

Gemeinde Rudersberg

Potenzialflächenanalyse mit Testentwürfen

Vorstellung der Ergebnisse

Rathaus Rudersberg, 27.02.2024

Referentin/-in: Isabel Menner

Alexander Werner



Begrüßung und Einführung



Isabel Menner

Tel.: 07141 16-757268
isabel.menner@wuestenrot.de

M. Eng. Stadtplanung

Projektleiterin im Städtebau



Alexander Werner

Tel.: 07141 16-757325
Alexander.werner.awe@wuestenrot.de

**M. Eng. Nachhaltige Stadt-
und Regionalentwicklung**

Projektleiter im Städtebau

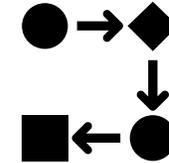
Agenda

- Ziel und Inhalt der Potenzialflächenanalyse mit Testentwürfen
- Projektablauf / Vorgehen
- Rückblick - Bestandserhebung
- Identifikation und Auswahl der Potenzialflächen
- Ergebnisse der Eigentümergespräche
- Auswahl und Erarbeitung der Grundlagen für die Testentwürfe
- Vorstellung der ausgewählten Testentwürfe
- Ausblick

Ziele und Inhalte der Potenzialflächenanalyse mit Testentwürfen

- **Ziel = Aktivierung von Baulücken und Brachflächen**

Veranschaulichung des innerörtlichen Flächenpotenzials und Grundlage für Aktivierung des Baulandes



- Aufnahme und Kategorisierung der **Baulücken und Brachflächen** und Identifizierung von Potenzialflächen / Neuordnungsbereichen

1

- Durchführung von **Einzelgesprächen mit Eigentümern** der priorisierten Potenzialflächen zur Aktivierung ihrer Mitwirkungsbereitschaft

2

- Fertigung von **Testentwürfen** für die einzelnen Potenzialflächen / Neuordnungsbereiche um die Bereitschaft der Eigentümer zu einer Aktivierung ihrer Grundstücke zu erhöhen

3

Projektlauf / Vorgehen

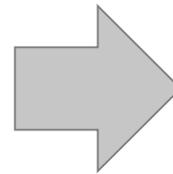
Datum / Zeitraum	Ablauf der Erstellung der Potenzialflächenanalyse
Herbst/Winter 2021	Antragsstellung im Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“; Bewilligung des Antrags
Februar 2022	Auftaktgespräch
November 2022	Zusendung der Unterlagen
Januar 2023	Bestandserhebung
Mai 2023	Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Auswahl geeigneter Grundstücke
Juli bis September 2023	Eigentümergegespräche
Oktober bis Dezember 2023	Anfertigung der Testentwürfe und Fertigstellung Bericht
Januar/Februar 2024	Infoschreiben und Einladung an die Eigentümer der ausgewählten Potenzialflächen und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt
Februar 2024	2. GR: Vorstellung der Ergebnisse mit Testentwürfen



Bestandserhebung



- Befahrung des gesamten Gemeindegebiets
- Grundlage: Katasterdaten
- Neben Baulücken wurden auch Brachflächen und untergenutzte Flächen / Gebäude sowie Gebäude mit großem Modernisierungsbedarf und Leerstände erhoben



- insgesamt konnten **151 Potenzialflächen** identifiziert werden
- die Flächen sind in allen Gemeindeteilen relativ gleichmäßig vorhanden

Auswertung der Bestandserhebung

Die Eignung der einzelnen Potenzialflächen für eine (künftige) Wohnbebauung wurde anhand verschiedener Kriterien ausgewertet:

- Verfügbarkeit
- Naturschutz
- Baumbestand / Streuobst
- Denkmalschutz
- Erschließung
- Baurecht
- Altlasten
- Topografie
- Hochwasser

Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Potenzialfläche 1: Flurstücksnr.: 266; 266/4	Potenzialfläche 2: Flurstücksnr. 264/1	Potenzialfläche 3: Flurstücksnr.: 191/1	Potenzialfläche 4: Flurstücksnr.: 191/10	Potenzialfläche 5: Flurstücksnr.: 191/8, 191/9	Potenzialfläche 6: Flurstücksnr.: 32/5	Potenzialfläche 7: Flurstücksnr.: 289; 289/1	Potenzialfläche 8: Flurstücksnr.: 293/4; 293/5	Potenzialfläche 9: Flurstücksnr.: 285/4	Potenzialfläche 10: Flurstücksnr.: 284/2; 294/5	Potenzialfläche 11: Flurstücksnr.: 283/3; 285/8, 295/9	Potenzialfläche 12: Flurstücksnr.: 31/11	Potenzialfläche 13: Flurstücksnr.: 31/6, 32, 34/2	Potenzialfläche 14: Flurstücksnr.: 184/3; 184/7	Potenzialfläche 15: Flurstücksnr.: 25/1	Potenzialfläche 16: Flurstücksnr.: 273/3, 274
Bewertung im Detail																
Verfügbarkeit																
Naturschutz			Grünland laut LAP	Grünland laut LAP		größtenteils Grünland laut LAP										
Baumbestand/Streuobst	Bäume	Bäume	Bäume			Bäume	Bäume				Bäume	Bäume	Bäume	Bäume	Bäume	Bäume
Denkmalschutz												Bodendenkmal				
Erschließung																
Baurecht			60% Bauland			nur tw. bauland	größtenteils Ausgleichsfläche	Bplan	Bplan	Bplan	Bplan		kein Bauland			tw. Bauland (273/3) tw. im Bplan aber kein Bauland (274)
Altlasten																
Topografie																
Hochwasser			ganz kleine Fläche			tw										
Standort																
Art der Baulücke																
Fläche in m²	956	670	1629	1060	765	1872	2531	1291	685	1339	1529	1239	6987	1669	634	1577
Mögliche Wohnbaugrundstücke																
Ergebnis Auswertung																

Bewertungsmatrix



Auswertung der Bestandserhebung



Anhand der Bewertung der einzelnen Kriterien wurden die Potenzialflächen in eine der drei Kategorien eingestuft



Ohne Einschränkungen bebaubar



Mit (geringen) Einschränkungen bebaubar; Einschränkung betrifft nur Teile des Grundstücks



Nicht bebaubar (sehr große bzw. mehrfache Einschränkungen)

Bewertungsmatrix



Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Potenzialfläche 1: Flurstücksnr.: 266; 266/4																
Potenzialfläche 2: Flurstücksnr. 264/1																
Potenzialfläche 3: Flurstücksnr.: 191/1																
Potenzialfläche 4: Flurstücksnr.: 191/10																
Potenzialfläche 5: Flurstücksnr.: 191/8, 191/9																
Potenzialfläche 6: Flurstücksnr.: 32/5																
Potenzialfläche 7: Flurstücksnr.: 289; 289/1																
Potenzialfläche 8: Flurstücksnr.: 293/4; 293/5																
Potenzialfläche 9: Flurstücksnr.: 285/4																
Potenzialfläche 10: Flurstücksnr.: 284/2; 294/5																
Potenzialfläche 11: Flurstücksnr.: 283/3; 295/6, 295/9																
Potenzialfläche 12: Flurstücksnr.: 31/11																
Potenzialfläche 13: Flurstücksnr.: 31/6, 32, 34/2																
Potenzialfläche 14: Flurstücksnr.: 184/3; 184/7																
Potenzialfläche 15: Flurstücksnr.: 25/1																
Potenzialfläche 16: Flurstücksnr.: 273/3, 274																
Bewertung im Detail																
Verfügbarkeit																
Naturschutz																
Baumbestand/Streuobst	Bäume	Bäume	Bäume			Bäume	Bäume				Bäume	Bäume	Bäume	Bäume	Bäume	Bäume
Denkmalschutz												Boden denkm al				
Erschließung																
Baurecht																
Altlasten																
Topografie																
Hochwasser																
Standort																
Art der Baulücke																
Fläche in m²	956	670	1629	1060	765	1872	2531	1291	685	1339	1529	1239	6987	1669	634	1577
Mögliche																
Wohnbaugrundstücke																
Ergebnis Auswertung																

Identifikation und Auswahl der Potenzialflächen

- **74** potenzielle Grundstücksflächen für Wohnbebauung **ohne nennenswerte Einschränkungen** wären bebaubar in allen Ortsteilen
- **51** Potenzialflächen, die **nicht uneingeschränkt** bzw. nur in Teilen bebaubar sind. (Einschränkungen sind bspw. Überschwemmungsgebiete oder geschützte Streuobstwiesen)
- **20** der ursprünglich erhobenen Potenzialflächen wurden für eine weitere Untersuchung **ausgeschlossen**, da die Einschränkungen (bspw. Überschwemmungsgebiet; Landschaftsschutzgebiet etc.) hier den überwiegenden Anteil der Grundstücksfläche betrifft und zumeist mehrere Restriktionen vorliegen
- Auswahl der Flächen zur Durchführung der Eigentümergespräche in der Gemeinderatssitzung im Mai 2023
- Durchführung von **17 Einzelgesprächen mit Eigentümern** der ausgewählten Potenzialflächen durch Abstimmung des Gemeinderats und der Verwaltung
- Fertigung von **5 Testentwürfen** für die einzelnen Potenzialflächen / Neuordnungsbereiche

