



HOCHDORF
Landkreis Esslingen

Gemeinde Hochdorf
Entwicklung des Baugebiets
„Obeswiesen“

**BEDARFSNACHWEIS FÜR
DIE AUSWEISUNG VON
WOHNBAUFLÄCHEN**

10.06.2024

1. AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Hochdorf beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebiets („Obeswiesen“) sowie eines Gewerbegebiets mit einem Sondergebiet für Pflegeheim und einem großflächigen Einzelhandel („Mittleres Feld“). Zur Entwicklung dieser Flächen wurde ein Städtebaulicher Entwurf erstellt, der vom Gemeinderat als Grundlage für die weiteren Planungsschritte beschlossen wurde.

Wohngebiet „Obeswiesen“

Da es einen dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde gibt, der kurzfristig befriedigt werden muss, wird für das geplante Wohngebiet ein Bebauungsplan („Obeswiesen“) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erstellt bzw. gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB fortgeführt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Die beabsichtigte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die Regelungen des ehem. § 13b BauGB ermöglichen es, Wohnbauflächen im Außenbereich zu entwickeln, auch wenn diese nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Im vorliegenden Bericht wird die Begründung zum Wohnbauflächenbedarf sowie zum dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Hochdorf dargelegt. Er ist Anlage zum Bebauungsplan „Obeswiesen“.



Abbildung 1: Städtebaulichen Entwurf zum Wohngebiet „Obeswiesen“

2. WOHNBAUFLÄCHEN

2.1 Dringender Wohnraumbedarf

In der Gemeinde Hochdorf, wie auch in anderen Kommunen und Städten im Umfeld der Landeshauptstadt Stuttgart, besteht seit mehreren Jahren und aktuell immer noch ein sehr hoher Siedlungsdruck. Zum einen liegt dies an der wirtschaftlichen Attraktivität der Region, sodass Zuzüge generiert werden (und kein ausreichendes Wohnraumangebot besteht), aber auch daran, dass die Bevölkerung am Ort dauerhaft verbleiben möchte.

In Anbetracht der noch immer steigenden Bedürfnisse nach mehr Wohnfläche und dem fehlenden Wohnraum im Verdichtungsraum Stuttgart besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso aber auch nach Eigentumswohnungen. Durch die weiter steigenden Immobilien- und Mietpreise in den großen Städten sind aktuell starke Tendenzen der Stadt-Land-Flucht zu verzeichnen, die den Siedlungsdruck in den Umlandgemeinden der Landeshauptstadt weiter erhöhen. Durch zuziehende Bevölkerung kann unter Umständen die eigene Einwohnerschaft nicht bedient werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass mit Zuzug von Flüchtlingen, ob aus politischen oder klimatischen Gründen, ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen direkt oder indirekt entsteht.

Diesen Trends entsprechend besteht seit mehreren Jahren eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach kostengünstigen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen durch die einheimische Bevölkerung in der Gemeinde Hochdorf. Seit 2012 führt die Gemeinde Hochdorf eine hausinterne „Bauinteressentenliste“. Sie umfasste bis Ende 2014 „nur“ 26 Parteien, seit 2015 ist die Anzahl stark angestiegen und belief sich auf 160 Personen/ Parteien im Januar 2019. Seit 2019 nutzt die Gemeinde Hochdorf die Plattform „Baupilot“ (www.baupilot.com) zur Vergabe von kommunalen Baugrundstücken. Bauinteressierte haben hier die Möglichkeit, sich (nach Registrierung) direkt über die Plattform in die Interessentenliste der Gemeinde eintragen zu lassen. Um nur noch eine digitale Interessentenliste zu führen, wurden alle auf der „Bauinteressentenliste“ vermerkten Personen/ Parteien angeschrieben und gebeten, sich bei weiterhin bestehendem Interesse über die Plattform „Baupilot“ in die neue Liste eintragen zu lassen. Ende Juni 2020 belief sich die Zahl der Bauinteressenten auf insgesamt 328 Personen/ Parteien. Bis Mitte September ist die Anzahl auf 349 Parteien angestiegen. Von diesen kommen ca. 80 Parteien aus der Gemeinde Hochdorf. Berücksichtigt man, dass es sich überwiegend um Parteien mit durchschnittlich 2 Personen je Haushalt handelt, entspricht dies ca. 160 Einwohnenden aus Hochdorf.

