



am 14.06.2023 in Mühlacker

K. Baumann

Tagesordnungspunkt 3 – zur Beschlussfassung

Betreff: Fortschreibung des Regionalplans

Vorentwurf Kapitel 2.4 Siedlungsentwicklung (ohne Einzelhandel)

Bezug: 57/2017, 5. AKR 7/2020, 2/2021, AKR 1/2023, 6/2023

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt den Vorentwurf zum Kapitel 2.4 Siedlungsentwicklung (ohne Einzelhandel) inklusive der vorgenommenen Änderungen (vgl. Anlage 1).

Sachdarstellung/ Begründung:

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 15.02.2023 wurde der Vorentwurf zum Kapitel zur Siedlungsentwicklung (Vorlage 6/2023) vorgestellt. Es wurde vereinbart, dass zunächst ein Arbeitskreis zur Regionalplanfortschreibung einberufen werden soll, bevor erneut über den Vorentwurf beraten wird. Dieser Arbeitskreis fand am 26.04.2023 statt. Darin wurde insbesondere über die im Vorfeld zum Arbeitskreis vereinbarungsgemäß eingeholten Stellungnahmen einschließlich der Behandlungsvorschläge der Geschäftsstelle diskutiert. Der Vorentwurf wurde auf Basis der Empfehlungen des Arbeitskreises überarbeitet. Die überarbeitete Fassung mit Kennzeichnung der Änderungen ist in der Anlage 1 beigefügt. Folgende Änderungen des Vorentwurfes wurden auf Basis der Diskussionen im Arbeitskreis vorgenommen:

Thema Wohnraumpotenzial/ Wohnraumbedarf:

- Die Darstellung des Wohnraumpotenzials und des Wohnraumbedarfes auf S. 8 der Begründung zum Vorentwurf wird gestrichen und die Begründung wird entsprechend angepasst. Anlass der Änderung ist die Befürchtung im Arbeitskreis, dass die Zahlen ein falsches Bild vermitteln würden, da sich die Rahmenbedingungen mittlerweile geändert haben und mit einer höheren Zuwanderung gerechnet werden müsse. Zwar waren die relativierenden Aspekte bereits in der Begründung enthalten, entsprechend der Empfehlung des Arbeitskreises wird die Begründung jedoch angepasst. Auswirkungen ergeben sich hierdurch keine, da die Zahlen Teil der Begründung waren, die nicht an der Verbindlichkeit teilnehmen.

Thema Eigenentwicklung:

Vorbemerkung: Eine aktuelle Umfrage bei allen Regionalverbänden hat ergeben, dass alle Regionalverbände in Baden-Württemberg Gemeinden mit Eigenentwicklung festgelegt haben. Die Art der Festlegung ist dabei unterschiedlich. Größtenteils werden die Gemeinden mit Eigenentwicklung explizit im Plansatz genannt und zusätzlich symbolhaft in der Raumnutzungskarte oder Strukturkarte festgelegt. Beim Verband Region Rhein-Neckar werden die Eigenentwicklungsgemeinden nicht explizit im Plansatz genannt, sondern der Plansatz zum Thema Eigenentwicklung verweist auf die im Anhang aufgelisteten Gemeinden mit Eigenentwicklung. Im Lichte der Diskussion im Arbeitskreis Regionalplanfortschreibung, in welchem die Festlegung von Eigenentwicklungsgemeinden grundsätzlich hinterfragt wurde, wird daher ein ähnliches Modell für den Regionalverband Nordschwarzwald vorgeschlagen:

- Streichung der Gemeinden mit Eigenentwicklung in Plansatz 2.4.4 Z (2). Diese Gemeinden werden in der Begründung aufgeführt (vgl. S. 17 des Vorentwurfes).
- Einfügung eines neuen Plansatzes zum Thema Eigenentwicklung. Auf Empfehlung des Arbeitskreises wird ein neuer Plansatz 2.4.4 Z (2) aufgenommen. Dieser soll es ermöglichen, dass eine Gemeinde, die als Eigenentwicklungsgemeinde kategorisiert ist, bei Erfüllung der Kriterien für die Festlegung als Siedlungsbereich (bspw. neuer Haltepunkt) automatisch aufgestuft wird zu einer Gemeinde mit Siedlungsbereich.
- Streichung der beabsichtigten symbolhaften Kennzeichnung der Eigenentwicklungsgemeinden in der Raumnutzungskarte (S. 20 des Vorentwurfes). Die Gemeinden mit Eigenentwicklung ergeben sich aus der textlichen Festlegung. Da keine explizite Festlegung der Gemeinden im Plansatz erfolgt, ist keine zusätzliche symbolhafte Kennzeichnung in der Raumnutzungskarte erforderlich.

Thema Dichtewerte:

Im Arbeitskreis wurde intensiv über die im Vorentwurf festgelegten Dichtewerte diskutiert. Die Standpunkte der Teilnehmenden waren hierzu gegenläufig; einerseits wurden höhere Werte eingefordert und andererseits wurden die Dichtewerte als zu hoch eingestuft. Im Ergebnis hat sich die Mehrheit der Teilnehmenden für die im Vorentwurf enthaltenen Dichtewerte ausgesprochen. Es wurden daher keine Änderungen im Vorentwurf hinsichtlich der Dichtewerte vorgenommen. Es wurde jedoch der Wunsch geäußert, für den Planungsausschuss die Dichtewerte des derzeit gültigen Regionalplans der Klarstellung halber den Dichtewerten des Vorentwurfes gegenüberzustellen. Die Gegenüberstellung ist als Anlage 2 beigelegt. Im Vergleich zu den Festlegungen im Regionalplan 2015 werden höhere Dichtewerte angesetzt (zum Vergleich: Unterzentrum bislang 60 EW/ha (entspricht bei Ansatz 2,1 EW/WE (durchschnittliche Belegungsdichte der Region Nordschwarzwald 2021 gemäß Daten des Statistischen Landesamtes B.-W.): 29 WE/ha, im Vorentwurf werden demgegenüber 35 – 45 WE/ha festgelegt. Dabei ergibt sich die Spanne durch die neue Unterscheidung nach Raumkategorie oder Lage im Einzugsbereich von Haltepunkten des Schienenpersonennahverkehrs. Durch die Differenzierung soll den unterschiedlichen Bedürfnissen im ländlichen Raum und im

Verdichtungsraum Rechnung getragen werden (sh. dazu auch Begründung zu PS 2.4.2 Z (5), Z (6), S. 11 des Vorentwurfes). So soll auch künftig eine Einfamilienhausbebauung mit Garten insbesondere in kleineren Gemeinden im ländlichen Raum nicht ausgeschlossen werden. Zur Veranschaulichung des für kleinere Gemeinden geltenden Dichtewertes von 25 bis 35 WE/ha wurden eine schematische Darstellung sowie ein Beispiel aus der Region beigefügt, die aufzeigen, dass diese Dichtewerte auch künftig eine Einfamilienhausbebauung ermöglichen (Anlage 3).

Neben den Änderungen, die sich aus dem Arbeitskreis Regionalplanfortschreibung ergaben, wurden darüber hinaus die Formulierungen in der Begründung zu Plansatz 2.4.1 G (3) an das neue Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 07.02.2023 angepasst (vgl. S. 5 des Vorentwurfes).

Der Vorentwurf des Kapitels zur Siedlungsentwicklung wird nach Vorlage aller Fachkapitel der Fortschreibung des Regionalplans in einen Arbeitsentwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans integriert. Teil des Arbeitsentwurfes werden die gebietsscharfen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sein. Im Planungsausschuss am 15.02.2023 wurde dazu eine erste Kulisse mit insgesamt 29 Gebietsalternativen an 10 Standorten für die gebietsscharfe Festlegung von Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zur Kenntnis gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Kulisse mit 29 Gebietsalternativen lediglich einen Zwischenstand darstellt, welcher sich im weiteren Verfahren noch ändern wird. Änderungen können sich insbesondere ergeben aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen (nach Beschluss des Planungsausschusses werden nur im Einvernehmen mit den Kommunen Gebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in den Regionalplan aufgenommen), der Zusammenführung/Abwägung mit allen Belangen der Regionalplanfortschreibung in einen Arbeitsentwurf sowie der Umweltprüfung.

Der Arbeitsentwurf zur Gesamtfortschreibung inklusive des Siedlungskapitels (einschließlich der gebietsscharfen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen) wird nach Zusammenführung mit den anderen Fachkapiteln und Umweltprüfung den Gremien des Regionalverbandes erneut zur Beschlussfassung vorgelegt, bevor die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Klaus Mack, MdB

Verbandsvorsitzender

- Anlagen:**
- 1) Vorentwurf des Kapitels zur Siedlungsentwicklung inklusive Änderungen
 - 2) Dichtewerte – Gegenüberstellung Dichtewerte des Vorentwurfes und Dichtewerte des Regionalplans 2015
 - 3) Veranschaulichung Dichtewerte – schematische Darstellung und Beispiel aus der Region

Gesamtfortschreibung des Regionalplans
Kapitel 2.4 – Siedlungsentwicklung (ohne Einzelhandel)
Vorlage für den Planungsausschuss

2.4 Siedlungsentwicklung

2.4.1 Allgemeine Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung

- Z (1)** In der Region ist anzustreben, die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren. Bei der Siedlungsentwicklung sind daher die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Dazu sind Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen, Möglichkeiten der Verdichtung im Bestand (bspw. durch Aufstockung) und zur Arrondierung des Bestands zu nutzen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen sowie Leerstände neuen Nutzungen zuzuführen. Sofern eine Entwicklung in den Außenbereich nachweislich erforderlich ist, sind zunächst planungsrechtlich gesicherte, aber noch unbebaute Flächenpotenziale zu nutzen, bevor bislang unbeplante Flächen in Angriff genommen werden.
- G (2)** In der Region soll das Leitbild der kurzen Wege gelten. Dazu soll die Siedlungsentwicklung so gestaltet werden, dass auf eine vielfältige Nutzungsmischung, auf kompakte fuß- und radverkehrsfreundliche Strukturen mit einer ausreichenden Bevölkerungsdichte und auf eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel geachtet wird. Zur Verringerung der Verkehrsbelastung sollen vernetzte Mobilitätskonzepte entwickelt werden.
- G (3)** Es soll eine klimaverträgliche und energieeffiziente Bauleitplanung betrieben werden. Dazu sollen geeignete Darstellungen bzw. Festsetzungen in Bauleitplänen vorgenommen werden.
- G (4)** Zur Förderung der Innenentwicklung sollen „Städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung“ i.S. von § 176a BauGB erarbeitet werden, in denen die vorhandenen Potenziale systematisch erfasst und Strategien zu deren Mobilisierbarkeit entwickelt werden. Die Möglichkeiten von Interkommunalen Kooperationen im Sinne eines gemeindeübergreifenden Flächenmanagements sollen dabei geprüft werden.
- G (5)** Bei der Planung von Baugebieten sollen flächensparende Konzepte entwickelt werden. So sollen bspw. bei der Anlage des ruhenden Verkehrs insbesondere in Gewerbegebieten und Sondergebieten flächensparende Parkraumkonzepte wie Parkhäuser, Parkdächer oder Tiefgaragen geprüft werden.
- G (6)** In der Region soll ein ausreichendes und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechendes Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche an Wohnungsgrößen und Wohnformen soll auf ein flexibles Angebot an Wohnraum geachtet werden. Vor allem in Verdichtungsräumen und in städtischen Räumen außerhalb des Verdichtungsraums soll das Angebot im Mehrfamiliensegment (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) aufgrund der dort vorhandenen erhöhten Nachfrage bei gleichzeitiger Flächenknappheit verstärkt ausgebaut werden und dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
- G (7)** Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Daher sollen insbesondere in verdichteten Räumen Entsiegelungskonzepte erstellt werden.

