



# Stadtentwicklung Ostfildern

Dokumentation: Innenentwicklungskonzept (Kurzfassung)

Pesch Partner Architektur Stadtplanung

# Inhalt

1. Aufgaben und Ziele des Impulsprojekts Innenentwicklung Wohnen
2. Erfassung und qualitative Bewertung der Potenzialflächen
3. Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials
4. Fazit

# Aufgaben und Ziele des Impulsprojekts Innenentwicklung Wohnen



# Stadtentwicklungsperspektive Ostfildern 2040

- > Zwischen 2021 und 2023 wurden in einem integrierten Stadtentwicklungsprozess gesamtstädtische Ziele und Leitlinien erörtert und die Erkenntnisse in einen strategisch-räumlichen Entwicklungsrahmen zusammengeführt. Mit seinen fünf Handlungsfeldern, den zwei Querschnittsthemen sowie den sieben ausgewählten Impulsprojekten bildet das Konzept einen wichtigen Orientierungsrahmen für das kommunale Handeln Ostfilderns in den nächsten Jahren. Durch die Integration der vielfältigen Hinweise und Anregungen aus Verwaltung, Politik und Bürgerschaft vereint es eine gemeinsame Haltung.
- > Die „Prüfung von Entwicklungsoptionen in Bestandsquartieren“ hat sich als eines von sieben wichtigen Impulsprojekten aus den zentralen Zielsetzungen der Stadtentwicklungsperspektive Ostfildern abgeleitet. Ziel des Impulsprojekts ist es, mögliche Potenziale der Innenentwicklung im gesamten Siedlungsgebiet zu erfassen, ihre Eignung anhand differenzierter Kriterien zu bewerten und daraus ein überschlägiges (theoretisches) Wohnraumpotenzial für die nächsten Jahre abzuleiten.

# Stadtentwicklungsperspektive Ostfildern 2040

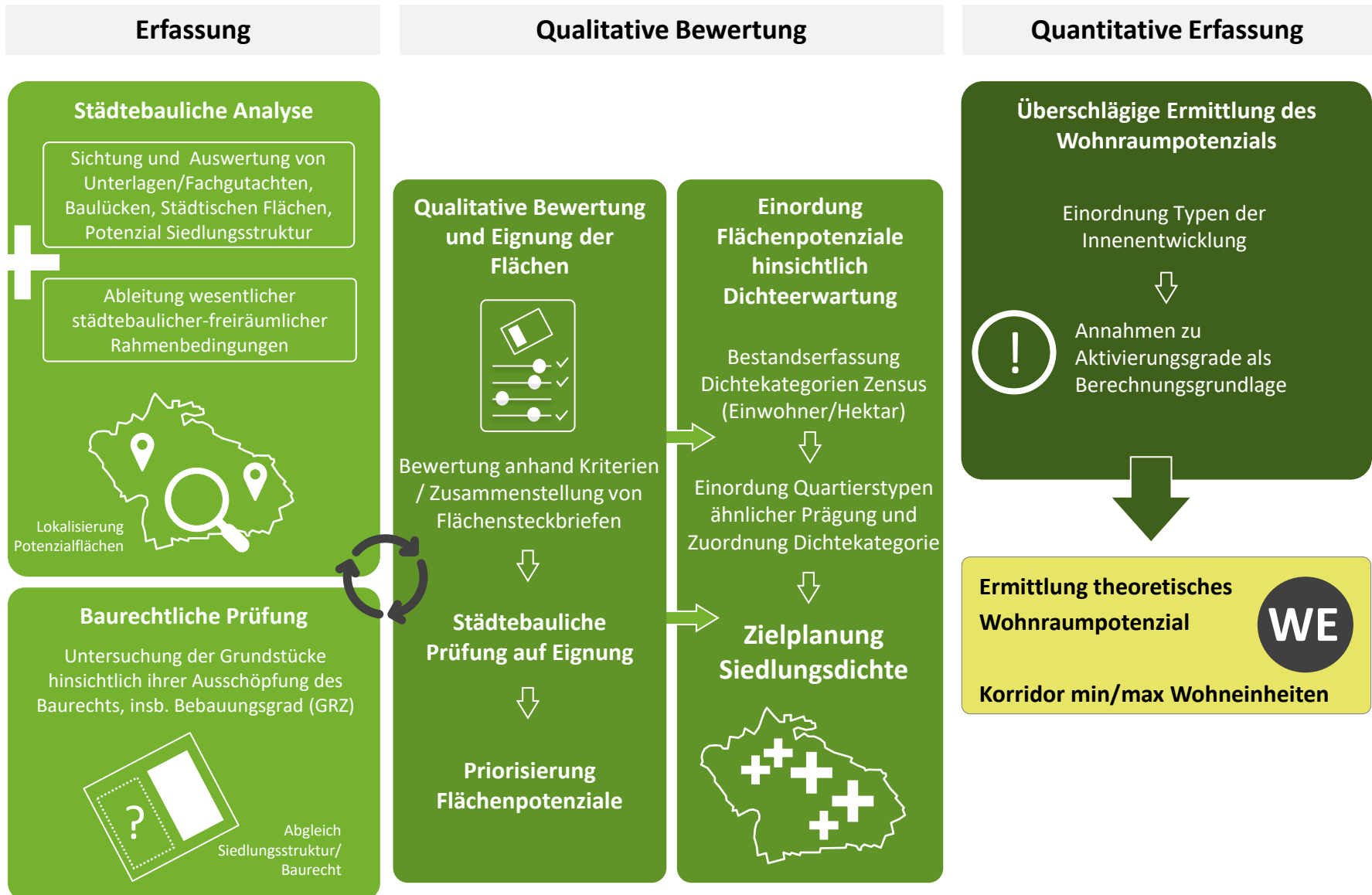


Stand November 2023

# Aufgabenstellung und Ziele Impulsprojekt Innenentwicklung

- > Die Ressource „Fläche“ wird immer knapper, zukünftig stehen immer weniger Flächen für die Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Prüfung zur notwendigen Ausweisung von Flächen im Außenbereich für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans rückt der Blick damit verstärkt auf die bestehenden Wohnquartiere. Hier finden sich heute eine Vielzahl an Baulücken oder untergenutzter Flächen, die aufgrund ihrer baurechtlichen Vorgaben weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten könnten, beispielsweise für Aufstockung, Anbauten, Bauen in zweiter Reihe oder für Ersatzneubau mit höherer Dichte.
- > Ziel des „Impulsprojekt Wohnens“ ist es, mögliche Potenzialflächen für Nachverdichtungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erfassen, qualitativ zu bewerten und anhand ausgewählter Potenzialflächen aufzuzeigen, wo und in welchen Umfang neue Wohnungen quantitativ geschaffen werden können.
- > Nachfolgende Grafik zeigt die Vorgehensweise im Detail