Der dringende Wohnraumbedarf zeichnete sich sehr deutlich bei der Vermarktung der Wohngebiete „Talbachgasse“ und „Hofäcker I“ über die Plattform „Baupilot“ ab: Auf lediglich fünf Grundstücke im Gebiet „Talbachgasse“ haben sich 66 Parteien beworben. Mit Fertigstellung der Erschließung im Gebiet „Hofäcker I“ startete die Vermarktung der 24 kommunalen Grundstücke über die Plattform „Baupilot“. Insgesamt haben sich 219 Personen/ Parteien auf die Grundstücke beworben, davon kommen 31 Parteien aus Hochdorf. Das Baugebiet „Hofäcker I“ ist inzwischen zu ca. 80 % bebaut, sodass die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern in Teilen bedient werden konnte.

Die stetig steigenden Mietpreise und die zunehmende Anzahl von Single-Haushalten sowie die Alterung der Gesellschaft führen zu einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Altersklassen und besonders nach Wohnformen für Ältere.

Der Bedarf an Mietwohnungen, insbesondere an günstigen Mietwohnungen, kann in Hochdorf aktuell kaum gedeckt werden. Die Anzahl der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen blieb von 2009 bis 2014 unverändert, erst seit 2015 wurden bis 2018 drei zusätzliche Mehrfamilienhäuser (mehr als 3 Wohneinheiten) errichtet. Die Bautätigkeiten in Hochdorf gingen damit an dieser Art des Bedarfs vorbei, sodass jetzt eine sehr große Bedarfslücke besteht.

Im Vergleich zu den Nachbargemeinden und zum Landkreis Esslingen hat Hochdorf einen deutlich geringeren Anteil an Wohnungen:

Anteil der Mehrfamilienhäuser (>3 WE) an allen Wohnhäusern im Jahr 2018:

Hochdorf:	ca. 12 %.
Plochingen:	ca. 27 %
Reichenbach:	ca. 24 %
Landkreis Esslingen:	ca. 21 %

Der Anteil der Mehrfamilienhäuser an allen Wohnhäusern betrug im Jahr 2022 immer noch 12 %.

Betroffen sind insbesondere junge Erwachsene („Wohnungseinsteiger“), einkommensschwache Haushalte und ältere, immobile Einwohner. Um Wohnraum für die ältere (pflegebedürftige) Bevölkerung zu schaffen, wurde im Ortskern von Hochdorf eine Wohnanlage für Senioren mit Pflegeangeboten errichtet (Fertigstellung im Jahr 2020 im „Breiswiesenareal“). Weitere Angebote für ältere Einwohnerinnen und Einwohner sowie für die weiteren Bevölkerungsgruppen (s.o.) fehlen in der Gemeinde bislang.

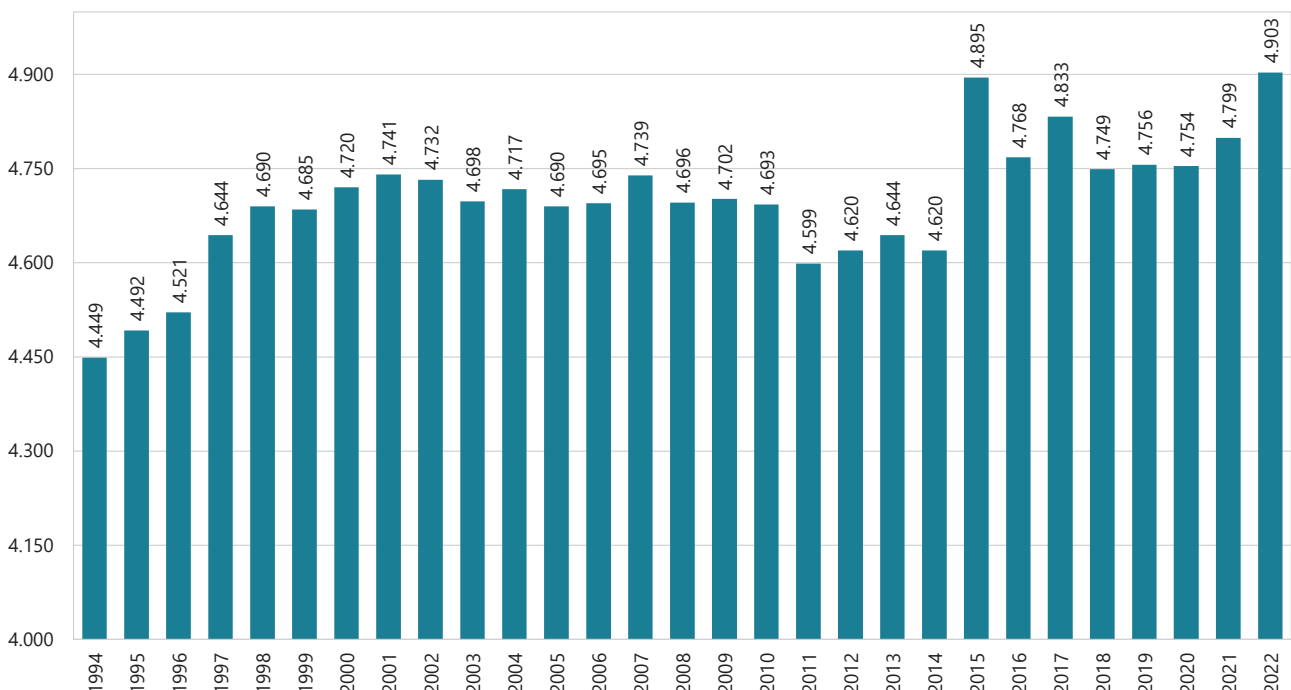
2.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hochdorf zeigt seit 2000 geringe Schwankungen in den einzelnen Jahren: Die Gesamteinwohnerzahl konnte auf einem stabilen Niveau gehalten werden (ohne Berücksichtigung der Flüchtlingsbewegungen 2015-2017). Im Jahr 2022 erfolgte eine deutliche Bevölkerungszunahme auf ca. 4.900 Einwohnerinnen und Einwohner. Mit nur wenigen Ausnahmen verzeichnet die Gemeinde eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2022 war es in etwas ausgeglichen (-3). Die Anzahl der Zu- und Wegzüge gleicht sich über die Jahre hinweg überwiegend aus. Jedoch konnten in den Jahren 2021 und 2022 deutliche Bevölkerungszuwächse durch Zuzüge generiert werden.