Begründung:

Zu Z (1): Ziel der Festlegung in Plansatz 2.4.1 Z (1) ist die Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungszwecke. Die Vorgabe wird durch den LEP 2002 Plansatz 3.1.9 gestützt,

der zur Erreichung einer bestandsnahen Siedlungsentwicklung eine vorrangige Nutzung von Baulücken und Baulandreserven sowie Brachflächen vorsieht. Darüber hinaus ergibt sich die Notwendigkeit der Überprüfung vorhandener Flächenpotenziale im Bestand auch aus den Planungsleitsätzen des § 1 (5) Satz 3 BauGB sowie der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB. Durch die optimale Ausnutzung bestehender Gebiete durch Innenentwicklung und Nachverdichtung kann zudem einer Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden. Die vorhandenen Flächenpotenziale sind zur Bedarfsermittlung im Rahmen der Bauleitplanung zu erheben (vgl. PS 2.4.2 Z (1), Z (2)).

Die Zielsetzung dieses Plansatzes dient der Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips. Im Jahr 2015 haben die Vereinten Nationen die Agenda 2030 mit 17 globalen Nachhaltigkeitszielen in New York verabschiedet. Mit der Agenda 2030 will die Weltgemeinschaft weltweit ein menschenwürdiges Leben ermöglichen und dabei gleichsam die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft bewahren. Dies umfasst ökonomische, ökologische und soziale Aspekte. Mit Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ wird unter anderen eine nachhaltige Nutzung der Flächen gefordert. Die Bundesregierung hat mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ihren Beitrag zur Umsetzung der Agenda 2030 geleistet. Sie hat sich darin zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 ha pro Tag zu verringern (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016). In Baden-Württemberg soll gemäß des grün-schwarzen Koalitionsvertrags, welcher am 11. Mai 2021 von den Koalitionären unterschrieben wurde, der Flächenverbrauch von im Jahr 2021 rund 5 ha pro Tag auf 2,5 ha pro Tag in Baden-Württemberg reduziert werden; bis 2035 soll die „Netto-Null“ angestrebt werden (Koalitionsvertrag vom 11. Mai 2021, S. 138).

Nachhaltigkeit in der Flächeninanspruchnahme bedeutet neben der wirksamen Reduzierung des Verbrauchs neuer Flächen die Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken sowie die Nutzung von Potenzialen für eine qualitätvolle Nachverdichtung. Die Kenntnis über den voraussichtlichen Flächenbedarf und über die vorhandenen Potenziale ist daher grundlegend für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Daher hat der Regionalverband Anfang 2019 die Erarbeitung von Wohnraumstudien beauftragt und begleitet. Diese Studien wurden im Januar 2020 abgeschlossen. In der Studie „Wohnraumbedarfsanalyse – Ermittlung des Wohnraumbedarfes für die Region Nordschwarzwald bis 2040“ wird die Wohnraumsituation in der Region Nordschwarzwald analysiert und der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 ermittelt. Im „Regionalen Wohnraumscanner“, welcher durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg als Modellvorhaben gefördert wurde, wird das vorhandene Wohnraumpotenzial (genehmigte Reserven in Flächennutzungsplänen, Baulücken, Leerstände, Aufstockungspotenziale) in der Region Nordschwarzwald ermittelt und bewertet. Diese Studien sind als Teil eines regionalen Flächenmanagementkonzeptes zu verstehen, auf denen durch kommunale Innenentwicklungskonzepte weiter aufgebaut werden soll (vgl. PS 2.4.1 G (4)).

Zu G (2): Das Leitbild der kurzen Wege zielt darauf ab, Verkehr zu vermeiden und sparsam mit Flächen umzugehen. Eine gute Ausstattung einer Gemeinde mit Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Erholungsangeboten sorgt für geringere Distanzen, die zudem auch leichter zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden können. Wohngebiete, Arbeitsstätten und Dienstleistungseinrichtungen, (Nah-)Versorgung sollen gezielt einander zugeordnet werden. Konkretisiert werden soll dieses Leitbild auch durch die Bestimmung geeigneter Bebauungsdichten (vgl. PS 2.4.2 Z (5), Z (6)). Studien zeigen, dass je höher die Bevölkerungsdichte ist, desto mehr Wege werden von den dort wohnenden Personen zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt und desto weniger mit dem Auto (bspw. Bubenhofer, Jonas (2015): Dichte und Mobilitätsverhalten. Ein neuer Blick auf den Mikrozensus.

In: Schweizerische Vereinigung der Verkehrsingenieure und Verkehrsexperten SVI (Hrsg.): Optimale Geschwindigkeiten in Siedlungsgebieten. Zürich, S. 56-60). Begleitende Maßnahmen zur Umsetzung des Leitbildes der kurzen Wege sind Mobilitäts- und Parkraummanagement, Rad- und Fußverkehrsförderung und ÖPNV-Förderung. Dazu sollen Mobilitätskonzepte entwickelt werden. Städte und Gemeinden sollen ihre planerischen Instrumente nutzen, um zu kurzen Wegen, zur Mobilitätswende und damit zur Verkehrsvermeidung und zur Wahrung einer hohen Lebensqualität beizutragen. Ein planerisches Instrument ist bspw. das mit der Planungsrechtsnovelle 2017 neu in die Baunutzungsverordnung eingeführte Baugebiet „Urbanes Gebiet“ (MU). Diese Festlegungsmöglichkeit kann dazu beitragen, planerisch eine stärkere Nutzungsmischung und höhere Dichte realisieren zu können.

Zu G (3): Die Bauleitplanung soll klimaangepasst und energieeffizient erfolgen. Dazu sollen in den Bauleitplänen geeignete Darstellungen bzw. Festsetzungen vorgenommen werden. In Flächennutzungsplänen können z. B. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, dargestellt werden (§ 5 (2) Nr. 2 Buchst. c BauGB). So bietet sich durch den Flächennutzungsplan bspw. die Möglichkeit der Sicherung von Freiflächen, die der Kaltluftproduktion dienen, sowie von Frischluftbahnen. In der verbindlichen Bauleitplanung rückt das Mikroklima in den Vordergrund. Bebauungspläne bieten u. a. über folgende Festsetzungen die Möglichkeit kleinklimatischen Anforderungen zu begegnen (vgl. § 9 (1) BauGB):

- Art und Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der baulichen Dichte
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen mit dem Ziel, die Gebäude so auszurichten, dass ein Wohngebiet mit nächtlicher Kaltluft aus Kaltluftentstehungsgebieten in der Nähe versorgt werden kann und dass die Versorgung des Gebietes mit Frischluft (Lage entsprechend Hauptwindrichtung in Frischluftbahnen) gesichert ist.
- Flächen, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen zur Beschränkung von Versiegelung und Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen
- Öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen, Kleingärten, Sport-, Spielplätze, Friedhöfe, etc.) mit dem Ziel Hitzestaus zu vermeiden und Erholungsflächen zu sichern
- Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen für Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas

Darüber hinaus soll das bestehende Potenzial an gebäudebezogener Solarthermie und /-energie weiter ausgebaut werden. Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 07. Februar 2023 (gültig ab 11.02.2023) ~~Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG B.-W.) vom 23. Juli 2013 (zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg“ vom 24. Oktober 2020 und Art. 1 ÄndG vom 12.10.2021)~~ sieht eine Pflicht für die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche vor (§ 23 KlimaG BW). ~~auf für Solarenergie geeigneten Dachflächen beim Neubau von Nichtwohngebäuden, beim Neubau von Wohngebäuden (§ 8a KSG B.-W.) sowie auf Parkplatzflächen vor (§ 8b KSG B.-W.).~~ Baukörper sollen daher möglichst so ausgerichtet werden, dass eine effiziente solare Energieversorgung ermöglicht wird. Verschattungen sollen vermieden und reduziert werden.

Zu G (4): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die freie Landschaft soll geschützt werden. Kommunale Entwicklungskonzepte, in denen die Potenziale systematisch erfasst werden und Strategien für deren Mobilisierung entwickelt werden, können dazu einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Umsetzung kann im Rahmen eines „Städtebaulichen Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung“ i.S. von § 176a BauGB erfolgen. Um die Herausforderungen der Innenentwicklung zu meistern, können sogenannte kommunale Flächenmanager*innen Hilfestellungen bieten. Sie sind Teil des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen B.-W. (MLW) mit dem die Städte und Gemeinden unterstützt werden sollen, ihre Innenentwicklungspotenziale aktiv in den Blick zu nehmen.

Oft sind Kommunen gezwungen, um neue Einwohnerinnen und Einwohner und die Ansiedlung von Betrieben zu konkurrieren. Die Folge davon ist eine Investition von Geld und Flächen in neue Wohn- und Gewerbegebiete, die mancherorts überdimensioniert sind und dadurch hohe Folgekosten verursachen können. Zusätzlich kann sich dadurch die teilweise in Kommunen bereits vorhandene Leerstandsproblematik im Ortsinneren verschärfen. Eine Interkommunale Zusammenarbeit im Sinne eines gemeindeübergreifenden Flächenmanagements kann dazu beitragen, diesen kostenintensiven Wettbewerb zu verhindern und den Kommunen Handlungsoptionen eröffnen. Aufgaben können gebündelt und Prozesse effizienter gesteuert werden. Die Möglichkeiten einer Interkommunalen Zusammenarbeit sollen daher verstärkt bei der Deckung des Bedarfs an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe geprüft werden.

Zu G (5): Während im Wohnungsbau die Flächeninanspruchnahme durch Innenentwicklung und verdichtete Bauweisen zurückgeht, beanspruchen vor allem Gewerbegebiete weiterhin viel Fläche, insbesondere im ländlichen Raum. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen sowie die Sicherung der Nahversorgung insbesondere im ländlichen Raum stehen außer Frage. Bei Einkaufszentren, zentralen Freizeiteinrichtungen und großen Arbeitgebern bestehen jedoch häufig großflächige ebenerdige Parkplätze. Hier könnte durch die Anlage von Parkhäusern, Parkdächern oder Tiefgaragen der Flächenverbrauch reduziert werden.

Zu G (6): Die im Auftrag des Regionalverbands erstellte und durch den Regionalverband begleitete Studie zum Wohnraumbedarf für die Region Nordschwarzwald hat ergeben, dass in der Region im Wohnungsneubau aufgrund der Verkleinerung der Wohnhaushalte das Mehrfamiliensegment (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) gegenüber Ein- und Zweifamilienhaussegmenten an Bedeutung gewinnen wird. Auch ist nach der genannten Studie von einem steigenden Bedarf an familiengerechtem sowie altersgerechtem Wohnraum in der Region auszugehen (vgl. „Wohnraumbedarfsanalyse - Ermittlung und Bewertung des Wohnraumbedarfes für die Region Nordschwarzwald bis 2040“, S. 43 ff). In der kommunalen Bauleitplanung soll daher über die Festsetzungen im Bebauungsplan und im Rahmen städtebaulicher Konzepte auf flexible Angebots- und Wohnformen geachtet werden.

Zu G (7): Innerhalb der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist ein Teil der Flächen durch darauf errichtete Gebäude versiegelt. Auch unbebaute Flächen – wie Freiflächen, Betriebsflächen, Erholungsflächen und Verkehrsflächen – sind zum Teil mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken befestigt und damit ganz oder teilweise versiegelt. Durch Versiegelung werden Böden undurchlässig für Niederschläge, was mit negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Überschwemmungsrisiko steigt), das Kleinklima (bspw. geringere Wasserverdunstung, keine schattenspendenden Pflanzen) und die Bodenfruchtbarkeit verbunden ist. In vielen Bereichen besteht Potenzial, versiegelte Fläche

zurückzunehmen. So könnten bspw. wenig genutzte Verkehrsflächen wie Wohnstraßen und Hofflächen, Park- und Stellplätzen, Blockinnenbereichen und Betriebsflächen mit durchlässigen Belägen und hohem Gehölzanteil angelegt werden. Potenziale können sich auch durch den kompletten Rückbau von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen ergeben. Im Sinne § 179 BauGB sollen Möglichkeiten der Verpflichtung zum Rückbau einer baulichen Anlage oder von Versiegelungen geprüft werden, wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr entsprechen. Entsiegelungskonzepte können dazu beitragen, die Flächen zu identifizieren, sie der Natur Fläche zurückzugeben und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren und darüber hinaus das Kleinklima insbesondere in den Innenstädten zu verbessern.

