



## „Innenentwicklung Forst“

Eigentümerinformation

Forst, 04. Juni 2024

Hans Eisele | die STEG Stadtentwicklung GmbH

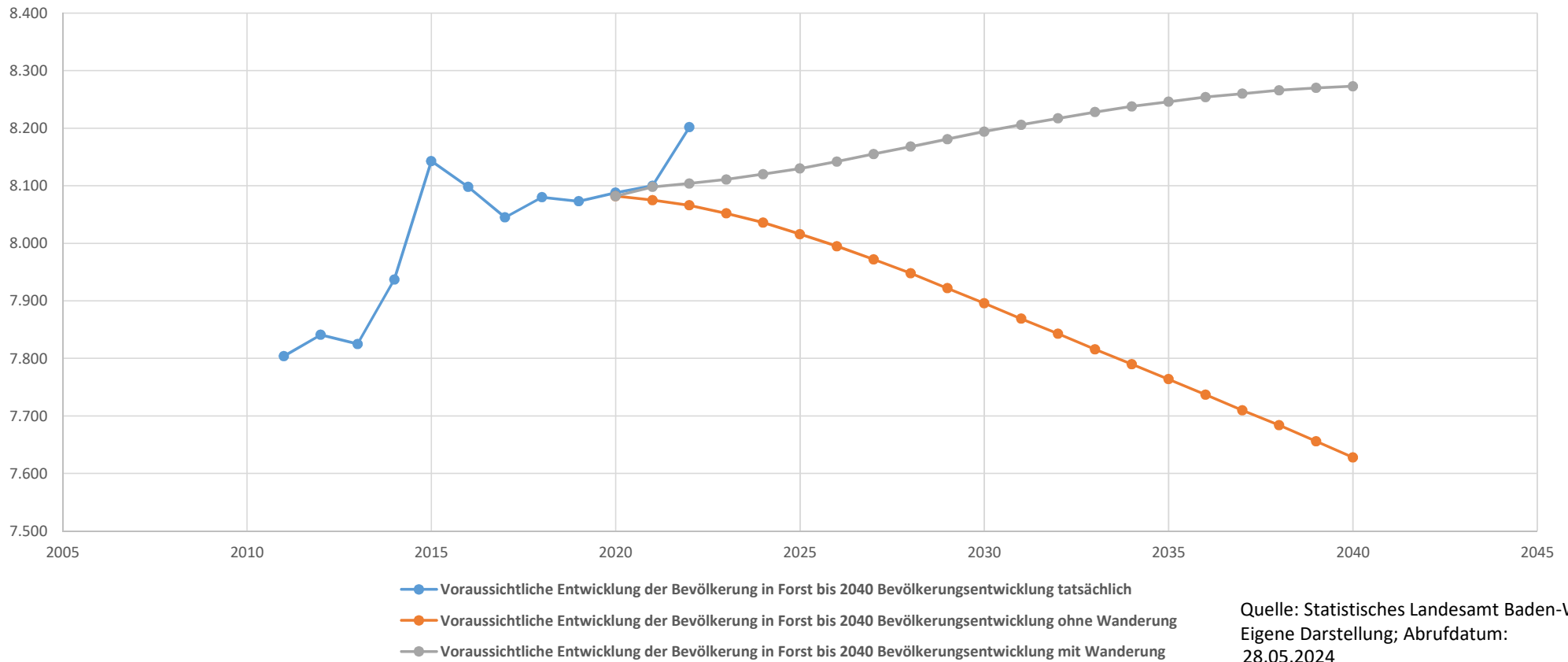
# Agenda

- › Anlass/Grundlagen/Methodik
  
- › Zwischenstand/Ergebnisse/Flächenpotenziale
  
- › Weiteres Vorgehen
  - Zeitschiene
  - Befragung
  - Von der Analyse zur Strategie

# Anlass/Grundlagen/ Methodik

# Bevölkerungswachstum

Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2040 in der Gemeinde Forst

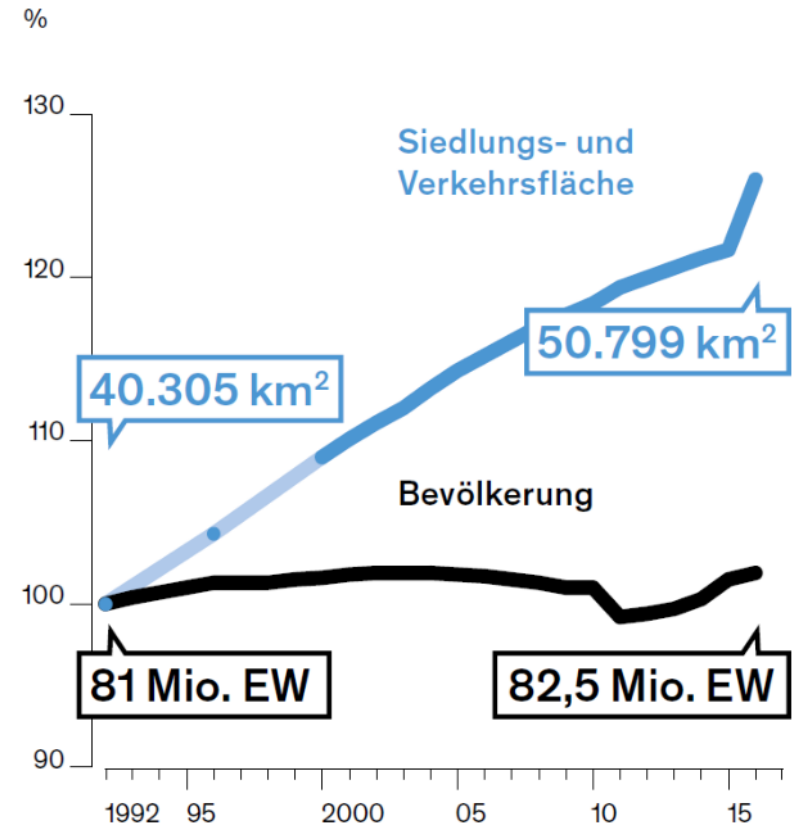


# Flächenverbrauch

- › Begrenzte Ressource des Schutzgutes Boden
- › Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert die Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen auf unter 30 Hektar pro Tag bis 2030
- › Notwendigkeit der Innenentwicklung in § 1a Abs. 2 BauGB
- › Kompakte Siedlungsstrukturen „Ort der kurzen Wege“
- › Innenentwicklung kostengünstiger
- › Aufwertung des Ortsbildes

