



# Regionaler Wohnraumdetektor für die Region Ostwürttemberg

Teil 1: Die Siedlungsflächenreserven 2020

Teil 2: Das Wohnraumpotenzial 2020

Teil 3: Handlungsempfehlungen und Leitfaden für die kommunale Ebene

# Die Siedlungsflächenreserven 2020 in der Region Ostwürttemberg

## Einführung

Als erste Region in Baden-Württemberg hat Ostwürttemberg mit dem Projekt "Regionaler Wohnraumdetektor" nun zum vierten Mal in Folge die Siedlungsflächenreserven flächendeckend und methodisch einheitlich erfasst. Bereits seit 2011 wird diese Erhebung im 3-Jahres-Rhythmus mit den Projekten "Flächen gewinnen in Ostwürttemberg" (2011), "Gewerbeperspektive Ostwürttemberg" (2014) und "Raum+ 2017 Ostwürttemberg" sowie dem aktuellen Projekt "Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg" (2020) durchgeführt. Für die Region besteht damit eine umfassende Zeitreihe über die Entwicklung der Siedlungsflächenreserven, und damit ein effektives Monitoring. Der Regionalverband Ostwürttemberg geht damit zusammen mit den 53 Kommunen der Region einen weiteren Schritt in Richtung eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements.

## Methodischer Ansatz

Analog zur Ersterhebung 2011 und den Fortschreibungen in 2014 und 2017, bildet der Raum+ Ansatz die Basis der Erhebung der Siedlungsflächenreserven. Dieses Konzept folgt den Grundsätzen „Kooperation und Dialogorientierung“, „Fortschreibungsfähigkeit“ und „Lösungsorientierung“. Dies ermöglicht eine quantitative, qualitative und räumliche Übersicht über die vorhandenen Siedlungsreserven, die in Kooperation mit den

kommunalen Vertreterinnen und Vertretern erarbeitet wurde.

Mit der Raum+ Methode werden alle Siedlungsflächenreserven erfasst, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) oder eines nicht aus dem FNP entwickelten, gültigen Bebauungsplans befinden. Dabei werden alle Parzellen erhoben, auf denen eine Bebauung grundsätzlich möglich ist.

## Vorgehen bei der Fortschreibung der Flächenübersicht

Das Vorgehen bei der 2020 durchgeführten Aktualisierung der Siedlungsflächenübersicht folgt den gleichen Prinzipien wie die vorherigen Projekte. In einem dreistufigen Prozess – Vorbereitung, Erhebung und Nachbereitung – wurde die regionale Flächenübersicht auf den neusten Stand gebracht.

**1. Vorbereitung:** Mithilfe aktuellster digitaler Datengrundlagen, wie Luftbilder, und Daten aus den automatisierten Liegenschaftskarten (insbesondere die Parzellengrenzen und Gebäude), wurden die Siedlungsflächenreserven von 2017, der letzten Fortschreibung, einer GIS-Analyse und einer On-Screen-Luftbildauswertung unterzogen. Dabei wurden Flächen, die in der Zwischenzeit überbaut wurden, aus dem bestehenden Datensatz entfernt.