Die frühere Vorausberechnung des Statistischen Landesamts zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hochdorf (Basisjahr 2014) ging unter Berücksichtigung von Wanderungen von einem Rückgang in den Jahren von 2014 bis 2035 aus. Die Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2017 ging unter Berücksichtigung von Wanderungen jedoch von einem Wachstum der Bevölkerung aus. Die aktuelle Vorausberechnung mit Basisjahr 2020 (4.754 EW am 31.12.) zeigt weiterhin ein Wachstum durch Zuzüge bis 2035 auf 4.815 Personen - dieser Wert ist jedoch bereits jetzt überschritten. Ohne Wanderungen würde der Wert bei 4.476 Einwohnenden im Jahr 2035 liegen - dies entspräche einem Rückgang von ca. 6 %.

Gelingt es der Gemeinde Hochdorf nicht, ihre junge Bevölkerung durch ein entsprechendes Angebot am Ort zu halten, wird sich diese prognostizierte Situation verschärfen.

Abbildung 2: Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hochdorf



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

2.3 Wohnbauflächenbedarf

Ein rechnerischer Nachweis über den Wohnbauflächenbedarf ist für die Ausweisung von Wohnbauflächen nach dem beschleunigten Verfahren des § 13b BauGB (bzw. 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB) nicht erforderlich. Auch das „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise“ findet im beschleunigten Verfahren und damit für das Wohngebiet „Obeswiesen“ keine Anwendung.

Der aktuelle Wohnraumbedarf lässt sich als Orientierung an der Zahl der Bewerbenden für Baugrundstücke in der Gemeinde Hochdorf ableiten. Zum Stand vor Entwicklung des Wohngebiets „Hofäcker I“ waren dies ca. 80 Parteien bzw. rund 176 Einwohner (2,2 Einwohnern je Wohneinheit). Legt man die Bruttowohndichte von 55 Einwohnern je Hektar entsprechend den Vorgaben des Regionalplans zugrunde, errechnet sich ein Bedarf von ca. 3,2 Hektar Bruttobauland. Dieser Flächenbedarf bezieht sich jedoch nur auf Wohnraum in Einfamilien-/ Doppel- und Reihenhäusern.

Tabelle 1: Umrechnung des Wohnraumbedarfs (Grundstücke) in Bauflächenbedarf

Bauwillige (aus Hochdorf) vor Entwicklung des Gebiets „Hofäcker I“	80	Parteien
Wohneinheiten	80	Wohnungen
Einwohner	176	Einwohner
Bruttowohndichte	55	Einwohner/ha
Brutto - Wohnflächenbedarf gesamt	3,2	ha

2.4 Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Hochdorf

Im Jahr 1998 wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach/ Fils mit Zieljahr 2010 genehmigt, in welchem die sechs neue Wohnbauflächen (ca. 6,1 ha) ausgewiesen wurden. Mit Ausnahme des Baugebiets „Hofäcker“ hat die Gemeinde die Flächenreserven, des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2006 umfänglich umgesetzt. Seit 2004 wurden keine zusammenhängenden Wohnbauflächen im nennenswerten Umfang entwickelt oder ausgewiesen. Zur Schaffung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde Hochdorf seit 1998 die folgenden Bebauungspläne aufgestellt:

Tabelle 2: Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnflächen

Jahr	Bezeichnung	Nutzung	Größe in ha (ca.)	Anmerkungen
2019	B-Plan „Talbachgasse“	WA	0,37	§ 13a BauGB, 5 Grundstücke im Ortskern
	B-Plan „Mühläcker I, 1. Änderung“	WA	0,14	§ 13a BauGB, Grundstück für ein Mehrfamilienhaus (13 Wohneinheiten), private Baumaßnahme
2017	B-Plan „Breitwiesenareal, 1. Änderung“	WA	0,13	§ 13 a BauGB, Fläche WA inkl. 2 bestehende Grundstücke, davon 0,09 ha für 1 MFH, Sondergebiet für eine Wohneinrichtung für Ältere mit Pflegeangebot, Mischgebiet im Ortskern
2016	B-Plan „Kirchstraße/ Bachstraße“	MI	0,15	§ 13a BauGB, überwiegend Sicherung des Bestands, Baurecht für ein neues Mehrfamilienhaus (private Baumaßnahme, 15 Wohneinheiten)
2006	B-Plan „Wolfskehle Ost (3. Änderung)“	WA	1,00	Nachverdichtung im Bestand (14 neue Baugrundstücke)
2005	B-Plan „Friedenstraße Nord“	WA	0,80	Nachverdichtung im Bestand (3 neue Baugrundstücke)
2004	B-Plan „Mozartstraße - Ost“	MI	0,17	2 neue Baugrundstücke
	B-Plan „Hinter der Mühle“	WA	1,00	24 neue Grundstücke
2003	B-Plan „Kreuzäcker“	WA	0,78	12 neue Grundstücke
2001	B-Plan „Karlstraße West“	WA	0,72	13 neue Grundstücke
2000	B-Plan „Verlängerung Silcherstraße“	WA	0,40	8 neue Grundstücke
1998	B-Plan „Wellinger Straße“	WA		Nachverdichtung im Bestand (7 neue Grundstücke)
	B-Plan „Nord Ost 1. Abschnitt Nordring“	WA	2,50	30 Grundstücke
	B-Plan „Schillerstraße“	WA	1,60	Nachverdichtung im Bestand (22 neue Grundstücke)
	B-Plan „Am Sportplatz“			Nachverdichtung im Bestand

Die Aufzählung zeigt, dass die Gemeinde stets den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt und intensiv die Aktivierung von Reserven im Bestand sowie die Innenentwicklung (in mehreren Bebauungsplänen sowie Investorenauswahlverfahren) betreibt. Von 2006-2016 hat die Gemeinde keine neuen Bebauungspläne mehr für neue Wohnbauflächen aufgestellt.

Nach ca. 15 Jahren der intensiven Entwicklung aus dem Bestand, ist die Gemeinde mit ihrer Innenentwicklung inzwischen an die Grenzen gestoßen, sodass sie 2018 die letzte im Flächennutzungsplan noch verfügbare Wohnbaufläche (Planung) umgesetzt hat, um dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2018 konnte die Gemeinde mit der Entwicklung des Baugebiets „Hofäcker“ im 1. Bauabschnitt („Hofäcker I“) beginnen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt; die Bodenordnung erfolgte in Form einer amtlichen Baulandumlegung.

2.4.1 Abgeschlossene und aufgegebene Wohnbauvorhaben

Wohngebiet „Talbachgasse“ (ca. 0,37 ha) - § 13a BauGB

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets mit sieben Grundstücken (davon 5 kommunal) aufgestellt. Die Fläche liegt direkt am Talbach im Ortskern von Hochdorf. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Wohngebiet „Hofäcker I“ (ca. 2,0 ha) - ehem. § 13b BauGB

Die Gesamtfläche des Gebiets umfasst ca. 2,0 ha (ohne öffentliche Retentionsflächen bzw. Regenrückhaltebecken). Insgesamt stehen 35 Wohngrundstücke für eine Ein- Zweifamilienhausbebauung zur Verfügung. Die Gemeinde Hochdorf konnte 24 Grundstücke vermarkten. Mit Verkauf der 24 kommunalen Grundstücke wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern geschlossen, in welchem eine Bauverpflichtung mit einer Frist von 2 Jahren (nach Abschluss des Kaufvertrags) vereinbart wird. 11 Grundstücke wurden im Rahmen der Umlegung Privatpersonen zugeteilt. Das Baugebiet ist bis auf acht Grundstücke vollständig bebaut. Dabei handelt es sich um privat zugeteilte Grundstücke.

