**Gemeinde Mötzingen**

**Städtebauliches Konzept**
**Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften**

# Röte II und Röte III

**21.06.2022**

# Begründung zu raum-ordnerischen Themen

**Inhaltsverzeichnis**


1 Einführung
2 Erfordernis der Planung
3 Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB
4 Grundsätze und Ziele der Raumordnung
5 Statistische Daten
6 Entwicklung des Gebietes „Röte“
7 Umsetzungsstrategie und Förderung der Innenentwicklung durch Schaffung von Wohnbauland
8 Zusammenfassung



baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Einführung

Die Bebauungspläne „Röte II“ und „Röte III“ in der Gemeinde Mötzingen befinden sich derzeit in Aufstellung. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Raumordnung (Regierungspräsidium Stuttgart) und der Regionalplanung (Verband Region Stuttgart) erhebliche Bedenken hinsichtlich der Entwicklung der beiden Baugebiete geäußert. In einem gemeinsamen Gespräch zwischen Gemeinde, Raumordnungsbehörde, Regionalplanung und Planer im Auftrag der Gemeinde Mötzingen, wurden die Bedenken erneut geäußert und Lösungsmöglichkeiten thematisiert. Unter Verweis der Raumordnungsbehörde auf eine drohende Untersagung der Planung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz[1] (LplG) sollen die raumordnerischen Belange im vorliegenden Dokument ausführlich behandelt und als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat bzw. als Entscheidungsgrundlage für die Verantwortlichen der Landes- und Regionalplanung zusammengestellt werden. Darüber hinaus soll das grundsätzliche Erfordernis der Planung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB[2], das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB[3] und damit Zusammenhängend die Einhaltung der landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele sowie die Begründung der Erforderlichkeit des Eingriffs in landwirtschaftliche Flächen nach § 1a Abs. 2 BauGB[4] umfassend aufgearbeitet werden.

---

[1] **§ 20 Abs. 1 LplG**: *„Die höhere Raumordnungsbehörde kann im Benehmen mit den berührten öffentlichen Stellen Planungen und Maßnahmen, die von den Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 und 3 erfasst werden, untersagen:*
*1. zeitlich unbefristet, wenn Ziele der Raumordnung entgegenstehen,*
*2.zeitlich befristet, wenn zu befürchten ist, dass die Verwirklichung in Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung befindlicher Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“[…]*

[2] **§ 1 Abs. 3 BauGB:** *„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“*

[3] **§ 1 Abs. 4 BauGB:** *„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“*

[4] **§ 1a Abs. 2 BauGB:** *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

# 2 Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies beschreibt den bestimmenden Grundsatz jeder Bauleitplanung. Ist ein Bauleitplan nicht erforderlich oder wird dieser gerichtlich als nicht erforderlich angesehen, ist dieser rechtswidrig und damit ungültig.

Entsprechend den Ausführungen in den Begründungen zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen soll nachfolgend das Erfordernis der Planung nochmals umfassend dargelegt werden. An dieser Stelle wird besonders auch auf den § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB hingewiesen: *„die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“*

Die kommunale Versorgung mit Wohnraum für die Bevölkerung wird als Pflicht der Gemeinde Mötzingen vorausgesetzt und begründet somit das Erfordernis der Planaufstellung. Demnach nimmt die Gemeinde nicht nur ihre Planungsbefugnis in Anspruch, sondern kommt vor allen Dingen ihrer Planungspflicht nach § 1 Abs. 3 BauGB nach.

*„Die Gemeinde Mötzingen verfügt über keine Neubauflächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen erheblich zugenommen hat. In den vergangenen 15 Jahren hat die Gemeinde Mötzingen, nach „Röte I“, keine weiteren Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen und sich verstärkt auf die Innenentwicklung konzentriert. So konnten in diesem Zusammenhang in den vergangenen Jahren (etwa seit 2009) im Innenbereich rund 60 Wohneinheiten geschaffen werden. Dazu wurden durch die Gemeinde über Jahre, zum Teil Jahrzehnte hinweg, alte Bausubstanzen aufgekauft (sofern dies möglich war), die Grundstücke neu geordnet und dann wiederum einer neuen Bebauung zugeführt.*

*Es entstanden dabei die Areale „Am Rathausdreieck“ (8 Familienhaus sowie 3 Gewerbeeinheiten); „Lamm-Areal“ (5 Ein-/Zweifamilienhäuser); „Kreuzungsbereich Nagolder Straße“ (10 Familienhaus); „Vollmaringer Straße“ (6 Ein-/Zweifamilienhäuser); „Burggärten“ (5 Ein-/Zweifamilienhäuser sowie ein 8 Familienhaus); „Schulstraße/Schloßgartenstraße“ (12 seniorengerechte Wohnungen, 2 Familien-wohnungen, ambulante Pflege WG, Tagespflege, Zahnarztpraxis, Mehrzweckraum Gemeinde).*

*Eines der letzten der genannten Gebiete war das Gebiet „Burggärten“. Für diese insgesamt sechs Baugrundstücke war die Nachfrage bei 30 Interessenten. Die Nachfrage hat das Angebot damit um das Fünffache überschritten.*

*Darüber hinaus war die Gemeinde drei Mal beim Projekt des Landes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ dabei. Ziel war stets, die Sensibilisierung für den Flächenverbrauch zu schärfen und Eigentümer dazu zu bewegen, ihre ungenutzten Grundstücke zu veräußern. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Infoveranstaltungen durchgeführt, es wurden alle Grundstückseigentümer mehrfach angeschrieben und auf die Problematik hingewiesen sowie darum gebeten, ihre Grundstücke zu veräußern. Auf der Gemeindehomepage wurde eine kostenlose Bauplatzbörse eingerichtet, auf der Grundstückseigentümer kostenlos ihre Grundstücke zum Verkauf anbieten können.*

*Vor allem im direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der „Röte I“, südlich der Straße „In der Röte“, wird dieses Problem besonders sichtbar. Von den ca. 88 Grundstücken sind derzeit noch ca. 34 (ca. 40 %) unbebaut und werden als*

*sogenannte „Enkelgrundstücke“ vorgehalten. Leider ist die Resonanz auf die Innenentwicklungsoffensive der Gemeinde sehr gering und es konnten nur wenige Flächen aktiviert werden. Die ehemals gemeindeeigenen Grundstücke sind alle verkauft und bebaut*

*Eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Mötzingen kann daher nur in den Außenbereich erfolgen.“*

Um diese Gegebenheiten der „Grundstücksvorhaltung“ künftig zu vermeiden, ist es gelungen für die Gebiete „Röte II“ und „Röte III“ ein Baugebot von 8 Jahren im Rahmen der freiwilligen Umlegung durchzusetzen. Alle Eigentümer haben ihre Mitwirkungsbereitschaft zu diesem Baugebot signalisiert. Die privaten Flächen müssen daher innerhalb von 8 Jahren einer Bebauung zugeführt werden, ansonsten erhält die Gemeinde das Recht des Kaufs der Grundstücke, um diese dann einer Bebauung zuzuführen.

Beim Verkauf gemeindeeigener Grundstücke wurde bereits bisher ein Baugebot von 2 Jahren per notariellem Kaufvertrag festgelegt, was auch bei den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ weiterhin so geschehen soll.

*„Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren sowohl die technische Infrastruktur als auch die Infrastruktur im Bereich der Daseinsvorsorge soweit ausgebaut, dass eine weitere bauliche Entwicklung möglich und hinsichtlich der Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur auch notwendig ist.“*

# 3 Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Gemäß dem § 1 Abs. 4 BauGB besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen – dies betrifft sowohl den Flächennutzungsplan als auch einen Bebauungsplan – die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Dabei ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die sowohl im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als auch im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart festgelegt werden, zu unterscheiden.

Entsprechend § 4 Abs. 1 LplG sind *„**Ziele** der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu **beachten**.“* Nach den Ausführungen der Präambel des Landesentwicklungsplans sind diese als *„**rechtsverbindliche Vorgaben** zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad **nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung** und **Verfeinerung**, **können** jedoch **durch planerische Abwägung** oder **Ermessensausübung nicht überwunden werden**. […] Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine Anpassungspflicht.“*

Grundsätze sind gemäß § 4 Abs. 2 LplG *„[…] von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Absatz 1 in der **Abwägung** oder bei der **Ermessensausübung zu berücksichtigen**.“*

Nichtsdestoweniger gilt im Rahmen des Gegenstromprinzips auch für die Raumordnung eine Anerkennung und Berücksichtigung der gemeindlichen Planung. *„Für die Raumordnungsplanung gilt nach § 1 Abs. 3 ROG das Gegenstromprinzip (vgl. Runkel in Bielenberg/Runkel/Spannowsky, RuL L § 1 Rn. 88 ff.). Danach soll die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraumes die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (vgl. Runkel in*

*Bielenberg/Runkel/Spanowsky, RuL L § 1 Rn. 16 ff.). In Konkretisierung dieses Prinzips bestimmt § 8 Abs. 2 Satz 2 ROG 2008 = § 13 Abs. 2 Satz 2 ROG 2017, dass die Regionalplanung die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen haben.“* (EZBK/Runkel, 143. EL August 2021, BauGB § 1 Rn. 44)

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan regelt „*für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen*“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinden Bondorf, Gäufelden, Jettingen und Mötzingen bilden den Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu (GVV Oberes Gäu). Der Verband erfüllt anstelle der Mitgliedsgemeinden in eigener Zuständigkeit u. a. die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Derzeit besteht für den Planungsraum der gültige Flächennutzungsplan 1995 mit diversen Änderungen (zuletzt: 8. Änderung in Kraft getreten am 28.01.2021 / 29.01.2021).

Zurecht weisen die Verantwortlichen der Landes- und Regionalplanung darauf hin, dass der Planungshorizont von etwa 15 Jahren für den Flächennutzungsplan weit überschritten ist und demnach eine Fortschreibung dessen angebracht ist, um die Ziele der Raumordnung aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan des Verbands Region Stuttgart zu berücksichtigen. Als nur eine von vier Verbandsgemeinden ist der Entscheidungsspielraum der Gemeinde Mötzingen allerdings eingeschränkt. Sie kann selbst nur darauf hinwirken und in der Verbandsversammlung Anträge zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einbringen.

Demnach muss vom derzeitigen status quo ausgegangen und der wirksame Flächennutzungsplans 1995 als Plangrundlage anerkannt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“* (Entwicklungsgebot). Da die Plangebiete „Röte II“ und „Röte III“ im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, ist die Entwicklung aus diesem zweifelsfrei gegeben.

Entsprechend den Ausführungen von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Runkel, Kommentar zum Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, BauGB § 1 Rn.56, muss *„zwischen dem Konkretheitsgrad bauleitplanerischer Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten und den Festlegungen in Raumordnungsplänen mit Zielcharakter regelmäßig ein hinreichender Gestaltungsraum für eigene, substantiell gewichtige planerische Entscheidungen auf gemeindlicher Ebene verbleiben (vgl. BVerfGE 56, 298; Halama in FS Schlichter S. 201, 218 f.)“*.

