird die angestrebte Dichte innerhalb des Quartiers gegenübergestellt. Die Pfeile neben den Werten geben an, ob die angestrebte Dichte

- bereits erreicht wurde und gehalten werden sollte 
- oder ob es für die angestrebte Dichte noch einer Nachverdichtung bedarf. 

Beispiele für Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Aufgelockerte Bebauung



Entspricht je Hektar: **41,5** Einwohnern/13,5 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **50,1** Einwohnern/14,1 Wohnungen

Verdichtete Bauweise mit eigenem Grundstück



Entspricht je Hektar: **65,8** Einwohnern/28,2 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **78** Einwohnern/29,4 Wohnungen

Geschosswohnungsbau



Entspricht je Hektar: **94,2** Einwohnern/47,7 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **128,3** Einwohnern/54,2 Wohnungen

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle

Quartierstypen Stadt Rauenberg: 1 - Ortskerne

1a – Historischer Ortskern Hauptort

1b – Historische Ortskerne der Stadtteile

2 – Ein- und Ausgangssituationen

3 – Erweiterte Ortskerne

4 – Ortserweiterungen der Nachkriegsjahre

5 – Siedlungserweiterungen

5a – Heterogene Siedlungserweiterungen

5b – Homogene Siedlungserweiterungen (vorwiegend Reihenhäuser)

6 – Neubaugebiete

6a – Lockere Neubaugebiete (Baulücken)

6b – Verdichtetes Neubaugebiet (Konversion)

7 – Komplexe Strukturen









8 – Gemischte Gebiete

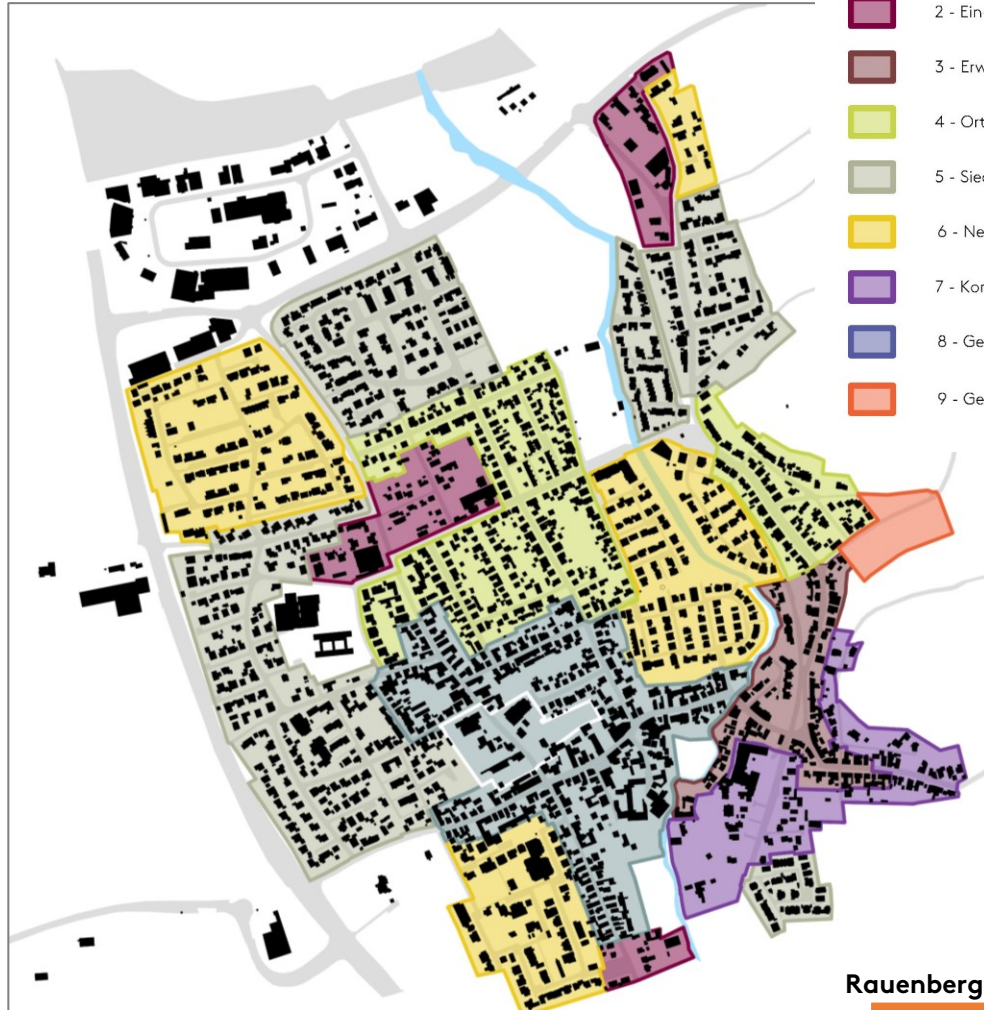
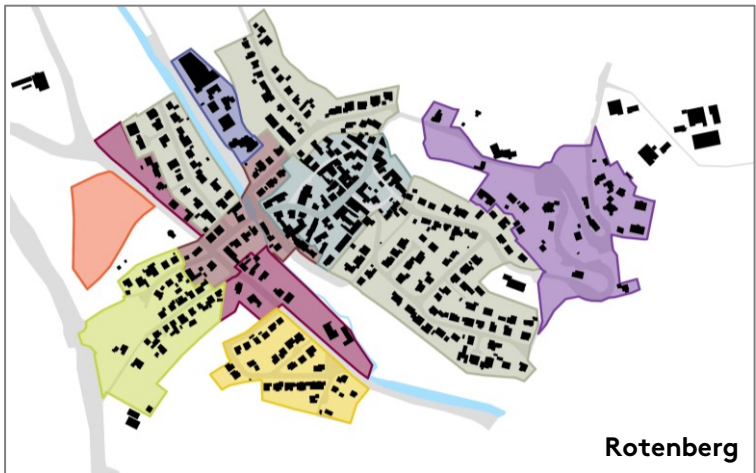
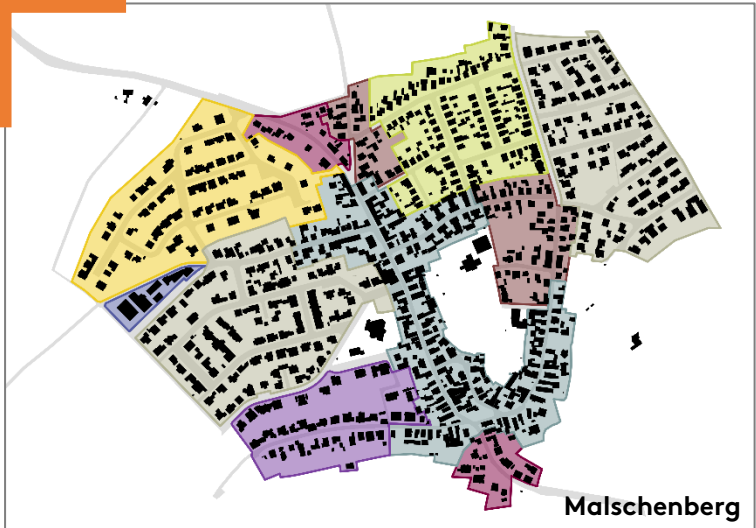
9 – Geplante Neubaugebiete