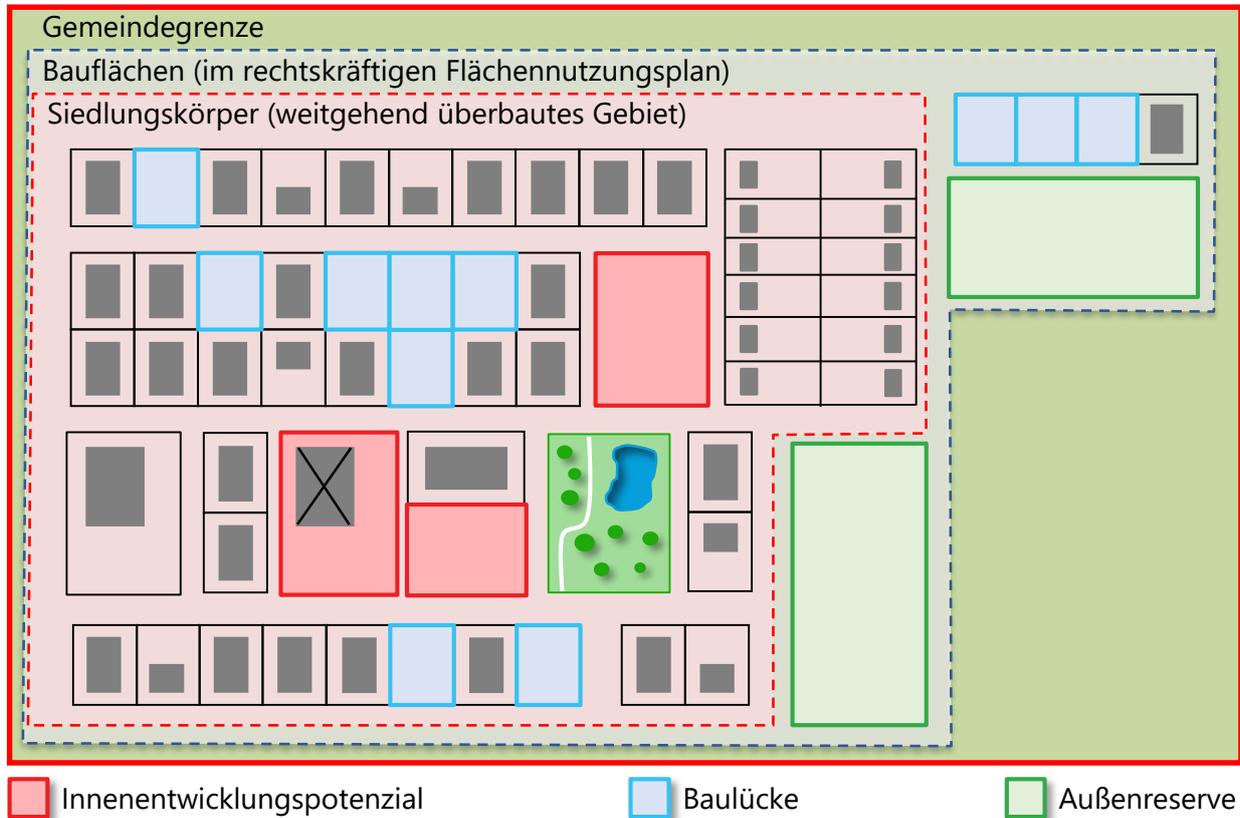
**2. Erhebung:** In Erhebungsgesprächen mit allen 53 Städten und Gemeinden der Region wurden die Flächen und ihre Merkmale auf Korrektheit und Aktualität überprüft sowie weitere Siedlungsflächenreserven erfasst, die nur durch Ortskenntnis zu ermitteln sind (z. B. Brachflächen).

**3. Nachbereitung:** Im Anschluss an die Erhebungsgespräche wurden die ermittelten Siedlungsflächenreserven 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.

## Definition der Siedlungsflächenreserven

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



### Kategorien der Siedlungsflächenreserven

Diese Siedlungsflächenreserven werden in drei Kategorien eingeteilt:

#### **Innenentwicklungspotenzial**

- Ab 2.000 m<sup>2</sup>
- Eine oder mehrere Parzellen
- Innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets
- Potenzial für mehrere (Wohn-)Gebäude

#### **Baulücke**

- Zwischen 200 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- Erschlossen und unbebaut
- Einzeln bebaubar

