

Raum⁺ Neckar-Alb – Die Siedlungsflächenreserven in der Region 2022

Dr. Hany Elgandy

01.03.2023

- I. Einleitung: Vorgehen und Methode**
- II. Stand und Veränderung der Siedlungsflächenreserven 2022**
- III. Verteilung und Veränderung der Siedlungsflächenreserven nach Potenzialkategorie**
- IV. Räumliche Verteilung und Veränderung der Siedlungsflächenreserven**
- V. Charakterisierung der Siedlungsflächenreserven**
- VI. Vertiefung : Veränderung der Baulücken 2018-2022**



Übersicht 2018



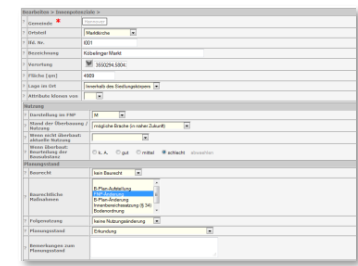
GIS-Analyse



Luftbild-
auswertung



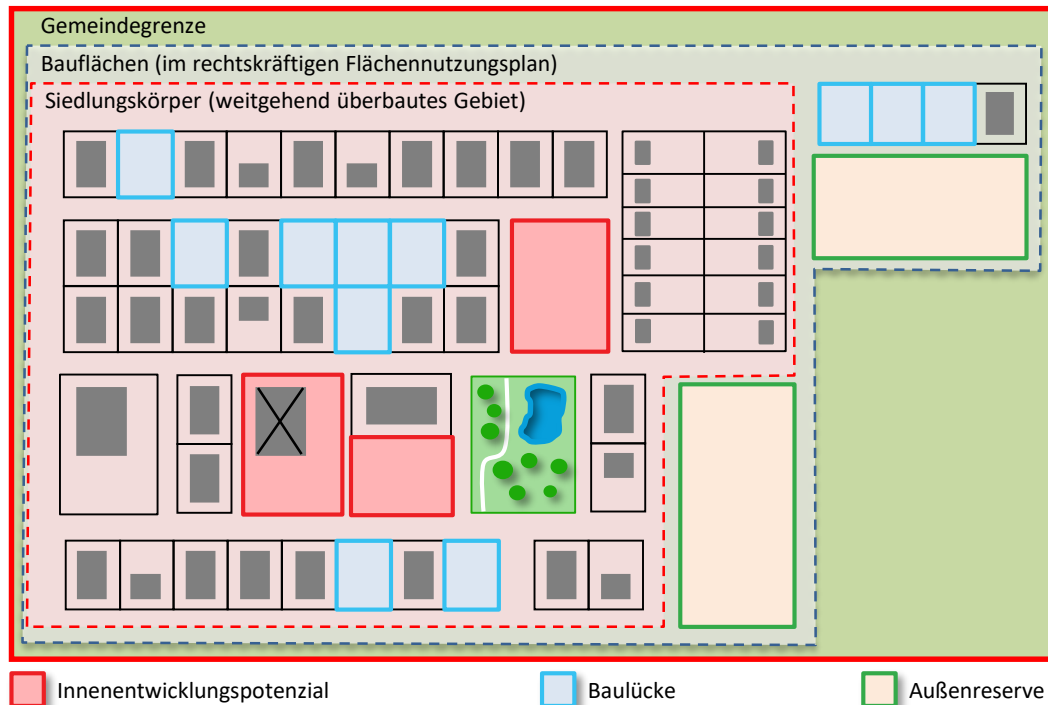
Erhebungsgespräche



Nachbereitung

- In einem dreistufigen Prozess wurde die regionale Flächenübersicht aktualisiert.
 1. **Vorbereitung:** Mithilfe aktuellster digitaler Datengrundlagen, wie Luftbilder, und Daten aus den automatisierten Liegenschaftskarten wurde die Übersicht von 2018 einer GIS-Analyse und einer On-Screen-Luftbildauswertung unterzogen.
 2. **Erhebungsgespräche:** In Gesprächen mit allen 66 Städten und Gemeinden der Region wurden die Flächen und ihre Merkmale auf Korrektheit und Aktualität überprüft sowie weitere Siedlungsflächenreserven erfasst (z. B. Brachflächen).
 3. **Nachbereitung:** Im Anschluss an die Gespräche wurden die ermittelten Flächen auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Teilweise wurden Informationen von den kommunalen Vertreterinnen und Vertretern nachgereicht, wie etwa neu aufgestellte Bebauungspläne, da diese im Erhebungsgespräch noch nicht zur Verfügung standen.

Siedlungsflächenreserven sind Gebiete oder Einzelparzellen, die in den jeweiligen kommunalen Flächennutzungsplänen für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und momentan unbebaut sowie ungenutzt bzw. nicht mehr genutzt sind. Hierzu werden ebenso Flächen gezählt, die derzeit noch nicht als Bauflächen entwickelt, aber als Bauland vorgesehen sind



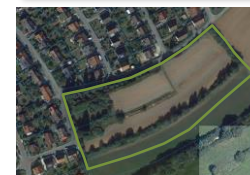
Innenentwicklungspotenzial

- Ab 2.000 m²
- Eine oder mehrere Parzellen
- Innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets
- Potenzial für mehrere Gebäude



Baulücke

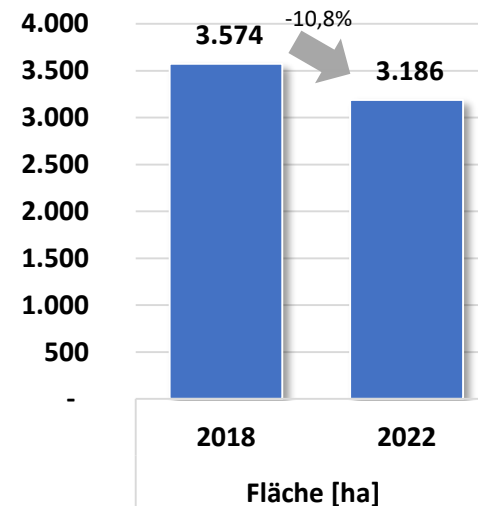
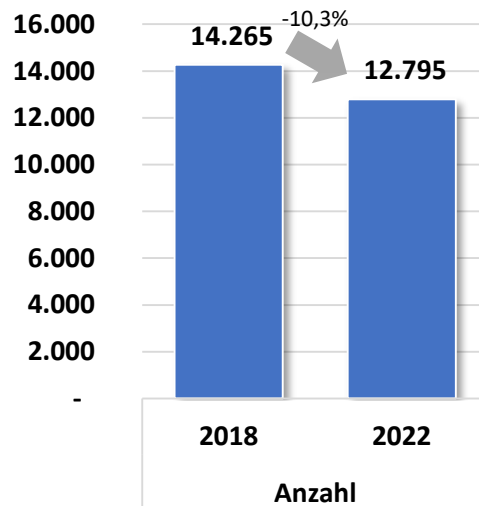
- Zwischen 200 m² und 2.000 m²
- Erschlossen und unbebaut
- Einzeln bebaubar