2.4.2 Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

- Z (1) Jede Kommune der Region soll entsprechend ihres voraussichtlichen Bedarfes Bauflächen für die künftige Siedlungsentwicklung bereitstellen können. Zur Ermittlung des Flächenbedarfes für die gewerbliche und die wohnbauliche Entwicklung ist dazu durch die Träger der Bauleitplanung ein Bedarfsnachweis zu führen.**
- Z (2) Der Bedarf an Bauflächen ist vorrangig durch die Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale im Sinne PS 2.4.1 Z (1) zu decken. Vorhandene Potenziale im Innenbereich sowie in Bauleitplänen dargestellte, aber noch unbebaute Potenziale im Außenbereich sind in einer Bilanz darzustellen und auf den Flächenbedarf anzurechnen.**
- G (3) Bei der Ermittlung des Bedarfes für gewerbliche Bauflächen können Flächen, die nachweislich der Erweiterung eines bestehenden Betriebes dienen (betriebsgebundene Reserven) unberücksichtigt bleiben. Bei der Ermittlung des Bedarfes für Wohnbauflächen können private Baugrundstücke anteilig in die Bedarfsermittlung einfließen.**
- G (4) Vor allem im Verdichtungsraum sollen innerhalb des Siedlungsgefüges im Sinne einer „Doppelten Innenentwicklung“ Flächenreserven nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Bei besonderer Bedeutung einer Fläche als urbanes Grün (bspw. biologische Vielfalt, klimatischer Ausgleich, attraktive Gestaltung öffentlicher Raum) kann ein Innenentwicklungspotenzial bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfes unberücksichtigt bleiben.**
- Z (5) Um die Freiraumfunktionen durch flächensparende Siedlungsformen zu sichern, sind bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes im Rahmen der Flächennutzungsplanung folgende, nach Raumkategorie und zentralörtlicher Funktion differenzierte (vgl. Strukturkarte), Mindestbrutto-Dichtewerte (Wohneinheiten/ha Bruttowohnbauland) anzusetzen:**

Zentralörtl. Funktion Raumkategorie	Oberzentrum	Mittelzentrum	Unterszentrum	Kleinzentrum und Orte ohne zentralörtliche Funktion mit Siedlungsbereich	Orte ohne zentralörtliche Funktion und ohne Siedlungsbereich (Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung)
Verdichtungsraum	55 WE/ha	50 WE/ha	40 WE/ha	35 WE/ha	35 WE/ha
Randzone um Verdichtungsraum		45 WE/ha	40 WE/ha	35 WE/ha	30 WE/ha
Ländlicher Raum		40 WE/ha	35 WE/ha	30 WE/ha	25 WE/ha

Z (6) Die in PS 2.4.2 Z (5) festgelegten Mindestbrutto-Dichtewerte gelten grundsätzlich auch für die verbindliche Bauleitplanung. Davon abweichend sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgende Mindestbrutto-Dichtewerte einzuhalten:

	Oberzentrum	Mittelzentrum	Unterszentrum	Kleinzentrum und Orte ohne zentralörtliche Funktion mit Siedlungsbereich	Orte ohne zentralörtliche Funktion und ohne Siedlungsbereich (Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung)
Einzugsbereich (1.500 m Radius) vorhandener oder geplanter Haltepunkte des SPNV	60 WE/ha	55 WE/ha	45 WE/ha	40 WE/ha	35 WE/ha

Ausnahmsweise können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geringere Dichtewerte in Teilorten einer Gemeinde oder aus städtebaulichen Gründen angesetzt werden. Der städtebauliche Entwurf mit Angabe der anvisierten Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen.

Begründung:

Zu Z (1): Für die Region Nordschwarzwald wird bis zum Jahr 2035 mit bis zu 26.500 zusätzlichen Haushalten gerechnet (vgl. Studie „Wohnraumbedarfsanalyse – Ermittlung des Wohnraumbedarfes für die Region Nordschwarzwald bis 2040“, Anhang, S. XVI). Demgegenüber steht ein erhebliches Wohnraumpotenzial von insgesamt rund 63.000 Wohneinheiten (WE) (vgl. „Regionaler Wohnraumscanner“, S. 39). In den einzelnen Mittelbereichen (MB) stellt sich die Situation wie folgt dar:

	Wohnraumpotenzial (WE) (2020)	Wohnraumbedarf (WE) bis 2035
Region	63.682	26.480
MB Pforzheim	24.608	13.300
MB Nagold	6.430	2.877
MB Mühlacker	5.303	2.446
MB Horb	5.250	1.229
MB Freudenstadt	10.265	2.799
MB Calw	7.659	2.764
MB Bad Wildbad	4.167	1.066

Theoretisch könnte somit der gesamte Wohnungsbedarf in der Region und jeweils in den Mittelbereichen durch vorhandene Potenziale gedeckt werden. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass, selbst wenn die Annahmen mit einer sehr viel größeren zur Zuwanderung ab dem Jahr 2022 aufgrund des Angriffskrieges gegen die Ukraine gerechnet werden muss und damit die Annahmen zum künftigen Wohnungsbedarf voraussichtlich sehr viel höher ausfallen werden. Zudem können nicht Voraussetzung hierfür wäre, dass alle vorhandenen Potenziale auch mobilisiert werden können. Dies ist jedoch insbesondere aufgrund der häufig fehlenden Verfügbarkeit der Flächen oder Gebäude nicht realistisch. Daher wird es auch künftig ein Bedarf an Neuausweisungen im Außenbereich in der Region geben. Auf die Festlegung von „Schwerpunkten des Wohnungsbaus“ im Regionalplan wird jedoch aufgrund des vorhandenen Potenzials verzichtet, um die Außenentwicklung nicht weiter zu forcieren. Darüber hinaus soll den Städten und Gemeinden durch die Nichtfestlegung von „Schwerpunkten des

Wohnungsbaus“ im Regionalplan ermöglicht werden, flexibel im Rahmen der Bauleitplanung auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können und über die Standorte der Siedlungstätigkeit kommunal zu entscheiden.-

Exkurs „Schwerpunkte des Wohnungsbaus“:

§ 11 (3) Nr. 6 Landesplanungsgesetz B.-W. eröffnet die Möglichkeit „Schwerpunkte des Wohnungsbaus“ im Regionalplan gebietsscharf in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten festzulegen mit dem Ziel, die Wohnungsbautätigkeit zu konzentrieren. Festlegungen von Schwerpunkten des Wohnungsbaus sieht der Gesetzgeber jedoch nur dann für erforderlich an, wenn sich in der planenden Region Strukturen wie in der Region Stuttgart ergeben oder wenn es geboten erscheint, vergleichbaren Zuständen steuernd entgegenzuwirken (LT-Drs. 13/1883, S. 34). In der Region Nordschwarzwald werden aus den folgenden Gründen keine „Schwerpunkte für den Wohnungsbau“ festgelegt:

- Die Region Nordschwarzwald ist überwiegend ländlich strukturiert. Es bestehen daher keine Verhältnisse wie in der Region Stuttgart.
- Die Ergebnisse des „Regionalen Wohnraumscanners Nordschwarzwald“ aus dem Jahr 2020 zeigen ein erhebliches Entwicklungspotenzial im Bestand und in bereits genehmigten Flächennutzungsplänen in allen Mittelbereichen. Es besteht daher auf regionaler Ebene keine Anforderlichkeit zur Festlegung von „Schwerpunkten für den Wohnungsbau“.
- Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete soll dementsprechend auch auf der örtlichen Ebene gesteuert werden.
- Den Städten und Gemeinden soll zudem ermöglicht werden, flexibel im Rahmen der Bauleitplanung auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können und über die Standorte der Siedlungstätigkeit kommunal zu entscheiden.

Im gewerblichen Bereich stellt sich die Situation in der Region wie folgt dar: Durch die Verbandsverwaltung wurden mit der Gewerbeflächenstudie „Mangel im Überfluss?“ die vorhandenen gewerblichen Reserven mittels Erhebungsbogen und Gesprächen in allen Kommunen der Region ermittelt. Im Ergebnis wurden 676 ha Reserven erhoben. Neben den Reserven wurde auch die tatsächliche Überbauung von Gewerbe- und Industrieflächen seit 2004 erhoben. Pro Jahr wurde so im Schnitt eine Überbauung von 33 ha im gewerblich/industriellen Bereich ermittelt. Für einen Zeitraum von 15 Jahren lässt sich durch Hochrechnung der tatsächlichen Überbauung in den vergangenen 10 Jahren ein Bedarf von etwa 500 ha bis zum Jahr 2035 ermitteln. Dieser Bedarf könnte zwar theoretisch durch die vorhandenen Reserven gedeckt werden. Durch die Kommunen wurde jedoch ein zusätzlicher, über die vorhandenen Reserven hinausgehender, Bedarf von rund 500 ha angemeldet. Dies legt den Schluss nahe, dass zwar genügend Potenziale in der Region vorhanden sind, diese jedoch zum Teil an nicht marktgängigen Standorten liegen. Der Regionalverband hat daher eine regionsweise Raumanalyse durchgeführt mit dem Ziel, besonders geeignete Standorte der Region zu identifizieren und gebietsscharf als Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Regionalplan festzulegen (vgl. Kap. 2.4.5).

Auf die Region bezogen reichen die vorhandenen Potenziale für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung theoretisch zur Deckung des Bedarfes für die nächsten 15 Jahre aus. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich jedoch aufgrund unterschiedlicher örtlicher Rahmenbedingungen ein differenziertes Bild. So liegt kleinräumig betrachtet ggf. eine Unterversorgung mit Wohnbauflächen oder gewerblichen Bauflächen vor, vorhandene Potenziale sind ggf. nicht verfügbar oder können aus unter-

schiedlichen Gründen nicht realisiert werden oder sind nicht marktgängig. Daher ist auf der Ebene der Bauleitplanung ein Bedarfsnachweis durch die Träger der Bauleitplanung zu führen. Dieser soll sich am Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017 des Landes Baden-Württemberg und den örtlichen Rahmenbedingungen orientieren. Dabei sind die im Regionalplan den Gemeinden zugewiesenen raumordnerischen Funktionen (Siedlungsbereich/Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung, vgl. Kap. 2.4.3, PS 2.4.4, die Mindestbruttodichtewerte, vgl. PS 2.4.2 Z (5), Z (6) und die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, vgl. Kap. 2.4.5) zu beachten. Neuausweisungen werden aufgrund des vorhandenen Potenzials in der Region vorrangig verbunden sein mit einer Rücknahme einer bereits genehmigten Fläche. Der Bedarfsnachweis kann entfallen, sofern für eine Neuplanung eine bereits genehmigte Fläche gleichen Umfangs zurückgenommen wird (Flächentausch).

Zu Z (2), G (3), G (4): Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. PS 2.4.1 Z (1)). Bei der Bedarfsermittlung im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die Innenentwicklungspotenziale zu erheben, in einer Bilanz darzustellen und auf den Flächenbedarf anzurechnen. Im Einzelfall können vorhandene Potenziale bei der Bedarfsermittlung unberücksichtigt bleiben oder nur zum Teil angerechnet werden. Dies ist insbesondere in folgenden Fällen anzunehmen:

- Klimatisch oder städtebaulich bedeutsame Innenbereiche
- Betriebsgebundene Reserven
- Baugrundstücke in Privateigentum

Die Nachverdichtung im Innenbereich soll behutsam erfolgen. Innenentwicklung soll nicht nur durch bauliche Verdichtung betrieben werden, sondern der Blick soll im Sinne einer doppelten Innenentwicklung zugleich auch auf die Erhaltung und Weiterentwicklung des urbanen Grüns gerichtet werden. Insbesondere in verdichteten Räumen dient die Entwicklung, Vernetzung und Aufwertung urbaner Grünflächen der Entwicklung der Kommunen in ihrem Bestand. Urbanes Grün kann die Lebensqualität und die Attraktivität eines Wohnstandortes erhöhen. Gleichzeitig werden ökologische Funktionen des urbanen Grüns bewahrt und entwickelt. Grünstrukturen im Innenbereich können dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels wie Starkregenereignisse oder extreme Hitze zu mindern. Sofern solche Bereiche in einer Kommune identifiziert werden oder entwickelt werden sollen, stehen sie für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung und können daher bei der Bedarfsermittlung unberücksichtigt bleiben.

