Raum+ Rheinland-Pfalz 2010

Die Bewertung von Flächenpotenzialen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung

Dr. Hany Elgendy

14. Juni 2012

I. Einleitung: Raum⁺ Ansatz und Methodik

II. Eine Gesamtübersicht: Siedlungsreserven

III. Eine differenzierte Betrachtung: Gemeindetypen

IV. Ausblick: Empfehlungen

I. Einleitung: Raum⁺ Ansatz und Methodik

- **Ziele**
- **Methodischer Ansatz**
- **Definition der erhobenen Siedlungsflächenreserven**

II. Eine Gesamtübersicht: Siedlungsreserven

III. Eine differenzierte Betrachtung: Gemeindetypen

IV. Ausblick: Empfehlungen

Einleitung

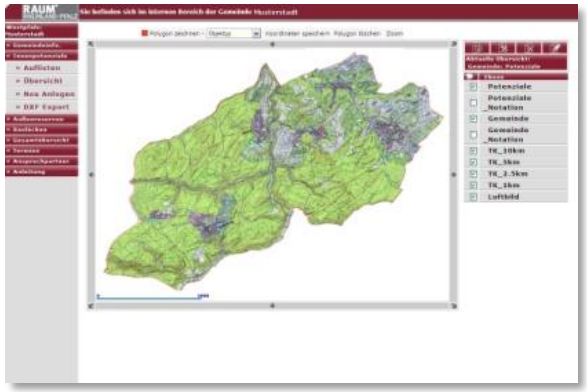
Ziele

- eine **landesweite Übersicht** über vorhandene Siedlungsflächenpotenziale erstellen
- Grundlagen für ein **Monitoring der Siedlungsflächen** etablieren
- Gezieltes und **differenziertes Siedlungsflächenmanagement** fördern
- **Geordnete Siedlungsentwicklung** als Voraussetzung für die Sicherung eines attraktiven Lebensumfeldes in Stadt und Land schaffen
- Kriterien und Indikatoren für eine angemessene **Aktivierung vorhandener Reserven** im Dialog aller Beteiligten und unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten zu erarbeiteten

Kooperativ & Dialogorientiert

- Wissen über Flächen bei Akteuren vor Ort sehr gut vorhanden
- Einstieg in die Thematik für kommunale Vertreter

Dezentral & Fortschreibungsfähig



- zeit- und ortsunabhängiger Zugang zu Daten
- Mehrwert für Kommunen
- Fortschreibungsfähig

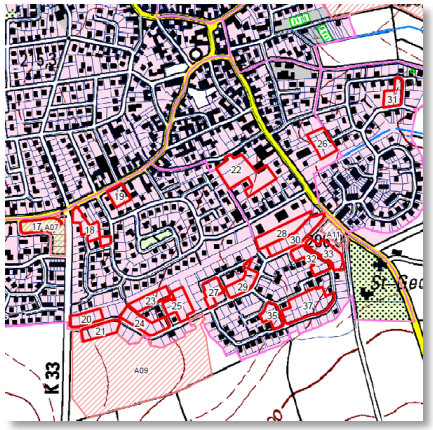
Übersicht & Lagebeurteilung

- einheitliche Betrachtung im regionalen Vergleich
- räumliche Verteilung
- Mobilisierungshindernisse
- Strategieentwicklung differenziert und sachgerecht möglich

Einleitung

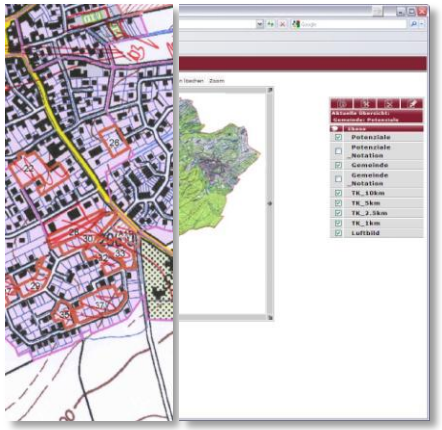
Methodischer Ansatz: Vorgehen

Vorbereitung



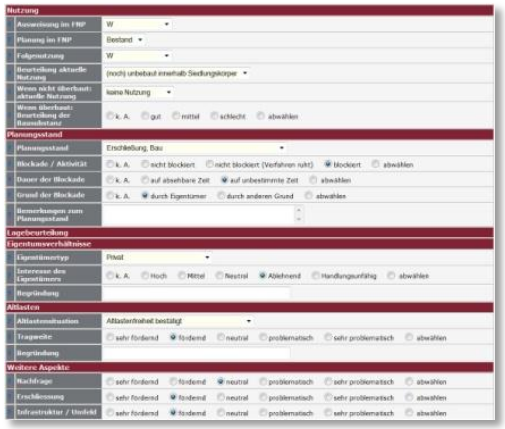
- Ermittlung aller unbebauten Flurstücke
- Kontrolle mit Hilfe der Luftbilder
- Kategorisierung der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage
- Vorbereitung der Erhebungspläne

Erhebung vor Ort



- Erhebungsgespräch vor Ort (1-3 Std. pro Kommune)
- Erhebung jeweils mit kommunalen Vertretern
- Besprechung der Vorerhebung und Ergänzung der bebauten oder mindergenutzten Flächen

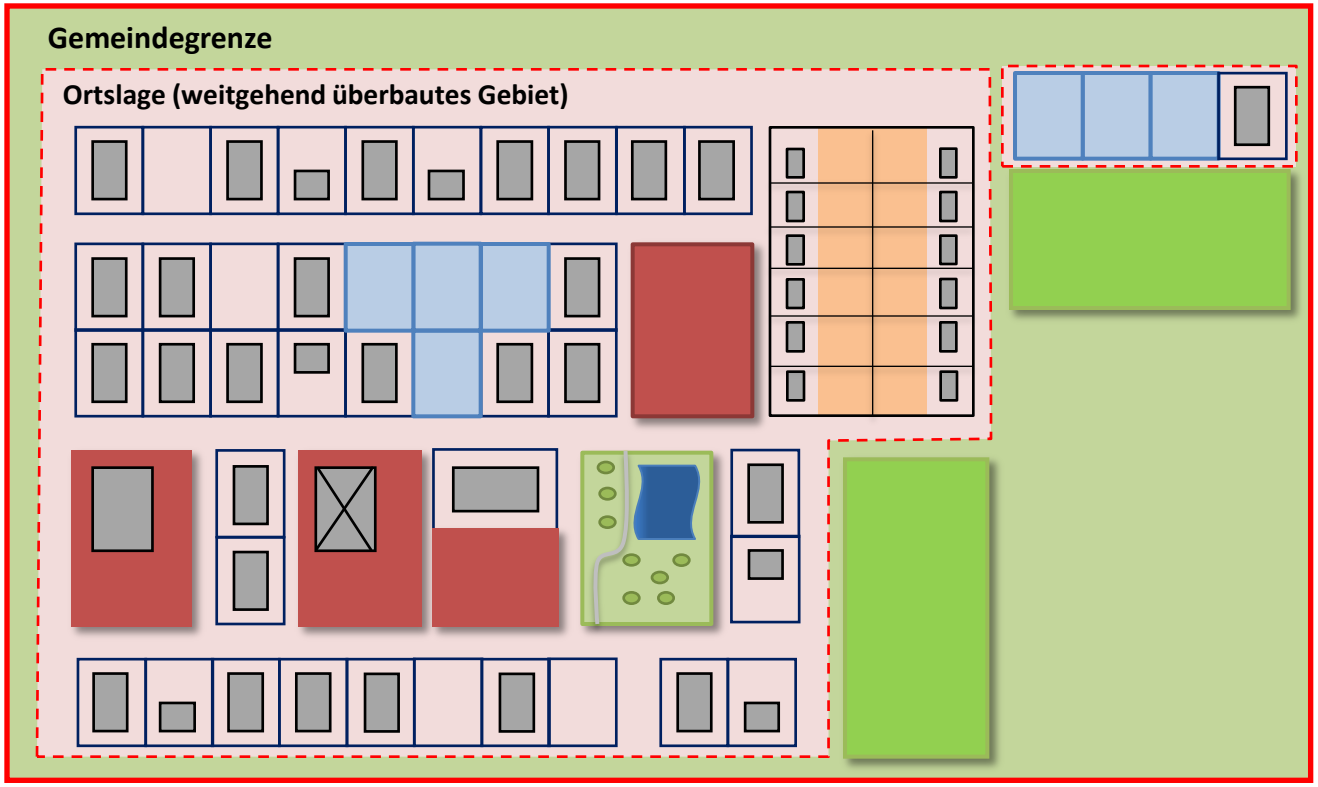
Nachbereitung



- Qualitätskontrolle
- Plattform für die kommunalen Vertreter öffnen

Einleitung

Definition der erhobenen Siedlungsflächenreserven



Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage

- Innenentwicklungspotenzial
- benachbarte Baulücken
- Nachverdichtung

Siedlungsflächenreserven außerhalb der Ortslage

- Außenreserven

- nur Reserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan
- zusammenhängende Flächen > 2.000 m²

