Nichtöffentlich

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Flächenschonende Regionalentwicklung – Herausforderungen und Ansätze aus Sicht der Regionalplanung

AGLR Fachtagung:
Schaffen wir die Netto-Null?

am 6.12.2023 in Bad Buchau

Koalitionsvertrag BW 2021-2026

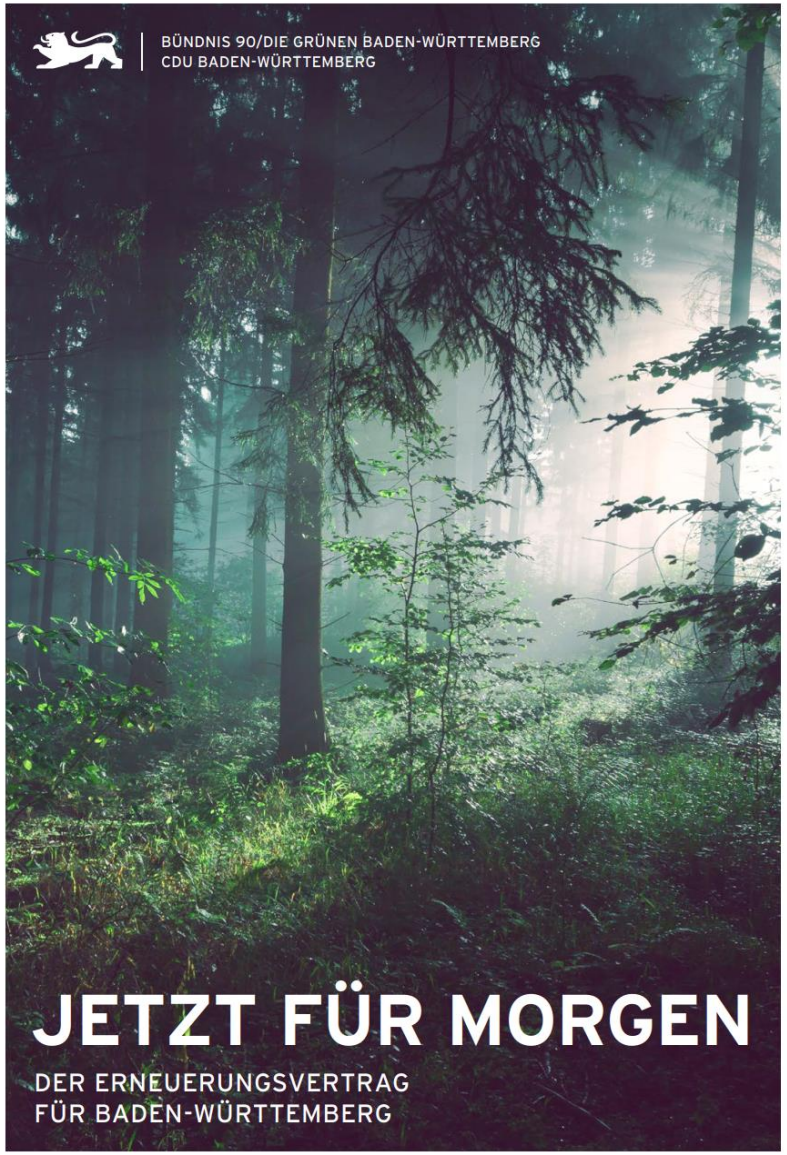
Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Flächenziele Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsplan

- Netto-Null bis 2035, maximal 2,5 Hektar pro Tag
- Ausrichtung Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen und Eisenbahninfrastruktur
- 2% der Regionsfläche für Erneuerbare Energien

Maßnahmen mit Bezug zur Flächenentwicklung

- Beratung des Kompetenzzentrums Wohnen soll um Säule zum sparsamen Umgang mit Flächen erweitert werden
- Forschung im Bereich der Stadt- und Raumplanung stärken
- **Gewerbegebiete flächensparsam und möglichst naturnah gestalten**
- **„Aktionsplan Flächensparen“/ “Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (auch finanziell) ausbauen**
- **Flächenscouts bei Regionalverbänden (kleinere Gemeinden bei Aktivierung von Brachflächen unterstützen)**
- Fonds für Flächentausch
- Informationsoffensive zu positiven Beispielen verdichteter Bauweise
- **Systematische Erfassung der Innenentwicklungspotenziale**
- Novelle BauGB und BauNVO anstoßen, Grundsteuer C (S. 138)



Heutige rechtliche Vorgaben

- **BauGB § 1a Abs. 2:**
  „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. **Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können**.

- **ROG §2 Abs 2 Nr. 6:**
  „[…] **Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern,** insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.[…]“

Heutige raumordnerische Vorgaben

- **Landesentwicklungsplan 2022 3.1.9 Z**
  „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

- Regionalplan 2013 der Region Neckar-Alb Plansatz 2 Z (3)
  „Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele festgelegt:
  - Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung,
  - Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen,
  - Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen.“

  → Und noch viele mehr…
  → Warum diskutieren wir noch?

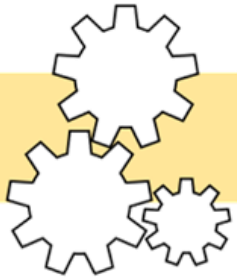
Wo stehen wir heute?

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Entkopplung Bevölkerungsentwicklung - Flächeninanspruchnahme

Bevölkerung

+ 8%



Wirtschaftsleistung (BIP)

+ 25%

Fläche Verkehr

+ 5%

Wohnungen

+ 14%

Wohnfläche

+ 21%

Fläche Siedlung

+ 15%

Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Folie 10

Quelle: Vortrag „Netto-Null 2035 – Wo stehen wir? Eine Einschätzung aus Sicht der Raumbeobachtung; Dr. Ansgar Schmitz-Veltin am 18.1.2022

Siedlungsdichte 2000-2020

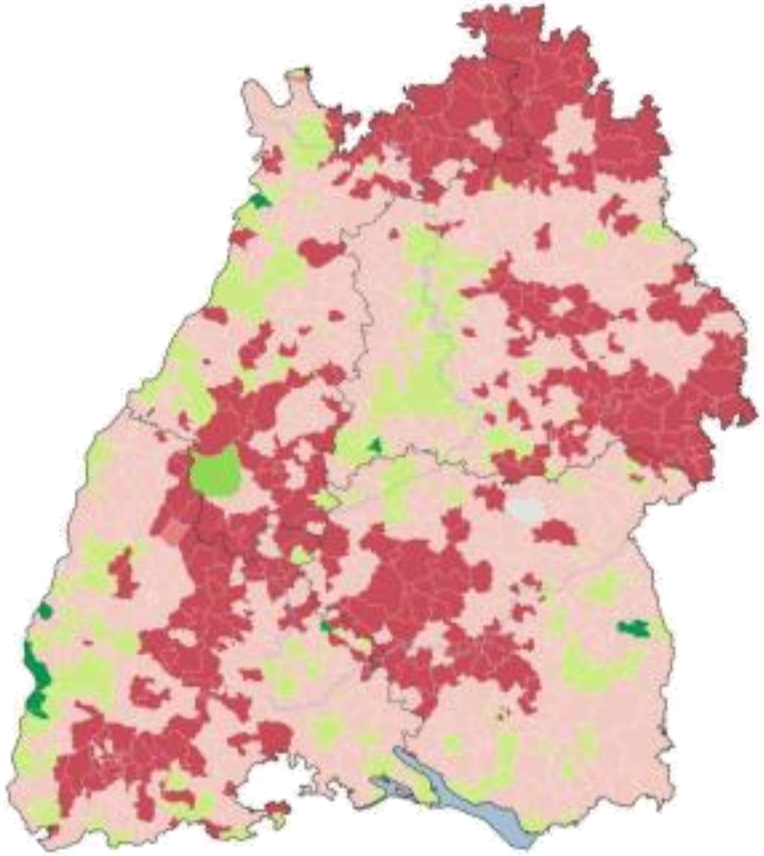
Entwicklungsmuster auf Gemeindeebene

Verdichtung

A B C

Entwicklungsmuster 2000-2020

A: Bevölkerung ↓ SuV-Fläche ↓
B: Bevölkerung ↑ SuV-Fläche ↓
C: Bevölkerung ↑ SuV-Fläche ↑



Entdichtung

D E F

Entwicklungsmuster 2000-2020

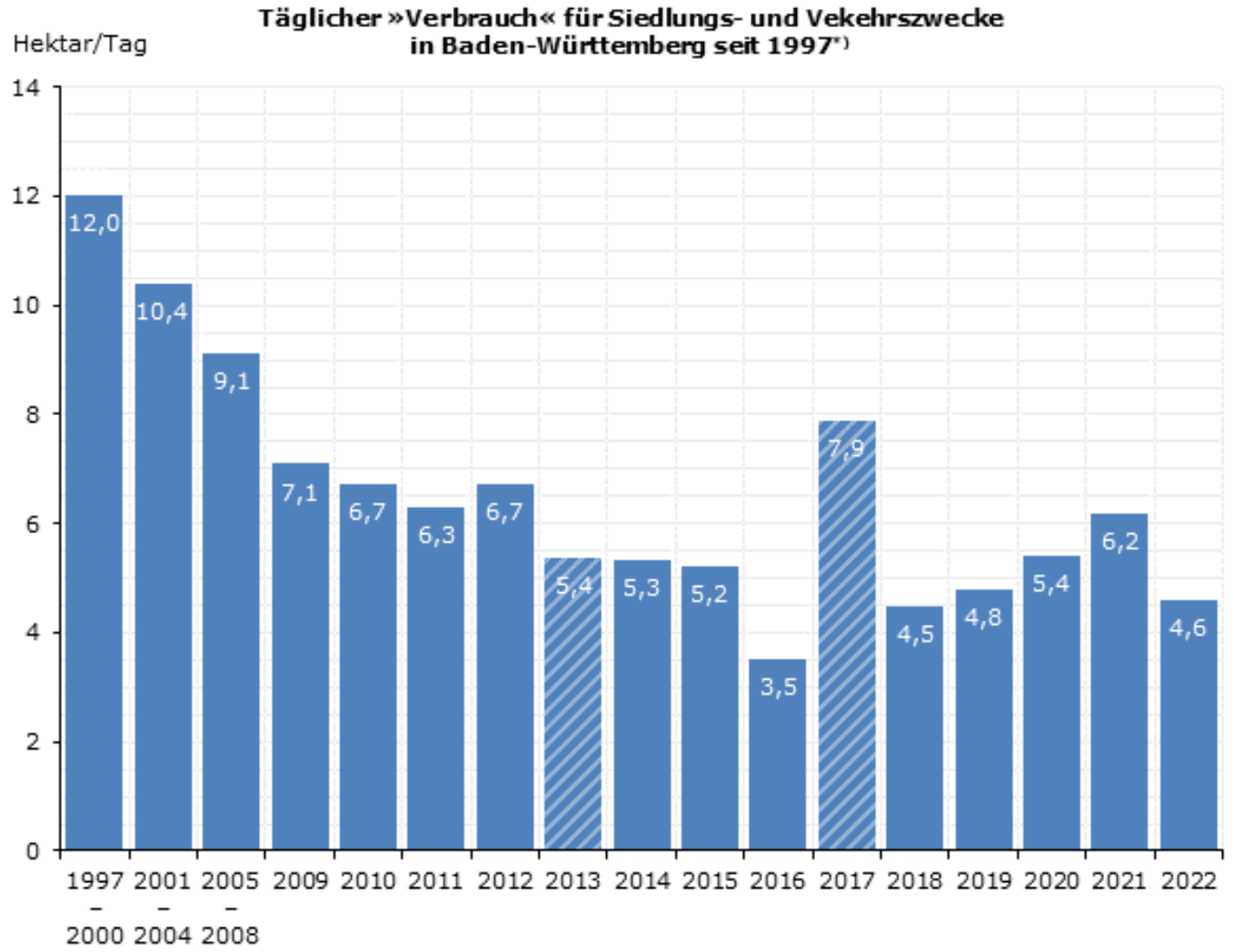
D: Bevölkerung ↓ SuV-Fläche ↑
E: Bevölkerung ↑ SuV-Fläche ↑
F: Bevölkerung ↓ SuV-Fläche ↓

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung im Rahmen der MLW-Raumanalyse 2022. Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2022; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022.

