

Konzept für flächensparenden Wohnungsbau

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	03	02.03.2026	

Beschluss:

1. Der Entwurf des „Konzept für flächensparenden Wohnungsbau“ wird zur Kenntnis genommen und es wird zugestimmt, dass dieser Grundlage für nachfolgende Schritte wird. Die Planungsgruppe wird beauftragt, den Entwurf mit den Mitgliedsgemeinden fachlich zu erörtern, ggf. fortzuschreiben und wieder in die Verbandsversammlung einzubringen.

gez. Specht

Sachverhalt

Seit einigen Jahren arbeiten die Mitgliedsgemeinden gemeinsam an der Frage, wie eine angemessene Bereitstellung von Wohnraum mit den Anforderungen des Freiraumschutzes langfristig in Einklang gebracht werden kann. Im Kern geht es um die Frage, wie neue Gebietsentwicklungen ausgestaltet werden, so dass sich diese gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und trotzdem für möglichst viele Wohnungssuchende ein Angebot entsteht.

Auf Basis eines Grundsatzbeschlusses der Verbandsversammlung (Vorlage Nr. N 01 / 2018) wurde zunächst untersucht, welchen Beitrag aktuelle Baugebiete für die Versorgung mit Wohnraum leisten (vgl. Vorlage Nr. N 01 / 2022, Anlage „Wohnungsbau 2005 bis 2021“). Danach wurde anhand drei konkreter Gebietsentwicklungen in Hirschberg, Ilvesheim und Ladenburg gemeinsam mit politischen Vertretern diskutiert, welche baulichen Dichten aus der örtlichen Perspektive jeweils als angemessen wahrgenommen werden können (Projekt „MORO“ von 2023 bis 2025, Vorlage Nr. N 01 / 2025). Damit liegen vielfältige Erkenntnisse vor, welche Konzepte welchen Beitrag für die Wohnraumversorgung leisten und wie Baugebiete ausgestaltet werden können, so dass diese trotz höherer Dichten als harmonische Fortführung des bestehenden Siedlungsgefüges wahrgenommen werden.

Über die jeweiligen Schritte wurde regelmäßig berichtet und diskutiert. Auch aufgrund der regionalen Ausprägung des Wohnungsmarktes wurde es als vorteilhaft angesehen, dass bei der Entwicklung von Wohnraum ein interkommunal vergleichbares Angebot entsteht. Da die Wohnungsnot weiterhin deutlich spürbar ist, soll grundsätzlich auch zukünftig neuer Wohnraum bereitgestellt werden. Letztlich ist auch die Wirtschaft darauf angewiesen, dass ihre Beschäftigten passenden Wohnraum finden. Um insgesamt die Attraktivität des Raumes zu erhalten und langfristig die Neuinanspruchnahme von Freiraum und landwirtschaftlichen Flächen möglichst gering zu halten, soll dieses Wachstum möglichst flächensparend ausgestaltet sein.

Die Verbandsversammlung hat vor diesem Hintergrund am 14.02.2025 beschlossen, ein Konzept für eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu erstellen und zur Diskussion zu stellen (Vorlage Nr. N 01 / 2025). Der Entwurf des Konzeptes ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Das Konzept für flächensparenden Wohnungsbau bezieht sich auf die im interkommunalen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauentwicklungsflächen. Darüber hinaus gibt es seit längerem viele bedeutsame Entwicklungen im Innenbereich, so dass sich das Konzept auch auf ausgewählte Teilräume des bestehenden Siedlungsgefüges bezieht. Für viele Teile des Siedlungsbestandes ist ein Konzept nicht sinnvoll (z.B. urban geprägte Bereiche, Ortszentren), da dort ohnehin regelmäßig hohe Siedlungsdichten prägend sind (vgl. Anlage, Kapitel 2).

Das Konzept zielt nicht darauf ab, bislang unbebaute Flächen zu erfassen oder bauliche Entwicklungen anzustoßen. Dies wird vor Ort betrachtet und entschieden. Stattdessen geht es darum, bei größeren neuen Entwicklungen ab etwa 0,5 ha darauf zu achten, dass diese möglichst flächensparend konzipiert werden. Das Konzept sieht vor, je nach räumlicher Lage eine Spannbreite von rechnerisch 55 bis 75 Wohneinheiten je Hektar zugrunde zu legen.

