



Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Metropolregion Rhein-Neckar



Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM UND UMWELTMINISTERIUM

HESSEN



Ministerium
für Wirtschaft
Verkehr und
Landesentwicklung



Rheinland-Pfalz

Ministerium des Innern und für Sport
Ministerium für Umwelt,
Forsten und Verbraucherschutz



**Metropolregion
Rhein-Neckar**

Der Verband



Universität Karlsruhe (TH)

Forschungsuniversität • gegründet 1825

Institut für Städtebau und Landesplanung



Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgegeben vom Verband Region Rhein-Neckar

April 2009

Impressum

- Titel:** Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement
in der Metropolregion Rhein-Neckar
- Herausgeber:** Verband Region Rhein-Neckar
- Bearbeitung:** Institut für Städtebau und Landesplanung,
Universität Karlsruhe (TH), Postfach 6980, 76128 Karlsruhe
ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement
Klara-Siebert-Straße 3, 76137 Karlsruhe
- Verfasser:** **Sabine Michels**, wissenschaftliche Mitarbeiterin,
Institut für Städtebau und Landesplanung, Universität Karlsruhe (TH)
Dr. Hany Elgendy, Raumplaner,
ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement
Dirk Seidemann, wissenschaftlicher Mitarbeiter,
Institut für Städtebau und Landesplanung, Universität Karlsruhe (TH)
Hans-Peter Hege, Referent für Regionalplanung, Verband Region Rhein-Neckar
Dr. Josef Backes, Referent für vorsorgenden Bodenschutz,
Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz
Henrike Jacob, Referentin im Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Andrea Lagemann, Referentin für Raumordnung und Regionalentwicklung,
Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz
Dagmar Meinen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
- Projektgruppe:** **Dr. Josef Backes**, Referent für vorsorgenden Bodenschutz,
Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz
Matthias Dreyer, Referatsleiter Raumordnung und Landesplanung,
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Dr. Hany Elgendy, Raumplaner,
ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement
Michaela Gouverneur, Sachbearbeiterin, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Hans-Peter Hege, Referent für Regionalplanung, Verband Region Rhein-Neckar
Sabine Michels, wissenschaftliche Mitarbeiterin,
Institut für Städtebau und Landesplanung, Universität Karlsruhe (TH)
Dr. Claus Peinemann, Regionalreferent, Verband Region Rhein-Neckar
Reiner Rößler, Fachbereich Raumordnung, Kreis Bergstraße
Christoph Trinemeier, Leitender Direktor, Verband Region Rhein-Neckar
Monika Vogel-Schuda, Sachbearbeiterin, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Kirstin Weber, Referentin für Raumordnung und Regionalentwicklung,
Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz
Michael Wirth, Regionalreferent, Verband Region Rhein-Neckar
Gabrielle Zebe, Referentin Siedlungswesen, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- Redaktion:** **Matthias Dreyer**, Referatsleiter Raumordnung und Landesplanung,
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Dr. Hany Elgendy, Raumplaner,
ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement
Hans-Peter Hege, Referent für Regionalplanung, Verband Region Rhein-Neckar
Sabine Michels, wissenschaftliche Mitarbeiterin,
Institut für Städtebau und Landesplanung, Universität Karlsruhe (TH)
- Layout und Satz:** **Volker Kammerer**, Dipl.-Des. (FH),
Institut für Städtebau und Landesplanung, Universität Karlsruhe (TH)
- Druck:** Druckerei Schwörer GmbH & Co. KG, Mannheim

Projektpartner



Baden-Württemberg
WIRTSCHAFTSMINISTERIUM UND UMWELTMINISTERIUM



Beteiligte Kommunen in der Region Rhein-Neckar

+ Rheinland-pfälzischer Teilraum

Altrip | Bad Dürkheim | Bobenheim-Roxheim | Böhl-Iggelheim | Frankenthal (Pfalz) | Germersheim | Grünstadt | Haßloch | Lamsheim | Landau in der Pfalz | Limburgerhof | Ludwigshafen am Rhein | Mutterstadt | Neuhofen | Neustadt an der Weinstraße | Römerberg | Schifferstadt | Speyer | VG Annweiler am Trifels | VG Bad Bergzabern | VG Bellheim | VG Dannstadt-Schauernheim | VG Deidesheim | VG Dudenhofen | VG Edenkoben | VG Freinsheim | VG Grünstadt-Land | VG Hagenbach | VG Herxheim | VG Heßheim | VG Hettenleidelheim | VG Jockgrim | VG Kandel | VG Lambrecht (Pfalz) | VG Landau-Land | VG Lingenfeld | VG Maikammer | VG Maxdorf | VG Offenbach an der Queich | VG Rülzheim | VG Wachenheim an der Weinstraße | VG Waldsee | Worms | Wörth am Rhein

+ Hessischer Teilraum

Abtsteinach | Bensheim | Biblis | Birkenau | Bürstadt | Einhausen | Fürth | Gorxheimertal | Grasellenbach | Groß-Rohrheim | Heppenheim (Bergstraße) | Hirschhorn (Neckar) | Lampertheim | Lautertal (Odenwald) | Lindenfels | Lorsch | Mörlenbach | Neckarsteinach | Rimbach | Viernheim | Wald-Michelbach | Zwingenberg

+ Baden-württembergischer Teilraum

Adelsheim | Aglasterhausen | Altlussheim | Angelbachtal | Bammental | Billigheim | Binau | Brühl | Buchen (Odenwald) | Dielheim | Dossenheim | Eberbach | Edingen-Neckarhausen | Elztal | Epfenbach | Eppelheim | Eschelbronn | Fahrenbach | Gaißberg | Hardheim | Hassmersheim | Heddesbach | Heddesheim | Heidelberg | Heiligkreuzsteinach | Helmstadt-Bargen | Hemsbach | Hirschberg an der Bergstraße | Hockenheim | Höpfingen | Hüffenhardt | Ilvesheim | Ketsch | Ladenburg | Laudenschbach | Leimen | Limbach | Lobbach | Malsch | Mannheim | Mauer | Meckesheim | Mosbach | Mudau | Mühlhausen | Neckarbischofsheim | Neckargemünd | Neckargerach | Neckarzimmern | Neidenstein | Neulussheim | Neunkirchen | Nußloch | Obrigheim | Oftersheim | Osterburken | Plankstadt | Rauenberg | Ravenstein | Reichartshausen | Reilingen | Rosenberg | Sandhausen | Sankt Leon-Rot | Schefflenz | Schönau | Schönbrunn | Schriesheim | Schwarzach | Schwetzingen | Seckach | Sinsheim | Spechbach | Waibstadt | Waldbrunn | Walldorf | Walldürn | Weinheim | Wiesenbach | Wiesloch | Wilhelmsfeld | Zuzenhausen | Zwingenberg



Abb. 1: Übersicht über die Region Rhein-Neckar

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	IX
1 Anlass	1
2 Raum⁺ Ansatz, Methodik und Vorgehensweise.....	2
2.1 Raum⁺ Ansatz.....	2
2.1.1 Kooperativ & dialogorientiert.....	2
2.1.2 Dezentral & fortschreibungsfähig	2
2.1.3 Übersicht & Lagebeurteilung	3
2.2 Raum⁺ Vorgehensweise	3
2.3 Die internetbasierte Arbeitsplattform	4
2.4 Organisation der Erhebungsgespräche	5
3 Ergebnisse	6
3.1 Potenziale der Innenentwicklung.....	6
3.1.1 Ergebnisse der Erhebung	6
3.1.2 Struktur der Innenentwicklungspotenziale	7
3.1.3 Kennwerte.....	9
3.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale.....	10
3.2.1 IE ^{plus} – Flächen ohne Hinderungsgründe für eine Mobilisierung.....	10
3.2.2 IE ^{minus} – Flächen mit Hinderungsgründen für eine Mobilisierung.....	12
3.2.3 Auswertung der Hinderungsgründe für eine Mobilisierung	14
4 Übersichten der drei Teilräume der Region Rhein-Neckar	16
4.1 Rheinland-pfälzischer Teilraum	16
4.1.1 Potenziale der Innenentwicklung	16
4.1.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale	17
4.2 Hessischer Teilraum.....	19
4.2.1 Potenziale der Innenentwicklung	19
4.2.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale	20
4.3 Baden-württembergischer Teilraum.....	22
4.3.1 Potenziale der Innenentwicklung	22
4.3.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale	23

5	Einordnung des Kooperationsprojektes Raum ⁺ aus Sicht des Verbandes Region Rhein-Neckar.....	25
6	Einordnung des Kooperationsprojektes Raum ⁺ aus Landessicht	27
	6.1 Einordnung aus Sicht des Landes Rheinland-Pfalz	27
	6.2 Einordnung aus Sicht des Landes Hessen	28
	6.3 Einordnung aus Sicht des Landes Baden-Württemberg.....	29
7	Fazit	31
	Abbildungsverzeichnis.....	34
	Tabellenverzeichnis.....	35
	Abkürzungsverzeichnis.....	35
	Anhang: Merkmalliste der Innenentwicklungspotenziale.....	36

Vorwort

Tag für Tag werden Freiflächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen, auch in der Metropolregion Rhein-Neckar. Damit verbunden sind Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden mit meist irreversiblen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten und ökologische Freiraumfunktionen. Hinzu kommt, dass es unter den Vorzeichen des demografischen Wandels zunehmend schwieriger werden wird, die Infrastrukturen für diese Siedlungsflächen angemessen zu unterhalten.

Ein vielversprechender Ansatz, um die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke zu vermindern, ist die verstärkte Nutzung von bisher nicht oder nicht ausreichend berücksichtigten Innenentwicklungspotenzialen. Dies können beispielsweise die „klassische“ Industriebrache sein, ein leer stehendes landwirtschaftliches Gehöft im Ortsinneren oder auch größere innerörtliche Freiflächen, für die eine Bebauung sinnvoll erscheinen.

Die Städte und Gemeinden entwickelten sich in der Siedlungsgeschichte seit jeher auch in den bereits bebauten Siedlungsbereichen weiter und verdichteten sich. Im Zuge wachsender Flächeninanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen in den letzten Jahrzehnten und des damit verbundenen relativ hohen Flächenangebots entstanden jedoch auch Lücken im Bestand und nur gering genutzte Bereiche. Eine systematische Übersicht über diese Flächen ist nicht in allen Städten und Gemeinden vorhanden. Oft fehlt auch die Kenntnis darüber, wo die Umsetzungshindernisse für die Nutzung dieser Potenziale auszumachen sind.

Das Projekt „Raum⁺ – Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement“ setzt genau an diesen Problemstellungen an. Die Ermittlung vorhandener Innenentwicklungspotenziale sowie deren Verfügbarkeit für eine Nutzung zu Siedlungszwecken standen im Vordergrund des Kooperationsprojektes. Raum⁺ bietet erstmals regionsweit vergleichbare und gesicherte Planungsgrundlagen, die eine wichtige Basis für eine Mobilisierung dieser Reserven darstellen. Ziel war, die Grundlagen für ein nachhaltiges Flächenmanagement in Bezug auf die Erhebung und Steuerung strategischer Flächen der Innenentwicklung auf örtlicher und regionaler Ebene aufzubauen.

Bereits im Jahr 2007 wurden unter wissenschaftlicher Begleitung des Instituts für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe und des Instituts für Raum- und Landschaftsentwicklung der ETH Zürich die Innenentwicklungspotenziale unter anderem im baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen sowohl quantitativ als auch qualitativ ermittelt.

Aufgrund der sehr guten Resonanz in den Kommunen und den qualitativ hochwertigen Ergebnissen beauftragte der Verband Region Rhein-Neckar gemeinsam mit den zuständigen Länderministerien das Institut für Städtebau- und Landesplanung, auch die Innenentwicklungspotenziale der Kommunen in der Rheinpfalz und im Kreis Bergstraße zu erheben. Wie bereits im baden-württembergischen Teilraum nahmen auch an dieser Erhebungsrunde alle Kommunen teil, sodass inzwischen eine flächendeckende Übersicht über die im Rahmen von Raum⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale vorliegt.

Die Ergebnisse aus Raum⁺ stellen für die Regionalplanung einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der regionalen Siedlungsstruktur dar. Vor allem steht mit Raum⁺ den Kommunen ein Planungsinstrument zur Verfügung, um ihre Bemühungen einer flächen- und ressourcenschonenden Orts- und Stadtentwicklung zu unterstützen.

Mit dem Abschluss von Raum⁺ ist eine wichtige Etappe auf dem Weg zu einer nachhaltigen Raumentwicklung erreicht. Der Verband Region Rhein-Neckar und die Beteiligten der obersten und oberen Landesplanungsbehörden werden die Kommunen in ihren diesbezüglichen Bemühungen auch weiterhin unterstützen. Konkret initiiert der Verband derzeit ein Nachfolgeprojekt mit Modellkommunen, in dem beispielhaft aufgezeigt werden soll, wie Kommunen auch problematische Innenentwicklungspotenziale zur Vermarktung bringen können.

Herzlich danke ich allen, die an der Vorbereitung und der Durchführung des Kooperationsprojektes Raum⁺ beteiligt waren, insbesondere allen Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar, den Ministerien, den oberen Landesplanungsbehörden und dem Institut für Städtebau und Landesplanung für die tatkräftige und konstruktive Unterstützung.



Stefan Dallinger,
Verbandsdirektor Verband Region Rhein-Neckar

1 Anlass

Die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich steht seit Jahren ganz oben auf der politischen Agenda und ist Leitlinie planerischen Handelns in Deutschland. Schlagworte wie „Flächen sparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ oder „Netto-Null“ charakterisieren und beschreiben den Versuch, die Siedlungsentwicklung auf den Bestand zu fokussieren und gleichzeitig die Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen möglichst gering zu halten. Zur Weiterentwicklung dieser Strategie bedarf es einer Übersicht über die vorhandenen Potenziale, um Aussagen über die Verfügbarkeit und räumliche Verteilung der einzelnen Flächen zu machen.

Im Rahmen des Kooperationsprojektes Raum⁺ wurde in den vergangenen zwei Jahren (2006-2008) eine nahezu flächendeckende Übersicht über die vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale insbesondere im Innenbereich für sechs Regionen in Baden-Württemberg und für einen Kanton in der Schweiz erstellt.

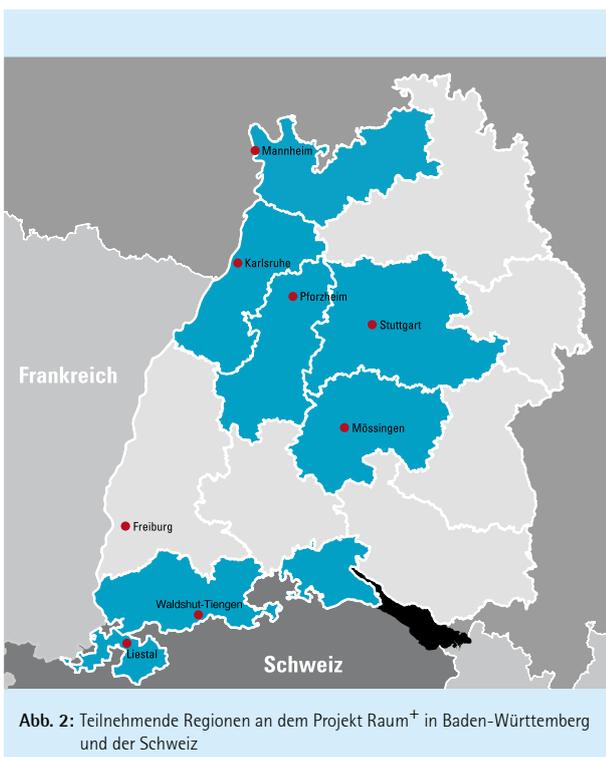


Abb. 2: Teilnehmende Regionen an dem Projekt Raum⁺ in Baden-Württemberg und der Schweiz

In Baden-Württemberg haben sich 422 von 555 Kommunen der sechs Regionen aktiv und freiwillig an der Erstellung dieser Übersicht beteiligt. Damit liegen in den Regionen für 76 % der Kommunen Daten zu den inneren Reserven für Siedlungsentwicklung vor. Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen der Innenent-

wicklungspotenziale wurden in Baden-Württemberg insgesamt ca. 3.700 Flächen mit 4.475 ha erhoben.

Des Weiteren brachte das Projekt Raum⁺ Klarheit über die Verfügbarkeit und die Mobilisierungshindernisse der vorhandenen Potenziale. Der Anteil an sofort verfügbarem Potenzial an den in Raum⁺ erhobenen Flächen in den einzelnen Regionen ist sehr unterschiedlich. Er schwankt zwischen 17 % und 38 %. Einer der grundlegenden Ansätze des Projektes ist die Frage nach den Hinderungsgründen bei der Mobilisierung der Potenziale. Die Bereitschaft der Eigentümer stellt den größten Hinderungsgrund dar. Doch auch Altlasten, mangelnde Nachfrage und problematische Erschließung sind auf die Fläche bezogen ähnlich häufig als Gründe genannt worden.

Auch für den baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar wurde im Rahmen von Raum⁺ eine Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale erstellt. Alle 83 Kommunen haben sich beteiligt, sodass eine flächendeckende Erhebung stattfinden konnte. Insgesamt 586 Potenziale mit fast 3.700 ha wurden in den Innenbereichen der Städte und Gemeinden erhoben. Davon wurden von den baden-württembergischen Kommunen der Region Rhein-Neckar 26 % als Flächen ohne Mobilisierungshindernisse eingeschätzt.

Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar (VRRN) hat am 23. März 2007 die Aufstellung des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020“ beschlossen. Die in Raum⁺ erhobenen Daten leisten einen wichtigen Beitrag für die Planinhalte zur regionalen Siedlungsstruktur.

Mit dem Folgeprojekt „Raum⁺ – Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Metropolregion Rhein-Neckar“ wurden die Erhebungen der Innenentwicklungspotenziale auf den hessischen und den rheinland-pfälzischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar ausgedehnt. Nunmehr liegt eine Gesamtübersicht über das verfügbare Potenzial und die räumliche Verteilung vor.

Zur Gewährleistung einer direkten Vergleichbarkeit zwischen den drei Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar wurde die Methodik aus Raum⁺ für die Erweiterung des Projektes unverändert übernommen.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse aus dem Projekt Raum⁺ Rhein-Neckar und die Ergebnisse aus Raum⁺ für den baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar im Hinblick auf die Aussagen für die gesamte Metropolregion zusammen. Das Projekt liefert des Weiteren aber auch erste Erkenntnisse für die jeweiligen Teilräume der einzelnen Bundesländer.

1 Wirtschaftsministerium und Umweltministerium des Landes Baden-Württemberg, Schlussbericht des Kooperationsprojektes „Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement – Raum⁺“, Regions- und Nationalgrenzen überschreitendes Kooperationsprojekt, Stuttgart 2008.

2 Raum⁺ Ansatz, Methodik und Vorgehensweise

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Aspekte des Ansatzes, der Erhebungsmethodik und der Vorgehensweise des Projektes Raum⁺ Rhein-Neckar zusammengefasst.² Insbesondere werden die Besonderheiten der Erweiterung des Projektes auf den hessischen und rheinland-pfälzischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar hervorgehoben.

2.1 Raum⁺ Ansatz

Allgemeines Ziel des Projektes Raum⁺ war es, die Grundlagen für ein regionales und überregionales Flächenmanagement in den teilnehmenden Regionen zu schaffen. In der Metropolregion Rhein-Neckar wurde mit der Erweiterung des Projektes Raum⁺ eine regionsweite und länderübergreifende Übersicht angestrebt. Dazu wurde die problemorientierte, fortschreibungsfähige Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale in den Städten und Gemeinden auf den hessischen und rheinland-pfälzischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar übertragen. Zentral hierfür waren:

- Durchführung von flächendeckenden Erhebungen in den Kommunen des hessischen und des rheinland-pfälzischen Teilraums der Metropolregion Rhein-Neckar zur Erweiterung der Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale und
- Auswertung der Erhebungen in einer Lagebeurteilung für die ganze Region sowie für die einzelnen Teilräume der Region Rhein-Neckar.

Das allgemeine Vorgehen wurde bereits im Kooperationsprojekt in Baden-Württemberg und der Schweiz so angelegt, dass es den Anforderungen und Rahmenbedingungen der verschiedenen Akteure auf kommunaler, regionaler und Landesebene gerecht wird. Die daraus resultierende Komplexität erfordert von der Methodik, dass diese mit angemessenem Aufwand umsetzbar ist. Dies wurde zum Beispiel mit der Einführung von Mindestpotenzialgrößen und dem Einsatz einer internetbasierten Arbeitsplattform erreicht.

Folgende Grundsätze bilden die Basis für den Raum⁺ Ansatz:

2.1.1 Kooperativ & dialogorientiert

Gerade bei der Erfassung des innerörtlichen Potenzials sind das Wissen und die Einschätzung der kommunalen Vertreter maßgebend. Die Kenntnis über die einzelnen Flächen ist bei ihnen vorhanden, wenn auch teilweise nicht dokumentiert. Daher ist das direkte Gespräch mit den örtlich Zuständigen für die Erstellung einer solchen

Übersicht unerlässlich. Die maßgeblichen Flächen, die auch aus regionaler Sicht interessant sein könnten, sind den kommunalen Vertretern präsent und können in einem Gespräch abgefragt werden. Dabei liegt es auch im Interesse der Kommunen, diese Entwicklungsmöglichkeiten mit relativ geringem Aufwand systematisch aufzunehmen und als Ausgangspunkt für eigene Überlegungen zum Thema der Entwicklung von Potenzialen im Innenbereich zu nutzen.

Hier ist ein kooperativer und auf Vertrauen basierender Ansatz entscheidend. Daher wurde den Kommunen die Vertraulichkeit der Daten zugesichert und das Projekt so angelegt, dass die Datenhoheit bei den Kommunen verbleibt. Zum Teil haben Kommunen Vorbehalte geäußert, Informationen preiszugeben, die im Rahmen der formellen Verfahren der Bauleitplanung ihren Spielraum einschränken könnten. Es wird über den Raum⁺ Ansatz und die Ergebnisse der Raum⁺ Erhebungen jedoch eine gemeinsame Grundlage für die in der Regel im Rahmen der Plangenehmigungsverfahren oder der Bauleitplanung von Regionen und Landesplanungsbehörden ohnehin geforderten Gesamtflächenbilanzen geschaffen.

