



Plochingen
am Neckar

Masterplan Wohnungsbau 2035

Anlage – Steckbriefe der Potentialflächen

Einstufung der zeitlichen Realisierung
gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:

Kurzfristig = Bezugsfertig bis 2025

Mittelfristig = Bezugsfertig bis 2030

Langfristig = bezugsfertig bis 2035

Perspektive = Bezugsfertig nach 2035

Teil 1: Steckbriefe Potentialflächen Außenbereich

A1 Ulmer Straße (Mittlerer Haldenweg)

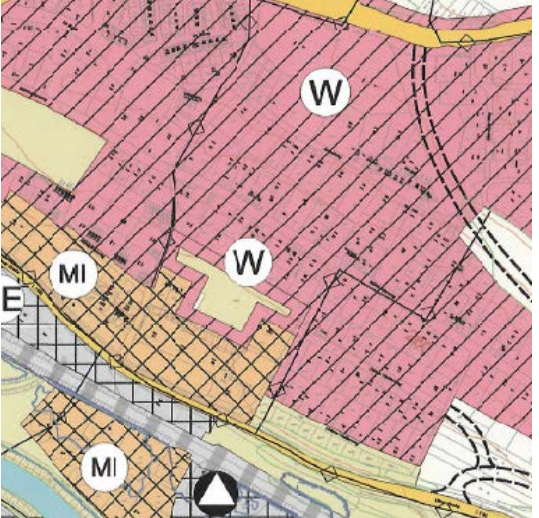
A2 Stumpenhof Nord (Bühl)

A3 Stumpenhof Nordost

A4 Schafhausäcker I


A5 Schafhausäcker II

A6 Gottesäcker

Geplante Wohnbaufläche	Profil			
A1 Ulmer Straße (Mittlerer Haldenweg)	Flächengröße 0,6 ha Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 60 EW/ha. Insgesamt ca. 36 EW			
	Bewertung: <table border="1" data-bbox="743 459 2132 649"> <tr> <td data-bbox="743 459 1415 649"> <ul style="list-style-type: none"> + gute Verkehrsanbindung + Anbindung der Erschließung an Bestand, Aufbau Trennsystem erforderlich. + Baurecht vorhanden (Bebauungsplan In-Kraft getreten). </td> <td data-bbox="1415 459 2132 649"> <ul style="list-style-type: none"> - erhöhter baulicher Aufwand aufgrund Topografie und Untergrund. - hoher ökologischer Ausgleichsbedarf. - privates Eigentum. </td> </tr> </table>		<ul style="list-style-type: none"> + gute Verkehrsanbindung + Anbindung der Erschließung an Bestand, Aufbau Trennsystem erforderlich. + Baurecht vorhanden (Bebauungsplan In-Kraft getreten). 	<ul style="list-style-type: none"> - erhöhter baulicher Aufwand aufgrund Topografie und Untergrund. - hoher ökologischer Ausgleichsbedarf. - privates Eigentum.
	<ul style="list-style-type: none"> + gute Verkehrsanbindung + Anbindung der Erschließung an Bestand, Aufbau Trennsystem erforderlich. + Baurecht vorhanden (Bebauungsplan In-Kraft getreten). 	<ul style="list-style-type: none"> - erhöhter baulicher Aufwand aufgrund Topografie und Untergrund. - hoher ökologischer Ausgleichsbedarf. - privates Eigentum. 		
Nutzung: Wohngebiet mit offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, ggf. Hausgruppen möglich). Bebauungsplan „Mittlerer Haldenweg“ ist in Kraft getreten. Eigentum: Privat Zielgruppe: Familien und Paare Segment: Freier Markt Perspektive: Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes ist eine kurzfristige Umsetzung angestrebt. Ein privatwirtschaftlicher Projektträger ist für die Umsetzung verantwortlich.				

Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:

Kurzfristig


Geplante Wohnbaufläche	Profil	
<p>A2</p> <p>Stumpenhof Nord (Bühl)</p> 	<p>Flächengröße 0,7 ha</p> <p>Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 70 EW/ha Insgesamt ca. 49 EW</p>	
	<p>Bewertung:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> + Ortsrandarrondierung mit sehr guter Wohnlage (Besonnung, Aussicht, Waldrand) + Unproblematische Bebaubarkeit mit leichter Hanglage. + Anbindung an bestehende Erschließung (geringer Erschließungsaufwand, jedoch Lage am Ende einer Anliegerstraße). + Nutzung nahe gelegener Infrastruktur. + städtisches Eigentum 	<ul style="list-style-type: none"> - mittlerer ökologischer Ausgleichsbedarf. - Einschränkung der Bebaubarkeit durch Waldabstandsregelung - Herausforderung der technischen Lösungen für Regenwasser-Rückhaltung vor der Einleitung in Vorfluter (Hannestobelbach).
<p>Nutzung: Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, gereichte Bauformen. Mehrfamilienhäuser möglich. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren</p> <p>Eigentum: Stadt, kleiner Teil Privat Zielgruppe: Neue Wohnformen (Wohngruppen), Familien, Paare Segment: Freier Markt mit Anteil Sozialwohnen</p> <p>Perspektive: Aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist eine kurzfristige Umsetzung angestrebt. Ein privatwirtschaftlicher Projektträger ist für die Umsetzung angedacht. Aufteilung in zwei Abschnitte: „Bühl Nord“ und „Bühl Süd“.</p>		

Bühl Nord A2a:

<p>Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p>Offen, ohne Mehrheit</p>
--	------------------------------------

Bühl Süd A2b:

<p>Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p>Kurzfristig</p>
--	---------------------------

Geplante Wohnbaufläche	Profil	
A3 Stumpenhof Nordost	Flächengröße 0,5 ha Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 70 EW/ha Insgesamt ca. 35 EW	
	Bewertung: <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <ul style="list-style-type: none"> + Ortsrandarrondierung mit sehr guter Wohnlage (Aussicht, Waldrand) + Unproblematische Bebaubarkeit mit leichter Hanglage. + Nutzung nahe gelegener Infrastruktur +/- Anbindung an bestehende Erschließung (geringer Erschließungsaufwand, jedoch Lage am Ende einer Anliegerstraße und Verlegung Graben notwendig). </div> <div style="width: 35%;"> <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend kleinteiliges, privates Eigentum - mittlerer ökologischer Ausgleichsbedarf. - Herausforderung der Regenwasser-Rückhaltung vor der Einleitung in Vorfluter (Hannestobelbach). </div> </div>	
	<p>Nutzung: Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, gereifte Bauformen. Mehrfamilienhäuser möglich.</p> <p>Eigentum: Privat Zielgruppe: Neue Wohnformen (Wohngruppen), Familien, Paare Segment: Freier Markt (mit Anteil Sozialwohnen)</p> <p>Perspektive: Langfristige Umsetzung ab 2030. Vorbereitung der Baugebietsentwicklung durch Grunderwerb. Bebauungsplanverfahren wird erforderlich.</p>	

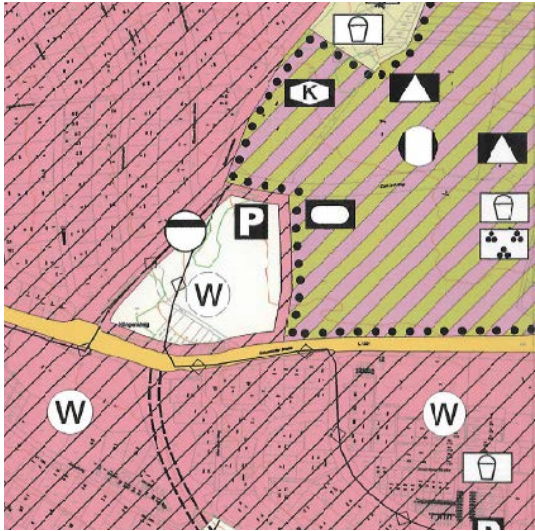
Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:	Perspektive
---	--------------------

Geplante Wohnbaufläche

Profil

A4

Schafhausäcker I



Flächengröße: 1,9 ha
Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 70 EW/ha
Insgesamt ca. 133 EW

Bewertung:

- + gute Verkehrsanbindung
- + Anbindung an Erschließungssituation im Bestand.
- + Städtisches Eigentum
- + Realisierung gemischter und neuer Wohnkonzepte
- + kurze Wege zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen.