# Flächenverbrauch

- › Begrenzte Ressource des Schutzgutes Boden
- › Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert die Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen auf unter 30 Hektar pro Tag bis 2030
- › Notwendigkeit der Innenentwicklung in § 1a Abs. 2 BauGB
- › Kompakte Siedlungsstrukturen „Ort der kurzen Wege“
- › Innenentwicklung kostengünstiger
- › Aufwertung des Ortsbildes



Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich, Statistisches Bundesamt 2018  
 Aus: Bundesstiftung Baukultur, „Bauen in der Mitte“

**„Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst jeden Tag um 55 Hektar“**

Pressemitteilung Statistisches Bundesamt, 28.02.2023

# Ziele der Flächenpotenzialerhebung

- › **Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächen**
  - Vorhandene Flächen identifizieren bzw. vorhandene Daten aktualisieren
  - Gesamtörtlichen Überblick verschaffen
  - Abgleich mit Flächenbedarfen entsprechend der Einwohnerentwicklung bis zum Jahre 2040
  - (Vorbereitung der Fortschreibung des FNP)
  
- › **Ansprache und Sensibilisierung von Eigentümerinnen und Eigentümern**
  
- › **Ableitung von Strategien zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale**



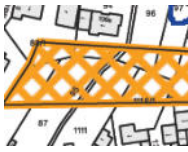
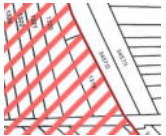

# Grundlagen der Erhebung

In die Erhebung der Potenziale fließen folgende Grundlagen ein:







- › Geltender Flächennutzungsplan 2025 (beschlossen am 04.04.2011)
- › Geltende Bebauungspläne
- › Luftbild
- › Ortsbegehung Oktober 2023, Austausch mit Verwaltung März 2024



# Flächen-Kategorien

Art	Definition	Darstellung
<b>Baulücken &lt; 800m<sup>2</sup></b>	Unbebaute, voll erschlossene Fläche - Bebauung durch B-Plan oder § 34 BauGB geregelt	
<b>Baulücken &gt; 800m<sup>2</sup></b>	Unbebaute, voll erschlossene Fläche – Bebauung durch B-Plan oder § 34 BauGB geregelt	
<b>Nachverdichtungspotenziale</b>	Zusammenhängende, (teilweise) unbebaute oder untergenutzte Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Umnutzung oder Weiterentwicklung des Bestands, Bebauung in zweiter Reihe. Anpassung des Baurechts notwendig.	
<b>Entwicklungspotenzial gemäß Flächennutzungsplan (FNP)</b>	Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind	
<b>Leerstände</b>	Längerfristig Leerstehende Gebäude gemäß Auskünften der Gemeindeverwaltung und Ortsvorsteher	

# Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen

Art	Ergänzende Hinweise, Beispiele	Darstellung
<b>Neubebauung, Bauvorhaben in Planung</b>	Gebäude ist noch nicht im Kataster erhalten	
<b>Die Fläche ist bereits überplant oder reserviert</b>	Bauvorhaben in Planung, Reservefläche für Gewerbeerweiterung o.ä.	   
<b>Gartengrundstück</b>	Baulücken, die erkennbar als Garten genutzt werden und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für eine Entwicklung in Frage kommen	

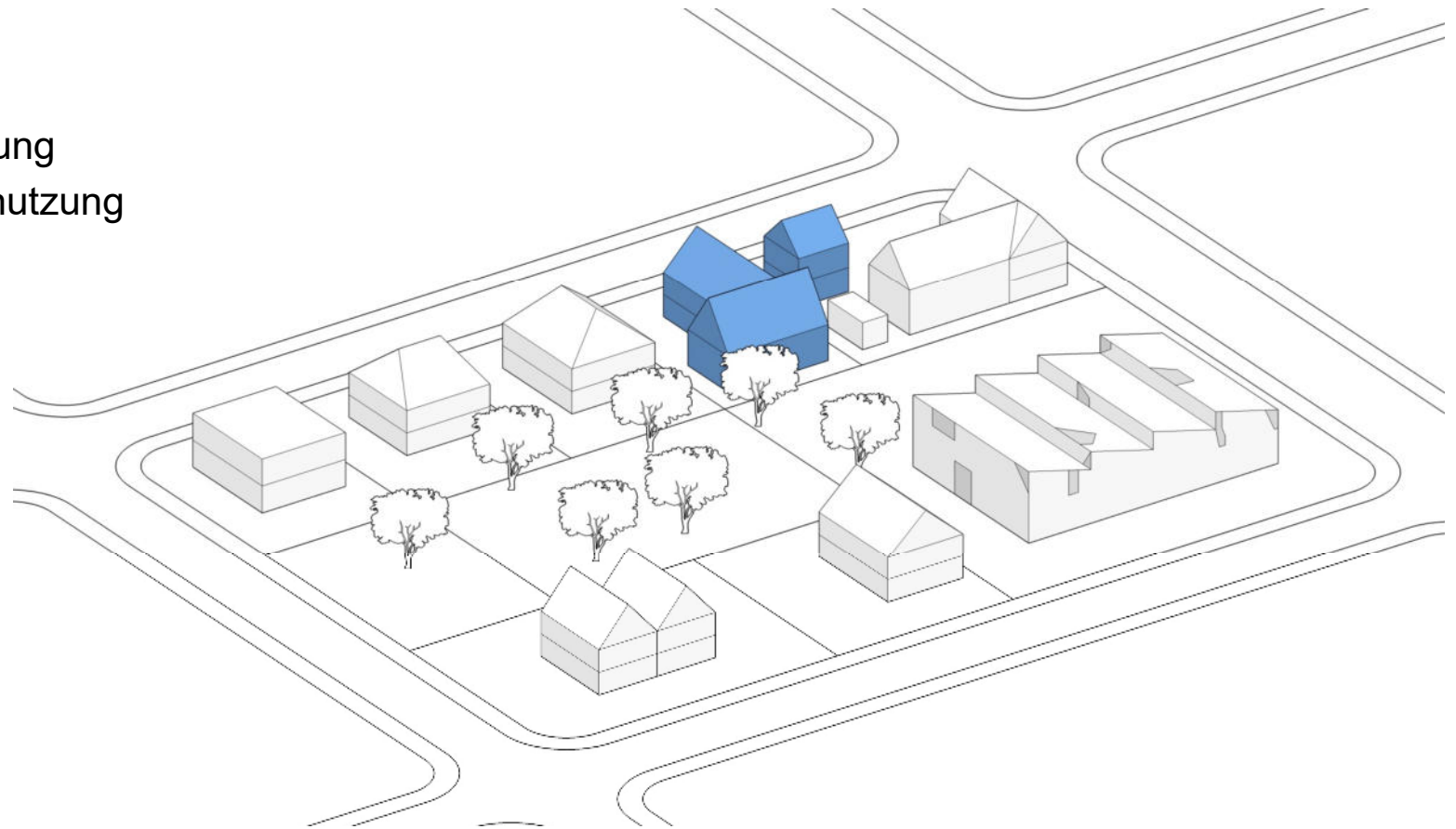
# Bausteine der Innenentwicklung



# Bausteine der Innenentwicklung

## Bestandsgebäude

- › Sanierung und Modernisierung
- › Weiterentwicklung und Umnutzung
- › ggf. Baurecht prüfen!