#### **Außenreserve**

- Ab 2.000 m<sup>2</sup>
- Eine oder mehrere Parzellen
- Am Siedlungsrand

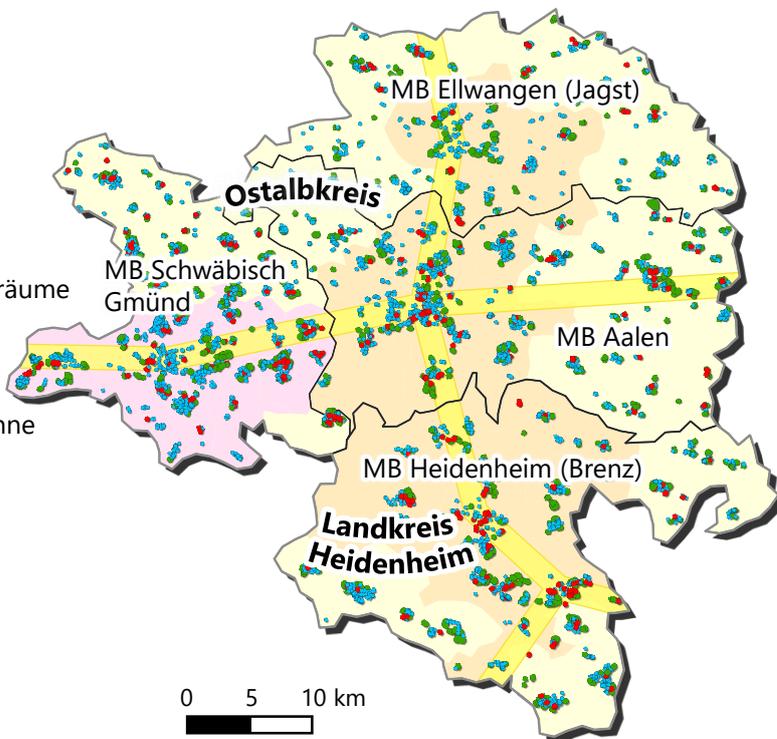


## Stand der Siedlungsflächenreserven 2020

Die Gesamtfläche der Siedlungsflächenreserven in allen Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg im Jahr 2020 umfasst ca. 2.000 ha und ist auf insgesamt rund 7.200 einzelne Flächen verteilt.

Diese Siedlungsreserven stellen relativ gesehen 13,6 % der Gebäude- und Freifläche der Region dar. Dies entspricht 46 m<sup>2</sup> pro Einwohner bzw. 33 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer (Summe der Einwohnerzahl und Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort).

- Baulücke
- Außenreserve
- Innenentwicklungspotenzial
- Randzone um die Verdichtungsräume
- Verdichtungsbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne
- Mittelbereich (MB)
- Landkreis
- Landesentwicklungsachse

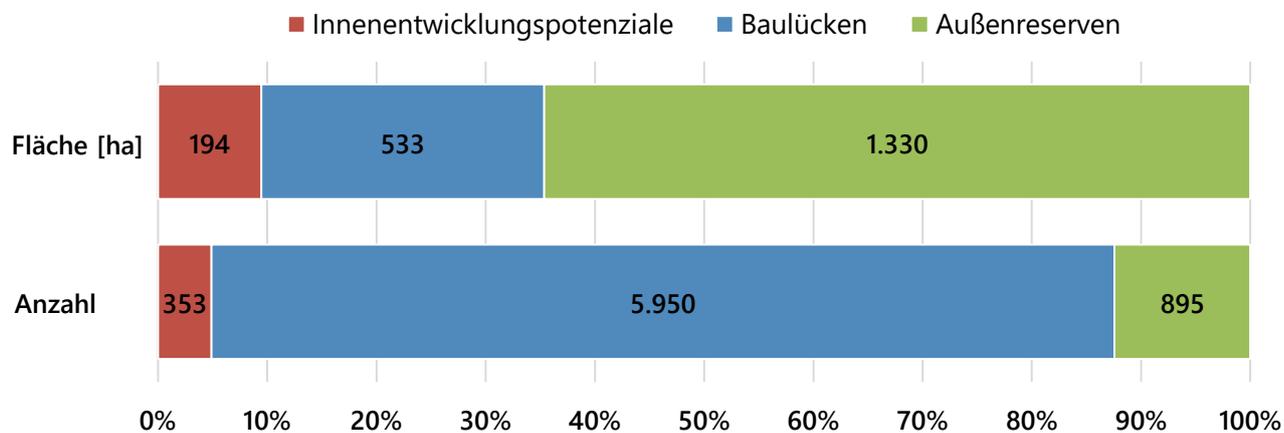


Übersicht der Siedlungsflächenreserven in der Region Ostwürttemberg

## Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Flächenkategorie

Der flächenmäßig größte Anteil der Ostwürttembergischen Siedlungsflächenreserven entfällt auf Außenreserven mit 1.330 ha (895 Einzelflächen). In der Kategorie Innenentwicklungspotenziale wurden knapp 200 ha (353 Flächen)

