



RV-Drucksache Nr. X-56

Planungsausschuss	08.03.2022	nicht öffentlich
Verbandsversammlung	29.03.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung Siedlungsflächenstudie - Raum+

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortschreibung der Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale durchzuführen.

Das Büro ProRaum Consult wird entsprechend des abgegebenen Angebots vom 01.02.2022 für 54.502 € brutto beauftragt.

Sachdarstellung/Begründung:

Für die Bewertung der Perspektiven der Raumentwicklung auf kommunaler und regionaler Ebene ist eine einheitliche und vergleichbare Übersicht über Siedlungsflächen eine maßgebliche Grundlage. In der Region Neckar-Alb wurde mehrfach im Sinne einer nachhaltigen, am Bedarf orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Siedlungsflächenübersichten in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden der Region erarbeitet.

Regionale Siedlungsflächenübersichten in der Region Neckar-Alb

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 Jahr 2018 hat der Regionalverband zusammen mit dem Büro ProRaum Consult im Rahmen der Gewerbeflächenstudie mit allen Städten und Gemeinden der Region Neckar-Alb Erhebungsgespräche zu den Siedlungsflächenreserven geführt und darauf aufbauend eine Siedlungsflächen-datenbank mit allen damals erhobenen Flächen für die Kommunen in der Region aufgebaut. Zum Einsatz kam die schon 2007 im Projekt Raum+ unter Beteiligung des Regionalverbands Neckar-Alb entwickelten Methodik (RV-Drucksache VII-38/1).

Die Daten stehen seither den Städten und Gemeinden kostenlos zur Verfügung. Auf dieser Grundlage kann jede Kommune bei Bedarf selbstständig ein Siedlungsflächenmanagement durchführen und seine Siedlungsflächenpotenziale fortschreiben und auswerten. Die Daten können vielfältig im Rahmen der kommunaler Planungsprozesse eingesetzt werden, z. B. bei der Fortschreibung von Flächennutzungsplänen 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 für Diskussionen zu Entwicklungsperspektiven auf Wunsch mehrerer Kommunen seitens der Verbandsverwaltung aufbereitet und in kommunalen Gremien präsentiert. Die dafür eingesetzte Internetplattform wurde kontinuierlich weiterentwickelt und um Auswertungsmöglichkeiten für die Kommunen ergänzt. Jährlich wurden Schulungen seitens des Regionalverbands zur Anwendung der Raum+ Plattform angeboten.

Nach nunmehr vier Jahren sind viele damals erhobenen Potenzialflächen bebaut, teilweise sind neue Flächen überplant und noch nicht bebaut worden. Es bietet sich an, die Daten wiederum für alle 66 Kommunen zu aktualisieren.

So kann eine regionsweit einheitliche und damit belastbare Übersicht der zur Verfügung stehenden, bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsflächenpotenziale erstellt werden. Die Gesamtfortschreibung erfolgt wiederum nach einer 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.

Was wird erhoben?

Im Rahmen der Raum+ Methodik werden die Siedlungsflächenreserven aller Nutzungsarten erhoben. Dies erfolgt sowohl qualitativ wie auch quantitativ (zum Vorgehen und Methodik vgl. auch RV-Drucksache IX/78) und den Kommunen über eine Webanwendung fortschreibungsfähig zur Verfügung gestellt.

Neben der Größe und Lage der Siedlungsflächenreserven werden mit dem Raum+-Ansatz ergänzend qualitative Merkmale wie die aktuelle Nutzung, Stand der Erschließung, Entwicklungserkenntnisse, Eigentübertyp, die zeitliche Verfügbarkeit sowie Entwicklungschancen und Hemmnisse für jede Fläche erfasst.

Wie wird erhoben?

Der Zeitaufwand für die Kommunen kann dabei durch umfangreiche Vorarbeiten auf ein Minimum reduziert werden. Dazu wird eine Vorermittlung der Flächenpotenziale auf der Grundlage der aktuellen digitalen Datengrundlagen (Luftbilder, topographische Karten, Flächennutzungspläne, Liegenschaftskataster, kommunale Bauflächenkataster) über eine GIS-Analyse mit ergänzender On-Screen-Luftbildauswertung vorgenommen. Diese Daten sind die Grundlage für Erhebungsgespräche mit den einzelnen Kommunen. In den Gesprächen mit den Kommunen werden mit überschaubarem Aufwand (Zeitaufwand 1 bis 2 h je Kommune, gesondertes Vorgehen bei größeren Städten) für jede Fläche qualitative Merkmale mit den Vertretern der Kommunen erhoben.

Bei den Gesprächen ist neben dem begleitenden Planungsbüro auch immer ein Mitarbeiter der Verbandsverwaltung vertreten, so dass der direkte Austausch gewährleistet ist. Positiver Nebeneffekt ist der Austausch jenseits konkreter Planfälle zwischen den kommunalen Vertretern und den Mitarbeitern der Verbandsverwaltung.

Beauftragung

Im Haushaltsplan 2022 sind 80.000 € für die Fortschreibung der im Rahmen der Gewerbeflächenstudie von 2018 mit den Kommunen erarbeiteten Raum+ Flächenübersicht vorgesehen.

Für die vorbereitenden Arbeiten und die Durchführung und Auswertung der Erhebungen soll wiederum von der ProRaum Consult durchgeführt werden. Nachdem das Büro schon 2018 die entsprechenden Arbeiten durchgeführt hat und die Raum+ Plattform im Auftrag des RVNA seither betreibt, kann auf diesen Leistungen aufgebaut und Aufwände für den Neuaufbau einer Plattform oder der Methodik vermieden werden. Für die Neuerhebung liegt seitens der Firma ProRaum Consult ein Angebot über 54.502 € vor.

Zeitplan

Der Zeitplan sieht nach den Vorermittlungen durch das Büro ProRaum Consult im Frühjahr die Erhebungsgespräche im Frühsommer 2022 vor. Die Verbandsverwaltung wird dazu mit den Gemeinden und Städten Termine vereinbaren.

Die Ergebnisse und Auswertungen sollen dann noch im Laufe des Jahres 2022 vorliegen und der Verbandsversammlung berichtet werden.

Ausblick:

Die Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale kann als Grundlage für ergänzende Auswertungen und Arbeiten dienen. Ebenso als Grundlage für Dialoge mit den Städten und Gemeinden zu Perspektiven der Siedlungsentwicklung und der Evaluierung regionalplanerischer Festlegungen zur voraussichtlichen Halbzeit der Gültigkeit des Regionalplans 2013. Die Geschäftsstelle lotet derzeit weitere Möglichkeiten aus, z. B. im Einzugsbereich der Schienenhaltestellen 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.

gez.
Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

gez.
Petra Hublow
Sachgebiet Siedlung und Raumbeobachtung