

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

15. Juli 2016 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Martin Heberling, Michael Oechsner

VORLAGE:
(PA/VV) 9/90a

Anlagen: 2

Vorgang (PA/VV)
9/90

Wohnbauflächenentwicklungskonzept 2030 für die Region Heilbronn-Franken

Der Planungsausschuss beauftragte am 18.03.2016 die Verwaltung, ein räumliches Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung vorzulegen. Sowohl die Flüchtlingszuwanderung als auch die steigende Nachfrage nach Wohnungen aus der Bestandsbevölkerung führen dazu, dass Flächen für den Wohnungsbau knapp sind. Die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ist daher in vielen Gemeinden der Region in einem ganz anderen Umfang erforderlich, als dies noch vor wenigen Jahren erwartet wurde.

Das Wohnbauflächenkonzept 2030 für die Region Heilbronn-Franken verfolgt das Ziel, diesem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden. Dabei soll auch ein Beitrag zu einer effizienten Raumstruktur geleistet werden. Das bedeutet, Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sowie Arbeitsplätze müssen vorhanden und erreichbar sein. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit und ihre Zuordnung zu den Haltepunkten des ÖPNV und wichtigen sonstigen Infrastruktureinrichtungen dient der Minderung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungstätigkeit, der Minimierung von Individualfahrten durch Verlagerung auf öffentliche Verkehre sowie der Sicherstellung kurzer Wege.

Im Rahmen der Konzepterstellung werden daher zuerst Kriterien erarbeitet, mit deren Hilfe Aussagen über Standortqualitäten getroffen werden können. Dabei steht die Frage im Vordergrund, durch welche Ausstattung sich eine Stadt oder Gemeinde in besonderer Weise als Wohnstandort auszeichnet. Die Verwaltung ist in diesem Zuge gefordert, bei dieser Analyse detaillierte Kenntnisse für die jeweilige Situation vor Ort zu gewinnen. Eine Liste der Kriterien, die einer dezidierten Betrachtung unterzogen werden, befindet sich in **Anlage 1**. Eine Gewichtung der Kriterien wurde nicht vorgenommen. Dies ist aber notwendig und muss noch erfolgen. Die Kriterienliste ist nicht abschließend. Sie ist offen für Vorschläge aus der Mitte der Verbandsversammlung.

Bei der Auswahl der Kriterien orientierte sich die Verwaltung an den Merkmalen Überörtlichkeit, Dauerhaftigkeit und Verfügbarkeit von Informationen. Beispielsweise wurde das Kriterium Breitbandversorgung deshalb nicht berücksichtigt, weil zu diesem Thema kaum flächendeckend belastbare Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus wird das Netz derzeit erheblich ausgebaut, was zur Folge hat, dass eine Bestandserhebung von heute in kurzer Zeit überholt ist. Kindergärten und Vereinsleben sind ebenso wie die Strom- und Wasserversorgung „ubiquitär“ (überall vorhanden). Diese Kriterien lassen erstens keine bzw. kaum eine Unterscheidung der Standorte zu und zweitens ist die Informationsgrundlage zu diesen Themen aufgrund der Datenmenge nur mit erheblichem Aufwand zu organisieren, sodass Aufwand und Ertrag nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Ein notwendiger Bestandteil des Wohnbauflächenkonzepts wird eine Abschätzung des regionalen Wohnbauflächenbedarfs sein. Die Verwaltung ist sich darüber im Klaren, dass Prog-

nosen mit Unsicherheiten behaftet sind. Die wechselnden Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes sind Ausdruck dieses Umstands. Dennoch wird eine Bedarfsrechnung auf der Basis der verfügbaren Informationen notwendiger Bestandteil des Wohnbauflächenkonzepts werden. Ein Vorschlag zum Vorgehen bei der Bedarfsermittlung wird Gegenstand der kommenden Sitzungen werden.

Zusätzlich zu den in **Anlage 1** enthaltenen Kriterien finden die in **Anlage 2** aufgeführten Kriterien Anwendung, wenn es darum geht, die Fläche zu bestimmen, auf welcher der ermittelte Bedarf untergebracht werden kann. Im Wohnbauflächenkonzept geht es letztlich darum, die Voraussetzung für zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Ein Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen entsteht erst dann, wenn die verfügbaren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen nicht ausreichen, den in der Bedarfsermittlung festgestellten Bedarf zu decken. In Gemeinden, für die die Bedarfsermittlung keinen Bedarf ergibt, der über die verfügbare unbebaute FNP-Fläche für den Wohnungsbau hinausgeht, ist innerhalb des Konzepts kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf vorgesehen.

Das Verfahren der Identifikation von Wohnstandorten, die aus regionaler Perspektive besonders geeignet sind, ist folglich dreistufig: Zuerst werden Eigenschaften definiert, die Wohnstandorte haben sollten. Anschließend wird der Flächenbedarf bestimmt und mit den planungsrechtlich gesicherten FNP-Flächen für den Wohnungsbau in den Wohnstandortgemeinden verrechnet.

In Gemeinden, in welchen ein über den planungsrechtlich gesicherten Bestand hinausgehender, zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf festgestellt wird, werden Bereiche außerhalb der bisherigen planerisch gesicherten Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Betracht gezogen. Die Feststellung eines Mehrbedarfs kann dann dazu führen, dass regionalplanerische Festlegungen modifiziert werden. Daneben kann der Bedarf zur Entlastung auch im räumlich-funktionalen Zusammenhang verortet werden, beispielsweise in einer Gemeinde, die gut an den ÖPNV angebunden ist.