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle - Übersicht

Dichtemodelle

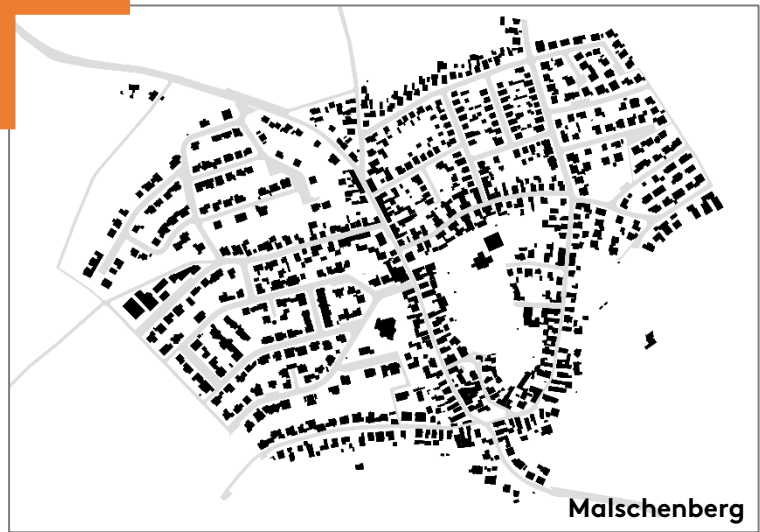
-  1 - Ortskerne
-  2 - Ein- und Ausgangssituationen
-  3 - Erweiterte Ortskerne
-  4 - Ortsweiterungen der Nachkriegsjahre
-  5 - Siedlungserweiterungen
-  6 - Neubaugebiete
-  7 - Komplexe Strukturen
-  8 - Gemischte Gebiete
-  9 - Geplante Neubaugebiete



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 1a Historischer Ortskern Hauptort



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 1a Historischer Ortskern Hauptort

Charakter

- Historische Siedlungsstruktur mit kulturhistorischen Gebäuden und historischen Fassaden
- Überwiegend giebelständige Orientierung der max. zweigeschossigen historischen Hofstrukturen im Randbereich
- Geringer Anteil an privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen, schmaler Straßenraum
- Um Kirche und Rathaus höhere Geschossigkeit und verstärkte Nutzung der Erdgeschosszonen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

Herausforderungen

- Teilweise leerstehende gewerbliche Einheiten in den Erdgeschosszonen sowie wenige leerstehende Wohngebäude
- Verändernde (räumliche) Anforderungen an Einzelhandel und Dienstleistungen
- Innenentwicklungspotentiale nur in sehr geringem Maße vorhanden: ggf. Ersatzbauten
- Große Potentiale um Rathaus und Kirche (s. eigene Abgrenzung) und im rückliegenden Bereich Rotenberger Straße (Richtung Waldangelbach)

Empfehlungen

- Bestandserhalt unter Denkmalschutzaufgaben
- Ortsverträgliche Gestaltung von potentiellen Ersatzbauten für leerstehende Häuser und Gewerbeeinheiten
- Stärkung des Zentrums durch Umgestaltung Rathaus- und Kirchumfeld
 - Städtischer Erwerb von Grundstücken und Gebäuden
 - Anwendung von Vergabeverfahren, bei denen nach Konzept und nicht ausschließlich nach Preis vergeben wird
- S. Testentwurf Rotenberger Straße und Entengasse/Hauptstraße

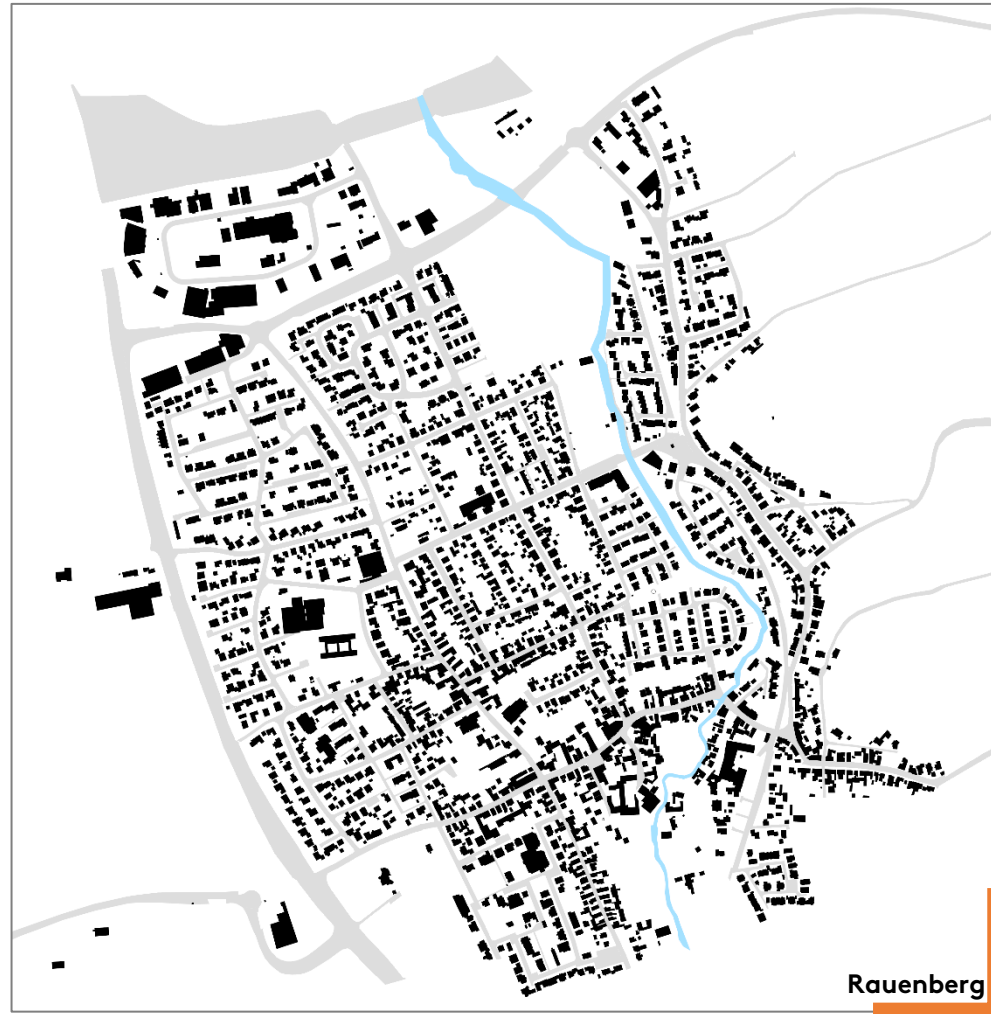
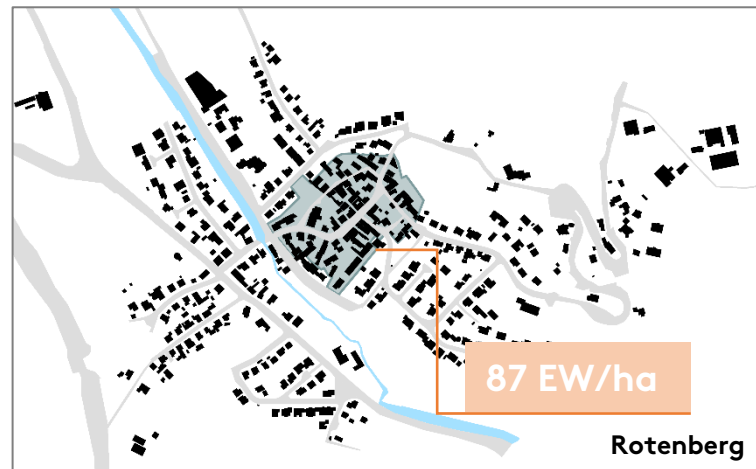
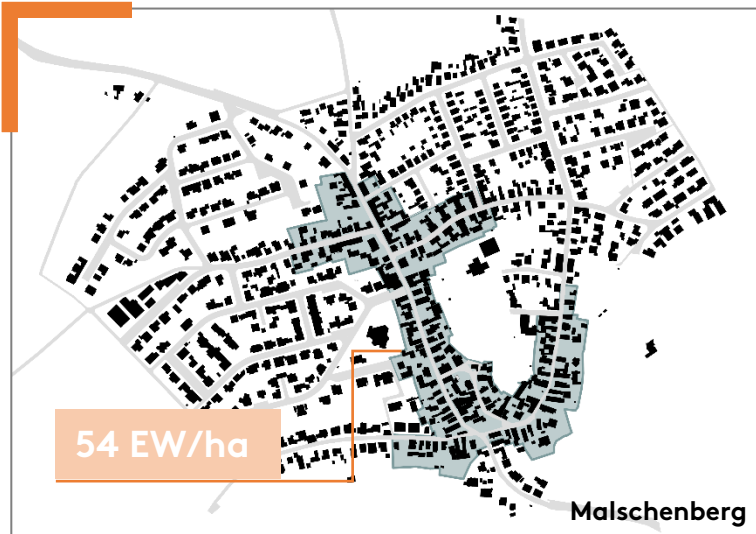
Empfehlung für städtebauliche Dichte

