



Plochingen
am Neckar

Masterplan Wohnungsbau 2035



Konzept zur bedarfsgerechten
Wohnungsbauentwicklung
in Plochingen

Gemeindeverwaltungsverband Plochingen
Verbandsbauamt
Abt. Stadtplanung und Umwelt

Inhalt

Vorwort	2
1 Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau	4
2 Analyse der Entwicklung von Wohnungsnachfrage und –angebot	8
3 Flächenpotentiale in Plochingen	22
4 Voraussrechnung des Bedarfes bis 2035	35
5 Masterplan Wohnungsbau	48
Quellenverzeichnis.....	61
Anlage	62

Auftraggeber:

Stadt Plochingen,
vertreten durch Herr Bürgermeister Buß
Schulstraße 7
73207 Plochingen

Verfasser:

Verbandsbauamt Plochingen,
Abt. Stadtplanung und Umwelt

Bearbeiter:

Verbandsbaudirektor Wolfgang Kissling
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Oliver Bausch

Schulstraße 5-7
73207 Plochingen

Plochingen, Oktober 2020

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

schon Johann Wolfgang von Goethe wusste:

„Eine schlechte Wohnung macht brave Leute verächtlich“.

Diese Erkenntnis lässt sich uneingeschränkt auf unsere heutige Zeit übertragen. Bezahlbarer und zu den eigenen Lebensverhältnissen passender Wohnraum ist ein menschliches Grundbedürfnis, genauso wie Essen und Trinken, Wärme, Schlaf, Gesundheit oder soziale Beziehungen. Aufgabe der Politik auf der Bundes- und Landesebene ist es deshalb, bestmögliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um diese Grundbedürfnisse zu befriedigen. Die Kommunalpolitik hat die Aufgabe, mit ihren Instrumenten bei der siedlungs- und städtebaulichen Entwicklung die Voraussetzungen zu schaffen, dass der erforderliche Wohnbedarf gedeckt werden kann.

Ausgehend von zu niedrigen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung wurden in Baden-Württemberg und insbesondere in der Region Stuttgart in den letzten Jahrzehnten zu wenige Wohnungen gebaut. Da der Zuzug in die Region Stuttgart als prosperierender Wirtschaftsraum weiterhin hoch ist, müssen diese drängenden Zukunftsthemen strategisch und konzeptionell angegangen werden.

Auch die aktuelle Corona-Pandemie ändert dies nicht: Eine Umfrage der Wirtschaftsfördergesellschaft der Region Stuttgart (WRS) und des Vereins der Immobilienwirtschaft (IWS) bei 150 regionalen Immobilienfachleuten

zeigt, dass weiterhin von einer hohen Nachfrage und einem dringenden Bedarf an Wohnraum ausgegangen wird.

Bereits im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (GEK) wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Bislang bewegen sich die tatsächlichen Zahlen entlang der höchsten Entwicklungsvariante (3. Quartal 2019: 14.563 Einwohner). Dies ist mit den in den letzten Jahren gebauten zusätzlichen Wohnungen allein nicht zu erklären, sondern dokumentiert den erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt.

Deshalb soll die Wohnbauentwicklung in der Stadt Plochingen strategisch neu ausgerichtet werden. Die Ausrichtung muss sowohl in der Flächenzuweisung, als auch in der sozialen Struktur der Gesellschaft erfolgen. Das Bestreben nach „bezahlbarem Wohnraum“ für Haushalte, die zurzeit auf dem Immobilienmarkt keine passenden Angebote finden können, ist hier ein zentraler Bestandteil der Strategieentwicklung. Dazu zählen insbesondere einkommensschwache Haushalte sowie Haushalte der Mittelschicht.

Der Masterplan „Wohnungsbau“ soll dazu einen Leitfaden bieten, wie die Wohnungsbauentwicklung in Plochingen zukunftsgerichtet und marktgerecht gestaltet werden kann. Das Zusammenwirken von Wohnungsbau und Menschen auf dem Wohnungsmarkt ist in Einklang zu bringen. Jeder soll seinen Bedürfnissen und seinem Budget entsprechenden Wohnraum in Plochingen finden. Gleichzeitig gilt es, zielgerichtet die Wohnungen zu bauen, die von den Menschen vor Ort auch benötigt werden. Dabei sind örtliche Faktoren, die Lage der Stadt im Verdichtungsraum Stuttgart sowie die Eigenarten der Einwohnerentwicklung in Plochingen, insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Einwohnerzahl, sowie deren demografischen Verteilung einzubeziehen.

Letztendlich ist hierzu ein breites Angebot erforderlich, um einen Verdrängungswettbewerb von finanziell besser gestellten Wohnungssuchenden zu Lasten finanziell Schwacher zu verhindern und die Nachfrage bedarfsgerecht abzudecken.

Der Masterplan Wohnungsbau soll die Grundlage für marktgerechte Neubauten, für die Neustrukturierung von Bestandsobjekten und den sozialen Wohnungsbau bieten. Diese Ansätze müssen mit den veränderten Anforderungen bei der Verbindung von Wohnen und Arbeiten und mit Überlegungen zur „Stadt der kurzen Wege“ verknüpft werden.

Diese Wohnbaukonzeption bietet eine wichtige Grundlage für die weiteren Entwicklungsprozesse.

Plochingen, den 15. Oktober 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank Buß'. The signature is written in a cursive style with a horizontal line above the first few letters.

Frank Buß
Bürgermeister

1 Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

1.1 Erfordernis der Wohnraumbereitstellung

Die Stadt Plochingen hat sich zum Ziel gesetzt, eine Strategie für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung bis zum Jahr 2035 zu erarbeiten. Das Erfordernis zur Erarbeitung der Strategie ergibt sich aus der weit verbreiteten Herausforderung, bedarfsgerechten und in ausreichendem Maß bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. In vielen Medienberichten der Vergangenheit wird die Problemstellung des Wohnraummangels thematisiert und nach Lösungswegen, z. B. durch die bauliche Nachverdichtung und staatliche Förderung gesucht.

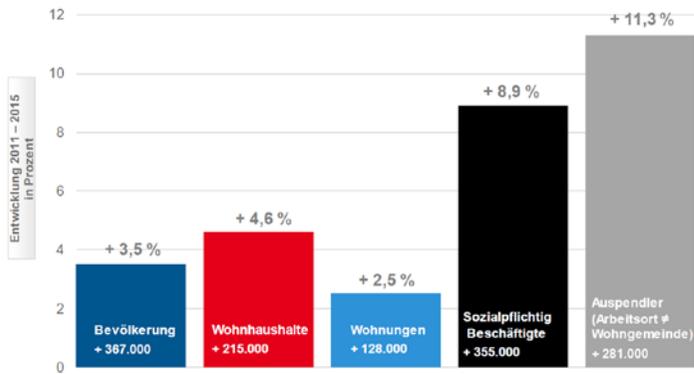
Die Herausforderung besteht aus einem Ungleichgewicht zwischen der Angebots- und Nachfrageentwicklung. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Stuttgart und als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort mit der Funktion als Unterzentrum am Schnittpunkt zweier raumordnerischen Entwicklungsachsen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Im Stadtgebiet gibt es dafür jedoch nur begrenzte Potentiale. Die Herangehensweise und Zielsetzung für die Schaffung von Angebot an Wohnraum soll mit diesem Masterplan erarbeitet werden.

In den letzten Jahren wurden zu diesem Thema einige Studien veröffentlicht, die das Spannungsfeld beschreiben und den Wohnungsmangel darstellen. Herauszuheben ist die Studie der Prognos AG von 2017 „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ im Auftrag der L-Bank, die im Rahmen der Wohnraumallianz erstellt wurde. Auf Kreisebene wurde hier eine Einschätzung des Wohnungsmarktes getroffen. Danach lässt sich folgendes zusammenfassen:

- Der Landkreis Esslingen hat im Vergleich unter Landkreisen einen sehr angespannten Wohnungsmarkt mit einem sehr starken Arbeitsmarkt (Einstufung in Typ B), eine unterdurchschnittliche Wohnraumversorgung (bzw. überdurchschnittlicher Anstieg der Wohnungsnachfrage) und einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzdichte. Der Landkreis Esslingen ist für Wohnen und Arbeiten sehr beliebt. Dies hat Wohnungsknappheit und ein hohes Pendleraufkommen zur Folge. Deshalb wird gefordert, dass sich die Wohnraumversorgung nicht weiter verknappt. Die bereits hohen Baulandpreise fördern die Gefahr, dass die wirtschaftliche Entwicklung durch mangelnde Wohnraumerweiterung gebremst wird. Verstärkte Bemühungen um eine kurzfristige Erhöhung des Wohnraumangebotes sind erforderlich, um keine wirtschaftlichen Potentiale zu verschenken.
- Aufgrund der Stadt-Umland-Beziehung spielt die interkommunale und regionale Abstimmung und Kooperation eine entscheidende Rolle.
- 2011 bis 2015 wurden in Baden-Württemberg 88000 Wohnungen zu wenig gebaut.
- Von einer langfristig anhaltenden Wohnungsnachfrage ist auszugehen, mit einem Anstieg der Haushalte um 11,7 % (Hauptvariante) bis 2040.
- Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen bis 2025 sind entscheidend.

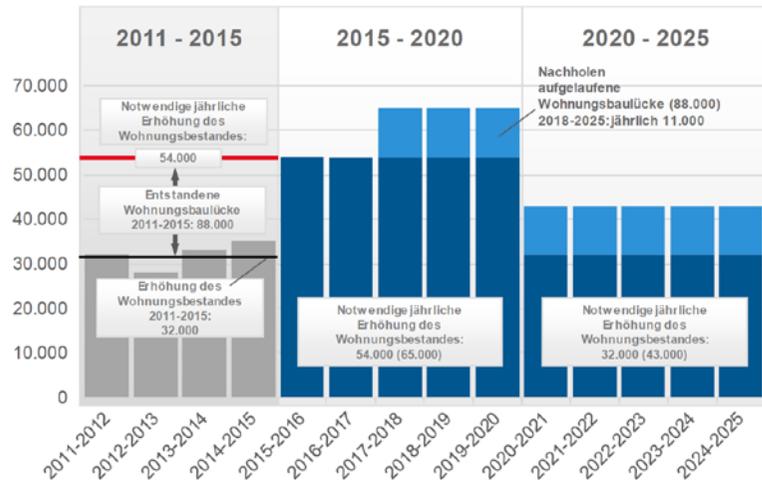
Zur Verdeutlichung der Situation werden aus der Studie zwei Grafiken wiedergegeben. Dort zeigen sich die zurückgebliebene Wohnraumbereitstellung in einem sehr dynamischen Umfeld der überproportional gewachsenen Einwohner- und Beschäftigtenzahl, sowie die daraus entstandene Wohnungsbaulücke mit entsprechendem Nachholbedarf in den folgenden Jahren:

Abbildung 1: Gegenüberstellung ausgewählter Entwicklungsindikatoren von Wohnungsangebot und -nachfrage in Baden-Württemberg 2011-2015 in %



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg sowie Bundesagentur für Arbeit (2017)

Abbildung 3: Darstellung des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg bis 2025



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistischem Landesamt sowie Prognos Demografiemodell (Hauptvariante) (2017). Vereinfachte Annahme: aufgelaufene Wohnungsbaulücke wird im Zeitraum von 8 Jahren (2018-2025) nachgeholt. Hinweis: Die jeweils dargestellten Jahreswerte beziehen sich auf die Entwicklung zwischen den jeweiligen Stichtagen 31.12. der genannten Jahre.

Grafiken: Prognos AG: „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“, 2017

1.2 Planerische Grundlagen der Wohnungsbauentwicklung

Im gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK) für die Stadt Plochingen aus dem Jahr 2018¹ wurde das Thema Wohnungsbauentwicklung in Kapitel 3 „Plochingen als Wohnstandort“ bereits näher beleuchtet. Daraus lassen sich grundlegende Erkenntnisse zur bestehenden Struktur des Wohnungsmarktes gewinnen. Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des statistischen Landesamtes wurden der vorhandene Bedarf und das bestehende Potential nachgewiesen. Daraus wurden im Ergebnis folgende grundlegende Zielsetzungen abgeleitet:

Entwicklungsperspektive Innenentwicklung:

Ziele	Konzepte / Projekte
<ul style="list-style-type: none"> Aktivierung der Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> laufende Fortschreibung Baulückenerhebung/ Baulückenmanagement Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten und Rahmenbedingungen (Baurecht, Erschließung) Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in Bestandsgebieten Primäre Aktivierung von Grundstücken im kommunalen Eigentum Etablieren eines umfassenden Flächenmanagements (auch für gewerbliche Grundstücke) Schaffung eines positiven Erscheinungsbilds mit klaren, auf Fußgänger zugeschnittenen Wegebeziehungen (Sanierungsgebiet „I Bahnhofsbe-reich“ seit 2011)
<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliche Aufwertung der Bahnhofstraße zur Erhöhung der Wohnqualität 	

¹ Verfasser: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart

- Verbesserung des Wohnumfeldes zum Erhalt einer stabilen Einwohnerstruktur
- Gezielte dezentrale Maßnahmen im öffentlichen Raum
- Förderung privater Initiativen für lebendige halb-öffentliche Räume

Entwicklungsperspektive Außenentwicklung:

Ziele	Konzepte / Projekte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwickeln von Neubauflächen vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung der Erhöhung der Dichte in Neubaugebieten bei gleichzeitiger Qualität des Wohnumfelds; Schafhausacker/Stumpfenhof Ost (Entwicklung in die Höhe prüfen) ▪ Quartiersmanagement in den Neubaugebieten (Finanzierungsmöglichkeiten durch Eigentümer und Mieter prüfen) ▪ Entwicklung der im FNP vorgesehenen Baugebiete nach vorheriger Priorisierung ▪ Grundstücke im Eigentum der Stadt sind mit höherer Priorität zu realisieren (Beispiel Bruckenwasen, Brühlstr. 10, Esslinger Str. 30) ▪ Weiterer gezielter Ankauf von Flächen in Außengebieten im Bereich der geplanten Bauflächen ▪ Schrittweise Aufsiedlung der geplanten Wohnbauflächen

Entwicklungsperspektive Wohnungsbau

Ziele	Konzepte / Projekte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Ausbau von spezifischen Wohnungsangeboten für unterschiedliche Bedürfnisse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierung des Wohnraumangebots (Ältere, Bedürftige ...) ▪ Betreuung und sozialverträgliche Unterbringung von Geflüchteten ▪ Neue Wohnformen aktiv fördern (Baugruppen, integriertes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen)

Der Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau bildet die Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu stellt der vorbereitende Bauleitplan den voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarf sowie daraus abgeleitet die geplanten Wohnbauflächen im Stadtgebiet Plochingen in Art und Abgrenzung dar. Die Darstellungen der geplanten Wohnbauflächen bildet die quantitative Grundlage für die Außenbereichsentwicklung und wird in der Strategieentwicklung zugrunde gelegt und konkretisiert. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2017/18 ergänzte die Potentiale für Wohnbauflächenentwicklungen im Außenbereich mit der Darstellung der geplanten Wohnbaufläche Schafhausacker II wesentlich. Der Wohnbauflächenbedarf wurde in dem Zuge mit folgenden Argumenten begründet:

- Der absolute Wohnbauflächenbedarf je nach Berechnungsmethode ist bis zu 9,5 ha größer als durch bisher dargestellte Wohnbauflächen gedeckt werden kann. Ausschlaggebend: Bedarf aus Zuwanderung.
- Bedarf aus der altersbedingten Eigenentwicklung: Mehr Einwohner kommen in das Bauherrenalter als Wohnraum von Hochbetagten

nicht mehr benötigt wird. Es entsteht eine Deckungslücke zwischen der Zahl der Einwohner der Bauherren- und der Ruhestands-Generation = Relativer Bedarf von 15,0 ha.

- Aus der Raumordnung heraus hat die Stadt eine begünstigte Lage am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen und Einordnung als Unterzentrum.
- Attraktive Rahmenbedingungen als Wohnort durch Anbindung an Infrastruktur (Verkehr, Schule, Einkaufen, Freizeit, Arbeitsplatzangebot).
- Nach Aufsiedlung Lettenäcker II wurden keine großen neuen Baugebiete erschlossen (*Anm.: Zum Zeitpunkt der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans war das Baugebiet Stumpenhof Süd noch nicht erschlossen*).
- Neuausweisungen im Außenbereich durch Restriktionen nur begrenzt möglich.
- Wohnraumnachfrage weiterhin groß. Indiz ist die Aufnahme in die Mietpreisbremse.

Im Flächennutzungsplan werden die bestehenden und geplanten Flächen für den Wohnungsbau in einer Planzeichnung dargestellt. Die geplanten Wohnbauflächen bilden die Grundlage für die Potentialermittlung in der Außenentwicklung. In Kapitel 3.3 sowie in der beigefügten Anlage der Steckbriefe werden die Flächen vorgestellt.

2 Analyse der Entwicklung von Wohnungsnachfrage und –angebot

2.1 Auswertung von statistischen Grundlagen

Um die bisherige Entwicklung der Rahmenbedingungen für das Wohnen in Plochingen zu erheben, werden die Indikatoren Einwohnerentwicklung, Wohnungsentwicklung und Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort gegenübergestellt. Diese Aspekte bilden wesentliche Indikatoren für die Einordnung der Wohnraumversorgung ab.

Im Überblick des Zeitraumes 2004 bis 2017 (siehe Abb. 1) ist zunächst festzustellen, dass die Stadt Plochingen eine sehr dynamische Entwicklung vor allem in der Arbeitsmarktentwicklung genommen hat, während die Einwohnerentwicklung lediglich einen positiven Trend zu verzeichnen hat. Die Wohnungsentwicklung und damit die Wohnraumversorgung fallen gegenüber der Einwohnerentwicklung in ihrer Dynamik zurück:

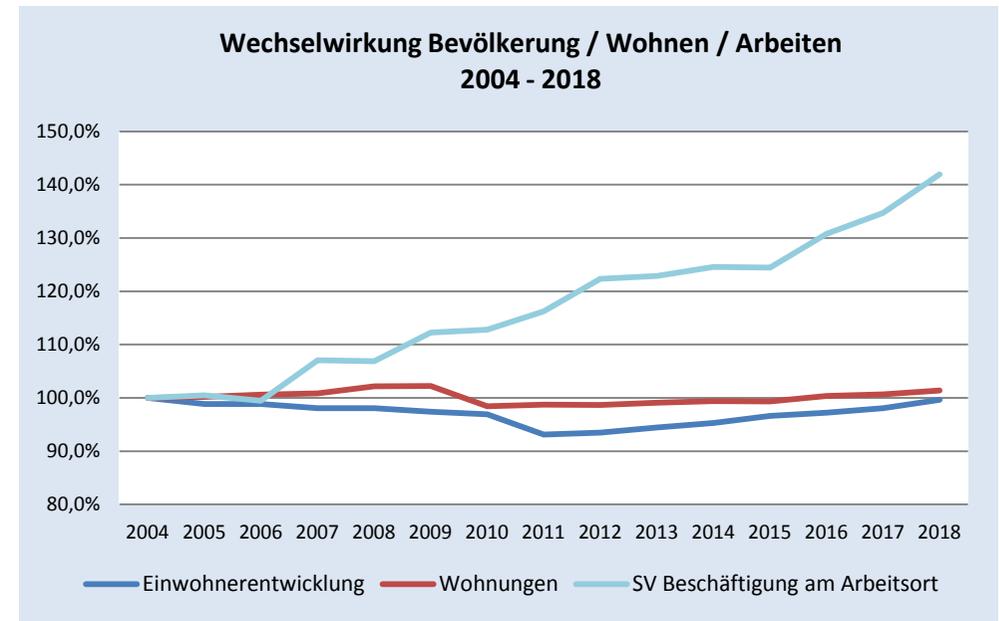


Abb. 1 Wechselwirkung der Entwicklungsindikatoren, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

- In Verbindung mit der positiven Entwicklung der Beschäftigung und der Zunahme an Pendlern kann von einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort gesprochen werden.
- Der Arbeitsmarkt hat sich in Plochingen mit einer Steigerung der Beschäftigungszahl im Zeitraum um 36 % positiv entwickelt.
- Von 2004 bis 2010 verlor die Stadt an Einwohnern. Nach den Verlusten durch den Zensus 2011 ist jedoch eine stetige Zunahme der Einwohnerzahl zu verzeichnen.
- Leichter und stetiger positiver Trend bei der Zahl der Wohnungen, der jedoch weniger dynamisch ausfällt.

Ein weiterer Aufschluss ergibt sich aus der Betrachtung der absoluten Zahlen nach der Volkszählung (Zensus 2011). Aus dieser Aufstellung (Abb. 2) können Aussagen über das Wohnungsangebot und –nachfrage in Plochingen getroffen werden. Die oben genannte Einordnung aus der Prognos Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg als „sehr angespannter Wohnungsmarkt“ kann aus den Zahlen für Plochingen bestätigt werden.

