



RV-Drucksache Nr. X-56/1

| | | |
|---------------------|------------|------------------|
| Planungsausschuss | 14.03.2023 | nicht öffentlich |
| Verbandsversammlung | 28.03.2023 | öffentlich |

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung Siedlungsflächenstudie - Raum+ -Ergebnisse-

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Siedlungsflächenerhebung 2022 werden zur Kenntnis genommen.

Die Raum+ Plattform soll weiterentwickelt werden, um für Kommunen weitere Auswertungsmöglichkeiten zu ermöglichen und sie noch nutzerfreundlicher zu gestalten. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die hierfür eingestellten Haushaltsmittel über 25.000 € entsprechend einzusetzen.

Sachdarstellung/Begründung:

Für die Bewertung der Perspektiven der Raumentwicklung auf kommunaler und regionaler Ebene ist eine einheitliche und vergleichbare Übersicht über Siedlungsflächen maßgebliche Grundlage. In der Region Neckar-Alb wurden mehrfach entsprechende Siedlungsflächenübersichten in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden der Region erarbeitet und die Ergebnisse in einer fortschreibungsfähigen Internetplattform zur weiteren Nutzung zur Verfügung gestellt. Ergänzend hat die Verbandsverwaltung auf Wunsch von Kommunen die Daten ausgewertet und im Rahmen von Gemeinderatssitzungen, -klausuren und Informationsveranstaltungen vorgestellt.

Zuletzt erfolgte dies anlässlich der Erhebung aller Siedlungsflächenpotenziale (Baulücken, Innenentwicklungsflächen, unbebaute Entwicklungsflächen im FNP) in Zusammenarbeit mit allen 66 Kommunen im Rahmen der Gewerbeflächenstudie im Jahr 2018. (vgl. RV-Drucksache IX/78)

Im März 2022 hat die Verbandsversammlung beschlossen, eine Aktualisierung der Siedlungsflächenübersichten durch das Büro ProRaum Consult durchführen zu lassen (vgl. Drucksache X/56).

Die Gesamtfortschreibung erfolgte wiederum nach der bekannten, einheitlichen Methodik für die ganze Region. Damit ergibt sich die Möglichkeit, die Entwicklung der Siedlungsflächen zwischen 2018 und 2022 auszuwerten und Rückschlüsse auf weitere Entwicklungsperspektiven und -bedarfe zu ziehen.

Ergebnisse der Erhebung 2022

Nach den Vorermittlungen durch das Büro ProRaum Consult im Frühjahr haben die Erhebungsgespräche im Sommer 2022 an insgesamt 19 Erhebungstagen in Albstadt, Hechingen, Balingen, Rottenburg, Tübingen, Reutlingen, Bad Urach, Münsingen und Mössingen stattgefunden. Alle 66 Städte und Gemeinden haben sich an den Erhebungen beteiligt. Auf Grundlage der Erhebungsergebnisse hat das Büro ProRaum Consult verschiedene Auswertungen durchgeführt, die in Anlage 1 beigefügt sind.

Entwicklung Gesamtsiedlungsreserven zwischen 2018 und 2022

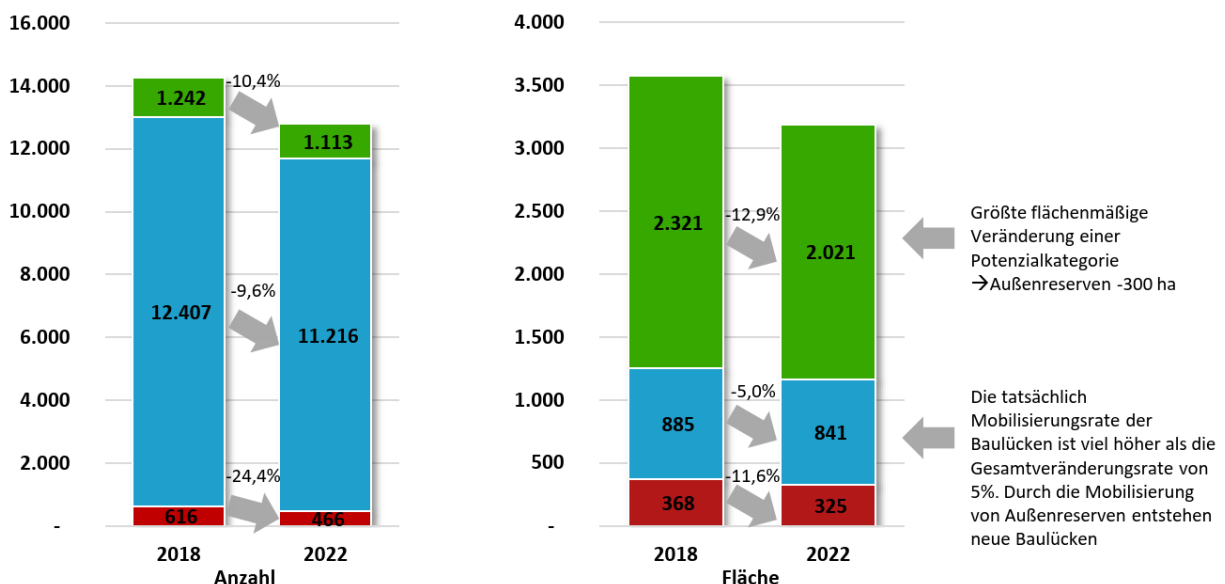
Insgesamt wurden im Jahr 2022 ca. **12.800** Flächen mit knapp **3.200 ha** in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen in der Region erhoben.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt über **14.250** Flächen mit knapp **3.570 ha** erhoben.