Das Wohngebiet „Hofäcker I“ ist bereits mit ca. 1,5 ha im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der Bebauungsplan wies dem gegenüber eine größere Wohnbaufläche aus, sodass eine sog. „Vorgriffsfläche“ für die nächste Fortschreibung des Flächennutzungsplan anzusetzen ist. Insgesamt überschreitet der Geltungsbereich des B-Plans die Darstellung des FNPs um 0,5 ha. Davon entfallen ca. 0,2 ha auf den Entwässerungsgraben und das Rückhaltebecken, die aus den Anrechnung herausfallen. Die „Vorgriffsfläche“ umfasst somit ca. 0,3 ha.

Wohngebiet „Hofäcker II“ (ca. 0,8 ha) - reguläres Verfahren

Westlich von „Hofäcker I“ befindet sich das Teilgebiet „Hofäcker II“, welches im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Entwicklung von „Hofäcker II“ kann aufgrund von fehlenden Grundstückszugriffen in naher Zukunft nicht erfolgen und wird zugunsten des Gebiets „Obeswiesen“ zurückgestellt.

Wohngebiet „Kirchheimer Straße 69“ (ca. 0,67 ha) - § 13b BauGB

Auf Grundlage des gültigen Baulinienplans von 1920 besteht Baurecht für eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der südliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 0,3 ha) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, umfasst jedoch auch Teile des bestehenden Wohnhauses bzw. der dazugehörigen Scheune. Die Gemeinde Hochdorf hat einen Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt, für welchen die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durchgeführt wurden.

Die beabsichtigte Entwicklung wurde durch die Privateigentümer nicht weiter verfolgt.

Wohngebiet „Hinter der Schmiede“ (ca. 0,93 ha) - ehem. § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde hat einen Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung eines Wohngebiets „Hinter der Schmiede I“ (Größe ca. 0,93 ha) gefasst. Es handelt sich um einen Bereich westlich des Rathauses, der im aktuellen FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Die Entwicklung der Fläche (Eigentum ist tw. in privater und tw. in kommunaler Hand) ist jedoch zurückgestellt; dem Baugebiet „Obeswiesen“ wird seitens des Gemeinderats Priorität eingeräumt.

Zusammenfassend konnten mit der Entwicklung der Gebiete „Talbachgasse“ und „Hofäcker I“ insgesamt 43 Wohneinheiten hergestellt werden. Bei einer Belegung von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit entspricht dies einen Wohnraum für ca. 90 Personen.

2.4.2 Aktuelle Wohnbauvorhaben

Wohngebiet „Obeswiesen“ (ca. 2,0 ha) - ehem. § 13b BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Davon entfallen ca. 0,3 ha auf öffentliche Retentionsflächen (Regenrückhalteflächen) sowie Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Kreisstraße (Roßwälder Straße) mit Fuß- und Radweg. Insgesamt ergibt sich eine Wohnbaufläche (brutto) von ca. 2,0 ha. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 1,7 ha fest. Hinweis: Es wird auf die Stellungnahme des Regionalverbands vom 18.10.2018 zum Bebauungsplan „Hofäcker I“ verwiesen, in welcher die Retentionsfläche aus dem Bruttobauland zur Ermittlung der Einwohnerdichte herausgerechnet wird.

Weitere Bauvorhaben im Außenbereich werden durch die Gemeinde Hochdorf nicht verfolgt.

Unter Anrechnung der Vorgriffsfläche aus „Hofäcker I“ von 0,3 ha und der Fläche aus dem Gebiet „Obeswiesen“ würden damit 2,0 ha mehr Wohnbauflächen ausgewiesen als im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt.

2.4.3 Baulücken und weitere Innenentwicklung

Da die Gemeinde in den letzten 15 Jahren faktisch keine größeren Wohngebiete ausgewiesen hat, erfolgte ein hoher Druck auf die bestehenden Siedlungsbereiche. Die Anzahl der Baulücken ist mittlerweile auf ein Maß zurückgegangen, dass eine weitere Aktivierung innerhalb der kommenden 15 Jahre kaum umsetzbar ist. Im Jahr 2013 wurden die Baulücken für die Gemeinde Hochdorf erhoben: Von den damals 26 Baulücken, die alle in privater Hand waren, wurde bis 2019 nur eine bebaut, obwohl für alle Baulücken verbindliches Planungsrecht (Bebauungspläne) besteht.