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Wo steht die Flächeninanspruchnahme

- Verlauf der Flächeninanspruchnahme ist unter anderem von konjunkturellen Entwicklungen und Sondereffekten abhängig, konnte aber in den letzten 20 Jahren zurückgefahren werden
- 2022 lag der Wert bei 4,6 ha pro Tag
- Statistik der Siedlungs- und Verkehrsfläche gibt die tatsächliche Flächeninanspruchnahme nur mit Verzögerung wieder



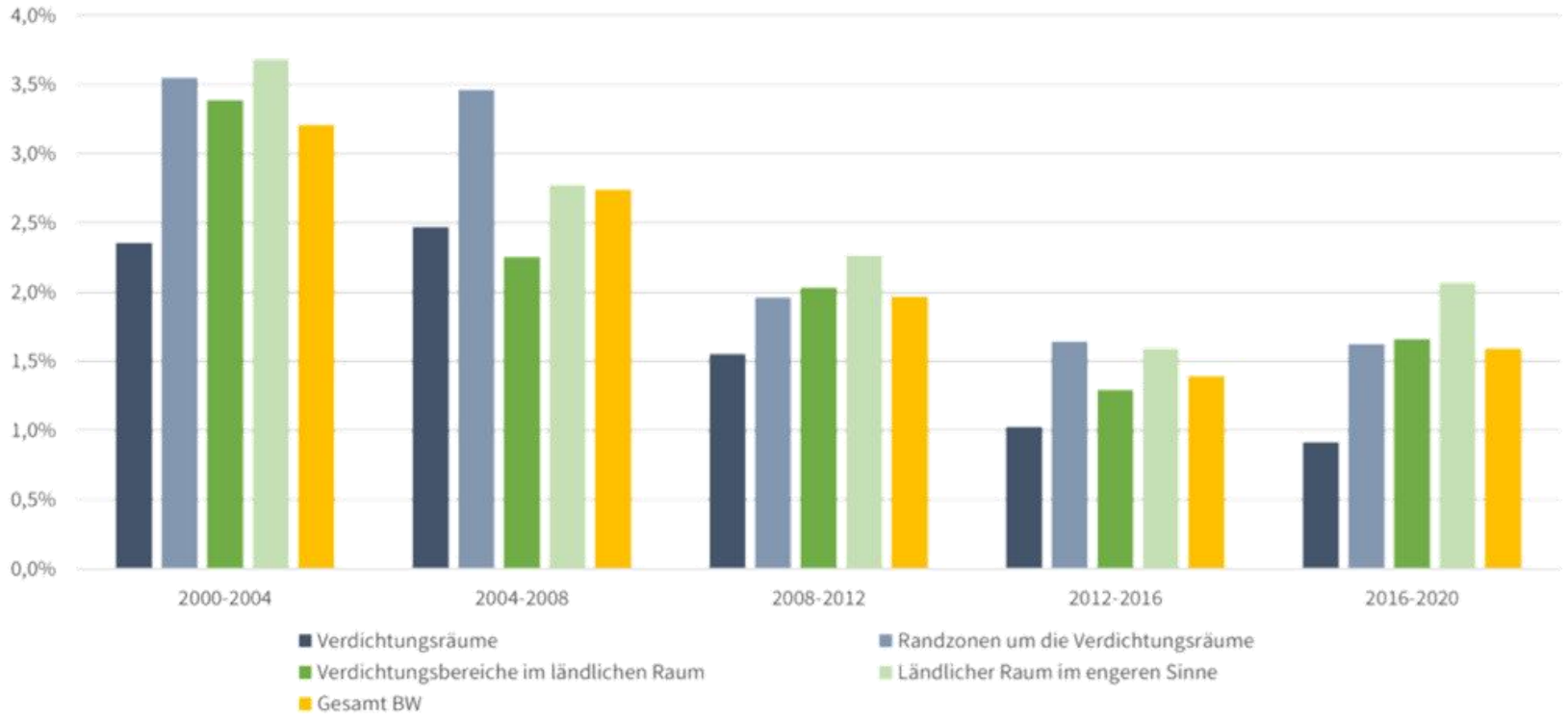
*) Wert 2013 durch Interpolation geschätzt. 2017: Sondereffekte durch nachgetragene Änderungen und Flurbereinigungen.
Datenquelle: Flächenerhebung.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023

Siedlungs- und Verkehrsfläche

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Entwicklung 2000-2020 in Prozent nach Raumkategorien (4-Jahres-Mittel)



ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung im Rahmen der MLW-Raumanalyse 2022. Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2022; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022.

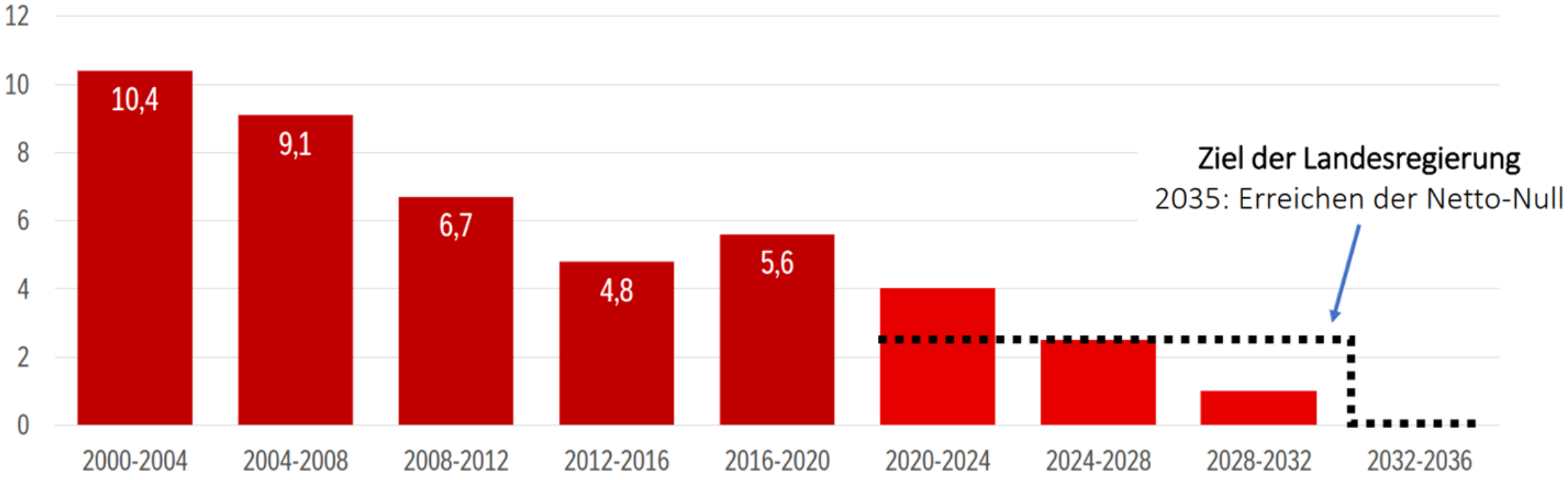
Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Quelle: Vortrag „Netto-Null 2035 – Wo stehen wir? Eine Einschätzung aus Sicht der Raumbeobachtung; Dr. Ansgar Schmitz-Veltin am 18.1.2022

Zielerreichungspfad 2035

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Täglicher Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche (in Hektar)

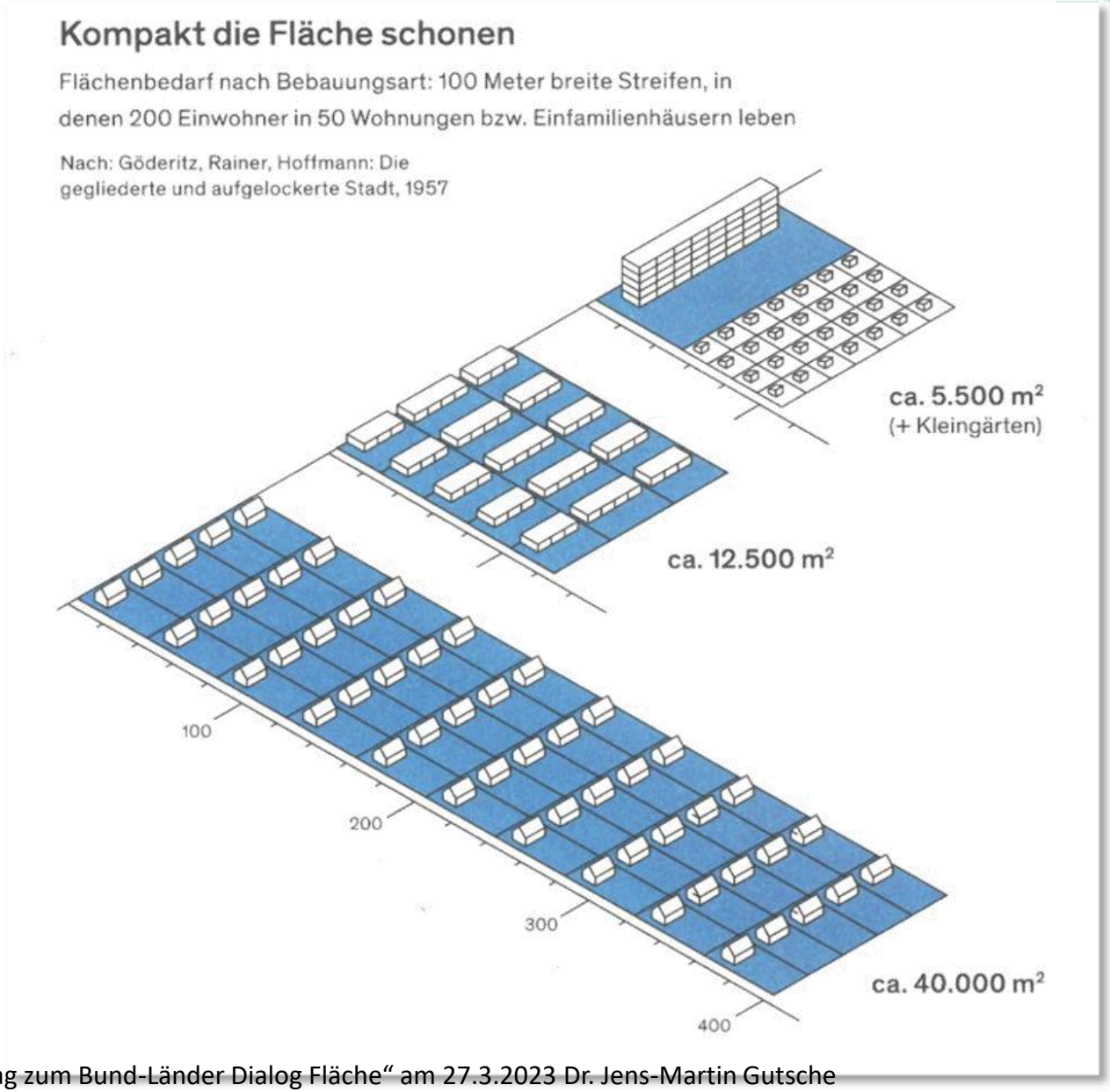


Datenquelle bis 2020: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Flächenerhebung); Stichtag: jeweils 31.12; ab 2021 Darstellung auf Grundlage des Koalitionsvertrags „Jetzt für morgen“