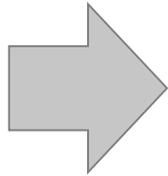
Analyse

Eigentümergegespräche

Testentwürfe

Geführte Eigentümergespräche - Übersicht

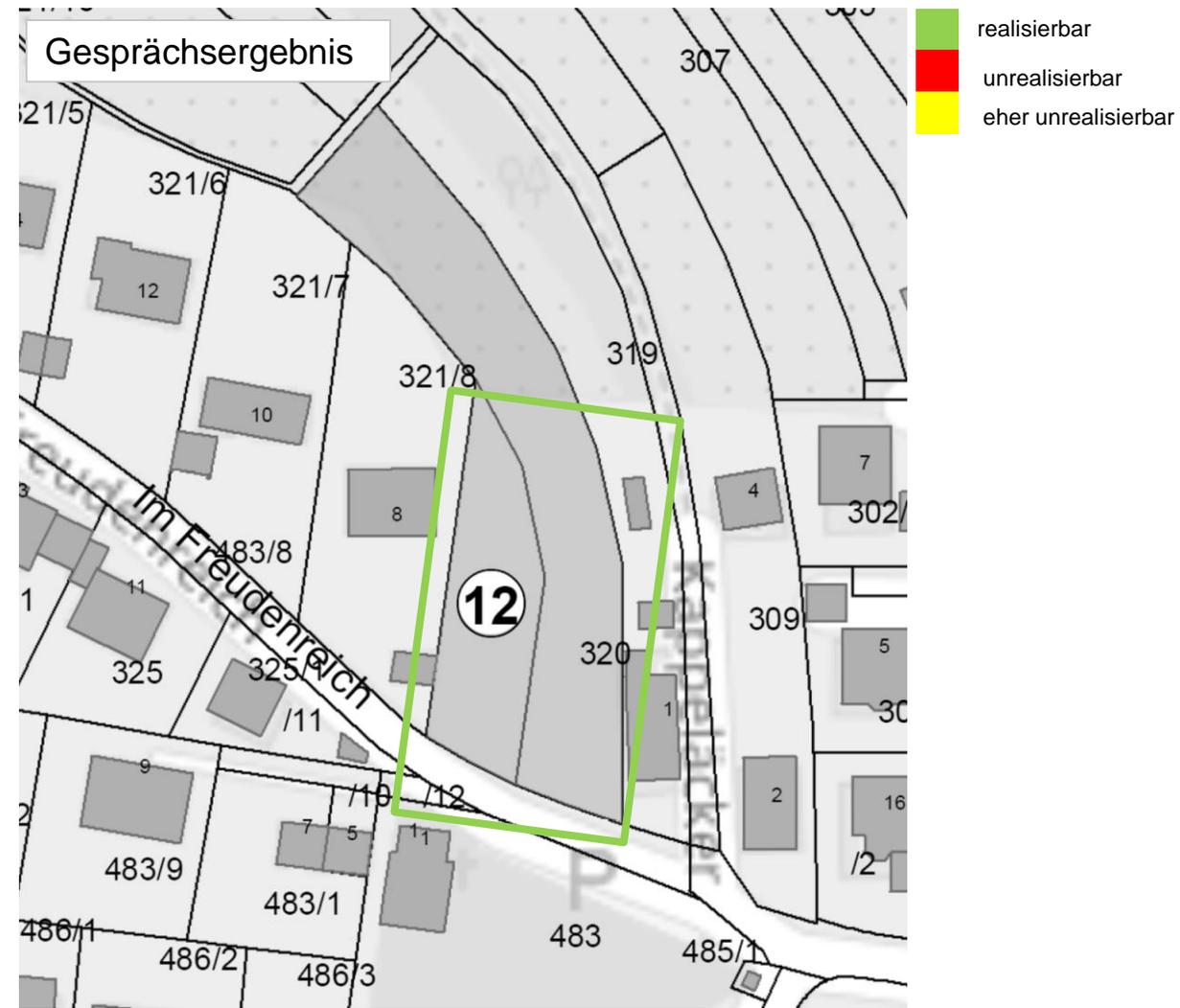
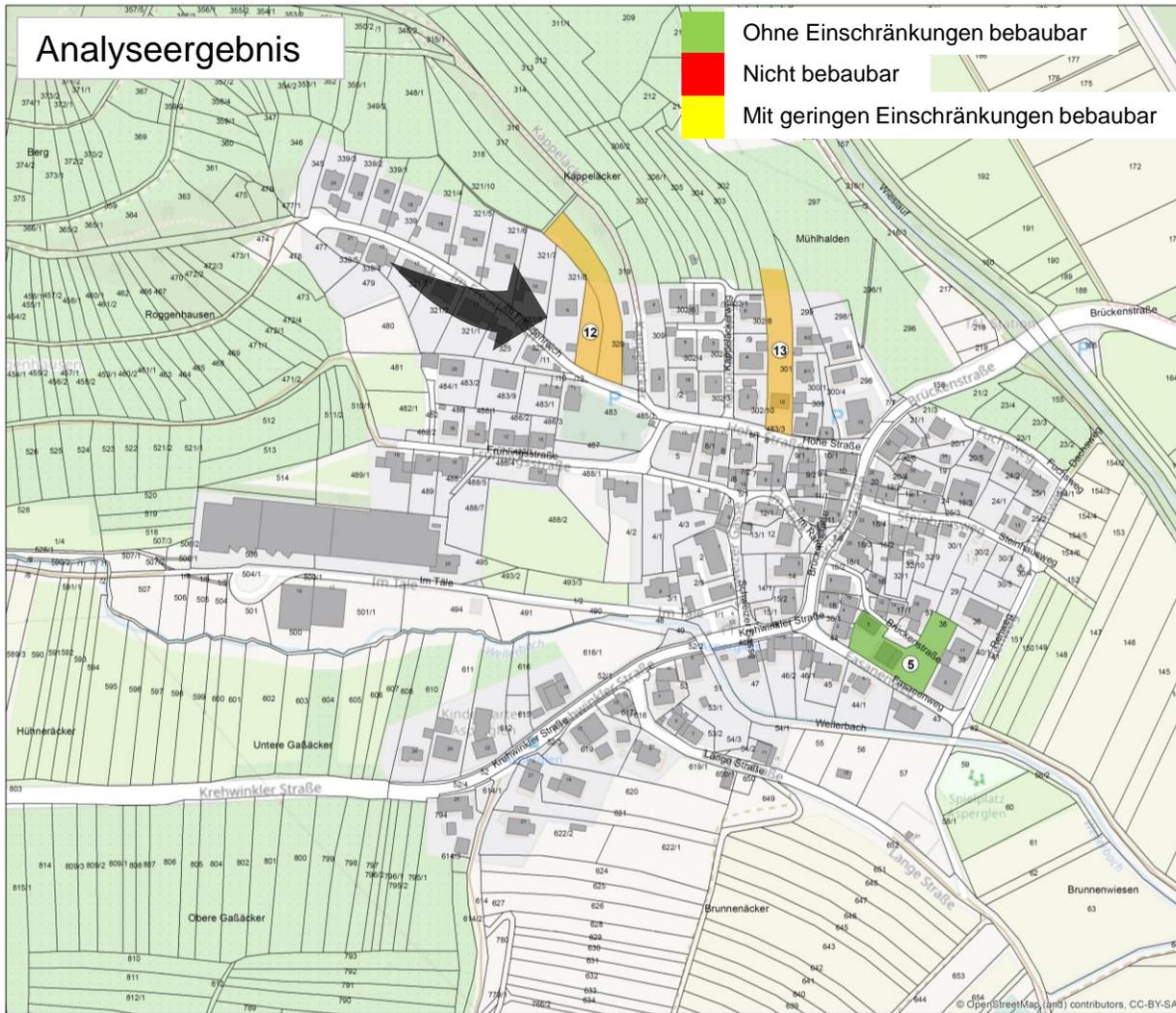
Asperglen
 Klaffenbach
 Königsbrunnhof
 Krehwinkel
 Lindental
 Mannenberg
 Michelau
 Necklingsberg
 Oberndorf
 Rudersberg
 Schlechtbach
 Steinenberg
 Waldenstein
 Zumhof