# 4 Grundsätze und Ziele der Raumordnung

## 4.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Mötzingen wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) der **Randzone um den Verdichtungsraum** Stuttgart, in der Region Stuttgart und dem **Mittelbereich** Herrenberg auf der **Landesentwicklungsachse** Nagold-Herrenberg zugewiesen. Folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) legt der LEP entsprechend fest:

| | |
|---|---|
| *2.1* | ***Raumkategorien*** |
| *2.1.1* ***Z*** | *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen:*<br>*„**Randzonen um die Verdichtungsräume** als an Verdichtungsräume angrenzende Gebiete mit erheblicher Siedlungsverdichtung“* |
| *2.3* | ***Randzonen um die Verdichtungsräume*** |
| *2.3.1* ***G*** | *Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.* |
| *2.3.1.1* ***Z*** | *Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.* |
| *2.3.1.2* ***Z*** | *Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.* |
| *2.3.1.4* ***Z*** | *Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.* |
| *2.3.1.4* ***G*** | *Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen.* |
| *2.3.1.4* ***G*** | *Ökologisch bedeutsame Teile sowie für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu vernetzen und mit entsprechenden Flächen benachbarter Räume zu verknüpfen.* |
| *2.6* | ***Entwicklungsachsen*** |
| *2.6.4.1* ***Z*** | *In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungserscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.* |

## 4.2 Regionalplan

Entsprechend den Grundsätzen und Zielen des LEP legt der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart u. a. weiter detaillierte regionalplanerische Vorgaben für Mötzingen und die Plangebiete „Röte II“ und „Röte III“ fest. Diese werden zuerst genannt und nachfolgend ihre Würdigung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung – grau hinterlegt – dargestellt.

| | |
|---|---|
| *2.4.0.5* ***Z*** | ***Bauflächen in Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung*** |
| | *(1) In den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig.*<br><br>*(2) In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden.* |
| | Entsprechend dem regionalplanerischen Ziel ist lediglich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und der „innere Bedarf“ anzusetzen. Hierbei sei angemerkt, dass die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind und das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist. Zwar mag der gültige Flächennutzungsplan seinen Planungshorizont weit überschritten haben, dennoch fand im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Abwägungsvorgang statt, der unmissverständlich zu dem Schluss kam, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die gemeindliche Entwicklung erforderlich sind. Demnach wurde bereits damals, im Hinblick auf die aktuelle Situation mit erheblichen Wohnraummangel, der Belang der Wohnraumversorgung richtig gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen lässt sich anhand der Ausführungen unter Ziffer 2 sowie in den Begründungen zu den Bebauungsplänen zum Erfordernis der Planaufstellung begründen.<br><br>Des Weiteren wird eine Wohnbauflächenausweisung rein entsprechend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als unrealistisch betrachtet. Dies wird ebenfalls vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg gestützt: *„Modellrechnung ohne Wanderungen: Die Modellrechnung gibt die* ***fiktive Bevölkerungsentwicklung*** *wieder, als würde es keine Wanderungen zwischen den Gemeinden und über die Landesgrenze hinweg geben. Als Grundlage dienen dabei dieselben Annahmen wie bei der Berechnung mit Wanderungen. Sie zeigt, wie sich unter der* ***theoretischen Bedingung*** *fehlender Außenbeziehungen die Bevölkerungszahl und -struktur verändern würde.* ***Ihr Nutzen ist analytischer Natur****: Die Modellrechnung verdeutlicht erst den großen Effekt von Wanderung auf die Bevölkerungsentwicklung.* ***Sie beschreibt jedoch keine realistische Entwicklungsperspektive****.* ***Das gilt auch für Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit angestrebt ist. Auch in diesen*** |

| | |
|---|---|
| | ***Gemeinden finden in erheblichem Umfang Wanderungen über die Gemeindegrenzen (zum Beispiel zu Ausbildungs-, Paarbildungs- und Erwerbszwecken) statt.“***<br><br>Demnach ist der Gemeinde Mötzingen, trotz der Einstufung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ein gewisses Entwicklungspotential zuzusprechen. Vor allem auch weil die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde in den letzten Jahren stets positiv ausfiel (auf das Kapitel 5 Statistiken wird verwiesen).<br><br>Anzumerken ist auch, dass unter Berücksichtigung der Vielzahl an Baulücken, auf die die Gemeinde aber keinen Zugriff hat, bei einer erfolgreichen Umsetzung der Innenentwicklung die Bestandsbevölkerungszahl höher und damit einhergehend auch der Saldo der natürlichen Entwicklung höher ausfallen würde. Im direkten Zusammenhang hierzu stehen auch die seit Jahrzehnten bestehenden Bestrebungen der Gemeinde das Innenentwicklungspotential auszuschöpfen, anstelle Bauflächen im Außenbereich zu überplanen. Wären die Gebiete „Röte I“, „Röte II“ und „Röte III“ gemeinsam und zum gleichen Zeitpunkt (ab 2003) entwickelt, könnte die Gemeinde Mötzingen heute wiederum eine weit höhere Bevölkerungszahl, mit entsprechend höherer natürlicher (Eigen-) Entwicklung vorweisen. |
| *2.4.0.5.1* ***G*** | ***Orientierungswert für den Bedarf in Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung*** |
| | *Insgesamt wird in Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.0.5 (Z) und PS 2.4.2 (Z) als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind neben diesen Orientierungswerten auch die Vorgaben und Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit einzubeziehen.* |
| | Betrachtet man die Entwicklung der Wohngebäude und Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Mötzingen besteht entsprechend den Zahlen des Statistischen Landesamtes, im Mittel über die letzten 15 Jahre, ein <u>jährlicher</u> Zuwachs von 0,84 % an Wohnungen.<br><br>Würde der oben genannte Wert von 1 % der WE je 5 Jahre angesetzt, würde dies einem Zuwachs von 16 Wohnungen je 5 Jahren entsprechen, was als nicht realistisch angenommen werden kann und bei weitem nicht dem Bedarf entspricht, der bei der Gemeinde angemeldet wird. |
| *2.4.0.6* ***Z*** | ***Vorrang der Bestandsnutzung*** |
| | *(1) Die Innenentwicklung genießt klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen.* |
| | Wie unter Kapitel 2 beschrieben setzt die Gemeinde Mötzingen bereits seit Jahrzehnten auf eine umfassende Innenentwicklung. Da hier allerdings das Potential ausgeschöpft ist, ist die Gemeinde gezwungen Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Sie |

| | |
|---|---|
| | kommt damit ihrer kommunalen Pflicht nach, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. |
| *2.4.0.8* ***Z*** | ***Freiraumsicherung*** / ***Bruttowohndichte*** |
| | *Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgende Werte vorgegeben:*<br><br>*[…] Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum 55 EW/ha. […]* |
| | Aufgrund der Anregungen der Raumordnung und des Regionalverbandes im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurden die städtebaulichen Konzepte und Bebauungspläne hinsichtlich Bruttowohndichte bereits überarbeitet. Im Entwurfsstand konnte für das Gebiet „Röte II“ unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von 2,4 eine Wohndichte von ca. 51 EW/ha und in „Röte III“ ca. 62 EW/ha (in der Gesamtbetrachtung der Gebiete 56 EW/ha) bei Nichtberücksichtigun der Bestandsflächen (Vollmaringer Straße, Iselshauser Straße, bestehender Spielplatz etc.).<br><br>Aufgrund der neuerlichen Hinweise der Raumordnungs- und Raumplanungsbehörden wurde das städtebauliche Konzept erneut überarbeitet und weiter verdichtet. Dem regionalplanerischen Ziel 2.4.0.8 wird somit vollumfänglich entsprochen.<br><br>Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 6.4 wird verwiesen. |
| *2.4.2* ***Z*** | ***Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung*** |
| | *Besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung: Lage im oberen Gäu mit besonders landbauwürdigen Böden am Rand zum Nagoldtal, Freiraumbelange, zusammenhängender Landschaftsraum, kein SPNV.* |
| | Die Auswirkungen der Planung auf die Themen Landschaftsbild, Eingriffe in die Landwirtschaftlichen Böden, Freiraum und Landschaftsraum wurden in den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen bewertet und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich formuliert. Demnach werden durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen ausgelöst, die nicht ausgeglichen werden könnten. Durch eine umfassende Eingrünung der Gebietsränder, werden die Plangebiete in den Landschaftsraum eingebunden. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur und der Arrondierung durch die Gebiete „Röte II“ und „Röte III“, erhält die Gemeinde ihre abgeschlossene rechteckig-quadratische Form im Südwesten des Siedlungsbereichs. Die Entwicklung der Plangebiete schränkt die Belange eines zusammenhängenden Landschaftsraumes nicht ein, da sich die Planung in die bestehenden Siedlungsfluchten einfügt. Sämtliche Eigentümer, demnach auch Landwirte und diejenigen, die Flächen für landwirtschaftliche Zwecke verpachten und nutzen, haben dem freiwilligen Umlegungsverfahren und damit den Konditionen der Umlegung und |

| | |
|---|---|
| | Erschließung, inkl. Baugebot, zugestimmt. Das Thema landwirtschaftliche Nutzung sowie Bodengüte und Landbauwürdigkeit wurden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegenden Planung wird in Anbetracht der einzelnen konkurrierenden Nutzungen der Vorrang gegeben. |
| *3.1.1* ***Z*** | ***Regionaler Grünzug (VRG)*** |
| | *(1) Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.* |
| | Nur ein sehr kleiner Teilbereich im Südwesten des Plangebietes „Röte II“ tangiert einen regionalen Grünzug. Entsprechend der Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zur frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.06.2021 wird dieser *„mit der vorliegenden Planung in diesem Bereich abschließend ausgeformt“*. |
| *3.2.4* ***G*** | ***Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG)*** |
| | *Die in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Vorbehaltsgebiete zur besonderen Nutzung für die Landschaftsentwicklung sind besonders geeignet für Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen. Sie sind in diesem Sinne im Rahmen der kommunalen Landschafts- und Biotopverbundplanung besonders zu berücksichtigen.* |
| | Das Gebiet für Landschaftsentwicklung entspricht der Ausdehnung des regionalen Grünzuges. Demnach wird auch hier davon ausgegangen, dass der Bereich mit der vorliegenden Planung endgültig ausgeformt ist. |

# 5 Statistische Daten

## 5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigen für die Gemeinde Mötzingen einen sehr sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahlen nach der deutschen Wiedervereinigung bis zu einem Höchstpunkt im Jahr 2008 (3.704 Einwohner). Nach verlustreichen Jahren von 2009 (3.692 EW) bis 2015 (3.608 EW) stieg die Zahl der Einwohner wieder auf einen Wert von ca. 3.702 EW im Jahr 2020. Bei der Betrachtung der Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen wird für die Gemeinde Mötzingen für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 3.736

prognostiziert. Mit Wanderungen ca. 3.901. Auf die Ausführungen des statistischen Landesamtes unter Ziffer 4.2 zu PS 2.3.0.5 (Z) wird an dieser Stelle nochmals besonders hingewiesen.