- Erhöhter baulicher Aufwand aufgrund Hangbereich
- hoher ökologischer Ausgleichsbedarf sowie Artenschutz
- Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Hemmnis durch ungeklärte Einbindung „Tunneltrasse“.
- Lärmeinwirkung Sporthalle.
- Außenbereich ohne Baurecht.
- Aufwendige Umbauten im Kanalnetz (Bestandskanal und RHB 9) im Gebiet. Für Gebietsentwicklung muss ein eigenes Kanalnetz im Trennsystem aufgebaut werden.

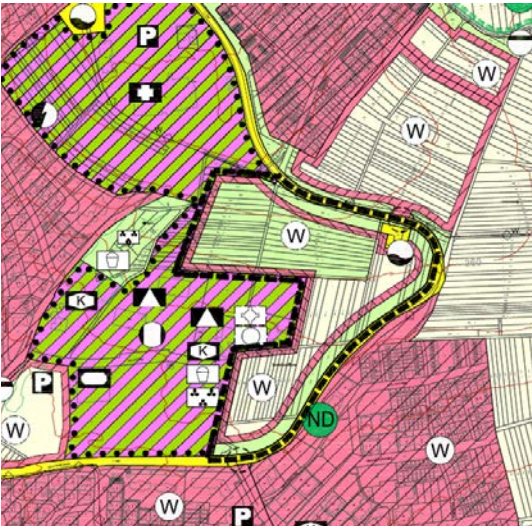
Aufbau eigenes Erschließungssystem im Zusammenhang mit Schafhausäcker II erforderlich. Vorabklärung durch Machbarkeitsstudie.

Nutzung: Wohngebiet mit verdichteter Bebauung: Gereichte Bauformen bzw. Mehrfamilienhäuser.

Eigentum: Stadt
Zielgruppe: Neue Wohnformen (Bau- und Wohngruppen), Familien, Paare, Singles.
Segment: Freier Markt mit Anteil Sozialwohnen

Perspektive: Mittel- bis Langfristige Umsetzung aufgrund der genannten Restriktionen (Trassensicherung, Kanalausbau). Bebauungsplan zu gegebener Zeit erforderlich. Planung über Wettbewerbsverfahren. Vorabprüfung durch eine Machbarkeitsstudie.

Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:	Perspektive
---	--------------------

