



© Gabriel Holom

BÜRGERFORUM HERRENBERG-SÜD

Bedarf Wohnen und Gewerbe

- Bedarf: Welche Zahlengrundlagen
- Bedarfe Wohnraum / Bedarf Gewerbe
- Für welche gewerblichen Nutzergruppen ist Standort attraktiv?
- Innen-Entwicklung ausreichend?
 - Nachverdichtung, unter anderem Aufstockung
 - realistischer Zeitrahmen für Umsetzung
 - Ökologische Auswirkungen
- Außenentwicklung:
 - realistischer Rahmen für Umsetzung
 - Auswirkung von Außenentwicklung auf Innenentwicklung
 - ökologische Auswirkungen
- Vorgaben des Verbands Region Stuttgart
 - Dichte: Vorstellung von dichtem Bauen, Gemeinschaftsräume / Funktionen, Einfügen in Stadtbild
 - Aufgabe als Mittelzentrum
- Demografischer Wandel:
 - Bedarf Wohnraum spezielle soziale Gruppen
 - Bedarfe in Zukunft (Wohnformen und Menge)
 - Leerstände in Zukunft
- Wer darf einziehen? Bevorzugung Herrenberger Einwohnerinnen und Einwohner?

Sie konnten den Themenbereich bis zum 10. Januar 2024 kommentieren.

zu den Bedarfen Wohnen und Gewerbe

Die Kommentierungsphase ist beendet. Vielen Dank für Ihre Kommentare!

[\[...\] Alle Kommentare öffnen](#)

18. VON **OHNE NAME 73874**

📅 09.01.2024 ⌚ 17:29

Vorgaben vom Verband Region Stuttgart sind überholt

Der derzeit gültige Regionalplan ist von 2009 und seither nur unbedeutend fortgeschrieben worden. Der Inhalt passt nicht mehr zur aktuellen Situation. Wie kann dieser als Vorgabe und Begründung für H-Süd dienen???

Zusätzlich ist mit der aktuellen Verkehrspolitik, insbesondere der Abtrennung der Gäubahn, ein Arbeiten in Stuttgart sehr unattraktiv geworden; somit macht ein großes neues Wohngebiet in Herrenberg für die Region keinen Sinn

👍 11 💬 2

17. VON **OHNE NAME 73874**

📅 09.01.2024 ⌚ 17:23

Innenverdichtung und gute Alternativen zum EFH ermöglichen u.a. bezahlbaren Wohnraum

Neben der bereits aufgeführten „Aufstockung“ gibt es auch andere sinnvolle Möglichkeiten der Innenentwicklung, die in der Themenlandkarte ergänzt werden sollten:

- mehr gemeinsam genutzte Flächen, z.B. in großen Häusern mit Garten; dies wäre auch ein Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum bzw gegen zunehmende Vereinsamung
- attraktive Alternativen schaffen zu „Verbleib im zu groß gewordenen EFH“; Betonung liegt auf attraktiv
- Potentiale heutigen Leerstands aktivieren (Probleme lösen, warum

Besitzer nicht vermieten wollen; auch hier ist Potential für bezahlbaren Wohnraum)

- Gemeinsame zusammenhängende Grünflächen bringen mehr für ein angenehmes Kleinklima in der Stadt als (geschotterte) Minigärten
- aus dem Interview mit der Präsidentin der Bundesarchitektenkammer (Gäubote, 29.12.23) u.a. zum Thema neues EFH als „Lebenstraum“: „Das wird in Broschüren des Bausparvertrags suggeriert. Aber ist denn wirklich das Haus der Traum? Es geht darum eingebettet in einer Gemeinschaft mit viel Grün zu wohnen. Das kann man auch anders haben – und solche Projekte gibt es schon heute.“; siehe Tübingen oder Freiburg
- in einer vom Verband Region Stuttgart 2023 durchgeführten Bürgerbefragung gab es zum Thema Verbrauch von neuen Flächen folgendes Ergebnis: "Die Bereitschaft, freie Flächen zu bebauen, findet weiterhin keine Mehrheiten - unabhängig von der angedachten Nutzung."
- Ja, neue Wege sind initial anstrengender, aber langfristig nachhaltiger und wohl die zukünftig einzig tragfähigen Lösungen