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Folie 13

Quelle: Vortrag „Netto-Null 2035 – Wo stehen wir? Eine Einschätzung aus Sicht der Raumbeobachtung; Dr. Ansgar Schmitz-Veltin am 18.1.2022



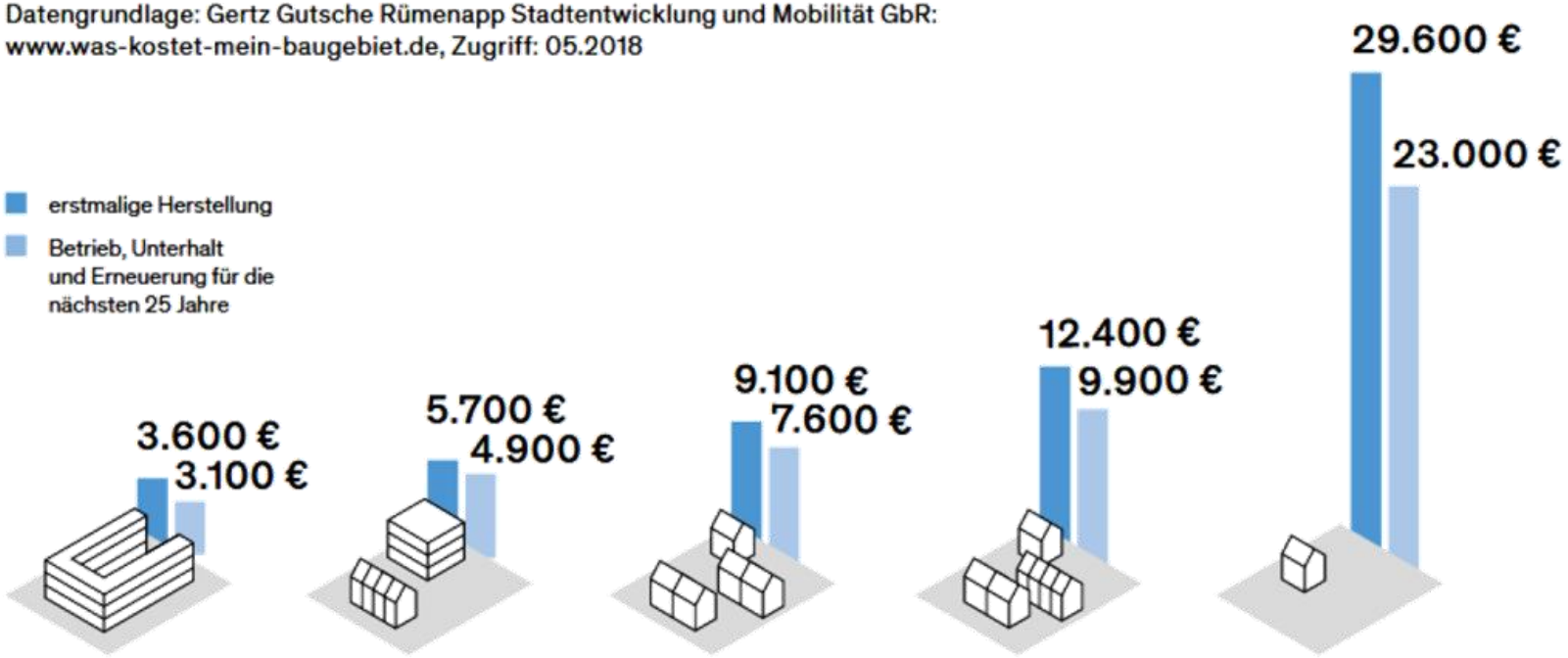
aus:
Bundesstiftung Baukultur (2019): Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung.

Quelle: Vortrag „Dichte entscheidet – Beitrag zum Bund-Länder Dialog Fläche“ am 27.3.2023 Dr. Jens-Martin Gutsche

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



kompakte Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser, freistehende Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser	Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken
100 m² Grundstücksfläche/WE	160 m² Grundstücksfläche/WE	400 m² Grundstücksfläche/WE	620 m² Grundstücksfläche/WE	1.000 m² Grundstücksfläche/WE

© Bundesstiftung Baukultur
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

aus:
Bundesstiftung Baukultur (2019): Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung.

Wie soll „Netto Null“ erreicht werden?

- Definition realistischer und regional differenzierter Ziele für Inanspruchnahme von Flächen
- Stärkung der Flächenkreislaufwirtschaft (Um- und Wiedernutzungen, Sanierung Brachen)
- Transparentes Controlling der Flächennutzung
- Verbesserte Statistik (Siedlungs- und Verkehrsflächen beinhalten derzeit auch Grünflächen)
- Keine „guten“ und „bösen“ Flächenverbräuche!
- Verbindliche Flächenziele können nur über Landes- und Regionalplanung gesetzt werden, aber Instrumente sind noch zu entwickeln

Foto: Axel Priebs

Netto Null und Einfamilienhaus-Debatte: Zurück zum Kern des Problems!

- Kern des Problems geht verloren: In Ballungsräumen mit hoher Wohnungsnot ist ein besonders sorgsamer Umgang mit Fläche geboten
- Bessere Ausnutzung der Flächen heißt weniger Flächenbedarf an anderer Stelle und preiswertere Wohnungen
- Auch in ländlich strukturierten Bereichen: Bedarf an kleineren und bezahlbaren Wohnungen für junge und ältere Menschen, Alleinerziehende, Verwitwete
- Auch EFH können flächensparend gebaut werden
- Es geht nicht um Verbote, sondern um eine differenzierte Betrachtung, evtl. Widmung „leistbarer Wohnraum“ (Wien)

Wie kann die Reduzierung umgesetzt werden?

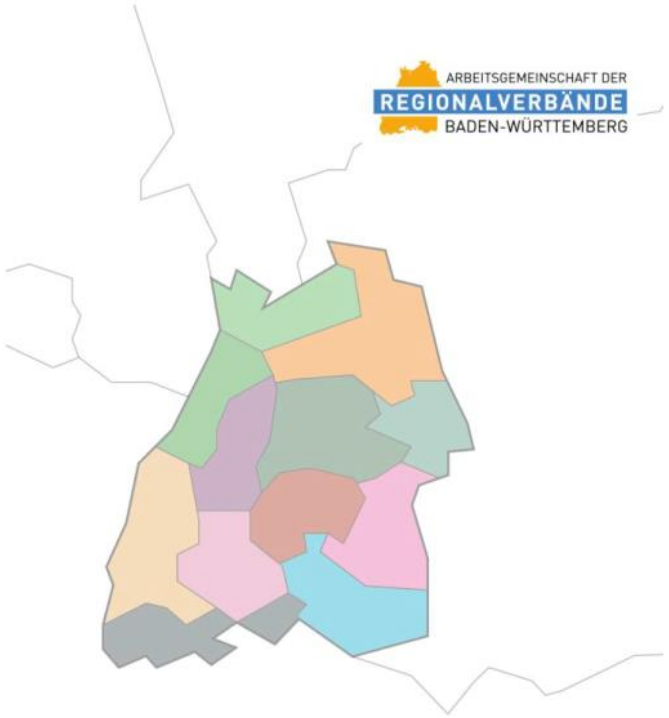
- Quantitative Rahmenbedingungen setzen
  - Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale: Bestandsbilanzierung
  - Vorgaben zur Ausnutzung von bestehenden und neuen Siedlungsflächen (Siedlungsdichte)
  - Flächenkontingente oder Bereiche definieren, in denen Siedlungsentwicklung unter gewissen Rahmenbedingungen stattfinden kann

- Unterstützung / Bewusstseinsbildende Maßnahmen
  - Regelmäßige Berichte zu den Flächenpotenziale in den Kommunen
  - Best Practice Beispiele fördern und „promoten“
  - Unterstützung kleinerer und mittlerer Kommunen und interkommunaler Kooperation
  - Förderprogramme zur Innenentwicklung, Anreize für flächensparendes Planen
  - Monitoring der Bauleitplanung / Dichtemonitoring
  - Hinweise in Planungsverfahren zu Optimierungspotentialen

Wo ist der Regionalverband Neckar-Alb schon aktiv

- **Vorgaben zu Siedlungsdichtewerten zu Wohngebieten** → Siedlungsdichtemonitoring
- **Beratung von Kommunen**→ Optimierungspotenzialen in Stellungnahmen zu Verfahren
- **Flächenbilanzierung**→ Raum+ Neckar-Alb – Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale
- **Regionalentwicklung** → Flächen Gewinnen in Gewerbegebieten und Ortsmitten

Ausgangslage



SIEDLUNGSDICHTE-MONITORING
2018 – 2020

- Wohnraumallianz des Landes BW (2016-2021) suchte Lösungen zur Herstellung von ausreichend Wohnraum
- Regionalpläne in BW geben teilweise Mindestsiedlungsdichten für Bauleitpläne (FNP und/oder Bpläne) vor.
- Land gibt Prüfung des Bauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung auf Grundlage Mindestdichtevorgaben vor.

