

Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung

Bericht im Gemeinderat
am 26. Januar 2017



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

gefördert durch das Ministerium für
Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

pesch partner architekten stadtplaner
Dipl.-Ing. Mario Flammann

Inhalt

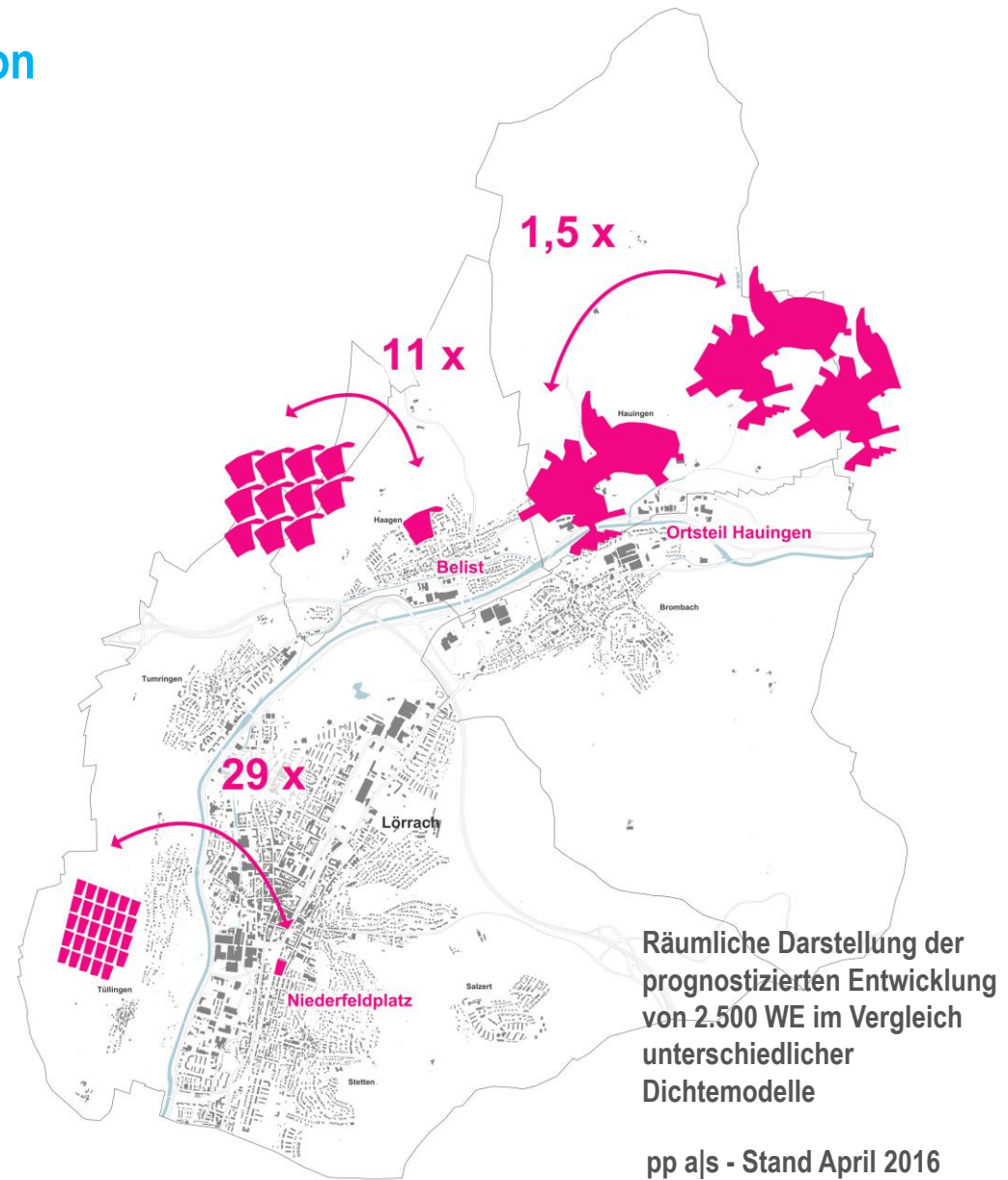
- 1) **Analyse:** Herausforderungen und Erkenntnisse
- 2) **Dichtebereiche:** Bestand und Potenzial
- 3) **Potenzialflächen:** Erfassung und Auswertung
- 4) **Fazit:** Strategien zur Deckung des Wohnflächenbedarfs

Analyse

Herausforderungen und
Erkenntnisse

Bedarfsprognose und Flächendimension

- Dynamik der Entwicklung – Unschärfen in Prognoseannahmen
- Wohnungserneuerungsbedarf jährlich 0,4-0,5% der Bevölkerung (Gebäudeabgänge, Anpassungen Haushaltsgrößen, Wohnflächenbedarf) = **200-250 WE/Jahr**
- Zusätzlicher Wohnraumbedarf im Zeitraum 2015-2025: **2.500 WE**
- Baufertigstellungsquoten deutlich unterhalb Zielformulierungen (2007-2015 FNP): Ø 156 WE/Jahr
- Steigerungsbedarf rd. **60-75 %**

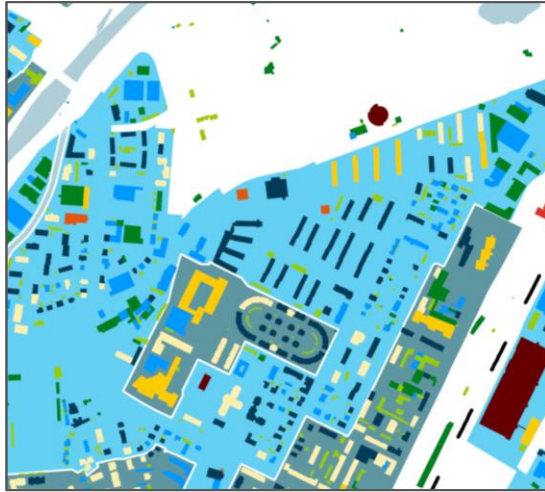


Schlussfolgerungen für Potenzialmodell

- Aktualität der Wohnraumfrage als Katalysator:
hoher Handlungsbedarf in zuletzt eher **vernachlässigten Wohnraumsegmenten**
- Belegungsdichterückgang neben Bevölkerungszuwachs entscheidende Bedarfsgröße
- maximal formulierter Prognosekorridor und Fortschreibung des Status Quo
(Nachfragesegment) quantitativ nicht möglich; **Paradigmenwechsel erforderlich**
- Herausforderung Flächenaktivierung und Baufertigstellung

Nachverdichtung als Chance

Potenziale in der Fläche und im Gebäudebestand



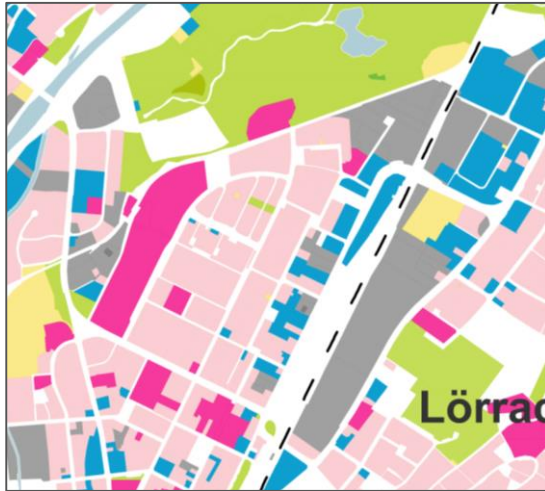
Dichte und Freiraum

Verantwortung für Qualität und Quantität der Freiflächenversorgung



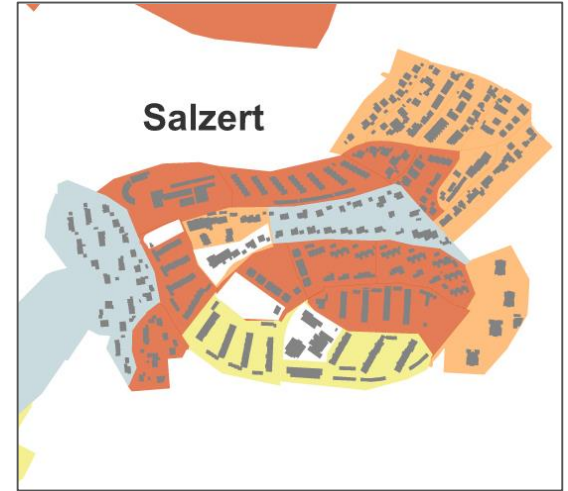
Quartiere im Wandel

Typologische Angebotsvielfalt im Bestand;
Flächen mit besonderer Eignung für Umstrukturierung