👍 10 💬 3

16. VON **OHNE NAME 73874**

📅 09.01.2024 ⌚ 17:05

das Thema Gewerbeflächen angemessen in der Themenlandkarte berücksichtigen

Wohnen und Gewerbe müssen in der Themenlandkarte als getrennte Punkte dargestellt werden, um den jeweiligen Bedarf spezifischer herauszuarbeiten

Für das Thema Gewerbe ist zu ergänzen:

- welche Zahlengrundlagen; Zusammenhang Gewerbesteuererinnahmen zu Flächenverbrauch ("Steuer pro qm")
- Warum braucht es neue Gewerbeflächen? Warum reichen bestehende (Frei-)Flächen nicht?
- Für welche gewerblichen Nutzergruppen ist Standort attraktiv? existiert ein Unterschied zum Gewerbegebiet Gültstein bzw. zu sonstigen Gewerbeflächen in Herrenberg?
- Welche gewerblichen Nutzergruppen wollen wir halten bzw. neu ansiedeln? (attraktive, zukunftsfähige Arbeitsplätze; langfristige Perspektive, kein Raubbau mit unseren Ressourcen (Erbpacht?), keine Verschandelung des Ortseingangs (schadet dem Tourismus), ...)
- Innenverdichtung
- Besitzer von Brachflächen und nur noch wenig genutzten Flächen

„kreativ“ motivieren, die Flächen (besser) zu nutzen
(Verdienstmöglichkeit! Gewerbesteuer angemessen?)

- im Bestand umnutzen, aufstocken, gemeinsam nutzen, aufwerten
- gemeinsame Parkplätze/Parkhaus, Tiefgaragen
- Rolle Verband Region Stuttgart
- wie zeitgemäß ist ein Regionalplan von 2009 mit zwischenzeitlich nur minimalen Anpassungen? z.B. wie passt ein Förderprogramm zur beschleunigten Aktivierung neuer Gewerbeflächen noch in die heutige Zeit?
- es heißt, diese Fördermittel sind auch für Innenverdichtung in Gewerbegebieten nutzbar - wo ist das Konzept dazu? erste Beispiele oder sollte das alles nur Marketing sein?
- in der vom Verband 2023 durchgeführten Bürgerbefragung gab es zum Thema Verbrauch von neuen Flächen folgendes Ergebnis: "Die Bereitschaft, freie Flächen zu bebauen, findet weiterhin keine Mehrheiten - unabhängig von der angedachten Nutzung."

 9  2

15. VON **OHNE NAME 72479**

 07.01.2024  17:36

Bebauungsmix für Herrenberg-Süd

Ich kann mir für Herrenberg eine Bebauung vorstellen, die dem Baugebiet Raingasse in Herrenberg-Afstätt ähnelt. Dort entstanden Kettenhäuser, Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser – architektonisch ansprechend, mit kleinen Gärten für jedes Haus. Menschen möchten nicht ausschließlich in Wohnungen leben; besonders Familien mit Kindern wünschen sich weiterhin Häuser. In der Raingasse wurde geschickt eine Vielfalt von sehr kleinen, aber ästhetisch ansprechenden Häusern geschaffen. So haben Familien trotz begrenzter Flächen ein eigenes gemütliches Zuhause.

Ich würde mir für Herrenberg-Süd einen ähnlichen Bebauungsmix wünschen. Damit könnten wir eine vielfältige und attraktive Wohnstruktur schaffen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Familien gerecht wird.

 15  8

14. VON **OHNE NAME 72479**

📅 07.01.2024 ⌚ 17:35

Dieser Kommentar wurde durch den Nutzer gelöscht.

13. VON **MODUL- UND TINYHOUSESIDLUNG**

📅 07.01.2024 ⌚ 16:55

Gemeinschaftlich ökologischen Wohnraum schaffen

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir sind eine Gruppe von Menschen, die es sich zum Ziel gesetzt hat, in Baden-Württemberg eine gemischte Tiny-House- und Modulhaussiedlung zu erschaffen und zu bewohnen.

