



Innenentwicklungskonzept Birkenfeld

Auftakt zur Bürgerbeteiligung am 18.4.2018

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Themen

- Projekt und Förderung
- Statistische Grundlagen
- Flächenpotenziale
- Erste Planungskonzepte
- Beteiligung der Bürgerschaft

Birkenfeld 2025

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

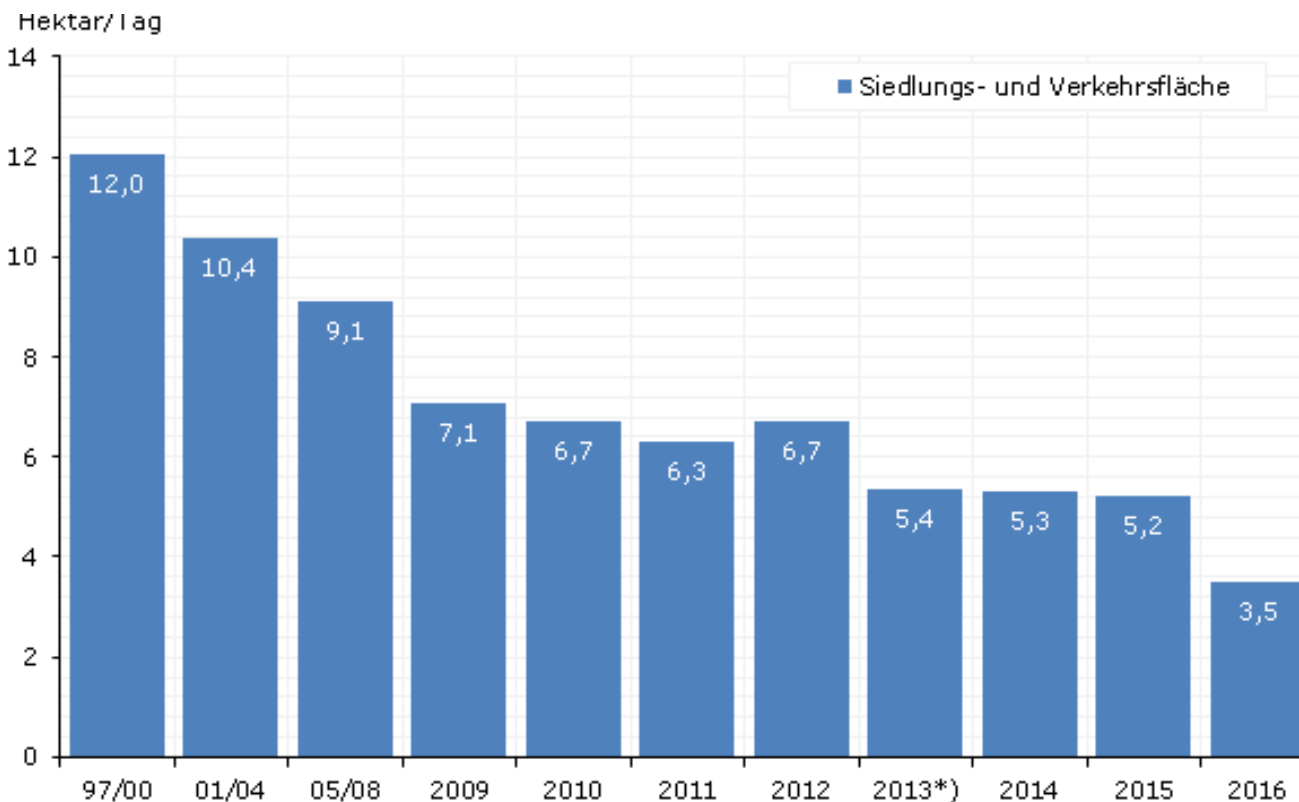


Leitprojekt :

Gesamtkonzept für den Ortskern von Birkenfeld

- Entwicklung des Areals Dittus / Friedrich-Silcher-Schule
- Nutzungen privat/öffentlich
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Aufenthaltsqualität
- Attraktive Fußwegebeziehungen
- Mobilität für ältere Bürger sicherstellen
- Verkehr beruhigen
- Parkierung

Täglicher Flächenverbrauch in Baden-Württemberg



**Nachhaltigkeitsstrategie
des Landes BW:**

**2020 = 3 ha/Tag
(auf 25 %)**

**langfristig = 0 ha/Tag
(Netto-Null)**

*) Durch Interpolation geschätzt.
Datenquelle: Flächenerhebung.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Strategieprogramm des Landes zur Reduzierung des Flächenverbrauchs



- Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“ (seit 2004)
- Öffentlichkeitskampagne
- Änderung des Landesplanungsgesetzes
- Steuerung der Siedlungsentwicklung in Regionalplänen
- Harmonisierung der Fördermaßnahmen
- Förderung im Rahmen des ELR
- Reform der Grundsteuer
- **Programm Flächen gewinnen durch Innenentwicklung**

Bausteine

Gesamtstrategie zur Innenentwicklung

- Analyse der Innenentwicklungspotenziale
- Mobilisierungsstrategie

Entwicklungsstrategie Ortsmitte Birkenfeld

- Ausgangslage
- Rahmenplan
- Entwicklungsareale („städtebauliche Lupen“)

Einbindung Gemeinderat

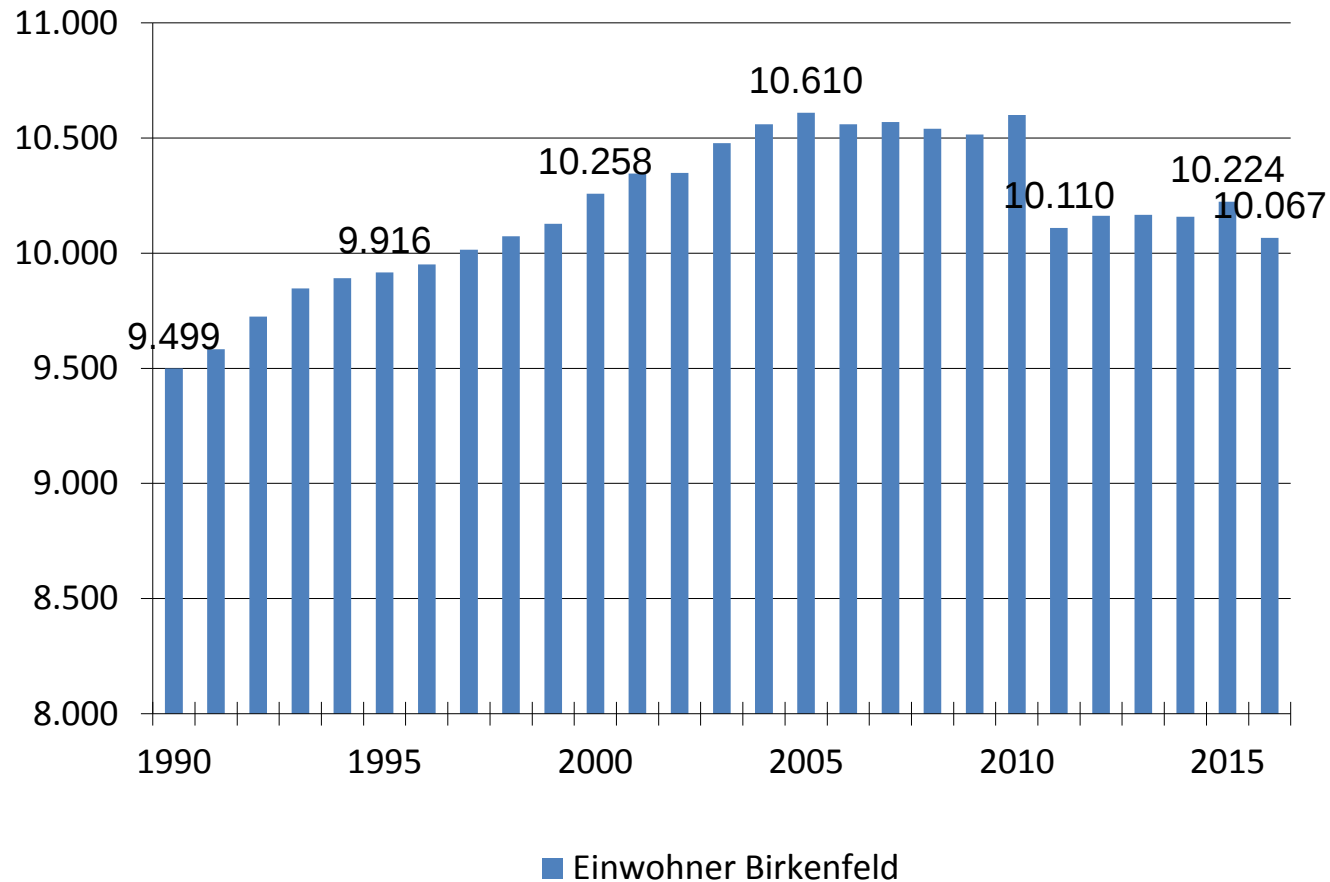
- Klausursitzung 3.2.2018
- Projektgruppe Innenentwicklung

Beteiligung Bürgerschaft/Eigentümer

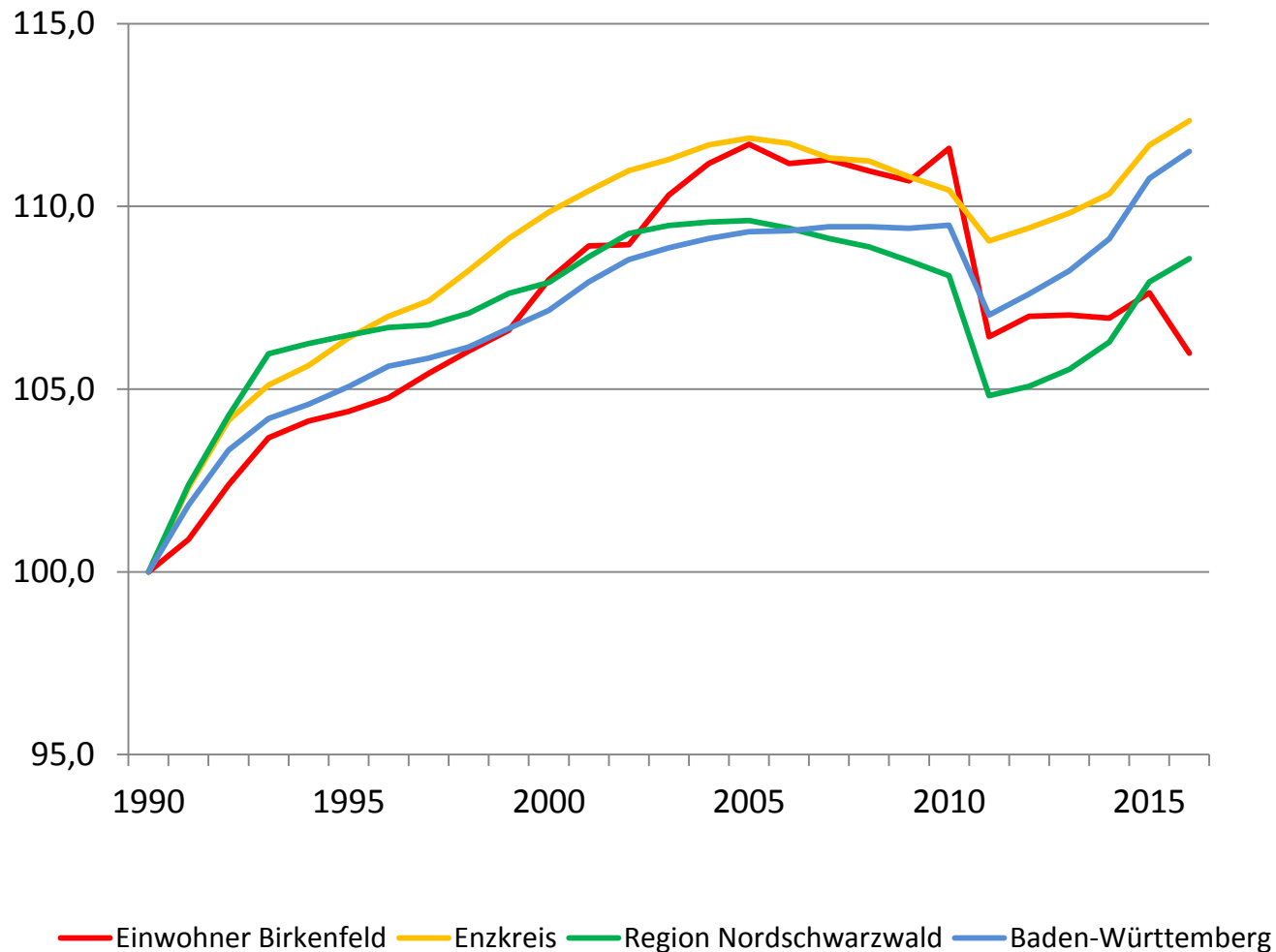
- Schriftliche Befragung
- Planungswerkstatt städtebauliche Lupen