52 EW/ha



Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 1b Historische Ortskerne der Stadtteile



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 1b Historische Ortskerne der Stadtteile

Charakter

- Historische Ortskerne der Stadtteile
- Malschenberg: Gewachsener Ortskern mit alten landwirtschaftlichen Hofstellen inkl. Nebengebäuden sowie öffentlichen Nutzungen und teils gewerblichen Nutzungen in Erdgeschosszonen; an vielen Stellen bereits Gebäudesanierungen oder Neubauten; enger Straßenraum mit wenig Grünflächen
- Rotenberg: Gewachsener Ortskern mit Fachwerkhäusern (Ensemble um Kirche) und alten landwirtschaftlichen Hofstellen inkl. Nebengebäuden, an vielen Stellen bereits gelungene Gebäudesanierungen, keine gewerblichen Nutzungen in Erdgeschosszonen

Herausforderungen

- Malschenberg: Mögliche Funktionsaufgabe der Hofstellen, teilweise leerstehende gewerbliche Einheiten in den Erdgeschosszonen und wenige leerstehende Wohngebäude, Topografie und in Teilen Verkehrsaufkommen auf Letzenbergstraße (Stoßzeiten)
- Rotenberg: Mögliche Funktionsaufgabe der Hofstellen, einzelne Leerstände im Bestand
- Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung im rückwertigen Bereich bzw. in leerstehenden Neben- und Wirtschaftsgebäuden vorhanden

Empfehlungen

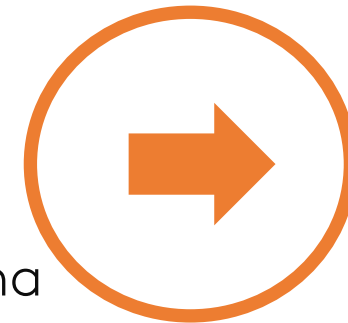
- Verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten für leerstehende Häuser
- Leerstände beheben, ggf. ansprechende und ins Ortsbild passende Neubauten schaffen
- Bei Ersatz- bzw. Neubauten prüfen, ob sich Straßenraum, besonders Gehwege, verbreitern lassen

Empfehlung für städtebauliche Dichte

54 EW/ha



87 EW/ha



Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 2 Ein- und Ausgangssituationen



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 2 Ein- und Ausgangssituationen

Charakter

- Ortseingangs- und Ausgangssituationen („erster Eindruck“ für Außenstehende)
- Geprägt durch überwiegend lockere, teils ungeordnete Strukturen - verschiedene Gebäudetypen mit Nachverdichtungspotentialen und geringen Leerständen
- Breite, vorwiegend geradlinige Straßenräume, u.a. durch von Straße abgerückte Gebäude
- Höhere Dichten in Teilen bereits durch Ersatzneubauten/Nachverdichtung vorhanden

Herausforderungen

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den weiteren Wohngebieten
- Teilweise strukturelle Defizite im Gebäude- und Nutzungsbestand

Empfehlungen

- Ortseingänge/-ausgänge deutlicher ausbilden und gestalten, u.a. durch verträgliche Nachverdichtungen
- S. Testentwurf Rotenberger Straße

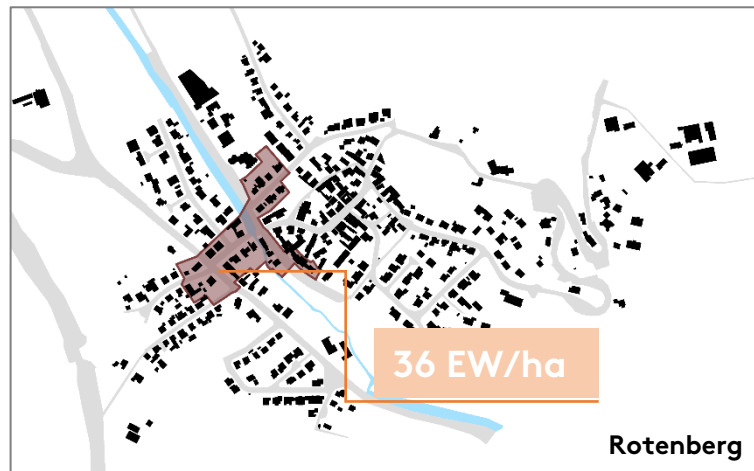
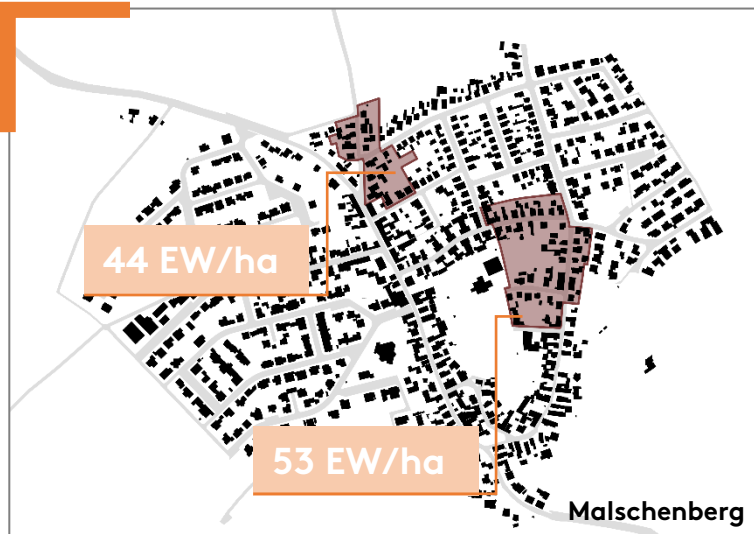
Empfehlung für städtebauliche Dichte

10-71 EW/ha



Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 3 Erweiterte Ortskerne



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 3 Erweiterte Ortskerne

Charakter

- Ähnlicher Charakter wie die historischen Ortskerne (z.B. geschlossene Bauweise oder historische Fassaden), jedoch jüngeren Alters
- Verschiedene Gebäude- und Wohntypen vorhanden
- Teilweise bereits gelungene Gebäudesanierungen oder Ergänzungen im Bestand durch Neubauten