Nutzungen zonieren

Flächenpotenziale durch neue Nachbarschaften





pp a|s - Stand Juli 2016

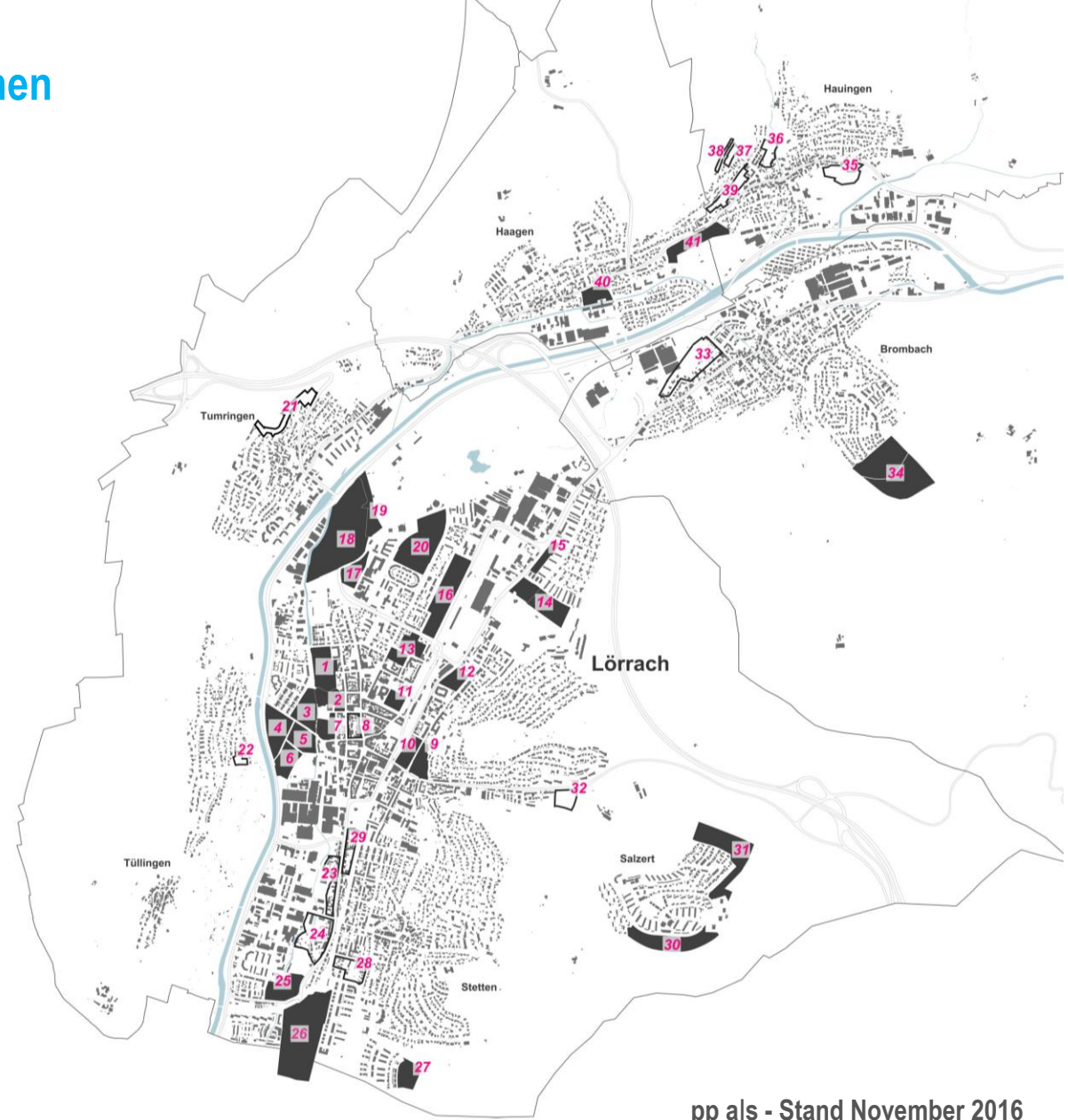
Dichtebereiche

Bestand und Potenzial

Bewertung möglicher Prüfflächen

Prüfflächen

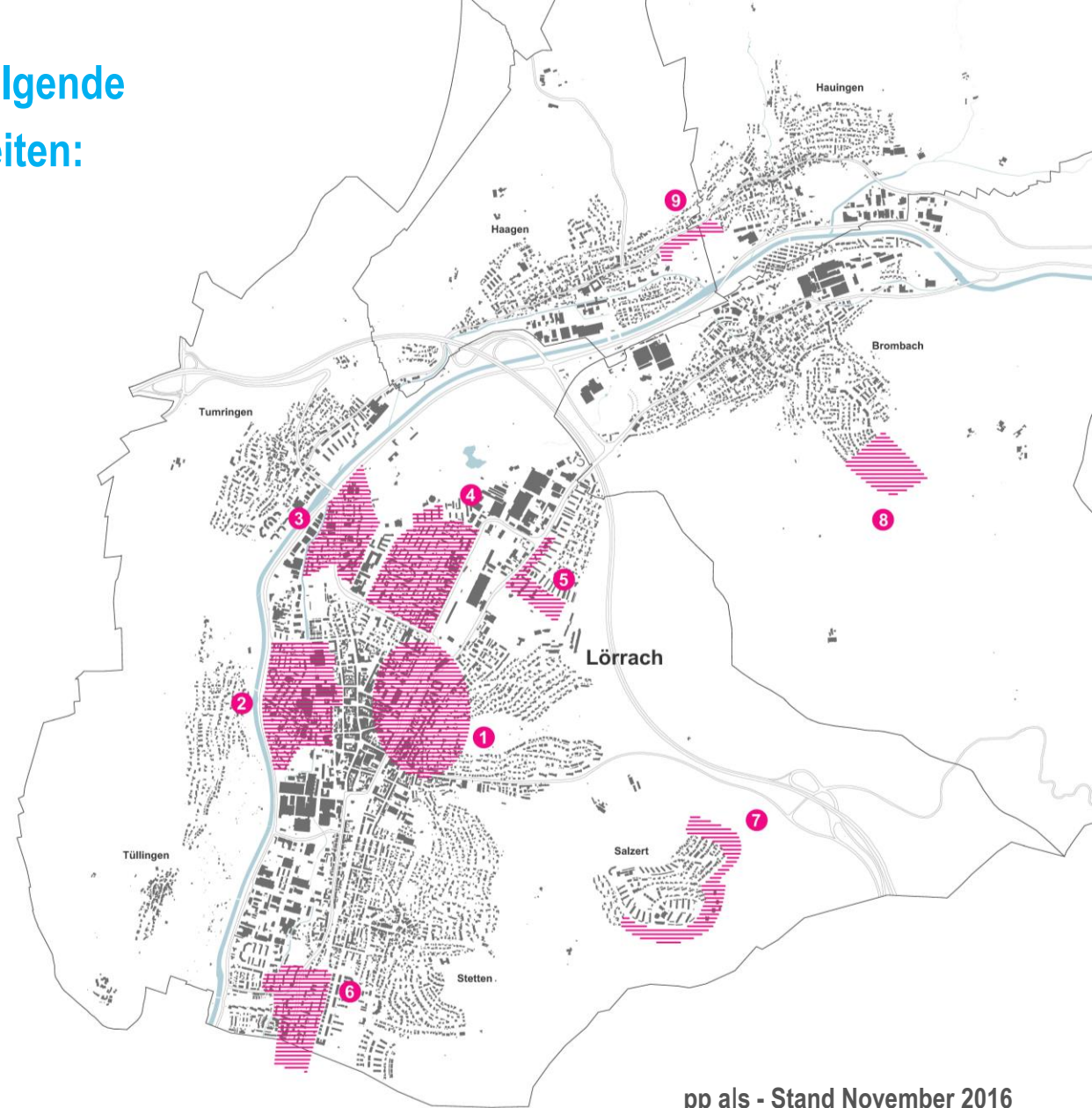
-  Prüfflächen
Ansatz: Quartiersentwicklung
-  Prüfflächen
Ansatz: Arrondierungsflächen
- 10** Verortung Prüfflächen



pp a|s - Stand November 2016

Aus der Analyse lassen sich folgende räumlichen Schwerpunkte ableiten:

- 1 City
- 2 Stadteingang Teichstraße
- 3 Stadteingang Tumringer Straße
- 4 Nordstadt
- 5 Lerchengrund / Brombacher Str.
- 6 Lörrach-Stetten
- 7 Salzert
- 8 Bühl
- 9 Neumatt



pp a|s - Stand November 2016

Transformationsflächen



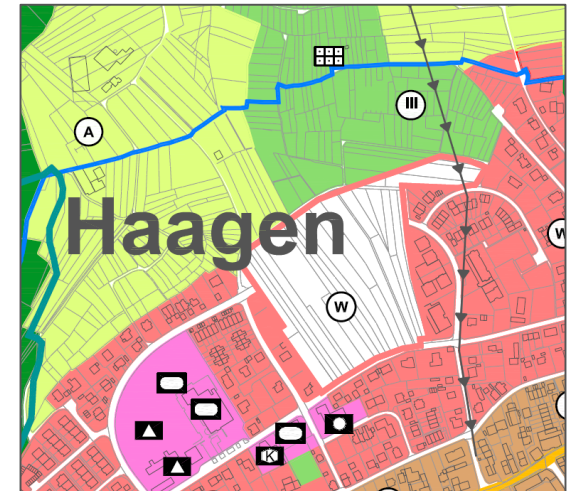
Perspektive Oberzentrum Lörrach | Weil am Rhein
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Qualifizierte Nachverdichtung



Riesgässchen (Ergebnis Mehrfachbeauftragung)
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Reserveflächen



Neubaubereich Belist
FNP Lörrach 2022

- Flächen in urbanen Bereichen in unmittelbarer Nähe zur City

→ hohe Dichterwartung

- Flächen vorwiegend in Randlage der Kernstadt bzw. angrenzend an zentrale Bereiche

→ hohe bis mittlere Dichterwartung

- Flächen vorwiegend am Siedlungsrand

→ vergleichsweise geringe Dichterwartung

Dichtekategorie I



→ Hohes Dichtepotenzial

Dichtekategorie II



→ Mittleres Dichtepotenzial

Dichtekategorie III





→ Geringes Dichtepotenzial

Gesamtstädtische Entwicklungsperspektive

- Festlegung von Dichtekategorien in **Bestandsquartieren** zur Sicherung der prägenden Siedlungsstrukturen
- Aufzeigen angemessener und tragfähiger Dichten für Quartiere mit **absehbaren Veränderungspotenzial**. Im Fokus stehen dabei besonders die räumlichen Schwerpunkte mit ihren möglichen Wohnungsneubau- und Transformationsflächen (vgl. Karte Seite 9)
- **Lenkung zukünftiger Bedarfserwartungen unter Wahrung der prägenden Stadtraum- und Wohnumfeldqualitäten (Typologie, Dichte und Höhe)**

Bestandsquartiere




Bestandsquartiere mit hoher und mittlerer Dichte

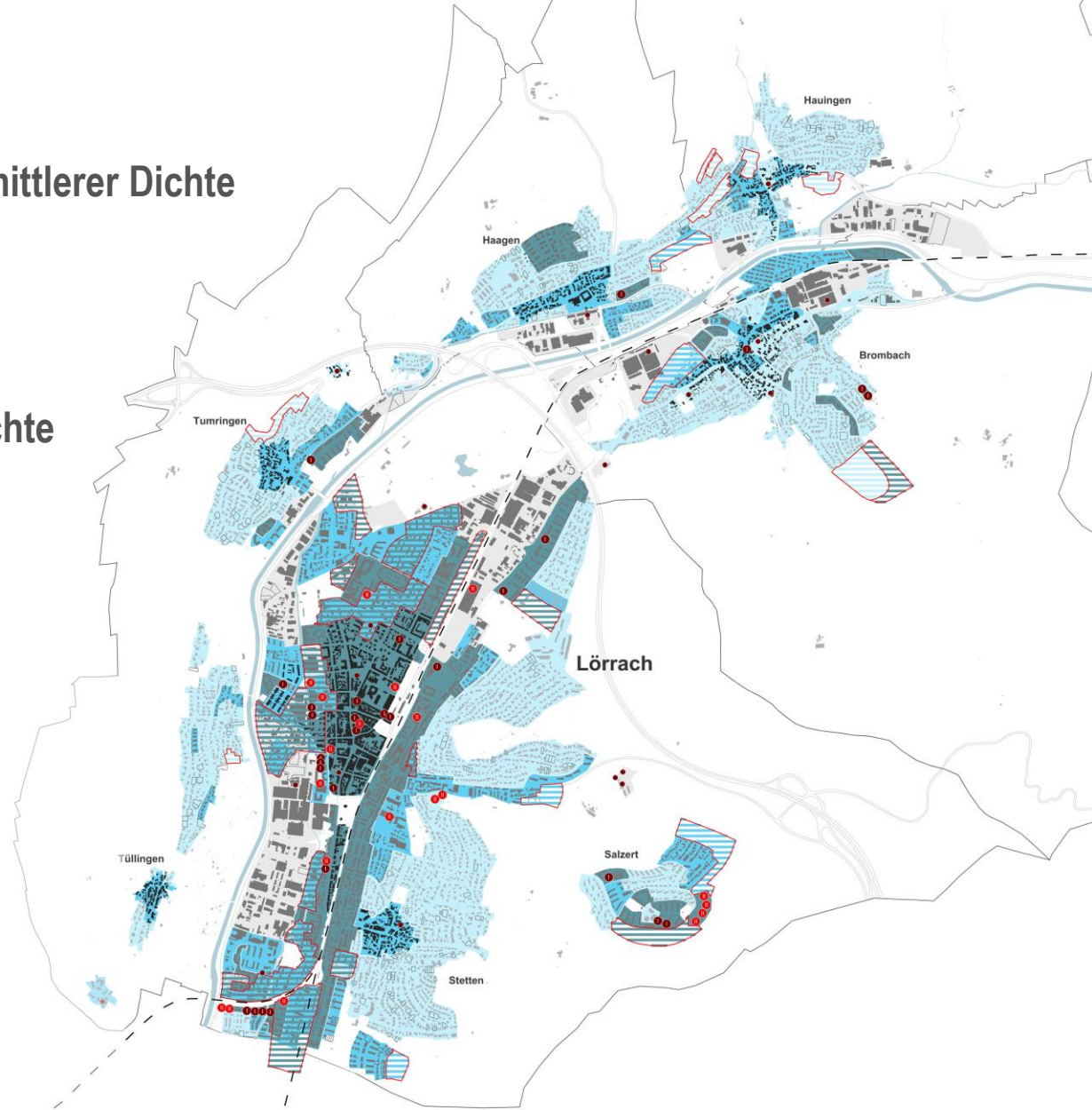
-  Dichtekategorie I
-  Dichtekategorie II

Bestandsquartiere mit geringer Dichte

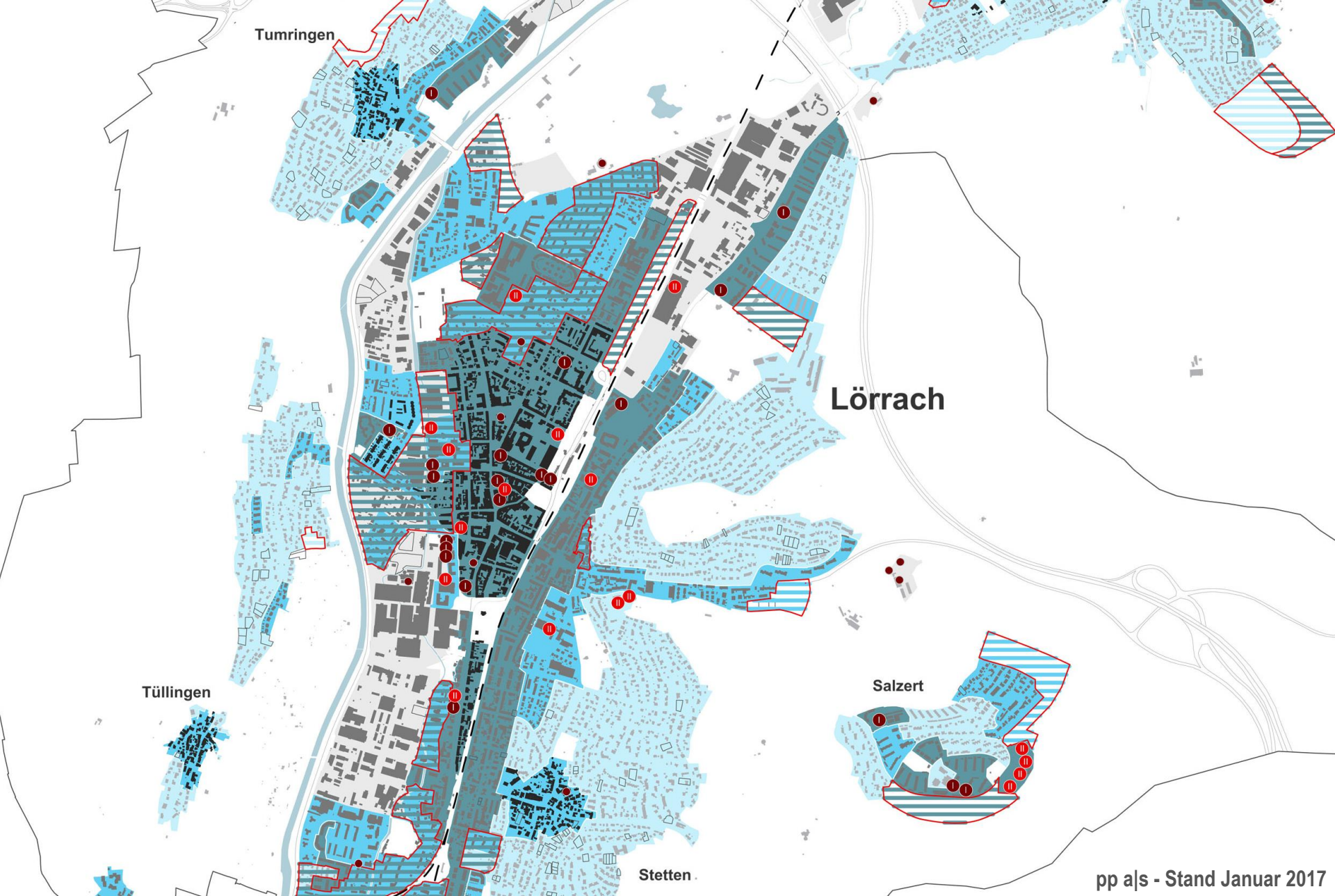
-  Dichtekategorie III

Zusätzliche Potenziale

-  Potenzial mit hoher Dichte (entspr. Dichtekategorie I)
-  Potenzial mit mittlerer Dichte (entspr. Dichtekategorie II)
-  Potenzial mit geringer Dichte (entspr. Dichtekategorie III)