Statistische Grundlagen

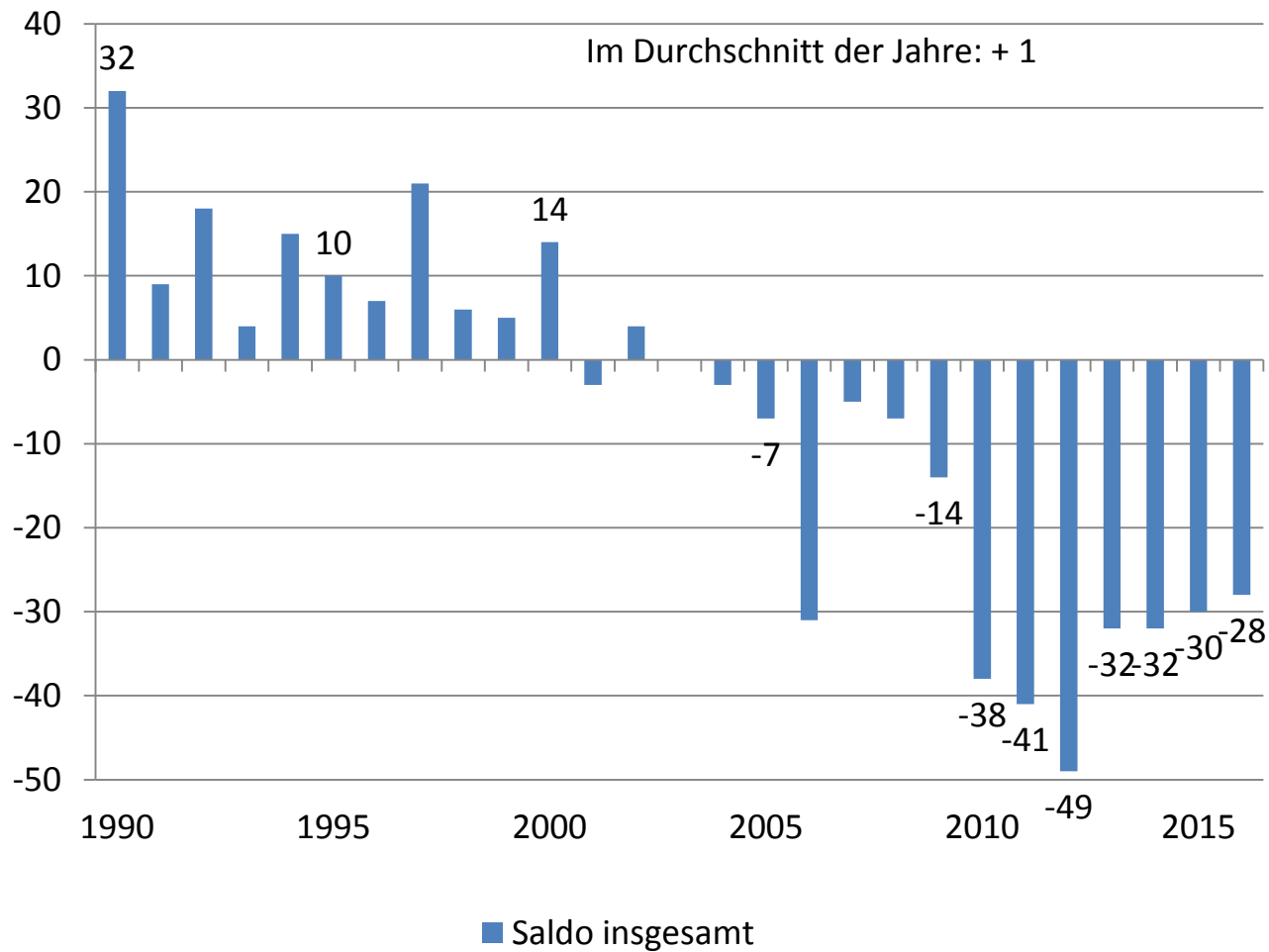
Einwohnerentwicklung (1990 – 2016)



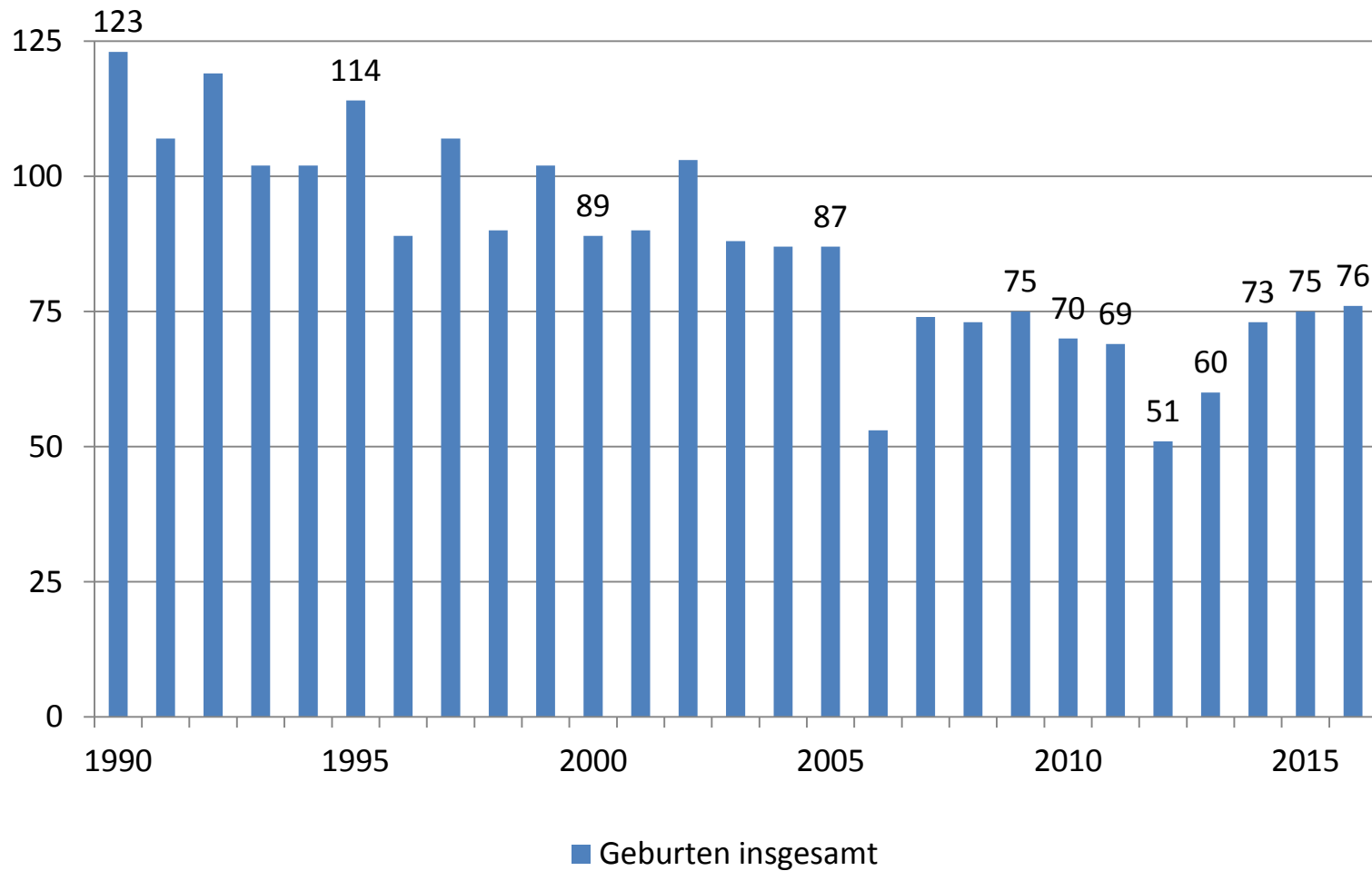
Einwohnerentwicklung im Vergleich (1990 – 2016)



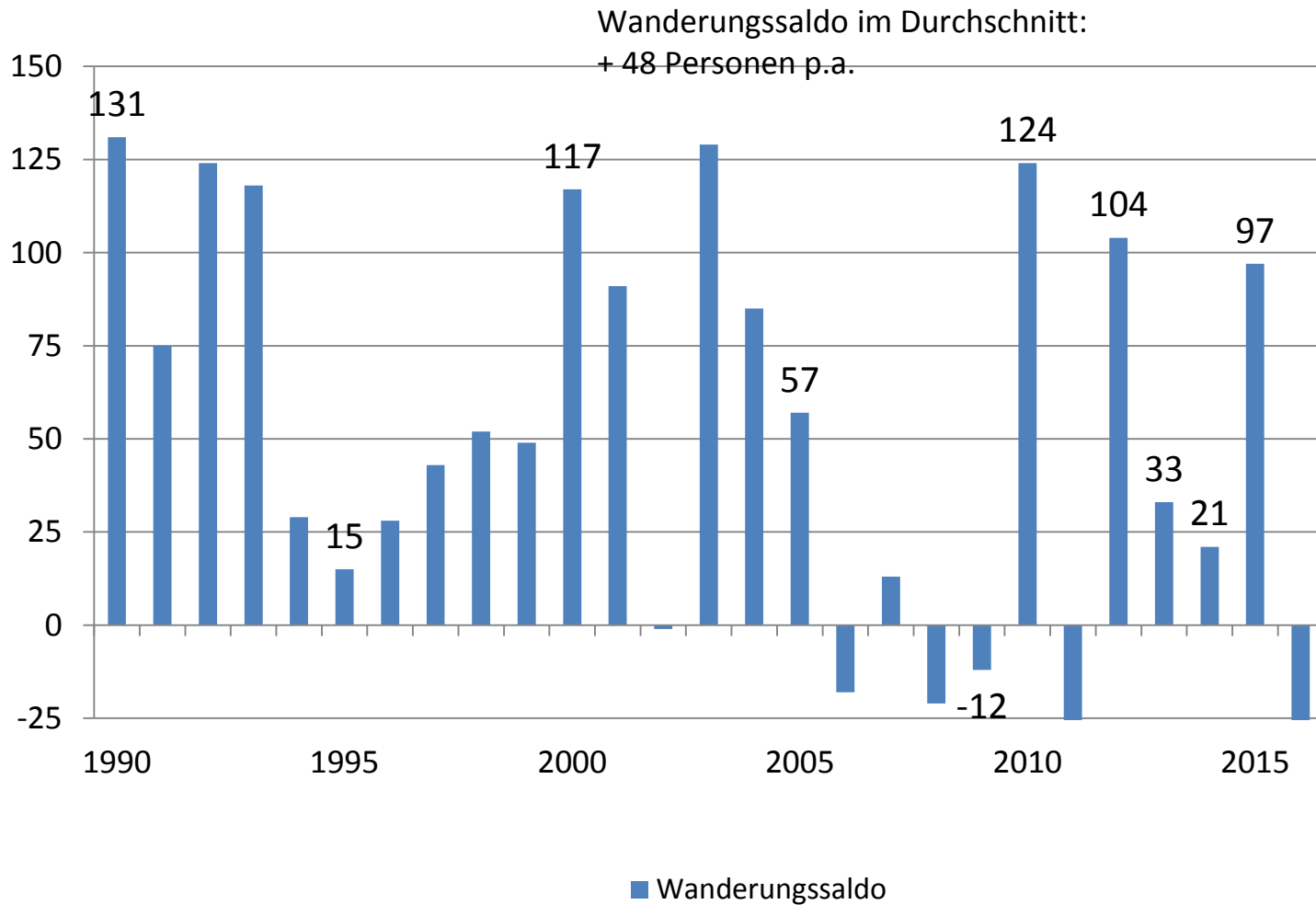
Geburten und Sterbefälle (1990 – 2016)