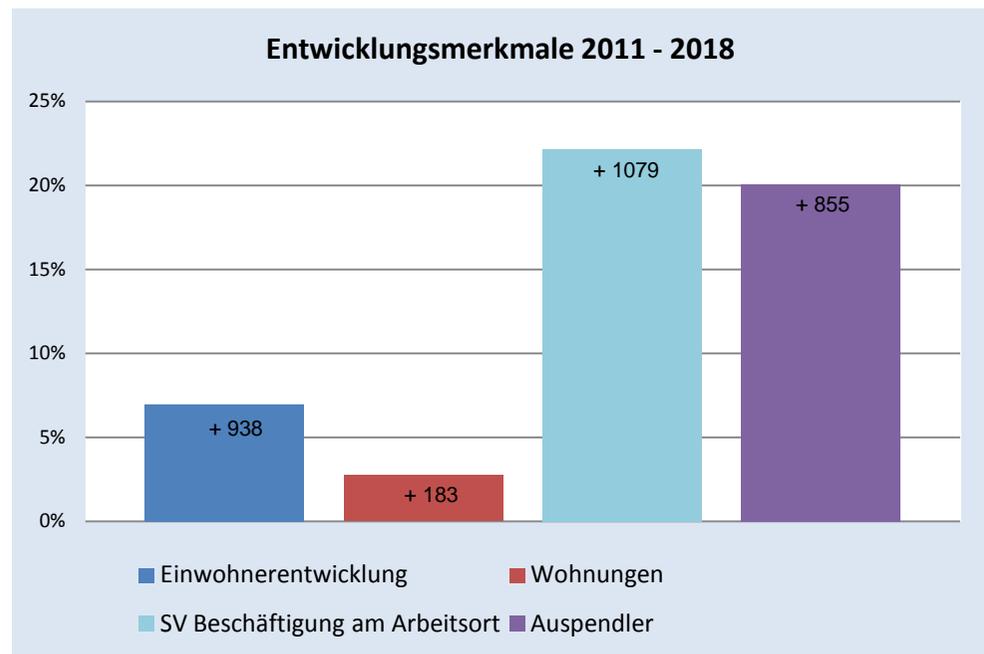


Abb. 2 Entwicklungsmerkmale von Indikatoren zur Wohnraumversorgung 2011-2018, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

- Die dynamische Beschäftigungsentwicklung wird nicht durch die gehemmte Einwohnerentwicklung beeinflusst.
- Starke Verflechtung mit dem Umland, es besteht ein hoher Austausch von SV Beschäftigten zw. Wohnort und Arbeitsort, die Zahl der Pendler steigt.
- Wohnungsbau hält nicht mit der Einwohnerentwicklung mit. Eine Hemmung der Einwohnerentwicklung durch weniger dynamischen Wohnungsbau ist ablesbar.
- Rechnerische Wohnungslücke von 192 Wohnungen (bei 2,2 EW/Wohnung) im aufgezeigten Zeitraum. Es wurden in der Stadt seit 2011 zu wenige Wohnungen gebaut.

Es ist eine Unschärfe zwischen Einwohner- und Wohnungsentwicklung festzustellen, da sich die Belegungsdichte nicht verändert hat. Es ist anzunehmen, dass das Defizit insbesondere durch Umnutzungen von Bestandsgebäuden zu Wohnraum (Bsp. ehemaliges Hotel Prisma in der Geschwister-Scholl-Straße), die intensivere Nutzung frei werdenden Wohnraums (z. B. nach Umzug pflegebedürftiger Personen in ein Pflegeheim) oder die Aktivierung von Wohnungsleerstand aufgefangen wurde. Weitergehend war bereits bis zum Jahr 2017 eine hohe Zuwanderung durch den Flüchtlingszustrom zu verzeichnen. Flüchtlingsfamilien leben häufiger mit überdurchschnittlich vielen Personen in einer Wohneinheit. Ende 2017 lebten 119 Bewohner in der Anschlussunterbringung für Flüchtlinge in Plochingen. Im Jahr 2019 waren es bereits 185 Personen. Mehrere Personen (Haushalte) leben außerdem in Wohngemeinschaften, was die Nutzerzahl einer Wohnung weiter erhöht. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung (insb. Wohnraumbedarf pro Einwohner) kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Wohnhaushalte nahezu parallel zur Einwohnerentwicklung gestiegen ist. Dadurch wird die Wohnungslücke zwischen den bestehenden Haushalten und den zurückgebliebenen Wohnungsneubauten deutlich.

Um das Zusammenspiel von Einwohner- und Wohnungsbauentwicklung vertiefender zu untersuchen, ist ein Überblick über die strukturelle Ausgangslage die sich in der Vergangenheit ergeben hat erforderlich. In Abb. 3 und Abb. 4 wird dazu dargestellt, in wie weit die Einwohnerentwicklung mit der Bautätigkeit im Stadtgebiet zusammenhängt. Abzulesen ist, dass die Einwohnerentwicklung stark mit der Bautätigkeit zusammenhängt. So ist insbesondere Mitte der 1990er Jahre eine sehr hohe Zahl an Baufertigstellungen von Wohneinheiten erfolgt. Dies hat sich dann, zeitlich verzögert in einer steigenden Einwohnerzahl, bis Anfang der 2000er Jahre niedergeschlagen.

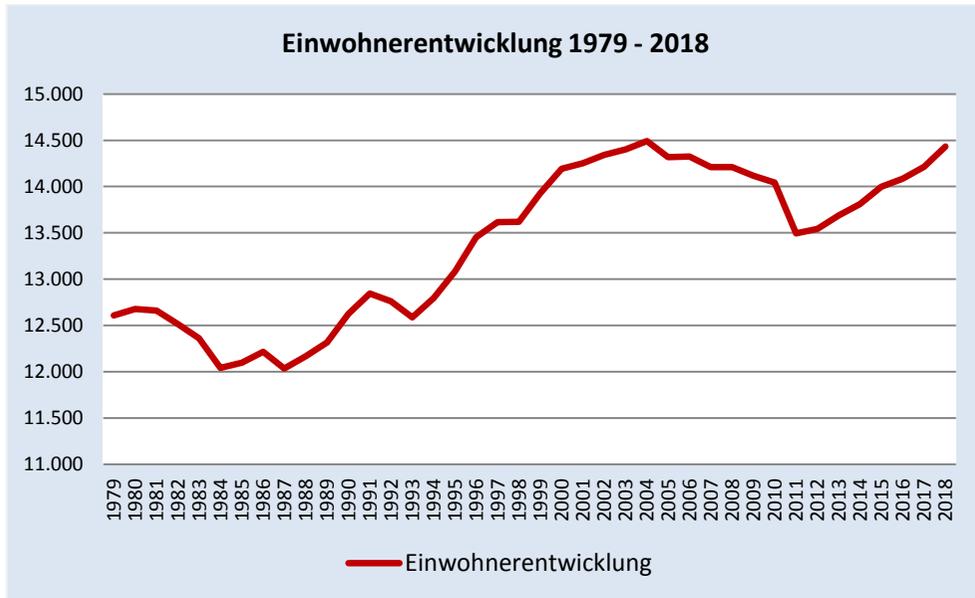
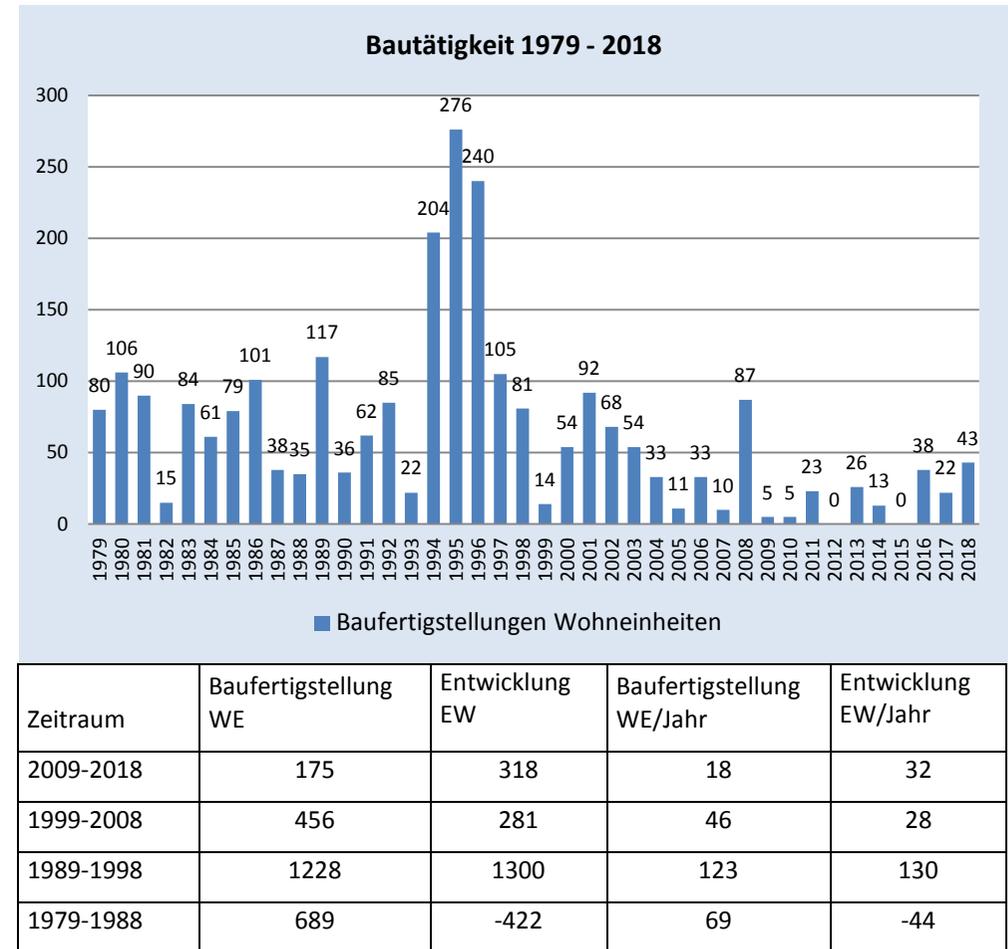


Abb. 3 Einwohnerentwicklung seit 1979, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Aus der Einwohnerentwicklung ist auch die noch bis vor 10 Jahren anhaltende Schrumpfungstendenz ablesbar. Die Entwicklung der Einwohnerzahl hatte ablesbare Auswirkungen auf die Bautätigkeit.



Zeitraum	Baufertigstellung WE	Entwicklung EW	Baufertigstellung WE/Jahr	Entwicklung EW/Jahr
2009-2018	175	318	18	32
1999-2008	456	281	46	28
1989-1998	1228	1300	123	130
1979-1988	689	-422	69	-44

Abb. 4 Bautätigkeit seit 1979, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

- Die Einwohnerentwicklung hängt ablesbar mit der Zahl der Baufertigstellungen zusammen. Die Einwohnerzahl entwickelt sich hier verzögert entsprechend dem verfügbaren Wohnungsangebot. Dabei sind größere Schwankungen je nach Siedlungstätigkeit in der Stadt feststellbar.
- Ein negativer Trend bei den Baufertigstellungen ist seit dem Jahr 2000 feststellbar. Eine Trendumkehr ist durch die Aufsiedlung des Baugebietes Stumpfenhof Süd/Talweg (insgesamt ca. 220 Wohneinheiten seit 2016), die jedoch bei weitem nicht an die Werte aus den 1990er Jahren heranreicht.
- Boom der Baufertigstellungen von 1994 bis 1998. Es wurde insbesondere ein hoher Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Baugebiet Lettenäcker II sowie im Bruckenwasen) realisiert. Vom niedrigen Stand 1993 bis zum Höchststand hat sich die Einwohnerzahl 2004 um 15 % bzw. 1902 Personen gesteigert. Im gleichen Zeitraum wurden 1243 Wohneinheiten fertiggestellt.
- Der Trend der Einwohnerentwicklung ist durch den Zensus 2011 beeinflusst, jedoch war bis 2010 Schrumpfung und seit 2011 ein stetiges Wachstum feststellbar.

Um diese Entwicklung weiterzuverfolgen ist die Erkenntnis über die Zusammensetzung der Entwicklungsdynamik der Einwohnerzahl relevant. Dazu erfolgt die Darstellung der Einwohnerentwicklung in Abb. 5, differenziert in das Wanderungsverhalten und die natürliche Entwicklung durch Geburtenüberschuss bzw. -defizit. Daraus können bereits Rückschlüsse gezogen werden, in welcher Stärke das Wohnungsangebot durch Zuwanderung nachgefragt wurde.

Es ist festzustellen, dass die Einwohnerentwicklung in starkem Maße von der Zuwanderung abhängt. In Plochingen ist eine stabile natürliche Entwicklung durch einen fast durchgängigen Geburtenüberschuss gegeben. Das positive Wanderungssaldo übersteigt jedoch die natürliche Entwicklung

in hohem Maße. Die Zuwanderung hat in den letzten Jahren wieder an Stärke gewonnen, so dass sich eine erkennbare Steigerung der Einwohnerzahl ergibt.

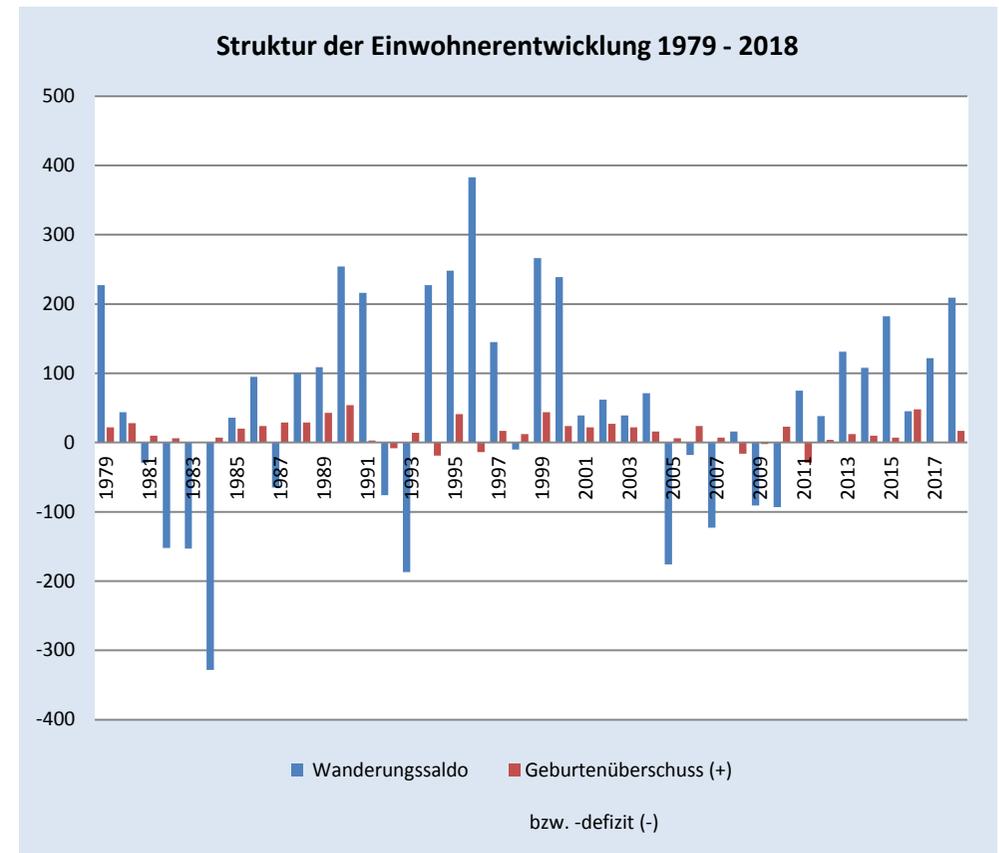


Abb. 5 Struktur der Einwohnerentwicklung, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

- Das Einwohnerwachstum ist in hohem Maße von Wanderungsgewinnen abhängig. In den letzten 10 Jahren kamen durch die natürliche Entwicklung durchschnittlich lediglich 9 Einwohner pro Jahr hinzu, durch die Zuwanderung waren dies im selben Zeitraum 73 Einwohner pro Jahr.
- Es liegt eine dynamische Entwicklung der Wanderungsbewegungen mit einem relativ hohen Austausch der Einwohner (seit 2014 je Zu- und Fortzüge: 1200 bis 1500 EW/Jahr) vor.
- Insgesamt gesunde natürliche Entwicklung mit fast kontinuierlichem leichtem natürlichem Wachstum.
- Insb. sind zwischen 1994 und 1997 hohe Wanderungsgewinne feststellbar; Abnehmende Einwohnerzahl zwischen 2005 und 2010 durch ein negatives Wanderungssaldo; Alle Altersklassen bis 50 Jahre haben zwischen 2012 und 2015 ein positives Wanderungssaldo.
- Von 1990 bis heute durchschnittlich + 80 Personen/Jahr mehr zugezogen als weggezogen.
- Die Zuwanderung hat in den Jahren 2000-2010 nicht ausgereicht um die Einwohnerzahl zu stabilisieren. Hier waren Trends des Schrumpfens zu betrachten. Die Zuwanderung hat bis 2018 wieder angezogen.
- Der Zuwanderungs-Boom mit Einwohnergewinnen bis über 400 Personen im Jahr Mitte der 1990er Jahre wurde danach nie mehr erreicht. These: Die mangelnde Flächenverfügbarkeit und der Verzicht auf die Ausweisung von Baugebieten in den 2000er Jahren haben den Anstieg der Einwohnerzahl gehemmt.

Um den Niederschlag der Bautätigkeit im Siedlungskörper darzustellen, werden in der Folge (Abb. 6) die Zusammensetzung der Gebäudetypen im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Haushaltsgrößen (Abb. 7) analysiert. Die Untersuchung der Gebäudetypologie unterscheidet zwischen Mehrfamilienhäusern (MFH) und Ein- und Zweifamilienhäusern (EH und ZH). Aufgrund der Datenverfügbarkeit kann als Ausgangspunkt das Jahr 1997 herangezogen werden. Zu diesem Zeitpunkt war der große Bauboom

von Plochingen Mitte der 1990er Jahre bereits vorüber. Seitdem hat sich das Verhältnis der Gebäudetypen eher in Richtung Ein- und Zweifamilienhäuser bewegt.

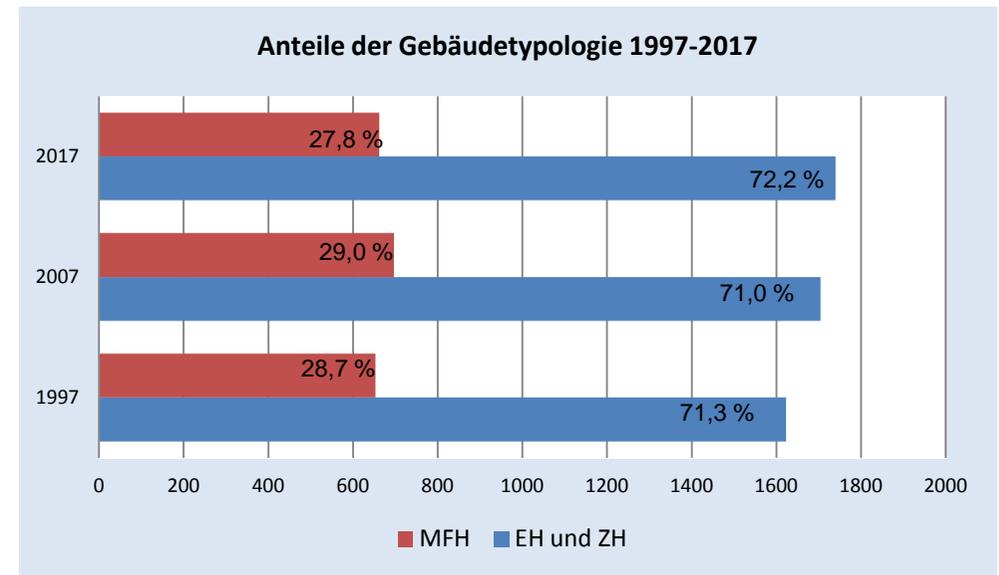


Abb. 6 Verteilung der Gebäudetypologie seit 1997, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

- Anzahl der Wohngebäude in 2017 insgesamt: 2409 Gebäude (2007: 2401, 1997: 2276)
- Nach dem Bauboom bis 1997 hat sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser stetig vergrößert. Der Bau von Mehrfamilienhäusern wurde vernachlässigt. Dies liegt vermutlich daran, dass innerhalb des benannten Zeitraums nur eine begrenzte Zahl von Mehrfamilienhausgrundstücken zur Verfügung stand.
- Seit 1997 bis 2007 wurde kein neues Baugebiet entwickelt. Aus der gestiegenen Zahl der Wohngebäude ist einerseits ein Strukturwandel und andererseits eine erfolgte Umnutzung bzw. Innenentwicklung im Bestand ablesbar.
- Im Vergleich zu umliegenden Gemeinden liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Doppelhäuser und Reihenhäuser) unter den Werten von Städten vergleichbarer Größe (Wernau 75 %, Wendlingen 77 %, Denkendorf 78 %). Entsprechend ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser in Plochingen höher. Auch im landesweiten Vergleich ist der Anteil der verdichteten Bauformen in Plochingen (Bad.-Württ. ca. 20 %) deutlich höher.
- Pro Mehrfamilienhaus sind durchschnittlich 6,3 Wohnungen untergebracht.

Damit verbunden ist die Entwicklung der Haushaltsgröße nach Personenzahl. Aus der Statistik ist entgegen dem allgemein festzustellenden Trend des Rückgangs der Belegungsdichte und der Verkleinerung der Haushalte abzulesen, dass die Zahl der Mehrpersonenhaushalte gegenüber den Einpersonenhaushalten stetig zugenommen hat. Ob diese Entwicklung in Zukunft so weiter besteht, darf aufgrund der Rahmenbedingungen, wie dem demografischen Wandel und veränderten Lebensstilen, bezweifelt werden. Es kann in diesem Zusammenhang auch eine verstärkte Zuwanderung von

Mehrpersonenhaushalten in Folge der Migrationsbewegung im gewählten Zeitraum vermutet werden.

