NACHBARSCHAFTSVERBAND
HEIDELBERG-MANNHEIM
- DER VORSITZENDE -

Nr. N 02 / 2026

Teilnahme des Nachbarschaftsverbandes am Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	02	02.03.2026	

Information:

1. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat in Kooperation mit dem Verband Region Rhein-Neckar von 2023 bis 2025 an einem Modellvorhaben der Raumordnung „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ (MORO) teilgenommen. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

gez. Specht

Sachverhalt

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat in Kooperation mit dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) von 2022 bis 2025 an einem durch Bundesmittel geförderten Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ teilgenommen. Hintergrund des MORO ist die bundesweite Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich deutlich zu reduzieren und gleichzeitig in großem Umfang neue Wohnungen bereitzustellen. Mit dem MORO wurden Ideen unterstützt, die zu diesem Spannungsfeld neue innovative Lösungsansätze in sich tragen.

Für das Forschungsprojekt „Flächensparender Wohnungsbau in der Metropolregion Rhein-Neckar“ haben die beiden Planungsverbände als eine von bundesweit sieben Modellregionen Fördermittel in Höhe von rund 200.000 Euro erhalten. Gemeinsames Ziel der beiden Verbände ist es, in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen auf eine langfristig flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken und dass neue Wohngebiete in der Region zukünftig kompakter und flächeneffizienter ausgestaltet werden.

In der Verbandsversammlung vom 14.02.2025 wurde über den erreichten Zwischenstand bereits ausführlich berichtet (Vorlage Nr. N 01 / 2025). Nachfolgend werden die Ergebnisse der weiteren Bearbeitung bis zum Abschluss des Projektes Ende 2025 dargestellt.

Beirat für flächensparendes Bauen

Das MORO umfasste insbesondere zwei Bausteine. Erster Baustein war die Einführung eines „Beirats für flächensparendes Bauen“. Ziel des Beirats ist es, die Gemeinden im Vorfeld der Entwicklung eines Wohngebietes bei der Erstellung einer flächensparenden städtebaulichen Konzeption zu unterstützen. Dabei ging es darum, in enger Kooperation mit den lokalen Vertretern aus Politik und Verwaltung Lösungen zu entwickeln, die die örtlichen Sichtweisen berücksichtigen, eine harmonische Fortentwicklung des Siedlungskörpers darstellen und dabei möglichst flächensparend sind. Wie in der Verbandsversammlung vom 14.02.2025 bereits berichtet, wurden für die Mitgliedsgemeinden Hirschberg, Ilvesheim und Ladenburg auf diese Weise städtebauliche Konzepte auf den Weg gebracht.

Die Ergebnisse des „Beirats für flächensparendes Bauen“ wurden vor Ort in den nachfolgenden Verfahrensschritten umfassend berücksichtigt: In Hirschberg hat der

Gemeinderat am 25.03.2025 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und dabei das im MORO entwickelte städtebauliche Konzept zugrunde zu legen. Nach einem örtlichen Bürgerentscheid vom 30.11.2025 kann das Verfahren wie geplant fortgeführt werden. In Ilvesheim wurde am 21.11.2024 beschlossen, eine im MORO entwickelte Variante dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen, zuletzt wurde am 23.10.2025 ein Beschluss über ein entsprechendes Investorenauswahlverfahren gefasst. In Ladenburg waren die Ergebnisse des MORO Grundlage für ein nachfolgendes durch die örtliche Stadtentwicklungsgesellschaft durchgeführtes Werkstattverfahren zur städtebaulichen Konzeption für das ABB-Gelände.