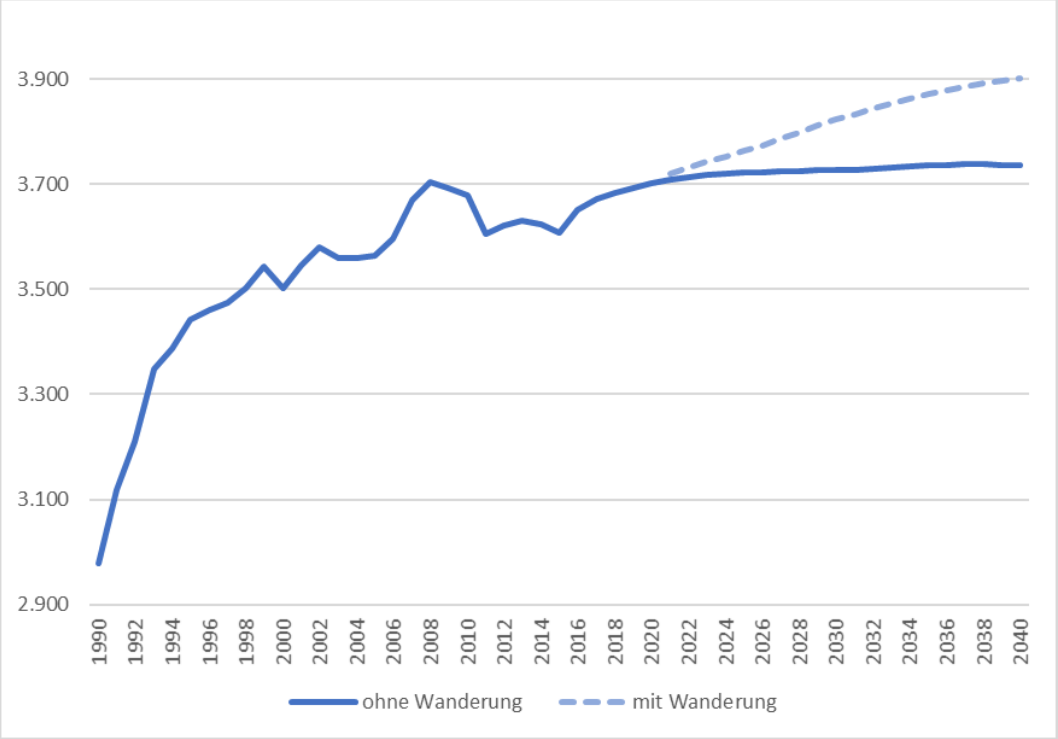



**Abbildung 1:** Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung ohne Wanderungen (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des StaLa BW)

## 5.2 Altersverteilung

Wie alle Kommunen in Deutschland ist auch die Gemeinde Mötzingen vom demographischen Wandel betroffen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung der über 65-jährigen steigt, der Anteil der unter 20-jährigen sinkt. Der Scheidepunkt an dem der Altenquotient (über 65 Jahre), den Jugendquotient (unter 20 Jahre) überschreitet, wird für die Gemeinde Mötzingen für das Jahr 2026 prognostiziert (37,5 zu 37,3 %). Für den Landkreis Böblingen bereits das Jahr 2020, für die Region Stuttgart 2010 und das Land Baden-Württemberg 2013.

Bis zum Jahr 2037 soll der Anteil der unter 20-jährigen und der über 65-jährigen (Gesamtquotient) in Summe 93,7 % umfassen. Das heißt, dass der Anteil der Bevölkerung, die sich im erwerbsfähigen Alter befindet, zukünftig sehr gering ausfällt. Diese Zahlen bedeuten vor allem raumstrukturelle und infrastrukturelle Konsequenzen, denen die Gemeinde gegenübersteht.

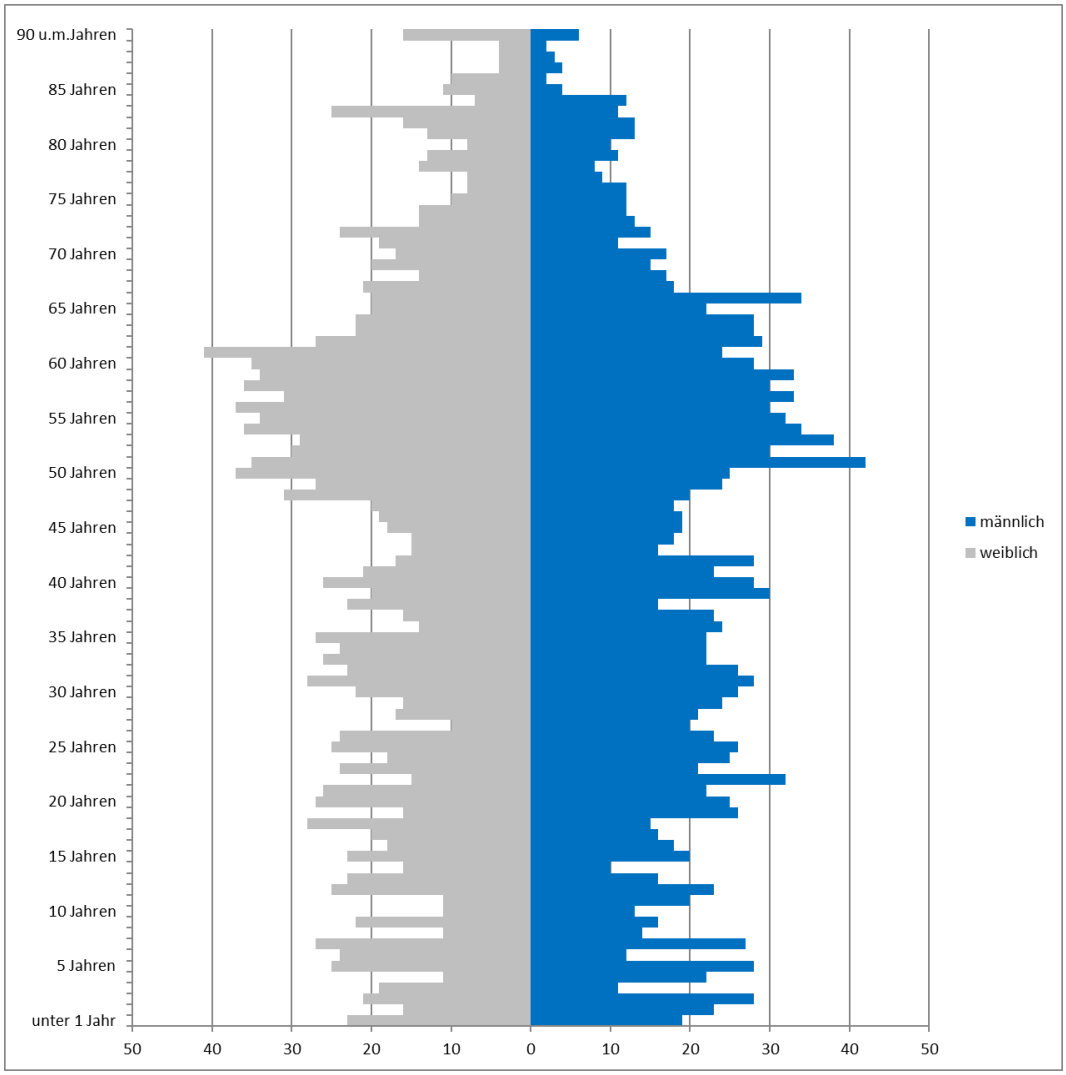



**Abbildung 2:** Altersstruktur (Alterspyramide) für die Gemeinde Mötzingen für das Jahr 2020 (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des StaLa BW)

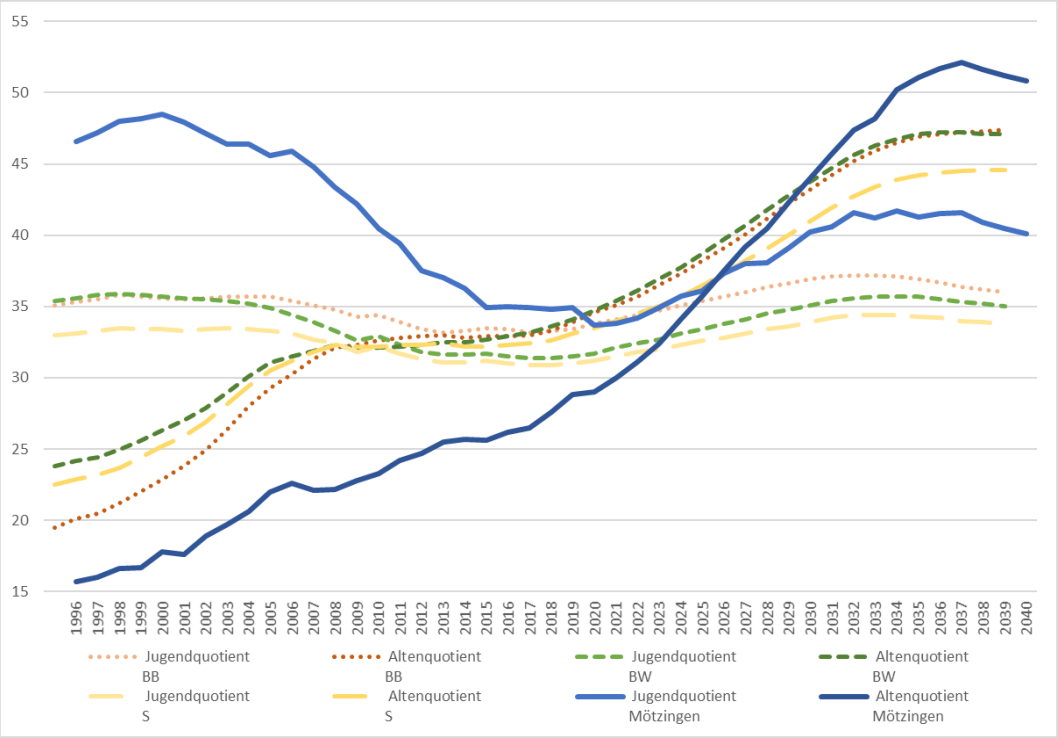



**Abbildung 3:** Bevölkerungsvorausrechnung mit Jugend- und Altenquotient für Mötzingen, den Landkreis Böblingen, die Region Stuttgart und das Land Baden-Württemberg (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des StaLa BW)

## 5.3 Räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung

Hinsichtlich der Bevölkerungsbewegungen kann die Gemeinde Mötzingen seit dem Jahr 2016 nur einen stetig sinkenden Saldo verzeichnen. Konnte im Jahr 2017 noch ein Plus von 12 Personen nachgewiesen werden, besteht für die Jahre 2018 (-14), 2019 (-5), 2020 (-3) nur noch ein negativer Wanderungssaldo. Dies bedeutet, dass mehr Menschen die Gemeinde verlassen, als zuziehen.

Entgegen des negativen Wanderungssaldos besteht allerdings ein kontinuierlicher Geburtenüberschuss (Differenz der Geborenen zu den Gestorbenen) zwischen +7 im Jahr 2017 und +26 im Jahr 2018.

Es gilt in diesem Zusammenhang allerdings nochmals darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Mötzingen sich die vergangenen rund 13 Jahre nur auf die Innenentwicklung konzentriert hat. Schwerpunktmäßig konnten dabei in erster Linie gemeindeeigene Flächen, die z.T. über Jahrzehnte aufgekauft wurden neu geordnet und dann vermarktet werden. Bedingt dadurch konnte die Nachfrage nach Wohnraum allerdings bei Weitem nicht gedeckt werden. Zahlreiche Mötzinger sind nach extern gezogen, mangels eines geeigneten Angebotes in Mötzingen. Diese würden nun mit „Röte II“ und „Röte III“ zum Teil wieder zurück in die Gemeinde kommen.