erhoben. Die Baulücken (530 ha) haben bezogen auf die Anzahl mit ca. 6.000 Einzelflächen den deutlich größten Anteil an den Siedlungsflächenreserven.

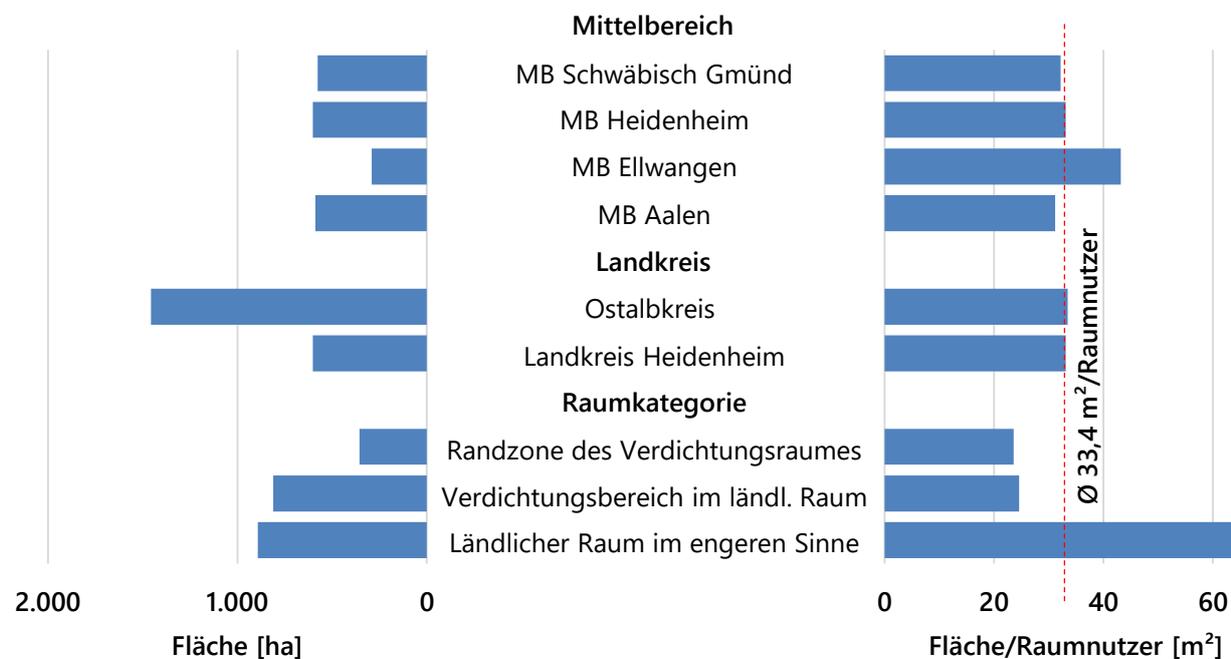


Flächensumme und -anzahl der Siedlungsflächenreserven nach der Flächenkategorie

## Räumliche Verteilung der Siedlungsflächenreserven

Die meisten Siedlungsreserven liegen mit ca. 900 ha absolut bzw. relativ mit ca. 65 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer im ländlichen Raum im engeren Sinne. Etwa 800 ha der Reserven liegen im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum und 370 ha in der Randzone des Verdichtungsraums. Auch wenn die absolute

Verteilung in den beiden zuletzt genannten Raumkategorien sich sehr stark unterscheidet, ist mit 25 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer gleich viel Fläche in Relation zu den Raumnutzern vorhanden. Insgesamt zeigt sich, je urbaner ein Raum, desto weniger Siedlungsreserven sind vorhanden.