I. Einleitung: Raum+ Ansatz und Methodik

II. Eine Gesamtübersicht: Siedlungsreserven

- **Ergebnisse der Erhebung**
- **Struktur der Reserven innerhalb der Ortslage**
- **Mobilisierbarkeit der Reserven innerhalb der Ortslage**

III. Eine differenzierte Betrachtung: Gemeindetypen

IV. Ausblick: Empfehlungen

Eine Gesamtübersicht

Erhobene Gesamtsiedlungsreserven

Summe Siedlungsflächenreserven

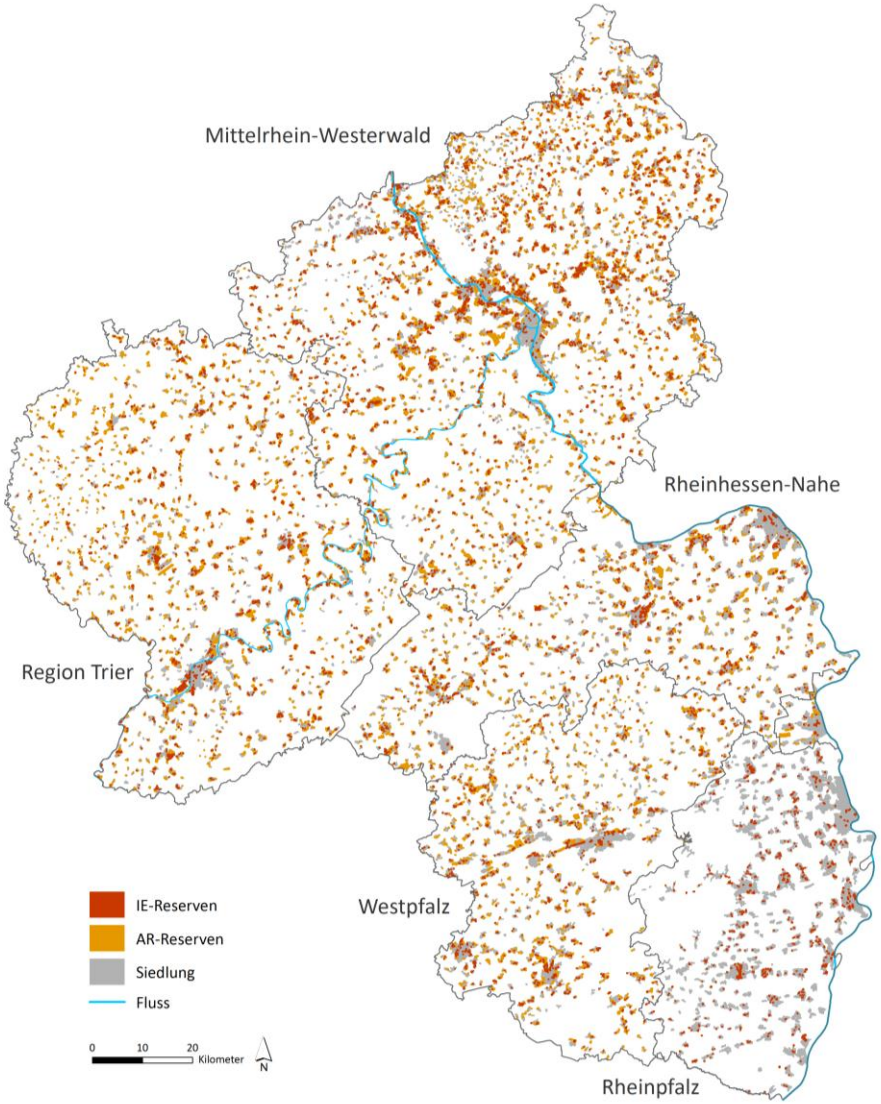
- 18.500 Reserven
- 22.500 ha
- 55 m² pro Raumnutzer
- entspricht 23 % der Gebäude- und Freifläche

innerhalb d. Ortslage

- 8.500 Reserven
- 5.000 ha
- 12,5 m² pro Nutzer
- 5 % der GuF

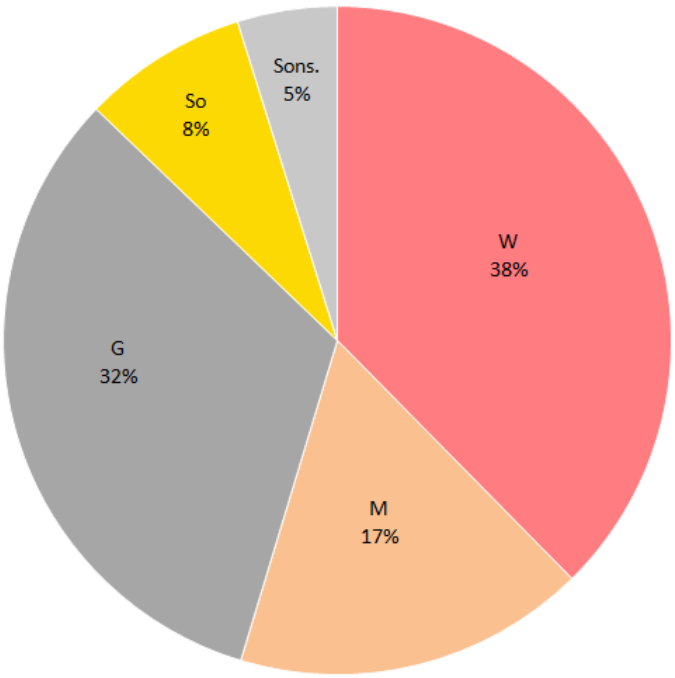
außerhalb d. Ortslage

- 10.000 Reserven
- 17.500 ha
- 42,5 m² pro Nutzer
- 18 % zur GuF

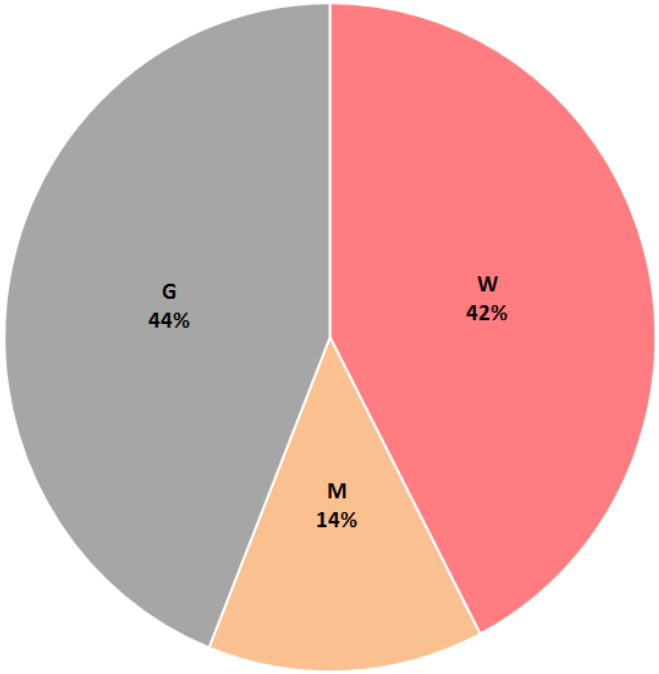


Eine Gesamtübersicht

Erhobene Gesamtsiedlungsreserven



Flächensumme der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage nach der Ausweisung im FNP



Flächensumme der Siedlungsflächenreserven außerhalb der Ortslage nach der Ausweisung im FNP