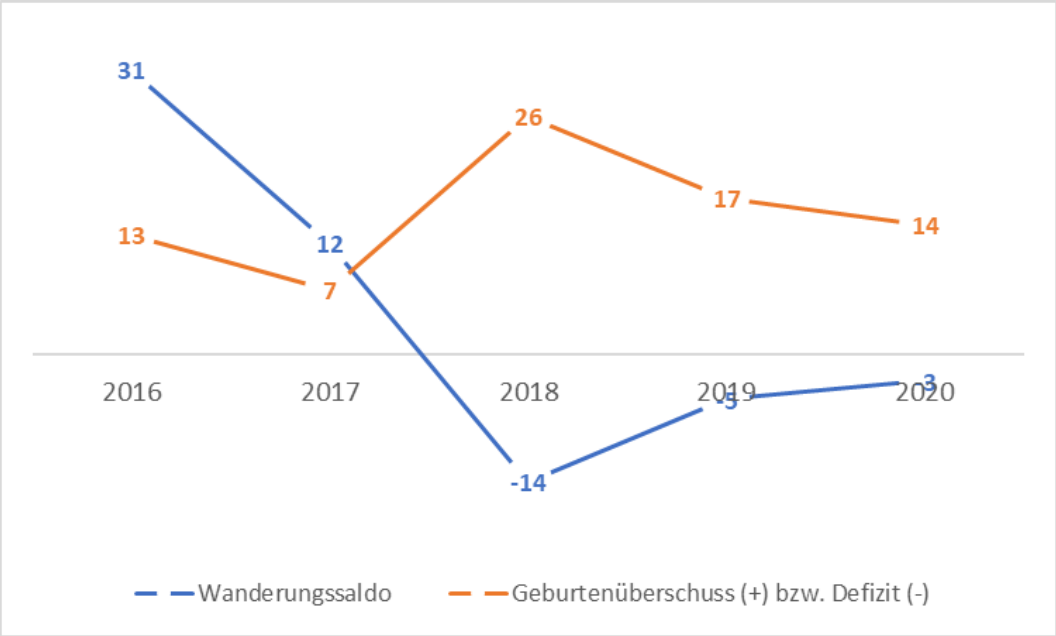



**Abbildung 4:** Räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung über die Gemeindegrenze (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des StaLa BW)

## 5.4 Wohngebäude und Wohnungen

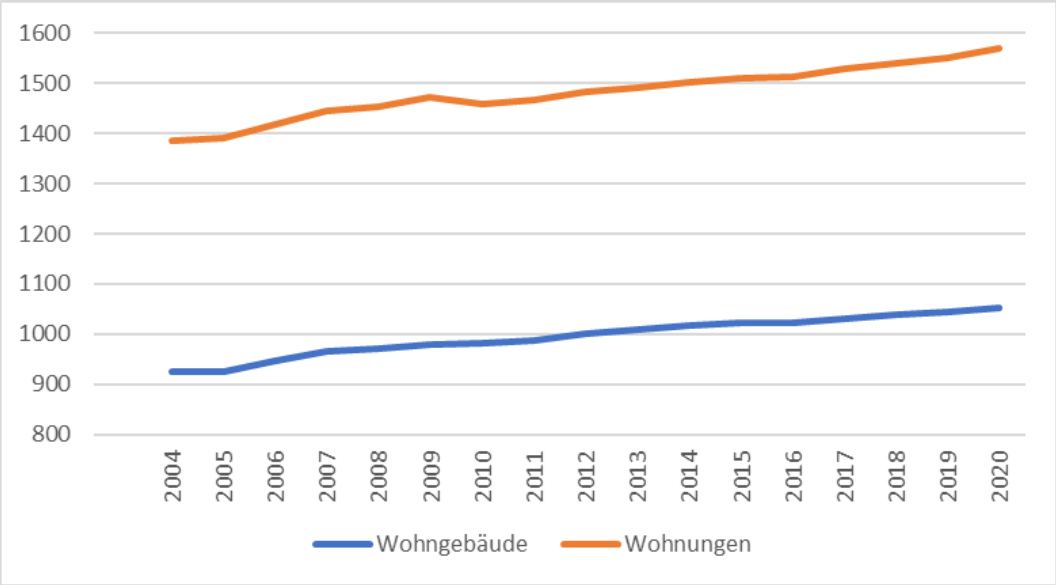



**Abbildung 5:** Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des StaLa BW)

Die Zahl der realisierten Wohngebäude und Wohnungen verlaufen nahezu parallel. Im langjährigen Mittel werden lediglich 1,5 Wohnungen je Wohngebäude realisiert. Demnach ist das „klassische Einfamilienhaus“ die dominierende Gebäudetypologie in der Gemeinde. Dem allgemeinen Trend folgend, steigt auch in Mötzingen der Wohnraumflächenbedarf je Bewohner. Im Gengensatz hierzu sinkt die Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) seit 1961 (2,9 Einwohner je Wohneinheit) auf aktuell 2,4 Einwohner je Wohneinheit.

## 5.5 Agrarstruktur

Wie überall im Land sinkt auch in Mötzingen die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe kontinuierlich. Im Vergleich zum Jahr 1999 mit 11 Betrieben, waren 2020 nur noch fünf landwirtschaftliche Betriebe in Mötzingen ansässig. Geprägt ist die landwirtschaftliche Nutzung vor allem durch Nebenerwerbsbetriebe die stets den größten Anteil ausmachten (neun Betriebe im Jahr 1999, sieben Betriebe im Jahr 2010, drei Betriebe im Jahr 2020). Lediglich ein Haupterwerbsbetrieb wird für die Jahre 1999, 2010 und 2020 angegeben. Von den fünf landwirtschaftlichen Betrieben waren im Jahr 2020 drei Ackerbaubetriebe sowie jeweils ein Gartenbaubetrieb und ein Futterbaubetrieb.

## 5.6 Wirtschaftsbereiche

Die Gemeinde Mötzingen ist in Anbetracht der bestehenden Wirtschaftsbereiche durch das produzierende Gewerbe geprägt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Gemeinde ist seit 2008 auf einem konstanten Niveau zwischen 666 (Jahr 2008) und 659 im Jahr 2021. Dabei hat der Sektor des „produzierenden Gewerbes“ (-48 Beschäftige seit 2008), an den Sektor „sonstigen Dienstleistung“, Beschäftigte (+ 30 Beschäftigte) verloren.

## 5.7 Berufspendler

Seit über zwei Jahrzehnten pendelt in etwa die gleiche Anzahl an Berufstätigen in die Gemeinde ein (Schwankungsbereich von ca. 560 im Jahr 2000 bis ca. 428 im Jahr 2004). Demgegenüber steht ein stetig wachsender Anteil an Berufstätigen, die die Gemeinde Mötzingen als Wohnstandort gewählt haben, aber außerhalb der Gemeinde arbeiten und aus der Gemeinde auspendeln.

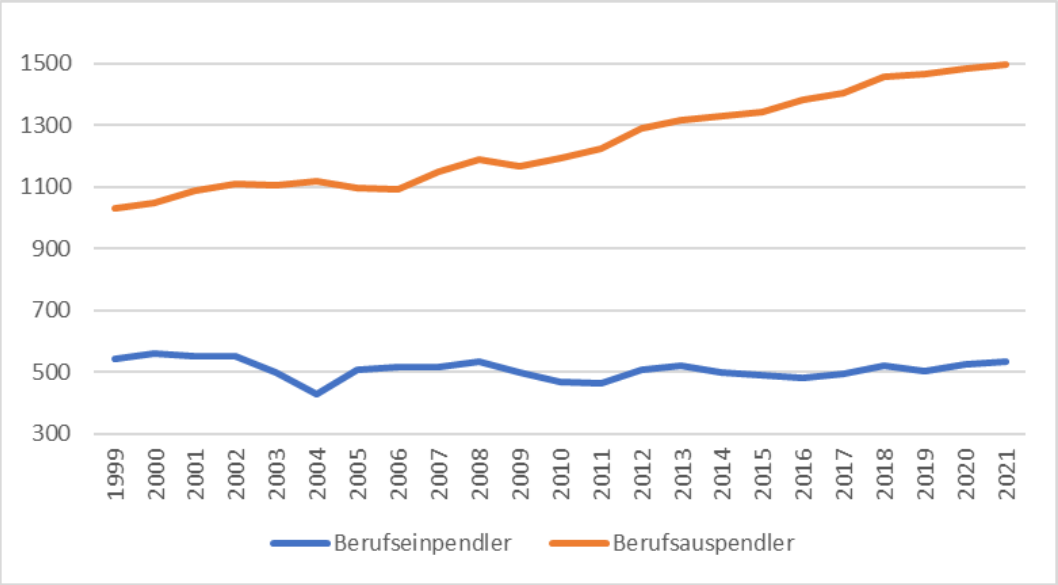



**Abbildung 6:** Berufseinpendler und Berufsauspendler über die Gemeindegrenze (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des StaLa BW)

## 5.8 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass die Gemeinde Mötzingen einer positiven Bevölkerungsentwicklung gegenübersteht, was auch an einem kontinuierlichen Geburtenüberschuss liegt. Dadurch wird im Vergleich zur Region Stuttgart, dem Kreis Böblingen und dem Land Baden-Württemberg ein späterer Zeitpunkt für die Überschreitung des Altenquotienten erreicht. Die gewerbliche Entwicklung am Standort Mötzingen ist seit Jahren unverändert, wobei die Zahl der Auspendler, auch durch die Entwicklung der direkt angrenzenden Gewerbegebiete und das in räumlicher Nähe befindliche interkommunale Gewerbegebiet INGpark stetig steigt. Die Gemeinde Mötzingen umfasst eine Reihe von Standortfaktoren, die die hohe Nachfrage nach Wohnraum erhöht.

# 6 Entwicklung des Gebietes „Röte“

## 6.1 Gesamtbetrachtung

Im Jahr 2003 führte die Gemeinde Mötzingen ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durch, das im Ergebnis die Überplanung des Gesamtgebietes „Röte“, wie es im Flächennutzungsplan enthalten ist, vorsah. Als Sieger der Mehrfachbeauftrag ging das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart hervor.