Ein Teil des Bedarfes für die künftige gewerbliche Entwicklung entsteht durch Erweiterungsabsichten vorhandener ortsansässiger Betriebe. Für diese Erweiterungsabsichten werden vielmals Reserveflächen vorgehalten, die sich bereits im Eigentum des betreffenden Betriebes befinden. Diese Flächen sind somit nicht frei am Markt verfügbar. Im Rahmen der Bedarfsermittlung sind sie zu dokumentieren und können als „betriebsgebundene Reserven“ unberücksichtigt bleiben.

Ähnlich verhält es sich mit den vorhandenen Baulücken. Hier wurde im Rahmen der Studie „Regionaler Wohnraumscanner“ ein Potenzial von rund 1.000 ha an vorhandenen Baulücken in der Region ermittelt (vgl. „Regionaler Wohnraumscanner“, S. 42). Diese stehen jedoch zu einem großen Teil nicht dem freien Markt zur Verfügung, da die meist privaten Eigentümer diese Flächen für sich selbst vorhalten wollen und in Zeiten steigender Baulandpreise oft keinen wirtschaftlichen Sinn darin sehen, die

Baugrundstücke zu veräußern. Da dennoch etwa 5 % der Baulücken, auch solche, für die Kommunen keine Entwicklungsabsicht bekannt ist, jährlich mobilisiert werden können (vgl. „Regionaler Wohnraumscanner“, S. 31) und ggf. der Verkaufsdruck durch eine drohende wirtschaftliche Rezession durch Kriegsgeschehen und Pandemiefolgen steigt, soll jedoch mindestens ein Ansatz von 25 % für Baugrundstücke im Privateigentum auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren erfolgen. Abweichungen sind zu begründen. Dies kann insbesondere im Rahmen einer Abfrage zur Verkaufs-/Entwicklungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer erfolgen.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfes sind grundsätzlich nur die tatsächlich verfügbaren Bauflächenpotenziale anzurechnen. Realisierungshindernisse und Aktivierungsbemühungen zur Entwicklung vorhandener Potenziale sind im Rahmen der Bedarfsbegründung darzustellen. Bauverpflichtungen oder Rückkaufoptionen stellen eine Möglichkeit dar, private Grundstücke zu aktivieren und sollen bei neuen Baugebieten regelmäßig zum Einsatz kommen.

Zu Z (5) und Z (6): In der Bauleitplanung soll eine flächensparende und damit klimaschützende Siedlungsentwicklung angestrebt werden. In der Flächennutzungsplanung wird dies u.a. durch den Ansatz von Dichtewerten zur Bedarfsberechnung von Wohnbauflächen erreicht. Je höher der angesetzte Dichtewert, desto geringer ist der sich ergebende Flächenbedarf. In der verbindlichen Bauleitplanung entfalten die Dichtewerte direkte Wirkung auf die reale Nutzung der Fläche. Zur Erreichung der im Planungsatz festgelegten Dichtewerte sollen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den in der jeweils gültigen BauNVO genannten Obergrenzen orientieren. Aus städtebaulichen Gründen kann von den festgelegten Dichtewerten in der verbindlichen Bauleitplanung abgewichen werden. Dies kann beispielsweise bei Berücksichtigung kleinklimatischer Aspekte oder auch um ein Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten der Fall sein. Auch sind Teilorte oft in ihrer Dichte nicht vergleichbar mit dem Kernort. Daher kann auch dort in begründeten Fällen ausnahmsweise ein geringerer Dichtewert angenommen werden. Da jeder Bebauungsplan eine individuelle Flächenausdehnung, Topographie und weitere lokale Besonderheiten aufweist, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen, kann nicht in jedem Bebauungsplan der Dichtewert erreicht werden. Dennoch sind dichtere Bauformen dort wo möglich, zu bevorzugen und Abweichungen zu begründen. Die städtebauliche Konzeption jedes Bebauungsplans ist unter Dichtegesichtspunkten soweit möglich zu optimieren. Dazu sind die spezifischen Bedingungen des jeweiligen Vorhabens und städtebaulichen Belange darzustellen und in die Abwägung einzubeziehen.

Im Vergleich zu den Festlegungen im Regionalplan 2015 wird dem Dichtewert ein höheres Gewicht beigemessen. So wird statt der bisherigen Grundsatzfestlegung mit Abwägungsspielraum eine Zielfestlegung vorgenommen, welche in nachgeordneten Planungsebenen nicht nur zu berücksichtigen, sondern ohne Abwägungsspielraum zu beachten ist. Darüber hinaus werden im Vergleich zu den Festlegungen im Regionalplan 2015 deutlich höhere Dichtewerte angesetzt (zum Vergleich: Unterzentrum bislang 60 EW/ha, neu 35 – 45 WE/ha (entspricht bei Ansatz 2,1 EW/WE (durchschnittliche Belegungsdichte der Region Nordschwarzwald 2021 gemäß Daten des Statistischen Landesamtes B.-W.): 73 – 94 EW/ha). Zur Berechnung des Bedarfes im Rahmen der Flächennutzungsplanung kann auf die Daten zu Belegungsdichten des Statistischen Landesamtes B.-W. zurückgegriffen werden. Ein Dichtemonitoring der Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2018 – 2020 hat aufgezeigt, dass in der Region im Durchschnitt die bislang im Regionalplan festgelegten Dichtewerte erreicht werden, die Schere der erreichten Dichtewerte in den einzelnen Baugebieten geht jedoch weit auseinander. So weisen die untersuchten Baugebiete Dichtewerte zwischen 10 WE/ha und 123 WE/ha auf.

Folgende durchschnittliche Dichtewerte (WE/ha) wurden in der Region erreicht:

	Verdichtungsraum	Randzone um den Verdichtungsraum	Ländlicher Raum
Orte ohne zentralörtliche Funktion	25,8	31,3	20,9
Kleinzentrum	(keine Verfahren)	26,7	24,8
Unterkern	(keine Verfahren)	35,2	17,8
Mittelzentrum	42,7	60,7	52,1
Oberzentrum	82,4	---	---

Ziel ist es, mit den neuen höheren Dichtewerten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, zur Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebotes und insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes in jedem Baugebiet, wo es möglich ist und keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe dagegensprechen, eine angemessene Dichte zu erreichen.

Die Dichtewerte werden entsprechend der Raumkategorien, der zentralörtlichen Funktion und der Festlegung als Siedlungsbereich einer Gemeinde festgelegt. Diese Differenzierung der Dichtewerte ermöglicht eine Berücksichtigung spezifischer Besonderheiten. Da alle zentralen Orte auch als Siedlungsbereich festgelegt sind, ist hier im Gegensatz zu den nicht zentralen Orten keine Unterscheidung zwischen Orten mit Siedlungsbereich und Orten ohne Siedlungsbereich notwendig. Darüber hinaus werden zusätzlich höhere Dichtewerte für Bebauungspläne im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter Haltepunkte des SPNV festgelegt. Eine weitergehende Differenzierung der Dichtewerte nach Raumkategorien wurde hier nicht vorgenommen, da es gerade abseits von Verdichtungsräumen aufgrund des i.d.R. weniger gut ausgebauten/getakteten SPNV wichtig ist, die Möglichkeiten im Umfeld von vorhandenen und geplanten Haltepunkten bestmöglich auszunutzen. Die Haltepunkte des SPNV sind in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellt. Als Einzugsbereich gilt ein Radius von 1.500 m (Luftlinie) (vgl. PS 2.4.3 Z (3) einschließlich Begründung). Durch die höheren Dichtewerte soll erreicht werden, dass im Umfeld von Haltepunkten möglichst viele Wohnungen bereitgestellt werden und damit der Anreiz und die Möglichkeit, die Bahn zu nutzen, und damit zusätzlichen motorisierten Individualverkehr zu vermeiden, gesteigert wird. Die höheren Dichtewerte im Umfeld zu Haltepunkten sind ergänzend zu PS. 2.4.3 Z (3) zu sehen, wonach der Bedarf, soweit möglich, vorrangig im Umfeld von Haltepunkten des SPNV zu decken ist.

Die festgelegten Dichtewerte lassen Gebäudetypologien von der freistehenden Einfamilienhausbebauung (15 WE/ha), über Zweifamilienhäuser/Doppelhäuser (30 WE/ha), Reihenhäuser (40 WE/ha) bis hin zum Geschosswohnungsbau (50 – 150 WE/ha) zu (vgl. Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Beispiele für Wohndichten, 2018, S. 7). In der Praxis werden Mischformen die Regel sein.

2.4.3 Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche)

Z (1) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche zu konzentrieren. In den Siedlungsbereichen soll sich eine verstärkte Siedlungstätigkeit vollziehen.

Z (2) Folgende Gemeinden werden als Siedlungsbereiche festgelegt:

Alpirsbach, Altensteig, Althengstett, Bad Herrenalb, Bad Liebenzell, Bad Teinach – Zavelstein, Bad Wildbad, Baiersbronn, Birkenfeld, Calw, Dornstetten, Ebhausen, Egenhausen,

Empfingen, Eutingen i.G., Freudenstadt, Friolzheim, Haiterbach, Heimsheim, Höfen, Horb a. N., Illingen, Ispringen, Kämpfelbach, Keltern, Knittlingen, Königsbach-Stein, Loßburg, Maulbronn, Mönshheim, Mühlacker, Nagold, Neubulach, Neuenbürg, Neulingen, Niefern-Öschelbronn, Ostelsheim, Ötisheim, Pfalzgrafenweiler, Pforzheim, Remchingen, Rohrdorf, Schömberg, Schopfloch, Simmersfeld, Straubenhardt, Tiefenbronn, Unterreichenbach, Waldachtal, Wiernsheim, Wildberg, Wurmberg

Z (3) In den als Siedlungsbereichen festgelegten Gemeinden ist der Bedarf vorrangig in der Kernstadt oder dem Hauptort und im Umfeld von Haltepunkten des SPNV zu decken. Sofern nach Prüfung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung im Radius von 1.500 m (Luftlinie) von Haltepunkten des SPNV keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, kann der Bedarf auch an anderen Standorten gedeckt werden.

Z (4) Sofern Siedlungsbereiche außerhalb der Entwicklungsachsen und außerhalb der Hauptverkehrslinien, insbesondere peripher zu SPNV-Haltepunkten liegen, ist für eine gute ÖPNV-Anbindung zu sorgen.

Begründung:

Zu Z (1) und Z (2): Verstärkte Siedlungstätigkeit geht über die Eigenentwicklung hinaus, dazu gehören die Wanderungsgewinne bei der Wohnraumversorgung und größere Gewerbeansiedlungen (LEP BW 2002, Begründung S. B 31). Im Regionalplan Nordschwarzwald werden die Siedlungsbereiche gemeinschaftlich festgelegt. Dabei werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Einstufung als zentraler Ort
- Lage auf einer landes- oder regionalen Entwicklungsachse
- Anbindung an den Schienenverkehr
- Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- Schwerpunktfunction für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen
- Keine naturschutzfachlichen Restriktionen, die der Umsetzung der verstärkten Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Zentrale Orte besitzen ein großes Einwohner- und Fachkräftepotenzial, verfügen i.d.R. über eine gute Infrastrukturausstattung und ein großes Arbeitsplatzangebot, liegen überwiegend an bestehenden regionalen oder überregionalen Verkehrsachsen oder sind gut an das SPNV-Netz angebunden. Sie sind daher prädestiniert für eine verstärkte Siedlungstätigkeit. Auch der LEP 2002 B.-W. gibt in Plansatz 2.5.3 (G) vor, dass zur Unterstützung der Auslastung der zentralörtlichen Einrichtung die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Daher werden alle zentralen Orte jeweils als Siedlungsbereich festgelegt. Darüber hinaus werden die Siedlungsbereiche den regionalen Verkehrsachsen zugeordnet, welche entlang der regionalen und landesweiten Entwicklungsachsen verlaufen. Hierbei finden bei der Festlegung als Siedlungsbereich bestehende und geplante Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs sowie Anschlüsse an überörtliche Straßen wie die Autobahn oder Bundesstraßen Berücksichtigung. Damit wird erreicht, dass sich der Verkehr auf das bestehende Hauptnetz konzentriert und somit an anderer Stelle vermieden werden kann. Zudem wird umgekehrt eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatzzentren ermöglicht. Neben den zentralen Orten und den Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen werden alle Gemeinden, in denen gebietscharfe Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Regionalplan festgelegt werden oder die sich

bereits zu einer Beteiligung an einem gebietsscharfen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen erklärt haben, auch als Siedlungsbereich festgelegt. Als regionale Arbeitsplatzschwerpunkte ist es Ziel, dort eine verstärkte Entwicklung nicht nur im Bereich Gewerbe, sondern auch im Bereich Wohnen zu ermöglichen. Die Funktionen Wohnen und Gewerbe sollen damit einander zugeordnet werden, so dass zusätzlicher Verkehr vermieden werden kann. Die Interkommunalen Gewerbegebiete dienen zur Deckung des örtlichen Bedarfes mehrerer Gemeinden. Von daher lässt sich hieraus für sich genommen, ohne Erfüllung weiterer Merkmale, kein verstärkter Bedarf, also kein Siedlungsbereich ableiten. Die Gemeinden, die an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt sind, werden dann als Siedlungsbereich festgelegt, wenn weitere Merkmale (vgl. tabellarische Übersicht) erfüllt sind.