Gesamtsiedlungsreserven innerhalb der Ortslage

- ⇨ **2.500** ha (gesamte Wohnbaufläche + 50% der gemischten Baufläche)
- ⇨ **3.400** Fussballfelder für Wohnen
- ⇨ **9 Millionen m²** neue Geschossfläche innerhalb der Ortslage
- ⇨ Platz für **200.000** neue Einwohner
- ⇨ oder bei konstanter Einwohnerzahl **3 m²** Wohnraumzuwachs pro Einwohner

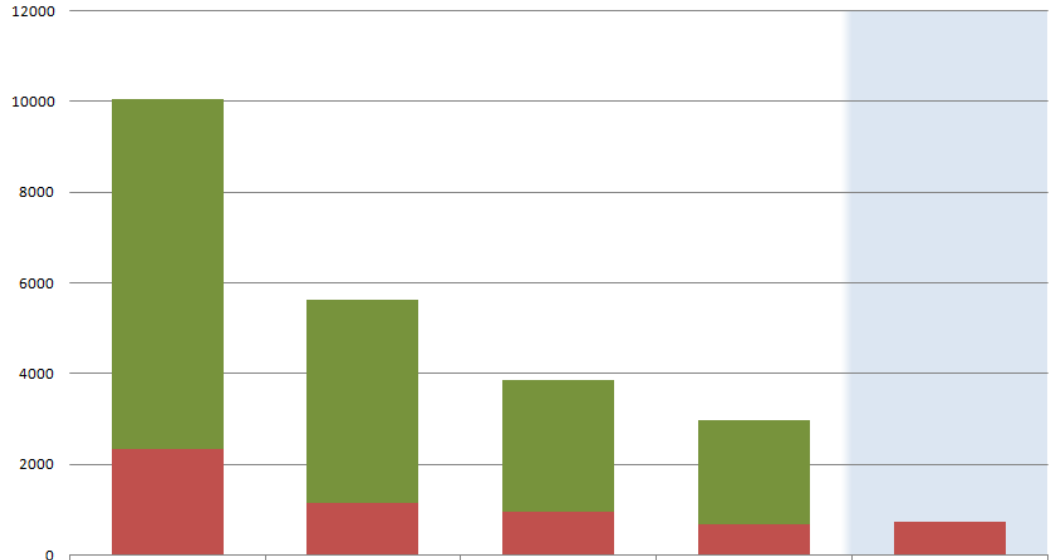
Gesamtsiedlungsreserven außerhalb der Ortslage

- ⇨ **8.500** ha (gesamte Wohnbaufläche + 50% der gemischten Baufläche)
- ⇨ **12.100** Fussballfelder für Wohnen
- ⇨ **25 Millionen m²** neue Geschossfläche außerhalb der Ortslage
- ⇨ Platz für **500.000** neue Einwohner
- ⇨ oder bei konstanter Einwohnerzahl **8,5 m²** Wohnraumzuwachs pro Einwohner

Eine Gesamtübersicht

Erhobene Gesamtsiedlungsreserven

- Verhältnis der Reserven innerhalb zu ausserhalb der Ortslage beträgt 1:3



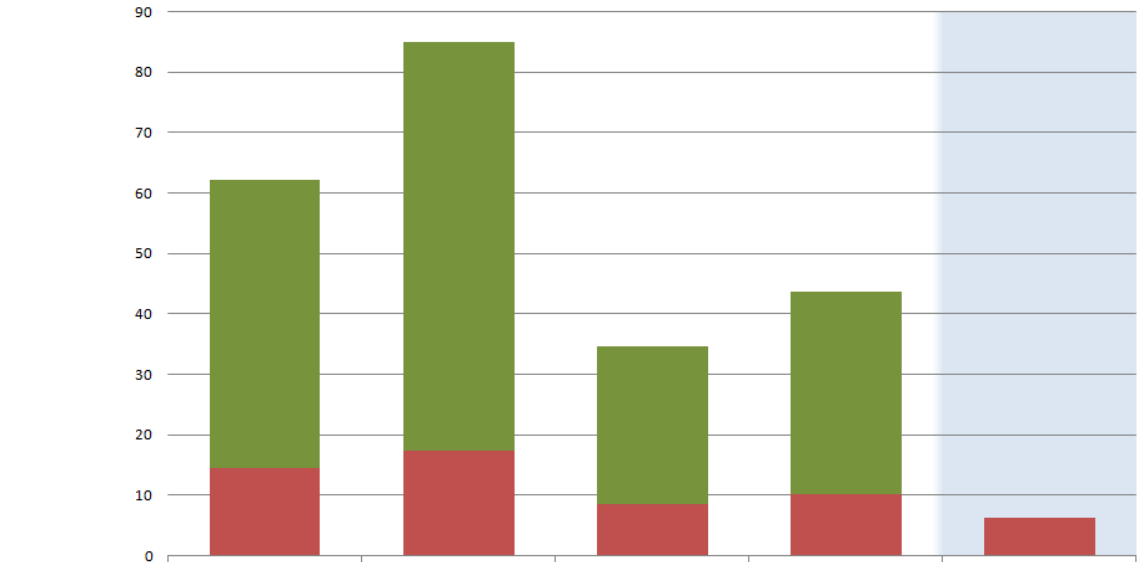
Fläche in [ha]	Mittelrhein-Westerwald	Region Trier	Rheinhessen Nahe	Westpfalz	Rheinpfalz
Außerhalb Ortslage	7707	4480	2900	2275	
Innerhalb Ortslage	2346	1155	955	690	723

Verteilung der Flächensumme der Siedlungsflächenreserven auf regionaler Ebene

Eine Gesamtübersicht

Erhobene Gesamtsiedlungsreserven

- relative Verteilung in m² pro Raumnutzer weicht von der absoluten Verteilung stark ab
- größere Unterschiede bei den AR-Reserven als bei den IE-Reserven
- 8 bis 17 m² pro Raumnutzer innerhalb der Ortslage
- 26 bis 68 m² pro Raumnutzer außerhalb der Ortslage



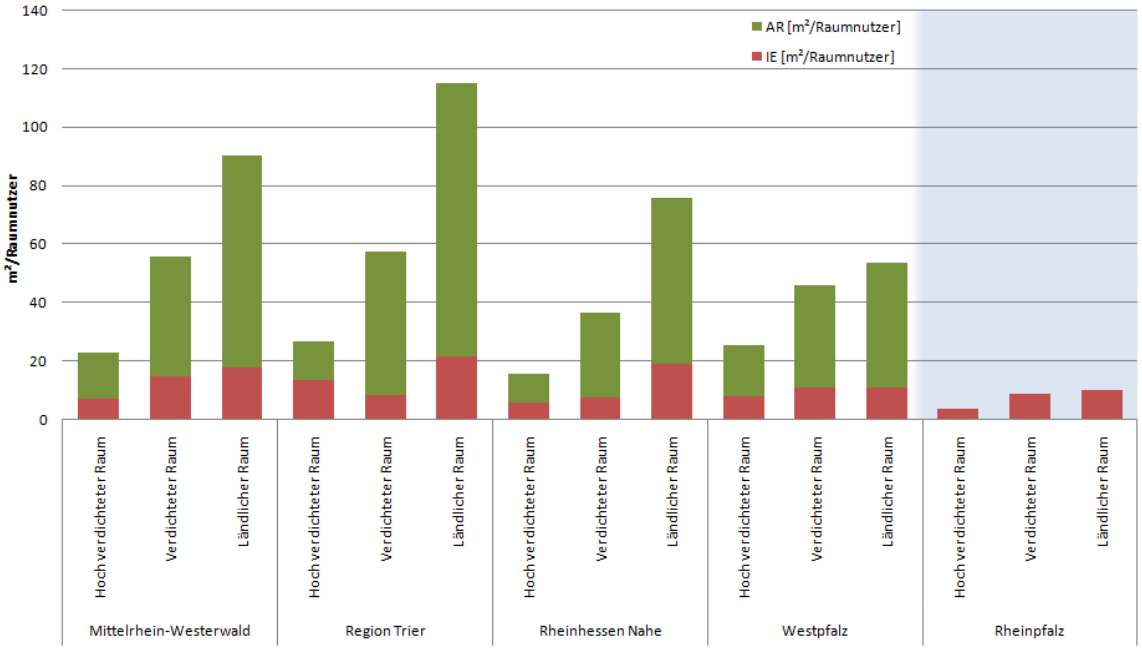
	Mittelrhein-Westerwald	Region Trier	Rheinhessen Nahe	Westpfalz	Rheinpfalz
AR [m²/Raumnutzer]	47,7	67,5	26	33,5	0
IE [m²/Raumnutzer]	14,5	17,4	8,6	10,2	6,3

Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer auf regionaler Ebene

Eine Gesamtübersicht

Erhobene Gesamtsiedlungsreserven

- im ländlichen Raum mehr Reserven pro Raumnutzer
- im hochverdichteten Raum ca. 20 m² IE- und AR-Reserven pro Raumnutzer
- starke Unterschiede zwischen den Raum-kategorien in den verschiedenen Regionen

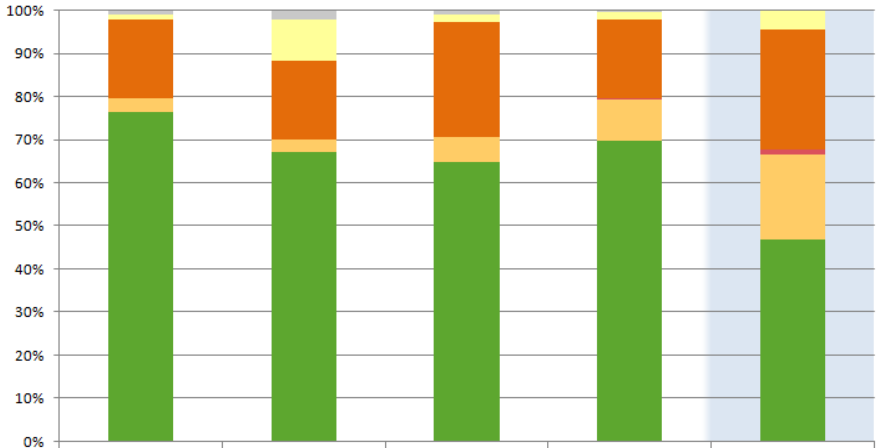


Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer auf regionaler Ebene nach der Raumkategorie

Eine Gesamtübersicht

Struktur der Reserven innerhalb der Ortslage (IE-Reserven)

- 2/3 aller IE-Reserven im Siedlungsbestand noch unbebaut
- für den Großteil der IE-Reserven wurden die Voraussetzungen zum Bau geschaffen oder werden derzeit geschaffen



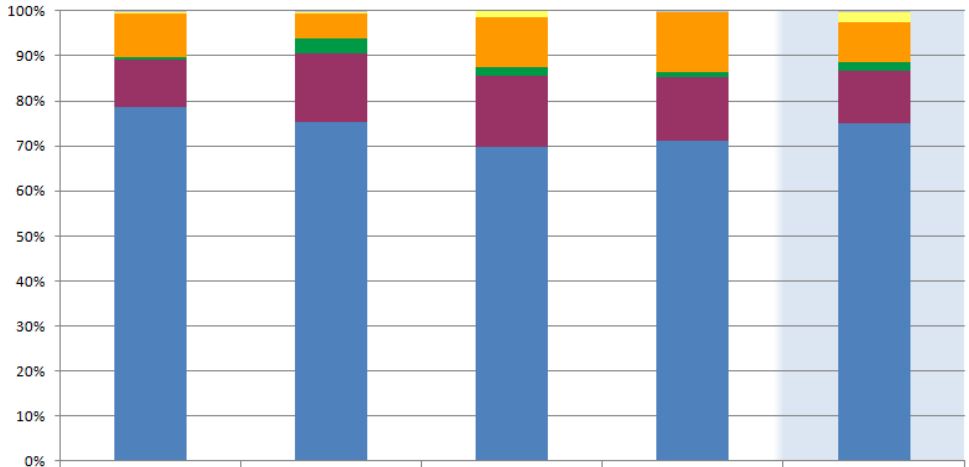
Fläche in [ha]	Mittelrhein-Westerwald	Region Trier	Rheinhessen Nahe	Westpfalz	Rheinpfalz
k. A.	25	24	9	2	1
mögliche Brache (in naher Zukunft)	25	113	16	12	32
nicht mehr genutzt	427	210	257	127	201
falsch genutzt	5	0	0	2	8
zu gering genutzt	69	32	53	65	142
(noch) unbebaut innerhalb Siedlungskörper	1795	776	619	481	339

Verteilung der Flächensumme der IE-Reserven nach Stand der aktuellen Nutzung

Eine Gesamtübersicht

Struktur der Reserven innerhalb der Ortslage (IE-Reserven)

- 75% der IE-Reserven sind in privatem Besitz
- 15 % gehören den Städten und Gemeinden



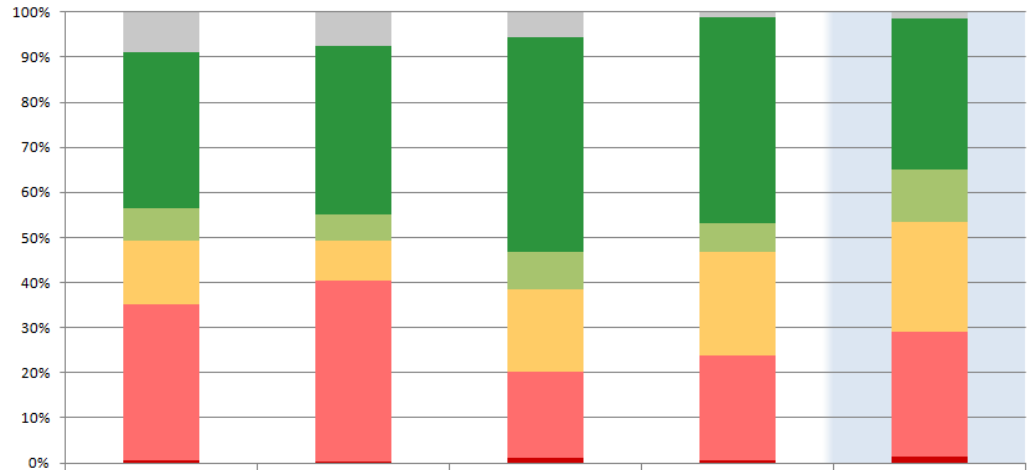
	Mittelrhein-Westerwald	Region Trier	Rheinhessen Nahe	Westpfalz	Rheinpfalz
k. A.	13	8	0	3	2
Ehemals Öffentlich (z.B. Bahn)	10	1	17	2	13
Gemischte Formen	411	105	146	145	51
Öffentlich	21	62	28	13	11
Gemeinde	441	284	206	157	68
Privat	3298	1406	917	792	434

Verteilung der Flächenanzahl der IE-Reserve auf regionaler Ebene nach Eigentümertyp

Eine Gesamtübersicht

Struktur der Reserven innerhalb der Ortslage (IE-Reserven)

- 50 % aller Eigentümer zeigen Interesse die Fläche zu mobilisieren



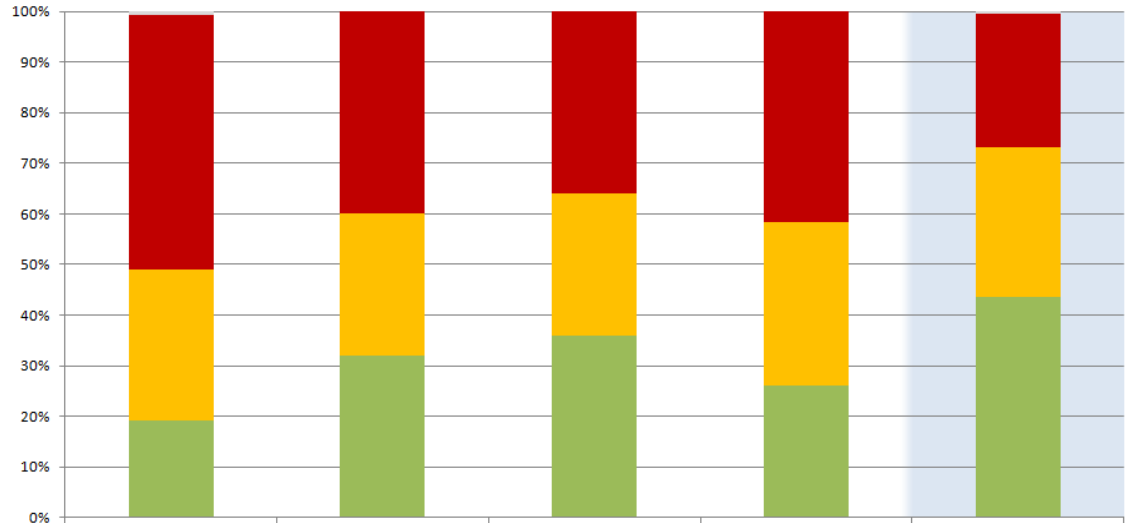
	Mittelrhein-Westerwald	Region Trier	Rheinhessen Nahe	Westpfalz	Rheinpfalz
k. A.	377	138	75	14	8
Hoch	1451	698	624	508	195
Mittel	297	112	111	70	66
Neutral	590	166	240	255	142
Ablehnend	1461	746	248	259	160
Entscheidungsunfähig	18	6	16	6	8