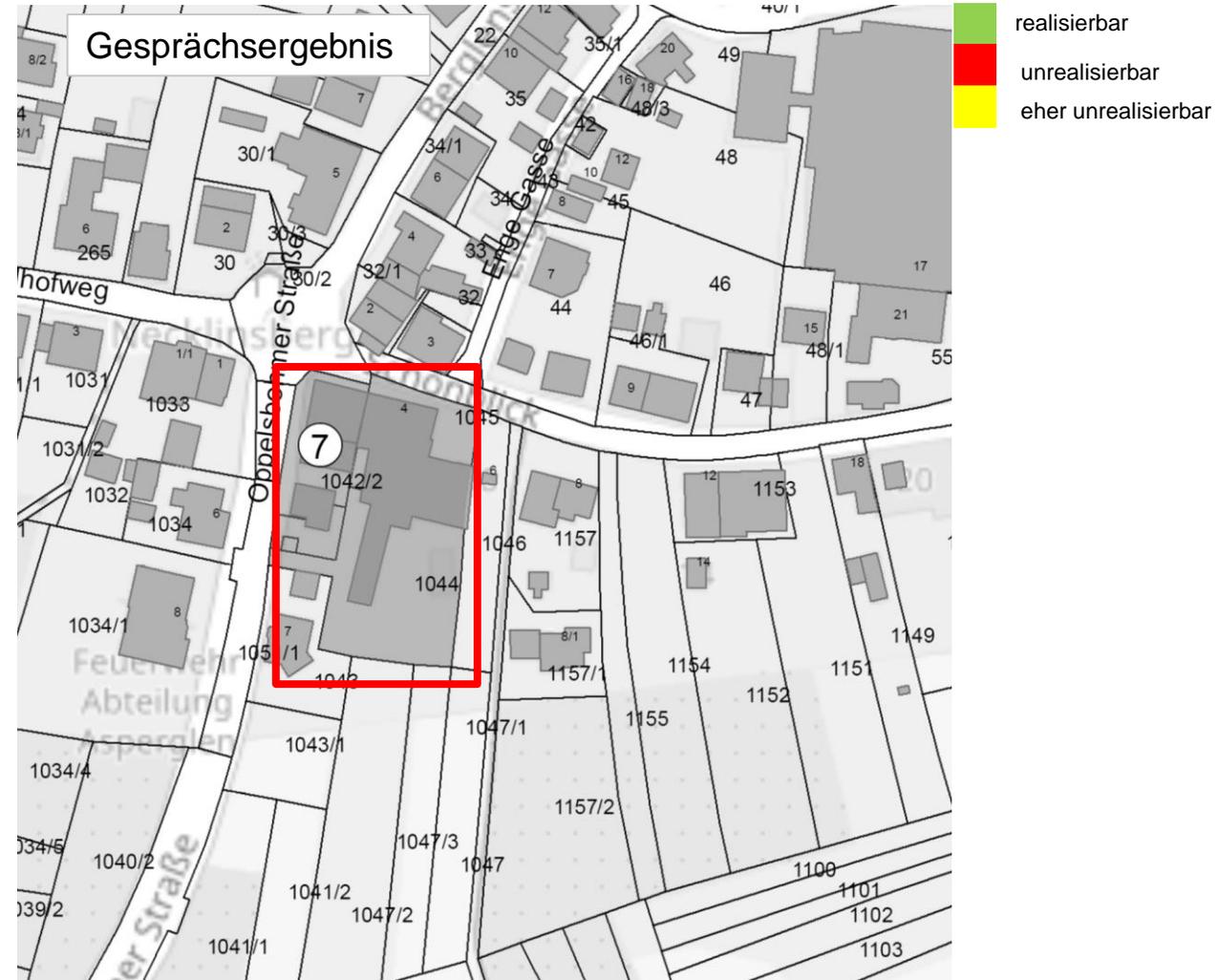
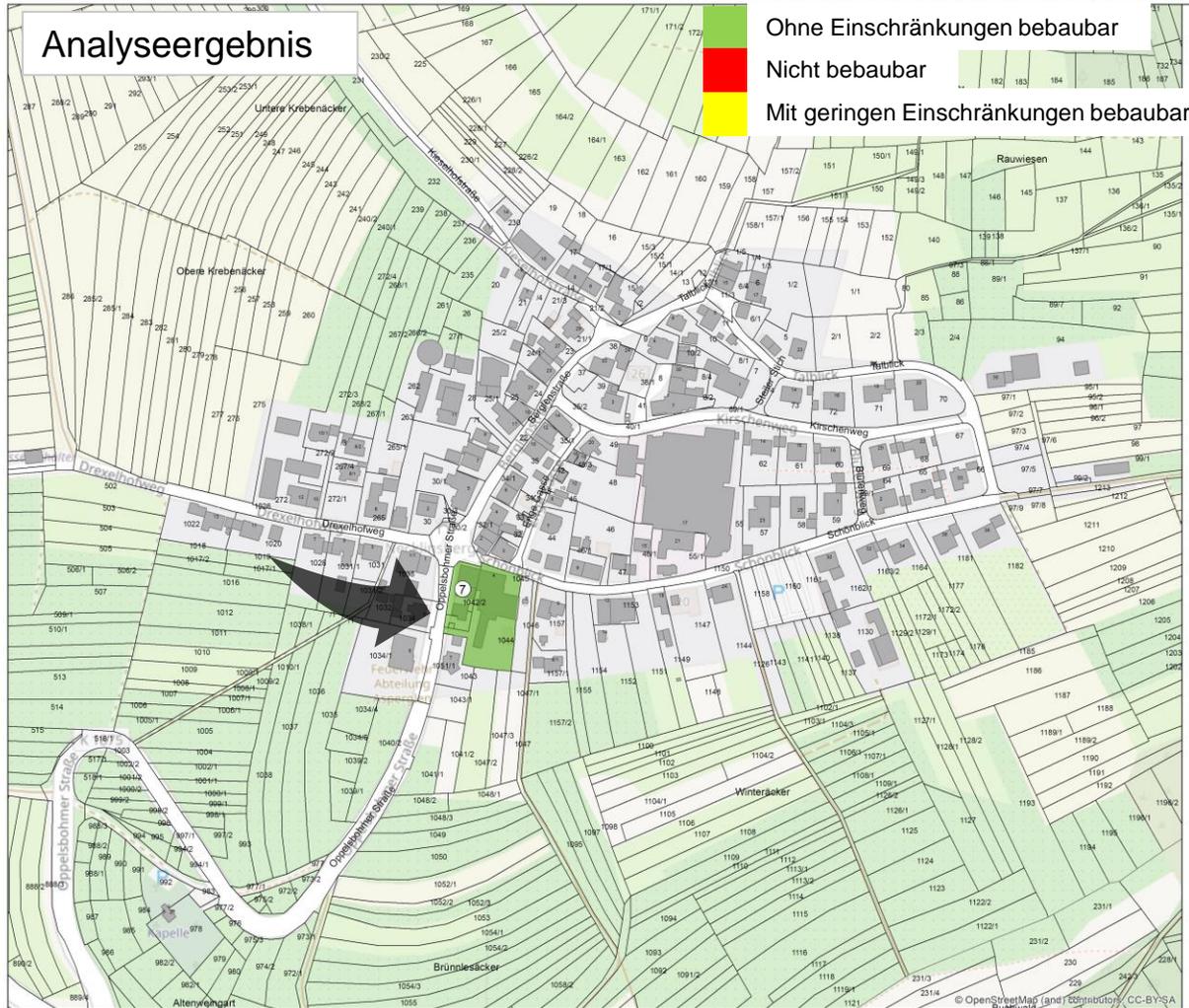
Potenzialfläche	Flst.
Fläche Asperglen	Flst. Nr. 320, 321/9
Fläche Necklingsberg	Flst. Nr. 1042, 1042/2, 1045
Fläche Oberndorf	Flst. Nr. 572, 573 Flst. Nr. 571
Fläche Rudersberg	Flst. Nr. 1725/4 Flst. Nr. 17242, 17252, 17255 Flst. Nr. 1319 Flst. Nr. 1317/1 Flst. Nr. 582/1, 580/1, 590/1, 590 Flst. Nr. 579, 578
Fläche Steinenberg	Flst. Nr. 1209/1 Flst. Nr. 1212 Flst. Nr. 1210/1 Flst. Nr. 194 Flst. Nr. 184/1
Fläche Zumhof	Flst. Nr. 7/1 Flst. Nr. 12/1



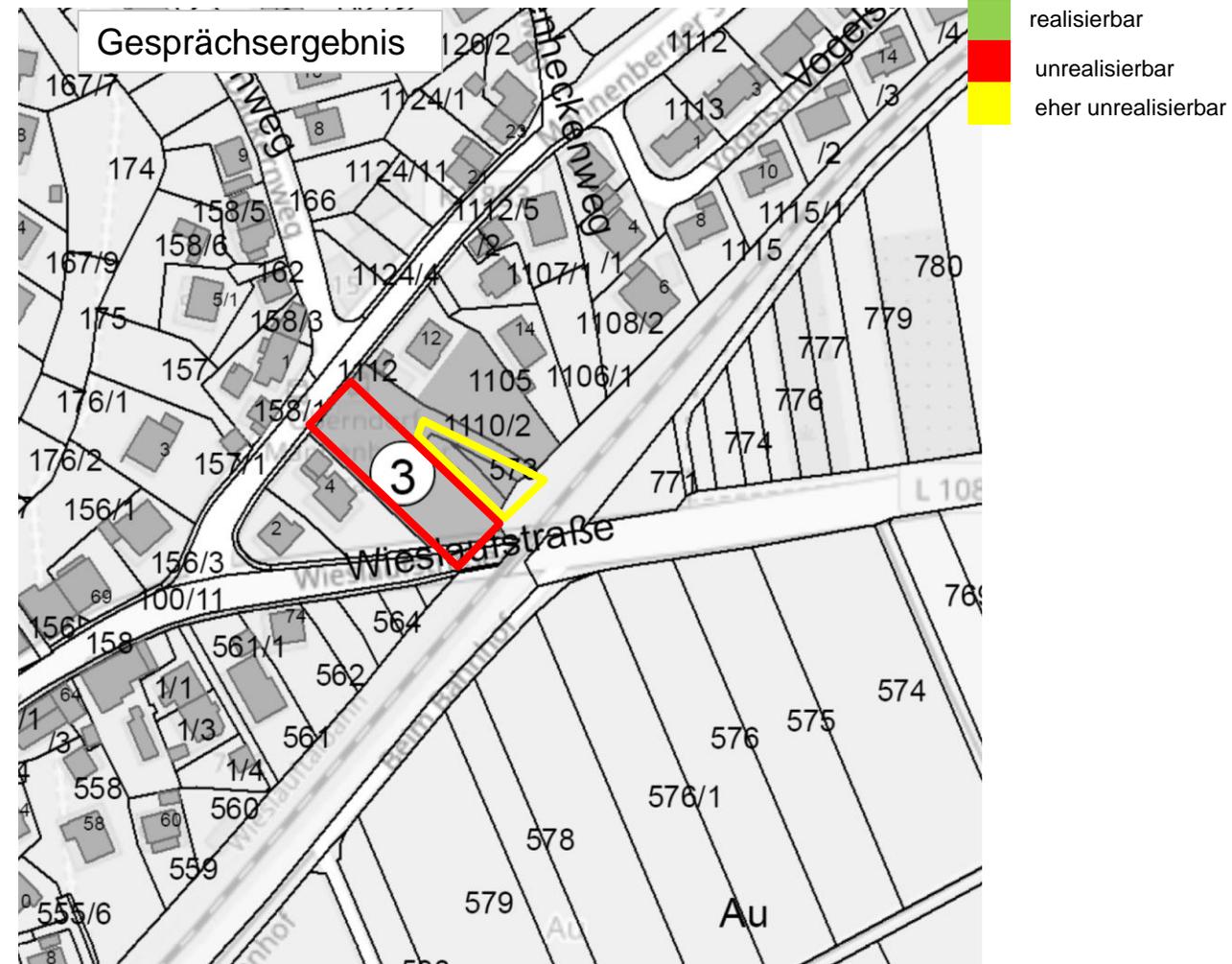
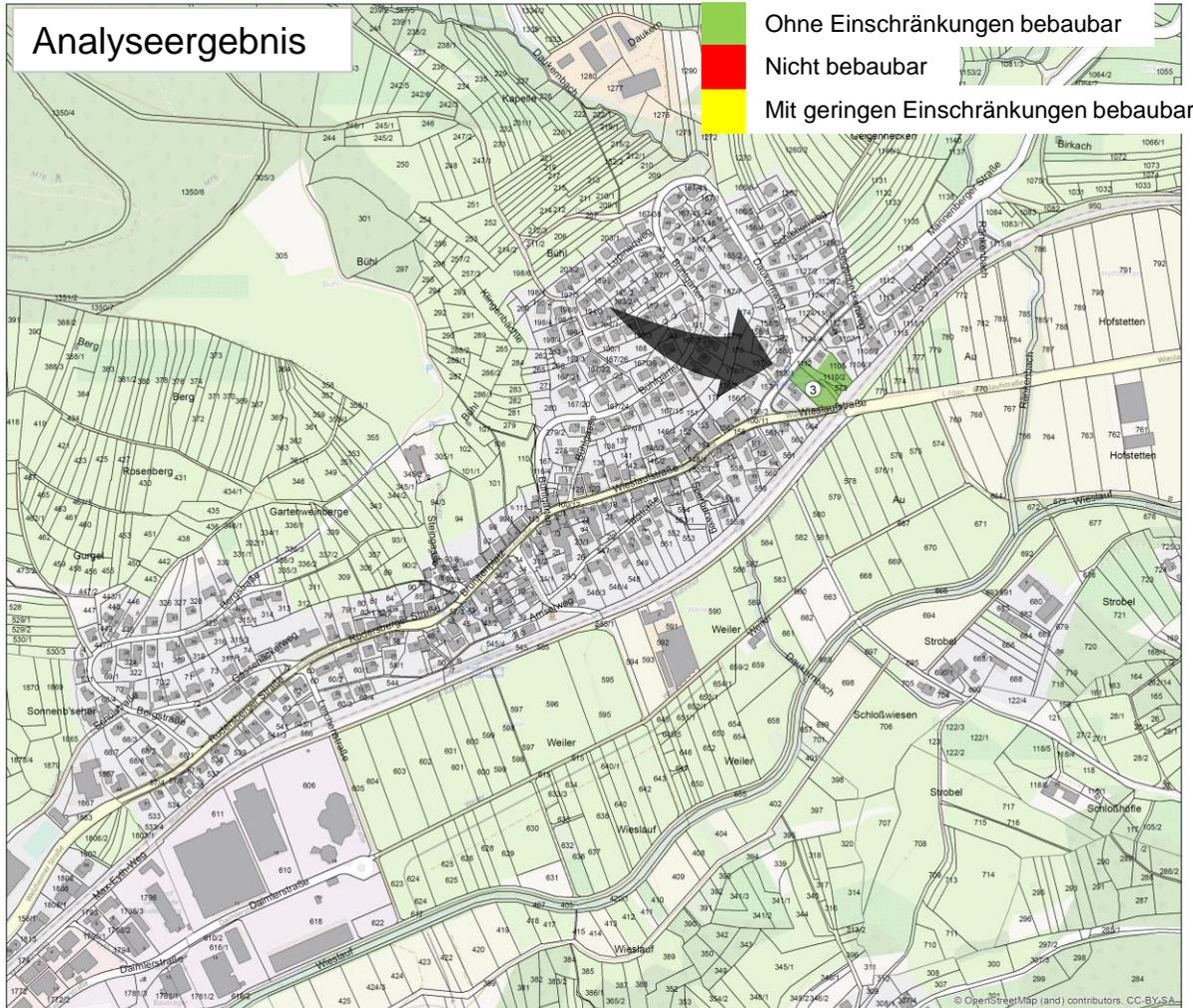
Eigentümergegespräche in Asperglen