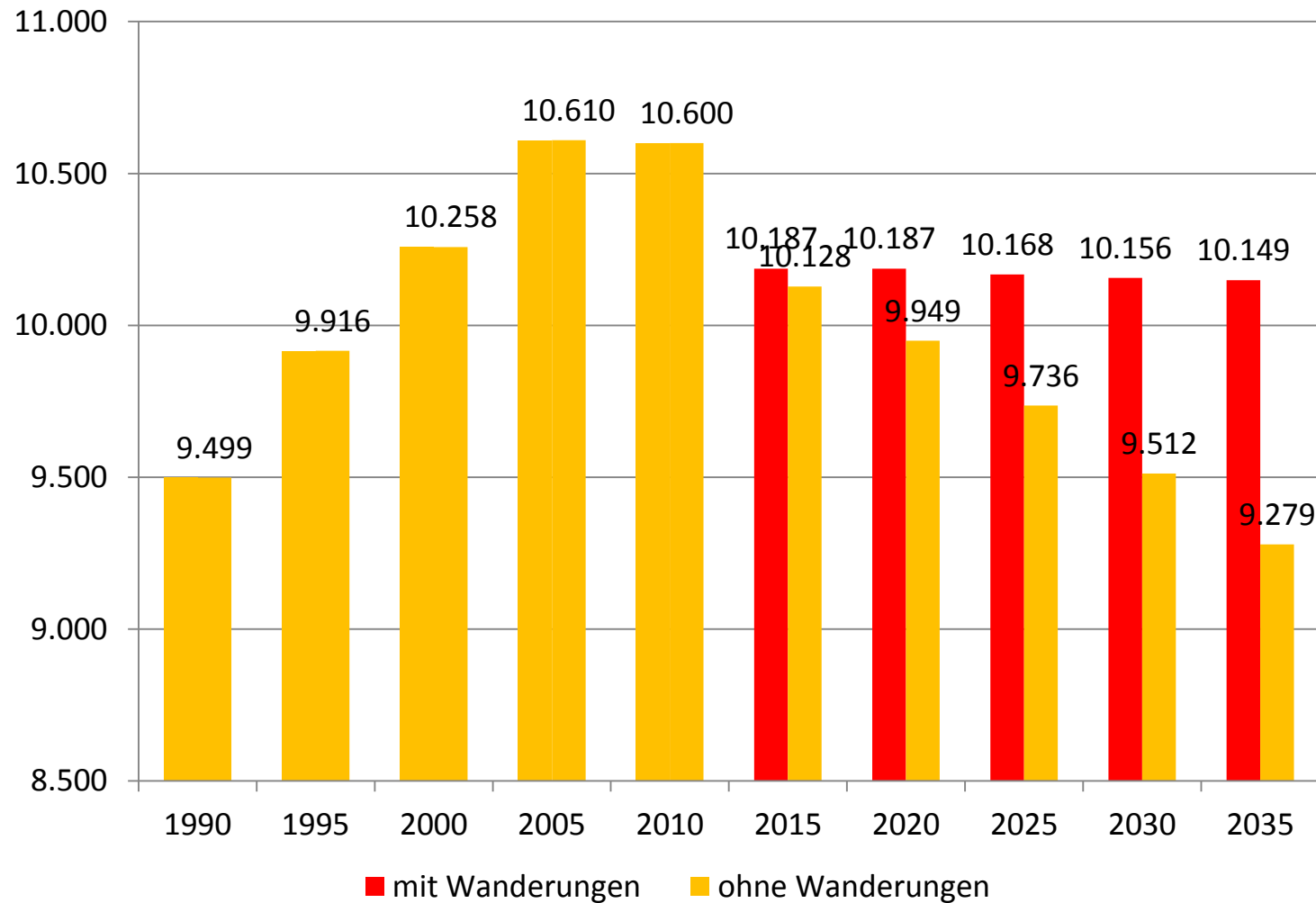
Geburten



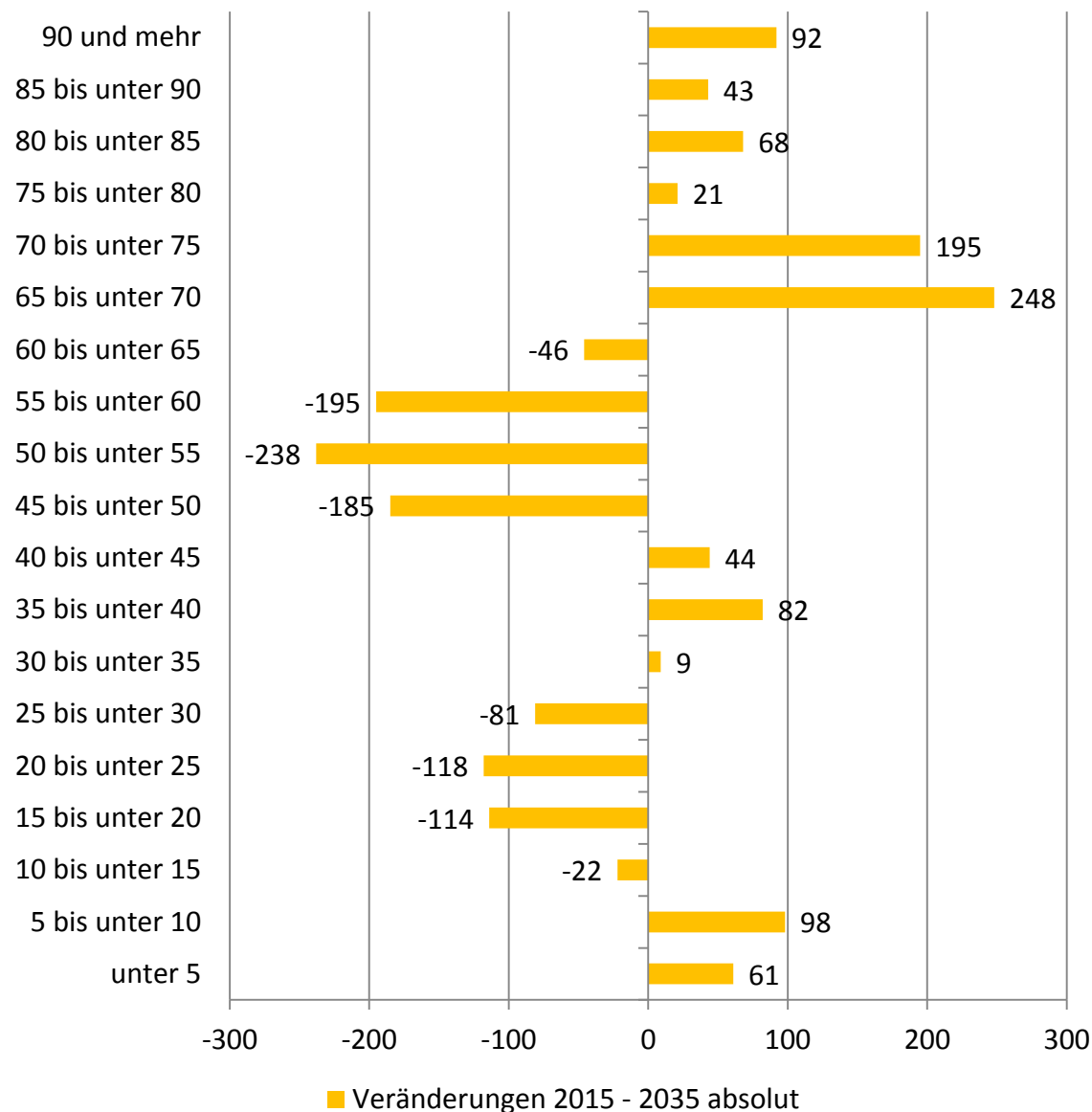
Zuzüge und Fortzüge (1990 – 2016)



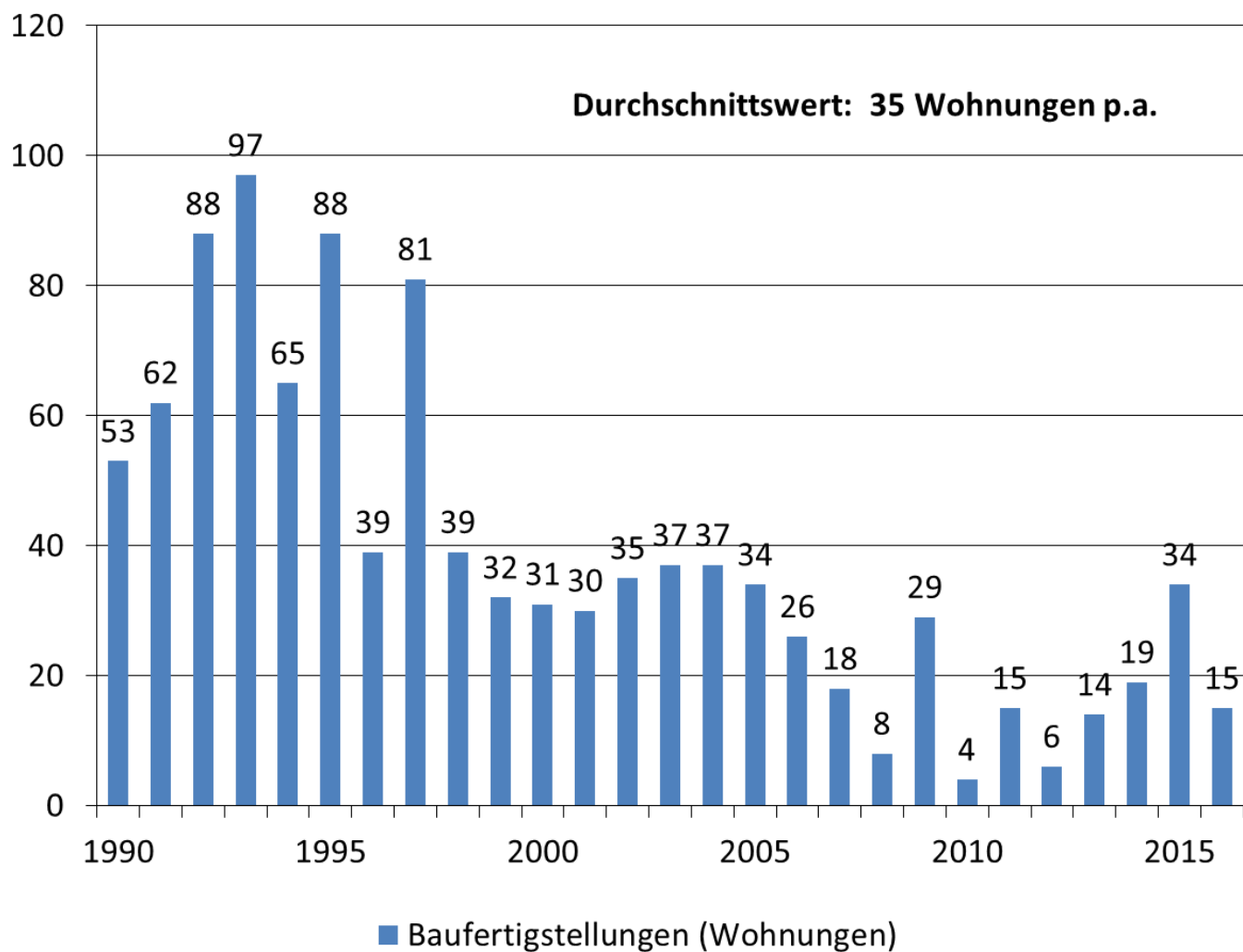
Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035



Veränderung der Altersstruktur bis 2035 (incl. Wanderungen)



Baufertigstellungen



Wohnungsbedarf



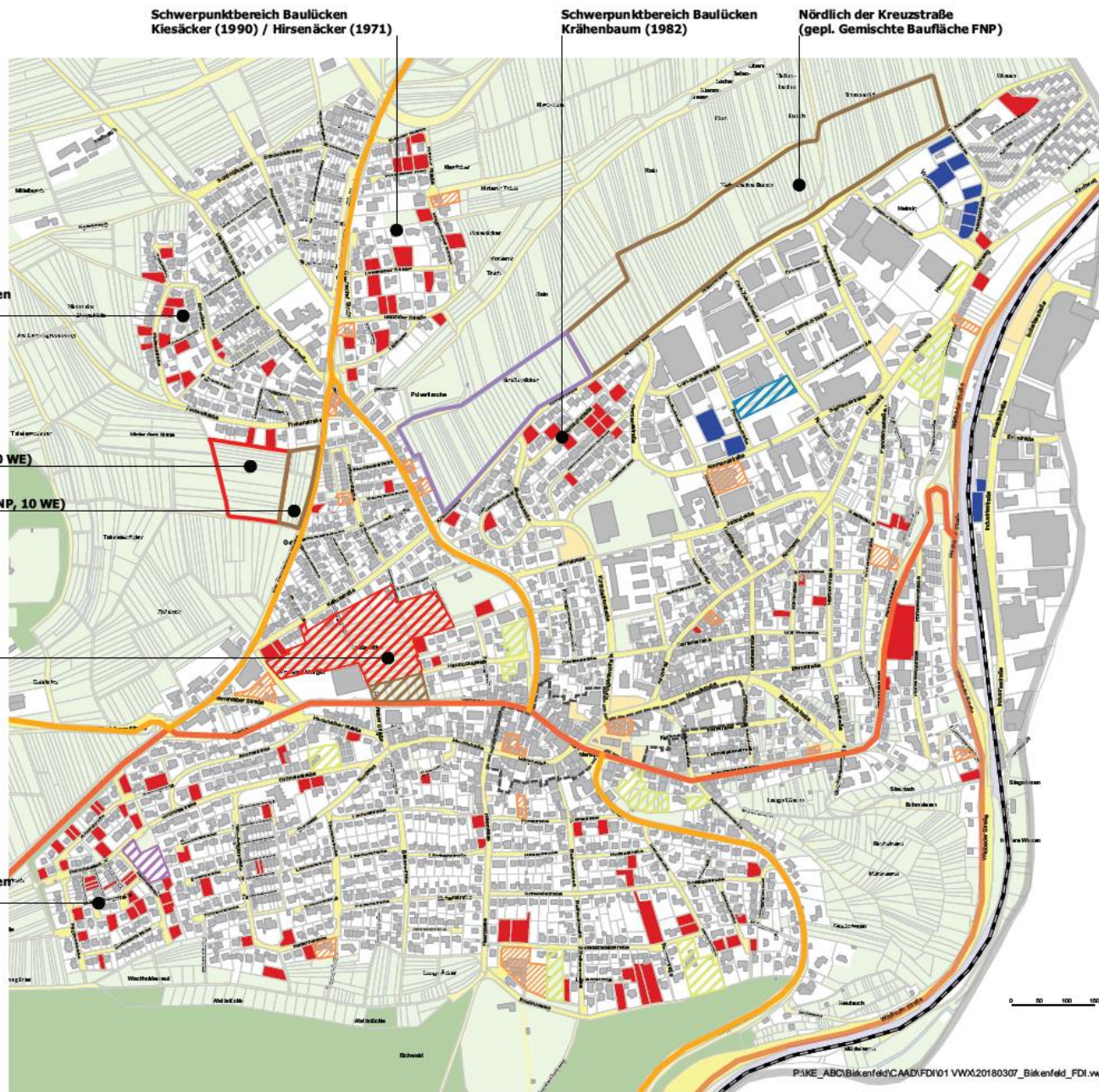
Wohnungsbedarf 2016 – 2035

	Wohnungen
Natürliche Bevölkerungsentwicklung Wohnungsbestand	-418
Wohnungsergänzungsbedarf	291
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	454
Wohnungsbedarf durch Flüchtlinge	101
Summe	427
Summe Wohneinheiten p. a.	22

Ergebnisse der Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Potenzialtypen

Potenzialtypen	Beschreibung
Baulücken	Klassische Lücken zwischen zwei bebauten Wohnbauflächen
Entwicklungsflächen	zusammenhängende, unbebaute Grundstücke im Innenbereich
Nachverdichtungsflächen	großzügige, teilweise bebaute Grundstücke mit Erweiterungspotenzial
Arrondierungsflächen	Grundstücksflächen in Randlagen zur Schließung des Ortsrandes
Leerstände	Leerstehende Gebäude



Potenzialflächen Birkenfeld

Potenzialtypen	Anzahl	Fläche in m²	Wohneinheiten	Annahmen
Baulücken	130	77.922	195	1,5 Wohneinheiten/Baulücke
Entwicklungsflächen	9	24.067	72	30 Wohneinheiten/ha
Nachverdichtungsflächen	3	38.750	116	30 Wohneinheiten/ha
Leerstände	25	-	38	1,5 Wohneinheiten/Leerstand
Ortsmitte	-	43.280	120	Potenzial 165 WE, ca. 45 wegfallende Wohnungen
Summe Potenziale Innenentwicklung	167	184.019	541	
Umsetzung Potenzial Innenentwicklung	84	92.010	270	Mobilisierungsrate 3% p.a. (50% bis 2035)