Außenreserve

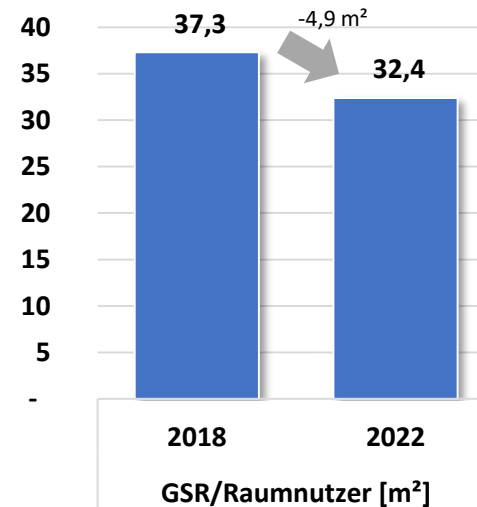
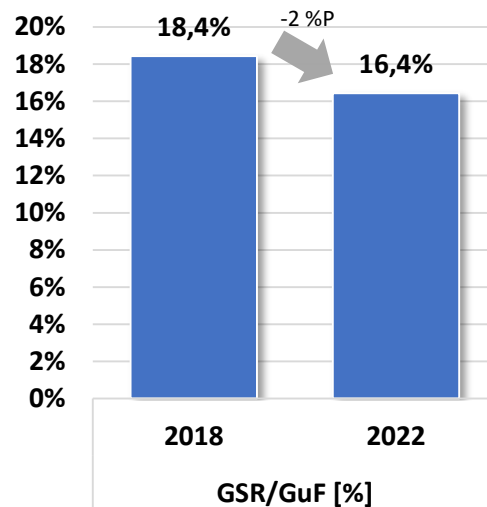
- Ab 2.000 m²
- Eine oder mehrere Parzellen
- Am Siedlungsrand

- Insgesamt wurden im Jahr 2022 ca. **12.800** Einzelsiedlungsflächenreserven mit knapp **3.200 ha** in den rechtsgültigen Flächennutzungsplänen aller Kommunen der Region Neckar-Alb erhoben.
- Im Jahr 2018 wurden insgesamt über **14.250** Flächen mit knapp **3.570 ha** erhoben.
- Diese stellt zwischen 2018 und 2022 **einen Rückgang von über 10%** (absolut: -387 ha bzw. -1470 Einzelflächen)
- Dieser Rückgang ist vergleichbar mit der Entwicklung in anderen Region in Baden-Württemberg (z.B. Region Ostwürttemberg zw. 2017-2020: -10,2%)



- Relativ zu den Raumnutzern* ist die Siedlungsflächenreserven von 37,3 m² pro Raumnutzer auf 32,4 m² pro Raumnutzer zurückgegangen (-4,9 m² pro Raumnutzer)
- Relative zur Gebäude- und Freifläche (GuF) ist die Siedlungsflächenreserven von 18,4% auf 16,4% zurückgegangen (-2 Prozentpunkte)

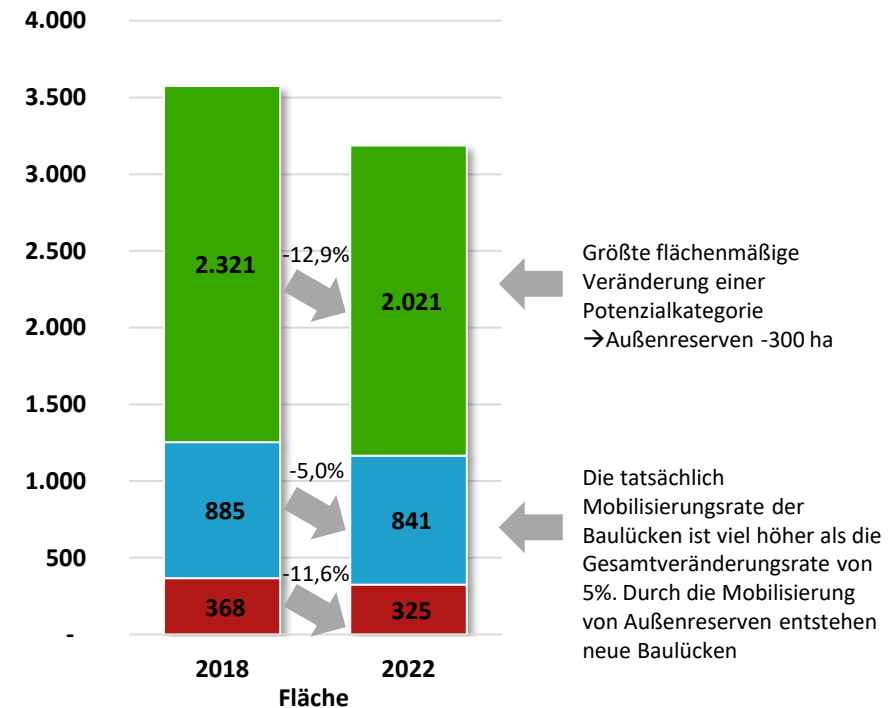
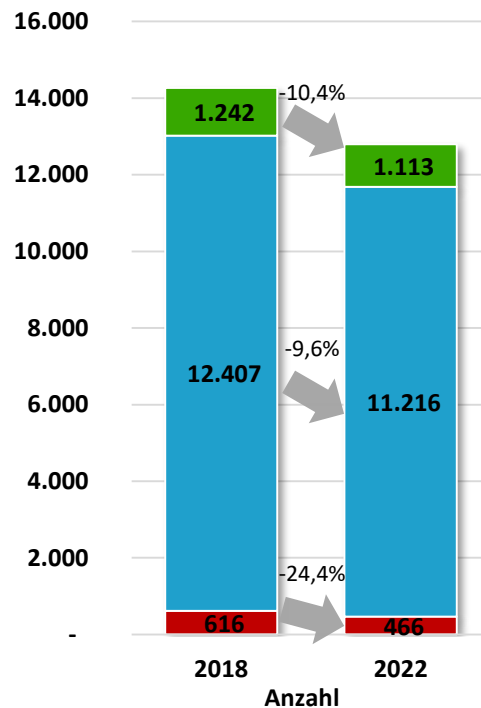
* Raumnutzer = Summe der Einwohnerzahl und Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort



GSR: Gesamtsiedlungsreserven
GuF: Gebäude und Freifläche
Raumnutzer: Einwohner+Beschäftigte

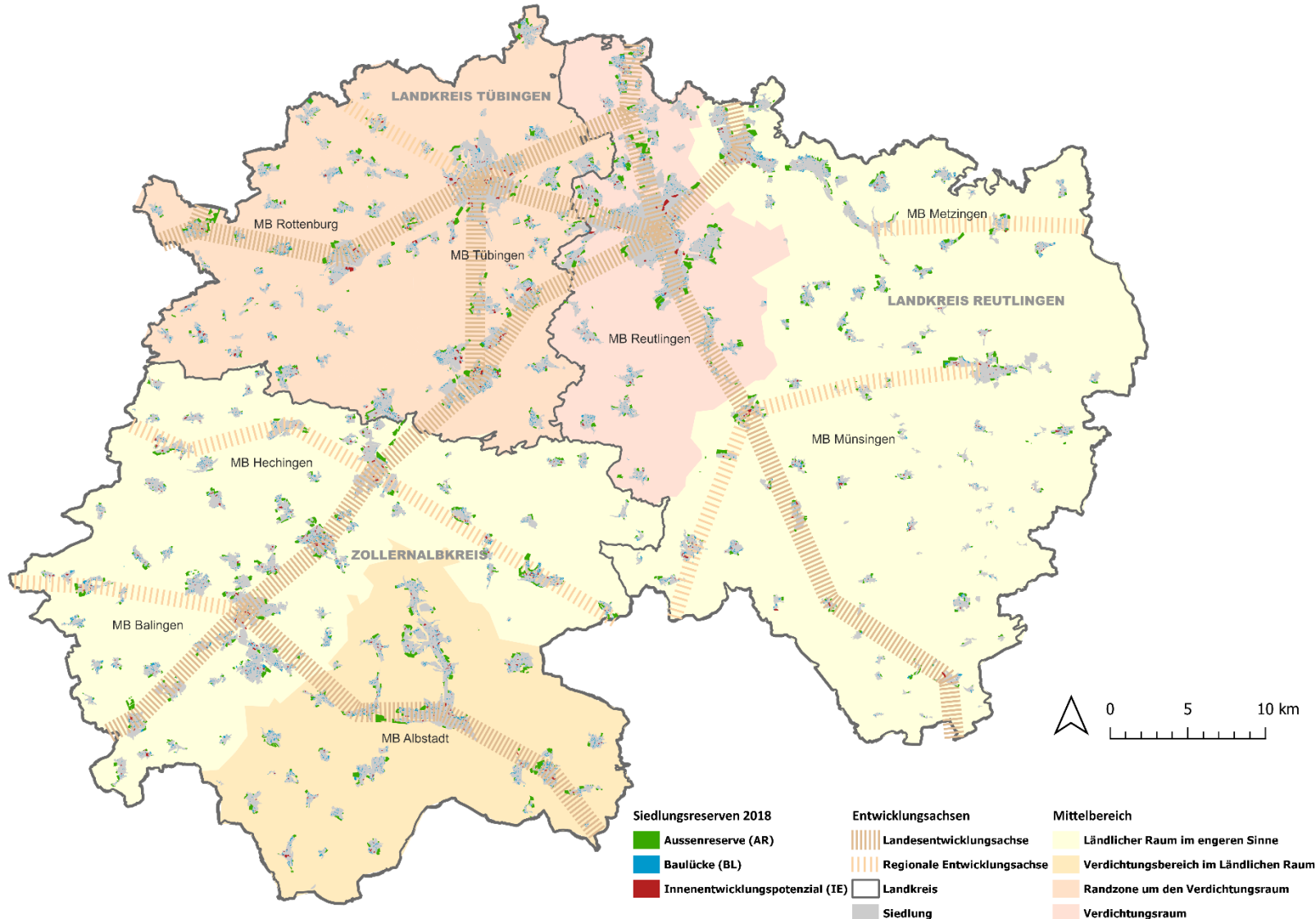
		2022			2018			Veränderung 2018-2022			
		GSR [ha]	GSR/Raumnutzer [m ²]	GSR/GuF [%]	GSR [ha]	GSR/Raumnutzer [m ²]	GSR/GuF [%]	GSR [ha]	GSR [%]	GSR/Raumnutzer [m ²]	GSR/GuF [%]
Region Neckar-Alb		3.186	32,4	16,4%	3.574	37,3	18,4%	-387	-10,8%	-4,9	-2,0%
Raumkategorie	Ländlicher Raum im engeren Sinne	1.094	66,2	18,5%	1.223	75,9	20,7%	-129	-10,6%	-9,7	-2,2%
	Randzone um den Verdichtungsraum	626	33,4	16,5%	726	39,7	19,1%	-100	-13,7%	-6,3	-2,6%
	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	671	37,4	16,9%	747	42,8	18,8%	-77	-10,3%	-5,3	-1,9%
	Verdichtungsraum	796	17,6	14,0%	878	20,0	15,4%	-82	-9,3%	-2,4	-1,4%
Landkreis	Landkreis Reutlingen	1.174	29,0	15,7%	1.318	33,1	17,6%	-144	-10,9%	-4,1	-1,9%
	Landkreis Tübingen	764	24,1	15,0%	884	29,0	17,3%	-119	-13,5%	-4,9	-2,3%
	Zollernalbkreis	1.248	47,7	18,4%	1.372	53,7	20,2%	-124	-9,1%	-6,0	-1,8%
Mittelbereich	MB Albstadt	484	49,2	20,6%	518	53,8	22,1%	-35	-6,7%	-4,6	-1,5%
	MB Balingen	352	42,5	16,0%	387	48,1	17,5%	-34	-8,9%	-5,6	-1,6%
	MB Hechingen	412	51,1	18,3%	467	59,2	20,8%	-55	-11,8%	-8,1	-2,5%
	MB Metzingen	268	30,4	17,2%	300	34,5	19,2%	-31	-10,4%	-4,1	-2,0%
	MB Münsingen	365	62,3	16,0%	429	75,8	18,8%	-63	-14,8%	-13,5	-2,8%
	MB Reutlingen	540	21,0	14,8%	590	23,2	16,2%	-49	-8,4%	-2,2	-1,4%
	MB Rottenburg	243	36,3	16,7%	299	45,7	20,6%	-56	-18,7%	-9,4	-3,9%
	MB Tübingen	521	20,8	14,3%	585	24,4	16,0%	-63	-10,8%	-3,6	-1,7%
Zentrale Orte	Oberzentrum	424	13,4	12,3%	440	14,3	12,7%	-15	-3,5%	-1,0	-0,4%
	Mittelzentren	804	31,6	15,2%	936	37,6	17,7%	-133	-14,2%	-6,1	-2,5%
	Unterkentren	560	47,5	19,6%	618	53,0	21,7%	-58	-9,4%	-5,5	-2,0%
	Kleinentren	669	49,9	18,2%	767	58,9	20,9%	-98	-12,8%	-9,0	-2,7%
	ohne zentrale Funktion	730	45,6	17,7%	813	52,2	19,7%	-83	-10,2%	-6,6	-2,0%