An den Erhebungsgesprächen haben neben den wissenschaftlichen Bearbeitern auch Vertreter des VRRN teilgenommen. In den rheinland-pfälzischen Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar haben außerdem Vertreter der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) sowie der unteren Landesplanungsbehörden teilgenommen. Der aktiven Beteiligung dieser Institutionen kommt im Rahmen der Erhebungen eine zentrale Bedeutung zu. Mit dem finanziellen, inhaltlichen und insbesondere personellen Engagement wird das Interesse des Verbandes und der Länder an dem Thema „nachhaltige Siedlungsentwicklung“ unterstrichen.

2.1.2 Dezentral & fortschreibungsfähig

Dem Raum⁺ Ansatz liegt der Einsatz eines dezentral zugänglichen, fortschreibungsfähigen und internetgestützten planerischen Informationssystems zugrunde. Mit diesem, im Weiteren auch „Raum⁺ Internetplattform“ genannten System ist es mit relativ geringem Aufwand möglich, die Einsicht und Pflege der Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale zu organisieren. Wie oben ausgeführt, ist dabei grundlegend, dass für die regionale Übersicht die Erfassung und Fortschreibung durch die kommunale Ebene einheitlich und dezentral erfolgen. Dies kann durch Einbeziehung der technischen Möglichkeiten des Internets gut gewährleistet werden. Das System wird den Kommunen kostenlos zur Verfügung gestellt. Falls die Kommunalverwaltungen über kein eigenes EDV-System zum Führen der eigenen

² Eine ausführliche Darstellung ist im Schlussbericht des Kooperationsprojektes Raum⁺ dokumentiert.

Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale verfügen, kann die Raum⁺ Internetplattform auch zur Erstellung und Pflege einer detaillierten kommunalen Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale, zum Beispiel für ein Baulückenkataster, genutzt werden. Hierin liegt auch ein zentraler Mehrwert für die Kommunen.

2.1.3 Übersicht & Lagebeurteilung

Der Raum⁺ Ansatz ermöglicht erstmals flächendeckende Auswertungen über die Quantitäten und Qualitäten der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale, auch über administrative Grenzen hinweg. Somit wurde eine Grundlage für einheitliche Betrachtungen im regionalen und überregionalen Vergleich geschaffen. Auf dieser Grundlage ist eine differenzierte und sachgerechte Lagebeurteilung der aktuellen Situation und, darauf aufbauend, auch eine Strategieentwicklung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung möglich. Solche Betrachtungen können mit den erhobenen Daten sowohl auf kommunaler, teilträumlicher, thematischer als auch auf regionaler bis überregionaler Ebene angestellt werden. Die Fortschreibungsfähigkeit ermöglicht aus zeitlicher Perspektive auch Betrachtungen über den Ersterhebungszeitpunkt hinaus.

2.2 Raum⁺ Vorgehensweise

Ziel von Raum⁺ ist die Schaffung einer möglichst flächendeckenden Übersicht der Innenentwicklungspotenziale von Städten und Gemeinden. Im Rahmen von Raum⁺ Rhein-Neckar wurden im Wesentlichen diese Flächen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungskörpers erhoben. Eine Erhebung der „noch

nicht realisierten Außenentwicklung“ führt der VRRN eigenständig im Rahmen der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans durch.

Im Rahmen von Raum⁺ wurden folgende Potenzialarten im Innenbereich erhoben:

- Unbebaute Flächen (z. B. Grünflächen im Innenbereich, die nicht als Freiraum dienen; größere Flächen zusammenhängender klassischer Baulücken),
- Brachflächen,
- untergenutzte Flächen (Flächen, für die eine höherwertige Nutzung planerisch angestrebt wird),
- falsch genutzte Flächen (z. B. historisch entstandene Fehlnutzungen wie Gießerei, Spedition oder Schweinemastbetrieb im Wohngebiet oder Wohnen im Gewerbegebiet).

Es wurden nur zusammenhängende Flächen ab 2.000 m² bzw. 5.000 m² erhoben. Flächen ab 2.000 m² wurden in Kommunen mit einer Einwohnerzahl unter 15.000 Einwohnern wie auch in allen Verbandsgemeinden des rheinland-pfälzischen Teilraums der Metropolregion Rhein-Neckar erhoben. In Kommunen, die mehr als 15.000 Einwohner haben, wurden nur Potenziale ab 5.000 m² aufgenommen. Bei einer Mindestflächengröße von 5.000 m² wurden, mit Ausnahme in kleineren Kommunen, die für die kommunale Entwicklung strategischen Flächen erfasst und die Erhebung auf die Areale konzentriert, für deren Entwicklung die Kommunen häufig auf Unterstützung angewiesen sind. Hinzu kommt, dass es die Grenze von 5.000 m² erlaubt, eine belastbare Übersicht im regionalen Maßstab zu erstellen. Die Raum⁺ Internetplattform bietet allen Kommunen zudem die Möglichkeit, selbstständig kleinere Flächen bzw. Baulücken zu erfassen.

Raum⁺ Ansatz

<p>Kooperativ & dialogorientiert</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Wissen über Flächen bei Akteuren vor Ort sehr gut und meist sehr detailliert ■ Möglichkeit des Austausches zwischen Region und Kommune abseits formaler Anlässe ■ Einstieg in die Thematik für kommunale Vertreter 	<p>Dezentral & fortschreibungsfähig</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Plattformunabhängiger Zugang zu Daten ■ Mehrwert für Kommunen ■ Fortschreibungsfähig 	<p>Übersicht & Lagebeurteilung</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Einheitliche Betrachtung im regionalen Vergleich ■ Räumliche Verteilung ■ Mobilisierungshindernisse ■ Strategieentwicklung differenziert und sachgerecht möglich
--	--	---

Abb. 3: Raum⁺ Ansatz

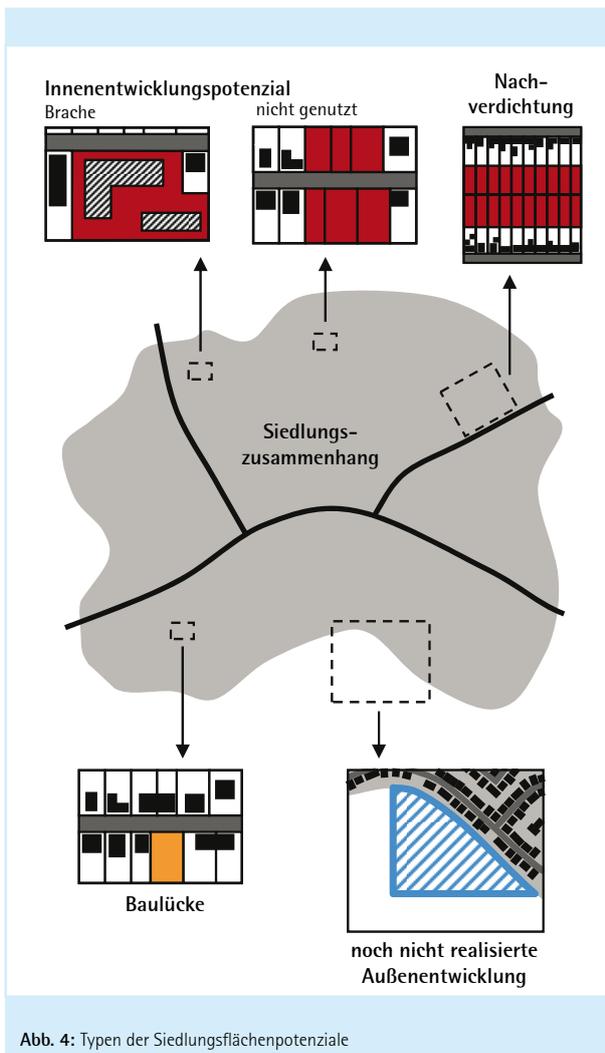


Abb. 4: Typen der Siedlungsflächenpotenziale

Außer mit Informationen zur Flächengröße und zur Anzahl der Potenziale lassen sich jedoch keine Aussagen über Handlungs- und Unterstützungserfordernisse zur Aktivierung der Flächen ableiten. Deshalb wurden ergänzend folgende Merkmale zu jedem einzelnen Potenzial (vgl. Merkmalliste im Anhang) erhoben und wurde abschließend eine Gesamtbeurteilung vorgenommen:

Nutzung:

- Ausweisung im Flächennutzungsplan (FNP)
- Folgenutzung

Planungsstand:

- Aktueller Stand der Nutzung
- Planungsstand/Verfahrensstand
- Blockade

Lagebeurteilung:

- Eigentümer, Eigentümerinteresse
- Altlasten
- Nachfrage
- Erschließung
- Umfeld
- Gesamtbeurteilung

Mit den Merkmalen „Blockade“ und „Gesamtbeurteilung“ wurde die Möglichkeit geschaffen, gerade hinsichtlich der Aktivierungsmöglichkeiten die einzelnen Flächen zu kategorisieren.

2.3 Die internetbasierte Arbeitsplattform

Die Schaffung und Wahrung der Übersicht über Innenentwicklungspotenziale im regionalen und überregionalen Maßstab erfordert die Zusammenarbeit einer Vielzahl von Akteuren. Diese Zusammenarbeit ist nur mit einem Werkzeug möglich, welches eine dezentrale Erhebung und Fortschreibung erlaubt. Die Strukturen in den kommunalen Verwaltungen bringen es mit sich, dass in der Regel kein tiefgreifendes Wissen im Umgang mit geografischen Informationssystemen vorhanden ist. Deshalb ist es notwendig, die Schwelle zur Nutzung der Internetplattform möglichst niedrig zu halten und diese nicht durch hohe technische Anforderungen einzuschränken. Es wird also ein für diesen Zweck maßgeschneidertes System benötigt, das die wichtigen Funktionen in den Vordergrund stellt. Durch die Beschränkung auf wenige Funktionen, die dem Nutzer in einer klaren und einfachen Struktur angeboten werden, kann dies gewährleistet werden. Trotzdem sollte die Internetplattform mit georeferenzierten Daten arbeiten, um einen einfachen Austausch mit bestehenden geografischen Informationssystemen zu ermöglichen.

Aus diesen Aspekten haben sich die folgenden wesentlichen Anforderungen an Aufbau und Funktionen der internetbasierten überregionalen Übersicht ergeben:

- Dezentralität,
- Fortschreibungsfähigkeit,
- Unterstützung von Vertraulichkeit,
- Flexibilität,
- Einfachheit,
- Offenheit.

Die Forderung nach Flexibilität der Internetplattform und prozessbegleitender Weiterentwicklung lässt sich nur umsetzen, wenn die Entwicklung dem Prinzip der Trennung von Funktionen, Merkmalsdefinitionen und Inhalten folgt. Die Merkmalsdefinitionen und Inhalte sind dabei in einer Datenbank gespeichert. Die Funktionen sind in ASP und JavaScript programmiert und greifen auf die Definitionen zurück, um die Inhalte darzustellen, zu bearbeiten und abzuspeichern.

- **Benutzeroberfläche:** Die Benutzeroberfläche stellt dem Nutzer in Abhängigkeit von seinen Berechtigungen unterschiedliche Funktionen zur Verfügung.
- **Regelschema für die Berechtigungen:** Mit dem Regelschema kann definiert werden, welche Nutzer in welchen Objektklassen bestimmte Merkmale anzeigen oder bearbeiten dürfen. Das Regelschema bezieht sich also auf die Funktionen und die sachlichen und räumlichen Informationen.

- Funktionen:
 - Information: Darstellung der Merkmale in einer Infomaskе.
 - Bearbeitung: Neueingabe und Bearbeitung von tabellarischen und räumlichen Informationen (Zeichenfunktion).
 - Datenaustauschdefinitionen: In den Definitionen werden die Merkmalskataloge für die zu speichernden Informationen definiert.
 - Inhalte: Neben den Definitionen sind auch die eigentlichen Informationen in der Datenbank gespeichert.

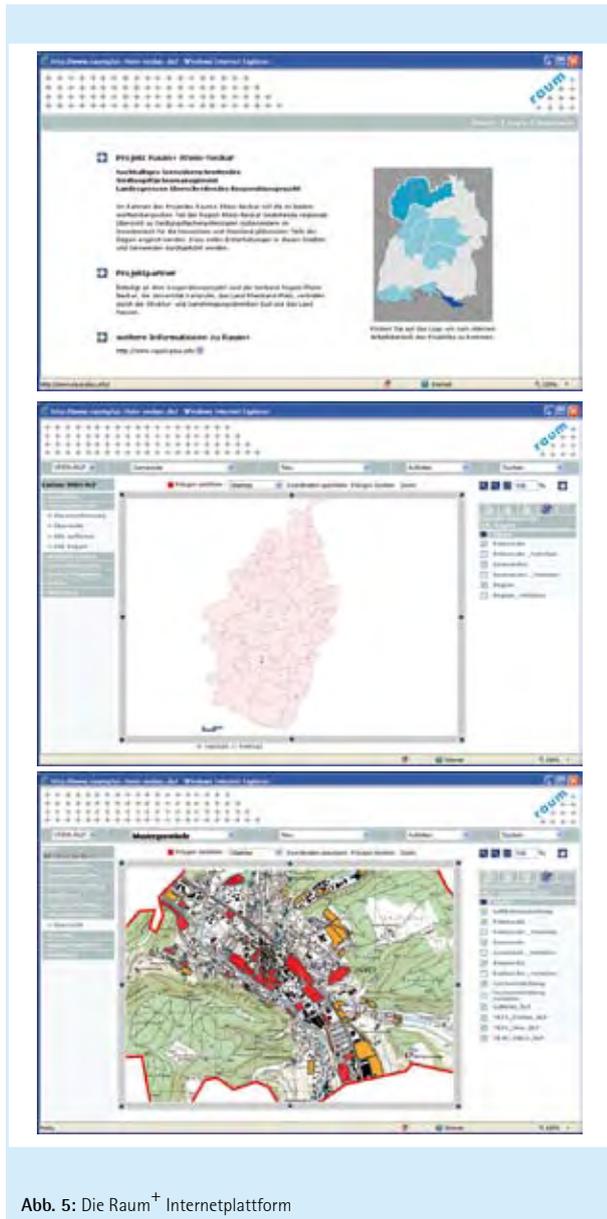


Abb. 5: Die Raum⁺ Internetplattform

2.4 Organisation der Erhebungsgespräche

Die Gestaltung und Organisation der Erhebungsgespräche war für den Erfolg und die Reichweite der Erhebungen von zentraler Bedeutung. Dabei war es

grundlegend, bei dem auf Kooperation und Freiwilligkeit angelegten Ansatz den Aufwand für die Kommunen so gering wie möglich zu halten. Gleichzeitig musste der technische und insbesondere zeitliche Aufwand seitens der Erheber und der weiteren Beteiligten in einem angemessenen Umfang gehalten werden.

Nach den Erfahrungen aus den Regionen in Baden-Württemberg wurden in der Region Rhein-Neckar mehrere Erhebungen an einem Tag in den Rathäusern der jeweiligen Kommunen durchgeführt. Dabei wurden räumlich benachbarte Kommunen gebündelt, um die Fahrzeiten so gering wie möglich zu halten. Die Ansprache der kommunalen Vertreter und die Terminvereinbarung erfolgten durch die zuständigen Mitarbeiter des VRRN. Mit dieser Vorgehensweise konnten in der Regel drei Kommunen je Erheber und Erhebungstag erfasst werden. Die angesetzte Erhebungsgesprächsdauer von 1,5 bis 2 Stunden wurde in der Regel eingehalten.

Eine Besonderheit bildeten die Großstädte (> 50.000 Einwohner). Mit diesen Städten wurde eine telefonische Vorabklärung durchgeführt, um vorhandene Daten zu bereits erhobenen Innenentwicklungspotenzialen oder ähnlichen Untersuchungen im Vorfeld in die Raum⁺ Internetplattform integrieren zu können. Im Einzelfall fanden auch bilaterale Vorgespräche statt.



Abb. 6: Raum⁺ Erhebungsgespräche in Ludwigshafen und Worms (Verband Region Rhein-Neckar)

3 Ergebnisse

Die Auswertung der in den Erhebungsgesprächen aufgenommenen Flächen gibt einen Gesamtüberblick über Siedlungsflächenpotenziale als Basis zur Entwicklung von Strategien zu deren Mobilisierung. Die erhobenen Daten liefern darüber hinaus differenzierte thematische und räumliche Aussagen zu den Mobilisierungschancen der Innenentwicklung, die im Folgenden dargelegt werden.

pfälzischen Kommunen³ der Region Rhein-Neckar wurden 597 Flächen mit ca. 810 ha erhoben, in den 22 hessischen 187 Flächen mit ca. 210 ha und in den 83 baden-württembergischen Kommunen 586 Flächen mit ca. 822 ha. Bezogen auf die „Innenentwicklungspotenzialfläche [m²] je Nutzer“⁴, ergibt sich im Durchschnitt für die drei Teilräume der Region ein homogenes Bild. Im baden-württembergischen Teilraum der Region

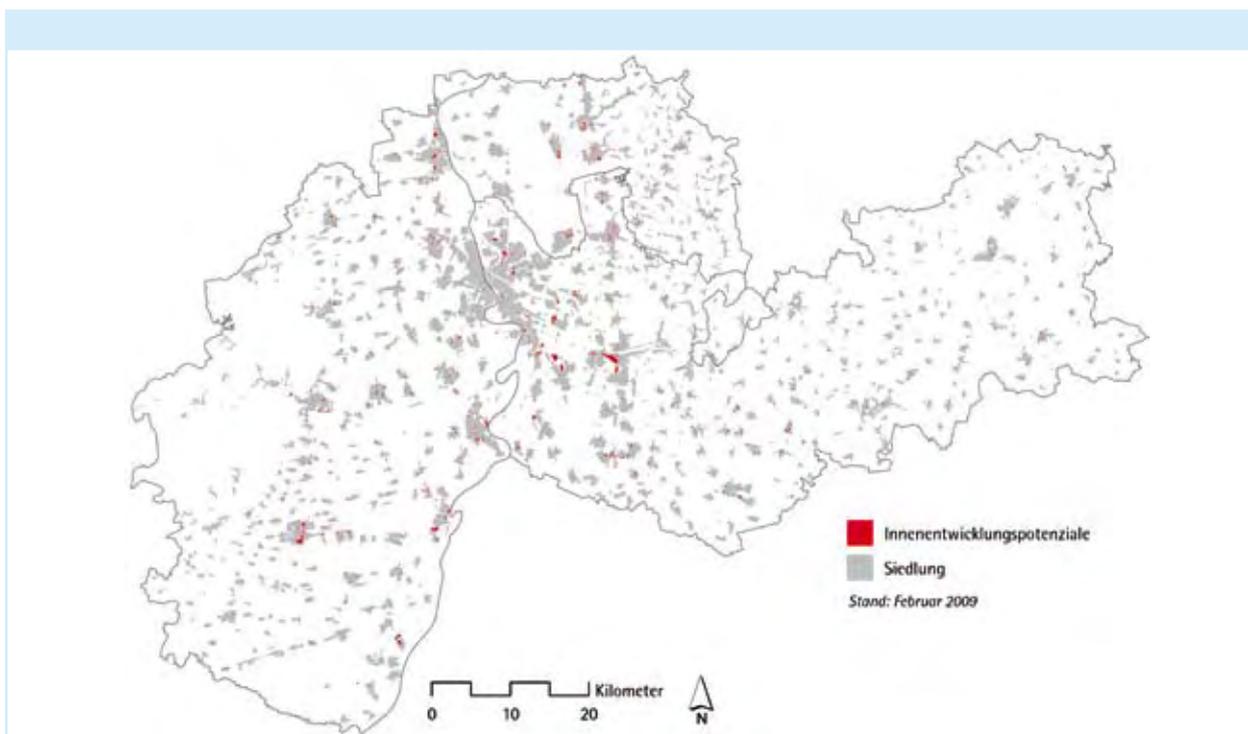


Abb. 7: Räumliche Verteilung der in Raum⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale

3.1 Potenziale der Innenentwicklung

3.1.1 Ergebnisse der Erhebung

Im Rahmen des Projektes Raum⁺ Rhein-Neckar wurden in der Metropolregion in allen 149 Kommunen (in Rheinland-Pfalz auf Verbandsgemeindeebene) Erhebungsgespräche durchgeführt und die Innenentwicklungspotenziale gemeinsam mit den entsprechenden Merkmalen der Flächen ermittelt.

Insgesamt wurden in der Region Rhein-Neckar 1.370 Potenziale (ab 2.000 m² bzw. 5.000 m² Potenzialgröße) mit insgesamt ca. 1.840 ha erhoben. In den 44 rheinland-

liegt dieser Wert bei 5,3 m²/Nutzer und ist damit etwas geringer als in Rheinland-Pfalz und Hessen mit jeweils 6,4. Schlüsselst man diesen Wert für unterschiedliche Gemeindegrößenklassen auf, so ergibt sich ein differenziertes Bild (s. Kap. 3.1.3).

Zu beachten ist, dass das Hauptaugenmerk in den Erhebungen auf größere zusammenhängende Areale gerichtet wurde. In Abgrenzung zu den kleineren klassischen Baulücken, für deren Aktivierung Kommunen im Einzelfall wenig aktive Unterstützung benötigen und es sich bei allen dabei auftretenden Schwierigkeiten eher um planerische „Routinefälle“ handelt, wurden im Rahmen von Raum⁺ die größeren und aus regionaler Perspektive auch bedeutsameren Potenziale erhoben.

In Kommunen über 15.000 Einwohner wurden in der Regel Flächen ab 5.000 m² aufgenommen, in den Kommunen mit weniger Einwohnern sowie in allen Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz Flächen ab 2.000 m².