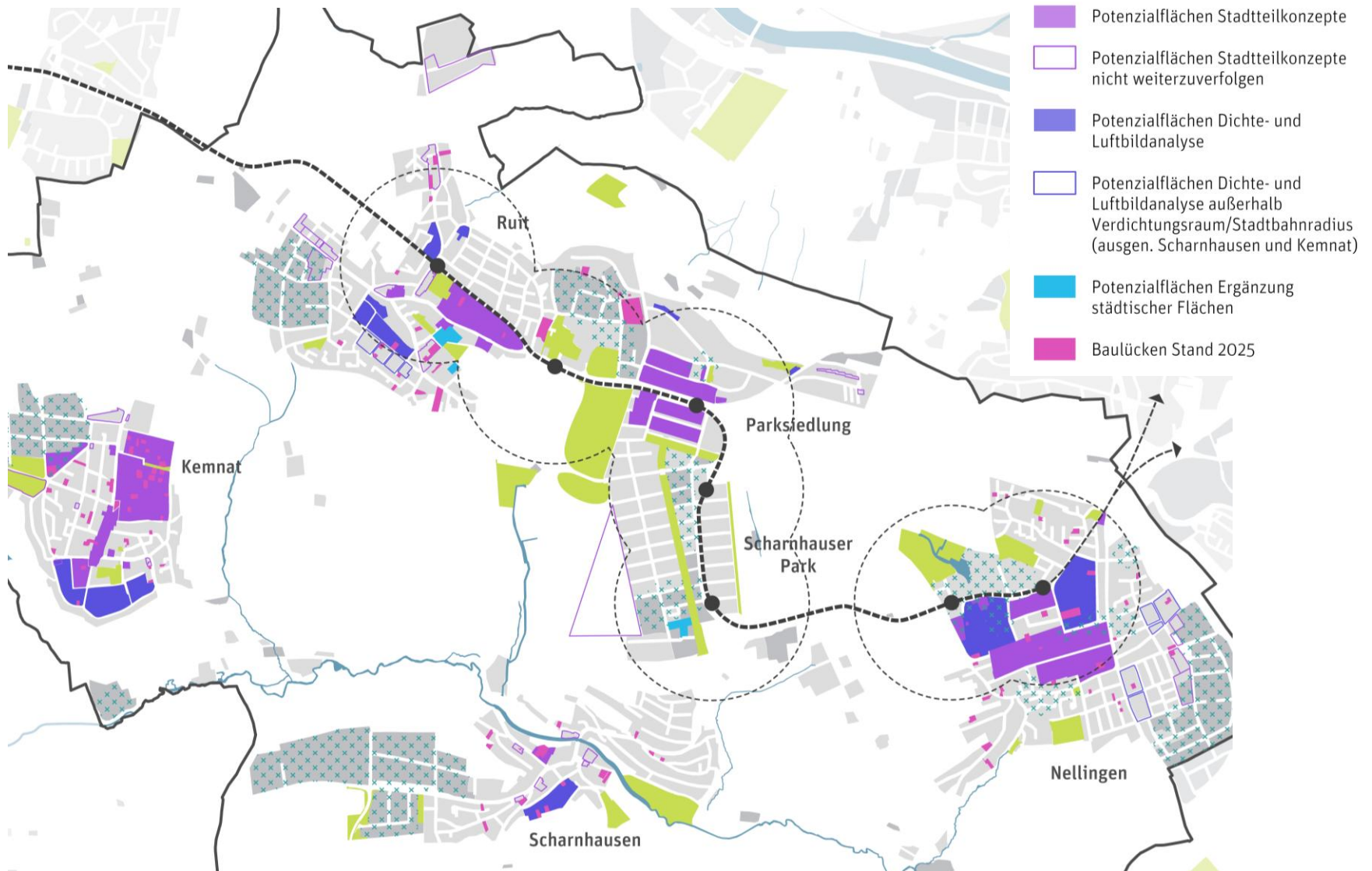
# Aufgabenstellung und Ziele Impulsprojekt Innenentwicklung



