

Potenzialanalyse zur Innenentwicklung Esslingen am Neckar

Herausgeberin

Stadt Esslingen am Neckar
Stadtplanungsamt



Axel Fricke, Amtsleitung
Yvonne Bast-Schöning, Abteilungsleitung Städtebau
Maren Barczewski, Abteilungsleitung Stadtentwicklung
Jessica Waibel, Stadtentwicklung

Konzeption

berchtoldkrass space+options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft



Prof. Philipp Krass
B.Sc. Simon Zimmermann
M.Sc. Sara Sittinger

Schützenstraße 8a
76137 Karlsruhe
Tel: +49 721 9688 798-10
E-Mail: mail@berchtoldkrass.de
www.berchtoldkrass.de

Stand April 2026

Vorwort

Die vorliegende Potenzialanalyse zur Innenentwicklung (Potenzialstudie) ist ein neues Planungsinstrument der Esslinger Stadtplanung. Nachdem die Jahrzehnte andauernde Phase der Stadterweiterungen zu Ende ging, stehen nur noch wenige Konversionsflächen einem „Flächenrecycling“ zur Verfügung. Daher rücken perspektivisch die großteils modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestände insbesondere der Nachkriegszeit in den Fokus. Aufstockung und Dachausbau, Anbauten bis hin zur Bestandsneuordnung sind aktuelle Themen.

Auch der Flächennutzungsplan benötigt eine Ergänzung. Zur Anwendung der Baugesetz-novellen, zuletzt mit dem „Bauturbo“ ist moderne Stadtplanung gut aufgestellt und erhält mit der Studie eine neue Beurteilungsgrundlage, auch für flexiblere Verfahrensweisen der Verwaltung und Beschlüsse im Gemeinderat. Dazu gehört ein digitales Datenbank-basiertes Potenzialmanagement.

Gegenstand des Auftrags an das Büro berchtoldkrass space & options war eine gezielte Analyse der Potenziale aus Bauland- und Bestandsentwicklungen. Diese Analysen bedürfen in den kommenden Jahren bei konkreten Planungsbedarfen einer vertieften Betrachtung. Zum einen dienen diese Analysen, angesichts eines äußerst angespannten Wohnungsmarkts, einer ausreichend tragfähigen Wohnungsvorsorge, auch für chronisch defizitäre (förderfähige) Marktsegmente. Zum anderen zwingt die Gewerbeflächenknappheit die Stadt dazu, die vorhandenen Gewerbeflächen perspektivisch zu optimieren.

Das sind zentrale Anliegen der Stadtentwicklungsplanung, gerade auch im Rahmen einer nachhaltigen Baulandstrategie. Die Möglichkeiten der Gesamtstadt und den Landschafts-schutz im Blick sind Lösungen zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme und zur Flächenkreislaufwirtschaft sowie eine höhere Effizienz der Flächennutzung gefragt, nicht zuletzt, um übergeordneten Vorgaben insbesondere des Baugesetzbuchs zu entsprechen.

Mit der Studie erhält die Stadt eine Arbeitsgrundlage, die neue Potenziale erschließt. Die Stadtplanung wird aber unterscheiden müssen, was an Potenzialen theoretisch vor-handen und praktisch verfügbar und steuerbar ist. Es wird daher darauf ankommen, diese Potenziale qualifizierenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zugrunde zu legen oder mit den Bauprogrammen von Wohnungsunternehmen abzustimmen.

Die Studie eröffnet aber auch eine Leitbilddiskussion zum „Esslinger Maß“, das stadtteilbe-zogene Prägungen respektiert und zugleich behutsam weiterentwickelt.

Das Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar, im März 2026



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	9
1.1	Hintergrund und Zielsetzung	9
1.2	Projektstruktur	10
1.3	Evaluation vorangegangener Potenzialerhebungen	12
2	Analyse	15
2.1	Stadtstrukturtypen	16
2.2	Potenzialflächen	45
3	Erhebung der Potenziale	53
3.1	Erhebungsmethodik	54
3.2	Bereinigung und Ausschluss	56
4	Qualitative Bewertung der Potenziale	67
4.1	Qualitative Bewertung der Wohnpotenziale	68
4.2	Qualitative Bewertung der Gewerbepotenziale	84
4.3	Gesamtpotenzial der Innenentwicklung	98
5	Handlungsempfehlungen	105
5.1	Typenspezifische Einschätzung	106
5.2	Handlungsempfehlungen für die Innenentwicklung	108
6	Abbildungsverzeichnis	112



1 Einführung

1.1 Hintergrund und Zielsetzung

Die Potenzialanalyse zur Innenentwicklung in Esslingen am Neckar hat das Ziel, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Stadtstruktur systematisch zu erfassen und bewertbar zu machen. Sie bildet den aktuellen Bestand ab, sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht. Die Qualifizierung und Quantifizierung der Potenziale basieren auf diesem Bestand und der Annahme, dass die Charaktere der Stadtgebiete auch in Zukunft erhalten bleiben. Sollten sich diese Rahmenbedingungen ändern, verändern sich auch die Potenziale entsprechend.

Die Potenzialanalyse schließt eine bislang bestehende Lücke: Während der Flächennutzungsplan (FNP) ein Instrument der Außenentwicklung ist, betrachtet die vorliegende Potenzialanalyse gezielt die Innenentwicklung. Sie liefert damit ein Werkzeug für vorausschauendes städtebauliches Arbeiten.

Die Ergebnisse der Erhebung werden in einer dynamischen Datenbank abgebildet. Dieses Werkzeug erlaubt nicht nur die aktuelle Bewertung, sondern auch die zukünftige Weiterarbeit und ein kontinuierliches Monitoring der Potenziale. Die Erhebung erfolgte in gemeinsamer Abstimmung mehrerer Fachstellen der Stadtverwaltung Esslingen, um ein möglichst breites und fundiertes Bild der Entwicklungsmöglichkeiten zu erzeugen.

Innenentwicklung und Nachverdichtung sind oft schwer vorhersehbar. Veränderungen entstehen häufig spontan – etwa durch Nutzungsaufgabe, Eigentumswechsel oder neue Entwicklungsabsichten einzelner Grundstücke. Um angemessen reagieren zu können, werden Zielvorstellungen und Ideen zur zukünftigen städtebaulichen Struktur herangezogen, die aus einem größeren konzeptionellen Rahmen abgeleitet werden. Dies setzt den Rahmen für die Potenziale und unterstützt eine koordinierte städtebauliche Entwicklung.

In der Potenzialstudie zur Innenentwicklung wurden sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen untersucht. Die prägenden Nutzungen werden dabei prinzipiell nicht in Frage gestellt. Bei absehbaren Transformationsprozessen werden gemischte Nutzungsverhältnisse jedoch in geeigneten Lagen mitgedacht.

1.2 Projektstruktur

Das Projekt gliedert sich in vier aufeinander aufbauende Phasen, die systematisch von der Definition der Suchkriterien über die Ermittlung und Validierung von Potenzialflächen bis hin zur Qualifizierung, Priorisierung und abschließenden Darstellung der Ergebnisse führen. Begleitend fanden regelmäßig Arbeitsgruppensitzungen statt, in denen der Projektstand abgestimmt und fachliche Einschätzungen eingebracht wurden. In der projektbegleitenden Arbeitsgruppe waren die Stabsstellen Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Mobilität sowie Wohnen, das Amt für Rechts- und

Grundstücksangelegenheiten, das Amt für Bildung, Erziehung und Betreuung, das Amt für Soziales, Integration und Sport, das Baurechtsamt, das Stadtplanungsamt (Stadtentwicklung, städtebauliche Planung sowie Planung und Planungsrecht), das Tiefbauamt (Straßen, Plätze, Wege), das Grünflächenamt sowie das Amt für Wirtschaft vertreten.

*Sofern nicht anders angegeben stammen die verwendeten Daten von der Stadt Esslingen am Neckar.

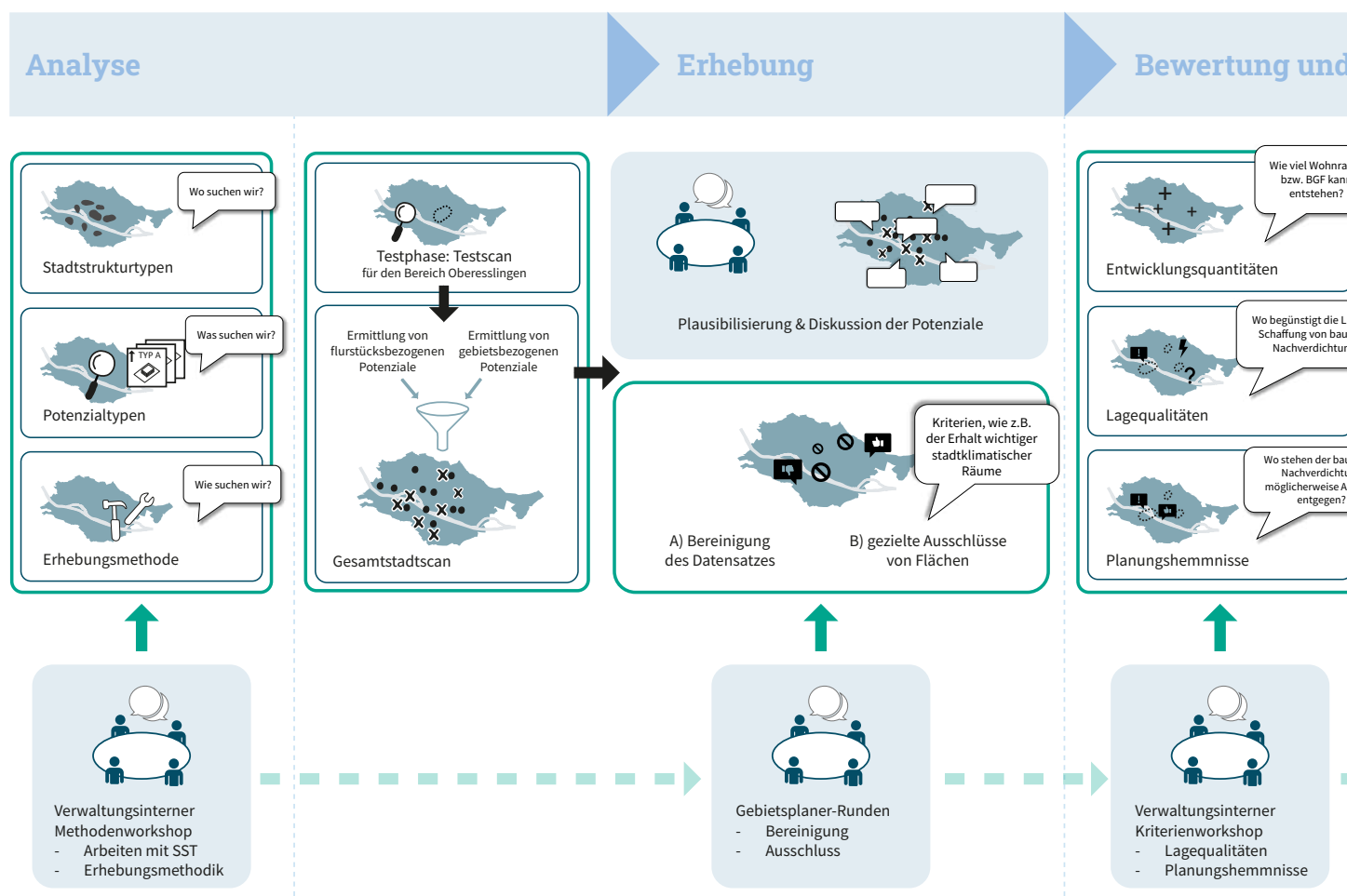


Abb. 1. Projektstruktur

Phase 1 – Analyse

Die erste Phase beinhaltete die Festlegung der Stadtstrukturtypen („Wo suchen wir?“), die Definition der Potenzialtypen („Was suchen wir?“) sowie die Entwicklung einer geeigneten Erhebungsmethode („Wie suchen wir?“). Ziel war es, ein belastbares Raster zu schaffen, mit dem die Suche nach geeigneten Flächen systematisch und nachvollziehbar durchgeführt werden kann. Im verwaltungsinternen Workshop der Arbeitsgruppe wurde das Arbeiten mit Stadtstrukturtypen sowie die Erhebungsmethodik diskutiert.

Phase 2 – Erhebung

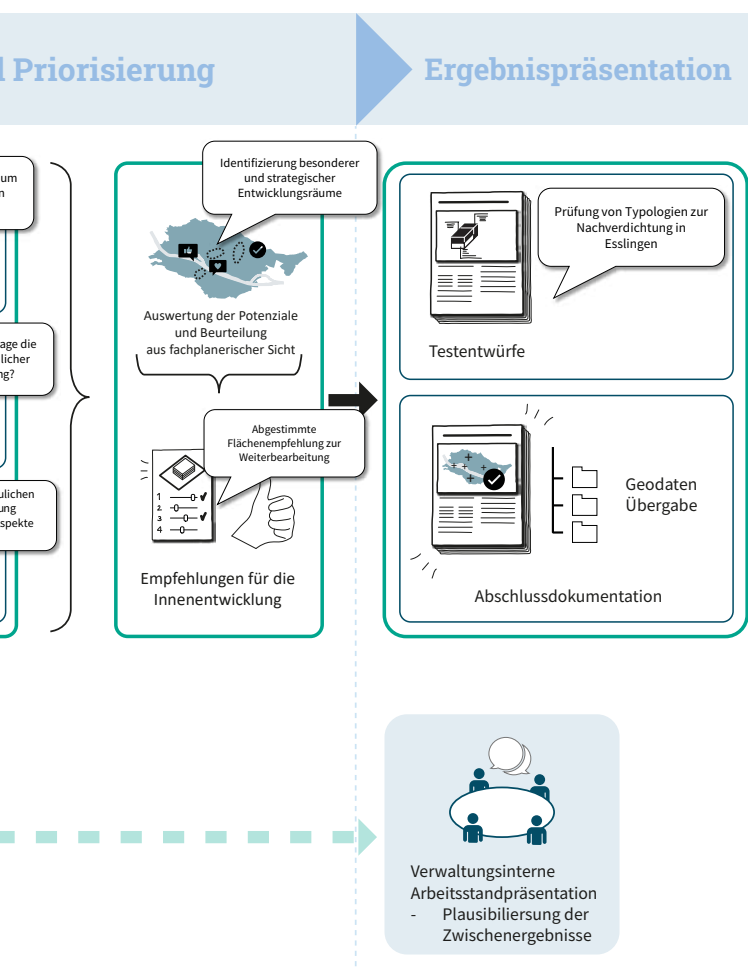
Die Methodik wurde zunächst für den Stadtteil Oberesslingen getestet und schließlich auf die Gesamtstadt angewendet. Über Ausschlusskriterien und eine Bereinigung wurde der Potenzialflächenpool bereinigt. Zwei Gebietsplaner-Runden trugen zur Detaillierung der Ausschlusskriterien bei.

Phase 3 – Bewertung und Priorisierung

In der dritten Phase wurden die identifizierten Potenziale vertieft bewertet. Hierzu wurden Entwicklungsquantitäten („Wie viel Wohnraum bzw. BGF kann entstehen?“), Lagequalitäten („Wo begünstigt die Lage die Schaffung von baulicher Nachverdichtung?“) sowie Planungshemmnisse („Wo stehen der baulichen Nachverdichtung möglicherweise Aspekte entgegen?“) analysiert. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Priorisierung, um besondere und strategisch relevante Entwicklungsräume herauszuarbeiten. Abschließend wurden Flächenempfehlungen formuliert, die als Grundlage für weiterführende Planungen dienen. Die angesetzten Kriterien wurden in einem verwaltungsinternen Kriterienworkshop verifiziert und vervollständigt.

Phase 4 – Ergebnispräsentation

In der abschließenden Phase wurden die Ergebnisse in Form von Datensatz und Steckbriefen zusammengeführt und kommuniziert. Damit konnte die Grundlage für die weitere inhaltliche Diskussion und mögliche nächste Schritte gelegt werden.



Darstellung: © (bercholdkrass)

1.3 Evaluation vorangegangener Potenzialerhebungen

Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgte eine methodische Auseinandersetzung mit zwei früheren Erhebungen von Innenentwicklungspotenzialen für die Stadt Esslingen am Neckar:

- Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen im Jahr 2013 im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans
- Baulückenkataster aus dem Jahr 2019

Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen 2013

Die Potenzialerhebung hatte das Ziel, mögliche Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet systematisch zu erheben. Im Mittelpunkt stand dabei die Identifizierung von Bereichen, die potenziell für eine Nachverdichtung in Frage kommen, unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts. Für Baublöcke auf Wohnbauflächen wurde die planungsrechtlich zulässige Geschossfläche auf Grundlage der Bebauungspläne ermittelt und der tatsächlich realisierten Geschossfläche gegenübergestellt. Das Innenentwicklungspotenzial ergab sich aus der Differenz zwischen zulässiger und realisierter Geschossfläche.

Im Vergleich zur aktuellen Studie fand in der Erhebung aus dem Jahr 2013 keine potenzialtypenspezifische Betrachtung statt (siehe Kap. 2.2 Potenzialflächen). Der Schwerpunkt lag auf einer rein quantitativen Potenzialermittlung. Während die Potenzialerhebung 2013 vor allem auf Baublockebene und mit Bezug auf das planungsrechtlich zulässige Maß der Nutzung arbeitete, wurde die vorliegende Potenzialanalyse zur Innenentwicklung teilautomatisiert und auf Flurstücksebene

durchgeführt. Dabei erfolgte im ersten Schritt eine quantitative Ermittlung der baulichen Ausnutzung im Vergleich zu den durchschnittlichen Dichtewerten des jeweiligen Stadtstrukturtyps (siehe Kap. 3.1 Erhebungsmethodik).

Baulückenkataster 2019

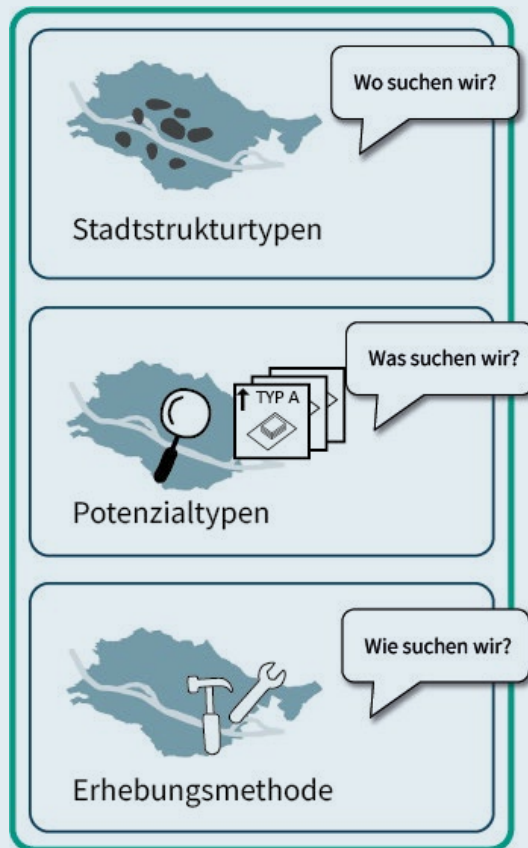
Das Baulückenkataster wurde letztmals im Jahr 2019 aktualisiert. Grundlage war die manuelle Auswertung von Luftbildern, durch welche Baulücken auf Flurstücksebene erfasst wurden. Andere Formen von Innenentwicklungspotenzialen, wie beispielsweise untergenutzte Wohnbauflächen, wurden nicht systematisch erfasst.

In der aktuellen Potenzialstudie wurde dagegen zwischen verschiedenen Potenzialtypen unterschieden, wobei Baulücken nur eine von mehreren Kategorien darstellen (siehe Kap. 2.2 Potenzialflächen). Da ein Teil, der im Jahr 2019 erfassten Baulücken weiterhin besteht, wurden diese Flächen in der vorliegenden Untersuchung teilweise auch anderen Potenzialtypen zugeordnet.

Vergleichbarkeit

Ein direkter Vergleich der Ergebnisse der früheren Untersuchungen mit der aktuellen Studie ist nur eingeschränkt möglich. Dies liegt vor allem an unterschiedlichen methodischen Ansätzen, Betrachtungsebenen und Definitionen von Potenzialflächen. Die Bestimmung der Flächenausnutzung – ob quantitativ oder qualitativ im Luftbild – erwies sich dennoch als wesentliche Herangehensweise zur Bestimmung von Innenentwicklungspotenzialen.

Insgesamt behalten die vorangegangenen Potenzialerhebungen weiterhin ihre Bedeutung als fachliche Grundlage und Referenz. Aufgrund zwischenzeitlicher Entwicklungen ist jedoch eine Forstschreibung erforderlich, um eine belastbare und zielführende Einschätzung der Innenentwicklungspotenziale zu gewährleisten, was mit der vorliegenden Studie erfolgt.



2 Analyse

Als methodische Grundlage für die Analyse und Erhebung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen mit Stadtstrukturtypen gearbeitet. Diese beschreiben räumlich abgegrenzte Bereiche mit vergleichbarer städtebaulicher Charakteristik und ermöglichen eine systematische, vergleichende Betrachtung des Siedlungsbestands.

Durch die Typisierung lassen sich unterschiedliche Wohn- und Gewerbestrukturen klar identifizieren, räumliche Ressourcen sichtbar machen und belastbare Aussagen zu Dichte, Nutzung und Entwicklungsspielräumen ableiten. Die Analyse der Stadtstrukturtypen bildet damit eine zentrale Basis für die spätere Zielprofilierung der Gebiete sowie für die Entwicklung strategischer Ansätze zur Innenentwicklung in der Stadt Esslingen.

2.1 Stadtstrukturtypen

Basis zur Bestimmung der Stadtstrukturtypen

Die Bestimmung der Stadtstrukturtypen (SST) basiert auf einer strukturierten Analyse der Baublockebene und der Anpassung an relevante städtebauliche Grenzen sowie Ausschlussbereiche.

Als Grundlage dient die statistische Baublockebene, die eine kleinräumige Gliederung der Stadt Esslingen sowie die statistisch festgelegten Baublocke ermöglicht. Die Baublockgrenzen wurden an die natürliche und infrastrukturelle Struktur der Stadt angepasst, insbesondere an die Bahnlinie und den Neckar. Der Suchbereich wurde entsprechend der planerischen Festlegungen im Flächennutzungsplan (FNP) und im Landschaftsplan (LUP) angepasst. Flächen, in denen keine Untersuchung stattfinden soll, wie etwa Grünflächen und klimasensible Bereiche wurden aus der Analyse herausgenommen.

Punktuell wurden die Sondernutzungen Großflächiger Einzelhandel (z.B. Neckar Center Weil und Gewerbegebiet Sirnau) sowie Gemeinbedarfsflächen erfasst. Große Baublocke, die mehrere Stadtstrukturtypen enthalten, wurden entsprechend ihrer inneren Struktur geteilt, um eine differenzierte Typisierung zu ermöglichen.

Kriterien zur Bestimmung der Stadtstrukturtypen

Die Stadtstrukturtypen werden anhand mehrerer Kriterien bestimmt, die die bauliche und funktionale Struktur der Stadt beschreiben. Der Gebäudetyp und die Gebädefunktion dienen als zentrale Merkmale zur Differenzierung der Stadtstrukturtypen. Die Nutzungsbereiche nach dem Flächennutzungsplan, insbesondere Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen, werden als zusätzliche Kriterien berücksichtigt.

Die räumliche Anordnung der Gebäude zueinander sowie ihre Orientierung und Beziehung zur Straße werden zur Typbestimmung herangezogen. Die Wirkung des Gebäudebestands als Ensemble, also die Gesamtwirkung mehrerer Gebäude im Zusammenspiel, wird bewertet. Die strukturelle Dichte, also die räumliche Kompaktheit und Dichte der Bebauung, wird als wichtiges Kriterium berücksichtigt. Die Geschossigkeit der Gebäude wird zur Differenzierung der Stadtstrukturtypen herangezogen. Die Durchgrünung, also der Anteil und die Verteilung von Grünflächen und Vegetation im Baublock, wird bewertet.

Ergebnis

Die Analyse führt zu einer Einteilung des Stadtgebiets in verschiedene Stadtstrukturtypen. Das Stadtgebiet wird insgesamt in 21 Stadtstrukturtypen eingeteilt. Davon entfallen 16 Stadtstrukturtypen auf Wohn- und gemischte Bereiche. Vier Stadtstrukturtypen entfallen auf gewerbliche Bereiche und einer auf Gemeinbedarf.

Die Stadtstrukturtypen (siehe Abb. 2) gliedern sich in die Kategorien:

- Kernbereiche
- Blockstrukturen
- Geschosswohnungsbau
- Kleinteiliger Wohnungsbau
- Mix Gewerbe und Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf

■ Stadtstrukturtypenplan

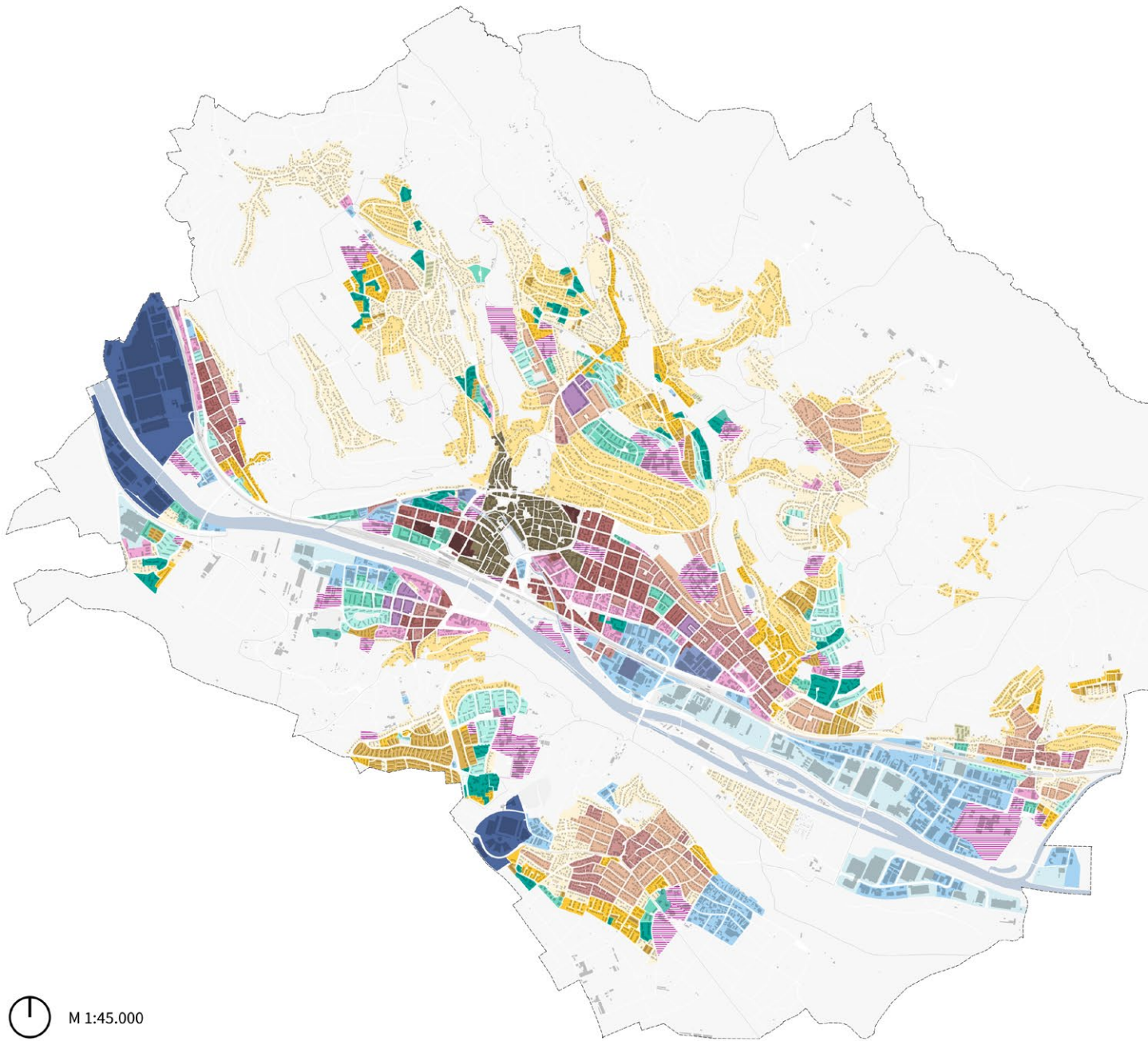
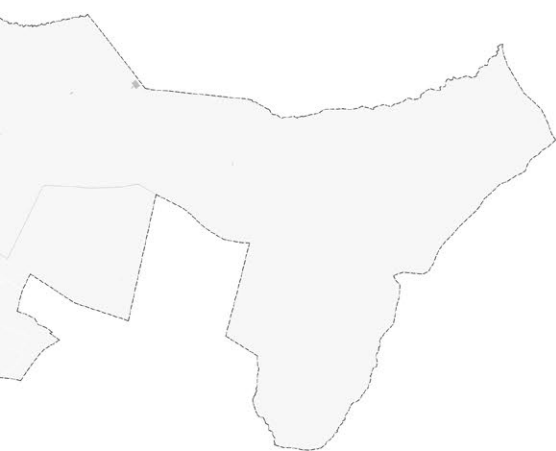


Abb. 2. Stadtstrukturtypenplan

**Gewerbe**

- Geschlossene Betriebskomplexe
- Gewerbe mit hochwertiger Bausubstanz
- Kleinteiliges und mittleres Gewerbe
- Gewerbe mit Parkierungs- und Logistikflächen

Gemeinbedarf

- Sonderstruktur: Gemeinbedarf

Kernbereiche

- Altstadt

Blockstrukturen

- Sonderform verdichteter Block
- Offener Blockrand hoher Dichte
- Offener Blockrand mittlerer Dichte
- Offener Blockrand geringer Dichte
- Blockrandbebauung mit Großhöfen

Geschosswohnungsbau

- Großstrukturen
- Wohnhochhaus
- Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er)
- Zeilenbebauung

Kleinteiliger Wohnungsbau

- Kompakte Mehrfamilienhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage
- Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet
- Sonderform Terrassensiedlung

Mix Gewerbe und Wohnen

- Mischstruktur

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Kernbereiche

Altstadt

- Mittelalterliche, gewachsene Baustruktur in der Kernstadt
- Hohe bauliche Dichte und Versiegelung
- Kleinteilige, unregelmäßige Parzellen
- Kaum privater Freiraum, viel öffentlicher Freiraum
- Nutzungsmischung
- i. d. R. 3-4 Geschosse, vereinzelt höher



Abb. 3. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Altstadt

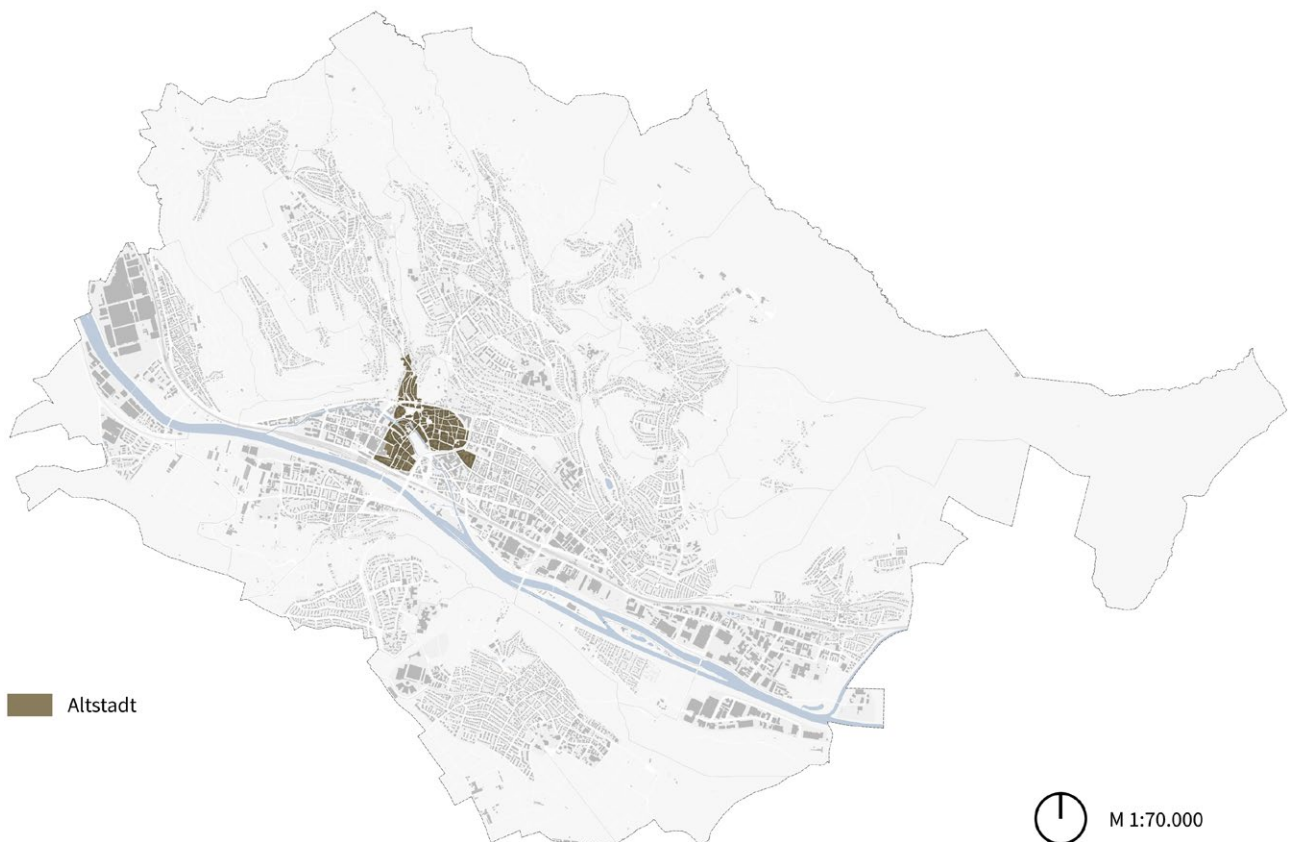


Abb. 4. Stadtstrukturtyp Altstadt

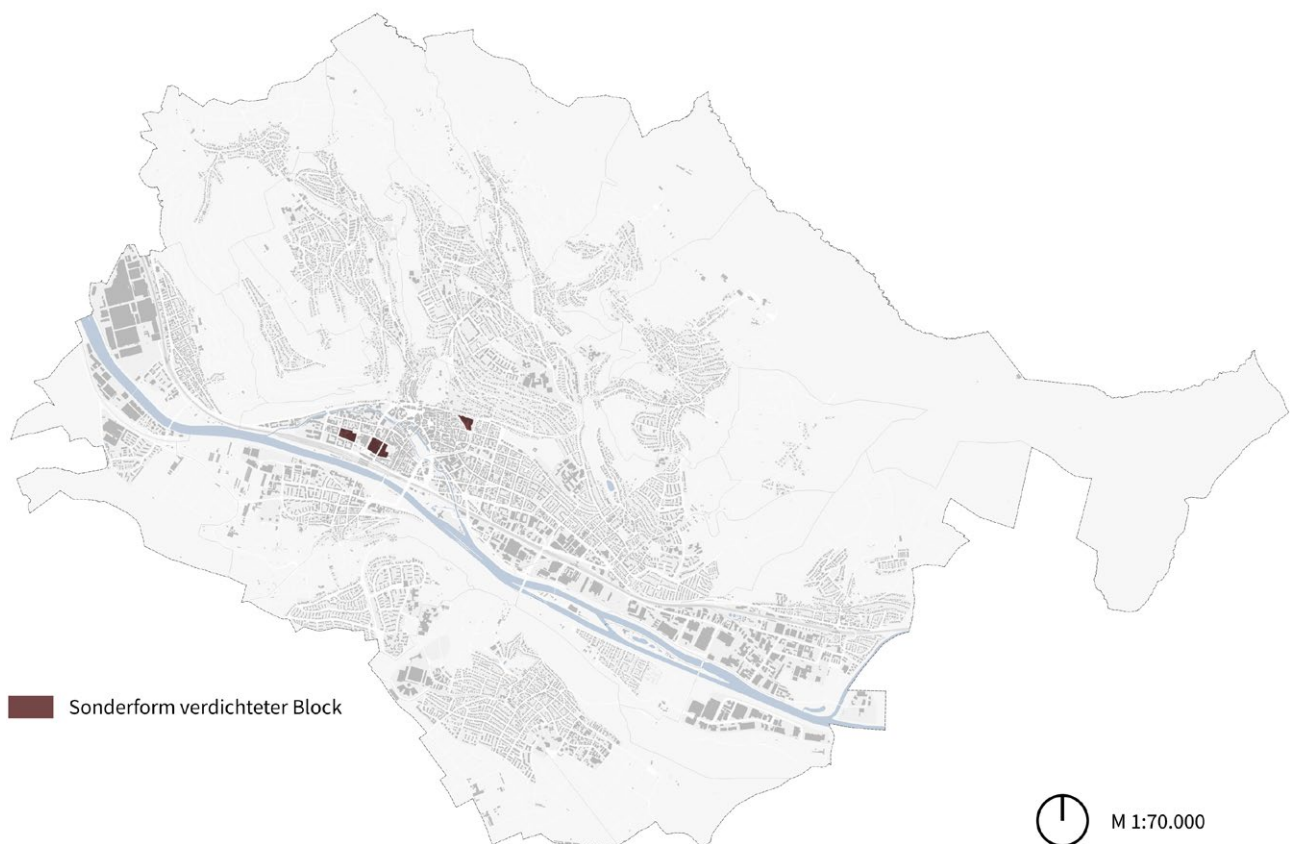
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Blockstrukturen