Birkenfeld

Baulücke, Potsdamer Weg



Entwicklungsfläche, Große Höhe



Nachverdichtungsfläche,
Hegelstraße



Arrondierungsfläche,
Nördlich der Kreuzstraße

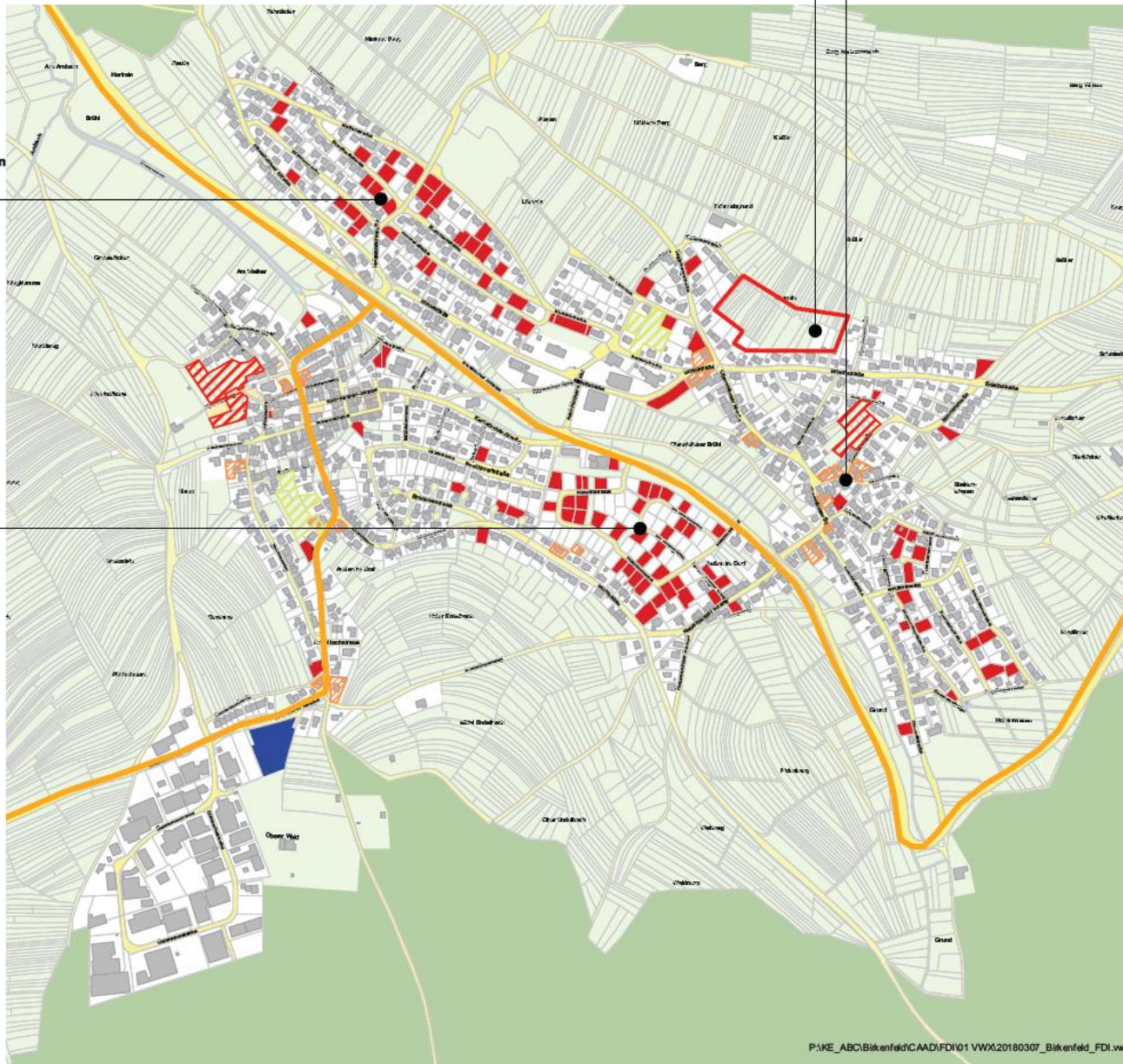


Leerstand, Dietlinger Straße



Schwerpunktbereich Baulücken
Alte Eilmendinger Straße /
Burghart (1981)

Neubaugelbiet
Weingärte Ost (2015)



- Baulücke Wohnen / Gewerbe
nach Bestandserhebung
- Leerstand
- Entwicklungsfläche Wohnen
- Arrondierungsfläche Wohnen
- Nachverdichtung

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Landesstraße
- Kreisstraße

Innenentwicklungskonzept

Flächenpotenziale Gräfenhausen

Maßstab 1:7 000 (A3)

Stuttgart
07.03.2018

Reith / Horn / Wenz



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ehlers-Strasse 31
70174 Stuttgart

P:\KE_ABC\Birkenfeld\CAAD\FDI\01 VWX\20180307_Birkenfeld_FDI.vwx

Potenzialflächen Gräfenhausen

Potenzialtypen	Anzahl	Fläche in m ²	Wohneinheiten	Annahmen
Baulücken	109	60.703	164	1,5 Wohneinheiten/Baulücke
Entwicklungsflächen	2	8.655	26	30 Wohneinheiten/ha
Nachverdichtungsflächen	3	11.236	34	30 Wohneinheiten/ha
Leerstände	22	-	33	1,5 Wohneinheiten/Leerstand
Summe Potenziale Innenentwicklung	136	80.594	256	
Umsetzung Potenzial Innenentwicklung	68	40.297	128	Mobilisierungsrate 3% p.a. (50% bis 2035)

Gräfenhausen

Baulücke, Winzerstraße



Entwicklungsfläche, Kirchhofweg



Nachverdichtungssfläche,
Buttenhofweg



Leerstand, Obernhäuser Straße



Leerstand, Hindenburgstraße

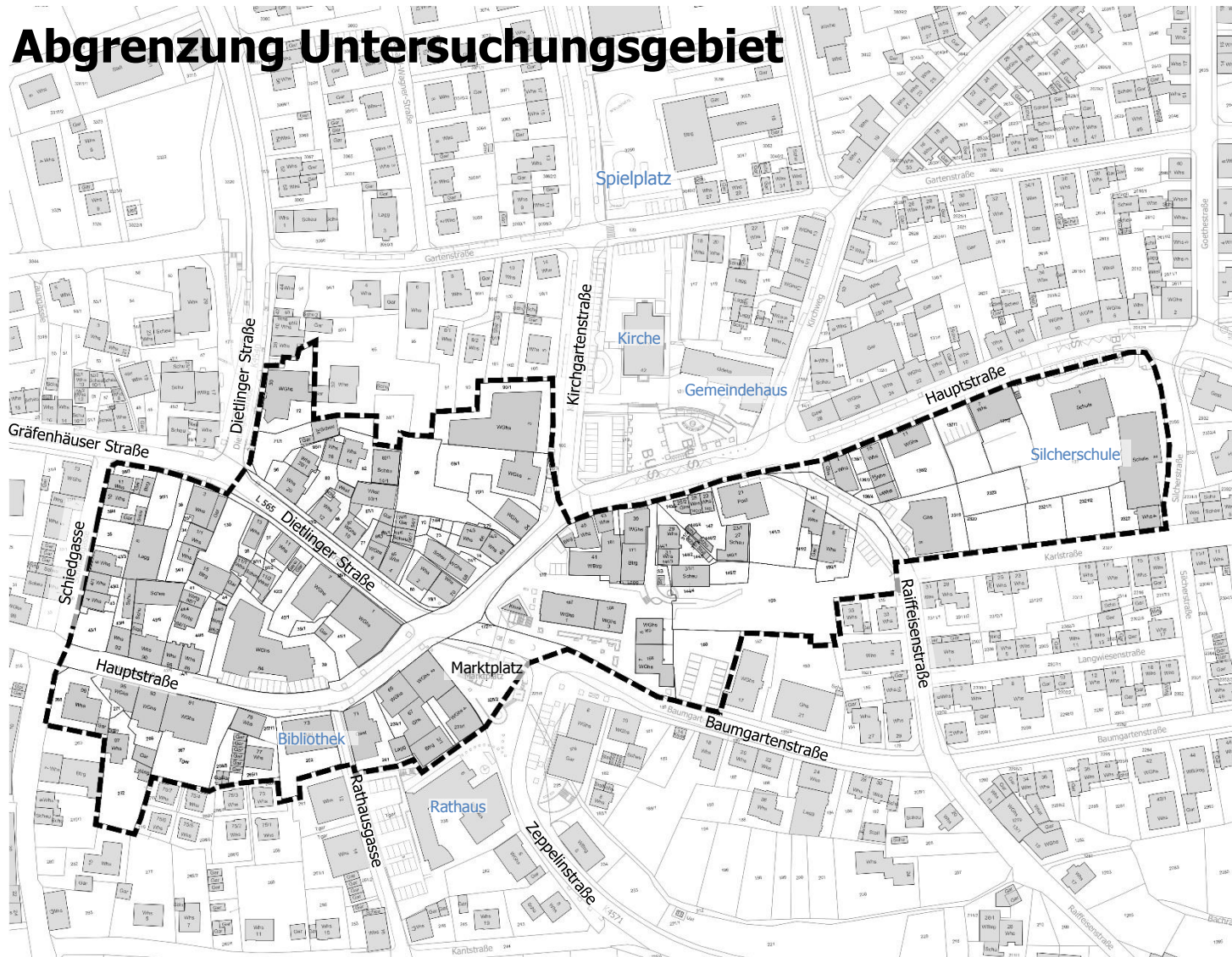


Bilanz

Wohnungsbedarf	427	Wohneinheiten
Umsetzung Potenziale Innenentwicklung		
Birkenfeld	270	Wohneinheiten
Gräfenhausen	128	Wohneinheiten
Summe	398	Wohneinheiten
Bilanz	-29	Wohneinheiten