Verteilung der Flächenanzahl der IE-Reserve nach Interesse des Eigentümers

Eine Gesamtübersicht

Struktur der Reserven innerhalb der Ortslage (IE-Reserven)

- 40 bis 50 % der IE-Reserven weisen eine negative Nachfrage auf



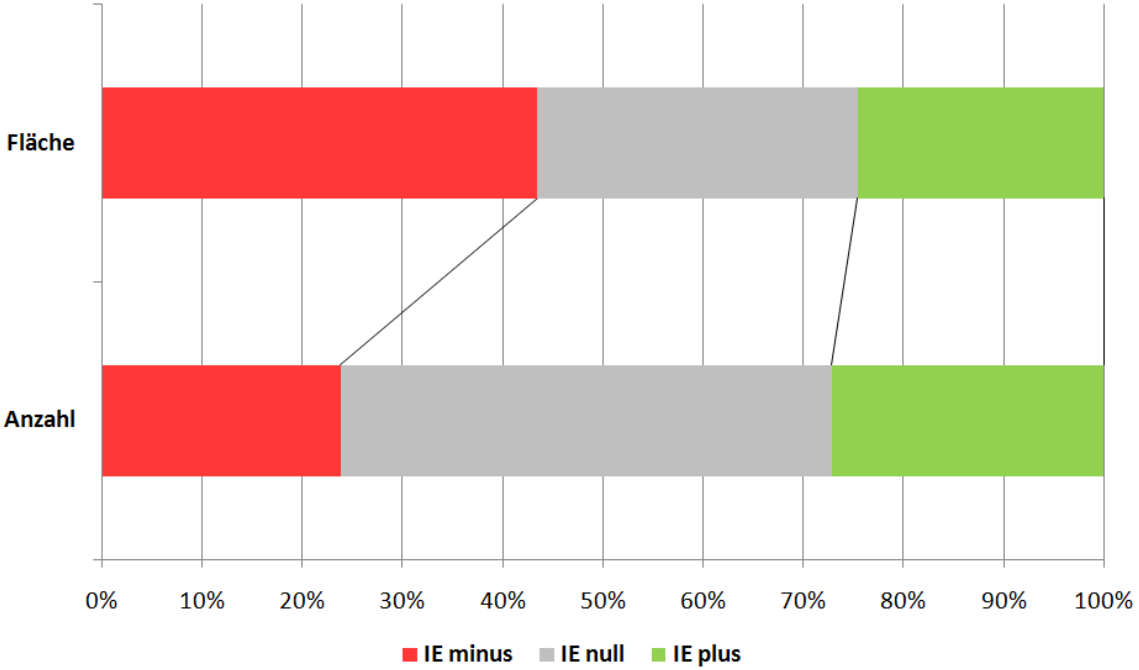
	Mittelrhein-Westerwald	Region Trier	Rheinhessen Nahe	Westpfalz	Rheinpfalz
k. A.	26	0	0	1	3
negativ	2111	744	474	461	153
neutral	1258	524	369	359	171
positiv	799	598	471	291	252

Verteilung der Flächenanzahl der IE-Reserven auf regionaler Ebene nach der Nachfrage

Eine Gesamtübersicht

Mobilisierbarkeit der Reserven innerhalb der Ortslage

- für 1/4 der erhobenen Reserven sind keine Hinderungsgründe vorhanden (IE^{plus}-Reserven)
- 1/4 der Flächen haben rechtliche oder physische Hinderungs-gründe (IE^{minus}-Reserven)
- IE^{null}-Reserven sind häufig kleinere Flächen



Flächenanteil und Flächenanzahl der IE-Reserven nach Verfügbarkeit

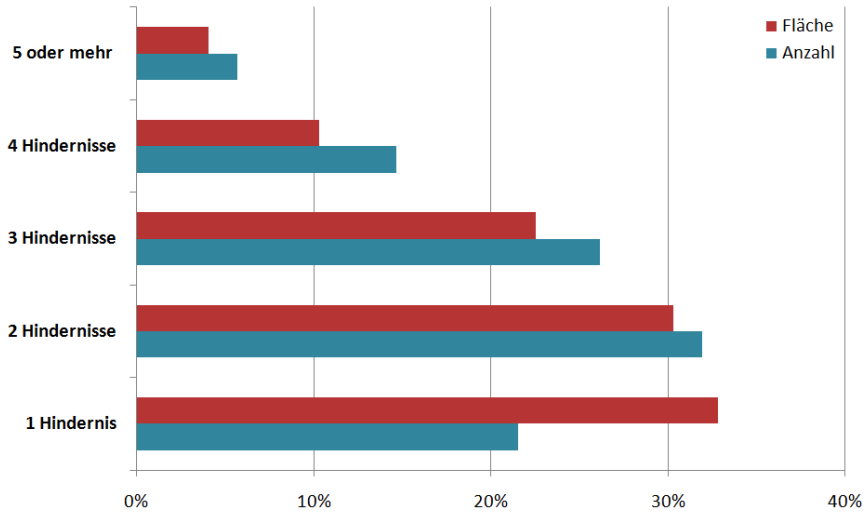
IE^{minus}
rechtliche oder physische Hinderungsgründe wie Altlasten, Erschließung, Topographie etc.

IE^{null}
Hinderungsgründe wie mangelndes Interesse des Eigentümers, keine Nachfrage und/oder fehlende Infrastruktur vor Ort

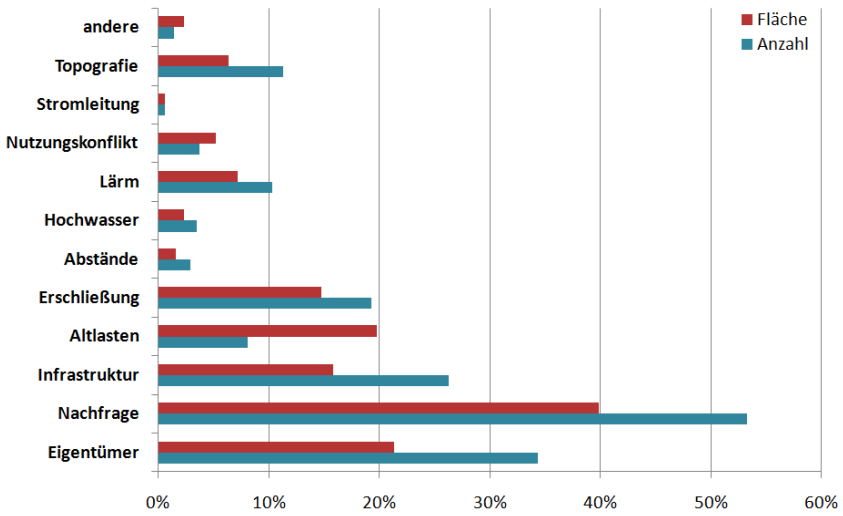
IE^{plus}
keine Hinderungsgründe

Eine Gesamtübersicht

Mobilisierbarkeit der Reserven innerhalb der Ortslage



Anzahl der Hinderungsgründe pro Reserve bei den IE^{minus}-Reserven



Problemlage bei den IE^{minus}-Reserven

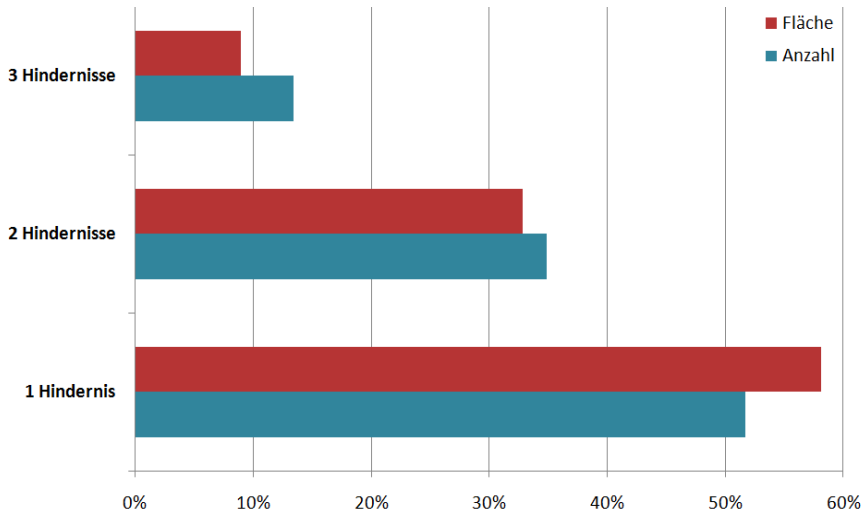
- über 20 % der IE^{minus}-Reserven mit nur einem Hinderungsgrund
- IE^{minus}-Reserven am häufigsten mit zwei Hinderungsgründen (über 30%)