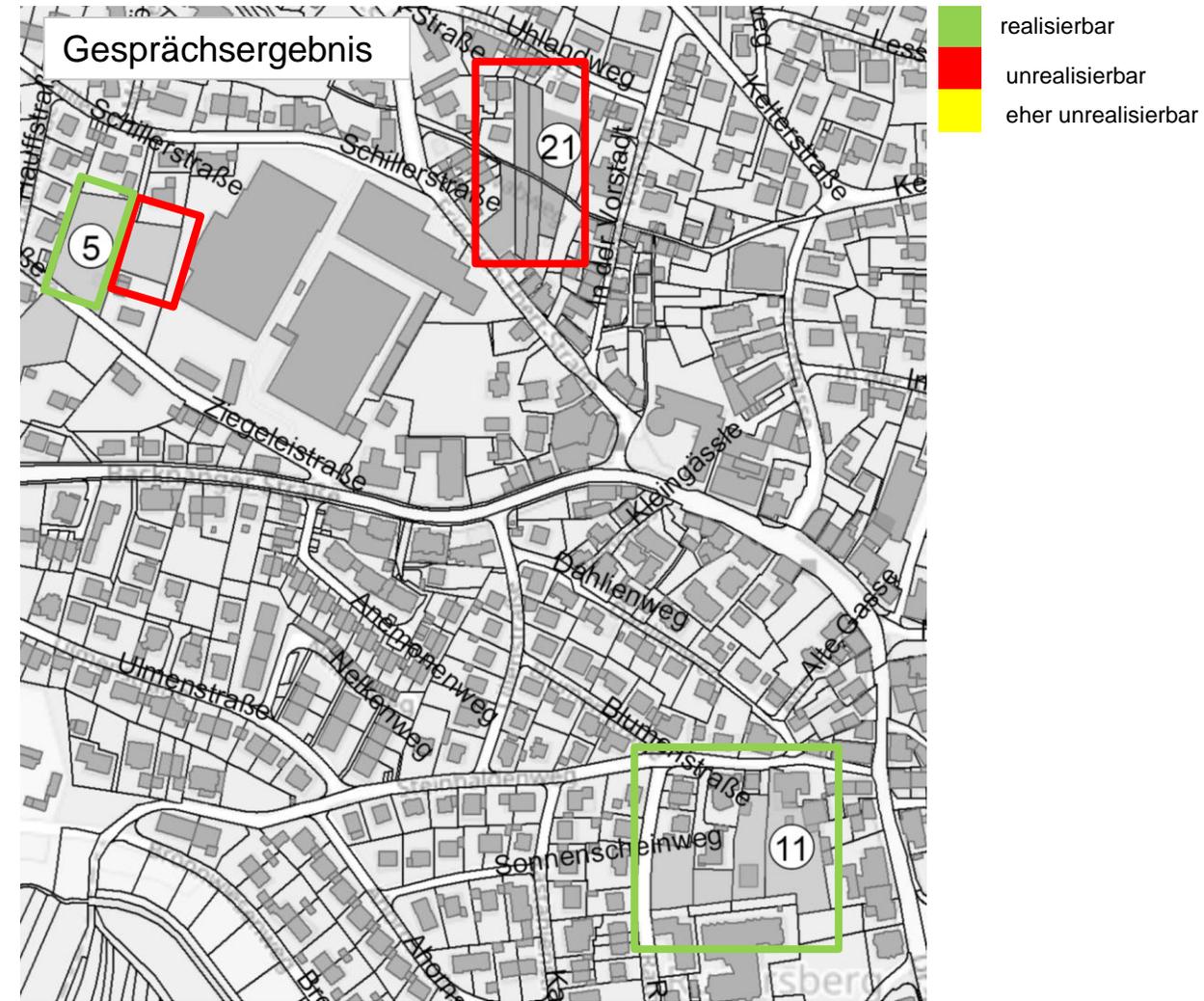
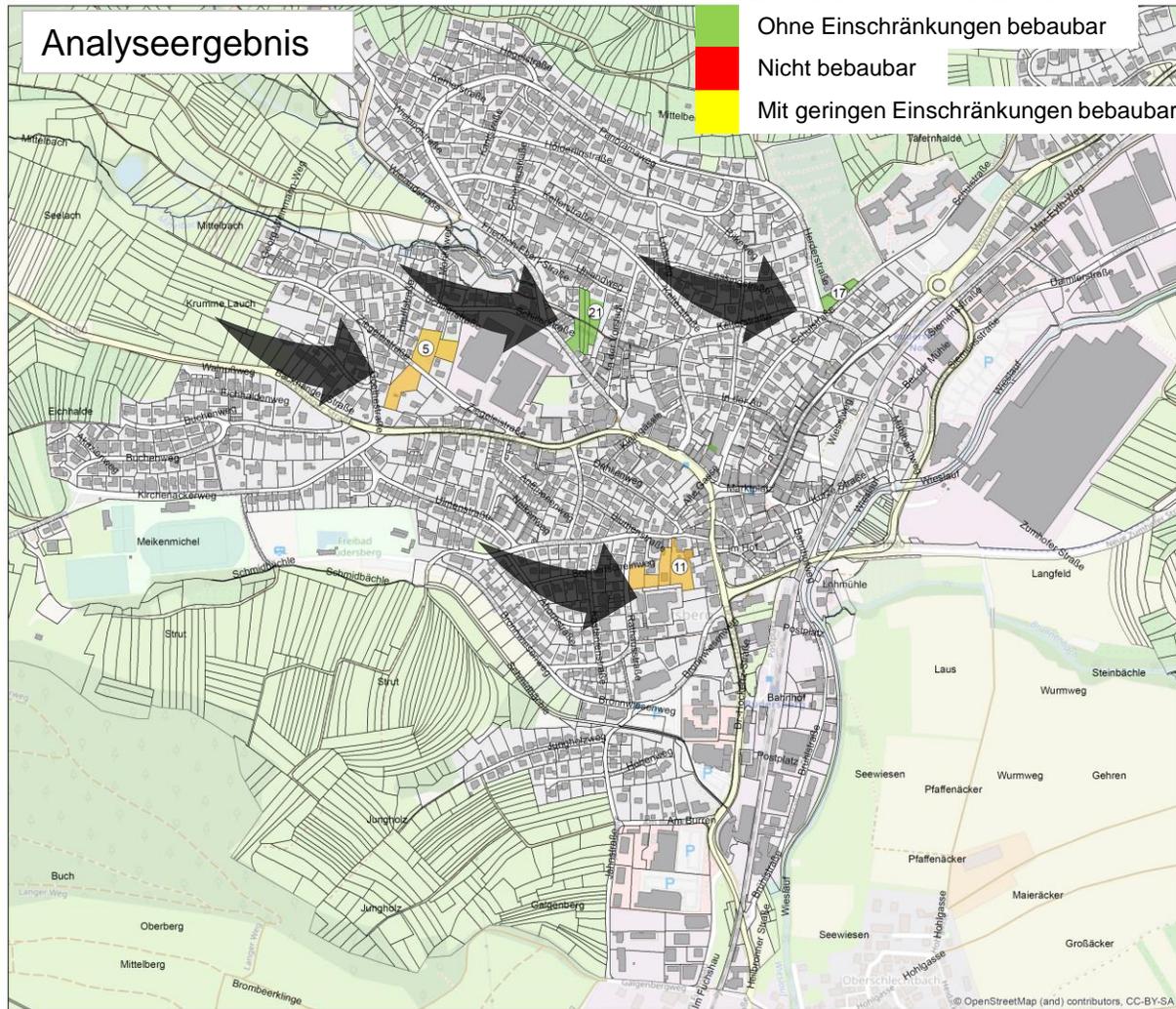
Eigentümergegespräche in Necklinsberg