Bei dieser Art der Besiedlung gibt es aufgrund der mobilen Einheiten und der Verankerung ausschließlich durch Punktfundamente nur eine sehr geringe Bodenversiegelung. Durch die Flexibilität können Bäume erhalten werden.

Zielsetzung ist eine möglichst autarke und ökologische Energieversorgung durch Solar, Photovoltaik, Erdwärmenutzung, Regenwassernutzung über Zisternen u.ä.

Das an den Hortusgarten angrenzende Gebiet im östlichen Teil „Hinter dem Armenhaus“ in Ihrem Flächennutzungsplan zu Herrenberg Süd ist aus unserer Sicht dafür perfekt geeignet. Es ist als Gewerbe- und Sondergebiet ausgewiesen. Dadurch wären baurechtlich für eine solche Art der Nutzung keine Einwände vorhanden.

Vorstellbar sind hier 15 – 20 Wohneinheiten und ein Bereich für Gemeinschaftsgebäude. Diese könnten auch allen Bewohnern Herrenbergs für vielfältige Aktivitäten offenstehen.

Durch die ressourcenschonende und ökologische Bebauung werden viele wichtige Aspekte aus der bestehenden Themenlandkarte berücksichtigt. Außerdem wird damit auch eine Ausgleichsfläche für die weitere herkömmliche Bebauung geschaffen.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist eine Realisierung des Projektes aufgrund der sehr geringen Erdarbeiten kurzfristig umsetzbar.

Die Finanzierung kann sich genau so flexibel gestalten lassen, wie die Grundidee. Möglichkeiten bestehen hier durch Eigentum, Pacht oder Miete.

Durch den Einzug und das frei werden unserer Wohnungen und Häuser entsteht neuer Wohnraum für Familien.

Es gibt in Deutschland noch sehr wenige Projekte dieser Art. Es interessieren sich aber immer mehr Kommunen für solche Vorhaben. Herrenberg wäre durch die Verwirklichung dieser Idee ein Vorzeigestandort für modernes, ökologisches Leben und kostengünstiges Wohnen in Deutschland.

Wir hoffen, dass die Idee der Schaffung von gemeinschaftlich ökologischem Wohnraum auch Ihr Interesse geweckt hat. Es wäre wunderbar, wenn diese Idee in Ihre Planungen für Herrenberg Süd einfließen kann.

Sehr gerne erläutern wir Ihnen unser Projekt in einem persönlichen Gespräch.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Roth, Brigitte Philipp, Gabriele Emmert, Michael Jansen aus Herrenberg

 9  6

12. VON **OHNE NAME 72479**

 06.01.2024  14:41

Bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist zweifellos vorhanden. Angebote auf Plattformen wie Immoscout spiegeln nicht den realen Bedarf wider, sondern entstehen oft durch überhöhte Preise oder Häuser mit erheblichem Sanierungsbedarf, die letztendlich ebenfalls zu teuer werden. Daher gibt es trotz des großen Bedarfs noch offene Angebote auf Immoscout & Co.

Es muss möglich sein, dass sich auch kleinen Familien aus der Mittelschicht in Herrenberg ein Reihenhaus/Doppelhaus leisten können und nicht immer weiter verdrängt werden. Der Wunsch der Familien nach einem kleinen Eigenheim ist riesig, wird aber ohne Herrenberg-Süd für die meisten nicht realisierbar sein.

Und genau hier kann Herrenberg-Süd helfen um den aktuellen Bedarf zu decken und eine lebenswerte Gemeinschaft zu gestalten.

 14  16

11. VON **ANDREAS SCHÖN**

📅 04.01.2024 ⌚ 10:34

Dieser Kommentar wurde durch den Nutzer gelöscht.

10. VON **ANDREAS SCHÖN**

📅 03.01.2024 ⌚ 23:49

Die Verdrängung der Mittelschicht aus dem Ballungsraum

ZEIT ONLINE hat dieses Jahr eine aufwendige Datenanalyse durchgeführt und analysiert welche Wanderbewegung es in deutschen Großstädten gibt. Eine einfache Internetsuche nach „Wie Zugezogene XYZ verändern“ (wobei XYZ für eine Stadt also z.B. Ulm, Stuttgart steht) liefert fast immer das gleiche Ergebnis: „Familien verlassen XYZ“. Allerdings zeigen die Auswertungen, dass die Familien anstatt in das Umland mittlerweile oft auch in ländliche Regionen ziehen.