# Bausteine der Innenentwicklung

Baulücke:

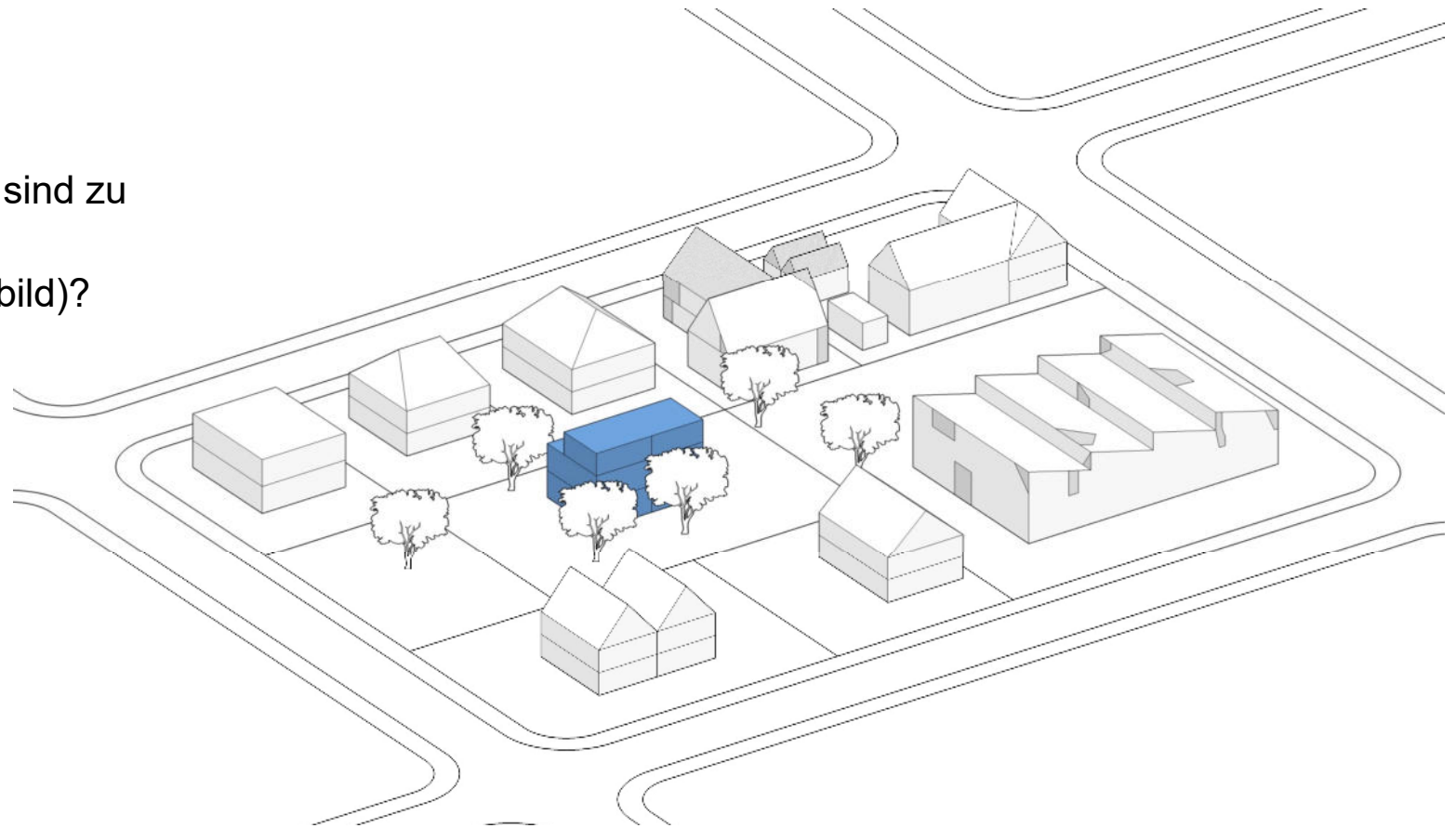
- › voll erschlossen (von der Allgemeinheit bezahlt!)
- › Baurecht besteht
- › sofort bebaubar
- › überwiegend Privatbesitz



# Bausteine der Innenentwicklung

Nachverdichtung I  
(Bauen in der 2. Reihe):

- › Baurecht und Erschließung sind zu schaffen
- › Gebietsverträglichkeit (Ortsbild)?
- › Nachbarschaftsschutz
- › Qualität und Bedeutung der Freiräume



# Bausteine der Innenentwicklung

## Nachverdichtung II:

- › Anpassung und Transformation des Bestands
- › Gebietsverträglichkeit (Ortsbild)?
- › Nachbarschaftsschutz
- › häufig im Rahmen des bestehenden Baurechts möglich
- › wenn nicht: keine Einzelfallentscheidungen, sondern Baurecht schaffen