Sonderform verdichteter Block

- Sehr heterogene Bebauung aus geschlossenen Blockrändern
- Durchgängige Gebäudeflucht
- Nahezu vollständig bebaute Innenhöfe
- Nutzungsmischung
- Umnutzung ehemals gewerblich/industriell genutzter Areale oder Neubau großflächiger Büro-/Einzelhandelsstandorte



Abb. 5. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Sonderform verdichteter Block



Darstellung: © (bercholdkrass)

Abb. 6. Stadtstrukturtyp Sonderform verdichteter Block

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Blockstrukturen

Offener Block mit hoher Dichte

- Offene (straßenbegleitende) Bauweise
- Hohe bauliche Dichte, oft bereits im Blockinneren verdichtet
- Meist Wohnen, teilweise andere Nutzungen
- i.d.R. 3-5 Geschosse



Abb. 7. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Offener Block mit hoher Dichte

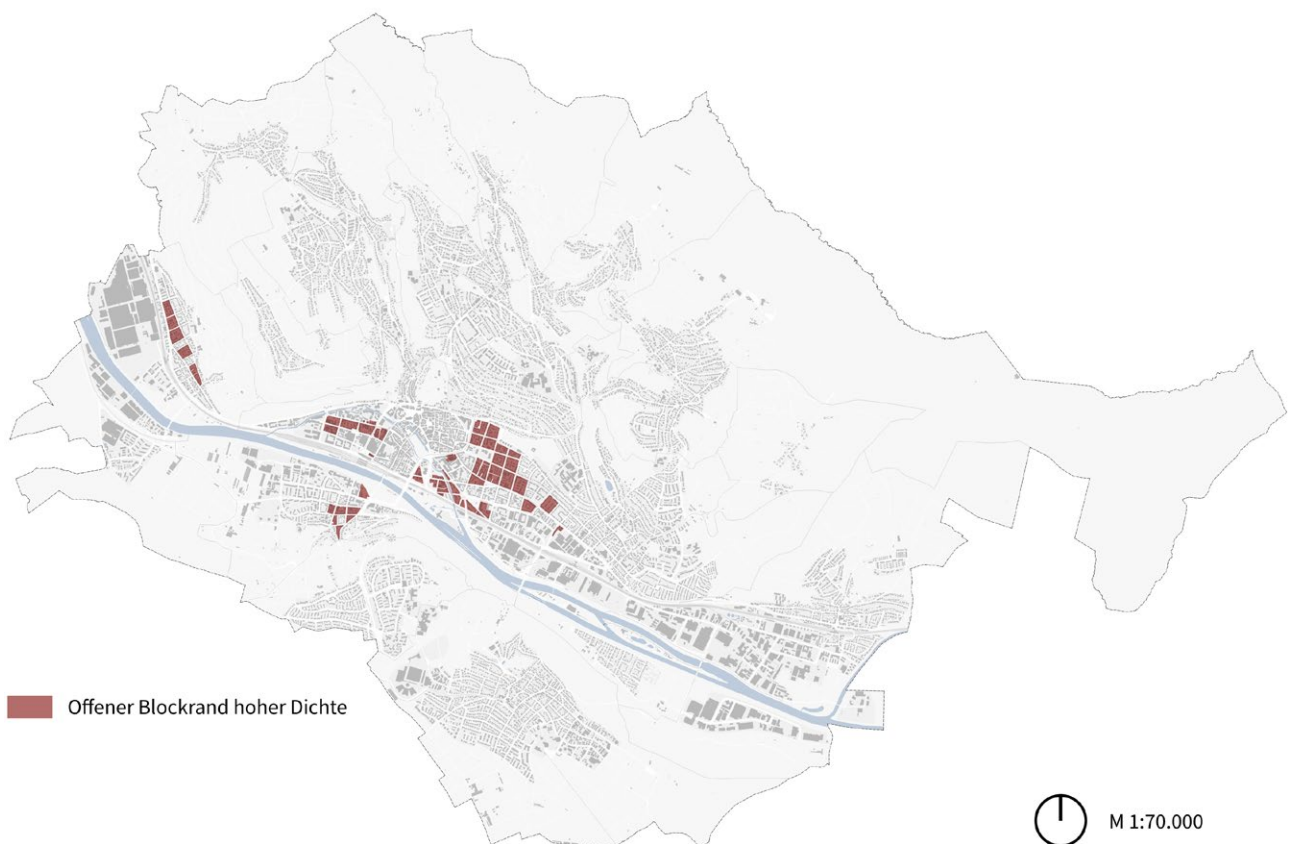


Abb. 8. Stadtstrukturtyp Offener Block mit hoher Dichte

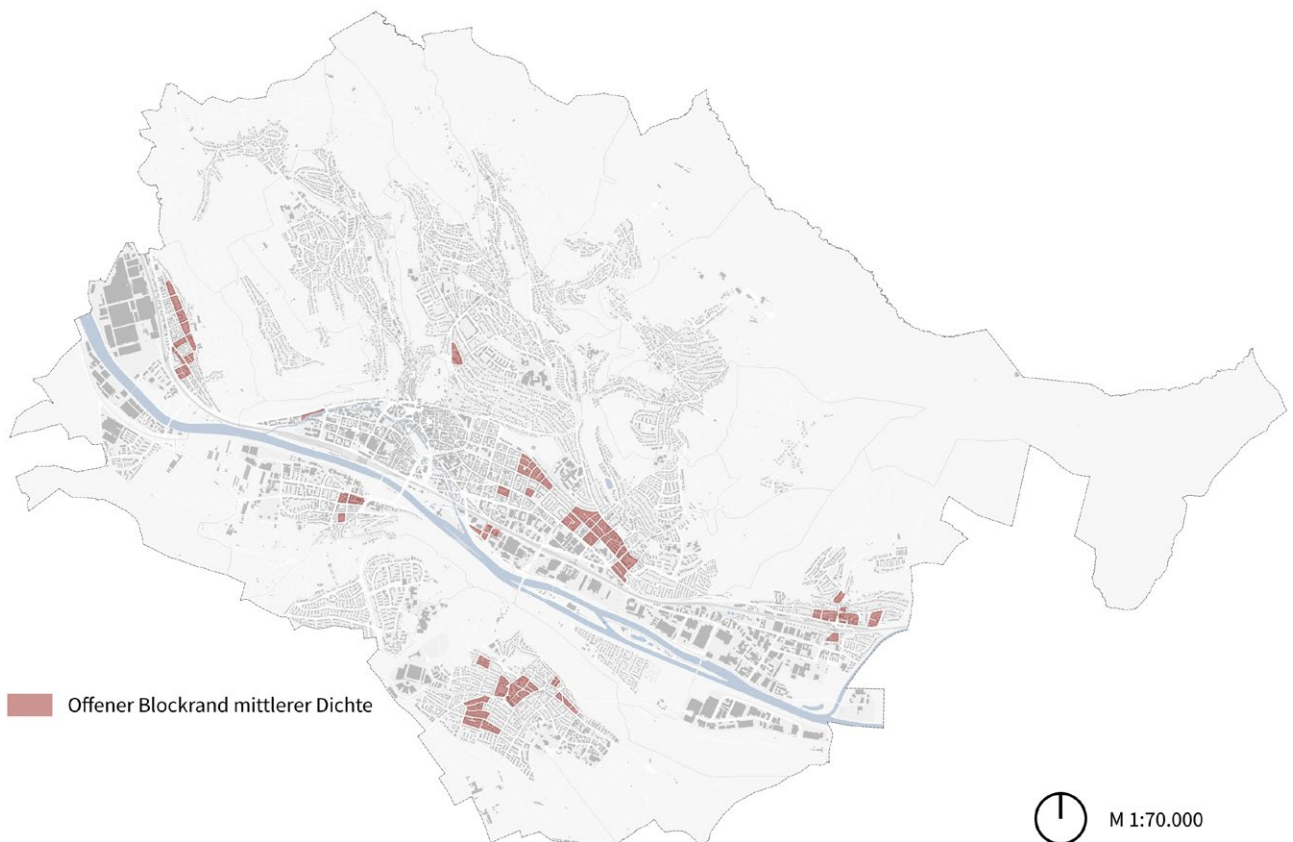
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Blockstrukturen

Offener Blockrand mit mittlerer Dichte

- Offene (straßenbegleitende) Bauweise
- Mittlere bauliche Dichte
- Blockinneres teils bebaut, teils unbebaut
- i. d. R. 2-4 Geschosse



Abb. 9. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit mittlerer Dichte



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 10. Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit mittlerer Dichte

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Blockstrukturen

Offener Blockrand mit geringer Dichte

- Offene (straßenbegleitende) Bauweise
- Durchgängige Gebäudeflucht
- Geringe bauliche Dichte
- Blockinneres unbebaut und durchgrünt
- i. d. R. 2-3 Geschosse



Abb. 11. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit geringer Dichte

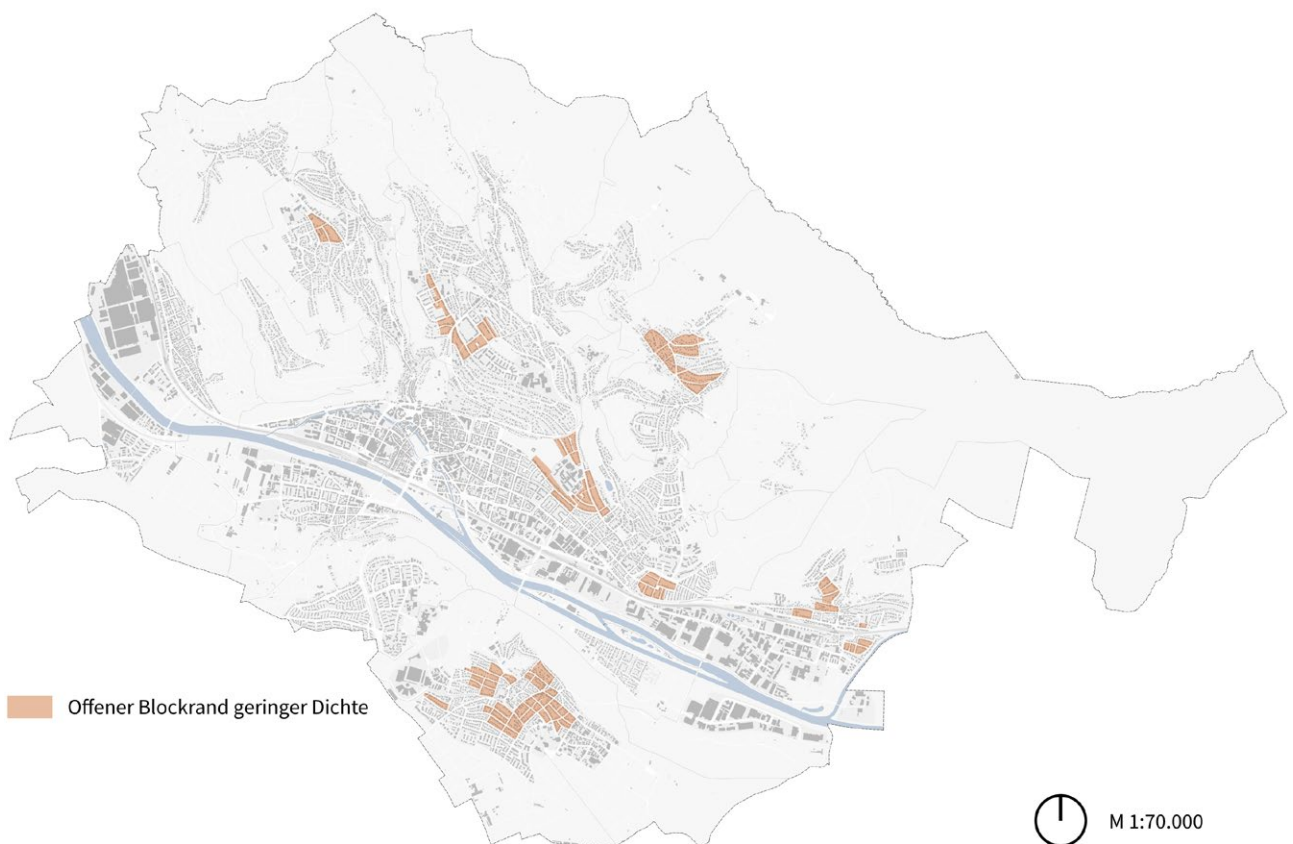


Abb. 12. Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit geringer Dichte

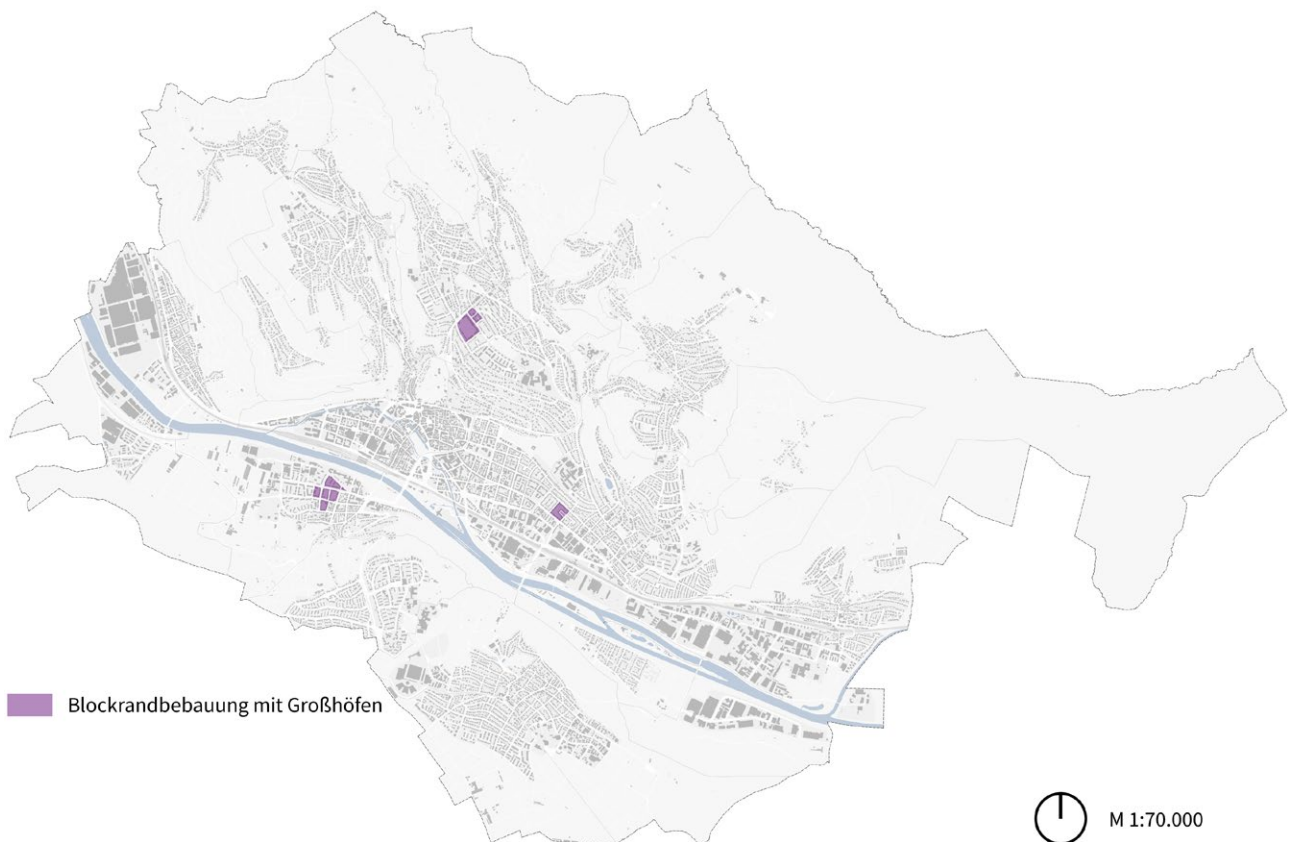
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Blockstrukturen

Blockrand mit Großhöfen

- Halboffene Bauweise
- Durchgängige Gebäudeflucht und oft einheitliche Gebäudegestaltung
- Häufig denkmalgeschützt
- Blockinneres unbebaut und häufig durchgrünt
- Keine oder nur geringfügige Parzellierung des Blockinneren
- i. d. R. 3-5 Geschosse



Abb. 13. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Blockrand mit Großhöfen



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 14. Stadtstrukturtyp Blockrand mit Großhöfen

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Geschosswohnungsbau

Großstrukturen

- Siedlungsstruktur der 1960er- und 1970er-Jahre mit einem Mix aus unterschiedlichen Gebäudetypologien
- Meist Hoch-, Punkthäuser und Zeilenbauten
- Stark durchgrünt
- i. d. R. 4-8 oder mehr Geschosse



Abb. 15. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Großstrukturen

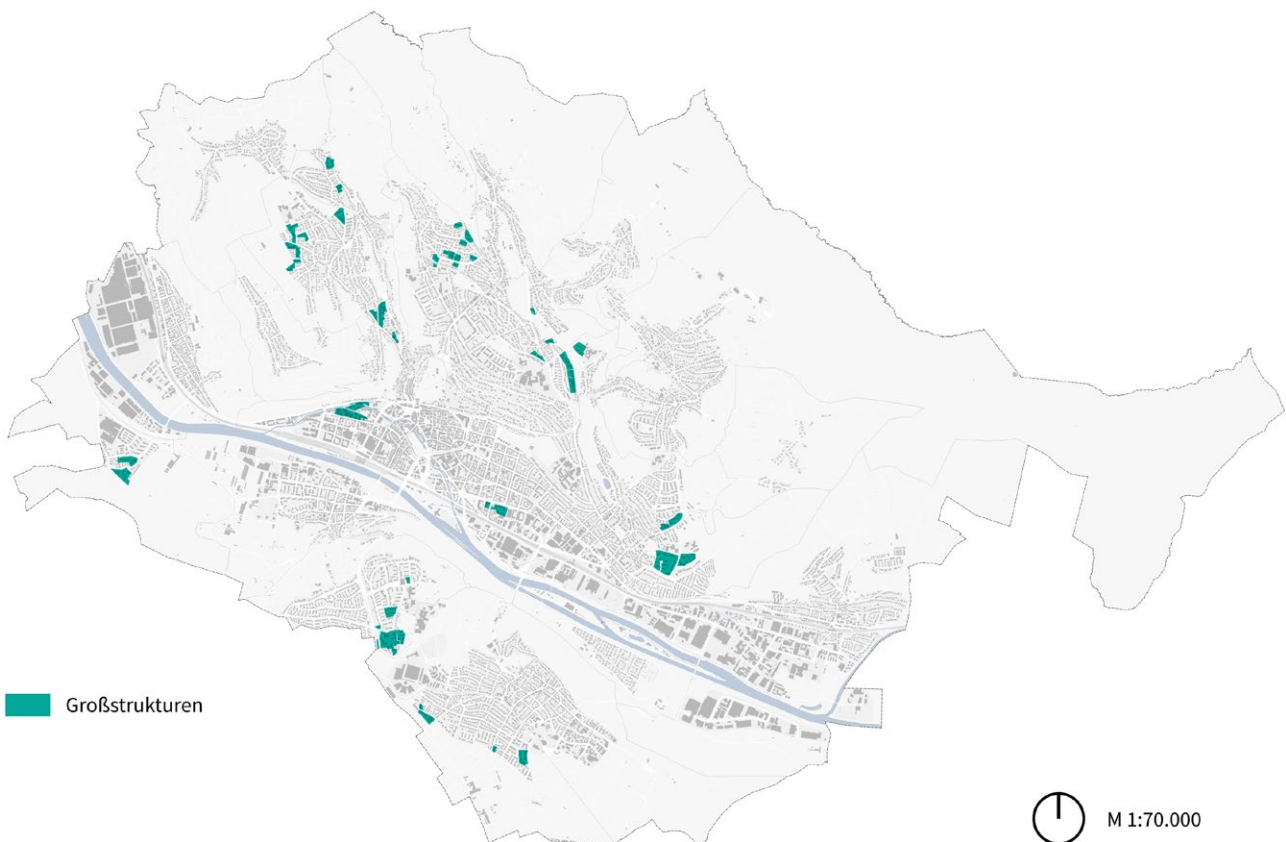


Abb. 16. Stadtstrukturtyp Großstrukturen

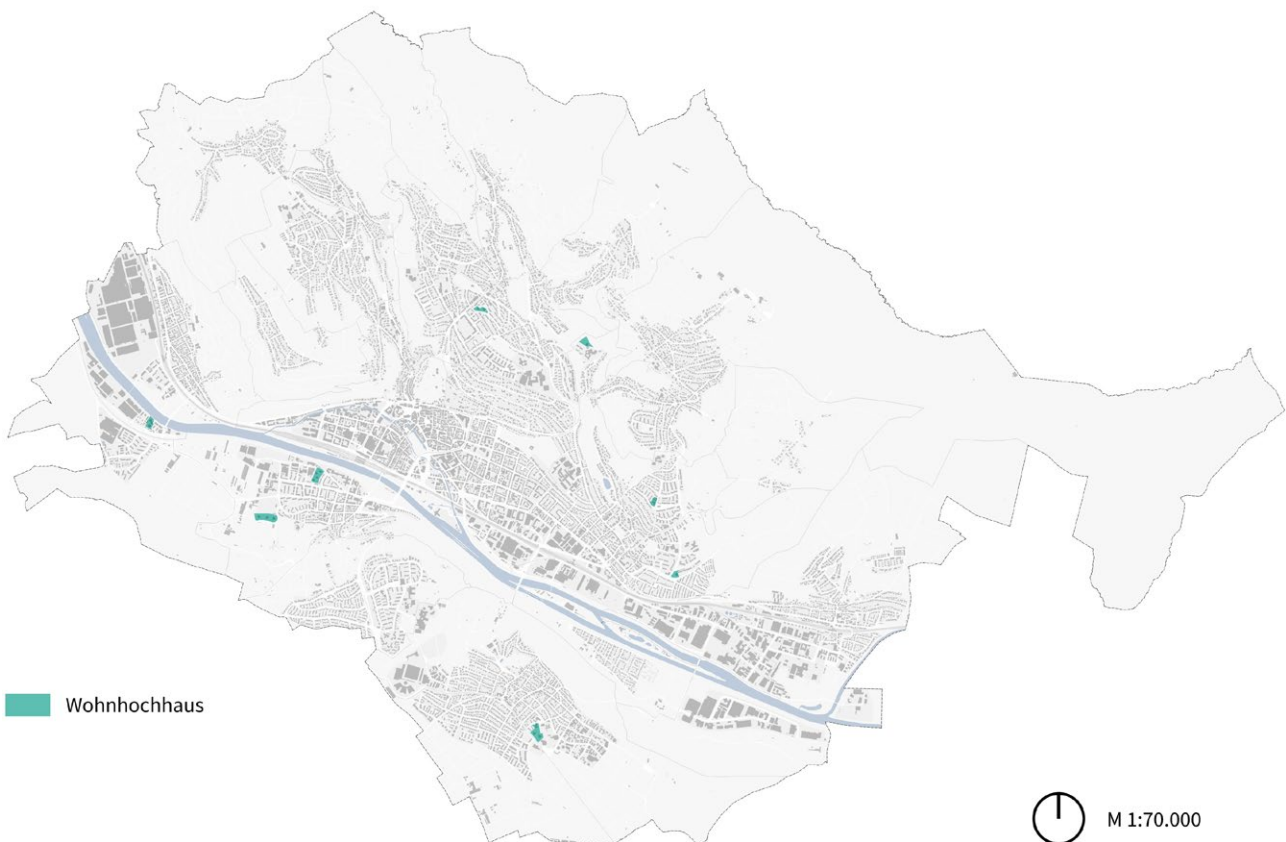
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Geschosswohnungsbau

Wohnhochhaus

- Einzelne und/oder zusammenhängende Strukturen heterogener bis homogener Punktbauten, teils Solitäre
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Zwischen den Wohnhochhäusern oft sehr gut durchgrünt
- i. d. R. 8 oder mehr Geschosse



Abb. 17. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Wohnhochhaus



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 18. Stadtstrukturtyp Wohnhochhaus

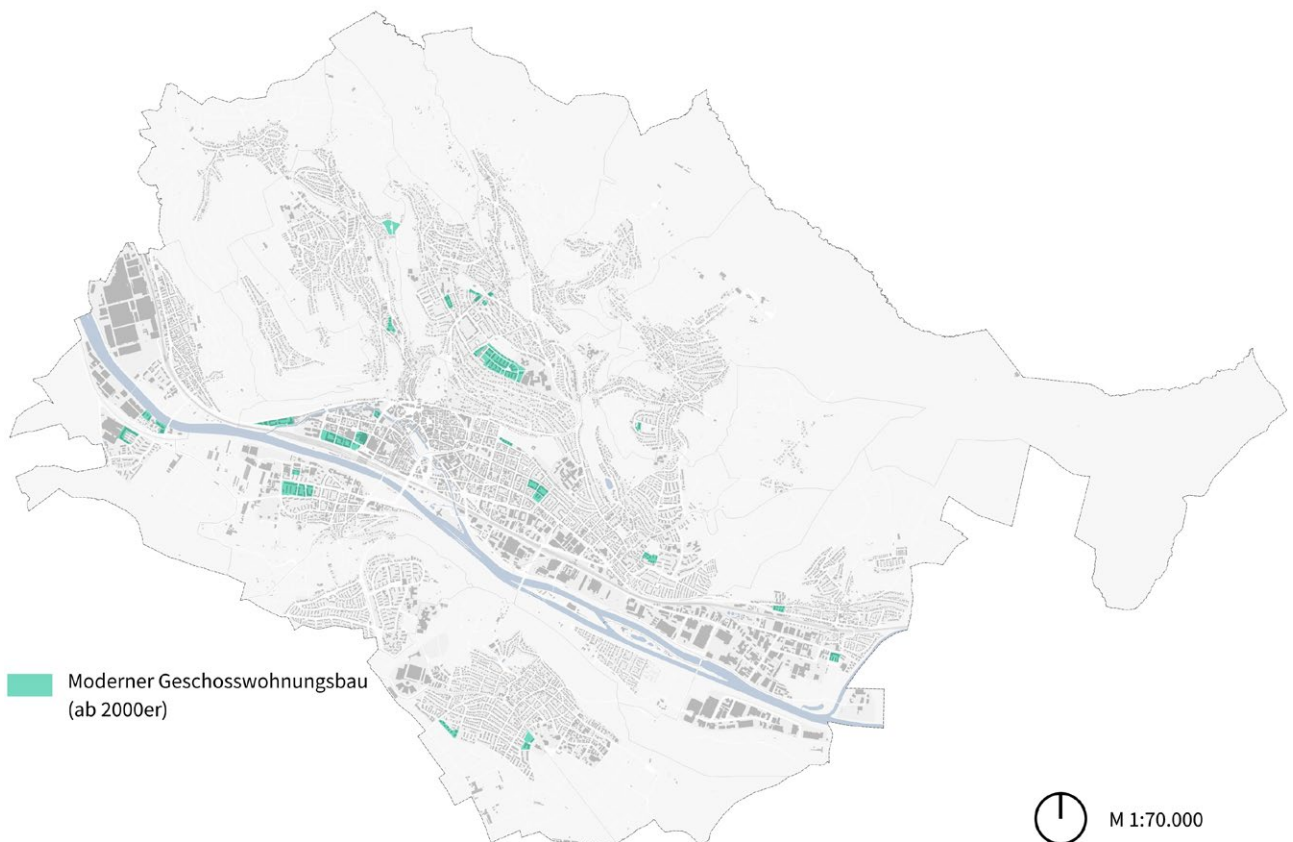
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Geschosswohnungsbau

Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er-Jahre)

- Typischer Städtebau seit den 2000er Jahren
- Gleichförmige Punkt- oder Zeilenhäuser, die meist in größeren Gruppen auftreten
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Oft sehr gut durchgrünt
- i. d. R. 4-5 oder mehr Geschosse



Abb. 19. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er)



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 20. Stadtstrukturtyp Stadtstrukturtyp Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er)

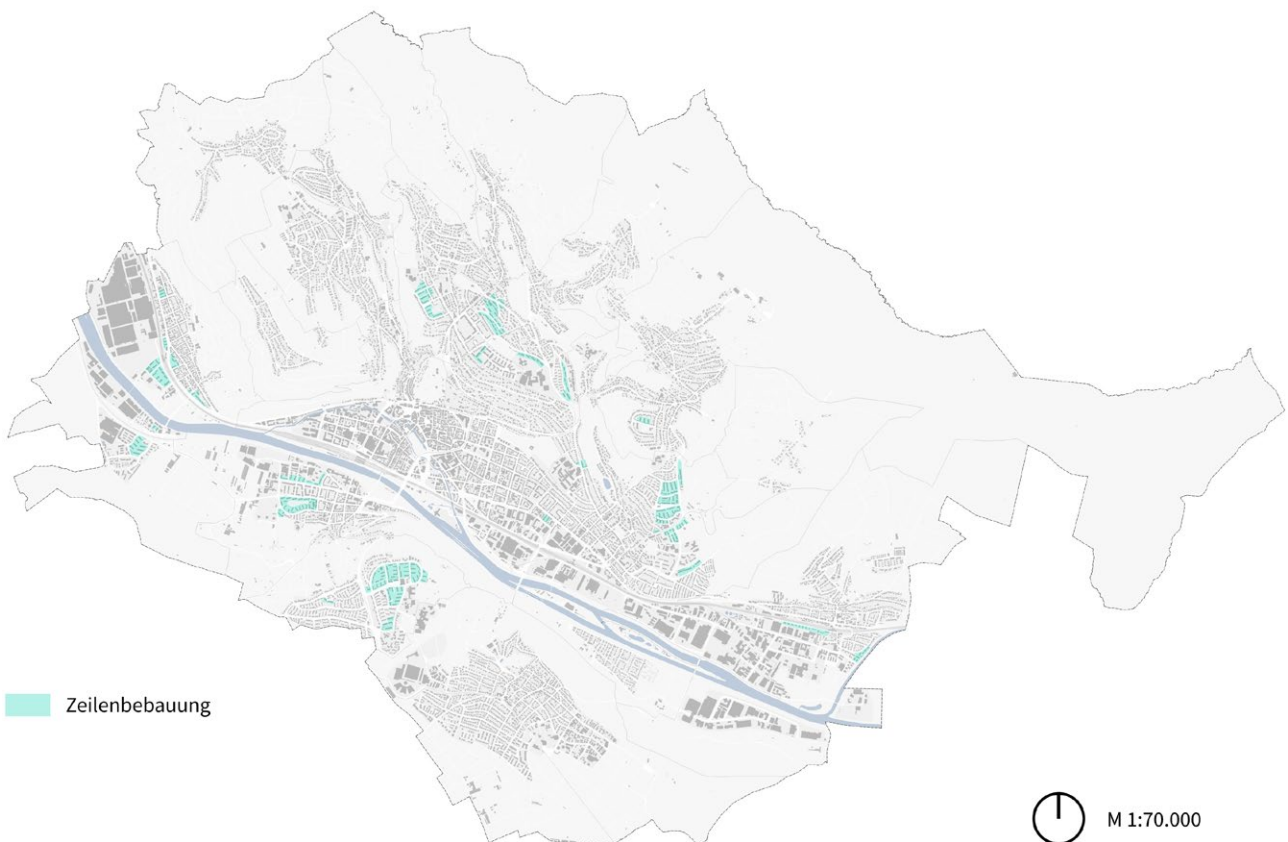
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Geschosswohnungsbau

Zeilenbebauung

- Größere, zusammenhängende Strukturen homogener Zeilenbauten der 1960er- und 1970er-Jahre, meist mit Satteldächern
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Zwischen den Häuserzeilen gut durchgrünt
- i. d. R. 3-4 Geschosse



Abb. 21. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Zeilenbebauung



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 22. Stadtstrukturtyp Zeilenbebauung

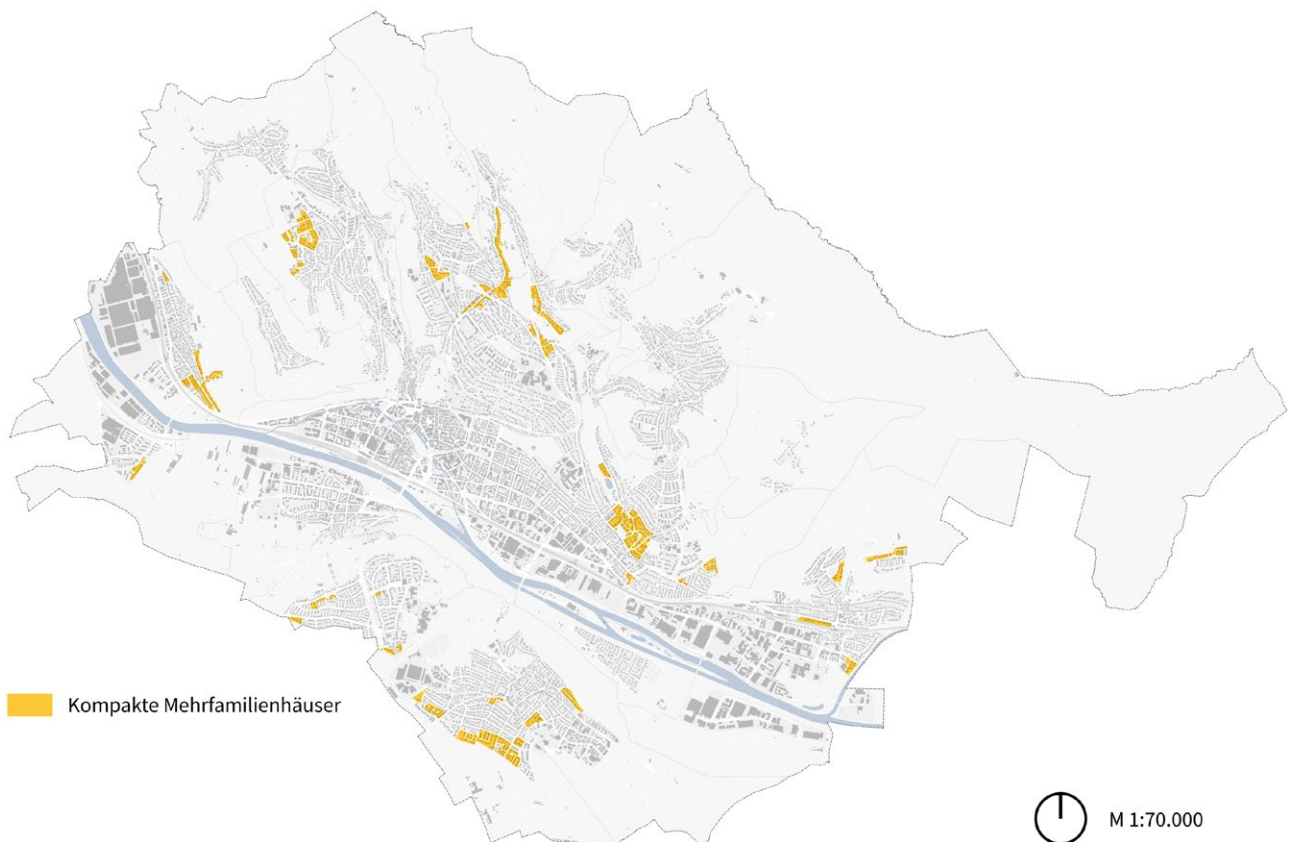
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Kleinteiliger Wohnungsbau

Kompakte Mehrfamilienhäuser

- Freistehende Mehrfamilienhäuser in kompakter Bauweise
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Kleinteilig parzelliert
- Sehr kleine private Gärten
- i. d. R. 1-3 Geschosse



Abb. 23. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Kompakte Mehrfamilienhäuser



Darstellung: © (bercholdkrass)

Abb. 24. Stadtstrukturtyp Kompakte Mehrfamilienhäuser

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Kleinteiliger Wohnungsbau

Reihen- und Doppelhäuser

- Offene bis halboffene Bauweise (kurze „Hausketten“)
- Mittlere, in Ausnahmen lockere bauliche Dichte
- Mittlere bis gute und grundsätzlich vorhandene Durchgrünung
- i. d. R. 1-2, selten mehr Geschosse



Abb. 25. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Reihen- und Doppelhäuser