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale in geringer Anzahl vorhanden: Nachverdichtung in rückwertigen Bereichen, An- und Aufbauten
- Gebiete ohne Bebauungspläne – größere bauliche Veränderungen in der Zukunft möglich

Empfehlungen

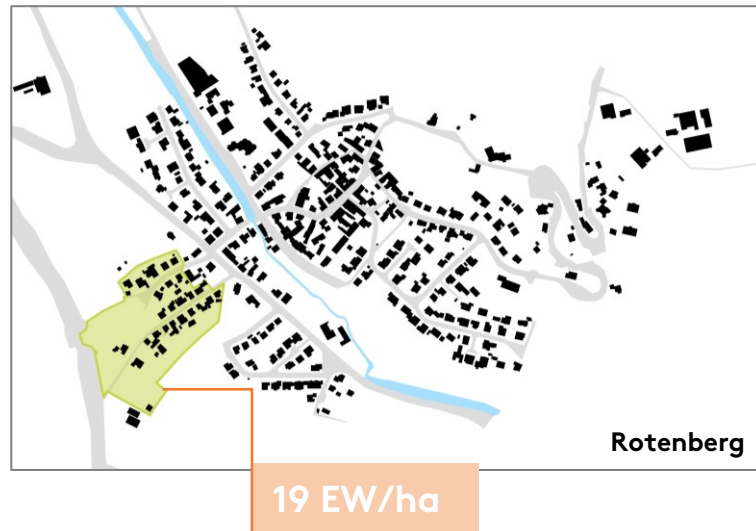
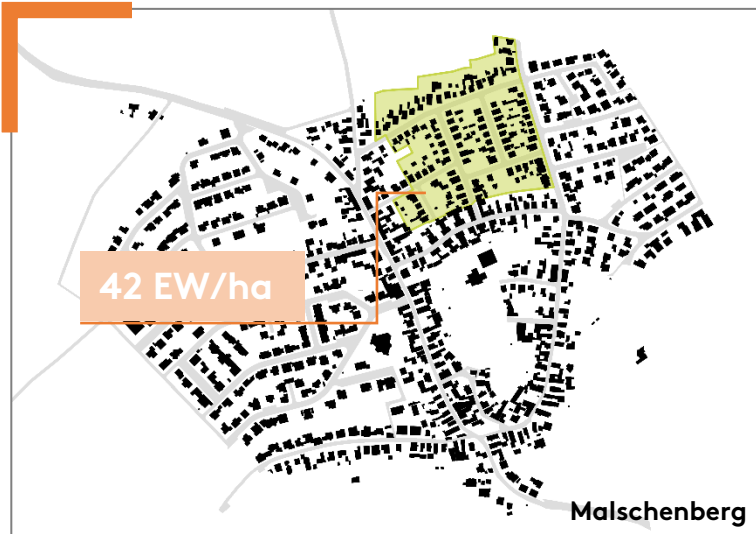
- Überprüfung und ggf. Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten
- Enge baurechtliche Überwachung - auf verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten achten

Empfehlung für städtebauliche Dichte



36-53 EW/ha

Städtebauliche Dichtemodelle – 4 Ortserweiterungen der Nachkriegsjahre



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 4 Ortserweiterungen der Nachkriegsjahre

Charakter

- Wohngebiete aus den 50-60er Jahren mit eigenständigem Charakter
- Gemischter Anteil von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit teilweise großen Gartenanteilen
- Überwiegend giebelständige Punkthäuser in regelmäßigen Abständen zueinander - ähnliche Gebäudehöhen und Dachformen für homogenes Gesamtbild

Herausforderungen

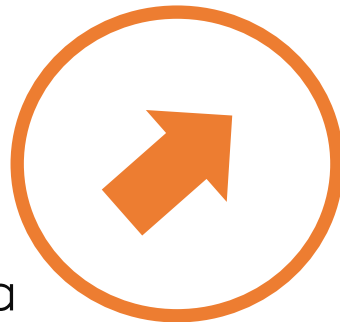
- Innenentwicklungspotentiale vorhanden: ggf. Nachverdichtung in rückwertigen Bereichen, An- und Aufbauten
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel

Empfehlungen

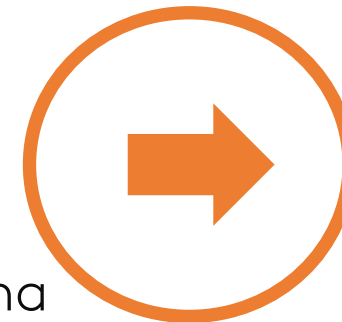
- Überprüfung und ggf. Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten (falls Bebauungspläne vorhanden)
- Enge baurechtliche Überwachung - auf verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten achten

Empfehlung für städtebauliche Dichte

19-54 EW/ha

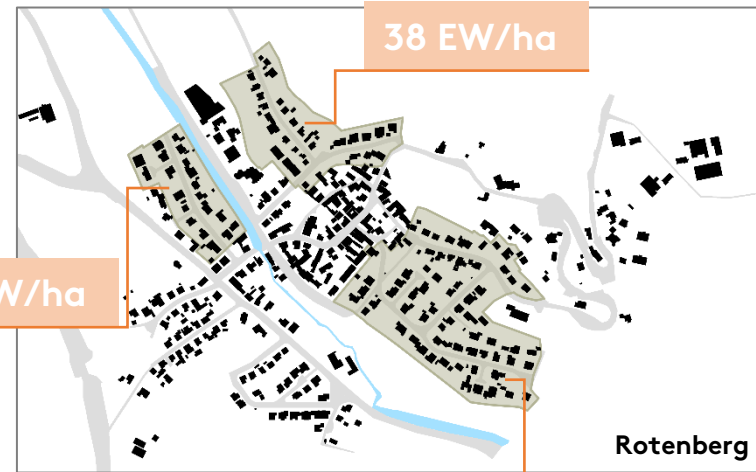
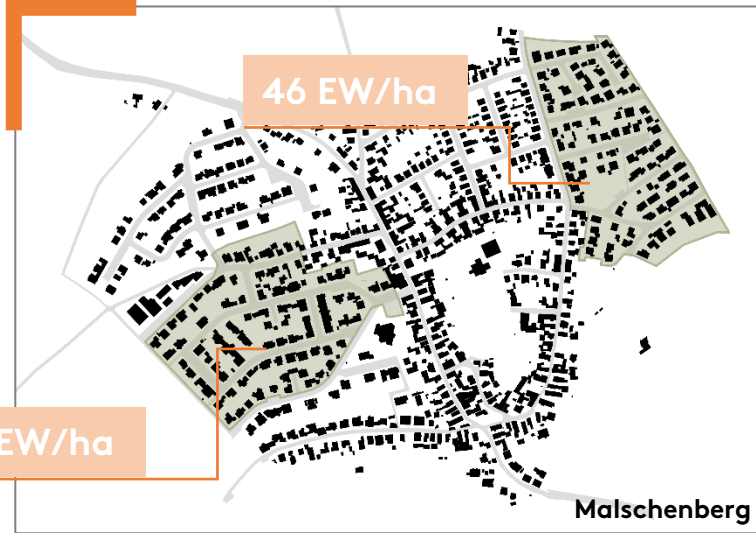


66 EW/ha



Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 5a Heterogene Siedlungserweiterungen



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

36 EW/ha

Städtebauliche Dichtemodelle – 5a Heterogene Siedlungserweiterungen

Charakter

- Wohngebiete aus den 70-90er Jahren mit sehr eigenständigem Charakter
- Verschiedene Gebäude- und Wohntypen mit unterschiedlichen Geschosshöhen sorgen für heterogenen Charakter
- Vereinzelt noch Nachverdichtungspotentiale vorhanden, besonders in rückliegenden Bereichen oder auf Baulücken