- häufigste Hinderungsgründe sind die Nachfrage und das Eigentümerinteresse
- diese Hinderungsgründe treten häufiger bei kleineren Flächen auf
- Altlasten treten häufiger bei größeren Flächen auf

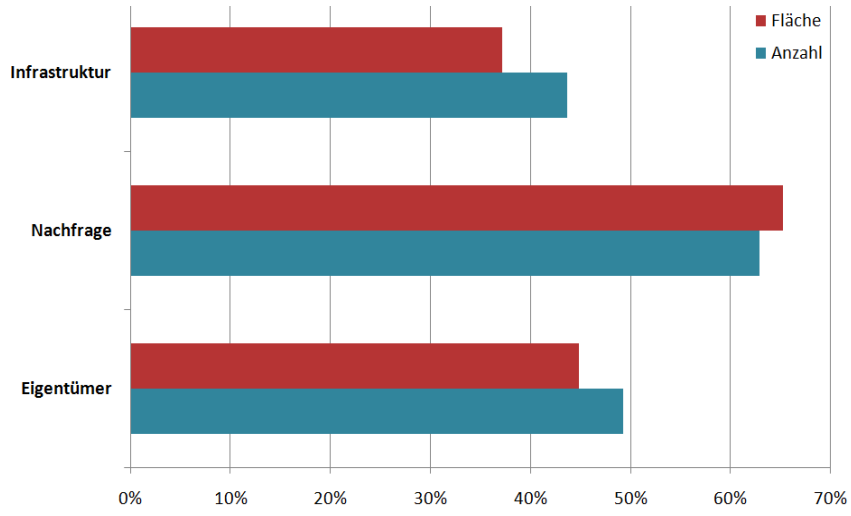
IE^{minus}

Eine Gesamtübersicht

Mobilisierbarkeit der Reserven innerhalb der Ortslage



Anzahl der Hinderungsgründe pro Reserve bei den IE^{null}-Reserven



Problemlage bei den IE^{null}-Reserven

- die Hälfte aller IE^{null}-Reserven haben nur einen Hinderungsgrund
- 35 % haben zwei Hinderungsgründe und lediglich 15 % haben drei

- häufigster Hinderungsgrund ist die Nachfrage
- der Eigentümer ist der zweit häufigste Hinderungsgrund
- Eigentümer oder Infrastruktur treten häufiger bei kleineren Flächen als Hinderungsgrund auf

IE^{null}

I. Einleitung: Raum+ Ansatz und Methodik

II. Eine Gesamtübersicht: Siedlungsreserven

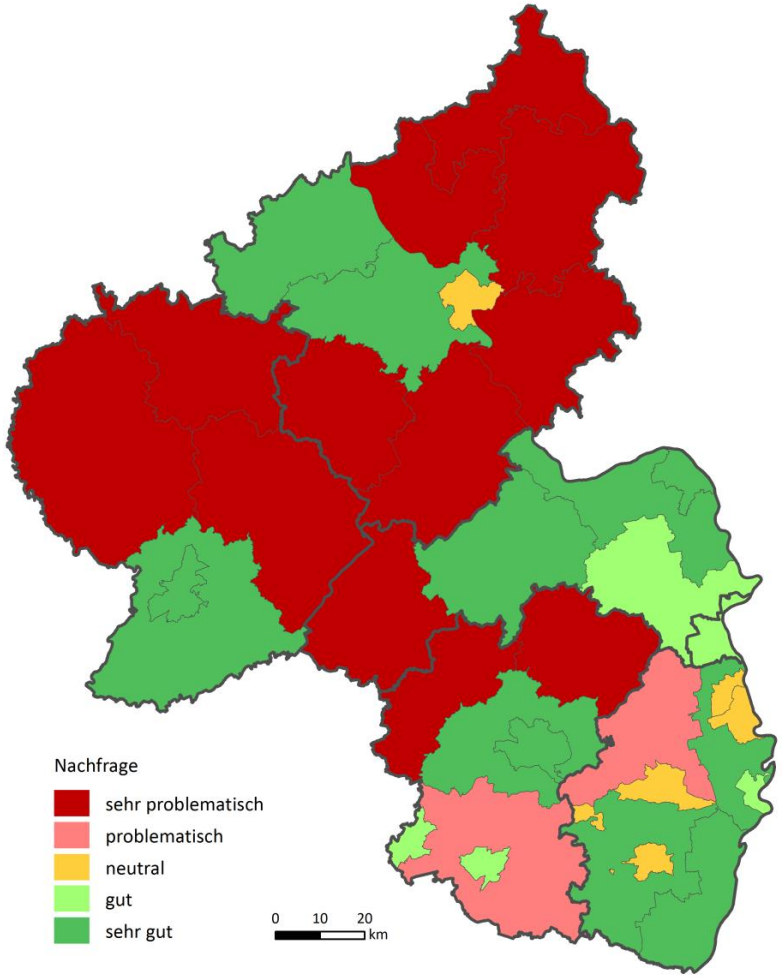
III. Eine differenzierte Betrachtung: Gemeindetypen