Die Aufstellung der Baulücken wurde im Juli/ August 2020 (auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangslage) überprüft und alle Eigentümer der noch nicht bebauten Flächen wurden per Brief durch die Gemeindeverwaltung in Bezug auf eine mögliche Bebauung angeschrieben. Die Eigentümer sollten angeben, bis wann eine Bebauung ihrer Fläche/ ihres Grundstücks erfolgen kann. Es sollten zudem Gründe angegeben werden, wenn eine Bebauung nicht oder nicht innerhalb der kommenden 15 Jahre erfolgen soll. Von der Hälfte der Eigentümer erfolgte eine Rückmeldung.

Das Flächenpotenzial in Baulücken umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,7 ha. Davon stehen ca. 0,7 ha kurz- bis mittelfristig (>5 Jahre) nicht zur Verfügung. Lediglich für ein Grundstück (ca. 650 m²) wird eine mögliche Bebauung innerhalb der kommenden 5 Jahre angezeigt. Legt man die Zielquote des Regionalverbands zugrunde, dann könnten bis 2035 rund 0,9 ha aktiviert werden.

Selbst unter einer sehr optimistischen Betrachtung und vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Immobilienmarktsituation und entsprechend hohen Grundstückspreisen muss von einer geringeren Aktivierungsquote ausgegangen werden. Die Gemeinde Hochdorf hat als Maßnahmen zur Auffüllung von Baulücken auch den Erlass eines Baugebots nach § 176 BauGB geprüft. Solche Maßnahme führen bei bestehenden Baulücken allerdings wegen problematischer Verhältnismäßigkeit und der Schwierigkeit des Nachweises der wirtschaftlichen Zumutbarkeit häufig nicht weiter, sodass davon Abstand genommen wurde.

2012/2013 hat die Gemeinde Hochdorf ein Ortsentwicklungskonzept mit Fokus auf die Ortsmitte aufgestellt, welches die Gemeinde konsequent verfolgt. Die Entwicklung der Wohngebiete „Kirch-/ Bachstraße“, „Breitwiesenareal, 1. Änderung“ und „Talbachgasse“ erfolgten auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts. Das Ortsentwicklungskonzept wurde unter umfangreicher Beteiligung der Bürgerschaft fortgeschrieben, um zeigt für den Ortskern weitere Nachverdichtungsoptionen auf. Die Gemeinde Hochdorf hat Aufstellungsbeschlüsse für die Gebiete „Bismarckstraße“ sowie die „Wettestraße Ost“ mit innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten gefasst (beide Entwicklungen ruhen aktuell).

Die Gemeinde Hochdorf wird weiterhin gezielt auf die Eigentümer der Baulücken zugehen und im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Aktivierung von Flächenpotenzialen als ein zentrales Thema, auch zur Sensibilisierung der Bevölkerung, behandeln.