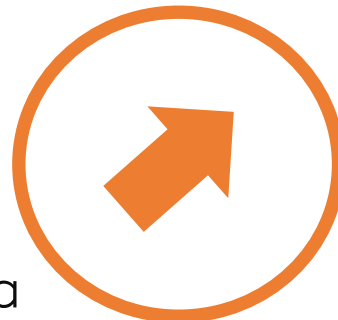
Herausforderungen

- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel

Empfehlungen

- Überprüfung und ggf. Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten (wie z.B. „Nordwestliche Ortserweiterung“)
- S. Testentwürfe Malschenberger Straße

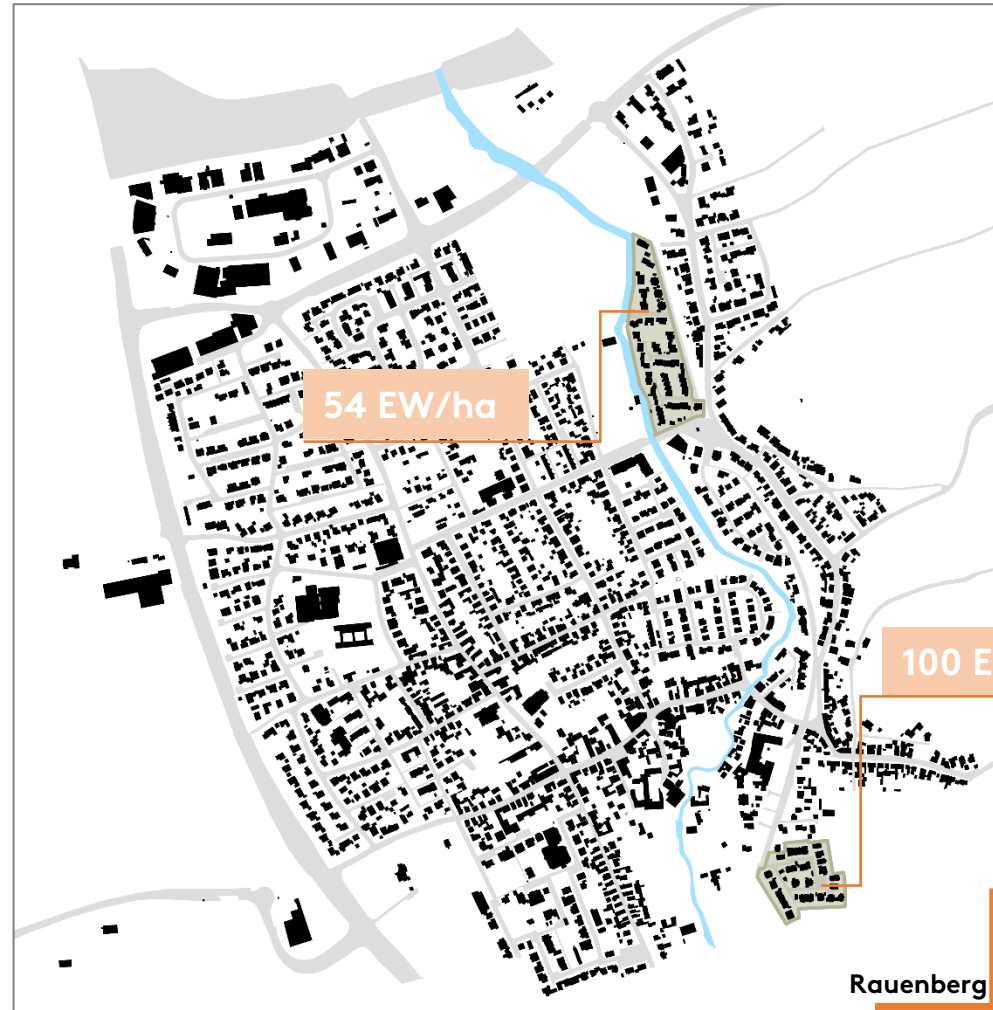
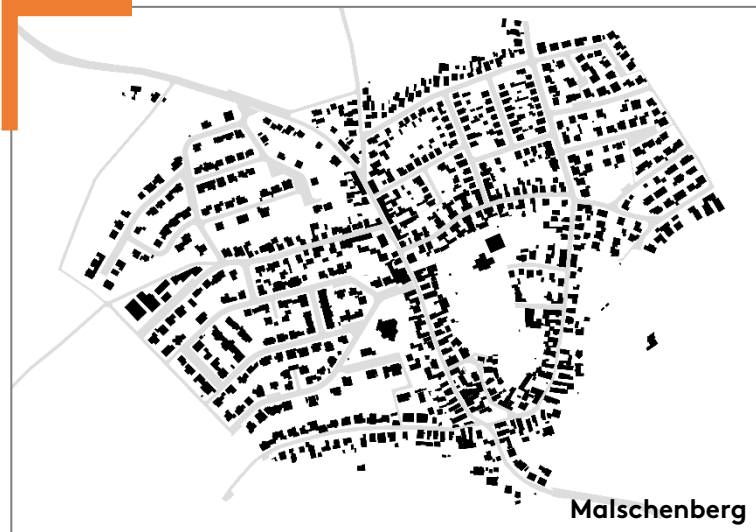
Empfehlung für städtebauliche Dichte



36-54 EW/ha

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 5b Homogene Siedlungserweiterungen



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 5b Homogene Siedlungserweiterungen

Charakter

- Wohngebiete mit sehr eigenständigem Charakter
- Vorwiegend Reihenhäuser vorhanden – sorgen für homogenes Gesamtbild und teils hohe Dichte

Herausforderungen

- Langfristige Sicherung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Grün- und Freiflächen) aufgrund hoher bestehender Dichte
- Nahezu keine Innenentwicklungspotentiale vorhanden

Empfehlungen

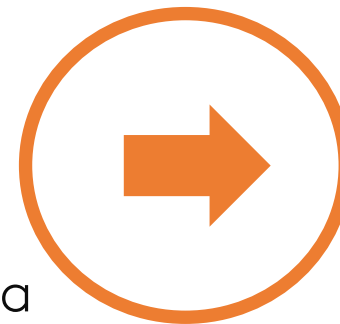
- Enge baurechtliche Überwachung - auf verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten achten