Das im MORO entwickelte Modell des „Beirat für flächensparendes Bauen“ wurde durch die politischen Vertreter vor Ort als wertvolle Unterstützung angesehen. Insbesondere hat sich gezeigt, dass flächensparende Konzepte zum Wohnungsbau bei hoher städtebaulicher Qualität ortsverträglich ausgestaltet werden können.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Verbandsversammlung am 14.02.2025 beschlossen, den „Beirat für flächensparendes Bauen“ aufgrund der durchweg positiven Erfahrungen fortzuführen. Aufgrund der aktuell reduzierten personellen und finanziellen Ressourcen (vgl. Beschlussvorlage zum Haushaltsplan 2026, Vorlage Nr. N 09 / 2026) müssen diese Aktivitäten zunächst zurückgestellt werden, sollen jedoch zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.

Analyse der Raum- und Siedungsstruktur

Der zweite Baustein des MORO bezog sich auf eine flächendeckende Analyse der Raum- und Siedlungsstruktur.

Sowohl der Verband Region Rhein-Neckar als auch der Nachbarschaftsverband Heidelberg–Mannheim sind gesetzlich mit der flächendeckenden Steuerung des Raum- und Siedlungsgefüges betraut. Trotz unterschiedlicher Aufgabenstellungen und Maßstabsebenen wurde von beiden Verbänden festgestellt, dass die bislang anerkannten Planungsmethoden und Beurteilungsgrundlagen der gestiegenen Komplexität der Aufgaben nicht mehr ausreichend gerecht werden. Vor diesem Hintergrund wurde mit dem MORO das Ziel verfolgt, den aktuellen Stand der Raum- und Siedlungsentwicklung differenzierter zu erfassen und die bestehenden Strukturen sowie deren Veränderungsprozesse systematischer zu analysieren.

Zentrales Ziel war es, anhand verfügbarer Daten auszuwerten und sichtbar zu machen, wie sich die bestehenden Wohnbauflächen hinsichtlich Baustruktur und Dichte darstellen, welche

räumlichen Verflechtungen z.B. im Hinblick auf Verkehr und Arbeitsplatzschwerpunkte bestehen und wie sich die Dynamiken der baulichen Entwicklung in den verschiedenen Teilräumen der Region darstellen.

Im Zuge dieses Bausteins wurde für den Verband Region Rhein-Neckar eine vertiefende Betrachtung vorgenommen, die insbesondere für die vorgesehene Gesamtfortschreibung des Regionalplans von Bedeutung ist. So können aufgrund der deutlich verbesserten Wissensbasis z.B. die Ziele zu dezentraler Konzentration oder verkehrssparenden Siedlungsstrukturen deutlich besser umgesetzt werden, in dem z.B. die Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten oder die Lage am schienengebundenen Nahverkehr stärker berücksichtigt werden.

In der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes vom 14.02.2025 wurde bereits berichtet, dass im Zuge des MORO auch auf der Maßstabsebene des Verbandsgebietes die bestehende Raum- und Siedlungsstruktur noch vertieft analysiert wird. Insbesondere im Hinblick auf das Siedlungsdichtekonzept, dessen Erstellung ebenfalls am 14.02.2025 beschlossen wurde, ist es notwendig nähere Kenntnisse zu gewinnen.

Für den Nachbarschaftsverband wurde die Siedlungsstrukturanalyse insbesondere im Hinblick auf die baulichen Strukturen durchgeführt. Im Kern der Betrachtungen standen zwei Aspekte: Zum einen sollten die bestehenden baulichen Dichten und Strukturen flächendeckend erfasst werden, um zukünftige Entwicklungen im Wohnungsbau jeweils auch anhand der angrenzenden Bebauung besser einordnen zu können. Zum anderen ging es um eine Einschätzung, ob und mit welcher Dynamik mit baulichen Änderungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu rechnen ist.