Auftrag: landesweites Monitoring der neu aufgestellten Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Orientierung an den jeweiligen regionalen Siedlungsdichtewerten – Ableitung Handlungserfordernisse

Beteiligte: Regionalverbände (Auftraggeber und Datenerhebung), Wirtschaftsministerium BW (finanzielle Förderung) Kommunale Spitzenverbände, Auswertungen RV und Baader Konzept

Dichtevorgaben in Regionalplänen

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER REGIONALVERBÄNDE BADEN-WÜRTTEMBERG

Die 12 Regionalpläne geben unterschiedlich Mindest- Bruttowohndichten (EW/ha) vor:

Ziel der Raumordnung	Grundsatz der Raumordnung	Begründung	Keine Festlegungen
4	3	1	4

2. Dichtewerte

	VRS	SO	VRN	NSW	NA		HB	HF	RVMO	Bedarfserlass
OZ	90	90	90	90	100	80	130-150	70	-	90
MZ	80	80	60-80	80	90	80	110	60	80	80
UZ	70	70	50-60	60	80	70	80	45	60	70
Rest	50-60	50	40-50	50-60 (KIZ)	60-70 (KIZ)	55-60	50-70	40	50	50-60 (KIZ)

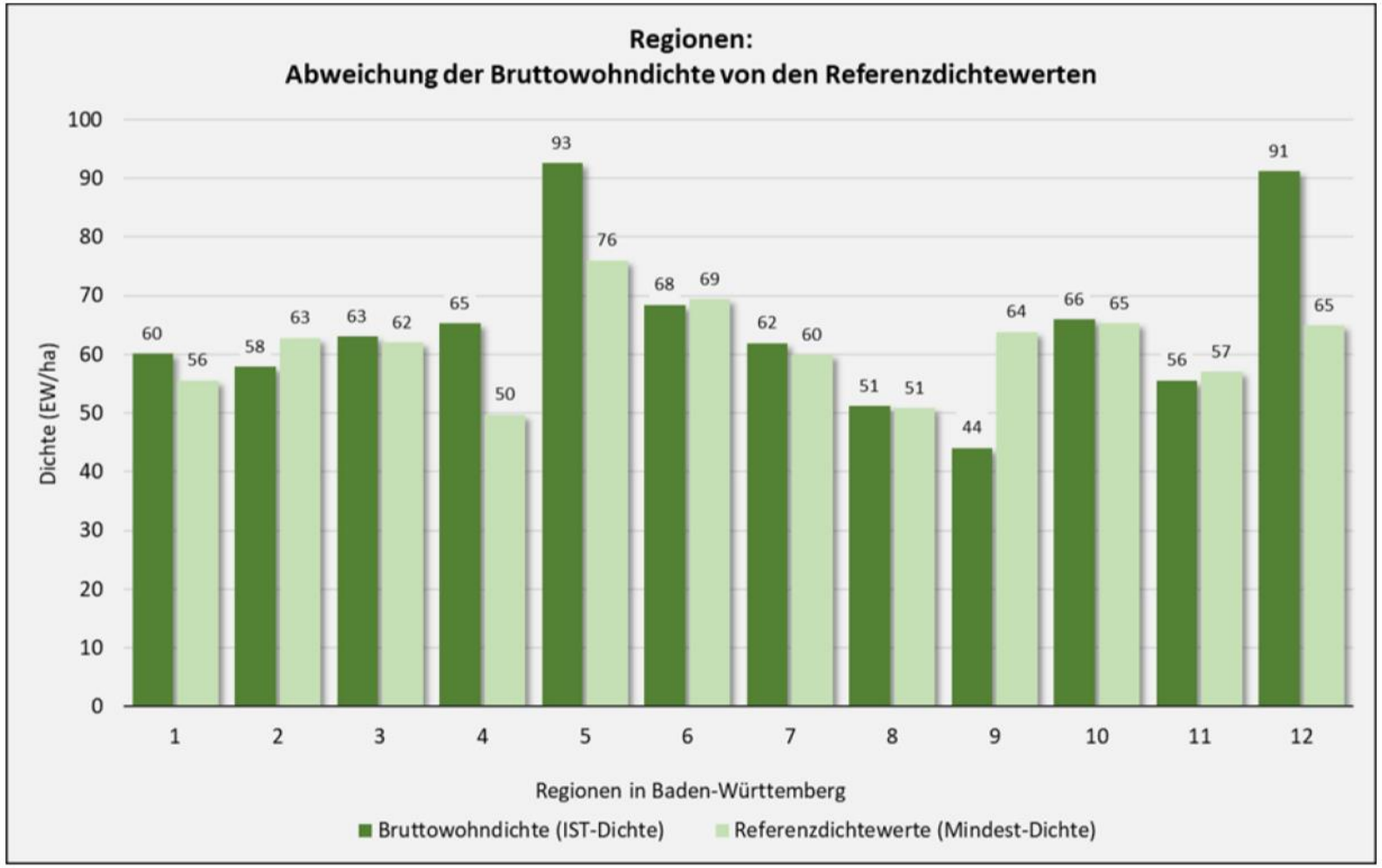
(Stand 04/2017)

Methodik Siedlungsdichtemonitoring

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER REGIONALVERBÄNDE BADEN-WÜRTTEMBERG

- Auswertung Bebauungspläne ab einer Mindestfläche (0,3 ha) ausgewertet, die RV zur Beteiligung vorgelegt wurden (01.01.2018 - 31.12.2020)
- Bebauungspläne der Gebietstypen WA, WR, WB, WS, MD, MI, MU
- Ermittlung der erwartbaren Bruttowohndichte (BWB) anhand städtebaulichen Entwurfs, verbunden mit plausiblen Annahmen für die Nutzung, wie sie in der betreffenden Region aus der Praxis der Siedlungsplaner üblicherweise vorkommen
- In Fällen wo Wohndichte aus Plandokumenten nicht allein bestimmt werden konnte: (Anzahl der Bauplätze, durchschnittliche Zahl der Wohneinheiten je Gebäude in Gemeinde, Belegungsdichte in Gemeinde, entsprechend Daten Statistischen Landesamts)

Dichte in den 12 Regionen

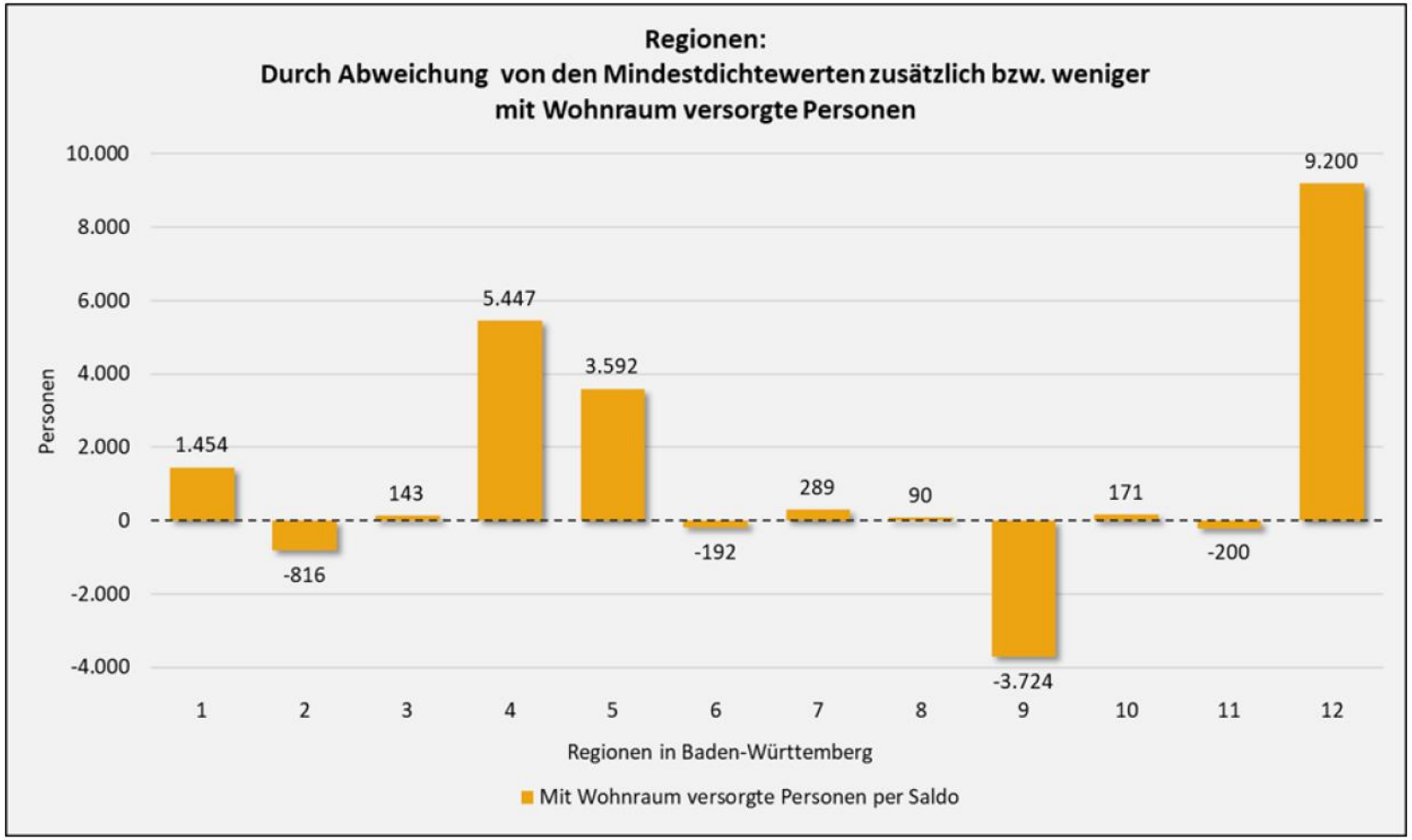


<u>durchschnittliche BWD</u>

- höher: 7 Regionen
- gleich: 1 Region
- geringer: 4 Regionen

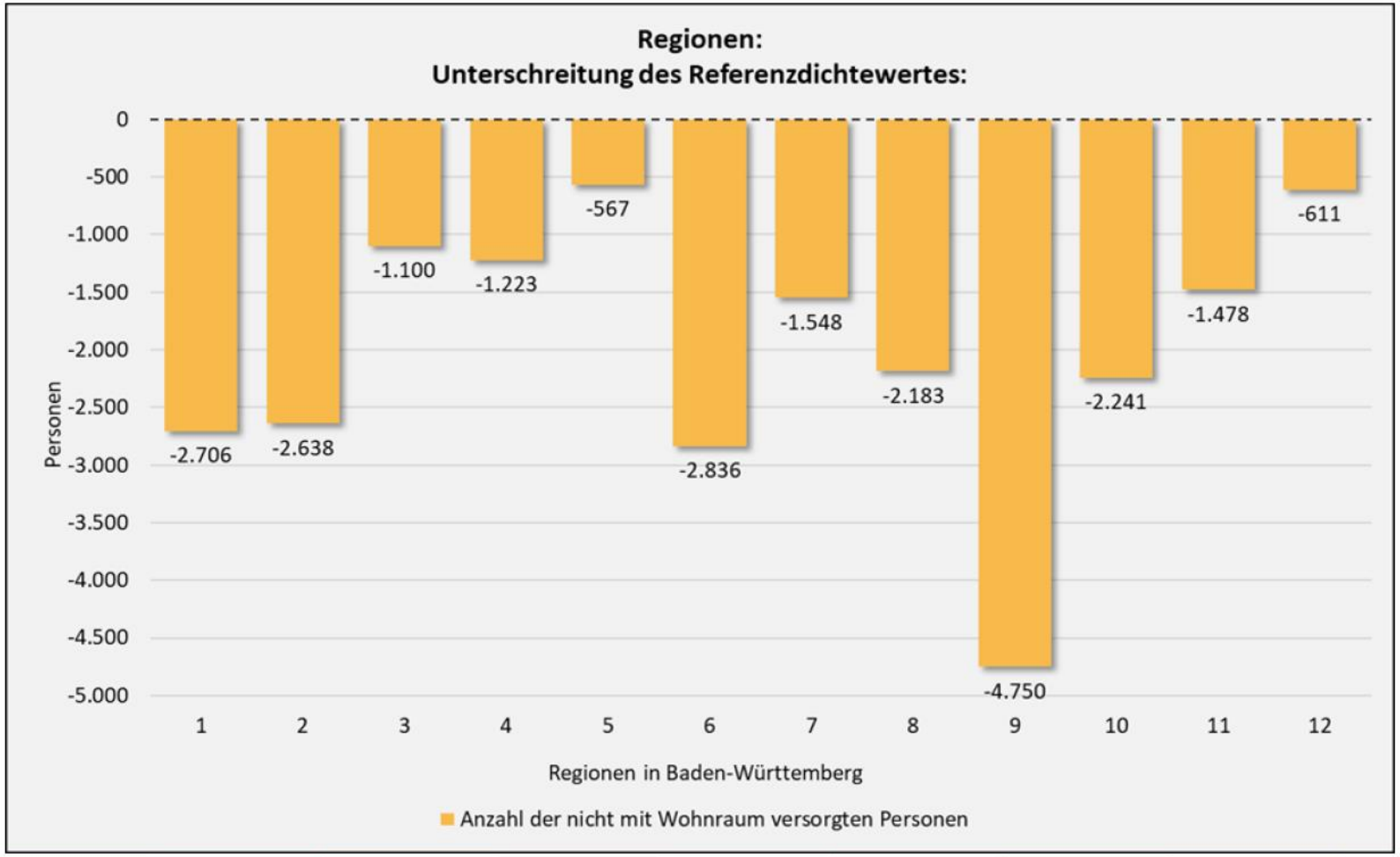
Durchschnitt insg. 61 EW/ha

Dichteabweichungen per Saldo in den Regionen



Bei Saldierung von Über- und Unterschreitungen der BWD ergibt sich werden Unterschreitungen meist ausgeglichen.