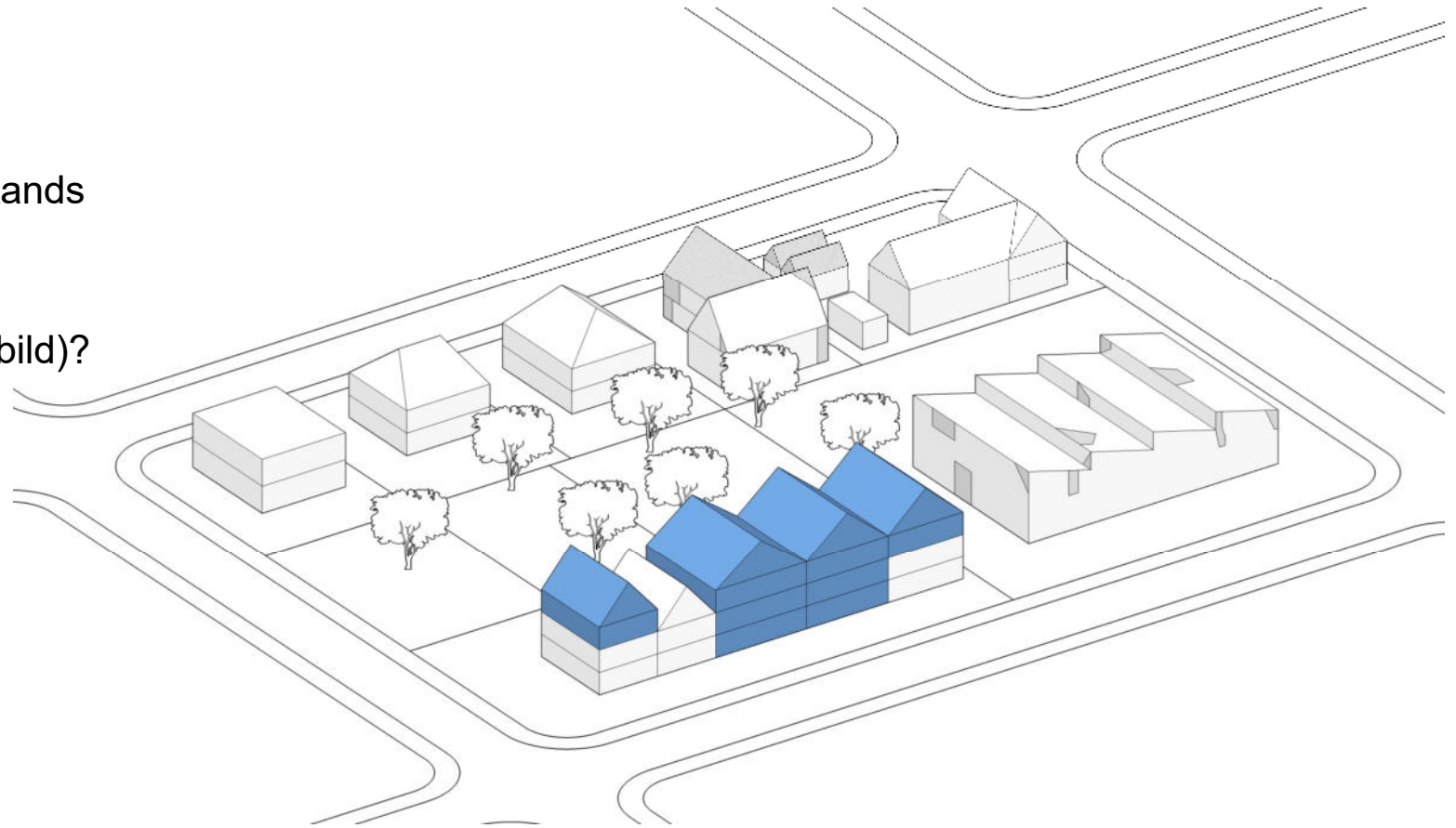




# Bausteine der Innenentwicklung

Nachverdichtung III:

- › Transformation und Weiterentwicklung des Bestands
- › Anpassung des Baurechts notwendig
- › Gebietsverträglichkeit (Ortsbild)?
- › Nachbarschaftsschutz
- › Qualität und Bedeutung der Freiräume?