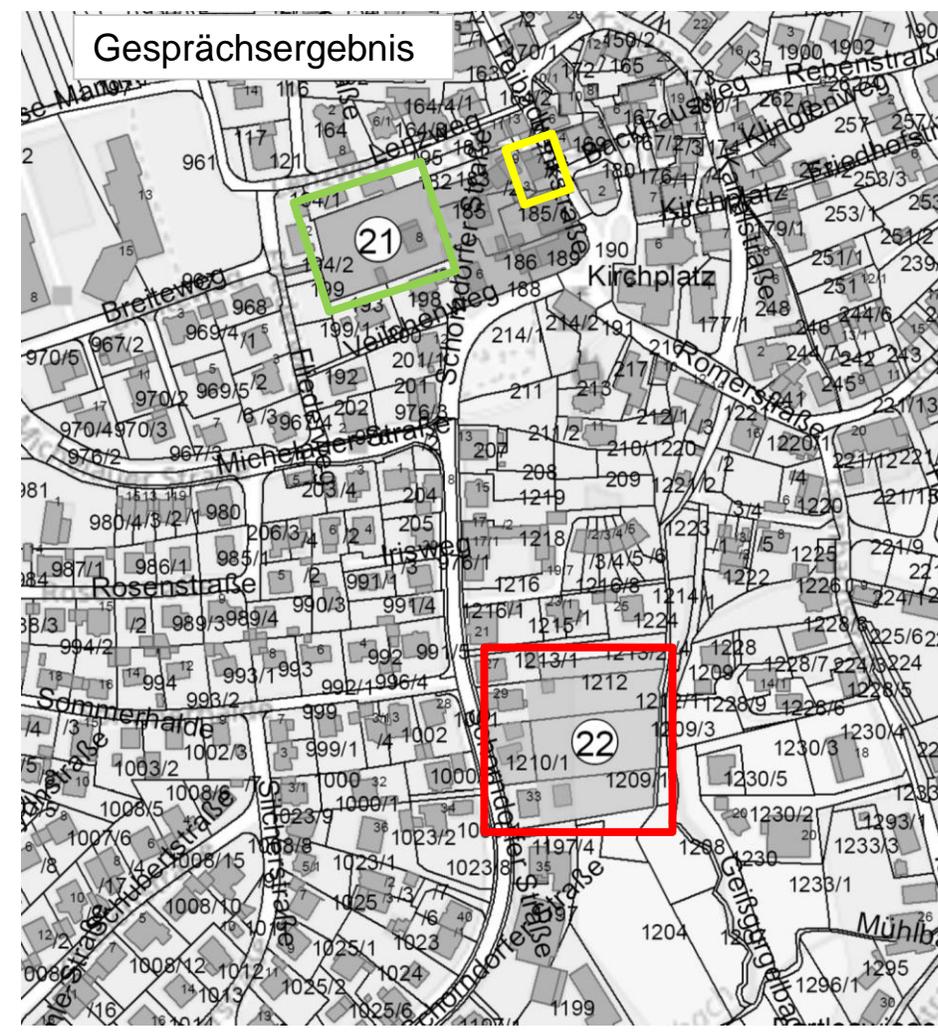
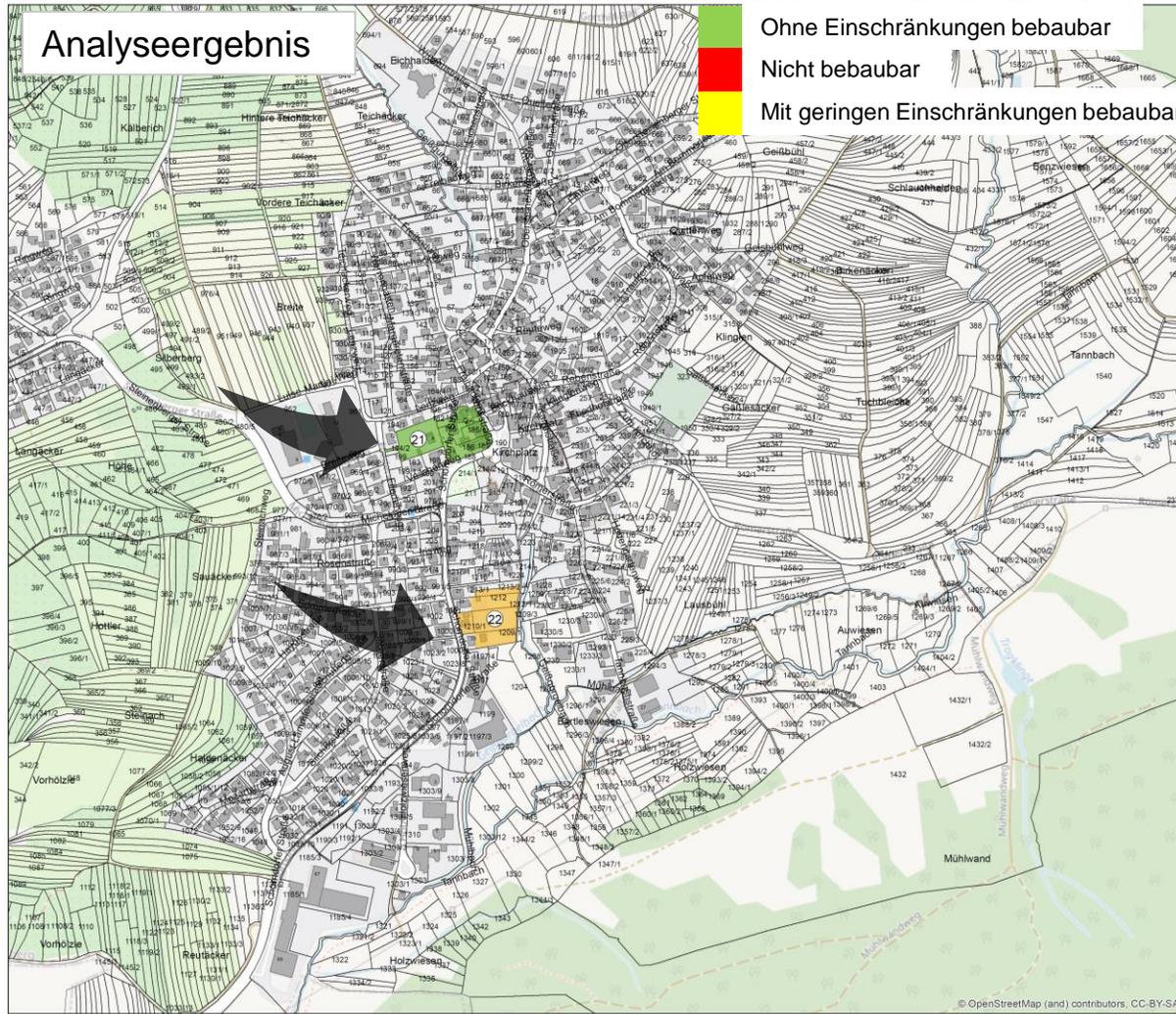
Eigentümergegespräche in Oberndorf