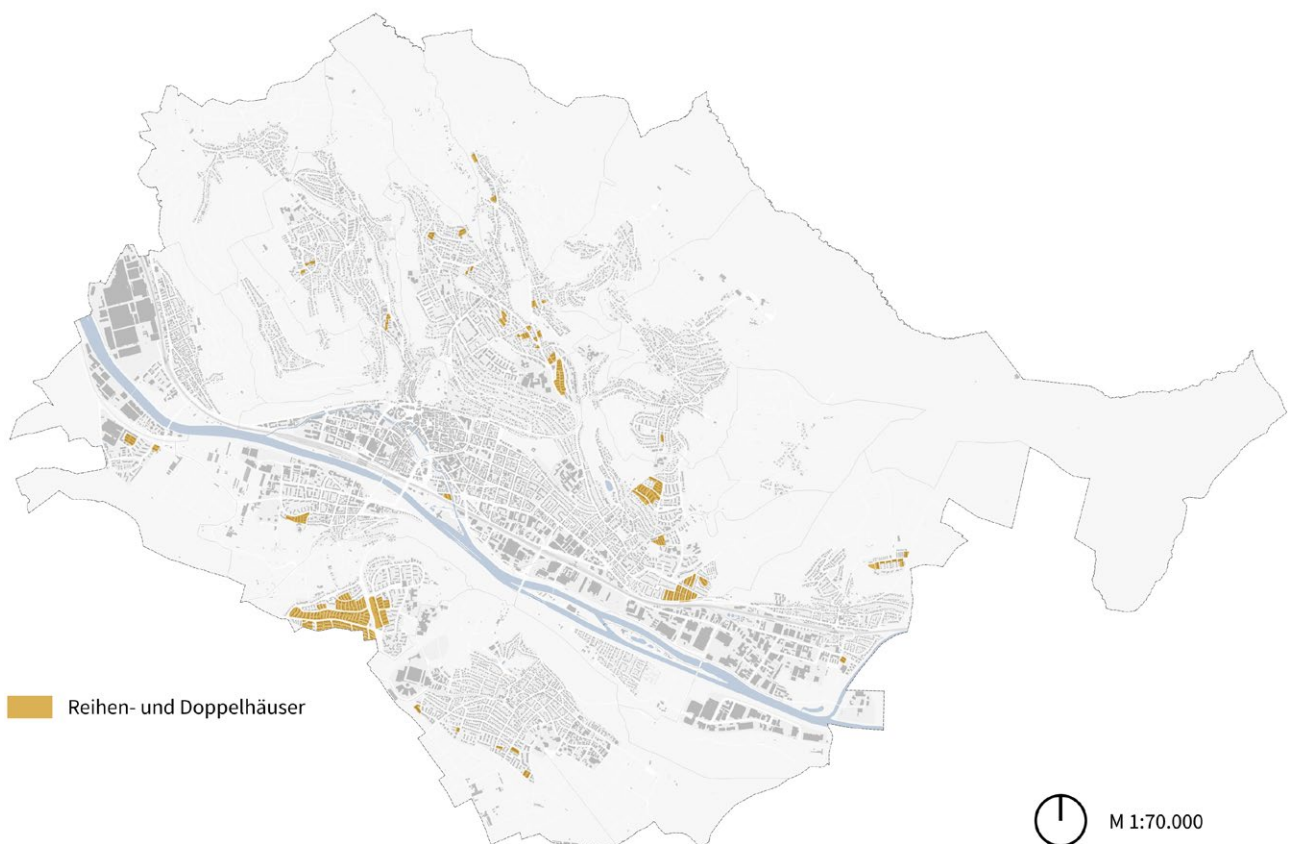


Abb. 26. Stadtstrukturtyp Reihen- und Doppelhäuser

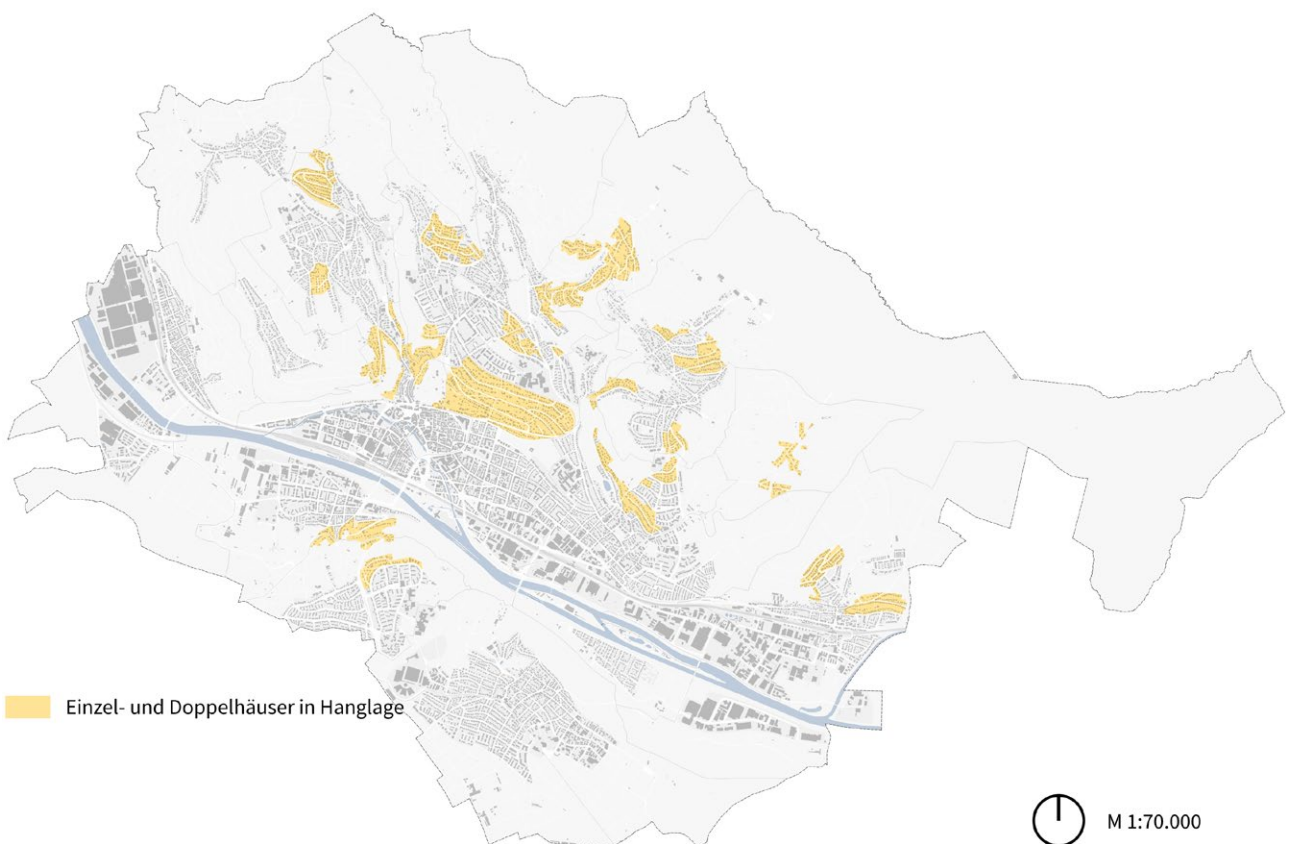
■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Kleinteiliger Wohnungsbau

Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage

- Freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser in lockerer Bauweise und Hanglage
- Geringe bauliche Dichte, punktuell bereits verdichtet
- Stark durchgrünt
- i. d. R. 1-3 Geschosse



Abb. 27. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 28. Stadtstrukturtyp Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Kleinteiliger Wohnungsbau

Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet

- Offene Randbebauung
- Teils locker, eher aber mitteldicht bebaut, grundsätzlich besteht Raum zwischen den einzelnen Häusern und Hausgruppen, wenn auch wenig
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Gut und meist im rückwärtigen Bereich durchgrünt
- i. d. R. 1-3, selten mehr Geschosse



Abb. 29. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet

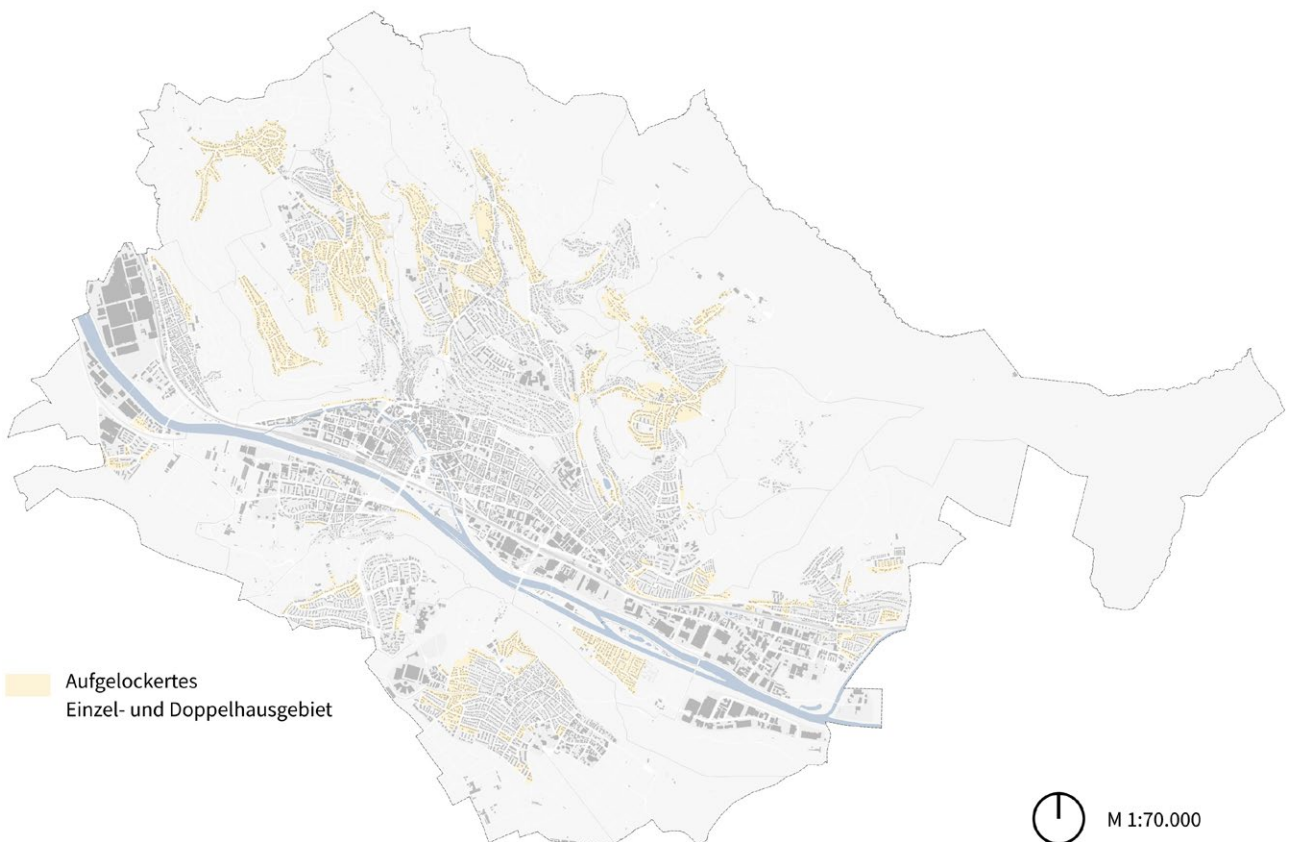


Abb. 30. Stadtstrukturtyp Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Kleinteiliger Wohnungsbau

Sonderform Terrassensiedlung

- Halboffene bis geschlossene Bauweise
- Größere, zusammenhängende und abgestufte (terrassierte) Strukturen homogener Reihenhäuser
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Meist mit privaten Gärten
- i. d. R. 1-2 Geschosse



Abb. 31. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Sonderform Terrassensiedlung

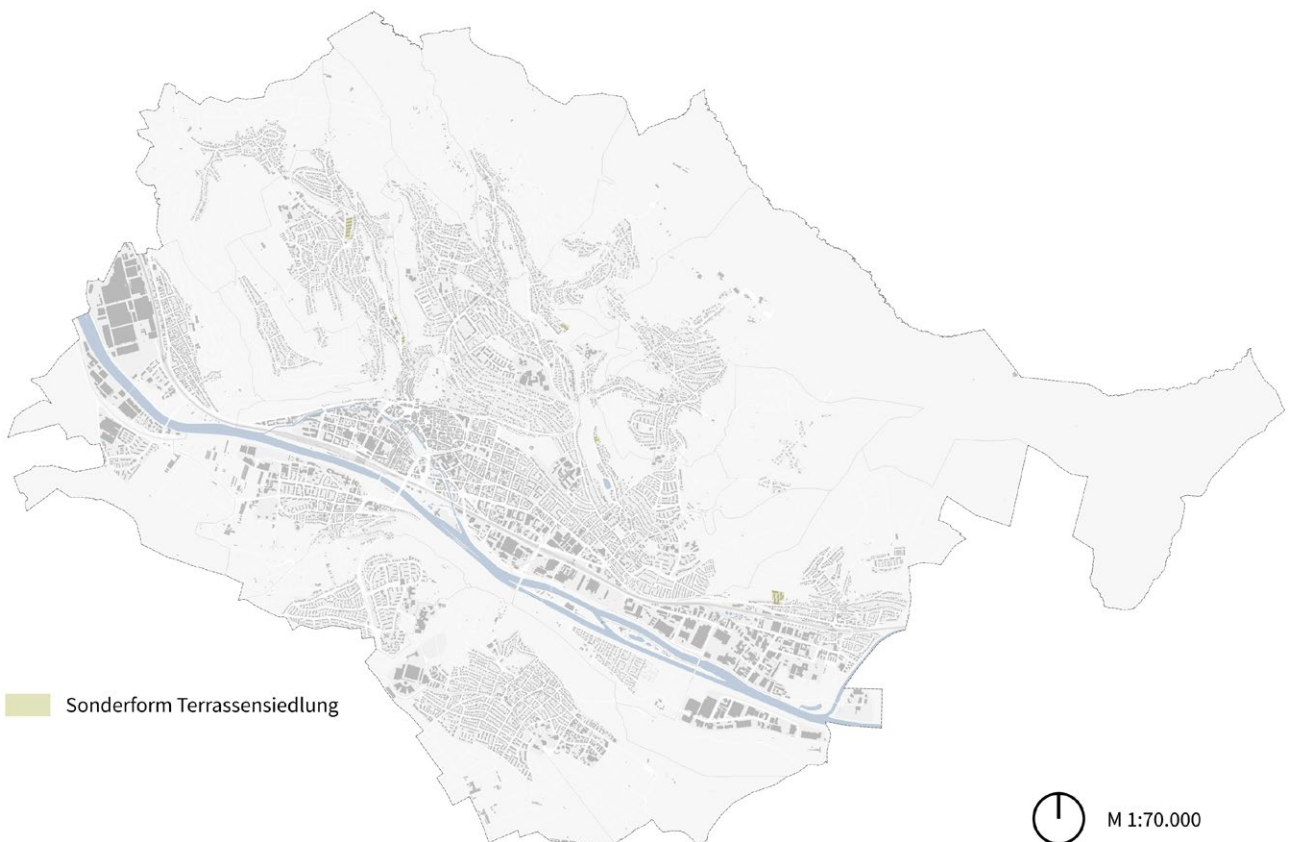


Abb. 32. Stadtstrukturtyp Sonderform Terrassensiedlung

■ Stadtstrukturtypen Wohnen - Mix Gewerbe und Wohnen

Mischstrukturen

- Gebiete mit einem Mix aus Gewerbebauten und Wohngebäuden unterschiedlicher Bauart und unterschiedlichen Baualters
- Überwiegend hohe bauliche Dichte, aber mit regelmäßigen, teils starken Ausnahmen
- Durchgrünung variiert stark, häufig stark versiegelt
- Grün besteht meist nur in den Bereichen der Wohnbebauung
- Variable Geschossigkeit



Abb. 33. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Mischstrukturen

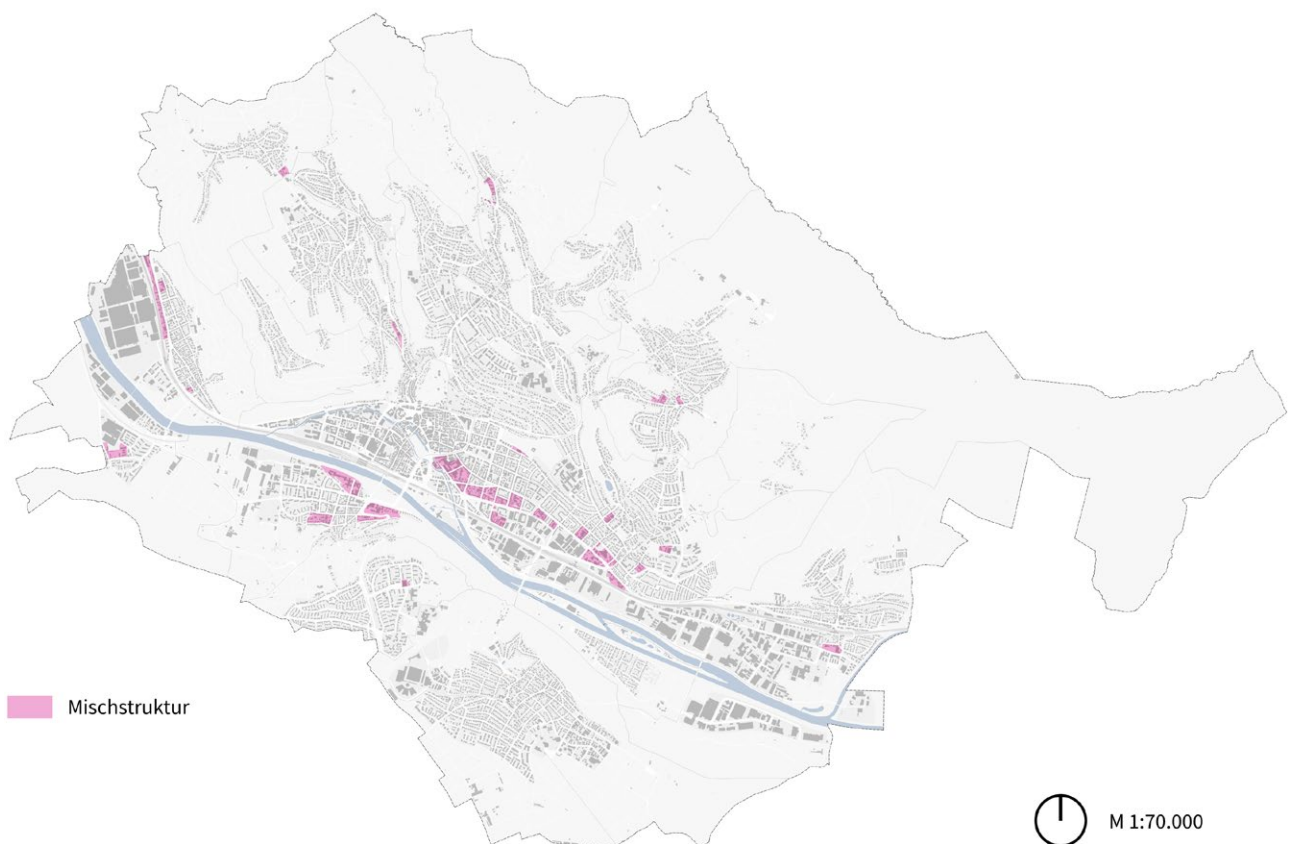


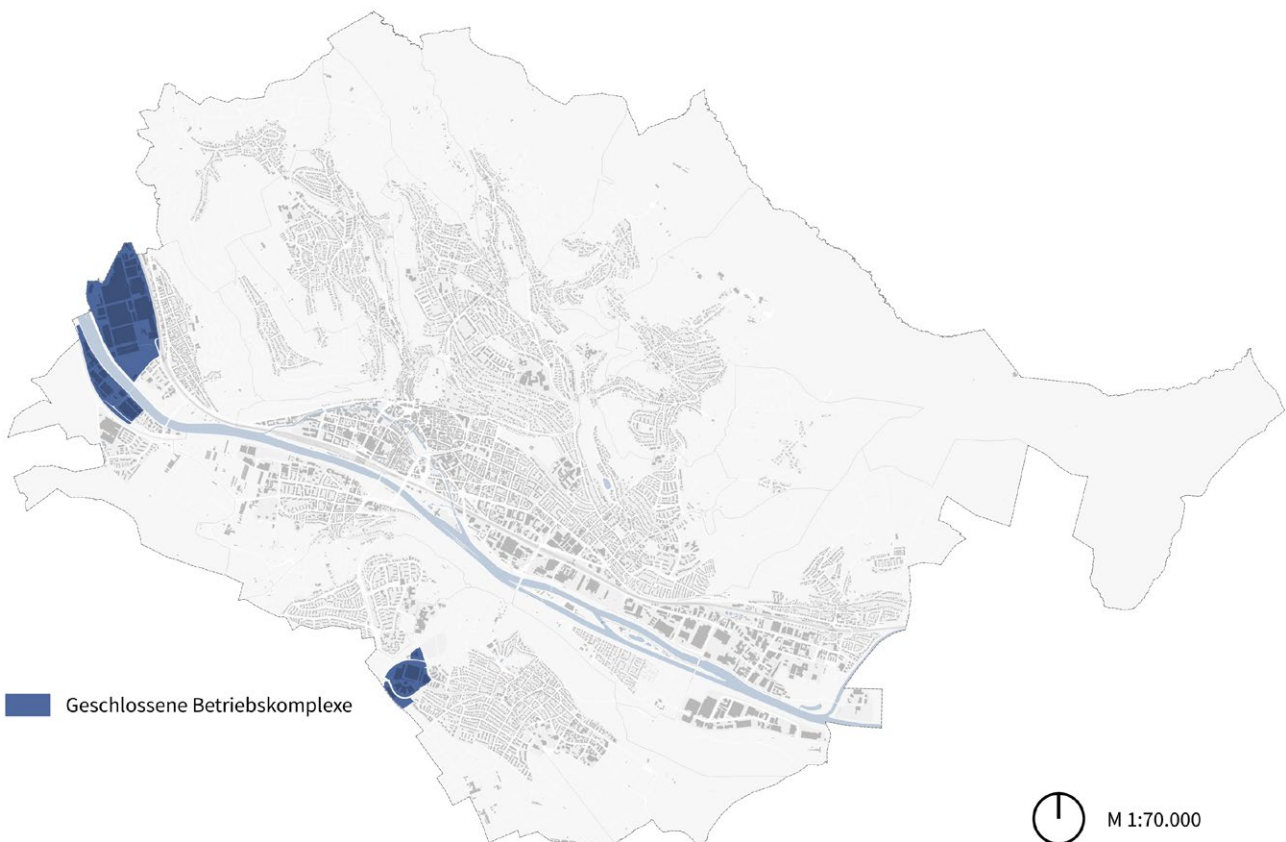
Abb. 34. Stadtstrukturtyp Mischstrukturen

■ Stadtstrukturtypen Gewerbe - Geschlossene Betriebskomplexe

- Geschlossene und sehr große Industrie- und Produktionsbetriebe meist eines Unternehmens
- Überwiegend sehr hohe bauliche Dichte
- Durchgrünung variiert stark, jedoch häufig stark versiegelt
- Variable Geschossigkeit zwischen Lager- und Produktionshallen sowie Bürogebäuden auf dem Gelände



Abb. 35. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Geschlossene Betriebskomplexe



Darstellung: © (bertholdkrass)

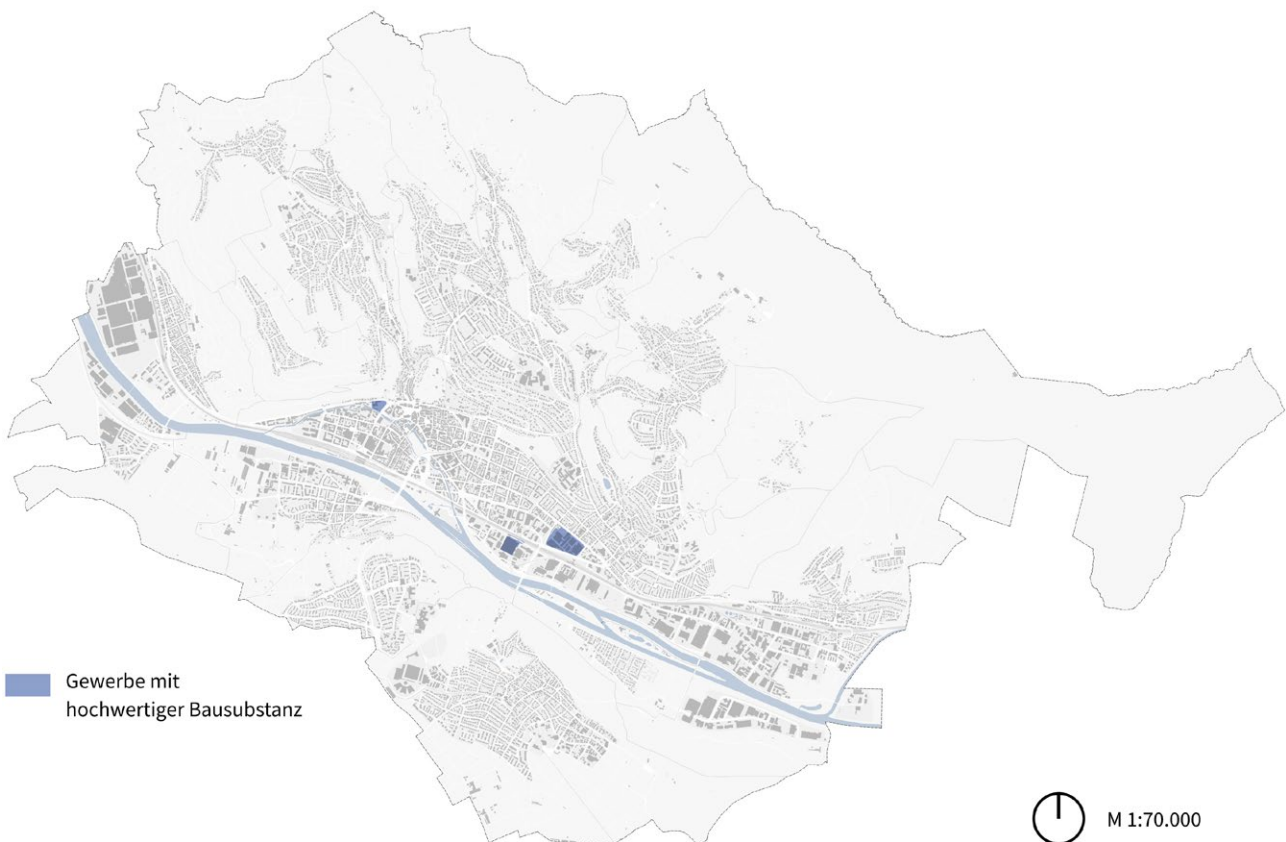
Abb. 36. Stadtstrukturtyp Geschlossene Betriebskomplexe

■ Stadtstrukturtypen Gewerbe - Gewerbebauten mit hochwertiger Bausubstanz

- Gewerbe- und Industriearale oder -bauten mit intakter bzw. hochwertiger Bausubstanz
- Meist hohe bauliche Dichte
- Kaum durchgrünt, häufig stark versiegelt
- Variable Geschossigkeit je nach Gebäudefunktion



Abb. 37. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Gewerbebauten mit hochwertiger Bausubstanz



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 38. Stadtstrukturtyp Gewerbebauten mit hochwertiger Bausubstanz

■ Stadtstrukturtypen Gewerbe - Kleinteiliges und mittleres Gewerbe

- Kleinteilige Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbauten unterschiedlicher Bauart und unterschiedlichen Baualters
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Wenig durchgrünt, häufig stark versiegelt, teils mit unbebauten oder untergenutzten Restflächen
- Variable Geschossigkeit je nach Gebäudefunktion



Abb. 39. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Kleinteiliges und mittleres Gewerbe

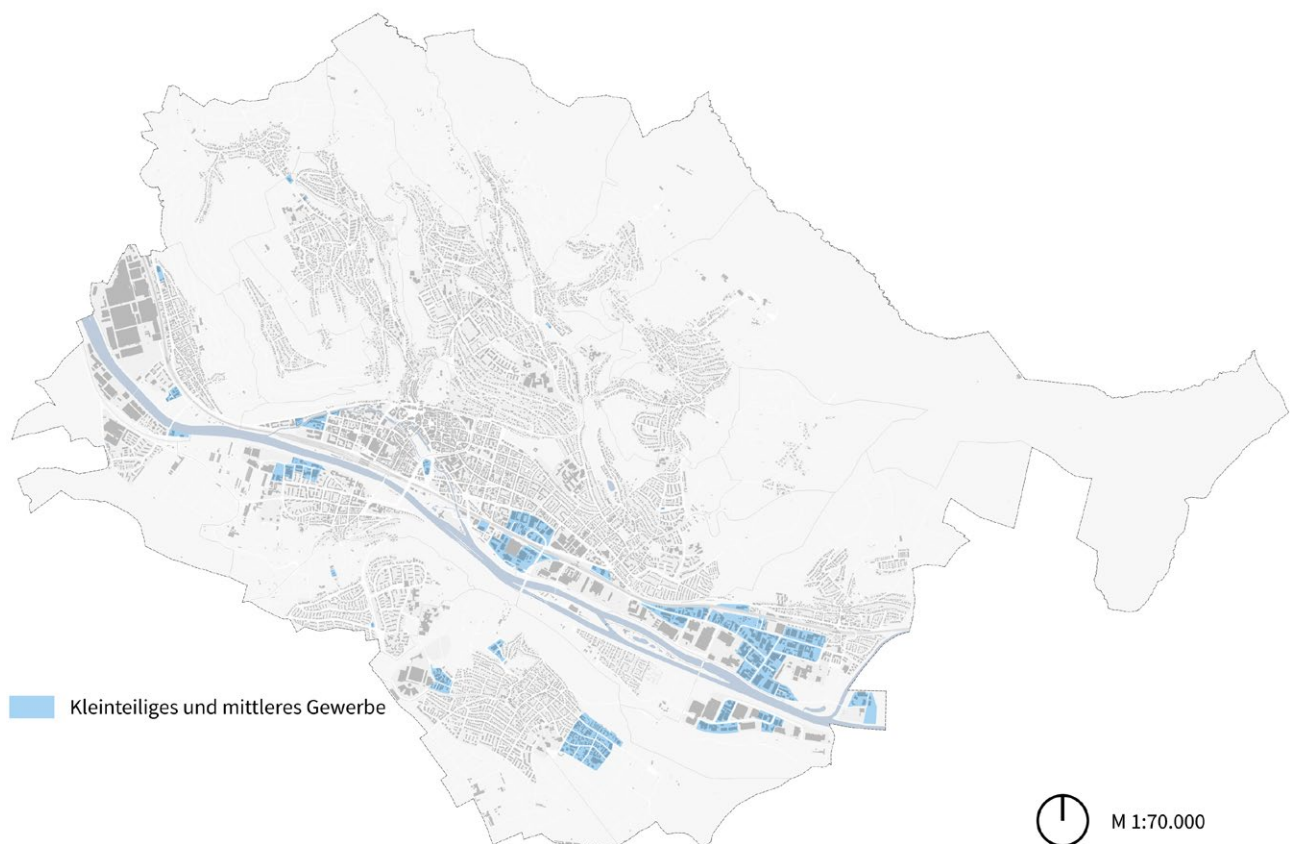


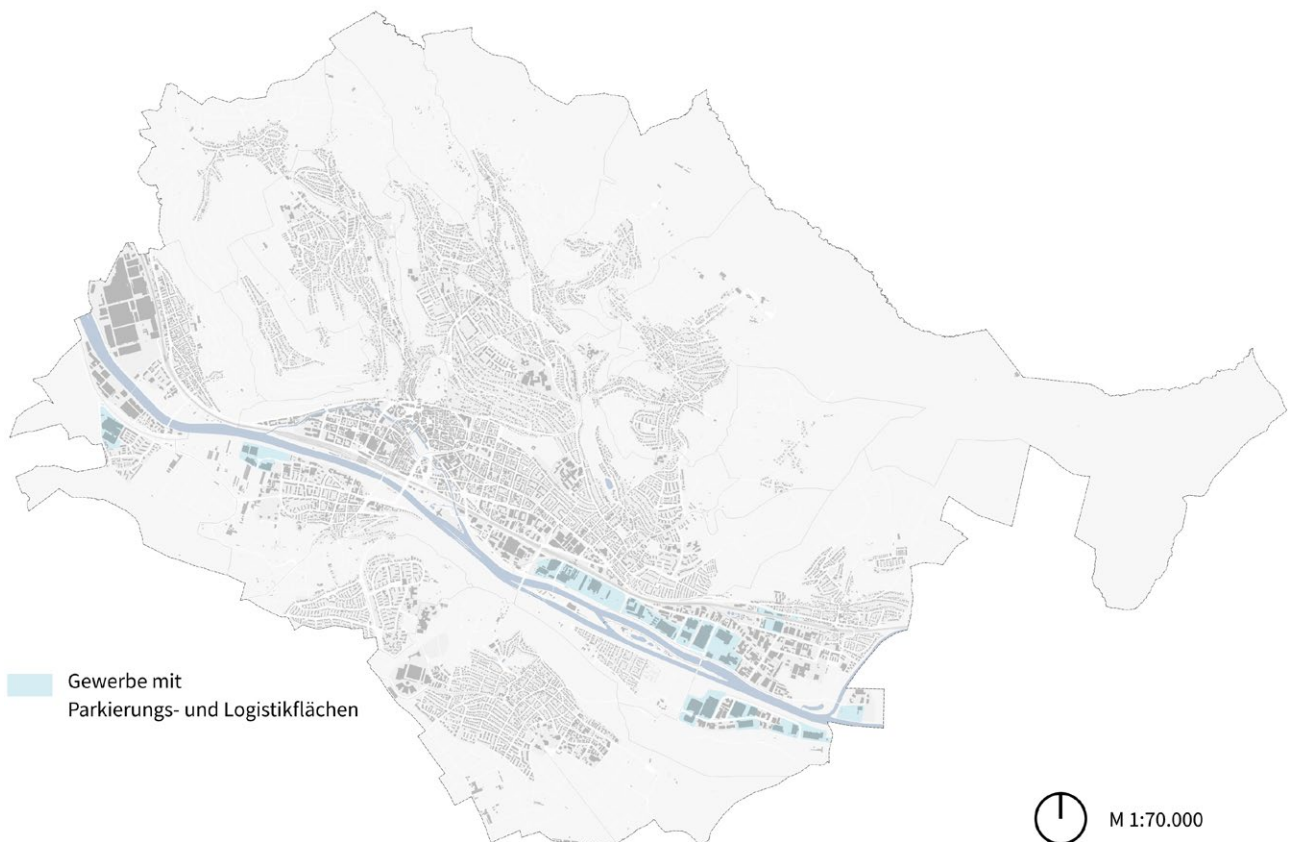
Abb. 40. Stadtstrukturtyp Kleinteiliges und mittleres Gewerbe

■ Stadtstrukturtypen Gewerbe - Gewerbe mit großen Parkierungs-/Logistikflächen

- Gewerbebauten, oft in großen Hallenstrukturen mit großen Parkierungs- und Logistikflächen
- Mittlere bis hohe bauliche Dichte
- Wenig durchgrünt, häufig stark versiegelt
- i. d. R. flach mit 1 bis max. 2 Geschossen



Abb. 41. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Gewerbe mit großen Parkierungs-/



Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 42. Stadtstrukturtyp Gewerbe mit großen Parkierungs-/Logistikflächen

Referenzdichten

Die Erarbeitung von Referenzdichten dient als zentrale Grundlage für die überschlägige Abschätzung des Entwicklungspotenzials. Sie schafft einen einheitlichen, nachvollziehbaren Maßstab, um mögliche bauliche Verdichtungen realistisch zu bewerten und miteinander vergleichbar zu machen.

Geschossflächenzahlen im Bestand

Die Analyse der Geschossflächenzahlen (GFZ) im durchschnittlichen Stadtstrukturtyp zeigt eine große Bandbreite städtebaulicher Dichten. Die ermittelten GFZ-Werte reichen von etwa 0,4 bei Einzel- und Doppelhäusern in Hanglage sowie aufgelockerten Einfamilienhausstrukturen bis zu rund 3,2 bei Sonderformen stark verdichteter Blockstrukturen. Erwartungsgemäß weist die Altstadt dabei die zweithöchsten GFZ-Werte auf. Die größte Häufung der Bestandsdichten liegt im Bereich zwischen 0,7 und 1,1 und umfasst typische Stadtstrukturtypen wie modernen Geschosswohnungsbau, kompakte Mehrfamilienhäuser, Zeilenbebauung, offene Blockstrukturen mittlerer Dichte, Blockrandbebauung mit Großhöfen sowie großmaßstäbliche Strukturen.