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%



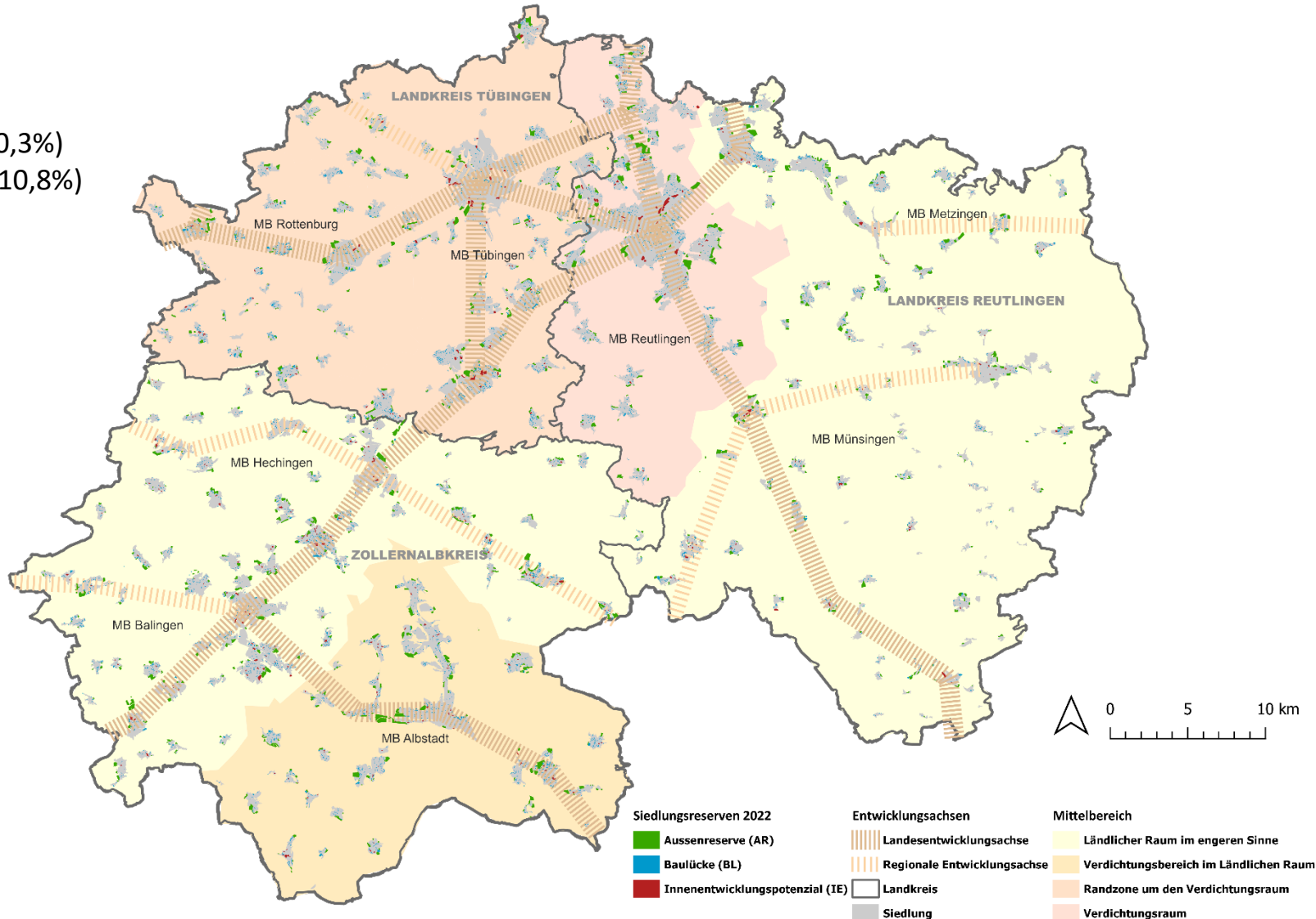
Gesamt 2018

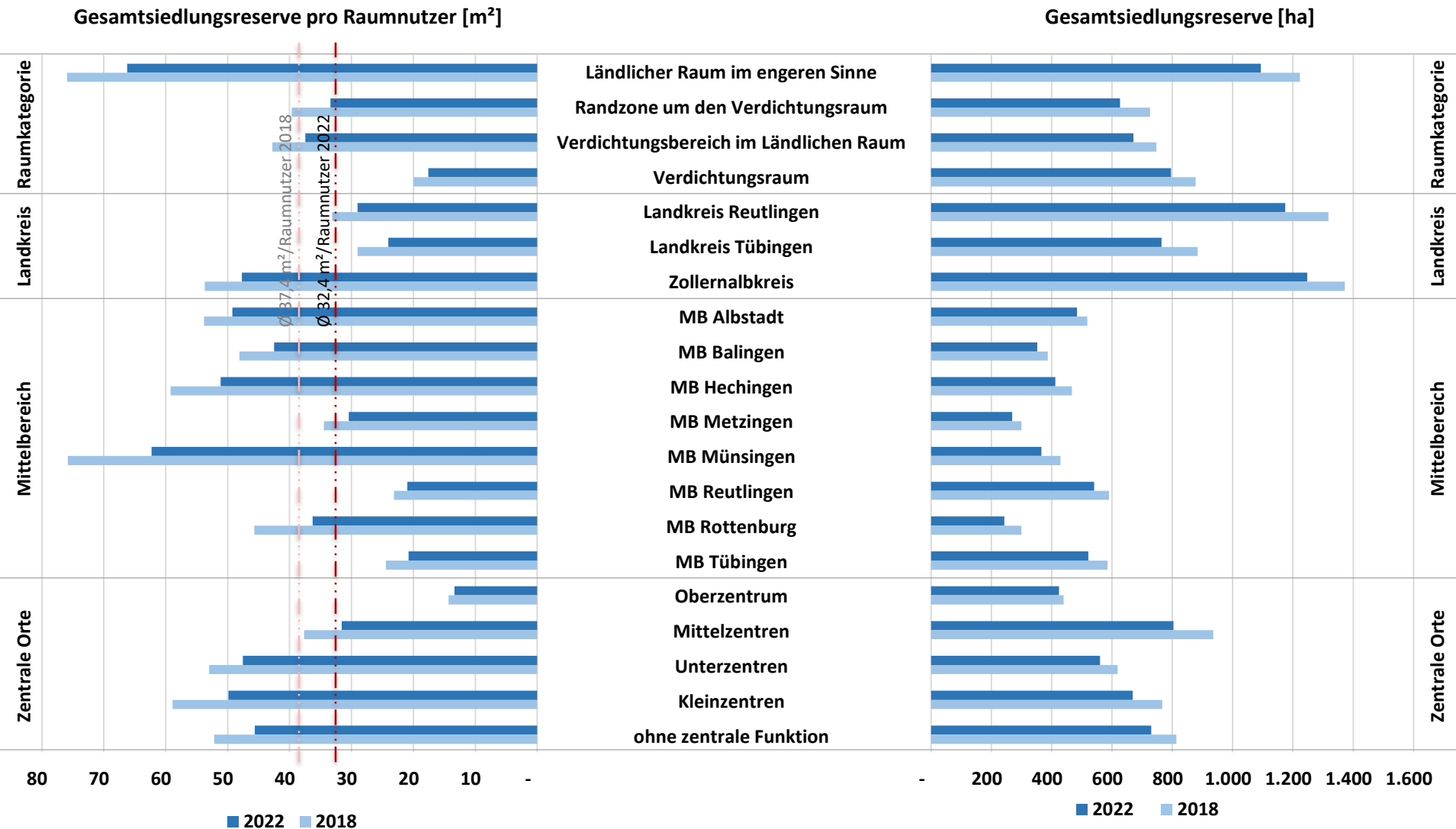