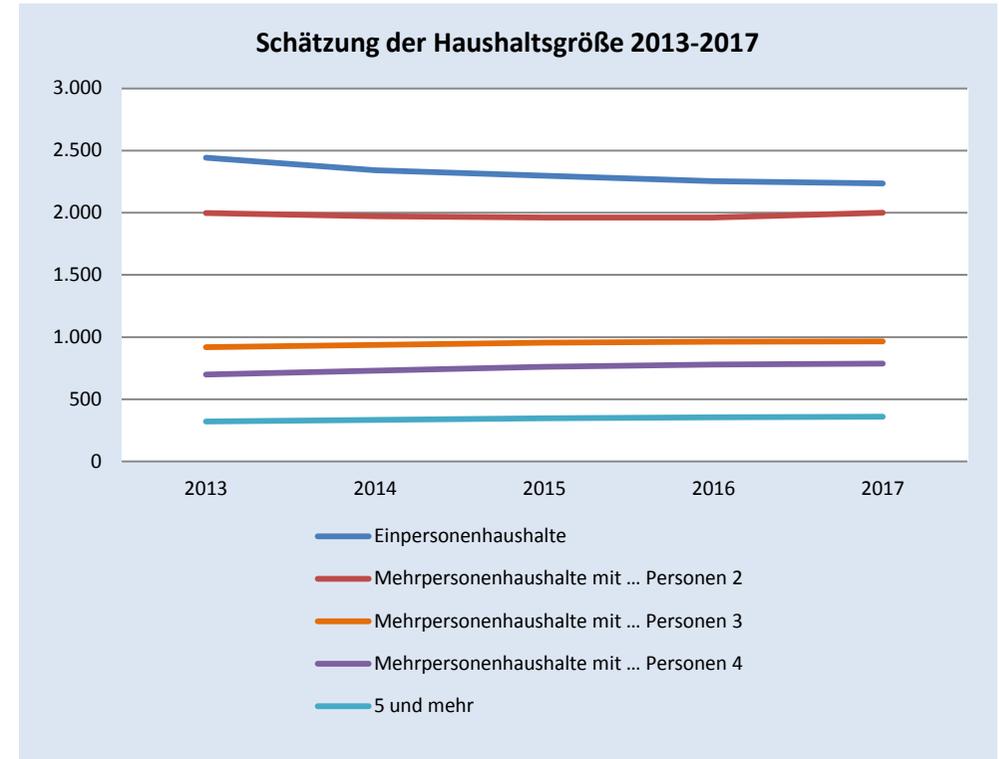


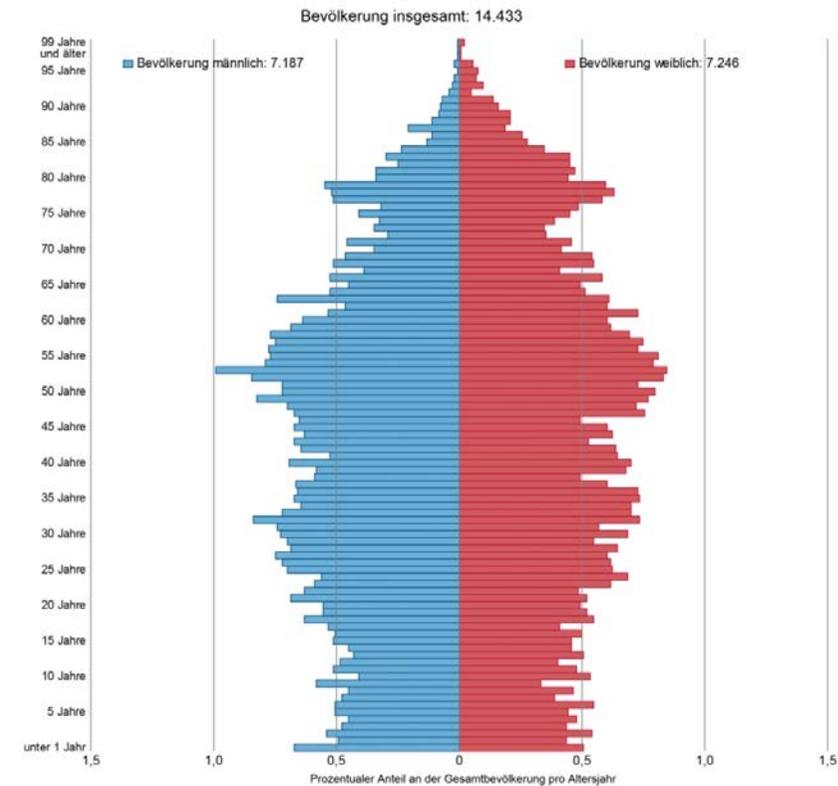
Abb. 7 Haushalteschätzung seit 2013, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

- Leichte Abnahme der Haushalte insgesamt von 2013 bis 2017 auf 6350 HH (-0,5 % ggü. 6381 HH 2013)
- Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit 66,7 % liegt relativ deutlich unter dem Wert von 2013 (69,6 %). Der Anteil liegt nun etwas unter dem Schnitt im Landkreis ES (67,5 %). Nach wie vor sind Einpersonenhaushalte die häufigste Haushaltsform.
- Der Anteil der Familien- bzw. Mehrpersonenhaushalte (ab 3 Personen) hat sich entsprechend auf 33,3 % im Jahr 2017 vergrößert. 2013 lebten nur 30,4 % in Familien- und Mehrpersonenhaushalten.
- Rechnerisch liegt die Belegungsdichte von Personen pro Haushalt konstant bei 2,2.

In Bezug auf die Haushaltsgröße ist festzustellen, dass rechnerisch der Wohnflächenbedarf je Einwohner weiter zunimmt. Waren dies 1997 noch 39,1 m²/Person, stieg dieser Wert bis 2018 auf bereits 46,1 m²/Person. Seit 2011 stagniert dieser Wert auf diesem Niveau.²

Von besonderer Bedeutung für die Analyse der Zielgruppen für das Wohnen ist die demografische Struktur der Einwohnerschaft. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Altersverteilung nach Geschlechtern in den Jahren 2010 und 2017 in einer „Bevölkerungspyramide“. Daraus wird deutlich, dass entsprechend dem allgemeinen Trend auch in Plochingen der demografische Wandel absehbar ist, d. h. der Anteil älterer Einwohner nimmt im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung zu.

Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2018 Plochingen, Stadt



Datenbasis: Bevölkerungsforschung zum 31.12. auf Basis Zensus 2011
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2020
Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.
Kommerzielle Nutzung bzw. Verbreitung über elektronische Systeme bedarf vorheriger Zustimmung.

Abb. 8 Bevölkerungspyramide 2010 und 2018, Datenquelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

² Wohnfläche je Einwohner; Statistisches Landesamt Bad.-Württ.

- Der demografische Wandel ist auch in Plochingen nachzuvollziehen. Entsprechende Angebote müssen in der Stadt bereitgestellt werden.
- Das Durchschnittsalter ist von 1998 bis 2018 um 2,8 Jahre gestiegen (von 40,5 auf 43,3), von 2010 bis 2018 um 0,4 Jahre. Bis 2035 wird ein Anstieg auf Kreisebene auf 45,6 Jahre erwartet.
- Der Anteil der über 65-jährigen ist von 1998 bis 2018 um 4,9 % gestiegen (Anteil 2018 20,1 %, 1998: 15,2 %), von 2010 bis 2017 um 0,3 % (2010: 20,0 %).
- Markant ist der relativ hohe Anteil der heute 50-55 jährigen, die in den nächsten 15 Jahren in den Ruhestand eintreten werden. Dies führt perspektivisch zum weiteren Anstieg des Durchschnittsalters der Einwohnerschaft. Der Anteil der unter 18-jährigen kann diesen Trend nicht kompensieren. Aus dem Alterungsprozess bieten sich jedoch auch mittel- bis langfristige Potentiale für die Nachnutzung von Bestandsimmobilien.

2.2 Verflechtungen mit dem Umland

Insgesamt ist aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Stuttgart eine hohe Verflechtung mit dem Umland gegeben. Im Rahmen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) der Stadt Plochingen wurde die dafür ursächliche Beschäftigungsstruktur der Stadt bereits analysiert.

Plochingen hat attraktive Arbeitgeber im Ort, die ca. 6000 Arbeitsplätze anbieten. Dies ist im kommunalen Vergleich ein sehr hoher Wert. In Abb. 1 wurde bereits das seit 1979 nahezu konstante Wachstum an Arbeitsplatzzahlen in Plochingen aufgezeigt. Zwischen den Jahren 2000 und 2018 ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um rund 49 Prozent gestiegen. Plochingen ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit Betrieben des produzierenden Gewerbes, Hafenstandort, Verwaltungs-, Schul- und

Einzelhandelszentrum. Kurzfristig kommen insbesondere mit der Ansiedlung einiger Dienststellen des Landratsamtes auf dem ehemaligen Krankenhausareal ca. 500 Arbeitsplätze hinzu. Als größter Standortfaktor für das Gewerbe sind hier wohl die Verkehrsanbindung und der große Einzugsbereich der Stadt mit nahe liegenden Umlandgemeinden zu nennen. Trotzdem ist immer noch ein relativ geringer Beschäftigtenbesatz (400 Beschäftigte/1000 EW) vorhanden. Ein begrenzender Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Flächenknappheit im Stadtgebiet. Geeignete Flächen in Tallage für Gewerbegebiete sind durch Infrastrukturflächen und Bestandsgebiete belegt. Auch im gewerblichen Bereich kommt daher der Innenentwicklung besondere Bedeutung zu.

Plochingen kann als Pendlerstadt bezeichnet werden. Es liegt eine hohe Ein- und Auspendlerzahl vor. Es sind geringfügig mehr Aus- als Einpendler vorhanden. Im Jahr 2018 stehen 5073 Einpendlern 5113 Auspendler gegenüber. 866 (12,1 %) sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohner wohnen und arbeiten in Plochingen. Der Wert ist ggü. Wendlingen (16,3 %) und Wernau (14,8 %) relativ gering.

Plochingen hat mit seinem Einzelhandel auch eine Versorgungsfunktion für das nahe Umland. Im Regionalplan ist die Stadt als Unterzentrum festgelegt. Entsprechend ist auch das Nahversorgungsangebot für die Bewohner der Stadt als relativ gut zu bezeichnen.

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur hat insbesondere der Hafenstandort, die Straßenanbindung, das S-Bahnbetriebswerk sowie der Bahnknoten Bahnhof Plochingen mit ZOB überörtliche Bedeutung.

Als Schulstadt hat Plochingen ebenfalls eine überörtliche Bedeutung. Mit dem unteren Schulzentrum (Gymnasium, Realschule, Grundschule), dem oberen Schulzentrum (Grundschule, Sozialpädagogisches Betreuungszentrum) und dem Bildungszentrum GARP sind bedeutende

Einrichtungen vor Ort, welche die Stadt als Wohnort für Familien attraktiv machen. Im Zuge weiterer Baugebietsausweisungen ist die Kapazität der Bildungseinrichtungen, auch im Hinblick auf Betreuungsangebote für Kleinkinder, zu berücksichtigen.

- Plochingen ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der jedoch durch das Hemmnis der Flächenknappheit begrenzt wird.
- Dadurch wird eine starke Pendlerbewegung verursacht, die auch durch die Lage im Ballungsraum Stuttgart mit einem sehr guten Arbeitsplatzangebot im Umland und der vorhandenen sehr guten Verkehrsanbindung herbeigeführt wird.
- In der Raumordnungsplanung als Unterzentrum eingestuft, hat Plochingen auch eine überörtliche Versorgungsfunktion.
- Als Gewerbestandort und Schulstadt hat Plochingen eine überörtliche Bedeutung und macht die Stadt als Wohnort attraktiv. Dies steigert den Druck auf den Wohnungsmarkt.

2.3 Lokale Einflussfaktoren und Restriktionen für den Wohnungsbau

In Plochingen sind weitere begrenzende Einflussfaktoren für den Wohnungsbau vorhanden. Diese beziehen sich insbesondere auf die Topografie, die Verkehrsstruktur, die Eigentumsverhältnisse und den umgebenden Freiraum.

Plochingen ist eine Berg- und Talstadt. Während die Stadtmitte mit dem Versorgungszentrum in einer Tallage liegt, erstrecken sich die Wohngebiete der Stadt nahezu ausschließlich in Hanglage bis hinauf auf die Hochebene des Schurwaldes. Entsprechend geht es in der Planung um architektonische und technische Herausforderungen, Wohnsiedlungen mit hinreichender baulicher und nutzungsbezogener Dichte und Qualität zu

entwickeln. Dazu kommen geologische Herausforderungen wie das Vorkommen von Knollenmergel im Hangbereich.

Für die Erschließung der Baugebiete, die verstärkte Tätigkeit der Stadt auf dem Wohnungsmarkt sowie den Ansätzen für bezahlbares Wohnen ist ein großer Einsatz von öffentlichen Mitteln absehbar. Die Finanzierung muss mit bereits angelaufenen kommunalen Projekten, wie die Sanierung des unteren Schulzentrums, anstehenden Sanierungen der Infrastruktur (z. B. Hafenbrücke und Filsgebiet-West) und der Sanierung des Bahnhofsumfeldes (Vorplatz/ZOB) vereinbart werden.

Ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl, bzw. der für den Siedlungsbau in Anspruch genommenen Fläche, stößt an Grenzen der Leistungsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur und der Flächenverfügbarkeit. Dies betrifft hauptsächlich die Themenfelder soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung und Schulen) sowie die technische Infrastruktur (Kapazität der Kanäle/Kläranlage sowie der Straßen). Der entsprechende Ausbau bedingt zusätzlichen öffentlichen Mitteleinsatz.

Die Verkehrsstruktur ist gekennzeichnet durch zwei zentrale Ortsdurchfahrtsachsen. In Tallage ist die Ortsdurchfahrt Ulmer-/Neckar-/Esslinger-, Eisenbahnstraße die bedeutende Ost-West-Achse. Die Schorndorfer Straße bildet die Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung. Die Schorndorfer Straße ist die einzige durchgängige Straßenverbindung von den Wohngebieten in Hanglage in die Tallage. Ein begrenzender Faktor für neue Baugebietsentwicklungen ist daher auch, in wie weit die Schorndorfer Straße noch Kapazität für ein zusätzliches Verkehrsaufkommen hat. Plochingen hat sich hier zur Aufgabe gemacht, durch ein ganzheitliches Mobilitäts- und Verkehrsentwicklungskonzept Antworten zu zentralen Themen der zukünftigen Verkehrsabwicklung und neuen Mobilitätsangeboten zu finden. Die Ergebnisse des Konzeptes sollen Ende 2021 vorliegen.

Im Hinblick auf die technische Infrastruktur ist festzustellen, dass die bestehende Kanalisation im Bestand nur noch wenig Kapazität für weitere Siedlungsentwicklungen besitzt. Es ist anzunehmen, dass für neue Siedlungserweiterungen grundsätzlich ein Ausbau des bestehenden Kanalnetzes notwendig wird. So ist zu prüfen, ob der Bereich Schafhausäcker über das bestehende Netz entwässert werden kann.

Eine Aufgabe ist es außerdem, in Plochingen das Trennsystem mit der getrennten Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser einzurichten, das bei neuen Baugebieten grundsätzlich nachgewiesen werden muss. Obligatorisch ist zudem eine bestmögliche Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser. Hierfür liefert erst die geplante Fortschreibung des allgemeinen Kanalisationsplanes (AKP) konkrete Aussagen. Der AKP wurde zuletzt im Jahr 2006 berechnet. Die aktuelle Siedlungsplanung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2031 mit 1. Änderung ist nur für den Teil erfasst, der bereits im Jahr 2006 als geplantes Bauland dargestellt war. Dies trifft lediglich auf die geplante Wohnbaufläche „Gottesäcker“ zu.

Im Stadtgebiet ist ein Sanierungsstau in der bestehenden Infrastruktur vorhanden. Die Erschließung neuer Baugebiete bringt weiteren Unterhaltungsaufwand für die Zukunft mit sich und kann sich auf die Sanierung der bestehenden Infrastruktur auswirken. Der Ausbau des Abwasser- und des Wassernetzes kann allerdings über KAG-Beiträge refinanziert werden.

Teile des Stadtgebietes sind an das Fernwärmenetz der EnBW angeschlossen. Gasversorgung ist nahezu flächendeckend gegeben. Begrenzte Bereiche im Stadtgebiet eignen sich auch für die Nutzung der Geothermie.

Bezüglich der Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet haben zwei Faktoren eine besondere Bedeutung. Dies sind die Eigentumsverhältnisse und die

Konfliktbewältigung zwischen Siedlungsentwicklung und Freiraumerhalt. Die Stadt Plochingen hat zwar Flächen im Eigentum, die für eine Wohnungsbauentwicklung geeignet sind. Die beiden größeren Flächen liegen im Bereich Schafhausäcker und Stumpfenhof „Bühl“. Einzelne Grundstücke sind im Wohngebiet „Bruckenwasen“ und im Bereich der Stadtmitte vorhanden. Für weitere Entwicklungen größerer Baugebiete ist aber die Mitwirkungsbereitschaft von privaten Grundstückseigentümern erforderlich.

Die weitere Entwicklung hängt eng mit der naturräumlichen Gliederung im Stadtgebiet zusammen. Neben einem großen Waldanteil auf der Hochebene ist Plochingen an allen Seiten von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet) umgeben. Flächen für den Biotopverbund, Kaltluftströmungen und artenschutzrechtlich relevante Gebiete setzen weitere enge Grenzen. Die Hanglage schränkt die Flächenverfügbarkeit zusätzlich ein. Es ist absehbar, dass größere Siedlungserweiterungen sich eher im östlichen Teil des Stadtgebietes konzentrieren werden, wobei hier landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen in Anspruch genommen werden müssten. Hier gilt es abzuwägen, in wie weit die Wohngebietsentwicklung Vorrang gegenüber dem Bedarf an Freiraum in der Stadt hat. Mit jeder neuen Baugebietsentwicklung werden Freiflächen, die auch zur Erholung dienen, verkleinert, Lebensräume von Tieren und Pflanzen werden zerstört und müssen kompensiert werden. In begrenztem Ausmaß werden auch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umgewandelt. Für den ökologischen Ausgleich unterhält die Stadt ein Ökokonto, das auf Wertpunkten für einzelne ökologische Aufwertungsmaßnahmen basiert. Es ist anzuraten, frühzeitig entsprechende Guthaben durch Umsetzung von vorgezogenen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen zu generieren, um Baugebiete im Außenbereich zügig entwickeln zu können. Eine bauliche Neuentwicklung im Innen- und Außenbereich bringt Veränderungen für das Stadtklima mit sich. Die Wirkung von Neubauvorhaben hinsichtlich der

Durchlüftung der Stadt und der Entstehung von Wärmeinseln ist daher zu betrachten.

Mit jedem Ersatzneubau für ein historisches Gebäude geht auch ein Stück Plochinger Baugeschichte verloren. Der Bestand entwickelt sich weiter, sollte jedoch baukulturell und baulich eingefügt werden.

Eine wesentliche Bedeutung auf den Wohnungsbau hat darüber hinaus die Akzeptanz in der Wohnbevölkerung. Aktuelle Bebauungsplanverfahren zeigen, dass Wohnungsbauvorhaben im Innenbereich einen höheren Aufmerksamkeitsgrad in der Öffentlichkeit erreichen. Dadurch können Bebauungsplanverfahren verzögert werden. In der Baugebietsentwicklung im Außenbereich stehen öfter Einzelinteressen von Grundstückseigentümern dem öffentlichen Belang der Wohnraumbereitstellung gegenüber, die zu einer Verkleinerung oder Verzögerung der Umsetzung des Baugebietes führen können.

Eine weitere Einflussgröße auf die Wohnungsbauentwicklung sind die Kapazität von Bauunternehmen sowie die aktuell hohen Baupreise. Dies könnte geplante Bauvorhaben verzögern oder verteuern.

Die Möglichkeiten der Wohnbauflächenentwicklung sind außerdem durch die Personalkapazitäten der Verwaltung, der Dauer von Bebauungsplanverfahren und den finanziellen Mitteln der Stadt limitiert. Für zukünftige Siedlungsentwicklungen muss auf dieser Ebene der notwendige Rahmen geschaffen werden.

- Begrenzende Faktoren der Wohnungsbauentwicklung liegen in der Topografie, der Kapazität der Infrastruktur sowie der Flächenverfügbarkeit.
- Neue Ansätze müssen bei zukünftigen Baugebietsentwicklungen verfolgt werden, da in bestehender Infrastruktur bereits ein hoher Ausnutzungsgrad zu verzeichnen ist.
- Der Konflikt zwischen Siedlungsentwicklung und Freiraumerhalt muss bewältigt werden.
- Begrenzte Kapazitäten handelnder Personen sowie fehlende Akzeptanz der Öffentlichkeit können Wohnungsbauprojekte bremsen.

2.4 Akteure auf dem lokalen Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Plochingen wird von kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Akteuren geprägt. Diese haben grundsätzlich unterschiedliche Motive. Während kommunale und öffentliche Akteure die gemeinnützige Wohnraumversorgung, unter anderem von speziellen Bedarfsgruppen anstreben, sind private Wohnungsbauunternehmen in der Regel an gewinnbringenden Immobilieninvestitionen interessiert, die oft an Dritte weiterverkauft werden. Daneben gibt es genossenschaftliche Modelle, die beide Faktoren vereinigen. Die größte Gruppe bilden jedoch Einzeleigentümer oder Eigentümergemeinschaften, für welche die eigene Wohnraumversorgung im Vordergrund steht. Neben den großen Wohnungsbauunternehmen bilden auch diese Einzeleigentümer eine Gruppe derer, die Vermietungsangebote in der Stadt bereitstellen. Als Akteure können somit benannt werden:

- Kommunal: Eigenbetrieb Wohnen der Stadt Plochingen als öffentlicher Wohnungsbauträger
- Genossenschaften: z. B. Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG.
- Privatwirtschaftliche Wohnungsbauunternehmen mit Schwerpunkt Verkauf
- Privatwirtschaftliche Wohnungsbauunternehmen mit Schwerpunkt Vermietung. Z. B. Vonovia, Robert-Bosch-Wohnungsbau, GWG
- Einzeleigentümer: Privatpersonen und Gemeinschaften
- Einzeleigentümer mit Vermietungsschwerpunkt

Für Plochingen wurde mit dem Zensus 2011 (Stand Mai 2013) eine Eigentümerquote von 46,9 % (3211 Wohnungen) ermittelt. Damit liegt Plochingen unter dem Schnitt des Kreises 51,5 % bzw. des Regierungsbezirks Stuttgart 51,4 %. Dem gegenüber waren 49,1 % (3417 Wohnungen) der Wohnungen vermietet, was wiederum über dem Schnitt des Kreises (44,6 %) und des Regierungsbezirks Stuttgart (44,4 %) liegt.