pp als - Stand Januar 2017



Tumringen

Lössrach

Tüllingen

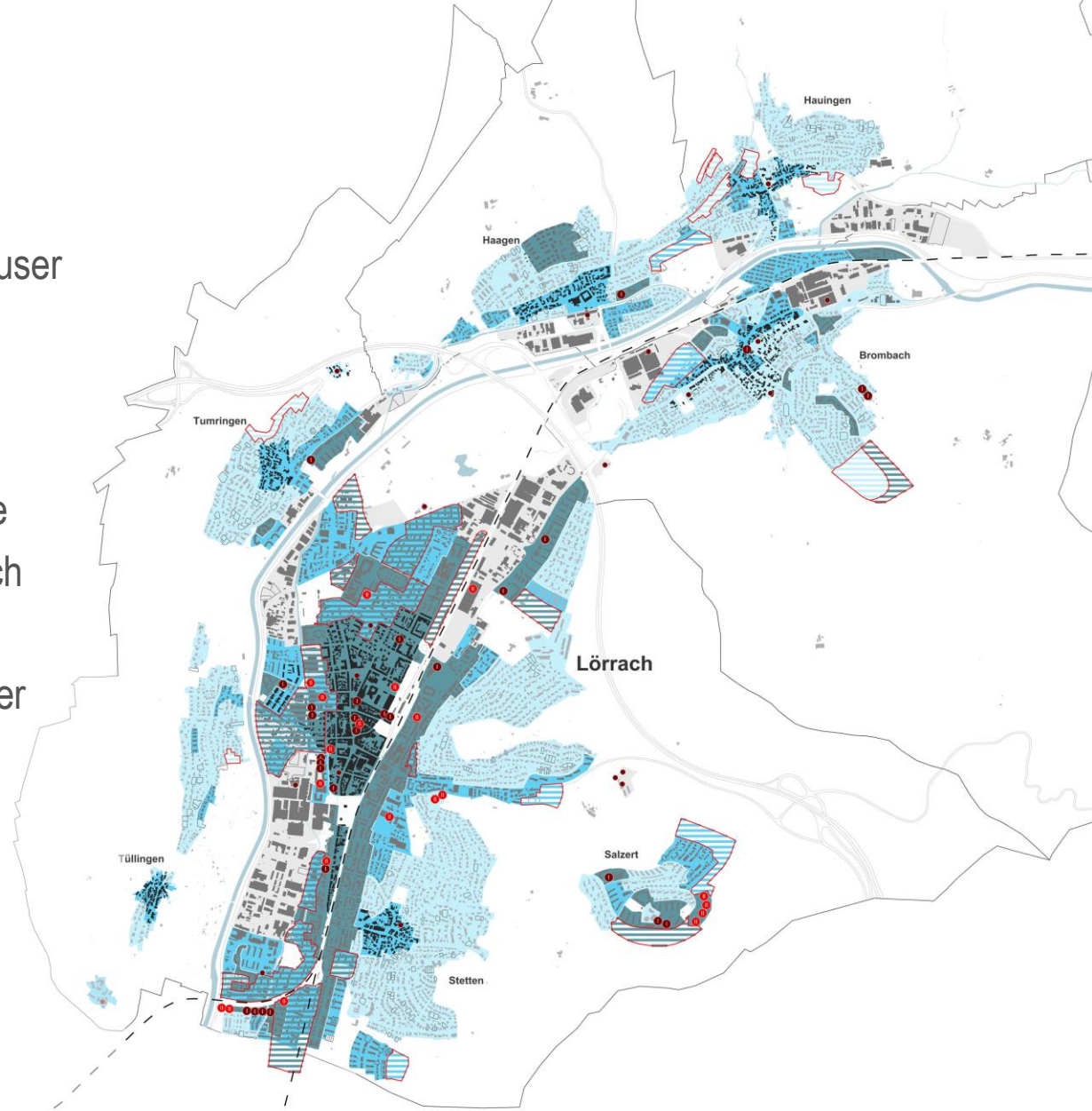
Salzert

Stetten

pp als - Stand Januar 2017

Höhenentwicklung

- Festlegung von **Eignungs- und Ausschlussräumen** für Hohe Häuser und Hochhäuser im Rahmen der Dichtebereiche
- Hohe Häuser/Hochhäuser sind:
 - in Quartieren mit geringer Dichte (Dichtekategorie III) grundsätzlich auszuschließen
 - auf geeignete Quartiere mit hoher Dichte (Dichtekategorie I) zu beschränken



Bestand

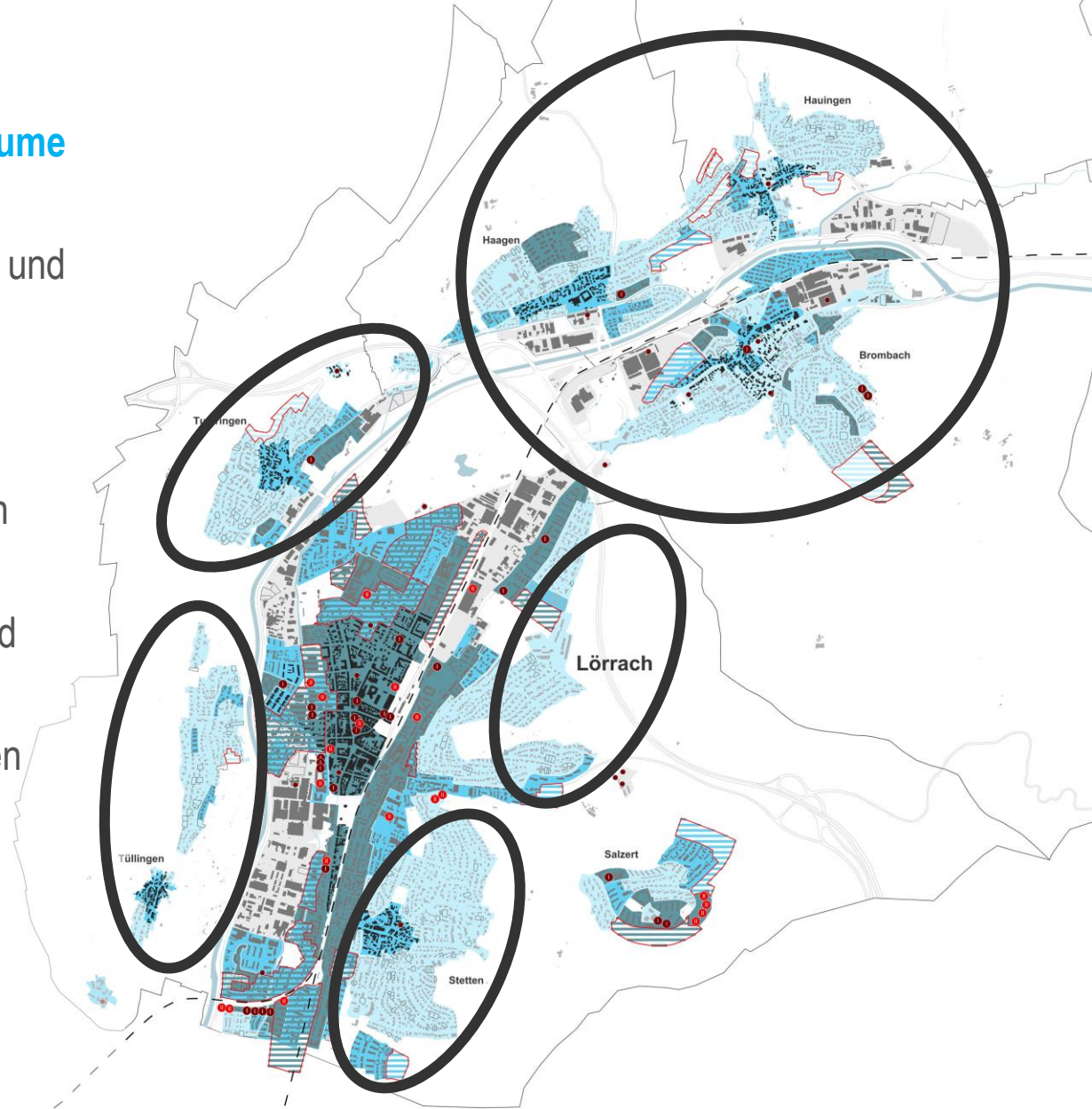
- Kirchen/Kirchtürme, Schornsteine/Lagerhallen
- ⓪ Hohe Häuser: Gebäudehöhe zw. 22-30m
- Ⓜ Hochhäuser: Gebäudehöhe > 30m

pp als - Stand Januar 2017

Ausschlussraum

Ortsteile und sensible Siedlungsräume

- Ausschlussräume für Hochhäuser und Hohe Häuser in Ortsteilen und sensiblen Siedlungsbereichen mit geringer bis mittlerer Dichte:
 - in historischen, schützenswerten Ortsteilen
 - in der Nähe von Kirchtürmen und historischen Ensembles
 - in bebauten Hanglagen und ihren Vorzonen sowie in Talauen



Bestand

- Kirchen/Kirchtürme, Schornsteine/Lagerhallen
- Ⓜ Hohe Häuser: Gebäudehöhe zw. 22-30m
- Ⓜ Hochhäuser: Gebäudehöhe > 30m

pp als - Stand Januar 2017

Eignungsraum Innenstadt und Fortschreibung nach Westen

- Fokussierung auf innerstädtische, kompakte Stadtbausteine mit hoher Dichte; weitere Hochpunktakzentuierungen sind i.d.R. auszuschließen
- Im Rahmen der Fortführung der Innenstadt nach Westen (Standort Kreiskrankenhaus) sind punktuell **Hohe Häuser** möglich; Einhaltung von Mindestabständen der Hohen Häuser untereinander zu berücksichtigen

Bestand

- Kirchen/Kirchtürme, Schornsteine/Lagerhallen
- Ⓜ Hohe Häuser: Gebäudehöhe zw. 22-30m
- Ⓜ Hochhäuser: Gebäudehöhe > 30m



pp als - Stand Januar 2017

Eignungsraum

Entwicklungsachse Schwarzwaldstraße / Güterbahnhof

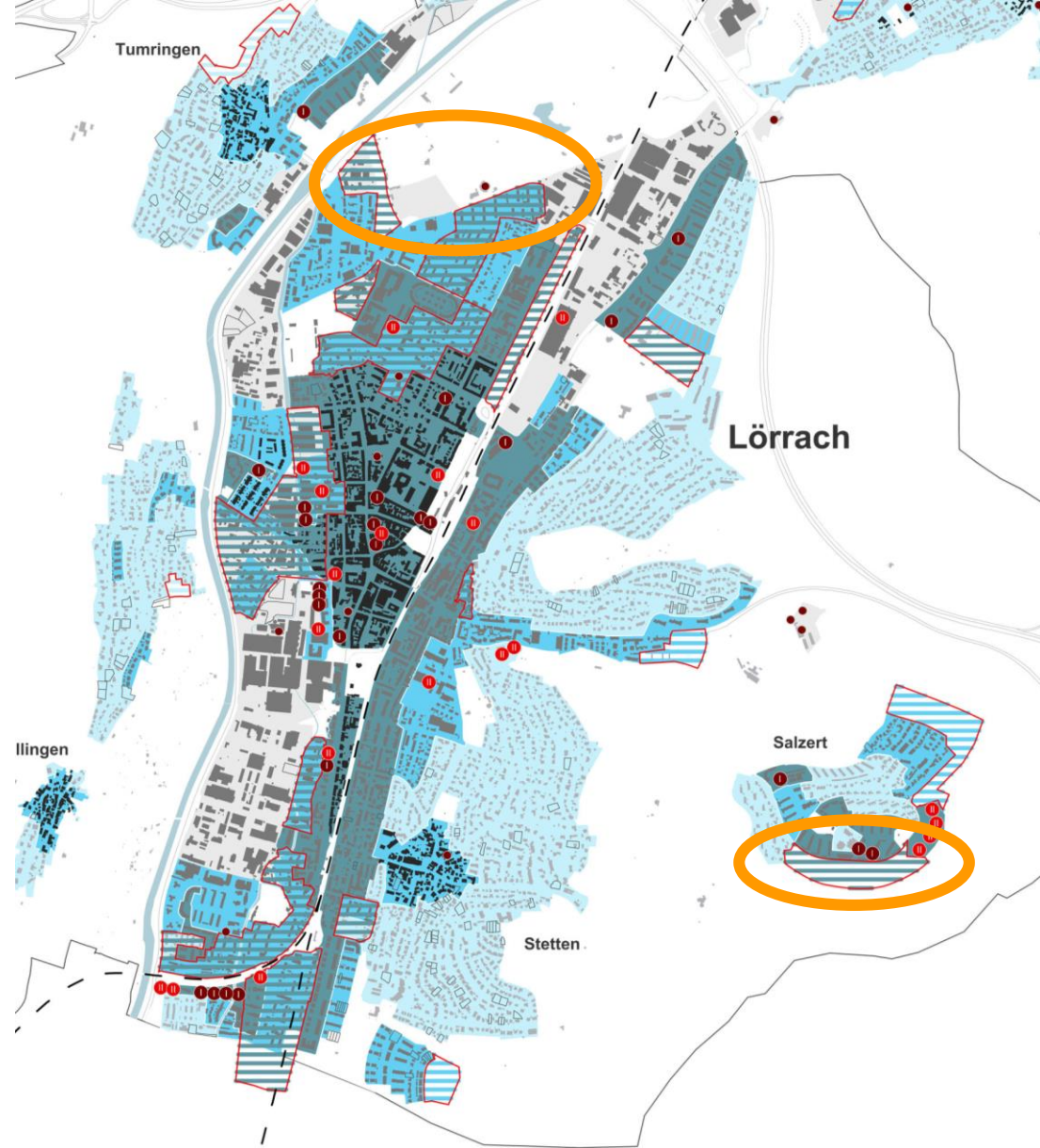
- Rathaus- und Bahnhofsumfeld mit hoher Dichte und Erschließungsqualität sowie S-Bahn-Korridor mit Entwicklungspotenzial für hohe Gebäude (Hohe Häuser / ggf. Hochpunktakzentuierung)
- Berücksichtigung bestehender Hochhausstandorte sowie wichtiger Blickbezüge
- Einhaltung von Mindestabständen Hoher Häuser untereinander und zu den östlichen Hanglagen
- Berücksichtigung angemessener Freiräume und öffentlicher Räume im direkten Umfeld der Hohen Häuser



pp als - Stand Januar 2017

Eignungsraum Park- und Freiraumränder

- Akzentuierung wichtiger Park- und Freiraumränder durch **Hohe Häuser**
- Fokussierung auf Quartiere, in denen eine hohe Dichte angestrebt wird (Dichtekategorie I)
- Hohe Dichte durch Kompensation von Freiflächenangeboten im direkten Wohnumfeld