3 Die folgenden Kapitel, Aufzählungen, Abbildungen und Tabellen nennen den rheinland-pfälzischen und den hessischen Teilraum der Region Rhein-Neckar vor dem baden-württembergischen Teilraum, da im Projekt Raum⁺ Rhein-Neckar lediglich Erhebungen in diesen beiden Teilräumen durchgeführt wurden. Die Ergebnisse der baden-württembergischen Kommunen wurden für die Gesamtübersicht für die Metropolregion Rhein-Neckar aus dem Vorgängerprojekt Raum⁺ übernommen.

4 Nutzer = Einwohner + Beschäftigte

Teilraum	Kommunen	Einwohner	erhobenes Potenzial gesamt		erhobenes Potenzial relativ		
	Anzahl		Anzahl	Anzahl	Fläche [ha]	IE ⁶ [m ²] je Nutzer ⁷	IE [m ²] je Einwohner ⁸
VRRN-RP	44 ⁵	959.898	597	810	6,4	8,4	3,7 %
VRRN-HE	22	264.380	187	209	6,4	7,9	3,2 %
VRRN-BW	83	1.135.514	586	822	5,3	7,2	3,4 %
VRRN gesamt	149	2.359.792	1.370	1.841	5,9	7,8	3,6 %

Tab. 1: Ergebnis der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in der Region Rhein-Neckar

3.1.2 Struktur der Innenentwicklungspotenziale

Für die gesamte Region Rhein-Neckar kann grundsätzlich festgestellt werden, dass sich bezüglich der aktuellen Ausweisungen im Flächennutzungsplan (FNP) und der gewünschten Folgenutzung aus Sicht der Kommune die Schwerpunkte von gewerblichen und vor allem von sonstigen Nutzungen¹⁰ auf Wohn- und Mischnutzungen verschieben.

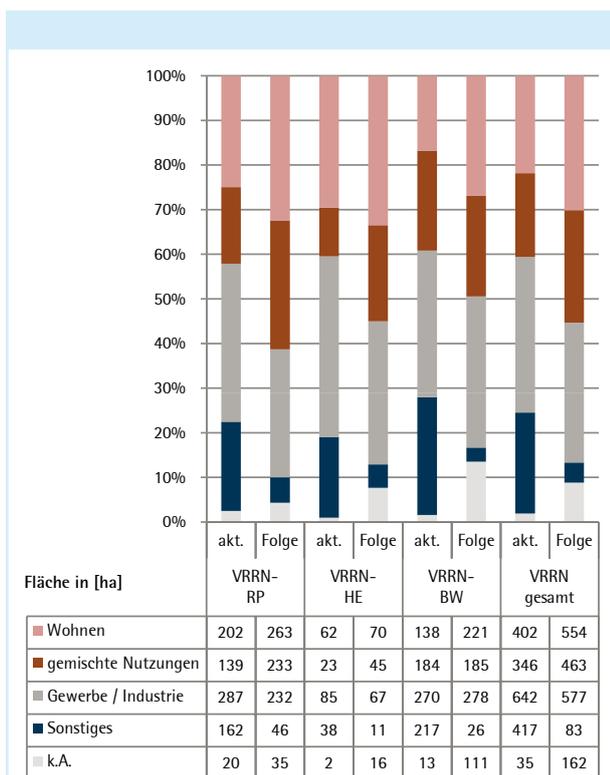


Abb. 8: Art der Nutzung¹¹ und Folgenutzung¹² der in Raum⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale

Eine detaillierte Betrachtung von Wieder- und Umnutzung zeigt, dass im Bereich Wohnen nur ca. 20 % der Flächen einer anderen Art der Nutzung zugeführt werden sollen. Bei den „sonstigen“ Nutzungen verhält es sich genau umgekehrt. Bei gewerblichen Flächen ist vonseiten der Kommune bei 25 % und bei Mischnutzungen bei über 40 % der Flächen eine Nutzungsverlagerung erwünscht.

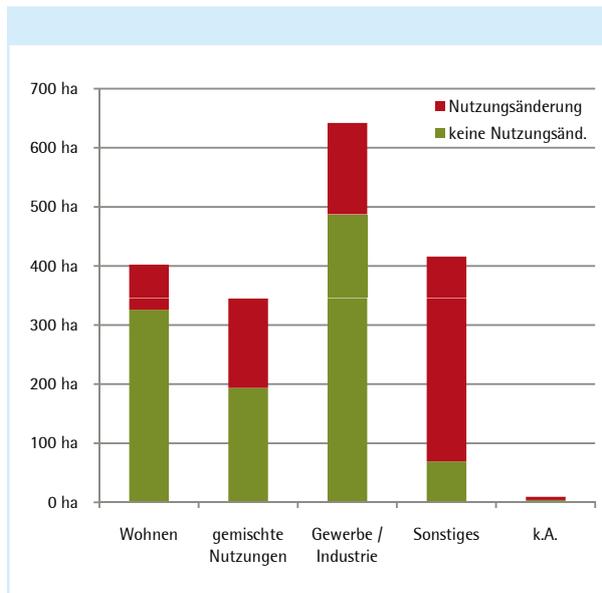
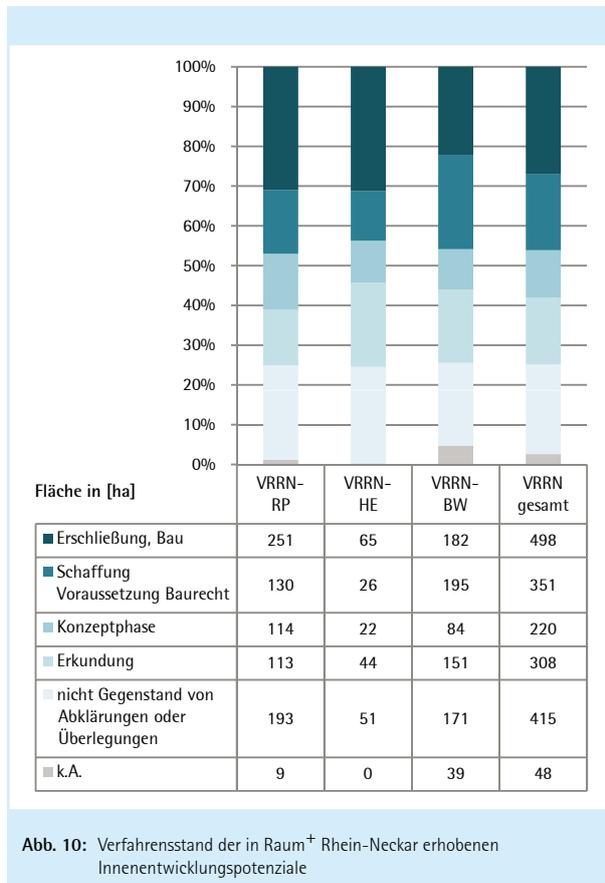


Abb. 9: Nutzungsänderung bei den in Raum⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenzialen

Hinsichtlich der zeitlichen Einordnung sind für fast die Hälfte der erhobenen Innenentwicklungspotenziale in der Metropolregion die planerischen Voraussetzungen bereits geschaffen oder im Gange, welche die seitens der Kommunen erwünschte Nutzung zulassen. In den hessischen und den rheinland-pfälzischen Kommunen sind diese Voraussetzungen für 30 % der Flächen bereits geschaffen. Dieser Anteil liegt über dem für die baden-württembergischen Kommunen. Etwas weniger als ein Drittel der Flächen befindet sich in der

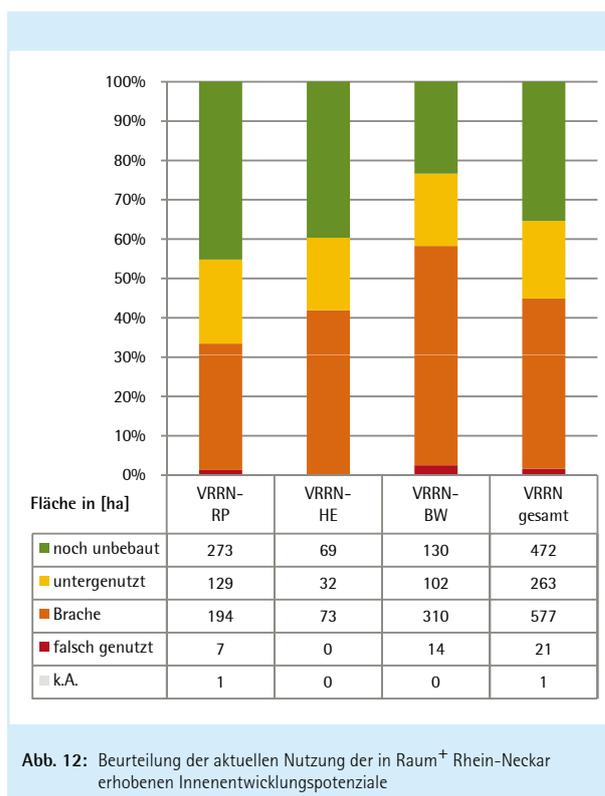
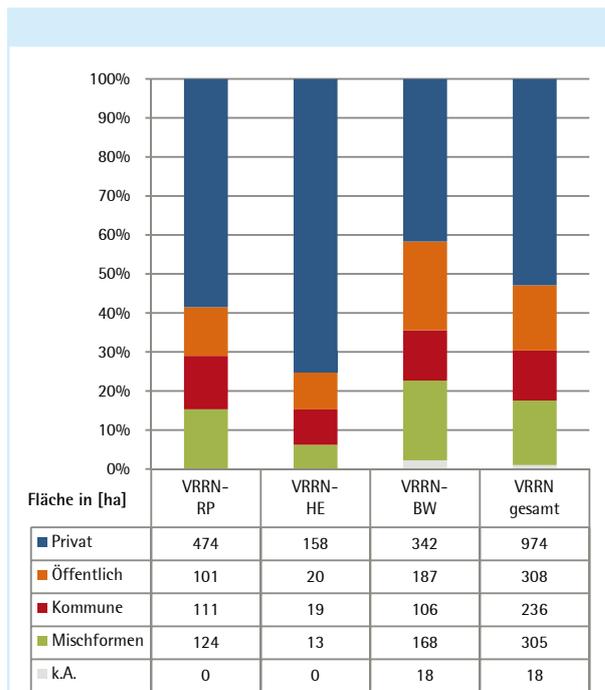
5 auf Verbandsgemeindeebene
 6 IE: in Raum⁺ erhobenes Innenentwicklungspotenzial
 7 Nutzer = Einwohner + Beschäftigte. Den vergleichenden Betrachtungen im Rahmen der Auswertungen wird dieser Wert zugrunde gelegt. Dies geschieht, um für vergleichende Betrachtungen die Kommunen nicht zu benachteiligen, die einen relativ hohen Arbeitsplatzanteil haben, der bei einer auf die Einwohner bezogenen Betrachtung nicht berücksichtigt würde.
 8 IE je Einwohner wird an dieser Stelle zur besseren Orientierung des Lesers aufgeführt. Im Weiteren wird darauf verzichtet (Begründung siehe Fußnote 3)
 9 GuF: Gebäude- und Freifläche gemäß der Flächenstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (2005) bzw. des RaumBeobachtungsSystems Rhein-Neckar (2008).
 10 Sonstige Nutzungen: Gemeinbedarf, Sondernutzungen, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen sowie Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft.
 11 (Aktuelle) Nutzung beschreibt den aktuellen Status der Fläche gemäß Flächennutzungsplan.
 12 Folgenutzung ist die Einschätzung des kommunalen Gesprächspartners. Es muss sich dabei nicht um abschließend vereinbarte oder in Gremien abgestimmte Tatsachen handeln.

Phase planerischer Überlegungen, wobei hier die Phase der Erkundung überwiegt. Zwischen 20 und 25 % der Flächen sind derzeit nicht Gegenstand von Abklärungen und Überlegungen.



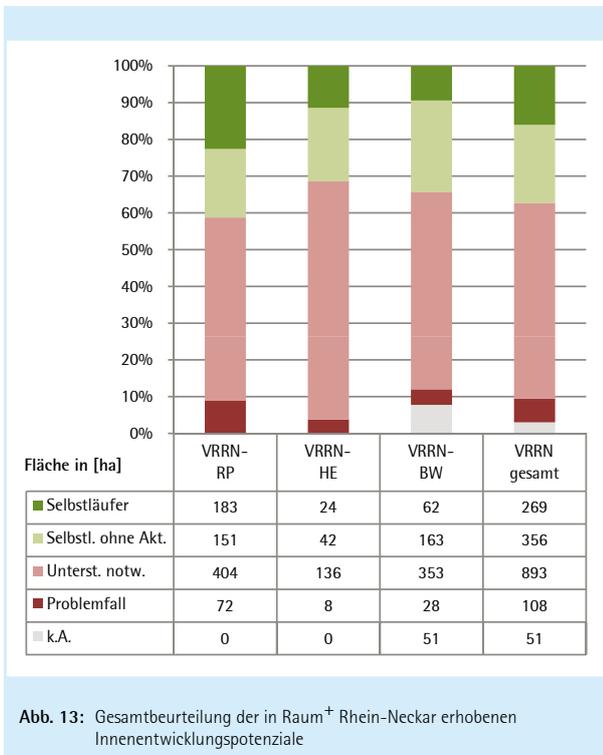
Mehr als die Hälfte der Flächen in der Region Rhein-Neckar sind in privatem Eigentum. Der Anteil an privaten Eigentümern liegt im hessischen Teilraum mit fast 75 % und im rheinland-pfälzischen Teilraum mit fast 60 % deutlich über dem Anteil im baden-württembergischen Teilraum. Dort spielen stattdessen öffentliche Eigentümer (Land, Landkreise etc.), Kommunen und Mischformen eine größere Rolle.

Fast 40 % der erhobenen Potenziale in der Metropolregion Rhein-Neckar sind noch unbebaut. In den rheinland-pfälzischen und den hessischen Kommunen liegt dieser Anteil sogar bei fast 50 %. Der Anteil der untergenutzten Flächen ist für alle Teilräume der Region vergleichbar. Für die baden-württembergischen Kommunen ist jedoch der Anteil der Brachflächen mit über 50 % deutlich höher als in den beiden anderen Landesteilen der Region.



Die Gesamtbeurteilung aus kommunaler Sicht ergibt hinsichtlich der Mobilisierung der Flächen, dass fast 40 % der Flächen in der Region Rhein-Neckar als „Selbstläufer“ oder als „Selbstläufer ohne Aktivität“ eingestuft wurden. Aus Sicht der jeweiligen Kommune ist keine Unterstützung bei der Aktivierung der Fläche erforderlich. Dieser Anteil ist in den rheinland-pfälzischen Kommunen etwas höher als in den hessischen

oder in den baden-württembergischen. Im baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar werden mehr Flächen als Selbstläufer ohne Aktivität eingeschätzt als in den beiden anderen Teilräumen. Insgesamt sind bei über der Hälfte der Flächen unterstützende Aktivitäten vonseiten der Kommunen notwendig. In Hessen liegt dieser Anteil sogar bei über 60 %.



3.1.3 Kennwerte

Die aus Raum⁺ vorliegenden Daten lassen die Bildung von Kennwerten zur Abschätzung des vorhandenen Potenzials zu. Die Werte sind als grobe Abschätzung zu verstehen und können im Einzelfall natürlich abweichen. Die beiden Kennwerte „Innenentwicklungspotenzialfläche je Nutzer“ und „Anteil Innenentwicklungspotenzialfläche an der Gebäude- und Freifläche“ wurden für verschiedene Gemeindegrößenklassen aus den erhobenen Daten ermittelt. Basis waren die Ergebnisse aus den Erhebungen. Dabei wurde mithilfe der Nutzerdichte (Nutzer pro Gebäude- und Freifläche) die Bandbreite der Werte ermittelt; die Werte gelten für das vorhandene Innenentwicklungspotenzial für Flächen ab 2.000 m².

Für die Metropolregion Rhein-Neckar liegt der Kennwert „Innenentwicklungspotenzialfläche je Nutzer“ je nach Gemeindegrößenklasse bei 5,3 m² bis 8,4 m², der „Anteil Innenentwicklungspotenzialfläche an der

13 Im rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar gibt es keine Kommune bzw. Verbandsgemeinde < 5.000 Einwohner.

14 Die Werte sind auf dem Median basiert. Die extremen Werte werden bei dieser Auswertung nicht mit berücksichtigt, um Aussagen zu bekommen, die verallgemeinert werden können. Die Werte IE [m²] pro Nutzer in Tabelle 1, S. 19, stellen die Durchschnittswerte aller Kommunen dar.

Teilraum		Einwohnerzahl		
		<= 5.000	> 5.000 bis <= 15.000	> 15.000
VRRN-RP	IE [m ²] pro Nutzer	– ¹³	6,6	7,2
	Anteil [%] IE an GuF	–	2,8	4,0
VRRN-HE	IE [m ²] pro Nutzer	6,9	7,4	5,4
	Anteil [%] IE an GuF	2,7	3,1	3,4
VRRN-BW	IE [m ²] pro Nutzer	8,7	4,6	5,3
	Anteil [%] IE an GuF	2,9	2,3	3,0
VRRN gesamt	IE [m ²] pro Nutzer	8,4	5,3	6,4
	Anteil [%] IE an GuF	2,8	2,6	3,3

Tab. 2: Kennwerte für die Teilräume der Region Rhein-Neckar nach Gemeindegrößenklassen¹⁴

Gebäude- und Freifläche“ bei 2,6 % bis 3,3 %. In den kleineren Kommunen unter 5.000 Einwohnern wurde generell mehr Potenzial je Nutzer als in den größeren Kommunen festgestellt. Betrachtet man die drei Teilräume, ist das Potenzial je Nutzer in Baden-Württemberg in den kleineren Kommunen um fast 4 m² höher als in den größeren Städten und Gemeinden. In den Kommunen zwischen 5.000 und 15.000 Einwohnern ist das Potenzial je Nutzer in Hessen und in Rheinland-Pfalz deutlich höher als in Baden-Württemberg. In den rheinland-pfälzischen Kommunen in der Region Rhein-Neckar mit mehr als 15.000 Einwohnern liegt das Potenzial je Nutzer durchschnittlich höher als in den hessischen und baden-württembergischen Kommunen. Betrachtet man den Kennwert „Anteil Innenentwicklungspotenzialfläche an der Gebäude- und Freifläche“ für die unterschiedlichen Gemeindegrößen, ergibt sich ein homogeneres Bild. Lediglich in den Kommunen mit mehr als 15.000 Einwohnern besteht anteilig etwas mehr Potenzial als in den mittleren und kleineren Kommunen. Dies resultiert aus der höheren Dichte der größeren Städte und Gemeinden im Vergleich zu den mittleren und kleinen Kommunen.

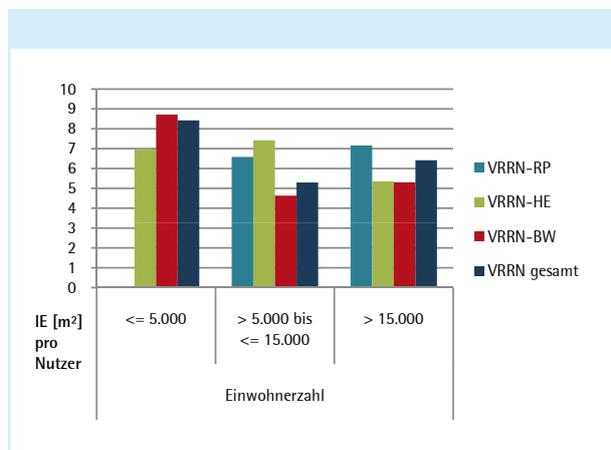


Abb. 14: Kennwerte für die Teilräume der Region Rhein-Neckar nach Gemeindegrößenklassen (Teil 1)

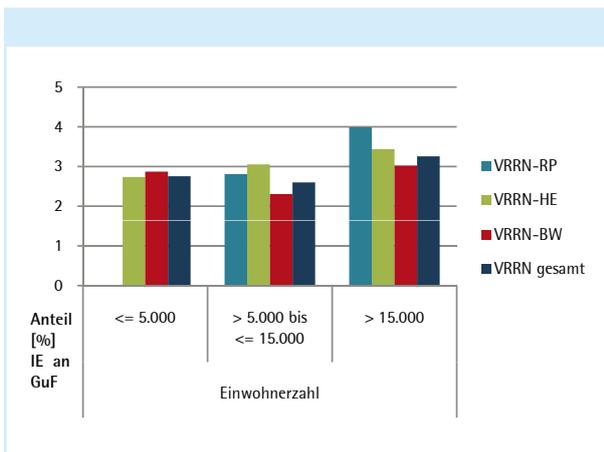


Abb. 14: Kennwerte für die Teilräume der Region Rhein-Neckar nach Gemeindegrößenklassen (Teil 2)

3.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale

Aus den Erhebungen können auch Rückschlüsse auf die Mobilisierbarkeit der Flächen gezogen werden. Dabei ist wesentlich, zwischen Flächen, deren Aktivierung keine Hinderungsgründe entgegenstehen, und jenen, die mit Hinderungsgründen behaftet sind, zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist wichtig für weitergehende planerische Überlegungen hinsichtlich der Möglichkeiten und auch des Handlungsbedarfs bezüglich der Innenentwicklung, z. B. im Rahmen der Fortschreibung von raumordnerischen Plänen.

Für diese Auswertung wurde zwischen Flächen, deren Mobilisierung im Grunde keine Hindernisse entgegenstehen (IE^{plus}), und jenen mit Hinderungsgründen (IE^{minus}) unterschieden. Die Definitionen dieser beiden Kategorien können den folgenden Kapiteln entnommen werden.

In der Region Rhein-Neckar gibt es für 25 % der erhobenen Potenziale keine Hinderungsgründe für eine Aktivierung. Dieser Anteil entspricht den Erfahrungen aus den Raum+ Erhebungen in den anderen Regionen Baden-Württembergs und der Schweiz.