Anzahl: 14.265
Fläche: 3.574 ha

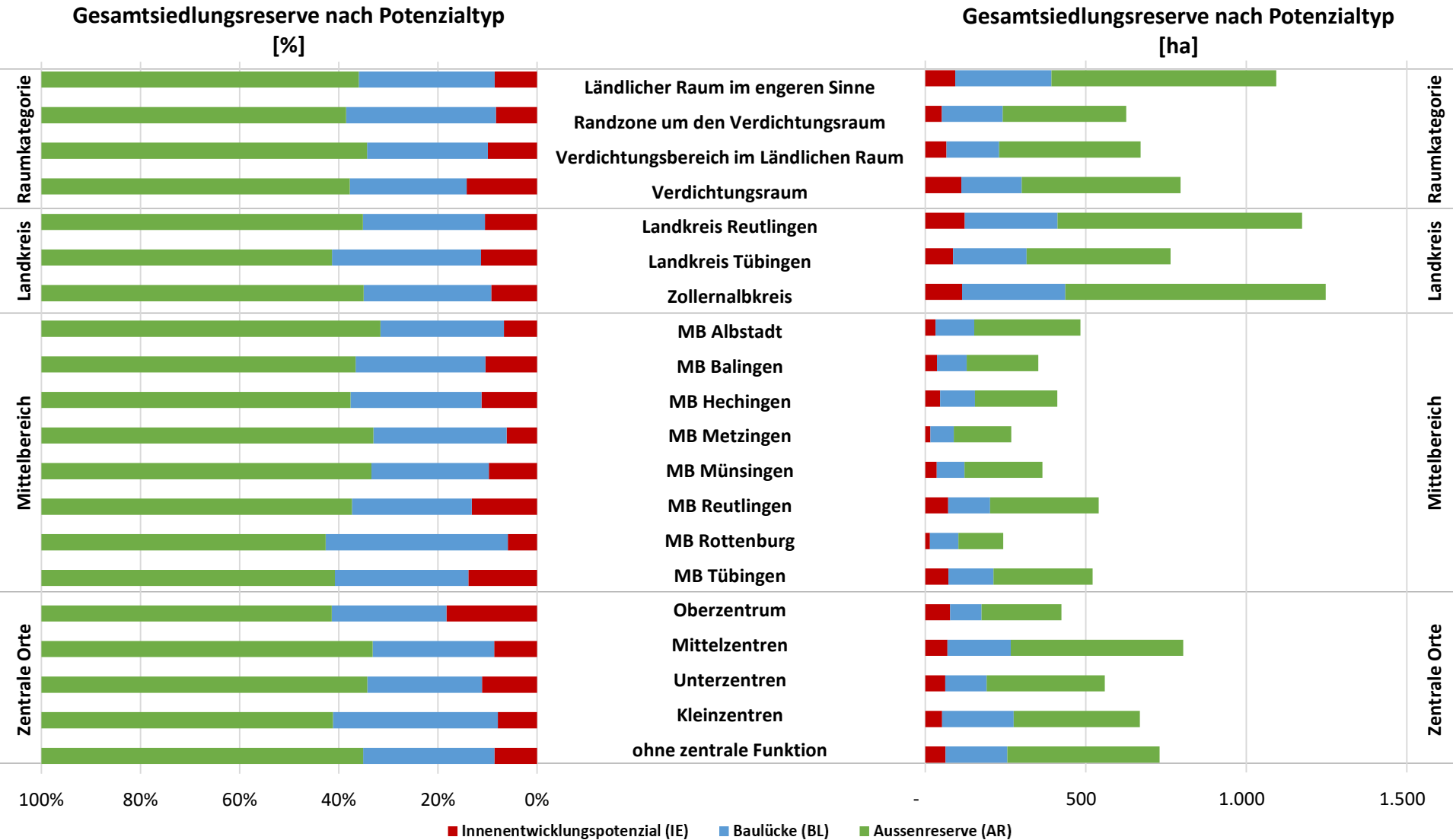


Gesamt 2022

Anzahl: 12.795 (-10,3%)
Fläche: 3.186 ha (-10,8%)