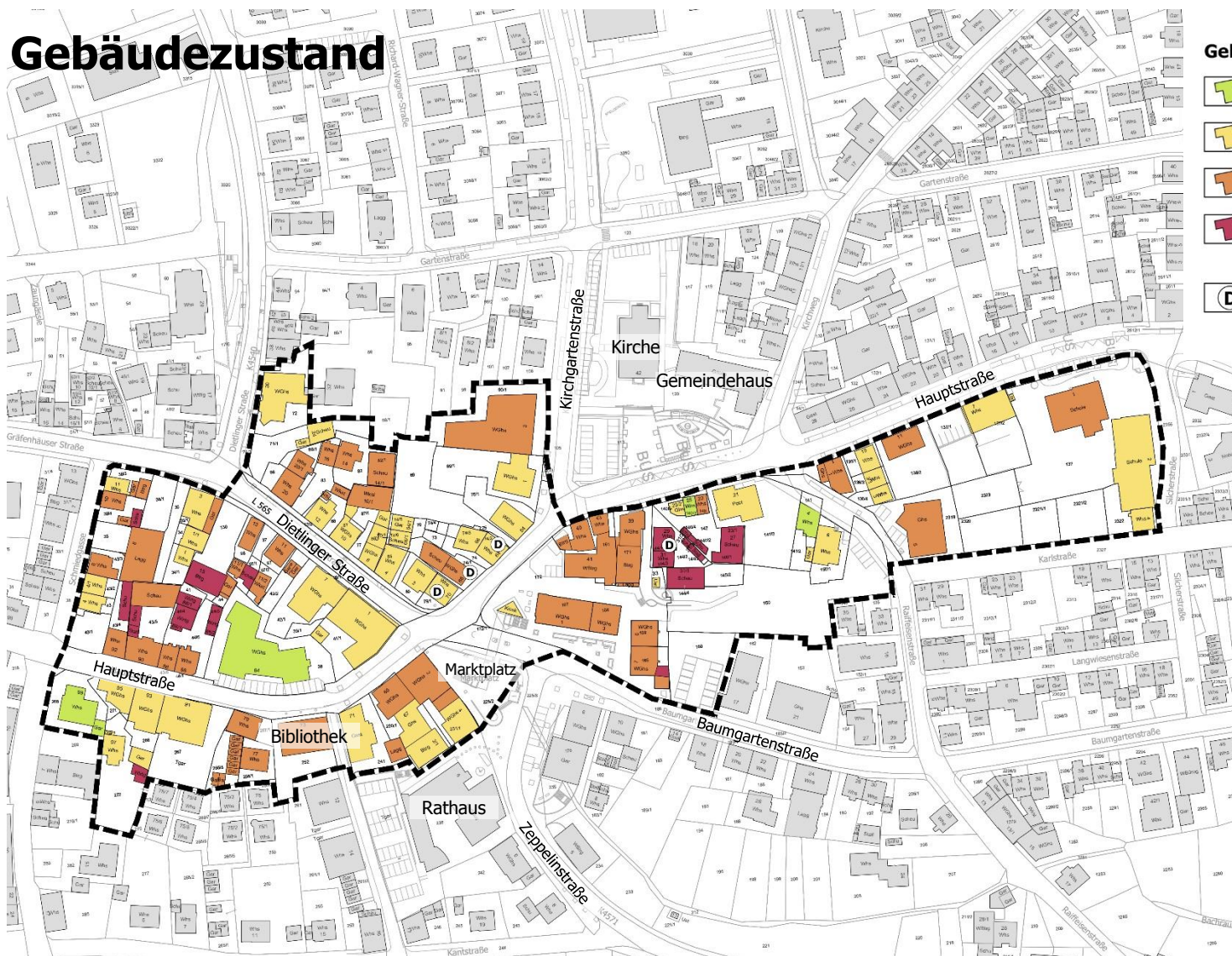
Entwicklungskonzept Ortsmitte

Abgrenzung Untersuchungsgebiet





Gebäudezustand



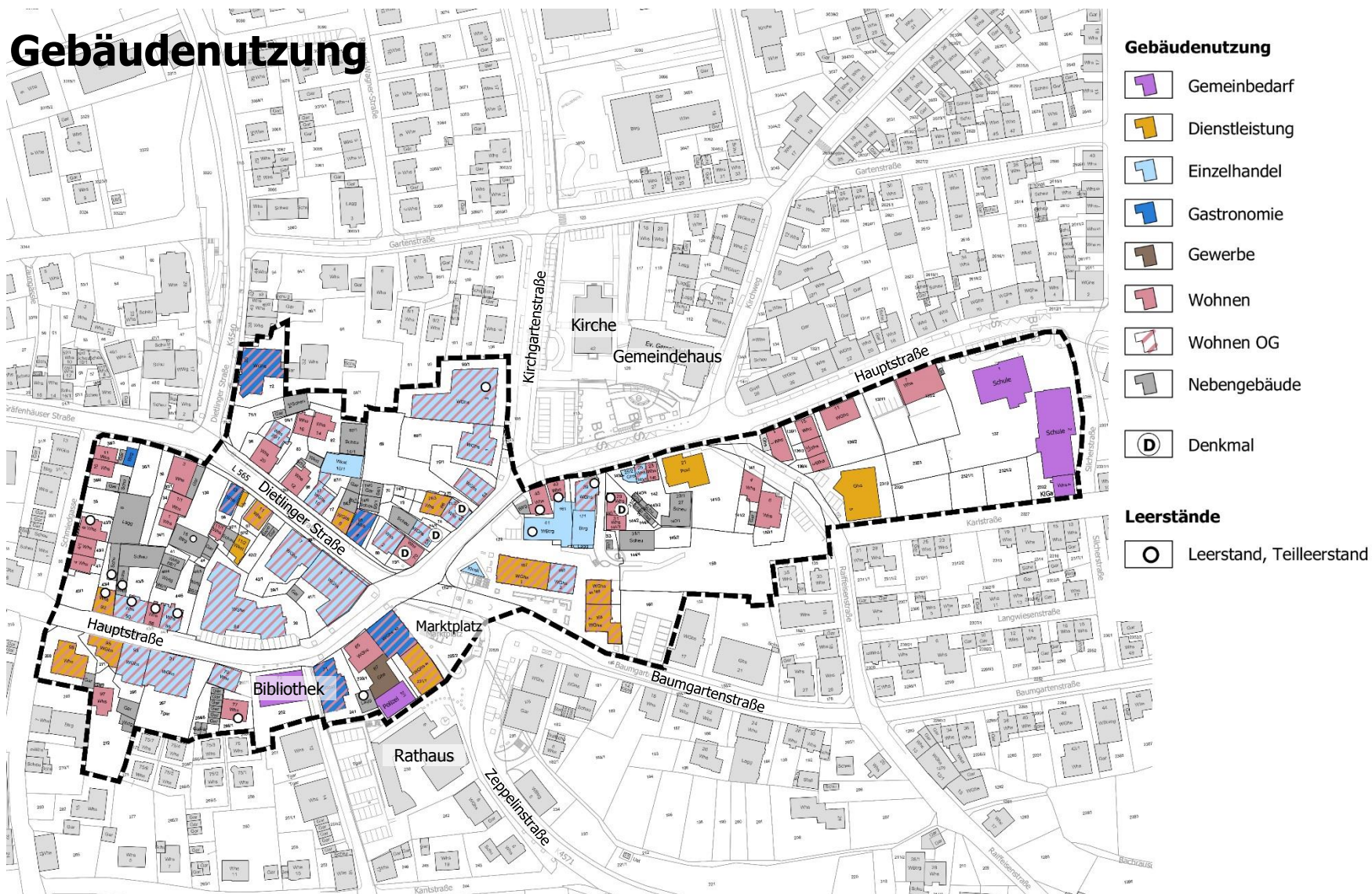
Gebäudezustand

-  keine / leichte Mängel
-  erkennbare Mängel
-  starke Mängel
-  schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
-  Denkmalschutz



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 43.280 m²

Gebäudenutzung





Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 43.280 m²

Bestandsaufnahme Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“



9 Dietlinger Straße, Blick Richtung Marktplatz



8 Kreuzungsbereich, Marktplatz



7 Hauptstraße, Blick Richtung "Altes Rathaus"



6 Hauptstraße, Blick Richtung Kirche



5 Hauptstraße 39, 43, 45



4 Hauptstraße, Blick Richtung Post



10 Grafenhäuser Straße



11 Schmiedgasse



12 Ecke Schmiedgasse Hauptstraße



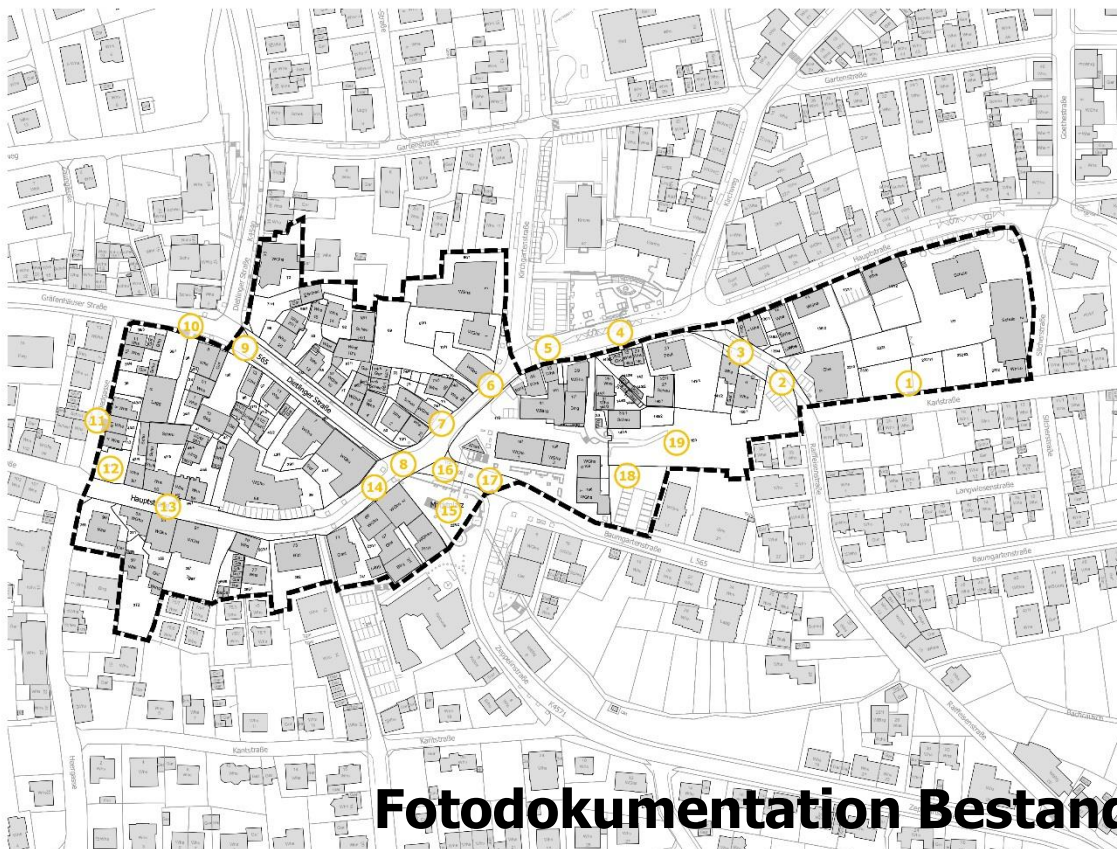
13 Hauptstraße 90, 88, 86



14 Hauptstraße, Blick Richtung Bibliothek



15 Kreuzungsbereich, Marktplatz



Fotodokumentation Bestand



3 Raiffeisenstraße, Blick Richtung Kirche



2 Raiffeisenstraße



1 Blick Richtung Grundschule



16 Kreuzungsbereich



17 Baumgartenstraße



18 Blick Richtung Baumgartenstraße



19 Blick Richtung Hauptstraße 31/1, 27

Analyseplan nach Quartieren

Quartier Hauptstraße/Raiffeisenstraße



- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand
- z. T. Leerstand / Teilleerstand
- Heterogene Rückbereiche, untergenutzte Flächen
- Unmaßstäbliche Dimensionierung Gebäude und Straßenraum
- Gestalterische und funktionale Mängel der Freianlagen



- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand
- z. T. Leerstand / Teilleerstand



- Heterogene Rückbereiche, untergenutzte Flächen



- Unmaßstäbliche Dimensionierung Gebäude und Straßenraum



- Gestalterische und funktionale Mängel der Freianlagen
- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand

Analyseplan nach Quartieren

Quartier Dietlinger Straße/ Schmiedgasse/Hauptstraße



- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand
- z. T. Leerstand / Teilleerstand
- Vorhandene Einzelhandelsstruktur
- Heterogene und verbaute Rückbereiche



- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand
- z. T. Leerstand / Teilleerstand



- Vorhandene Einzelhandelsstruktur



- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand
- z. T. Leerstand / Teilleerstand



- Heterogene und verbaute Rückbereiche

Analyseplan nach Quartieren

Quartier Dietlinger Straße/Kirchgartenstraße



- Ablesbare Ortsstruktur, maßstäblicher Straßenraum
- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand
- Mangelhafte Quartierserschließung
- Heterogene und verbaute Rückbereiche



- Ablesbare Ortsstruktur, maßstäblicher Straßenraum



- Bauliche und funktionale Mängel im Gebäudebestand
- Mangelhafte Quartierserschließung



- Heterogene und verbaute Rückbereiche
- Mangelhafte Quartierserschließung



- Mangelhafte Quartierserschließung

-

A street scene in a town square with wet pavement reflecting the overcast sky. Buildings line the square, including a central grey building with a red roof and a curved yellow building on the right. A zebra crossing is visible in the foreground.

A street view in a residential area. On the left, a light-colored building has a blue parking sign with a 'P' and a 'Zones' sign below it. Further down the street, a red car is parked on the right side. The road is wet and reflects the overcast sky. The buildings are multi-story with various window styles and colors.

KE

Analyseplan nach Quartieren

Quartier Hauptstraße/Silcherstraße/Karlstraße



- Entwicklungspotenzial Bildung und Betreuung
- Konflikt Verkehrsfunktion und Gestaltung Straßenraum



- Entwicklungspotenzial Bildung und Betreuung



- Entwicklungspotenzial Bildung und Betreuung



- Konflikt Verkehrsfunktion und Gestaltung Straßenraum



- Konflikt Verkehrsfunktion und Gestaltung Straßenraum

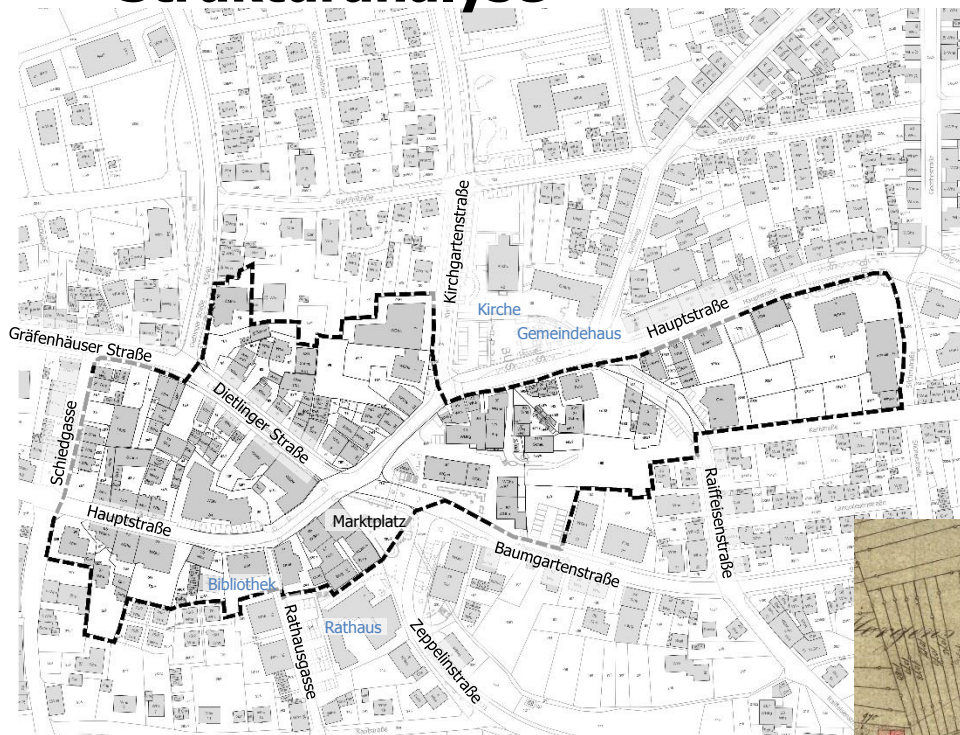
Analyseplan nach Quartieren Marktplatz und Umfeld



- Generalkonflikt Trennwirkung Straße



Strukturanalyse



Bestand heute



Urkarte von 1836





- Perlenkette öffentliches Leben: Kirche, Gemeindehaus



- Perlenkette öffentliches Leben: Rathaus



- Perlenkette öffentliches Leben: Bibliothek



Konzeptskizze mit Potenzialbereichen

- Perlenkette öffentliches Leben
- Nahversorgung Dietlinger Straße, Hauptstraße
- Ensemble Hauptstraße 64, 68, 70
- Standortpotenzial Bildung und Betreuung