Gleichzeitig zeigen Berechnungen z.B. im Handelsblatt vom 29.12, dass das verfügbare Einkommen mit Vollzeitjob inzwischen oft nur noch oberhalb von Bürgergeld plus Wohngeld liegt, wenn ein Beschäftigter ebenfalls Wohngeld beantragt und bewilligt bekommt. Meines Erachtens besteht damit die Gefahr, dass sich bald nur noch Grundbesitzer, Oberschicht und Wohngeldberechtigte das Wohnen im Ballungsraum leisten können oder wollen.

Hinzu kommt der hohe Zuzug durch die teilweise ungesteuerte Einwanderung, welche die Ballungsräume besonders trifft, da dort die Netzwerke von Freunden und Helfern sind, die bei der Integration natürlich auch sehr hilfreich sind. Außerdem sind Flüchtlinge besonders auf einen guten ÖPNV angewiesen, da sie oft nicht über die Mittel verfügen, um einen Führerschein zu erwerben bzw. vom Kfz-Versicherungssystem durch die große Bedeutung von Fahrpraxisnachweisen diskriminiert werden.

Dies ist für die Kernstadt eine schwierige Situation da sie sowohl Ziel der Wanderbewegung der Familien der oberen Mittelschicht ist gleichzeitig aber auch die Mieten eine Höhe erreicht haben, welche zu einer Verdrängung der Mittelschicht führen. Diese Verdrängung der Mittelschicht wird sich zusätzlich durch den Wegfall von Gebäuden verschärfen, deren energetische Sanierung unrentabel ist. Meines Erachtens sollte diesen Entwicklungen durch die Ausweitung des Angebots mit mehr Neubau begegnet werden.

👍 20 💬 15

9. VON **WUTZ**

📅 31.12.2023 ⌚ 19:29

Was hat "erhöhter Bedarf an Wohnraum" mit Gewerbegebieten zu tun?

Herrenberg will eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM durchführen. Rechtliche Voraussetzung hierfür ist der Nachweis eines „erhöhten Bedarfs an Wohnraum“. Was das mit einem neuen Gewerbegebiet auf der Grünen Wiese zu tun hat, das plötzlich im Projekt Herrenberg-Süd einfach mit eingeplant wird, erschließt sich mir inhaltlich nicht.

Etwas Lebensmittel-Einzelhandel im Wohngebiet macht sicher Sinn, aber selbst weiterer Einzelhandel wäre in der vom Leerstand geplagten sicher besser angesiedelt.

Für „wirtschaftsnahe Dienstleistungen und hochwertige innovative Nutzung (u. a. Forschung und Entwicklung)“, wie im Konzept vorgeschlagen wird, gibt es schon heute bessere Standorte: Das BayWa-Gelände mit direktem Bahnanschluss zum Flughafen und nach Stuttgart bietet ideale Voraussetzungen für innovative Firmen.

Allerdings bin ich auch skeptisch, was den Realitätsgehalt der vorgestellten Bedarfsprognosen betrifft: Seeländer konnte nur entwickelt werden, weil die Stadt sich mit dem Technischen Rathaus einmietete. Ein Teil steht immer noch leer. Der mäßige Zuspruch zum dortigen Einzelhandel macht nicht unbedingt Mut für mehr. Und die neuen Innovatoren sind bisher an Herrenberg vorbeigezogen: Die Entwicklung des BayWa-Geländes wurde vertagt. Das Problem ist nicht der fehlende Raum, sondern der Umgang damit. Da ist bisher eine Menge liegengeblieben: Viel Arbeit für den neuen OB!

👍 34 💬 13

Link dieser Seite:

<https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/de/mitmachen/lp-17/herrenberg-sued/themenlandkarte/bedarf-wohnen-und-gewerbe>