Dies stellt zwischen 2018 und 2022 einen Rückgang **von über 10% dar** (absolut: -387 ha bzw. -1470 Einzelflächen). Dieser Rückgang ist vergleichbar mit der Entwicklung in anderen Regionen in Baden-Württemberg (z.B. Region Ostwürttemberg zw. 2017-2020: -10,2%).

Abb. 1: Stand und Veränderung der Siedlungsflächenreserven 2022

| Potenzialtyp | Anzahl | | | Fläche [ha] | | |
|-----------------------------|--------|--------|--------|-------------|-------|--------|
| | 2018 | 2022 | Δ % | 2018 | 2022 | Δ % |
| Innenentwicklungspotenziale | 616 | 466 | -24,4% | 368 | 325 | -11,6% |
| Baulücke | 12.407 | 11.216 | -9,6% | 885 | 841 | -5,0% |
| Außenreserve | 1.242 | 1.113 | -10,4% | 2.321 | 2.021 | -12,9% |
| Gesamt | 14.265 | 12.795 | -10,3% | 3.574 | 3.186 | -10,8% |



Zwischen den unterschiedlichen Kategorien von Siedlungsflächenpotenzialen stellen sich die Unterschiede wie folgt dar:

Mit 300 ha sind die Außenreserven, also die bisher nicht erschlossenen Flächen in den Flächennutzungsplänen, am stärksten zurück gegangen. Aber auch bei den Innenentwicklungsflächen und Baulücken konnten maßgebliche Reduzierungen festgestellt werden. Darauf hinzuweisen ist, dass auch der Aktivierungsgrad bei den Baulücken absolut betrachtet recht hoch ist (durchschnittlich ca. 5% pro Jahr). Da hier aus methodischen Gründen lange bestehende Baulücken und neu erschlossene Baugrundstücke in dieser Klasse dargestellt werden, ist nur ein Rückgang von 5% an Flächen bezogen auf Baulücken zu verzeichnen (2.375 Baulücken wurden bebaut, gleichzeitig sind 1420 neue Baulücken erfasst worden). Die Verbandsverwaltung wird hier im Nachgang noch vertiefte Auswertungen vornehmen, um diese Prozesse genauer auszuwerten.

Insgesamt sind die Potenziale für Wohnbauflächen (-13,4%) und Gewerbeflächen -(12,9%) deutlich stärker zurückgegangen als Mischbauflächen (-8,4%).

Tabelle 2: Entwicklung Bevölkerung, Einwohner, Gebäude und Freifläche in der Region Neckar-Alb zwischen 2017 und 2021 ¹

| | 2017 | 2021 | Veränderung in % |
|------------------------------|---------|---------|------------------|
| Einwohnerzahl (EW) | 699.679 | 708.509 | +1,3 |
| Beschäftigtenzahl (AP) | 258.672 | 275.436 | +6,5 |
| Raumnutzer (EW+AP) | 958.351 | 983.945 | +2,7 |
| Gebäude- und Freifläche (ha) | 19.383 | 19.650 | +1,4 |

Wie Tabelle 2 zeigt, war der Zeitraum zwischen den beiden Erhebungen mit einer hohen Entwicklungsdynamik sowohl bei Einwohnern wie auch bei Arbeitsplätzen und Flächennutzung geprägt. Entsprechend müssen die Rückgänge bei den Siedlungsflächenreserven eingeordnet werden.

Größtes Entwicklungshemmnis ist weiterhin das fehlende Eigentümerinteresse für die Entwicklung privater Flächen. Jedoch ist festzuhalten, dass unter den in den vergangenen Jahren aktivierten Flächen auch größere Anteile von Flächen erfasst sind, bei denen das Eigentümerinteresse nach Einschätzung 2018 negativ oder unklar war.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in der Summe umfangreiche Siedlungsflächenpotenziale in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden in allen Teilräumen und Raumkategorien vorhanden sind. Die Aktivierungsraten zeigen, dass bei Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken maßgebliche Reserven in den vergangenen vier Jahren entwickelt werden konnten. Die jährliche Aktivierungsrate lag dabei bei durchschnittlich 3% - 5%, was bedeutet, dass im Rahmen der Laufzeit eines Flächennutzungsplans von 15 Jahren maßgebliche Anteile der Siedlungsflächenreserven einer Nutzung zugeführt werden können.

