



# Rahmenplan der Innenentwicklung

Susanne Mehlis  
Leiterin Stadtplanungsamt  
Stadt Nürtingen



# ***Anlass aus der Praxis: Nachverdichtung in Bestandsgebieten***

## **Ausgangslage**

- § 30 BauGB: Vermehrt Bauanträge zur Aufteilung von Einfamilienhäusern in mehrere Wohnungen
  - Bebauungspläne mit begrenzter Anzahl von Wohneinheiten auf maximal 2 WE
  - Wohnquartiere sind auf diese Wohnform ausgelegt: Grundstücksgrößen, Straßenquerschnitte, Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum, technische Infrastruktur
  - §34 BauGB: Abbruch von Altgebäuden und Neubau von Wohnraum mit starker Grundstücksausnutzung
- 
- Grundsätzliche vereinheitlichende übertragbare Lösungen
  - Nicht bei jedem Befreiungs- oder Bauantrag neu nachdenken müssen



# **Förderantrag: Flächen gewinnen durch Innenentwicklung**



## **Wohnraumentwicklung Nürtingen (Potenzial- und Dichtemodell)**

pesch partner architekten stadtplaner GmbH



# Herausforderung: Stadt und Dichte

- Wo ist Nachverdichtung und bauliche Entwicklung städtebaulich vertretbar?
- In welchen Bereichen sind Quartierskonzepte nötig?
- Was ist angemessen hinsichtlich Maß, Gebäudetypologie, Höhe?



Quelle: <https://www.schweibschmaib.de/abstraktion/vjunkt-im-rathaus-nuertingen>

## Stadt und Dichte

- In welchen Siedlungsbereichen ist eine bauliche Entwicklung bzw. Veränderung möglich und städtebaulich vertretbar?
- Welche Stadtteile bzw. Stadtquartiere benötigen ein gemeinsames Quartierskonzept?
- Welches Maß der baulichen Nutzung, welche Gebäudetypologien und Höhenentwicklungen sind in den Quartieren angemessen oder müssen kurz- bis mittelfristig angepasst werden?

## Herausforderung

pp als



## ***Herausforderung: Identität und Stadtteilprofil***

- Welche Bereiche vor Nachfragedruck schützen?
- Welche Quartiere erlauben individuelle Nachverdichtung?
- Welche Quartiere benötigen Regelwerke?



Stadt Nürtingen (Stand 2012)

### **Identität und Stadtteilprofil**

- Welche Bereiche sind aufgrund ihrer identitätsprägenden Strukturen und Ensembles auch unter hohem Nachfragedruck dauerhaft vor baulichen Eingriffen zu erhalten?
- Welche Quartiere vertragen eine individuelle Nachverdichtung und in welchen Quartieren ist der Veränderungsprozess durch räumliche Vorgaben zu regeln?
- Welche Quartiere benötigen ein ergänzendes Regelwerk durch Satzung oder Anpassung des Bebauungsplans?

### **Herausforderung**

pp a|s



## ***Herausforderung: Lebenswerte Stadtquartiere***

- Wo sind prägende innerörtliche Grün- und Freiflächen zu schützen, zu entwickeln und frei zuhalten?
- Welche Flächen sind klimatologisch wichtig für Mensch und Umwelt



### **Lebenswerte Stadtquartiere**

- Wo sind auch unter hohem Nachfragedruck prägende Grünzäsuren und innerörtliche Freiflächen zugunsten lebenswerter Wohnumfelder dauerhaft zu sichern bzw. wiederherzustellen?
- Welche Grünflächen bzw. Freiflächen sind klimatologisch wertvoll und sollen gestärkt werden (Frischluftschneisen/Kaltluftströme)?
- Wo können neue Freiflächen aktiviert werden, welche das Kleinklima vor Ort stärken?