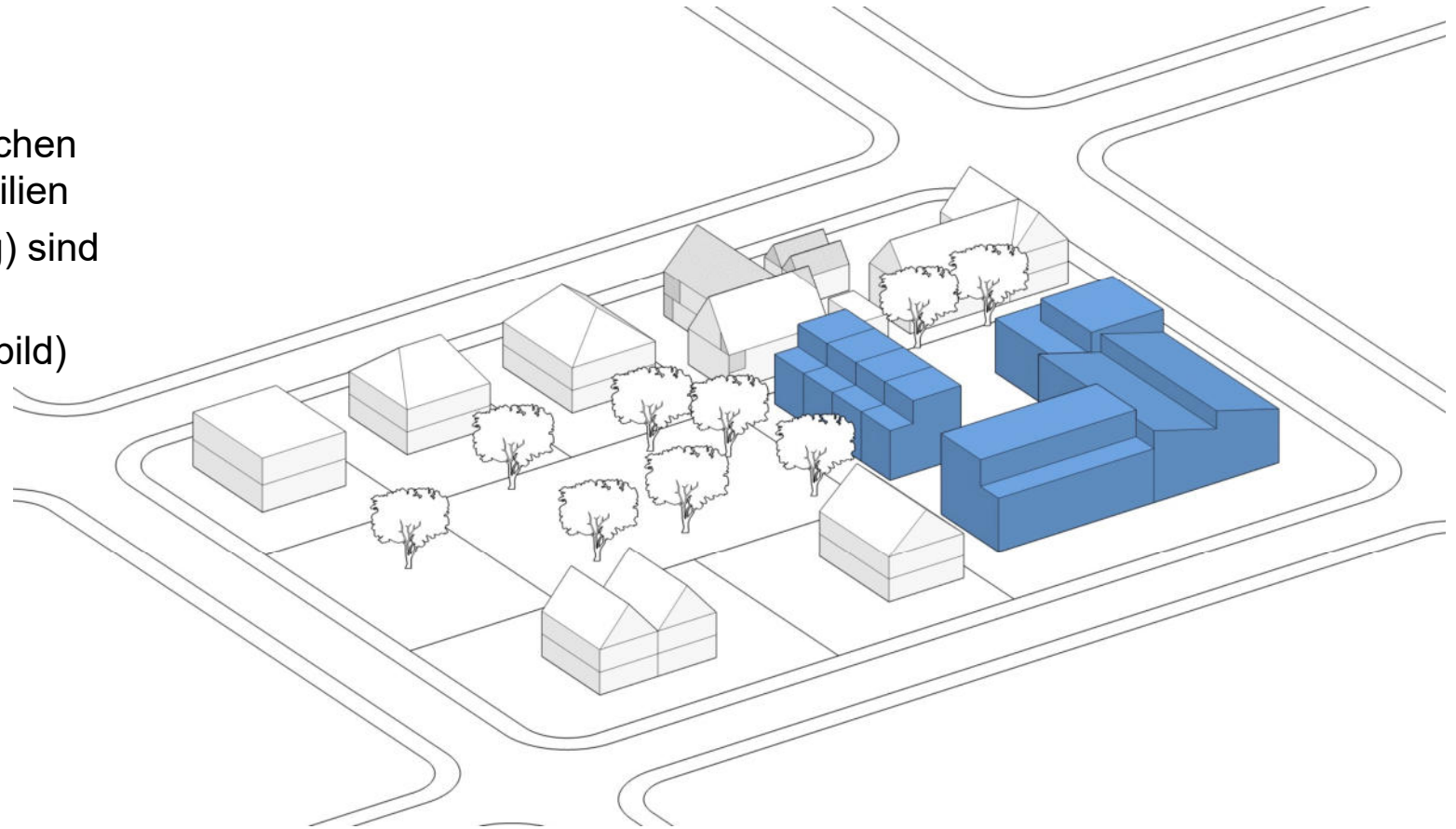




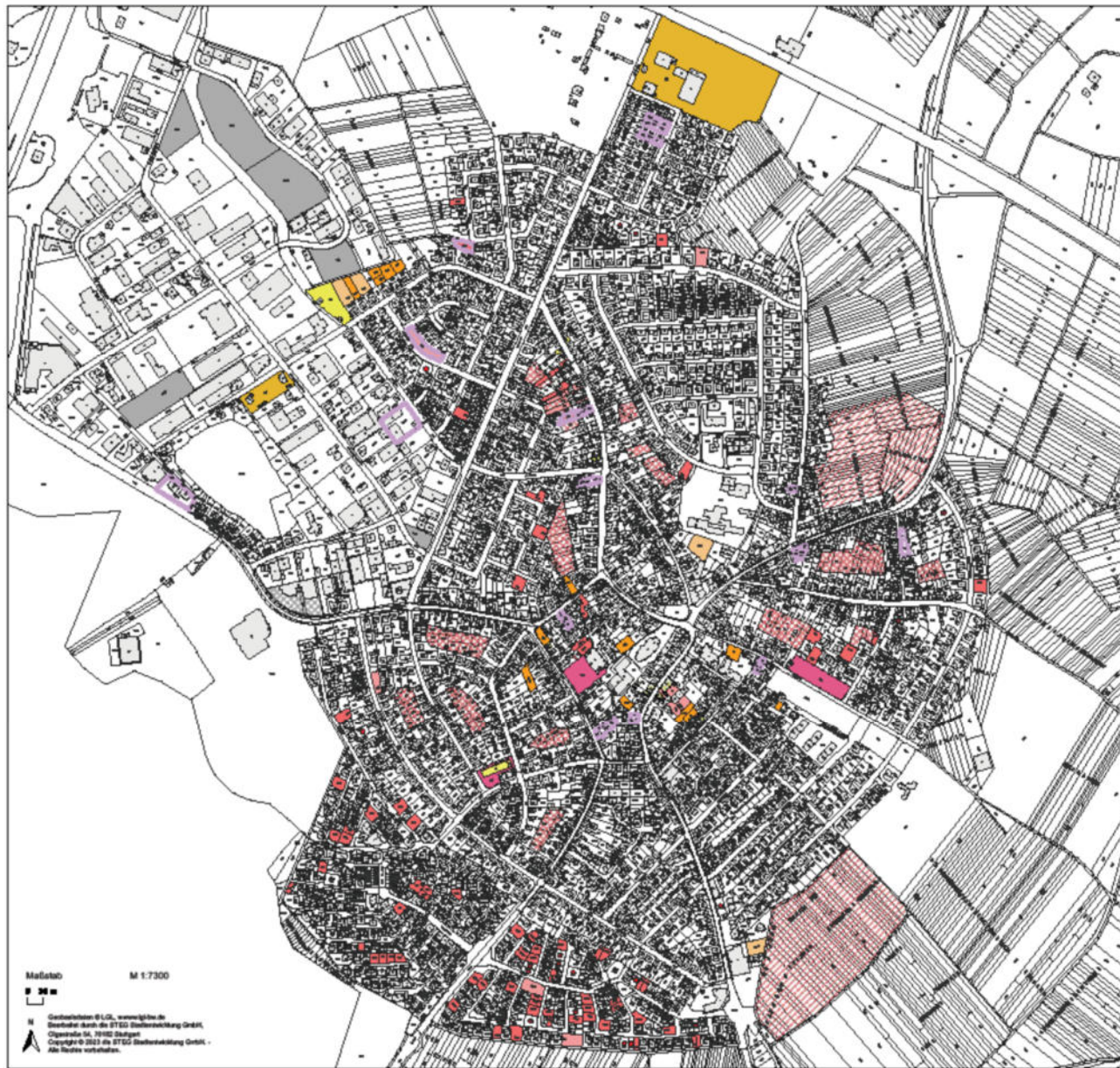
# Bausteine der Innenentwicklung

## Konversion

- › Weiterentwicklung von Brachen oder untergenutzten Immobilien
- › Baurecht (und Erschließung) sind neu zu schaffen
- › Gebietsverträglichkeit (Ortsbild)
- › Nachbarschaftsschutz



# Zwischenergebnisse



## Flächenpotenzial

### Baulücken

Unbebaute, voll erschlossene Fläche - Bebauung durch B-Plan oder § 34 BauGB geregelt

- Wohnbaufläche bis 800 m<sup>2</sup>
- Wohnbaufläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- Wohnbaufläche größer 2.000 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche bis 800 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche 800 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche größer 2.000 m<sup>2</sup>
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Baulücke schon bebaut

### Nachverdichtungspotenziale

Zusammenhängende, (teilweise) unbebaute oder untergenutzte Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Umnutzung oder Weiterentwicklung des Bestands, Bebauung in zweiter Reihe. Anpassung des Baurechts notwendig.