Empfehlung für städtebauliche Dichte

54 EW/ha

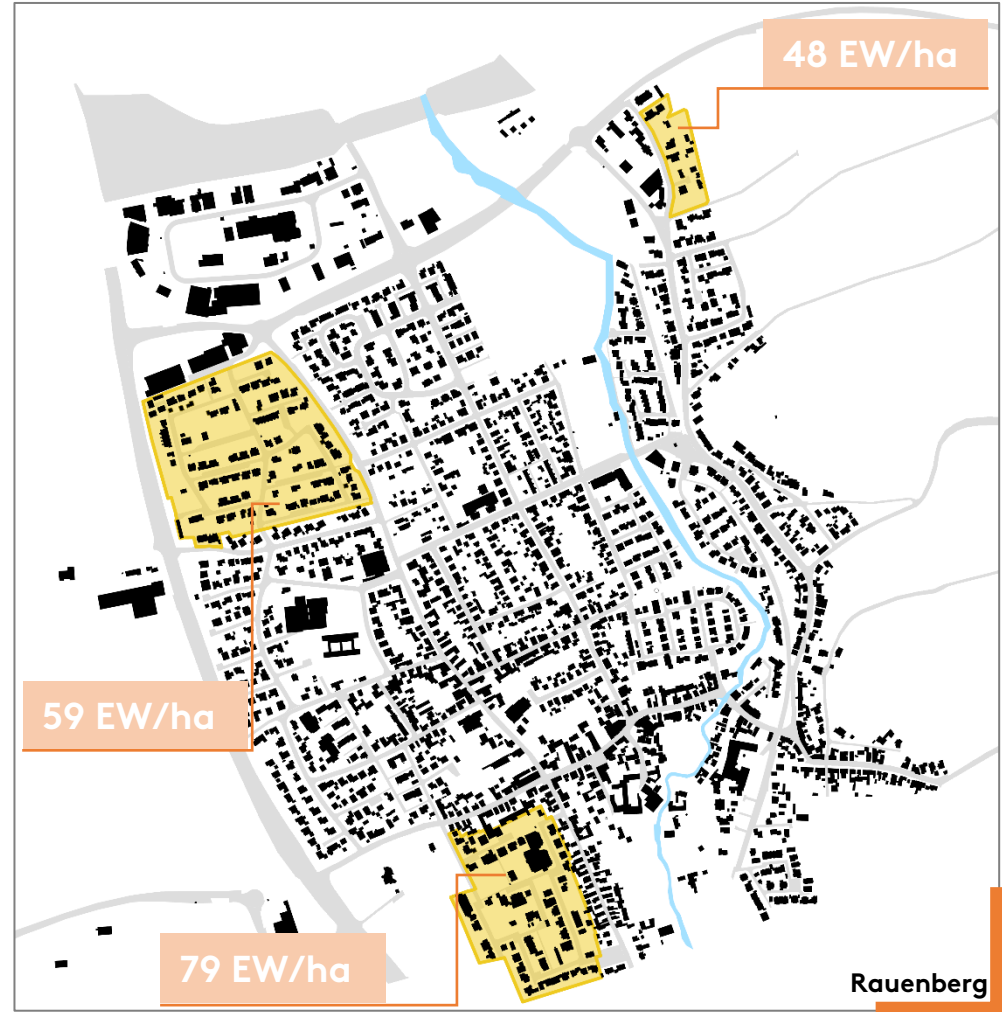
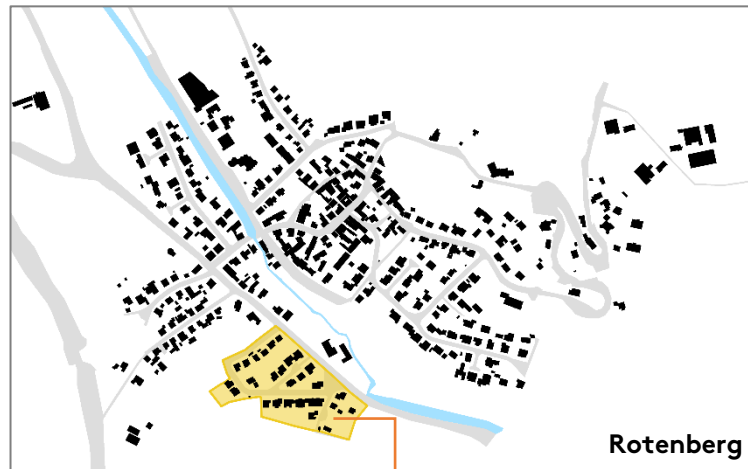
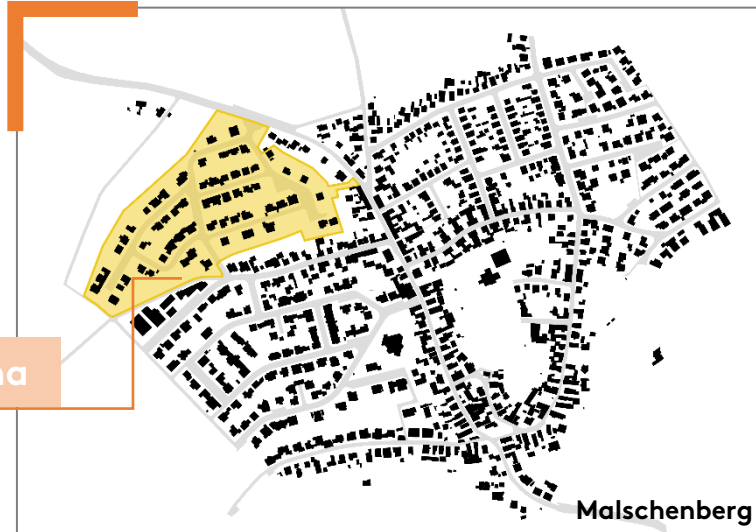


100 EW/ha



Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 6a Lockere Neubaugebiete (Baulücken)



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 6a Lockere Neubaugebiete (Baulücken)

Charakter

- Jüngere Wohngebiete (überwiegend um das Jahr 2000 entstanden)
- Starke Durchmischung an Gebäude- und Wohntypen
- Hohe städtebauliche Dichte aufgrund vieler Wohneinheiten
- Erhöhter Anteil an Baulücken – Gebiete wirken „unfertig“
- Besonderheit: Gebiet „Frankenäcker“ mit Angeboten der Grundversorgung durch Nähe zum Gewerbegebiet

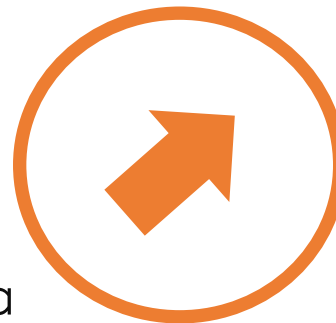
Herausforderungen

- Potentiell langfristig ungenutzte Baugrundstücke („Enkelgrundstücke“)
- Potentiell höhere Dichte gestalten

Empfehlungen

- Bestehende Baulücken dem Markt zuführen
- Enge und regelmäßige Kommunikation mit Bauherren bzw. Grundstückseigentümern
- Bei künftigen ähnlichen Gebietsentwicklungen auf „Bauzwang“ achten

Empfehlung für städtebauliche Dichte



35-79 EW/ha

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 6b Verdichtetes Neubaugebiet

(Konversion)



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 6b Verdichtetes Neubaugebiet (Konversion)

Charakter

- „Märzwiesen“ – entwickelte Konversionsfläche
- Attraktive Freiraumgestaltung um den Ziegeleiturm und entlang des Waldangelbachs, u.a. mit Wasserspielplatz
- Kaum Nachverdichtungspotentiale vorhanden, vereinzelt Baulücken
- Seniorenwohnanlagen mit höherer Geschossigkeit am Rand der Gebiete