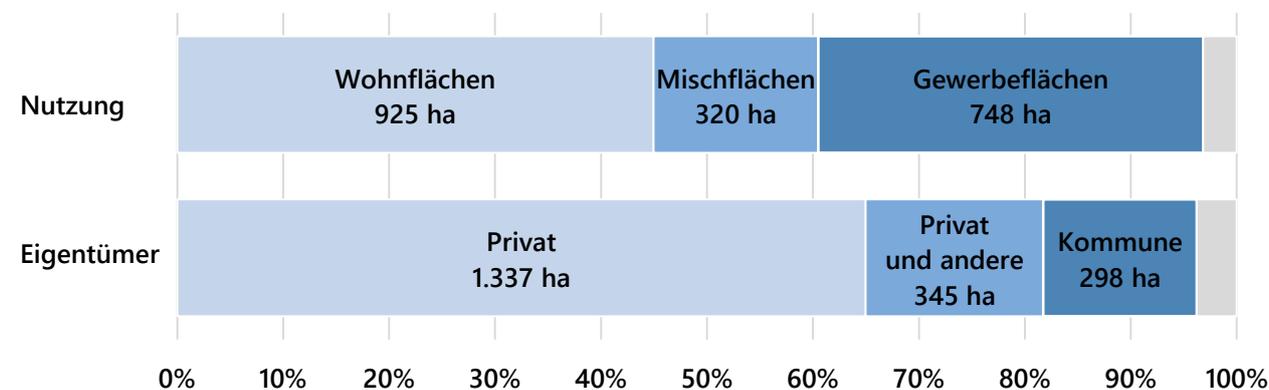


Räumliche Verteilung der Siedlungsflächenreserven in der Region Ostwürttemberg

## Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Nutzung und Eigentümer

Rund 46 % der Siedlungsreserven (925 ha) sind im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, ca. 37 % (748 ha) als Gewerbefläche und 16 % (320 ha) als gemischte Baufläche. Rund zwei Drittel der erhobenen Siedlungsreserven (1.337 ha) gehören ausschließlich privaten Eigentümern, weitere 345 ha (über 15%) befinden sich in gemischten Eigentumsformen mit privater Beteiligung. Lediglich ca. 15 % (298 ha) sind in kommunalem Besitz.

Bei detaillierter Betrachtung der Entwicklung privater Baulücken zwischen 2017 und 2020 zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie in den Jahren zuvor. Knapp 6 % der privaten Baulücken wurden pro Jahr mobilisiert. Beachtlich ist hier, dass ein Drittel dieser mobilisierten privaten Baulücken 2017 von den Kommunen als „vom Eigentümer blockiert“ eingestuft worden sind.