- ▨ Entwicklungspotenzial Wohnbaufläche
- ▨ Entwicklungspotenzial Gewerbliche Baufläche

### Entwicklungspotenzial gemäß Flächennutzungsplan (FNP)

Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind

- ▨ Entwicklungspotenzial Wohnbaufläche

### Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen

- Einer Mobilisierung der Fläche stehen rechtliche und/oder physische gegenüber, die eine Entwicklung stark erschweren oder verhindern k.
- Leerstand
- Gebäude abgebrochen

### Kommunales Eigentum

- Kommunales Flurstück

## Gemeinde Forst

Projekt Nr. 11259  
24.10.2023/3034\_Mar

Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgarstraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG



**Flächenpotenzial**

**Baulücken**

Unbebaute, voll erschlossene Fläche - Bebauung durch B-Plan oder § 34 BauGB geregelt

- Wohnbaufläche bis 800 m<sup>2</sup>
- Wohnbaufläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- Wohnbaufläche größer 2.000 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche bis 800 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche 800 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche größer 2.000 m<sup>2</sup>
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Baulücke schon bebaut

**Nachverdichtungspotenziale**

Zusammenhängende, (teilweise) unbebaute oder untergenutzte Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Umnutzung oder Weiterentwicklung des Bestands, Bebauung in zweiter Reihe. Anpassung des Baurechts notwendig.

- Entwicklungspotenzial Wohnbaufläche
- Entwicklungspotenzial Gewerbliche Baufläche

**Entwicklungspotenzial gemäß Flächennutzungsplan (FNP)**

Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind

- Entwicklungspotenzial Wohnbaufläche

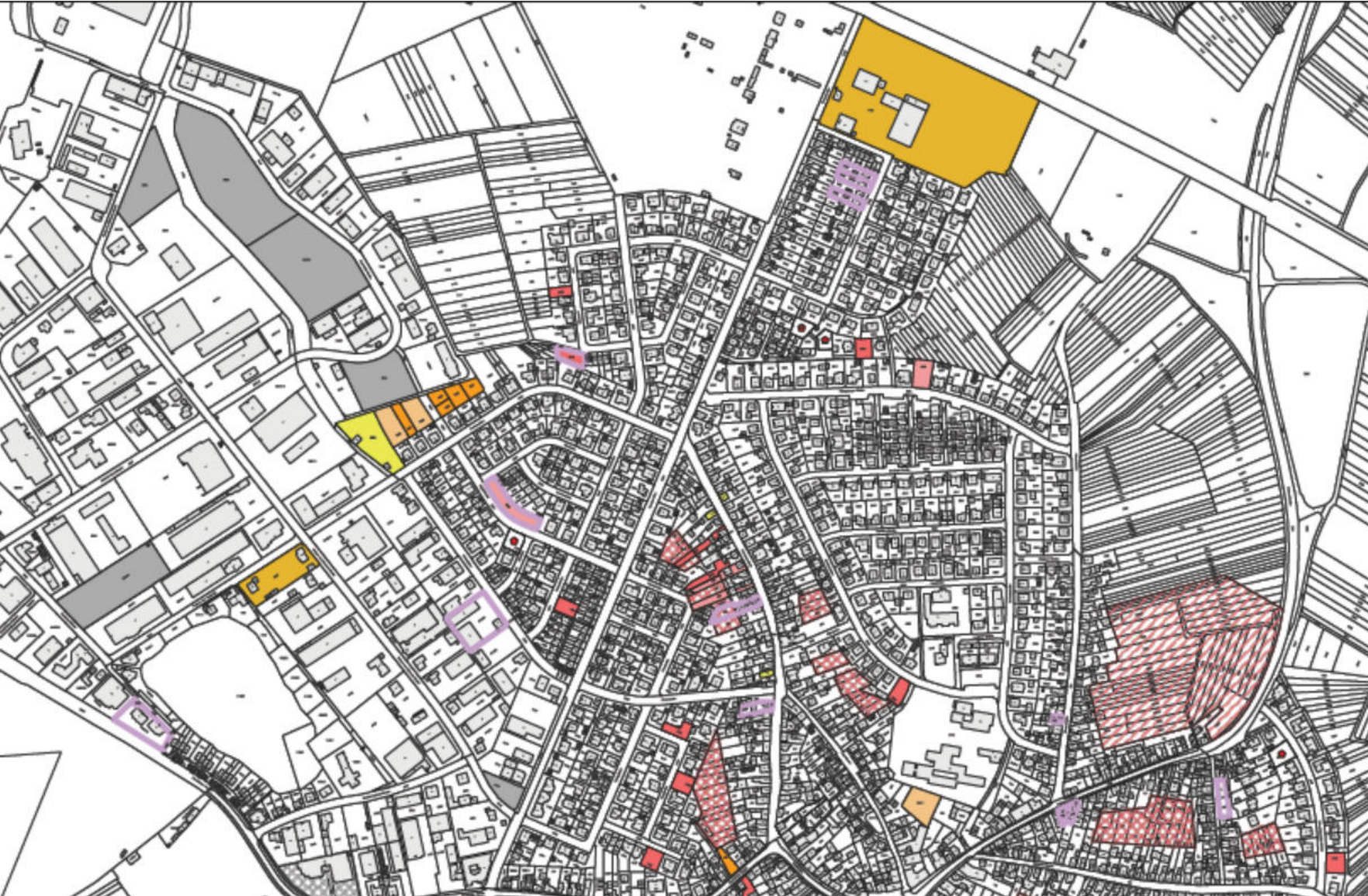
**Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen**

- Einer Mobilisierung der Fläche stehen rechtliche und/oder physische gegenüber, die eine Entwicklung stark erschweren oder verhindern k
- Leerstand
- Gebäude abgebrochen

**Kommunales Eigentum**

- Kommunales Flurstück

**Gemeinde  
Forst**





**Flächenpotenzial**

**Baulücken**

Unbebaute, voll erschlossene Fläche - Bebauung durch B-Plan oder § 34 BauGB geregelt

- Wohnbaufläche bis 800 m<sup>2</sup>
- Wohnbaufläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- Wohnbaufläche größer 2.000 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche bis 800 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche 800 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- Gemischte Baufläche größer 2.000 m<sup>2</sup>
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Baulücke schon bebaut

**Nachverdichtungspotenziale**

Zusammenhängende, (teilweise) unbebaute oder untergenutzte Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Umnutzung oder Weiterentwicklung des Bestands, Bebauung in zweiter Reihe. Anpassung des Baurechts notwendig.