# **Erfassung und qualitative Bewertung der Potenzialflächen**



# Erfassung Potenzialflächen



Stand 03.03.2025

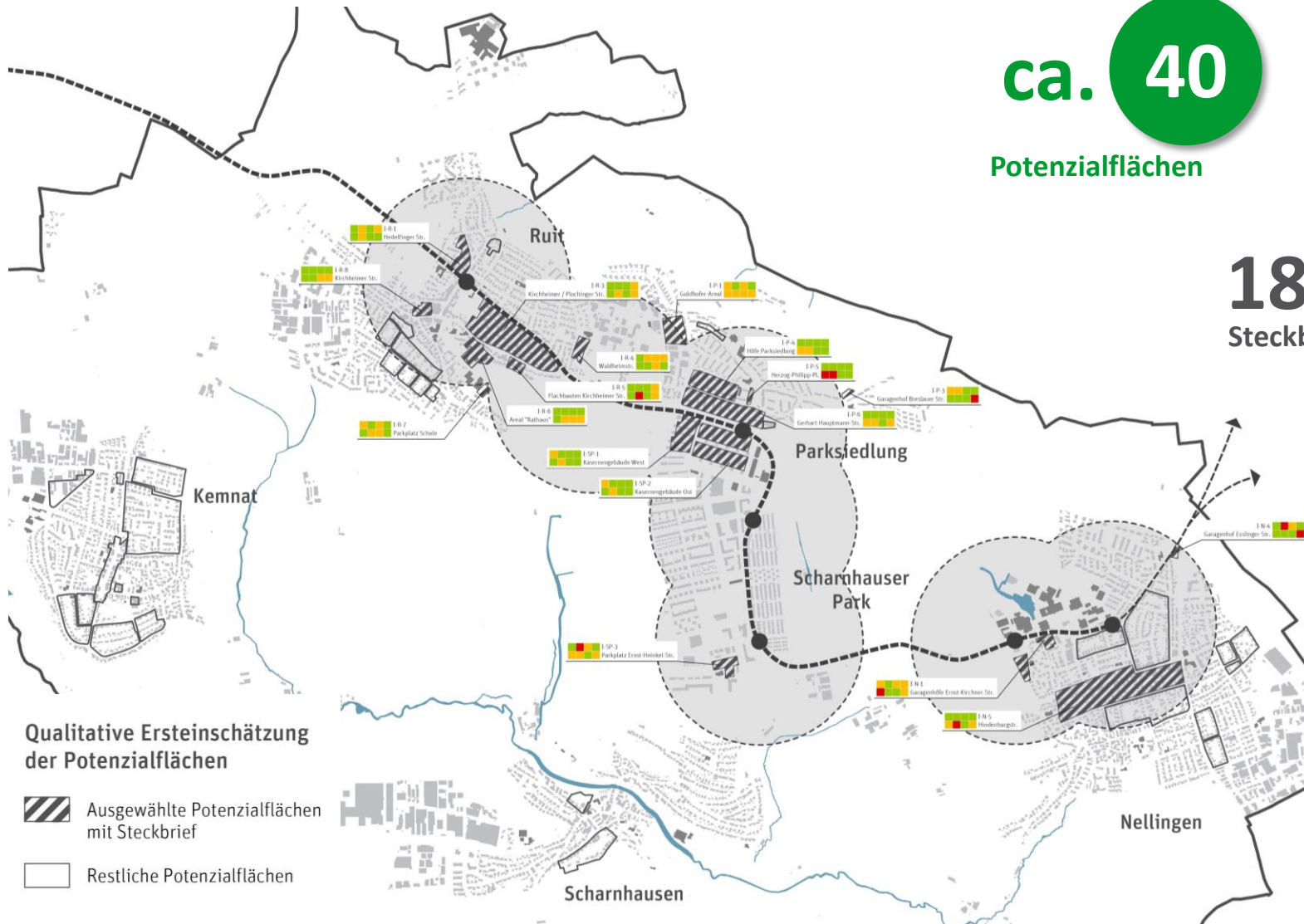
# Erfassung und qualitative Bewertung der Potenzialflächen

- > Aus der Analyse leiten sich rund **40 Potenzialflächen** für eine mögliche Innenentwicklung ab. Teil des Flächenpools sind Flächen, bei denen die baurechtlichen Vorgaben noch nicht voll ausgeschöpft sind, d.h. es finden sich Spielräume in der baulichen Entwicklung bswp. in der Ausnutzung des Grundstücks (GRZ) oder in der Höhe.
- > Die qualitative Bewertung der Potenzialflächen anhand ausgewählter Kriterien zeigt, dass sich besonders **Quartiere und Nachbarschaften entlang der Bahn** für eine stärkere Innenentwicklung (Nachverdichtung) eignen. Maßgeblich dafür sind die Lage und das Infrastrukturangebot.
- > Die Bewertungen der Herausforderungen sind dabei nicht als Ausschlusskriterien zu betrachten, vielmehr handelt es sich um Hinweise zur baulichen Umsetzung, z.B. Umgang mit Dichte, Höhe, Wohntypologie, Baukosten oder Wohnfolgekosten.