Bruttowohndichte geringer als Referenzdichte



- Insgesamt Wohnraum für ca. 178 Tsd. Pers.
- Wäre Referenzdichte eigehalten: + 24 Tsd. Pers. (13,4%) , davon Ländl. Raum +15 Tsd. Personen

Rückschlüsse aus Siedlungsdichtemonitoring

- **Dichtevorgaben können Beitrag zur Steuerung sein → Monitoring hilft**
- **Regelungsebene FNP:** Summarisch sehen die Abweichungen zu den Dichtewertvorgaben zunächst nicht dramatisch aus, die Ziele werden weitestgehend entsprechend der regionalen Vorgaben erreicht
- **Regelungsebene Bebauungsplan:** Wären es Mindestdichtewerte auf Ebene der Bebauungspläne, die zu erreichen sind, zeigt sich ein maßgebliches Flächensparpotenzial.
- **Weiterer Handlungsbedarf:** Dichtewerte sind nicht alles, bieten aber Grundlage für klare Positionierung der Regionalplanung in B-Planverfahren:
  - Hinweis auf nicht Erreichen von Dichtewerten
  - Hinweis auf städtebauliche Verbesserungen „Beschränkung WE je Gebäude“/ „Stellplatzvorgaben“
  - systematische Einforderung der Darstellung von Baulücken, Innenentwicklungsflächen, etc. im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

  → Bewusstsein bilden „im Verfahren“

Festsetzungen in Bebauungsplänen anpassen

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird je freistehendem Einzelhaus auf 2 Wohnungen begrenzt. Bei Doppelhaushälften wird die Zahl jeweils auf eine Wohnung begrenzt.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 (2) 2 LBO)
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen.

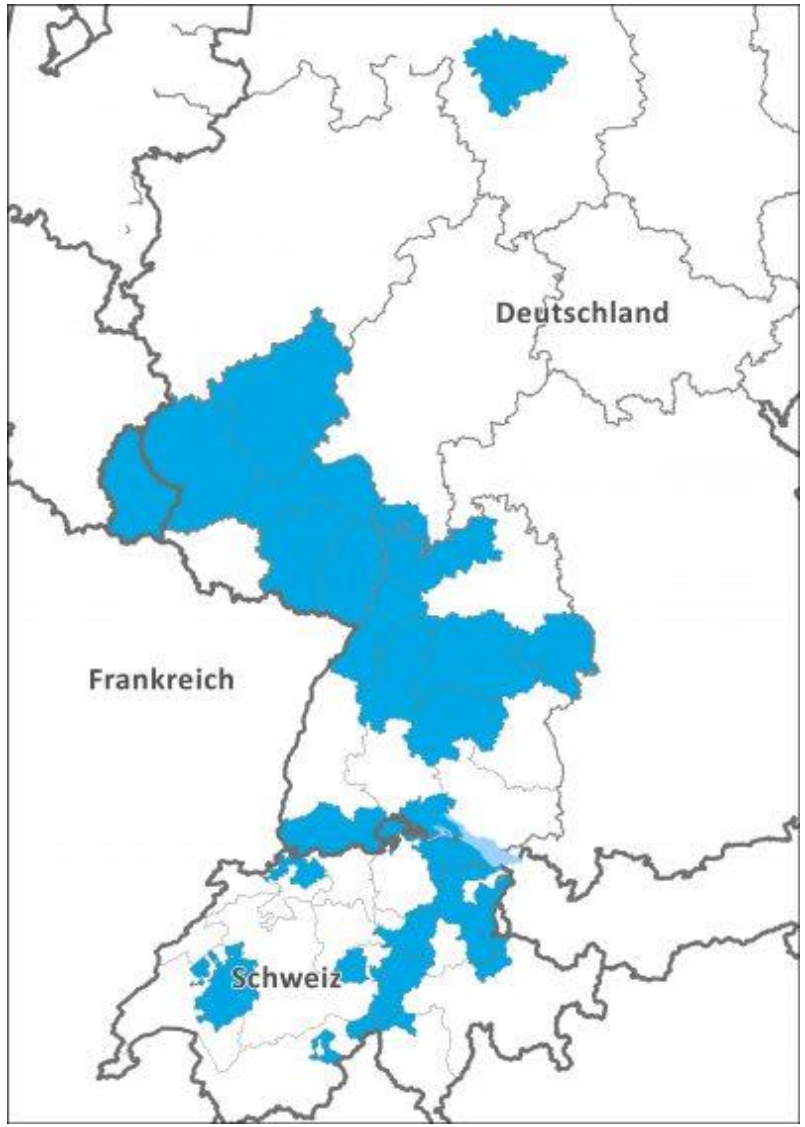
Unsere Anregungen in Stellungnahmen

Vor dem Hintergrund des Bedarfs an kleineren Wohnungen für viele kleine Haushalte regt RV Neckar-Alb in seinen Stellungnahmen zu Bebauungsplänen folgendes an:

- keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung oder Staffelung nach Wohnungsgröße.
- keine Begrenzung der Zahl zulässiger Wohnungen
- Auch Wohnformen jenseits des klassischen freistehenden Einfamilienhauses
- mindestens 2 Vollgeschosse.
- Hinweis auf durchschnittliche Wohnungsgröße in der Gemeinde (im LR ca. 130qm), daher im Neubau bedarfsgerecht kleinere Wohnungen vorsehen.
- Bei den Vergabekriterien sollten nicht nur Familien zum Zuge kommen können, sondern auch Baugemeinschaften. Es sollten möglichst viele Menschen auf einem Grundstück leben dürfen.

Raum+ Neckar-Alb: Systematische Erhebung der Siedlungsflächenreserven

- Raum+ ist eine ausgereifte Methode zur Schaffung von Übersichten über Siedlungsreserven.
- Wurde 2006 bis 2008 mit Förderung des Landes Baden-Württemberg für 6 Regionen in Baden-Württemberg und einem Kanton in der Schweiz entwickelt und durchgeführt.
- 2010 folgte das Land Rheinland-Pfalz, 2012 die Region Hannover
- Weitere Schweizer Kantone, Agglomeration sowie Luxemburg und Lichtenstein haben mit der Methode Siedlungsflächenreserven erhoben
- Region Neckar-Alb hat 2007, 2018 und 2022 mit dem Raum+ Ansatz die Flächenpotenziale erhoben



https://www.pro-raum-consult.com/raumplus/

Raum+ Ansatz

Regionalverband Oberzentrum Neckar-Alb Reutlingen/Tübingen

Kooperativ und dialogorientiert

Gespräch mit jeder Gemeinde

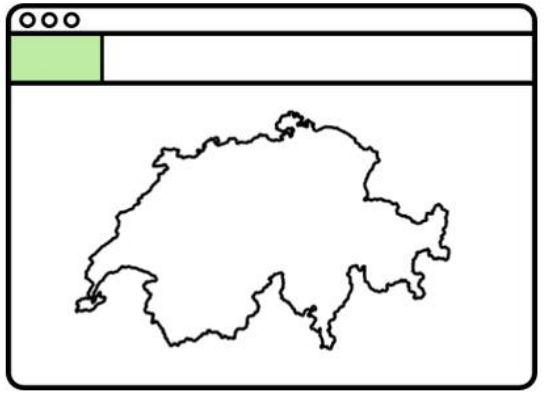
Einbezug des Wissens der Gemeindevertreter*innen

Sensibilisierung für die Thematik Innenentwicklung

Informeller Austausch zwischen Kanton, Region und Gemeinde

Dezentral und nachführungsfähig

Die *raum+*-Plattform



Internetbasierte Plattform

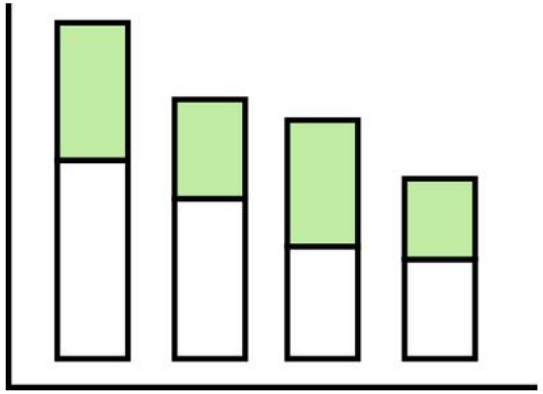
Passwortgeschützter Zugriff

Zeit- und ortsunabhängig nutzbar

Selbständige Aktualisierung der Daten möglich

Übersicht als Planungsgrundlage

Einheitlich erhobene Daten



Quantiative und qualitative Eigenschaften der Reserven

Basis für Raumentwicklungs-strategien

Beobachtung von Veränderungen über die Zeit dank Aktualisierungen

https://www.raumplus.ethz.ch/de/methodik/

Raum+ Vorgehen

Regionalverband Oberzentrum Neckar-Alb Reutlingen/Tübingen

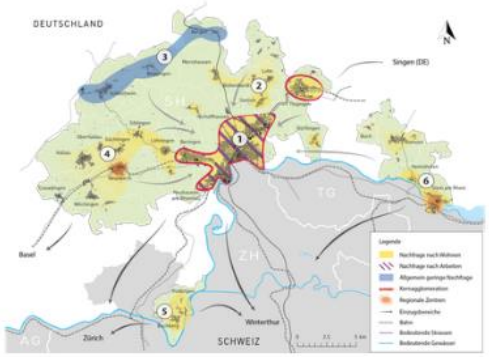
Vorarbeiten

- GIS-Analyse
- Luftbildanalyse
- Erhebungsplan und Plattform

Erhebung

- Erhebung der Daten im Gespräch mit den Gemeindevertreter*innen
- Gleichzeitige Protokollierung der Daten in der *raum+*-Plattform