Geplante Wohnbaufläche	Profil		
<p>A5</p> <p>Schafhausacker II</p> 	<p>Flächengröße: 5,2 ha</p> <p>Bauliche Dichte ca. 40 WE/ha bei 90 EW/ha im Mittel, (ca. 110 EW/ha im Süden, 70 EW/ha im Norden). Insgesamt ca. 470 EW</p>		
	<p>Bewertung:</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="743 422 1406 758"> <ul style="list-style-type: none"> + gute Verkehrsanbindung (neue Anbindung an Kreuzung Lettenäcker notwendig, ggf. zweite Anbindung an Kreisverkehr Kornbergweg), ÖPNV vorhanden, ggf. neue Bushaltestelle. + attraktive Wohnlage am Südhang und Aussicht + Realisierung in Bauabschnitten + Realisierung gemischter und neuer Wohnkonzepte + kurze Wege zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. </td> <td data-bbox="1422 422 2123 758"> <ul style="list-style-type: none"> - z. T. erhöhter baulicher Aufwand aufgrund Topografie und Untergrund (Anpassung der Haustypologie). - hoher ökologischer Ausgleichsbedarf. - hoher Erschließungsaufwand mit Neuaufbau Sammelstraße und neue Anbindung an die Schorndorfer Straße. - Bebauungsplanänderung erforderlich. - Für Gebietsentwicklung muss eigenes Kanalnetz im Trennsystem aufgebaut werden. - zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Schorndorfer Straße. </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> + gute Verkehrsanbindung (neue Anbindung an Kreuzung Lettenäcker notwendig, ggf. zweite Anbindung an Kreisverkehr Kornbergweg), ÖPNV vorhanden, ggf. neue Bushaltestelle. + attraktive Wohnlage am Südhang und Aussicht + Realisierung in Bauabschnitten + Realisierung gemischter und neuer Wohnkonzepte + kurze Wege zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - z. T. erhöhter baulicher Aufwand aufgrund Topografie und Untergrund (Anpassung der Haustypologie). - hoher ökologischer Ausgleichsbedarf. - hoher Erschließungsaufwand mit Neuaufbau Sammelstraße und neue Anbindung an die Schorndorfer Straße. - Bebauungsplanänderung erforderlich. - Für Gebietsentwicklung muss eigenes Kanalnetz im Trennsystem aufgebaut werden. - zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Schorndorfer Straße.
	<ul style="list-style-type: none"> + gute Verkehrsanbindung (neue Anbindung an Kreuzung Lettenäcker notwendig, ggf. zweite Anbindung an Kreisverkehr Kornbergweg), ÖPNV vorhanden, ggf. neue Bushaltestelle. + attraktive Wohnlage am Südhang und Aussicht + Realisierung in Bauabschnitten + Realisierung gemischter und neuer Wohnkonzepte + kurze Wege zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - z. T. erhöhter baulicher Aufwand aufgrund Topografie und Untergrund (Anpassung der Haustypologie). - hoher ökologischer Ausgleichsbedarf. - hoher Erschließungsaufwand mit Neuaufbau Sammelstraße und neue Anbindung an die Schorndorfer Straße. - Bebauungsplanänderung erforderlich. - Für Gebietsentwicklung muss eigenes Kanalnetz im Trennsystem aufgebaut werden. - zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Schorndorfer Straße. 	
<p><i>Aufbau eigenes Erschließungssystem im Zusammenhang mit Schafhausacker I erforderlich. Vorabklärung durch Machbarkeitsstudie.</i></p> <p>Nutzung: Wohngebiet / Mischgebiet mit urbaner Prägung (verdichtete Bebauung) im südlichen Teil und offener Bebauung im steilen nördlichen Teil. Alle Typologien denkbar. Bebauungsplan für Teilbereich in Aufstellung. Mögliches Nahversorgungsangebot im Sinne des Leitbildes Stadt der kurzen Wege</p> <p>Eigentum: Süd überwiegend Stadt, Nord überwiegend Privat Zielgruppe: Neue Wohnformen (Bau- und Wohngruppen), experimentelles Bauen, Familien, Paare, Singles. Segment: Freier Markt mit Anteil Sozialwohnen.</p> <p>Perspektive: Realisierung in Bauabschnitten. Südlicher Teil mit höherer Verdichtung. Mittelfristige Umsetzung unter Vorabprüfung durch eine Machbarkeitsstudie. Planung im Wettbewerbsverfahren.</p>			

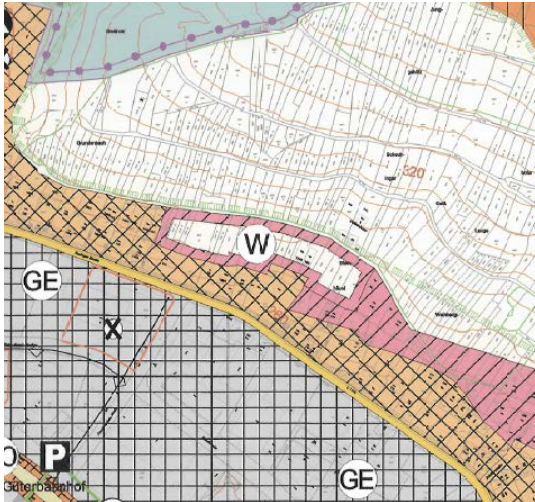
<p>Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p>Perspektive</p>
--	---------------------------

Geplante Wohnbaufläche

Profil

A6

Gottesäcker



Flächengröße: 1,2 ha
Bauliche Dichte ca. 30-35 WE/ha bei 60-70 EW/ha.
Insgesamt ca. 66 EW

Bewertung:

+ Nähe der Ortsdurchfahrtsstraße
+ gute Wohnlage am Südhang und Ortsrand.