Nachdem 2018 insbesondere die Gewerbeflächen im Fokus standen, soll im Weiteren vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit ein Augenmerk auf die Wohnbauflächen gelegt werden. Die entsprechenden Auswertungen, auch die Wohnkapazität der Siedlungsflächen-

¹ Daten vom Statistischen Landesamt und eigene Berechnungen, Daten liegen derzeit nur bis zum Jahr 2021 vor)

reserven, also für wie viele Einwohner rechnerisch gemäß der regionalplanerischen Dichtensätze in den Siedlungsflächenreserven Wohnraum geschaffen werden könnte (unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und räumlichen Verteilung) sollen in den kommenden Monaten durchgeführt und der Verbandsversammlung berichtet werden.

Zudem soll im Rahmen des Kooperationsprojektes zur Mobilität- und Siedlungsentwicklung weitere Auswertungen zur verkehrlichen Anbindung (wie ist die Entfernung zur nächsten Haltestelle des ÖPNV und welche Angebotsqualität kann dort in Anspruch genommen werden) durchgeführt werden. Dies knüpft insgesamt an den Inhalten der Wohnbauflächenstudie von 2016 (vgl. DS- IX 42/2) an, welche so im Laufe des Jahres fortgeschrieben werden kann.

Weiterentwicklung der Plattform

Seit 2018 stehen die erhobenen Daten den Städten und Gemeinden auf einer internetbasierten Plattform zur Einsicht, Bearbeitung und Auswertung zur Verfügung.

Neben einem Factsheet, das die relevanten Kennzahlen ausgibt, können die Flächen und ihre hinterlegten Merkmale einzeln bearbeitet oder auf einem Stadtplan dargestellt werden. Damit kann jede Kommune bei Bedarf selbstständig ein Siedlungsflächenmanagement betreiben und seine Siedlungsflächenpotenziale fortschreiben und auswerten. Im Rahmen kommunaler Planungsprozesse, z. B. bei der Fortschreibung von Flächennutzungsplänen, können diese sehr gut als Planungsgrundlage, bei der Information kommunaler Gremien oder dem Aufbau z. B. eines Baulückenkatasters nach § 200 BauGB verwendet werden.

Seit 2018 wurden die Daten auch im Rahmen von Diskussionen zu Entwicklungsperspektiven auf Wunsch mehrerer Kommunen seitens der Verbandsverwaltung aufbereitet und in kommunalen Gremien präsentiert.

Die eingesetzte Internetplattform wurde kontinuierlich weiterentwickelt und um Auswertungsmöglichkeiten für die Kommunen ergänzt. Es wurden mehrere Schulungen seitens des Regionalverbands zur Anwendung der Raum+ Plattform angeboten.

Damit die Städte und Gemeinden die kommunalen Mobilisierungsquoten auf der Plattform jederzeit mit dem aktuellen Datenbestand abrufen können, soll künftig auch der Stand 2018 und der Stand 2022 der Datenbank hinterlegt und ausgewertet werden können. Diese Daten können damit auch zur Bedarfsbegründung im Rahmen von Bauleitplänen oder der Information der Gemeinderäte zum Stand der Siedlungsflächenreserven genutzt werden. Auch die Verfügbarkeit der Potenziale soll automatisiert nach den Kategorien Potenzial plus/null/minus künftig dargestellt werden. Damit kann hinsichtlich der Verfügbarkeit der Flächen differenziert z.B. bei der Bedarfsbegründung in Bauleitplanverfahren argumentiert werden.

Für jede Potenzialfläche soll die Wohnkapazität mit den jeweils im Regionalplan vorgesehenen Bruttowohndichten angegeben werden, um eine bessere Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung alternativer Flächen zu bieten.

Ausblick

Die Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale soll wie oben dargestellt als Grundlage für ergänzende Auswertungen und Arbeiten dienen.

Im Frühling soll eine Schulung für die Raum+ Plattform-Nutzer angeboten werden.

Die Geschäftsstelle lotet weitere Möglichkeiten aus, z. B. im Einzugsbereich der Schienenhaltstellen weitere Erhebungen z. B. zu Nachverdichtungsmöglichkeiten, zu Aufstockung und Leerstand durchzuführen. Entsprechende Auswertungen können auch zur Vorbereitung der regionalen Positionen im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans dienen. Für die o.g. Ergänzungen der Plattform und ergänzenden Auswertungen sind im Haushalt 2023 25.000 € vorgesehen, die für diese Maßnahmen eingesetzt werden sollen.

gez.
Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

gez.
Petra Hublow
Sachgebiet Siedlung und Raumebeobachtung