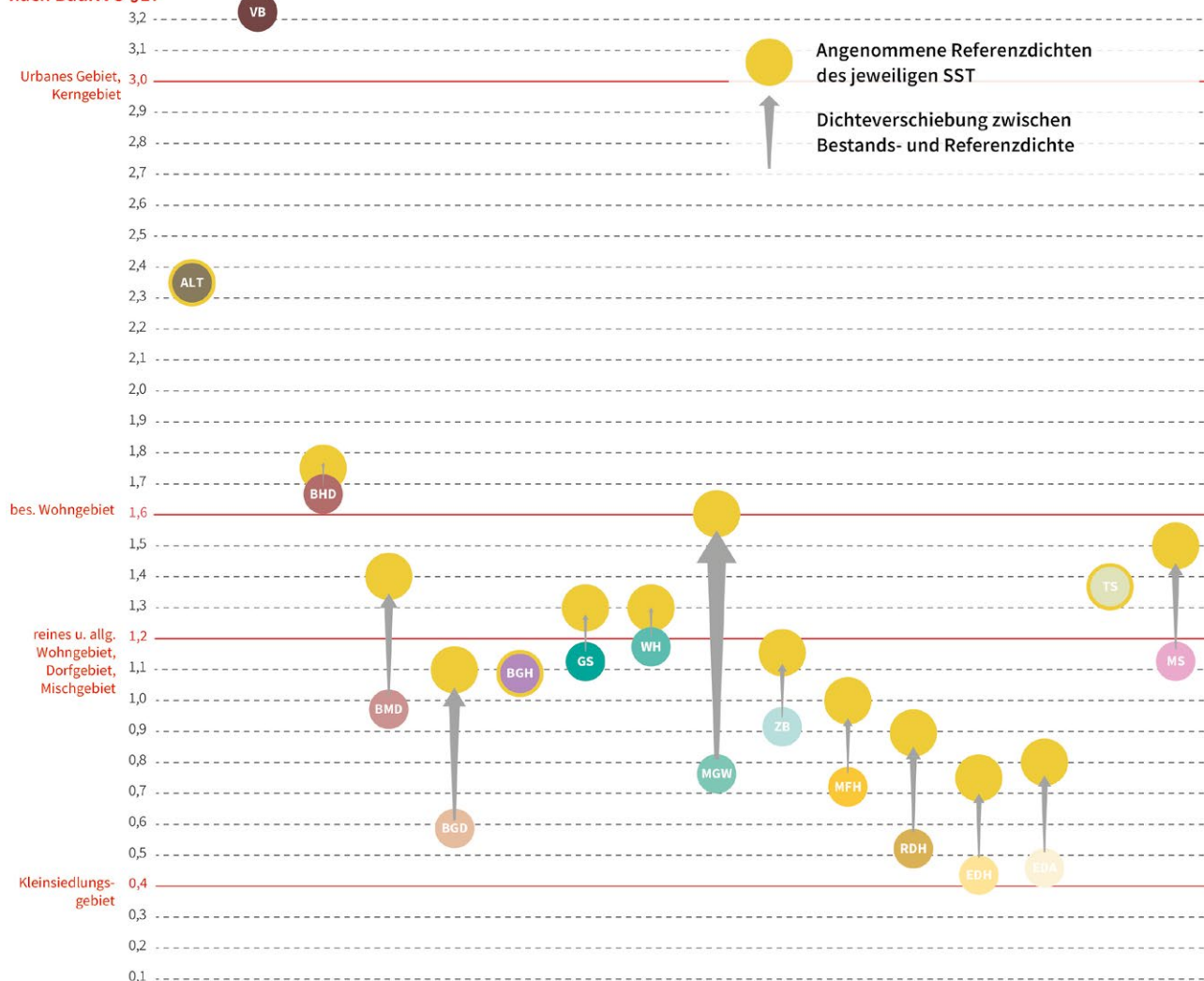
Geschossflächenzahlen der ermittelten Potenziale

Der Vergleich der ermittelten GFZ der Potenzialflächen mit der Bestandssituation (siehe Abb. 2) zeigt je nach Potenzialtyp sehr unterschiedliche Abweichungen, die von marginalen bis hin zu erheblichen Differenzen reichen. Geringe Abweichungen treten insbesondere bei Reihen- und Doppelhäusern, Großstrukturen sowie beim offenen Blockrand mit mittlerer und geringer Dichte auf. Deutlich größere Abweichungen zeigen sich dagegen in der Altstadt, bei Blockrandstrukturen mit Großhöfen sowie beim modernen Geschosswohnungsbau.

Teilweise ergeben sich niedrige ermittelte Dichten daraus, dass für einige Bestandsgebiete aufgrund der Aktualität des digitalen 3D-Gebäude-Modells (Level of Detail 2-Modell) noch keine belastbaren GFZ bestimmt werden konnten, was sich insbesondere beim modernen Geschosswohnungsbau bemerkbar macht. Zudem stellt ein Großteil der Zeilenbebauung selbst Potenzialflächen dar. Hierbei handelt es sich überwiegend um Aufstockungs- oder Dachausbaupotenziale auf bestehender Bebauung.

Für einzelne Flurstücke, die bereits bebaut sind, konnte aufgrund von Datenrestriktionen im digitalen Gebäude-3D-Modell keine GFZ ermittelt werden. Dieser Effekt tritt bei den identifizierten Potenzialflächen hingegen nicht auf, wie etwa bei Reihen- und Doppelhausstrukturen. Die Sonderform des verdichteten Blocks wurde nicht weiter betrachtet, da hier bereits eine sehr hohe bauliche Verdichtung vorliegt und im SST keine Potenziale ermittelt wurden.

Orientierungswerte GFZ nach BauNVO §17



Aktuelle Bestandsdichte des jeweiligen SST

- | | | | |
|-----|------------------------------------|-----|---|
| ALT | Altstadt | MGW | Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er) |
| VB | Sonderform verdichteter Block | ZB | Zeilenbebauung |
| BHD | Offener Blockrand hoher Dichte | MFH | Kompakte Mehrfamilienhäuser |
| BMD | Offener Blockrand mittlerer Dichte | RDH | Reihen- und Doppelhäuser |
| BGD | Offener Blockrand geringer Dichte | EDH | Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage |
| BGH | Blockrandbebauung mit Großhöfen | EDA | Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet |
| GS | Großstrukturen | TS | Sonderform Terrassensiedlung |
| WH | Wohnhochhäuser | MS | Mischstruktur |

Abb. 43. Bestands- und Referenzdichten der Stadtstrukturtypen

Vergleich mit aktuellen Projekten der Innenentwicklung

Aktuelle Entwicklungsprojekte dienen als praxisnahe Beispiele dafür, welche Boden- und Gebäudedichten bei Nachverdichtung und Innenentwicklung in der Stadt Esslingen am Neckar heute realisiert werden. Sie zeigen die Bandbreite dessen, was baulich möglich und politisch wie technisch umsetzbar ist – von behutsamer Ergänzung bis zu (nahezu) maximalen Dichten im jeweiligen Stadtstrukturtyp. Die Beispiele dienen als Orientierungswert, punktuell können auch höhere Dichten erreicht werden.

Innenstadt Ost – Richard-Hirschmann-Straße/Olgasstraße/Hindenburgstraße/Blumenstraße



Abb. 44. Referenzprojekt Offener Block mit hoher Dichte

Im Blockinneren der Gründerzeitbebauung entlang der Richard-Hirschmann-Straße, Olgasstraße, Hindenburgstraße und Blumenstraße wurde eine Nachverdichtung durch eine 4-geschossige Zeilen- und Punktbauung umgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Blumenstraße, wodurch eine effiziente Anbindung an das bestehende Straßennetz gewährleistet wird.

Durch die ergänzende Bebauung im Innenhofbereich wird die städtebauliche Struktur des Blocks gestärkt, ohne den historischen Blockrand zu beeinträchtigen. Die Neubauten orientieren sich in ihrer Maßstäblichkeit an der vorhandenen Umgebung und fügen sich in die bestehende Blockstruktur ein. Gleichzeitig wurden zusätzliche Wohnflächen geschaffen, um der innerstädtischen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Die GFZ des Gesamtblocks beträgt 1,76, womit die Dichte über dem durchschnittlichen Wert des Potenzialtyps liegt und eine deutliche Verdichtung im Vergleich zur vorherigen Situation erreicht wurde.

Innenstadt Ost - Hindenburgstraße/Silcher Straße/Andreas-Hofer-Straße/Bismarckstraße



Abb. 45. Referenzprojekt Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er Jahre)

Auf dem ehemaligen Silcherhof-Areal wurde ein Ersatzneubau in Form von acht Mehrfamilienhäusern realisiert. Im Zuge der Maßnahme wurde die Anzahl der Wohnungen deutlich erhöht: Aus ehemals 52 Wohnungen sind 124 Wohnungen

entstanden.¹ Damit leistet das Projekt einen erheblichen Beitrag zur innerstädtischen Wohnraumschaffung.

Die städtebauliche Grundkonfiguration des Areals wurde beibehalten. Der offene Blockrand mit angelegtem Innenhof und repräsentativen Fassaden zur Hindenburgstraße und zur Andreas-Hofer-Straße orientiert sich an historischen Vorbildern, die zeitgemäß neu interpretiert wurden. Auf diese Weise wird die bestehende stadträumliche Struktur gestärkt und weitergeführt. Die Neubauten umfassen vier Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Walmdach mit Gauben, wodurch sich die Gebäude in Maßstab und Erscheinungsbild in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Mit einer GFZ von 1,78 liegt die bauliche Dichte deutlich über der durchschnittlichen GFZ des entsprechenden Stadtstrukturtyps (ca. 0,8). Der Ersatzneubau stellt damit eine identitätsstiftende Nachverdichtung dar, die eine hohe Ausnutzung des innerstädtischen Standorts bei gleichzeitiger Wahrung städtebaulicher Qualitäten ermöglicht.

¹ Architektengruppe (KWP) Kist Waldmann & Partner (2019): Wohnanlage „Silcherhof“ in Esslingen am Neckar, In: BauNetz, Verfügbar unter <https://www.baunetz-architekten.de/architektengruppe-kist-waldmann-und-partner-kwp/8548414/projekt/8549912>

Pliensauvorstadt – Weilstraße



Abb. 46. Referenzprojekt Zeilenbebauung

In der Pliensauvorstadt an der Weilstraße wurde die bestehende Zeilenbebauung aus den 1950er-Jahren an der Schubertanlage durch eine Nachverdichtung nördlich der Schubertstraße ergänzt. Die neue Bebauung bildet einen klaren Abschluss zur Weilstraße und stärkt damit die städtebauliche Fassung des Gebietes.

Um den Übergang zum nördlich anschließenden, modernen Geschosswohnungsbau herzustellen, wurde ein 5-geschossiger Geschosswohnungsbau mit einem Staffelgeschoss errichtet. Die Aufstockungen knüpfen in der Geschosshöhe an die vorhandene Zeilenbebauung mit Satteldach an, während die städtebauliche Formsprache bewusst an die moderne Nachbarbebauung angelehnt ist (z.B. durch Staffelgeschoss).

Die GFZ beträgt 1,25, was deutlich über der durchschnittlichen GFZ im entsprechenden Stadtstrukturtyp (ca. 0,9) liegt und somit eine spürbare Nachverdichtung darstellt.

Gartenstadt - Damaschkestraße/Wickenweg/ Hermann-Kurz-Weg/Nelkenweg



Abb. 47. Referenzprojekt Reihen- und Doppelhäuser

In der Gartenstadt wurde im Bereich Damaschkestraße/Wickenweg/Hermann-Kurz-Weg und Nelkenweg ein Ersatzneubau bestehender Reihenhäuser realisiert. Ziel der Maßnahme war es, die vorhandene Wohnstruktur weiterzuentwickeln und zugleich zusätzlichen Wohnraum innerhalb des bestehenden Quartiers zu schaffen. Durch ausgebauter Dachgeschosse und kompaktere, größere Gebäudetiefen sowie kompaktere und effizientere Grundrisse konnte eine höhere bauliche Dichte erzielt werden, ohne den gartenstädtischen Charakter des Quartiers grundsätzlich in Frage zu stellen. Die Neubauten fügen sich in Maßstab und Struktur in die bestehende Umgebung ein und tragen zur langfristigen Sicherung des Wohnstandorts bei.

Die GFZ beträgt 0,99 und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen GFZ des entsprechenden Stadtstrukturtyps (ca. 0,5). Der Ersatzneubau stellt somit eine maßvolle, zugleich jedoch wirkungsvolle Nachverdichtung dar, die den vorhandenen Siedlungscharakter respektiert und weiterentwickelt.

Sulzgries - Hochwiesenstraße/Weißdornweg



Abb. 48. Referenzprojekt Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage

Im Bereich Hochwiesenweg/Weißdornweg in Sulzgries wurde eine Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlung mit überwiegend zweigeschossigen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern realisiert. Die Neubauten orientieren sich in ihrer Maßstäblichkeit und Typologie an der umliegenden Bebauung und fügen sich in das vorhandene Siedlungsbild ein. Das Gebiet grenzt an große, teilweise landwirtschaftlich genutzte Freiflächen am Übergang zum Siedlungsrand. Deshalb wurde besonderer Wert auf ein behutsames Einfügen der Neubauten gelegt. Durch die Neuerschließung des Innenbereichs konnten zusätzliche Bauflächen aktiviert und Neubauten sogar in der vierten Reihe von der Haupteinschließung aus realisiert werden. So wurde innerörtliches Potenzial genutzt, ohne in den angrenzenden Außenbereich einzugreifen.

Die GFZ beträgt 0,65 und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen GFZ des entsprechenden Stadtstrukturtyps (ca. 0,4). Diese angepasste Form der Nachverdichtung schafft zusätzliche Wohnflächen und wahrt gleichzeitig den Charakter der Siedlung.

2.2 Potenzialflächen

Der zentrale Ausgangspunkt der Erhebung liegt in der Definition der Potenzialtypen, da diese die methodische Grundlage für die anschließende systematische Analyse bilden. Für die Stadt Esslingen wurden Potenzialtypen festgelegt, die auf fachlicher Erfahrung basieren und sich als besonders geeignet für eine strukturierte Bewertung städtischer Entwicklungsmöglichkeiten erwiesen haben. Darüber hinaus wurden ortsspezifische Potenzialtypen ergänzt, um einen umfassenden Rahmen abzubilden.

Methodisch erfolgte die Untersuchung anhand einer Differenzierung in grundstücksbezogene und gebietsbezogene Potenziale. Diese Herangehensweise ermöglicht eine umfassende Betrachtung sowohl einzelner Flächen mit unmittelbarem Entwicklungsspielraum als auch größerer räumlicher Zusammenhänge. Grundstücksbezogene Potenziale umfassen beispielsweise Baulücken, mindergenutzte Flächen oder Aufstockungsmöglichkeiten. Gebietsbezogene Potenziale beziehen sich dagegen auf räumliche Bereiche, in denen mehrere Entwicklungsansätze zusammentreffen, etwa bei Siedlungsverdichtungen oder Umstrukturierungsflächen.

Gerade jenseits kleinteiliger Einzelflächen erweist sich der Blick auf zusammenhängende Teilräume als besonders aufschlussreich, da dort häufig gebündelte Innenentwicklungspotenziale auftreten. So können beispielsweise größere, gering verdichtete Wohnareale oder benachbarte unbebaute beziehungsweise versiegelte Flächen in Gewerbegebieten auf ein gemeinsames Entwicklungspotenzial hinweisen.

Die Festlegung von Potenzialtypen eignet sich sowohl für Wohn- als auch für Gewerbepotenziale. Die separate Betrachtung der beiden Nutzungsschwerpunkte erwies sich für deren jeweilige Zielsetzungen als sinnvoll, sodass sie im Folgenden auch nacheinander aufgeführt werden.

Der im folgenden dargestellte Potenzialtypenkatalog stellt den ersten Stand der Festlegung der Potenzialtypen dar.

■ Potenzialtypen Wohnen

Flurstücksbezogene Potenziale

- **Baulücken:** Unbebaute Einzelflächen im geschlossenen Baublockkontext mit bestehender Erschließung
- **Brachflächen:** Bereits bebaute Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts durch Ergänzung, Anbau oder einer Bebauung in „zweiter Reihe“ infolge der Aufgabe der vorherigen Nutzung zusätzlichen Wohnraum schaffen können
- **Untergenutzte Wohnbauflächen:** Nachverdichtung auf meist privaten Einzelgrundstücken durch Ersatzneubau, Ergänzung, Anbau oder Bebauung in „zweiter Reihe“ bei effizienterer Nutzung vorhandener Flächen und größtmöglichem Erhalt des Bestandes
- **Untergenutzte (sonstige) Flächen:** Bebaute gewerbliche oder sonstige Nutzungen wie Tankstellen, Parkplätze und Garagen, die eine geringe Flächenausnutzung aufweisen



Abb. 49. Schrägluftbild Potenzialtyp Baulücke



Abb. 50. Schrägluftbild Potenzialtyp Brachfläche



Abb. 51. Schrägluftbild Potenzialtyp Untergenutzte Wohnbaufläche



Abb. 52. Schrägluftbild Potenzialtyp Untergenutzte (sonstige) Fläche

- **Einzelpotenzial an einseitig bebauten**

Straßen: Unbebaute Einzelflächen entlang einer nur einseitig bebauten Straße. Gute Entwicklungschancen wegen vorhandener Erschließung und unkomplizierter Nachverdichtungsmöglichkeit



Abb. 53. Schrägluftbild Potenzialtyp Einzelpotenzial an einseitig bebauter Straße

Gebäudebezogene Potenziale

- **Aufstockung:** Nutzungsfortführung des Wohnbestands in die Höhe durch Vollgeschosse auf Flachdach oder mit Ersatz des vorhandenen untergenutzten Dachs mit Schwerpunkt auf der Entstehung zusätzlicher Wohneinheiten



Abb. 54. Schrägluftbild Potenzialtyp Aufstockung

- **Dachausbau:** Nutzungsfortführung des Wohnbestands durch Ausbau des bislang ungenutzten oder mindergenutzten Dachs



Abb. 55. Schrägluftbild Potenzialtyp Dachausbau

- **Wohnhochhaus:** Qualifizierung von Wohnraum durch Anbauten oder Anpassungen von Proportionen und die Änderung von Wohnungszuschnitten (auch ohne zusätzliche Bruttogeschossfläche)



Abb. 56. Schrägluftbild Potenzialtyp Wohnhochhaus

Gebietsbezogene Potenziale

- **Kompakte Siedlungserweiterung:** Erweiterung und Ergänzung an bestimmten Stellen des Siedlungsrandes
- **Siedlungsverdichtung:** Verdichtung im Vergleich und Kontext des gleichen Bebauungstyps weniger dicht bebauter Gebiete und über ein einzelnes Grundstück hinaus
- **Umstrukturierung/Mischflächen:** Großräumige Umnutzung, Umstrukturierung oder Transformation von Gewerbe- und Industrie-flächen für zukunftsfähige Gewerbestruktur, künftige Wohn- oder Mischnutzung
- **Nutzungsanreicherung:** Zentral gelegene Gewerbe- oder Mischflächen mit homogener Nutzung in heterogener Lage werden durch Wohnen verträglich ergänzt



Abb. 57. Schrägluftbild Potenzialtyp Kompakte Siedlungserweiterung



Abb. 58. Schrägluftbild Potenzialtyp Siedlungsverdichtung



Abb. 59. Schrägluftbild Potenzialtyp Umstrukturierung/Mischflächen

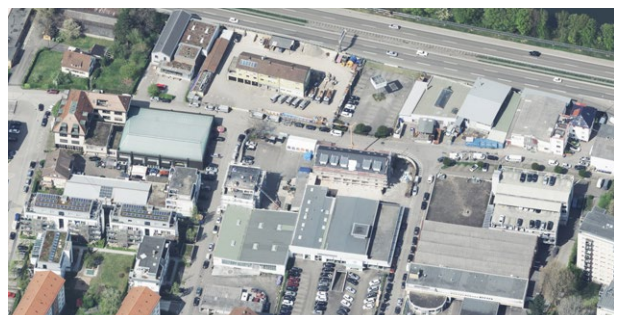


Abb. 60. Schrägluftbild Potenzialtyp Nutzungsanreicherung

- **Gebietspotenzial an einseitig bebauten Straßen:** Mehrere unbebaute Flurstücke entlang einer nur einseitig bebauten Straße. Gute Entwicklungschancen wegen vorhandener Erschließung und unkomplizierter Nachverdichtungsmöglichkeit



Abb. 61. Schrägluftbild Potenzialtyp Gebietspotenzial an einseitig bebauter Straße

■ Potenzialtypen Gewerbe

Flurstücksbezogene Potenziale

- **Gewerbliche Baulücken:** Unbebautes Grundstück innerhalb eines Gewerbegebiets, das für gewerbliche Nutzung vorgesehen und unmittelbar bebaubar ist
- **Gewerbliche Brachflächen:** Unbebaute oder ungenutzte Fläche in einem Gewerbegebiet, deren frühere Nutzung aufgegeben wurde und Potenzial für eine neue Gewerbeentwicklung bietet
- **Untergenutzte Gewerbebauflächen:** Bereits bebaute Fläche in einem Gewerbegebiet, die nicht optimal ausgenutzt wird und Platz für Ersatzneubau, Ergänzung oder Anbau bietet, um eine effizientere Nutzung der vorhandenen Flächen zu erreichen



Abb. 62. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbliche Baulücke



Abb. 63. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbliche Brachfläche



Abb. 64. Schrägluftbild Potenzialtyp Untergenutzte Gewerbebaufläche

Gebäudebezogene Potenziale

- **Gewerbestapelung:** Potenzial, gewerbliche Nutzungen in einem Gebäude vertikal zu stapeln, um die Flächennutzung zu optimieren und die Effizienz im Hinblick auf Raum und Ressourcen zu steigern



Abb. 65. Schrägluftbild Potenzialtyp Gebietspotenzial an einseitig bebauter Straße

Gebietsbezogene Gewerbepotenziale

- **Punktuelle gewerbliche Erweiterung:** Gezielte Ergänzung oder Zusammenführung von gewerblichen Bauflächen an bestimmten Stellen des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung spezifischer Kriterien und Voraussetzungen
- **Gewerbliche Nutzungsanreicherung:** Steigerung der gewerblichen Flächenausnutzung auf zentral gelegenen oder gut angebundenen Gewerbe- oder Mischflächen durch das Hinzufügen zusätzlicher Gewerbeeinheiten
- **Gewerbepotenzial an einseitig bebauten Straßen:** Mehrere unbebaute gewerbliche Flurstücke entlang einer nur einseitig bebauten Straße. Gute Entwicklungschancen wegen vorhandener Erschließung und unkomplizierter Nachverdichtungsmöglichkeit



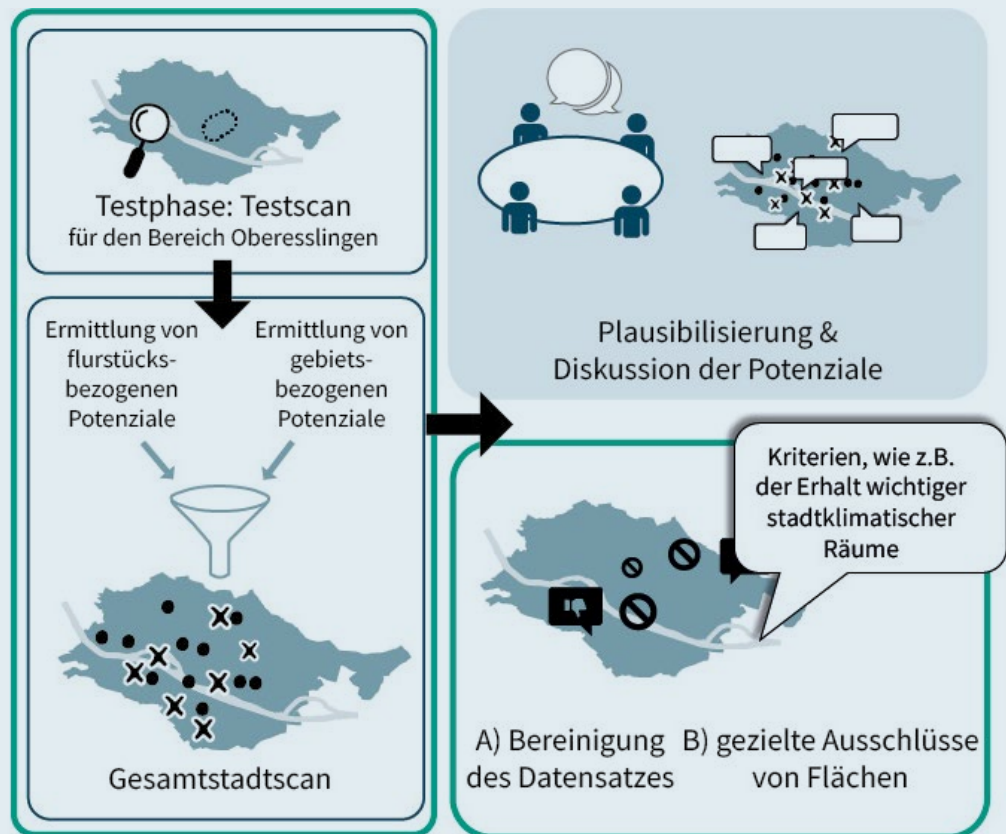
Abb. 66. Schrägluftbild Potenzialtyp Punktuelle Gewerbliche Erweiterung



Abb. 67. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbliche Nutzungsanreicherung



Abb. 68. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbepotenzial an einseitig bebauter Straße



3 Erhebung der Potenziale

Im Rahmen der Potenzialerhebung wurde ein mehrstufiges Vorgehen angewendet, um stadtweit potenzielle Flächen für eine Innenentwicklung systematisch zu identifizieren. Zunächst erfolgte ein Testscan im Stadtteil Oberesslingen, um die Methodik zu erproben und erste Erkenntnisse zu gewinnen. Anschließend wurde die Analyse auf die Gesamtstadt ausgeweitet, um ein umfassendes Bild der vorhandenen Potenziale zu erhalten.

Die Ergebnisse wurden im nächsten Schritt durch die Fachverwaltung überprüft und bereinigt, um eine belastbare Datengrundlage zu schaffen. Parallel dazu wurden Ausschlusskriterien definiert, um ausschließlich Flächen mit realistischen Entwicklungsperspektiven in den weiteren Prozess aufzunehmen.

Nach dieser Bereinigung und dem Ausschluss nicht geeigneter Bereiche entstand der abschließende Potenzialflächenpool, der alle relevanten, städtebaulich geeigneten Flächen für eine mögliche Innenentwicklung zusammenfasste.

3.1 Erhebungsmethodik

Betrachtung der vorhandenen Dichte und Ausnutzung

Ziel der Potenzialerhebung war es, Flächen zu identifizieren, bei denen aufgrund einer vergleichsweise geringen baulichen Ausnutzung oder einer wenig flächeneffizienten Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Betrachtet wurden insbesondere Baulücken, Brachflächen sowie größere unbebaute Restflächen. Darüber hinaus wurden untergenutzte Wohnflächen und sonstige Flächen berücksichtigt, deren bestehende Nutzung mit einer geringen Flächenausnutzung verbunden war, wie beispielsweise eingeschossige Lebensmittelmärkte, Tankstellen, Parkplätze oder vergleichbare Nutzungen. Ergänzend wurden Potenziale zur baulichen Nachverdichtung im Bestand untersucht, etwa durch Aufstockungen bestehender Gebäude sowie mögliche Dachausbaupotenziale.

Die Ermittlung dieser Potenziale erfolgte über eine kombinierte quantitative und qualitative Analyse. Ausgangspunkt bildete die Untersuchung der baulichen Ausnutzung der einzelnen Flächen im Vergleich zu den durchschnittlichen Dichtewerten des jeweiligen Stadtstrukturtyps (SST). Jeder SST wies eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) auf. Jedes Flurstück, das weniger als zwei Drittel der durchschnittlichen GRZ und/oder GFZ des jeweiligen SST erreichte, wurde grundsätzlich für eine vertiefende Untersuchung vorgemerkt. Auf diese Weise wurden insbesondere unbebaute sowie gering verdichtete Flächen systematisch erfasst.

Ergänzend wurden Nutzungen mit geringer Flächenausnutzung, wie eingeschossige Lebensmittelmärkte, Tankstellen, Parkhäuser oder ähnliche Einrichtungen, gezielt in die Betrachtung aufgenommen, auch wenn sie die formalen Schwellenwerte teilweise erreichten. In einem weiteren Schritt wurden die potenziellen Flächen mittels Luftbildauswertung überprüft. Dabei erfolgte eine Einordnung der vorhandenen Geschossigkeit im Vergleich zum städtebaulichen Kontext sowie eine erste Einschätzung der städtebaulichen Eignung. Auf Grundlage dieser Prüfung konnten teilweise weitere geeignete Flächen in die Untersuchung aufgenommen werden.

Die Bewertung der städtebaulichen Eignung erfolgte anhand differenzierter Kriterien. Bei unbebauten Flächen wurden insbesondere Zuschnitt, Größe und Erschließung betrachtet. Bei bereits bebauten Flächen wurde geprüft, ob eine Verdichtung unter Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur und Qualität möglich erschien, ob ein Ersatzneubau städtebaulich verträglich wäre oder ob Potenziale für eine Nutzungsänderung bestehen.

Testscan Oberesslingen

Für den Stadtteil Oberesslingen wurde ein „Testscan“ durchgeführt (siehe Abb. 69), um die geplante Erhebungsmethodik zunächst zu überprüfen. Die nebenstehende Abbildung zeigt den ersten Stand der Erhebung zum damaligen Projektzeitpunkt. Im Anschluss daran wurde die Untersuchung der Potenziale für die Innenentwicklung auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet (Gesamtstadtscan).



FOKUSBEREICH WOHNEN

Flurstücksbezogene Potenziale

- Baulücke
- Brachfläche
- Untergenutzte Wohnbaufläche
- Untergenutzte (sonstige) Fläche

Dachpotenziale

- Aufstockung
- Dachausbau

Gebietsbezogene Potenziale

- Punktuelle Arrondierung
- Siedlungsverdichtung
- Nutzungsanreicherung

FOKUSBEREICH GEWERBE

Flurstücksbezogene Gewerbepotenziale

- Gewerbliche Baulücke
- Gewerbliche Brachfläche
- Untergenutzte Gewerbebaufläche

Gewerbestapelung

- Gewerbestapelung

Flurstücksbezogene Gewerbepotenziale

- Punktuelle Arrondierung (Gewerbe)
- Umnutzung, Umstrukturierung und Transformation
- Gewerbliche Nutzungsanreicherung

Entwicklungsschwerpunkt

- SBE Stadtraum mit besonderem Entwicklungspotenzial

Abb. 69. Testscan Oberesslingen

3.2 Bereinigung und Ausschluss

Bereinigungsschritte

Im Rahmen der Bereinigung des Potenzialdatensatzes wurden vor der eigentlichen Anwendung der Ausschlusskriterien verschiedene Flächen ausgenommen, die für eine weitere Betrachtung nicht geeignet sind. Dazu zählen bereits bebaute oder in Entwicklung befindliche Areale sowie Dachpotenziale mit schon ausgebauten Dächern. Ebenfalls entfernt wurden ungeeignete Bauflächen, etwa aufgrund zu geringer Größe, ungünstigen Zuschnitts, Lage oder Topografie. Im Zuge von Potenzialtypänderungen wurden insbesondere Gebietspotenziale in grundstücksbezogene Potenziale überführt; nicht mehr passende Flurstücke wurden dabei als „ungeeignet nach Typänderung“ eliminiert. Zusätzlich erfolgten Einzelfallentscheidungen zum Schutz erhaltenswerter Nutzungen und Funktionen, etwa bei Denkmälern, historischer Bausubstanz, Gemeinbedarfseinrichtungen oder bedeutender Infrastruktur wie Grünanlagen, Tiefgaragen und wichtigen Erschließungsflächen.

Anwendung der Ausschlusskriterien

Für die Qualifizierung und Bewertung der Flächenpotenziale wurde zunächst ein Ausschluss auf Grundlage eindeutig definierter Kriterien vorgenommen. Von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen wurden Flächen innerhalb klar abgegrenzter Schutzgebiete sowie Kaltluftentstehungsflächen und Streuobstwiesen. Die verbleibenden Flächen wurden anschließend anhand eines umfassenden Kriterienkatalogs qualifiziert und bewertet. Dabei wurden insbesondere Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes, der planungsrechtlichen Einordnung, von Gefahren und Belastungen einschließlich

des Hochwasserrisikos, des Gemeinbedarfs, von Mischgebieten und Nutzungskonflikten, der städtebaulichen Einordnung, der Eignung als Gewerbefläche, des Klimaschutzes und Stadtklimas, der Lagequalität und Erreichbarkeit, des Denkmalschutzes, der Mobilität, der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der Eigentumsverhältnisse berücksichtigt.

Grundlage der Bewertung waren die vorhandenen Planwerke, darunter unter anderem der Landschafts- und Umweltplan, der Flächennutzungsplan, die Biotopverbundkulisse, das Hainbach-Projekt sowie die Klimaanalyse. Ergänzend flossen weitere fachliche Grundlagen wie Bebauungspläne, städtebauliche Rahmenpläne und Entwicklungskonzepte, soziale Infrastrukturpläne, Umwelt- und Klimaschutzpläne, Verkehrs- und Mobilitätspläne, Gefahrenabwehr- und Sicherheitspläne sowie zusätzliches lokales Fachwissen und Erfahrungswerte in die Bewertung ein.

Durch die Anwendung der Ausschlusskriterien auf die erste Erhebung der Potenzialflächen wurden in diesem Schritt nicht nur Flächen zugeschnitten, sondern es haben sich auch einzelne Potenzialtypen aufgelöst.

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete dienen dem langfristigen Erhalt der Landschaftsstruktur, der biologischen Vielfalt und der Erholungsfunktion, weshalb bauliche oder großflächige Nutzungsänderungen grundsätzlich dem Schutzzweck widersprechen.

In diesen Gebieten gelten umfangreiche Nutzungsbeschränkungen und hohe rechtliche Hürden, sodass Eingriffe in Boden, Vegetation oder Gewässer nur in Ausnahmefällen und unter strengen Voraussetzungen zulässig sind. Aufgrund dieser Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und des Naturschutzes ist eine Einbeziehung als Potenzialfläche in der Regel nicht realistisch.



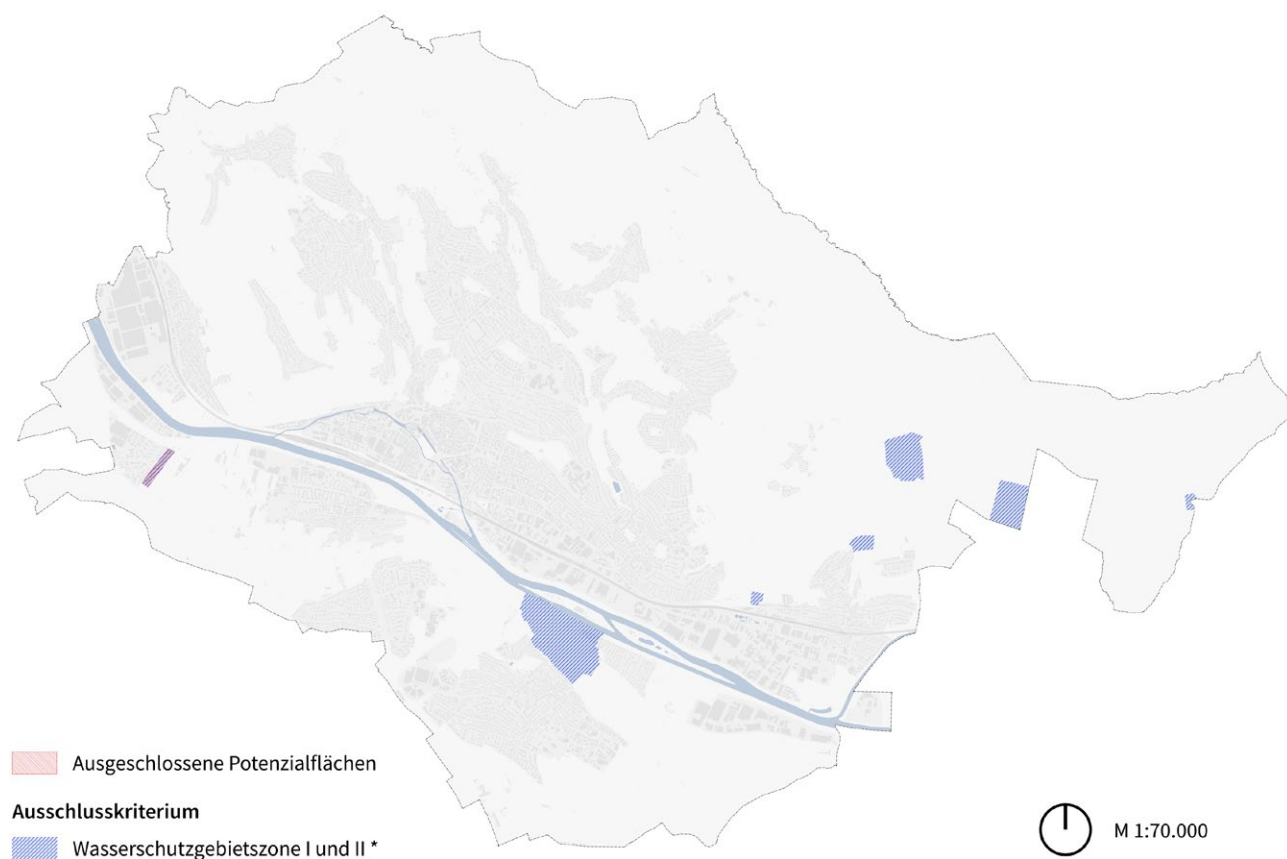
* Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Abb. 70. Ausschlusskarte Landschaftsschutzgebiete

Wasserschutzgebietszonen I + II

Wasserschutzgebietszonen I und II sind besonders schützenswerte Bereiche zur Sicherung der Trinkwassergewinnung, in denen Eingriffe und potenzielle Gefährdungen des Grundwassers grundsätzlich ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt sind.