Tabelle 3: Zusammenstellung der Baulücken in der Gemeinde Hochdorf

Nr.	Flurst.-Nr.	Straße und Haus-Nr.	Größe in m²	Planungsrecht	Heutige Nutzung	Informationen zur Aktivierbarkeit (von Eigentümern benannt*)	Aktivierbarkeit in m²
1	2200	Steigackerstraße (Nr. 16)	610,2	Baulinienplan 1952	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	610,2
2	1866/2	Friedenstraße (Nr. 7)	626,4	BP "Friedenstraße Nord"	Garten/ Grünfläche	Zurückhaltung für Familie.	626,4
3	1865/1	Friedenstraße (Nr. 9)	548,1	BP "Friedenstraße Nord"	Garten/ Nutzgarten	(k. A.)	548,1
4	1864/2	Friedenstraße (Nr. 11)	568,2	BP "Friedenstraße Nord"	Garten/ Nutzgarten	10-15 Jahre.	568,2
5	3192	Ziegelhofstraße (Nr. 38?)	375,2	BP "Steetwiesen 1"	Garten/ Grünfläche	Später als 15 Jahre.	375,2
6	1844/1	Weinbergstraße (Nr. 55)	583,3	BP Breitwiesen	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	583,3
7	1844/6	Steetweg Nr. 3, Weinbergstraße	1.133,2	BP Breitwiesen	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	1.133,2
8	1847/4	Weinbergstraße (Nr. 44)	471,0	Baulinienplan von 1957/ ggf. § 34	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	471,0
9	3368	Im Wengert (Nr. 4)	506,3	BP "Nord-Ost, 1. Abschnitt Nordring)	Grünfläche	(k. A.)	506,3
10	3348	Schäfergrube (Nr. 5)	473,7	BP "Nord-Ost, 1. Abschnitt Nordring)	Grünfläche	Später als 15 Jahre	473,7
11	3344	Schäfergrube (Nr. 4)	532,0	BP "Nord-Ost, 1. Abschnitt Nordring)	Garten/ Grünfläche	Später als 15 Jahre	532,0
12	1602/2	Rosenweg (Nr. 7)	651,3	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Grünfläche	weniger als 5 Jahre	651,3
13	3378	Silcherstraße (Nr. 37)	405,7	BP "Verlängerung Silcherstraße"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	405,7
14	3377	Silcherstraße (Nr. 35)	471,3	BP "Verlängerung Silcherstraße"	Garten/ Grünfläche	10-15 Jahre	471,3
15	1493/2	Stellestraße (Nr. 34)	889,5	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Garten/ Grünfläche	Kein Bauinteresse. Später als 15 Jahre.	889,5
16	1491	Albert-Schweitzer-Str. (Nr. 18,20,22)	2.364,0	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	2.364,0
17	1492	Kernerweg (Nr. 5)	668,3	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	668,3
18	1324/2	Stellestraße 14	491,6	Baulinienplan, genehmigt 1951	Garten/ Grünfläche	Später als 15 Jahre	491,6
19	3449	Roßwälderstraße (Nr. 20)	637,3	BP "Hinter der Mühle"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	637,3
20	3447	Mühläcker (Nr. 6)	229,4	BP "Hinter der Mühle"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	229,4
21	3448	Mühläcker (Nr. 8)	230,0	BP "Hinter der Mühle"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	230,0
22	3440/34 41	Roßwälderstraße	321,0	BP "Mozartstraße - Ost"	tw. Baumschule	später als 15 Jahre	321,0
23	3442- 3444	Roßwälderstraße	625,0	BP "Mozartstraße - Ost"	tw. Baumschule	(k. A.)	625,0
24	495/2	Hofackerstraße (Nr. 44/46/48)	1.144,3	BP "Hofackerstraße Süd (1. Änderung)"	Garten/ Grünfläche	später als 15 Jahre	1.144,3
25	556	Wellinger Straße (Nr. 34)	323,4	BP "Wellinger Straße"	Ackerfläche	(k. A.)	323,4
26	556/1	Wellinger Straße (Nr. 32)	645,4	BP "Wellinger Straße"	Ackerfläche	10-15 Jahre	645,4
27	624	Hofstraße (Nr. 10?)	608,0	Baulinienplan 1920	Garten/ Grünfläche	Zurückhaltung für Familie. Später als 15 Jahre.	608,0

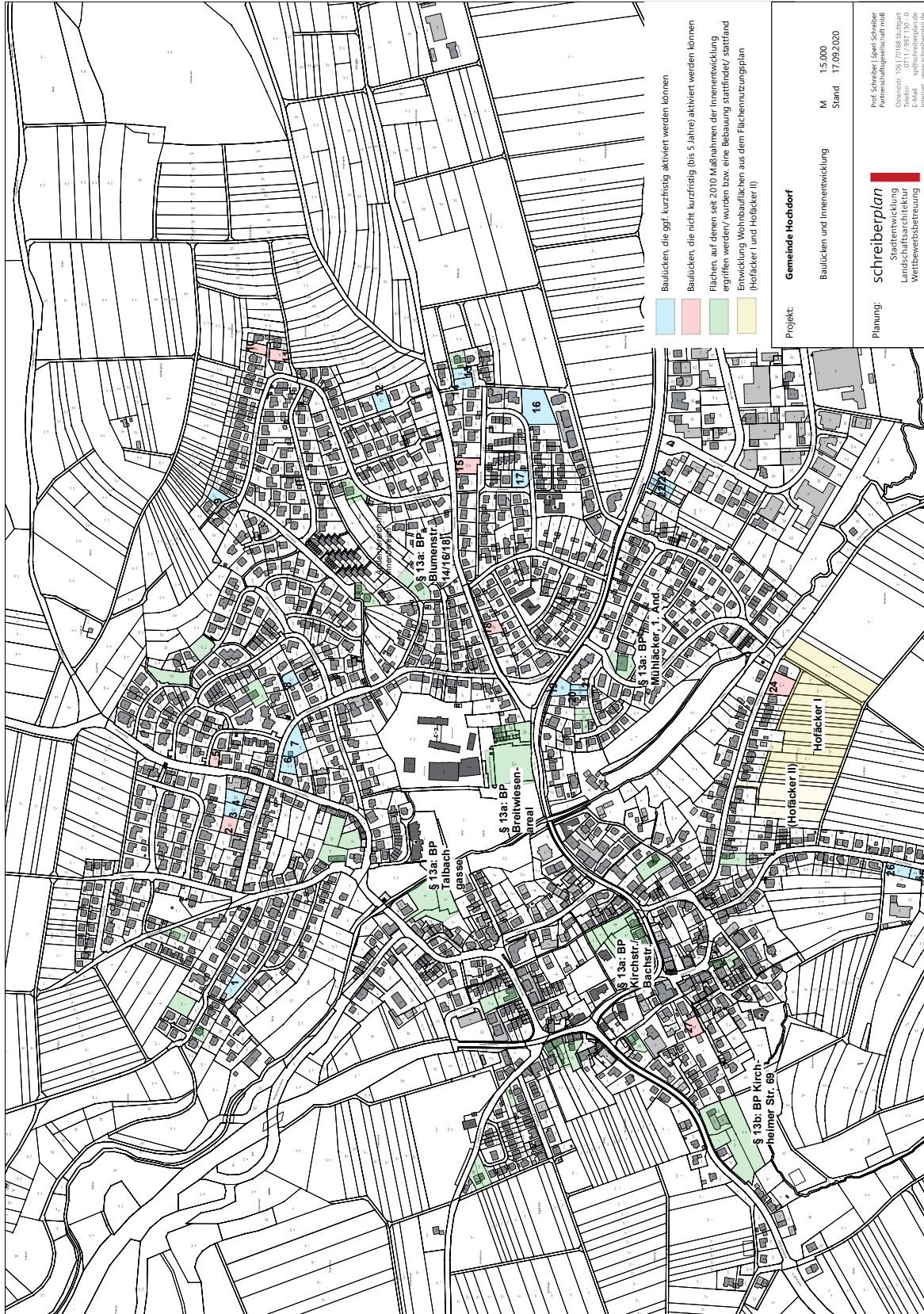
		Summe gesamt:	17.133,1
--	--	----------------------	-----------------