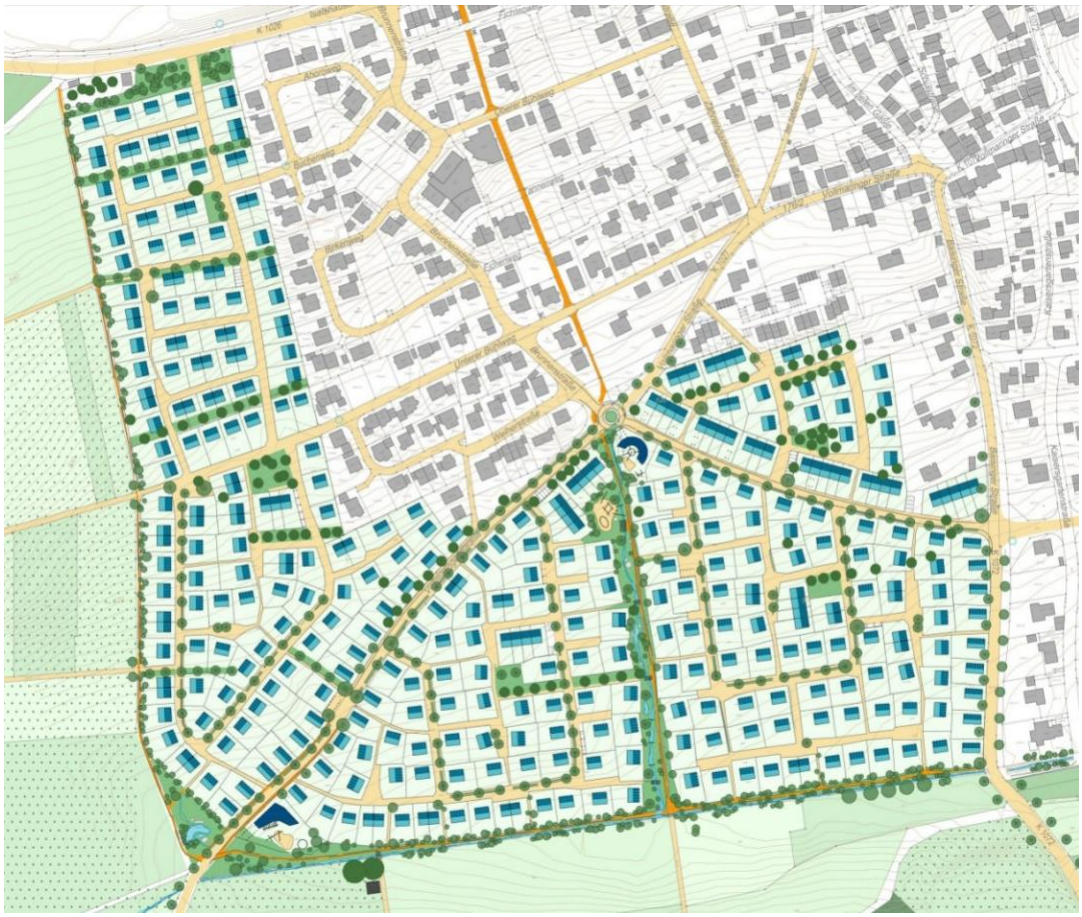


**Abbildung 7:** Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 2003

Um eine dem Bedarf angemessene Entwicklung anzugehen, entschied man sich das Gesamtgebiet in unterschiedliche Bau- und Entwicklungsabschnitte umzusetzen.

Hierzu erfolgte im Jahr 2003 / 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röte“, der die bauleitplanerischen Grundlagen für den ersten Teilabschnitt bilden sollte.

Ein großes Problem, das auch nach rund zwei Jahrzehnten noch im Ortsbild ersichtlich ist und bis heute nicht zu lösen war, ist die Vielzahl an Baulücken. Von den damals 88 geplanten Grundstücken sind heute noch ca. 34 (ca. 40 %) unbebaut und werden nur minder genutzt und als „Enkelgrundstücke“ vorgehalten. Aufgrund der damals nicht vorgesehenen Bauverpflichtung, liegt ein großes Entwicklungspotential ungenutzt brach und kann aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht aktiviert werden.

Erschwerend hinzu kommt für die Gemeinde, dass seit Jahrzehnten eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, die nicht mehr im Rahmen der Innenentwicklung bedient werden kann.

## 6.2 Baugebiete „Röte II“ und „Röte III“

Aufgrund des fehlenden Innenentwicklungspotentials ist für die Gemeinde Mötzingen die Entwicklung der Gebiete „Röte II“ und „Röte III“ unumgänglich. Zwar werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, dennoch fördern diese auch die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie (siehe hierzu Ziffer 7.2).

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 hat der Gesetzgeber neue Regelungen zum Bau im Außenbereich aufgenommen. Mit dem § 13b BauGB wurde ein Instrumentarium geschaffen, das den Gemeinden ermöglichen sollte, im vereinfachten Verfahren Bauland im Außenbereich zu entwickeln. Die Gemeinde Mötzingen hat, auch im Hinblick auf ihre Verantwortung hinsichtlich Natur- und Landschaft, landwirtschaftlichen Belangen sowie den Auswirkungen einer Planung im Außenbereich, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, Abstand genommen und den beliebten Trend deutscher Kommunen „schnell“ Wohnraum im Außenbereich im vereinfachten Verfahren bereitzustellen abgelehnt, um sich auf ihre langfristigen städtebaulichen Ziele zu besinnen.

Diese Rückbesinnung besteht darin, die Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan enthalten sind, näher auf ihre städtebauliche Eignung hin zu prüfen. Hierzu wurde das städtebauliche Konzept „Röte“ aus dem Jahr 2003 hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung (Dichte, flächenschonende Erschließung, Durchgrünung der Gebiete) umfassend überarbeitet und optimiert. Im Vergleich zum damaligen Konzept wurde eine hohe gebäudetypologische Durchmischung angestrebt, die im Jahr 2003 noch nicht vorgesehen war. Ziel war unter anderem auch die Berücksichtigung von Geschosswohnungsbau, der in den bisherigen Planungen zur Gesamtentwicklung noch nicht vorgesehen war.

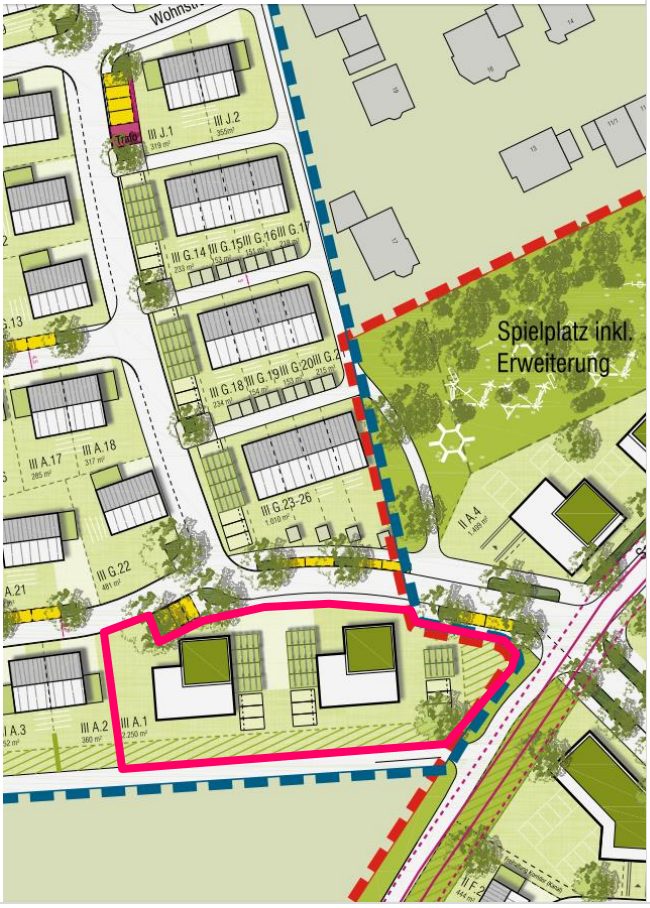
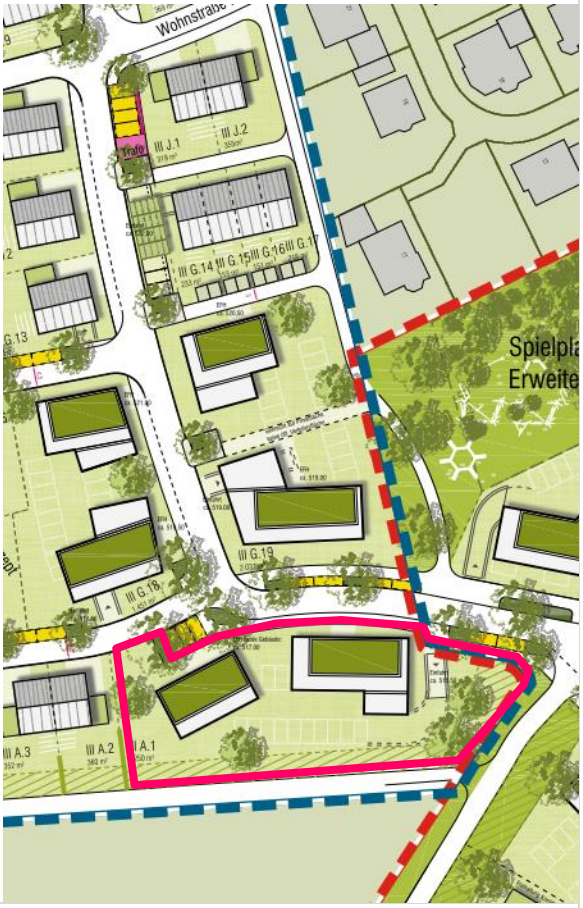
Zur Erläuterung der städtebaulichen Konzepte wird auf die Begründungen zu den Bebauungsplänen verwiesen.

## 6.3 Überarbeitung der städtebaulichen Konzepte „Röte II“ und „Röte III“

Aufgrund der Rückmeldungen der Raumordnung und der Regionalplanung hinsichtlich der baulichen Dichte der Plangebiete wurden die städtebaulichen Konzepte sowohl zwischen dem Vorentwurfsstand (Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) und Entwurfsstand (Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) als auch zwischen Entwurfsstand und dem aktuellen Planstand geändert, weiterentwickelt und nachverdichtet. Nachfolgend werden lediglich die aktuellen Planänderungen dargestellt:

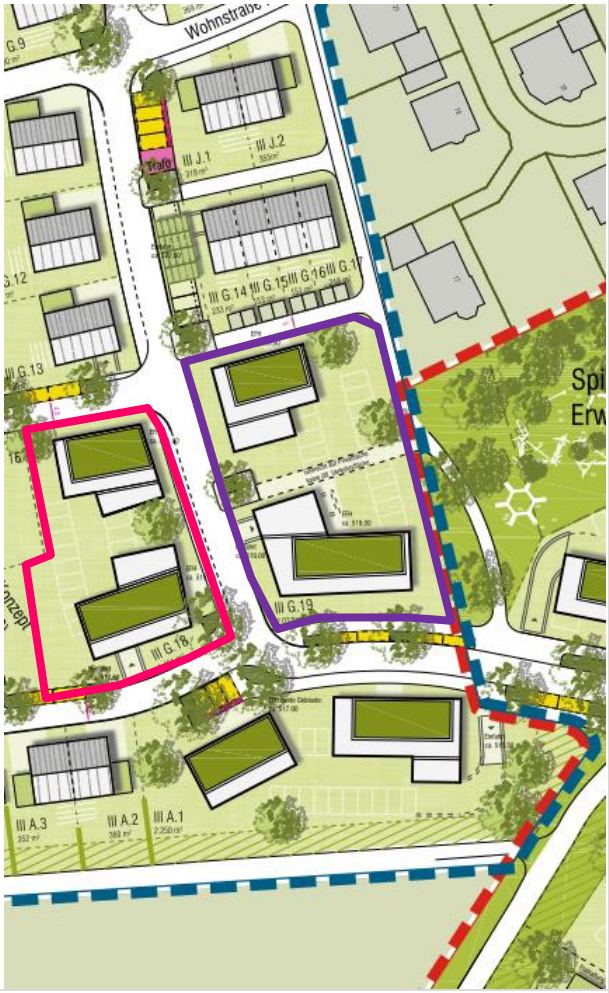
| Stand 23.11. 2021 (Grundlage für die Bebauungspläne Stand: Entwurf vom 22.03.2022) | **Stand 01.06.2022** |
|---|---|
| | |