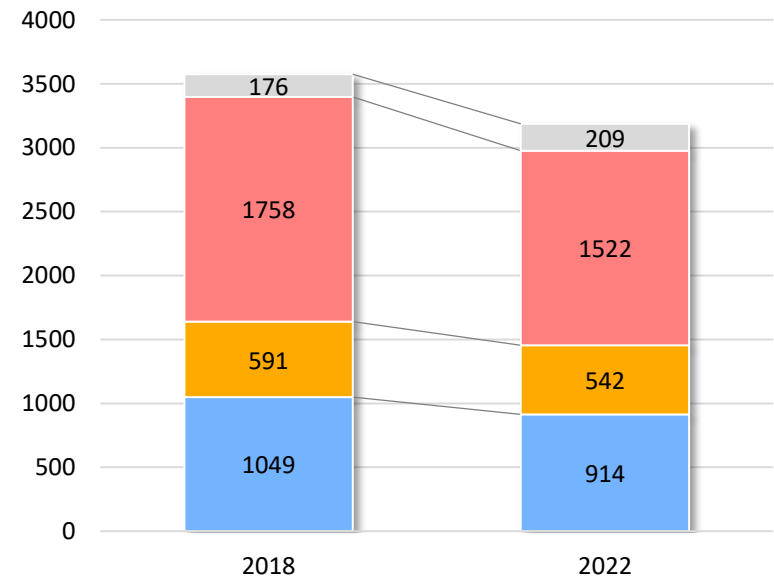




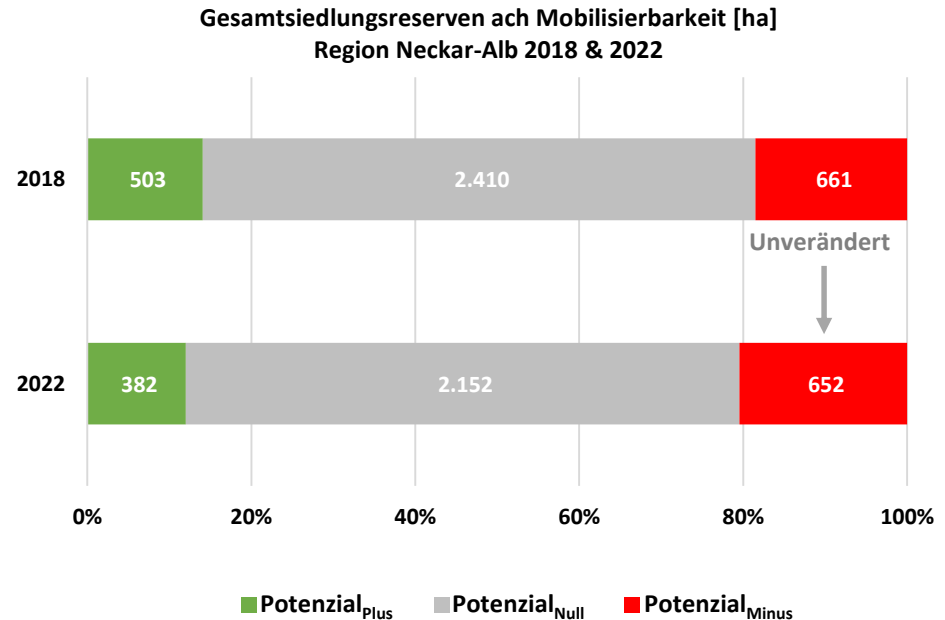


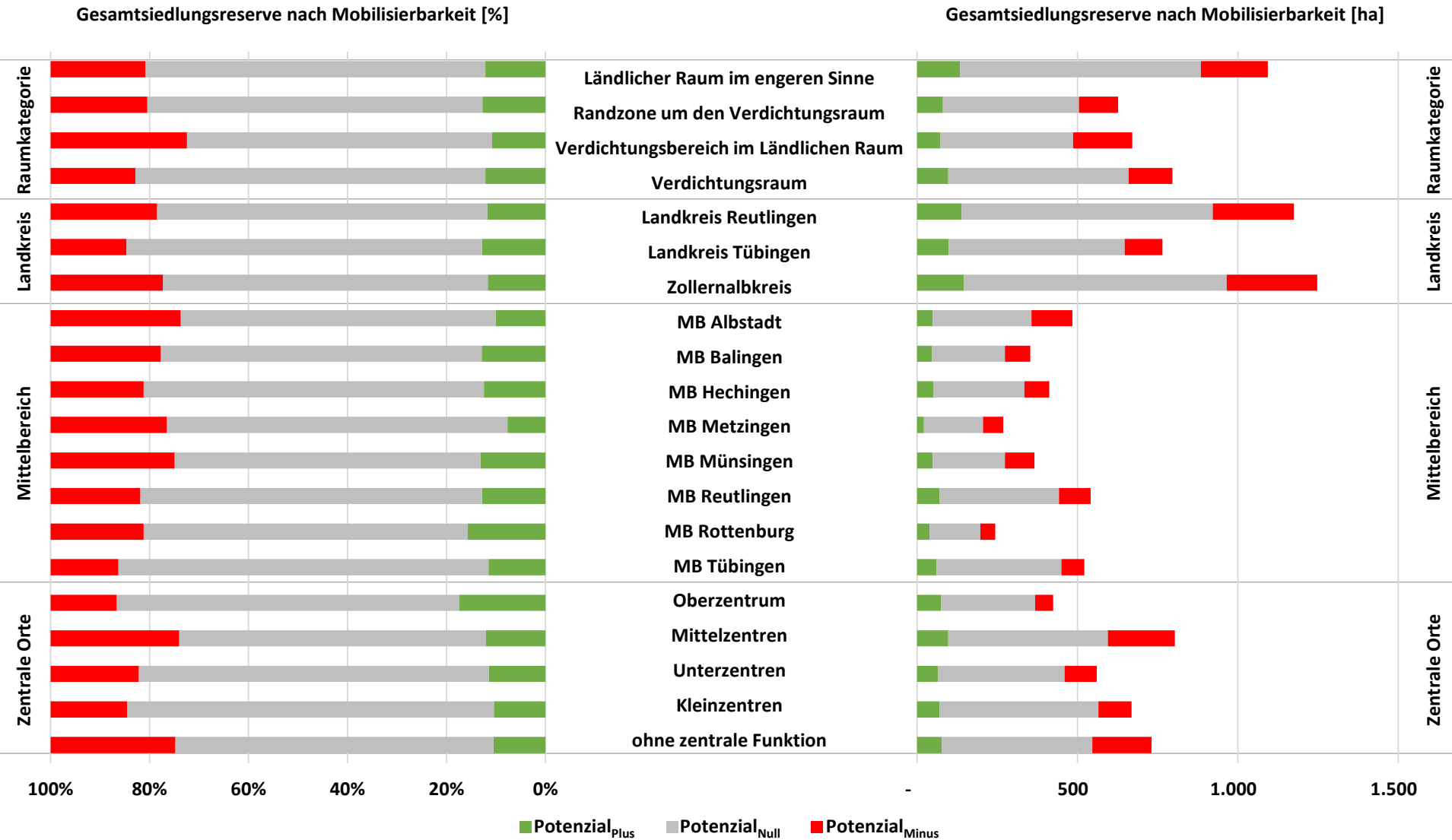
- Der Großteil der Siedlungsreserven liegt in Wohnbauflächen (48 %) und gewerbliche Bauflächen (29%)
- Im Vergleich zu 2018 haben die Wohnbauflächen um ca. 236 ha (ca. -13 %) abgenommen
- Gleichzeitig haben die Gewerbeflächen um ca. 136 ha (ca. -13 %) abgenommen