- Entwicklungspotenzial Wohnbaufläche
- Entwicklungspotenzial Gewerbliche Baufläche

**Entwicklungspotenzial gemäß Flächennutzungsplan (FNP)**

Flächen, die im FNP in Planung dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind

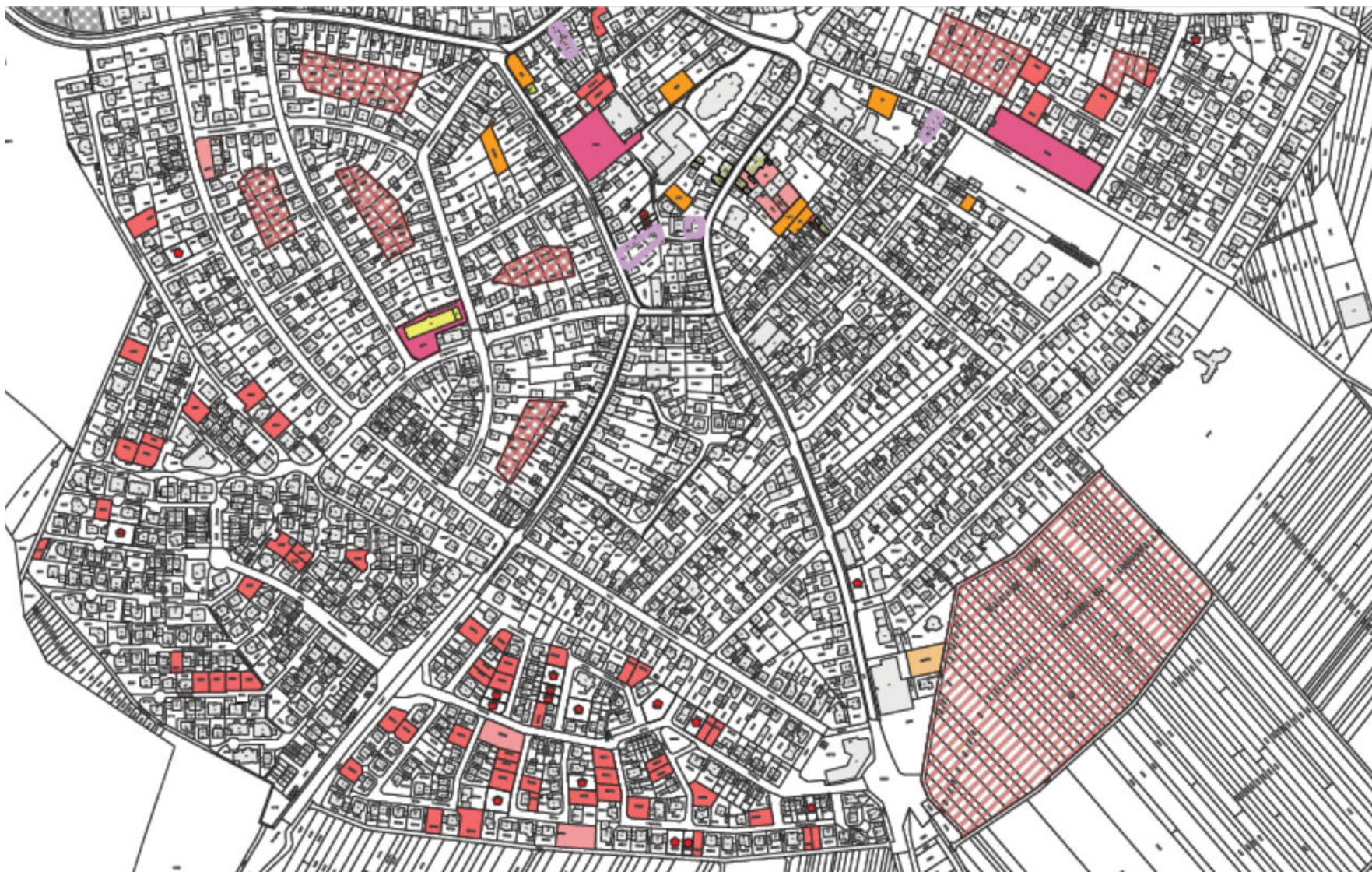
- Entwicklungspotenzial Wohnbaufläche

**Von der Bilanzierung ausgenommene Flächen**

- Einer Mobilisierung der Fläche stehen rechtliche und/oder physische gegenüber, die eine Entwicklung stark erschweren oder verhindern k
- Leerstand
- Gebäude abgebrochen

**Kommunales Eigentum**

- Kommunales Flurstück



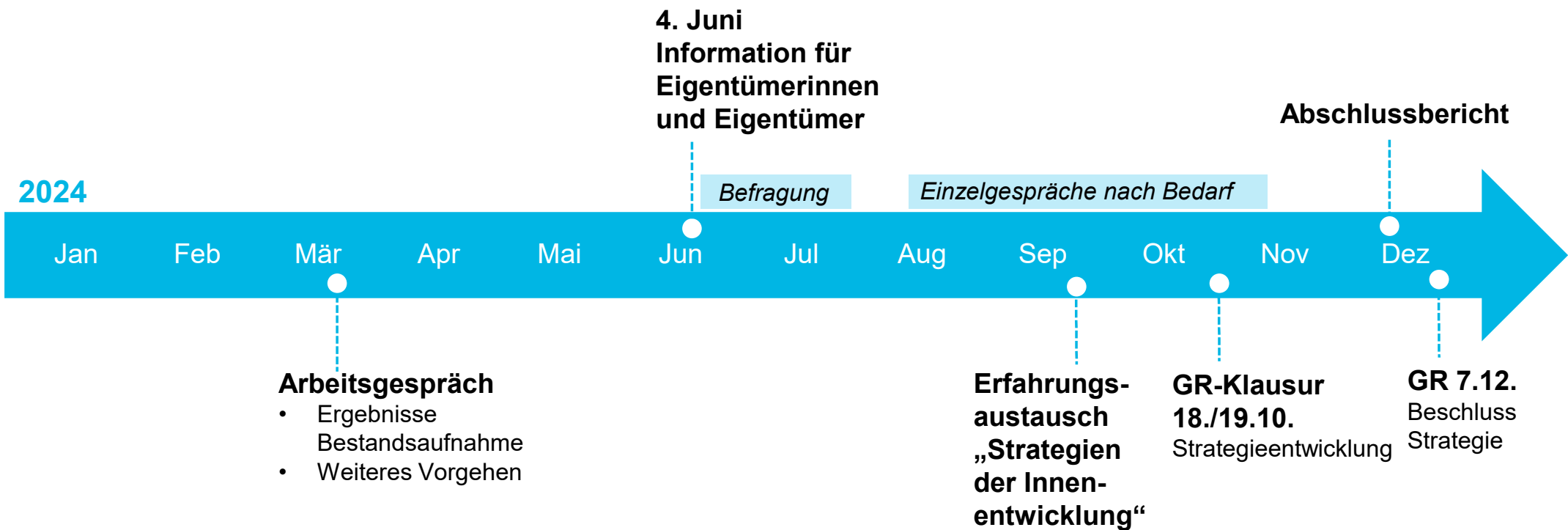
Übersicht Flächenpotentiale WOHNEN											
Potentialart	Baulücken < 800m <sup>2</sup> (BL_klein) unbebaute Grundstücke		Baulücken > 800m <sup>2</sup> (BL_groß) unbebaute Grundstücke		Leerstände (LE)		Nachverdichtung (NA) zusammenhängende, unbebaute/ungenutzte Flächen, teilweise Bedarf FNP-Fortschreibung		Entwicklungsflächen nach FNP Wohn- und Mischbaufläche in Planung		Flächen- potential Wohnen
	Anzahl (AZ)	real (ha)	Anzahl (AZ)	real (ha)	Anzahl (AZ)	real (ha)	Anzahl (AZ)	real (ha)	Anzahl (AZ)	real (ha)	real (ha)
Wohnbaufläche privat	73	3,0662	9	1,1244205	5	0,4776	19	5,36	2	10,1640	20,19
Wohnbaufläche kommunal	1	0,0696	1	0,15691							0,23
Gemischte Baufläche privat (Anteil Wohnen 50%)	14	0,70809	6	4,649051							5,36
Gemischte Baufläche kommunal (Anteil Wohnen 50%)											0,00
Anzahl gesamt	<b>88</b>		<b>16</b>		<b>5</b>		<b>19</b>		<b>2</b>		<b>130</b>
Flächenpotential Wohnen real gesamt (ha)		<b>3,84</b>		<b>5,93</b>		<b>0,48</b>		<b>5,36</b>		<b>10,16</b>	<b>25,78</b>