Aufgrund der bereits „vergebenen“ Grundstücke (siehe hierzu Kapitel 6.5) bestand das größte Nachverdichtungspotential an der Nahtstelle zwischen den Baugebieten. Auftakt in das Gebiet „Röte II“ bildet der geplante Kindergarten am Kreisverkehr, gefolgt von Mehrfamilienhäusern entlang der Vollmaringer Straße in Richtung „Röte III“. Diese Gebäudetypologie bietet das größte Nachverdichtungspotential und soll nun auch am südlichen Eingang in das Plangebiet „Röte III“, in Richtung Norden, entwickelt werden. Durch den Ersatz von Einfamilienhäusern / Reihenhäusern durch Mehrfamilienhäuser lassen, sich weitere Wohneinheiten generieren, was dazu dient die Bruttomindestwohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar zu erreichen.

| Stand 23.11. 2021 | **Stand 01.06.2022** |
|---|---|
|   |   |

Die bisher angedachte oberirdische Parkierung im Baufeld IIIA.1 wird durch eine unterirdische Parkierung in einer Tiefgarage ersetzt. Hierdurch können die angedachten Gebäudegrundflächen vergrößert und mehr Wohneinheiten umgesetzt werden. In den bisherigen zwei Mehrfamilienhäusern waren in etwa 10 Wohneinheiten vorgesehen. Durch die Vergrößerung der Gebäude bei Beibehaltung der Grundstücksgröße können nun ca. vier weitere Wohneinheiten realisiert werden. In der geplanten Tiefgarage mit Zufahrt an der Ostseite des östlichsten Gebäudes können rund 20 Stellplätze umgesetzt werden.

**Zusätzlicher Raum für ca. 4 Wohneinheiten.**

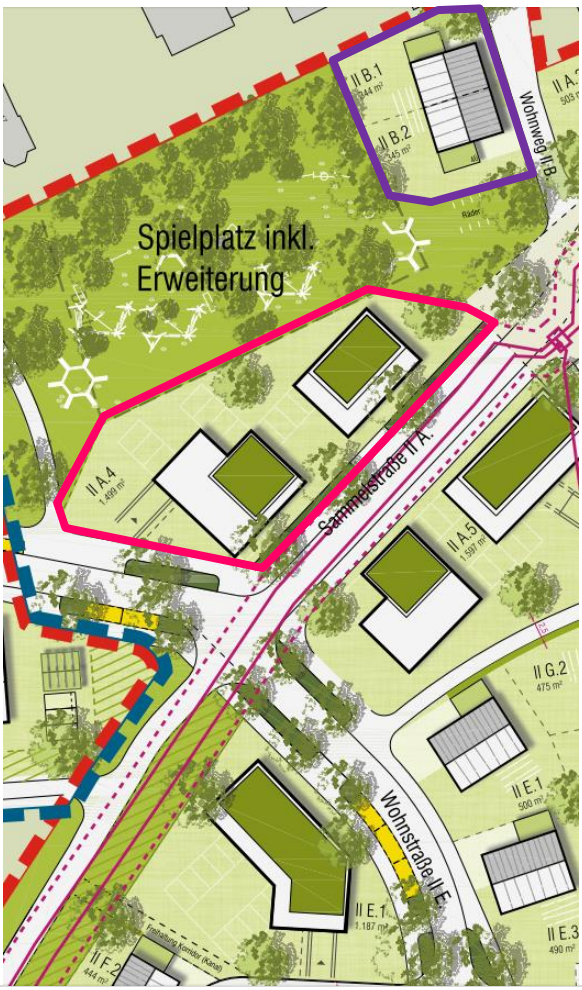


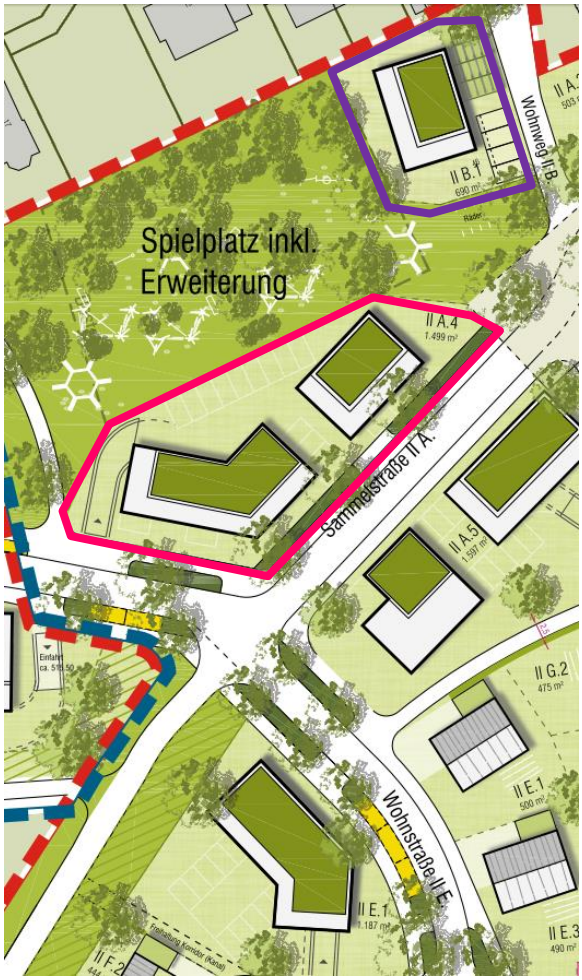

Bisher konnte in den Baufeldern IIIA.17, IIIA.18, IIIA.21 und IIIG.22 (rote Umrandung) ca. 4-5 Wohneinheiten gerechnet werden. Durch den Ersatz eines Einzelhauses und eines Doppelhauses mit zwei Mehrfamilienhäusern können zusätzlich sechs bis sieben Wohneinheiten umgesetzt werden. Die Parkierung mit ca. 16 Stellplätzen kann unterirdisch erfolgen. Hierzu wird die bestehende Topographie genutzt und eine Zufahrt im Süden vorgesehen.

**Zusätzlich ca. 6-7 Wohneinheiten.**

Im Bereich der Baufelder IIIG.18 bis IIIG.26 (violette Umrandung) war bisher eine Reihenhaustypologie vorgesehen. In acht Reihenhäusern konnte entsprechend mit acht Wohneinheiten gerechnet werden. Durch den Ersatz der Reihenhäuser durch zwei Mehrfamilienhäuser kann die mögliche Zahl der Wohneinheiten auf ca. 14 erhöht werden. Auch hier kann die Parkierung (ca. 20 Stellplätze) unterirdisch erfolgen.

**Zusätzlicher Raum für ca. 6 Wohneinheiten.**




Durch die Änderung der Gebäudekubatur und die Vergrößerung des westlichen Gebäudes auf dem Baugrundstück IIA.4 (rote Umrandung) kann eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten um ca. fünf erreicht werden. Auch eine Aufstockung um ein Vollgeschoss (III plus Staffelgeschoss) wäre grundsätzlich städtebaulich vorstellbar und könnte die Scharnierfunktion zwischen den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ herausstellen. Hierdurch könnten weitere fünf Wohneinheiten geschaffen werden.

**Zusätzlich 5 bis 10 Wohneinheiten.**

Im Bereich IIB.1 und B.2 (violette Umrandung) kann durch den Ersatz des Doppelhauses ein weiteres Mehrfamilienhaus realisiert werden. Hierdurch können weitere drei Wohneinheiten umgesetzt werden.

**Zusätzlich 3 Wohneinheiten.**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit im geplanten Kindergartengebäude im obersten Geschoss Wohnräume anzubieten. Diese können für Mitarbeiter, Hausmeister, etc. genutzt werden. Je nach tatsächlichem Bedarf kann dies bei der Ausschreibung für den Gebäudeneubau berücksichtigt werden. Die Fetsetzungen des Bebauungsplanes werden so gefasst, dass diese hierzu nicht im Widerspruch stehen.

**Zusätzliche Wohneinheiten für Mitarbeiter o.ä.**

## 6.4 Nachweis der Bruttomindestwohndichte

Aufgrund der vorgenannten Änderungen am städtebaulichen Konzept für die Gebiete „Röte II“ und „Röte III“ kann die Bruttowohndichte weiter erhöht werden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich hierbei um städtebauliche Annahmen handelt, deren Umsetzung die Bebauungspläne grundsätzlich zulassen sollen. Eine tatsächliche Umsetzungsgarantie gibt es nicht, allerdings strebt die Gemeinde an dies wie folgt umzusetzen. Dies trifft vor allem auf die Flächen zu, die in das Eigentum der Gemeinde übergehen (siehe hierzu Ziffer 6.5).

Entsprechen den Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann für die Gemeinde Mötzingen von einer Belegungsdichte von 2,4 Einwohner je Wohneinheit ausgegangen werden. Demzufolge soll der Nachweis unter Berücksichtigung dieser Prämisse erfolgen, auch wenn davon ausgegangen wird, dass bei einer Erstaufsiedlung vor allem Familien mit einer höheren Belegungsdichte das Baugebiet besiedeln.

Zur Ermittlung der Zahl der Wohneinheiten werden unterschiedliche Berechnungswerte angenommen. Im Hinblick auf die geplanten Einfamilienhäuser wird rechnerisch davon ausgegangen, dass in 25 % der Fälle zwei Wohneinheiten je Gebäude realisiert werden. In allen übrigen Fällen jeweils eine Wohneinheit. Je

Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheiten wird ebenfalls eine Wohneinheit angenommen. Bei den Mehrfamilienhäusern wird Gebäudespezifisch die geplante Zahl an Wohneinheiten angenommen (insgesamt 127 Wohneinheiten).

Auf dieser Grundlage können für das Gebiet „Röte II“ rund 326 Einwohner in 136 Wohneinheiten ermittelt werden. In „Röte III“ rund 425 Einwohner in 177 Wohneinheiten.

In beiden Gebieten können die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu der Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt im Gebiet „Röte II“ rund 39 % im Gebiet „Röte III“ rund 41 %. Hierbei sei angemerkt, dass im Bereich des urbanen Gebietes MU1 gar keine Wohnnutzung und im Bereich MU2 nur in den Obergeschossen (Erdgeschoss nur für gewerbliche Nutzung) mit einberechnet wurde. Demnach wird bei der vorliegenden Berechnung ein konservativer Ansatz verfolgt.

Unter Berücksichtigung aller Flächen im Plangebiet (ungeachtet dessen, ob dies Bestandsflächen sind oder nicht) ergibt sich eine über beide Gebiete berechnete Bruttowohndichte von 57 Einwohner je Hektar (50 EW/ha in „Röte II“; 63 EW/ha in „Röte III“) bei einer Belegungsdichte von 2,4.