Voraussetzung für die Festlegung als Siedlungsbereich ist grundsätzlich die Möglichkeit, eine verstärkte, über die Eigenentwicklung hinausgehende, Siedlungsentwicklung umsetzen zu können. In erster Linie soll dies durch Innenentwicklung realisiert werden. Dort, wo die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen notwendig ist, müssen diese mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar sein. Grundsätzlich wurde bei der Festlegung einer Gemeinde als Siedlungsbereich darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der freiraumschützenden Belange eine Umsetzung einer verstärkten Siedlungstätigkeit möglich ist.

Eine ausschließliche Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde jedoch nicht den Belangen aller Gemeinden der Region gerecht. Die Siedlungsentwicklung soll zwar vorrangig in den Siedlungsbereichen erfolgen, dennoch soll in jeder Gemeinde, also auch in Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung (vgl. Kap. 2.4.4), eine Entwicklung entsprechend ihres Bedarfes möglich sein.

In der nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellung sind die Siedlungsbereiche und die Merkmale, die zur Festlegung einer Gemeinde als Siedlungsbereich geführt haben, dargestellt:

Tabellarische Übersicht – Siedlungsbereiche

Stadt/Gemeinde	Zentralörtliche Funktion	Lage an Entwicklungsachse	SPNV - Haltepunkte	Schwerpunkt I/G/D	Beteiligung an IKG	Siedlungsbereich	Eigenentwicklung	Landkreis
Pforzheim	OZ	ja (LEA)	mehrere (Kernstadt) 1 (Eutingen)	ja	-	X		Pforzheim, Stadt
Alpirsbach	Teil-UZ (neu)	ja (LEA)	1 (Kernstadt)	-	-	X		Freudenstadt
Baiersbronn	UZ	ja (LEA)	2 (Hauptort) 6 (Ortsteile)	-	-	X		Freudenstadt
Dornstetten	UZ	ja (LEA, REA)	2 (Kernstadt), 1 (Aach)	-	-	X		Freudenstadt
Empfingen	KIZ	ja (LEA, REA)	-	ja	ja (Kompass 81)	X		Freudenstadt
Eutingen im Gäu	KIZ	ja (LEA)	2 (Hauptort)	-	-	X		Freudenstadt
Freudenstadt	MZ	ja (LEA)	4 (Kernstadt) 1 (Grüntal-Wittlensweiler)	ja	-	X		Freudenstadt
Horb am Neckar	MZ	ja (LEA)	1 (Kernstadt) 1 (Mühlen) 1 (Heiligenfeld)	ja	ja (Kompass 81)	X		Freudenstadt
Loßburg	Teil-UZ (neu)	ja (LEA)	1 (Hauptort)	-	-	X		Freudenstadt
Pfalzgrafenweiler	KIZ	ja (REA)	-	-	-	X		Freudenstadt
Schopfloch	-	ja (LEA)	1 (Hauptort)	-	-	X		Freudenstadt

Stadt/Gemeinde	Zentralörtliche Funktion	Lage an Entwicklungsachse	SPNV - Haltepunkte	Schwerpunkt I/G/D	Beteiligung an IKG	Siedlungsbereich	Eigenentwicklung	Landkreis
Waldachtal	KIZ	-	-	-	ja (IKG Haiterbach/Waldachtal)	X		Freudenstadt
Birkenfeld	-	ja (REA)	1 (Hauptort)	ja	ja (IKG Dammfeld)	X		Enzkreis
Friolzheim	-	ja (REA) neu	-	ja	ja (IKG Gewerbepark Heckengäu)	X		Enzkreis
Heimsheim	KIZ	ja (REA) neu	-	ja	-	X		Enzkreis
Illingen	KIZ	ja (LEA)	1 (Hauptort)	-	ja (IKG Ensingen Süd)	X		Enzkreis
Ispringen	-	ja (LEA)	1 + geplant	-	-	X		Enzkreis
Kämpfelbach	-	ja (LEA)	1 (Bilfingen) 2 (Ersingen)	-	-	X		Enzkreis
Keltern	KIZ	-	-	-	ja (IKG Dammfeld)	X		Enzkreis
Knittlingen	KIZ	ja (LEA)	evtl. langfristig (Kernstadt)	-	-	X		Enzkreis
Königsbach-Stein	Teil-UZ	ja (LEA)	1 (Königsbach)	-	-	X		Enzkreis
Maulbronn	KIZ	ja (LEA)	Kernstadt (periphere Lage)	-	-	X		Enzkreis
Mönsheim	-	-	-	ja	ja (IKG Gewerbepark Heckengäu)	X		Enzkreis
Mühlacker	MZ	ja (LEA)	2 (Kernstadt) + geplant 1 (Enzberg)	ja	-	X		Enzkreis
Neuenbürg	Teil - UZ	ja (REA)	2 (Kernstadt)	-	-	X		Enzkreis
Neulingen	KIZ	-	-	-	(IKG Neulingen) - bislang nicht realisiert wg. Bürgerprotesten	X		Enzkreis
Niefern-Öschelbronn	-	ja (LEA)	1 (Niefern)	-	-	X		Enzkreis
Ötisheim	-	ja (LEA)	1	-	-	X		Enzkreis
Remchingen	Teil-UZ	ja (LEA)	1 (Wilferdingen)	-	-	X		Enzkreis
Straubenhardt	Teil - UZ	-	ev. mittelfristig (Conweiler) ev. mittelfristig (Schwann)	-	-	X		Enzkreis
Tiefenbronn	KIZ	-	-	-	-	X		Enzkreis
Wiernsheim	KIZ	-	-	-	-	X		Enzkreis
Wurmberg	-	ja (REA) neu	-	-	-	X		Enzkreis
Altensteig	UZ	ja (REA)	-	ja	ja (Industriepark Turmfeld)	X		Calw
Althengstett	KIZ	ja (LEA)	1 (Hauptort), im Bau	-	-	X		Calw
Bad Herrenalb	KIZ	-	1 (Kernstadt)	-	nein (Planung mit Doppel)	X		Calw
Bad Liebenzell	KIZ	ja (LEA)	1 (Kernstadt)	-	-	X		Calw
Bad Teinach-Zavelstein	Teil-KIZ	ja (REA)	1 (Bhf Bad Teinach-Neubulach an der Nagoldtalbahn)	-	ja (IKG Würzbacher Kreuz, Industrie- und Gewerbepark Lindenrain)	X		Calw
Bad Wildbad im Schwarzwald	MZ	ja (REA)	4 (Kernstadt) 2 (Calmbach)	-	ja (Interkom Enz-Nagold)	X		Calw
Calw	MZ	ja (LEA, REA)	2 (Kernstadt), 1 im Bau 1 (Hirsau) 1 (Heumaden) im Bau	ja	ja (Industrie- und Gewerbepark Lindenrain)	X		Calw
Ebhausen	-	ja (REA)	-	-	ja (INGPark Nagold Gäu)	X		Calw
Egenhausen	-	-	-	ja	ja (Industriepark Turmfeld)	X		Calw
Haiterbach	KIZ	-	-	-	ja (IKG Haiterbach/Waldachtal, ING-Park Nagold Gäu)	X		Calw
Höfen an der Enz	-	ja (REA)	2	-	-	X		Calw

Stadt/Gemeinde	Zentralörtliche Funktion	Lage an Entwicklungsachse	SPNV - Haltepunkte	Schwerpunkt I/G/D	Beteiligung an IKG	Siedlungsbereich	Eigenentwicklung	Landkreis
Nagold	MZ	ja (LEA)	3 (Kernstadt) 1 (Iselshausen) Hochdorf (periphere Lage)	ja	ja (INGPark Nagold Gäu)	X		Calw
Neubulach	Teil - KIZ	ja (REA) neu	Hauptort (periphere Lage)	-	-	X		Calw
Ostelsheim	-	ja (LEA)	1 (im Bau)	-	-	X		Calw
Rohrdorf	-	ja (REA)	-	-	ja (INGPark Nagold Gäu)	X		Calw
Schömberg	KIZ	-	-	-	ja (Interkom NSW)	X		Calw
Simmersfeld	-	-	-	ja	ja (Interkom Enz-Nagold)	X		Calw
Unterreichenbach	-	ja (LEA)	1 (Hauptort)	-	ja (Interkom NSW)	X		Calw
Wildberg	KIZ	ja (LEA)	1 (Kernstadt)	-	ja (INGPark Nagold Gäu)	X		Calw

Ziel ist es, eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Durch die Festlegung als Siedlungsbereich wird gewährleistet, dass die vorhandene Infrastruktur stabilisiert und entwickelt wird, die Siedlungsstruktur nachhaltig auf den SPNV ausgerichtet wird, zusätzliche Verkehrsströme minimiert werden, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird, und natürliche Lebensgrundlagen gesichert werden.

In der Raumnutzungskarte werden die Siedlungsbereiche durch ein punktförmiges Symbol gekennzeichnet.

Zu Z (3): In der Regel befinden sich die Einrichtungen zur Daseinsvorsorge wie Bildung, Einzelhandel Gesundheitsvorsorge, Kultur, Sport, Dienstleistungsangebote etc. in der Kernstadt oder im Hauptort einer Gemeinde. Um eine Auslastung dieser Infrastrukturen zu gewährleisten, soll die Nachfrage vor allem nach Wohnraum vorrangig in den Kernstädten und Hauptorten gedeckt werden. Darüber hinaus soll die Siedlungsentwicklung entlang von Haltepunkten des Schienenverkehrs (SPNV) gefördert werden, um den motorisierten Individualverkehr zu verringern und um möglichst vielen Menschen eine selbstbestimmte und gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Daher sollen bei der Suche nach Flächen oder Standorten vorrangig Standorte/Bereiche im Umfeld des SPNV in Betracht gezogen werden. Dies gilt insbesondere für die wohnbauliche Entwicklung. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung eignen sich Innerortslagen häufig zwar nicht für störendes Gewerbe oder stark emittierende Industrie, wohnverträgliches Gewerbe könnte sich jedoch auch in Innerortslagen im Umfeld von Haltestellen ansiedeln. Dies entspräche auch dem Leitbild der kurzen Wege und der damit verbundenen Nutzungsmischung (vgl. PS 2.4.1 G (2)). Sofern sich nach kommunaler Prüfung keine Flächen oder Standorte im Umfeld der Haltestellen des Schienenpersonennahverkehrs ergeben oder diese nicht realisiert werden können oder mögliche Flächen oder Standorte aus städtebaulichen Gründen anderweitig genutzt werden sollen, ist auch eine Entwicklung möglich, die nicht im Umfeld der Haltestellen des Schienenpersonennahverkehrs liegt (1.500 m – Radius). Die bestehenden und geplanten Haltestellen des Schienenpersonennahverkehrs sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich dargestellt. Als komfortabler Zugang zum ÖV wird in den „Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs“ als Richtwerte für Haltestelleneinzugsbereiche in Abhängigkeit von Siedlungsstruktur und der jeweiligen Qualität des ÖV-Angebots zwischen 300 Metern und 1.200 Metern genannt. Ein Radius von 600 Metern entspricht dabei einem 8- bis 10-minütigen Fußweg, der zur Erreichung einer Bushaltestelle noch als zumutbar gilt. Für das Erreichen einer Haltestelle des

SPNV werden dagegen auch noch weitere Distanzen in Kauf genommen (Quelle: <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/103-Erreichbarkeit-Nahverkehr-Haltestellen.html>). Die Distanz von 1.500 m zu Haltestellen des SPNV orientiert sich daher an den „Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs“.