- erhöhter baulicher Aufwand aufgrund steilem Gelände und Untergrund.
- hoher ökologischer Ausgleichsbedarf.
- Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Außenbereich ohne Baurecht.
- privates Eigentum.
- Hoher Aufwand durch Neuaufbau des Erschließungssystems (Straße/Kanal/Rückhaltung), keine Erschließungsstraße vorhaben.

Aufbau Erschließungssystem im Zusammenhang mit möglichen Straßenverbindungen zwischen Hindenburgstraße/Alter-Berg-Weg und Johanniterstraße erforderlich. Vorabklärung durch Machbarkeitsstudie notwendig.


Nutzung: Wohngebiet mit offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser). Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes liegen vor.

Eigentum: Privat
Zielgruppe: Neue Wohnformen (Bau- und Wohngruppen), Familien und Paare.
Segment: Freier Markt.


Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:	Langfristig
---	--------------------

Teil 2: Steckbriefe Potentialflächen Innenbereich (Auszug wichtiger Entwicklungsflächen)


- Ip 1** Stumpenhof Süd/Talweg, 2. Bauabschnitt
- Ip 2** Hirschgrill-Areal
- Ip 3** Wohnen am Bruckenwasen
- Ip 4** Ulmer Straße
- Ip 5** Areal Hermannstraße 14-18
- Ip 6** Areal Alter-Berg-Weg
- Ip 7** Ehemaliger Moltkebehälter (Hindenburgstr.)
- Ip 8** Kronenareal
- Ip 9** Garagenflächen Stumpenhof
- Ip 10** Bismarckstraße/Burgstraße

Innenentwicklungsfläche	Profil
<p>Ip 1</p> <p>Stumpfenhof Süd/Talweg, 2. Bauabschnitt</p> 	<p>Bruttobaufläche: 5247 m² Netto-BF: 3882 m²</p> <p>ca. 70 EW/ha Brutto-BF</p> <p>ca. 13 Wohneinheiten ca. 30 Einwohner</p> <p>Noch nicht erschlossener Teil des Baugebietes Stumpfenhof Süd/Talweg. Realisierung im Zuge eines Umlegungsverfahrens. Umsetzung kurzfristig.</p> <p>Nutzung: WA mit offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, gereifte Bauformen)</p> <p>Eigentum: Nach Zuteilung teilw. Stadt. Zielgruppe: Familien, Wohngruppen, Paare Segment: Freier Markt.</p> <p>Perspektive: Kurzfristige Erschließung und Vermarktung 2020/21.</p>

<p>Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p>Kurzfristig</p>
--	---------------------------

Innenentwicklungsfläche	Profil
<p data-bbox="163 264 248 316">Ip 2</p> <p data-bbox="163 344 412 379">Hirschgrill-Areal</p> 	<p data-bbox="745 264 1043 352">Nettobaufläche: 1216 m² GRZ 0,8 Z= II + DG</p> <p data-bbox="745 387 1196 475">ca. 15 Wohneinheiten ca. 40 Einwohner (Mischnutzung Wohnen und Arbeiten)</p> <hr/> <p data-bbox="745 512 2033 568">Entwicklungsfläche in der Innenstadt. Abbruch von drei Bestandsgebäuden. Zusammenhängendes Areal mit bestehendem Baurecht.</p> <p data-bbox="745 603 1805 632">Nutzung: Mischnutzung in verdichteter Bautypologie gemäß bestehendem Bebauungsplan</p> <p data-bbox="745 667 1995 754">Eigentum: Nach Flächenerwerb im städtischen Eigentum Zielgruppe: Neue Wohnformen, spezielle Bedarfsgruppen, Paare Segment: Kommunaler Wohnungsbau, Anteil sozialer Wohnungsbau oder Konzeptvergabe an Bauträger.</p> <p data-bbox="745 790 2114 845">Perspektive: Kurzfristige Realisierung nach vollständigem Flächenerwerb. Priorität aufgrund städtischen Eigentums. Entwicklung ab 2020</p>