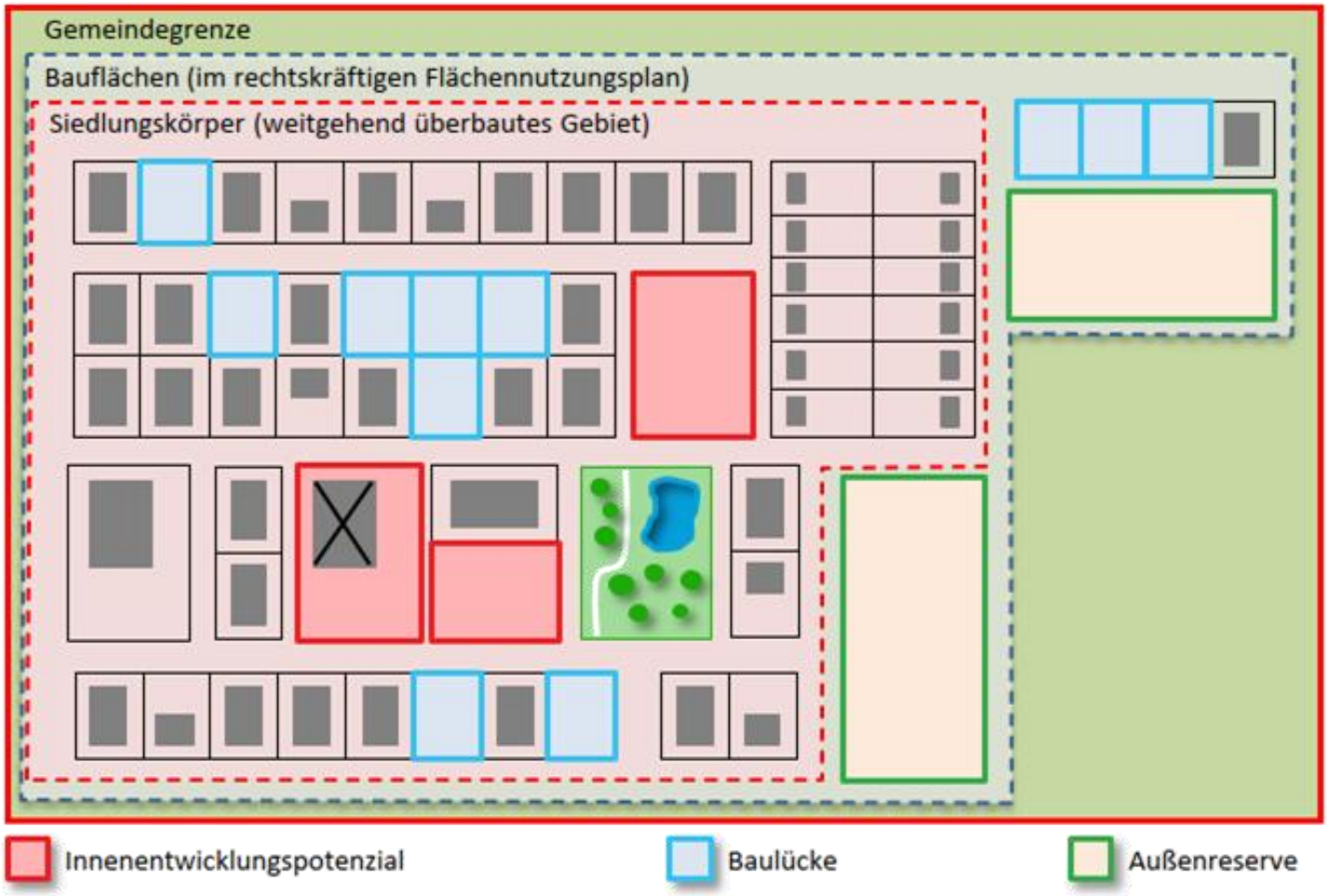
Nachbereitung und Auswertung



- Regionsspezifische Auswertungen
- Ergebnisse und Empfehlungen
- Basis für Strategien und Konzepte

https://www.raumplus.ethz.ch/de/methodik/

Raum+ Was wird erhoben



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

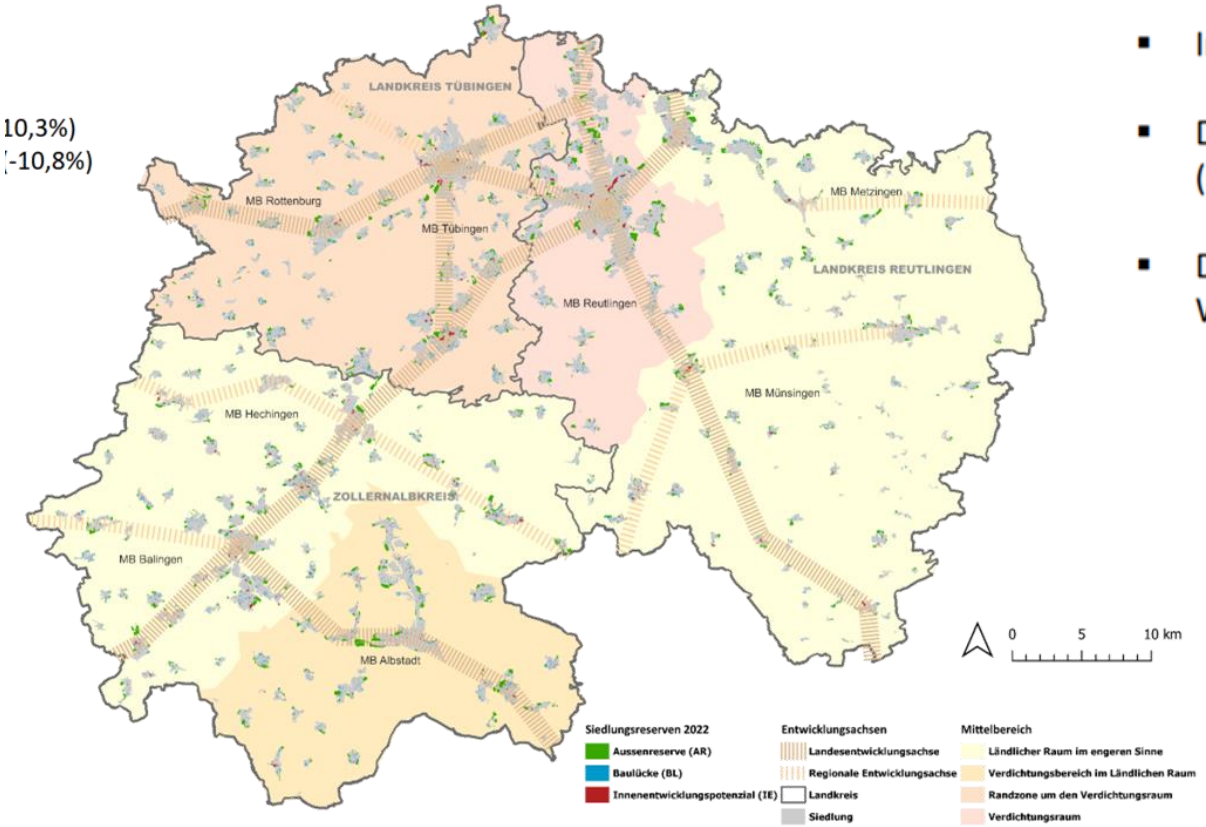
- Ab 2.000 m²
- Eine oder mehrere Parzellen
- Am Siedlungsrand

Quelle: Dr.-Ing. Hany Elgendy ProRaum Consult

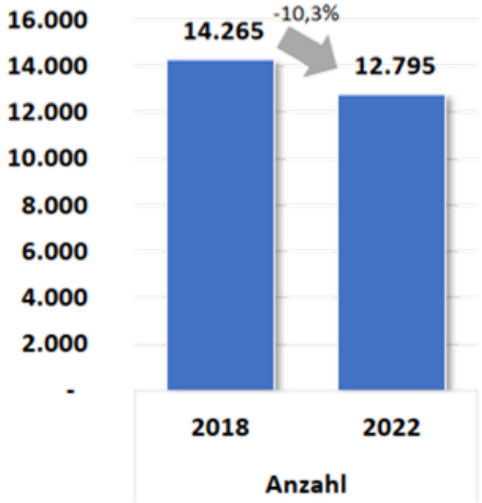
Raum+ Ergebnisse und Vergleich zw. 2018-2022

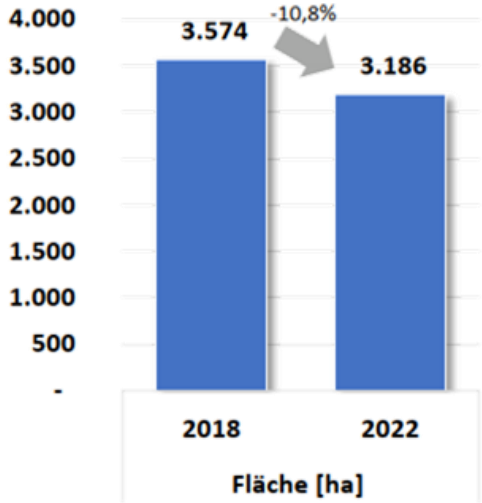
Regionalverband Oberzentrum Neckar-Alb Reutlingen/Tübingen

10,3%)
-10,8%)



- 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%)

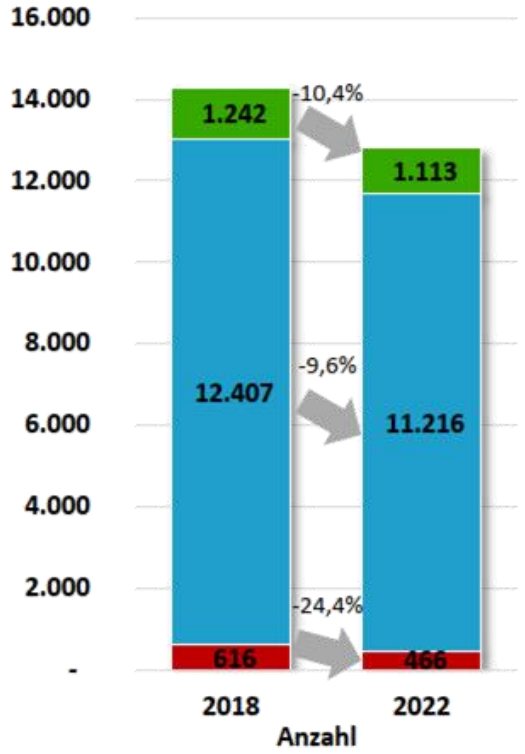


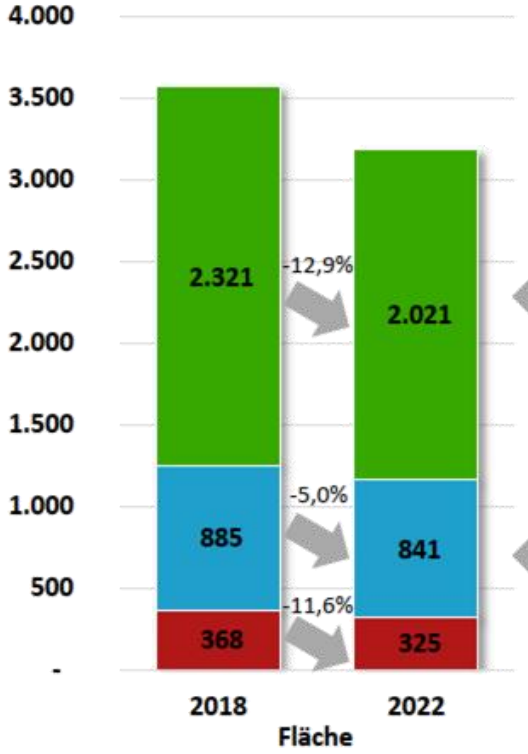


Raum+ Entwicklung der Potenzialstypen

- Mobilisierungsraten und Geschehen im Bereich der Baulandentwicklung kann analysiert und nachvollzogen werden
- Steuerungsansätze, die nicht zwangsweise „hoheitlich intervenierend“ sind lassen sich davon ableiten
- Kommunen erhalten Transparenz für die Siedlungsentwicklung