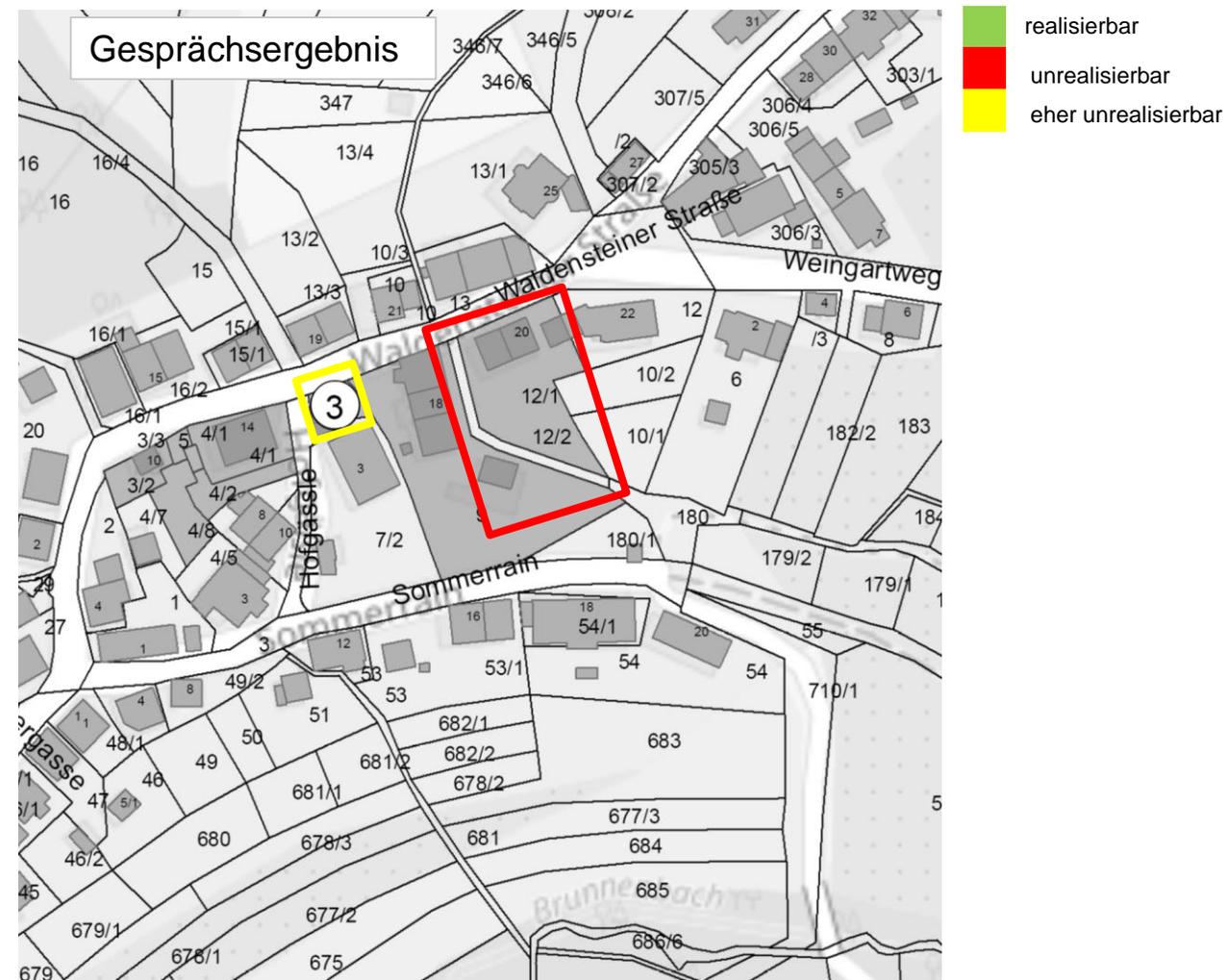
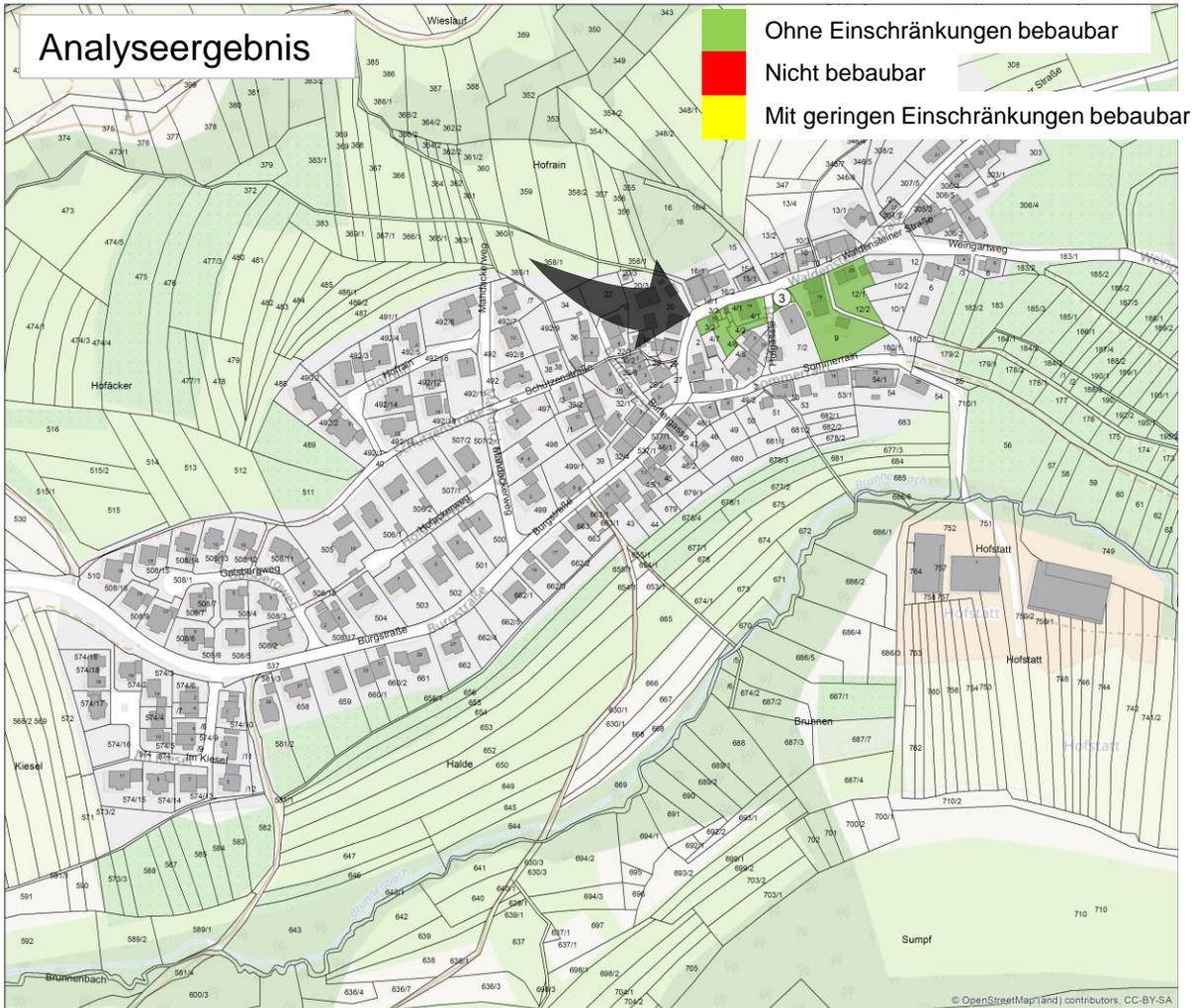
Eigentümergegespräche in Rudersberg



Geführte Eigentümergespräche in Steinenberg



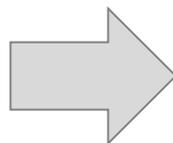
Geführte Eigentümergespräche in Zumhof



Ausgewählte Flächen zur Erstellung von Testentwürfen

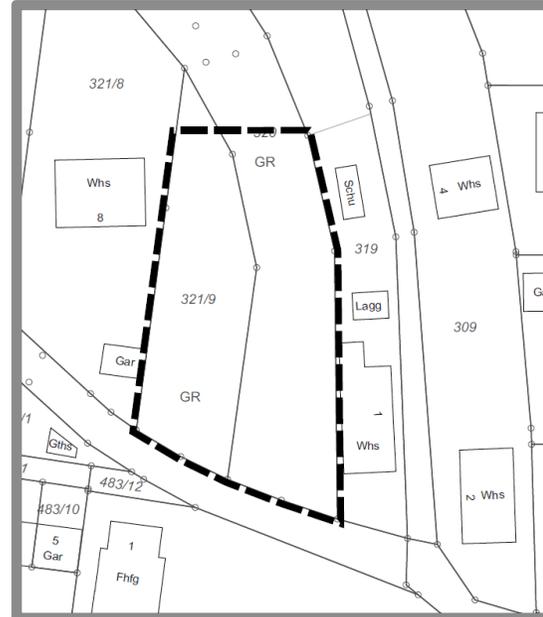
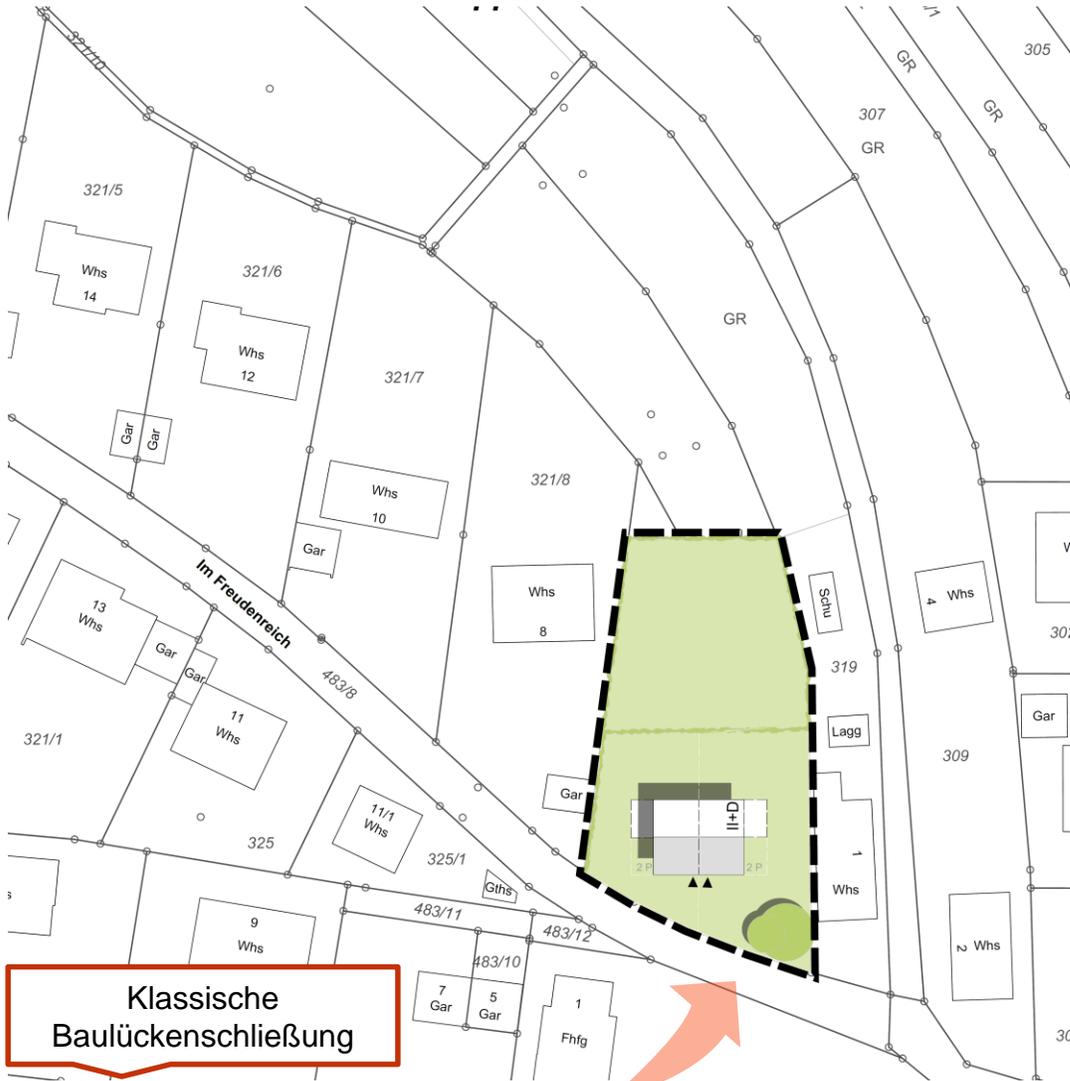
- Testentwürfe dienen vor allem dazu den Eigentümern das Potenzial vor Augen zu führen und sie zur Mitwirkung anzuregen
- Gleichzeitig sollen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde in die Entwürfe einfließen