# Qualitative Bewertung und Eignung der Potenzialflächen

ca. **40**  
Potenzialflächen

**18**  
Steckbriefe

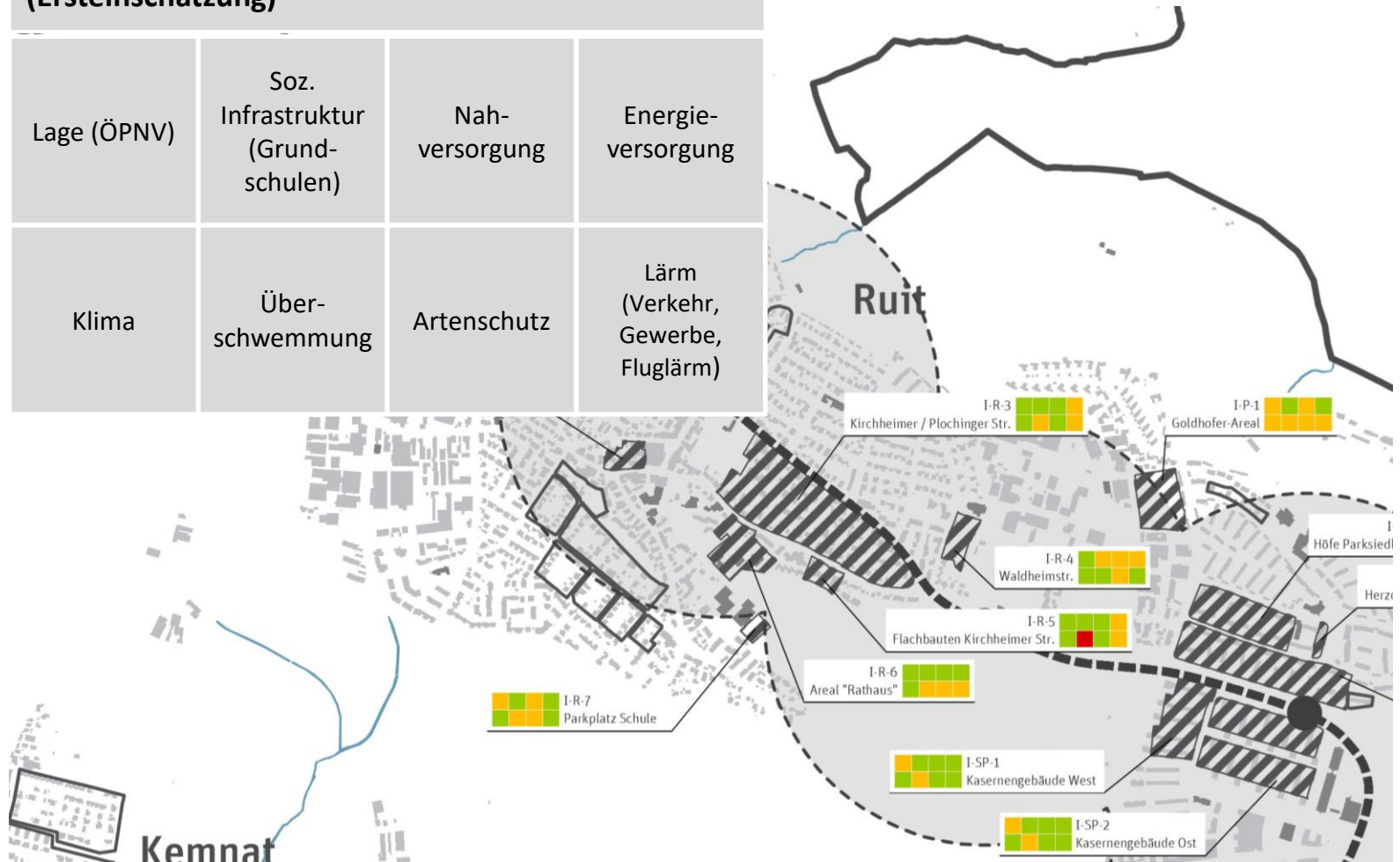


Stand 14.10.2025

# Qualitative Bewertung und Eignung der Potenzialflächen

## Kriterien zur Bewertung der Herausforderungen bei der Entwicklung der Potenzialflächen (Ersteinschätzung)

|             |                                   |               |                                   |
|-------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Lage (ÖPNV) | Soz. Infrastruktur (Grundschulen) | Nahversorgung | Energieversorgung                 |
| Klima       | Überschwemmung                    | Artenschutz   | Lärm (Verkehr, Gewerbe, Fluglärm) |



Stand 14.10.2025

# Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials

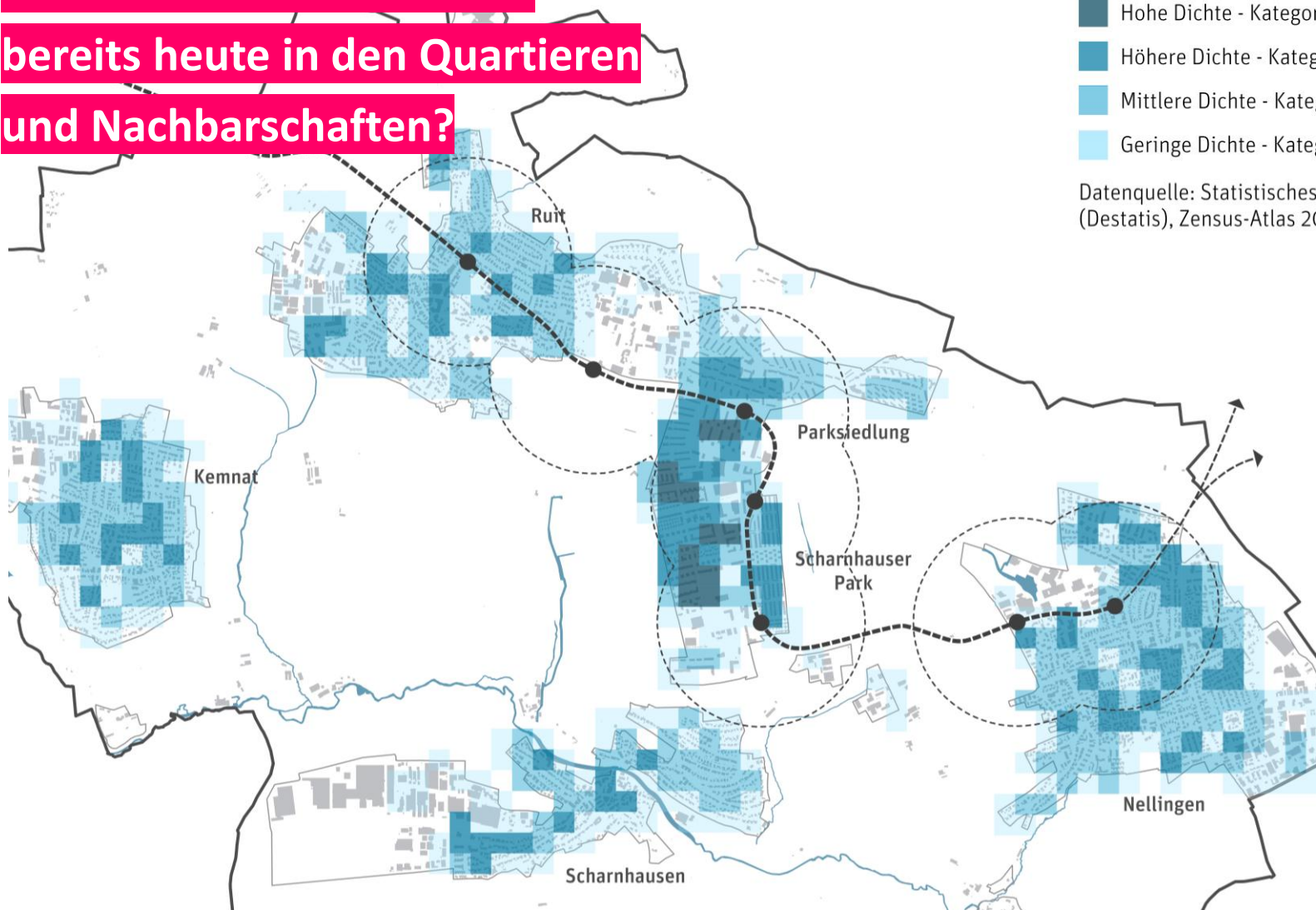


# Dichtebereiche Zielplanung

- > Ausgangspunkt für die quantitative Berechnung ist die Annahme zukünftiger Dichten (Einwohner/Hektar) in den ausgewählten Potenzialflächen. Grundlage dafür bilden die Daten des Zensus zu den Einwohnern pro Hektar (Stand 2022).
- > Die folgenden Abbildungen auf Seite 15-17 zeigen, wie viele Menschen bereits heute in den Quartieren und Nachbarschaften der Stadtteile leben. Ausgewählte Quartiere sollen die unterschiedlichen Dichtebereiche der Kategorie I bis IV im Bestand verdeutlichen.
- > Ableitend aus der Analyse, der qualitativen Bewertung und den Referenzen zu Bestandsquartieren wurden den ausgewählten Potenzialflächen die eben beschriebenen Dichtekategorien zugewiesen.  
Die Karte der Zielplanung auf Seite 18 zeigt, wo und wie sich die Einwohnerdichten in den Quartieren verändern würden, wenn zukünftige Entwicklungen eintreten bzw. wenn eine bauliche Innenentwicklung auf den Flächen stattfindet. Der Fokus der Entwicklung liegt dabei auf den mittleren und höheren Dichtekategorien (Kategorie II und III). Generell liegen diese Dichteannahmen unter den sehr dichten Quartieren des Scharnhauser Parks (Hohe Dichte - Kategorie I).