Der im Zuge des Forschungsprojekts vorgesehene methodische Ansatz bezog sich zunächst auf die Auswertung frei verfügbarer Datengrundlagen zur Siedlungsstruktur. Dabei ging es darum, durch Überlagerung verschiedener flächendeckend vorhandener Daten Siedlungsstrukturen zu erfassen, die miteinander vergleichbar sind und die eine einheitliche Ausprägung haben. Derzeit sind solche Auswertungen in der Regel auf die größeren Städte beschränkt, die mit eigenen Stellen zu Statistik und Geoinformation umfassende Analysen durchführen können. Im Zuge der Bearbeitung des MORO hat sich gezeigt, dass viele der frei verfügbaren Daten nach Überprüfung die tatsächlichen Siedlungsstrukturen regelmäßig nicht zutreffend abbilden, sodass einige Daten als nicht geeignet erachtet wurden, um valide fachliche Aussagen zu treffen. Hintergrund ist, dass es sich bei den meisten kleinräumig

bereitgestellten Daten um rechnerisch ermittelte Daten und nicht um Primärerhebungen handelt.

Die Analyse hat ergeben, dass die bestehende Siedlungsstruktur nicht alleine auf Basis der Daten zutreffend abgebildet werden konnte, sondern ein Abgleich durch Luftbildauswertungen notwendig war. Auf diese Weise konnten Erkenntnisse gewonnen werden, die als Grundlage für das Siedlungsdichtekonzept dienen.

Im Anhang finden sich beispielhaft datenbasiert erstellte Karten, die u.a. Aussagen über die bauliche Struktur (z.B. bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar) oder die bauliche Dynamik im Siedlungsbestand (Anteil Baujahresklassen ab 2001 an Gesamtgebäudezahl) treffen. Die im Kontext des MORO gewonnenen Erkenntnisse, die für die Erstellung des Siedlungsdichtekonzeptes herangezogen wurden, sind direkt in den entsprechenden Entwurf des Konzeptes integriert worden (vgl. Vorlage Nr. N 03 / 2026).