Bestand

- Kirchen/Kirchtürme, Schornsteine/Lagerhallen
- ① Hohe Häuser: Gebäudehöhe zw. 22-30m
- ② Hochhäuser: Gebäudehöhe > 30m

pp als - Stand Januar 2017

Potenzialflächen

Erfassung und Auswertung

Erfassung und Auswertung der Potenzialflächen:

- Flächenpotenziale an geeigneten / bedingt geeigneten Standorten sind vorhanden
 - Zusätzlich sind langfristig weitere Aufstockungspotenziale im Bestand einzubeziehen
- aber: Endlichkeit der Flächen erfordert sorgfältigen Umgang mit Flächenentwicklung

POTENZIALFLÄCHEN

Quantitative Auswertung

Bruttofläche

Wohneinheiten (absolut)

Steuerungsmöglichkeit

Zeitperspektive

Qualitative Auswertung

Quartiersidentität

Nachbarschaft

Freiraum

Energie

PRIORISIERUNG

Potenzialflächen

Quantitative Auswertung

Stadtteilbezogene Auswertung am Beispiel Kernstadt

POTENZIALFLÄCHEN Flächenname	QUANTITATIVE AUSWERTUNG							
	Fläche (m ² brutto)	WE	Dichte (WE/ha)	Belegungs- dichte (EW/ha)	Steuerungs- möglichkeit	Zeitperspektive		
						Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Quartier Ötlinger Str.	25.370	254	100	200	0		mittel (60%)	lang(40%)
Kreiskrankenhaus	18.539	185	100	200	-			lang
Teichstraße / Kanderner Str. (TTL-Fläche)	25.431	290	114	228	-		mittel (52%)	lang (48%)
Wiesentalstr (Teil 2)	15.822	182	115	230	-			lang
Teichstraße / Wiesenweg	10.490	121	115	230	-			lang
Wiesenweg / Imbachweg	5.234	60	115	230	-			lang
Badweg (Teichstr. / Rainstr.)	3.582	41	115	230	+		mittel	
Nördlich Engelplatz	8.330	83	100	200	0	kurz		
Lasser-Areal / Wallbrunnstr. (West)	11.812	118	100	200	-			lang
Postareal	10.813	60	60	120	+	kurz (i B.)		
St. Elisabethen Krankenhaus	23.802	274	115	230	-		mittel	
Nordstadt / Schwarzwaldstr.	26.487	265	100	200	0 / -		mittel (30%)	lang (70%)
Denzstr.	17.691	142	80	160	-		mittel (50%)	lang (50%)
Tennisplätze + Erweiterung Parkkante	20.043	160	80	160	+	kurz (50%)	mittel (50%)	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Belegungsdichte von 2,0 Einwohner/WE

pp als - Stand Januar 2017

Stadtteilbezogene Auswertung am Beispiel Kernstadt

POTENZIALFLÄCHEN Flächenname	QUANTITATIVE AUSWERTUNG							
	Fläche (m² brutto)	WE	Dichte (WE/ha)	Belegungs- dichte (EW/ha)	Steuerungs- möglichkeit	Zeitperspektive		
						Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig

Qualifizierte Nachverdichtung

Riesgäßchen	3.119	36	115	230	0		mittel	
Lerchengrund	32.669	261	80	160	+ (tws. städtische Flächen)		mittel	
Östl. Brombacher Str.	2.634	21	80	160	-		mittel	
Gießmatten / Grützweg	12.257	86	70	140	-			lang
Nordstadt / Zeilenbebauung (Workshop)	32.964	353	104	208	0	kurz (10%)	mittel (50%)	lang (40%)

Reserveflächen

Weberei-Conrad	8.936	89	100	200	+	kurz		
Degerfelder Weg	15.459	93	60	120	-			lang

Baulücken

EFH, MFH, RH	38.720	45						
Geschosswohnungsbau	4.936	49						

Zwischensumme

Kernstadt		3.174				348	1.343	1.483
Aktivierung Baulücken		94						

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Belegungsdichte von 2,0 Einwohner/WE

pp als - Stand Januar 2017

Darstellung Wohnflächenpotenzial (in Wohneinheiten) je Stadtteil

Zwischensummen	WE (ca. WE)	davon	Zeitperspektive		
			Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Kernstadt	3.170		350	1.340	1.480
Stetten	630		0	230	400
Salzert	700		0	700	0
Brombach	430		0	260	170
Tumringen / Tüllingen	100		80	0	20
Hauingen	150		0	40	110
Haagen	350		0	350	0
Gesamtsumme Stadt	5.530		430	2.920	2.180
Lörrach					
Aktivierung von Baulücken	470				

pp als - Stand Januar 2017

Quantitative Auswertung der Potenzialflächen

- Darstellung des Verhältnisses zwischen Bruttobauflächen und der Anzahl möglicher Wohneinheiten
- Dargestellt sind Potenzialflächen mit Priorität I - III

Potenzialflächen - Ansatz Quartiersentwicklung

- Potenzialflächen Priorität I
- Potenzialflächen Priorität II
- Potenzialflächen Priorität III

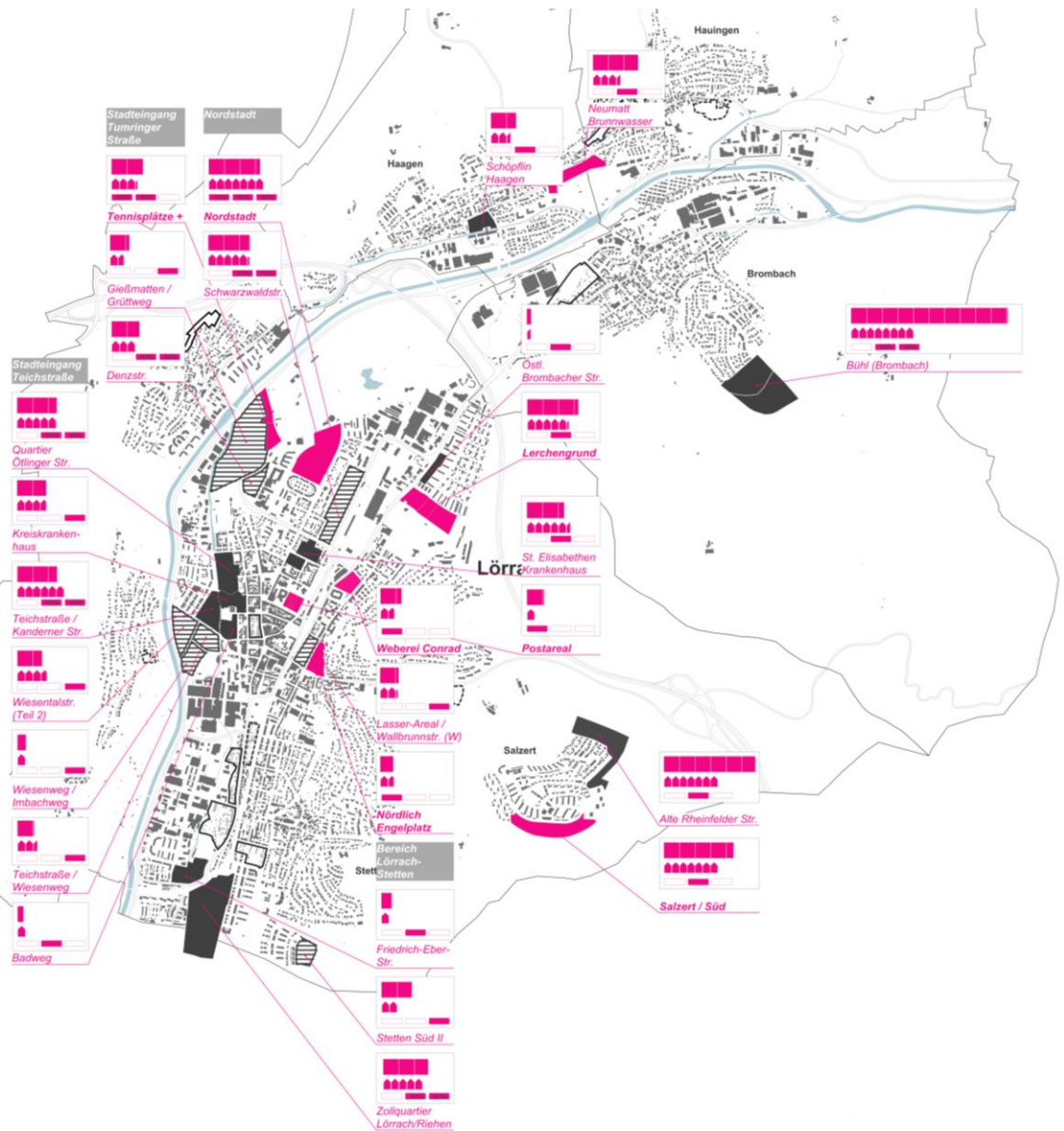
Potenzialflächen - Arrondierungsflächen

- Potenzialflächen Priorität IV
- keine Empfehlung für weitere Entwicklung

Auswertung - Flächenstempel*

- Bruttofläche (1 Quadrat = 10.000m²)
- Wohneinheiten (50 WE pro Haus)
- Zeitperspektive Umsetzung: kurz-, mittel-, langfristig tws. mit Angaben zur prozentualer Verteilung

* Auswertung bezieht sich auf Potenzialflächen mit Priorität I - III



pp als - Stand Januar 2017

Quantitative Auswertung der Potenzialflächen

- Darstellung des Verhältnisses zwischen Bruttobaulandflächen und der Anzahl möglicher Wohneinheiten
- Dargestellt sind Potenzialflächen mit Priorität I - III

Potenzialflächen - Ansatz Quartiersentwicklung

- Potenzialflächen Priorität I
- Potenzialflächen Priorität II
- Potenzialflächen Priorität III

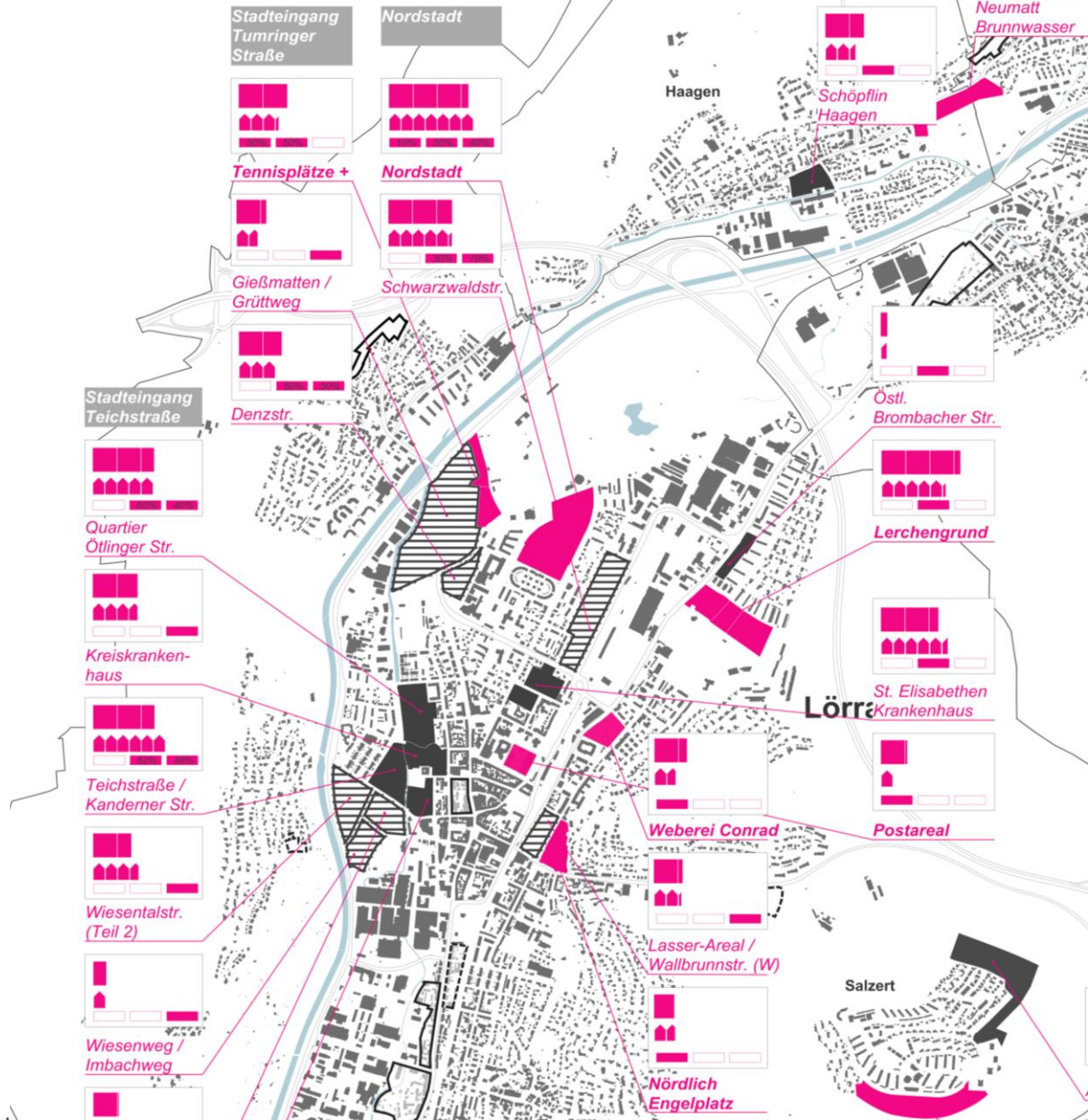
Potenzialflächen - Arrondierungsflächen

- Potenzialflächen Priorität IV
- keine Empfehlung für weitere Entwicklung

Auswertung - Flächenstempel*

- Bruttofläche (1 Quadrat = 10.000m²)
- |||||
 Wohneinheiten (50 WE pro Haus)
- |
 Zeitperspektive Umsetzung: kurz-, mittel-, langfristig tws. mit Angaben zur prozentualer Verteilung