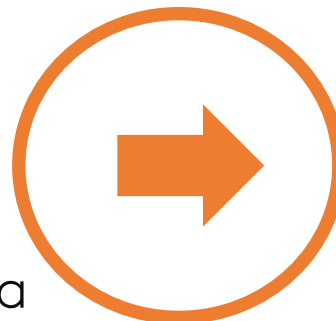
Herausforderungen

- Hohe Qualität des Gebiets auch in Zukunft halten

Empfehlungen



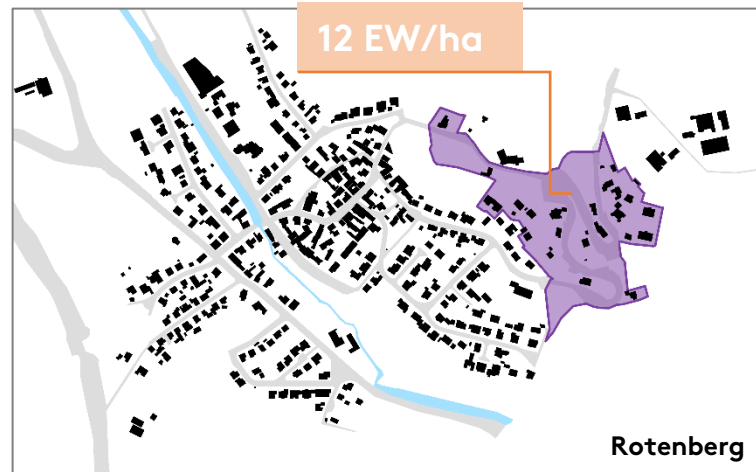
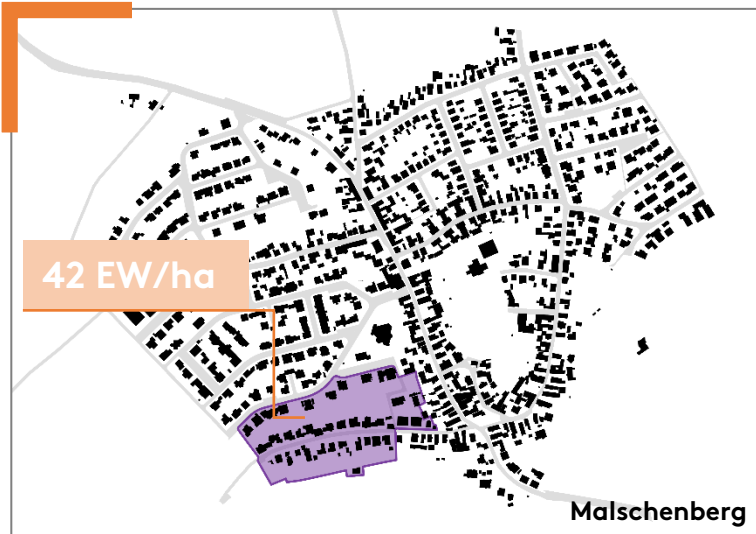
Empfehlung für städtebauliche Dichte



65 EW/ha

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 7 Komplexe Strukturen



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 7 Komplexe Strukturen

Charakter

- Diffuse Mischung an Nutzungen, Gebäude- und Wohntypen im Quartier
- Hohes Nachverdichtungspotential vorhanden (Baulücken und in rückliegenden Bereichen)
- Teils überregional bekannte Einrichtungen wie Tierpark im Quartier gelegen

Herausforderungen

- Weitere Begleitung der Transformation des Gebiets zu einem Wohn- bzw. Dienstleistungsstandort

Empfehlungen

- Überprüfung und ggf. Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten

Empfehlung für städtebauliche Dichte

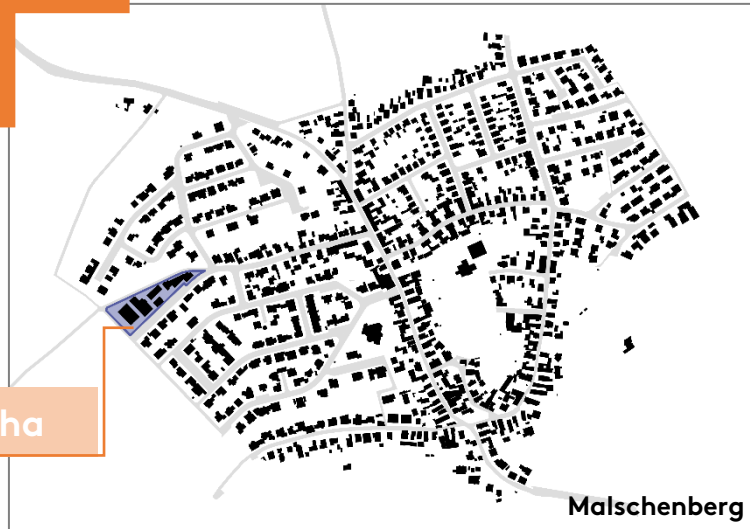


12-42 EW/ha

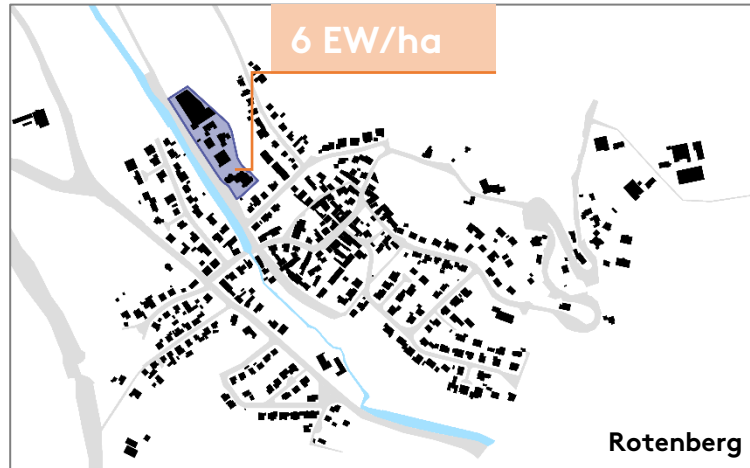
Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 8 Gemischte Gebiete

4 EW/ha



6 EW/ha



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 8 Gemischte Gebiete

Charakter

- Überwiegend Gewerbenutzung mit dazwischenliegenden Einfamilienhäusern

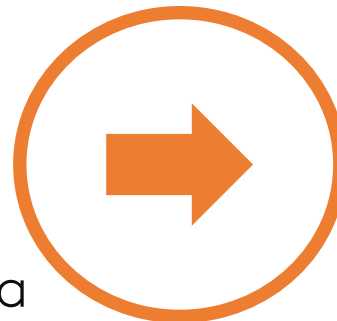
Herausforderungen

- Fehlende gewerbliche Erweiterungsflächen
- Ggf. Transformation des Wohnraums zu Gewerbe oder umgekehrt

Empfehlungen

- Erhalt des Gewerbes
- Regelmäßige Kommunikation mit Gewerbetreibenden

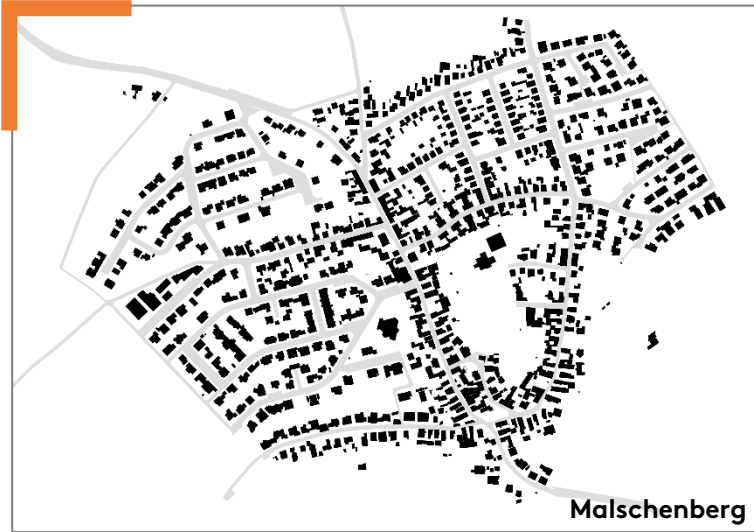
Empfehlung für städtebauliche Dichte



4-6 EW/ha

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 9 Geplante Baugebiete



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle – 9 Geplante Baugebiete

Charakter

- Arrondierungsflächen für Wohnnutzung

Herausforderungen

- Schwierige Erschließung durch vorhandene Topografie

Empfehlungen

- Aktive Bodenpolitik mit „Ankaufsmodell“
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Bedarfsgerechte Bebauungstypen
- Bauverpflichtung