In diesen Zonen gelten strenge Verbote und Auflagen für Bauvorhaben, Versiegelung, Lagerung von Stoffen sowie für das Einbringen von Schadstoffen, sodass eine bauliche Nutzung oder Flächenumwidmung in der Praxis kaum realisierbar ist. Aufgrund des hohen Schutzbedarfs und der zentralen Bedeutung für die Wasserversorgung sind diese Flächen daher als Potenzialflächen grundsätzlich auszuschließen.



* Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Abb. 71. Ausschlusskarte Wasserschutzgebietszonen I+II

Streuobstwiesen

Streuobstwiesen sind wertvolle Kulturlandschaften mit hoher ökologischer Bedeutung, da sie Lebensraum für zahlreiche Arten bieten und zur Biodiversität sowie zum Landschaftsbild beitragen. Sie sind in Baden-Württemberg seit dem Jahr 2020 gemäß §33a Naturschutzgesetz geschützt.

Eine Umnutzung oder Versiegelung würde diese Funktionen dauerhaft beeinträchtigen und ist daher in der Regel nicht mit dem Ziel der Flächenentwicklung vereinbar. Aus diesem Grund werden Streuobstwiesen als Potenzialflächen ausgeschlossen.

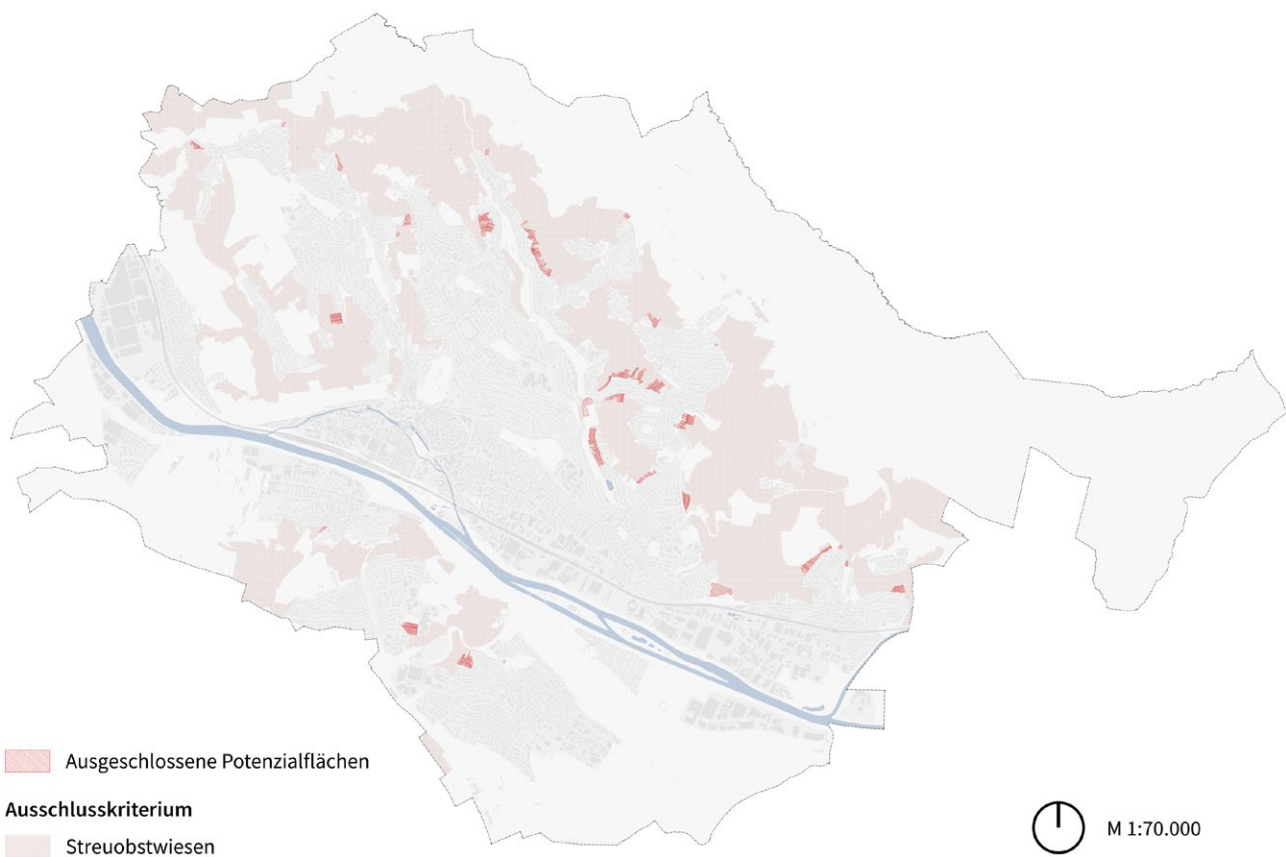


Abb. 72. Ausschlusskarte Streuobstwiesen

Flächen mit hoher und sehr hoher Kaltluftlieferung

Flächen mit hoher oder sehr hoher Kaltluftlieferung sind wichtige Quellen für die Bildung und den Abfluss von Kaltluft, die maßgeblich zur städtischen Klimaregulierung und zur Verminderung von Hitzeinseln beitragen.

Eine Bebauung oder Versiegelung dieser Bereiche würde die Kaltluftproduktion und -ableitung erheblich beeinträchtigen, was zu einer Verschlechterung des Mikroklimas, einer stärkeren Aufheizung und einer höheren Belastung für die Bevölkerung führen kann. Aufgrund dieser wichtigen klimatischen Funktion und der langfristigen Zielsetzung der Klimaanpassung sind Flächen mit hoher oder sehr hoher Kaltluftlieferung als Potenzialflächen grundsätzlich auszuschließen.

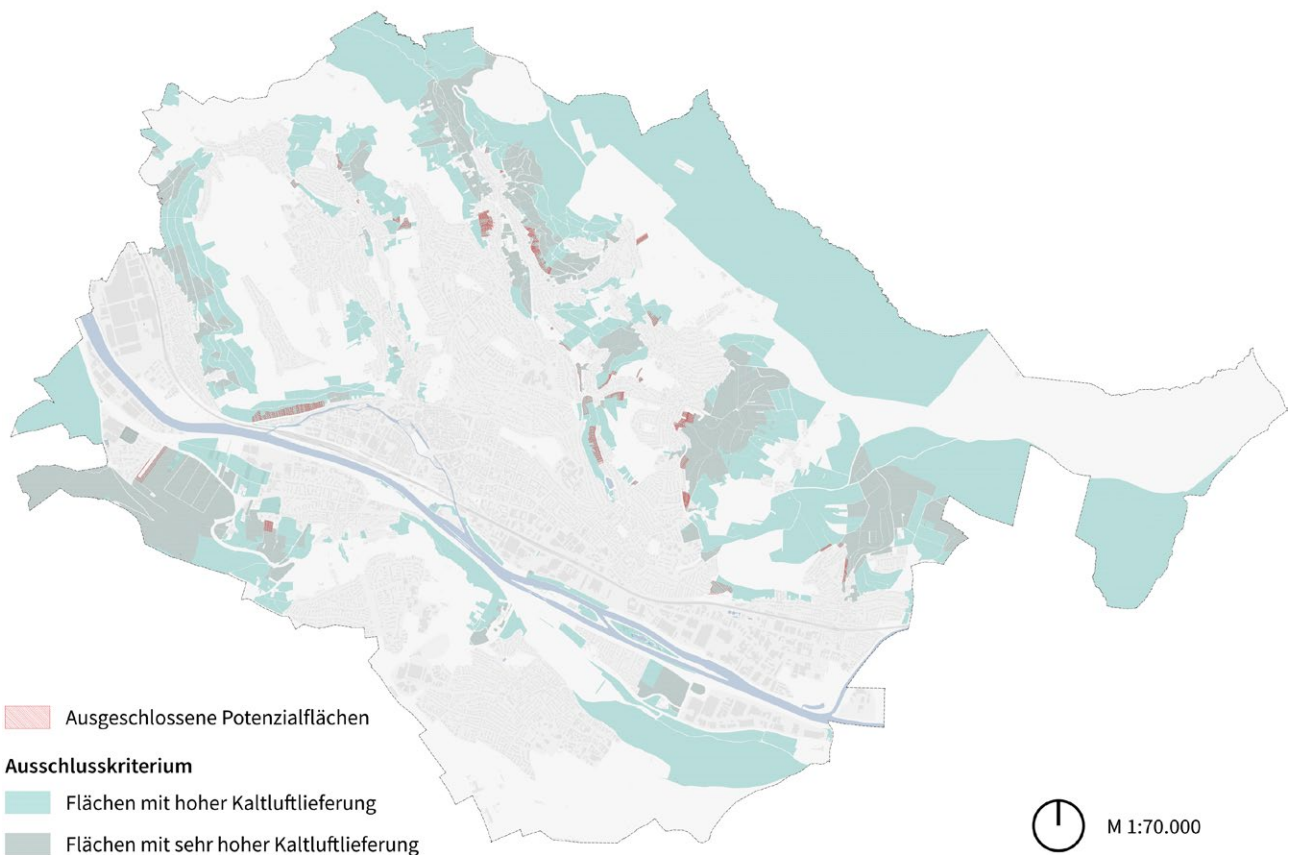


Abb. 73. Ausschlusskarte Flächen mit hoher und sehr hoher Kaltluftlieferung

Waldgebiete und Waldabstand

Waldgebiete und Bereiche im unmittelbaren Waldabstand sind gemäß Landesbauordnung (LBO) besonders schutzbedürftig. Eine Bebauung oder Flächenumwidmung würde den Wald als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigen, die Struktur und Funktionsfähigkeit des Waldes stören sowie wichtige ökologische Leistungen wie CO₂-Speicherung, Erosionsschutz und Wasserhaushaltsregulierung beeinträchtigen.

Zudem bestehen im Waldabstand oft zusätzliche Restriktionen zum Schutz des Waldes vor Störungen, zum Erhalt von Waldrändern und zur Sicherung der Erholungsfunktion. Daher sind Waldgebiete und Waldabstände in der Regel nicht als Potenzialflächen geeignet und werden ausgeschlossen.

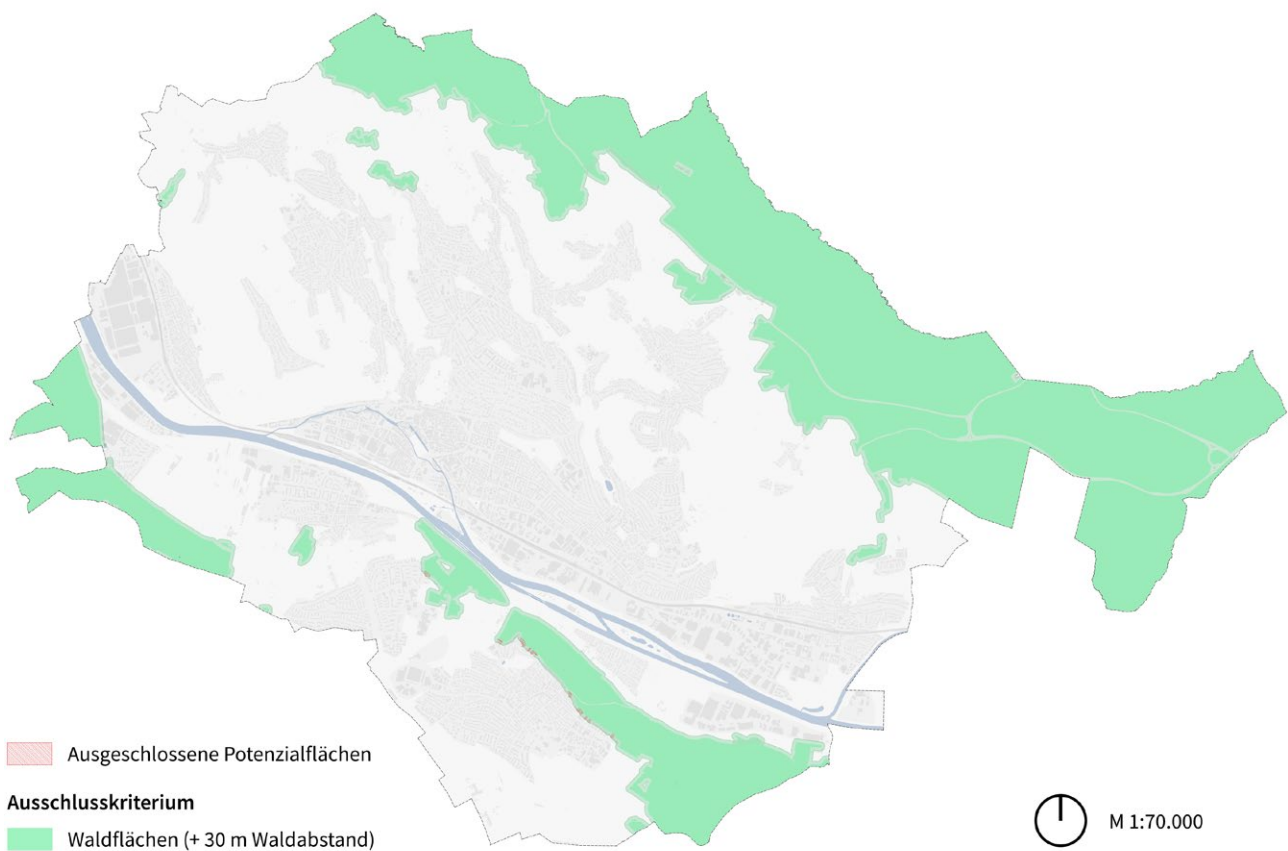


Abb. 74. Ausschlusskarte Wald und Waldabstand

Siedlungsränder

Siedlungsränder definieren den Übergang vom inneren Siedlungskörper zum baurechtlichen Außenbereich. Da gemäß Baugesetzbuch (BauGB) weder Wohnen noch Gewerbe zu den im Außenbereich privilegierten Nutzungen gehören, werden alle Flächen des Außenbereichs als Innenentwicklungspotenziale ausgeschlossen. Eine Ausweisung als Potenzialfläche kann hier zu einer unkontrollierten oder zersiedelten Siedlungsentwicklung führen, die den Charakter der Siedlungsstruktur, die Landschafts- und

Ortsbildqualität sowie die Funktion von Freiräumen und Grünverbindungen beeinträchtigt. Zudem können Siedlungsränder als Pufferzonen für Naherholung, ökologische Vernetzung und landwirtschaftliche Nutzung dienen, weshalb eine weitere Verdichtung oder Ausdehnung in diesen Bereichen häufig im Widerspruch zu Zielen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung steht. Durch die Anwendung der Siedlungsränder als Ausschlusskriterium sind Potenzialtypen, die Arrondierungen oder einseitig bebaute Straßen betreffen, obsolet geworden.

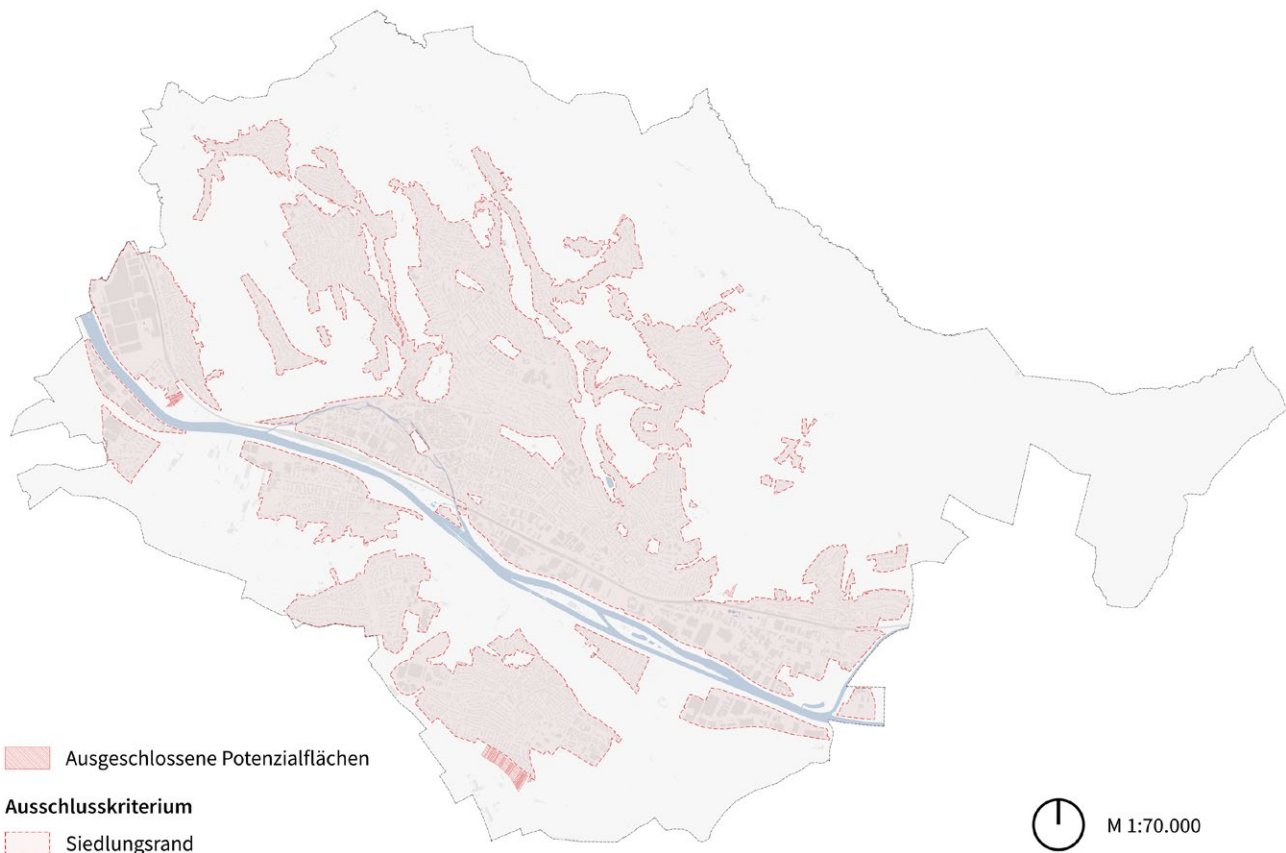


Abb. 75. Ausschlusskarte Siedlungsränder

■ Potenzialflächenplan

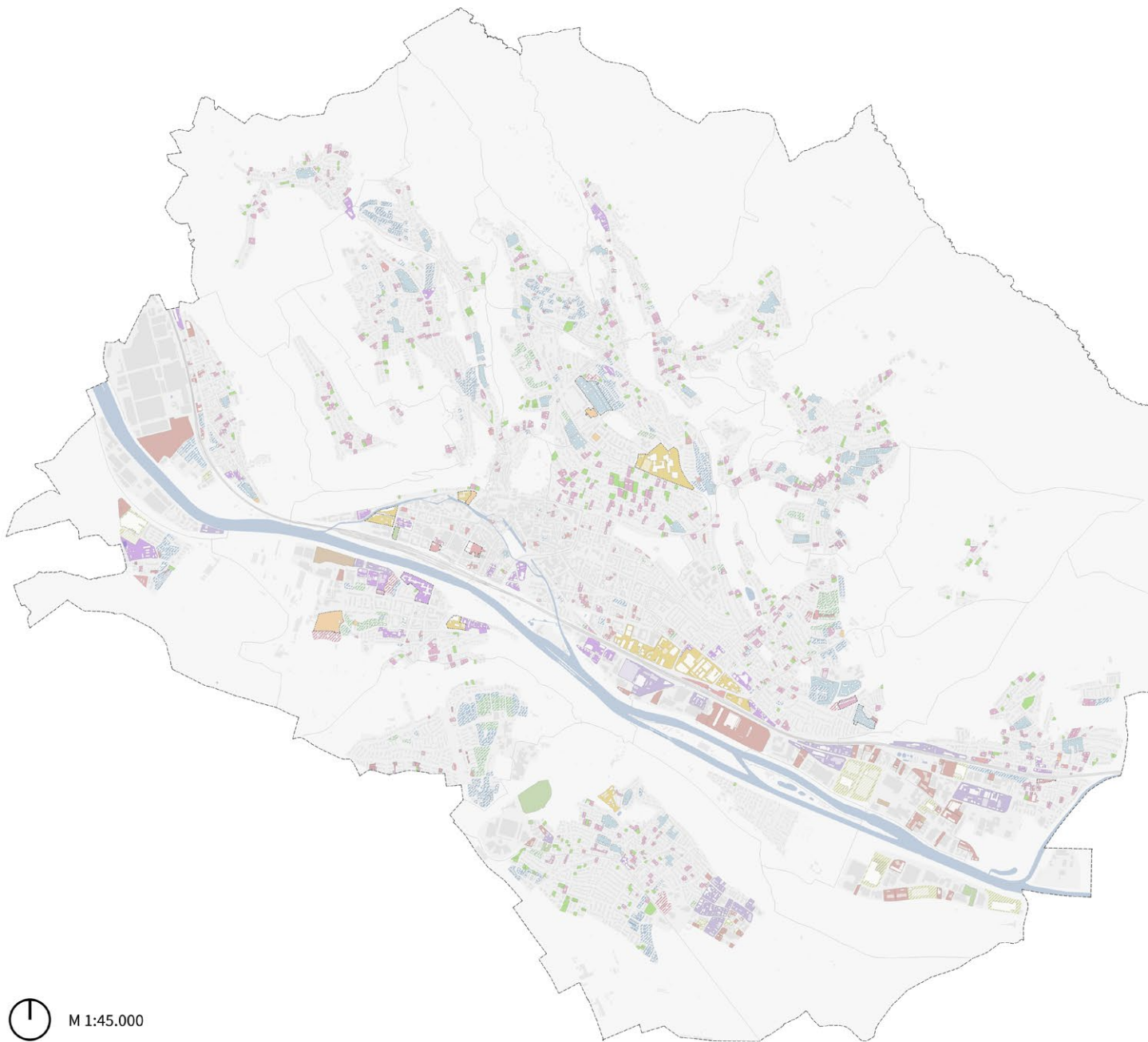
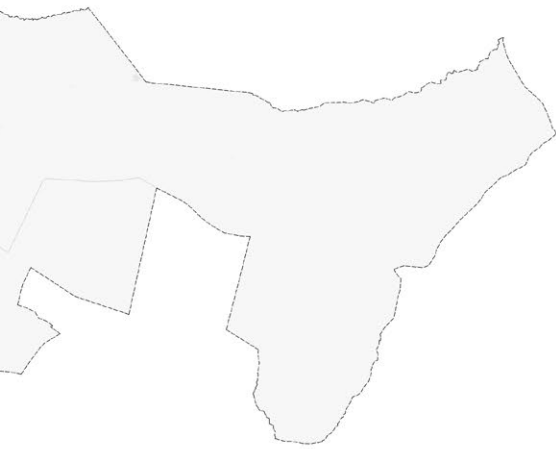


Abb. 76. Potenzialflächenplan nach Bereinigung und Ausschluss



WEITERE KARTENINHALTE

 Aktuelle Entwicklungsflächen

WOHNEN

Flurstücksbezogene Potenziale

-  Baulücke
-  Brachfläche
-  Untergenutzte Wohnbaufläche
-  Untergenutzte Fläche

Gebäudebezogene Potenziale

-  Aufstockung
-  Dachausbau
-  Wohnhochhaus

Gebietsbezogene Potenziale

-  Siedlungsverdichtung
-  Nutzungsanreicherung
-  Umstrukturierung/Mischflächen

GEWERBE

Flurstücksbezogene Potenziale

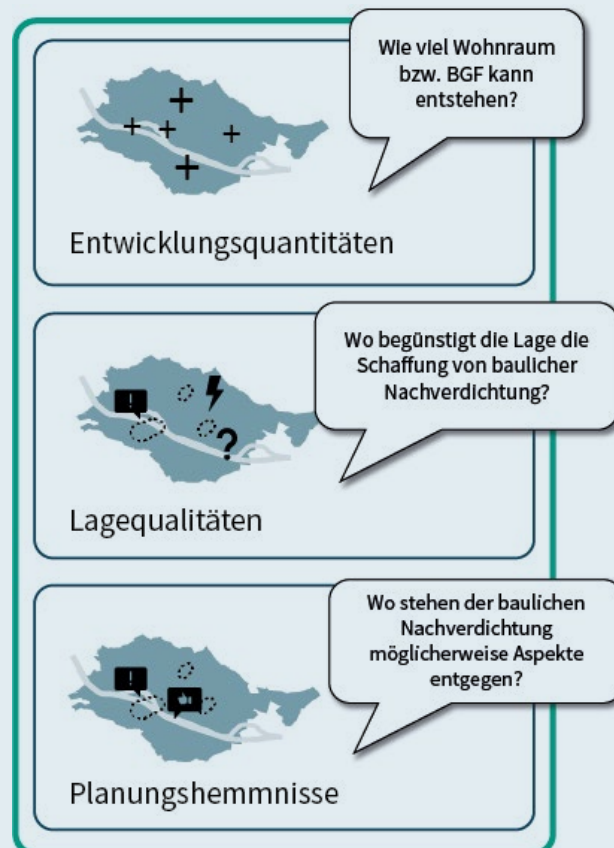
-  Gewerbliche Baulücke
-  Gewerbliche Brachfläche
-  Untergenutzte Gewerbefläche

Gebäudebezogene Potenziale

-  Gewerbestapelung

Gebietsbezogene Potenziale

-  Gewerbliche Nutzungsanreicherung



4 Qualitative Bewertung der Potenziale

Bei der qualitativen Bewertung der Potenziale wurde grundsätzlich zwischen Wohn- und Gewerbepotenzialen unterschieden, da jeweils unterschiedliche Ansätze für die Bewertung herangezogen werden müssen.

Die Bewertung der Wohnpotenziale beinhaltet eine kontextabhängige Einordnung der erhobenen Potenzialflächen auf der Basis von drei grundlegenden Betrachtungsaspekten: Entwicklungsquantitäten, Lagequalitäten und Planungshemmnissen.

Gewerbepotenziale werden ausgehend von der Eigenart des jeweiligen Gebietstyps bewertet und Zielsetzungen sowie Kriterien zu deren Weiterentwicklung abgeleitet werden.

Die Ergebnisse der qualitativen Bewertung bilden eine belastbare Grundlage zu Umsetzbarkeit und Beitrag zur Innenentwicklung und geben erste Aufschlüsse über eine mögliche Priorisierung der Potenzialflächen.

4.1 Qualitative Bewertung der Wohnpotenziale

■ Entwicklungsquantitäten

Die überschlägige Berechnung der Entwicklungsquantitäten dient der Einordnung der identifizierten Potenzialbereiche im Hinblick auf ihren quantitativen Beitrag zur zukünftigen Wohnraumversorgung. Im Mittelpunkt stehen die Leitfragen, wie groß der jeweilige Beitrag zur Wohnraumentwicklung ausfallen kann, wo sich daraus räumliche und inhaltliche Prioritäten ergeben und welches Mengengerüst grundsätzlich erreichbar ist.

Ziel ist es, jene Bereiche herauszufiltern, die einen größeren bzw. besonders relevanten Beitrag zur Wohnraumentwicklung leisten können und auf dieser Grundlage Prioritäten für das weitere Vorgehen abzuleiten. Hierzu erfolgt eine überschlägige, rechnerische Annäherung an die zusätzlich mögliche Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Potenziale.

Zur besseren Vergleichbarkeit und Kommunizierbarkeit werden die ermittelten Flächen in potenzielle Wohneinheiten (WE) überführt. Dies erfolgt auf Basis vereinfachender Annahmen, insbesondere zur durchschnittlichen Wohnungsgröße. Die Betrachtung versteht sich als erste quantitative Annäherung und bildet die Grundlage für eine vergleichende Bewertung der Entwicklungsquantitäten, nicht als detaillierte Festlegung der zukünftigen Nutzung.

Die Ermittlung der Wohnbauquantitäten wird in zwei Berechnungsmethoden gegliedert: Gebäudebezogene Potenziale + alle anderen Fälle. Die Quantifizierung basiert auf der Annahme zur durchschnittlichen Wohnungsgröße. Für die Berechnung der Wohneinheiten

wird im Geschosswohnungsbau eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² und im Individualwohnungsbau eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² angenommen. Aus der Bruttogeschossfläche wird zunächst durch Multiplikation mit dem Faktor 0,75 ein Abzug für Konstruktion vorgenommen, sodass die Nettogeschossfläche entsteht. Anschließend wird diese Nettogeschossfläche nochmals mit dem Faktor 0,75 für Erschließung multipliziert, um die Wohnfläche zu erhalten. Die Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich schließlich durch Division der Wohnfläche durch die durchschnittliche Wohnungsgröße je nach Typologie (70 m² bzw. 100 m²).

Berechnungsmethode gebäudebezogene Potenziale

Annahme zur Aufstockungshöhe:

Für die Ermittlung der zusätzlichen Geschossfläche wird eine Annahme zur möglichen Anzahl zusätzlicher Geschosse getroffen. Die Einschätzung erfolgt überschlägig und orientiert sich manuell an der bestehenden Bebauung und Höhenentwicklung der unmittelbaren Umgebung.

Annahme zum Nutzungsanteil:

Es wird ein Wohnanteil von 100 % unterstellt, da im Falle von Aufstockungen in der Regel nicht davon auszugehen ist, dass die neu entstehenden Flächen für andere Nutzungen als Wohnen herangezogen werden.

Berechnungsmethode flurstücks- und gebietsbezogene Potenziale

Annahmen zu den Nutzungsanteilen:

Im Unterschied zur Berechnungsmethode für Aufstockung und Dachausbau werden bei dieser Methode Annahmen zu den jeweiligen Nutzungsanteilen getroffen. Es wird nicht grundsätzlich von einem Wohnanteil von 100 % ausgegangen. Für die Berechnung werden folgende Wohnanteile unterstellt:

- 80 % Wohnanteil bei Potenzialflächen in zentralen Lagen sowie beim Potenzialtyp „Untergenutzte Flächen“
- 50 % Wohnanteil bei Potenzialflächen im FNP-Typ „Gemischte Baufläche“ sowie beim Potenzialtyp „Umstrukturierung/ Mischflächen“²
- 30 % Wohnanteil beim Potenzialtyp „Nutzungsanreicherung“

Pauschaler Abschlag:

Aufgrund der flächendeckenden, überschlägigen Erhebung können standortspezifische Rahmenbedingungen, die eine Bebauung in der angenommenen Dichte einschränken (z.B. Flächenzuschnitt oder gestalterische Restriktionen), nicht berücksichtigt werden. Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird pauschal ein Abschlag von 30 % auf die ermittelte Geschossfläche vorgenommen.

² Die Berechnungsgrundlage im Flächennutzungsplan ist für gemischte Bauflächen immer 50% Wohnen und 50% Gewerbe.

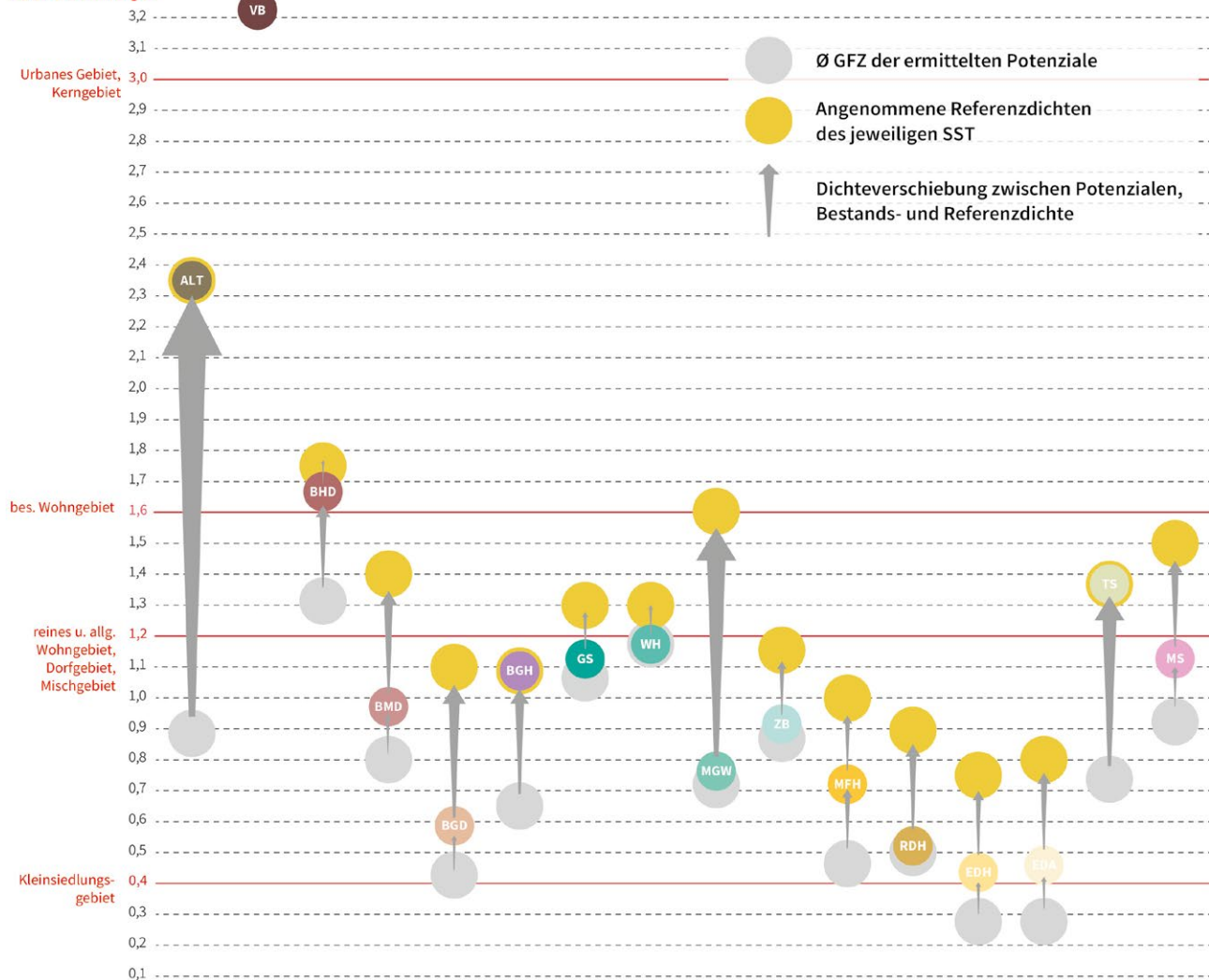
Angenommene zukünftige Dichte

Durch die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale der Potenzialflächen kann zukünftig – rein rechnerisch – innerhalb der jeweiligen Potenzialtypen eine höhere Dichte angenommen werden als in der aktuellen Bestandssituation. Beispielsweise werden im offenen Blockrand mit mittlerer Dichte insbesondere Nachverdichtungen im Blockinneren als wesentlicher Entwicklungsspielraum gesehen. Für Reihen- und Doppelhäuser wird eine deutlich höhere Dichte im privaten Wohnungsbau angestrebt, die jedoch weiterhin deutlich unterhalb der Obergrenzen der BauNVO liegt. Bei der Sonderform der Terrassensiedlung ist bereits eine dichte Bebauung vorhanden, sodass hier nur begrenzte zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten bestehen.

Ergebnis

Auf dieser Basis lässt sich einschätzen, welche Flächen einen substantiellen Beitrag zur Wohnraumentwicklung leisten können und wo sich künftig räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung abzeichnen (siehe Abb. 77). In der nachfolgenden Verknüpfung mit Planungswiderständen und Lagequalitäten werden so insbesondere jene Räume identifiziert, die sowohl gut geeignet sind als auch ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Referenzdichten orientieren sich dabei an den bestehenden Esslinger Dichten, den Stadtstrukturtypen sowie den Planungsvorstellungen der Fachverwaltung und berücksichtigen insbesondere bei der gewerblichen Innenentwicklung die vorhandene Typologie, Struktur und das angestrebte zukünftige Profil der Gebiete.