# Dichtebereiche Bestand

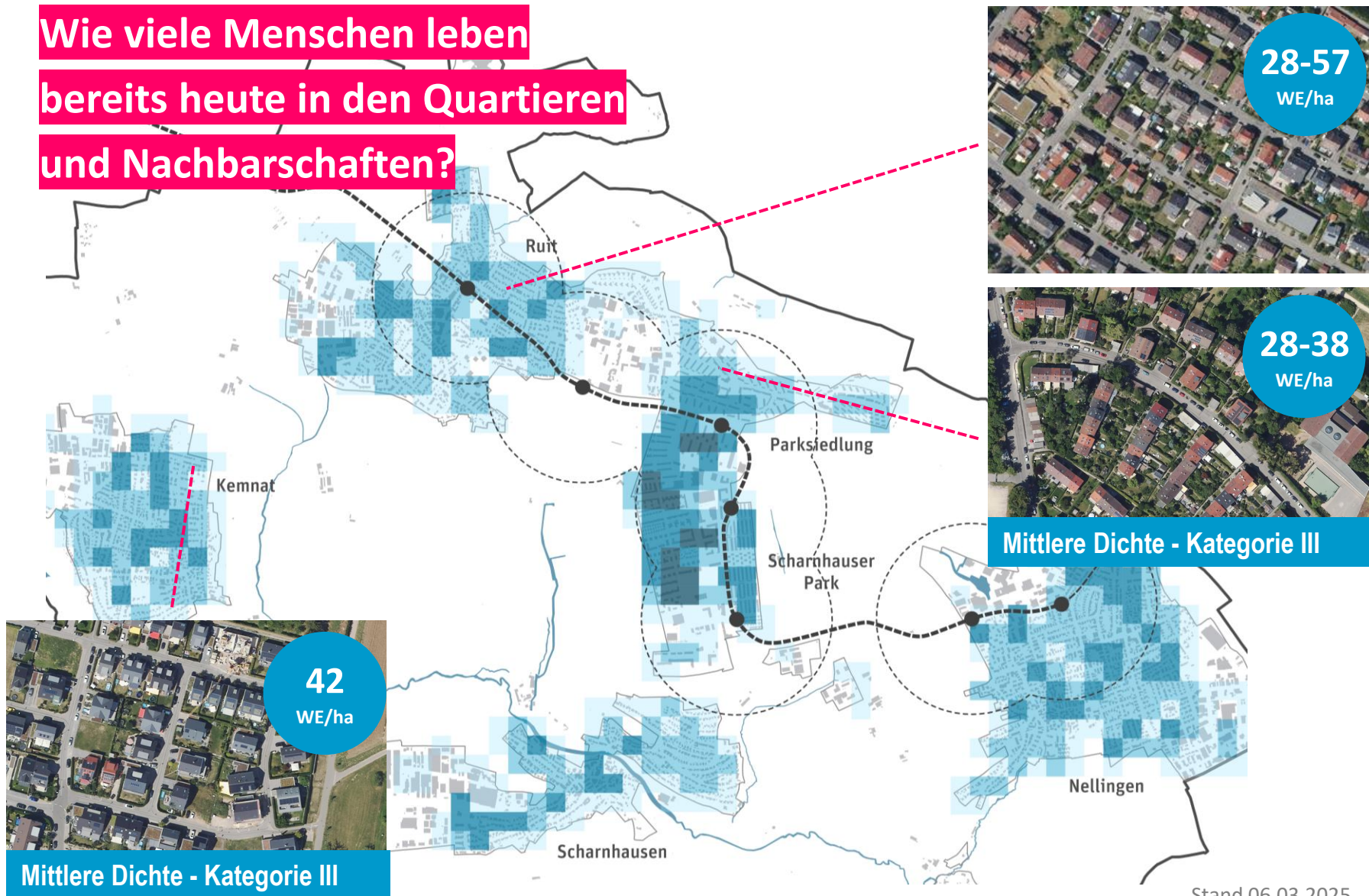
Wie viele Menschen leben  
bereits heute in den Quartieren  
und Nachbarschaften?



Stand 06.03.2025

# Dichtebereiche Bestand

Wie viele Menschen leben  
bereits heute in den Quartieren  
und Nachbarschaften?



Stand 06.03.2025

# Dichtebereiche Bestand

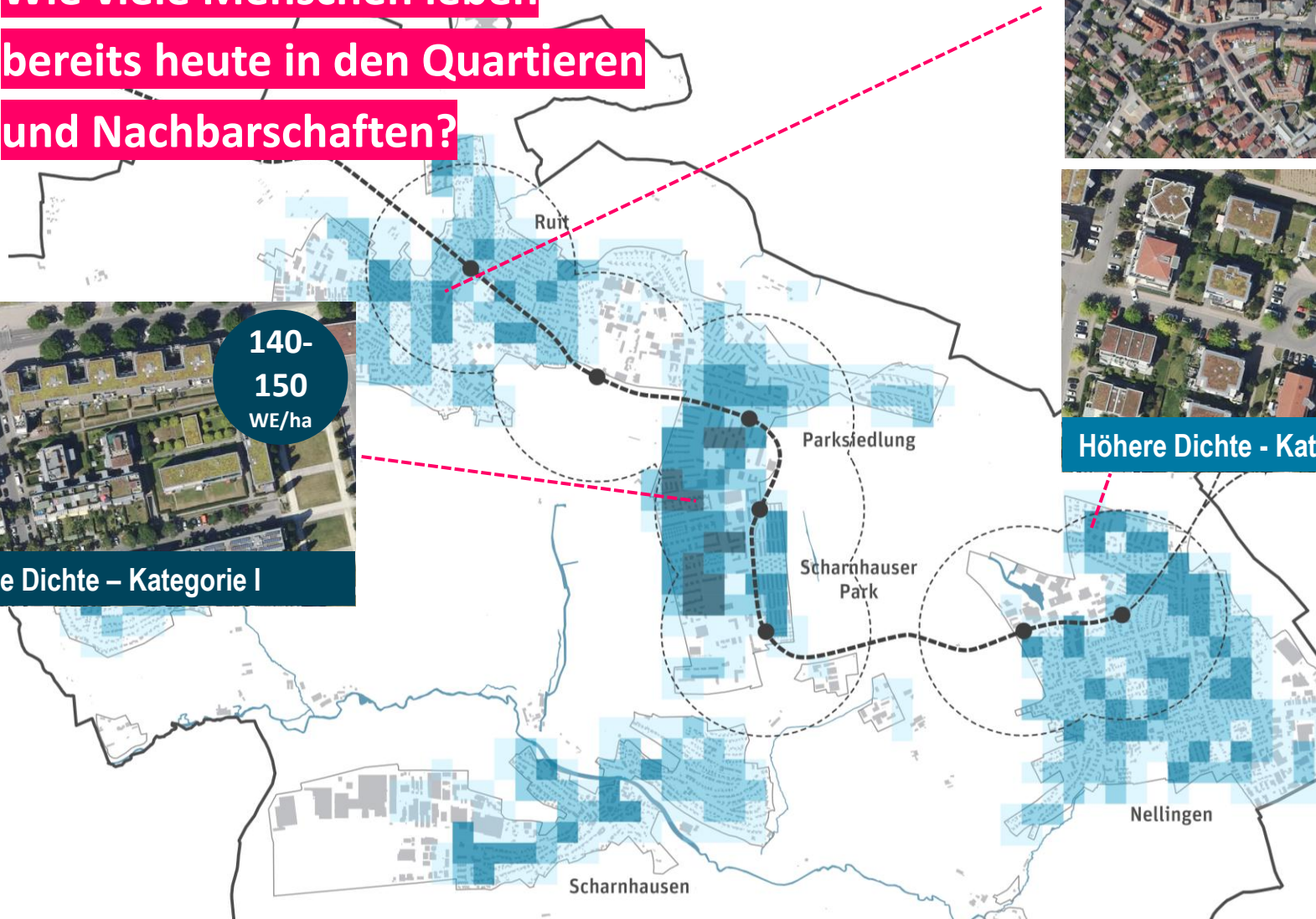
Wie viele Menschen leben  
bereits heute in den Quartieren  
und Nachbarschaften?