Beim Zensus 2011 wurde hinsichtlich der Eigentumsform ermittelt, dass der Großteil des Gebäudeeigentums bei Privatpersonen liegt (71,7 %). Eigentümergemeinschaften (22,9 %), Wohnungsbaugenossenschaften (2,4 %), privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (1,8 %) sowie die Stadt (0,4%) folgen dahinter. Die letzten drei Formen sind bei eher größeren Wohnobjekten vertreten.

Im landesweiten Vergleich liegt jedoch der kommunale Anteil am Gebäudebestand unter dem Schnitt des Regierungsbezirkes Stuttgart und des Landes (jeweils 1,2 %). Im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption sollte als strategisches Ziel eine Erhöhung des kommunalen Wohnungsanteils angestrebt werden.

2.5 Die Stadt als Eigentümer auf dem Wohnungsmarkt

Der Eigenbetrieb Wohnen Plochingen wurde im Jahr 2007 als Rechtsnachfolger der Gemeinnützigen Baugesellschaft Plochingen GmbH gegründet. Zweck des Eigenbetriebs Wohnen Plochingen ist, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung zu einer angemessenen Wohnungsversorgung der Bevölkerung beizutragen sowie die Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von im Eigentum des Eigenbetriebs Wohnen Plochingen befindlichen bebauten Grundstücken samt deren Nebenanlagen. Im aktuellen Wohnungsbestand (Stand 2019) befinden sich insgesamt 154 Wohnungen, die sich auf folgende Gebäude verteilen:

Alte Spinnerei Bruckenwasen	58 Wohnungen
Eisenbahnstraße 62+64	12 Wohnungen
Filsweg 9	8 Wohnungen
Filsweg 10/1	15 Wohnungen
Altenwohnanlage Johanniterstraße 15	8 Wohnungen
Burgstraße 44	3 Wohnungen
Käppele	5 Wohnungen
Wilhelmstraße 28	4 Wohnungen
Bismarckstraße 28	4 Wohnungen
Brahmsweg 15	1 Wohnung
Filsweg 7 und 7/1	12 Wohnungen
Geschwister-Scholl-Str. 6	24 Wohnungen

Von den insgesamt 6860 (Stand 2018) Wohnungen im Stadtgebiet sind somit rund 2,2 % der Wohnungen in kommunalem Eigentum. Aus der Übersicht ist erkennbar, dass es sich dabei überwiegend um Mehrfamilienhäuser handelt.

In der Verteilung der Zimmerzahl je Wohnung (siehe Abb. 9) ist festzustellen, dass ein Übergewicht der eher kleineren bis mittleren Wohnungsgrößen vorhanden ist. Dies trägt dem anstehenden Bedarf für die Unterbringung von kleineren Haushalten sowie von sozial schwächeren Einzelpersonen Rechnung.

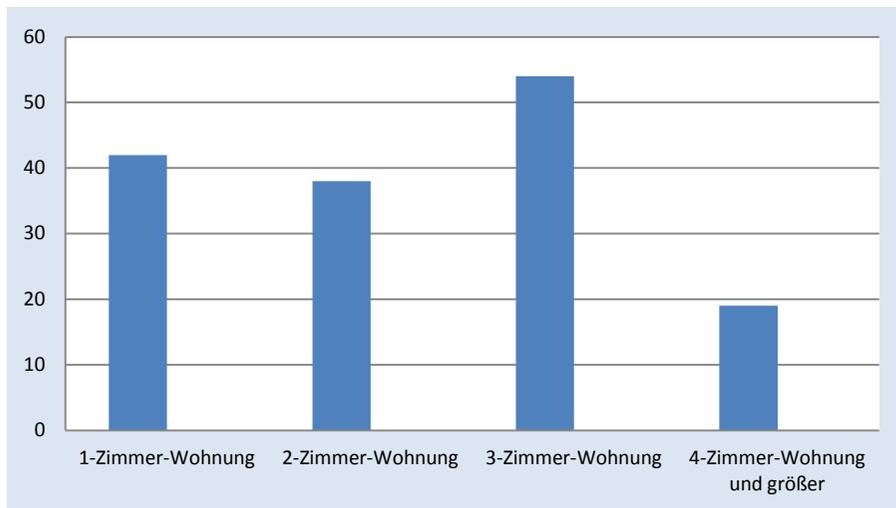


Abb. 9 Verteilung der Wohnungsgrößen von Wohnungen des Eigenbetriebs Wohnen der Stadt Plochingen

Kommunale Wohnungsbestände haben nach den Ergebnissen der BBSR-Kommunalbefragung 2015³ eine große Bedeutung bei folgenden Aufgabenfeldern:

- Preisgünstige Mietwohnungen
- Wohnraumversorgung sozialer Zielgruppen
- Wohnraumversorgung bei Vermittlungsschwierigkeiten
- Wohnungsversorgung breiter Schichten

Daneben spielen Themen wie die Stadtsanierung und –entwicklung sowie die Integration von Migranten für den kommunalen Wohnungsbestand eine bedeutende Rolle.

Kommunaler Wohnungs- und Gebäudebestand oder die Sicherung von Anteilen am Wohnungsbestand durch die Stadt kann somit als ein entscheidender Faktor bei der Sicherung von preisgünstigem, bezahlbarem Wohnraum bezeichnet werden.

2.6 Wohnraum für spezielle Bedarfsgruppen

Eine vertiefende Erhebung von Wohnraum für spezielle Bedarfsgruppen fand in der Erhebung nicht statt. Anhaltspunkte für ein Defizit für die Wohnraumversorgung einzelner Bedarfsgruppen sind jedoch gegeben. Das Prestel-Institut hat 2015 im Auftrag des Verbändebündnisses Sozialer Wohnungsbau im Segment des Mietwohnungsbaus und des sozialen Mietwohnungsbaus ein erhebliches Defizit erhoben:

³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland; 2015

- Mittelfristiger Neubaubedarf in Deutschland von rd. 400.000 Wohnungen jährlich (2016 bis 2020). IST: 200.000 Wohnungen pro Jahr (2012 bis 2014), 2015 rd. 260.000 Wohnungen gebaut. Neubautätigkeit deckt somit nur die Hälfte des faktischen Bedarfes ab. Besonders im Segment Mietwohnungsbau besteht ein signifikanter Mangel. 140.000 neue Mietwohnungen jährlich werden benötigt, davon 80.000 Mietsozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Wohnungen in Ballungsräumen.
- In Baden-Württemberg werden 1.500 bis 1.600 sozial gebundene Wohnungen pro Jahr zusätzlich benötigt. Bestand: 58.416 Sozialmietwohnungen.

Es sind daher diese Bedarfsgruppen gesondert in der Strategieentwicklung zu berücksichtigen.

2.7 Grundlagen des Immobilienmarktes

Wie bereits in Kapitel 1 anhand der Studie des Prognos-Institutes dargestellt, liegt Plochingen im Ballungsraum Stuttgart im Umfeld eines sehr angespannten Wohnungsmarktes. Aufgrund der Standortvorteile der Stadt (sehr gute Verkehrsanbindung, Schulzentrum, soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Arbeitsplätze im Ort, attraktive Wohnlagen, Freizeitwert etc.) wird die Einschätzung getroffen, dass in Plochingen kreisweit mit der angespannteste Wohnungsmarkt vorliegt.

Der Nachfragedruck schlägt sich im Niveau der Bodenrichtwerte in der Stadt nieder. Die aktuell erhobenen Bodenrichtwerte, Stand 31.12.2018 liegen für Wohnbauflächen zwischen 370 Euro/m² (W5 Bruckenwasen) und 690 Euro/m² (W8 Talweg Süd). Richtwerte für gemischte Bauflächen zwischen 320 und 460 Euro/m². Das Niveau liegt etwas über den

Bodenrichtwerten der Nachbargemeinden (Deizisau, Wernau, Wendlingen, Neuhausen/F. und Denkendorf mit bis zu 650 Euro pro m²).

Daneben liegt eine Marktsondierung des Büros ALBRINGS + MÜLLER im Zuge der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Baugebietsentwicklung Stumpfenhof Bühl im Jahr 2018 vor. Diese bewertet den Immobilienmarkt in Plochingen folgendermaßen:

- Ca. 65 % 1- und 2 Personen Haushalte
- Ca. 50 % Wohnungen mit 4 bis 5 Räumen
- Wohnen (Miete): ca. 9,50 Euro pro m² bis 11,50 Euro pro m²
- Wohnen (Verkauf): ca. 3000 Euro pro m² bis 3800 Euro pro m²
- Stellplätze ca. 40 bis 50 Euro/Stellplatz und Monat

Nach einer Erhebung der E & G Immobilien GmbH werden folgende Immobilienpreise aufgerufen:

- Einfamilienhaus von 420.000 – 950.000 Euro
- Eigentumswohnung von 1.900 – 4.000 Euro pro m²
- Mietpreise zwischen 7,00-15,00 Euro pro m².

Im Vergleich zu umliegenden Kommunen sind insbesondere die Preise für ein Einfamilienhaus überdurchschnittlich hoch bewertet. Der Preis für eine Eigentumswohnung bewegt sich etwas unterdurchschnittlich, der Mietpreis etwas überdurchschnittlich.

Aus eigenen Erhebungen kann festgestellt werden, dass das Mietniveau des Eigenbetrieb Wohnens unter dem Niveau des freien Marktes liegt. Hier werden Mietpreise von 4,16 – 8,00 Euro pro m² erhoben.

3 Flächenpotentiale in Plochingen

3.1 Erhebung der Wohnbauflächenpotentiale

Für die Ermittlung des perspektivischen Angebotes von Wohnbauflächen in Plochingen stehen Erhebungen der Außenentwicklungsflächen für den Wohnungsbau aus dem Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen zur Verfügung. Hier sind die geplanten Wohnbauflächen mit dem Zieljahr 2031 dargestellt. Ein zweiter Ansatz bietet eine vorliegende eigene Erhebung des Verbandsbauamtes Plochingen hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale. Hier wurde mittels Erfahrungswerten, eigener Begehung und aktueller Entwicklungsprojekte der Umfang der Innenentwicklungsmöglichkeiten erhoben. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die Ergebnisse der Erhebung von Innenentwicklungspotentialen sind in eine Wohnbauflächenpotentialkarte eingeflossen. Diese stellt für das Stadtgebiet sämtliche Entwicklungsflächen im Innen- und Außenbereich dar.

Die Wohnbauflächenpotentialkarte (Abb. 10) zeigt die unterschiedlichen Flächenpotentiale in einer Karte auf. Unterschieden wird dabei in:

- unbebaute Bauflächen (i. d. R. klassische Baulücken),
- geringfügig bebaute Grundstücke, Leerstand, Entwicklungsfläche
- Ortsrandabrundungen (Arrondierung)
- Geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Hinterlegt ist die Karte mit einer Vielzahl von Parametern für die Qualifizierung der Flächen hinsichtlich:

- Eigentumsverhältnis
- Mögliche Bautypologie
- Baurecht
- Nutzung
- Lage
- Topografie
- ÖPNV Anbindung
- Mögliche bauliche Dichte bzw. Wohneinheiten

Die ständige Fortschreibung der Wohnbauflächenpotentialerhebung ist eine Voraussetzung für eine strategische Wohnflächenentwicklung der Kommune sowie deren Monitoring. Bedeutend ist es, in diesem Zusammenhang auch neue Instrumente zu entwickeln und das Zusammenspiel mit vorhandenen Instrumenten wie dem Vorkaufsrecht, dem Liegenschaftsmanagement und der kommunalen Planungshoheit in der Bauleitplanung sicherzustellen.



- Legende**
- Baulücke ungebaut
 - Geringfügig bebautes Grundstück, Leerstand, Entwicklungsfläche
 - Ortsrandabrundung
 - Geplante Wohnbauflächen im FNP

	<p>KREIS ESSLINGEN Stadt Plochingen</p>
<p>PROJEKT Wohnbauflächenpotentiale</p>	
<p>Lageplan Übersicht</p>	<p>1:5000 01 VORABZUG</p>
<p>Datum: 27.01.2020</p>	

Abb. 10 Lageplan Wohnbauflächenpotential

3.2 Bewertung der Potentiale

Aus der Auswertung der Wohnbauflächenpotentialkarte ergibt sich die folgende Tabelle der bestehenden Flächenpotentiale im Stadtgebiet Plochingen. Hier sind die erhobenen Flächengrößen, untergliedert in die einzelnen Kategorien, zusammenfassend dargestellt. Es ergibt sich daraus ein relatives Gesamtpotential von 14,18 ha. Umgerechnet auf resultierende Einwohner ergibt sich ein Potential von 1.603 Einwohnern.

Es wird ersichtlich, dass der Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung im Außenbereich in Zukunft im Bereich Schafhausäcker mit den Baugebieten „Schafhausäcker I und Schafhausäcker II“ liegt. Weitere Optionen sind kleinere Ergänzungsflächen, die entweder aufgrund ihrer Lage, dem Aufwand einer adäquaten Erschließung oder der Hanglage für eine allzu große Verdichtung nur bedingt zu empfehlen sind. In der Summe ergibt sich ein Potential der geplanten Außenentwicklungsflächen von zurzeit 10,0 ha (absolut).

Für innerörtliche Entwicklungspotentiale wurde in der Flächenerhebung in Tabelle 1 zunächst ein absolutes Potential von ca. 9,0 ha erhoben. Darunter sind Wohn- und (anteilig) Mischgebietsflächen.

Flächenpotentiale absolut

	Wohnbaufläche ha	Innenentwicklung Wohnen ha	Innenentwicklung Mischnutzung ha
Flächenpotentiale im Außenbereich Stand 2020 (FNP 2031 mit 1. Änderung der 1. Fortschreibung)			
Ulmer Straße	0,6		
Stumpenhof Nord	0,7		
Stumpenhof Nordost	0,5		
Schafhausäcker I	1,9		
Gottesäcker	1,1		
Schafhausäcker II	5,2		
Innenentwicklung mit qualifiziertem BPlan⁴			
Baulücken		2,60	0,09
Geringfügig bebaute Flächen,		1,58	0,21
Innenentwicklung ohne qualifiziertem BPlan			
Baulücken		0,45	0,09
Geringfügig bebaute Flächen		3,08	0,89
Gesamt	10,0	7,71	1,28

Tabelle 1 Flächenpotentiale absolut, eigene Berechnung und Darstellung

⁴ Inkl. Baulücken und nicht erschlossenes Bauland im Baugebiet Stumpenhof Süd seit 2020.

Da bei Innenbereichsflächen in der Regel privates Eigentum besteht und daher nur eine schrittweise Aktivierung angenommen werden kann, sind die absoluten Flächenansätze in Relation zu einer Aktivierungsquote zu setzen. Für den Flächenansatz wird in Tabelle 2 eine Quote von 50 Prozent unterstellt, für Mischgebiete entsprechend der ausgewogenen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten die Hälfte davon. Die Aktivierungsquote von 50 Prozent wird als ein realistischer Wertansatz eingeschätzt. Die Umsetzung oder gar die Steigerung der Aktivierungsquote bedarf einer verstärkten Aktivität der Kommune bzw. einer Verpflichtung der Eigentümer, die durchaus als Zielvorgabe in der Strategie formuliert werden kann. Einer strategisch strukturierten Herangehensweise in der Innenentwicklung kommt daher eine große Bedeutung zu.

Flächenpotentiale relativ, nach Einbeziehung der Aktivierungsquote

Aktivierungsfaktor	100 % Wohnbaufläche	50 % Wohnen Innenentwicklung	25 % Mischnutzung Innenentwicklung
Flächenpotential	10,0 ha	3,86 ha	0,32 ha
Gesamtpotential	14,18 ha		

Tabelle 2 Flächenpotentiale relativ, eigene Berechnung und Darstellung

In Tabelle 3 werden die definierten Flächenpotentiale mit Dichtewerten hinterlegt, um das daraus resultierende Einwohnerpotential zu erhalten. Die Dichtewerte in der Betrachtung der Außenentwicklung sind orientiert am Orientierungswert des Regionalplans (70 EW/ha) für Unterzentren und wurden je nach Flächentyp und eingeschätzter Dichtemöglichkeiten eingeschätzt.

Einwohnerpotentiale nach Dichte

Flächenpotential	Fläche in ha	Städtebauliche Dichte <small>Richtwert Regionalplan 70 EW/ha Siedlungsfläche)</small>	Mögliche Einwohnerzahl
Flächenpotentiale im Außenbereich Stand 2018 (FNP 2031 mit 1. Änderung der 1. Fortschreibung)			
Ulmer Straße	0,6	60 EW/ha	36 EW
Stumpenhof Nord	0,7	70 EW/ha	49 EW
Stumpenhof Nordost	0,5	70 EW/ha	35 EW
Schafhausäcker	1,9	70 EW/ha	133 EW
Gottesäcker	1,1	60 EW/ha	66 EW
Schafhausäcker II	5,2	90 EW/ha	468 EW
Summe Außenbereich	10,0		787 EW
Innenentwicklung			
	4,18	ca. 190 EW/ha <u>Netto-</u> Wohndichte ⁵	816 EW
Summen Innenbereich			816 EW
Resultierendes EW Potential			1.603 EW

Tabelle 3 Einwohnerpotentiale, eigene Berechnung und Darstellung

⁵ Ausgehend von einer GRZ von 0,4 / GFZ von 1,0 / 41 m² pro Einwohner Flächenbedarf.

Wie bereits beschrieben, sind die städtebaulichen Dichtewerte in Tabelle 3 angenommene Ansätze aufgrund der raumordnerischen Vorgaben sowie der Restriktionen der einzelnen Gebiete. Entsprechend fallen diese für die einzelnen Gebiete unterschiedlich aus. Die Einordnung der Außengebietsflächen wird im folgenden Abschnitt 3.3 sowie der Anlage Flächensteckbriefe nachvollziehbar.

Ein Abgleich zwischen der definierten Maximalentwicklung und der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur ist zu leisten. Dies betrifft beispielsweise die Kapazität von Schulen und Kindergärten sowie die kommunale Versorgungsinfrastruktur. Dieser Aspekt weist darauf hin, eine verstärkte Aktivität in der Innenentwicklung von Flächen im Bereich des unteren Stadtgebietes (Stadtmitte) anzustreben, da dort die Potentialnutzung vorhandener Infrastruktur am effektivsten und damit die größte Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Für die vergleichende Bewertung mit der Bedarfsberechnung in Kap. 4 muss zusätzlich ein Flächen- und Einwohneranteil für die Baugebietsentwicklung Stumpenhof Süd, 1. Bauabschnitt, der seit 2018 umgesetzt wurde, mit in die Potentialbetrachtung aufgenommen werden. Hier wird der Flächenanteil von 1,7 ha (1/3 des Gesamtgebietes) und 140 EW (80 EW/ha) angesetzt. Ab 2020 werden die Potentiale aus dem Baugebiet als Innenentwicklungspotential betrachtet.

In wie weit Potentiale aus dem Wohnungsleerstand vorhanden sind, lässt sich aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit nur abschätzen. Aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Potential als relativ gering einzustufen ist. Gemäß den Erhebungen des Zensus 2011 liegt dieser bei ca. 4 % (290) der Wohnungen.

Die Potentialerhebung zeigt, dass zum derzeitigen Zeitpunkt noch ausreichend Spielraum für die Wohnungsbauentwicklung im Außen- und Innenbereich vorhanden ist. Die Flächen und Projekte zeichnen sich jedoch durch unterschiedliche Herausforderungen für die Entwicklung aus. Hier sind insbesondere die Flächenverfügbarkeit, der Erschließungsaufwand, die Topografie/Geologie und der Eingriff in den Naturraum zu nennen. In Anlage sind die Flächen konkret vorgestellt und hinsichtlich der Machbarkeit und Perspektive eingeordnet.

3.3 Vorstellung der Potentialflächen im Außenbereich

Die einzelnen geplanten Außenentwicklungsflächen im Wohnungsbau sind für die konkrete Einordnung näher zu betrachten. Daraus ergibt sich eine zeitliche Strukturierung anhand von Kriterien wie der Einordnung der baulichen Dichte, bestehender Restriktionen und empfohlener Bautypologien sowie Zielgruppen.

Die folgenden Darstellungen zeigen die Potentiale im Außenbereich in der Übersicht. In der Anlage (Flächensteckbriefe) sind die Außenbereichsflächen im Einzelnen vorgestellt, bewertet und mit einer Perspektive versehen. Diese findet dann in der Außenentwicklungsstrategie in Kap. 5.1 ihren Niederschlag. Insgesamt sind 10,0 ha an geplanten Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, von denen 70 % im Bereich Schafhausäcker und weitere 12 % im östlichen Teil des Stumpenhofes liegen. Die Lage des Entwicklungsschwerpunktes im östlichen Stadtgebiet macht die Ausrichtung der zukünftigen Infrastruktur (Straße, Kanal, soziale Infrastruktur, ÖPNV, Nahversorgung) auf den östlichen Teil des Stadtgebietes erforderlich.

Über die dargestellten Entwicklungsflächen im Außenbereich und über den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes 2031 hinaus gibt es langfristig noch theoretische weitere Entwicklungsoptionen im Außenbereich, die allesamt im östlichen Stadtbereich liegen. Die Flächen werden in dieser Konzeption nicht näher betrachtet.