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%



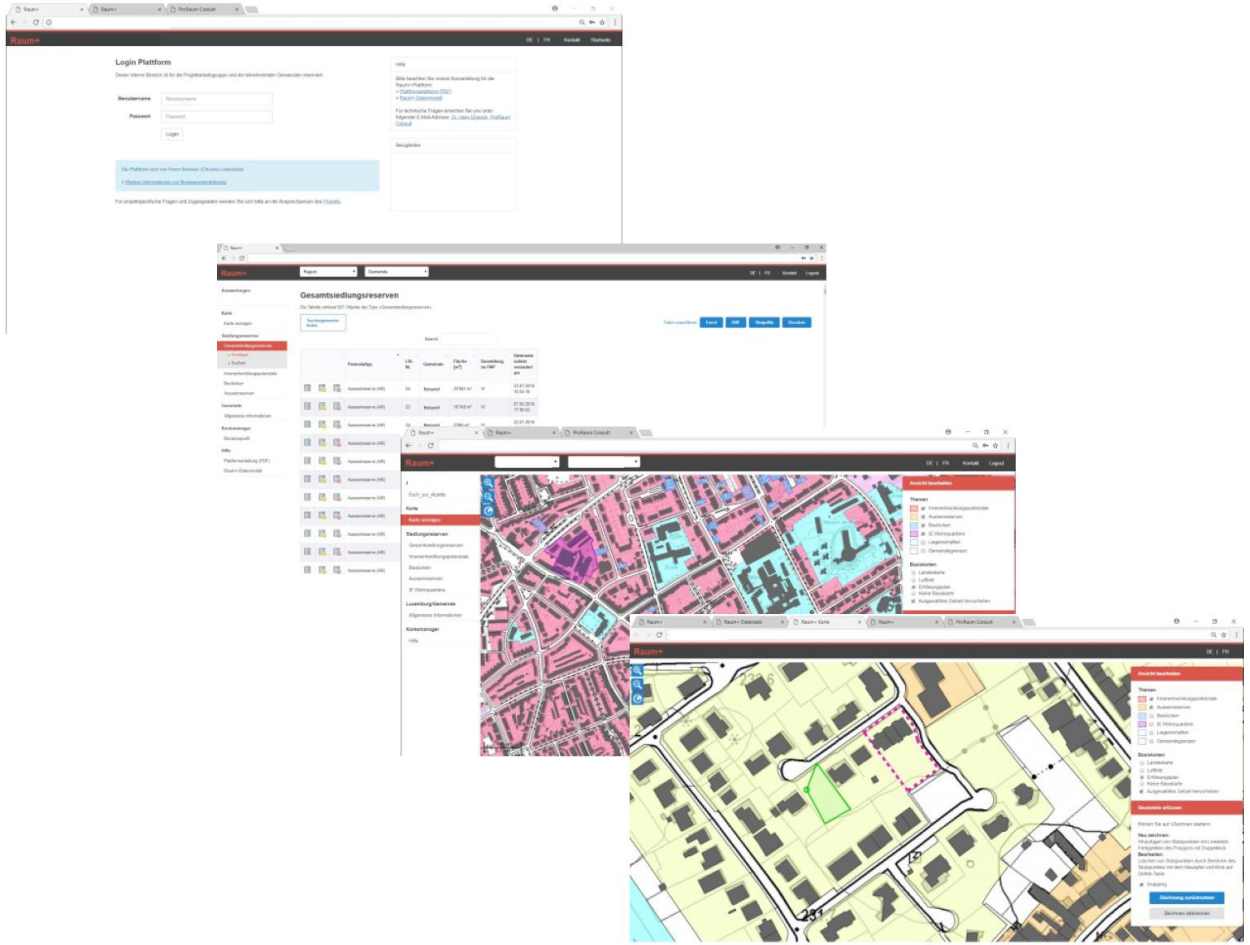


Größte flächenmäßige Veränderung einer Potenzialkategorie
→Außenreserven -300 ha

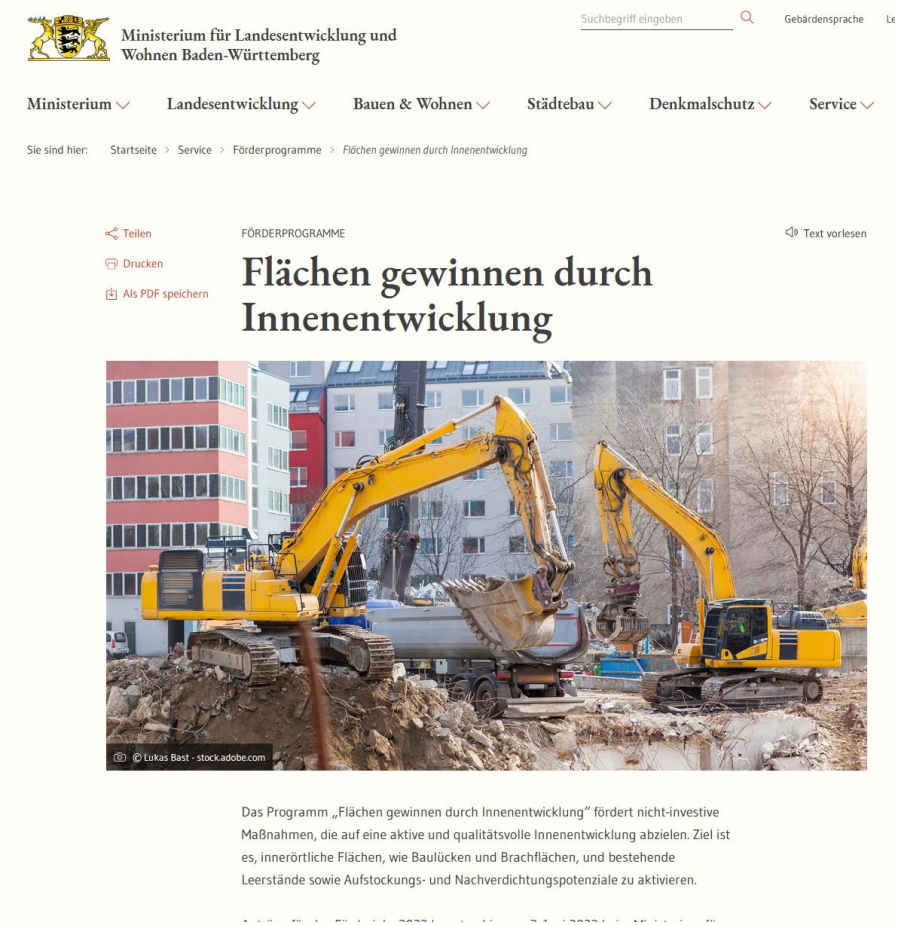
Die tatsächlich Mobilisierungsrate der Baulücken ist viel höher als die Gesamtveränderungsrate von 5%. Durch die Mobilisierung von Außenreserven entstehen neue Baulücken

Raum+ Fazit

- Ansatz ist geeignet, die Ziele zu Siedlungsflächenübersichten des Koalitionsvertrags umzusetzen
- Regionalverbände als kommunalverfasster Planungsträger können die Kommunen bei der Erhebung und Auswertung unterstützen – und vertraulichkeit gewährleisten
- Grundlage für Flächenbedarfsnachweis und strategische Überlegungen zur Siedlungentwicklung in den Kommunen



Flächen gewinnen durch Innenentwicklung



- Förderprogramm seit über 10 Jahren
- Fördersatz 50% für Maßnahmen mit aktuell folgenden Schwerpunkten:
  - Erweiterung des Tätigkeitsspektrums der Flächenmanager auf gewerbliche Flächen, Verlängerung des Förderzeitraums auf drei Jahre
  - Flächeneffiziente Nutzung und Neuausrichtung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Flächenrecycling von Gewerbe- und Industriebrachen
  - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Innenbereich
- Wer wird gefördert:
  - Städte, Gemeinden, Gemeindeverwaltungsverbände, Landkreise, Zweckverbände und Träger der Regionalplanung in Baden-Württemberg

Stadt Rottenburg am Neckar

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 1.0

Projekt: Mobilisierung von Flächenpotentialen in **Bestandsgewerbegebieten** und Qualifizierung des Gewerbegebiets „Siebenlinden“ in Rottenburg am Neckar

Projektsäule 1: Qualifizierung des Gewerbegebiets „Siebenlinden“ in Rottenburg am Neckar

- vorangegangenes EU-Interreg Kooperationsprojekt

→ Laufzeit: Juli 2020 bis Dezember 2022
→ Regionalverband ein Projektpartner, mit drei Standorten vertreten (eins davon GE Siebenlinden)

- Ziel: zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten in der Region Neckar-Alb

- Zusammenarbeit mit Akteur:innen aus:
  - Politik und Verwaltung
  - Forschung (Universität Tübingen, HfWU Nürtingen)
  - Unternehmern/Wirtschaft
  - Zivilgesellschaft

- **Potenziale und umsetzbare Ideen für die Aufwertung des Gewerbegebiets Siebenlinden wurden definiert**

Projektsäule 1: Qualifizierung des Gewerbegebiets „Siebenlinden“ in Rottenburg am Neckar

Stadt Rottenburg am Neckar

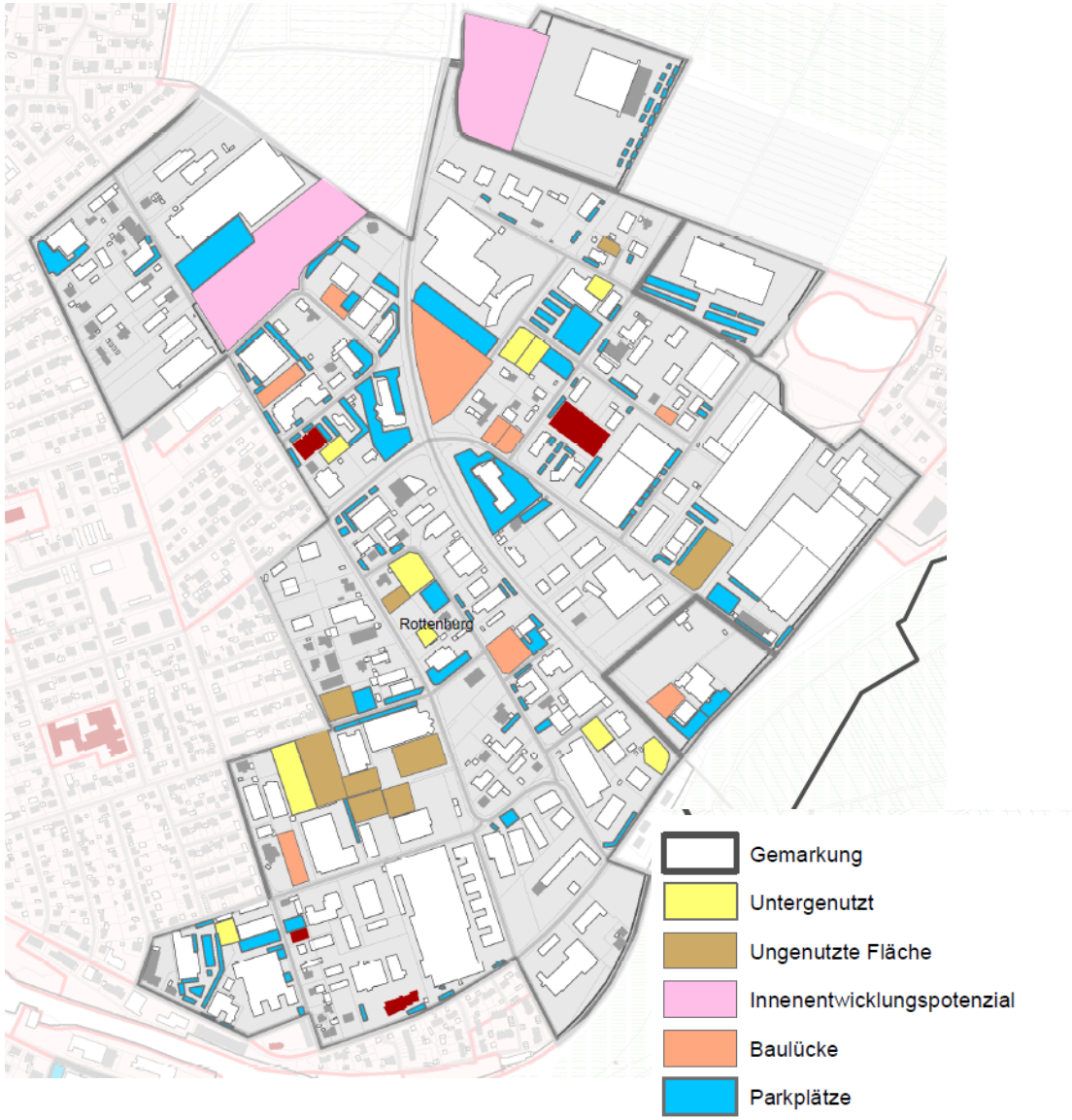
Regionalverband Oberzentrum Neckar-Alb Reutlingen/Tübingen