Höhere Dichte - Kategorie II



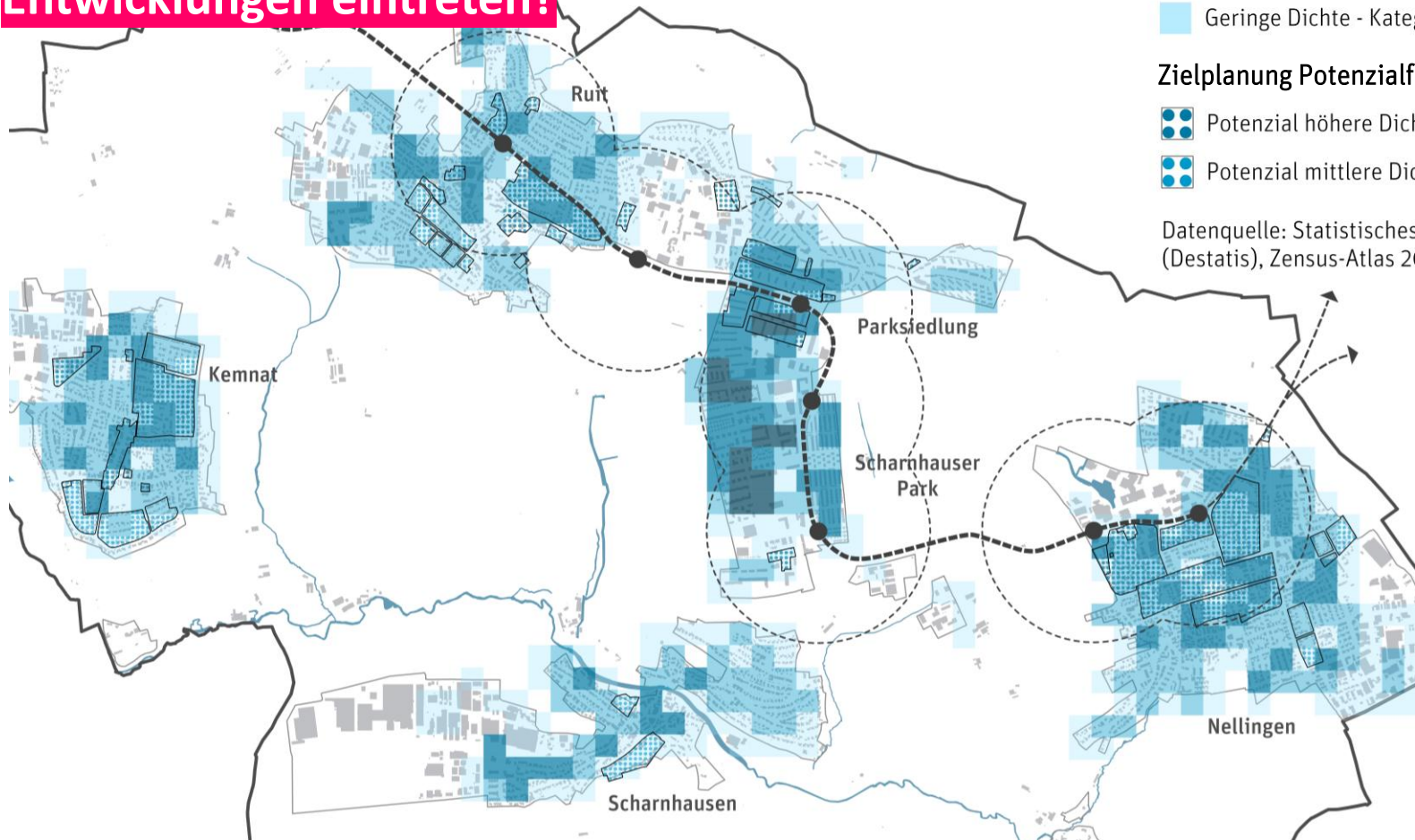
Hohe Dichte – Kategorie I



Stand 06.03.2025

# Dichtebereiche Zielplanung

Wie verändern sich die Einwohnerdichten  
in den Quartieren, wenn zukünftige  
Entwicklungen eintreten?