Orientierungswerte GFZ nach BauNVO §17



Aktuelle Bestandsdichte des jeweiligen SST

- | | | | |
|-----|------------------------------------|-----|---|
| ALT | Altstadt | MGW | Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er) |
| VB | Sonderform verdichteter Block | ZB | Zeilenbebauung |
| BHD | Offener Blockrand hoher Dichte | MFH | Kompakte Mehrfamilienhäuser |
| BMD | Offener Blockrand mittlerer Dichte | RDH | Reihen- und Doppelhäuser |
| BGD | Offener Blockrand geringer Dichte | EDH | Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage |
| BGH | Blockrandbebauung mit Großhöfen | EDA | Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet |
| GS | Großstrukturen | TS | Sonderform Terrassensiedlung |
| WH | Wohnhochhäuser | MS | Mischstruktur |

Abb. 77. Durchschnittliche ermittelte Dichte in Relation zu Bestands- und Referenzdichten der Stadtstrukturtypen

Potenzialkarte Entwicklungsquantitäten

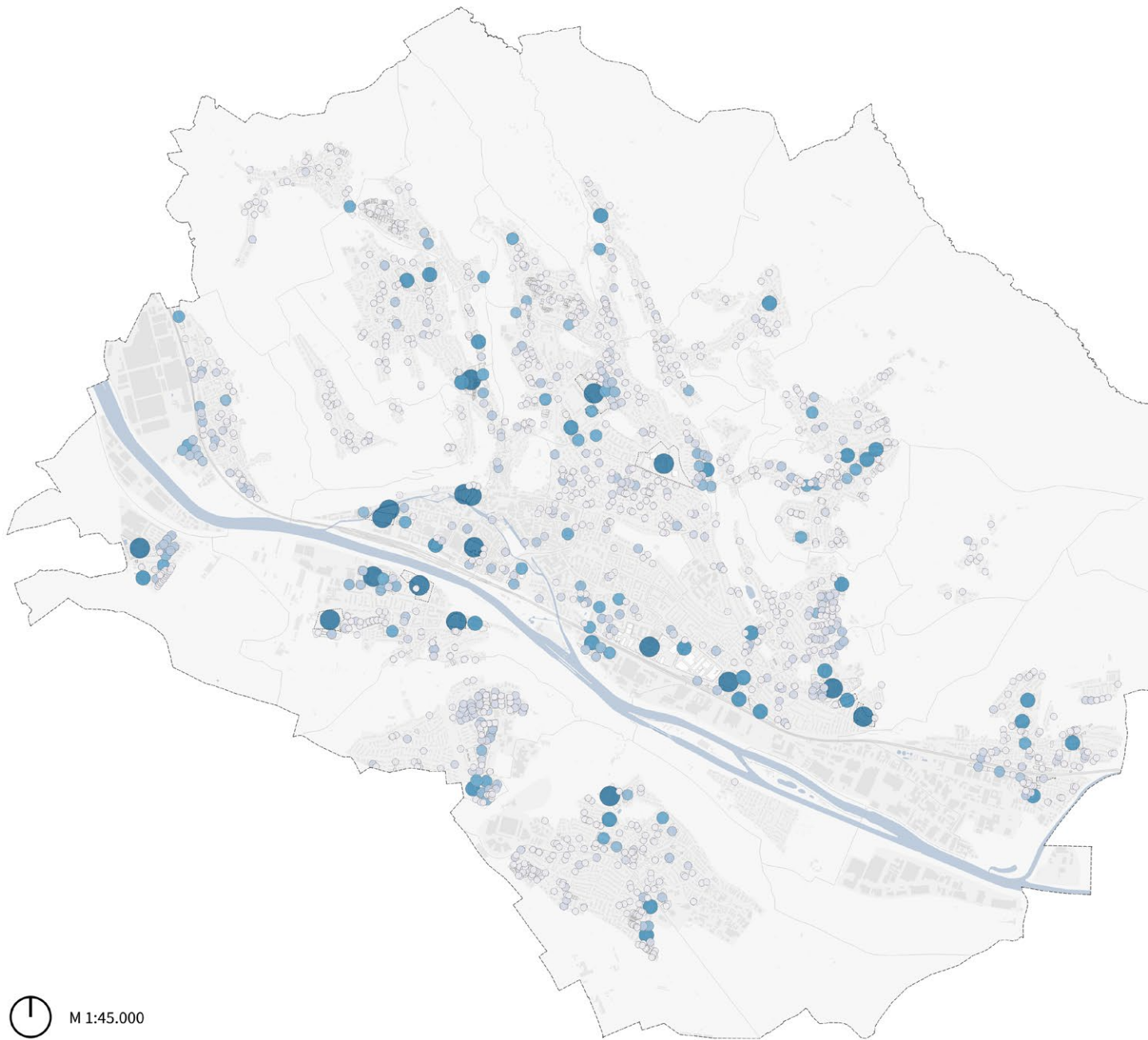
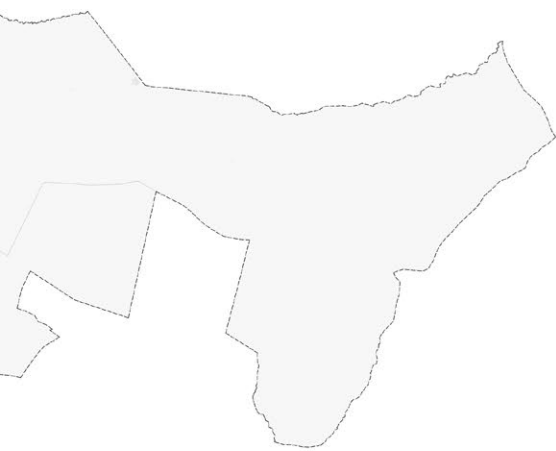


Abb. 78. Potenzialkarte und Verteilung Entwicklungsquantitäten



ENTWICKLUNGSQUANTITÄTEN

- | | |
|--------------|--------------|
| ○ 1 - 3 WE | ● 15 - 20 WE |
| ● 4 - 6 WE | ● 20 - 50 WE |
| ● 6 - 10 WE | ● > 50 WE |
| ● 10 - 15 WE | |

WEITERE KARTENINHALTE

- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | Aktuelle Entwicklungsfläche - Wohnen |
|---|--------------------------------------|

Auf den aktuellen Entwicklungsflächen zeigen sich hohe quantitative Potenziale, die insgesamt ein beachtliches Volumen für zukünftige Nutzungen und Planungen eröffnen. Diese Flächen bilden damit eine zentrale Grundlage für weiteres Wachstum und strukturelle Entwicklung.

Die hohen quantitativen Potenziale verteilen sich auf mehrere Stadtteile, wobei sich deutliche Schwerpunkte im Westen und Osten abzeichnen. Diese räumliche Streuung ermöglicht eine ausgewogenere Stadtentwicklung und reduziert einseitige Belastungen einzelner Bereiche.

Kleinere, dafür räumlich kompaktere Potenziale finden sich vor allem in gebäudebezogenen Potenzialtypen. Sie bieten gezielte Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand und eignen sich besonders für punktuelle Maßnahmen mit effizienter Flächennutzung.

■ Lagequalitäten

Im Rahmen der Innenentwicklung stellt sich die zentrale Frage, an welchen gut erschlossenen und versorgten Standorten eine Verdichtung sinnvoll und städtebaulich verträglich möglich ist. Ziel ist es, die Lagequalität potenzieller Entwicklungsflächen systematisch zu bewerten – beispielsweise anhand der Anbindung an den ÖPNV und zu Freiräumen. Es gilt die fußläufige Erreichbarkeit mit einer Geschwindigkeit von 3 km/h unter Einbezug der Topografie, die auf der Basis von GIS-basierten Erreichbarkeitsanalysen errechnet wurde. Auf dieser Grundlage werden prioritäre Flächenempfehlungen zur Innenentwicklung abgeleitet.

Die Kriterien zur Ermittlung der Lagequalitäten wurden zunächst in einem verwaltungsinternen Kriterienworkshop erarbeitet und anschließend in einem Folgetermin mit dem Stadtplanungsamt diskutiert. Aus den gewonnenen Erkenntnissen erfolgte eine Reduzierung des Kriterienkatalogs auf die wesentlichen, zur Qualifizierung der Lagequalitäten relevanten Merkmale. Die restlichen Merkmale sind im Datensatz der Potenzialflächen hinterlegt, werden im Weiteren aber lediglich als weitere Planungshinweise angeführt.

Bewertungskriterien

Als Kriterien zur Bewertung herangezogen werden:

- Anbindung an S-Bahn und Bushaltestelle
- Grünflächen: Öffentliche Grünflächen

Die Kriterien Anbindung an den ÖPNV und Grünflächen wurden ausgewählt, da sie maßgeblich beeinflussen, wie sich Innenentwicklung auf die Freiraumversorgung und die Lebensqualität auswirkt. Durch Nachverdichtung geraten insbesondere Grün- und Freiräume unter Druck, deren Sicherung oder Wiederherstellung im Nachhinein mit deutlich größerem Aufwand verbunden und oft nur schwer umsetzbar ist. Gleichzeitig bestehen hier auf planerischer Ebene größere Einflussmöglichkeiten als bei kleinteiligen Angebotsstrukturen, etwa der Ansiedlung einer Bäckerei, die stärker von Marktentscheidungen abhängen.

Anbindung ÖPNV

	< 5 min	5-10 min	10-15 min	> 15 min	
S-Bahn	3	2	1	0	2x
Bushaltestelle	3	2	1	0	

Die Anbindung an den ÖPNV ist essenziell für die Lagequalität einer Potenzialfläche, weil sie die Erreichbarkeit von Arbeits- und Bildungsstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sicherstellt, soziale Teilhabe ermöglicht und Umweltbelastung reduziert. Die Bewertung der Anbindung an die S-Bahn gliedert sich in 5-Minuten-Schritte von unter 5 Minuten bis über 15 Minuten Fußweg, Bushaltestellen in 3-Minuten-Schritten von unter 3 Minuten bis über 9 Minuten. In der Gesamtbewertung wird die Anbindung an die S-Bahn mit zweifachem Faktor berücksichtigt.

Grünflächen				
Öffentliche Grünflächen	< 5 min 3	5-10 min 2	> 10 min 1	> 15 min 0

2x

Die Nähe zu Grünflächen fördert die Lebens- und Aufenthaltsqualität in einem Quartier, da sie sowohl einen Entlastungsraum für hitzesensible Personen darstellen als auch zur Minderung des Hitzeinseleffekts und zur Verbesserung der Biodiversität beitragen. Die Bewertung gliedert sich in 5-Minuten-Schritte von unter 5 Minuten bis über 15 Minuten. Aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Lebens- und Aufenthaltsqualität in einem Gebiet wird die Anbindung an Grünflächen mit zweifachem Faktor berücksichtigt.

Grundschulen im Schulbezirk, Jugendhäusern und Quartierszentren sowie von Gesundheitseinrichtungen wie Hausarztpraxen und Apotheken. Der Datensatz enthält eine gerundete Sekundenzahl für die Erreichbarkeit, der in den Steckbriefen abgebildet wird.

Weitere Planungshinweise

Nahversorgung
Lebensmittelmarkt
Bäckerei
Soziale Infrastruktur
Grundschulen (Schulbezirk)
Jugendhäuser
Quartierszentren
Gesundheitsversorgung
Hausärzte
Apotheken

Neben den Bewertungskriterien können weitere Eigenschaften einer Potenzialfläche zur Einschätzung der Lagequalität herangezogen werden. Hierzu zählt die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen wie Lebensmittelmärkten und Bäckereien, von sozialer Infrastruktur wie

Bewertungskarte Lagequalitäten

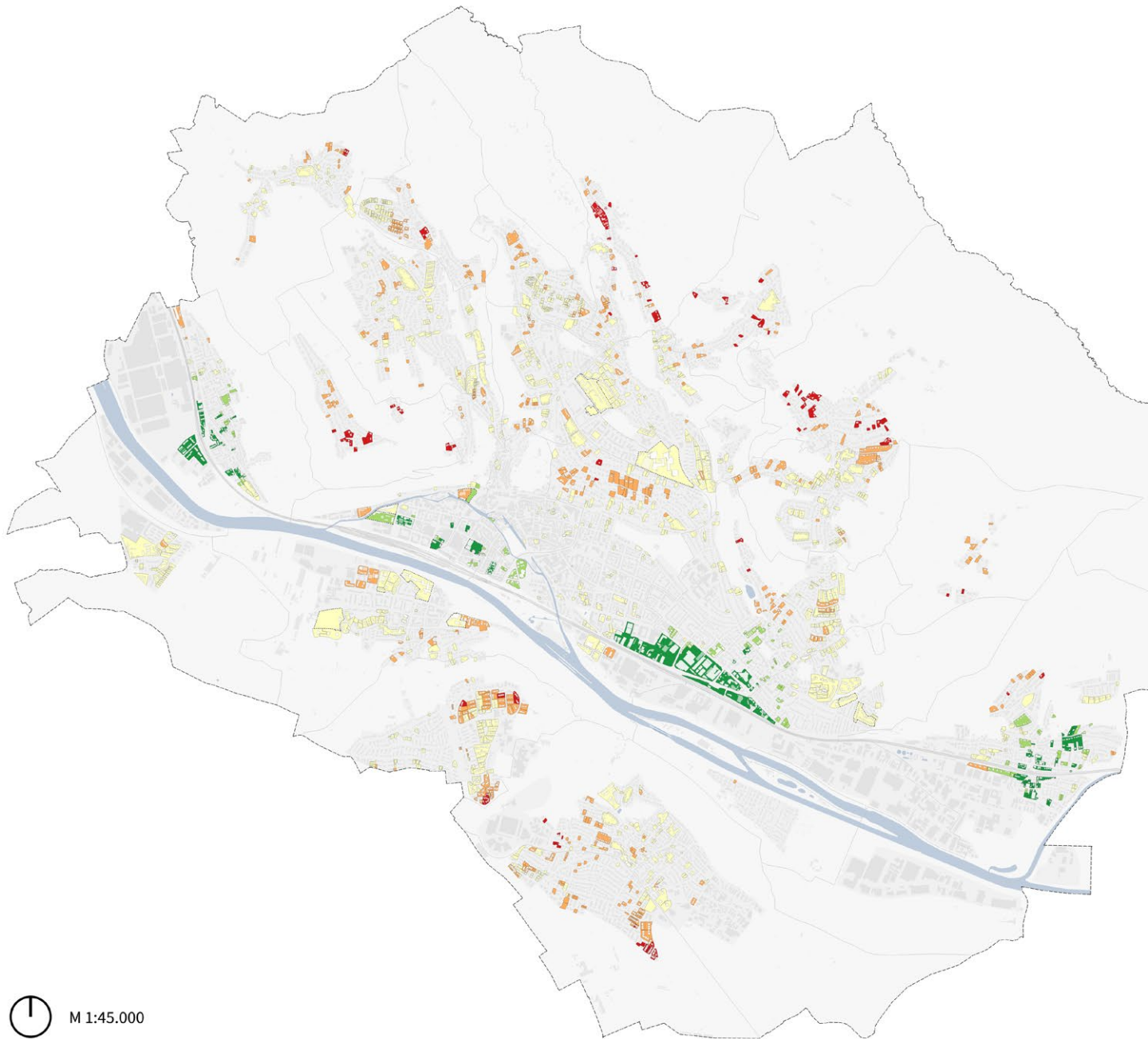
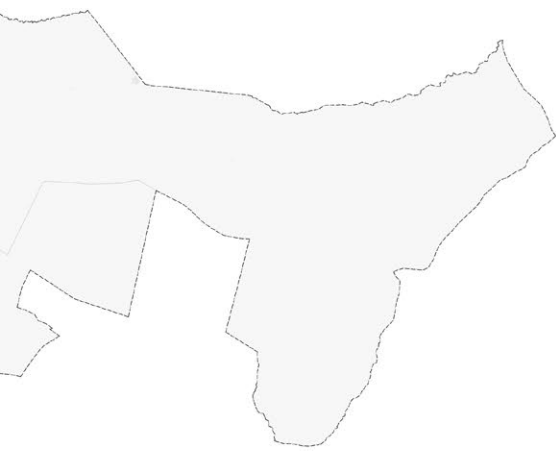


Abb. 79. Bewertungskarte und Verteilung Lagequalitäten



Weniger gut bewertete Potenziale konzentrieren sich vor allem in Hanglagen sowie an den Siedlungsrändern. Diese räumliche Lage prägt ihre vergleichsweise niedrige Einstufung innerhalb der Gesamtbewertung.

Gut bewertete Potenziale liegen in Bahnhofsumfeldern und befinden sich insbesondere in Bereichen mit sehr guter Nahversorgung. Ihre Qualität ergibt sich damit vor allem aus der lokalen Infrastruktur im direkten Umfeld.

Sehr gut bewertete Potenziale finden sich vor allem in der Nähe von S-Bahn-Haltestellen. Die unmittelbare Anbindung an den schienengebundenen Verkehr wirkt sich dabei besonders positiv auf ihre Bewertung aus.

Insgesamt liegt ein Großteil der Potenzialflächen im unteren Drittel der Bewertungsskala. Die Verteilung zeigt damit eine klare Gewichtung hin zu niedrigeren Bewertungsstufen innerhalb des Gesamtbestands.

LAGEQUALITÄT

niedrig

hoch



0

3

6

9

12

15

WEITERE KARTENINHALTE



Aktuelle Entwicklungsfläche - Wohnen

Darstellung: © (berchtoldkrass)

Planungshemmnisse

Neben der Beurteilung von Lagequalitäten spielt auch das Herausarbeiten von Planungshemmnissen eine entscheidende Rolle bei der Qualifizierung der Potenzialflächen. Ziel ist es, Planungshemmnisse potenzieller Entwicklungsflächen systematisch zu erfassen und zu bewerten. Hierfür werden verschiedene Aspekte wie Klima- und Umweltschutz und gebäudebezogene Informationen herangezogen.

Die Kriterien zur Ermittlung der Planungshemmnisse wurden zunächst in einem verwaltungsinternen Kriterienworkshop erarbeitet und anschließend in einem Folgetermin mit der Fachverwaltung diskutiert. Aus den gewonnenen Erkenntnissen erfolgte eine Reduzierung des Kriterienkatalogs auf die wesentlichen, zur Qualifizierung der Planungshemmnisse relevanten Merkmale. Die restlichen Merkmale sind im Datensatz der Potenzialflächen hinterlegt, werden im Weiteren aber lediglich als weitere Planungshinweise angeführt (Vorgehen siehe Lagequalitäten).

Bewertungskriterien

Als Kriterien zur Bewertung herangezogen werden:

- Klima: Kaltluftleitbahn oder -lieferung und bioklimatische Belastung
- Eigentumsverhältnisse

Die Planungshemmnisse Kaltluftleitbahnen sowie bioklimatische Belastungen wurden berücksichtigt, da sie im Kontext der Innenentwicklung eine zentrale Rolle für das Stadtklima und die gesundheitliche Belastung der Bevölkerung spielen. Bauliche Verdichtungen können die Durchlüftung und den Kaltlufttransport nachhaltig beeinträchtigen und bestehende klimatische Ausgleichsfunktionen schwächen. Solche Eingriffe sind im Nachhinein nur mit großem Aufwand oder gar nicht mehr zu korrigieren. Zudem bestehen in der planerischen Steuerung deutlich größere Einflussmöglichkeiten als bei kurzfristig beeinflussbaren Nutzungen oder Angeboten, wodurch diese Kriterien besonders relevant für eine vorausschauende Planung sind.

Klima				
	nicht vorhanden		vorhanden	
Kaltluftleitbahn oder -lieferung	2		0	2x
	< 25 °C	25-30 °C	30-35 °C	> 35 °C
Bioklimatische Belastung	3	2	1	0 2x

Klimaaspekte können nur unter bestimmten Umständen bei der Planung umgangen werden, weshalb sie als Planungshemmnisse zu beurteilen sind. Hierzu zählt die Lage in einem Kaltluftentstehungsgebiet oder einem Gebiet der Kaltluftlieferung. Die Skala unterscheidet hier zwischen vorhanden und nicht vorhanden und die Bewertung wird mit zweifachem Faktor berücksichtigt.

Die bioklimatische Belastung beinhaltet Faktoren, die klimabedingte Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben. Als Planungshemmnis wurde ein Fokus auf die Hitzebelastung einer Potenzialfläche gelegt. Die Skala bewegt sich in vier Abstufungen von unter 25° Celcius bis über 35° Celsius. Aufgrund der Bedeutung für das Wohlbefinden der Menschen wird das Kriterium mit zweifachem Faktor berücksichtigt.

Eigentumsverhältnisse				
Eigentumsverhältnisse	städtisch	institut./städtisch	gemischt mit privat	privat
	3	2	1	0
				2x

Die Eigentumsverhältnisse einer Potenzialfläche haben einen Einfluss auf die Schaffung von neuem Wohnraum. Städtische Flächen sind für die Umsetzung von Wohnbaupotenzialen besonders geeignet, da sie bestehende Infrastruktur nutzen, eine effiziente Nachverdichtung ermöglichen, Flächenverbrauch reduzieren und kurze Wege sowie eine hohe Wohnqualität bieten. Institutionelle Flächen liegen häufig im Eigentum von Kirchen oder Wohnungsbaugesellschaften und gestalten sich in der Umsetzung von neuem Wohnraum weniger komplex als gemischte oder private Einzeleigentümer:innen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Eigentumsverhältnisse für die Qualifizierung von Wohnbaupotenzialflächen wird das Kriterium mit zweifachem Faktor berücksichtigt.

Weitere Planungshinweise

Planungsrechtliche Einordnung

Flächennutzungsplan
Erschließung

Klima

Nächtlicher Wärmeinseleffekt
Versiegelungsgrad

Immissionen

Lärmbelastung (Straße)
Störfallbetriebe

Gebäudebestand

Vorhandene Bebauung
Denkmalschutz

Topografie

Hangneigung Grundstück

Das vorliegende Planungsrecht gibt Aufschluss darüber, inwiefern eine Bebauung einer Fläche überhaupt nach dem aktuellen Rechtsstatus möglich ist. Der Flächennutzungsplan gibt die Nutzung vor und Erschließungsaspekte entscheiden über die Komplexität der Bebauung. Weitere klimatische Aspekte sind der nächtliche Wärmeinseleffekt sowie der Versiegelungsgrad. Immissionen durch straßenbedingte Lärmbelastung und Störfallbetriebe können vorgesehene Nutzungen beeinträchtigen und müssen deshalb beachtet werden. Hinsichtlich des Gebäudebestandes gilt es zu beurteilen, ob Bebauung vorliegt und wenn ja, welche Nutzung vertreten ist. Der Denkmalschutz ist dabei zu beachten. Als abschließendes Planungshemmnis gelten Grundstücke mit außerordentlicher Hangneigung.

Bewertungskarte Planungshemmnisse

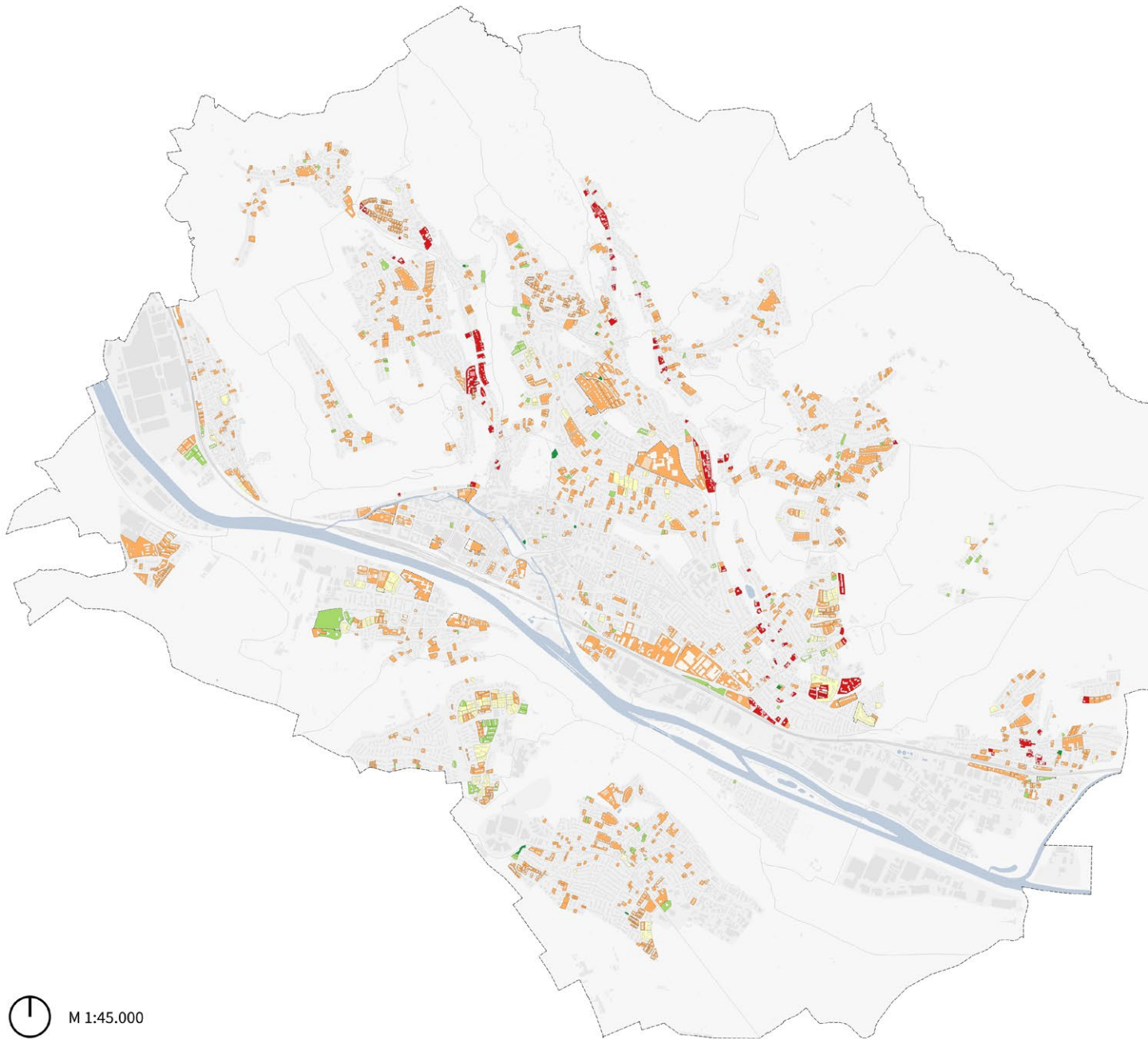
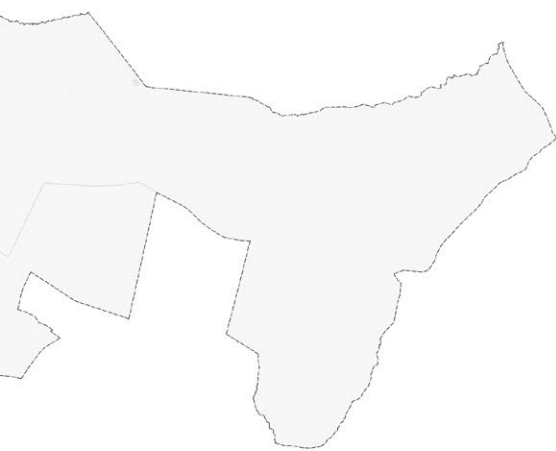


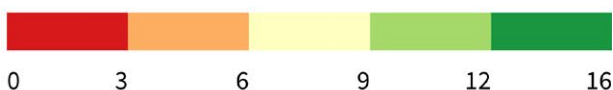
Abb. 80. Bewertungskarte und Verteilung Planungshemmnisse



PLANUNGSCHEMMNISSE

hoch

niedrig



WEITERE KARTENINHALTE



Aktuelle Entwicklungsfläche - Wohnen

Darstellung: © (bercholdkrass)

Weniger gut bewertete Potenziale liegen vor allem entlang von Kaltluftleitbahnen. Diese Lage wirkt sich maßgeblich auf ihre Einstufung innerhalb der Bewertungssystematik aus.

Eher schlecht bewertete Potenziale befinden sich überwiegend in herausfordernden Lagen mit heterogener Bebauungsstruktur. Die strukturellen Rahmenbedingungen prägen dabei ihre vergleichsweise niedrige Bewertung.

Sehr gut bewertete Potenziale liegen häufig auf städtischen Grundstücken oder auf Flächen von Wohnungsbaugesellschaften. Die Eigentumsverhältnisse bilden somit einen wichtigen Faktor für ihre hohe Einstufung.

Zahlreiche sehr gut bewertete Potenziale finden sich zudem auf bisher unbebauten Grundstücken oder am Siedlungsrand. Diese Standorte bieten günstige Voraussetzungen für eine Entwicklung.

Insgesamt befindet sich ein großer Teil der Potenziale im oberen Mittelfeld der Bewertungsskala, was auf eine insgesamt solide Ausgangslage hinweist.

■ Potenzialkarte Qualitative Bewertung der Wohnpotenziale

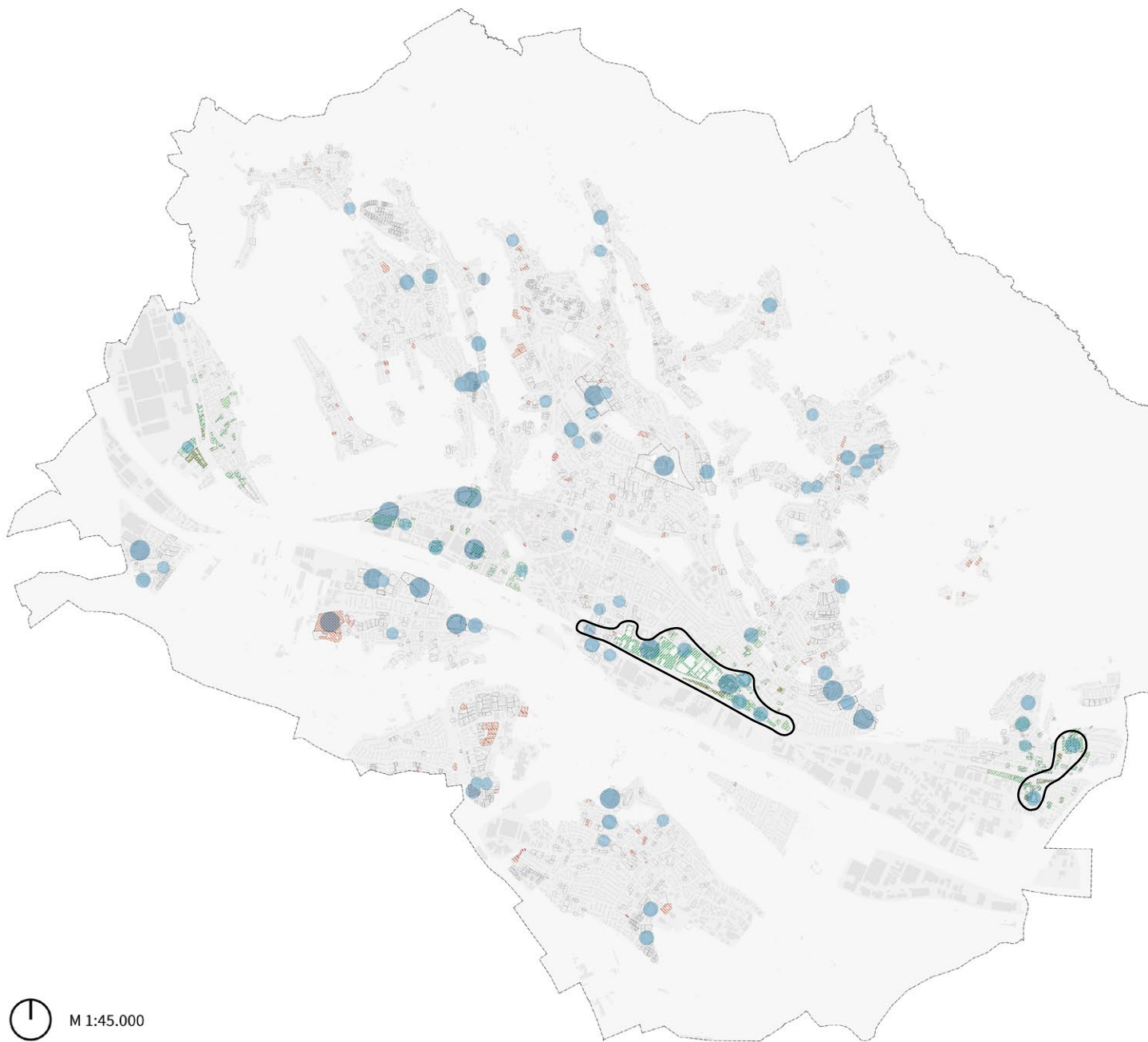
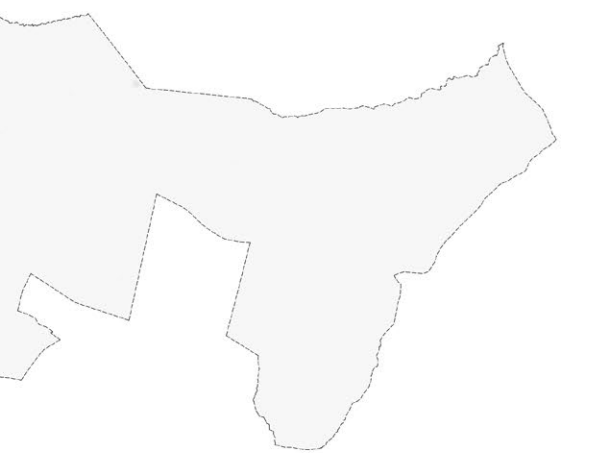


Abb. 81. Potenzialkarte Qualitative Bewertung der Wohnpotenziale



ENTWICKLUNGSQUANTITÄTEN

- 15 - 20 WE
- 20 - 50 WE
- > 50 WE

LAGEQUALITÄT

niedrig

hoch

PLANUNGHEMMNISSE

hoch

niedrig

SCHWERPUNKTE



Darstellung: © (bercholdkrass)

Die Ergebniskarte stellt die Überlagerung der drei Bewertungsmaßstäbe zur qualitativen Einschätzung der Wohnpotenziale dar. Berücksichtigt wurden Flächen mit hohen Entwicklungsquantitäten, besonders positiv bewerteten Lagequalitäten sowie gering ausgeprägten Planungshemmnissen. Durch diese Kombination wird sichtbar, wo sich aus quantitativer und qualitativer Sicht besonders günstige Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung ergeben.

Deutlich wird dabei eine räumliche Bündelung der Potenziale entlang der S-Bahn-Haltepunkte Hauptbahnhof und Zell. Die gute verkehrliche Anbindung wirkt hier als wesentlicher Standortfaktor und unterstreicht die Bedeutung dieser Bereiche für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung. Nicht berücksichtigt wurden Flächen, die bereits als Entwicklungsflächen definiert sind und somit nicht zur Disposition stehen.

Aus den identifizierten Arealen mit besonders positiver qualitativer Bewertung lassen sich Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial für den Wohnungsbau ableiten.

Für die Entwicklung der Schwerpunkträume lässt sich folgende Empfehlung formulieren: Dort, wo hohe Entwicklungsspielräume mit sehr guter Lagequalität und zugleich geringen Hemmnissen zusammentreffen, sollte eine aktive Steuerung und Unterstützung der Entwicklung seitens der Stadt Esslingen am Neckar erfolgen. Bestehende Planungshemmnisse sind im weiteren Planungsprozess durch das Stadtplanungsamt sowie die beteiligten Fachämter vertieft zu prüfen und zu bewerten.

4.2 Qualitative Bewertung der Gewerbepotenziale

Systematik

Die qualitative Bewertung der Gewerbepotenziale erfolgt schrittweise mit Fokus auf Überlegungen zur Innenentwicklung bestehender Gewerbegebiete und einer strategischen Gesamtbetrachtung. Dabei wird deutlich, dass Innentwicklung in Gewerbegebieten einer anderen Logik als im Wohnkontext folgt. Ausgangspunkt einer Innenentwicklung ist in der Regel eine geplante betrieblich Erweiterung, insbesondere, wenn eine flächige Ausdehnung nicht möglich ist. In solchen Fällen wird geprüft, ob eine Aufstockung bestehender Gebäude mit robuster Tragstruktur realisierbar ist. Weitere Potenziale ergeben sich aus großen versiegelten Freiflächen, die für Lager- oder Parknutzungen optimiert oder neu organisiert werden können, sowie aus Brachflächen infolge von Betriebsaufgaben, die für eine Reaktivierung oder Umnutzung geeignet sind. Unversiegelte Freiflächen, Baulücken und zusammenhängende Flächenkonglomerate werden ebenfalls als mögliche Erweiterungs- oder Entwicklungsflächen betrachtet. Diese Flächen öffnen zwar mögliche Handlungsspielräume, benötigen allerdings eine grundsätzliche Aussage zum Entwicklungsziel des gesamten Gewerbegebiets, um für einen strategischen Impuls zur Weiterentwicklung genutzt werden zu können.

Die Bewertung der Gewerbegebiete beginnt daher mit der Erfassung der grundlegenden Ausgangssituation der Gewerbegebiete. Diese wird durch den SST, einschließlich Gebäudebestand, Parzellierung, aktueller Nutzungen und Lage im Stadtgebiet beschrieben. Darauf aufbauend wird eine angestrebte Entwicklungsrichtung definiert, differenziert nach Gewerbegebietstypen.