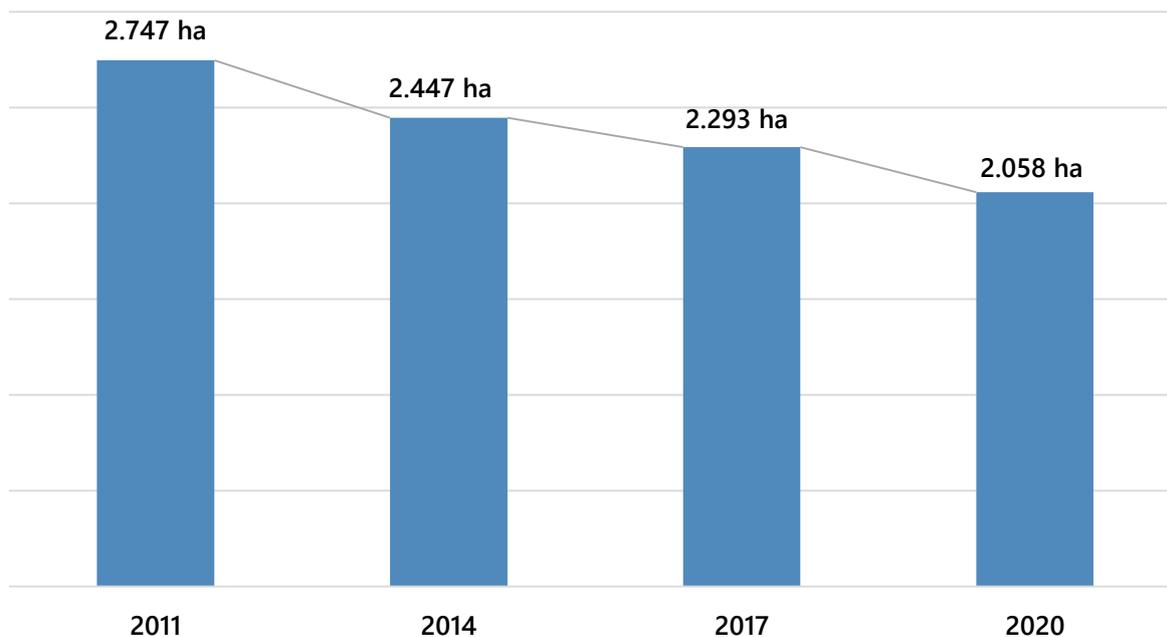


Siedlungsflächenreserven nach der Darstellung im Flächennutzungsplan und nach dem Eigentübertyp

## Entwicklung der Siedlungsflächenreserven von 2011 bis 2020

Seit der Ersterhebung im Jahr 2011 haben die Siedlungsflächenreserven in der Region Ostwürttemberg bis 2020 flächenmäßig um rund 25 % abgenommen. Insgesamt war ein Rückgang um etwa 700 ha zu verzeichnen. Zwischen 2017 und 2020 betrug die Reduktion der Siedlungsflächenreserven 235 ha (-10 %). Im Vergleich zur vorherigen Periode zwischen 2014

und 2017 (-154 ha bzw. -6 %) zeigt sich damit eine stärkere Abnahme seit der letzten Fortschreibung. Relativ betrachtet verringerte sich die Fläche der Siedlungsreserven pro Raumnutzer zwischen 2011 und 2020 um 13 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer (von ca. 46 auf 33 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer). Der Anteil an der Gebäude- und Freifläche nahm im selben Zeitraum ebenfalls von 19,4 % auf 13,6 % ab.

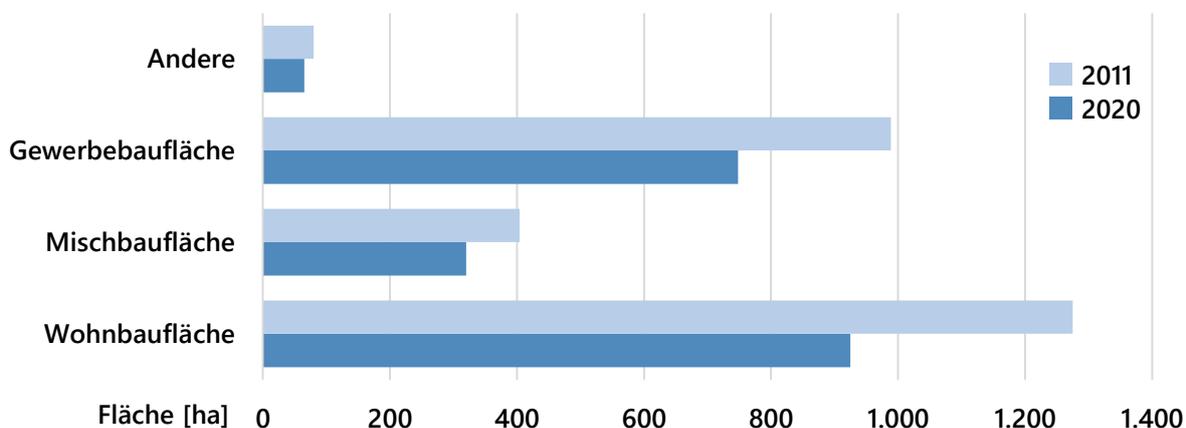


Entwicklung der Siedlungsflächenreserven zwischen 2011 und 2020

## Entwicklung der Siedlungsflächenreserven nach Nutzung

Die größte absolute und relative Abnahme der Siedlungsflächenreserven seit der ersten Erhebung im Jahr 2011 fand in den Wohnbauflächen statt. So gingen die Wohnflächenreserven im gesamten Betrachtungszeitraum zwischen 2011 und 2020 von