Dichtebereiche  
Einwohner/ha in 100m-Kacheln

- Hohe Dichte - Kategorie I (Bestand)
- Höhere Dichte - Kategorie II (Bestand)
- Mittlere Dichte - Kategorie III (Bestand)
- Geringe Dichte - Kategorie IV (Bestand)

Zielplanung Potenzialflächen

- Potenzial höhere Dichte - Kategorie II
- Potenzial mittlere Dichte - Kategorie III

Datenquelle: Statistisches Bundesamt  
(Destatis), Zensus-Atlas 2022

Stand 06.03.2025

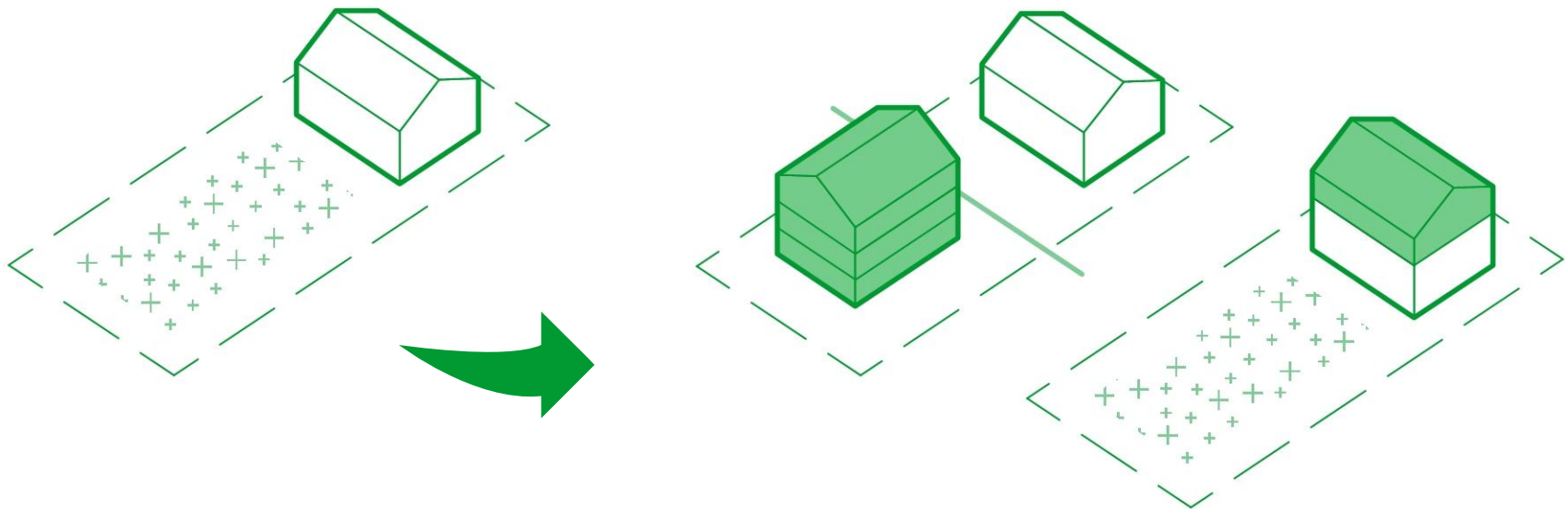
# Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials

- > Da die meisten Gebäude und Grundstücke innerhalb der Potenzialflächen im privaten Eigentum sind, ist eine bauliche Entwicklung meist nur eingeschränkt möglich. Die Zeiträume bis die Wohnungen fertiggestellt sind und bezogen werden können ist kaum planbar. Für die überschlägige Berechnung der zukünftigen Wohnungen werden daher **Annahmen zur Aktivierung** von unbebauten Flächen, Baulücken, untergenutzten Grundstücken, Neuordnungsbereichen und Aufstockung bzw. Dachausbau unterstellt (Siehe Seite 23). Die Berechnung des **theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials** erfolgt anhand 5 definierter Fokusbereiche :
- > **Fokus 1 Fokussierung von Flächen im städtischen Eigentum**, d.h. alle Flächen im städtischen Eigentum werden zur Berechnung der Wohneinheiten herangezogen.
- > **Fokus 2 Aktivierung von Baulücken**: Grundlage der Berechnung bilden insbesondere Bereiche mit überwiegend höherem Dichtepotenzial entlang der Stadtbahn in der Dichtekategorie II sowie als Mehrfamilienhäusern, d.h. für die Berechnung wurden folgende Annahmen zur Entwicklung und über alle Stadtteile hinweg getroffen: Entwicklung von 2/3 der Flächen mit Mehrfamilienhäusern und 1/3 der Flächen mit Einfamilienhäusern

# Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials

## > Fokus 3.1 Bebauung untergenutzter Flächen durch Ergänzungsbauten und Aufstockung/Dachausbau:

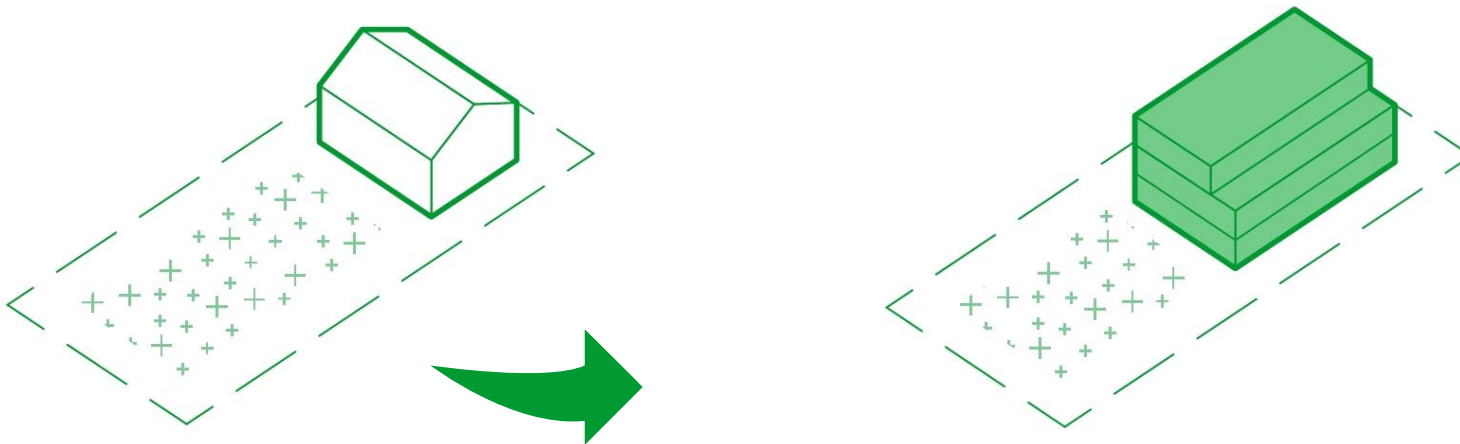
Grundlage für die Berechnung bildet die Entwicklung von untergenutzten Grundstücken mit weniger als 0,2 GRZ innerhalb der ausgewählten Potenzialflächen und einer möglichen Entwicklung durch Ergänzungsbauten, vorzugsweise als Mehrfamilienhäuser, ggf. Ergänzungsbauten als Einfamilienhaus in zweiter Reihe und der Möglichkeit von Aufstockung und Dachausbau