<p data-bbox="1408 978 1671 1086">Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p data-bbox="1854 1002 1989 1031">Kurzfristig</p>
---	---

Innenentwicklungsfläche	Profil
<p>Ip 3</p> <p>Wohnen am Bruckenwasen</p> 	<p>Nettobaufläche: 3136 m² GRZ 0,25 Z = V</p> <p>ca. 48 Wohneinheiten ca. 100 Einwohner</p> <p>Baulückenschließung im Wohngebiet am Bruckenwasen. Drei Baulücken vorhanden.</p> <p>Nutzung: Wohnnutzung in verdichteter Bautypologie gemäß Bebauungsplan.</p> <p>Eigentum: Städtisches Eigentum Zielgruppe: Neue Wohnformen, spezielle Bedarfsgruppen, Paare, Familien Segment: Freier Markt, Möglichkeiten für sozialen Wohnungsbau.</p> <p>Perspektive: Durch direkten Zugriff der Stadt eine kurzfristige Realisierung der Baulückenschließung möglich. Bebauungsplanänderung für die Bebauung einer Baulücke im Verfahren, Ausführung ab 2020 möglich. Konzepte für die beiden weiteren Baulücken sind zu entwickeln. Im Gebiet bereits hoher Anteil an preisgedämpftem Mietwohnungsbau vorhanden. Zeitliche Differenzierung der Entwicklung der einzelnen Grundstücke.</p>

Ip3a Punkthaus:


Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:	Kurzfristig
---	--------------------

Ip3b Bruckenwasen Mitte:


Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:	Mittelfristig
---	----------------------

Ip3c Bruckenwasen West (Theaterhaus):

Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:	Mittelfristig
---	----------------------


Innenentwicklungsfläche	Profil
<p data-bbox="163 264 248 316">Ip 4</p> <p data-bbox="163 344 365 376">Ulmer Straße</p> 	<p data-bbox="745 264 1043 352">Nettobaufläche: 1466 m² GRZ 0,4-0,6 Z = III</p> <p data-bbox="745 387 1043 443">ca. 12-18 Wohneinheiten bis zu 40 Einwohner</p> <p data-bbox="745 478 1727 507">Baulückenschließung an der Ulmer Straße. Überbauung bestehender Hausgärten.</p> <p data-bbox="745 541 1346 569">Nutzung: Wohnnutzung in verdichteter Bautypologie.</p> <p data-bbox="745 603 1319 691">Eigentum: Privates Eigentum Zielgruppe: Neue Wohnformen, Paare, Familien Segment: Freier Markt, Mietwohnungen.</p> <p data-bbox="745 724 2040 812">Perspektive: Anfrage zur Bebauung des Grundstückes vom Eigentümer vorliegend. Bebauung 2021 möglich. Vorausgehende Klärung der Abstandshaltung zur Landesstraße aus der Anbaubeschränkung gemäß Straßengesetz BW.</p>

<p data-bbox="1406 962 1671 1066">Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p data-bbox="1845 986 1995 1015" style="text-align: center;">Perspektive</p>
---	--