Als Flächen für die Testentwürfe wurden folgende ausgewählt:



Potenzialfläche	Flst.
Fläche Asperglen	Flst. Nr. 320, 321/9
Fläche Necklinsberg	Flst. Nr. 1042, 1042/2, 1045
Fläche Oberndorf	Flst. Nr. 572, 573 Flst. Nr. 571
Fläche Rudersberg	Flst. Nr. 1725/4 Flst. Nr. 17242, 17252, 17255 Flst. Nr. 1319 B Flst. Nr. 1317/1 Flst. Nr. 582/1, 580/1, 590/1, 590 } A Flst. Nr. 579, 578 } A Flst. Nr. 1899, 1900, 1901/1 C
Gemeindeeigentum →	
Fläche Steinenberg	Flst. Nr. 1209/1 Flst. Nr. 1212 Flst. Nr. 1210/1 Flst. Nr. 194 Flst. Nr. 184/1
Fläche Zumhof	Flst. Nr. 7/1 Flst. Nr. 12/1

Testentwurf in Asperglen



- Abgrenzungsbereich:
ca. 1.400 qm (762 qm)
- Gebäudeart: 2 zweigeschossige
Doppelhaushälften inkl. Dach
- Stellplätze:
oberirdisch und jeweils 2 pro
Gebäudehälfte
- Erschließung:
Über die Straße „Im Freudenreich“
- Sonstiges:
Aufgrund der Topografie ist nur der vordere
Teil überplant
- Kennwerte:
 - Grundstück: ca. 380 qm
 - Überbaute Fl.: 60 qm
 - BGF: ca. 165 qm
 - GRZ / GFZ: 0,2 / 0,4

Testentwurf A in Rudersberg

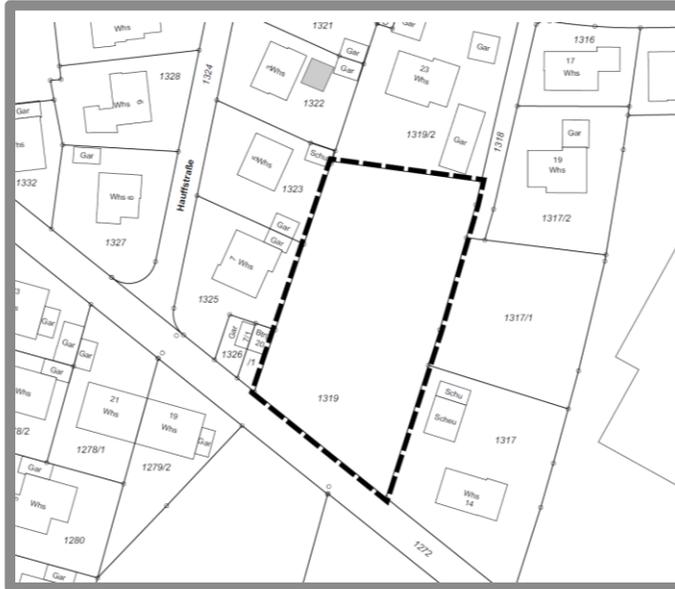


- Abgrenzungsbereich : ca. 5.114 qm
- Gebäudeart: 1 Gebäude im Bestand, 3 Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise, 3 Mehrfamilienhäuser in zwei- bis zweigeschossiger Bauweise inkl. Dach
- Stellplätze: Oberirdisch und eine Tiefgarage mit insgesamt 41 Stellplätzen
- Erschließung: Über eine Planstraße durch das Plangebiet, welche Rathausstraße und Steinhaldenweg verbindet
- Sonstiges: Quartiersplatz als Treffpunkt, Spielplatz im nördlichen Teil,
- Kennwerte:
 - Grundstück: ca. 275 - 930 qm
 - Überbaute Fl.: 50 - 200 qm
 - BGF: ca. 140 - 550 qm
 - GRZ / GFZ: 0,2 – 0,4 / 0,5 – 1,1

Testentwurf B in Rudersberg



Bezahlbares Wohnen / Eigentumsbildung



- Abgrenzungsbereich: ca. 2.200 qm
- Gebäudeart: 8 Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise inkl. Dach
- Stellplätze: Oberirdisch und jeweils 2 pro Reihenhäuser
- Erschließung: Über die bestehende Ziegeleistraße im Süden, Planstraße für den Zugang der einzelnen Reihenhäuser angeknüpft an die Schillerstraße im Norden
- Kennwerte Mittelhaus:
 - Grundstück: ca. 150 qm
 - Überbaute Fl.: 50 qm
 - BGF: ca. 140 qm
 - GRZ / GFZ: 0,3 – 0,9

Testentwurf C in Rudersberg



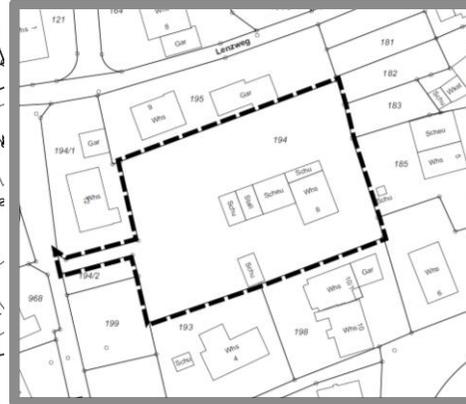
- Abgrenzungsbereich: ca. 1.200 qm
- Gebäudeart: 3 Tiny Häuser in zweigeschossiger Bauweise, Optional 4 Gebäude oder ein Spielplatz
- Stellplätze: jeweils 2 pro Gebäude, oberirdisch und überdacht direkt am Gebäude, separater Parkplatz
- Erschließung: Über die bestehende Schulstraße
- Sonstiges: Abstand zum Friedhof beträgt >7 Meter, laut §8 Bestattungsgesetz 10 m aber es sind Ausnahmen zulässig
- Kennwerte Tiny Haus:
 - Grundstück: ca. 190 - 300 qm
 - Überbaute Fl.: 49 qm
 - BGF: ca. 98 qm
 - GRZ / GFZ: 0,2 – 0,3 / 0,3 – 0,5

Testentwurf C in Rudersberg



- Würfel 7 x 7 m
- 1 überdachter Stellplatz: 5 x 3,5 m, 17,5 qm
- Terrasse: 2 m x 3,5 m, 7 qm
- **Wohnfläche: ca. 70 qm**

Testentwurf in Steinenberg



- Abgrenzungsbereich: ca. 2.500 qm
- 4 Doppelhäuser zweigeschossiger Bauweise inkl. Dach, jeweils 6 x 10 m Grundfläche
- 2 oberirdische Stellplätze je Doppelhaushälfte
- Erschließung der Grundstücke durch den relativ schmalen Zugang westlich des Flurstücks, Planstraße von West nach Ost mit Wendehammer am Ende und Möglichkeit der Erschließung für Flst. 185
- Kennwerte Doppelhaushälfte:
 - Grundstück: ca. 215 qm
 - Überbaute Fl.: 60 qm
 - BGF: ca. 165 qm
 - GRZ / GFZ: 0,3 / 0,8

Ausblick

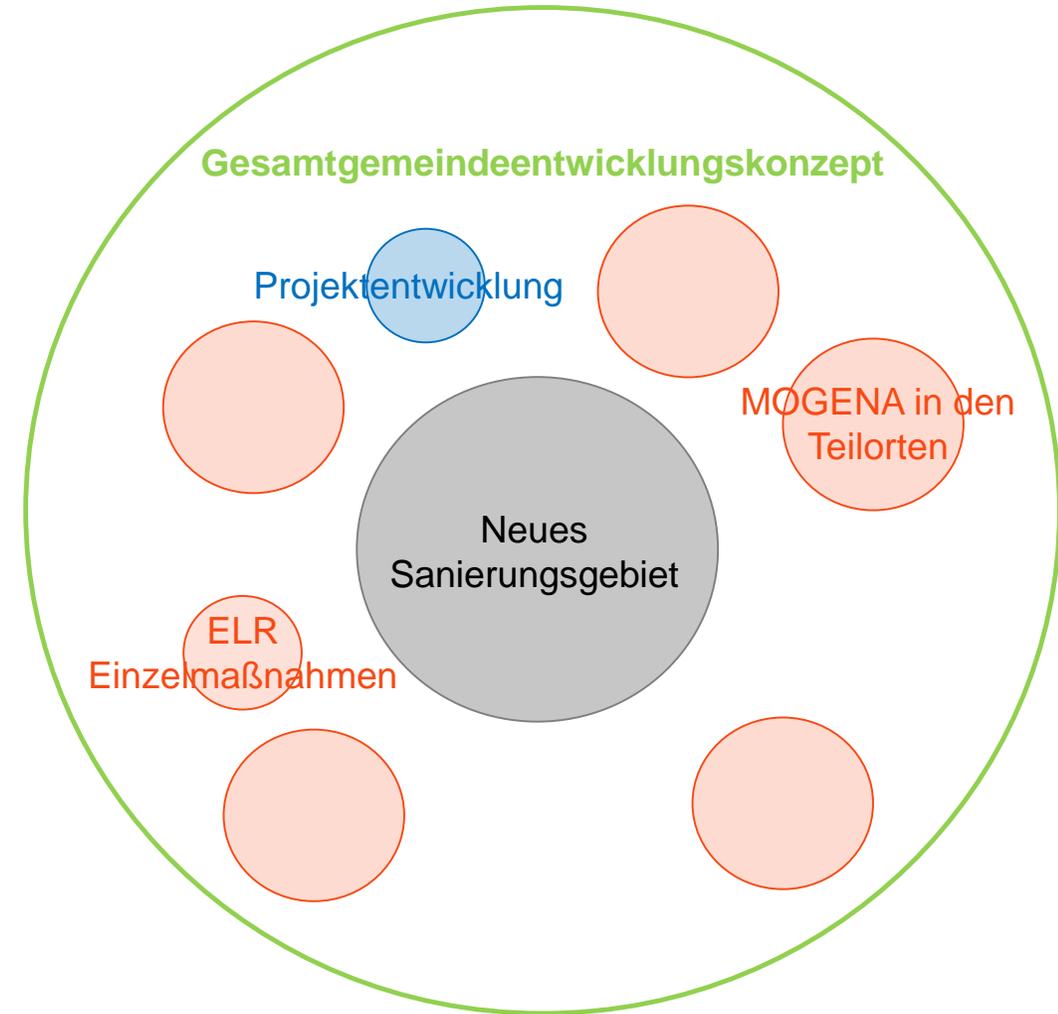
- Die Potenzialflächenanalyse bildet die **Grundlage der Innenentwicklung** der Gemeinde Rudersberg