* Auswertung bezieht sich auf Potenzialflächen mit Priorität I - III



pp als - Stand Januar 2017

Potenzialflächen

Qualitative Auswertung

Qualitätsindikator: Quartiersidentität

- Beurteilung den, durch die Entwicklung der Potenzialfläche entstandenen Mehrwert für das Quartier bzw. das direkte Umfeld
- Kritische Beurteilung der künftig angestrebten Dichte, der Geschossigkeit und des Volumens unter Berücksichtigung der vorhandenen stadträumlichen Prägungen des direkten Umfelds



Stärkung bestehender Quartiersstrukturen



Schließung stadträumlicher Lücken



Arrondierung prägender Freiraumstrukturen



Arrondierung von Bestandsbereichen

Qualitätsindikator: Nachbarschaft

- Abwägung des Mehrwerts für eine angestrebte hohe nachbarschaftliche Qualität
- Kritische Beurteilung der Chancen für eine angemessene soziale Durchmischung im Quartier



Quelle: google maps
Stärkung der nachbarschaftlichen Vielfalt in zentralen Lagen



Quelle: google maps
Umgang mit sozialer Vorprägung



Quelle: google maps
Stärkung der Nachbarschaft im Quartier



Quelle: google maps
Sorgfältiger Umgang mit bestehenden Nachbarschaften

Qualitätsindikator: Freiraum

- Bewertung der zukünftigen Freiraumqualität hinsichtlich Versiegelungsgrad, Nutzungsmöglichkeit und Qualität
- Abwägung des Verlustes von Naherholungsflächen oder landwirtschaftlichen Flächen



Quelle: pp ajs

Nachbarschaftliche Nutzung von Freiflächen



Quelle: google maps

Private Nutzung von Freiflächen



Quelle: google maps

Entsiegelung und Gestaltung von neuem Freiraum



Quelle: google maps

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Qualitätsindikator: Energie

- Abwägung der Zielkonflikte zwischen Strom-/ Restwärmebedarf, baulicher Flächenerwartung und Sozialverträglichkeit
- Bewertung des über die Potenzialfläche selbst abgedeckten Energiebedarfs gegenüber der Höhe des Bedarfs an zusätzlich notwendigen „Energieflächen“



Versorgung im Quartier



Dezentrale Energiegewinnung
Bsp. Wohnsiedlung Erbendorf



Berücksichtigung ausreichender Energieflächen bei Entwicklung von Neubaugebieten

Einordnung der energetischen Ist-Analyse

Private Haushalte	Stadt Lörrach ^{1,2}	Bund ³	Differenz
Einwohner	48.601	81.800.000	
Wohneinheiten	24.663	40.300.000	

Wärmeverbrauch 2010 in MWh

insgesamt	355.700	639.555.555	
je Haushalt	14,42	15,87	- 9 %
je Einwohner	7,32	7,82	- 6 %

Stromverbrauch 2010 in MWh

insgesamt	66.000		
je Haushalt	2,68	3,05 ⁴	- 12 %
je Einwohner	1,36	1,73	- 22 %

Quellen: ¹ Statistisches Landesamt (2014), ² Klimaneutrale Stadt Lörrach (2010), ³ BMWi (2010), ⁴ BDEW (2010)

Steinbeis Forschungsinstitut
für solare und zukunftsfähige
thermische Energiesysteme
www.solites.de

solites

Ermittlung des energetischen Flächenbedarfs

Stadt Lörrach ¹	Vorhandene Flächen ²	
	Landwirtschaft (in ha)	Siedlung&Verkehr (in ha)
	1.076	1.219

Jahr	Wärmebedarf (in MWh)	Notwendige Energieflächen ³	
		Biomasse (in ha)	Solarthermie (in ha)
2010	355.700	10.078	252
2050	86.000	2.437	61

Jahr	Strombedarf (in MWh)	Notwendige Energieflächen ³	
		Windenergie (Anzahl) ⁴	Photovoltaik (in ha)
2010	66.000	18	102
2050	39.000	11	60

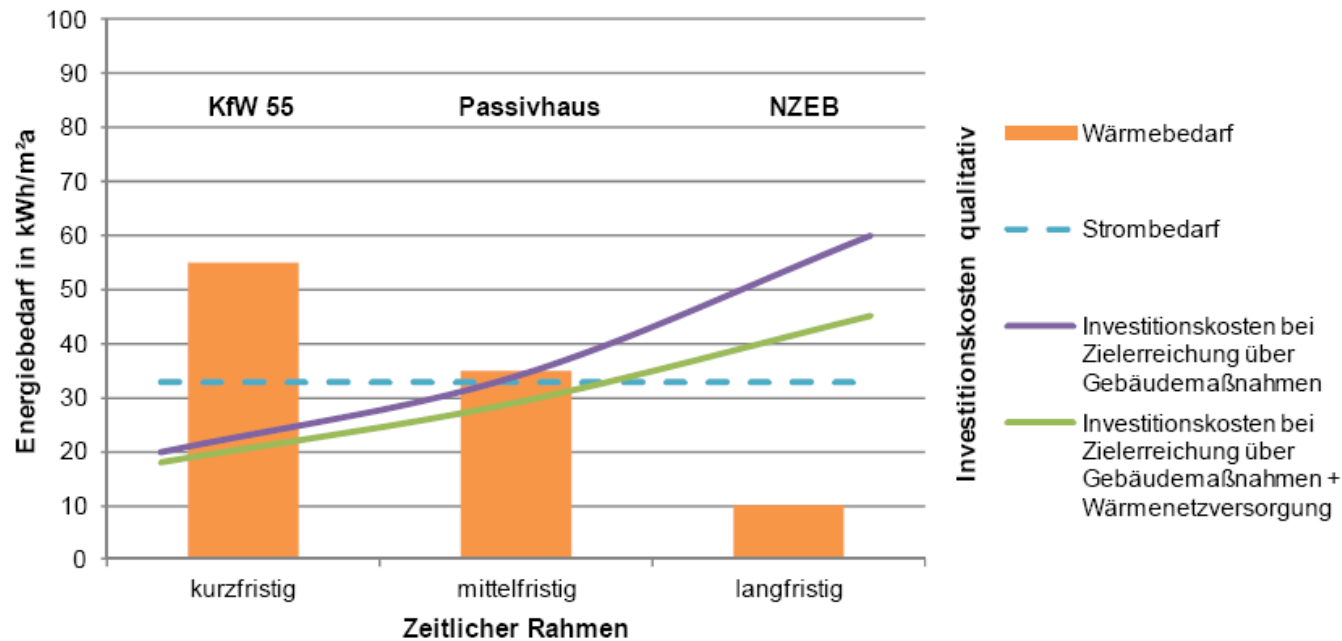
Quellen: ¹ Klimaneutrale Stadt Lörrach (2010), ² Statistisches Landesamt (2014), ³ Abschätzung Solites, ⁴ 2MW-Klasse, Nabenhöhe 140m

Steinbeis Forschungsinstitut
für solare und zukunftsfähige
thermische Energiesysteme
www.solites.de

solites

Energetische Bewertung der Potenzialflächen – Grundlagen

Für die zeitlichen Umsetzungsperspektiven kurz, mittel und lang wurden drei unterschiedliche Energiestandards der Gebäude angesetzt (KfW 55, Passivhaus und NZEB), entsprechend zu erwartender Entwicklung der baulichen Vorschriften.



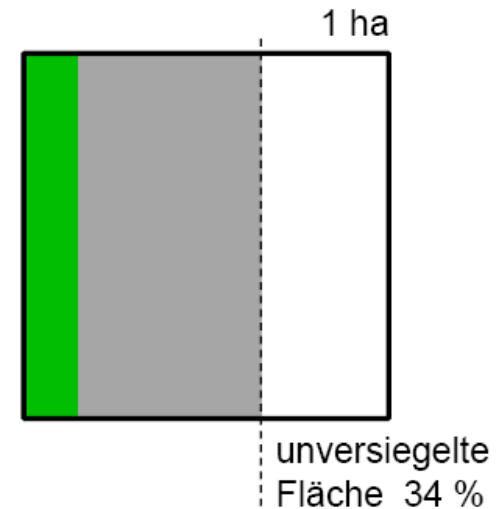
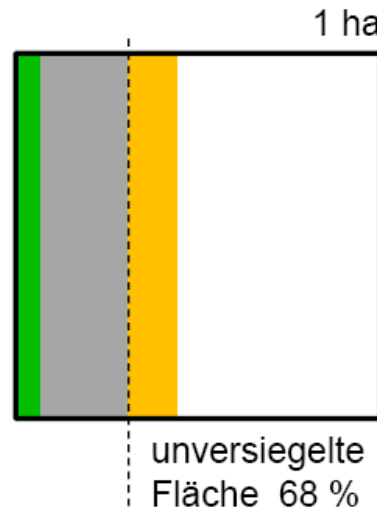
Hinweis: Die m²-Angaben beziehen sich auf die beheizte Nutzfläche nach EnEV

Energetische Bewertung der Potenzialflächen – Flächenvergleich für 1 ha

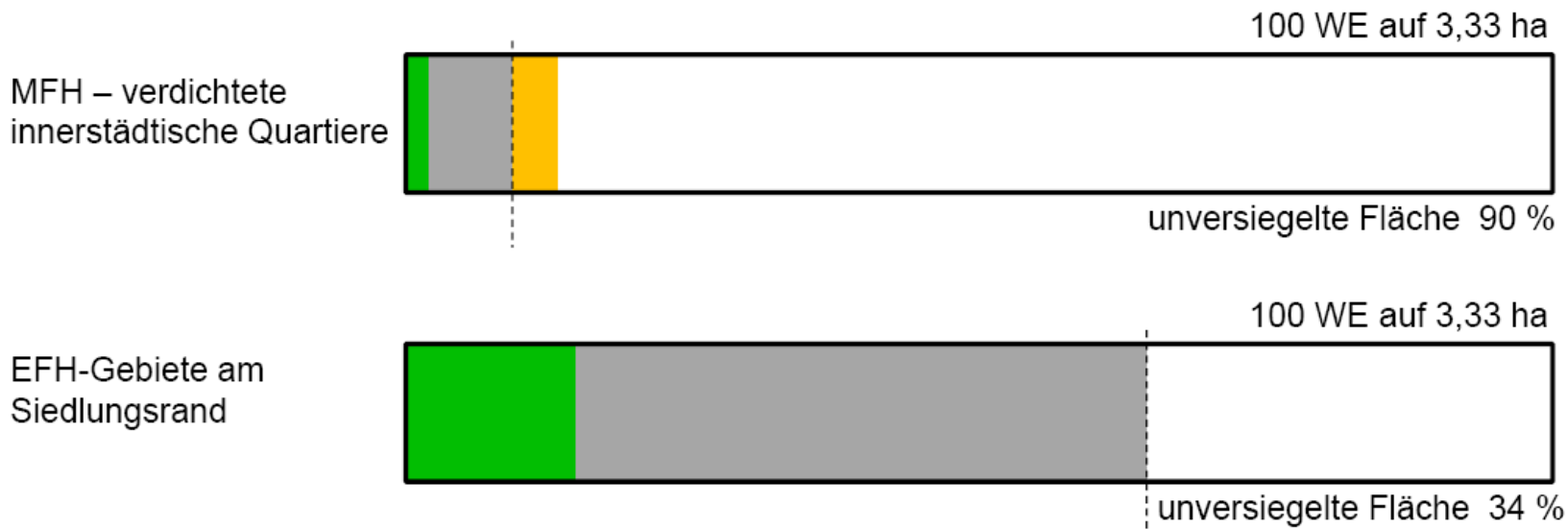
	MFH – verdichtete innerstädtische Quartiere	EFH-Gebiete am Siedlungsrand
Annahmen	100 WE/ha 75 m ² /WE 4-geschossig	30 WE/ha 130 m ² /WE 1-geschossig
Wärmeversorgung erfolgt zu 100 % über Solarthermie		