Datengrundlage: Rahmenplan 2020; Analyse ALKIS durch Pesch Partner 2024, LoD2 2023

# Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials

- > **Fokus 3.2 Bebauung untergenutzter Flächen durch Ersatzneubau mit höherer Dichte:** Grundlage für die Berechnung bildet die Vorbereitung von Entwicklungsperspektiven auf bebauten untergenutzten Grundstücken durch Ersatzneubau mit höherer Dichte durch Abriss des Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses, der Möglichkeit von Aufstockung und Dachausbau und der Sicherung prägender innenliegender Freiflächen zur Stärkung der Durchgrünung, des Stadtklimas und des Artenschutzes



Datengrundlage: Rahmenplan 2020; Analyse ALKIS durch Pesch Partner 2024, LoD2 2023

# Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials

- > Die Bebauung untergenutzter Flächen durch Ergänzungsbauten in zweite Reihe ist aus städtebaulicher Sicht punktuell möglich, aber hinsichtlich der Quartiersbildes und der zusammenhängenden freiräumlichen Qualitäten in den Bestandsquartieren nicht an jeder Stelle geeignet. **Die städtebaulich geeignetere Alternative mit stärkerem Fokus auf die Sicherung prägender zusammenhängender Grünflächen ist die Bebauung untergenutzter Flächen durch einen Ersatzneubau mit höherer Dichte.** Hier fällt der Blick in die Quartiere und Nachbarschaften, bei denen sich bereits heute ein Generationenwechsel abzeichnet.
- > **Fokus 4 Neuordnung von ungeordneten städtebaulichen Situationen:** Grundlage der Berechnung bilden insbesondere Flächen mit langfristigen Neuordnungspotenzial durch Abriss und Neubau und der Möglichkeit von Aufstockung und Dachausbau in den Dichtekategorien II und III.
- > Das Ergebnis der Berechnung wird als **Korridor minimaler und maximaler Wohneinheiten (WE)** ausgegeben.

# Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials

## Annahme Aktivierungsgrad als Berechnungsgrundlage

### Bauliche Verdichtung:

- > 25-30% unbebaute Flächen (städt. Eigentum)
- > 25% bei Baulücken \*
- > 15% Ergänzungsbauten (priv. Eigentum/untergenutzte Grundstücke)
- > 8% Ersatzneubauten (priv. Eigentum/EFH + untergenutzte Grundstücke)
- > 5 % Neuordnung Bebaute Flächen (priv. Eigentum)

### Vertikale Verdichtung:

- > 5-6 % Aufstockung/Dachausbau \*\*

\* Entwicklung der letzten Jahre; Baulücken nach Baulückenkataster Ostfildern (= unbebaute und untergenutzte Flächen), ausschließlich 1. und 2. Priorität

\*\* 6 Basierend auf der Studie des BBSR: Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten, Nr. 08/2016 inklusive Annahme Ausnutzungsrate aus Project Report – 3D (Fachhochschule Frankfurt am Main, University of Applied Sciences Spatial), A. Rikort, M. Markiewicz, M. Herrmann, S. Kreisel

# Überschlägige Ermittlung theoretisch möglichen Wohnraumpotenzials unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen

## Gesamtbilanz Korridor Fokus 1-5: 345-570 WE \*\*

> Fokus 1: Fokussierung auf Flächen im städtischen Eigentum

**Korridor ca. 40-65 WE**

> Fokus 2: Aktivierung Baulücken

**Korridor 190-285 WE (inkl. 120-150 WE Investorenprojekt) >>Anteil über 50%**

> Fokus 3: Bebauung untergenutzter Flächen

**Korridor 75-150 WE**

> Fokus 4: Neuordnung von ungeordneten städtebaulichen Situationen

**Korridor ca. 40-70 WE**

\*\* Anzahl WE gerundet

**Fazit**

4

# Fazit

- > In Zukunft könnten im **Innenbereich rund 345-570 Wohnungen** geschaffen werden. Mit einem mengenmäßigen Anteil von rund 50% liegt besonders in der Entwicklung der Baulücken eine große Chance. **Das ermittelte theoretische Potenzial an zusätzlich möglichen Wohnungen wird jedoch zur Deckung der Bedarfe aus der Bevölkerung nicht ausreichen. Grundlage hierfür bildet die Aktualisierung der Bevölkerungs-, Haushalts-, und Wohnungsmarktprognose 2025 durch ALP.**
- > Die Herausforderungen bei der baulichen Entwicklung liegen zudem in den nicht planbaren Entwicklungen individueller Bauherr:innen auf den privaten Grundstücken.
- > Hohe Stadtraum- und Wohnumfeldqualitäten (hier: Dichte, Höhe) sowie eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung (Zielgruppenspezifische Wohnformen) lassen sich nur durch eine **qualitative Lenkung der baulichen Entwicklungen** erzielen. Die gezielte Steuerung und Priorisierung von Flächenpotenziale erfordert eine **Bündelung finanzieller und personeller städtischer Ressourcen** (u. a. Gespräche Eigentümer:innen, Fokussierung von Bebauungsplanverfahren (Anpassungen), Erhöhung der städtischen Mitarbeiter:innen, Outsourcing von Aufgaben an Externe, Ankauf von Flächen...)

# Impressum

## Auftraggeberin

Stadt Ostfildern – Fachbereich Baurecht, Planung und Liegenschaften

Abteilungsleitung Planung – Carina Hornung

Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern

Telefon: 0711 34 04 429

Mail: [c.hornung@ostfildern.de](mailto:c.hornung@ostfildern.de)

## Bearbeitung

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart

Telefon: 0711 2200763 13

Mail: [neubauer@pesch-partner.de](mailto:neubauer@pesch-partner.de)

[www.pesch-partner.de](http://www.pesch-partner.de)

Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer

Tanja Krings M. Eng.

Stuttgart, Oktober 2025