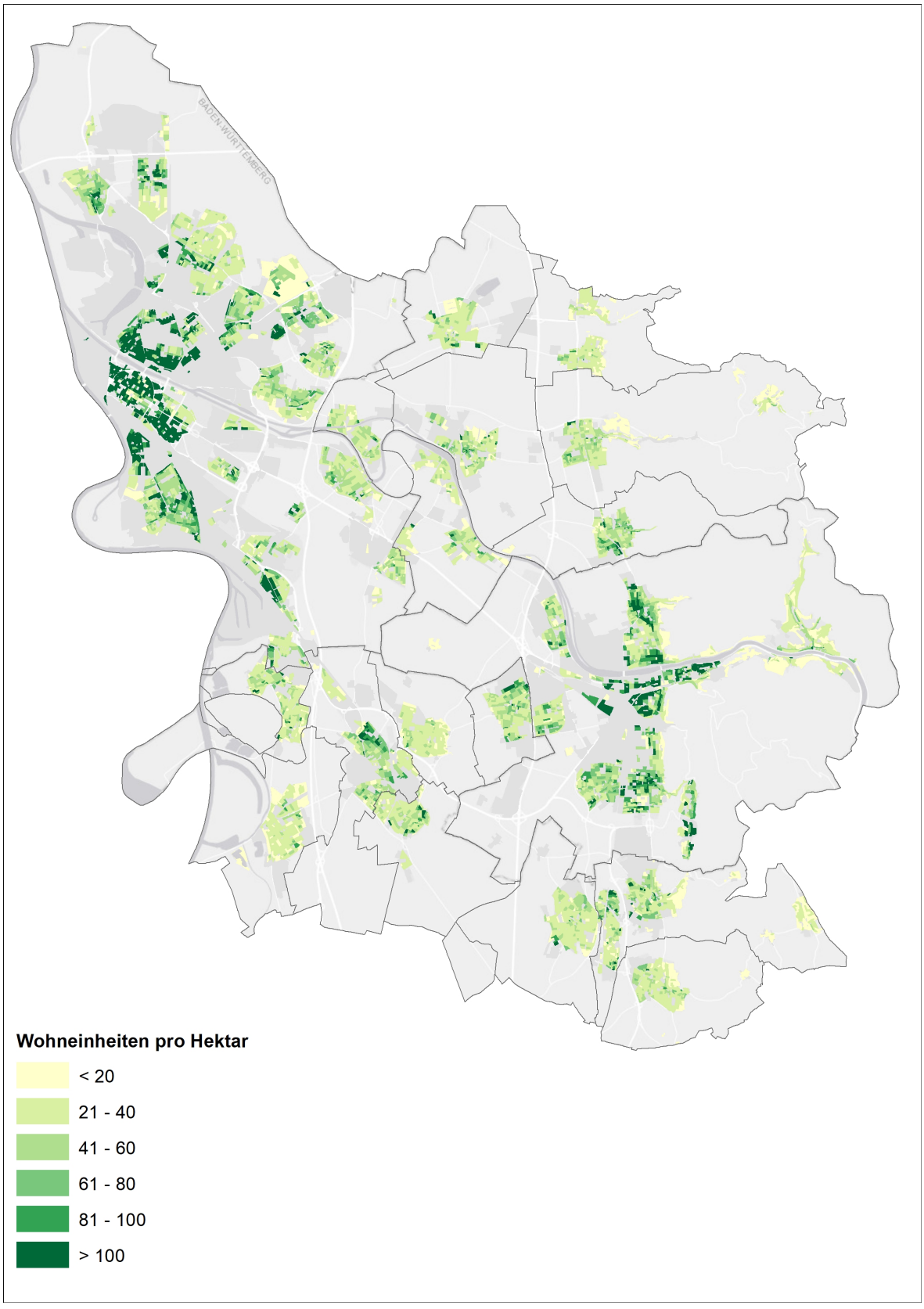
Fazit

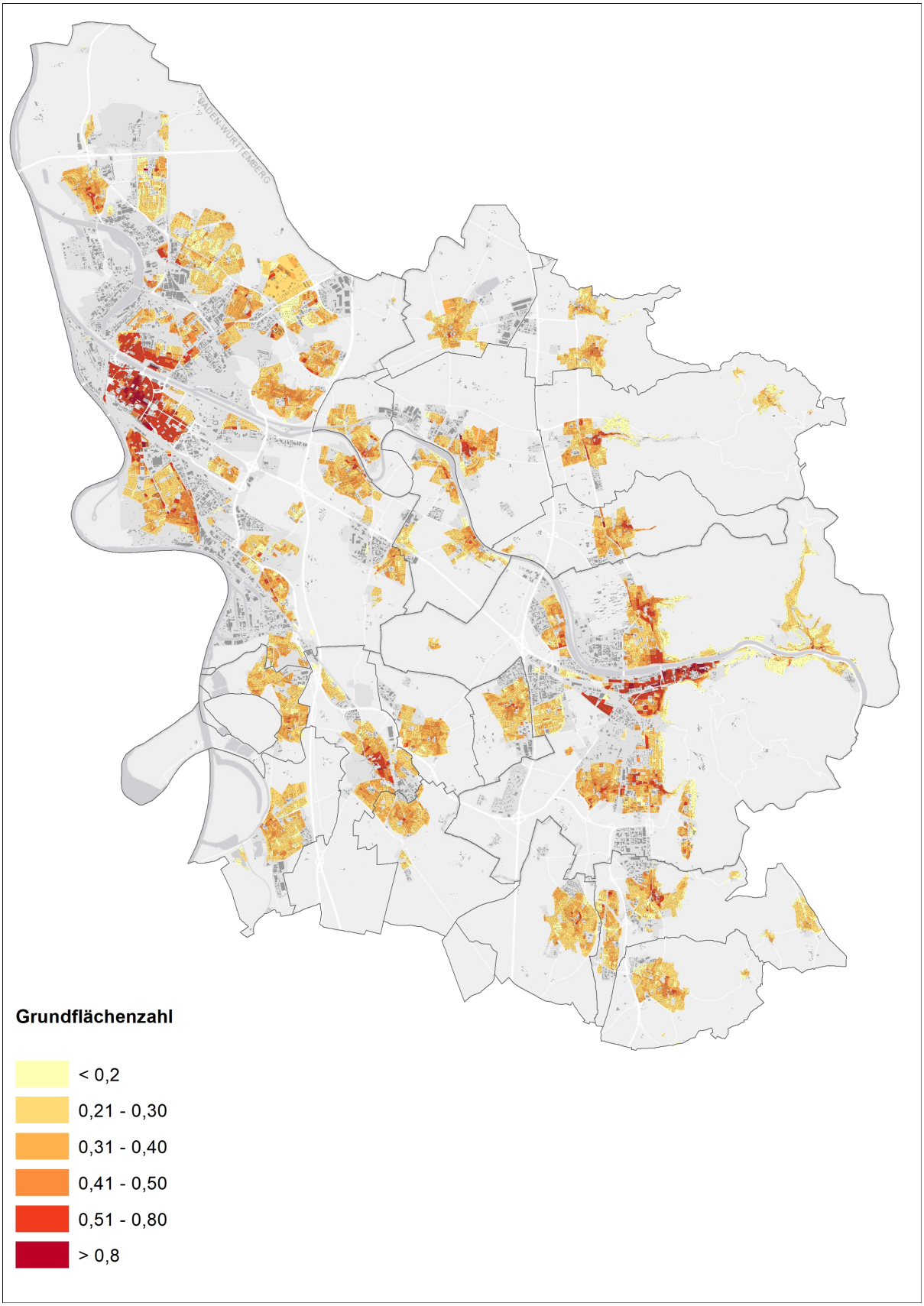
Mit dem MORO konnten die vielfältigen Aktivitäten des Nachbarschaftsverbandes im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung durch Fördermittel des Bundes zielgerichtet fortgeführt werden.