Derzeit wird die Befragung aller Städte und Gemeinden der Region vorbereitet. Der Versand erfolgt – gegebenenfalls in zwei Tranchen – Mitte August und Anfang Oktober. Mit der Befragung werden die Flächenpotenziale sowie die Entwicklungsabsichten der Städte und Gemeinden ermittelt. Es erfolgt eine Konzentration auf Flächen mit regionalplanerischer Relevanz (ab 3 bis 5ha). Darüber hinaus dient die Befragung dem Abgleich der dem Regionalverband vorliegenden Informationen über die kommunalen Ausstattungsmerkmale mit dem Wissen der Städte und Gemeinden. Aus diesem Grund muss die Kriterienliste vor Versand feststehen, sodass die Mitglieder der Verbandsversammlung gebeten sind, ihre Vorschläge bis zum bzw. am 15. Juli einzubringen.

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung nimmt Kenntnis vom Stand der Arbeiten und den Kriterien, die in der Liste vorgelegt wurden.

Anlage 1: Kriterien zur Identifikation von Wohnstandorten (Städte und Gemeinden)

Bevölkerungsstand	Die Zahl der Menschen, die an einem Ort leben, gibt Auskunft über die potenziellen Nutzer der Infrastruktureinrichtungen. Die Betrachtung erfolgt soweit notwendig in Altersgruppen.
Arbeitsplatzausstattung	Arbeit sichert das Einkommen und ist damit die Grundlage dafür, sich an einem bestimmten Ort sein Leben zu organisieren. Indikatoren können sein: Beschäftigung, Beschäftigungsentwicklung, Beschäftigte pro Einwohner, Pendlersaldo,... Die Datengrundlage wird von der Bundesagentur für Arbeit bezogen.
Bildungsinfrastruktur	Bildungsinfrastruktur sind Grundschulen sowie Weiterführende Schulen, aber auch Schulen der Beruflichen Bildung bzw. Hochschulen und Universitäten sowie Träger der Weiterbildung. Maßgebend sind die Statistik des Statistischen Landesamtes sowie die Auskunft der Städte und Gemeinden.
Gesundheitsversorgung	Die Gesundheitsversorgung umfasst die Ausstattung mit Hausärzten, Fachärzten und Kliniken bzw. Krankenhäusern. Als Datengrundlage dient die Statistik der Kassenärztlichen Vereinigung.
Versorgung mit Lebensmitteln	Die Informationen über die Standorte mit den entsprechenden Angeboten werden den dem Verband vorliegenden Einzelhandelsgutachten und kommunalen Zentrenkonzepten entnommen. Die Ergebnisse werden mit den Kenntnissen der Städte und Gemeinden abgeglichen.
Verkehrsinfrastruktur/Erreichbarkeit	Der Wohnort fungiert als Ausgangspunkt, von welchem aus alle für das Dasein notwendigen Leistungen bezogen werden. Die Verkehrsinfrastruktur, die Mobilität zwischen Wohnort und den vorgenannten Infrastrukturen ermöglicht, hat daher besondere Bedeutung. Indikatoren können sein: Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs; Entfernung zu den Standorten der betreffenden Infrastrukturen mit dem ÖPNV (in Minuten),...
„kleines Plus“	Bspw. kommunale Entwicklungskonzepte; Lage, Image, Profil
Landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben	Zentrale Orte, Entwicklungsachsen, Siedlungsbereiche,... die im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) verankerten Ziele werden dem Konzept zugrunde gelegt. Die aus dem LEP abgeleiteten Festlegungen im Regionalplan Heilbronn-Franken werden ebenfalls als Kriterium berücksichtigt.

Anlage 2: Kriterien zur Identifikation von Bereichen für zusätzliche Wohnbauflächen

im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche gesicherte Fläche	Relevant ist die im FNP dargestellte Wohnbaufläche, die noch nicht entwickelt ist. Die Informationen darüber stammen aus einer Auswertung der dem Regionalverband vorliegenden Flächennutzungspläne, dem Raumordnungskataster sowie aus der Gemeindebefragung.
Innenpotenziale im Bestand	Zusammenhängende Flächen im Bestand, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Betracht kommen, werden behandelt wie Flächen, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und noch nicht bebaut sind.
Entwicklungshemmnisse der im FNP als Wohnbaufläche gesicherten Fläche	Die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP ist keine Garantie dafür, dass an der entsprechenden Stelle ein entsprechender Bebauungsplan realisiert werden kann. Bspw. können die Eigentumsverhältnisse einer Realisierung entgegenstehen; auch können sich die Planungsabsichten einer Gemeinde geändert haben. Auskünfte über die Möglichkeiten, die im FNP gesicherten Wohnbauflächen zu entwickeln, werden bei den Gemeinden erfragt.
Entwicklungsziele der Gemeinde	Die räumlichen Entwicklungsvorstellungen Städte und Gemeinden sind bei der Flächensuche besonders zu berücksichtigen.
Siedlungsbereiche im Regionalplan	Die im Regionalplan dargestellten Gemeinden mit Siedlungsbereichen sind für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu bevorzugen.
Regionale Weißfläche	Besteht Bedarf für die Entwicklung von Wohnbauflächen, über die verfügbaren gesicherten Flächen im FNP hinaus, ist zunächst die Regionale Weißfläche Suchraum für Flächen, die für den Wohnungsbau in Frage kommen.
Freiraumrestriktionen – Regionalplanung	Vorranggebiete der regionalen Freiraumplanung (z.B. Regionale Grünzüge) sind vor dem Hintergrund einer möglichen Wohnbauflächenentwicklung in Bezug auf entgegenstehende regionalplanerische Restriktionen zu bewerten.
Freiraumrestriktionen – Fachplanung	Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzzonen, Überflutungsflächen, Aussagen der Landesbiotopkartierung, sonstige entgegenstehende fachrechtliche Belange.