Empfehlung für städtebauliche Dichte



60 EW/ha

Testentwurf Rotenberger Straße – Variante 1



|||| ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Testentwurf Rotenberger Straße – Variante 2



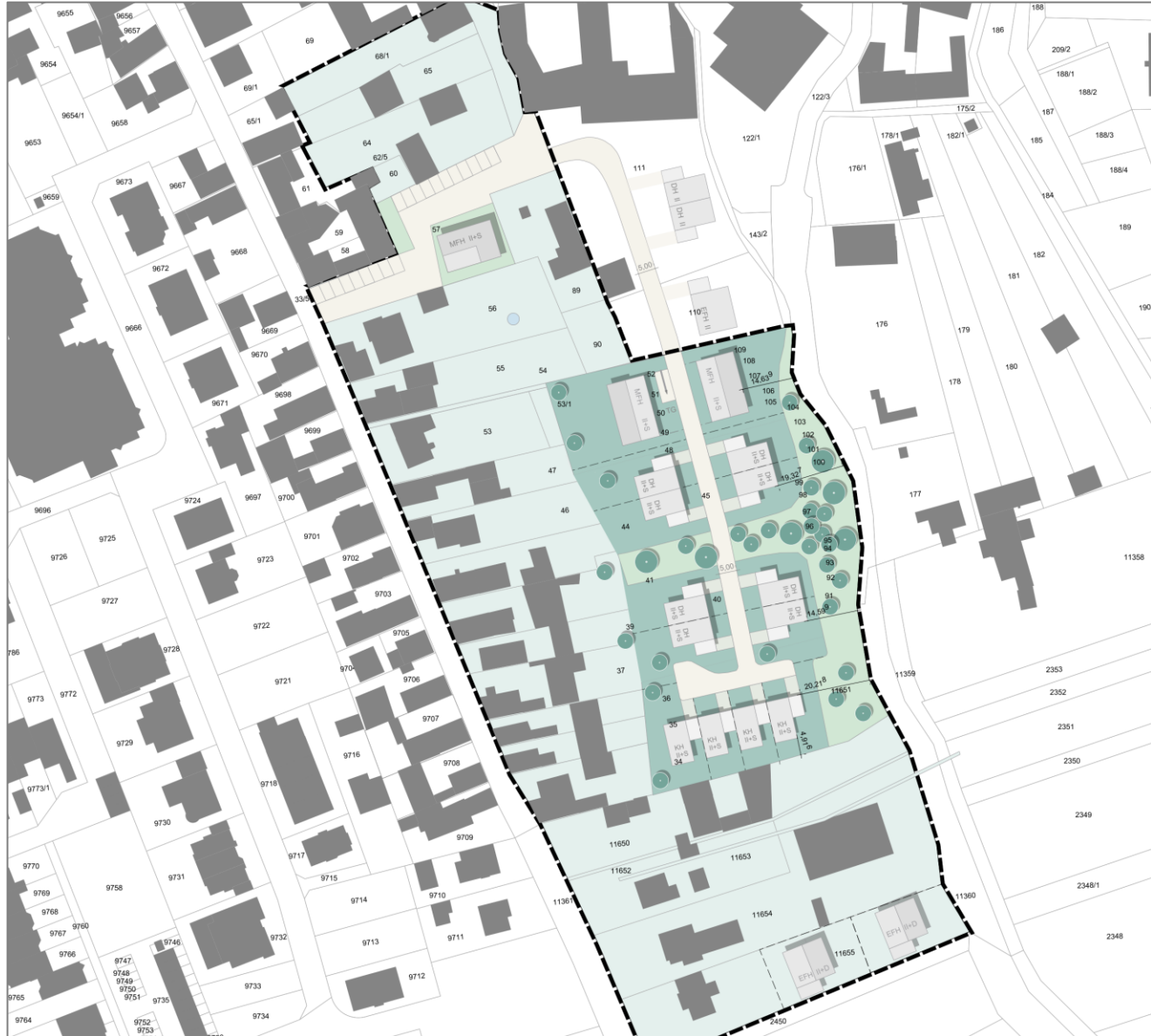
Variante 2

- Private Grundstücke-Neuplanung
- Private Grundstücke- Bestand
- Öffentlicher Grünraum
- Neubebauung
- Bestandsbebauung
- Garagen (Neubebauung)
- Verkehrsfläche
- Neubeplantung
- DH Doppelhaus
- KH Kettenhaus
- MFH Mehrfamilienhaus
- S Staffelgeschoss
- TG Tiefgarage

**ca. 100 bis 120
Einwohnerinnen und
Einwohner**

1:1.000
 © Ingenieurbüro
 Im Auftrag der Gemeinde Rauenberg Stuttgart, Dezember 2022
 L.S.

|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung



|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung

Testentwurf Rotenberger Straße – Variante 3



Reschl
 Stadtentwicklung

Testentwurf Malschenberger Straße – Variante 1



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Testentwurf Entengasse/Hauptstraße – Variante 1



Entengasse Variante 1

- Private Grünfläche
- Neubepflanzung
- Grünfläche für angrenzende Grundstücke
- Neubebauung
- Bestandsbebauung
- Garagen (Neubebauung)
- Verkehrsfläche
- Planung Bauantrag Stellplatz
- Planung Bauantrag

- KH Kettenhaus
- EH Einfamilienhaus
- S Staffelgeschoss
- D Dachgeschoss

ca. 18 bis 25
Einwohnerinnen und
Einwohner

1:1.000
Originalmaßstab
Im Auftrag der Gemeinde Rauenberg
Stuttgart, März 2025
L.S./M.D.

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Testentwurf Entengasse/Hauptstraße – Variante 2



Entengasse Variante 2

- Private Grünfläche
- Neubepflanzung
- Grünfläche für angrenzende Grundstücke
- Neubebauung
- Bestandsbebauung
- Garagen (Neubebauung)
- Verkehrsfläche
- Planung Bauantrag Stellplatz
- Planung Bauantrag

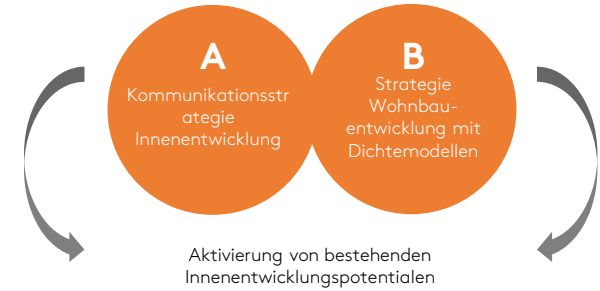
- KH Kettenhaus
- EH Einfamilienhaus
- MFH Mehrfamilienhaus
- S Staffelgeschoss
- D Dachgeschoss

ca. 30 bis 45
Einwohnerinnen und
Einwohner

1:1.000
Originalmaßstab
Im Auftrag der Gemeinde Rauenberg
Stuttgart, März 2023
L.S./M.G.

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



- | Aktive Bodenpolitik
- | Eigentümer kontaktieren
- | Akteure der Wohnungswirtschaft einbinden (Projektentwickler, Genossenschaften, etc.)
- | Formulierung konkreter Handlungsempfehlungen für potenzielle Entwicklungsbereiche
- | Generierung von Fördermitteln zur Umsetzung

|||| ■ ■ = = **Reschl**

|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

www.reschl-stadtentwicklung.de