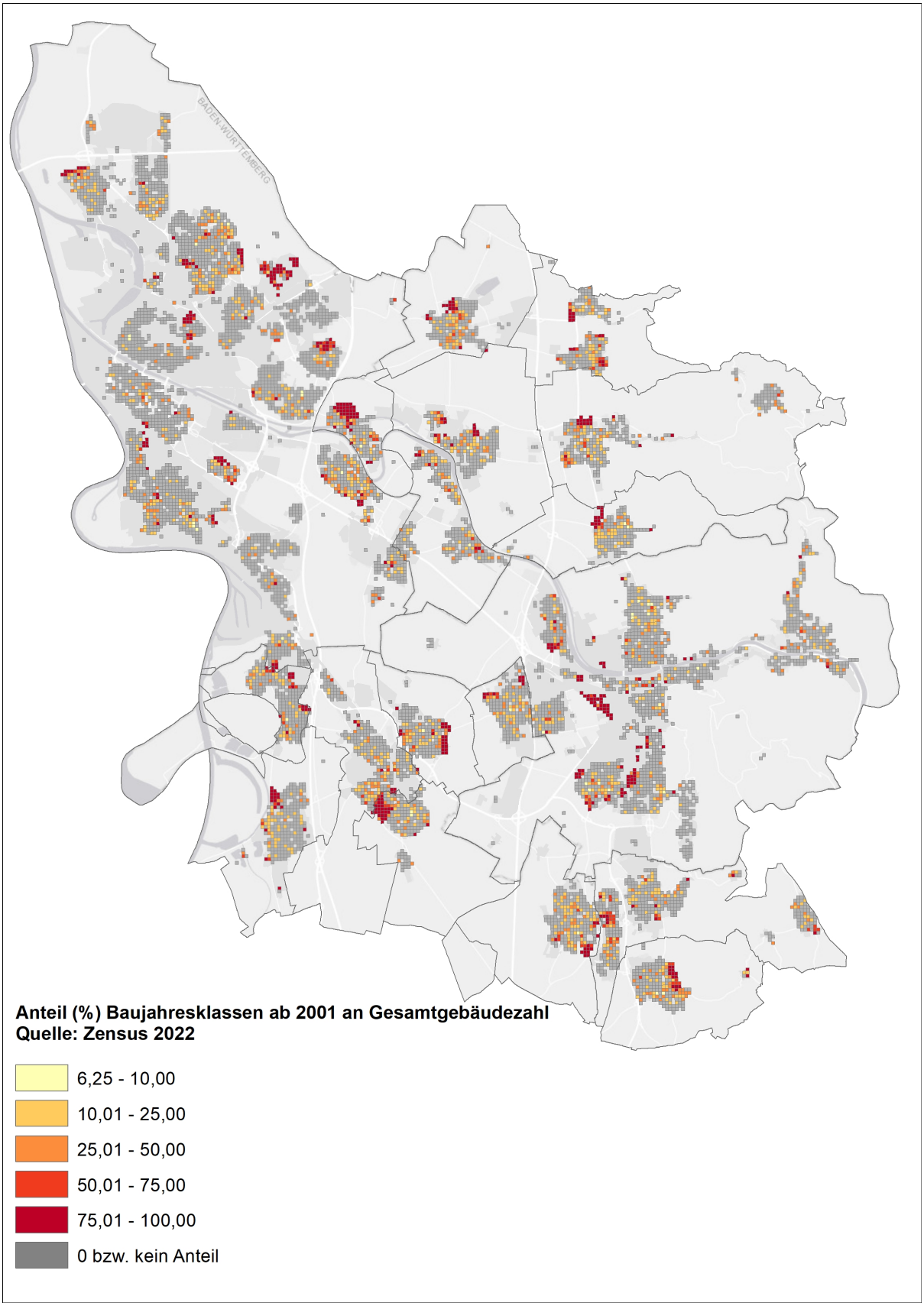
Gleichzeitig konnten durch die Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie den anderen Modellregionen vielfältige fachliche Impulse im Hinblick auf die generellen Herausforderungen einer interkommunalen Zusammenarbeit ausgetauscht werden. Die Institution „Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim“ konnte bundesweit deutlich bekannter gemacht werden.