Darstellung im FNP	2018	2022	Δ ha	Δ %
Wohnbaufläche	1.758	1.522	-236	-13,4%
Gemischte Baufläche	591	542	-50	-8,4%
Gewerbliche Baufläche	1.049	914	-136	-12,9%
Weitere	176	209	34	19,1%
Gesamt	3.574	3.186	-387	-10,8%



- **Potenzial_{plus}**: Flächenreserven, die sich gut für eine direkte Mobilisierung eignen, da keinerlei Hinderungsgründe eine Entwicklung erschweren oder verhindern.
- **Potenzial_{Null}**: Flächenreserven, bei denen lediglich das mangelnde Eigentümerinteresse, die geringe Nachfrage und/oder die fehlende oder mangelhafte Infrastruktur vor Ort die Entwicklung verzögern.
- **Potenzial_{minus}**: stehen bzgl. einer Mobilisierung rechtliche und physische Hinderungsgründe gegenüber, die diese stark erschweren und auch verhindern können (z.B. Altlasten, problematische Erschließung der Fläche, Schutzgebiet, etc.).

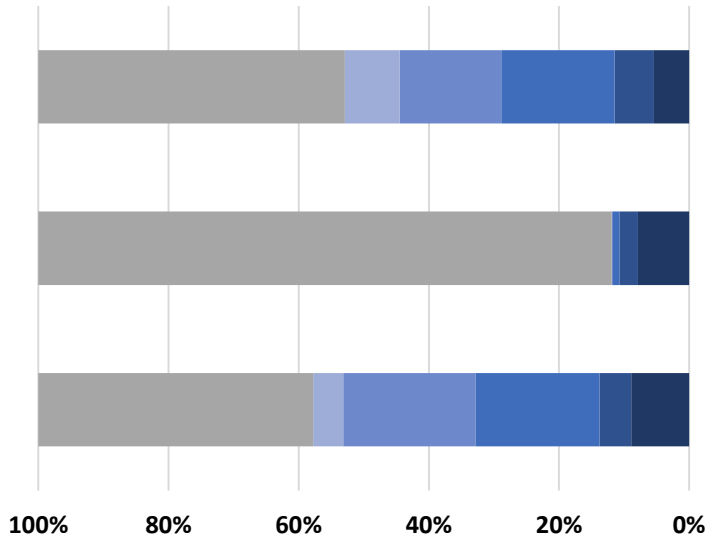




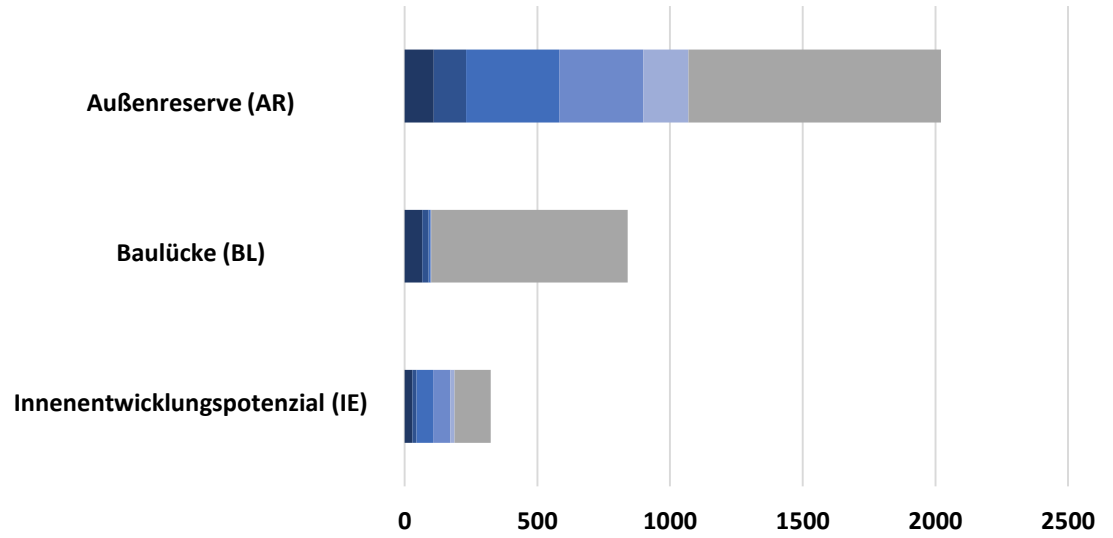
	Potenzial _{plus}	Potenzial _{Null}	Potenzial _{minus}
Region Neckar-Alb	382	2.152	652

	Potenzial _{plus}	Potenzial _{Null}	Potenzial _{minus}	
Raumkategorie	Ländlicher Raum im engeren Sinne	133	751	209
	Randzone um den Verdichtungsraum	80	424	122
	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	72	414	185
	Verdichtungsraum	97	563	136
Landkreis	Landkreis Reutlingen	138	784	252
	Landkreis Tübingen	98	549	117
	Zollernalbkreis	145	819	283
Mittelbereich	MB Albstadt	49	308	127
	MB Balingen	45	228	78
	MB Hechingen	51	283	77
	MB Metzingen	21	185	63
	MB Münsingen	48	226	91
	MB Reutlingen	70	373	98
	MB Rottenburg	38	159	46
	MB Tübingen	60	390	71
Zentrale Orte	Oberzentrum	74	293	57
	Mittelzentren	97	498	209
	Unterkentren	64	396	100
	Kleinzentren	70	496	103
	ohne zentrale Funktion	77	469	184