In einem nächsten Schritt werden untergenutzte Flächen identifiziert, die für strategische Impulse geeignet sind, und es werden generelle Aussagen zu Entwicklungsmöglichkeiten und bestehenden Herausforderungen getroffen. Ergänzend werden externe, nur begrenzt beeinflussbare Faktoren wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder das Straßennetz berücksichtigt, da sie maßgeblich die Entwicklung des gesamten Gewerbegebiets beeinflussen. Abschließend wird festgelegt, welche Qualitäten und Nutzungsprofile die Potenzialflächen im Einklang mit der gewünschten Entwicklungsrichtung aufweisen sollen.

Entwicklungsrichtungen Gewerbegebietstypen

Die Entwicklungsrichtungen der Gewerbepotenzialflächen sind abhängig vom jeweiligen Gewerbegebietstypen. Sie orientieren sich am Erhalt des derzeitigen städtebaulichen Gebietscharakters wie etwa die Prägung durch kleinteiliges Gewerbe im Gegensatz zu großflächigen Hallenstrukturen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich einzelne Betriebszweige weiterentwickeln und an neue funktionale und räumliche Anforderungen anpassen. Insbesondere zukunftsrelevante Nutzungen wie etwa Logistik werden verstärkt auch in gestapelten, mehrgeschossigen Strukturen gedacht und vor allem in innerstädtischen Lagen dezentral organisiert werden müssen.

Die Herausforderungen der Innenentwicklung in Gewerbegebieten liegen in großen Parkierungsflächen, Stapelungspotenzial und Hitzeinseleffekten. Gewerbegebiete der Zukunft müssen darüber hinaus das Arbeitsumfeld neu denken. Neben reinem Arbeitsplatzangebot spielen Betreuungsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen und Grünanteile eine tragende Rolle.

Die für die Esslinger Gewerbegebiete festgelegten Entwicklungsrichtungen sind:

- Betriebskomplexe
- Integrierte Gewerbegebiete
- Kleinteilige Gewerbegebiete
- Großflächige Produktion, Logistik und Einzelhandel
- Umstrukturierung/Mischflächen*
- Nutzungsanreicherung Wohnen*

*In der Qualifizierung für Wohnbaupotenziale bereits abgedeckt

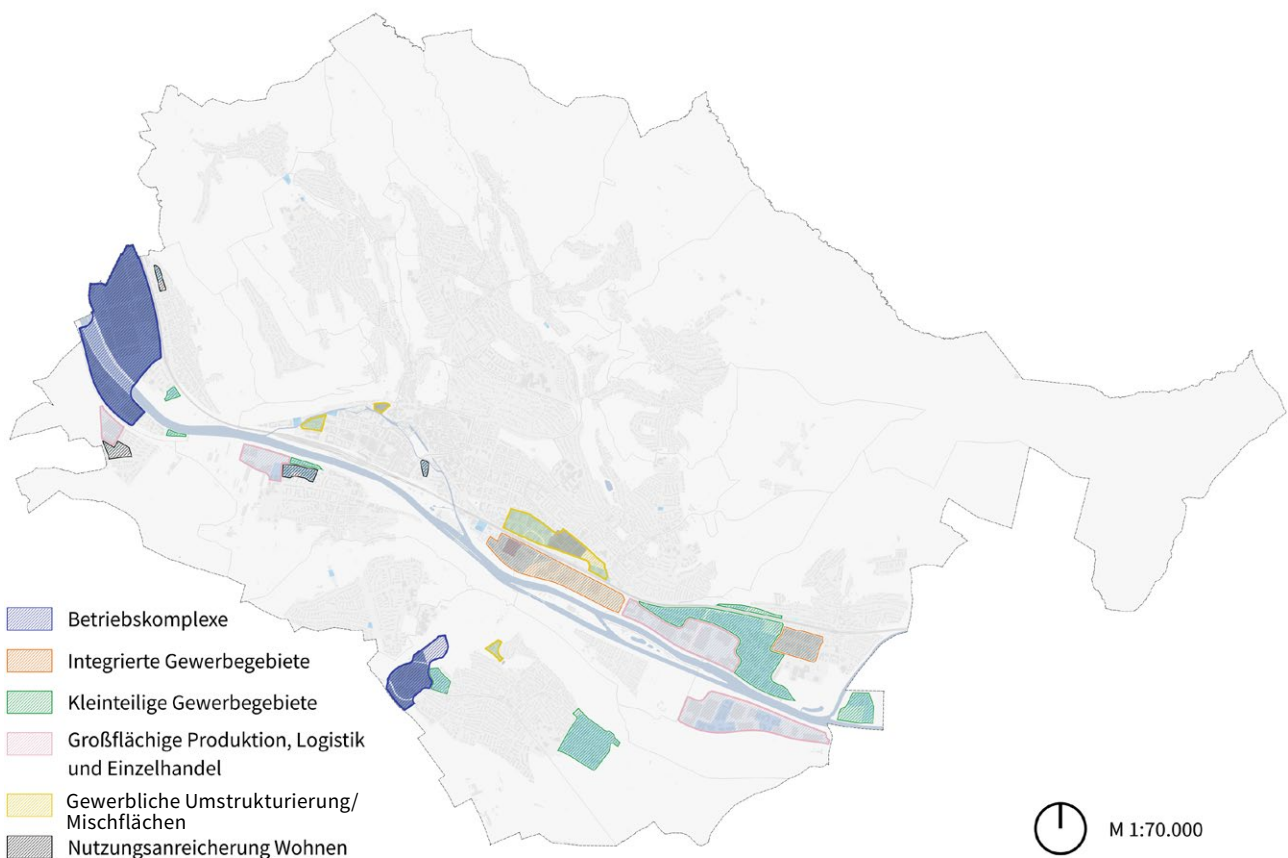


Abb. 82. Gewerbegebietstypen- und Entwicklungsrichtungenplan

■ Grundtypen der Gewerbelagen

Eigenentwicklung Betriebskomplex

- Ziel: Hohe Dichten für Betriebserweiterungen ermöglichen, Präferenz vertikale Erweiterung statt flächiger Erweiterung
- Kriterien: Identifikation offensichtlich untergenutzter Flächen + Identifikation Potenziale zur Prozessstapelung und vertikale statt horizontaler Erweiterung

Beispiele:

Mercedes-Benz-Werk, Mettingen



Abb. 83. Luftbild Mercedes-Benz-Werk, Mettingen

Festo, Berkheim



Abb. 84. Luftbild Festo, Berkheim

Produktion, Logistik, großflächiger Einzelhandel

- Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung von Gebieten mit Produktion, Logistik und Einzelhandel
- Kriterien: Anbindung Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und Straße, Eigentumsstruktur, potenzielle Erweiterungsflächen, Eigentumscluster schwer nutzbar, Identifikation offensichtlich untergenutzter Flächen und Potenziale zur Gewerbestapelung, vertikale statt horizontaler Erweiterung

Beispiele:

Neckar Center, Weil



Abb. 85. Luftbild Neckar Center, Weil

Gewerbegebiet Sirnau



Abb. 86. Luftbild Gewerbegebiet Sirnau

Kleinteilige Weiterentwicklung

- Ziel: Dichtere und grünere Weiterentwicklung, kleinteiliges Gewerbe und Handwerk
- Kriterien: Identifikation offensichtlich untergenutzter Flächen und Potenziale zur Gewerbestapelung und vertikale statt horizontaler Erweiterung, hochversiegelte Flächen mit vergleichsweise geringer GRZ als Potenziale zur Entsiegelung und Baumpflanzungen

Beispiele:

Gewerbegebiet Berkheim-Ost



Abb. 87. Luftbild Gewerbegebiet Berkheim-Ost

Integrierte Gewerbegebiete

- Ziel: Entwicklung urbaner Gewerbegebiete, hohe Arbeitsplatzdichte und bauliche Dichte, gewerbliche Nutzungsmischung
- Kriterien: Anbindung SPNV, Identifikation offensichtlich untergenutzter Flächen und Potenziale zur Nutzungsstapelung/Nutzungsanreicherung, Wohnen nur im Bestand, Nähe zu Grünflächen und Potenziale zur Entsiegelung und/oder Umsetzung von Grünflächen

Beispiele:

Gewerbegebiet Zell



Abb. 89. Luftbild Gewerbegebiet Zell

Gewerbegebiet Zell/Oberesslingen

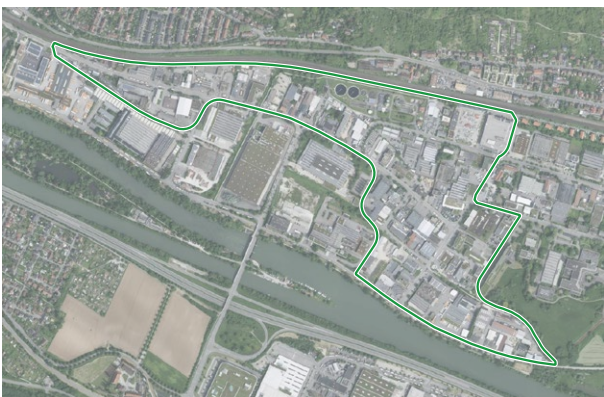


Abb. 88. Luftbild Gewerbegebiet Zell/Oberesslingen

Gewerbegebiet Neue Neckarwiesen



Abb. 90. Luftbild Gewerbegebiet Neue Neckarwiesen

Umstrukturierung/Mischflächen*

- Ziel: Weiterbearbeitung entsprechend Potenzialtyp

Beispiele:

Innenstadt Schlachthof/Stadtwerke



Abb. 91. Luftbild Gewerbegebiet Innenstadt Schlachthof/Stadtwerke

Innenstadt/Oberesslingen



Abb. 92. Luftbild Gewerbegebiet Innenstadt/Oberesslingen

Nutzungsanreicherung Wohnen*

- Ziel: Weiterbearbeitung entsprechend Potenzialtyp

Beispiele:

Weil



Abb. 93. Luftbild Gewerbegebiet Weil

Pliensauvorstadt

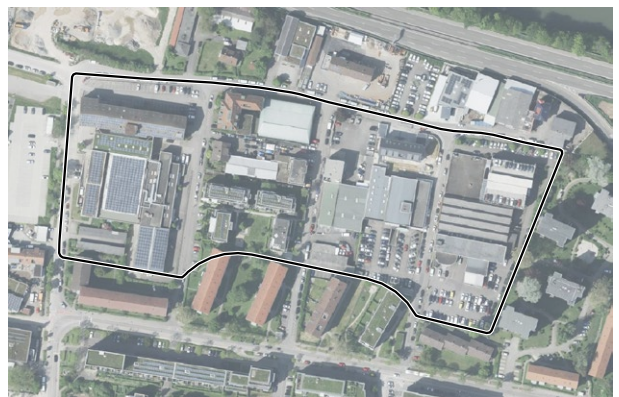


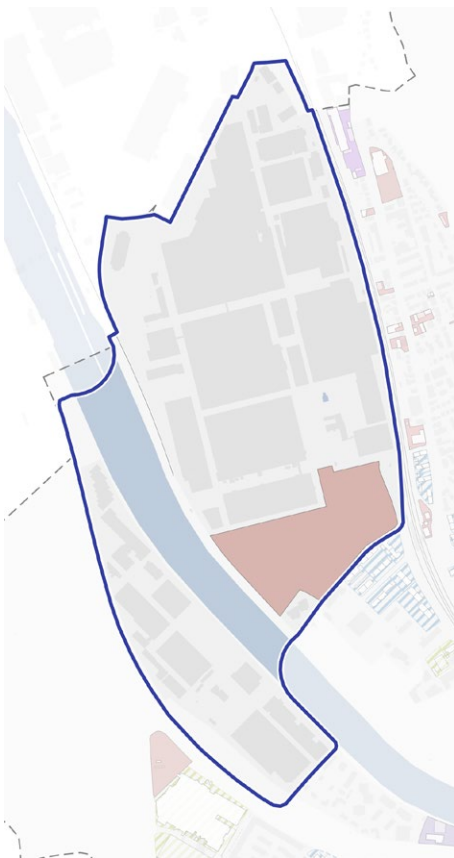
Abb. 94. Luftbild Gewerbegebiet Pliensauvorstadt

*In der Qualifizierung für Wohnbaupotenziale bereits abgedeckt

■ Detaillierte Beispiele für Lagetypen

Gewerbebeispiel Mercedes-Benz-Werk Mettingen

Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan

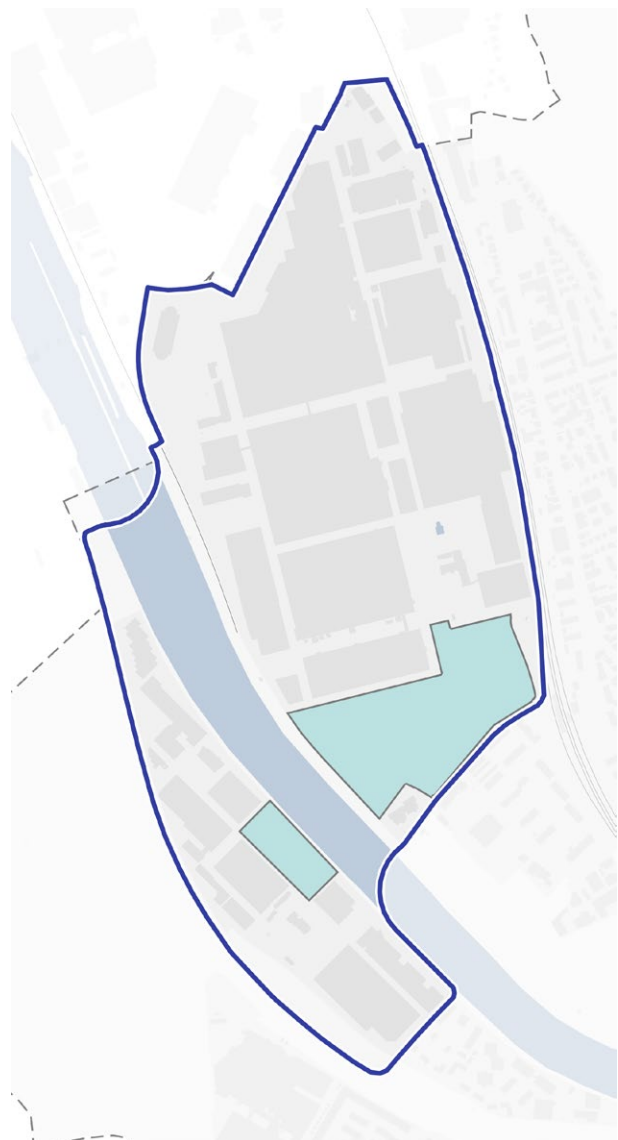


Flurstücksbezogene Potenziale

 Untergenutzte Gewerbefläche

Abb. 95. Gewerbebeispiel Mercedes-Benz-Werk Mettingen, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan

Vereinfachung



 Parkierungs- und Logistikflächen

Abb. 96. Gewerbebeispiel Mercedes-Benz-Werk Mettingen, Vereinfachung

Rahmenbedingungen



Legende

- Grünstrukturen
- Untergenutzte Fläche
- Qualitäten
- ÖPNV-Trasse
- Bahn-Haltepunkt
- Hochwertige Bausubstanz

Darstellung: © (bertholdkrass)

Abb. 97. Gewerbebeispiel Mercedes-Benz-Werk Mettingen, Rahmenbedingungen

Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Sirnau

Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan



Abb. 98. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Sirnau, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan

Flurstücksbezogene Potenziale

- Gewerbliche Baulücke
- Untergenutzte Gewerbefläche

Gebäudebezogene Potenziale

- Gewerbestapelung

Darstellung: © (berchtoldkrass)

Vereinfachung

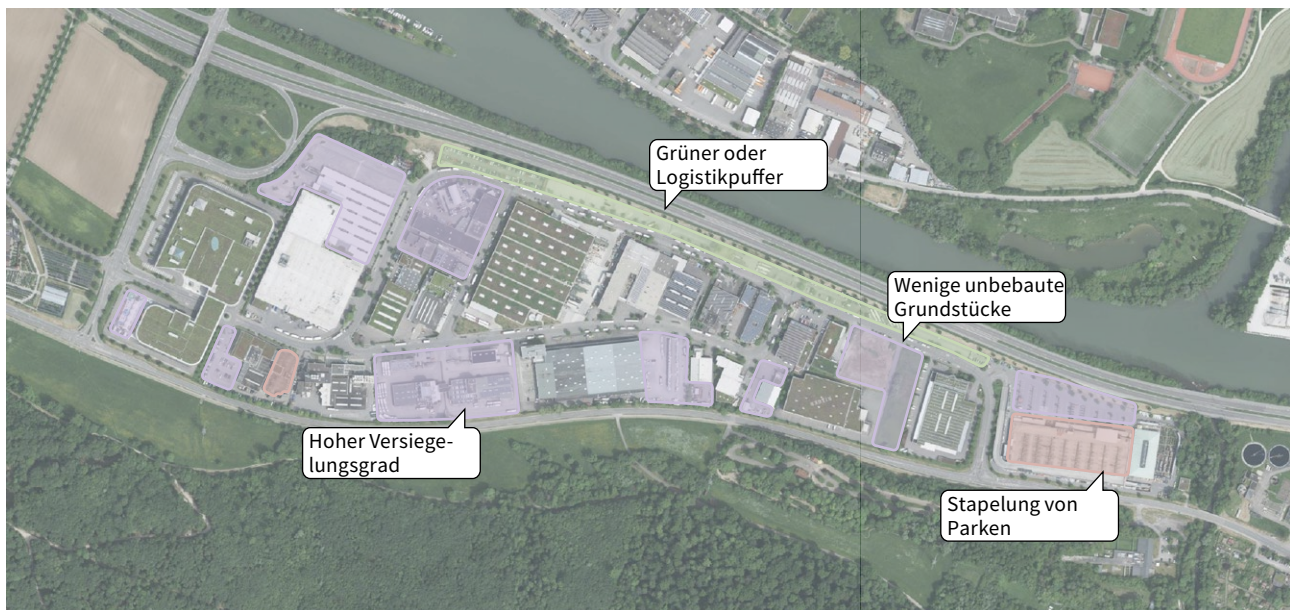


- Baulücke oder Brachfläche
- Untergenutzte Gewerbefläche
- Parkierungs- und Logistikflächen

Darstellung: © (berchtoldkrass)

Abb. 99. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Sirnau, Vereinfachung

Rahmenbedingungen



Darstellung: © (berchtdkrass)

Legende

- Grünstrukturen
- Untergenutzte Fläche
- Qualitäten

Abb. 100. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Sirnau, Rahmenbedingungen

Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Berkheim-Ost

Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan

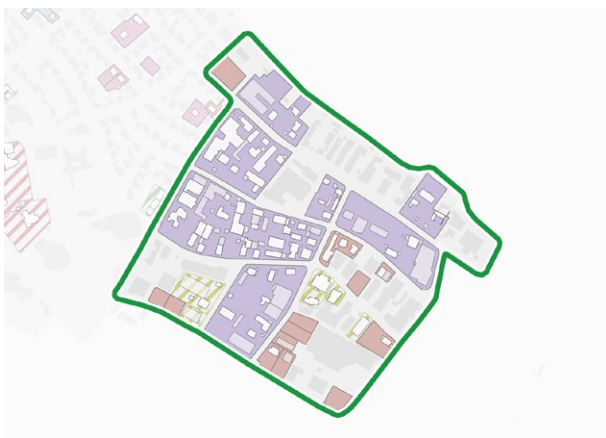


Abb. 101. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Berkheim-Ost, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan

Flurstücksbezogene Potenziale

■ Untergenutzte Gewerbefläche

Gebäudebezogene Potenziale

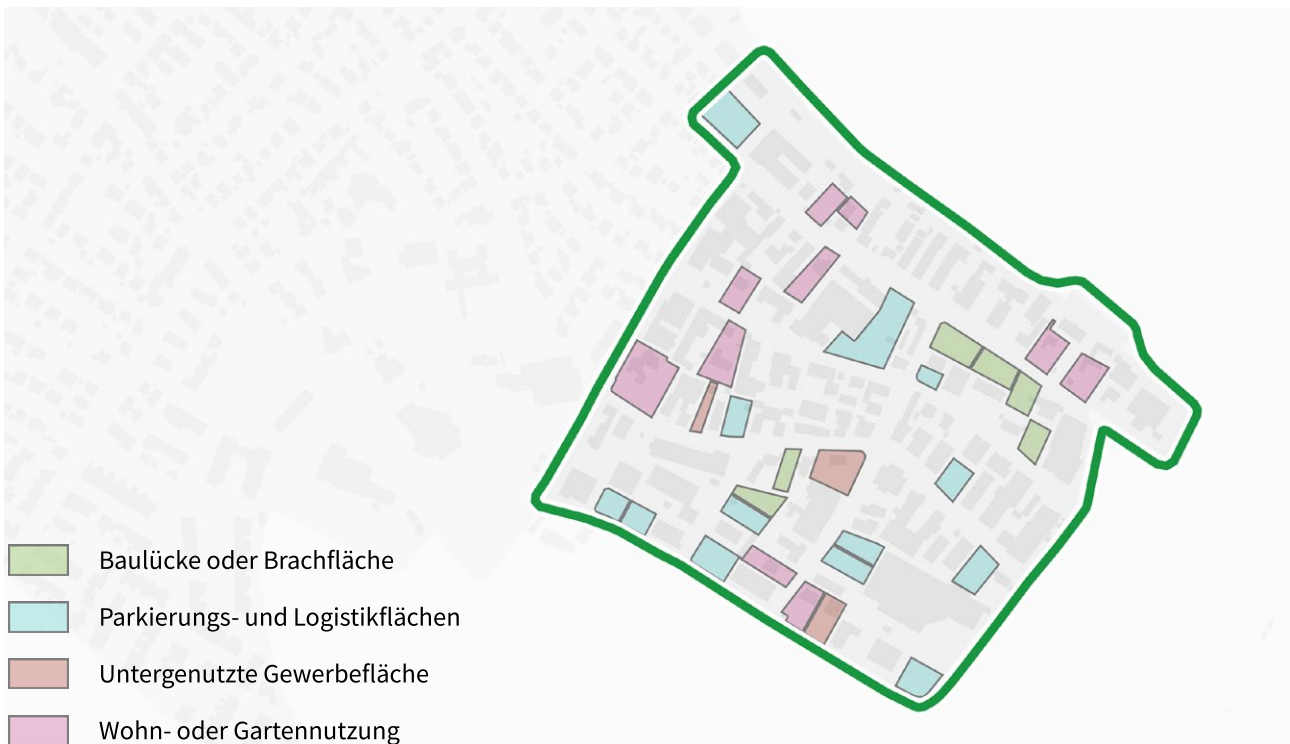
■ Gewerbestapelung

Gebietsbezogene Potenziale

■ Gewerbliche Nutzungsanreicherung

Darstellung: © (bercholdkrass)

Vereinfachung



- Baulücke oder Brachfläche
- Parkierungs- und Logistikflächen
- Untergenutzte Gewerbefläche
- Wohn- oder Gartennutzung

Abb. 102. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Berkheim-Ost, Vereinfachung

Darstellung: © (bercholdkrass)

Rahmenbedingungen



Darstellung: © (bercholdkrass)

Legende

- Grünstrukturen
- Untergenutzte Fläche
- Qualitäten

Abb. 103. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Berkheim-Ost, Rahmenbedingungen

Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Fritz-Müller-Straße Oberesslingen

Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan



Abb. 104. Gewerbebeispiel Fritz-Müller-Straße Oberesslingen, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan

Flurstücksbezogene Potenziale

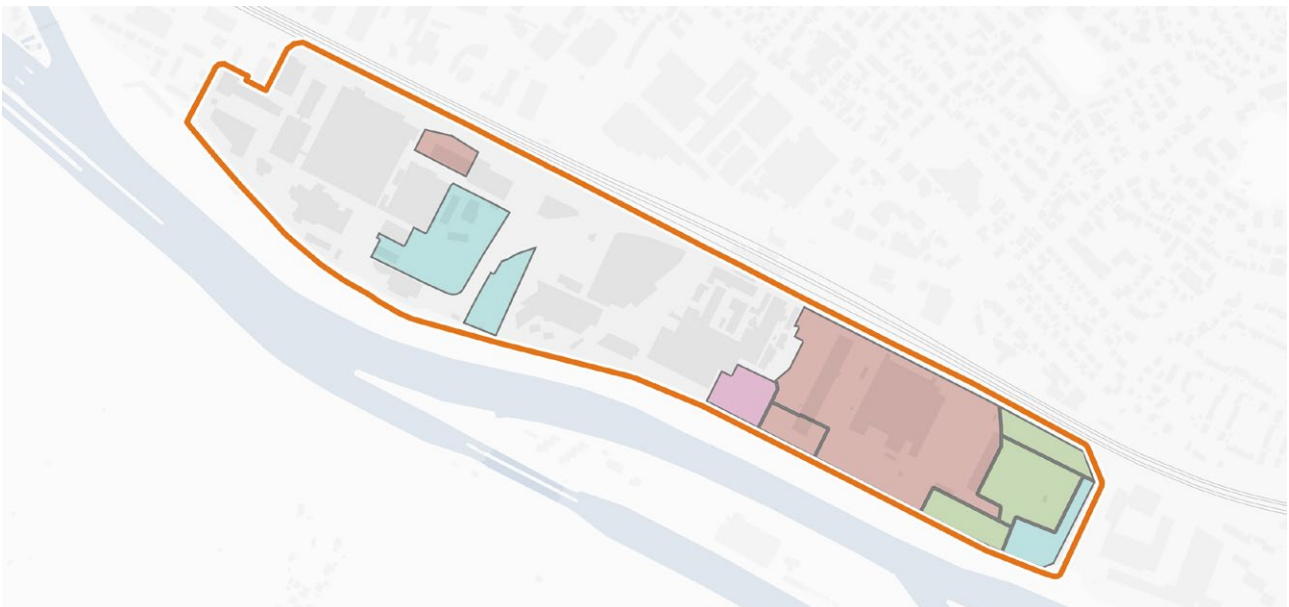
Untergenutzte Gewerbefläche

Gebietsbezogene Potenziale

Gewerbliche Nutzungsanreicherung

Darstellung: © (berchtdkrass)

Vereinfachung



Baulücke oder Brachfläche

Parkierungs- und Logistikflächen

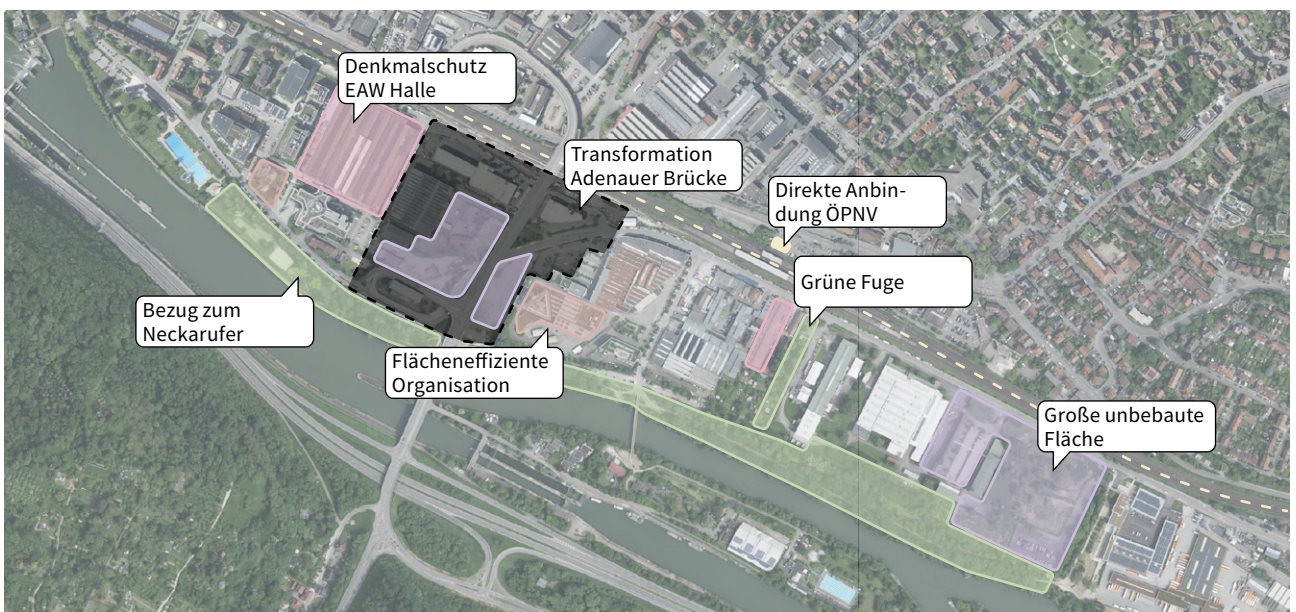
Untergenutzte Gewerbefläche

Wohn- oder Gartennutzung

Darstellung: © (berchtdkrass)

Abb. 105. Gewerbebeispiel Fritz-Müller-Straße Oberesslingen, Vereinfachung

Rahmenbedingungen



Darstellung: © (bercholdkrass)

Legende

- | | |
|--|---|
|  Grünstrukturen |  ÖPNV-Trasse |
|  Untergenutzte Fläche |  Bahn-Haltepunkt |
|  Qualitäten |  Hochwertige Bausubstanz |
|  Transformation | |

Abb. 106. Gewerbebeispiel Fritz-Müller-Straße, Rahmenbedingungen

4.3 Gesamtpotenzial der Innenentwicklung

Quantitative Auswertung

Die quantitative Auswertung bezieht sich lediglich auf Wohnpotenziale, da für die Gewerbepotenzial eine andere Herangehensweise für die Bewertung gewählt wurde (siehe Abb. 107). Für die Wohnpotenziale wurden insgesamt etwa 7.000 Wohneinheiten identifiziert.

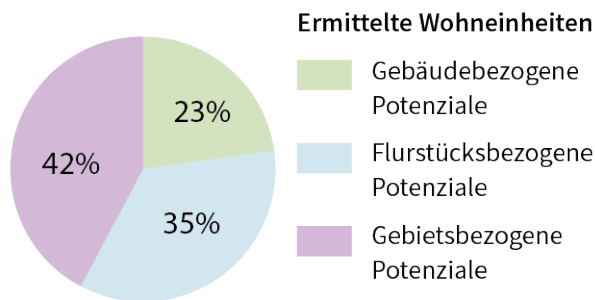


Abb. 107. Ermittelte Wohneinheiten in den Potenzialkategorien

Etwa 1.600 Wohneinheiten könnten durch die Erweiterung bestehender Gebäudestrukturen in Form von Dachausbauten oder Aufstockungen geschaffen werden (gebäudebezogene Potenziale). Da es sich hierbei jedoch überwiegend um einzelne Wohneinheiten pro Gebäude handelt, haben diese Potenziale für die strategische Baulandentwicklung nur eine geringe Bedeutung (siehe Abb. 108). Die rund 500 dieser Potenziale, die sich im Besitz institutioneller Wohnungsbaunehmen befinden, werden bereits in deren Bauprogramme integriert.

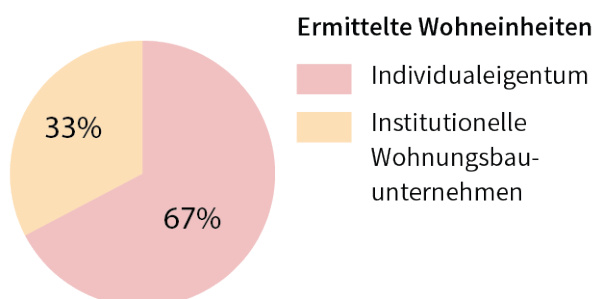


Abb. 108. Ermittelte Wohneinheiten der gebäudebezogene Potenziale

Weitere rund 2.400 potenzielle Wohneinheiten könnten auf Baulücken sowie auf untergenutzten Grundstücken realisiert werden (flurstücksbezogene Potenziale). Einzelne Baulücken im Bereich des Individualwohnungsbaus sind jedoch für eine gesamtstädtische Baulandstrategie von eher geringer Relevanz (siehe Abb. 109).

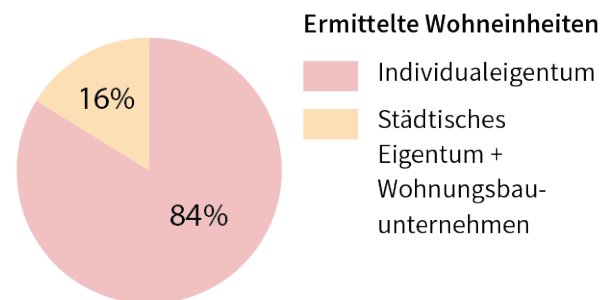


Abb. 109. Ermittelte Wohneinheiten der flurstücksbezogene Potenziale

Besonders bedeutsam sind hingegen die gebietsbezogenen Potenziale sowie die Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial, in denen sich geeignete Flächen konzentrieren. Diese Potenzialflächen sind vor allem im Zusammenhang zu betrachten und planerisch zu begleiten. In diesen Kategorien ergibt sich ein Potenzial von etwa 3.600 Wohneinheiten auf insgesamt 221 Potenzialflächen. Davon entfallen rund 3.000 Wohneinheiten auf 94 gebietsbezogene Potenzialflächen und etwa 1.600 Wohneinheiten auf 157 Potenzialflächen in Stadträumen mit besonderem Entwicklungspotenzial. Zwischen den gebietsbezogenen Potenzialen und den Stadträumen mit besonderem Entwicklungsbedarf bestehen teilweise Überschneidungen, sodass die Gesamtsumme geringer ausfällt als die Summe der beiden Einzelwerte.

Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial

Abgeleitet aus der qualitativen Bewertung der Wohn- und Gewerbepotenziale wurden Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial abgeleitet, in denen aufgrund ihrer Lage, ihrer infrastrukturellen Ausstattung oder besonderer Eigentumsverhältnisse überdurchschnittlich gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung bestehen. Leitend waren dabei Fragestellungen, in welchen Bereichen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung spezifischer Themen besonders günstig wären und wo sich konkrete Entwicklungschancen abzeichnen.

Im Rahmen dieser Betrachtung wurden insbesondere folgende Stadträume und Flächenkategorien analysiert: Bereiche im Umfeld von S-Bahnhaltestellen, Flächen in städtischem oder überwiegend institutionellem Eigentum, geeignete Stadtstrukturtypen wie beispielsweise Zeilenbebauungen, Gewerbenutzungen innerhalb von Wohnlagen (z.B. Gärtnereien), überdimensionierte Straßenräume oder Doppelschließungen sowie Restflächen von Straßen- oder Gleisanlagen. Darüber hinaus wurden Nutzungen und Flächen mit besonderem Umnutzungspotenzial untersucht, darunter größere Konversionsflächen sowie Flächen der Bahn, der Post oder des Gewerbe- und Handelssektors.

Durch die Kombination von Planungshemmnissen, Lagequalitäten und quantitativem Entwicklungspotenzial lassen sich Räume mit besonderem Entwicklungspotenzial ableiten. Diese bilden die Grundlage, um zukünftige Schwerpunkte der Stadtentwicklung Esslingens zu definieren und geeignete Stadtquartiere für die Innenentwicklung zu identifizieren.

Grundsätzlich besteht das Ziel, Potenzialflächen nicht isoliert, sondern im Kontext zu denken – insbesondere hinsichtlich städtebaulicher und stadträumlicher Qualität, mobilitätsbezogener Rahmenbedingungen, Freiraum- und Klimarelevanz sowie Versorgung und Infrastruktur (Handel, Bildung, Betreuung, Gesundheit). Dieser Baustein diente als Entscheidungsgrundlage, um ausgewählte Teilbereiche der Stadt für die Erarbeitung von vier Testentwürfen festzulegen.