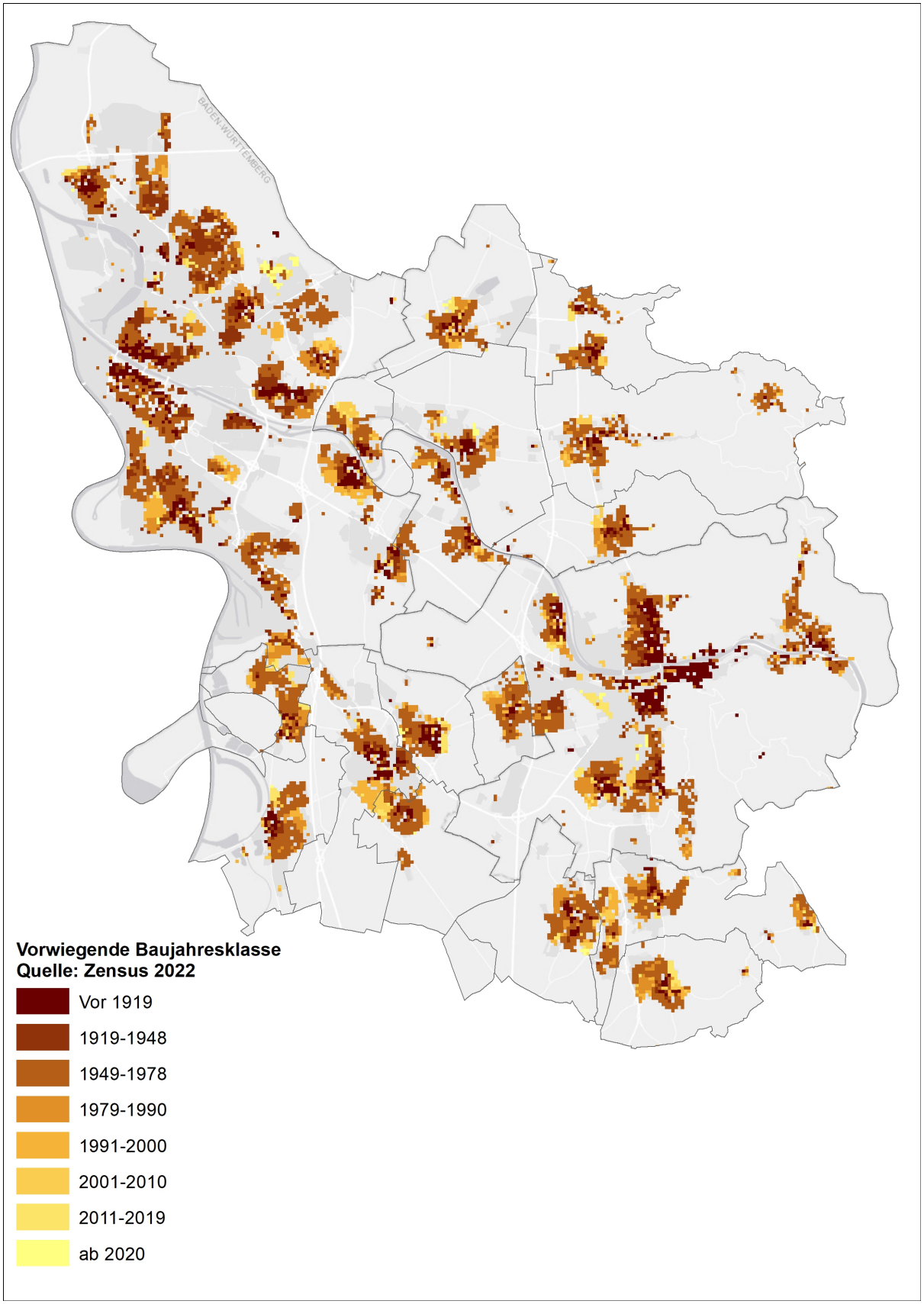
Auch der Austausch mit dem Verband Region Rhein-Neckar war überaus vertrauensvoll und hat für beide Seiten dazu beigetragen, die jeweiligen Steuerungsmethoden auf Ebene der Regional- und Landesplanung einerseits und auf Ebene der interkommunalen Flächennutzungsplanung andererseits jeweils besser nachvollziehen zu können. Die konstruktive Arbeitsatmosphäre wird dazu beitragen, dass die fachliche Schnittstelle zwischen diesen beiden Planungsebenen im Sinne der Kommunen auch zukünftig möglichst auf dem „kleinen Dienstweg“ organisiert werden kann.

Anhang


BADEN-WÜRTTEMBERG
Wohneinheiten pro Hektar
< 20
21 - 40
41 - 60
61 - 80
81 - 100
> 100


BADEN-WÜRTTEMBERG
Grundflächenzahl
< 0,2
0,21 - 0,30
0,31 - 0,40
0,41 - 0,50
0,51 - 0,80
> 0,8


BADEN-WÜRTTEMBERG
Anteil (%) Baujahresklassen ab 2001 an Gesamtgebäudezahl
Quelle: Zensus 2022
6,25 - 10,00
10,01 - 25,00
25,01 - 50,00
50,01 - 75,00
75,01 - 100,00
0 bzw. kein Anteil


BADEN-WÜRTTEMBERG
Vorwiegende Baujahresklasse
Quelle: Zensus 2022
Vor 1919
1919-1948
1949-1978
1979-1990
1991-2000
2001-2010
2011-2019
ab 2020