Abb. 1 Potentialkarte geplante Wohnbauflächen, eigene Erhebung und Darstellung

Geplante Wohnbaufläche		
<p>A1</p> <p>Ulmer Straße 0,6 ha</p>		<p>Kleines Baugebiet auf einer Freifläche im Bestandsgebiet.</p> <p>Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 60 EW/ha. Insgesamt ca. 36 EW</p>
<p>A2</p> <p>Stumpenhof Nord (Bühl) 0,7 ha</p>		<p>Ergänzung des östlichen Ortsrandes im Siedlungsbereich Stumpenhof.</p> <p>Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 70 EW/ha Insgesamt ca. 49 EW</p>
<p>A3</p> <p>Stumpenhof Nordost 0,5 ha</p>		<p>Ergänzung des östlichen Ortsrandes im Siedlungsbereich Stumpenhof.</p> <p>Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 70 EW/ha Insgesamt ca. 35 EW</p>
<p>A4</p> <p>Schafhausäcker 1,9 ha</p>		<p>Mittelgroße Fläche für eine Neuerschließung in Halbhöhenlage.</p> <p>Bauliche Dichte ca. 35 WE/ha bei 70 EW/ha Insgesamt ca. 133 EW</p>
<p>A5</p> <p>Schafhausäcker II 5,2 ha</p>		<p>Größte Fläche für eine Neuerschließung als Bindeglied zwischen den Siedlungsbereichen Lettenäcker und Stumpenhof.</p> <p>Bauliche Dichte ca. 40 WE/ha bei 90 EW/ha Insgesamt ca. 468 EW</p>
<p>A6</p> <p>Gottesäcker 1,2 ha</p>		<p>Ortsrandergänzung im westlichen Stadtgebiet.</p> <p>Bauliche Dichte ca. 30-35 WE/ha bei 60-70 EW/ha. Insgesamt ca. 66 EW</p>
<p>Summe 10,0 ha</p>		

3.4 Vorstellung der Potentialflächen im Innenbereich

Plochingen hat vielfältige Innenentwicklungspotentiale. Diese reichen von der klassischen Baulücke über gering bebaute Flächen bis hin zu anderweitig untergenutzten Flächen. In der Anlage (Flächensteckbriefe) zu diesem Dokument werden die wesentlichen Flächenpotentiale im Innenbereich (Entwicklungsflächen) im Einzelnen vorgestellt, bewertet und mit einer Perspektive versehen. Für mehrere der Flächen sind bereits konkrete Aktivierungsprozesse angelaufen.

In Bestandslagen der Stadtmitte liegt der Schwerpunkt in Entwicklungsflächen durch städtebauliche Neuordnungen und Nutzungsintensivierungen. Bis heute unbebaute Grundstücke bilden die Ausnahme. Einen wesentlichen Anreiz zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen bieten insbesondere die attraktiven Lagen in der Innenstadt. Konzepte von Wohnen und Arbeiten (Stadt der kurzen Wege) können hier umgesetzt und die kompakte Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Neben den Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung sind auch Impulse zur Aufwertung des Stadtbildes durch attraktive Ansätze in Architektur und Städtebau möglich.

In den Wohngebieten, die in den letzten 40 Jahren neu erschlossen worden sind, insbesondere in den Gebieten „Dornendreher“ und „Lettenäcker II“, sind trotz des zum Teil schon jahrzehntelangen Bestandes immer noch Baulücken vorhanden. Aufgrund des privaten Eigentums ist der Zugriff von kommunaler Seite beschränkt. Auf einzelnen Flächen sind hier ebenfalls Nutzungsintensivierungen und bauliche Neuordnungen möglich.

Ein weiteres Potential der Innenentwicklung ist darin zu sehen, dass knapp 23 Prozent der Gebäude in Plochingen vor 1948 erstellt wurden⁶. Von diesen 582 Gebäuden sind einige in den Entwicklungsflächen im Innenbereich zur Neuordnung enthalten.

In der Folge werden die Flächenpotentiale im Innenbereich in der Übersicht vorgestellt. Für die nähere Betrachtung werden zehn Einzelprojekte mit wesentlicher Bedeutung für die Innenentwicklung hervorgehoben und näher beleuchtet. Auf die konkreteren Darstellungen in den Steckbriefen der Anlage wird verwiesen:

⁶ Erhebung aus dem Zensus 2011, Statistisches Landesamt, Datenbestand Mai 2013



Abb. 2 Potentialkarte Innenentwicklungsflächen, eigene Erhebung und Darstellung

Innentwicklungsfläche	(Auszug bedeutender Projekte)	
<p>Ip 1</p> <p>Stumpenhof Süd/Talweg, 2. Bauabschnitt</p>		<p>Ergänzende Erschließung von Bauflächen im Wohngebiet Stumpenhof-Süd.</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>Ip 2</p> <p>Hirschgrill-Areal (Brühlstraße 10, 12, Esslinger Str. 30)</p>		<p>Neuordnung eines Areals in der Stadtmitte mit drei leer stehenden Gebäuden.</p> <p>Nettobaufläche: 1216 m² GRZ 0,8 Z= II + DG</p> <p>ca. 15 Wohneinheiten ca. 40 Einwohner (Mischnutzung Wohnen und Arbeiten angestrebt)</p>
<p>Ip 3</p> <p>Bruckenwasen Baulücken</p>		<p>Aktivierung von drei Baulücken im Wohngebiet Bruckenwasen.</p> <p>Nettobaufläche: 3136 m² GRZ 0,25 Z = V</p> <p>ca. 48 Wohneinheiten ca. 100 Einwohner</p>
<p>Ip 4</p> <p>Ulmer Straße (Hausgarten Nr. 21-27)</p>		<p>Nachverdichtung auf Hausgartenflächen an der Ulmer Straße.</p> <p>Nettobaufläche: 1466 m² GRZ 0,4-0,6 Z = III</p> <p>ca. 12-18 Wohneinheiten bis zu 40 Einwohner</p>

Innentwicklungsfläche	(Auszug bedeutender Projekte)	
<p>Ip 5</p> <p>Areal Hermannstraße 14-18</p>		<p>Neuordnung und Baulückenschließung eines Areals in Bahnhofsnähe.</p> <p>Nettobaupfläche 3902 m² GRZ 0,6 Z=III</p> <p>ca. 60 Wohneinheiten ca. 120 Einwohner</p>
<p>Ip 6</p> <p>Areal Alter-Berg-Weg (Nr. 23, Hindenburgstraße 90)</p>		<p>Neuordnung von gering bebauten Grundstücken am westlichen Siedlungsrand.</p> <p>Bruttobaupfläche ca. 7188 m² Netto-BF ca. 5750 m² ca. 70 EW/ha Brutto-BF GRZ 0,4 Z = II</p> <p>ca. 24 Wohneinheiten ca. 50 Einwohner</p>
<p>Ip 7</p> <p>Ehemaliger Moltkebehälter (Hindenburgstr./Moltkestr.)</p>		<p>Nachnutzung eines brach liegenden Hochbehälters in mittlerer Hanglage.</p> <p>Nettobaupfläche ca. 2572 m² GRZ 0,5 Z = III</p> <p>ca. 33 Wohneinheiten ca. 70 Einwohner.</p>
<p>Ip 8</p> <p>Kronenareal (Westl. Kronenstraße)</p>		<p>Neuordnung eines untergenutzten Areals in zentraler Innenstadtlage.</p> <p>Nettobaupfläche: ca. 3108 m² GRZ 0,8 Z = III</p> <p>ca. 48 Wohneinheiten ca. 100 Einwohner (Mischnutzung Wohnen und Arbeiten)</p>

Innentwicklungsfläche	(Auszug bedeutender Projekte)	
<p>Ip 9</p> <p>Garagenflächen Stumpfenhof (Bereich Tierackerstraße)</p>		<p>Nutzungsintensivierung bzw. Umnutzung von Garagenflächen am östlichen Ortsrand Stumpfenhof.</p> <p>Nettobaupfläche: ca. 6899 m² GRZ 0,4 Z = II+DG</p> <p>ca. 70 Wohneinheiten ca. 150 Einwohner</p>
<p>Ip 10</p> <p>Bismarckstraße/Burgstraße (Areal Rathaus)</p>		<p>Neuordnung durch Umnutzung, Ersatzbau und Nachverdichtung im Umfeld des Rathauses.</p> <p>Nettobaupfläche: ca. 5150 m² GRZ 0,6-0,8 Z = II-III</p> <p>ca. 70 Wohneinheiten ca. 150 Einwohner (Mischnutzung Wohnen und Arbeiten)</p>

4 Vorausrechnung des Bedarfes bis 2035

Zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfes an Wohnbauflächen steht die Stadt Plochingen vor der Aufgabe, ein Leitszenario für die zukünftige Entwicklung im Wohnungsbau zu definieren. Das Szenario sollte so ausgerichtet sein, dass der rechnerische Bedarf mit den vorhandenen Potentialen und Restriktionen vereinbar ist, jedoch auch den bereits in Kapitel 1 genannten Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

4.1 Szenarien der Bedarfsermittlung

Zunächst werden unterschiedliche rechnerische Ansätze der Bedarfsberechnung definiert. Nach Einordnung der aktuellen Lage und Prognosen der Einwohnerentwicklung ist von einem mehr oder weniger starken Wachstum der Einwohnerschaft auszugehen. Entsprechend werden überwiegend Szenarien zugrunde gelegt, die auf ein Wachstum ausgerichtet sind. Es wird folgende Methodik zugrunde gelegt:

- Szenarien aus vorhandenen Grundlagen (Abb. 3)
- Szenarien nach der Vorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Stand Juli 2019 (Abb. 4)
- Szenarien nach den Berechnungsmethoden des Flächennutzungsplanes (Abb. 5)

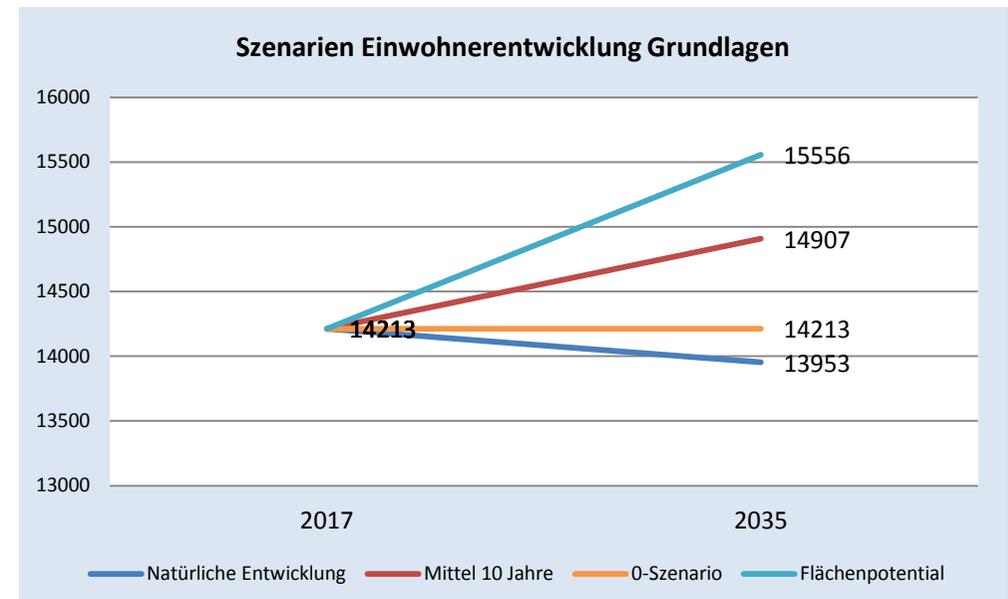
Als Basis wird jeweils der Stichtag 31.12.2017 mit einer Einwohnerzahl von 14.213 Personen zugrunde gelegt. Dies ist auch der Stichtag für die amtliche Vorausrechnung des statistischen Landesamtes. Ende des 4. Quartals 2019 hatte Plochingen 14.551 Einwohner.

Aus den unterschiedlichen Ansätzen ergibt sich ein breit gefächertes Bild der möglichen Bevölkerungsentwicklung. Die Entwicklung der nächsten 18 Jahre lässt sich nicht zuverlässig vorhersagen. Die Einwohnerentwicklung ist von vielen Faktoren und äußeren Einflüssen abhängig, die zudem starken Schwankungen unterliegen. Daher kann hier zunächst nur mit Annahmen bzw. statischen Berechnungen gearbeitet werden. Im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung sind wesentliche Variablen die Entwicklung der Geburtenrate, die Lebenserwartung (demografische Entwicklung) und Wanderungsbewegungen.

Szenario aus vorhandenen Grundlagen

Aus den Szenarien der ausgewerteten Grundlagen (Abb. 3) ergeben sich zunächst Eckpunkte über die zukünftige Einwohnerentwicklung. Würde die Zuwanderung in Zukunft ausbleiben und rein die natürliche Entwicklung aus dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen zugrunde gelegt, würde die Einwohnerzahl bis 2035 auf 13.953 Einwohner zurück gehen. Das 0-Szenario baut darauf auf und ermittelt, welche Zuwanderung notwendig ist, um den Rückgang der Einwohnerzahl aus der natürlichen Entwicklung zu vermeiden. Unterstellt, dass die Zuwanderung in den Folgejahren wie in den letzten 10 Jahren weiter läuft (Mittel 10 Jahre), würde die Einwohnerzahl auf 14.907 zunehmen.

Das Szenario „Flächenpotential“ unterstellt die Annahme, dass sämtliche in Kapitel 3 dargestellten Flächenpotentiale ausgenutzt werden können. So wäre ein Einwohnerwachstum bis 2035 auf 15.556 Einwohner möglich. Die bisherige Bauleitplanung und Potentialermittlung zugrunde gelegt, wäre dieses Szenario als Maximum zu verstehen.



Szenario	Wanderung / Jahr ⁷	31.12.2017	2035	Saldo	in %	Bedarf in ha
Grundlagen						bei durchschn. 70 EW/ha
Natürliche Entwicklung	0	14.213	13.953	-260	-1,8	-3,7
0-Szenario	14	14.213	14.213	0	0,0	0,0
Mittel 10 Jahre	53	14.213	14.907	694	4,9	9,9
Flächenpotential	89	14.213	15.556	1.343	9,4	14,18 (ermittelt aufgrund der Potentialerhebung)

Abb. 3 Szenarien Einwohnerentwicklung Grundlagen

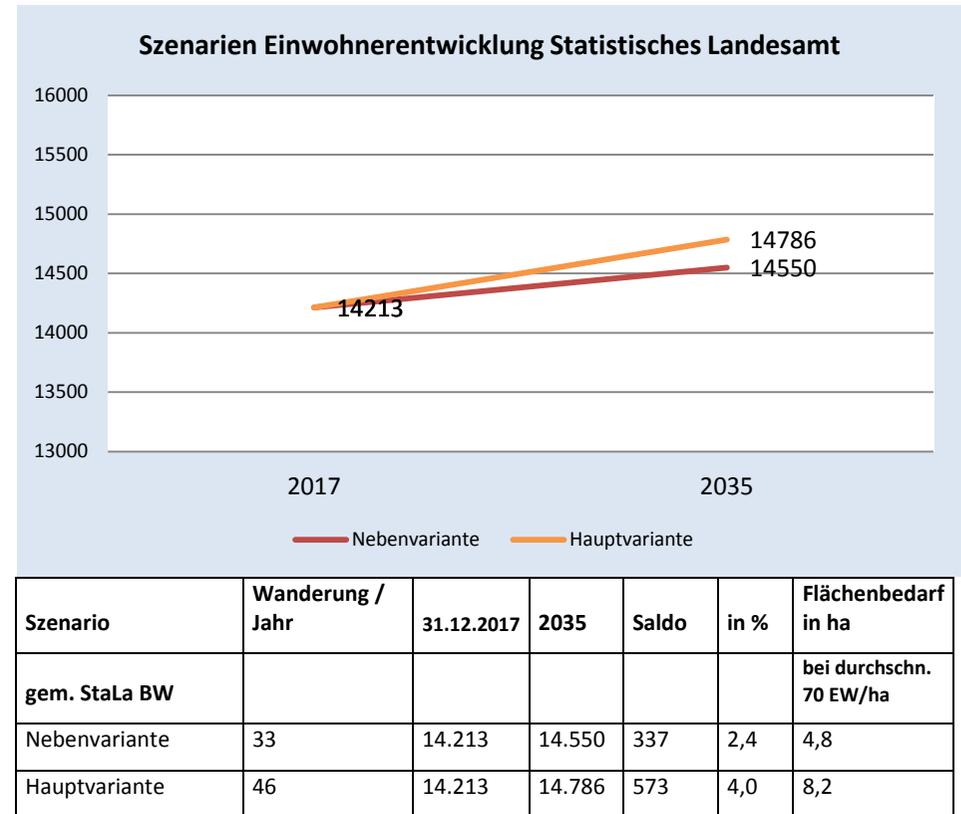
⁷ Wanderungsgewinn: Es wird die Nachnutzung von Wohnraum aus natürlicher Schrumpfung unterstellt.

Szenario aus Daten des statistischen Landesamtes

Einen amtlich fundierten Ansatz liefert die Einwohnervorausrechnung des Statistischen Landesamtes (Abb. 4). Diese liegt im aktuellen Stand der Fortschreibung vom Juni 2019 vor. Nach dieser ist in der Hauptvariante von einem relativ moderaten Wachstum von 4,0 % auf 14.786 Einwohnern auszugehen.

In der differenzierten Darstellung ist anzumerken, dass die Entwicklung nicht linear verläuft sondern bis 2025 der hauptsächliche Bedarf zu befriedigen ist, der bis 2035 nachlässt.

Die Statistik beruht auf Annahmen zur Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderung. Ein etwas vorsichtigeres Szenario in der Nebenvariante geht daher von einem geringeren Wachstum auf 14.550 Einwohnern aus. Die unkalkulierbaren Rahmenbedingungen der oben genannten Kriterien werden vom Statistischen Landesamt ausdrücklich in der Beschreibung der Methodik zur Vorausrechnung angesprochen.



Szenario	Wanderung / Jahr	31.12.2017	2035	Saldo	in %	Flächenbedarf in ha
gem. StaLa BW						bei durchschn. 70 EW/ha
Nebenvariante	33	14.213	14.550	337	2,4	4,8
Hauptvariante	46	14.213	14.786	573	4,0	8,2

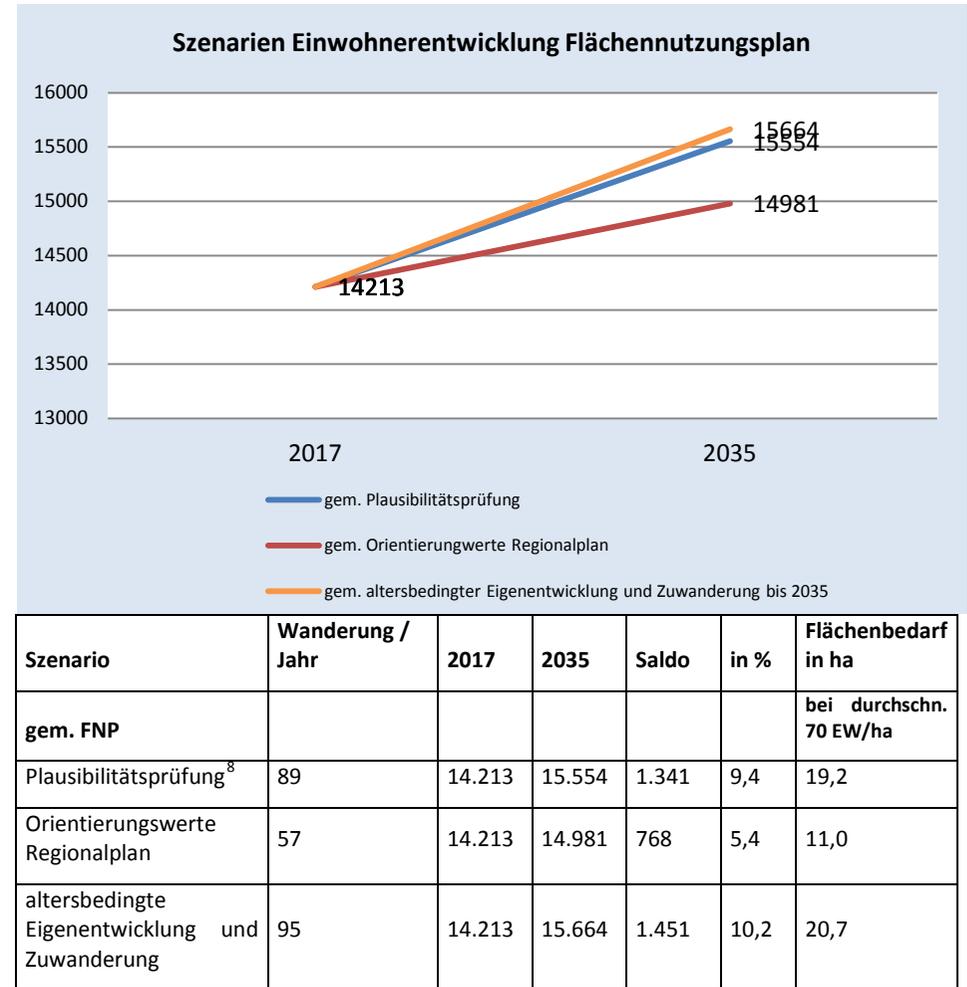
Abb. 4 Szenarien Einwohnerentwicklung Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Szenario aus Berechnungsmethoden des Flächennutzungsplans (FNP)

Ein weiterer Ansatz ergibt sich aus den Berechnungsmethoden im Zuge der Bedarfsberechnung aus der Flächennutzungsplanung (Abb. 5). Im Rahmen des Bedarfsnachweises finden drei Methoden Anwendung.

- Der Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.
- Die Berechnung aufgrund der Orientierungswerte des Regionalplans der Region Stuttgart.
- Die Berechnung aufgrund der altersbedingten Eigenentwicklung und Zuwanderung.