Legende

- Erschließungsflächen
- Grundflächen der Gebäude (Aufdach solarthermie)
- zusätzlicher Flächenbedarf für bodenaufgestellte Solarthermie
- freie Restflächen



Energetische Bewertung der Potenzialflächen – Flächenvergleich für 100 WE



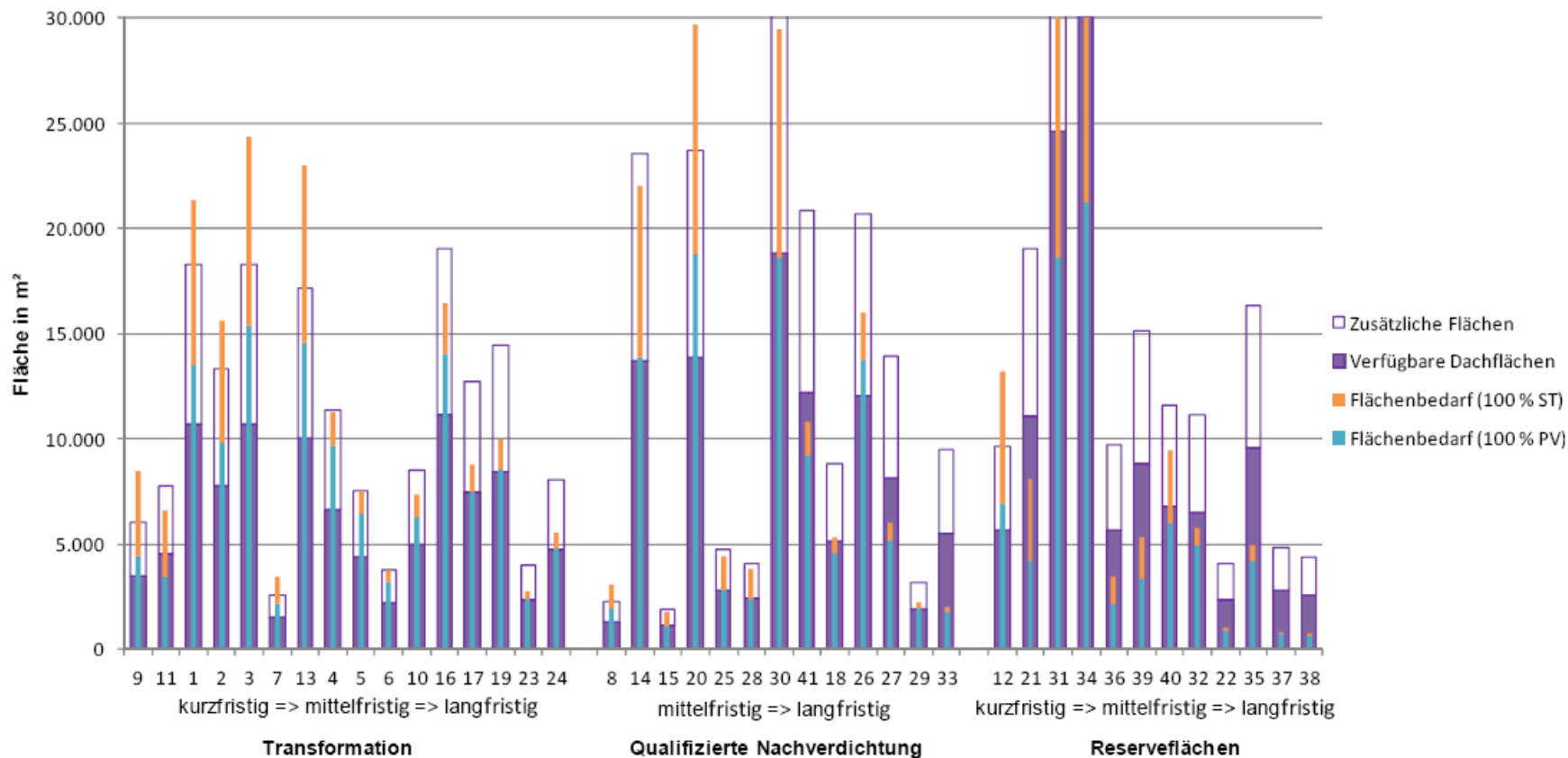
Legende

- Erschließungsflächen
- Grundflächen der Gebäude (mit Aufdachsolarthermie)
- zusätzlicher Flächenbedarf für bodenaufgestellte Solarthermie
- freie Restflächen

Hinweis

Die Flächeneffizienz von MFH zu EFH entspricht dem Faktor 1 zu 6,9 (bodenaufgestellte Solarthermie als Ökofläche)

Energetische Bewertung der Potenzialflächen – Ergebnisse



Energetische Bewertung der Potenzialflächen – Hinweise

- Die EU-Gebäuderichtlinie schreibt ab 2020 NZEB (**Nearly Zero Energy Building**) mit einer Energieerzeugung am Gebäude bzw. in unmittelbarer Nähe vor. Zur Deckung des Wärmebedarfs kann die Versorgung jedoch auch über ein Wärmenetz erfolgen.
- Daher wurde bei der Untersuchung der **Flächenbedarf** für **PV** möglichst über die verfügbaren Dachflächen abgedeckt und die Wärmeeerzeugungsflächen für **Solarthermie** nachgelagert betrachtet.
- Der über die verfügbaren Dachflächen hinausgehende Flächenbedarf für Solarthermie und PV wurde abgeschätzt (angenommene 100 % Versorgung der Neubauten). Dieser wurde den drei Kategorien Transformation, Qualifizierte Nachverdichtung und Reserveflächen zugeordnet sowie nach Langfristigkeit (voraussichtliche Erfüllungspflicht) und Kurz- bzw. Mittelfristigkeit (**Selbstverpflichtung der Stadt Lörrach**) unterschieden.

Energetische Bewertung der Potenzialflächen – Fazit

- Wenn langfristig der Wärmebedarf der Gebäude tatsächlich sinkt, könnten in einigen Quartieren überschüssige Energieflächen zur Verfügung stehen, die dann angrenzende Quartiere mitversorgen, in denen nicht genügend Flächen vorhanden sind. Die Voraussetzung hierfür ist die **Versorgung der Gebäude über ein Wärmenetz**.
- Die vorliegende Betrachtung beschränkt sich auf den Gebäudeneubau und lässt benötigte Energieerzeugungsflächen für den **Gebäudebestand außer Acht!**
- Würde die Wärmeversorgung über ein Wärmenetz erfolgen, könnte die Versorgung schrittweise auch auf den Gebäudebestand ausgedehnt werden.
Empfehlung: Bau eines erneuerbaren Wärmenetzes in Erwägung ziehen, aus energetischen und wirtschaftlichen Gründen (vgl. Folie 3).

Auswertung der Potenzialflächen

- Darstellung der Chancen und Risiken der Qualitätsindikatoren Quartiersidentität, Nachbarschaft, Freiraum und Energie
- Grundlage der Auswertung bilden Potenzialflächen mit Priorität I - III

Potenzialflächen - Ansatz Quartiersentwicklung

- Potenzialflächen Priorität I
- Potenzialflächen Priorität II
- Potenzialflächen Priorität III

Potenzialflächen - Arrondierungsflächen

- Potenzialflächen Priorität IV
- keine Empfehlung für weitere Entwicklung

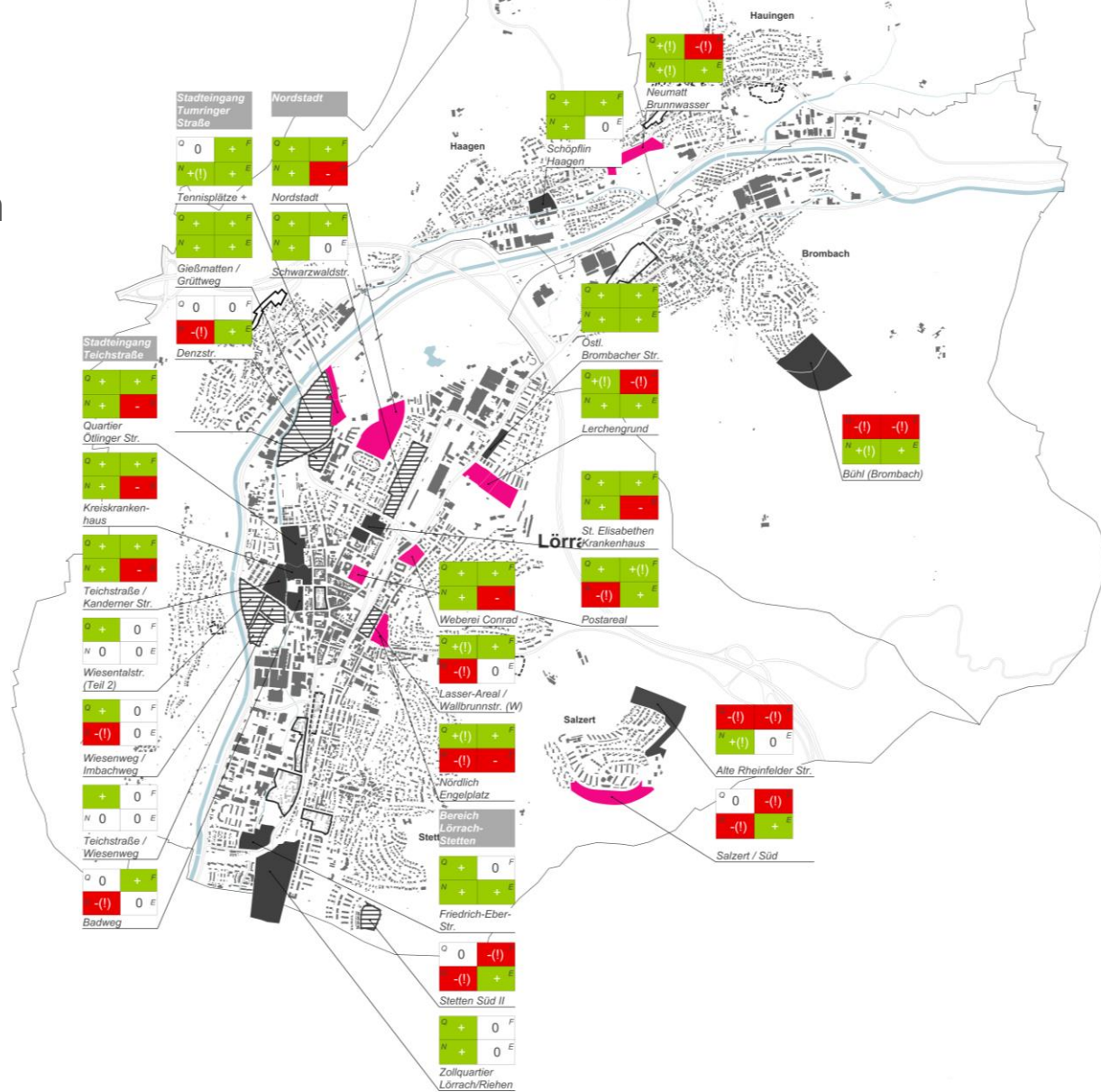
Qualitätsindikatoren - Flächenstempel *

Q	F
N	E

- Q - Quartiersidentität
- N - Nachbarschaft
- F - Freiraum
- E - Energie
- Chance
- Risiko



* Auswertung bezieht sich auf Potenzialflächen mit Priorität I - III



pp als - Stand Januar 2017

Auswertung der Potenzialflächen

- Darstellung der Chancen und Risiken der Qualitätsindikatoren Quartiersidentität, Nachbarschaft, Freiraum und Energie
- Grundlage der Auswertung bilden Potenzialflächen mit Priorität I - III

Potenzialflächen - Ansatz Quartiersentwicklung

- Potenzialflächen Priorität I
- Potenzialflächen Priorität II
- Potenzialflächen Priorität III