- Nahversorgung Dietlinger Straße, Hauptstraße

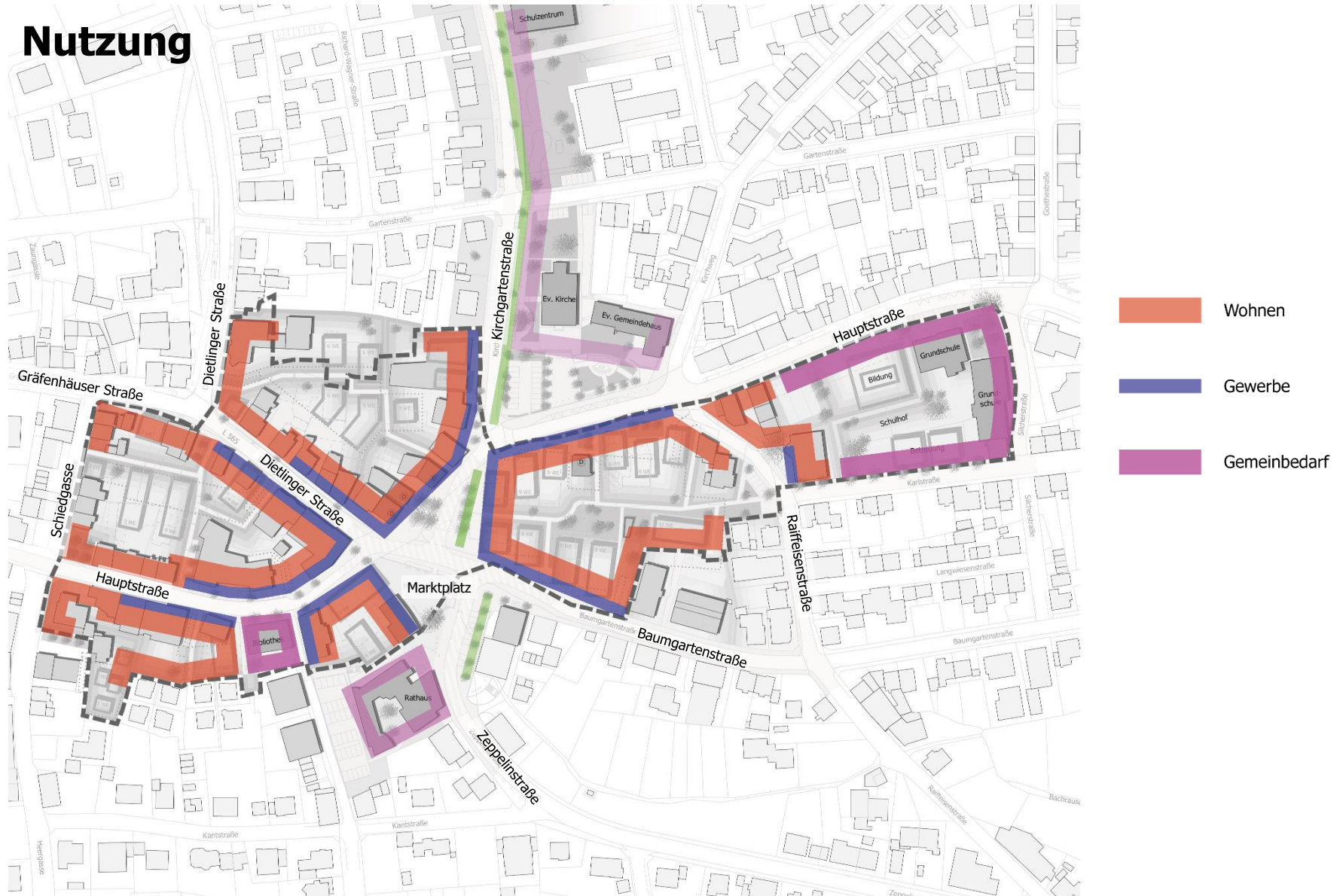


- Ensemble Hauptstraße 64, 68, 70

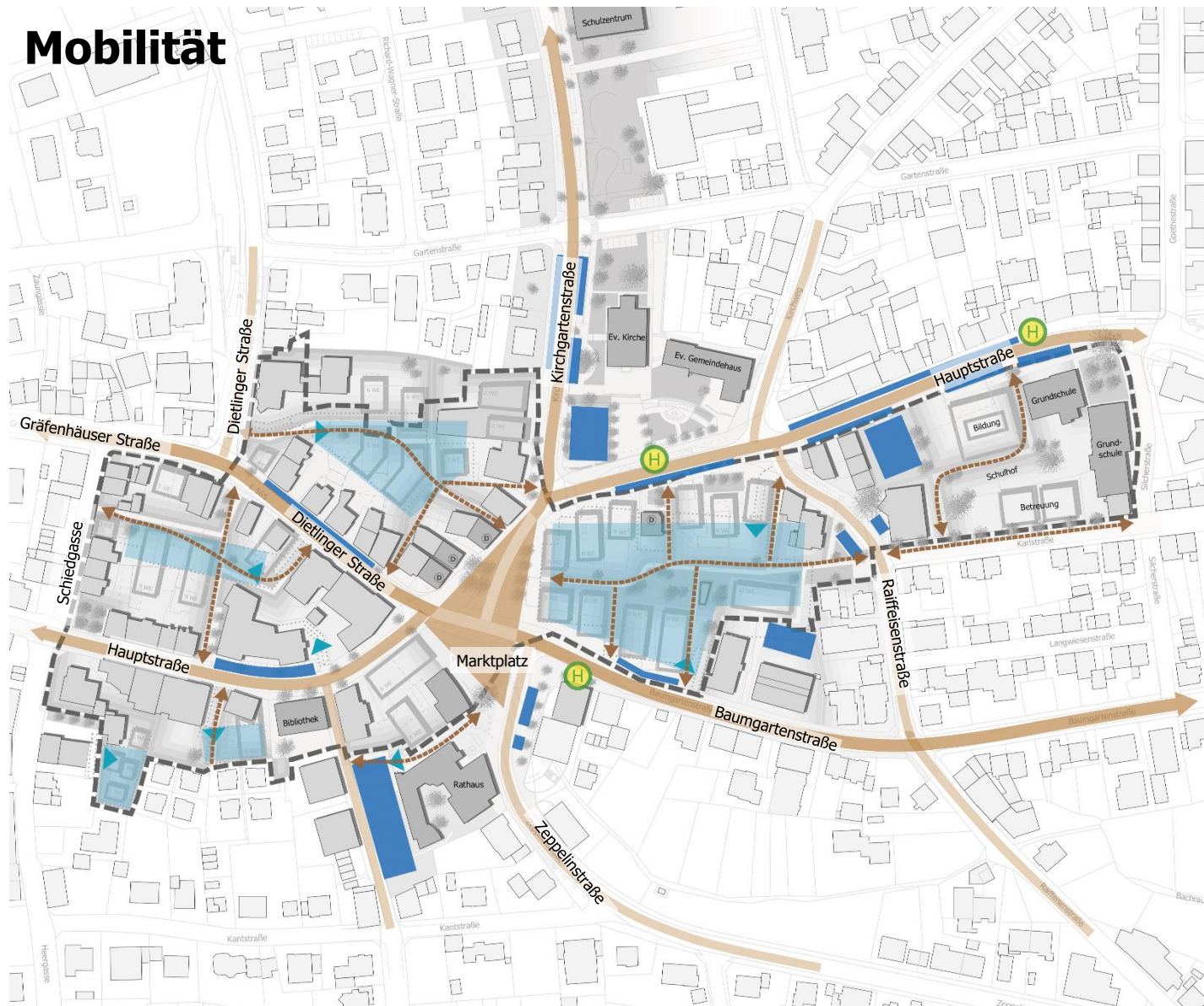


- Standortpotenzial Bildung und Betreuung

Nutzung

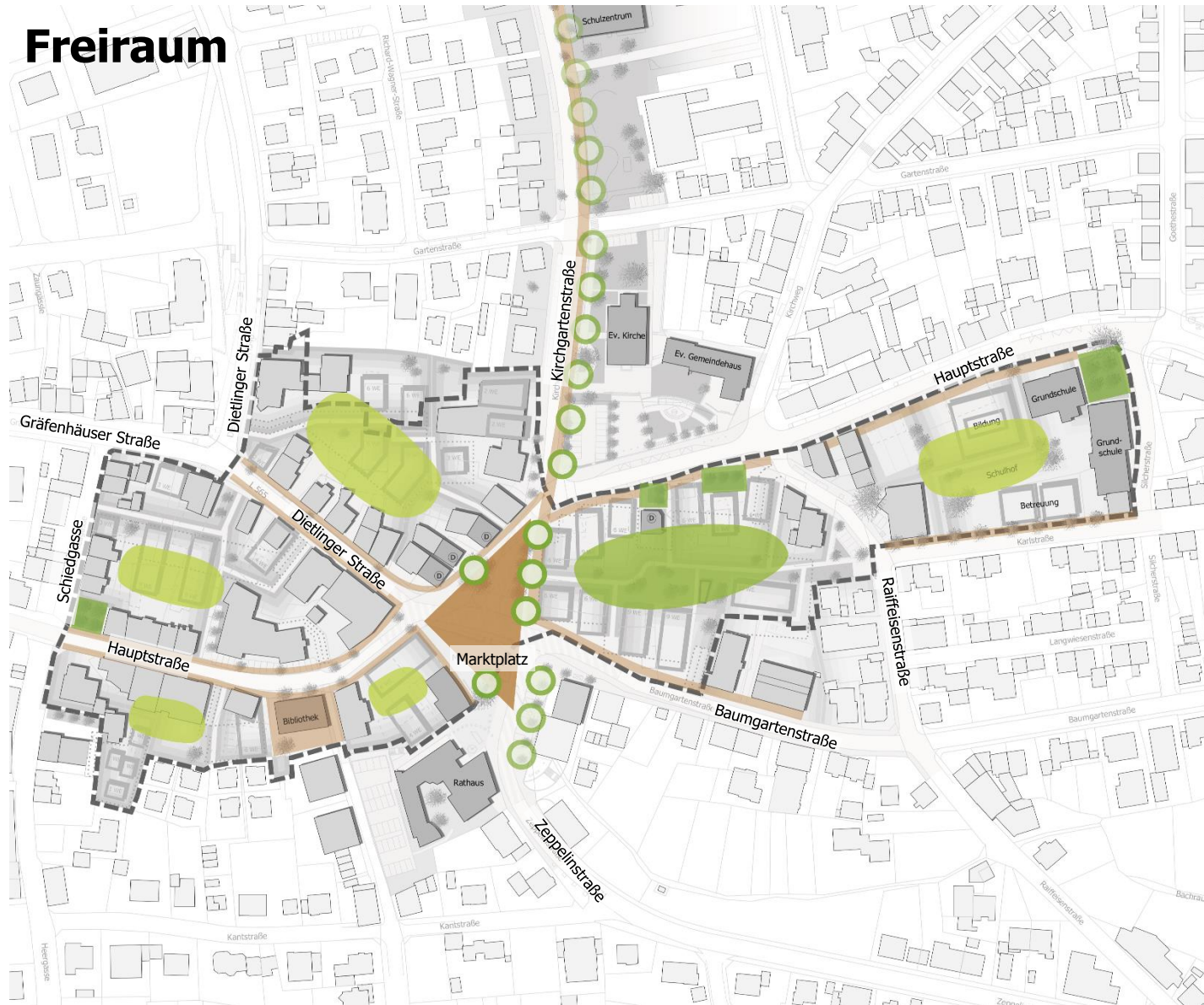


Mobilität



-  Hauptverkehrsachsen
-  Fußwegeverbindungen
-  Bushaltestelle
-  oberirdische Stellplätze
-  Tiefgarage

Freiraum



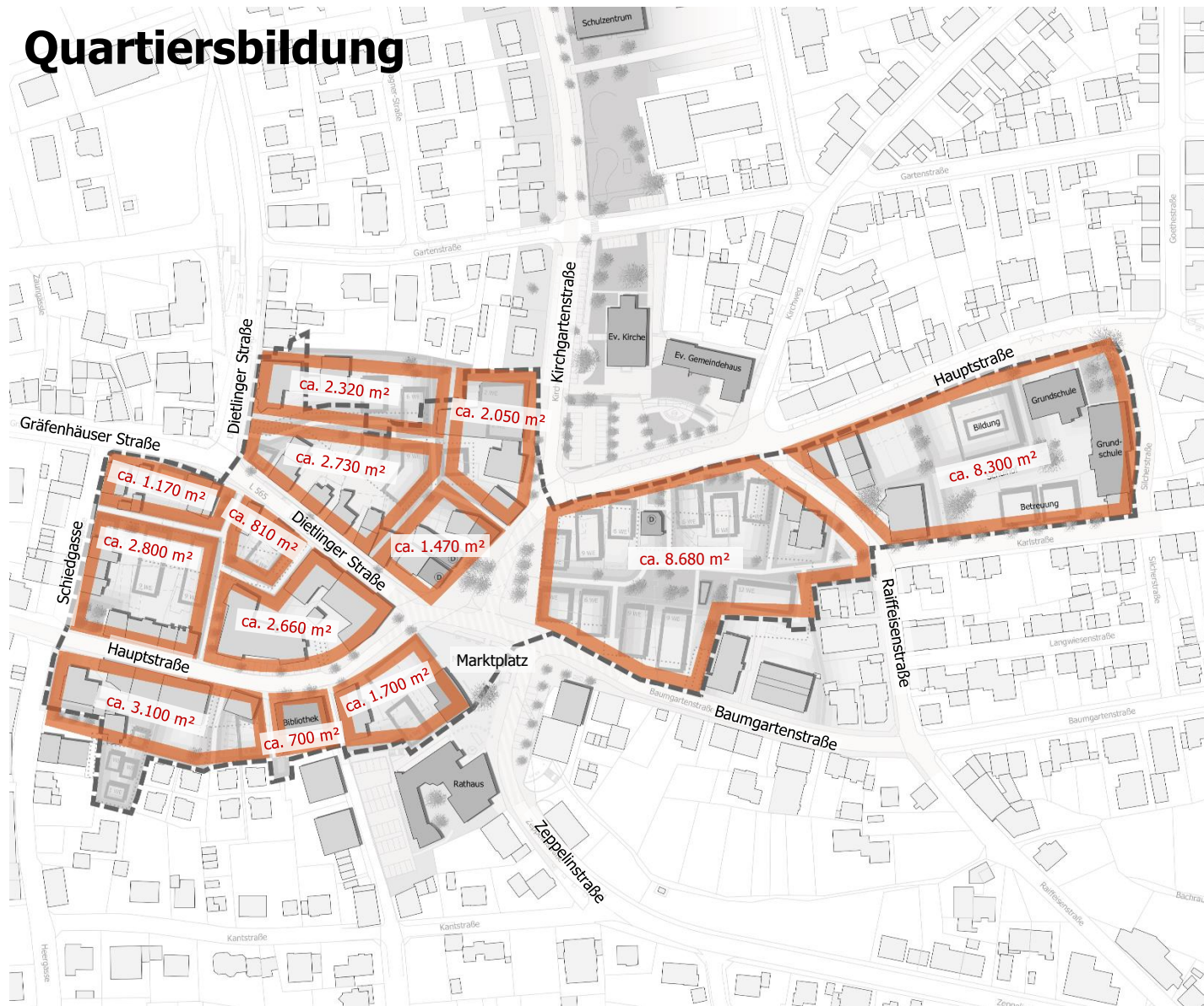
Umfeldqualität
in den
Quartiers-
innenbereichen