Insgesamt gibt es somit in der Region Rhein-Neckar 390 Flächen mit 455 ha, die ohne größere Schwierigkeiten aktiviert werden könnten. In dem rheinland-pfälzischen und dem baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar sind anteilig mehr Flächen ohne Hinderungsgründe mobilisierbar als in den hessischen Kommunen der Region.

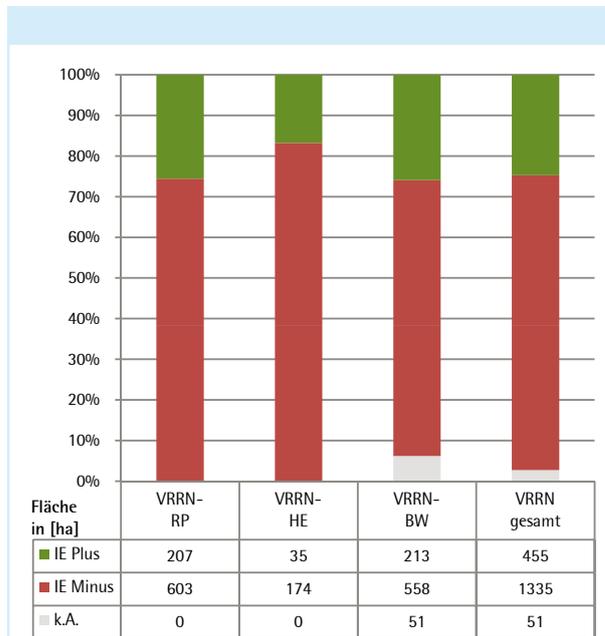


Abb. 15: Anteil des Potenzials ohne Mobilisierungshemmnisse (IE^{plus}) und mit Mobilisierungshemmnissen (IE^{minus})

3.2.1 IE^{plus} – Flächen ohne Hinderungsgründe für eine Mobilisierung

Flächen, deren Mobilisierung im Grunde keine Hindernisse wie z. B. fehlendes Interesse seitens der Eigentümer oder Altlasten entgegenstehen, werden als IE^{plus} bezeichnet. Folgende Bedingungen müssen die als IE^{plus} kategorisierten Potenziale erfüllen:

- Gesamturteil „Selbstläufer“ oder „Selbstläufer ohne Aktivität“,
- keine Blockade: „nicht blockiert“ oder „nicht blockiert (Verfahren ruht)“,

Teilraum	erhobenes Potenzial gesamt		IE^{plus} gesamt		Anteil IE^{plus} an Potenzial gesamt		IE^{minus} gesamt		Anteil IE^{minus} an Potenzial gesamt	
	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]
VRRN-RP	597	810	163	207	27,3 %	25,5 %	434	603	72,7 %	74,5 %
VRRN-HE	187	209	38	35	20,3 %	16,9 %	149	174	79,7 %	83,1 %
VRRN-BW	586	822	189	213	32,3 %	26,0 %	349	558	59,6 %	67,9 %
VRRN gesamt	1.370	1.841	390	455	28,5 %	24,7 %	932	1.335	68,0 %	72,5 %

Tab. 3: Anteil des Potenzials ohne Mobilisierungshemmnisse (IE^{plus}) und mit Mobilisierungshemmnissen (IE^{minus})

- keine Einstufung bei Hinderungsgründen als „problematisch“ oder „sehr problematisch“.

Folgende Kategorien wurden dazu herangezogen:

- Bereitschaft Eigentümer zur Entwicklung/zum Verkauf,
- Altlasten,
- Erschließung,
- Umfeld/Infrastruktur,
- weitere Beeinflussungen.

Ist eines dieser Kriterien nicht erfüllt, wird das Potenzial nicht in dieser Gruppe berücksichtigt. Bei der Betrachtung von IE^{plus}-Potenzialen sind folgende Einschränkungen zu beachten:

- IE^{plus}-Potenziale sind nicht unbedingt unmittelbar verfügbar (Merkmal „Planungsstand“). Unter Umständen sind für diese Flächen noch bestimmte Phasen des Mobilisierungsprozesses zu durchlaufen. Dabei wird aber nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit großen Schwierigkeiten gerechnet.
- IE^{plus}-Potenziale sind nicht unbedingt sofort vermarktbare (Merkmal „Nachfrage“). Gegebenenfalls liegen die Areale in Räumen mit schwieriger Nachfragesituation, sodass eine Vermarktung derzeit nicht realistisch erscheint. Im Falle eines Interessenten könnte die Mobilisierung jedoch zu derzeitigem Kenntnisstand ohne größere Schwierigkeiten gelingen.

Mehr als die Hälfte der Flächen ohne Mobilisierungshindernisse in der Metropolregion Rhein-Neckar sind

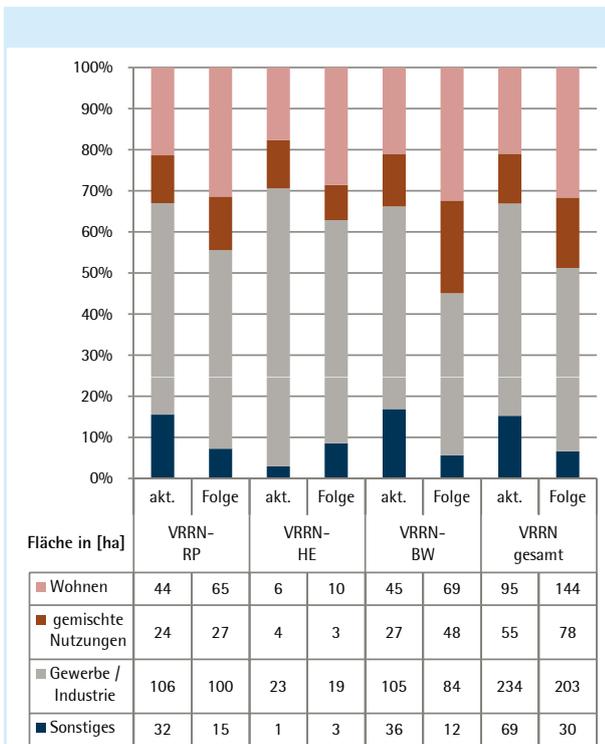


Abb. 16: Art der Nutzung und Folgenutzung bei den IE^{plus}-Potenzialen in der Region Rhein-Neckar

derzeit im FNP für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Flächen für Wohn- und Mischnutzungen sind häufiger blockiert als gewerbliche und sonstige Nutzungen. Insgesamt zeichnet sich auch bei den IE^{plus}-Flächen eine Verlagerung von gewerblichen und sonstigen Nutzungen hin zu Wohn- und Mischnutzungen ab.

Insgesamt sind für die Hälfte aller Flächen ohne Mobilisierungshindernisse in der Region die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen, und für weitere 20 % sind diese im Gange. 218 ha können also kurz- bis mittelfristig aktiviert werden. Im rheinland-pfälzischen und hessischen Teilraum ist dieser Anteil deutlich höher als im baden-württembergischen.

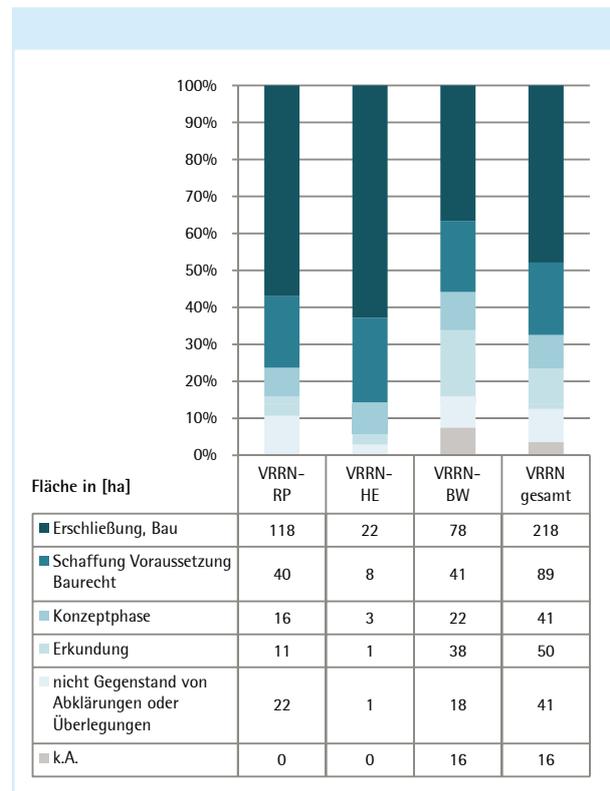


Abb. 17: Verfahrensstand bei den IE^{plus}-Potenzialen in der Region Rhein-Neckar

Im rheinland-pfälzischen und im hessischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar sind 60 bzw. 70 % der Flächen ohne Hinderungsgründe noch unbebaut. Für die baden-württembergischen Kommunen ist dies nur bei einem Viertel der Flächen der Fall. Hier spielen stattdessen untergenutzte Flächen und Brachen eine weitaus größere Rolle.

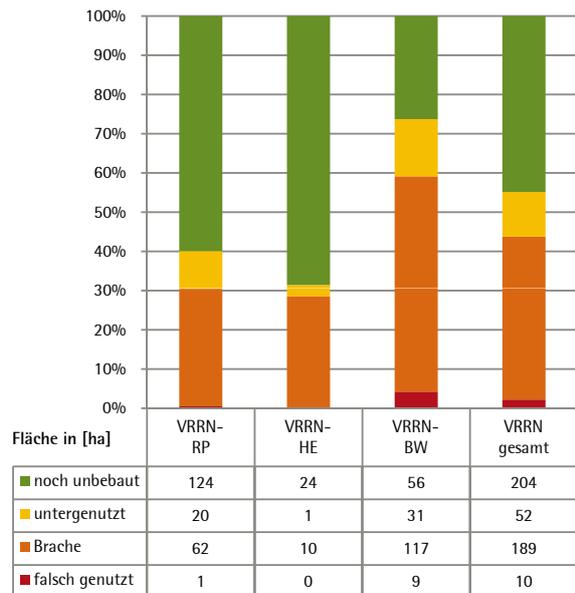


Abb. 18: Beurteilung der aktuellen Nutzung bei den IE^{plus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar

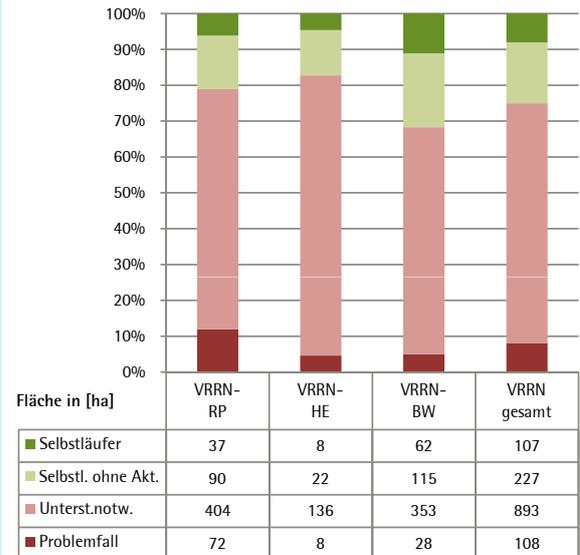


Abb. 19: Gesamtbeurteilung bei den IE^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar

3.2.2 IE^{minus} – Flächen mit Hinderungsgründen für eine Mobilisierung

Die Frage nach den Hinderungsgründen bei der Mobilisierung der in Raum⁺ erhobenen Potenziale ist einer der grundlegenden Ansätze des Projektes. Damit lassen sich die Erhebungsergebnisse gerade hinsichtlich planerischer Handlungserfordernisse und -optionen einschätzen. Basis der Auswertung sind alle Potenziale, die nicht zu der zuvor eingeführten Gruppe der IE^{plus} -Potenziale gehören. Diese nicht oder nur mit Aufwand mobilisierbaren Flächen werden im Folgenden als IE^{minus} bezeichnet. Alle Potenziale dieser Kategorie sind entweder als blockiert eingestuft oder haben die Gesamtbeurteilung „unterstützende Aktivitäten erforderlich“ oder „Problemfall“. Ausgewertet wurden alle Merkmale der Lagebeurteilung.

Insgesamt zeigt die Gesamteinschätzung der Flächen mit Hinderungsgründen, dass bei einem Großteil der Flächen unterstützende Aktivitäten vonseiten der jeweiligen Kommune notwendig sind, um die Flächen zu aktivieren. In den baden-württembergischen Kommunen ist dieser Anteil etwas geringer als in den beiden anderen Teilräumen. Hier sind aus Sicht der Kommune ein Drittel der Flächen Selbstläufer oder Selbstläufer ohne Aktivität.

Bei den in Raum⁺ erhobenen Potenzialen, die der Kategorie IE^{minus} zugeordnet werden können, fällt auf, dass es dort einen großen Anteil an Potenzialen gibt, für die eine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Damit steigt der Anteil an Wohn- und Mischnutzungen in der Gesamtregion jeweils um 90 ha, während insbesondere die sonstigen Nutzungen stark abnehmen. In dem rheinland-pfälzischen Teilraum überwiegt die geplante

Verlagerung von Gewerbe und sonstigen Nutzungen hin zu Wohn- und Mischnutzungen. Auffällig ist, dass es im baden-württembergischen Teilraum der Region für fast 20 % der Flächen mit Mobilisierungshindernissen keine konkreten Nutzungsvorstellungen gibt.

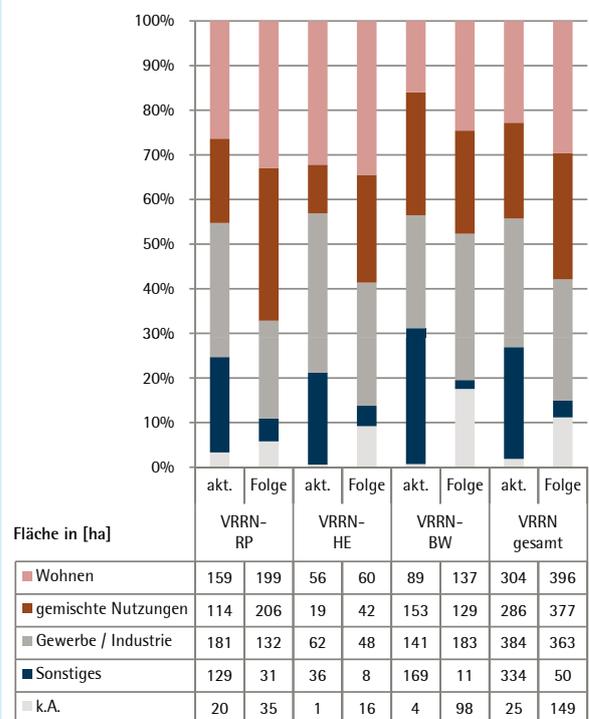
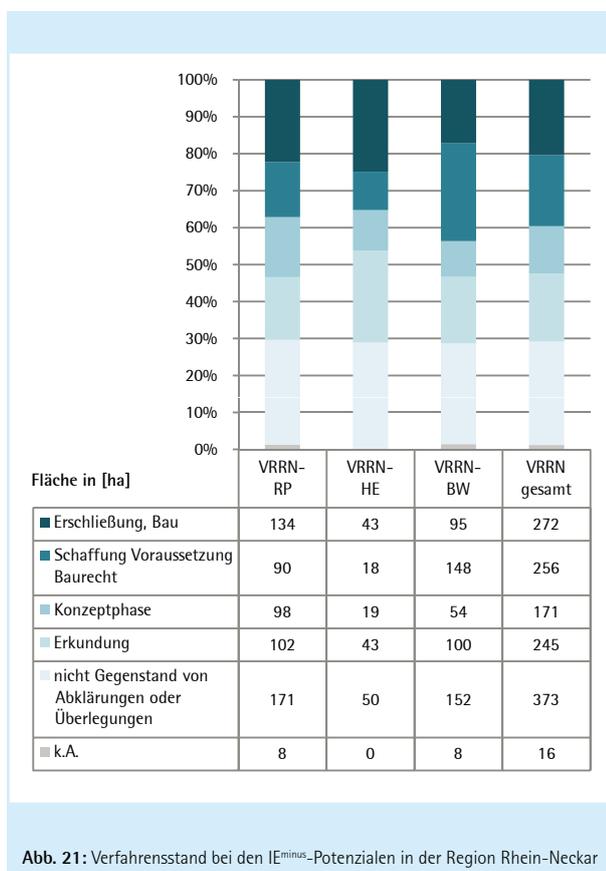
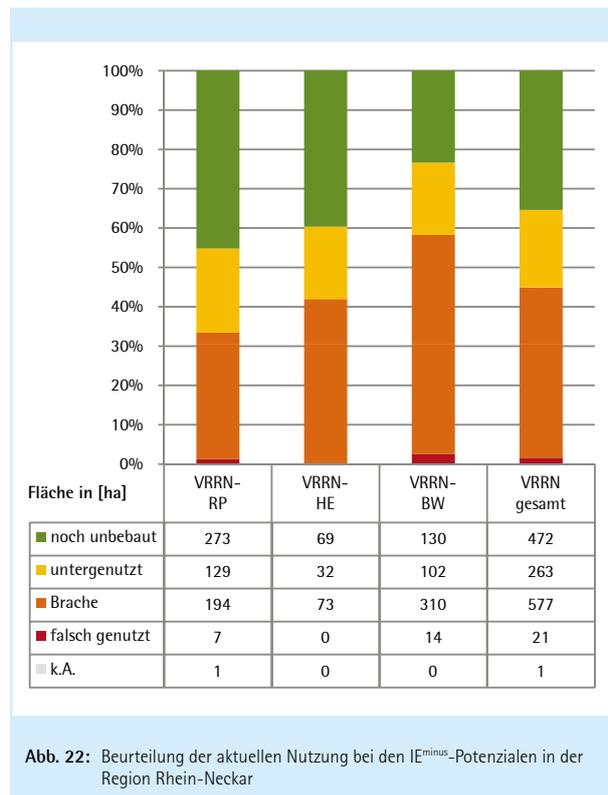


Abb. 20: Art der Nutzung und Folgenutzung bei den IE^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar

Im Vergleich zu den IE^{plus} -Flächen fällt bei den IE^{minus} -Flächen auf, dass nur für ca. 20 % marktgerechtes Baurecht besteht und diese baureif sind. Hingegen ist fast die Hälfte der Flächen in der Erkundungsphase oder nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen. Dieser relativ hohe Anteil an Arealen in frühen Planungsphasen resultiert aus der Belastung mit vielfältigen Hinderungsgründen für eine bauliche Entwicklung. Diese Blockaden und Schwierigkeiten führen zu längeren Planungsprozessen. Für die IE^{minus} -Potenziale sind weitestgehend erst noch Konzepte und Ideen zu entwickeln, sodass diese Potenziale quasi am Anfang des Aktivierungsprozesses stehen. Eine Förderung der Entwicklung von Konzepten für solche Flächen würde es ermöglichen, die Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Arealen aufzuzeigen und diese im Vergleich mit den „Filetstücken“ der Kategorie IE^{plus} aufzuwerten.



Der Anteil an unbebauten Flächen ist bei den IE^{minus} -Flächen im Vergleich zu den IE^{plus} -Flächen deutlich geringer, jedoch ist dieser Anteil in den rheinland-pfälzischen und auch in den hessischen Kommunen fast doppelt so groß wie in den baden-württembergischen Kommunen. Bei vielen dieser noch unbebauten Flächen ist die fehlende Bereitschaft der Eigentümer zum Aktivieren oder Verkaufen ein entscheidender Hinderungsgrund. Der Anteil der Brachflächen ist bei den IE^{minus} -Flächen insgesamt deutlich höher, im baden-württembergischen Teilraum der Region jedoch immer noch doppelt so hoch wie im rheinland-pfälzischen Teilraum.



3.2.3 Auswertung der Hinderungsgründe für eine Mobilisierung

Von besonderem Interesse sind die Hintergründe der Problemlagen, weshalb in Raum⁺ erhobene Potenziale nicht oder nur mit Zeitverzögerung mobilisiert werden können. Als Basis dieser Auswertung dienen die I^{E_{minus}}-Potenziale. Die im Rahmen der Erhebungen mit aufgenommenen Merkmale zur Lagebeurteilung (Eigentümerinteresse, Altlasten, Nachfrage, Erschließung, Umfeld, weitere Hindernisse) werden auf die Häufigkeit ihres Auftretens untersucht. Darüber hinaus ist es von Bedeutung, mit wie vielen Problemlagen ein Potenzial behaftet ist.

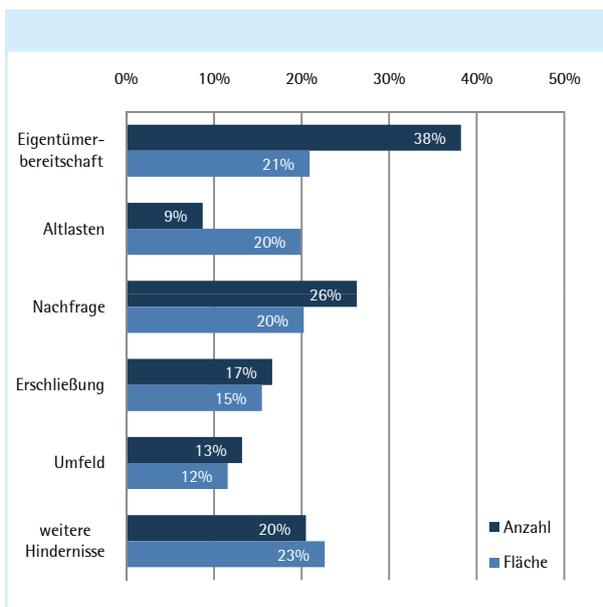


Abb. 23: Problemlagen bei den I^{E_{minus}}-Potenzialen in der Region Rhein-Neckar

Eigentümergebereitschaft

Die Bereitschaft der Eigentümer stellt den größten Hinderungsgrund für die Mobilisierung der Potenziale dar. Bei 38 % der I^{E_{minus}}-Potenziale in der Region Rhein-Neckar ist das Interesse der Eigentümer, das Potenzial zu mobilisieren, entweder ablehnend oder der/die Eigentümer wurde(n) als nicht entscheidungsfähig eingestuft. Dabei handelt es sich im Durchschnitt um eher kleinere Flächen (21 % bezogen auf die Fläche). Hinzu kommen noch die Potenziale, deren Eigentümer zwar großes Interesse an einer Entwicklung haben, jedoch zu hohe Preisvorstellungen eine Entwicklung behindern (siehe unten unter weitere Hindernisse).