GE Siebenlinden:

- Entstehung in den 70er Jahren, fehlende einheitliche Struktur, breiter Branchenmix
- Wohnnutzungen sind im gesamten Gebiet verteilt
- Zum Großteil kleine und mittlere Unternehmen (KMU)
- Nachfragedruck hoch
- Hohe Anzahl un- und untergenutzter Flächen

→ **Die Stadt bietet im Rahmen des Projekts allen Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet Siebenlinden eine kostenfreie Beratung zu Nachverdichtungsmöglichkeiten durch unabhängige Planungsbüros an**

→ **Bisher 11 Beratungen durchgeführt** (Stand November 2023)



Projektsäule 2: Regionaler Erfahrungsaustausch zur Mobilisierung von Flächenpotentialen in Bestandsgewerbegebieten

Stadt Rottenburg am Neckar

Regionalverband Oberzentrum Neckar-Alb Reutlingen/Tübingen

- **Ziel:** Wissenstransfer zwischen Kommunen in der Region zu Herausforderungen und Schwerpunktthemen im Umgang mit Nachverdichtungspotentialen in Gewerbegebieten stärken

→ Entwicklung eines **Leitfadens** zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen und Qualifizierung von Bestandsgewerbegebieten mit Strategien und Best-Practice-Beispielen

- **Zielgruppe**: Verwaltungsmitarbeitende aus den Bereichen Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung in der Region Neckar-Alb

- Einbeziehung von Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft und Besichtigung von Best-Practice-Beispielen

→ **Bisher zwei Veranstaltungen durchgeführt, weitere sind in Planung**

Termine und Themen der Veranstaltungsreihe

Erfahrungsaustausch im Rahmen des Projekts „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

(Änderungen vorbehalten)

27.04.2023	**Auftaktworkshop** Projektvorstellung und Erfahrungsaustausch zur Nachverdichtung in Bestandsgewerbegebieten
19.09.2023	**Vorstellung und Diskussion zentraler Ergebnisse des EU-AGORA-Projekts** **Referenten**: Dorothee Wörner und Alexander Bollheimer zu Metzingen (Längenfeld) Andreas Lanio und Annabell Widmaier zu Rottenburg (Siebenlinden) Heike Bartenbach zum IIGP Zollernalb in Meßstetten Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis zu den begleitenden Studienarbeiten **Moderation**: Annika Hiller und Maleen von Au vom Regionalverband
12.03.2024	**Exkursion zur Standortinitiative Neckarwiesen (SiNN e.V.) in Esslingen am Neckar** Thematischer Fokus: Kommunikationsstrategie des Gewerbegebiets
15.05.2024	**Fachworkshop zu verschiedenen Themen** Interaktiver Workshop – Themen und Referenten werden noch benannt z.B. Städtebauförderung in Bestandsgewerbegebieten, Best-Practice-Beispiele aus der Schweiz, präventive Maßnahmen
Q3 2024	**Abschlussworkshop** Vorstellung der Ergebnisse aus Rottenburg am Neckar zusammen mit den beteiligten Planungsbüros (und Erarbeitung des Leitfadens)
Q4 2024	**Regionale Infoveranstaltung** Vorstellung des Leitfadens „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2.0

Projekt: Mobilisierung und Qualifizierung von Flächenpotentialen in **Innenstädten und Ortmitten** der Region Neckar-Alb

(Partnerkommunen: Trochtelfingen, Haigerloch, Burladingen)

„Mobilisierung und Qualifizierung von Flächenpotentialen in Innenstädten und Ortmitten der Region Neckar-Alb “

- Ortmitten und Ortskerne stehen unter Druck
- Ziel: Lebendige Ortsmitten erhalten und weiterentwickeln
- Leerstände mobilisieren (und vermeiden) Grundlage für gute Entwicklung

→ Gemeinsame Fragestellung, gerade auch in kleineren Städten und Ortschaften

Grundgedanke: Bottom-Up-Ansatz mit Förderung von Beratungsleistungen für Grundstückseigentümer*innen auf Innenstädte und Ortsmitten übertragen

→ gemeinsame Antrag 3 Gemeinden in der Region Neckar-Alb mit Regionalverband

→ **Regionaler Wissenstransfer durch parallel laufenden Erfahrungsaustausch** (Fortführung des Erfahrungsaustausches zur Mobilisierung von Flächenpotentialen in Bestandsgewerbegebieten. Neuer Fokus: Innenstädte und Ortsmitten)

Projektsumme: 104.000 Euro, Anteil Land: 52.000, alle anderen Partner 13.000 Euro

Projekt-bausteine

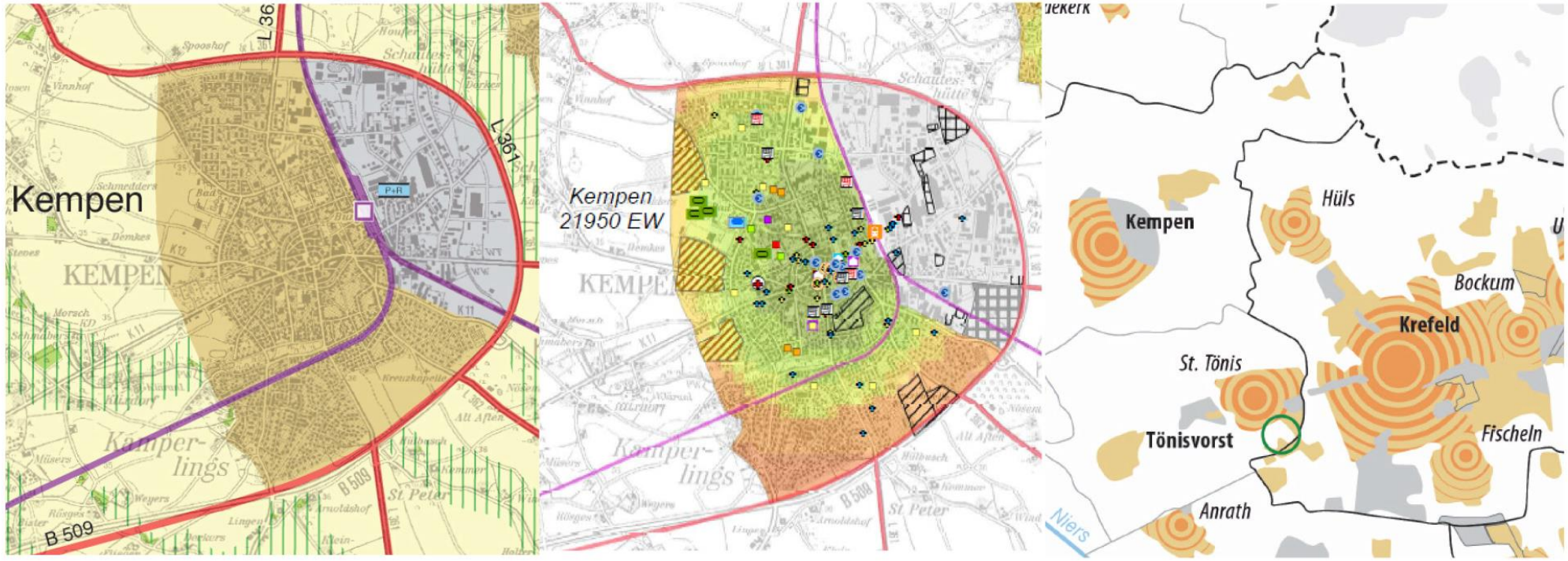
- Umfassende Leerstandserhebung
- Ansprache und Beratung von Eigentümer/innen + Maßnahmenplanung
- Regionaler Erfahrungsaustausch und Workshops
- Dokumentation und Öffentlichkeitsarbeit

Neue Instrumente im LEP?

- **Allgemeine Siedlungsbereiche:** Spielraum für regionalbedeutsame Siedlungsentwicklung als Rahmen für Kommunen im Regionalplan
- Parallel Bedarfsorientiere Umsetzung auf Kommunaler Ebene

Wesentliche Vorgaben des LEP NRW zu Qualitäten der Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe)

- Konzentrierte Siedlungsentwicklung / Dezentrale Konzentration



Quelle: Regionalplan Düsseldorf (GEP 99)

Was könnte an Neuerungen im LEP kommen

Bislang sind die Überlegungen zum LEP und dem Aktionsplan Flächensparen nicht bekannt

- Der LEP könnte aufnehmen das Thema
  - Standards für Siedlungsflächenbilanzierung - Flächenübersichten
  - Mindestvorgaben zur Siedlungsdichte
  - Bedarfsbegründung bei Neuinanspruchnahme von Flächen aufnehmen
  - Muss gewisse Flexibilität bei Sondersituationen (z.B. Erweiterung/Neuansiedlung Gewerbebetriebe) bieten
  - Flexibilität für die vorbereitende Bauleitplanung und klare Regeln für Bedarfsdeckung durch Bebauungspläne bringen
  - Regionale Konzepte zur Siedlungsentwicklung, die Spielraum bieten aber auch Verpflichtungen erhalten

- Was sollte nicht passieren
  - Reine Buchhaltung ohne planerische Flexibilität

Fazit

- Flächensparen und Flächen gewinnen erfordert verschiedene Ansätze
- Netto-Null kann nicht „keine Neuflächeninanspruchnahme bedeuten“
- Zentral ist weiterhin Bestandsentwicklung
- Raumordnung kann koordinieren, steuern und unterstützen
- Vorgaben sind zum Erreichen der Ziele, schon bei 2,5 ha pro Tag notwendig
- kommunalverfasste Regionalplanung kann Beitrag leisten