Hier zeigt sich, dass die Ermittlung nach der Plausibilitätsprüfung (+1.341 EW) zusammen mit dem Bedarf aus der altersbedingten Eigenentwicklung und Zuwanderung (+1.451 EW) den höchsten Bedarf aller Szenarien ergibt. In Bezug auf das Szenario „Flächenpotential“ in Abb. 3 wäre dieser Ansatz nur mit einer noch größeren Verdichtung in den zur Verfügung stehenden Bauflächen oder mit zusätzlichen Baugebietsausweisungen im Flächennutzungsplan zu befriedigen. Angesichts der Restriktionen für den Wohnungsbau in Plochingen erscheint dies nur schwer umsetzbar. Die Ermittlung nach den Orientierungswerten des Regionalplanes mit einem angenommenen Rückgang der Belegungsdichte von 0,3 % p. a. ergibt einen Bedarf, der sich im Bereich des Flächenpotentials bzw. dem Mittel der letzten 10 Jahre bewegt.



Szenario	Wanderung / Jahr	2017	2035	Saldo	in %	Flächenbedarf in ha
gem. FNP						bei durchschn. 70 EW/ha
Plausibilitätsprüfung ⁸	89	14.213	15.554	1.341	9,4	19,2
Orientierungswerte Regionalplan	57	14.213	14.981	768	5,4	11,0
altersbedingte Eigenentwicklung und Zuwanderung	95	14.213	15.664	1.451	10,2	20,7

Abb. 5 Berechnungsmethoden Flächennutzungsplan

⁸ Berücksichtigt den Flächenbedarf aus Rückgang der Belegungsdichte (0,3 % pro Jahr) und die Bevölkerungsentwicklung aus dem Hauptszenario des statistischen Landesamtes.

4.2 Wahl des Vorzugsszenarios der Entwicklung bis 2035

Die im vorherigen Abschnitt dargestellten Szenarien bilden das Spektrum der möglichen zukünftigen Entwicklung ab. Die Definition des Wohnflächenbedarfes bzw. die Frage, welche Zielgröße der Einwohnerzahl für das Konzept zugrunde gelegt werden soll, unterliegt dem Ermessensspielraum der Stadt im Rahmen der Planungshoheit. Wesentlicher Faktor dafür ist der Grad der zugelassenen Zuwanderung, die wiederum über die Aktivierung der Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich gesteuert werden kann.

Ein Orientierungswert für die Grenzen des Wachstums bildet das Szenario Flächenpotential. Dieses weist ein Wachstum auf 15.376 Einwohner auf, was einer Zunahme der Einwohnerzahl von 1.163 oder einem Flächenbedarf von 12,09 ha entspricht. Dem Szenario unterliegt die Annahme, dass sämtliche dargestellten Flächenpotentiale bis 2035 aktiviert werden. Die Szenarien der Bedarfsermittlung aus dem Flächennutzungsplan gemäß der Plausibilitätsprüfung und der altersbedingten Eigenentwicklung und Zuwanderung gehen über diesen Wert hinaus. Ein Szenario zu definieren, das über den definierten Wert der Flächenpotentiale hinausgeht bedingt somit, dass entweder die Dichte in den geplanten Wohngebieten deutlich erhöht werden muss oder zusätzliche Maßnahmen der Innenentwicklung oder eine größere Aktivierungsquote anzustreben ist.

Beide genannten Möglichkeiten werden als nicht realistisch angesehen. Gründe dafür sind die bereits kritische Verkehrsbelastung im Stadtgebiet, die beschränkte Erweiterbarkeit des örtlichen Straßennetzes, die Flächenverfügbarkeit (insb. Eigentum, umliegender Naturraum mit Schutzgebieten und Wald),

in topografischen Zwängen durch die Hanglage, der Erhaltung einer angemessenen Wohnqualität und Siedlungsstruktur, die begrenzten Kapazitäten der technischen und sozialen Infrastruktur und die zeitliche Machbarkeit. Als erstrebenswert wird daher die effiziente Nutzung (in Dichte und Zielgruppe) der vorhandenen Kapazitäten bewertet, um bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Als Bedarfsgrundlage für das Wohnungsbaukonzept wird daher ein, bezogen auf die Bandbreite der möglichen Bevölkerungsentwicklung, moderates Szenario zugrunde gelegt. Das Szenario wird als Szenario „**Moderates Wachstum**“ bezeichnet. Dieses wurde von der Verwaltung vorgeschlagen und in Abstimmung mit dem Gemeinderat der Stadt Plochingen festgelegt. Dieses orientiert sich einerseits an dem verfügbaren Flächenpotential, lässt jedoch gleichzeitig Reserven für ein zukünftig stärkeres Wachstum offen.

Das Szenario orientiert sich an der Hauptvariante der Voraussrechnung des statistischen Landesamtes bzw. an den Orientierungswerten des Regionalplanes. Es wird ein jährlicher Wanderungsgewinn von 60 Einwohnern pro Jahr unterstellt, dem jedoch die Schrumpfung von 14 Einwohnern pro Jahr aus der natürlichen Entwicklung entgegensteht. Daraus ergibt sich bis 2035 folgendes Szenario:

Vorzugsszenario	Wanderung / Jahr ⁹	2017	2035	Saldo	in %	Flächenbedarf in ha
	EW	EW	EW	EW		bei durchschn. 70 EW/ha
Moderates Wachstum	60	14.213	15.041	828	5,8	11,9

Tabelle 1 Vorzugsszenario „Moderates Wachstum“ Übersicht

Es ist anzunehmen, dass gemäß den heutigen Vorausrechnungen der Schwerpunkt der Wohnungsnachfrage kurzfristig bis 2025 besteht und mittel- bis langfristig abflacht. Eine entsprechende Ausrichtung in der Bereitstellung von Wohnraum ist daher zu empfehlen. Die Entwicklung verläuft somit nicht linear.

Angesichts des laufenden demografischen Wandels bis 2035 hängt das gewählte Szenario stark von dem Ausmaß der Zuwanderung ab. Dieses kann für die Zukunft nur geschätzt werden, so dass die tatsächliche Entwicklung aufgrund der unkalkulierbaren Rahmenbedingungen (insb. Wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungsmarktentwicklung und Migration) für die Zuwanderung davon abweichen kann. Daher bedürfen diese einer stetigen Fortschreibung. Die Vorausrechnung basiert somit auf Annahmen, die für die zukünftige Entwicklung zugrunde gelegt wurden.

Zunächst wird die Einwohnerentwicklung in einzelne Stufen aufgeteilt. Dabei wird zwischen der kurzfristigen (2020 - 2025), mittelfristigen (2025 - 2030) und langfristigen Perspektive (2030 – 2035) unterschieden. Als Anhaltspunkt zugrunde gelegt wird die prozentuale Entwicklung aus der Vorausrechnung des statistischen Landesamtes.

⁹ Wanderungsgewinn: Es wird die Nachnutzung von Wohnraum aus natürlicher Schrumpfung unterstellt

Auf Basis des Vorzugsszenarios ergibt sich ab 2018 ein **Gesamtbedarf in der Fläche von 11,9 ha bis 2035** (395 WE, Durchschnittlicher Wanderungsgewinn von 60 Einwohner/Jahr). Berücksichtigt sind darin Einwohnerverluste aus der natürlichen Entwicklung von -260, (-1,8%).

Bereits bis 2025 entsteht dabei ein Flächenbedarf von insgesamt ca. 8,3 ha, was ca. 580 Einwohner oder ca. 276 Wohnungen entspricht. Hier ist neben Neu- und Ersatzbedarf insbesondere auch der aufgezeigte Nachholbedarf aus der Wohnungsbaulücke der vergangenen Jahre zu berücksichtigen. Es ist daher festzustellen, dass kurz- bis mittelfristig große Anstrengungen notwendig sind, um den ermittelten Bedarf an Wohnungen zu decken.

	Basis 31.12.2017	bis 2025	2017-2025	2030	2025-2030	2035	2030-2035
Einwohner gesamt	14.213	14.793		14.959		15.041	
Zusatzbedarf in %			70 %		20 %		10 %
Bedarf in EW			580		166		83
Bedarf in WE			276		79		40
Bedarf in ha			8,3		2,4		1,2

Berechnung unter Zugrundlegung des Vorzugsszenarios unter Annahme des Zusatzbedarfes.

WE bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE

Fläche in ha bei Grundlage 70 EW/ha

Tabelle 2 Vorzugsszenario Einzelbetrachtung

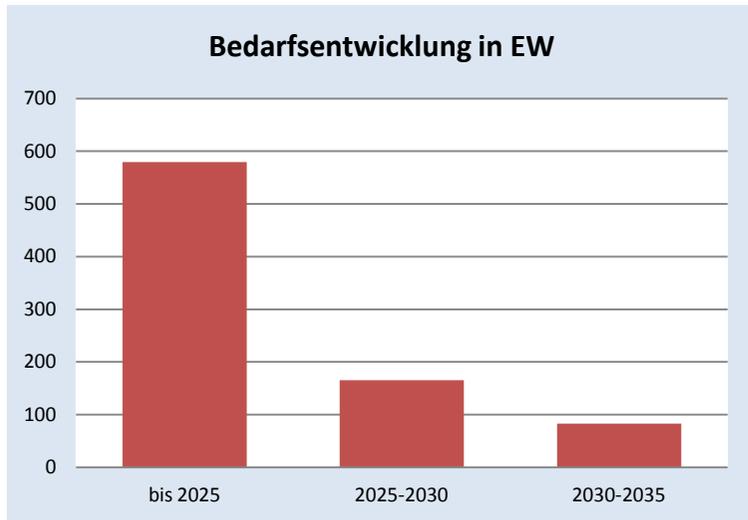


Abb. 6 Bedarfsentwicklung Einwohner bis 2035

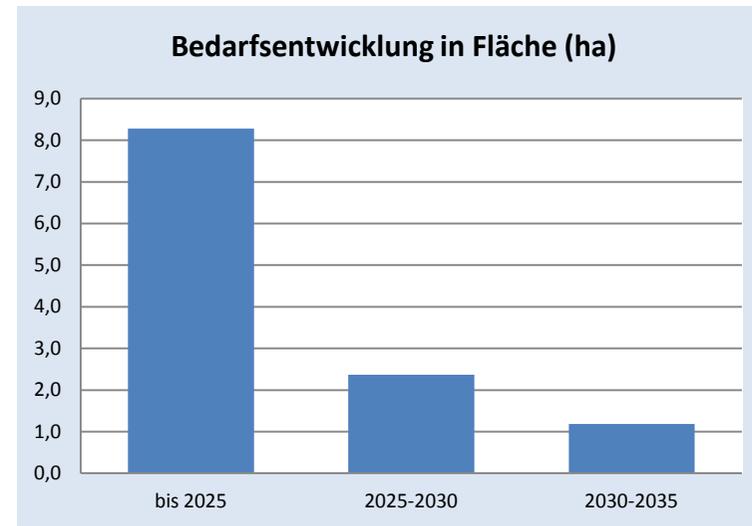


Abb. 8 Bedarfsentwicklung Fläche bis 2035

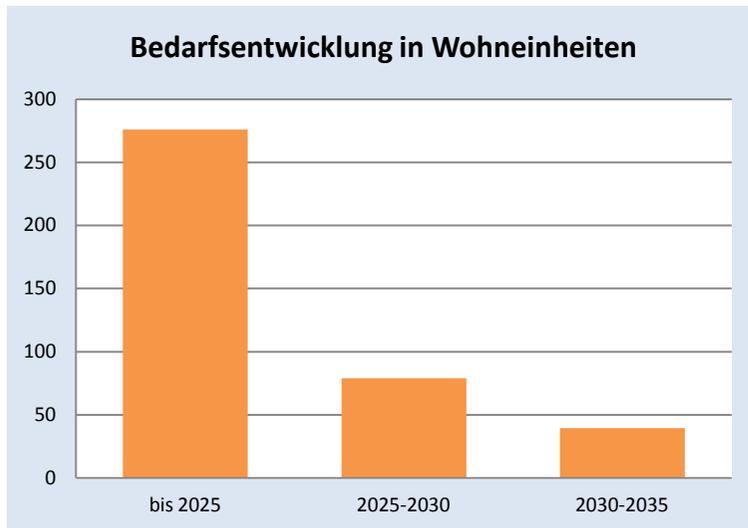


Abb. 7 Bedarfsentwicklung Wohneinheiten bis 2035

4.3 Bedarfsentwicklung nach Haustypologien

Zurzeit liegt das Verhältnis zwischen Gebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) zu Mehrfamilienhäusern bei 73:27 Prozent (Stand 2018, Statistisches Landesamt, Wohnungen nach Gebäudetyp).

Um den Bedarf der Wohnungen in Gebäudetypologien zu ermitteln wird davon ausgegangen, dass sich der Anteil der zusätzlichen Gebäude zugunsten des Mehrfamilienhauses auf ca. 70:30 verschieben sollte, um die angestrebten Dichtewerte zu erreichen. In zukünftigen Bauflächenentwicklungen werden demzufolge ca. 70 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 30 % in Gebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) zu errichten sein.

Dies unterstellt ist von folgender Verteilung des Bedarfes an Haustypologien auszugehen:

	bis 2025		2025-2030		2030-2035	
	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE
Mehrfamilienhaus	32	193	9	55	5	28
Ein- und Zweifamilienhaus	64	83	18	24	9	12
Gesamt	96	276	27	79	14	39

Unterstellung: Wohnungen 70 % Anteil MFH, 30 % Anteil EFH/ZFH, Bei MFH durchschn. 6 WE je Wohnhaus, Anteil ZFH = 30 %

Tabelle 3 Vorzugsszenario Einzelbetrachtung, eigene Erhebung

Aus der Berechnung ergibt sich, dass damit bis 2035 insgesamt 137 Wohngebäude zu errichten sind. Diese teilen sich auf:

- 46 Mehrfamilienhäuser (33,5 %, bei durchschnittlich 6 Wohneinheiten pro Gebäude.
- 91 Gebäude mit einer oder zwei Wohneinheiten (66,5 %).

Der angestrebte durchschnittliche Dichtewert von 70 Einwohnern/ha wird damit eingehalten. Es ergibt sich auf einen Hektar gerechnet rechnerisch sogar ein Wert von ca. 80 EW/ha.¹⁰

¹⁰ Zugrundelegung von 20 % Flächenabzug für öffentliche Flächen und 2,1 EW/WE

Anmerkung: Das sich in der Aufsiedlung befindliche Baugebiet „Stumpenhof-Süd/Talweg“ kann aufgrund des fehlenden Datenbestandes noch nicht vollständig berücksichtigt werden und ist in die Werte bis 2025 noch mit einzurechnen.

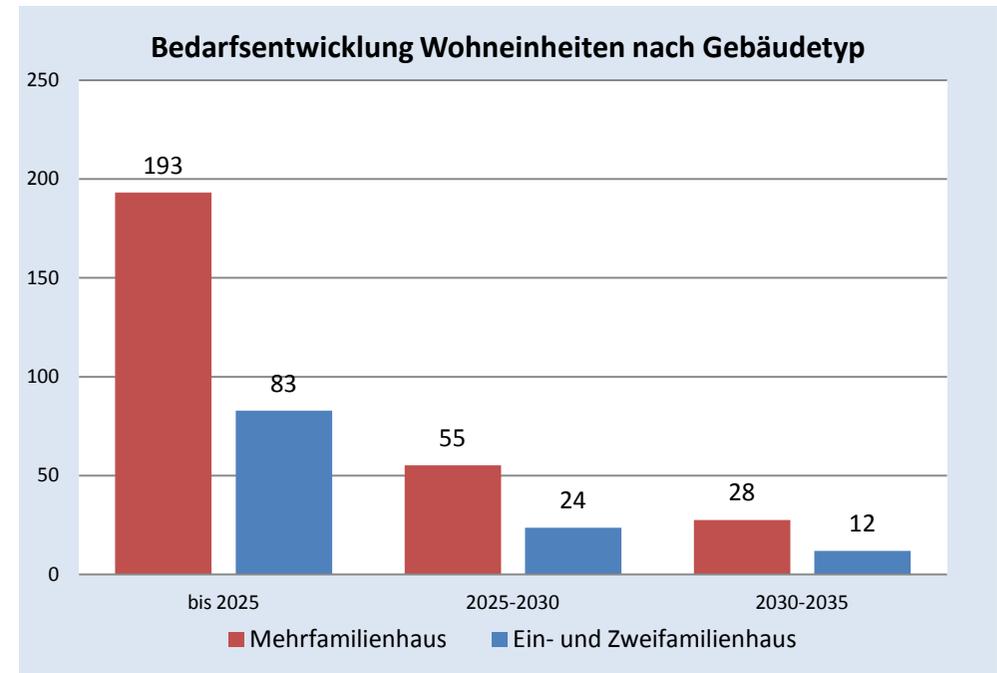


Abb. 9 Bedarfsentwicklung Einwohner, eigene Darstellung

4.4 Bedarfsentwicklung aufgrund des demografischen Wandels

Als wesentliches Kriterium für die Ermittlung der Bedarfsgruppen ist der demografische Wandel heranzuziehen. Entsprechend dem allgemeinen Trend ist auch in Plochingen mit einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters sowie der Verlagerung von starken Altersgruppen in die Kategorie der „Ruheständler“ zu rechnen. Gemäß der Prognose des statistischen Landesamtes ergibt sich im Jahr 2035 folgendes Bild:

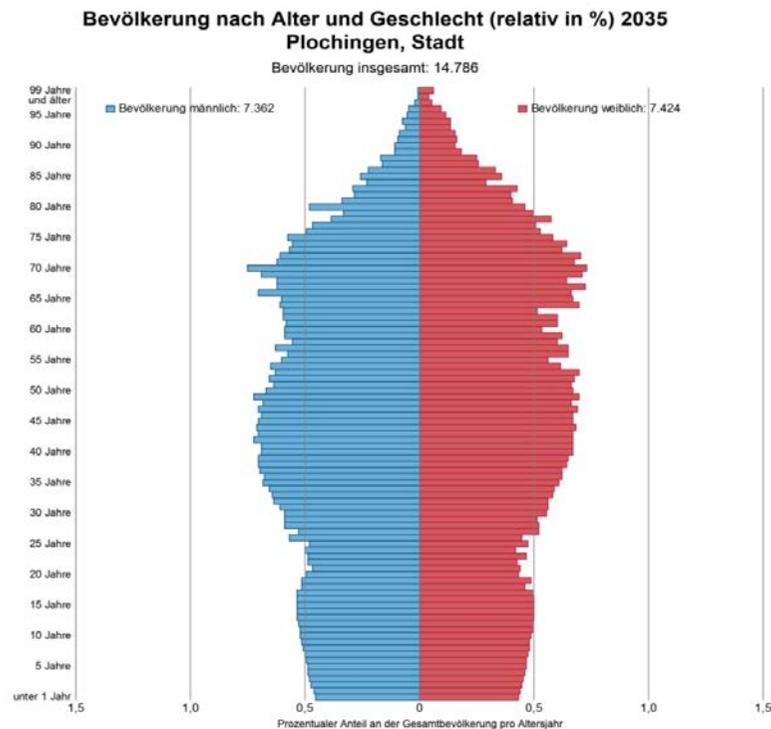


Abb. 10 Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2035, Quelle Statistisches Landesamt

Aus den statistischen Daten ist folgendes abzuleiten:

- Starke Jahrgänge werden bis 2035 in den Ruhestand eintreten.
- Die Überalterung schreitet bis 2035 weiter voran. Bis 2035 wird ein Anstieg des Durchschnittsalters auf Kreisebene auf 45,6 Jahre erwartet.
- Der Anteil der über 65-jährigen wird 2017 bis 2035 von 20 % auf ca. 26 % ansteigen. Der Anteil der unter 20-jährigen stagniert bei 19,4 % bzw. 19,6 %. Zurückgehen wird nach der Vorausschätzung der Anteil der 20-65-jährigen, deren Anteil von 60,4 % auf 54,7 % abnehmen wird. Dies bildet den demografischen Wandel ab und zeigt, dass die Zahl der potentiellen Bauherren statistisch rückgängig ist.
- Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung aufgrund der negativen natürlichen Entwicklung deutlich schrumpfen, um 260 Einwohner.
- Lösungsansätze zur Bewältigung der Bereitstellung von barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen werden immer wichtiger.

Der demografische Wandel hat unmittelbare und entscheidende Auswirkung auf die Anforderung an Wohnraum, die Wohnungsgröße, das verfügbare Einkommen, die Lage von Gebäuden sowie die entstehende Haushaltsgröße.

4.5 Bedarfsentwicklung aufgrund des veränderten Lebensstils

Die Veränderung von Lebensstilen in der Gesellschaft hängt unmittelbar mit dem demografischen Wandel zusammen. Abnehmende Kinderzahl, die Überalterung und die zunehmende Vereinzelung von Älteren und jungen

Personen in der Haushaltsführung sorgen für eine langsame aber stetige Veränderung in der Struktur der Haushaltsgrößen.