Altlasten, Nachfrage, Umfeld und Erschließung

Die fehlende Nachfrage wurde als zweithäufigster Hinderungsgrund für eine Mobilisierung der Potenziale genannt. Bei 26 % der Potenziale in der Metropolregion wirkt sich dieser Aspekt nachteilig auf die Aktivierung aus. Bezogen auf die Fläche, wurden Altlasten genauso oft als Problem bei einer Mobilisierung genannt. Die Altlastenproblematik tritt vor allem bei den großen Flächen auf, bei der Nachfrage ist es genau umgekehrt. Die Erschließung und das Umfeld wurden ähnlich häufig als Problem genannt. Die Erschließung wird bei 17 % der I^{E_{minus}}-Potenziale oder bezogen auf die Fläche bei 15 % als schwierig eingeschätzt. Bei 13 % der I^{E_{minus}}-Potenziale und 15 % bezogen auf die Fläche wird das Umfeld als problematisch für die gewünschte Nutzung eingestuft.

Weitere Hindernisse

Auch weitere Hinderungsgründe spielen bei der Mobilisierung der Potenziale eine wichtige Rolle. 20 % der nicht sofort mobilisierbaren Potenziale sind davon betroffen. Bei 5 % aller I^{E_{minus}}-Potenziale wurde der Lärm als Hindernis genannt. Die Hochwasserproblematik und der Gewässerschutz sowie überzogene Preisvorstellungen wurden bei je 3 % der Flächen als Einschränkungen für eine Entwicklung genannt.

Anzahl der Hinderungsgründe je Potenzial

Bei der Auswertung der Anzahl der Hinderungsgründe je Potenzial zeigt sich, dass bei der Mehrzahl der Flächen nur ein Hinderungsgrund einer möglichen Mobilisierung entgegensteht.

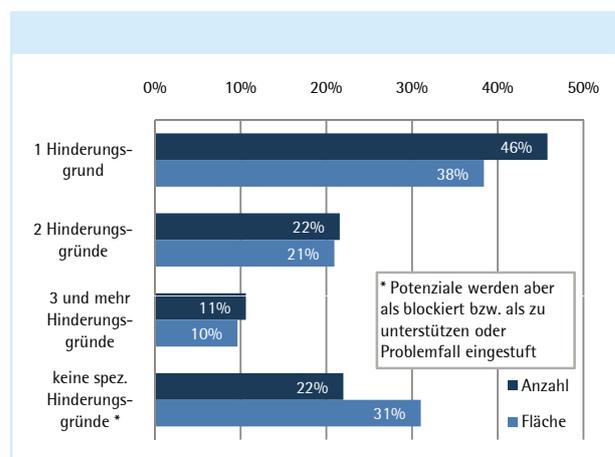
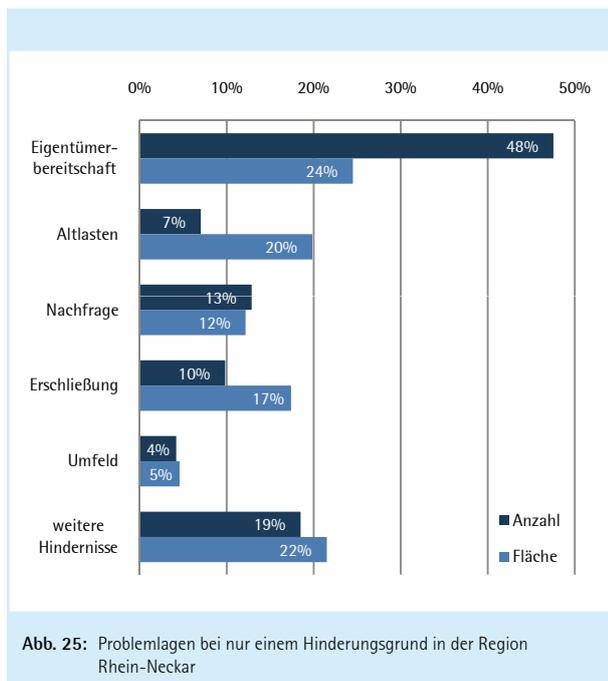


Abb. 24: Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den I^{E_{minus}}-Potenzialen in der Region Rhein-Neckar

Bei den Potenzialen, bei denen nur ein Hinderungsgrund besteht, ist dies bei fast der Hälfte der Flächen die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer. Alle anderen Hinderungsgründe treten eher in Kombination auf. Dies ist ein deutlicher Beleg dafür, dass die durch die Eigentümer blockierten Flächen ein grundsätzliches Problem darstellen und eine Mobilisierung dieser Flächen eine zentrale Aufgabe zukünftiger Aktivitäten bildet. Bezogen auf die Fläche, sind Altlasten vor allem bei größeren Flächen bei 20 % der einzige Hinderungsgrund. Hier ist eine Mobilisierung der Areale häufig nur durch Fördermaßnahmen möglich.



Insgesamt zeigt sich, dass in der Metropolregion Rhein-Neckar Flächen mit nur einem Hinderungsgrund eher kleine Flächen sind, während bei größeren und mittleren Flächen sich häufig mehrere Hinderungsgründe überlagern. Ein weiterer großer Anteil sind Flächen ohne spezifische Probleme (22 % der Potenziale und 31 % bezogen auf die Fläche). Diese Flächen fallen trotzdem der Kategorie IE^{minus} zu, da sie als blockiert eingestuft wurden oder die Gesamtbeurteilung negativ war. Bei solchen Flächen handelt es sich unter anderem um Fälle, in denen die Mobilisierung durch eine Blockade im Planungsprozess verhindert ist. Aber auch andere Gründe, wie z. B. Hinderungsgründe, die in ihrer Tragweite vonseiten der Kommune als „neutral“ eingestuft wurden, konnten kumulativ zu einer negativen Bewertung beim Merkmal „Gesamtbeurteilung“ führen.

4 Übersichten der drei Teilräume der Region Rhein-Neckar

Die folgenden Kapitel fassen die wichtigsten Aussagen über die in Raum⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale und deren Mobilisierbarkeit für die drei Teilräume der Region Rhein-Neckar zusammen und weisen auf spezifische Besonderheiten hin. Für eine vertiefende Betrachtung wird auf die Definitionen, Diagramme und Tabellen der vorausgegangenen Abschnitte verwiesen.

4.1 Rheinland-pfälzischer Teilraum

4.1.1 Potenziale der Innenentwicklung

- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** Verlagerung von gewerblichen und sonstigen Nutzungen hin zu Wohn- und Mischnutzungen

Fläche [m ²]		247.556
Einwohner		959.898
Arbeitsplätze		296.318
Verbands- gemeinden	Anzahl	44
	erhoben	44

Tab. 4: Basisinformationen für den rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, 2007)

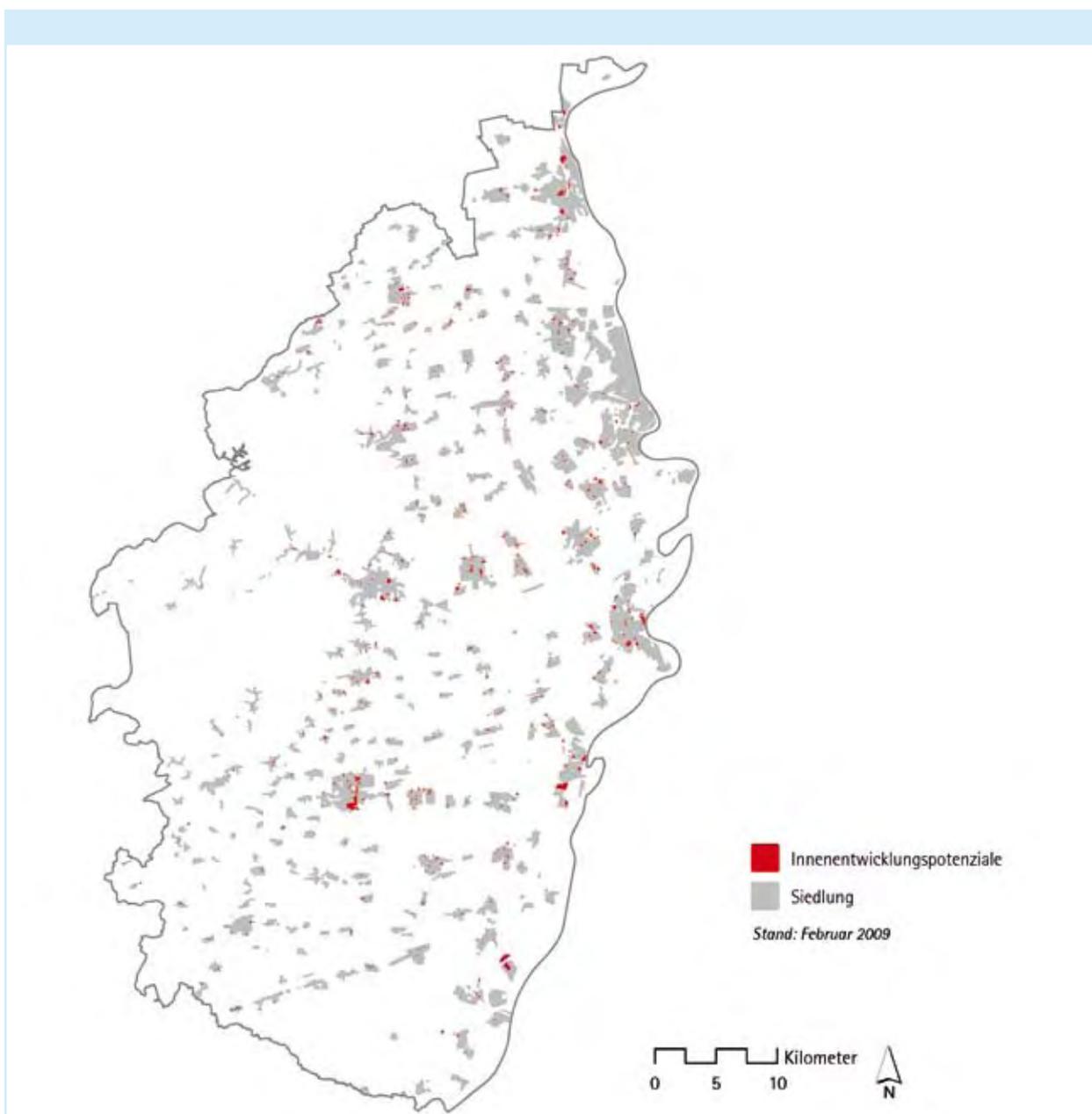


Abb. 26: Räumliche Verteilung der in Raum⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale im rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar

Kennzahl	VRRN-RP	VRRN gesamt
Anzahl der Potenziale	597	1.370
Fläche der Potenziale [ha]	809	1.841
Fläche der Potenziale/ Nutzer [m ²]	6,4	5,9
Anteil der Potenziale/ Gebäude und Freifläche [%]	3,7	3,6
Anteil des Potenzials ohne Hinderungsgrund [% von der Fläche]	25,5	24,7

Tab. 5: Kennzahlen für den rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar

- **Verfahrensstand:** für über 30 % der Potenzialfläche sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen, die eine Nutzung nach den Vorstellungen der Kommune zulassen; ein Viertel der Flächen ist derzeit nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen
- **Eigentumsverhältnisse:** fast 60 % der Flächen sind in privatem Eigentum, der Rest ist in etwa gleich verteilt auf öffentliche Eigentümer (Land, Landkreise etc.), Kommunen und Mischformen
- **aktuelle Nutzung:** die Hälfte der Potenzialfläche ist derzeit unbebaut (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion); 30 % sind Brachen (deutlich weniger im Vergleich zur Gesamtregion)
- **Größe der Innenentwicklungspotenziale:** 16 % der Flächen sind größer als 10 ha
- **Gesamtbeurteilung:** über 40 % der Potenziale sind aus Sicht der Kommune Selbstläufer oder Selbstläufer ohne Aktivität (deutlich mehr Selbstläufer im Vergleich zur Gesamtregion); bei einem Großteil der Flächen sind bei einer Mobilisierung unterstützende Aktivitäten vonseiten der Kommune notwendig
- **Kennwert Innenentwicklungspotenzialfläche je Nutzer:** in etwa gleich viel Potenzial je Nutzer in mittleren und großen Kommunen (ca. 6,6-7,2 m² je Nutzer)
- **Kennwert Anteil Innenentwicklungspotenzialfläche an der Gebäude- und Freifläche (GuF):** mehr Potenzial in den großen Kommunen (4 % der GuF) im Vergleich zu den mittleren Kommunen (2,8 % der GuF)

4.1.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale

IE^{plus} – Flächen ohne Hinderungsgründe für eine Mobilisierung

- **Anteil der IE^{plus}-Potenziale:** für über 25 % der Flächen gibt es keine Mobilisierungshindernisse
- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** höherer Anteil an Flächen mit gewerblichen Nutzungen bei den IE^{plus}-Flächen im Vergleich zu den IE^{minus}-Flächen; das bedeutet, dass Gewerbeflächen weniger häufig blockiert sind als Flächen der anderen Nutzungen
- **Verfahrensstand:** für fast 80 % der IE^{plus}-Flächen sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen oder im Gange (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion); es gibt kaum Flächen, die nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen sind
- **aktuelle Nutzung:** 60 % der IE^{plus}-Flächen sind unbebaut (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion)

IE^{minus} – Flächen mit Hinderungsgründen für eine Mobilisierung

- **Gesamtbeurteilung:** bei fast 80 % der IE^{minus}-Flächen sind bei einer Mobilisierung unterstützende Aktivitäten vonseiten der Kommune notwendig, oder sie wurden als Problemfall eingestuft
- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** höherer Anteil an Flächen mit Wohnnutzung bei den IE^{minus}-Flächen im Vergleich zu den IE^{plus}-Flächen; das bedeutet, dass Flächen für Wohnnutzungen häufiger blockiert sind als Flächen für andere Nutzungsarten; Nutzungsänderungen vonseiten der Kommunen sind für diese Flächen eher gewünscht als bei den IE^{plus}-Flächen
- **Verfahrensstand:** über 60 % der Potenziale befinden sich in frühen Planungsphasen oder sind nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen
- **aktuelle Nutzung:** anteilig mehr untergenutzte Areale bei den IE^{minus}-Flächen als bei den IE^{plus}-Flächen

Auswertung der Hinderungsgründe für die Mobilisierung (bei den IE^{minus}-Flächen)

- **häufigste Hinderungsgründe für eine Mobilisierung:** bezogen auf die Anzahl ist die mangelnde Eigentümerbereitschaft der häufigste Hinderungsgrund

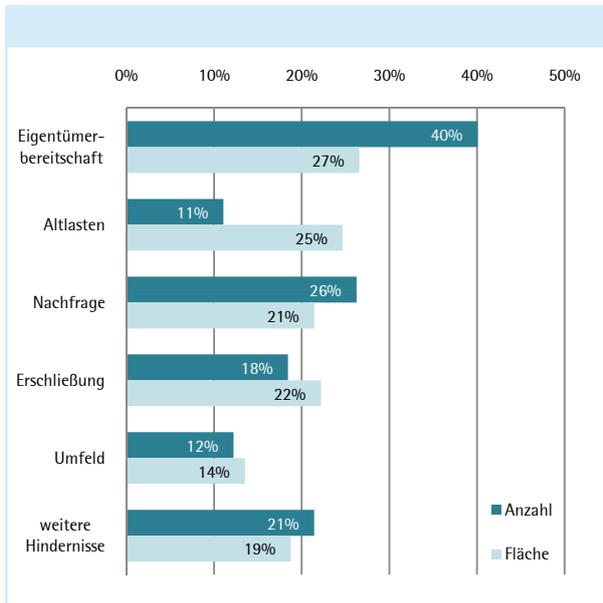


Abb. 27: Problemlagen bei den IE^{minus}-Potenzialen (VRRN-RP)

- **Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial:** fast die Hälfte der Flächen hat nur ein Mobilisierungshindernis

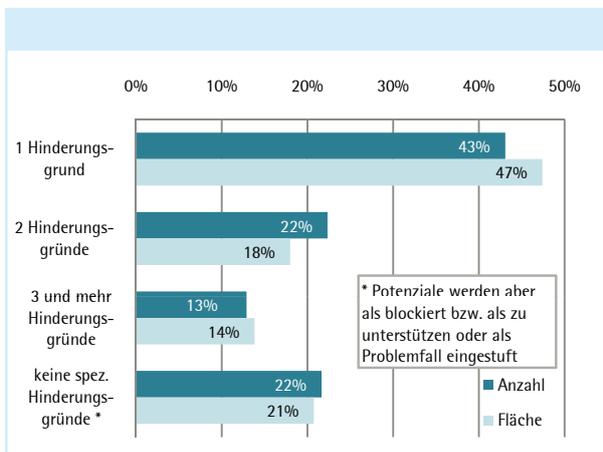


Abb. 28: Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den IE^{minus}-Potenzialen (VRRN-RP)

- **Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund:** oft mangelnde Eigentümerbereitschaft als einziger Hinderungsgrund (hauptsächlich bei kleinen Flächen); bei den großen Flächen treten häufig Altlasten oder die Erschließung als einziges Problem auf

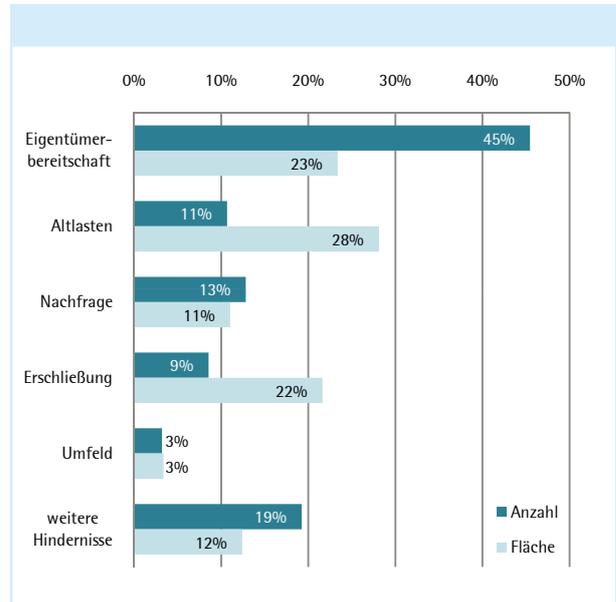


Abb. 29: Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund (VRRN-RP)

4.2 Hessischer Teilraum

Fläche [m ²]		71.471
Einwohner		264.380
Arbeitsplätze		61.902
Kommunen	Anzahl	22
	erhoben	22

Tab. 6: Basisinformationen für den hessischen Teilraum der Region Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, 2007)

4.2.1 Potenziale der Innenentwicklung

- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** Verlagerung von gewerblichen und sonstigen Nutzungen hin zu Wohn- und Mischnutzungen
- **Verfahrensstand:** für über 30 % der Potenzialfläche sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen bereits geschaffen, die eine Nutzung nach den Vorstellungen der Kommune zulassen; ein Viertel der Flächen ist derzeit nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen
- **Eigentumsverhältnisse:** über 70 % der Flächen sind in privatem Eigentum (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion); der Rest ist in etwa gleich verteilt auf öffentliche Eigentümer (Land, Landkreise etc.), Kommunen und Mischformen
- **aktuelle Nutzung:** 45 % der Potenzialfläche ist derzeit unbebaut (etwas mehr im Vergleich zur Gesamtregion); 40 % sind Brachen; keine falsch genutzten Flächen
- **Größe der Innenentwicklungspotenziale:** fast alle Flächen sind kleiner als 10 ha
- **Gesamtbeurteilung:** etwas mehr als 30 % der Potenziale sind aus Sicht der Kommune Selbstläufer oder Selbstläufer ohne Aktivität (etwas weniger im Vergleich zur Gesamtregion); bei einem Großteil der Flächen sind bei einer Mobilisierung unterstützende Aktivitäten vonseiten der Kommune notwendig
- **Kennwert Innenentwicklungspotenzialfläche je Nutzer:** mehr Potenzial in den kleinen und mittleren Kommunen (6,9–7,4 m² je Nutzer) als in den großen (5,4 m² je Nutzer)
- **Kennwert Anteil Innenentwicklungspotenzialfläche an der Gebäude- und Freifläche (GuF):** ähnlich viel Potenzial in allen Gemeindegrößenklassen (2,7–3,4 % der GuF)

Kennzahl	VRRN-HE	VRRN gesamt
Anzahl der Potenziale	187	1.370
Fläche der Potenziale [ha]	209	1.841
Fläche der Potenziale/ Nutzer [m ²]	6,4	5,9
Anteil der Potenziale/ Gebäude und Freifläche [%]	3,2	3,6
Anteil des Potenzials ohne Hinderungsgrund [% von der Fläche]	16,9	24,7