1.275 ha auf 925 ha zurück (-350 ha bzw. -25 %). Danach folgen die Gewerbeflächenreserven mit einer Reduktion von 24 % (-240 ha). Ähnlich gingen die Mischflächen ebenfalls um 21 % (-84 ha) zurück.



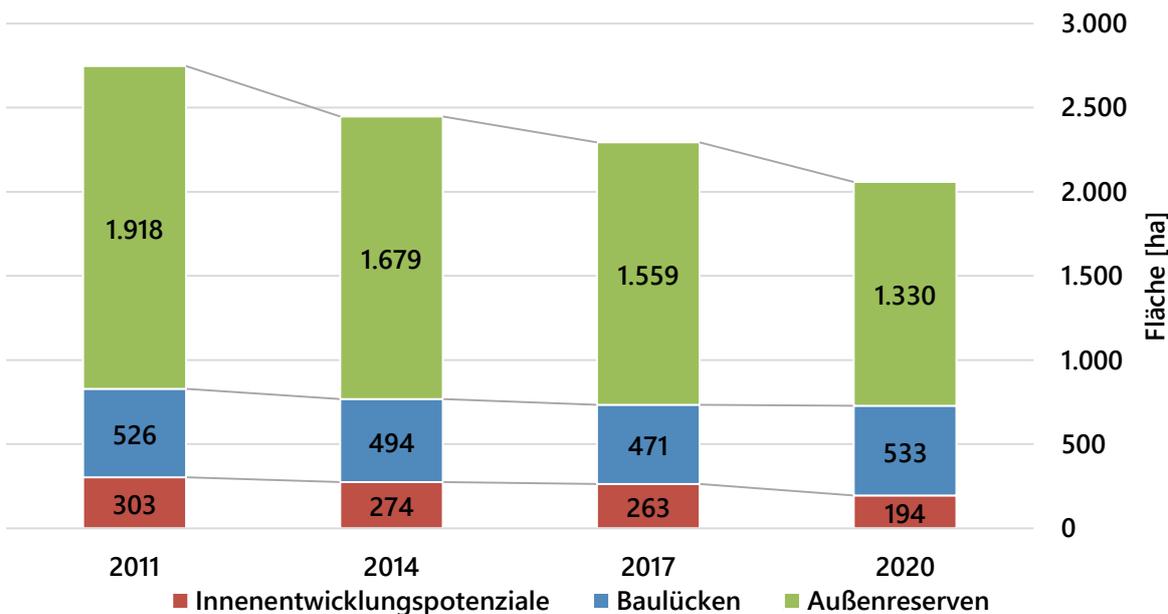
Entwicklung der Siedlungsflächenreserven zwischen 2011 und 2020 nach Nutzung

## Entwicklung der Siedlungsflächenreserven nach Flächenkategorie

Die Betrachtung der einzelnen Flächenkategorien über den gesamten 10-Jahres-Zeitraum zeigt bei den Baulücken insgesamt ein stabil bleibendes Niveau. Die Schaffung neuer Bauplätze durch die Entwicklung von Bauland gleicht die Bebauung bestehender Baulücken aus. Die kurzfristige Zunahme an Baulücken von 2017 bis 2020 (+13 %) kann in Teilen dem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt der letzten Jahre und