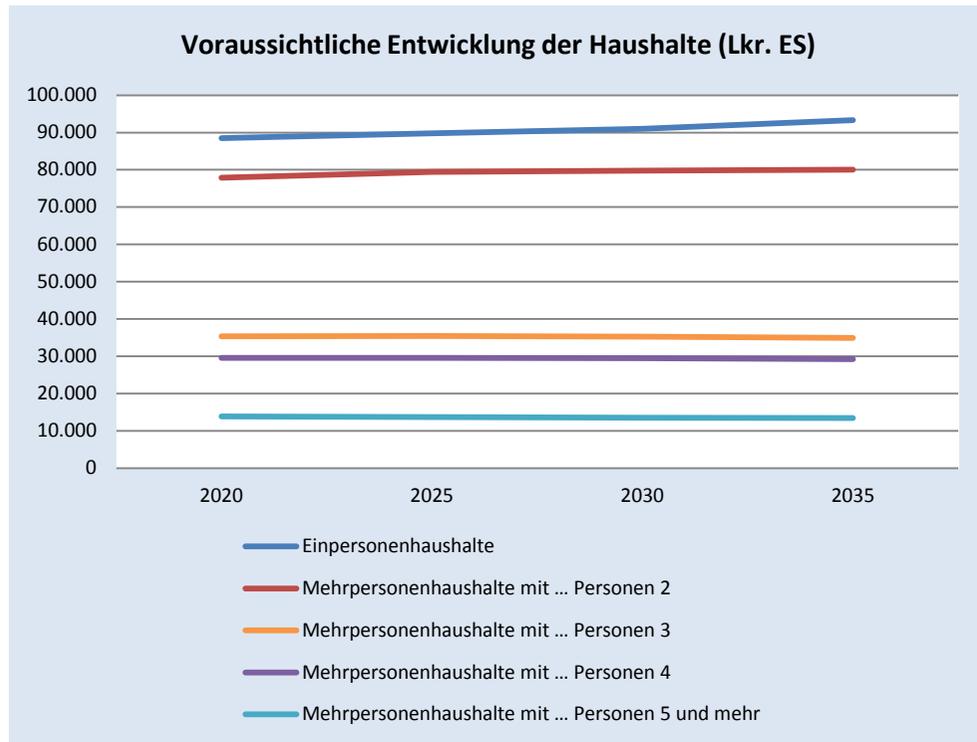


Abb. 11 Voraussichtliche Entwicklung der Haushalte, Quelle Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Aus der voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte im Landkreis Esslingen¹¹ lässt sich folgender Trend ablesen:

¹¹ Statistisches Landesamt: Haushaltevorausrechnung bis 2035

- Steigerung der Haushalte insgesamt bis 2035 auf 251.093 HH (+3 % ggü. 2017)
- Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte vergrößert sich auf 69 Prozent. (2017: 67,5 %).
- Aufgrund der demografischen Entwicklung wird angenommen, dass auch in Plochingen der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte ggü. dem Jahr 2017 zunehmen wird.
- Personen pro Haushalt = 2,2

4.6 Bedarf spezieller Bedarfsgruppen

Die Deckung des Wohnraumbedarfes für spezielle Bedarfsgruppen stellt angesichts der vorgefundenen Lage auf dem Wohnungsmarkt eine besondere Herausforderung dar. Anhand einer aktuellen Studie des Prestel-Institut 2015 zum Thema des Zusatzbedarfes an Sozialwohnungen und preisgünstiger Wohnungen¹² lässt sich für die Stadt Plochingen der notwendige Nachholbedarf sowie der zukünftige Bedarf an Sozialwohnungen und preisgünstigen Wohnungen ableiten.

Laut Prestel-Institut besteht besonders im Segment Mietwohnungsbau in Deutschland ein signifikanter Mangel. 140.000 neue Mietwohnungen jährlich werden benötigt, davon 80.000 Mietsozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Wohnungen in Ballungsräumen. Im Mittel werden 400.000 Wohnungen pro Jahr insgesamt benötigt. Für Plochingen bedeutet dies, dass 15 % bezahlbare Wohnungen und 20 % Mietsozialwohnungen zusätzlich benötigt werden. Regulär werden im Schnitt ca. 10 % Sozialwohnungen benötigt.

¹² Prestel-Institut i. A. des Verbändebündnisses Sozialer Wohnungsbau, 2015

Für Plochingen besteht bis 2025 ein regulärer Bedarf von 35 WE/Jahr (2018-2025: +276 WE / 8 Jahre). Das beutet für Plochingen, unter Zugrundelegung der oben stehenden Anteile des Nachhol- und Zusatzbedarfes, folgenden Bedarf pro Jahr:

Segment	Angebot-Nachholbedarf bis 2025
Zusätzliche bezahlbare Mietwohnungen	5 Wohneinheiten pro Jahr (35 WE/Jahr x 15 %)
Zusätzliche Mietsozialwohnungen	7 Wohneinheiten pro Jahr (35 WE/Jahr x 20 %)
Reguläre Sozialwohnungen	4 Wohneinheiten pro Jahr (35 WE/Jahr x 10 %)
Freier Markt	31 Wohneinheiten pro Jahr (35 WE abzgl. 4 Sozialwohnungen)

Tabelle 4 Nachhol- und Zusatzbedarf von Sozialwohnungen und preisgünstigen Wohnungen

Darüber hinaus ist auf Grundlage der zugrunde gelegten Vorausrechnung (Vorzugsvariante) in den Jahren 2025-2030 mit einem jährlichen Bedarf von 11 Wohneinheiten/Jahr zu rechnen, davon 1 Wohnung als Sozialwohnung und 10 Wohnungen über den freien Markt. Ab 2035 verringert sich der Wert weiter auf 6 Wohneinheiten/Jahr, davon 1 Sozialwohnung und 5 Wohnungen über den freien Markt.

4.7 Grundlagen des Wohnbaukonzeptes

Abgeleitet aus den aufgezeigten, speziellen Bedarfssegmenten können zusammenfassend drei Gruppen von Bedarfstypen festgestellt werden:

- **Nachholbedarf** aus der „Wohnungsbaulücke“ der Vergangenheit. Bedarf besteht hinsichtlich der Wohnungszahl sowie dem bezahlbaren Wohnraum bzw. sozialem Wohnungsbau.
- **Zusatzbedarf** aus der angestrebten Zuwanderung des „moderaten Wachstums“.
- **Ersatzbedarf** wegen gesellschaftlicher Veränderungen, insbesondere dem demografischen Wandel, der Sozialstruktur und der veränderten Lebensstile.

Die Bedarfstypologien lassen sich anhand von Indikatoren differenzierter beschreiben. Diese definieren gleichzeitig die Qualität der zukünftigen Segmente und die Anforderungen an den Wohnraum.

Indikator	Konzeptgrundlagen
Demografische Entwicklung	<p>Nachfrage nach <u>kleinerem, bezahlbarem und barrierearmem Wohnraum wächst:</u></p> <p>Geburtenstarke Jahrgänge werden ab 2020 aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden und ggf. Einkommenseinbußen (auch wg. der Überlastung der Rentensysteme) hinnehmen müssen. Finanzierung von Wohneigentum wird schwieriger. Angestammter Wohnraum passt nicht mehr zu den eigenen Bedürfnissen.</p> <p>Innovative Ansätze wie die Senioren-WG als neuer Impuls des Wohnens im Alter und Alternative zur Einzelunterbringung im Seniorenheim sind zu unterstützen. Der Bedarf kann insbesondere aus der bestehenden Einwohnerschaft heraus gesehen werden.</p>
Rückgang Belegungsdichte	<p>Absolute Zahl und Anteil der 1- und 2-Personen Haushalte nimmt voraussichtlich, auch aufgrund der <u>demografischen Entwicklung</u> weiter zu.</p> <p>Die Zahl der Haushalte steigt, während die Belegungsdichte EW/Haushalt abnimmt.</p> <p>Vielen 1- und 2-Personenhaushalten stehen viele bestehende Einfamilienhäuser gegenüber. In der Folge bildet sich ein nicht mehr bedarfsgerechter Bestand an Wohnraum. Weiterer Wohnraummangel ist daraus zu erwarten. Überformung durch neue Bautypologien als Resultat des Wandels,</p>

Indikator	Konzeptgrundlagen
	<p>wahrscheinlich aber auch Triebfeder für Innovation und Nachverdichtung.</p>
Veränderte Lebensstile	<p><u>Singles und kinderlose Paare werden zahlenmäßig zunehmen.</u> Bereits heute ist eine starke Nachfrage nach Ein- bis Zweizimmerwohnungen auf dem Wohnungsmarkt festzustellen. Drei-Zimmerwohnungen gewinnen insbesondere für Kleinfamilien an Bedeutung. Kleinere Wohnungen werden voraussichtlich aufgrund der festgestellten Entwicklung der Personenzahl je Haushalt in Zukunft noch stärker an Bedeutung gewinnen.</p> <p>Als weitere Zukunftstrends in den Lebensstilen können das zunehmende Arbeiten von zu Hause (Home-Office) oder das zunehmende umweltbewusste Leben genannt werden.</p>
Soziale Segregation	<p><u>Kleinteilige soziale Mischung im Quartier anzustreben:</u></p> <p>Zahl der Wohnraumberechtigten nimmt in den Jahren aufgrund der Überalterung der Gesellschaft, sowie den damit verbundenen finanziellen Einbußen, sowohl der älteren als auch der jüngeren Generation weiter zu. Dazu trägt auch der Umstand bei, dass immer mehr Anteil des Einkommens für das Wohnen aufgewendet werden muss.</p> <p>Einkommenseinbußen in Verbindung mit steigenden Wohnungskosten tragen maßgeblich zu einer</p>

Indikator	Konzeptgrundlagen
	<p>sozialen Entmischung in den Wohnquartieren bei. Wo keine sozialen oder geförderten (bezahlbaren) Wohnräume zur Verfügung stehen werden untere Einkommensschichten verdrängt. „Ghettobildung“ von Ober- und Unterschicht ist die mögliche Folge. Der Förderung von sozial durchmischten Siedlungsstrukturen kommt daher besondere Bedeutung zu. Als Anhaltspunkt für die Einordnung der sozialen Bedürftigkeit können die Einkommensgrenzen für geförderten Wohnungsbau bzw. Wohnberechtigung herangezogen werden. Förderung über die Wohnraumförderung gem. den Einkommensgrenzen der VwV Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg: Beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3-Personen-Haushalt für Eigentumsfinanzierung: 2020/2021: 69.500 Euro. • 1- und 2-Personen-Haushalte für sozialen Mietwohnraumförderung: 2020/2021: 51.000 Euro. <p>Zielsetzung ist die zielgruppenorientierte Wohnraumbereitstellung.</p>
Wachstum durch Zuwanderung	Die Stadt Plochingen strebt einen <u>moderaten Zuzug</u> (Wanderungsgewinn) an, welcher einen ausreichenden Fachkräftenachschub für den Bedarf des örtlichen Gewerbes, der örtlichen Dienstleistungsunternehmen und der öffentlichen

Indikator	Konzeptgrundlagen
	<p>Arbeitgeber gewährleistet.</p> <p>Der Zuzug von außen führt zu einem stetigen Einwohnerwachstum. Die Intensität der Zuwanderung ist ausschlaggebend, in welcher Stärke die Einwohnerzahl stabil gehalten oder wachsen wird.</p> <p>Zuwanderung bedarf der Bereitstellung eines breiten Angebotes an Wohnungstypen und Segmenten. Die Zuwanderung betrifft voraussichtlich vorwiegend junge Menschen, berufstätige Paare/Singles und Familien mit Kindern aus unterschiedlichen Gesellschaftsschichten. Entsprechende Wohnungsangebote sowohl im Eigentum als auch für die Vermietung sind bereitzustellen.</p> <p>Plochingen ist ein sehr gefragter Wohnstandort. Es ist damit zu rechnen, dass der Wohnungsdruck zumindest mittelfristig anhält. Das Ausmaß der Zuwanderung hängt wesentlich von dem geschaffenen Wohnungsangebot ab. Neben der Nachnutzung im Bestand ist hier auch die innerörtliche Nachverdichtung und Weiterentwicklung im Außenbereich notwendig.</p>

5 Masterplan Wohnungsbau

Auf Bundes- und Landesebene werden viele Ansätze diskutiert, die einen vereinfachten und beschleunigten Wohnungsbau ermöglichen sollen. Die Ansätze reichen von Reformen in der Gesetzgebung (insb. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung), Wohnungsbauförderprogrammen, Prozessbegleitungen, bis zur stärkeren Zusammenarbeit der Kommunen. Dabei zeigt sich, dass einzelne Kommunen alleine nur begrenzten Einfluss auf die Steuerung der Wohnungsbauentwicklung in der Stadt haben. Die wichtigsten Instrumente sind hierbei die kommunale Planungshoheit in der Bauleitplanung sowie das kommunale Eigentum.

Die vorliegende Prognos-Studie 2017¹³ arbeitet unterschiedliche Handlungsansätze für eine verbesserte Entwicklung im Wohnungsbau heraus. Handlungsansätze sind hier insbesondere folgende Punkte, welche die besondere Verantwortung des Gesetzgebers aber auch der Städte bei der Bereitstellung von Wohnraum deutlich machen:

Wohnungsbauoffensive – 10 Punkte-Programm



1. **Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben**
2. **Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen**
3. **Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken**
4. **Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbare Wohnungen schaffen**
5. **Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren**
6. **Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen**
7. **Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren**
8. **Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten**
9. **EnEG, EnEV und EEWärmeG strukturell neu konzipieren**
10. **Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben**

Aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Potentialerhebung, der Bedarfsermittlung und den allgemeinen Ansätzen zur Verbesserung des Wohnungsbaus wird in der Folge die Strategie für die Wohnungsbauentwicklung in Plochingen bis zum angestrebten Zieljahr 2035 definiert.

¹³ Studie der Prognos AG von 2017 „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ im Auftrag der L-Bank

5.1 Umsetzungsstrategie zur Wohnungsbaukonzeption

Sollen die Ziele für den angenommenen Neubedarf an Wohnungen und den bedarfsgerechten Wohnungsbau in Plochingen bis 2035 erreicht werden, muss ein struktureller Leitfaden geschaffen werden, der die Beschaffung und Umsetzung von Wohnungsbauprojekten möglichst auf kommunalen Flächen ermöglicht. Dabei sind in erster Linie die vorhandenen Instrumente konsequent anzuwenden. Maßgeblich sind auch übergeordnete Entscheidungen auf Bundes- und Landesebene (insb. hinsichtlich Planung- und Bauordnungsrecht, Mietdeckelung, Wohnraumförderung sowie Unterstützung bei der Prozesssteuerung).

Die Umsetzungsstrategie wurde mit dem Gemeinderat der Stadt Plochingen erarbeitet und abgestimmt.

Die Planungsprozesse von Projekten in der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Akzeptanz in der Bevölkerung grundsätzlich vorhanden sein muss, um Wohnungsbauentwicklung erfolgreich zu gestalten. Die Wohnungsbauentwicklung soll für die Zukunft aufgestellt werden und den bereits geschilderten Anforderungen wie etwa dem demografischen Wandel und den veränderten Lebensstilen begegnen. Weitere grundsätzliche Themen kommen hinzu. Insbesondere die Herausforderung der nachhaltigen Entwicklung unter dem Aspekt des ressourcenschonenden Bauens sowie des Klimaschutzes. Ein integrierter Planungsansatz, also die Integration der einzelnen Fachdisziplinen in der Planung, kommt als Aufgabenstellung hinzu.

Daher werden zunächst folgende grundlegende, wesentliche Bausteine definiert, die zu einer erfolgreichen und zukunftsgerichteten Wohnungsbauentwicklung in der Stadt beitragen:

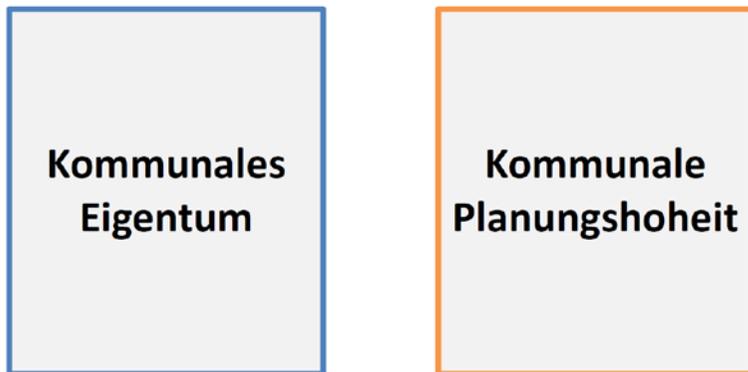
Positive Vermarktungsstrategie der Wohnungsbauentwicklung. Frühzeitige Kommunikation, um die Akzeptanz in der Einwohnerschaft insbesondere bei Vorhaben der Innenentwicklung zu erreichen. Eine Initiative und Beratungen für potentielle Bauherren sollen angeboten werden, um die Aktivierungsquote von Potentialen im Innenbereich zu erhöhen.

Unterstützung von innovativen und umweltfreundlichen Wohnungskonzepten, um die Wohnungsbauentwicklung nachhaltig auszurichten, zu beschleunigen und kostengünstiger zu machen. Dazu gehören die Entwicklung neuer Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenhäuser, Bau- und Wohngemeinschaften), ressourcenschonendes und klimafreundliches Bauen (modulares Bauen, Holzbauweise, energetisch optimiertes Bauen, Nutzung regenerativer Energiequellen). Der Bautyp des Mehrfamilienhauses soll vorrangig eingesetzt werden, soweit es städtebaulich vertretbar ist.

Grundsätzlich wird ein integrierter Ansatz in der Wohnungsbauentwicklung verfolgt. In der Wohnungsbauentwicklung werden die Sicherstellung der Infrastruktur, die soziale Durchmischung der Wohnquartiere, die Freiraumentwicklung sowie Aspekte des Klima- und Umweltschutzes einbezogen. Die Ergebnisse der kreisweiten Klimaschutzkonzeption werden für neue Wohnungsbaugebiete angewendet. In neuen Baugebieten und bei innerörtlichen Nachverdichtungen werden Konzepte der neuen Mobilität eingesetzt, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu reduzieren und alternative Formen zum motorisierten Individualverkehr zu entwickeln.

Für Kommunen wie die Stadt Plochingen bieten sich darüber hinaus zwei Ansatzpunkte, den Wohnungsmarkt zu steuern. Das Steuern über das kommunale Eigentum sowie die Steuerung über die Stadtplanung bzw. die kommunale Planungshoheit im Planungsrecht:

Die zwei Säulen des kommunalen Handelns:

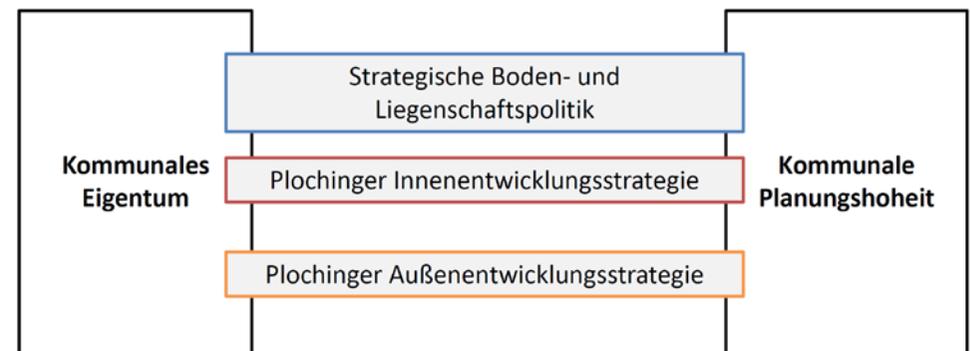


Kommunales Eigentum definiert die Fähigkeit, aufgrund von eigenem Flächeneigentum den bedarfsgerechten Wohnungsbau sicherzustellen. Hierzu gehört auch der Neubau stadteigener Wohnungen.

Kommunale Planungshoheit definiert die Fähigkeit, aus eigener Stadtplanung und aus dem Planungsrecht heraus Vorgaben für die Wohnungsbauentwicklung zu bestimmen.

Auf den zwei Säulen des kommunalen Handelns lassen sich drei Handlungsfelder aufbauen, für die in der Folge konkrete konzeptionelle Handlungsempfehlungen formuliert werden:

Die drei Handlungsfelder für kommunales Handeln:



1. Strategische Boden- und Liegenschaftspolitik
Die Stadt Plochingen als offensiver Akteur auf dem Wohnungsmarkt

Kommunales Eigentum	Kommunale Planungshoheit
<p>Aktive und strategische Boden- und Liegenschaftspolitik (Bodenbevorratung), um die Flächenverfügbarkeit sicherzustellen, eine durchsetzungsfähige Stadtentwicklung zu ermöglichen und den Bodenpreis zu steuern.</p> <p>Aktive Projektentwicklung im Wohnungsbau durch Aktivierung von Wohnungsbauprojekten nach zielgerichteten Kriterien und Vorgaben an potentielle Bauherren. Konsequente Anwendung von Bauverpflichtungen und Richtlinien bei Grundstücksvergaben.</p> <p>Eigenwirtschaftlicher Wohnungsbau, um den kommunalen Zugriff auf Wohnraum zu erhöhen und somit bei den Mietwohnungen bedarfsgerecht zu steuern.</p> <p>Soziale Kriterien wie Bedürftigkeit, Einkommen werden bei der Bauplatzvergabe stärker berücksichtigt.</p> <p>Zielgerichtete Anwendung von Erbbauerechten um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen und die Bestandssicherung im kommunalen Eigentum zu gewährleisten.</p>	<p>Weiterentwicklung des kommunalem Liegenschaftsmanagement mit kontinuierlicher Kartierung der Wohnbauflächenpotentiale. Aufbau eines Baulandmanagementsystems (GIS)</p> <p>Strategisch sinnvolle Anwendung des Vorkaufsrechtes von Grundstücken. Flächeneigentum als Schlüsselfaktor zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit.</p> <p>Klare planerische Vorgaben für die Vermarktung von Grundstücken, etwa zur Dichte, (soziale) Zielgruppe und Nutzung formulieren: Gemeinde gibt den Rahmen vor.</p> <p>Gezielte Entwicklung von Dichte in der Nähe von sozialer Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Nahversorgung.</p>

2. Plochinger Innenentwicklungsstrategie

Vorrang der Innenentwicklung - Sicherstellung der Aktivierungsquote.