Innenentwicklungsfläche	Profil
<p data-bbox="163 264 248 316">Ip 5</p> <p data-bbox="163 344 577 376">Areal Hermannstraße 14-18</p> 	<p data-bbox="745 264 1037 352">Nettobaupfläche 3902 m² GRZ 0,6 Z=II-III</p> <p data-bbox="745 387 1008 443">ca. 36 Wohneinheiten ca. 80 Einwohner</p> <p data-bbox="745 480 1877 507">Flächenneuordnung und Baulückenschließung. Abbruch Bestandsgebäude Hermannstraße 18.</p> <p data-bbox="745 544 1995 600">Nutzung: Mischnutzung in verdichteter Bautypologie aufgrund der innerstädtischen Lage. Erdgeschoss mit öffentlichkeitswirksamer Nutzung.</p> <p data-bbox="745 636 2018 756">Eigentum: Privates Eigentum Zielgruppe: Neue Wohnformen, sozialer Wohnungsbau, Paare, Familien, Wohnungsangebot der Lebenshilfe Esslingen e.V. Segment: Freier Markt.</p> <p data-bbox="745 793 2107 880">Perspektive: Städtebauliches Wettbewerbsverfahren des Eigentümers für einen Teil der Fläche bereits durchgeführt. Eine zeitnahe Umsetzung im Jahr 2021 erscheint möglich. Projektvorstellung im Gemeinderat am 26.05.2020. Eine zeitnahe Entwicklung der weiteren Flächen ist zu empfehlen.</p>

Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:

Kurzfristig

Innenentwicklungsfläche	Profil
<p>Ip 6</p> <p>Areal Alter-Berg-Weg</p> 	<p>Nettobaupfläche 5750 m² GRZ 0,4 (Grundfläche ca. 2300 m²) Z=II</p> <p>ca. 23 Wohneinheiten ca. 50 Einwohner</p> <p>Städtebauliche Neuordnung zweier Anwesen mit geringfügiger Bebauung. Erste Anläufe für eine Entwicklung gab es bereits. Herausforderung der Hanglage und Erschließung.</p> <p>Nutzung: Wohnnutzung in offener Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern, ggf. kleine Mehrfamilienhäuser. Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Eigentum: Privates Eigentum Zielgruppe: Neue Wohnformen, Paare, Familien Segment: Freier Markt</p> <p>Perspektive: Anfrage zur Bebauung des Grundstückes vom Eigentümer vorliegend. Bebauungsplanverfahren erforderlich, jedoch noch nicht eingeleitet. Herausforderung der Erschließung erscheint nur mit einer ganzheitlichen und gemeinsamen Erschließungskonzeption der beiden Eigentümer mit Anbindung an die Hindenburgstraße lösbar. Gleichzeitig besteht das Erfordernis, den Bereich im Hinblick auf das nur teilweise ausgebaute Straßennetz (Hindenburgstraße, Alter-Berg-Weg) im Rahmen des MOVE zu untersuchen und ggf. zu ordnen. Umsetzung ab 2022 denkbar. Zumindest vorheriger Teilerwerb der Flächen ist durch die Stadt anzustreben.</p>

Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:	Kurzfristig
---	--------------------

Innenentwicklungsfläche	Profil
<p data-bbox="161 263 250 316">Ip 7</p> <p data-bbox="161 343 573 416">Ehemaliger Moltkebehälter (Hindenburgstr.)</p> 	<p data-bbox="743 263 1079 352">Nettobaupfläche ca. 2572 m² GRZ 0,5 Z = III</p> <p data-bbox="743 384 1008 443">ca. 33 Wohneinheiten ca. 70 Einwohner.</p> <p data-bbox="743 480 1639 507">Nachnutzung des Areals des ehemaligen Hochbehälters mit Wohnnutzung.</p> <p data-bbox="743 539 1939 566">Nutzung: Wohnnutzung in verdichteter Bautypologie. Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p data-bbox="743 598 1962 694">Eigentum: Öffentliches Eigentum Zielgruppe: Neue Wohnformen, sozialer Wohnungsbau, Paare, Familien Segment: Genossenschaftlicher Bauträger, Eigentum / Mietwohnungen, Anteil sozialer Wohnungsbau.</p> <p data-bbox="743 726 2074 785">Perspektive: Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren. Bei optimalem Verlauf ist eine Umsetzung 2021 möglich.</p>

<p data-bbox="1402 1035 1671 1145">Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p data-bbox="1850 1059 1991 1086">Kurzfristig</p>
--	---

Innenentwicklungsfläche

Profil

Ip 8

Kronenareal



Nettobaufläche: ca. 3108 m²
GRZ 0,8
Z = III

ca. 48 Wohneinheiten
ca. 100 Einwohner
(Mischnutzung Wohnen und Arbeiten)

Städtebauliche Neuordnung einer bereits überbauten Fläche in der Stadtmitte, die jedoch nicht dem Standortpotential entspricht. Bestand in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Waldhorn-Areal und Einzelhandelszentrum. Hohe städtebauliche Bedeutung als Teil der neuen Stadtkante als Gegenüber des Hundertwassergebäudes.