- **Ausgangslage**
- **mögliche Maßnahmen**

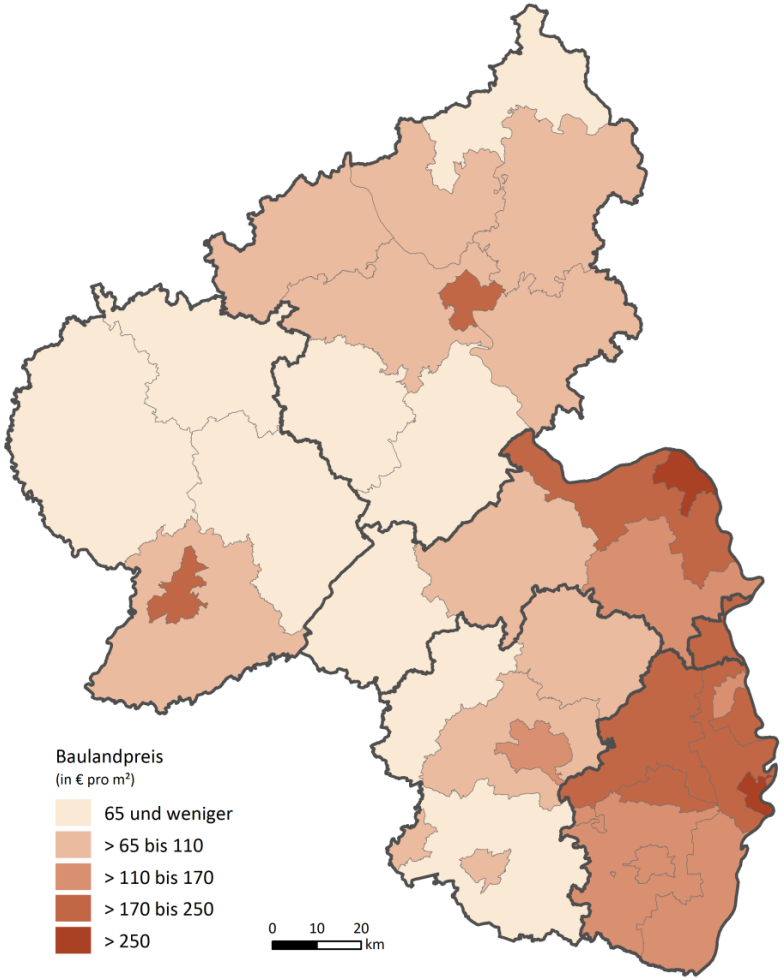
IV. Ausblick: Empfehlungen

Eine differenzierte Betrachtung

Ausgangslage



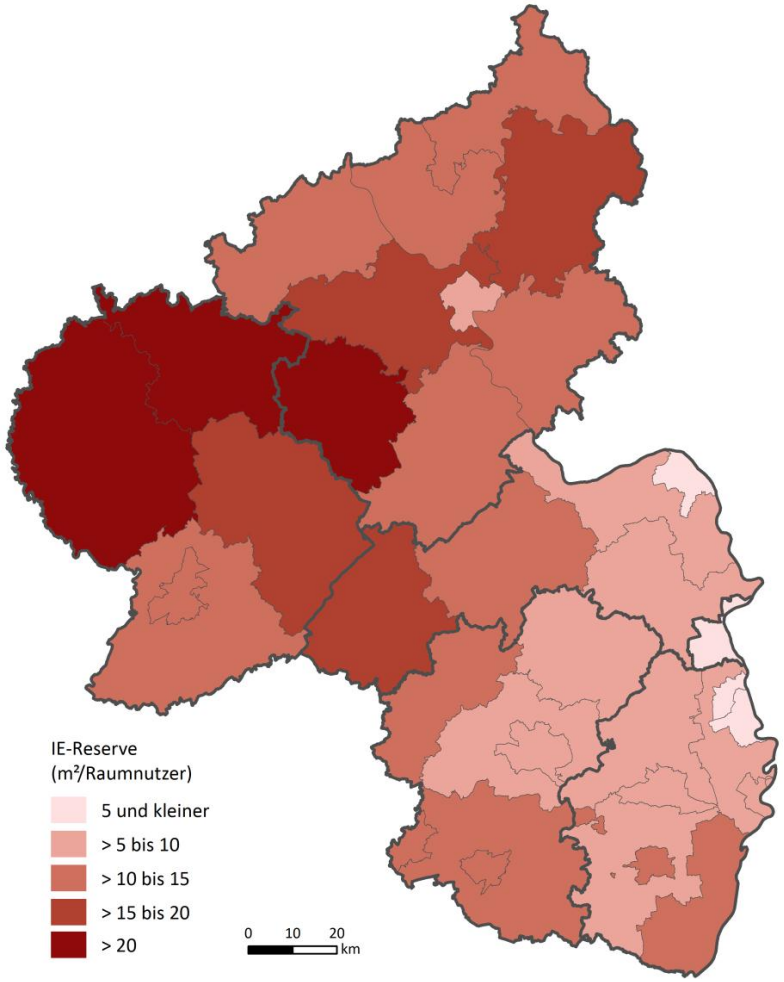
Verteilung der Flächenanzahl der IE-Reserven nach der Nachfrage

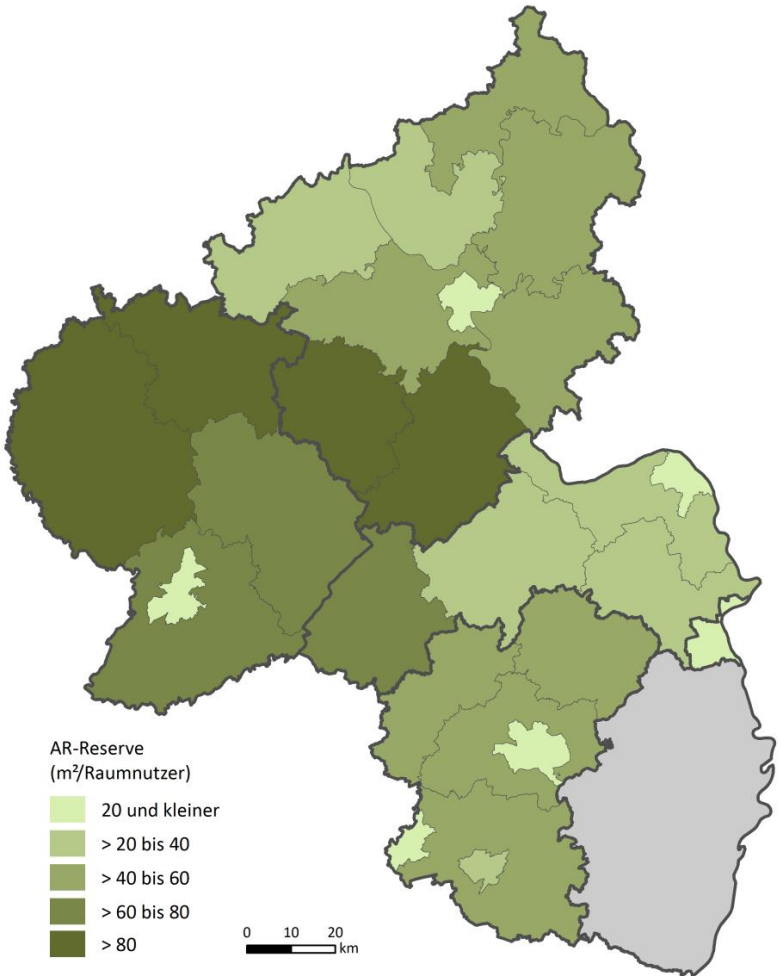


Durchschnittlicher Kaufpreis für baureifes Land je m²
[Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 2008/2009]

Eine differenzierte Betrachtung

Ausgangslage



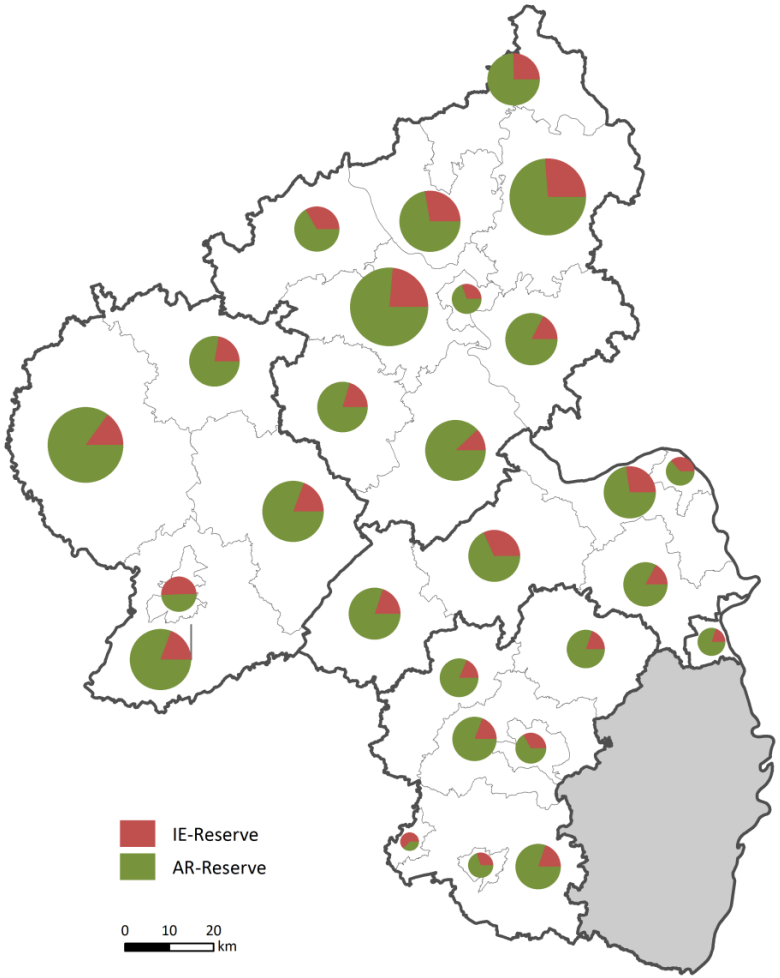


Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer innerhalb (links) und außerhalb (rechts) der Ortslage