Zu Z (4): Um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, muss in Siedlungsbereichen außerhalb der Hauptverkehrsachsen und peripher zu Haltepunkten des Schienenpersonennahverkehrs gelegen, für eine gute ÖPNV-Verbindung gesorgt werden. Die bestehenden und geplanten Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs sind in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellt.

2.4.4 Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung

Z (1) In Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung, ergibt sich der Bedarf für Wohnbauflächen aus der eigenen Bevölkerung heraus. Der gewerblich/ industrielle Bedarf ergibt sich durch die innere Entwicklung, durch Verlagerungen und durch die Nachfrage örtlicher Handwerksbetriebe. Diese Gemeinden, in denen es Ziel ist, die Eigenentwicklung sicherzustellen, werden in der Begründung aufgelistet.

~~**Z (2) Als Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung werden folgende Gemeinden festgelegt: Bad Rippoldsau—Schapbach, Dobel, Eisingen, Engelsbrand, Enzklösterle, Gechingen, Glatzen, Grömbach, Kieselbronn, Neuhausen, Neuweiler, Oberreichenbach, Ölbronn-Dürrn, Seewald, Simmozheim, Sternenfels, Wimsheim, Wörnersberg**~~

Z (2) Eine Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung, welche die Kriterien zur Festlegung als Siedlungsbereich erfüllt, ist wie ein Siedlungsbereich zu behandeln.

G (3) In Gemeinden mit mehreren Ortsteilen soll der Bedarf aus der Eigenentwicklung vorrangig im Hauptort gedeckt werden.

Begründung:

Zu Z (1): Allen Gemeinden der Region soll es im Rahmen ihrer Eigenentwicklung möglich sein, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Als Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie der ortsansässigen Gewerbebetriebe ergibt. Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sind in diesen Gemeinden neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Rückgang der Belegungsdichte sowie der Ersatz- und Ergänzungsbedarf der ansässigen Bevölkerung zu berücksichtigen. Wanderungsgewinne bleiben außen vor. Im gewerblichen Bereich ergibt sich der Bedarf aus betriebsinternen Erweiterungen oder Umstrukturierungen oder Verlagerungen ortsansässiger Betriebe. Neuansiedlungen sind zur Sicherung der Grundversorgung einer Gemeinde ebenfalls möglich. Ein darüberhinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne und für größere Gewerbeansiedlungen kann im Rahmen der Eigenentwicklung nur im Ausnahmefall bei örtlichen Besonderheiten zum Ansatz gebracht werden. Örtliche Besonderheiten können sich beispielsweise aufgrund eines hohen Einpendlerüberschusses in einer Gemeinde ergeben.

Zu Z(2): Das Landesplanungsgesetz (vgl. § 11 (3) Nr.4) und der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) (vgl. PS 3.1.5 LEP und Begründung) sehen vor, dass eine Beschränkung auf Eigenentwicklung „aus besonderen Gründen“ erfolgt und eine Festlegung den Nachweis besonderer Gründe erfordert. Als besondere Gründe wird die Rücksicht auf Naturgüter genannt. Weitere raumordnerische Gründe ergeben sich aus den Grundsätzen des § 2 (2) ROG, z. B. räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung (Nr. 2). Es handelt sich somit um Gemeinden, die insbesondere aufgrund von infrastruktureller Ausstattung und Daseinsvorsorgeeinrichtungen, aufgrund von Mobilitäts- und Erreichbarkeitskriterien sowie aufgrund von natürlichen und naturräumlichen Belangen von einer verstärkten Siedlungsentwicklung ausgenommen sind (vgl. tabellarische Übersicht). Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind im Einzelnen durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- keine zentralörtliche Funktion,
- Lage außerhalb von landes- oder regionalen Entwicklungsachsen,
- keine Eignung als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen,
- Lage entfernt zu Arbeitsplatzschwerpunkten,
- keine Erschließung durch den Schienenpersonennahverkehr,
- hohes Potenzial an Naturgütern.

Tabellarische Übersicht – Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung

Stadt/Gemeinde	Zentralörtliche Funktion	Lage an Entwicklungssachse	SPNV - Haltepunkte	Schwerpunkt I/G/D	Beteiligung an IKG	Potenzial an Naturgütern	Siedlungsbereich	Eigenentwicklung	Landkreis
Dobel	-	-	-	-	nein (Planung mit Bad Herrenalb)	Heilklimatischer Kurort; Naturparkgemeinde; wertvolle Lebensraumkomplexe des Offenlandes für die Biodiversität; große ruhige Waldgebiete mit hoher Bedeutung für die Erholung		X	Calw
Enzklösterle	-	-	-	-	ja (Interkom Enz-Nagold)	Luftkurort; Lage der Gemeinde in unzerschnittenen, störungsarmen Wäldern mit hoher Bedeutung für die Biodiversität; Naturparkgemeinde; FFH-Gebiet „Kaltenbronner Enzhöhen“		X	Calw
Gechingen	-	-	-	-	ja (Industrie- und Gewerbpark Lindenrain)	Umgeben von wertvollen Lebensraumkomplexen des Offenlandes für die Biodiversität; Schwerpunktgebiet mit hoher Kernraumdichte für den Verbund der Offenlandlebensräume mittlerer und trockener Standorte; hoher Flächenanteil von FFH- und Naturschutzgebieten in den Offenlandflächen der Gemeinde; viel Streuobst		X	Calw
Neuweiler	-	-	-	-	-	Naturparkgemeinde; mehrere Entwicklungsräume und ein Trittsteinbiotop für den Verbund der Offenlandlebensräume feuchter Standorte		X	Calw
Oberreichenbach	-	-	-	-	ja (IKG Würzbacher Kreuz)	Naturparkgemeinde; mehrere Moore und Missen, die auch als Rastvogelgebiet dienen		X	Calw
Simmozheim	-	-	-	-	-	Umgeben von wertvollen Lebensraumkomplexen des Offenlandes für die Biodiversität; Umgeben von Kernräumen des Verbunds der Offenlandlebensräume trockener Standorte; Schwerpunktgebiet mit hoher Kernraumdichte für den Verbund der Offenlandlebensräume mittlerer Standorte; hoher Flächenanteil von FFH- und Naturschutzgebieten in den Offenlandflächen der Gemeinde; viel Streuobst		X	Calw
Eisingen	-	-	-	-	-	Umgeben vom FFH-Gebiet „Pfinzgau-Ost“ und Kernräumen des Verbunds der Offenlandlebensräume mittlerer Standorte; hochwertige Waldinseln		X	Enzkreis

Stadt/Gemeinde	Zentralörtliche Funktion	Lage an Entwicklungsachse	SPNV - Haltepunkte	Schwerpunkt I/G/D	Beteiligung an IKG	Potenzial an Naturgütern	Siedlungsbereich	Eigenentwicklung	Landkreis
Engelsbrand	-	-	-	-	ja (Interkom NSW)	Naturparkgemeinde; teilweise wertvolle Lebensraumkomplexe des Offenlandes für die Biodiversität; Wälder mit besonderer siedlungsbezogener Erholungsbedeutung		X	Enzkreis
Kieselbronn	-	-	-	-	(IKG Neulingen) - bislang nicht realisiert wg. Bürgerprotesten	Umgeben von wertvollen Lebensraumkomplexen des Offenlandes für die Biodiversität; Schwerpunktgebiet mit hoher Kernraumdichte für den Verbund der Offenlandlebensräume mittlerer Standorte; viel Streuobst		X	Enzkreis
Neuhausen	-	-	-	-	-	Umgeben von wertvollen Lebensraumkomplexen des Offenlandes für die Biodiversität; Schwerpunktgebiet mit hoher Kernraumdichte für den Verbund der Offenlandlebensräume mittlerer Standorte;		X	Enzkreis
Ölbronn-Dürrn	-	-	1 Ölbronn	-	(IKG Neulingen) - bislang nicht realisiert wg. Bürgerprotesten	Naturparkgemeinde; Umgeben von wertvollen Lebensraumkomplexen des Offenlandes für die Biodiversität; Landschaft mit besonderer Eigenart; historische Kulturlandschaft; hochwertige Waldinseln; Schwerpunktgebiet mit hoher Kernraumdichte für den Verbund der Offenlandlebensräume mittlerer und feuchter Standorte;		X	Enzkreis
Sternenfels	-	-	-	-	-	Naturparkgemeinde; Landschaft mit besonderer Eigenart; historische Kulturlandschaft; Schwerpunktgebiet mit hoher Kernraumdichte für den Verbund der Offenlandlebensräume mittlerer und feuchter Standorte; großer Kernraum des Verbunds der Offenlandlebensräume trockener Standorte		X	Enzkreis
Wimsheim	-	-	-	-	-	Umgeben von wertvollen Lebensraumkomplexen des Offenlandes für die Biodiversität; Schwerpunktgebiet mit hoher Kernraumdichte für den Verbund der Offenlandlebensräume mittlerer Standorte; viel Streuobst		X	Enzkreis
Bad Rippoldsau-Schapbach	-	-	-	-	-	Gemeinde in der Nationalparkregion Schwarzwald; geprägt durch ihre fast unberührte Landschaft mit einem sehr hohen Waldanteil in einer Tallage; abseits von leistungsfähiger Infrastruktur; Heilbad und Kurort; Lage der Gemeinde in unzerschnittenen, störungsarmen Wäldern mit hoher Bedeutung für die Biodiversität; Landschaft mit besonderer Eigenart; historische Kulturlandschaft		X	Freudenstadt
Glatten	-	-	-	-	-	Umgeben von Kernräumen des Verbunds der Offenlandlebensräume mittlerer Standorte; Naturparkgemeinde; teilweise wertvolle Lebensraumkomplexe des Offenlandes für die Biodiversität;		X	Freudenstadt
Grömbach	-	-	-	-	-	Naturparkgemeinde		X	Freudenstadt
Seewald	-	-	-	-	ja (Interkom Enz-Nagold)	Luftkur- und Erholungsort; Naturparkgemeinde; große ruhige Waldgebiete mit hoher Bedeutung für die Erholung; teilweise unzerschnittene, störungsarme Wälder mit hoher Bedeutung für die Biodiversität		X	Freudenstadt
Wörnersberg	-	-	-	-	-	Naturparkgemeinde; große ruhige Waldgebiete mit hoher Bedeutung für die Erholung		X	Freudenstadt

Alle 18 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung befinden sich in Landschaftsräumen abseits von Entwicklungsachsen. Hier gilt es, die gewachsenen Strukturen und die vorhandenen Potenziale an Naturgütern zu erhalten und auszubauen.

Die Gemeinden Dobel, Engelsbrand, Enzklösterle, Gechingen, Kieselbronn, Oberreichenbach, Ölbronn-Dürrn und Seewald sind zwar an bestehenden oder geplanten interkommunalen Gewerbegebieten (IKG) beteiligt und verfügen somit über ein Potenzial zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Dieses Potenzial dient jedoch der Deckung des Eigenbedarfes der beteiligten Gemeinden. Insofern lässt sich durch die alleinige Beteiligung an einem IKG, ohne Erfüllung weiterer Kriterien, nicht die Festlegung als Siedlungsbereich und somit eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungstätigkeit rechtfertigen. In Ölbronn befindet sich zwar zusätzlich zur Beteiligung an dem IKG Neulingen ein Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs, dieser befindet sich jedoch in peripherer Lage, abseits vom Siedlungsbestand. Hinzu kommt, dass sich gegenüber dem Interkommunalen Gewerbegebiet Neulingen Bürgerproteste formiert haben und daher die Realisierung offen ist. Daher wird auch für Ölbronn kein Siedlungsbereich festgelegt.