### **Herausforderung**

pp a|s



## ***Bedeutung von Anforderungen haben sich verändert***

- Starke Nachfrage nach Wohnraum
- Nachverdichtungsbestrebungen (Anbauten, Aufbauten, größere Neubausvolumen) und Anpassung an zeitgemäßes Wohnen
- 30-ha-Ziel
- Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Hitzeinseln
- Frischluftschneisen
- Naherholung
- Dezentrale Freizeitangebote
- Grün in der Stadt
- Versickerung und Rückhaltung auf Grundstücksebene (Regenwasser)
- Biologische Artenvielfalt in der Stadt (Biodiversität)



# Betrachtungsraum



Im Fokus: Kernstadt

Luftbild: Stadt Nürtingen

## Betrachtungsraum







# Methodik Phase 1 - Analyse

- Bestandserfassung
  - Prüfung der Dichten
  - Definition von weiteren städtebaulichen Kriterien zur Bewertung der Quartiersprägung
- Ergebnis: 7 Quartierskategorien





## 7 Quartierskategorien



Luftbild: Stadt Nürtingen

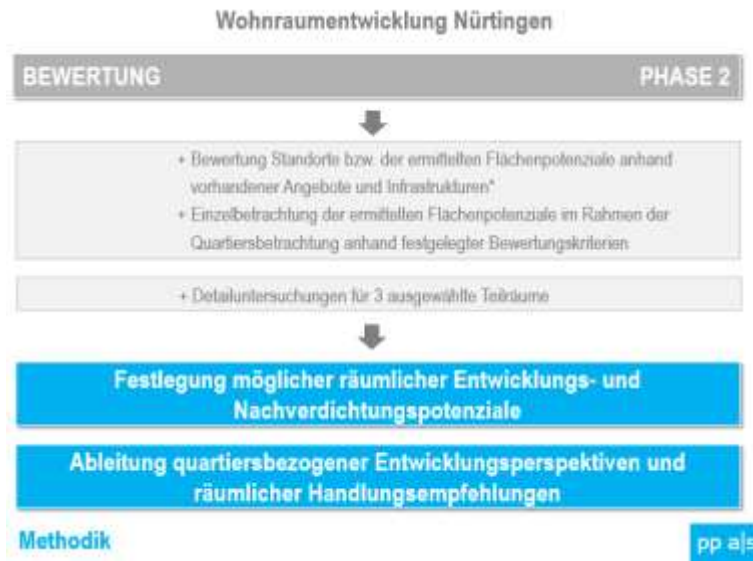
1. Zentrale Lage/Stadtkern
2. Dichte Blockstrukturen i.d. historischen Vorstadt/mit Vorstadtcharakter
3. Heterogene Quartiere im Anschluss an zentrale Lagen
4. Heterogene und dichte Quartiere in Tallage
5. Durchgrünte Wohnquartiere in Hanglage
6. Villenähnliche Strukturen in Hanglage
7. Geplante Siedlungsstruktur in Randlage / homogenes Quartier

### Quartierskategorien



## Methodik Phase 2 - Bewertung

- Bewertung der ermittelten Flächenpotentiale (städtebauliche Kennwerte, ÖPNV, Versorgungsangebote, Einwohnerdichte....)
  - Detailuntersuchung für 3 Quartierstypen
- Bisher ohne klimarelevante Kriterien





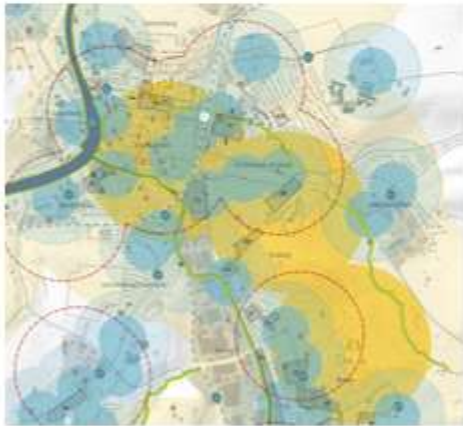
## Wo stehen wir: Projektstand



Flächenpotenziale



Quartiere und Nachverdichtung



Priorisierung von Lagen



Einwohner pro Hektar

- Flächenpotenziale
- Quartiersdichten
- Infrastrukturangebote
- Einwohnerdichte

**Projektstand**



## Methodik Phase 3 - Handlungsleitfaden

- Integrierter Konzeptplan mit Fokus Innenstadt
  - Übertragbarkeit auf Ortsteile
- Weitere Schritte für Stadtteile und Stadtquartiere aufzeigen
- Handlungsanleitung für die Stadtplanung
- Notwendige Bebauungsplanneuaufstellung/-änderung