Eine differenzierte Betrachtung

Ausgangslage

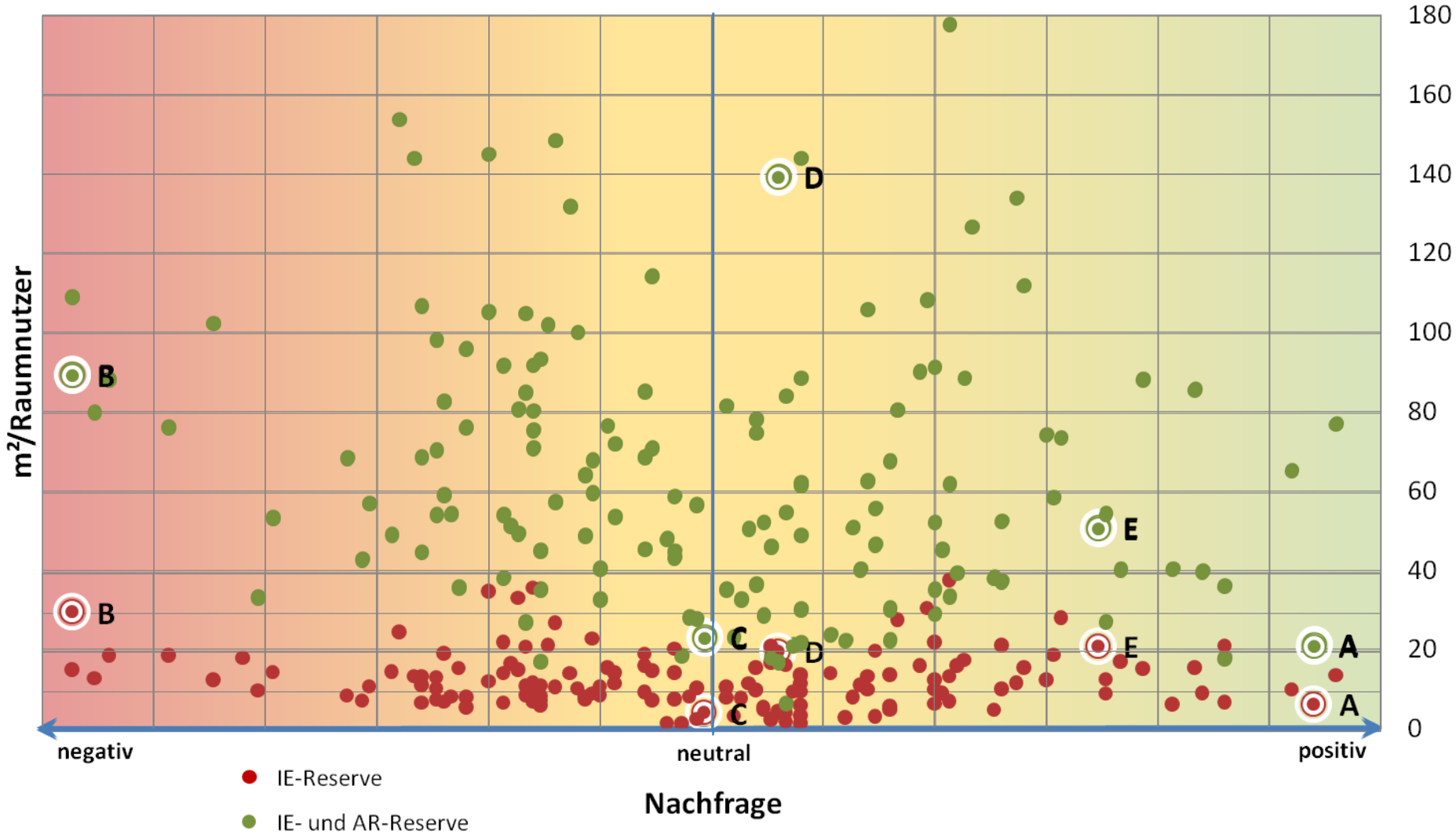
- Landkreise mit geringer Nachfrage und geringen Bodenpreisen haben viele Siedlungsflächenreserven
- Überangebot an Flächen und zusätzliche Konkurrenz zwischen benachbarten Kommunen führt zu tieferen Baulandpreisen



Absolute Verteilung der IE- und AR-Reserven

Eine differenzierte Betrachtung

Gemeindetypen



I. Einleitung: Raum+ Ansatz und Methodik

II. Eine Gesamtübersicht: Siedlungsreserven

III. Eine differenzierte Betrachtung: Gemeindetypen

IV. Ausblick: Empfehlungen

Ausblick

Empfehlungen

Etablierung eines landesweiten Flächenmanagementprozesses

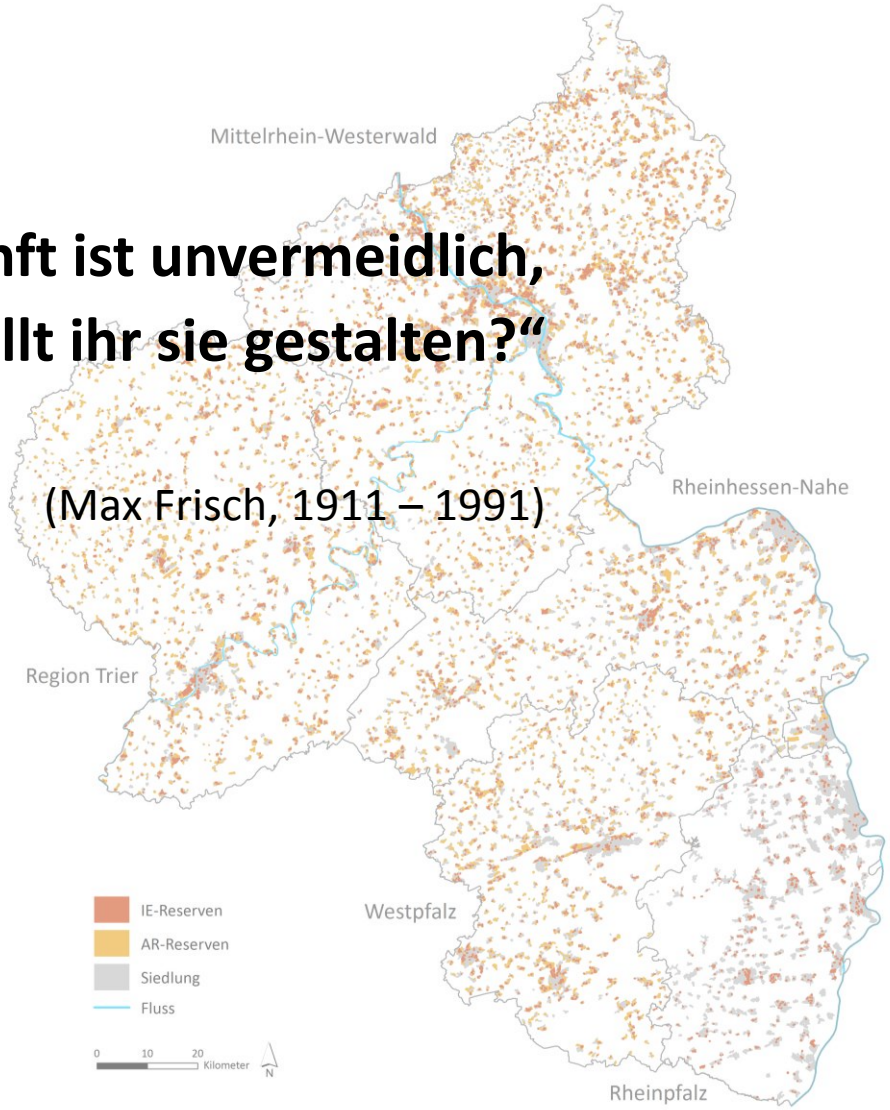
- **Wahrung und Nachführung der Übersicht** über Siedlungsflächenreserven
- **Regelmäßige Lagebeurteilung** und Flächenbilanzierung
- Koordination des **Flächenmanagementprozesses**
- **Beratungskompetenz für Flächenmanagement**

Ausblick

Empfehlungen

Konkretisierung der Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

- Erarbeitung **von interkommunalen Siedlungsentwicklungsstrategien** und Herangehensweisen
- Erarbeitung von **kommunalen Siedlungsentwicklungskonzepten**
- Erarbeitung von **Entwicklungskonzepten für Flächen mit Mobilisierungshindernissen**
- **Eigentümerworkshops und –ansprachen**

„Die Zukunft ist unvermeidlich,
wie also wollt ihr sie gestalten?“

(Max Frisch, 1911 – 1991)