Potenzialflächen - Arrondierungsflächen

- Potenzialflächen Priorität IV
- keine Empfehlung für weitere Entwicklung

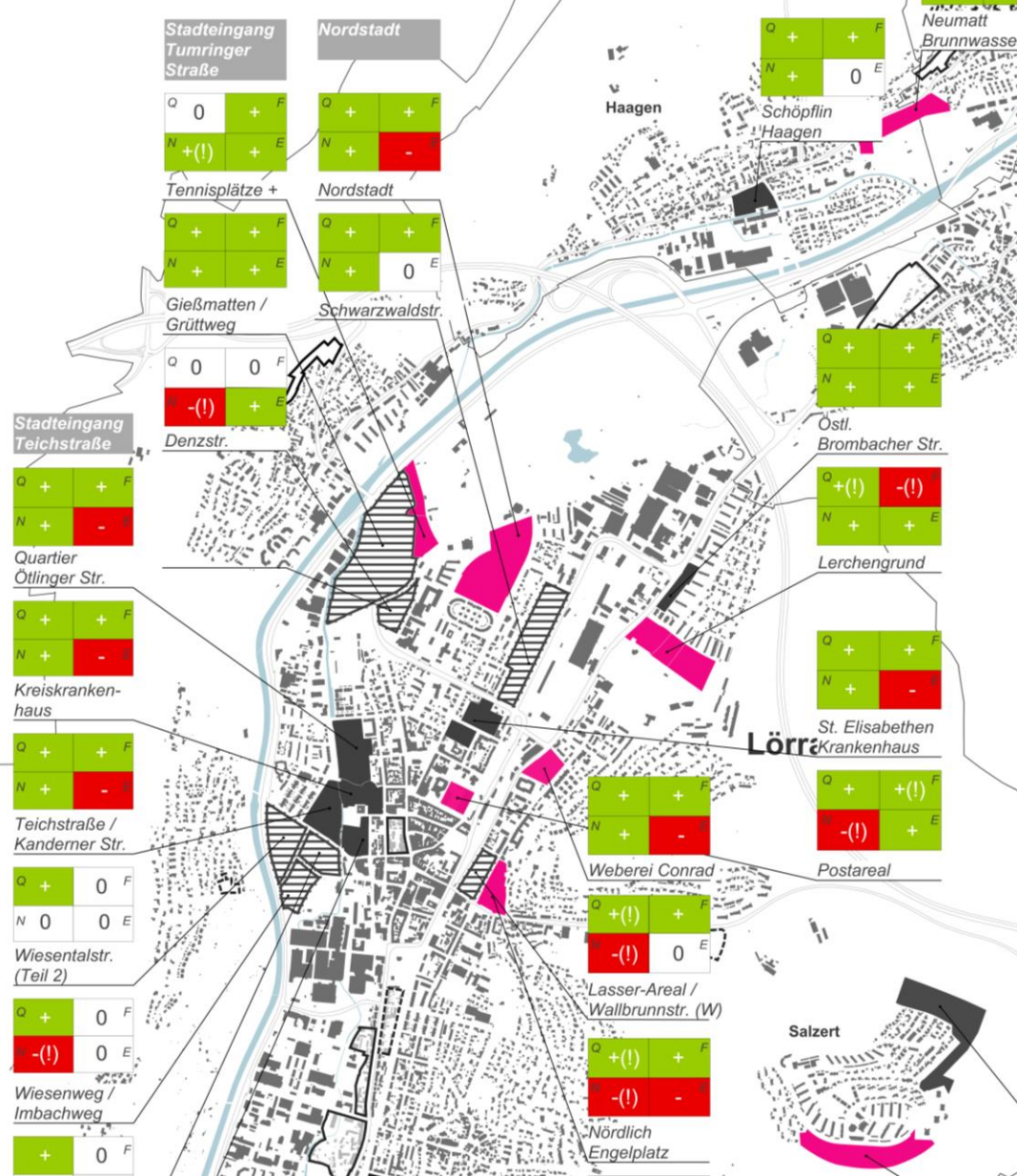
Qualitätsindikatoren - Flächenstempel *

Q	F
N	E

- Q - Quartiersidentität
- N - Nachbarschaft
- F - Freiraum
- E - Energie
- Chance
- Risiko



* Auswertung bezieht sich auf Potenzialflächen mit Priorität I - III



pp als - Stand Januar 2017

Potenzialflächen

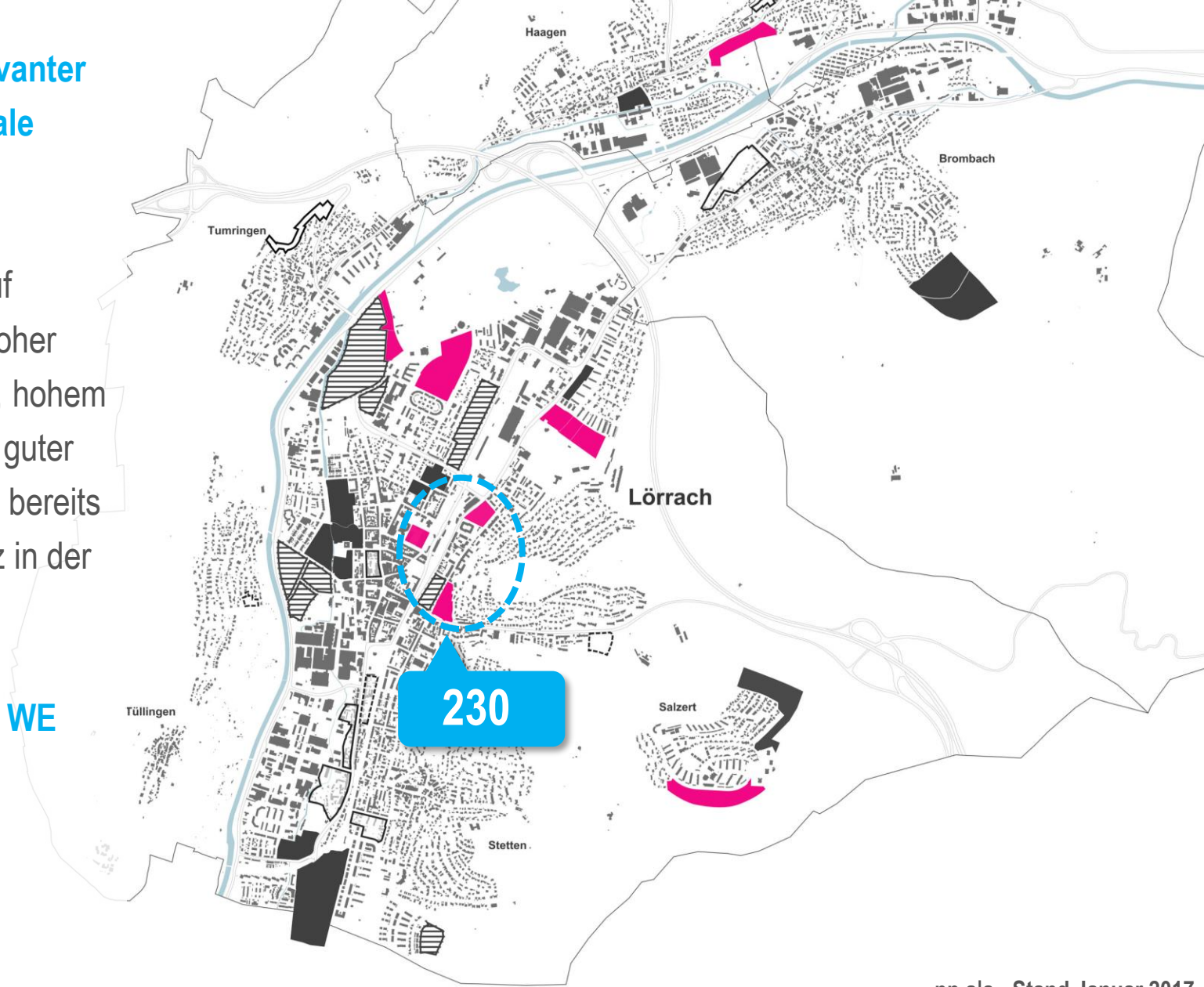
Fazit

Fokussierung relevanter Innenstadtpotenziale (Fokus 1)

- Fokussierung auf Potenziale mit hoher Flächeneignung, hohem Dichtepotenzial, guter Infrastruktur und bereits hoher Akzeptanz in der Bevölkerung

→ insgesamt: 230 WE

- City



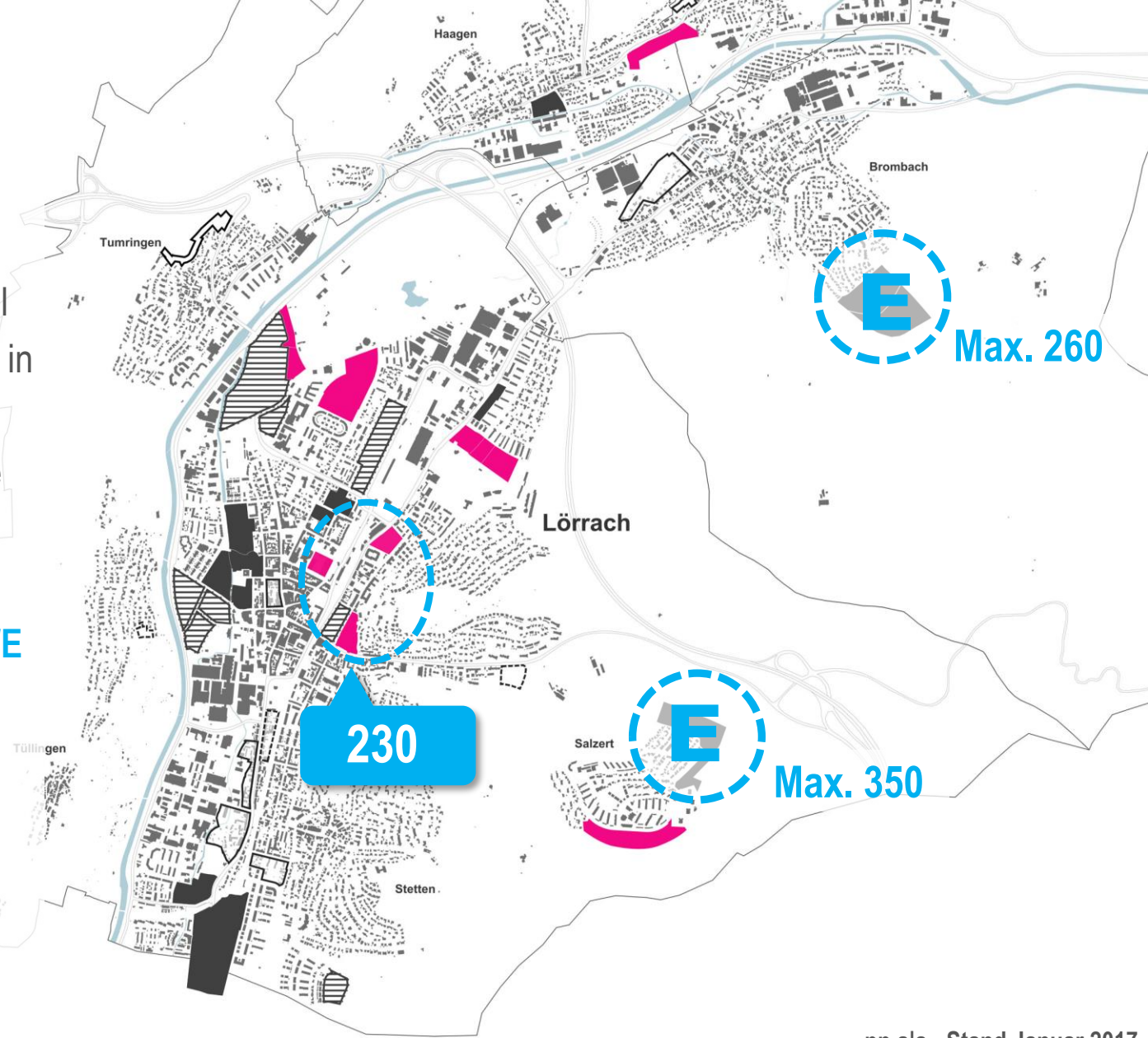
pp als - Stand Januar 2017

Entlastungsflächen

- Beschränkung auf Bereiche mit mind. mittlerem Dichtepotenzial
- stufenweise Entwicklung in Abhängigkeit weiterer Transformationsbereiche und Bedarfsprognosen

→ insgesamt: max. 610 WE

- Salzert Nord
- Bühl



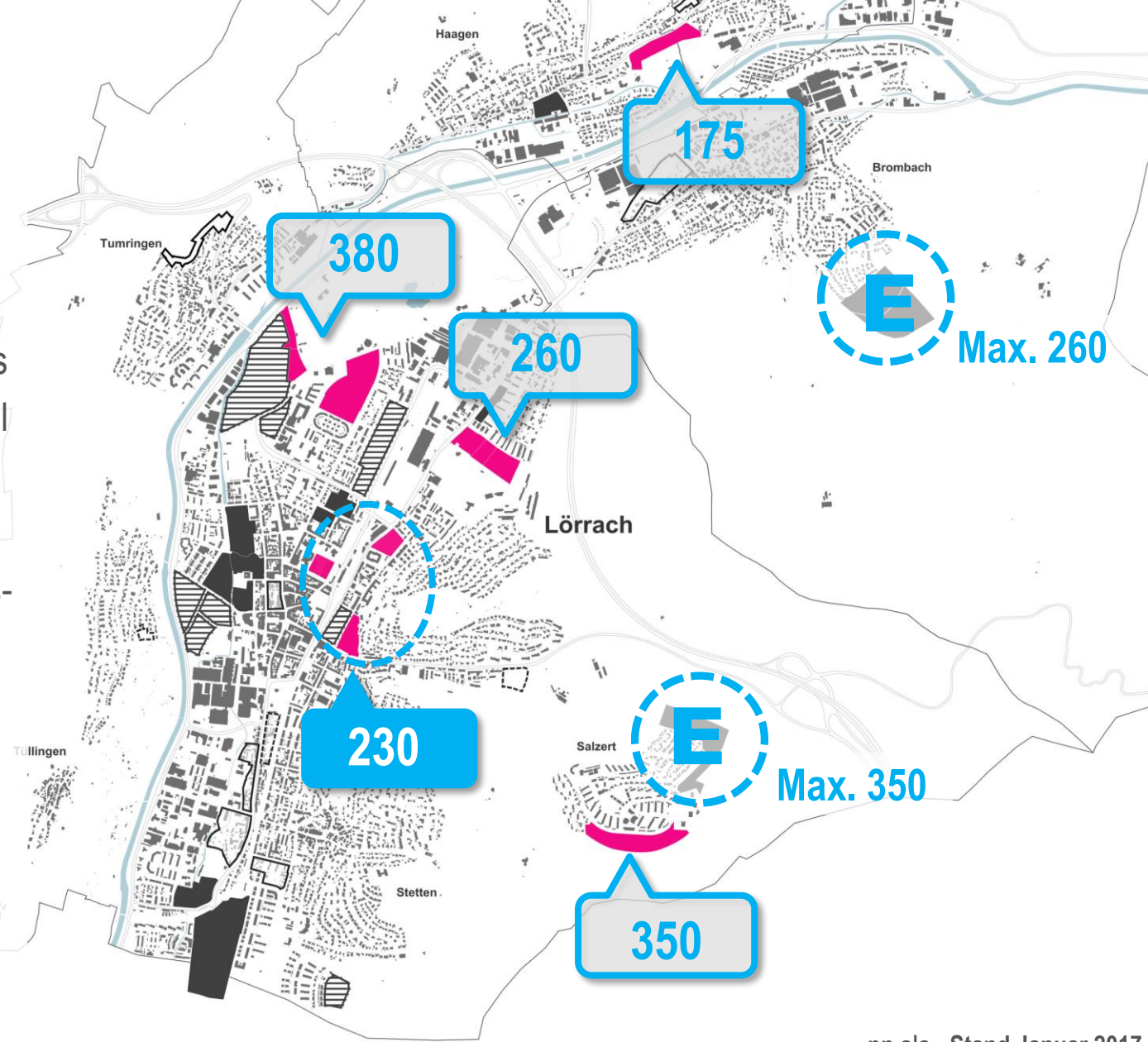
pp als - Stand Januar 2017

Arrondierungspotenzial Park- und Freiraumränder (Fokus 2)