Kommunales Eigentum	Kommunale Planungshoheit
<p>Verbindliche Vorgaben für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau bei Vergaben mit einer Mindestquote definieren. Soziale Anteile im Wohnungsbau werden je nach Umfeld und vorhandener Struktur im Einzelfall definiert. Eine flexible Handhabung wird einer festen Quote für den sozialen Wohnungsbau vorgezogen.</p> <p>Vergabegrundsätze bei der Vergabe städtischer Grundstücke an private Investoren definieren. Einsetzung von Konzeptvergaben je nach Einzelfallbewertung: Grundstücksvergabe nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern mit ganzheitlichen, sozialen und quartiersbezogenen Kriterien.</p> <p>Zielgruppenorientierte Vermarktung von kommunalen Baugrundstücken. Formulierung von Standards der Flächenpotentialermittlung (angemessene Wohnbaudichten, Verhältnis MFH/EFH, Wohnungsgrößen, Förderung der nutzungsbezogenen und sozialen Durchmischung in urbanen Quartieren).</p> <p>Pilotprojekt „Plochinger Wohnungstauschmodell“. Austausch von Wohnungseigentum zwischen zu großem Bestand für kleine Haushalte (ein od. zwei Personen) gegen zu kleinem Wohnflächenbestand für große Haushalte) um die Bedarfsgerechtigkeit zwischen Wohnungsgröße und Personenzahl zu stabilisieren. Es wird empfohlen, dafür eine Wohnungstauschbörse, die Unterstützung beim Umzug und weitere Betreuung bei der Integration bietet, zu etablieren. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen wird erforderlich.</p>	<p>Umsetzung des planungsrechtlichen Prinzips: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Für wesentliche Innenentwicklungsprojekte wird eine zeitliche Einordnung festgelegt.</p> <p>Es erfolgt eine systematische Erfassung und Fortschreibung von Innenentwicklungspotentialen in Verbindung mit dem kommunalen Liegenschaftsmanagement.</p> <p>Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung von Wohnen durch Anpassung bestehender Bebauungspläne. Förderung durch die Festsetzung von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Steuerung der Dichte und Nutzung über das Planungsrecht.</p> <p>Nutzung des Instrumentes Baugebot als Instrument der Baulandmobilisierung.</p> <p>Stärkung entwicklungsbedürftiger Quartiere durch gezielte und ganzheitliche Unterstützung, Konzeptionierung und Förderung der Entwicklung. (Quartiersmanagement, Entwicklungskonzepte).</p> <p>Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nachverdichtung und den Auswirkungen auf die soziale und ökologische Umwelt. Dazu werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie des ökologischen Ausgleichs (Verbesserung Kleinklima, ökologische Inseln, Biotopvernetzung) umgesetzt.</p>

Plochinger Innenentwicklungsstrategie – Bauliche Vorschläge zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich durch verträgliche Nachverdichtung

<p>Umnutzung / Neuordnung</p> <p>Bsp. Hirschgrillareal, Grundstücke in Hanglage oder altem Ortskern.</p>	<p>Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken oder Gartengrundstücken.</p> <p>Nutzungsintensivierung geringwertig oder geringfügig bebauter Grundstücke, z. B. Überbauung von Garagenflächen. Nutzungsintensivierung von Wohnungsbaugrundstücken durch Ersatzbau.</p> <p>Ordnung und Aufwertung von ehemals landwirtschaftlich geprägten Strukturen im alten Ortskern.</p>
<p>Aufstockung / Torhäuser</p> <p>Bsp. Stumpenhof Teckplatz und Zeilenbebauung, offene öffentliche Parkieranlagen (Häfnergasse) und eingeschossige Einzelhandelsmärkte mit offener Parkplatzanlage (ALDI, LIDL)</p>	<p>Zusätzliche Geschosse auf vorhandene Gebäude aufstocken (modulare Holzbauweise). Satteldachgebäude in Flachdachform (mit Dachbegrünung) umwandeln, Steigerung der Flächeneffizienz. Prüfung der Statik!</p> <p>Sicherstellung der Verträglichkeit mit umgebender Bebauung oder Einhaltung des Planungsrechts. Chance einer urbanen Nutzungsstruktur von Wohnen und Arbeiten auf kurzen Wegen.</p> <p>Punktueller Ergänzung im Bestand durch z. B. Torhäuser zur Weiterentwicklung der Zeilenstrukturen in Hofstrukturen.</p>
<p>Wohnungsneuordnung</p> <p>Bsp. Lettenäcker und Hanglage.</p>	<p>Teilung von zu groß gewordenen Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden, auch in Einfamilienhäusern.</p>
<p>Baulückenschließung</p> <p>Bsp. Bruckenwasen, div. Baulücken in den Hangbereichen, Stumpenhof Süd und Lettenäcker</p>	<p>Offensive Ansätze der Baulückenaktivierung. Nutzung vorhandener Instrumente wie Vorkaufsrecht und Baugebot. Planerische Anstoßwirkung der Stadt sowie Vermittlungs- und Beratungstätigkeit für private Eigentümer. Temporäre Aktivierung mit flexiblen Baukonzepten (beispielsweise Tiny-Häuser) auf Baulücken.</p> <p>Aktivierung von Baulücken im kommunalen Eigentum durch bedarfsgerechten Wohnungsbau.</p>
<p>Neuer Wohnungsbau</p> <p>Bsp. Areal Bismarckstraße</p>	<p>Neue Entwicklungsansätze im Wohnungsbau: Kleine, barrierearme und bezahlbare Wohnungen durch Erbbaurechte und Ansätze für den modularen Wohnungsbau sowie Förderung von Wohngruppen. Umsetzung energetisch optimierter Konzepte sowie nachhaltiger Materialkonzepte.</p>

3. Plochinger Außenentwicklungsstrategie Bedarfsgerechte Flächenbereitstellung durch Außenentwicklung	
Kommunales Eigentum	Kommunale Planungshoheit
<p>Ermöglicht wird die zügige und bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken durch die strategische Bodenbevorratung der Stadt. Die Minderung privater Interessen sichert die zielgenaue Umsetzung. Baulandentwicklung im Außenbereich wird insbesondere bei überwiegendem kommunalem Eigentum umgesetzt.</p> <p>Zügige und geordnete Entwicklung von Wohnungsbaugebieten mit verbindlicher Bauverpflichtung bei der Bauplatzvergabe. (Insb. Stumpfenhof Bühl und Schafhausäcker I und II mit maßgeblichem kommunalem Anteil).</p> <p>Bereitstellung von Bauland in neuen Baugebieten erfolgt nicht nach dem Höchstgebotsprinzip, sondern nach Konzeptvergabe. Die Stadt bzw. Genossenschaften treten als starker Akteur bei der Wohnungsrealisierung, insbesondere für den sozialen Wohnungsbau auf.</p>	<p>Zügige und zeitlich strukturierte Bereitstellung von Baurecht auf geplanten Wohnbauflächen entsprechend der Priorisierung der Flächenpotentiale.</p> <p>Steuerung der Dichte und Nutzung über das Planungsrecht. Festlegung von standortgerechten und konzeptorientierten Dichtezielen für die Baugebiete.</p> <p>Verfolgen eines integrierten Ansatzes zwischen Wohngebietsentwicklung und Sicherstellung der Infrastruktur (Verkehrsbewältigung, Entwässerung, Bildungseinrichtungen).</p> <p>Verfolgen des integrierten Ansatzes zwischen Wohngebietsentwicklung und Freiraumsicherung und Umweltschutz. Fortschreibung der Freiraumentwicklungsplanung im Stadtgebiet.</p> <p>Direkter Ausgleich des ökologischen Eingriffes durch vorab gesichertes Guthaben auf dem Ökokonto der Stadt.</p>

5.2 Priorisierung der Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich

Die in Kap. 3 dargestellten Flächenpotentiale in der Stadt Plochingen werden in der Folge zeitlich und quantitativ über den Betrachtungszeitraum von 15 Jahren strukturiert. Als Bedarfsgröße wird das definierte Vorzugsszenario des „moderaten Wachstums“ (Kap. 4.2) zugrunde gelegt.

Das Angebot umfasst sowohl Innenentwicklungspotentiale als auch die gemäß Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen im Außenbereich. Bei der Zuordnung der Wohnbauflächen wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der möglichen baulichen Dichte und der realisierbaren Erschließung angestrebt. Als Kriterien für die Priorisierung werden insbesondere die Themen der Flächenverfügbarkeit, Flächengröße, die mögliche bauliche Dichte und der Aufwand für Erschließung und den erforderlichen ökologischen Ausgleich herangezogen. Ebenso flossen die Stellungnahmen der Gemeinderatsfraktionen zu den Flächenausweisungen in die Bewertung mit ein. Die Priorisierung wurde abschließend in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt am 07.07.2020 festgelegt und in der Sitzung des Gemeinderates am 03.11.2020 förmlich beschlossen. In der folgenden Auflistung werden die zeitliche Einordnung sowie die sich daraus ergebende Gewinnung von Einwohnern für die Außen- und Innenentwicklungsf lächen dargestellt.

Legende:

Kurzfristig = Bezugsfertig bis 2025
Mittelfristig = Bezugsfertig bis 2030
Langfristig = bezugsfertig bis 2035
Perspektive = Bezugsfertig nach 2035 bzw. Ablehnung

Ziffer	Name	Einstufung der zeitlichen Realisierung gem. GR-Beschluss vom 03.11.2020:	Einwohner
Flächen Außenentwicklung			
A1	Ulmer Straße		36
A2a	Bühl Nord	offen, ohne Mehrheit	
A2b	Bühl Süd		21
A3	Stumpenhof NO		0
A4	Schafhausäcker 1		0
A5	Schafhausäcker 2		0
A6	Gottesäcker		66
	Summe Außen ohne Perspektivflächen		123
Flächen Innenentwicklung			
Ip1	Stumpenhof Süd, 2. BA		30
Ip2	Hirschgrill-Areal		40
Ip3a	Bruckenwasen Ost		40
Ip3b	Bruckenwasen Mitte		30
Ip3c	Bruckenwasen West		30
Ip4	Ulmer Straße		0
Ip5	Hermannstraße 14 - 18		80
Ip6	Alter Bergweg		50
Ip7	HB Moltkebehälter		70
Ip8	Kronen-Areal		100
Ip9	Garagen Stumpenhof		110
Ip10	Bismarck-/Burgstraße		150
	Summe Innen ohne Perspektivflächen		730
	Summe gesamt ohne Perspektivflächen		853

Tabelle 5 Zeitliche Einordnung der Flächenpotentiale

Detailliert sind die Flächenbeschreibungen sowie die Abwägung über die zeitliche Einordnung in den Flächensteckbriefen (siehe Anlage) hinterlegt.

Die Stadt Plochingen stellt sich der Herausforderung, den Wohnungsbaubedarf in erster Linie mit Projekten im Innenbereich zu befriedigen. Die Konzentration auf die Innenentwicklung in Verbindung mit kleineren Baugebieten mit geringerem Dichtepotential schränkt die Realisierung von größeren Wohngebäuden ein, stellt sich jedoch gleichzeitig den Vorgaben der nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung. Durch die spätere Einbeziehung der Bauflächen bzw. der Verschiebung von größeren Flächenentwicklungen in den Außenbereich bestehen auch für die Zukunft nach 2035 größere Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau.

Das folgende Zeitschema der Flächenentwicklung stellt die zeitliche Einordnung als Leitlinie für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung in Plochingen dar. Dabei wird dem ermittelten Bedarf das mögliche Angebot gegenüber gestellt und nach der Umsetzungsperspektive kurz-, mittel- und langfristig untergliedert.

Der Ansatz des flächensparenden Bauens wird dabei ersichtlich. Es gelingt, das Wachstum nach Einwohnerzahl entsprechend dem Szenario „Moderates Wachstum“ über die Jahre bedarfsgerecht umzusetzen, während die absolute Flächeninanspruchnahme dahinter zurück bleibt. Als Bedingung ist zu nennen, dass die angestrebten Innenentwicklungsprojekte und Aktivierungsquote konsequent umgesetzt werden.

Priorisierung der Flächenpotentiale - Bedarf und Angebot
Nach Einwohner

Bedarf moderates Wachstum		+ 166 EW		+ 83 EW	
580 EW		746 EW		829 EW	
kurzfristig	mittelfristig		langfristig		perspektivisch
seit 2018	2025		2030		2035
Angebot					
Mobilisierung Innenentwicklungspotentiale insgesamt 830 EW (Konkrete Projekte 730 EW + sonstige Baulücken 100 EW)					
310 EW konkret 50% sonstige = 50 EW Gesamt 360 EW		160 EW konkret 25% sonstige = 25 EW Gesamt 185 EW		260 EW konkret 25% sonstige = 25 EW Gesamt 285 EW	
insbesondere: Ip1 Stumpenhof Süd 2. BA, Ip2 Hirschgrill-Areal, Ip3a Bruckenwasen Punkthaus, Ip5 Hermannstr. 14-18, Ip6 Alter-Berg-Weg, Ip7 Ehem. Moltebehälter		insbesondere: Ip 3b Bruckenwasen Mitte und West, Ip8 Kronenareal		insbesondere: Ip9 Garagenflächen Stumpenhof, Ip10 Bismarck-/Burgstraße	
Stumpenhof Süd, 1. BA 2018-2019 (ab 2020 Innenentwicklung) Anteil ca. 140 EW					
A1 Ulmer Straße 36 EW					
A2b Stumpenhof Nord (Bühl Süd) 21 EW					
				A6 Gottesacker 66 EW	
				Option: A5 Schafhausacker II, 1 BA 286 EW	
				Option: A5 Schafhausacker II 2. BA 182 EW	
				Option: A4 Schafhausacker I 133 EW	
				Option: A3 Stumpenhof Nordost 35 EW	
557 EW		+ 185 EW		+351 EW	
		742		1093	
Saldo = -23 EW		Saldo = -4 EW		Saldo = +264 EW	
A2a Stumpenhof Nord (Bühl Nord)		ohne Festlegung			

Priorisierung der Flächenpotentiale - Bedarf und Angebot
Nach Fläche in ha

Bedarf		+2,4 ha		+1,2 ha	
moderates Wachstum		10,7 ha		11,9 ha	
kurzfristig	mittelfristig	langfristig	perspektivisch		
seit 2018	2025	2030	2035		
Angebot					
Annahme: Mobilisierung Innenentwicklungspotentiale insgesamt 4,2 ha Netto-Bauland (davon konkrete Projekte 3,7 ha, sonstige Flächen 0,5 ha)					
1,6 ha konkret 50% sonstige = 0,25 ha Gesamt 1,85 ha Übertrag Brutto-Bauland (Faktor 1,2) = 2,2 ha		0,8 ha konkret 25% sonstige = 0,125 ha Gesamt 0,9 ha Brutto 1,1 ha		1,4 ha konkret 25% sonstige = 0,125 ha Gesamt 1,5 ha Brutto 1,8 ha	
insbesondere: Ip1 Stumpfenhof Süd 2. BA, Ip2 Hirschgrill-Areal, Ip3a Bruckenwasen Punkthaus, Ip5 Hermannstr. 14-18, Ip6 Alter-Berg-Weg, Ip7 Ehem. Moltebehälter		insbesondere: Ip 3b Bruckenwasen Mitte und West, Ip8 Kronenareal		insbesondere: Ip9 Garagenflächen Stumpfenhof, Ip10 Bismarck-/Burgstraße	
Stumpfenhof Süd, 1. BA 2018-2019 (ab 2020 Innenentwicklung) Anteil ca. 1,7 ha					
A1 Ulmer Straße 0,6 ha					
A2b Stumpfenhof Nord (südl. Teil) 0,3 ha					
		A6 Gottesacker 1,1 ha			
				Option: A5 Schaffhausacker II, 1 BA 2,6 ha	
				Option: A5 Schaffhausacker II 2. BA 2,6 ha	
				Option: A4 Schaffhausacker I 1,9 ha	
				Option: A3 Stumpfenhof Nordost 0,5 ha	
4,80 ha		+ 1,1 ha		+ 2,9 ha	
Saldo = -3,5 ha		5,9 ha		8,8 ha	
		Saldo = -4,8 ha		Saldo = -3,1 ha	
A2a Stumpfenhof Nord (Bühl Nord) ohne Festlegung					

5.3 Zusammenfassung und Fazit

- Die Stadt Plochingen ist ein sehr attraktiver Standort zum Wohnen mit hohen Entwicklungspotentialen.
- Aus heutiger Sicht sind bis 2025 große Anstrengungen notwendig, um den Bedarf an Wohnraum nur annähernd zu decken. Danach ebbt die Bedarfsentwicklung bis 2035 deutlich ab. Nur über eine zweigleisige Strategie aus konsequenter Innenentwicklung und bedarfsgerechter Außenentwicklung kann der erwartete Bedarf erfüllt werden.
- Das zügige Schaffen von Baurecht und die Aktivierung der Potentiale im Innen- und Außenbereich erscheinen aufgrund des kurzfristigen Bedarfes unumgänglich. Dazu kommt der Herstellung der Flächenverfügbarkeit und der Bereitstellung von Mitteln zur Erschließung und eigener Bautätigkeit eine große Bedeutung zu.
- Die Wirkung und Folgen der weiteren Wohnbauflächenentwicklung, insbesondere auf die Infrastruktur der Stadt und den Freiraum, müssen gesamtheitlich und interdisziplinär betrachtet werden. Die größtmögliche Minderung der Eingriffe in Lebensräume und den Naturraum ist anzustreben. Belange des Klimaschutzes und des ressourcenschonenden Bauens sind im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung umzusetzen.
- Eine Herausforderung stellt die Bebaubarkeit der meisten kleineren geplanten Wohnbauflächen dar, die aufgrund des steilen Geländes, der Erreichbarkeit und aufwändigen Erschließung keine allzu hohen Dichten in der Bebauung zulassen.
- Es ist langfristig im Rahmen der Flächennutzungsplanung weiteres Bauland im Außenbereich erforderlich. Der Innenentwicklung kommt eine hohe Bedeutung zu. Mit einer Erhöhung der Aktivierungsquote im Innenbereich kann der Druck auf die Außenentwicklung reduziert

werden. Dafür sind neue Wege für eine Systematisierung der Flächenaktivierung erforderlich.

- Mit dem Maßstab des „moderaten Wachstums“ reichen die bisher vorgesehenen Flächenpotentiale in der Innen- und Außenentwicklung aus. Der Bedarf ist mittels einer stetigen Fortschreibung zu kontrollieren.
- Der oben beschriebene Leitfaden ist konsequent anzuwenden, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Bereitstellung des Angebotes und der Erfüllung des tatsächlichen Bedarfes zu erreichen. Ein regelmäßiges Monitoring der Bedarfs- und Angebotsentwicklung ist durchzuführen.
- Die Intensivierung der Stadtentwicklung erfordert positive Kommunikation nach außen, um die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung für die weitere Siedlungsentwicklung zu gewinnen. Dies gilt für Nachverdichtungsprojekte im Innenbereich genauso wie für neue Baugebiete im Außenbereich. Dem strategischen Liegenschaftsmanagement und der frühzeitigen Einbindung von betroffenen Eigentümern im Rahmen der Baulandentwicklung kommt eine entscheidende Bedeutung zu.
- Um den angestrebten Zeitplan umzusetzen, sind die personellen und strukturellen Voraussetzungen in der Verwaltung zu schaffen. Die notwendigen finanziellen Mittel zur Erschließung der Baugebiete und für eine offensive Rolle der Stadt auf dem Wohnungsmarkt sind bereitzustellen.

An dieser Stelle sei noch auf das Programm „Wohnraumoffensive BW“ des Landes hingewiesen. Zielsetzung ist, die Kommunen zu unterstützen, mehr bezahlbaren, sozial gemischten und zugleich qualitativ hochwertigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg beschreibt auf seiner Homepage: „Neben den Instrumenten der Wohnraumförderung des Landes werden zusätzliche finanzielle Grundlagen und Beratungsangebote geschaffen, um bezahlbaren Wohnraum umzusetzen und das Geschehen auf den Wohnungsmärkten des Landes positiv zu beeinflussen. Kernelemente der Wohnraumoffensive sind ein Grundstücksfonds und das Kompetenzzentrum Wohnen BW. Mit Innovativ Wohnen wird außerdem ein Ideenpool für zukunftsweisende Gedanken, Konzepte, Projekte und Umsetzungsmöglichkeiten für Wohnen entwickelt.“¹⁴ Beratende Institution ist dabei die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH. Die Wohnraumoffensive steht hier zusätzlich zu den bereits bestehenden Möglichkeiten der Wohnraumförderung über das Förderprogramm „Wohnungsbau BW“.

Die beschriebene Strategie des „Masterplan Wohnungsbau“ bedarf in der folgenden Phase der Umsetzung und einer inhaltlichen Ausgestaltung der einzelnen aufgezeigten Handlungsempfehlungen und Instrumente. Gleichzeitig ist eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung hinsichtlich der Bauflächenaktivierung, gesetzlicher Rahmenbedingungen und der Bedarfsentwicklung notwendig. Dafür sind auch die notwendigen strukturellen und finanziellen Voraussetzungen zu schaffen.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 18.11.2020

¹⁴ <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnraumoffensive-baden-wuerttemberg/bausteine-und-angebote-der-wohnraumoffensive-bw/>

Quellenverzeichnis

Albrings + Müller (2018): *Marktsondierung Stumpenhof Bühl im Auftrag der Stadt Plochingen*

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2015): *Kommunalbefragung - 2015 Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland*

E & G Immobilien GmbH: *Immobilienpreise im Kreis Esslingen*

Gemeindeverwaltungsverband Plochingen, Altbach Deizisau: *Flächennutzungsplan 2031*

LBBW Kommunalentwicklung Baden-Württemberg (2017): *Gesamtörtliches Entwicklungskonzept für die Stadt Plochingen*

Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017): *Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.*

Prestel-Institut i. A. d. Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau (2015): *Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover und Berlin.*

Prognos AG i. A. d. L-Bank (2017): *Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg*

Statistisches Landesamt (2012): *Zensus 2011 Baden-Württemberg*

Statistisches Landesamt: *Amtliche Statistik Baden-Württemberg*

Verband Region Stuttgart (2009): *Regionalplan für die Region Stuttgart*

Anlage

Anlage - Steckbriefe der Potentialflächen