Nutzung: Mischnutzung. EG Gewerbe, ab 1. OG Wohnnutzung mit verdichteter Bautypologie.

Eigentum: Überwiegend privates Eigentum. Teilw. städtisches Eigentum.
Zielgruppe: Wohnen für alle Bedarfsgruppen und Lebensstile, vom Single bis zur Familie.
Segment: Freier Markt, Anteil sozialer Wohnungsbau.


Perspektive: Projektentwicklung mit Aufgabenstellung als städtebaulicher Wettbewerb. Bebauungsplan erforderlich, evtl. Einbindung in städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Umsetzung ab 2025.

Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:

Mittelfristig

Innenentwicklungsfläche	Profil
<p data-bbox="163 268 248 316">Ip 9</p> <p data-bbox="163 347 607 379">Garagenflächen Stumpenhof</p> 	<p data-bbox="745 268 1088 352">Nettobaufläche: ca. 6899 m² GRZ 0,4 Z = II+DG</p> <p data-bbox="745 389 1010 443">ca. 50 Wohneinheiten ca. 110 Einwohner</p> <p data-bbox="745 480 2085 571">Überbauung bestehender Garagenstandorte mit Wohngebäuden. Stellplatzausgleich mit Tiefgaragen oder Quartiersparkhaus oder Überdeckung der vorhandenen Stellplätze durch ein Wohnhaus bei Beibehaltung der Stellplatzzahl. Herausforderung des Einzeleigentums.</p> <p data-bbox="745 608 2107 662">Nutzung: Wohnnutzung in verdichteter Bautypologie in Form von Mehrfamilienhäusern. Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p data-bbox="745 699 1357 790">Eigentum: Privates Eigentum Zielgruppe: Neue Wohnformen, Paare, Familien Segment: Freier Markt, ggf. sozialer Wohnungsbau</p> <p data-bbox="745 826 2069 880">Perspektive: Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit allenfalls mittelfristige Umsetzung ab 2025. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>

<p data-bbox="1406 1007 1675 1114">Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:</p>	<p data-bbox="1854 1031 1995 1058">Langfristig</p>
--	---

Innenentwicklungsfläche	Profil
<p>Ip 10</p> <p>Bismarckstraße/Burgstraße</p> 	<p>Nettobaufläche: ca. 5150 m² GRZ 0,6-0,8 Z = II-III</p> <p>ca. 70 Wohneinheiten ca. 150 Einwohner (Mischnutzung Wohnen und Arbeiten)</p> <p>Neuordnung und Nutzungsintensivierung des Quartiers um das städtische Rathaus in zentraler Lage der Stadtmitte. Potential für ein Konzept des verdichteten, innerstädtischen Wohnens in Mischnutzung mit öffentlicher Infrastruktur.</p> <p>Nutzung: Wohnnutzung in verdichteter Bautypologie in Form von Mehrfamilienhäusern. Grundlegende Neukonzeption der städtebaulichen Struktur inklusive des Rathausumfeldes erforderlich.</p> <p>Eigentum: Städtisches Eigentum, teils privat. Zielgruppe: Wohnen für alle Bedarfsgruppen und Lebensstile, vom Single bis zur Familie. Segment: Freier Markt, Baugemeinschaften, Anteil sozialer Wohnungsbau. Anteil öffentliche Nutzung.</p> <p>Perspektive: Projektentwicklung mit Aufgabenstellung als städtebaulicher Wettbewerb. Bebauungsplan erforderlich. Nachhaltiges Konzept von Wohnen und Arbeiten empfohlen.</p>

Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 03.11.2020:

Langfristig