- Fokussierung auf Potenziale mit hohem bis mittlerem Dichtepotenzial und hoher Wohnumfeldqualität
- Kurzfristiger Aktivierungs- und Steuerbedarf

→ insgesamt: 1.165 WE

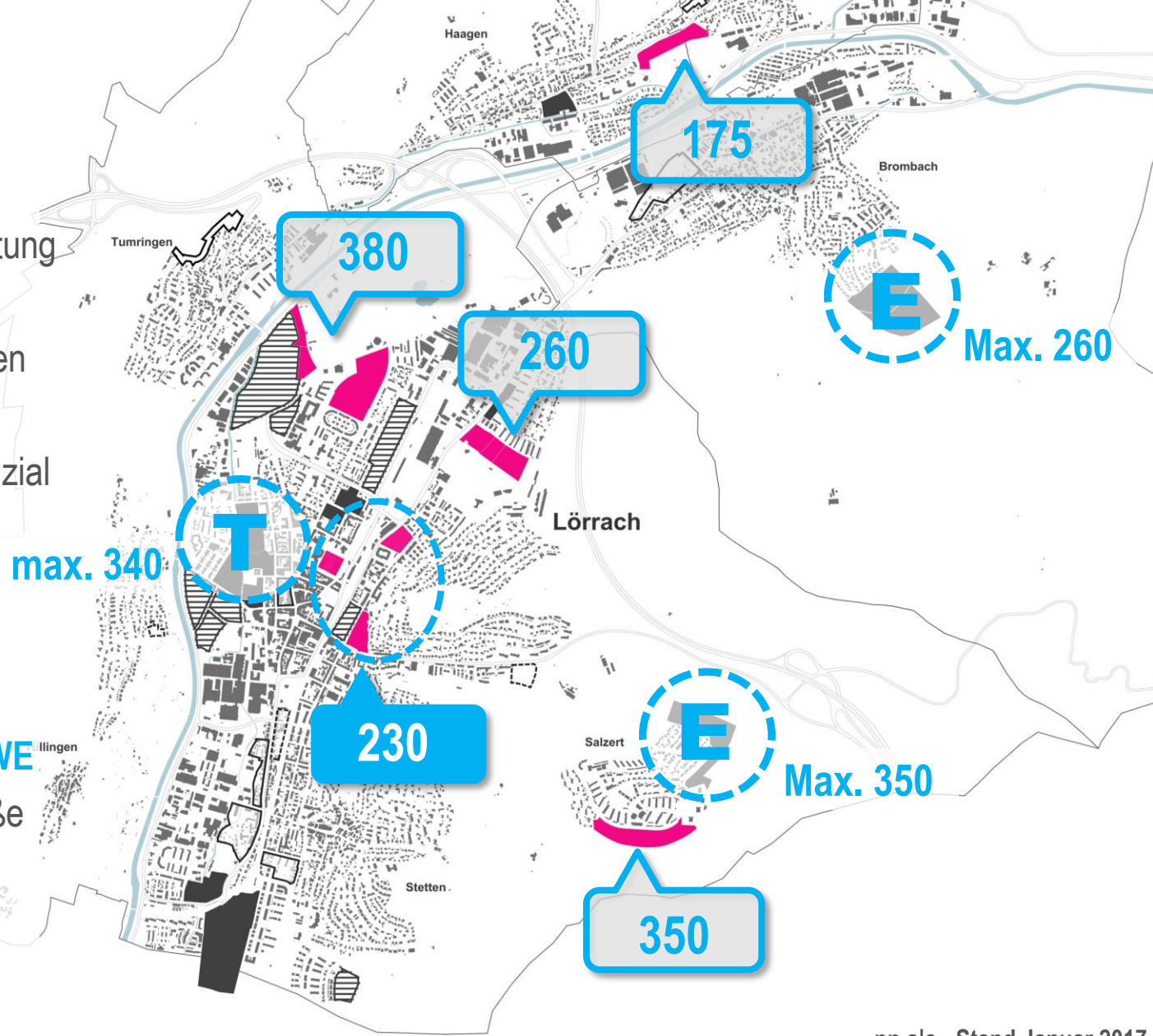
- Tennisplätze
- Nordstadt
- Lerchengrund
- Salzert Süd
- Neumatt Brunnwasser



pp als - Stand Januar 2017

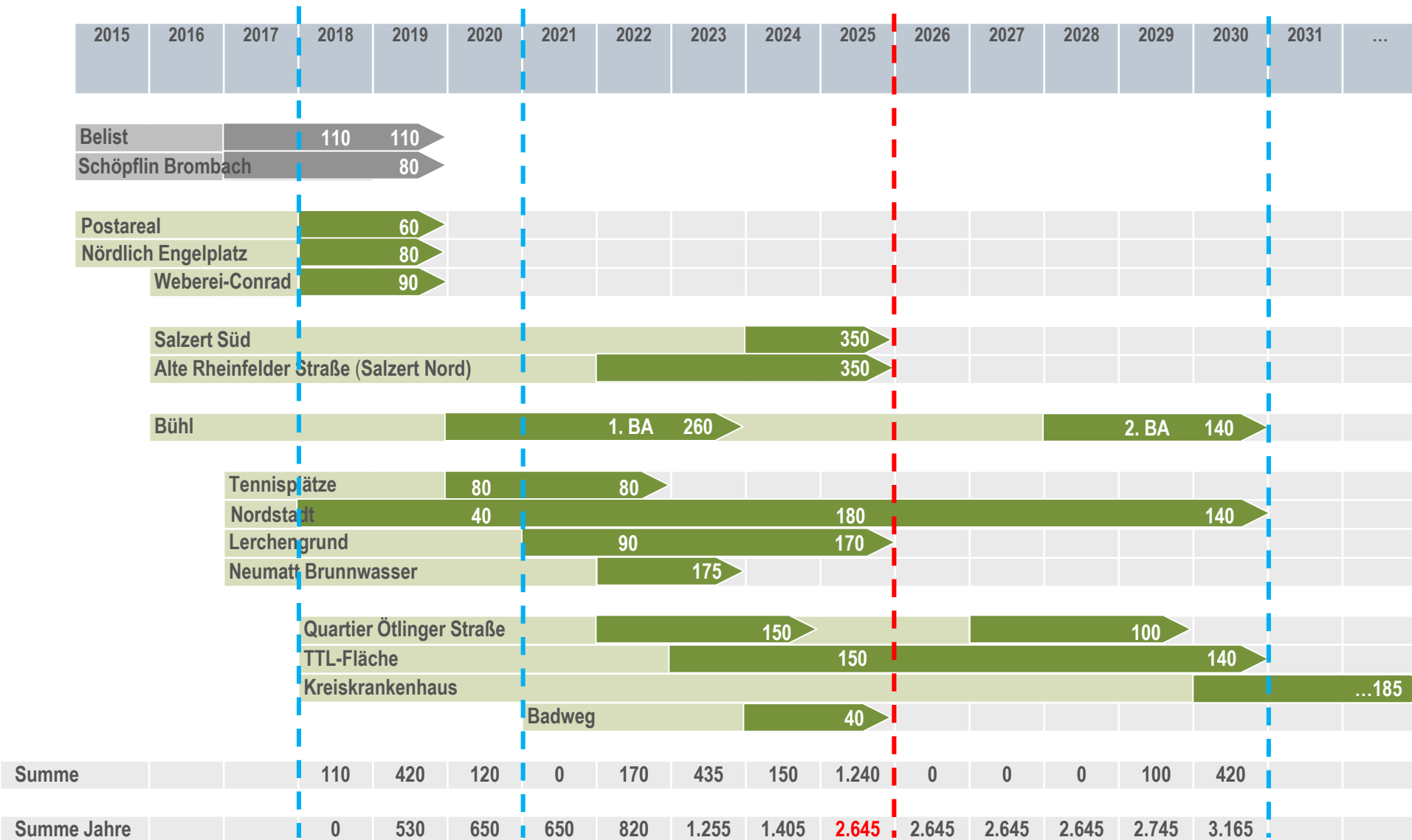
Vorbereitung relevanter Transformationsflächen

- konzeptionelle Vorbereitung baulicher Entwicklungsperspektiven von Flächen mit langfristigem Umstrukturierungspotenzial
- bereits mittelfristig Aktivierung erster Teilflächen
- insgesamt: max. 340 WE
- Stadteingang Teichstraße



pp als - Stand Januar 2017

Darstellung Wohnflächenpotenzial (in Wohneinheiten) pro Jahr

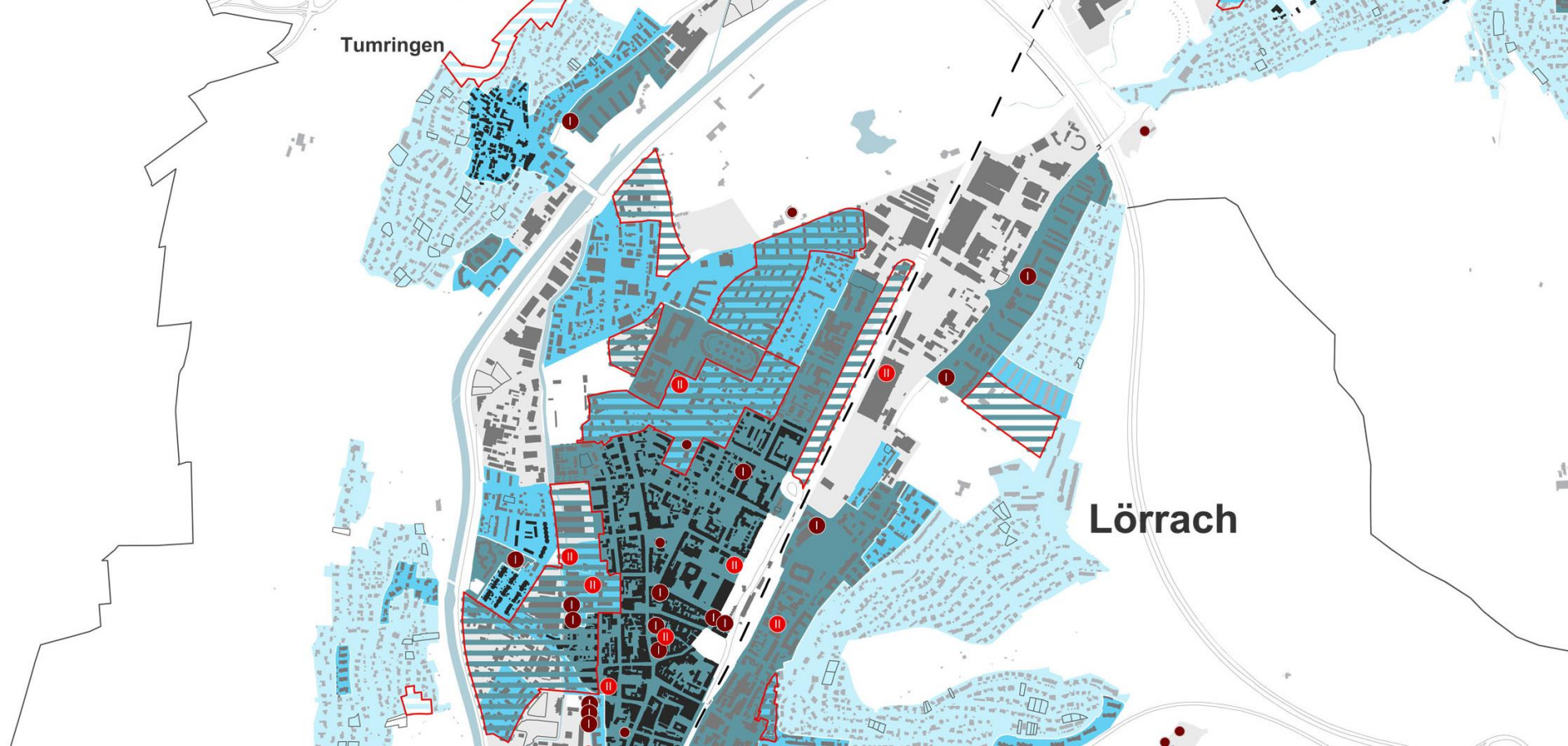


pp als - Stand Januar 2017

Fazit | Deckung des Wohnflächenbedarfs bis 2025

Zusammenfassung:

- **Kurzfristig (bis 2020)** ist Zielsetzung der Baufertigstellungen (250 WE/Jahr) kaum umsetzbar
- **Mittelfristig (bis 2025)** erscheint eine Zielerreichung innerhalb der Schwerpunktbereiche möglich
- **Voraussetzung:** bereits kurzfristige Vorbereitung- und Steuerung langfristiger Flächenpotenziale



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!