Zu Z (2): Ein Regionalplan wird in der Regel für einen Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren erstellt. Innerhalb dieses Zeitraumes können sich Änderungen ergeben. So können beispielsweise neue Haltepunkte entstehen, die eine verstärkte, über die Eigenentwicklung hinausgehende, Siedlungsentwicklung innerhalb einer Gemeinde rechtfertigen. Sofern eine Gemeinde die Kriterien für die Festlegung als Siedlungsbereich erfüllt, ist sie als solche zu behandeln, ohne dass ein Änderungsverfahren zur Aufstufung einer auf Eigenentwicklung kategorisierten Gemeinde zur Gemeinde mit Siedlungsbereich erforderlich wird. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sollen die Gründe, die für die Behandlung als Siedlungsbereich einer Gemeinde sprechen, dargestellt werden.

Zu G (3): In Gemeinden, welche auf Eigenentwicklung beschränkt sind und über mehrere Ortsteile verfügen, befinden sich in der Regel die Einrichtungen zur Daseinsvorsorge im Hauptort einer Gemeinde. Auch ist in der Regel eine bessere Erreichbarkeit der Hauptorte gegeben. Um eine Auslastung der Infrastrukturen zu gewährleisten, soll in den Gemeinden mit Beschränkung auf die Eigenentwicklung eine räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte erfolgen.

~~Die Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung werden mit einem punktförmigen Symbol in der Raumnutzungskarte gekennzeichnet.~~

2.4.5 Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Z (1) Zur Stärkung der Region als Wirtschaftsstandort werden folgende regional besonders bedeutsame und geeignete Standorte als Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt: (Anm.: Bezeichnungen werden angepasst, sobald nach Umweltprüfung Entwurfskulisse feststeht)

- **Oberzentrum Pforzheim/ Interkommunales Gewerbegebiet Dammfeld (Keltern/Birkenfeld) – Erweiterung**
- **Mittelzentrum Mühlacker**
- **Mittelzentrum Calw**
- **Mittelzentrum Nagold**
- **Mittelzentrum Horb**
- **Mittelzentrum Freudenstadt**
- **Interkommunaler Gewerbepark Heckengäu (Mönsheim/Friolzheim) – Erweiterung / Kleinzentrum Heimsheim – Erweiterung Gewerbegebiet „Egelsee“**

- Interkom Enz-Nagold (Bad Wildbad, Altensteig, Simmersfeld, Enzklösterle, Seewald) - Erweiterung
 - Interkommunaler Industriepark Turmfeld (Altensteig/Egenhausen) - Erweiterung
 - Interkommunales Gewerbegebiet Kompass 81 (Horb/Empfingen)
- G (2) Die Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen interkommunal genutzt und entwickelt werden.**
- Z (3) Die Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind von entgegenstehenden Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll in den Vorranggebieten grundsätzlich über die verbindliche Bauleitplanung ausgeschlossen werden.**
- G (4) Für die Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen nachhaltige Mobilitätskonzepte entwickelt werden. U.a. sollen die Vorranggebiete in das Netz des ÖPNV eingebunden werden. Bestehende Anschlüsse sollen erhalten und ausgebaut werden.**
- G (5) Bei der Entwicklung der Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen soll auf eine effiziente Nutzung der Fläche geachtet werden.**

Begründung:

Zu Z (1): Die Grundlage für die Festlegung von gebietsscharfen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Regionalplan ergibt sich aus § 11 (3) Landesplanungsgesetz (LplG)¹. Danach sind im Regionalplan für die Siedlungsentwicklung bei Regionalbedeutsamkeit Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Nr. 5) festzulegen. Ziel der gebietsscharfen Festlegung von Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist es, große zusammenhängende Flächen für unternehmerische Ansiedlungen und wirtschaftsnahe Infrastruktureinrichtungen an geeigneten Stellen zu sichern. Die im Regionalplan gebietsscharf festgelegten Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen insbesondere für größere Ansiedlungsvorhaben mit hohem Flächenbedarf oder für Betriebe mit besonderen Auswirkungen wie beispielsweise hohem Aufkommen an Lieferverkehr oder mögliche Emissionsbelastungen dienen.

Für die Region wurde ein Bedarf von rund 500 ha auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren ermittelt (vgl. Begründung PS 2.4.2 Z (1)). Dieser Bedarf kann zum Teil durch Innenentwicklung gedeckt werden. Aufgrund der teilweise fehlenden Verfügbarkeit von Potenzialen im Innenbereich, der Anforderungen moderner Betriebe an den Standort oder aufgrund von möglichen Auswirkungen (Verkehr, Emissionen) wird es auch künftig notwendig sein, ein Angebot an Gewerbestandorten zu schaffen, das sich an den Bedürfnissen und Standortbedingungen der Unternehmen orientiert. Zur Deckung des ermittelten Bedarfes werden daher im Regionalplan gebietsscharf Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen insbesondere für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen mit regionaler Bedeutung festgelegt. Insgesamt umfassen die Gebiete rund (xxx ha) (*Anm. wird ergänzt, sobald Entwurfskulisse feststeht*) und können somit einen Großteil des Bedarfes decken. Die Entwicklung der

¹ Landesplanungsgesetz (LplG) i.d.F. vom 10. Juli 2003, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 30, 42 und 51 geändert durch Artikel 24 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)

Gebiete erfolgt bedarfsbezogen über die kommunale Bauleitplanung. Zielsetzung ist, die Gebiete interkommunal zu entwickeln. Die konkrete Bedarfsprüfung muss daher anhand des zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und vorhandenen Bedarfs entsprechend der am Gebiet beteiligten Kommunen unter Berücksichtigung der dann vorhandenen Potenziale erfolgen. Ggf. müssen auch bereits genehmigte Flächen zurückgenommen werden. Die Innenentwicklung hat auch bei der gewerblichen Entwicklung Priorität. Parallel zur gebietsscharfen Festlegung von Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden daher im Rahmen des Projektes KoOpRegion des Regionalverbands Ideen bzw. Strategien zur nachhaltigen Aufwertung/ Restrukturierung bestehender Gewerbeflächen erarbeitet, mit dem Ziel, die Innenentwicklung zu fördern.

Eine gewerbliche Entwicklung ist in Gemeinden ohne gebietsscharfe Festlegung von regionalbedeutsamen Schwerpunkten nicht ausgeschlossen. Die Vereinbarkeit einer Planung mit regionalplanerischen Zielsetzungen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft. Dabei soll eine Beteiligung in einem der im Regionalplan festgelegten regionalbedeutsamen Gebiete geprüft werden.

Die Festlegung im Regionalplan basiert auf einer regionsweiten Raumanalyse (vgl. „Gebietsscharfe Festlegung von Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans – Konzeption“), durch welche die geeignetsten Standorte der Region identifiziert wurden. In mehreren Analyseschritten wurde der Suchraum beginnend von der Regionsfläche als Ganzes auf die Flächen mit der besten Eignung und den geringsten Umweltauswirkungen eingegrenzt. Dazu wurde ein Kriterienkatalog entwickelt auf dessen Basis der Suchraum unter besonderer Berücksichtigung der geeigneten Standortkommunen Schritt für Schritt eingegrenzt wurde. Als potenziell geeignete Standortkommunen für eine gebietsscharfe Festlegung von regionalbedeutsamen Gebieten im Regionalplan kommen insbesondere das Oberzentrum, die Mittelzentren sowie die Standortkommunen von interkommunalen Gewerbegebieten oder Kommunen, die neben dem Oberzentrum und den Mittelzentren einen Gewerbeschwerpunkt der Region darstellen, in Frage. Die höherstufigen zentralen Orte der Region sollen gemäß LEP eine herausragende Stellung bei der Versorgung von Arbeitsplätzen für ihre Verflechtungsbereiche einnehmen. Sie befinden sich an den Schnittpunkten von Verkehrsachsen, verfügen i.d.R. über die notwendige Infrastruktur und halten ein entsprechendes Fachkräftepotenzial vor. Daher sind sie besonders für die Entwicklung von größeren Gewerbe-/Industriegebieten geeignet.

Bei der gebietsscharfen Festlegung von Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Regionalplan wurde der Eingriff in Natur und Landschaft soweit möglich minimiert. Daher wurden insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes und zur Vermeidung einer Zersiedelung nur solche Standorte festgelegt, die sich im Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete befinden. Neue Standorte auf der grünen Wiese sind bei der Standortsuche nicht vorgesehen. Dies entspricht auch dem Anbindegebot nach LEP B.-W. PS 3.1.9 (Z), wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Parallel zur GIS-gestützten Analyse des Raumes wurden Gespräche mit potenziellen Standortkommunen geführt, da nur solche Flächen festgelegt wurden, die realistisch auch umsetzungsfähig sind. Die sich daraus ergebenden Alternativen wurden einer Umweltprüfung unterzogen und in die Gesamtabwägung mit allen regionalplanerischen Belangen eingestellt (*Anm.: Muss noch erfolgen, sobald alle Fachkapitel vorliegen und die Umweltprüfung durchgeführt wurde*).

Die Festlegung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Regionalplan ist das Ergebnis einer Bedarfsermittlung, einer regionsweiten GIS-gestützten Raumanalyse, der

Gespräche mit potenziellen Standortkommunen, der Umweltprüfung sowie der Bewertung und Gesamtabwägung aller zu berücksichtigenden Belange. *(Anm.: Muss noch erfolgen, wenn alle Inhalte des künftigen Regionalplans im Entwurf vorliegen).*

Die gebietsscharfen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Industrie werden mit einer flächenhaften Signatur in der Raumnutzungskarte gekennzeichnet.

Zu G (2): Die Schwerpunkte befinden sich an Standorten, die für eine gewerblich/industrielle Entwicklung gute Standortvoraussetzungen mit sich bringen. Sie lassen aufgrund des Flächenzuschnittes die Ansiedlung überörtlich bedeutsamer Industrie- und Gewerbebetriebe zu. Da es künftig nicht mehr möglich sein wird, für jede einzelne der 70 Gemeinden der Region adäquate, gut erschlossene und ökologisch möglichst konfliktfreie Flächen für die Ansiedlung von Betrieben auszuweisen, bieten sich Kooperationen an. Die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden im Anschluss an bestehenden Gewerbe-/Industriegebiete festgelegt. Die bestehenden Gebiete sind bereits jetzt überwiegend interkommunal geführt und sollen auch in den als Vorranggebiete festgelegten Erweiterungen den Bedarf mehrerer Gemeinden decken. Die Gebiete, die bislang noch nicht interkommunal geführt sind, sollen in den als Vorranggebiete festgelegten Bereichen zukünftig ebenfalls interkommunal entwickelt werden. Durch eine interkommunale Zusammenarbeit kann zielgerichteter ein konzentrierter Mitteleinsatz und eine höhere Akzeptanz in Bevölkerung und der Wirtschaft für einen attraktiven Ausbau am jeweiligen Standort erreicht werden. Standortmarketing wird effizienter möglich. Zudem kann eine Flächeninanspruchnahme an weniger geeigneten Bereichen vermieden werden.

Zu Z (3): Die im Regionalplan festgelegten Schwerpunkte für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen gehören zu den Premiumstandorten der Region und sollen daher für andere Nutzungen ausgeschlossen sein. Es sind daher nur solche Nutzungen in den Vorranggebieten zulässig, die auch gemäß § 8 und § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind. Eine Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet im Bebauungsplan schließt zwar die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht aus. Zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen in den Orts- und Stadtkernen und der verbrauchernahen Versorgung und zum Vorhalten der Vorranggebiete insbesondere für das produzierende Gewerbe soll in den Schwerpunkten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Ausnahmen sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung geprüft und in Abstimmung mit dem Regionalverband festgesetzt werden. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln sind, sind in den gebietsscharf festgelegten Schwerpunkten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen ausgeschlossen.

Zu G (4): Ein zentraler Aspekt für einen Gewerbestandort ist eine gute Erreichbarkeit. Bei der Festlegung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen wurde auf eine gute überörtliche Anbindung geachtet. Alle Standorte sind entweder an eine Autobahn oder Bundesstraße angebunden oder verfügen über einen Gleisanschluss. Zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr und da immer mehr Menschen auf einen eigenen Pkw verzichten, müssen die Gebiete aber auch gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Daher sollen die gebietsscharfen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in das Netz des ÖPNV eingebunden werden. Bestehende Anschlüsse sollen erhalten und ausgebaut werden. Auch sollte die Fuß- und Radwegeanbindung und die entsprechende innere Erschließung stärker in den Fokus rücken, um den Autoverkehr weiter zu reduzieren. Da in Zukunft die Elektromobilität eine immer größere Rolle

spielt, soll in den Gewerbegebieten die dafür notwendige Infrastruktur (Ladesäulen) geschaffen werden. Zur Identifizierung und Umsetzung von Maßnahmen sollen für die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Mobilitätskonzepte durch die Kommunen erarbeitet werden. Ein überbetriebliches Mobilitätsmanagement kann im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ein Beitrag zur Vermeidung von Verkehr und zur Verbesserung von Erreichbarkeiten darstellen.