Rechnet man Bestandsflächen, wie z. B. den bestehenden Spielplatz und Teile der Vollmaringer und Iselshauser Straße heraus, so ergeben sich Dichtewerte von 55 EW/ha für „Röte II“ und 68 EW/ha für „Röte III“ was einer Gesamtdichte von 61 EW/ha entspricht. Auf die Flächenbilanz als Anlage wird verwiesen.

**Demnach wird davon ausgegangen, dass das regionalplanerische Ziel PS 2.4.0.8 eingehalten wird.**

## 6.5 Flächen im zukünftigen Eigentum der Gemeinde

Wie in den Begründungen zu den Bebauungsplänen dargelegt, wird zur Entwicklung des Plangebietes ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Sämtliche Eigentümer in den Plangebieten haben dieser Vorgehensweise in den Gesprächen, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens stattfinden zugestimmt und werden entsprechende Vereinbarungen unterzeichnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 55 ff. BauGB bekommen sowohl die bisherigen Eigentümer (sofern gewünscht und maximal wertgleich zum Einwurfsgrundstück) im Plangebiet als auch die Gemeinde Zuteilungsgrundstücke. Die Grundstücke, die voraussichtlich in das Eigentum der Gemeinde übergehen, ca. 5,2 ha Bauland, umfassen unter anderem alle Mehrfamilienhausgrundstücke, sodass auch gewährleistet werden kann, dass die entsprechende Gebäudekubatur, mit der geplanten Zahl an Wohneinheiten tatsächlich umgesetzt und die Vorgaben der Bruttomindestwohndichte erreicht wird. Dabei kann die Gemeinde bedarfsorientiert handeln und Grundstücke nutzerspezifisch entwickelt werden (siehe hierzu nachfolgend unter Ziffer 7).

## 6.6 Fläche im Privateigentum

Die übrigen Baugrundstücke werden Privateigentümern zugeteilt. Entsprechend den (unverbindlichen) Ergebnissen der Ermittlungs- und Verhandlungsgespräche sollen von den insgesamt 36 Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser die an private Eigentümer in „Röte II“ zugeteilt werden, 19 Grundstücke an Mötzinger bzw. ehemals in Mötzingen Ansässige, die selbst bauen und in die Gemeinde zurückkehren möchten, zugeteilt. Im Plangebiet „Röte III“ gehen von den 30 Bauplätzen rund 22 Bauplätze an Mötzinger oder ehemalige Mötzinger.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass ca. 60 % der Baugrundstücke an Mötzinger gehen bzw. ehemals Mötzinger, die sich mit dem Bauplatz wieder in der Gemeinde ansiedeln wollen. Des Weiteren gehen die zukünftigen Eigentümer freiwillig eine Bauverpflichtung ein, die Vorsieht, dass das entsprechende Baugrundstück innerhalb von acht Jahren bebaut werden muss. Sollte dies nicht der Fall sein, hat die Gemeinde Mötzingen ein Ankaufsrecht auf die Grundstücke.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Eigentumsstruktur in den Plangebieten recht vielfältig und kleingliedrig geprägt ist. Die Anzahl der „Großeigentümer“ ist sehr gering, sodass davon auszugehen ist, dass die vorgenannten Entwicklungen eintreten und die Gemeinde ihrer regionalplanerisch vorgegebenen Eigenentwicklung gerecht wird.

## 6.7 Zwingende Gründe für die gemeinsame Gebietsentwicklung

Eine gemeinsame Erschließung der Gebiete „Röte II“ und „Röte III“ dient einer effizienten und wirtschaftlich sinnvollen Umsetzung. Hierdurch lassen sich Erschließungskosten senken und die geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend ihrer Bemessung nutzen.

In den Gesprächen im Rahmen des Umlegungsverfahrens mit den Eigentümern aus den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ konnte erreicht werden, dass alle einer freiwilligen Umlegung mit vereinbartem Maßstab zustimmen. Dazu gehört neben der Übernahme der Gesamterschließungskosten (Baukosten, Planungskosten, Kosten für Ausgleich etc.) pro m² zugeteilten Bauplatz auch eine Bauverpflichtung innerhalb von 8 Jahren.

Dadurch, dass es Privateigentümer von Grundstücken gibt, die sowohl im Plangebiet „Röte II“ als auch in „Röte III“ liegen, bzw. wegen einer gewerblichen Ansiedlung zwingend auf die Entwicklung von Röte III angewiesen sind, wäre bei der Umsetzung nur eines Gebietes ein Scheitern des Gesamtprojektes zu befürchten. Eigentümer haben signalisiert, nur dann den Erschließungs- und Umlegungsmaßnahmen inklusive der Bauverpflichtung final zuzustimmen, wenn beide Gebiete erschlossen werden. Die freiwillige Umsetzung erfordert daher eine gemeinsame Erschließung der Gebiete.

Eine zeitgleiche Erschließung beider Gebiete ist auch aus erschließungstechnischer Sicht sinnvoll. Die Entwässerung von „Röte III“ läuft aus topografischen Gründen über „Röte II“. Dort sind dementsprechend die Retentionsbecken am Geländetiefpunkt in der Talsohle geplant und dort liegt das Regenüberlaufbecken, an das modifiziertes Mischwasser angeschlossen wird. Auch die Kanäle für das Regenwasseraufkommen werden im Gebiet „Röte II“ so dimensioniert, dass auch das Aufkommen aus „Röte III“ gefasst werden kann. Zudem muss die verkehrliche Erschließung für beide Gebiete gemeinsam gedacht und gebaut werden. Die Vollmaringer Straße (bisher nur ein schmaler Asphaltweg) wird zu einer vollwertigen Straße mit straßenbegleitenden Fußgängerwegen ausgebaut. Sie dient künftig also ebenso der Verkehrserschließung von „Röte III“ aus der südlichen Ortsmitte, insbesondere für Fußgänger. Wegen des o.g. Straßenausbaus sind kostenintensive Maßnahmen an der bestehenden Hauptleitung des ZV Gäuwasserversorgung erforderlich. Die Erschließungsstraße durch „Röte III“ dient einer kürzeren Verkehrsanbindung aus dem Gebiet „Röte II“ in Richtung L1361/ Nagold.

Darüber hinaus muss angemerkt werden, dass durch eine gemeinsame Erschließung Kosten pro m² Nettobauland reduziert werden können – durch eine gemeinsame Baustelleneinrichtung und Abwicklung der Maßnahme, einer größeren

„Menge“ und damit geringeren Einheitspreisen (bzw. Pauschalpreisen) und nicht zuletzt auch aufgrund der aktuell stetig steigenden Baupreise in den kommenden Jahren.

# 7 Umsetzungsstrategie und Förderung der Innenentwicklung durch Schaffung von Wohnbauland

## 7.1 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Instrumente zur Umsetzung der Mindestdichte

Durch die Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften „Röte II“ und „Röte III“ sollen die Anforderungen an die bauliche Mindestdichte umgesetzt sowie die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebietes und die geplanten Gebäudetypologien soweit als möglich vorgeschrieben werden. Dabei ist die Gemeinde allerdings abschließend an die rechtlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung bzw. der Landesbauordnung gebunden.

*„Dagegen steht der Gemeinde über den insoweit abschließenden Katalog des § 9 hinaus ein bauplanungsrechtliches „Festsetzungsfindungsrecht“ nicht zu (BVerwG Urt. v. 11.2.1993 – 4 C 18.91, aaO vor Rn. 1). Allein der Umstand, dass aus bestimmten städtebaulichen Gründen ein Regelungsbedarf angenommen werden könnte, begründet nicht die Befugnis, in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen treffen zu können. Weicht daher die Gemeinde von den Vorgaben des § 9 und der BauNVO ab, führt dieser Fehler zur Unwirksamkeit der Festsetzung (BVerwG Beschl. v. 31.1.1995 – 4 NB 48.93, NVwZ 1995, 696 = BeckRS 9998, 49788; Urt. v. 27.10.2011 – 4 CN 7.18, NVwZ 2012, 318 = BeckRS). Die Abweichung kann dabei darin bestehen, dass für bestimmte Anliegen keine Festsetzungsmöglichkeiten geschaffen wurden oder dass die Rechtsgrundlagen in einzelnen Punkten nicht beachtet, z.B. überschritten wurden (vgl. auch → Rn. 14).“* (EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 9 Rn. 12).

Eine Festsetzung einer Mindestzahl an Wohneinheiten beispielsweise ist demnach, wegen der fehlenden Rechtsgrundlagen, nicht zulässig.

Nachfolgend sollen die planungs- und ordnungsrechtlichen Instrumente aufgezeigt werden, die die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nutzt:

### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Um das städtebauliche Ziel der Gemeinde Wohnraum zu schaffen zu fördern, setzt die Gemeinde für beide Plangebiete weitestgehend allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Um dies zu verdeutlichen, werden die sonst allgemein zulässigen Nutzungen *„die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“* (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise ausgeschlossen Nutzungen *„Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“* (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zugelassen. Dies entspricht auch dem Nutzungsspektrum, welches im Rahmen der strengen

Voraussetzungen des § 13b BauGB die Regel sind und bereits gerichtlich bestätigt wurden (siehe hierzu VGH München, Urteil vom 04.05.2018, 15 NE 18.382).

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unterschiedliche Vorgaben gemacht.

Zum einen wird für die zulässige Grundflächenzahl der Orientierungswert für Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser auch solche entstehen, wird unter anderem die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dies stellt sicher, dass eine gewisse Anzahl an Wohneinheiten zwingend umgesetzt wird.

### 7.1.3 Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße - § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Von dieser Regelungsmöglichkeit macht die Gemeinde keinen Gebrauch, da die Größe der Baugrundstücke unter anderem auch von der Umlegung abhängig ist. Um hier keine Umsetzungsschwierigkeiten oder sogar die Umsetzung unmöglich zu machen, was auch die Rechtsmäßigkeit der Bebauungspläne in Frage stellen würde, werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.

### 7.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglichen lediglich die Festsetzungen einer höchstzulässigen Zahl an Wohnungen. Im vorliegenden Fall werden im Grundsatz für Einzelhäuser max. drei Wohnungen, für Doppel- und Reihenhäuser maximal zwei vorgesehen. Durch die Festsetzung von drei Wohneinheiten in Einzelhäusern anstelle von (üblicherweise) zwei, ergibt sich z. B. mehrere Einliegerwohnungen zu schaffen. Weitere, separate Wohneinheiten im Haus bringen Vorteile. Hier können beispielsweise erwachsene Kinder wohnen oder die Großeltern einziehen. Zudem kann die Wohnung vermietet oder bei Bedarf einer Pflegekraft / Au-Pair zur Verfügung gestellt werden. So wird das Zusammenwohnen von verschiedene Generationen unter einem Dach ermöglicht.

Gründe hierfür sind aber auch städtebaulicher und verkehrlicher Natur. Hiermit ist sichergestellt, dass beispielweise die notwendige Zahl an Stellplätzen auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden kann, ohne den öffentlichen Straßenraum durch privaten Parkierungsverkehr zu belasten. In den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser umgesetzt werden sollen, wird die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt. Hier wäre die Festsetzung einer Mindestanzahl sinnvoll, allerdings gibt es hierfür keine rechtliche Grundlage.