Tab. 7: Kennzahlen für den hessischen Teilraum der Region Rhein-Neckar

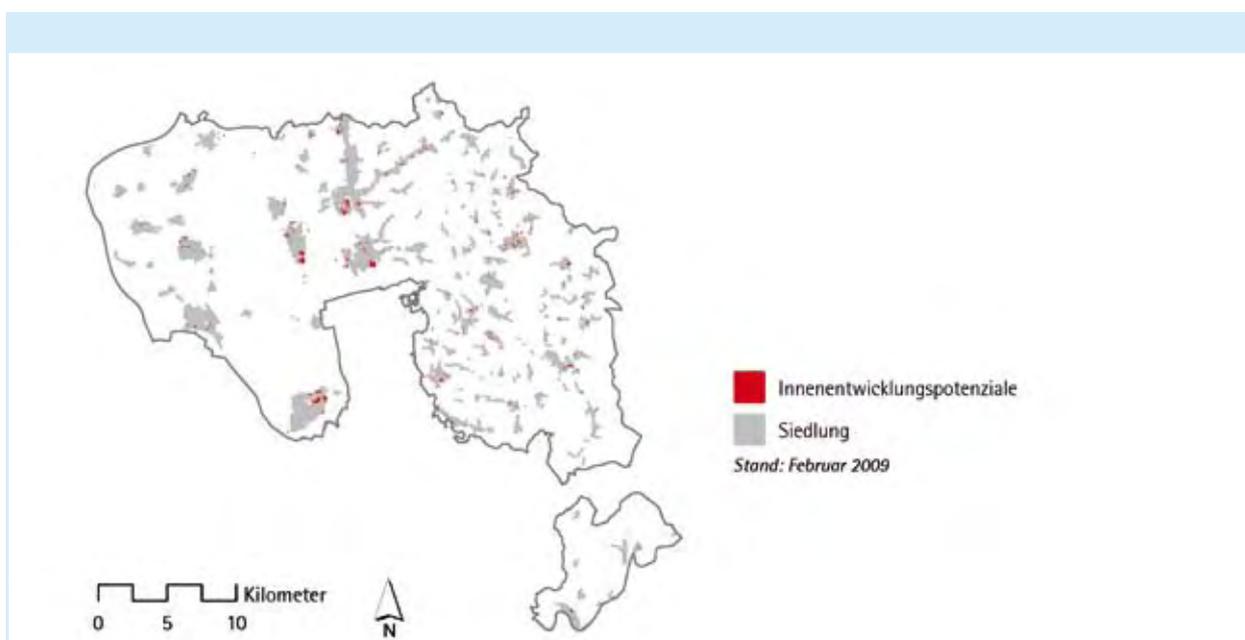


Abb. 30: Räumliche Verteilung der in Raum⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale im hessischen Teilraum der Region Rhein-Neckar

4.2.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale

IE^{plus} – Flächen ohne Hinderungsgründe für eine Mobilisierung

- **Anteil der IE^{plus}-Potenziale:** für 17 % der Flächen gibt es keine Mobilisierungshindernisse (etwas weniger im Vergleich zur Gesamtregion)
- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** höherer Anteil an Flächen mit gewerblichen Nutzungen bei den IE^{plus}-Flächen im Vergleich zu den IE^{minus}-Flächen; das bedeutet, dass Gewerbeflächen weniger häufig blockiert sind als Flächen für andere Nutzungen
- **Verfahrensstand:** für 85 % der IE^{plus}-Flächen sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen bereits geschaffen oder im Gange (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion); kaum Flächen, die nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen sind
- **aktuelle Nutzung:** fast 70 % der IE^{plus}-Flächen sind unbebaut (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion)

IE^{minus} – Flächen mit Hinderungsgründen für eine Mobilisierung

- **Gesamtbeurteilung:** für über 80 % der IE^{minus}-Flächen sind bei einer Mobilisierung unterstützende Aktivitäten vonseiten der Kommune notwendig oder wurden als Problemfall eingestuft
- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** höherer Anteil an Flächen mit Wohnnutzung bei den IE^{minus}-Flächen im Vergleich zu den IE^{plus}-Flächen; das bedeutet, dass Flächen für Wohnnutzungen häufiger blockiert sind als Flächen für andere Nutzungen; eher Nutzungsänderungen vonseiten der Kommunen gewünscht als bei den IE^{plus}-Flächen
- **Verfahrensstand:** über 60 % der Potenziale befinden sich in frühen Planungsphasen oder sind nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen
- **aktuelle Nutzung:** anteilig mehr untergenutzte Areale bei den IE^{minus}-Flächen als bei den IE^{plus}-Flächen

Auswertung der Hinderungsgründe für die Mobilisierung (bei den IE^{minus}-Flächen)

- **häufigste Hinderungsgründe für eine Mobilisierung:** mangelnde Nachfrage bezogen auf die Anzahl sowie auf die Fläche

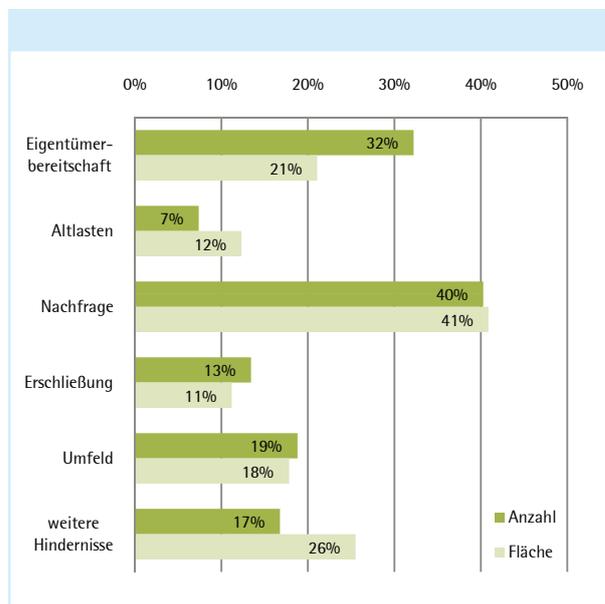


Abb. 31: Problemlagen bei den IE^{minus}-Potenzialen (VRRN-HE)

- **Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial:** fast die Hälfte der Flächen hat nur ein Mobilisierungshindernis

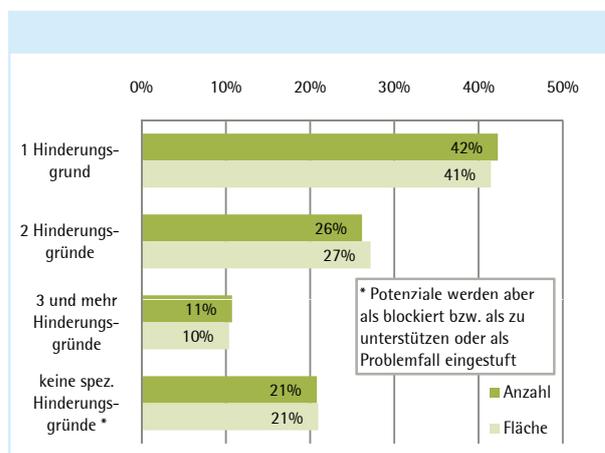


Abb. 32: Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den IE^{minus}-Potenzialen (VRRN-HE)

- **Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund:**
in vielen Fällen mangelnde Eigentümerbereitschaft als einziger Hinderungsgrund (hauptsächlich bei kleinen Flächen); oft mangelnde Nachfrage als einziger Hinderungsgrund; bezogen auf die Fläche, gibt es für fast die Hälfte keine speziellen Hindernisse

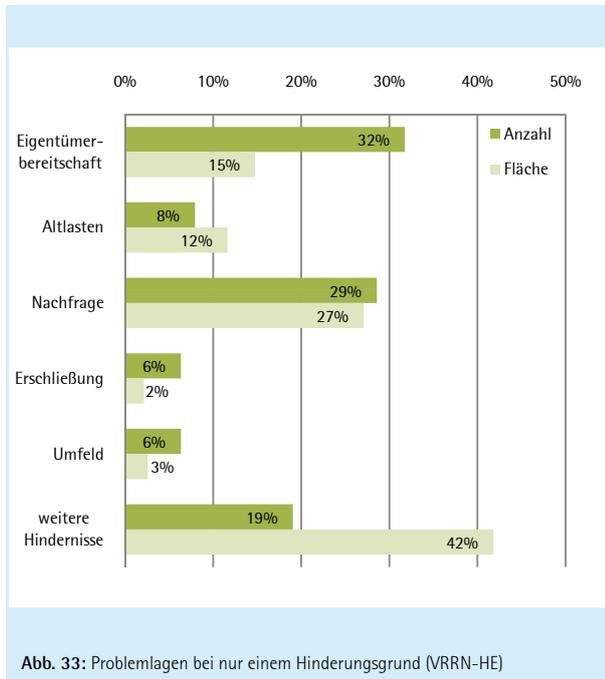


Abb. 33: Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund (VRRN-HE)

4.3 Baden-württembergischer Teilraum

Fläche [m ²]			244.178
Einwohner			1.135.514
Arbeitsplätze			416.683
Kommunen	Anzahl	83	
	erhoben	83	

Tab. 8: Basisinformationen für den baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, 2005)

Kennzahl	VRRN-BW	VRRN gesamt
Anzahl der Potenziale	586	1.370
Fläche der Potenziale [ha]	822	1.841
Fläche der Potenziale/ Nutzer [m ²]	5,3	5,9
Anteil der Potenziale/ Gebäude und Freifläche [%]	3,5	3,6
Anteil des Potenzials ohne Hinderungsgrund [% von der Fläche]	26,0	24,7

Tab. 9: Kennzahlen für den baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar

4.3.1 Potenziale der Innenentwicklung

- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** Verlagerung von gewerblichen und sonstigen Nutzungen hin zu Wohn- und Mischnutzungen
- **Verfahrensstand:** für ca. 20 % der Potenzialfläche sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen bereits geschaffen, die eine Nutzung nach den Vorstellungen der Kommunen zulassen (deutlich weniger im

Vergleich zur Gesamtregion); jedoch mehr Potenziale bei denen, für welche die bauleitplanerischen Voraussetzungen derzeit geschaffen werden; 20 % der Flächen sind nicht Gegenstand von Abklärungen

- **Eigentumsverhältnisse:** ca. 40 % der Flächen sind in privatem Eigentum (deutlich weniger im Vergleich zur Gesamtregion); über 30 % der Flächen sind in öffentlicher Hand (Land, Landkreise etc.) bzw. im Eigentum der Kommunen

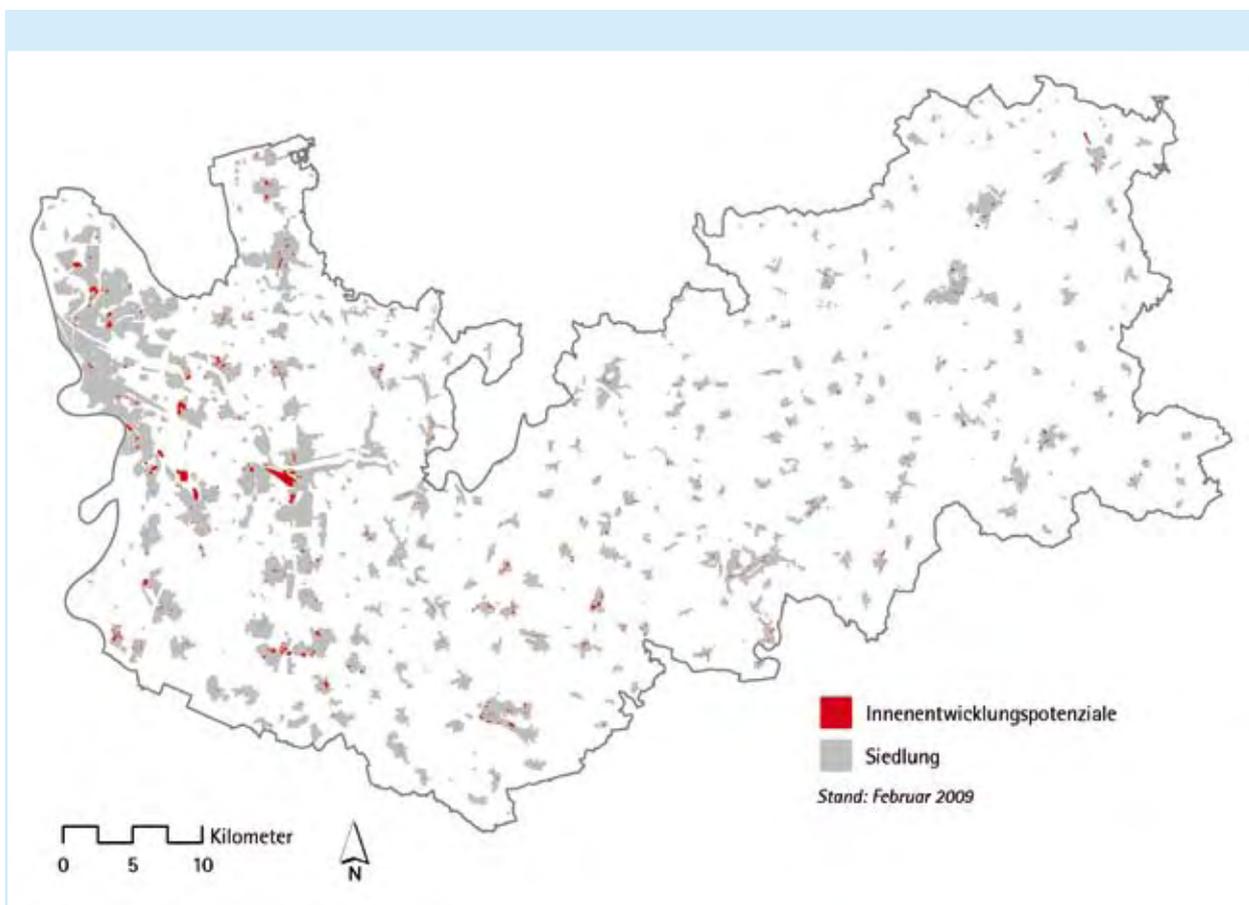


Abb. 34: Räumliche Verteilung der in Raum⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale im baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar

- **aktuelle Nutzung:** etwas mehr als 20 % der Potenziale sind noch unbebaut (deutlich weniger im Vergleich zur Gesamtregion); die Hälfte der Potenziale sind Brachen (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion)
- **Größe der Innenentwicklungspotenziale:** ein Drittel der Potenziale sind größer als 10 ha
- **Gesamtbeurteilung:** ca. 35 % der Potenziale sind aus Sicht der Kommune Selbstläufer oder Selbstläufer ohne Aktivität (deutlich weniger Selbstläufer im Vergleich zur Gesamtregion); bei einem Großteil der Flächen sind bei einer Mobilisierung unterstützende Aktivitäten vonseiten der Kommune notwendig
- **Kennwert Innenentwicklungspotenzialfläche je Nutzer:** deutlich mehr Potenzial in den kleinen Kommunen (8,7 m² je Nutzer) als in den mittleren und großen Kommunen (4,6-5,3 m² je Nutzer)
- **Kennwert Anteil Innenentwicklungspotenzialfläche an der Gebäude- und Freifläche (GuF):** etwas weniger Potenzial in den mittleren (2,3 % der GuF) im Vergleich zu den kleinen und großen Kommunen (ca. 3,0 % der GuF)

4.3.2 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale

IE^{plus} – Flächen ohne Hinderungsgründe für eine Mobilisierung

- **Anteil der IE^{plus}-Potenziale:** für über 25 % der Flächen gibt es keine Mobilisierungshindernisse
- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** höherer Anteil an Flächen mit gewerblichen Nutzungen bei den IE^{plus}-Flächen im Vergleich zu den IE^{minus}-Flächen; das bedeutet, dass Gewerbeflächen weniger häufig blockiert sind als Flächen für andere Nutzungen
- **Verfahrensstand:** für etwas mehr als die Hälfte der Flächen sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen oder im Gange (deutlich weniger im Vergleich zur Gesamtregion)
- **aktuelle Nutzung:** 25 % der IE^{plus}-Flächen sind unbebaut (deutlich weniger im Vergleich zur Gesamtregion), und fast 60 % sind Brachen (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion)

IE^{minus} – Flächen mit Hinderungsgründen für eine Mobilisierung

- **Gesamtbeurteilung:** über 30 % der IE^{minus}-Flächen sind Selbstläufer bzw. Selbstläufer ohne Aktivität (deutlich mehr im Vergleich zur Gesamtregion); für den Rest der Flächen sind bei einer Mobilisierung unterstützende Aktivitäten vonseiten der Kommune notwendig, oder diese wurden als Problemfall eingestuft
- **Art der Nutzung und Folgenutzung:** höherer Anteil an Flächen mit sonstigen Nutzungen bei den IE^{minus}-Flächen im Vergleich zu den IE^{plus}-Flächen; das bedeutet, dass Flächen für sonstige Nutzungen häufiger blockiert sind als Flächen für andere Nutzungen; eher Nutzungsänderungen vonseiten der Kommunen gewünscht als bei den IE^{plus}-Flächen; für 20 % der Flächen gibt es derzeit keine konkreten Nutzungsvorstellungen
- **Verfahrensstand:** bei über 20 % der Flächen sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen (deutlich mehr als in der Gesamtregion); etwas mehr als die Hälfte der Potenziale befindet sich in frühen Planungsphasen oder ist nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen
- **aktuelle Nutzung:** über 50 % der IE^{minus}-Flächen sind Brachen (deutlich mehr als in der Gesamtregion)

Auswertung der Hinderungsgründe für die Mobilisierung (bei den IE^{minus}-Flächen)

- **häufigste Hinderungsgründe für eine Mobilisierung:** mangelnde Eigentümerbereitschaft bezogen auf die Anzahl und Altlasten bezogen auf die Fläche

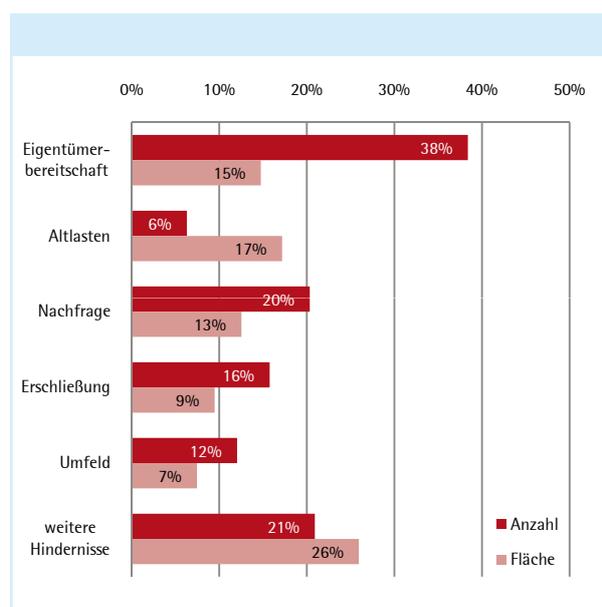


Abb. 35: Problemlagen bei den IE^{minus}-Potenzialen (VRRN-BW)

- **Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial:**
hauptsächlich kleine Flächen mit nur einem Hinderungsgrund: für große Flächen gibt es häufig keine speziellen Hinderungsgründe

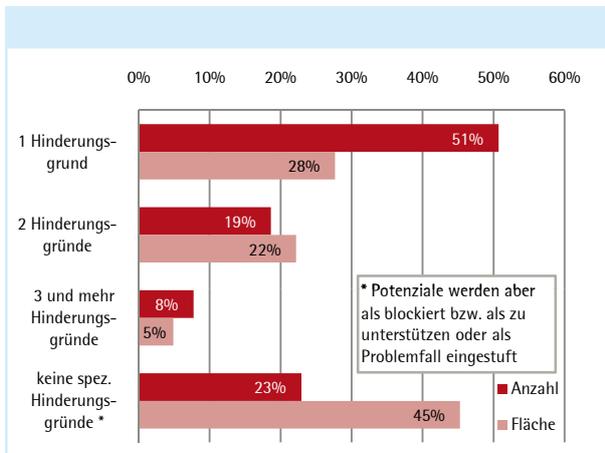


Abb. 36: Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den I^{minus}-Potentialen (VRRN-BW)

- **Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund:**
hauptsächlich mangelnde Eigentümerbereitschaft als einziger Hinderungsgrund (hauptsächlich bei kleinen Flächen); weitere Hinderungsgründe treten überwiegend in Kombination auf

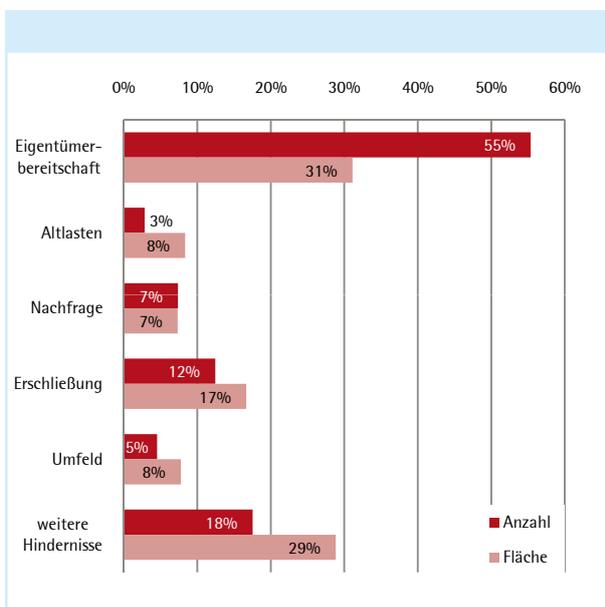


Abb. 37: Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund (VRRN-BW)

5 Einordnung des Kooperationsprojektes Raum+ aus Sicht des Verbandes Region Rhein-Neckar

Die Problematik der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke ist eines der Themen, welches die Regionalplanung in den letzten Jahren mit am stärksten beschäftigte. Auch der Verband Region Rhein-Neckar war und ist in diesem Themenfeld zum Beispiel mit sogenannten Modellvorhaben der Raumordnung und mehreren Forschungsprojekten des Bundesministeriums für Bildung und Forschung aktiv. Am deutlichsten werden die bezüglich der zukünftigen Siedlungsentwicklung vielschichtigen Interessenslagen jedoch in der täglichen Zusammenarbeit mit den Kommunen. In jedem konkreten Einzelfall steht der oben genannte raumordnerische Leitgedanke auf dem Prüfstand. Denn neben einer Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme ist in der Regel zwischen einer ganzen Reihe von unterschiedlichen, sich teils widersprechenden Zielsetzungen abzuwägen, um tragfähige Kompromisslösungen zu erreichen.