■ Gesamtpotenzialplan der Innenentwicklung

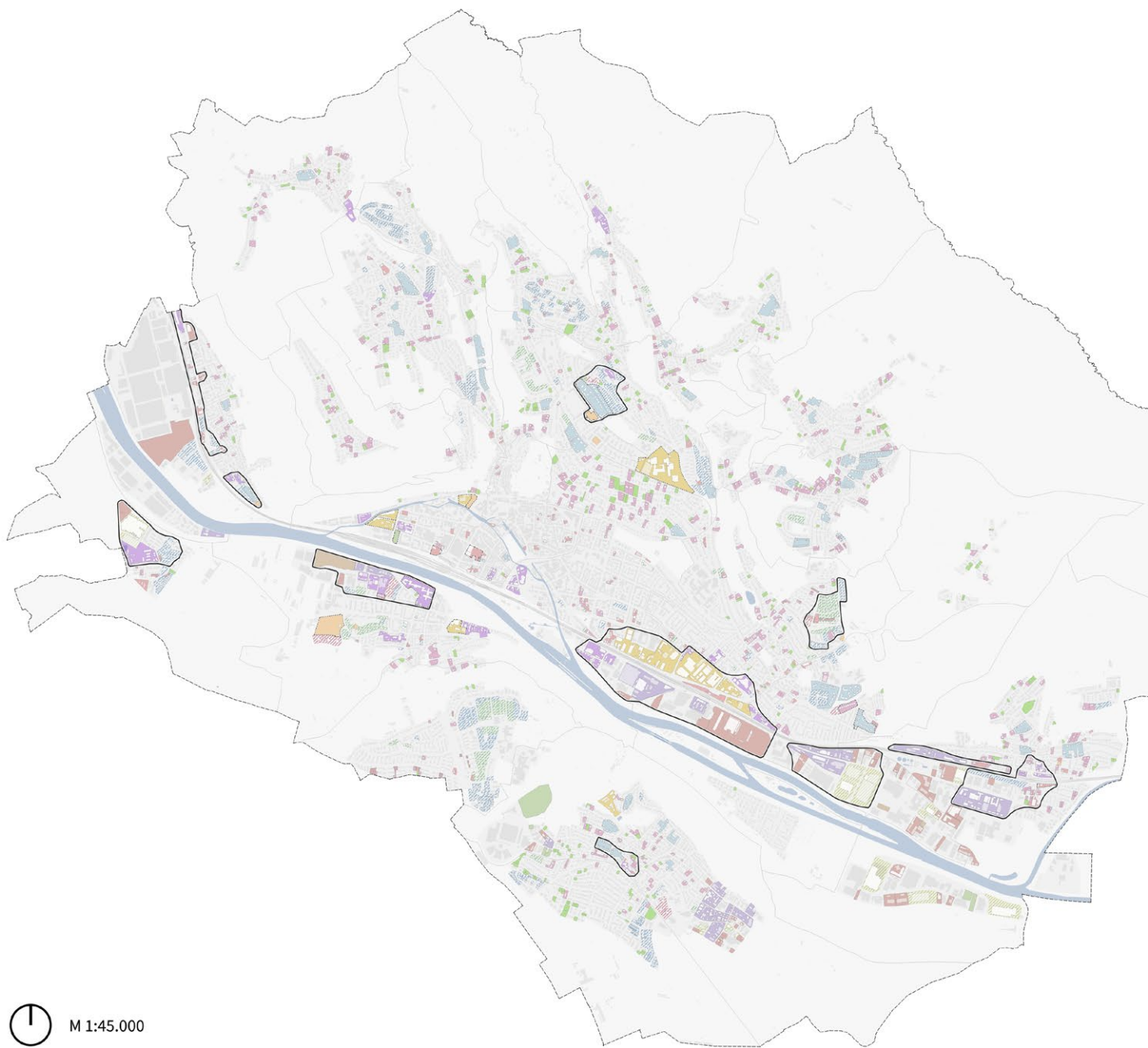
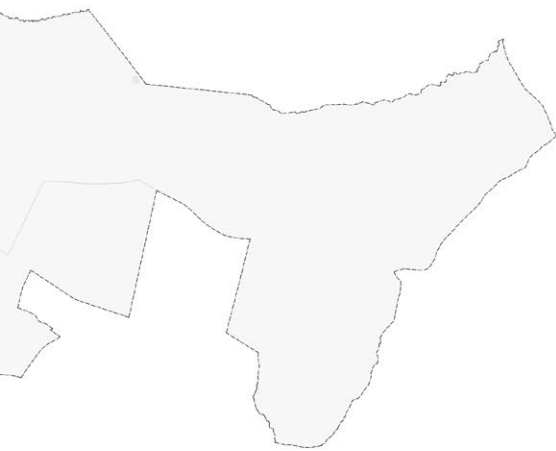


Abb. 110. Gesamtpotenzialplan der Innenentwicklung



WEITERE KARTENINHALTE

-  Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial
-  Aktuelle Entwicklungsflächen

WOHNEN

Flurstücksbezogene Potenziale

-  Baulücke
-  Brachfläche
-  Untergenutzte Wohnbaufläche
-  Untergenutzte Fläche

Gebäudebezogene Potenziale

-  Aufstockung
-  Dachausbau
-  Wohnhochhaus

Gebietsbezogene Potenziale

-  Siedlungsverdichtung
-  Nutzungsanreicherung
-  Umstrukturierung/Mischflächen

GEWERBE

Flurstücksbezogene Potenziale

-  Gewerbliche Baulücke
-  Gewerbliche Brachfläche
-  Untergenutzte Gewerbefläche

Gebäudebezogene Potenziale

-  Gewerbestapelung

Gebietsbezogene Potenziale

-  Gewerbliche Nutzungsanreicherung

■ Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial

Mettingen: östlich der Bahnlinie

- Priorisierung/Auswahl: Sehr gute Anbindung durch den S-Bahnhaltepunkt Mettingen sowie hohe Flächenverfügbarkeit
- Struktur/Charakter: Gebiet mit Potenzial zur Nutzungsanreicherung, zahlreiche untergenutzte Flächen
- Entwicklungspotenzial: Aufstockungspotenzial entlang der Bahnlinie und am S-Bahnhaltepunkt

Mettingen: südlicher Siedlungsrand zwischen Schenkenbergstraße und Cannstatter Straße

- Priorisierung/Auswahl: Übergangsreich am Ortsrand mit direkter Nähe zum S-Bahnhaltepunkt Mettingen und gutem Verdichtungspotenzial
- Struktur/Charakter: Bereich mit z.T. „Handtuchflurstücken“ entlang der Schenkenbergstraße
- Entwicklungspotenzial: Nutzungsanreicherung, Siedlungsverdichtung entlang der Schenkenbergstraße, Aufstockungspotenzial an der Cannstatter Straße sowie Gestaltungs- und Aufwertungsbedarf am Ortseingang

Weil: südlich Neckar Center

- Priorisierung/Auswahl: Lage im historischen Ortskern mit hohem Umstrukturierungsbedarf und städtebaulichem Entwicklungspotenzial
- Struktur/Charakter: Heterogenes Bild aus Einkaufszentrum/Parkflächen, verdichtetem Block (Salucci-Höfe), denkmalgeschütztem Gestüt und 1950er-Jahre Zeilenbebauung
- Entwicklungspotenzial: Untergenutzte gewerbliche Flächen, Dachausbaupotenzial am Neckar Center, Aufstockungspotenzial der 1950er-Jahre Zeilen sowie Nutzungsanreicherung mit

Wohnen auf dem ehemaligen Gestüt

- Status: Aktives Sanierungsgebiet, Teilfläche als Testentwurf

Pliensauvorstadt: Südlich B10

- Priorisierung/Auswahl: Strategisch günstige Lage gegenüber dem Bahnhof Esslingen mit direkter Verbindung über die Vogelsangbrücke
- Struktur/Charakter: Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen, mit Großstrukturen und Wohnungsbau aus verschiedenen Epochen (z.B. Roser-Areal)
- Entwicklungspotenzial: Große gewerbliche Brachfläche (künftige Nutzung bereits festgelegt), gewerbliche Nutzungsanreicherung sowie Aufstockungs- und Wohnhochhauspotenzial
- Status: Teilfläche als Testentwurf

Hohenkreuz: Nördlich Palmscher Park

- Priorisierung/Auswahl: Großes Flächenpotenzial für Nachverdichtung in einem ehemaligen Kasernenareal
- Struktur/Charakter: Ehemaliges Kasernenareal, bereits mit ersten Nachverdichtungsansätzen
- Entwicklungspotenzial: Siedlungsverdichtung im Bereich Palmstraße/Am Schönen Rain/Tobias-Mayer-Straße/Kantinenstraße, Aufstockungspotenzial in den 1950er-Jahre Zeilen sowie große Brachfläche am Kreuzungspunkt Pfaffenackerstraße/Tobias-Mayer-Straße

Innenstadt/Oberesslingen: Bereich Ulmer Straße/Adenauer Brücke

- Priorisierung/Auswahl: Zentrale Lage am S-Bahnhaltepunkt Oberesslingen als Bindeglied zwischen Bahnhof, Altstadt und den angrenzenden Wohngebieten

- Struktur/Charakter: Gewerblich geprägt mit Großbetrieben (z.B. Index-Areal) und kleinteiligem Gewerbe, starke Zäsur durch Ulmer Straße und Adenauer Brücke
- Entwicklungspotenzial: Gewerbliche Umstrukturierung, Nutzungsanreicherung, untergenutzte Gewerbeflächen und Baulücken
- Status: Teilfläche als Testentwurf

Berkheim: zwischen Jurastraße, Kronenstraße, Kopenhagener Straße, Ruiter Straße und Alfred-Kraft-Straße

- Priorisierung/Auswahl: Stadtteilzentrum von Berkheim, gebündelte öffentliche Nutzungen
- Struktur/Charakter: Großflächiger Baustein mit Einzelhandel, Dienstleistung, Verwaltung, Polizei und Wohnen an neuralgischem Kreuzungspunkt
- Entwicklungspotenzial: Gebietsbezogene Umstrukturierung/Mischflächen, Siedlungsanreicherung

Oberesslingen: östlich und westlich der Hegensberger Straße

- Priorisierung/Auswahl: Stadterweiterung der 1950er/60er Jahre mit hohem Nachverdichtungspotenzial und gutem Umsetzungsrahmen
- Struktur/Charakter: Wohngebiet mit heterogener Struktur und großer Fläche für Nachverdichtung
- Entwicklungspotenzial: Aufstockung und Dachausbau, untergenutzte Flächen im Kreuzungsbereich Dresdener Straße/Potsdamer Straße sowie in zweiter Reihe an der Weimarer Straße

Zell: Zwischen Bahnlinie/Dieter-Roser-Brücke/Neckar

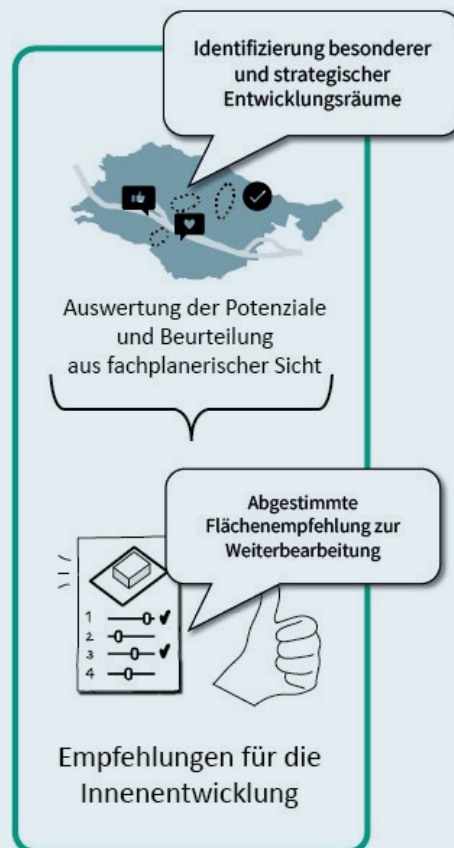
- Priorisierung/Auswahl: Großes zusammenhängendes Gewerbeareal in Flussnähe mit hohem Umnutzungspotenzial
- Struktur/Charakter: Mischung aus großen Produktions- und Logistikbetrieben bis hin zu kleinteiligem Gewerbe
- Entwicklungspotenzial: Gewerbliche Nutzungsanreicherung, Siedlungserweiterung und zahlreiche untergenutzte Gewerbeflächen

Zell: zwischen Bahnlinie und Hauptstraße

- Priorisierung/Auswahl: Direkte Nähe zum S-Bahnhaltepunkt Esslingen-Zell, dadurch hohe Potenzialqualität für die Innenentwicklung
- Struktur/Charakter: Bereich mit hohem Entwicklungsdruck in Bahnhofsnähe
- Entwicklungspotenzial: Großflächige Nutzungsanreicherung und untergenutzte Gewerbeflächen

Zell: nördlich und südlich des S-Bahnhaltepunkts Esslingen-Zell

- Priorisierung/Auswahl: Bahnhofsumfeld mit zentraler Nord-Süd-Verbindung und Nähe zum Neckarseitenarm, wichtige Schnittstelle im Stadtteil
- Struktur/Charakter: Übergangsbereich zwischen Siedlungskern Zell und Gewerbe-/Bildungsstandort
- Entwicklungspotenzial: Umnutzung und Nachverdichtung entlang der Verbindungsachse
- Status: Teilfläche als Testentwurf



5 Handlungsempfehlungen

Im letzten Schritt werden aus den Ergebnissen Handlungsempfehlungen abgeleitet. Sie sind wichtig, um die nächsten Schritte sowie die Umsetzung der identifizierten Potenziale vorzubereiten und zu lenken.

Im Rahmen der Handlungsempfehlungen werden sowohl eine typenspezifische Einschätzung mit stadtstruktur- und potenzialtypenspezifischen sowie nutzungsspezifischen Aspekten vorgenommen als auch allgemeine Empfehlungen für die Innenentwicklung und den Umgang mit der Potenzialanalyse zur Innenentwicklung getroffen.

5.1 Typenspezifische Einschätzung

Typenspezifische Einschätzung Wohnen

Für den Bereich Wohnen ist Innenentwicklung stark vom jeweiligen Stadtstrukturtyp und vom Typ der Potenzialfläche abhängig. Grundsätzlich lassen sich dabei drei maßgebliche Einflussdimensionen unterscheiden: die städtebauliche Prägung, die Eigentumsverhältnisse sowie die Lage im Stadtgefüge.

Während in eher homogenen Stadtstrukturtypen wie Zeilenbebauungen der Nachkriegszeit, aufgelockerten Siedlungsstrukturen oder Einfamilienhausgebieten mit größeren Grundstücken Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht vergleichsweise gut steuerbar ist, erweist sich Innenentwicklung in kleinteiligen, heterogenen Strukturen – etwa in gründerzeitlichen Blockrandquartieren oder gewachsenen Mischgebieten – als deutlich anspruchsvoller. Hier treffen häufig kleinteilige Parzellen, vielfältige Nutzungen und unterschiedliche Interessen aufeinander, was längere Abstimmungsprozesse und ein stärker moderierendes Eingreifen der Stadt erforderlich macht. Gerade diese heterogenen Gebiete sind zwar komplexer in der Entwicklung, eröffnen zugleich aber auch besondere Chancen für flexible und kontextbezogene Nachverdichtungsstrategien, da sie nicht durch eine einheitliche bauliche Prägung festgelegt sind.

Neben der städtebaulichen Struktur spielen die Eigentumsverhältnisse eine zentrale Rolle: Ob Flächen im Besitz von zahlreichen Einzeleigentümer:innen oder von wenigen institutionellen Akteuren wie Wohnungsbaugenossenschaften sind, beeinflusst maßgeblich die Umsetzungsfähigkeit von Innenentwicklungsmaßnahmen.

Die Lage von Potenzialflächen der Innenentwicklung an ÖPNV-Haltepunkten und ÖV-Knotenpunkten ist besonders vorteilhaft, weil sie eine nachhaltige und flächeneffiziente Stadtentwicklung unterstützt. Zentrale, gut angebundene Innenstadt- und Bahnhofsquartiere bieten deutlich größere Entwicklungsspielräume als periphere Wohnlagen oder topografisch geprägte Hanglagen und sind aus planerischer Sicht oft gezielter steuerbar, etwa durch die Verknüpfung mit integrierten Mobilitätskonzepten. Gute Anbindung an Bus, Bahn oder Tram reduziert den Bedarf an Individualverkehr, senkt Emissionen und erhöht gleichzeitig die Attraktivität für Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen. Dadurch profitieren Kommunen und Bewohnende gleichermaßen von besserer Erreichbarkeit, höherer Standortqualität und klimafreundlicher Mobilität.

Typenspezifische Einschätzung Gewerbe

Für gewerblich geprägte Stadtstrukturtypen wie klassische Gewerbe- und Industriegebiete, Transformationsstandorte oder gemischt genutzte Gewerbeebenen liegen die wesentlichen Hebel der Innenentwicklung vor allem in einer effizienteren Flächennutzung und funktionalen Neuorganisation. Dabei spielt auch die Wechselwirkung mit dem öffentlichen Verkehr eine wichtige Rolle: ÖV-Angebote unterstützen die Innenentwicklung, indem sie Erreichbarkeit sichern und höhere Nutzungsdichten ermöglichen, während umgekehrt eine gezielte Innenentwicklung dazu beitragen kann, Mobilitätsstrukturen und das Mobilitätsverhalten zu steuern und stärker auf nachhaltige Verkehrsträger auszurichten. Zentrale Ansatzpunkte sind die Bündelung des ruhenden Verkehrs in Sammelparkierungen, das Stapeln von Nutzungen durch mehrgeschossige Bauweisen sowie die Einführung gemeinschaftlicher Nutzungen und Infrastrukturen, etwa für Parken, Logistik oder soziale und gastronomische Angebote. Gleichzeitig stellt sich die Frage nach der Zukunftsfähigkeit dieser Gebiete. Innenentwicklung bedeutet hier zunehmend auch qualitative Weiterentwicklung: Die Anpassung an den Klimawandel – insbesondere an Starkregenereignisse und Hitze – gewinnt an Bedeutung, ebenso wie die Schaffung attraktiver Arbeitsumfelder. Dazu zählen neben baulichen Maßnahmen auch ergänzende Betreuungsangebote, Versorgungseinrichtungen und qualitätsvolle Grün- und Freiflächen, die zur Aufenthaltsqualität beitragen und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von Gewerbestandorten sichern.

5.2 Handlungsempfehlungen für die Innenentwicklung

Umgang mit der Potenzialanalyse zur Innenentwicklung

Der vorliegende Datensatz der Potenzialanalyse zur Innenentwicklung (PAI) wurde in einem fachübergreifenden Verfahren von der Stadt Esslingen am Neckar mit breiter Beteiligung der Fachverwaltung erarbeitet und bildet eine wichtige Grundlage für die strategische Innenentwicklung. Die Potenzialanalyse dient dabei als systematisches Werkzeug zur Erfassung und Dokumentation von Innenentwicklungspotenzialen, sie ersetzt jedoch keine Innenentwicklungsstrategie und stellt kein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) dar. Sie ist primär ein Instrument zur Datenerhebung und liefert eine belastbare Datengrundlage für weitere Planungsprozesse.

Der zugrundeliegende Datensatz für die Erhebung der Potenzialtypen bildet den Stand zum Zeitpunkt des Projektstarts Ende 2023 ab. Innenentwicklung verläuft jedoch dynamisch und häufig punktuell, sodass sich Potenziale zwischenzeitlich verändern oder bereits gehoben worden sein können. Um Innenentwicklung langfristig wirksam, zielgerichtet und anpassungsfähig zu gestalten, ist daher eine kontinuierliche Fortschreibung des Datensatzes unerlässlich. Erfahrungen aus vergleichbaren Prozessen zeigen, dass nur durch laufende Pflege und Aktualisierung eine verlässliche Arbeitsgrundlage entsteht. Dazu gehören sowohl die regelmäßige Erfassung neu entstehender Potenziale als auch das Entfernen bereits realisierter Flächen aus dem Datensatz. Ebenso wichtig ist die Aktualisierung der hinterlegten Informationen sowie eine ganzheitliche Weiterentwicklung des Datensatzes, die künftige Herausforderungen

wie etwa demografische Veränderungen oder Anforderungen der Klimaanpassung frühzeitig berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist auch die Rolle von Freiräumen bei der Innenentwicklung mitzudenken, da diese einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität, zur Klimaanpassung und zur ökologischen Stabilität im verdichteten Stadtraum leisten.

Parallel zur Datenpflege sollte der Fokus auf einer aktiven Nutzung der Potenzialanalyse liegen. Sie kann als strategisches Instrument dienen, um zwischen eher passiven und aktiven Ansätzen auf dem Wohnungsmarkt zu unterscheiden und gezielt dort anzusetzen, wo öffentliche Impulse erforderlich sind. Die Ergebnisse der Priorisierung zeigen auf, welche Flächen und Standorte einen besonderen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung Esslingens leisten können und wo ein aktiveres Handeln der Stadt sinnvoll erscheint.

Dabei spielen verkehrliche Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle: Eine stärkere Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr sowie eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs können die Umsetzbarkeit von Innenentwicklung unterstützen. Auch der Umgang mit dem ruhenden Verkehr ist hierbei zentral. Stellplatzschlüssel, die stärker auf Sammelparkierungen setzen, eröffnen erhebliche Potenziale, insbesondere dort, wo heute oberirdisches Parken große Flächen bindet. Ergänzend dazu bieten das Stapeln von Nutzungen sowie eine dichtere Bebauung zusätzliche Spielräume. Gemeinschaftliche Nutzungen und geteilte Infrastrukturen können diese Ansätze sinnvoll ergänzen.

Die Umsetzung ausgewählter Leit- oder Pilotprojekte kann als Katalysator wirken und neue Impulse setzen. Stadträume können bewusst als Experimentier- und Lernräume verstanden werden, wie es etwa im Kontext der IBA'27 StadtRegion Stuttgart erprobt wurde. Bereits vorhandene Studien, Analysen, Wettbewerbe, Machbarkeitsuntersuchungen und Testentwürfe sollten systematisch einbezogen und mit den Erkenntnissen aus der Potenzialanalyse verknüpft werden. Die Potenzialanalyse dient dabei primär als analytisches Werkzeug; sie kann jedoch auch eine Grundlage für weiterführende Strategien und Konzepte bilden, etwa für ein gesamtstädtisches Innenentwicklungskonzept oder für die Anwendung der Grundsteuer C. Eine weiterhin konzeptionelle planerische Begleitung durch die Stadtplanung sowie die kontinuierliche Anwendung von Instrumenten der Stadtentwicklung wie etwa die Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzepts, Innenentwicklungskonzepte oder Masterpläne zur Einbettung und Konkretisierung der Innenentwicklungspotenziale wird empfohlen.

Da ein Großteil der Potenzialflächen in privater Hand ist, ist ein weiterer zentraler Baustein der frühzeitige und kontinuierliche Austausch mit privaten Eigentümer:innen sowie Investor:innen, um gemeinsame Strategien zu entwickeln und Umsetzungschancen zu erhöhen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Mobilisierung von Baulücken und untergenutzten Flächen. Die Potenzialanalyse kann hier helfen, transparent darzustellen, welche Flächen grundsätzlich aktivierbar sind, welche Instrumente zum Einsatz kommen können und wo neue Baulücken identifiziert werden sollten.

Der Stadtverwaltung kommt in diesem Zusammenhang eine aktive Rolle zu. Instrumente wie eine aktive Bodenpolitik, Maßnahmen zur Baulandmobilisierung und Baulückenaktivierung, der Abschluss städtebaulicher Verträge, die Aufstellung oder Anpassung von Bebauungsplänen, die Anwendung der Grundsteuer C sowie beschleunigte Verfahren im Sinne eines Bauturbos können dazu beitragen, identifizierte Potenziale tatsächlich zu aktivieren. Die im Rahmen der Potenzialanalyse erarbeiteten Stadtstruktur- und Potenzialtypen können darüber hinaus als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB dienen.

Ein aktiver Umgang mit dem Instrument eröffnet zudem die Möglichkeit, Synergien im Sinne einer mehrfachen Innenentwicklung zu nutzen: Innenentwicklung sollte über reine bauliche Dichte hinausgehen und durch die Verknüpfung mit Freiraumqualitäten, nachhaltiger Mobilität – insbesondere einem starken ÖV-Fokus – und erneuerbaren Energien zukunftsfähige Stadt- und Lebensräume schaffen. Begleitend dazu bleiben Dialogformate und Beteiligungsprozesse ein wesentlicher Bestandteil, um unterschiedliche Perspektiven einzubinden und tragfähige Lösungen zu entwickeln. Auch die gezielte Ansprache von Wohnungsbaugenossenschaften und weiteren institutionellen Eigentümer:innen kann dabei helfen, Umsetzungsschritte zu konkretisieren und Projekte zu beschleunigen.

Grundsätzlich ist Innenentwicklung als langfristiger Prozess zu verstehen, der von äußeren Rahmenbedingungen ebenso beeinflusst wird wie von gesellschaftlichen Veränderungen. Konzepte entfalten ihre Wirkung nicht sofort, sondern müssen sich im Laufe der Zeit bewähren und weiterentwickeln. Umso wichtiger ist es, Offenheit, Nachvollziehbarkeit und Mitwirkung dauerhaft mitzudenken. Auch wenn formale Arbeitsphasen abgeschlossen sind, kann die dabei entstandene Dynamik genutzt werden, um Folgeprozesse anzustoßen und die gemeinsame Weiterentwicklung der Stadt kontinuierlich voranzubringen.

Potenzialflächensteckbriefe und Datenbank

Die Steckbriefe wurden mit Hilfe einer automatisierten GIS-basierten Erhebung erstellt und über Kartenserien aufbereitet. Durch die Automatisierung können auch im Nachhinein schnell und unkompliziert Änderungen vorgenommen und automatisch wieder als Steckbrief ausgegeben werden.

Die Steckbriefe (siehe Abb. 111) enthalten für jede Potenzialfläche eine spezifische Ortsangabe, Kennziffer, Stadtteil und den Potenzialtyp sowie grundlegende Flächendaten wie Flurstücksnummern, Größe der Potenzialfläche und den Stadtstrukturtyp. Zusätzlich werden Kennzahlen zur Entwicklungsquantität aufgeführt, darunter mögliche Gebäudegrundfläche, Anzahl zusätzlicher Geschosse und potenziell realisierbare zusätzliche Wohneinheiten. Darüber hinaus sind Lagequalitäten und Planungshemmnisse dargestellt, etwa Entfernungen zu S-Bahn, Bus und öffentlichen Grünflächen, klimatische und topografische Rahmenbedingungen (z.B. Lage in Kaltluftleitbahnen oder -entstehungsgebieten, bioklimatische Belastung, Hangneigung) sowie Hinweise zum Denkmalschutz und zur Eigentumsstruktur.

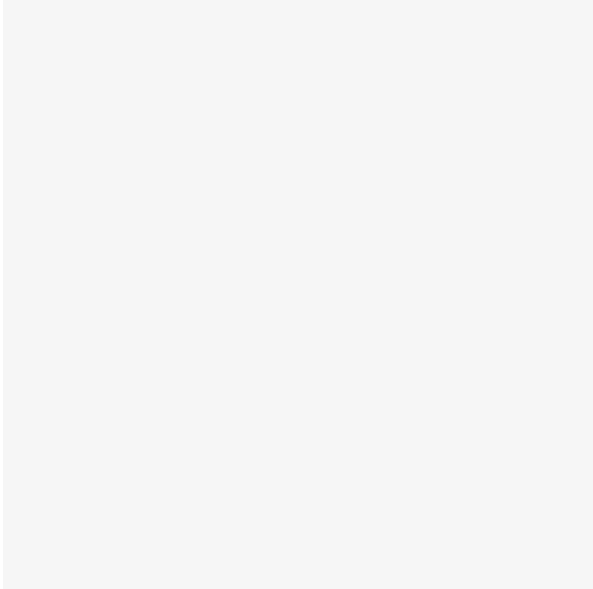
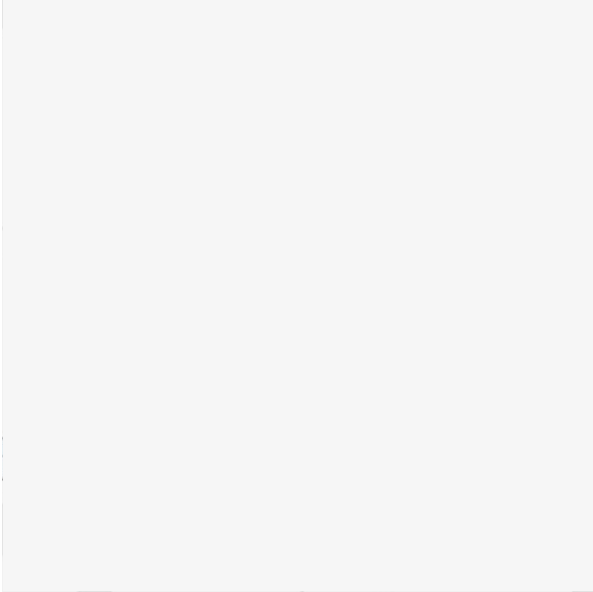
Name/Lagebezug Potenzial	Potenzial-ID
Potenzialtyp	Stadtteil
FLÄCHENGRUNDDATEN Flurstücksnummern: Größe Potenzialfläche: Stadtstrukturtyp:	
ENTWICKLUNGSQUANTITÄT BGF (Bestand): GFZ (Bestand): GFZ (Referenz): Nutzungsanteil Wohnen: Wohnform: Anzahl zusätzliche WE:	
LAGEQUALITÄT UND PLANUNGSHEMMNISSE Entfernung S-Bahn: Entfernung Bus: Entfernung öfftl. Grünflächen: Lage in Kaltluftleitbahn: Kaltluftlieferung: Bioklimatische Belastung: Eigentumsstruktur:	

Abb. 1: Orthofoto

Abb. 2: Potenzialflächenplan

6 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1. Projektstruktur	10
Abb. 2. Stadtstrukturtypenplan	18
Abb. 3. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Altstadt	20
Abb. 4. Stadtstrukturtyp Altstadt	20
Abb. 5. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Sonderform verdichteter Block	21
Abb. 6. Stadtstrukturtyp Sonderform verdichteter Block	21
Abb. 7. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Offener Block mit hoher Dichte	22
Abb. 8. Stadtstrukturtyp Offener Block mit hoher Dichte	22
Abb. 9. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit mittlerer Dichte	23
Abb. 10. Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit mittlerer Dichte	23
Abb. 11. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit geringer Dichte	24
Abb. 12. Stadtstrukturtyp Offener Blockrand mit geringer Dichte	24
Abb. 13. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Blockrand mit Großhöfen	25
Abb. 14. Stadtstrukturtyp Blockrand mit Großhöfen	25
Abb. 15. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Großstrukturen	26
Abb. 16. Stadtstrukturtyp Großstrukturen	26
Abb. 17. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Wohnhochhaus	27
Abb. 18. Stadtstrukturtyp Wohnhochhaus	27
Abb. 19. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er)	28
Abb. 20. Stadtstrukturtyp Stadtstrukturtyp Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er)	28
Abb. 21. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Zeilenbebauung	29
Abb. 22. Stadtstrukturtyp Zeilenbebauung	29
Abb. 23. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Kompakte Mehrfamilienhäuser	30
Abb. 24. Stadtstrukturtyp Kompakte Mehrfamilienhäuser	30
Abb. 25. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Reihen- und Doppelhäuser	31
Abb. 26. Stadtstrukturtyp Reihen- und Doppelhäuser	31
Abb. 27. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage	32
Abb. 28. Stadtstrukturtyp Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage	32
Abb. 29. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet	33
Abb. 30. Stadtstrukturtyp Aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet	33
Abb. 31. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Sonderform Terrassensiedlung	34
Abb. 32. Stadtstrukturtyp Sonderform Terrassensiedlung	34
Abb. 33. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Mischstrukturen	35
Abb. 34. Stadtstrukturtyp Mischstrukturen	35
Abb. 35. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Geschlossene Betriebskomplexe	36
Abb. 36. Stadtstrukturtyp Geschlossene Betriebskomplexe	36

Abb. 37. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Gewerbebauten mit hochwertiger Bausubstanz	37
Abb. 38. Stadtstrukturtyp Gewerbebauten mit hochwertiger Bausubstanz	37
Abb. 39. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Kleinteiliges und mittleres Gewerbe	38
Abb. 40. Stadtstrukturtyp Kleinteiliges und mittleres Gewerbe	38
Abb. 41. Schrägluftbild Stadtstrukturtyp Gewerbe mit großen Parkierungs-/	39
Abb. 42. Stadtstrukturtyp Gewerbe mit großen Parkierungs-/Logistikflächen	39
Abb. 43. Bestands- und Referenzdichten der Stadtstrukturtypen	41
Abb. 44. Referenzprojekt Offener Block mit hoher Dichte	42
Abb. 45. Referenzprojekt Moderner Geschosswohnungsbau (ab 2000er Jahre)	42
Abb. 46. Referenzprojekt Zeilenbebauung	43
Abb. 47. Referenzprojekt Reihen- und Doppelhäuser	44
Abb. 48. Referenzprojekt Einzel- und Doppelhäuser in Hanglage	44
Abb. 49. Schrägluftbild Potenzialtyp Baulücke	46
Abb. 50. Schrägluftbild Potenzialtyp Brachfläche	46
Abb. 51. Schrägluftbild Potenzialtyp Untergenutzte Wohnbaufläche	46
Abb. 52. Schrägluftbild Potenzialtyp Untergenutzte (sonstige) Fläche	46
Abb. 53. Schrägluftbild Potenzialtyp Einzelpotenzial an einseitig bebauter Straße	47
Abb. 54. Schrägluftbild Potenzialtyp Aufstockung	47
Abb. 55. Schrägluftbild Potenzialtyp Dachausbau	47
Abb. 56. Schrägluftbild Potenzialtyp Wohnhochhaus	47
Abb. 57. Schrägluftbild Potenzialtyp Kompakte Siedlungserweiterung	48
Abb. 58. Schrägluftbild Potenzialtyp Siedlungsverdichtung	48
Abb. 59. Schrägluftbild Potenzialtyp Umstrukturierung/Mischflächen	48
Abb. 60. Schrägluftbild Potenzialtyp Nutzungsanreicherung	48
Abb. 61. Schrägluftbild Potenzialtyp Gebietspotenzial an einseitig bebauter Straße	49
Abb. 62. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbliche Baulücke	50
Abb. 63. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbliche Brachfläche	50
Abb. 64. Schrägluftbild Potenzialtyp Untergenutzte Gewerbebaufläche	50
Abb. 65. Schrägluftbild Potenzialtyp Gebietspotenzial an einseitig bebauter Straße	51
Abb. 66. Schrägluftbild Potenzialtyp Punktuelle Gewerbliche Erweiterung	51
Abb. 67. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbliche Nutzungsanreicherung	51
Abb. 68. Schrägluftbild Potenzialtyp Gewerbepotenzial an einseitig bebauter Straße	51
Abb. 69. Testscan Oberesslingen	55
Abb. 70. Ausschlusskarte Landschaftsschutzgebiete	57
Abb. 71. Ausschlusskarte Wasserschutzgebietszonen I+II	58
Abb. 72. Ausschlusskarte Streuobstwiesen	59

Abb. 73. Ausschlusskarte Flächen mit hoher und sehr hoher Kaltluftlieferung	60
Abb. 74. Ausschlusskarte Wald und Waldabstand	61
Abb. 75. Ausschlusskarte Siedlungsränder	62
Abb. 76. Potenzialflächenplan nach Bereinigung und Ausschluss	64
Abb. 77. Durchschnittliche ermittelte Dichte in Relation zu Bestands- und Referenzdichten der Stadtstrukturtypen	71
Abb. 78. Potenzialkarte und Verteilung Entwicklungsquantitäten	72
Abb. 79. Bewertungskarte und Verteilung Lagequalitäten	76
Abb. 80. Bewertungskarte und Verteilung Planungshemmnisse	80
Abb. 81. Potenzialkarte Qualitative Bewertung der Wohnpotenziale	82
Abb. 82. Gewerbegebietstypen- und Entwicklungsrichtungenplan	85
Abb. 83. Luftbild Mercedes-Benz-Werk, Mettingen	86
Abb. 84. Luftbild Festo, Berkheim	86
Abb. 85. Luftbild Neckar Center, Weil	86
Abb. 86. Luftbild Gewerbegebiet Sirnau	86
Abb. 87. Luftbild Gewerbegebiet Berkheim-Ost	87
Abb. 88. Luftbild Gewerbegebiet Zell/Oberesslingen	87
Abb. 89. Luftbild Gewerbegebiet Zell	87
Abb. 90. Luftbild Gewerbegebiet Neue Neckarwiesen	87
Abb. 91. Luftbild Gewerbegebiet Innenstadt Schlachthof/Stadtwerke	88
Abb. 92. Luftbild Gewerbegebiet Innenstadt/Oberesslingen	88
Abb. 93. Luftbild Gewerbegebiet Weil	88
Abb. 94. Luftbild Gewerbegebiet Pliensauvorstadt	88
Abb. 95. Gewerbebeispiel Mercedes-Benz-Werk Mettingen, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan	90
Abb. 96. Gewerbebeispiel Mercedes-Benz-Werk Mettingen, Vereinfachung	90
Abb. 97. Gewerbebeispiel Mercedes-Benz-Werk Mettingen, Rahmenbedingungen	91
Abb. 98. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Sirnau, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan	92
Abb. 99. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Sirnau, Vereinfachung	92
Abb. 100. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Sirnau, Rahmenbedingungen	93
Abb. 101. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Berkheim-Ost, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan	94
Abb. 102. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Berkheim-Ost, Vereinfachung	94
Abb. 103. Gewerbebeispiel Gewerbegebiet Berkheim-Ost, Rahmenbedingungen	95
Abb. 104. Gewerbebeispiel Fritz-Müller-Straße Oberesslingen, Ausgangssituation nach Potenzialflächenplan	96

Abb. 105. Gewerbebeispiel Fritz-Müller-Straße Oberesslingen, Vereinfachung	96
Abb. 106. Gewerbebeispiel Fritz-Müller-Straße, Rahmenbedingungen	97
Abb. 107. Ermittelte Wohneinheiten in den Potenzialkategorien	98
Abb. 108. Ermittelte Wohneinheiten der gebäudebezogene Potenziale	98
Abb. 109. Ermittelte Wohneinheiten der flurstücksbezogene Potenziale	98
Abb. 110. Gesamtpotenzialplan der Innenentwicklung	100
Abb. 111. Dummy Potenzialflächensteckbriefe	111