Platz- und
Seitenräume
mit Aufent-
haltsqualität

„Grüne
Nischen-
bereiche“

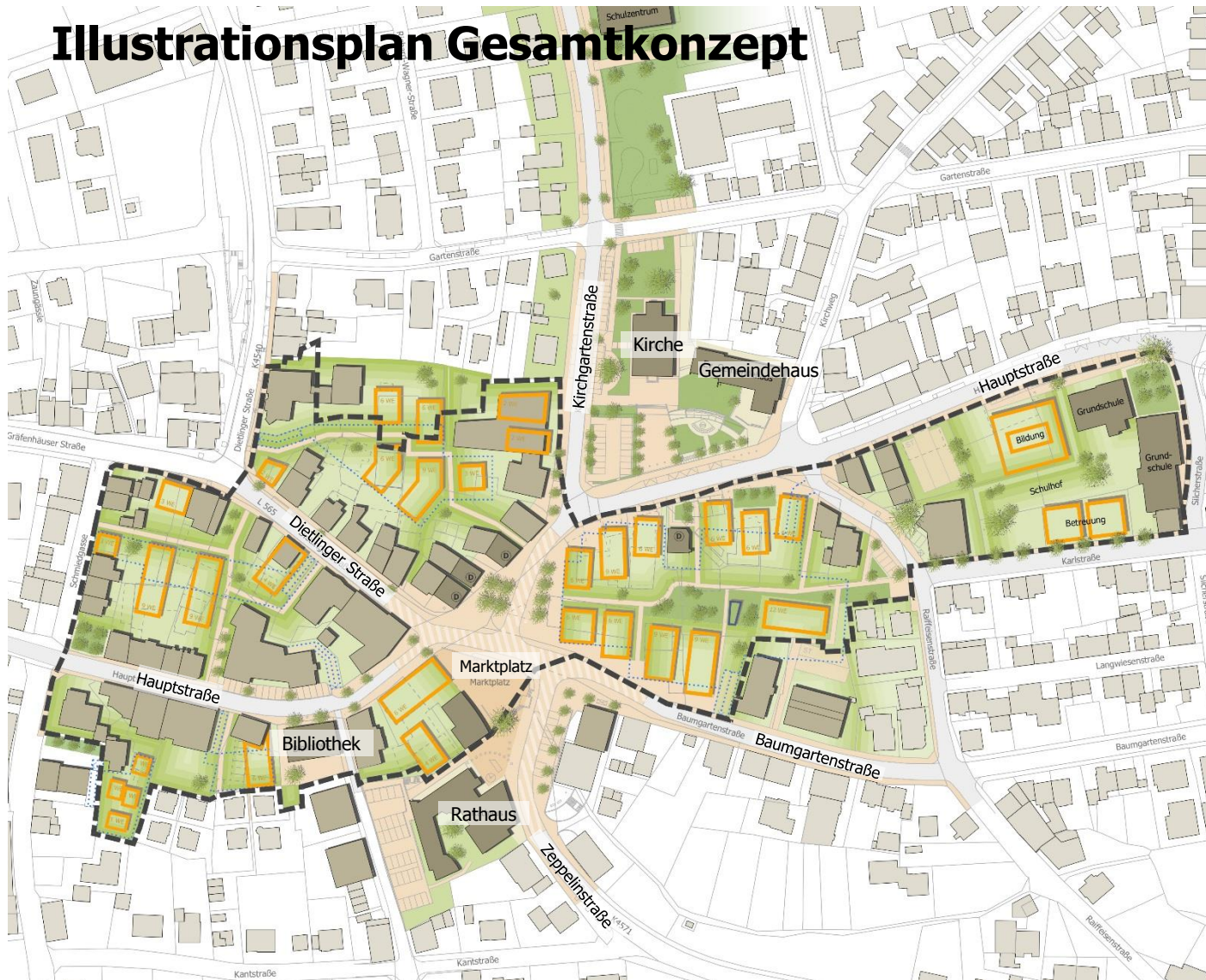
Grünachse mit
Baumführung

Quartiersbildung



Quartiere
mit Größen-
ordnung

Illustrationsplan Gesamtkonzept



Gebäude

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand ortsbildprägend
- Neuordnungspotenziale (ca. 165 WE)
- Abbruch
- Tiefgarage
- Denkmalschutz

Verkehr

- Straßenraum
- Fußwegeverbindung/ Gehwegbereich
- Straßenraum mit reduzierter Geschwindigkeit
- Platzbereich
- Parkierung

Freiflächen

- Private Grünfläche
- Frei- und Grünraum
- Pflanzstrukturen

Gestaltung Umfeld Marktplatz



Gebäude

-  Gebäudebestand
-  Gebäudebestand ortsbildprägend
-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch
-  Tiefgarage
-  Denkmalschutz

Verkehr

-  Straßenraum
-  Fußwegeverbindung/ Gehwegbereich
-  Straßenraum mit reduzierter Geschwindigkeit
-  Platzbereich
-  Parkierung

Freiflächen

-  Private Grünfläche
-  Frei- und Grünraum
-  Pflanzstrukturen

**Variante: Erhalt bestehende Straßenführung,
Erhalt Gebäude Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**

Gestaltung Umfeld Marktplatz



Gebäude

-  Gebäudebestand
-  Gebäudebestand ortsbildprägend
-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch
-  Tiefgarage
-  Denkmalschutz

Verkehr

-  Straßenraum
-  Fußwegeverbindung/ Gehwegbereich
-  Straßenraum mit reduzierter Geschwindigkeit
-  Platzbereich
-  Parkierung

Freiflächen

-  Private Grünfläche
-  Frei- und Grünraum
-  Pflanzstrukturen

**Variante: Erhalt bestehende Straßenführung,
Neuordnung Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**

Gestaltung Umfeld Marktplatz



Gebäude

-  Gebäudebestand
-  Gebäudebestand ortsbildprägend
-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch
-  Tiefgarage
-  Denkmalschutz

Verkehr

-  Straßenraum
-  Fußwegeverbindung/ Gehwegbereich
-  Straßenraum mit reduzierter Geschwindigkeit
-  Platzbereich
-  Parkierung

Freiflächen

-  Private Grünfläche
-  Frei- und Grünraum
-  Pflanzstrukturen

**Variante: Neue Straßenführung mit Tempobeschränkung,
Erhalt Gebäude Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**

Gestaltung Umfeld Marktplatz



Gebäude

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand ortsbildprägend
- Neuordnungspotenziale
- Abbruch
- Tiefgarage
- Denkmalschutz

Verkehr

- Straßenraum
- Fußwegeverbindung/ Gehwegbereich
- Straßenraum mit reduzierter Geschwindigkeit
- Platzbereich
- Parkierung

Freiflächen

- Private Grünfläche
- Frei- und Grünraum
- Pflanzstrukturen

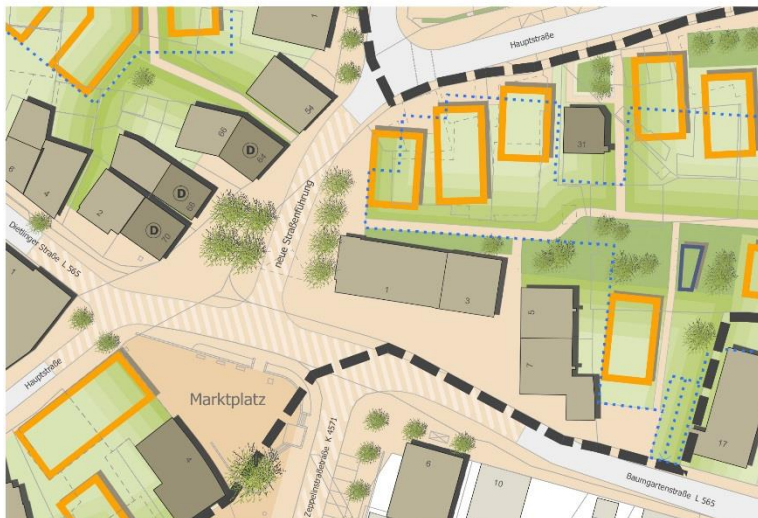
**Variante: Neue Straßenführung mit Tempobeschränkung,
Neuordnung Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**



**Variante: Erhalt bestehende Straßenführung,
Erhalt Gebäude Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**



**Variante: Erhalt bestehende Straßenführung,
Neuordnung Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**



**Variante: Neue Straßenführung mit Tempobeschränkung,
Erhalt Gebäude Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**