Die Auswertungen der amtlichen Statistik machen deutlich, dass abgesehen von einem leichten, wahrscheinlich konjunkturell bedingten Rückgang in der Mitte dieses Jahrzehnts die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke nicht wirklich verringert werden konnte. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen kann mit Schwierigkeiten beispielsweise hinsichtlich der Altlastensituation oder aufwendigen Erschließungsnotwendigkeiten verbunden sein. Immer wieder gestalten sich auch die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern langwierig. Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erscheint hingegen vielfach einfacher. Für viele Akteure ist die Entwicklung von Außenbereichsflächen auch ein bewährtes und bekanntes Prozedere, während sich Innenentwicklung in jedem Einzelfall anders gestaltet. Nicht unwichtig ist auch, dass sich die Planungsgesetzgebung und das Planungssystem in Deutschland bis heute eher auf die Steuerung der Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich konzentrieren.

Eine verstärkte Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen erfordert zuerst Informationen über die Potenziale und mögliche Entwicklungshemmnisse. Zudem benötigen die Akteure vor Ort in vielen Fällen eine verstärkte Unterstützung und Beratung, wie die Mobilisierung und Vermarktung einer Potenzialfläche gelingen könnte. Nicht unbeachtet darf eine finanzielle Förderung bleiben, welche wegen der mannigfaltigen, meist längerfristigen Vorteile von Innenentwicklungsmaßnahmen in vielen Fällen sehr gut zu begründen ist.

Raum+ setzt an der ersten entscheidenden Stelle an. Nur mit der Kenntnis über die Potenzialflächen an sich und einer Reihe weiterer Informationen wie

Planungsstand, gewünschte Nutzung, Eigentumsverhältnisse und Umsetzungshindernisse können Flächen im Innenbereich strategisch und zielgerichtet (wieder-) genutzt werden. Im Rahmen des Kooperationsprojektes Raum+ wurde eine internetbasierte Plattform als Informationsbasis geschaffen. Vorteil ist vor allem, dass diese von den Kommunen selbstständig und in eigener Verantwortung aktualisiert und bei Bedarf hinsichtlich Baulücken, Nachverdichtungen und Leerständen ergänzt werden kann.

Der Verband Region Rhein-Neckar profitiert von Raum+ insofern, dass nun eine verlässliche und flächendeckende Übersicht über Innenentwicklungspotenziale in der Region zur Verfügung steht. Wichtig ist dabei, dass die Informationen der Plattform letztlich auf den Angaben der Kommunen in den gemeinsamen Erhebungsgesprächen beruhen und damit als kommunal abgestimmt angesehen werden können.

Im Prozess der Aufstellung des ersten Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 stellen diese Daten eine wichtige Grundlage für die Entwicklung eines nachhaltigen Siedlungsflächenkonzeptes dar. Da nicht nur die Flächenpotenziale an sich, sondern vor allem eine kommunale Einschätzung über deren zeitliche Realisierbarkeit vorliegt, kann nun das Innenentwicklungspotenzial aus Raum+ bis zum Zielhorizont des Einheitlichen Regionalplans relativ zuverlässig auf Gemeindeebene abgeschätzt werden. Zu beachten ist allerdings, dass aus Gründen der Erhebungseffizienz für Kommunen mit mehr als 15.000 Einwohnern Flächen ab 5.000 m², ansonsten Flächen ab 2.000 m² erhoben wurden. Damit bleibt das Potenzial wie das der Baulücken und der Flächen zwischen 2.000 und 5.000 m² für Kommunen mit mehr als 15.000 Einwohnern unberücksichtigt. Den Kommunen ist es allerdings unbenommen, diese Potenziale selbst in die technische Plattform einzuspeisen, da entsprechende Module bereits vorgesehen sind. Unter Berücksichtigung des regionalen Maßstabes sind die nun vorhandenen Ergebnisse dennoch sehr aussagekräftig und hilfreich.

Ebenso wichtig wie die jetzt verfügbare Datengrundlage ist jedoch, dass mithilfe von Raum+ ein Dialog über die Möglichkeiten der Innenentwicklung mit allen Kommunen in der Metropolregion angelaufen ist. Deutlich wurde, dass die Kommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar unterschiedlich an das Thema herangehen. Während einige sich bereits seit vielen Jahren sehr intensiv mit ihrer bebauten Ortsstruktur befassen sowie aktiv und teils mit hohem Aufwand Innenentwicklungsprojekte realisiert haben, konzentrieren sich andere weiterhin vornehmlich auf die Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich. In den

Erhebungsgesprächen vor Ort entstand gerade bei den Kommunen der zweitgenannten Kategorie der Eindruck, dass durch Raum⁺ ein Anstoß gegeben werden konnte, über die bisherige Flächenhaushaltspolitik nachzudenken. Auffallend war zudem bei vielen Kommunen, dass zwar ein sehr detailliertes Wissen über die Hintergründe einzelner Flächenpotenziale vorhanden ist, jedoch am Ende des Erhebungsgesprächs auch ein gewisser Überraschungseffekt spürbar war, wie groß das Flächenpotenzial in der Gesamtschau ist.

Insgesamt wurden in der Metropolregion Rhein-Neckar 1.370 Potenziale mit einer Fläche von 1.840 ha erhoben. Verglichen mit einem überschlägig ermittelten Bedarf von rund 1.750 ha an neuen Wohnbauflächen in der Metropolregion Rhein-Neckar bis 2020 wird deutlich, welche Bedeutung die Innenentwicklungspotenziale für die Siedlungsentwicklung in der Metropolregion haben. Jedoch ist zu beachten, dass darunter viele Flächen sind, die nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand für Siedlungszwecke (wieder-)genutzt werden können.

Für den Verband Region Rhein-Neckar ist nun entscheidend, dass der begonnene Dialog mit den Kommunen fortgesetzt wird. Die Voraussetzungen dafür sind gut. Zum einen zeigt die freiwillige Teilnahme aller Kommunen in der Metropolregion das Interesse und die Bereitschaft, in diesem Themenfeld zusammenzuarbeiten. Zum anderen bietet die Aufstellung des ersten Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 einen konkreten Anknüpfungspunkt, das Thema der Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen gemeinsam mit den Kommunen anzugehen und Lösungen aufzuzeigen.

Wichtig ist, dass gerade kleineren Kommunen konkrete Hilfestellungen in diesem nicht einfachen Themenfeld gegeben werden. Ein Schritt in diese Richtung ist die Initiierung eines Nachfolgeprojektes vonseiten des Verbandes. Gemeinsam mit Modellkommunen und einem versierten Planungsbüro soll beispielhaft aufgezeigt werden, wie Städte und Gemeinden gerade problematische Innenentwicklungspotenziale vermarkten und konkret umsetzen können.

Neben der Regionalplanung sind auch die anderen maßgeblichen Verwaltungs- und Entscheidungsebenen aufgefordert, die Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen noch mehr zu forcieren und zu fördern. Hier wäre beispielsweise ein wichtiges Signal, bestehende Förderprogramme noch stärker auf dieses Themenfeld auszurichten.

6 Einordnung des Kooperationsprojektes Raum+ aus Landessicht

6.1 Einordnung aus Sicht des Landes Rheinland-Pfalz

Das Land Rheinland-Pfalz weist im bundesdeutschen Vergleich mit rund 14 % Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Landesfläche einen überdurchschnittlichen Anteilswert auf. Der entsprechende Anteil auf Bundesebene beträgt rund 13 % (Stand: 2006). Die tägliche Inanspruchnahme von Bodenfläche für Siedlung und Verkehr liegt in Rheinland-Pfalz derzeit bei ca. 4,7 ha.

Die Landesregierung von Rheinland-Pfalz bekennt sich deshalb ausdrücklich zum Ziel, durch Etablierung eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements eine deutliche Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu erreichen. Dies beinhaltet sowohl die bedarfsgerechte und flächensparende Bereitstellung von Bauland – vorrangig im Bestand – als auch den Schutz und die Sicherung von Boden und Freiraumfunktionen. Der dazu notwendige Bewusstseinswandel in der Raum- und Siedlungsentwicklung und für eine effiziente Flächennutzung kann nur gemeinsam mit den Kommunen und weiteren Akteuren eingeleitet und erreicht werden.

In Baden-Württemberg wurde durch eine Kooperation zwischen den Hochschulen in Karlsruhe und Zürich mit einigen Regionalverbänden und dem Wirtschafts- und Umweltministerium des Landes Baden-Württemberg ab 2006 in sechs baden-württembergischen Regionen und einem Kanton in der Schweiz das Projekt Raum+ zur Erfassung der Innenraumpotenzialflächen durchgeführt. Im hier vorliegenden Bericht ist die sehr erfolgreich verlaufende länderübergreifende Ausweitung des Projektes Raum+ auf die hessischen und rheinland-pfälzischen Gebiete im Verband Region Rhein-Neckar dokumentiert. Besonders herauszustellen ist, dass das Projekt Raum+ auf freiwilliger Basis mit den Kommunen durchgeführt wurde und im Ergebnis erhebliche Flächenreserven im Innenbereich ermittelt hat. Hierdurch stehen für die beteiligten Kommunen und übergeordnet für die Träger der Regionalplanung vergleichbare Grundlagen der Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, die effektiv für konkrete Mobilisierungen und Wiedernutzungen von Flächen als auch für regionale Fragestellungen zu nutzen sind.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV sowie ihrer Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Rheinland-Pfalz“ verankert die Landesregierung Rheinland-Pfalz das verbindliche Ziel, die Flächenneu-inanspruchnahme im Außenbereich zu reduzieren. Weitere landespolitische Ziele unterstützen die Regionalplanung und die kommunale Bauleitplanung, eine nachhaltige Nutzung des Lebensraumes voranzutreiben.

Um dem Prozess einer fortschreitenden Zersiedelung des Außenbereichs entgegenzutreten zu können, ist der

bereits gesetzlich geforderten Innenentwicklung auch in der Praxis Vorrang einzuräumen. Dabei ist eine der zentralen Aufgaben die Einrichtung eines nachhaltigen Flächenmanagements, welches Auskunft über bestehende Flächenpotenziale sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich bietet.

Für die Erfassung der Innenbereichspotenziale hat sich das Instrument Raum+ bestens bewährt – erfolgreich wurde es aber erst durch das konstruktive Zusammenwirken von Landesplanung, Regionalplanung und kommunalen Vertretern vor Ort. Die beteiligten Kommunen haben durch ihre Mitwirkung entscheidend zum Erfolg des Projektes und damit für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beigetragen.

6.2 Einordnung aus Sicht des Landes Hessen

Die nachhaltige – insbesondere flächensparende Siedlungsentwicklung – ist ein wichtiges Ziel im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und eine Kernaufgabe der Raumordnungspolitik von Bund und Ländern. Hessen ist geprägt durch die unterschiedliche Entwicklung von Teilräumen – Metropolregionen wie das Rhein-Main-Gebiet und der Rhein-Neckar-Raum mit der Notwendigkeit zur Regulierung des Wachstumsdrucks und der Sicherung der Freiraumqualitäten sowie vom Bevölkerungsrückgang betroffene Regionen insbesondere in Nord- und Mittelhessen. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs verfolgt Hessen mehrere Ansatzpunkte.

Bei der Landes- und Regionalplanung setzt Hessen zur Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung auf zwei wesentliche Grundsätze – die Sicherung und Gestaltung der langfristig von einer Besiedlung freizuhaltenden Räume und die restriktive Zuweisungen von Siedlungszuwachsflächen. Der Siedlungsflächenbedarf wird in Hessen auf der Grundlage von Bevölkerungsprognosen und von der Landesplanung vorgegebenen Dichtewerten (Wohneinheiten je Hektar) unter Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie z. B. Flächenpotenziale im Bestand, ermittelt, und durch entsprechende Darstellungen im Regionalplan zugewiesen. Hierbei kommt der Abschätzung der Reserven im Bestand und der Kommunikation und Kooperation zwischen Regionalplanung und Kommunen eine zentrale Rolle zu.

Mit der Unterstützung und Mitfinanzierung von Modellprojekten beteiligt sich das Land Hessen an der Weiterentwicklung des Instrumentariums zur nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. Im Rahmen des Förderschwerpunktes REFINA „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung ist Hessen an dem Projekt „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar“ beteiligt. In diesem Projekt wurden in einer Region, die durch stagnierende und in Zukunft rückgängige Bevölkerungsentwicklung und eine Verschärfung der Wettbewerbssituation geprägt ist, die Hintergründe und Folgen der Siedlungsentwicklung betrachtet, aber auch zahlreiche konkrete Handlungsvorschläge gemacht. Beispielhaft zu nennen sind die eindrucksvollen Ergebnisse über kommunale Infrastrukturfolgekosten und die Siedlungsflächenpotenziale in Baulücken und auf Brachflächen, die planerischen Vorschläge durch das Siedlungsflächenmodell sowie der Verfahrensvorschlag für raumordnerische Verträge und ein teilregionales Koordinationsgremium.

Ein weiteres wichtiges Modellprojekt ist das Projekt „Raum⁺ Rhein-Neckar – Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Metropolregion Rhein-Neckar“, das der Verband Region Rhein-Neckar, das

Ministerium des Innern und für Sport und das Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz sowie das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung gemeinsam für die Metropolregion Rhein-Neckar finanziert und unterstützt haben. Als wesentliche Ergebnisse des Kooperationsprojektes Raum⁺ sind die umfangreiche Erhebung der Innenentwicklungspotenziale mit weiteren Merkmalen zur Mobilisierung, die internetbasierte Plattform mit vorgesehener Fortschreibungsmöglichkeit und insbesondere die hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen zu nennen. Damit wurde für die Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um auf dieser Basis gemeinsam mit den Kommunen ein nachhaltiges Siedlungsflächenkonzept im regionalen und länderübergreifenden Zusammenhang aufzustellen und umzusetzen.

Ein immer wieder genannter wichtiger Ansatzpunkt zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist die Vergabe von Fördermitteln. Im Rahmen der Städtebauförderung, insbesondere der Bund-Länder-Programmen Stadtsanierung und Stadtumbau in Hessen, ist ein Schwerpunktthema die Nachnutzung von Brachflächen. Weiterhin hat Hessen die im nationalen strategischen Rahmenplan aufgeführten förderpolitischen Ansatzpunkte zur Flächenreduzierung aufgegriffen und in die EFRE-finanzierten Maßnahmen zur Revitalisierung und Sanierung von Brachflächen (Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen) aufgenommen.

Im Mai 2008 startete die Hessische Staatskanzlei die Nachhaltigkeitsstrategie Hessen. In einem umfangreichen Diskussionsprozess mit hochrangigen und engagierten Persönlichkeiten aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Jugendlichen erfolgte eine erste Projektauswahl auf der Nachhaltigkeitskonferenz Ende Oktober 2008. Für das Jahr 2009 ist geplant, das Thema Flächenmanagement in die hessische Nachhaltigkeitsstrategie einzubinden.

In Hessen laufen viele Aktivitäten zur Reduzierung der Siedlungsflächenentwicklung und zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale. Mit der vorliegenden Abschlussdokumentation sind die wesentlichen Ergebnisse und Vorschläge der Wissenschaftler einprägsam zusammengefasst. Dafür ist ihnen zu danken. Zu danken ist in gleicher Weise den zahlreichen kommunalen Vertretern, die an der Studie mitgewirkt und damit das Thema Innenentwicklung vorangebracht haben. Jetzt ist es wichtig, den begonnenen Prozess im Rahmen der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 fortzuführen und parallel Projekte zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen zu forcieren. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wird den weiteren Prozess unterstützen.

6.3 Einordnung aus Sicht des Landes Baden-Württemberg

Die Steuerung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bewegt sich in einem komplexen Gefüge aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen und ist stets mit einer Reihe von Ziel- und Interessenskonflikten verbunden. Vor dem Hintergrund einer alternden und langfristig rückläufigen Bevölkerung gewinnen Fragen einer angemessenen räumlichen Verteilung und der standörtlichen Optimierung der Siedlungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme zusätzlich an Bedeutung. Auf örtlicher wie überörtlicher Maßstabebene gilt es umso mehr, auf eine Konzentration und Bündelung von Siedlung und Infrastruktur hinzuwirken: Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, die Revitalisierung der Ortskerne und die Wiedernutzung von Brachen sind Ziele einer zukunftsgerichteten Raumplanung.

Es ist daher erforderlich, sich auf allen Planungs- und Verwaltungsebenen den Herausforderungen zu stellen, durch engere interkommunale, regionale und fachübergreifende Kooperationen das Handeln der verschiedenen Planungsträger effizienter zu verzahnen und im jeweiligen Handlungsbereich konsequent auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Raum- und Siedlungsentwicklung hinzuwirken.

Das Projekt Raum⁺ setzt genau an diesen Anforderungen an. Gegründet auf eine Initiative der Universität Karlsruhe und der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich, der beteiligten Regionalverbände und des Kantons Basel-Landschaft sowie des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg, haben die Projektpartner in den vergangenen zwei Jahren gemeinsam mit den beteiligten Kommunen das Ziel verfolgt, die Grundlagen für ein nachhaltiges Flächenmanagement in Bezug auf die Erhebung und Steuerung strategischer Flächen der Innentwicklung auf örtlicher und regionaler Ebene aufzubauen. Der Region Rhein-Neckar, die zunächst nur mit dem baden-württembergischen Teilgebiet eingebunden war, ist es erfreulicherweise gelungen, Raum⁺ grenzüberschreitend und flächendeckend für das gesamte Verbandsgebiet fortzuführen.

Im Vordergrund des Projektes standen zunächst die Fragen, in welchem Umfang tatsächlich Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen vorhanden sind, wie sich diese Potenziale in den verschiedenen Regionen verteilen und in welchem Maß sie für eine neuerliche Nutzung zur Verfügung stehen. Um diese Fragen zu klären, mussten im Rahmen von Raum⁺ die Innenentwicklungspotenziale in den Städten und Gemeinden systematisch erfasst, ihre Entwicklungsmöglichkeiten ermittelt und somit die Informationsbasis auf lokaler und regionaler Ebene verbessert und verbreitert werden. Für die beteiligten Kommunen und Träger der Regionalplanung stehen nun vergleichbare und

gesicherte Planungsgrundlagen für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen digital und sofort einsetzbar zur Verfügung.

Das Projekt ist sowohl auf kommunaler als auch auf regionaler Ebene bei Fachleuten und Politikern auf große Resonanz gestoßen und konnte in den betreffenden Regionen das Bewusstsein im Umgang mit der Ressource Fläche auf allen Ebenen weiter schärfen. Die Relevanz von Raum⁺ als freiwilliges, bewussteinbildendes Projekt ist für die beteiligten Ministerien gerade auch aus diesem Grund ausdrücklich zu unterstreichen.

Für die Kommunen bietet die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale erhebliche Vorteile für ihre städtebauliche Entwicklungsplanung, zumal im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere der Flächennutzungsplanung, vom Gesetzgeber inzwischen eine wesentlich stärkere Auseinandersetzung mit Fragen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen gefordert wird. Die Erhebung und Bewertung der Siedlungsflächenreserven im Innenbereich sind für die Kommunen eine grundlegende Voraussetzung, um die Beachtung der rechtlichen Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanverfahren effizient darstellen zu können.

Ein ganz wesentliches Alleinstellungsmerkmal des Projektes Raum⁺ ist der über den Aspekt des kommunalen Flächenmanagements hinausgehende regionale und für die Region Rhein-Neckar auch grenzüberschreitende Blickwinkel. Dies ermöglicht den Trägern der Regionalplanung, dem Vorrang der Innentwicklung auch auf überörtlicher Ebene angemessen Rechnung zu tragen. Eine maßgebliche Erkenntnis aus dem Projekt ist sicher für alle Beteiligten, dass eine spürbare Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nur durch gebündelte Anstrengungen sowie ein effektives regionales und kommunales Flächenmanagement erreicht werden kann. Aufgrund der vielfältigen Bedarfsfaktoren, des komplexen Wirkungsgefüges, der verschiedenen Zieldimensionen und der Vielzahl von Akteuren stellt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme eine langfristige Aufgabe dar, die nur gemeinsam erfolgreich bewältigt werden kann. Das Problembewusstsein für die Notwendigkeiten und Möglichkeiten einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung muss wachsen und Innenentwicklung als kommunale und regionale „Zukunftsaufgabe“ begriffen werden. Nur dann kann das Ziel der „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ umgesetzt werden.

Neben der Quantität der Flächeninanspruchnahme sind auch die Qualität sowie die räumliche Verteilung und Standortzuordnung der Flächeninanspruchnahme wichtige Zieldimensionen. Ein nachhaltiges Flächenmanagement erfordert daher eine Kombination von quantitativer, qualitativer und standortbezogener Steuerung der Flächeninanspruchnahme. Bei alledem ist zu beachten, dass teilräumliche Unterschiede in der

Flächeninanspruchnahme bestehen, die zu teilträumlich unterschiedlichen Handlungserfordernissen und unterschiedlichen Strategien der Problembewältigung führen können.

Aufgabe der Projektpartner und somit auch der Metropolregion Rhein-Neckar ist es, diese Anforderungen gerade auch auf der Basis der aus Raum⁺ gewonnenen Ergebnisse zu prüfen und im Rahmen der Mobilisierung der Flächenpotenziale zielgerichtet zu berücksichtigen. Raum⁺ hat gezeigt, dass erhebliche Innenentwicklungspotenziale in allen Kommunen vorhanden sind und mobilisiert werden können, nicht nur in den Großstädten und Verdichtungsräumen. Innenentwicklung ist gerade auch in kleinen und mittleren Kommunen sowie im ländlichen Raum wichtig und möglich. Die Entwicklung der innerörtlichen Flächenpotenziale muss auch dort Bestandteil der regionalen und kommunalen Konzepte sein, wo Bodenpreise und Auswirkungen der Flächenzersiedelung noch moderat sind und die Notwendigkeit für einen sparsamen Umgang mit der Fläche daher nicht umfassend wahrgenommen wird.