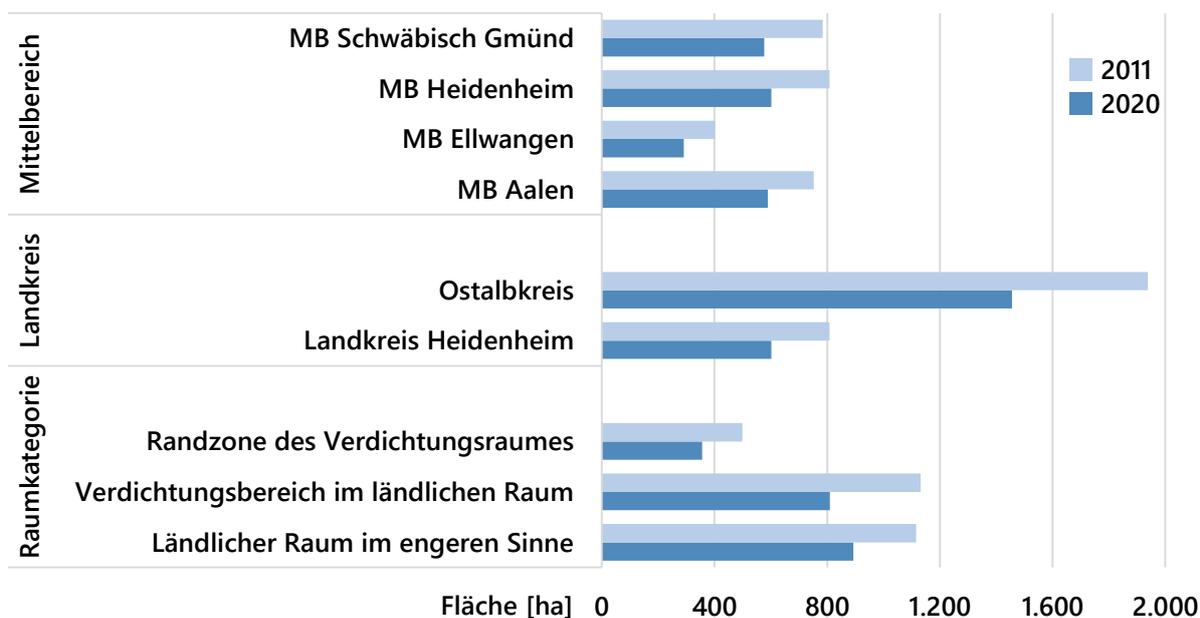
damit der intensivierten Mobilisierung von Außenreserven zugeschrieben werden. Im Gegensatz dazu, verringerten sich von 2011 bis 2020 die Gesamtfläche der Außenreserven um 30 % auf 1.330 ha und die der Innenentwicklungspotenziale um 36 % auf 194 ha.

Der Trend zur Abnahme an Siedlungsreserven zeigt sich in allen untersuchten räumlichen Kategorien auf einem ähnlichem Niveau (20-30 %).



Entwicklung der Siedlungsflächenreserven zwischen 2011 und 2020 nach Flächenkategorie

## Entwicklung der räumlichen Verteilung der Siedlungsflächenreserven



Entwicklung der Siedlungsflächenreserven zwischen 2011 und 2020 nach räumlicher Verteilung

## Impressum

### Regionalverband Ostwürttemberg

Bahnhofplatz 5  
73525 Schwäbisch Gmünd  
Telefon: +49 (0) 7171 927 64 - 0  
Telefax: +49 (0) 7171 927 64 - 15  
info@ostwuerttemberg.org  
www.ostwuerttemberg.org

### Herausgeber

Regionalverband Ostwürttemberg  
Bahnhofplatz 5  
73525 Schwäbisch Gmünd

### Texte und Abbildungen

ProRaum Consult  
Dr. Hany Elgendy  
Xaver Kopf

### Projektbegleitung

Regionalverband Ostwürttemberg

Thomas Eble, Verbandsdirektor  
Christina Wilkens, Projektkoordination  
Eva-Maria Nordhus  
Larissa Betz

### Projektbearbeitung

ProRaum Consult  
Degenfeld Str. 3  
76131 Karlsruhe  
elgendy@pro-raum-consult.com  
www.pro-raum-consult.com

Dr. Hany Elgendy  
Xaver Kopf



Landkreis  
Heidenheim



OSTALBKREIS



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Das Vorhaben wird vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg gefördert und ist ein Projekt im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

Stand Dezember 2020