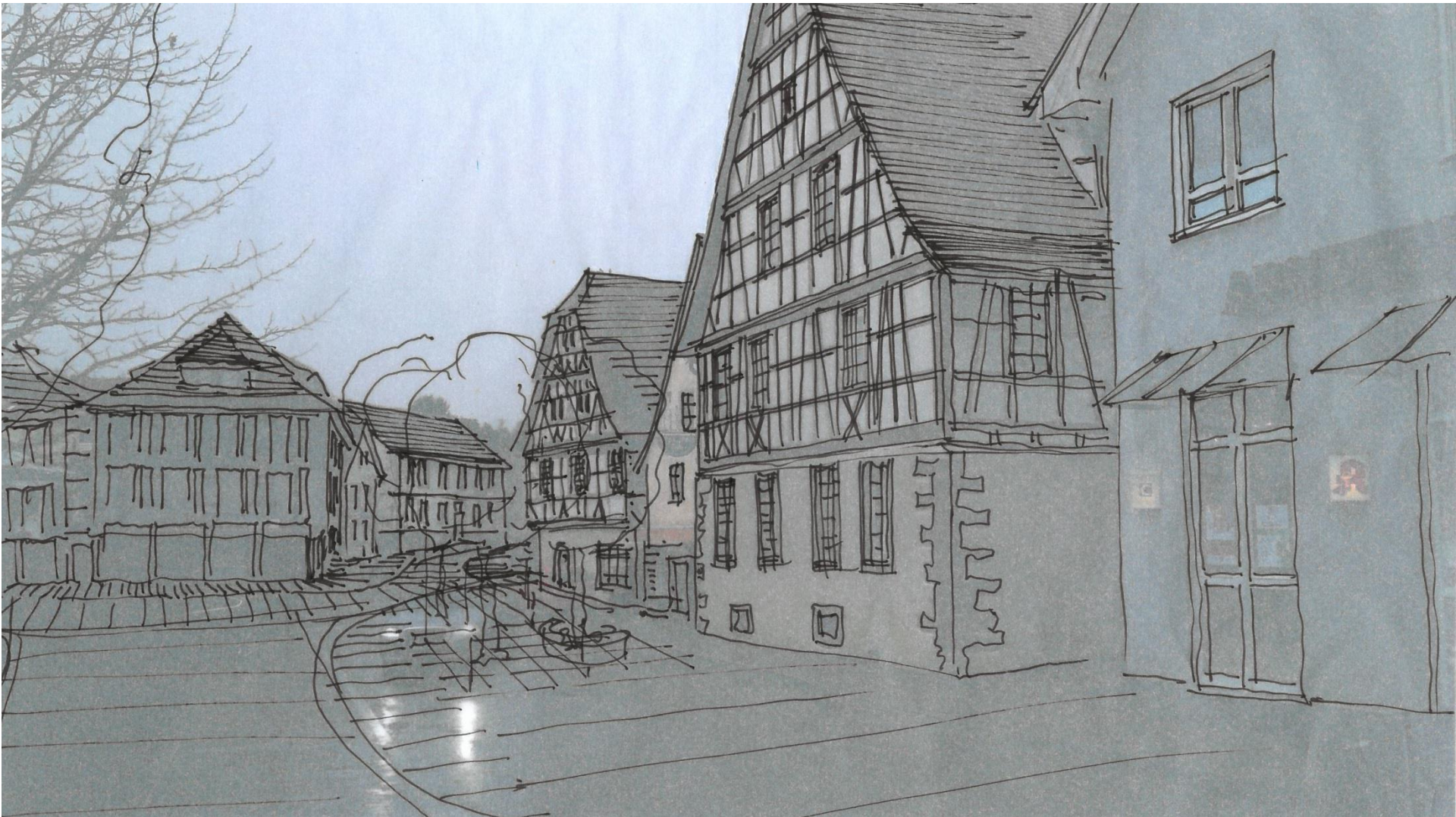


**Variante: Neue Straßenführung mit Tempobeschränkung,
Neuordnung Baumgartenstraße 1, 3, 5, 7**

Hauptstraße: Einmündung Baumgartenstraße/Dietlinger Straße



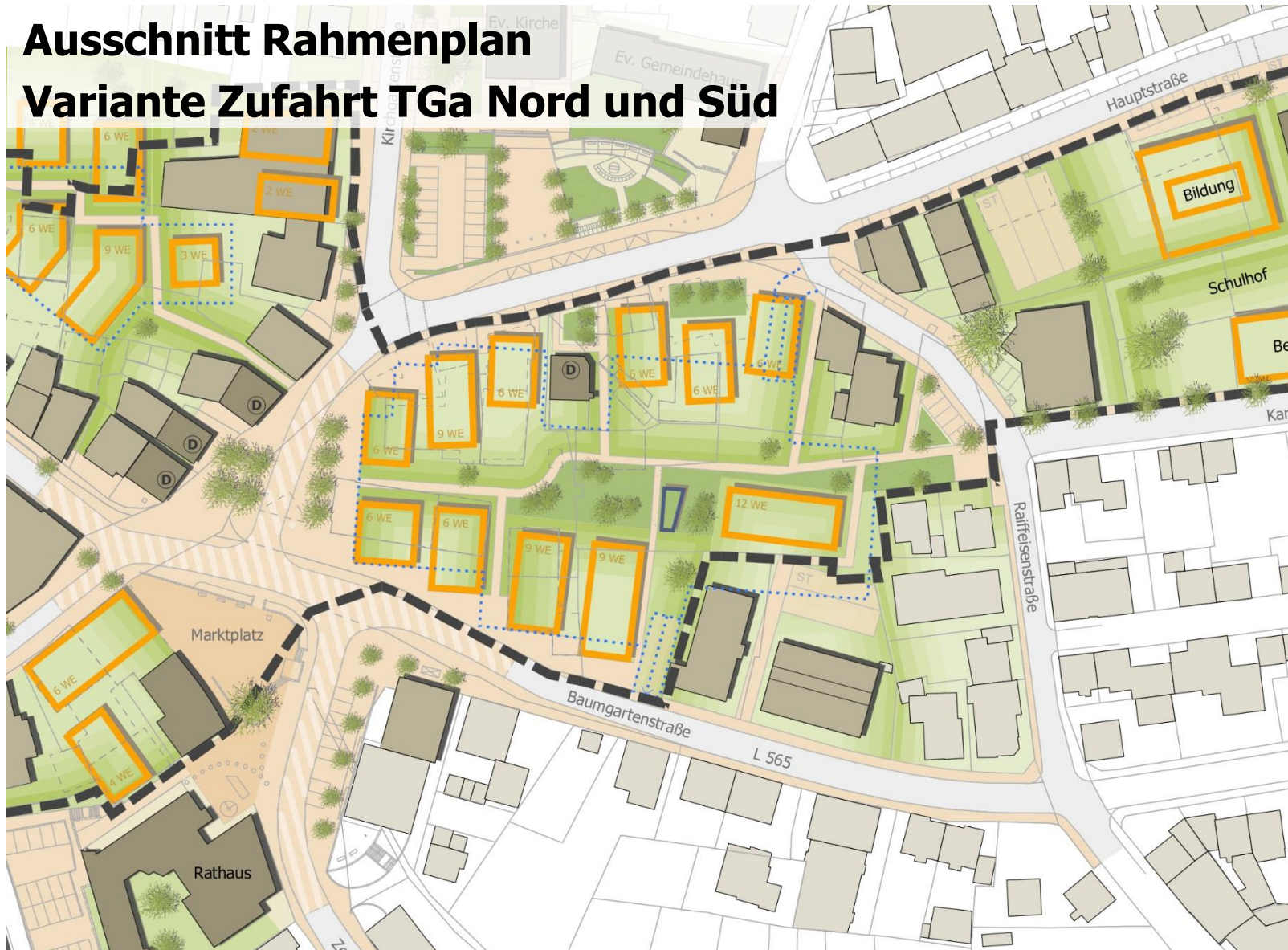
Hauptstraße: Illustration Änderung Verkehrsführung



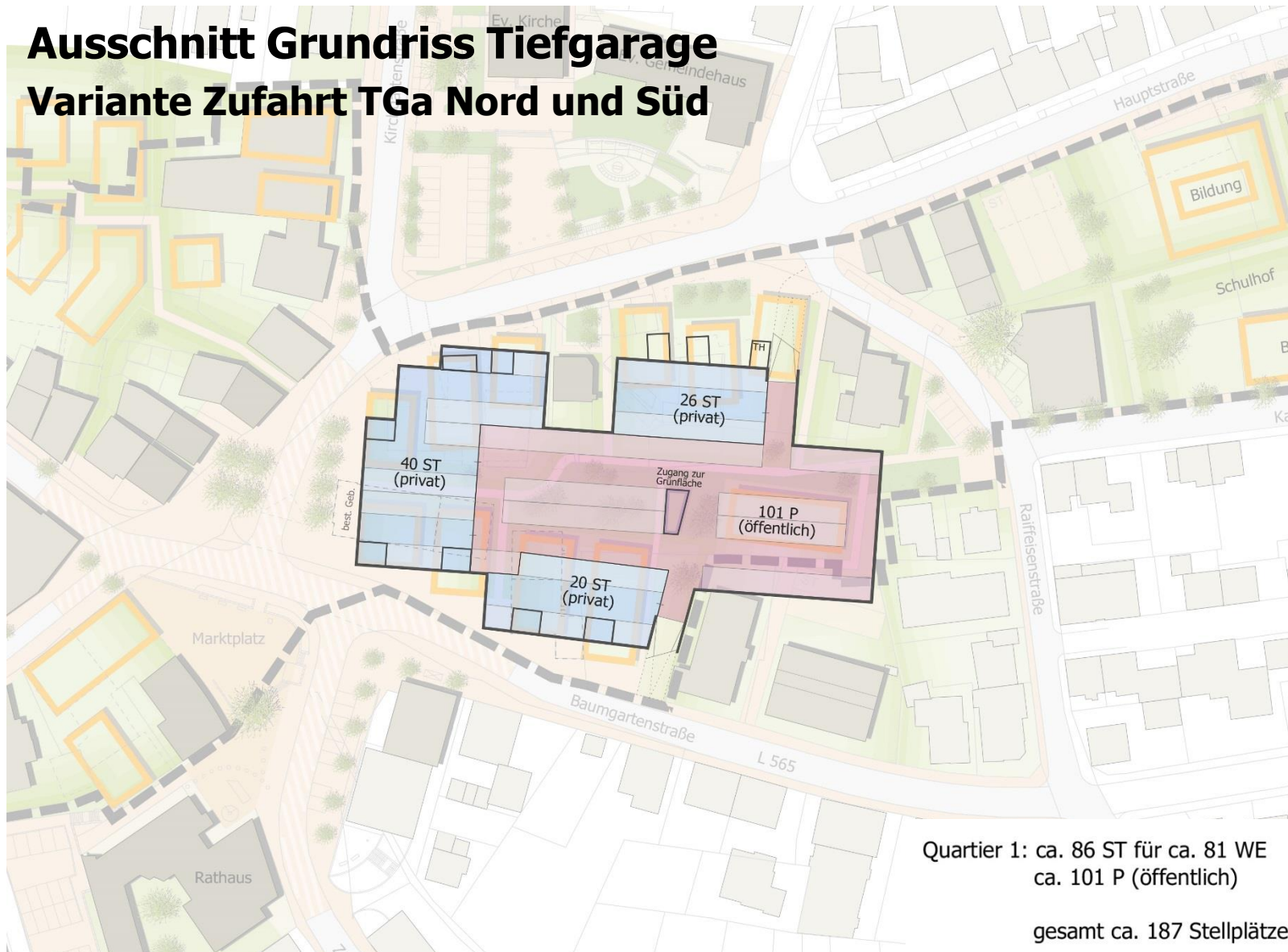
Hauptstraße: Illustration Änderung Verkehrsführung



Ausschnitt Rahmenplan Variante Zufahrt TGa Nord und Süd



Ausschnitt Grundriss Tiefgarage Variante Zufahrt TGa Nord und Süd



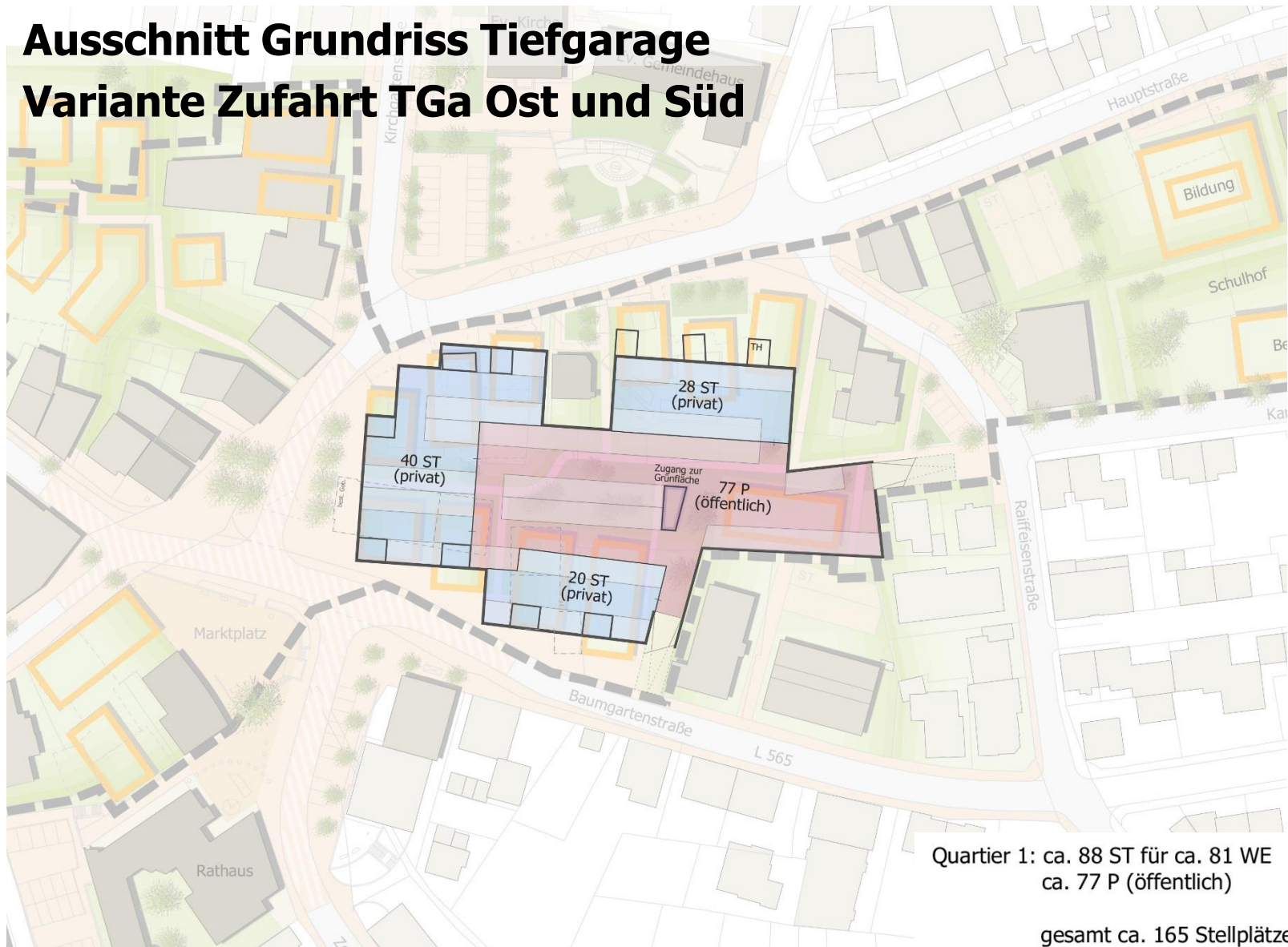
Quartier 1: ca. 86 ST für ca. 81 WE
ca. 101 P (öffentlich)

gesamt ca. 187 Stellplätze

Ausschnitt Rahmenplan

Variante Zufahrt TGa Ost und Süd

Ausschnitt Grundriss Tiefgarage Variante Zufahrt TGa Ost und Süd



Beteiligung der Bürgerschaft/Eigentümer

Beteiligung der Bürgerschaft/Eigentümer

- Informationsveranstaltung
- Schriftliche Befragung
- Planungswerkstatt städtebauliche Lupen

Gemeinde Birkenfeld – Mobilisierung von innerörtlichen Bauflächenpotenzialen

Befragung von Eigentümern von Innenentwicklungsflächen - Baulücke

Lfd Nr.	Flurstück	Potenzial
52	716/14	B

Fragebogen

- Baulücken
- Entwicklungsflächen

1. Sind Sie alleiniger Eigentümer des Grundstücks?

Ja ☐ nein ☐

2. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

Ja ☐ nein ☐ falls ja, in ca. _____ Jahren

3. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde? *Mehrfachantworten möglich*

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung) ☐
- Bevorratung für Nachkommen/Erben etc. ☐
- Grundstück dient der Kapitalanlage ☐
- Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist ☐
- Gewünschte Bebauung scheiterte bisher am Planungsrecht ☐
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.) ☐
- Momentan kein Interesse, kein Eigenbedarf für Bebauung ☐

Sonstiges: _____

4. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten?

- Beratung zu Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks ☐
- Beratung zu städtebaulich/architektonischen Fragen ☐
- Beratung zu Möglichkeiten eines Flächentauschs ☐

Sonstiges: _____

Gemeinde Birkenfeld – Mobilisierung von innerörtlichen Bauflächenpotenzialen

Befragung von Eigentümern von Innenentwicklungsflächen - Baulücke

Fragebogen

- Baulücken
- Entwicklungsflächen

5. Könnten Sie sich vorstellen, das Grundstück zum Verkauf anzubieten?

Ja ☐ nein ☐

Erläuterungen: _____

6. Haben Sie Beratungsbedarf zu den Entwicklungsmöglichkeiten für ihr Grundstück?

Ja ☐ nein ☐

Wenn Sie Rückfragen oder Beratungsbedarf haben, bitten wir Sie noch um eine Kontaktadresse. Die Angaben hierzu sind freiwillig und dienen nur zum Zwecke der Mobilisierungsstrategie zur Aktivierung von innerörtlichen Bauflächenpotenzialen.

Name: _____

Adresse _____

Telefon: _____

Mail: _____

Wir bedanken uns recht herzlich für die Beantwortung der Fragen



Planungswerkstatt Ortsmitte Birkenfeld

- Mit Grundstückseigentümern werden Neuordnungsüberlegungen auf Quartiersebene diskutiert
- Moderation durch die KE
- Dokumentation durch KE
- Zusammenfassende Darstellung für den Gemeinderat
- Vorstellung in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Str. 31
70174 Stuttgart
www.kommunalentwicklung.de

KE Menschen
Ideen
Lösungen