Keine Angaben	9.335,2
Mittel- bis langfristig aktivierbar	7.146,6
Kurzfristig aktivierbar	651,3

Stand: 17.09.2020

* Die Eigentümer sollten angeben, warum ihr Grundstück noch nicht bebaut wurde und bis wann ihre Baulücke bebaut werden kann: 1-5 Jahre, 5-10 Jahre, 10-15 Jahre, später oder nie. Zudem konnte angekreuzt werden, ob die Gemeinde Kontakt bzgl. der Bebauung des Grundstücks aufnehmen darf.

Abbildung 3: Entwicklung von Baugebieten, Maßnahmen der Innenentwicklung und Baulücken



2.4.4 Fazit

Die Gemeinde Hochdorf verfügt über eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum der eigenen Bevölkerung. Allein mit Entwicklung des Wohngebiets „Hofäcker I“ kann die hohe bestehende Nachfrage nicht befriedigt werden.

Mit Entwicklung des Gebiets „Hofäcker I“ konnten 27 Grundstücke verkauft bzw. bebaut werden. 8 Grundstücke können hier noch bebaut werden. Bezieht man dies auf die 80 grundstückssuchenden Parteien, so verbleiben noch 53 Parteien. Zieht man nun die aktuelle Belegungsdichte für Hochdorf von 2,0 heran, ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,92 ha bei einer Bruttowohndichte von 55 Einwohnern je Hektar. Gänzlich außer Acht bleibt die Deckung des Bedarfs an kostengünstigem und sozialgefördertem Wohnraum im Mietwohnungsbau.

Ohne die Ausweisung des Wohngebiets „Obeswiesen“ wird es der Gemeinde Hochdorf nicht gelingen, die bestehende Bedarfslücke an Baugrundstücken (im Gebiet Obeswiesen sollen 20 Grundstücke ausgewiesen werden) sowie Mietwohnungen für ihre eigene Bevölkerung zu schließen.

Tabelle 4: Umrechnung des Wohnraumbedarfs (Grundstücke) in Bauflächenbedarf

Bauwillige (aus Hochdorf) nach Entwicklung des Gebiets „Hofäcker I“	53	Parteien
Wohneinheiten	53	Wohnungen
Einwohner (2,0 Personen je WE)	106	Einwohner
Bruttowohndichte	55	Einwohner/ha
Brutto - Wohnflächenbedarf gesamt	1,92	ha

Gegenüberstellung Bedarfsberechnung des Verbands der Region Stuttgart

In der Stellungnahme vom 18.02.2021 kommt der VRS zum Ergebnis, dass nach den Orientierungswerten des Regionalplans die Gemeinde Hochdorf bis zum Jahr 2035 einen Wohnbauflächenbedarf von 3 ha aufweist. Dabei sind die anrechenbaren Baulücken (0,9 ha) und die Grundstücke ohne Bauverpflichtung im Bereich „Hofäcker I“ (0,6 ha) in Abzug zu bringen, wodurch sich für die Gemeinde Hochdorf ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,5 ha ergibt.