**25,78 ha Flächenpotenziale  
(gemischte Bauflächen + Wohnbauflächen)**



# Weiteres Vorgehen

# Zeitschiene





# Eigentümerinformation und Befragung

- › Informationsveranstaltungen am **4. Juni**
  
- › Schriftliche Ansprache aller Eigentümer und Eigentümerinnen von Flächenpotenzialen
  
- › Anschließend Befragung zur Aktivierung der Flächen
  - Je gesondert nach Potenzial-Typ
  - Teilnahme schriftlich und online möglich
  - Geplanter Zeitraum: bis 30. Juni
  
- › Angebot von Informationsgesprächen mit Gemeinde und Vertretern der STEG

# Eigentümerinformation und Befragung



die STEG

## Flächenmanagement/ Innenentwicklung in Forst

### Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken

#### Informationen zum Datenschutz

Der Datenschutz ist uns ein großes Anliegen. Die von Ihnen bereitgestellten Informationen werden entsprechend dem Landesdatenschutzgesetz verarbeitet. Die Erkenntnisse fließen in die Planung ein und werden ausschließlich für die Planung im Rahmen des Projekts „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ in der Gemeinde Forst verwendet. Eine Weitergabe Ihrer Daten an unbeteiligte Dritte erfolgt nicht. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



#### Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese ausdrücklich an:

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Sie nur an der Befragung teilnehmen können, wenn Sie mit Ja antworten und die Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 DSGVO ausdrücklich anerkennen.

 ja

 nein

1. Eigentümer:in (Vor-, Nachname): \_\_\_\_\_

2. Grundstück (Straße, Hausnummer): \_\_\_\_\_ Flurstücksnummer.: \_\_\_\_\_

#### 3.. Wie wird das Grundstück genutzt?

- Das Grundstück wird als Garten oder landwirtschaftliche Fläche genutzt.
- Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt.
- Sonstiges \_\_\_\_\_

#### 4. Welche Absichten haben Sie langfristig in Bezug auf das Grundstück? (Mehrfachnennung möglich)

- Ich möchte das Grundstück selbst oder durch ein Familienmitglied in den nächsten \_\_\_\_ Jahren bebauen.
- Der Verkauf an Privatpersonen oder an einen Investor zur Bebauung ist geplant.
- Es besteht Verkaufsbereitschaft an die Gemeinde.
- Keine Entwicklung (im jetzigen Zustand belassen). Welches sind die Gründe, das Grundstück im jetzigen Zustand zu belassen?

# Eigentümerinformation und Befragung

## 5. Haben Sie Interesse an einem Grundstückstausch?

- Ich habe Interesse an einem Grundstückstausch gegen eine landwirtschaftliche Fläche.
- Ich habe kein Interesse an einem Grundstückstausch.

## 6. Haben Sie Interesse an einem Gespräch mit der Gemeinde bezüglich eines Kaufangebots oder Interesse an einem Gespräch mit der STEG Stadtentwicklung GmbH bezüglich der Beratung zur Bebauung (z.B. Planungsskizzen, Baurecht) kostenfrei)?

- Ja, ich habe Interesse an einem Gespräch mit der Gemeinde.
- Ja, ich habe Interesse an einem Gespräch mit der STEG Stadtentwicklung GmbH.
- Nein, ich habe kein Interesse an einem Gespräch.

Falls Sie Interesse an einem Gespräch haben, bitte hinterlassen Sie uns hier Ihre Telefonnummer und Mailadresse, damit wir sie kontaktieren können.

	Bevorzugter Kontakt
_____	<input type="radio"/>
Telefonnummer	
_____	<input type="radio"/>
Mailadresse	

Sie haben das Ende der Umfrage erreicht.

**Vielen Dank für Ihre Teilnahme!**

Wir bitten Sie diesen Fragebogen ausgefüllt bis zum 30.06. per Post (die STEG Stadtentwicklung GmbH, z.Hd. Hans Eisele Olgastraße 54, 70182 Stuttgart) oder eingescannt per E-Mail ([hans.eisele@steg.de](mailto:hans.eisele@steg.de)) an die STEG zu senden.

Alternativ können Sie den ausgefüllten Bogen gerne auch in den Briefkasten am Rathaus einwerfen.

# Planerische Weiterentwicklung/ Strategie



- › Anfertigung von Testentwürfen für ausgewählte Potenzialflächen
- › Angebot zur Teilnahme an einem interkommunalen Erfahrungsaustausch zu Strategien der Innenentwicklung (voraussichtlich September 2024)
- › Beratung i.R. der Gemeinderatsklausur, Oktober 2024

# Beispiele

# Baulücke



die **STEG**







# Nachverdichtung





# Nachverdichtung



# Nachverdichtung



# Nachverdichtung





**Vielen Dank**

steg.de