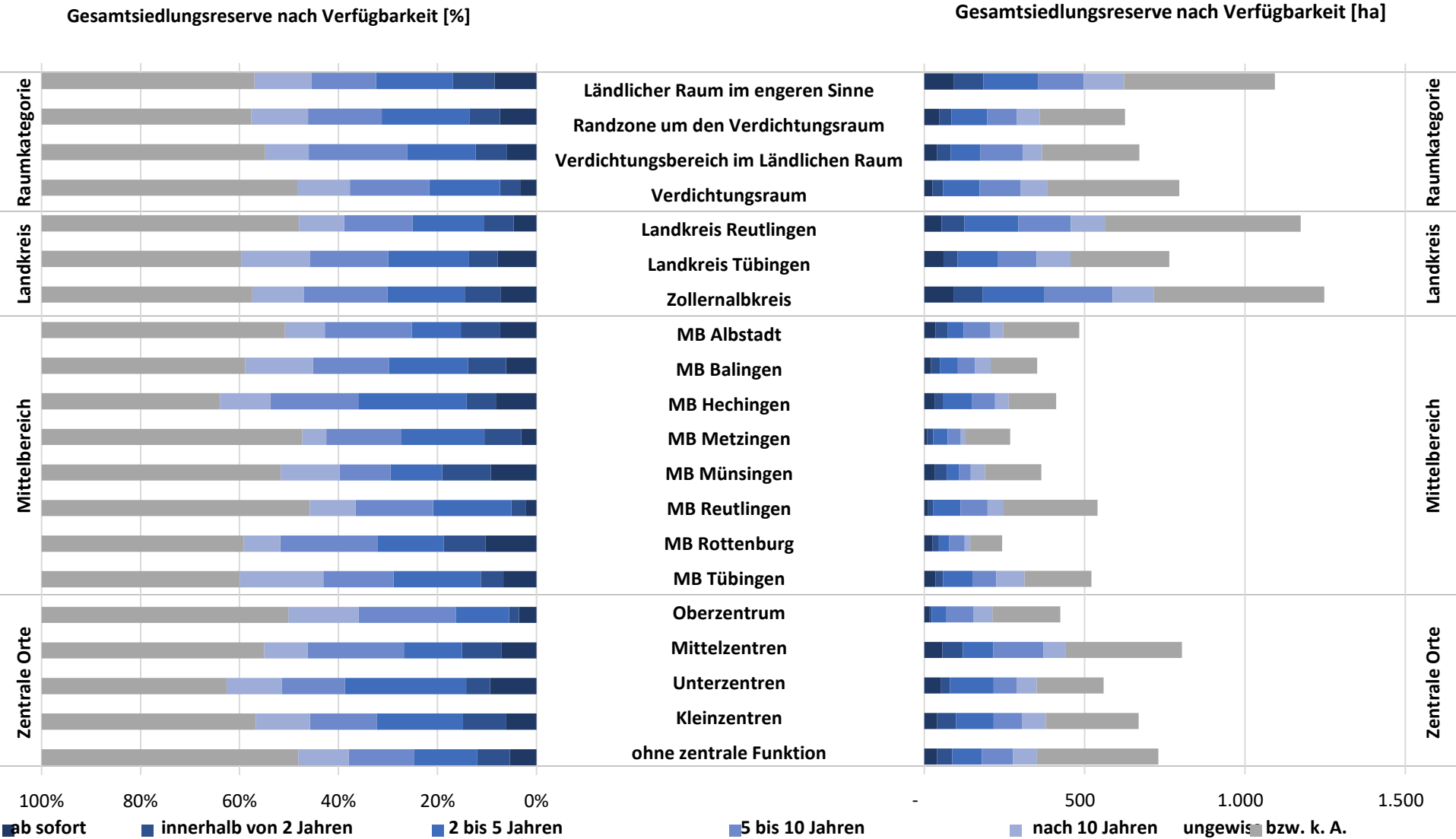
Gesamtsiedlungsreserve nach Verfügbarkeit [%]



Gesamtsiedlungsreserve nach Verfügbarkeit [ha]



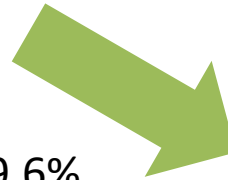
ab sofort
 innerhalb von 2 Jahren
 2 bis 5 Jahren
 5 bis 10 Jahren
 nach 10 Jahren
 ungewiss bzw. k. A.



Alle Nutzungen

Baulücken 2018 → 12.407

ca. -9,6%



Baulücken 2022 → 11.216

Wohn und Mischflächen

Baulücken 2018 → 11.893

ca. -11,2%

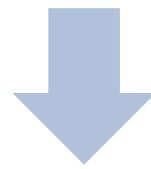


Baulücken 2022 → 10.564



Neue Baulücken

ca. 1.420



Anzahl der Baulücken 2018 (W/M)

ca.

11.879

Anzahl der Baulücken 2022 (W/M)

ca.

10.569



Bebaute Baulücken

ca. 2.375

20%, ca. -5% p.A.

auf der kommunalen Ebene

vom 5,7% bis 37,3%

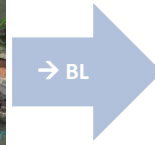
70% davon waren klassische Baulücken im privaten Eigentum

Weitere 355 Baulücken wurden aus anderen Gründen nicht mehr als solche aufgeführt.



2018

Trochtelfingen \ Mägerkingen \ Seite II

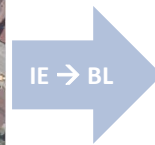


2022



2018

Walddorfhäslach \ Walddorf \ Dettenhauser Straße



2022



2018

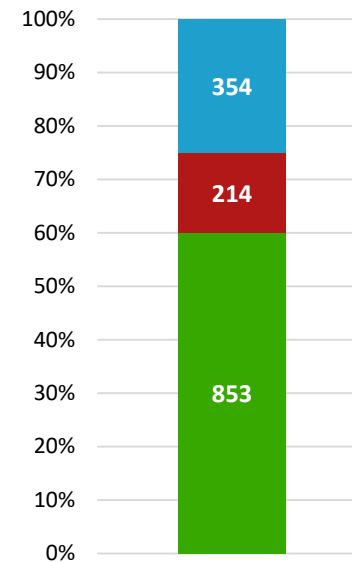
Meßstetten \ Unterdigisheim → Wohnbaugelände Wasserfuhr



2022

Neue Baulücken

Ca. 1.420



- Neue Baulücke
- Innenspotenzial (2018)
- Aussenreserve (2018)

Raum⁺ Neckar-Alb – Die Siedlungsflächenreserven in der Region 2022

Dr. Hany Elgandy

12.01.2023