### 7.1.5 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Über die Festsetzung der Bauweise kann die Gebäudeform Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzt werden. Demnach sind sowohl das klassische Einfamilienhaus als auch ein Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau als Einzelhaus zu subsummieren. Um zu gewährleisten, dass in den geplanten Bereichen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, besteht über die Festsetzung der Bauweise jedoch die Möglichkeit eine Mindestlänge der Gebäude vorzuschreiben. Dies wird

im vorliegenden Fall so angewendet. In den Bereichen der Mehrfamilienhäuser müssen diese eine Mindestlänge von 15 m aufweisen.

#### 7.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Plangebieten über Baugrenzen festgesetzt. Diese werden im Gegensatz zu „Briefmarkenbaufenster“ so groß festgesetzt, dass nahezu das gesamte Baugrundstück umfasst wird und somit unter Berücksichtigung der anderen Festsetzungen (z. B. Grundflächenzahl) eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Bebaubarkeit gegeben ist.

### 7.2 Schaffung von Bauland als Motor der Innenentwicklung

Nicht nur die offensive Ansprache von Grundstückseigentümern bietet das größte Potential für die Innenentwicklung, sondern vor allem auch die Schaffung von Alternativen und Ausweichmöglichkeiten. Durch die Schaffung von Wohnbauland in den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ kann die Innenentwicklung eine neue Dynamik erfahren.

Die Veränderungen in der Altersstruktur aufgrund des demographischen Wandels machen sich auch in der Gemeinde Mötzingen bemerkbar. Das Wachstum der älteren Altersgruppen gegenüber den Familiengründerjahrgängen wirkt sich einerseits stark auf das Verhältnis von örtlichem Angebot und Nachfrage aus, andererseits resultieren hieraus Herausforderungen, die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft aufzunehmen. Der Bedarf an barrierefreiem, altengerechtem Wohnraum steigt und oft besteht der Wunsch der älteren Bevölkerung sich in ihrer Wohnungsgröße zu verkleinern. Bestandsimmobilien im Innenbereich lassen sich oft nur mit sehr großem Aufwand so umbauen, dass diese auch im Alter ohne Hindernisse genutzt werden können. Durch die Schaffung von entsprechendem Wohnraum (z. B. alten- und sozialgerecht) in den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“, kann diesen nutzerspezifischen Bedürfnissen nachgekommen und somit eine „Immobilien-“ oder „Flächenrochade“ bewirkt werden.

### 7.3 Aktive Steuerung der Entwicklung

Wie bereits erwähnt, wird der Gemeinde Mötzingen eine gewisse Anzahl an Grundstücken zugeteilt, auf die sie zu jeder Zeit die „Hand darauf“ hat. Hiermit kann sie zum Beispiel aktiv Flächen an Nutzergruppen vergeben oder entsprechend dem Bedarf nutzerspezifisch Wohnraum selbst schaffen. In Vergabeverfahren können gezielt Anforderungen an die Entwicklung von Grundstücken gestellt werden. Dies umfasst dabei nicht nur die baulich architektonische Qualität, sondern insbesondere auch das Nutzungskonzept. Des Weiteren können auch örtliche und regionale Bauträger, Baufirmen und Handwerker angesprochen werden, was auch einen wirtschaftlichen Mehrwert für die Region darstellt.

## 8 Zusammenfassung

Die städtebauliche Planung der Gebiete „Röte II“ und „Röte III“ unterliegt einem langwierigen, andauernden Prozess unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Belangen. Die Aufgabe des Gemeinderates diese (richtig) zu gewichten und gegeneinander und untereinander abzuwägen, ist bis zum dem Verfahren abschließenden Satzungsbeschluss, noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich kommt die

Gemeinde ihrer Planungspflicht nach. Das Erfordernis der Schaffung von Wohnraum entspricht der Zielsetzung der gesetzlichen Regelungen des § 1 Abs. 3 BauGB der besagt, dass *„insbesondere zur Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau“* Bebauungspläne aufzustellen sind. Die Gemeinde verfolgt hier eine bedachte Vorgehensweise und entwickelt die Flächen, die bereits in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten sind. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Flächen im Flächennutzungsplan, die vor einer Fortschreibung dessen entwickelt werden könnten. Hier sichert die Gemeinde zu, die notwendigen Beschlüsse in der Verbandsversammlung anzuregen und damit der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nachzukommen.

Durch die neuerlich überarbeitete städtebauliche Planung werden die raumordnerischen und raumplanerischen Ziele aus Sicht der Gemeinde vollumfänglich eingehalten. Hierbei werden die Anforderungen einer hohen städtebaulichen Dichte unter Wahrung der Einstufung als „Eigenentwicklergemeinde“ berücksichtig.

**Anlagen**

- Überarbeitetes städtebauliches Konzept vom 01.06.2022.
- Flächenbilanz mit Bruttowohndichte vom 10.06.2022.
- Plan zur Flächenbilanz mit Berücksichtigung von Bestandsflächen vom 07.06.2022.
- Plan mit Kennzeichnung der Flächen die voraussichtlich der Gemeinde Mötzingen zugeteilt werden vom 10.06.2022.

# LEGENDE

- Abgrenzung Röte II (ca. 6,48 ha)
- Abgrenzung Röte III (ca. 6,78 ha)
- Grenzvorschlag Baugrundstück
- Neubau (nach Städtebaul. Konzept)
- Garagen / Carports / sonst. Nebenan.
- Offene Stellplätze privat / öffentl.
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentlicher Baum (Neupflanzung)
- Bestandsbaum
- Grundstück für Trafo

Die Flächen- und Maßangaben sind gerundet und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Diese können sich aus folgenden Gründen noch verändern:

1. Im Zuge der anzuschließenden Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung sind alle verkehrs- und entwässerungstechnischen Belange zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Schleppkurvengeometrien, Straßenbreiten, Verziehungslängen, Sichtfelder und Neigungsverhältnisse. Die Größe der Erschließungsflächen kann sich hierbei verändern und somit die Größe der Grundstücke beeinflussen.

2. Die dargestellten Grundstücksaufteilungen stellen einen städtebaulichen Vorschlag dar und müssen mit den künftigen Nutzern/Eigentümern abgestimmt werden.

Maßstab 1:2000

N

# Gemeinde Mötzingen

Röte II + III

Städtebauliches Konzept

Entwurf 2022: Studie Nachverdichtung

Stand 01.06.2022

Plan-Nr 57-01

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\data\STADT-LP\207 EN\BW\207-041 SK Mötzingen Röte II+III\SK\207-041_SK-Rö(Tel2+3_2022-06-07.dw Layout: 5x-SK

Gemeinde Mötzingen

# Baugebiete Röte II + III

Grobschätzung Einwohner

Datum: 10.06.2022 | KM, JEG, DB, JA

Grundlage: Städtebauliches Konzept, 10.06.2022

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Szenario 1 - * Belegungsdichte Mittelwert Mötzingen, lt. Stala BW Stand 2019

Hinweis: Die tatsächliche Ansiedlung von Einwohnern, hängt von zahlreichen Faktoren ab, die in der städtebaulichen Planung nicht beeinflussbar sind. Eine Abschätzung künftiger Einwohnerzahlen kann insofern nur grob orientierend sein. Für Abweichung dieser Zahlen können wir folglich keine Haftung übernehmen.

## Röte II

| Gebäude Typ | Gebäude Anzahl | Anteil Gebäude | Anzahl WE je Gebäude | Anzahl WE | Anteil WE | Belegungs-dichte | EW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser (EFH) mit 1 WE | 34 | 44,2% | 1,00 | 34 | 25,0% | 2,4 * | 82 |
| Einfamilienhäuser (EFH) mit 2 WE | 13 | 16,9% | 2,00 | 26 | 19,1% | 2,4 * | 62 |
| Doppelhaushälften (DHH) | 10 | 13,0% | 1,00 | 10 | 7,4% | 2,4 * | 24 |
| Reihenhauseinheiten (RHE) | 12 | 15,6% | 1,00 | 12 | 8,8% | 2,4 * | 29 |
| Mehrfamilienhäuser (MFH) | 8 | 10,4% | | 54 | 39,7% | 2,4 * | 130 |
| Summen Röte II | 77 | 100% | | 136 | 100% | | 326 |

## Röte III

| Gebäude Typ | Gebäude Anzahl | Anteil Gebäude | | Anzahl WE | Anteil WE | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser (EFH) mit 1 WE | 36 | 36,4% | 1,00 | 36 | 20,3% | 2,4 * | 86 |
| Einfamilienhäuser (EFH) mit 2 WE | 17 | 17,2% | 2,00 | 34 | 19,2% | 2,4 * | 82 |
| Doppelhaushälften (DHH) | 30 | 30,3% | 1,00 | 30 | 16,9% | 2,4 * | 72 |
| Reihenhauseinheiten (RHE) | 4 | 4,0% | 1,00 | 4 | 2,3% | 2,4 * | 10 |
| Mehrfamilienhäuser (MFH) | 12 | 12,1% | | 73 | 41,2% | 2,4 * | 175 |
| Summen Röte III | 99 | 100% | | 177 | 100% | | 425 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gesamtsumme Röte II + III | 176 | | 313 | 751 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bruttowohndichte | Röte II | 64.800 | m² | 50 EW/ha |
| | Röte III | 67.800 | m² | 63 EW/ha |
| | Summe | 132.600 | m² | 57 EW/ha |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bruttowohndichte ohne Bestand | Röte II | 59.782 | m² | 55 EW/ha |
| | Röte III | 62.906 | m² | 68 EW/ha |
| | Summe | 122.688 | m² | 61 EW/ha |

# LEGENDE

- Abgrenzung Röte II (ca. 6,48 ha)
- Abgrenzung Röte III (ca. 6,78 ha)
- Bauland
- Erschließungsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Bestandsflächen

**RÖTE II**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ca. | 15.590 | m² | (24%) | Erschließungsfläche |
| ca. | 38.440 | m² | (59%) | Bauland |
| ca. | 11.075 | m² | (17%) | Öffentliche Grünfläche |

**RÖTE III**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ca. | 17.024 | m² | (25%) | Erschließungsfläche |
| ca. | 49.051 | m² | (72%) | Bauland |
| ca. | 1.735 | m² | (3%) | Öffentliche Grünfläche |

Maßstab 1:2000

N

# Gemeinde Mötzingen

Röte II + III

Städtebauliches Konzept

BILANZ Studie Nachverdichtung

Stand 07.06.2022

Plan-Nr 77-01

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\207 EHBW\207-041 SK Mötzingen Röte II-III\SK\207-041_SK-RoTa2+3_2022-06-07.dw Layout: 7x-BILANZ

# LEGENDE

- Abgrenzung Röte II (ca. 6,48 ha)
- Abgrenzung Röte III (ca. 6,78 ha)
- Offene Stellplätze privat / öffentl.
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentlicher Baum (Neupflanzung)
- Bestandsbaum
- Grundstück für Trafo
- Voraussichtliche Zuteilung an Gemeinde

Maßstab 1:2000

N

# Gemeinde Mötzingen

Röte II + III

Städtebauliches Konzept

Voraussichtliche Zuteilung Grundstücke

Stand 10.06.2022

Plan-Nr 57-02

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\207 ENBW\207-041 SK Mötzingen Röte II+III\SK\207-041_SK-Rq\Tk2+3_2022-06-07.dwg Layout: 5x-SK