Zu G (5): Die Fläche der gebietsscharfen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollte bestmöglich ausgenutzt werden. So soll eine verdichtete und flächensparende Bauweise angestrebt werden. Dies kann beispielsweise durch mehrgeschossige Gebäude erreicht werden. Mehrgeschossige Parkanlagen oder Tiefgaragen können ebenfalls einen Beitrag zum Flächensparen liefern (vgl. PS 2.4.1 G (5)). Neben interkommunalen Kooperationen (vgl. PS 2.4.5 G (2)), die einen Beitrag zu weniger Flächenverbrauch liefern können, sind auch Kooperationen zwischen Betrieben zu einer effizienteren Nutzung der Fläche denkbar. Das kann beispielsweise eine gemeinschaftliche Nutzung und Gestaltung von Unternehmensflächen wie Parkplätze, Besprechungsräume oder Kantinen sein. Bei der Auswahl von möglichen Unternehmen zur Ansiedlung in den gebietsscharfen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen daher flächensparende Konzepte vorzugsweise zum Zuge kommen.

Gegenüberstellung Dichtewerte des Vorentwurfes und Dichtewerte des Regionalplans 2015

Vorentwurf Regionalplanfortschreibung PS 2.4.2 Z (5), Z (6)					
Zentralörtl. Funktion Raum-kategorie	Oberzent-rum	Mittelzent-rum	Unterzentrum	Kleinzentrum und Orte ohne zentralörtliche Funktion mit Siedlungsbereich	Orte ohne zentral-örtliche Funktion und ohne Sied-lungsbereich (Ge-meinden, beschränkt auf Ei- genentwicklung)
Verdichtungsraum	55 WE/ha	50 WE/ha	40 WE/ha	35 WE/ha	35 WE/ha
Randzone um Ver-dichtungsraum		45 WE/ha	40 WE/ha	35 WE/ha	30 WE/ha
Ländlicher Raum		40 WE/ha	35 WE/ha	30 WE/ha	25 WE/ha
Einzugsbereich Haltepunkte Schienenpersonennahverkehr (SPNV)					
Keine Unterscheidung nach Raumkategorien	60 WE/ha	55 WE/ha	45 WE/ha	40 WE/ ha	35 WE/ha
Regionalplan 2015					
(keine Unterscheidung nach Raumkategorien und keine Unterscheidung hinsichtl. Einzugsbereich Haltepunkten des SPNV)	90 EW/ha ≅ ca. 43 WE/ha	80 EW/ha ≅ ca. 38 WE/ha	60 EW/ha ≅ ca. 29 WE/ha	60 EW/ha ≅ ca. 29 WE/ha (Kleinzentren)	50 EW/ha ≅ ca. 24 WE/ha (Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion)

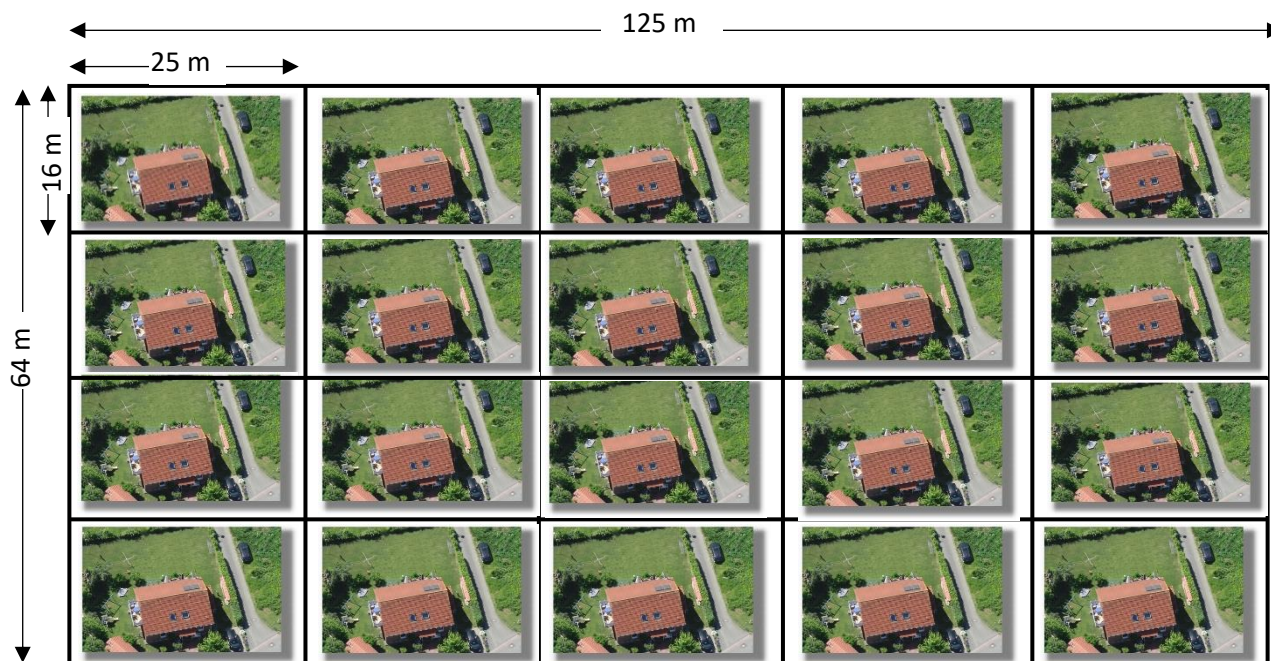
Zusammenfassende Darstellung:

	Regionalplan 2015	Vorentwurf *
Oberzentrum	90 EW/ha ≅ ca. 43 WE/ha	55 – 60 WE/ha
Mittelzentrum	80 EW/ha ≅ ca. 38 WE/ha	40 – 55 WE/ha
Unterzentrum	60 EW/ha ≅ ca. 29 WE/ha	35 – 45 WE/ha
Kleinzentrum	60 EW/ha ≅ ca. 29 WE/ha	30 – 40 WE/ha
Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion	50 EW/ha ≅ ca. 24 WE/ha	25 – 40 WE/ha

* Spanne ergibt sich durch die neue Unterscheidung nach Raumkategorie oder Lage im Einzugsbereich von Haltepunkten des Schienenpersonennahverkehrs. Durch die Differenzierung soll den unterschiedlichen Bedürfnissen im ländlichen Raum und im Verdichtungsraum Rechnung getragen werden.

Schematische Veranschaulichung des Dichtewertes von 25 WE/ha Bruttowohndichte

1 ha (brutto) abzüglich 20 % Erschließung etc. entspricht 0,8 ha netto



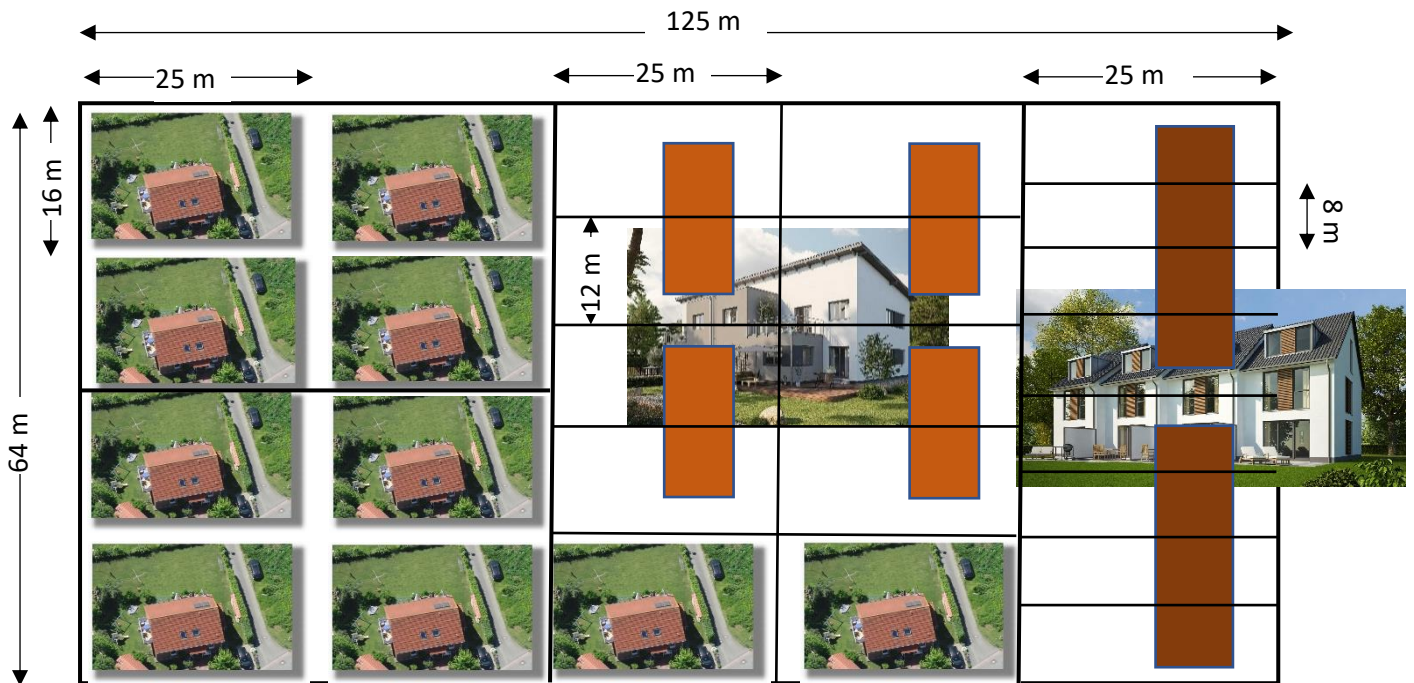
Grundstück: $25\text{m} \cdot 16\text{m} = 400\text{ m}^2 \Rightarrow 20$ Grundstücke mit 20 Einzelhäusern

20 Einzelhäuser á 1,25 Wohneinheiten (nach Bebauungsplänen werden i.d.R. 1-2 Wohnungen je Haus zugelassen (rechnerische Annahme: Wohnung + jedes 4. Haus mit Einliegerwohnung))

- ⇒ Insgesamt 25 WE/ha je ha Bruttowohnbauland
- ⇒ Dichtewert von 25 WE/ha ermöglicht eine freistehende Einfamilienhausbebauung

Schematische Veranschaulichung des Dichtewertes von 30 – 35 WE/ha Bruttowohndichte

1 ha (brutto) abzüglich 20 % Erschließung etc. entspricht 0,8 ha netto



Einzelhaus: 400 m² Grundstücksgröße

Doppelhaushälfte: 300 m² Grundstücksgröße

Reihenhaus: 200 m² Grundstücksgröße

10 Einzelhäuser á 1,25 WE = 12 WE

4 Doppelhäuser 2 á 4 WE + 2 á 2 WE = 12 WE

2 Reihenhäuser á 4 WE = 8 WE

- ⇒ Insgesamt 32 WE/ha je ha Bruttowohnbauland
- ⇒ Dichtewert von 30 bis 35 WE/ha ermöglicht auf der Hälfte der Fläche eine Einfamilienhausbebauung

Beispiel aus der Region
insg. 142 WE auf 4,8 ha
Dichtewert 30 WE/ha



Stadtbaulicher Entwurf
Gemeinde Althengstett

Städtebauliche Studie
Baugebiet "Wasenacker"
OT Ottenbronn

M. 1: 500 in A0
M. 1:1.000 in A2

Feb 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITECTEN
KLEBERSTRASSE 13 7435 KARLSRUHE
WWW.PLANERVADE.de MAIL@PLANERVADE.de