Auf dieser Basis können Flächen reaktiviert und entwickelt werden – Anstoßfunktion:

- Testentwürfe als Grundlage für **B-Plan**
- Projektentwicklung** im gesamten Gemeindegebiet möglich
- Neues **Sanierungsgebiet** im Ortskern
- Beantragung von **Einzelmaßnahmen im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)** außerhalb des Ortskerns
- Maßnahmen zur Entwicklung von Potenzialflächen können über das **ELR-Programm MOGENA** gefördert werden



Fördermittel sind die Basis für die erfolgreiche Umsetzung der im Rahmen der Potenzialflächenanalyse entwickelten Maßnahmen



Förderung Modellgemeinden Nachhaltige Strukturentwicklung (MOGENA)

Ziel → integrierte Strukturentwicklung mit Fokus auf die Aspekte Klimaschutz und Klimaresilienz

- **Sonderprogramm** im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)
- für alle **ländlich geprägten Gemeinden, Gemeindeverbände** und auch für **Teilorte im Ländlichen Raum** sowie in den **Randzonen der Verdichtungsräume** möglich
- Basis: **umfassende Entwicklungskonzeption**, welche durch **Bürgerbeteiligung** (bspw. Workshops, Bürgerbefragungen) entstanden ist.
- Ziele, Projekte und Maßnahmen in den Handlungsfeldern:
 - **Flächensparende Siedlungsentwicklung**
 - **Demografische Entwicklung**
 - **Schutz von Natur und Landschaft**, insbesondere im Sinne von kommunalem Klimaschutz und Klimaresilienz
- Budget: pro MOGENA bis zu 5 Mio Euro



Erste Aufnahmen in 2024, ehemals Schwerpunktgemeinden im ELR



Bildquelle: Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz

Förderung Modellgemeinden Nachhaltige Strukturentwicklung (MOGENA)

Förder-schwer-punkte	Förder-satz „Stan-dard“	max. Förderbeträge	Förder-satz „CO ₂ -Zu-schlag“	max. Förderbeträge
Gemein-schaftsein-richtungen	max. 40 %	Umnutzung Umbau/Erweiterung (Neubau nicht förderfä-hig) max. 750.000 €	max. 45 % bzw. 55 % für SPG	Umnutzung Umbau/Erweiterung Neubau max. 1.000.000 €
Grundver-sorgung	max. 30 %	max. 200.000 € unter Be-achtung von De-minimis bei Kleinunternehmen der Grundversorgung und bei Einrichtungen für lo-kale Basisdienstleistun-gen	max. 35 %	max. 200.000 € unter Beachtung von De-mi-nimis bei Kleinunter-nehmen der Grundver-sorgung und bei Ein-richtungen für lokale Basisdienstleistungen
Arbeiten	max. 15 %	Verlagerung Umnutzung Neuansiedlung Erweiterung Reaktivierung (sofern Neubau ist dieser nicht förderfähig) max. 200.000 €	max. 20 %	Verlagerung Umnutzung Neuansiedlung Erweiterung Reaktivierung (auch als Neubau förderfähig) max. 250.000 €

Wohnen (beihilfefrei)	max. 30 %	Umnutzung max. 60.000 € pro WE Modernisierung, Umbau, Aufstockung max. 50.000 € pro WE (Neubau nicht förderfähig) max. 125.000 €	max. 35 %	Umnutzung max. 65.000 € pro WE Modernisierung, Umbau, Aufstockung max. 55.000 € pro WE Neubau max. 30.000 € pro WE max. 150.000 €
Wohnen (beihilferele-vant)	max. 15 %	Umnutzung max. 60.000 € pro WE Modernisierung max. 50.000 € pro WE (Neubau von Mietwoh-nungen nicht förderfähig) max. 200.000 €	max. 20 %	Umnutzung max. 65.000 € pro WE Modernisierung max. 55.000 € pro WE (Neubau von Mietwoh-nungen nicht förderfä-hig) max. 200.000 €

- Vorteile:**
1. Erhöhter Fördersatz von +10% für gemeinwohlorientierte Projekte
 2. Fördervorrang
 3. Festes Mittelkontingent pro Jahr

Antrag kann **ganzjährig** beim Regierungspräsidium gestellt werden
 → Anträge, welche bis Ende Mai eingegangen sind, werden bis September ausgewählt

Förderperiode: 5 Jahre

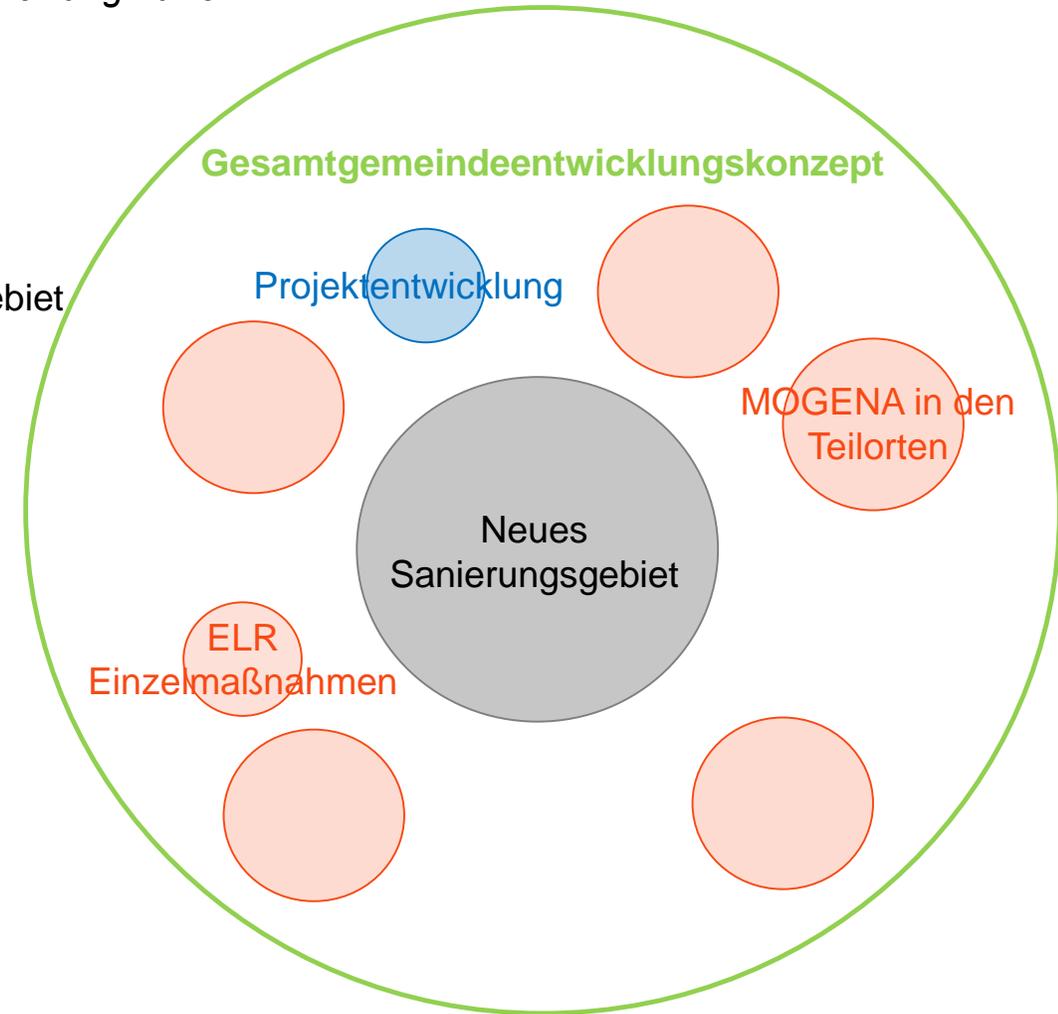
Empfehlung zum weiteren Vorgehen

2024 Antragsstellung im Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für ein Gesamtgemeindeentwicklungskonzept

- 2025**
1. Erstellung Gesamtgemeindeentwicklungskonzept
 2. (Antragstellung im Förderprogramm „MOGENA“)
 3. Erstellung Grobanalyse und Antragsstellung für neues Sanierungsgebiet

- 2026**
1. Ablauf Bewilligungszeitraum Sanierungsgebiet „Ortskern IV“
 2. Antragstellung im Förderprogramm „MOGENA“
 3. Ggf. Bewilligung neues Sanierungsgebiet
 4. Erstellung vorbereitender Untersuchungen

2027 Beginn der Sanierungsdurchführung



Haben Sie noch Fragen?

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

Isabel Menner

Tel.: 07141 16-757268

isabel.menner@wuestenrot.de

Alexander Werner

Tel.: 07141 16-757325

Alexander.werner.awe@wuestenrot.de