Die aus dem Projekt Raum⁺ gewonnenen Erkenntnisse und Einsichten über den Bestand und den Umfang von Innenentwicklungspotenzialen bilden die Grundlage für die nun anschließend zu formulierenden Mobilisierungsstrategien. Ziel für die Zukunft wird sein, die systematischen Erhebungen in den sechs Regionen zu nutzen, um auf regionaler und kommunaler Ebene das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ einheitlich und nachhaltig umzusetzen. Der Beginn ist gemacht, es liegt nun an den Akteuren vor Ort, die einmaligen Chancen dieses Projektes zu ergreifen. Das Land Baden-Württemberg wird mit seinen zahlreichen, auf die Innenentwicklung ausgerichteten Förderprogrammen – wie der Städtebauförderung – und seinen vielfältigen Aktivitäten auch auf Bundesebene – wie den Bestrebungen zur Grund- und Einkommensteuerreform – die Partner von Raum⁺ auch weiterhin in ihren Bemühungen aktiv unterstützen.

7 Fazit

Die Zielsetzung der Metropolregion Rhein-Neckar, der Innenentwicklung einen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Neubauflächen einzuräumen, setzt voraus, dass eine Übersicht über diese Siedlungsflächenpotenziale geschaffen und fortgeschrieben wird. Dabei ist die räumliche, quantitative und qualitative Erfassung der Potenziale mit deren Mobilisierungshindernissen ein wesentlicher Bestandteil. Dies wurde bereits im grenzüberschreitenden Kooperationsprojekt Raum⁺ (2006-2008) in sechs baden-württembergischen Regionen, darunter auch im baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar, und dem Schweizer Kanton Basel-Landschaft entwickelt und durchgeführt. Kern der Erweiterung des Projektes Raum⁺ in der Metropolregion Rhein-Neckar bildet die Ausdehnung der Übersicht über Innenentwicklungspotenziale auf den rheinland-pfälzischen und den hessischen Teilraum der Metropolregion.

Insgesamt wurden in der Metropolregion Rhein-Neckar ca. 1.400 Innenentwicklungspotenziale erhoben (ab 5.000 m² Potenzialgröße bzw. 2.000 m² für Kommunen kleiner als 15.000 Einwohner und die Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz). In den 44 rheinland-pfälzischen Kommunen der Region Rhein-Neckar und in den 83 baden-württembergischen wurden jeweils ca. 600 Flächen mit mehr als 800 ha, in den 22 hessischen Kommunen knapp 200 Flächen mit mehr als 200 ha erhoben. Damit ergeben sich insgesamt 1.840 ha Innenentwicklungspotenziale in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Auswertungen zeigen, dass sich ca. 25 % des erhobenen Potenzials ohne Hinderungsgründe kurz- bis mittelfristig mobilisieren lassen – das sind knapp 400 Flächen mit einer Fläche von ca. 450 ha.

Aus den Erhebungen lassen sich auch Kennwerte für die Abschätzung von Innenentwicklungspotenzialen bilden. Pro Einwohner und Beschäftigten (Nutzer) in der Metropolregion Rhein-Neckar sind zwischen 5 und 10 m² an Innenentwicklungspotenzial vorhanden. Das entspricht durchschnittlich ca. 3 % der Gebäude- und Freifläche einer Kommune. Diese Werte sind als Anhaltspunkte zu verstehen und können je nach Gemeindegröße und -dichte variieren. Beispielsweise liegt der Kennwert „Potenzialfläche je Nutzer“ in kleineren Kommunen unter 5.000 Einwohner durchschnittlich höher als in den größeren. Im Gegensatz dazu sind in den Kommunen mit mehr als 15.000 Einwohnern anteilig etwas mehr Innenentwicklungspotenziale als in den mittleren und kleinen Kommunen vorhanden.

Der länderübergreifende Ansatz des Projektes Raum⁺ Rhein-Neckar hat erstmals Flächenpotenziale in den drei Teilräumen der Metropolregion vergleichbar gemacht. Die Übersicht zeigt die unterschiedlichen Ausgangssituationen und Besonderheiten in den jeweiligen Teilräumen, z. B. lassen sich in Bezug auf die Eigen-

tumsverhältnisse wesentliche Unterschiede feststellen. So liegt der Anteil an privaten Eigentümern in Hessen mit fast 75 % und in Rheinland-Pfalz mit fast 60 % deutlich über dem Anteil in Baden-Württemberg. Dort spielen stattdessen öffentliche Eigentümer (Land, Landkreise, Kommunen etc.) und Mischformen eine größere Rolle. Diese Erkenntnis kann für die Erarbeitung einer Mobilisierungsstrategie grundlegend sein, da eine mangelnde Bereitschaft der Eigentümer den größten Hinderungsgrund für die Mobilisierung der Potenziale in der Metropolregion Rhein-Neckar darstellt. Bei ca. 40 % der Potenziale mit Mobilisierungshindernissen in der Region Rhein-Neckar ist das Interesse der Eigentümer an der Mobilisierung der Flächen entweder ablehnend oder der/die Eigentümer wurde(n) als nicht entscheidungsfähig eingestuft. Dieses Thema gewinnt noch eine größere Bedeutung bei der Betrachtung der Potenziale mit nur einem Hinderungsgrund. Hier stellt die Bereitschaft der Eigentümer bei fast der Hälfte der Flächen den einzigen Hinderungsgrund dar. Dies ist ein deutlicher Beleg dafür, dass die durch die Eigentümer blockierten Flächen ein grundsätzliches Problem sind und die Mobilisierung dieser Flächen eine zentrale Aufgabe zukünftiger Aktivitäten bildet. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zeigt sich hinsichtlich des Bebauungsstandes der Potenziale. In den hessischen und rheinland-pfälzischen Kommunen sind über 40 % der Potenziale noch unbebaut, während in den baden-württembergischen Kommunen dieser Anteil bei etwa 20 % liegt. Im Gegensatz dazu sind im baden-württembergischen Teilraum der Region mehr als die Hälfte der Potenzialflächen Brachen, die in der Vergangenheit bereits bebaut waren.

Mit dem Projekt Raum⁺ wurde die Übersicht im regionalen Maßstab länderübergreifend geschaffen. Die Erkenntnisse über die Verteilung der Innenentwicklungspotenziale und über die verschiedenen Hinderungsgründe bei der Mobilisierung werfen Fragen nach der Mobilisierungsstrategie, den Mobilisierungsmethoden und -instrumenten auf. Welche Möglichkeiten haben die Kommunen, um ihr Potenzial zu aktivieren? Wie können sie diese Möglichkeiten in einer kommunalen Innenentwicklungsstrategie umsetzen? Wie können die Region Rhein-Neckar und das jeweilige Land die Kommunen dabei unterstützen, ihre eigenen Potenziale besser zu nutzen oder auch Innenentwicklungskonzepte in interkommunaler Zusammenarbeit zu erarbeiten?

Eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Innenentwicklung als Strategie für die räumliche Entwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar muss nun die Etablierung eines Prozesses mit langfristig tragfähigen Strukturen sein.

Dazu gehören im Wesentlichen drei Aspekte:

- **Übersicht:** Die in diesem Projekt geschaffene Übersicht zeigt lediglich eine Momentaufnahme des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials. Diese bedarf einer periodischen Fortschreibung. Ein zweckmäßiger Zeitraum dafür ist auf kommunaler Ebene einmal im Jahr und auf regionaler Ebene alle zwei Jahre.
- **Arbeitsplattform:** Es ist zweckmäßig, die Raum⁺ Internetplattform regionsweit und in diesem Fall auch länderübergreifend einheitlich weiterzuführen. Dies gewährleistet die Koordination der Vorgehensweise in methodischer, inhaltlicher und technischer Hinsicht.
- **Flächenmanagementprozess:** Da die Übersicht und die erforderliche Arbeitsplattform alleine nur Bestandteile des Flächenmanagementprozesses sind, bedarf es eines geeigneten Kooperations- und Koordinationsrahmens zwischen den beteiligten Akteuren (Verband Region Rhein-Neckar und Landesplanungsbehörden). Eine zentrale Aufgabe in dem vorgeschlagenen Prozess ist neben der Wahrung der Übersicht auch der regelmäßige inhaltliche Austausch zwischen den oben genannten Akteuren und den Kommunen. In diesem Rahmen sollte ebenfalls über Anreizmechanismen für die Weiterführung der Übersicht als Teil eines Flächenmanagementprozesses auf kommunaler Ebene diskutiert werden.

Im Weiteren müssen Mittel und Wege für die Förderung und Unterstützung einer konkreten Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erarbeitet und erprobt werden. Wesentliche Möglichkeiten bilden zum Beispiel folgende Aspekte:

- **Beratungskompetenz für Flächenmanagement:** Die Kommunen benötigen Beratung und Unterstützung bei Fragen der Innenentwicklung. Dabei kann der Verband Region Rhein-Neckar eine wichtige Rolle spielen. Dieser kann als Kompetenzzentrum durch Bündeln von Wissen und Erfahrung die Mobilisierung einzelner Innenentwicklungspotenziale auf der kommunalen Ebene unterstützen.
- **Modellvorhaben für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen:** Um Lösungen für die in Raum⁺ aufgezeigten Mobilisierungshindernisse zu erarbeiten und zu erproben, sollen Modellvorhaben mit Modellkommunen durchgeführt werden. Diese Modellvorhaben sollen sich nicht nur mit den Hauptmobilisierungshindernissen befassen, sondern diese auch in kommunale bzw. interkommunale Siedlungsentwicklungsstrategien integrieren. Zudem sollen modellhaft konkrete Ansätze für die Mobilisierung der identifizierten Potenziale aufgezeigt werden.

- **Fördermaßnahmen für die Innenentwicklung neu justieren:** Finanzielle Fördermaßnahmen können auf Grundlage der Ergebnisse von Raum⁺ nun bedarfs- und zielgerichteter auf ihre jeweiligen Fördertatbestände ausgerichtet werden. Beispielsweise wären eine stärkere Berücksichtigung und Ausrichtung auf die Eigentümerinteressen denkbar, die eine Entwicklung von Potenzialen in vielen Fällen behindern.

Die flächendeckende Erhebung in allen drei Teilräumen der Region Rhein-Neckar in dem auf Freiwilligkeit angelegten Projekt Raum⁺ zeigt die Offenheit und wachsende Sensibilität der Kommunen für das Thema Innenentwicklung. Diese Offenheit und Kooperationsbereitschaft sowie das Engagement des Verbandes Region Rhein-Neckar und der Landesplanungsbehörden in den drei Bundesländern ist eine grundlegende Voraussetzung für eine nachhaltige, zukunftsweisende Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Allen an diesem Projekt beteiligten Akteuren, besonders den Kommunen, sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich für ihre Beteiligung und Unterstützung gedankt.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Übersicht über die Region Rhein-Neckar.....	V
Abb. 2	Teilnehmende Regionen an dem Projekt Raum ⁺ in Baden-Württemberg und der Schweiz.....	1
Abb. 3	Raum ⁺ Ansatz.....	3
Abb. 4	Typen der Siedlungsflächenpotenziale.....	4
Abb. 5	Die Raum ⁺ Internetplattform.....	5
Abb. 6	Raum ⁺ Erhebungsgespräche in Ludwigshafen und Worms.....	5
Abb. 7	Räumliche Verteilung der in Raum ⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale.....	6
Abb. 8	Art der Nutzung und Folgenutzung der in Raum ⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale.....	7
Abb. 9	Nutzungsänderung bei den in Raum ⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenzialen.....	7
Abb. 10	Verfahrensstand der in Raum ⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale.....	8
Abb. 11	Eigentumsverhältnisse der in Raum ⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale.....	8
Abb. 12	Beurteilung der aktuellen Nutzung der in Raum ⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale.....	8
Abb. 13	Gesamtbeurteilung der in Raum ⁺ Rhein-Neckar erhobenen Innenentwicklungspotenziale.....	9
Abb. 14	Kennwerte für die Teilräume der Region Rhein-Neckar nach Gemeindegrößenklassen.....	9/10
Abb. 15	Anteil des Potenzials ohne Mobilisierungshemmnisse (IE ^{plus}) und mit Mobilisierungshemmnissen (IE ^{minus})..	10
Abb. 16	Art der Nutzung und Folgenutzung bei den IE ^{plus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	11
Abb. 17	Verfahrensstand bei den IE ^{plus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	11
Abb. 18	Beurteilung der aktuellen Nutzung bei den IE ^{plus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	12
Abb. 19	Gesamtbeurteilung bei den IE ^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	12
Abb. 20	Art der Nutzung und Folgenutzung bei den IE ^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	12
Abb. 21	Verfahrensstand bei den IE ^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	13
Abb. 22	Beurteilung der aktuellen Nutzung bei den IE ^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	13
Abb. 23	Problemlagen bei den IE ^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	14
Abb. 24	Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den IE ^{minus} -Potenzialen in der Region Rhein-Neckar.....	14
Abb. 25	Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund in der Region Rhein-Neckar.....	15
Abb. 26	Räumliche Verteilung der in Raum ⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale im rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar.....	16
Abb. 27	Problemlagen bei den IE ^{minus} -Potenzialen (VRRN-RP).....	18
Abb. 28	Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den IE ^{minus} -Potenzialen (VRRN-RP).....	18
Abb. 29	Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund (VRRN-RP).....	18
Abb. 30	Räumliche Verteilung der in Raum ⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale im hessischen Teilraum der Region Rhein-Neckar.....	19
Abb. 31	Problemlagen bei den IE ^{minus} -Potenzialen (VRRN-HE).....	20
Abb. 32	Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den IE ^{minus} -Potenzialen (VRRN-HE).....	20
Abb. 33	Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund (VRRN-HE).....	21
Abb. 34	Räumliche Verteilung der in Raum ⁺ erhobenen Innenentwicklungspotenziale im baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar.....	22
Abb. 35	Problemlagen bei den IE ^{minus} -Potenzialen (VRRN-BW).....	23
Abb. 36	Anzahl der Hinderungsgründe pro Potenzial bei den IE ^{minus} -Potenzialen (VRRN-BW).....	24
Abb. 37	Problemlagen bei nur einem Hinderungsgrund (VRRN-BW).....	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Ergebnis der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in der Region Rhein-Neckar.....	7
Tab. 2	Kennwerte für die Teilräume der Region Rhein-Neckar nach Gemeindegrößenklassen.....	9
Tab. 3	Anteil des Potenzials ohne Mobilisierungshemmnisse (IE^{plus}) und mit Mobilisierungshemmnissen (IE^{minus})..	10
Tab. 4	Basisinformationen für den rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar.....	16
Tab. 5	Kennzahlen für den rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar.....	17
Tab. 6	Basisinformationen für den hessischen Teilraum der Region Rhein-Neckar	19
Tab. 7	Kennzahlen für den hessischen Teilraum der Region Rhein-Neckar	19
Tab. 8	Basisinformationen für den baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar.....	22
Tab. 9	Kennzahlen für den baden-württembergischen Teilraum der Region Rhein-Neckar.....	22

Abkürzungsverzeichnis

ASP	Active Server Pages
BW	Baden-Württemberg
FNP	Flächennutzungsplan
GuF	Gebäude- und Freifläche
ha	Hektar
HE	Hessen
IE	in Raum ⁺ erhobenes Innenentwicklungspotenzial
IE^{minus}	Innenentwicklungspotenziale mit Hinderungsgründen für eine Mobilisierung
IE^{plus}	Innenentwicklungspotenziale ohne Hinderungsgründe für eine Mobilisierung
ISL	Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH)
M	Maßstab
m²	Quadratmeter
RP	Rheinland-Pfalz
SGD Süd	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Land Rheinland-Pfalz)
TK	Topografische Karte
VG	Verbandsgemeinde
VRRN	Verband Region Rhein-Neckar
VRRN-BW	baden-württembergischer Teilraum der Region Rhein-Neckar
VRRN-HE	hessischer Teilraum der Region Rhein-Neckar
VRRN-RP	rheinland-pfälzischer Teilraum der Region Rhein-Neckar

Anhang: Merkmalliste der Innenentwicklungspotenziale

Allgemein		
Kommune	Name der Kommune	
Ifd. Nr.	eindeutige Identifikationsnummer	
Name	lokale Bezeichnung (z. B. Flurname, Straße etc.)	
Verortung	Verortung der Fläche	
Fläche	automatisch berechnete Fläche in [m ²]	
Lage im Ort	bezeichnet örtliche Lage in Bezug auf den bestehenden Siedlungskörper (Kernbereich; innere Bezirke; Rand; noch nicht realisierte Außenentwicklung; Außenbereich)	
Nutzung		
Ausweisung im Flächennutzungsplan (FNP)	Nutzungsart gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan	
	G	Gewerbliche Bauflächen
	GBD	Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen
	GI	Industriegebiete
	Grün	Grünflächen
	M	Gemischte Bauflächen
	MK	Kerngebiete
	MV	Gemischte Baufläche Verwaltung
	Landwirtschaftlich	Fläche für landwirtschaftliche Nutzung
	SO	Sonderbauflächen
	Verkehr	Verkehrsflächen
	Versorgung	Flächen für Versorgungsanlagen
W	Wohnbauflächen	
Bestand im FNP	Planungsstand gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan k. A./Planung/Bestand	
Folgenutzung	Erwünschte zukünftige Nutzung (Kategorien analog zu den Nutzungsarten gemäß FNP)	
Planungsstand		
Beurteilung aktuelle Nutzung	k. A.	keine Angabe
	(noch) unbebaut innerhalb Siedlungskörper	unbebautes Gebiet
	nicht mehr genutzt	bebautes Gebiet, das nicht mehr genutzt wird
	zu gering genutzt	(teilweise bebautes) Gebiet, das nur teilweise genutzt wird
	falsch genutzt	bebautes Gebiet, das falsch (nicht der Nutzungsart entsprechend) genutzt wird
	mögliche Brache (in naher Zukunft)	bebautes Gebiet, das zurzeit noch genutzt wird, jedoch in naher Zukunft voraussichtlich nicht mehr genutzt werden wird
Planungsstand	nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen	derzeit nicht bearbeitet, keine Vorstellungen und Ideen über zukünftige Nutzung vorhanden oder früherer Prozess abgebrochen und keine Neuinangriffnahme
	Erkundung	erste Gedanken (Vorstellungen und Ideen über zukünftige Nutzung) sind vorhanden bzw. werden erkundet
	Konzeptphase	konkrete Pläne oder Konzepte über zukünftige Nutzung sind vorhanden bzw. im Gange
	Schaffung Voraussetzung Baurecht	die notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung (z. B. Baulandumlegung, FNP-Änderung, Erstellung Bebauungs- bzw. Gestaltungsplan etc.) des Projektes sind im Gange
	Erschließung, Bau	Erschließung und Bau im Gange bzw. möglich

Blockade/Aktivität	k. A.	keine Angabe
	nicht blockiert	keine Blockade vorhanden
	nicht blockiert (Verfahren ruht)	keine Blockade vorhanden, das Verfahren ruht jedoch (d.h. keine Aktivität vorhanden)
	blockiert	Blockade vorhanden (Spezifizierung in den folgenden Kategorien)
Bemerkungen zum Planungsstand		
Lagebeurteilung		
Altlasten		
Altlastensituation	Altlastenverdacht gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster bzw. gemäß Abschätzung der lokalen Behörden. (Unbekannt / Altlastenverdacht / Altlast bestätigt / Altlast bestätigt: Sanierungskonzept liegt vor / Altlast bestätigt: Sanierung läuft / Altlastenfreiheit bestätigt / Sanierte Altlast)	
Tragweite	Beurteilung der Tragweite der Altlastensituation (sehr fördernd / fördernd / neutral / problematisch / sehr problematisch)	
Begründung		
Eigentumsverhältnisse		
Eigentübertyp	Eigentübertyp oder mehrere verschiedene Eigentübertypen (Kommune / Ehemals Öffentlich (z. B. Bahn) / privat / Kommune + privat / Kommune + ehem. öffentlich / privat + ehem. öffentlich / öffentlich / privat + öffentlich)	
Interesse des Eigentüberters	Beurteilung des Interesses des Eigentüberters bezüglich einer Aktivierung/Realisierung des Potenzials (k. A. / hoch / mittel / neutral / ablehnend / handlungsunfähig)	
Begründung		
weitere Aspekte		
Nachfrage	Einschätzung der Nachfrage bei aktiviertem Potenzial (sehr fördernd / fördernd / neutral / problematisch / sehr problematisch)	
Erschließung	Einschätzung der Erschließung (in diesem Fall die des Potenzials). Mögliche Konfliktpunkte: gefangene Flächen, Erschließung über private Grundstücke notwendig etc. (sehr fördernd / fördernd / neutral / problematisch / sehr problematisch)	
Umfeld & Infrastruktur	Einschätzung des Umfelds und der Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten etc. in der Nähe) (sehr fördernd / fördernd / neutral / problematisch / sehr problematisch)	
weitere Beeinflussung		
weitere Beeinflussung	Vermerk weiterer Beeinflussungen (z. B. Lärm, Topografie, Hochwasser, andere Gefahren, Nutzungskonflikt, Stromleitung, Abstände)	
Tragweite	Beurteilung der Tragweite der weiteren Beeinflussungsfaktoren (sehr fördernd / fördernd / neutral / problematisch / sehr problematisch)	
Eintrittswahrscheinlichkeit	Beurteilung der Eintrittswahrscheinlichkeit der weiteren Beeinflussungsfaktoren (kaum / mittel / hoch)	
Begründung		
Gesamtbeurteilung		
Gesamtbeurteilung	Beurteilung der Gesamtsituation	
	k. A.	keine Angabe
	Selbstläufer	keine Maßnahmen notwendig
	Selbstläufer ohne Aktivität	keine Maßnahmen notwendig, zurzeit jedoch keine Aktivität vorhanden
	unterstützende Aktivitäten erforderlich	unterstützende Aktivitäten durch Kommune etc. erforderlich (z. B. Erstellung Erschließungsanlagen etc.)
	Problemfall	selbst die Unterstützung des Eigentüberters durch die Kommune reicht nicht aus



*Metropolregion
Rhein-Neckar*

Der Verband

Verband Region Rhein-Neckar
P7, 20-21 | 68161 Mannheim | info@vrrn.de