## Ergebnis Phase 1+2



Luftbild: Stadt Nürtingen

### Priorisierung von Quartieren für die weitere Vertiefung

- A Langfristige Weiterentwicklung  
Wohnstandort Kircheimer Vorstadt
- B Entwicklung der Wohnstrukturen in Braike
- C Umgang mit sukzessiven Veränderungsbedarfen in Quartieren der Hanglage im östlichen Siedlungsgebiet

### Ergebnis Phase 1+2



# Charakter und Baustruktur



Bereich 1 | Kirchheimer Straße



Bereich 2 | Vendelastraße (Quelle: goole.maps)



Bereich 1 | Kirchheimer Straße



Bereich 3 | Katharinenstraße (Quelle: goole.maps)

## Charakter und Baustruktur

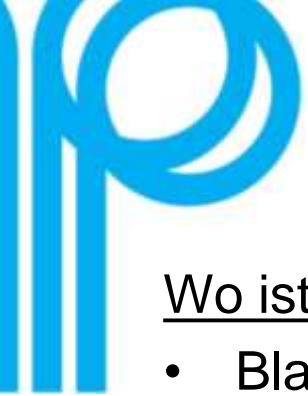


## ***Kriterien für die Beurteilung zur Nachverdichtung***

### Wo ist bereits auf gesamstädtischer Ebene ein Ansatz vorhanden?

- Landschaftsplan trifft Aussagen im Aussenbereich
- Landschaftsplan endet an den Stadtgrenzen
- Innenbereich (Siedlungsfläche) weißer Fleck
- Biodiversitätsstrategie im Innenbereich: Einzelmaßnahmen (fassadenintegrierte Nistkästen, Schulhofumgestaltung ...)
- Biodiversitätsstrategie im Außenbereich:  
PIK's (Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen: Aufwertung von Ackerflächen), Fischtreppe am Neckar, Talbachrenaturierung, Ökomobil ...





# ***Kriterien für die Beurteilung zur Nachverdichtung***

## Wo ist bereits auf gesamstädtischer Ebene ein Ansatz vorhanden?

- Blaue Infrastruktur (Neckar, Tiefenbach/Saubach, Steinach)
- Grüne Infrastruktur (zieht sich entlang der Blauen Infrastruktur)
- Spielplätze
- Verkehrsgrünflächen
- Parks (Galgenbergpark, Jorderyplatz, Schillerplatz)
- Friedhöfe (Waldfriedhof, Friedhof Am Wasen)

## Was ist auf Quartiersebene vorhanden?

- Spielplätze
- Restgrün
- Verkehrsgrün



**Ziel:**

## ***Räumlich-strategischer Handlungsleitfadens***

### Was machen wir schon – auf Ebene der Bebauungsplanung

- Gründach als Biodiversitätsdach mit Möglichkeit für Photovoltaik
- GRZ
- Beschränkung von Nebenanlagen
- Pflanzgebote/-erhaltungsgebote
- Wasserdurchlässige Beläge
- Zisternen für Brauchwassernutzung





## **Ziel:**

# ***Räumlich-strategischer Handlungsleitfadens***

## Was fehlt uns - auf Ebene der Stadtentwicklung?

- Strategisch-übergeordnete Konzepte zu Klimaschutz und Klimaanpassung (Freihaltezone von Frischluftschneiden, Freihaltung von Kaltluftproduktionsstätten, Verschattung, Wasserflächen, Grüntrittsteine, Rückbauflächen...)
  - Biodiversitätsstrategie vom Außenbereich durch die Stadt
  - Kleinräumige Betrachtungen
- 
- Wichtiger denn je Klima und Umwelt – FFF-Bewegung
  - Enge Verzahnung der Stadtplanung mit Fachgutachten
  - Integrierte Stadtentwicklungsplanung: nichts Neues, aber neue Themen
  - Müssen Stadtplaner zu Experten werden, um die Abwägung sozial- und generationengerecht durchführen zu können???



**DANKE!**

Susanne Mehlis  
Leiterin Stadtplanungsamt  
Stadt Nürtingen  
Telefon: 75 - 461  
E-Mail: [stadtplanung@nuertingen.de](mailto:stadtplanung@nuertingen.de)  
[www.nuertingen.de](http://www.nuertingen.de)