Damit ist es weiterhin möglich, dass in einem Baugebiet sowohl Einfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau realisiert werden. Gleichzeitig wird in Nachbarschaft zur bisherigen Bebauung eine maßvolle Erhöhung der Gebäude als städtebaulich akzeptabel angesehen, so dass das Ortsbild gewahrt bleibt. Es wird nicht darum gehen, Hochhäuser in Siedlungsbereiche zu bringen, in denen bislang keine vorhanden waren. In der Anlage, Kapitel 3 gibt es dazu vertiefende Darstellungen. Insbesondere wird anhand städtebaulicher Skizzen visualisiert, wie sich die genannte rechnerische Kennzahl von 55 Wohneinheiten städtebaulich darstellt. Kapitel 4 enthält eine zusammenfassende Darstellung des Konzeptes.

Bereits heute weist die ganz überwiegende Zahl neuer baulicher Entwicklungen durchweg eine kompakte und flächensparende Bauweise auf, in der viele verschiedene Wohnformen von Einfamilienhäusern bis zu Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen angeboten werden. Zum Vergleich der vorgeschlagenen baulichen Dichte finden sich in der Anlage, Kap. 3.2.2 entsprechenden Kennzahlen zu aktuellen Gebietsentwicklungen. Bei dem gemeinsamen Konzept soll es im Wesentlichen um eine langfristige Verstetigung der derzeit häufig gelebten Praxis bei der Konzeption neuer Wohngebiete gehen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll keine übermäßig neuen Anforderungen mit sich bringen.

Der Beschlussvorschlag umfasst die Kenntnisnahme des Entwurfs. Weiter wird zugestimmt, dass das Konzept als Grundlage für eine vertiefende Betrachtung gemeinsam mit den Mitgliedsgemeinden dienen soll, fortgeschrieben wird und wieder in die Verbandsversammlung eingebracht wird.

Anlagen

Konzept für flächensparenden Wohnungsbau, Entwurfsstand vom 09.02.2026

KONZEPT FÜR FLÄCHENSparenden WOHNUNGSBAU



für das Gebiet des Nachbarschaftsverbands
Heidelberg-Mannheim

Entwurfsstand vom 09.02.2026



Herausgeber:

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

Stand: 09.02.2026



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	2
2. Räumlicher Geltungsbereich des Konzeptes für flächensparenden Wohnungsbau	4
2.1. Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans	4
2.2. Flächen im Siedlungsbestand	6
2.2.1. Bauliche Entwicklungen im Siedlungsbestand	6
2.2.2. Siedlungsstrukturanalyse: Abgrenzung geeigneter Teilräume für flächensparenden Wohnungsbau	8
2.2.3. Räumlicher Geltungsbereich im Innenbereich: Quartiere mit geringer Dichte und älterem Gebäudebestand	14
2.3. Zwischenfazit	16
3. Rahmenbedingungen zu Gebäudetypologien und Städtebau	17
3.1. Gebäudetypologien, Wohnungsangebot und verkehrssparende Siedlungsentwicklung	17
3.2. Städtebauliche Ziele	19
3.2.1. Städtebauliche Variantenbetrachtung zu verschiedenen Kennzahlen	19
3.2.2. Kennzahlen aktueller Gebietsentwicklungen	23
4. Konzept für flächensparenden Wohnungsbau	26
4.1. Orientierungsrahmen für flächensparenden Wohnungsbau	26
4.2. Praktische Handhabung	28



Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Umfang an Wohnbauflächen gemäß aktuellem Flächennutzungsplan.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Verbandsgebiet 2011-2024.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Baufertigstellung Wohnungen im Verbandsgebiet 2011-2024</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 4: Anteil Neubauten ab 2001 (hier beispielhaft Ausschnitt Heddesheim, Ladenburg, Hirschberg und Schriesheim)</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Datenbasierte Analyse der Siedlungsstruktur</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 6: Siedlungsstrukturtypen im Verbandsgebiet.....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 7: Wohneinheiten je Hektar; kleinräumige Betrachtung auf Baublockebene</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 8: Geschossigkeit der Hauptgebäude (Quelle LOD2-Daten)</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 9: Städtebauliche Variantenbetrachtung.....</i>	<i>20</i>



1. ANLASS UND ZIEL

Seit vielen Jahren arbeiten die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim gemeinsam an der Frage, wie sich die notwendige Bereitstellung von weiterem Wohnraum mit den Anforderungen des Freiraumschutzes langfristig in Einklang bringen lässt.

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes hat in diesem Zusammenhang am 14.02.2025 beschlossen, ein Konzept für flächensparenden Wohnungsbau zu erstellen. Ziel ist es, die zukünftige Bereitstellung von Wohnraum innerhalb des Verbandsgebietes aufeinander abzustimmen und möglichst flächensparende Konzepte zugrunde zu legen. Bereits heute weisen neue bauliche Entwicklungen durchweg eine kompakte und flächensparende Bauweise auf, in der von Einfamilienhäusern bis zu Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen viele verschiedene Wohnformen angeboten werden. Mit diesem Konzept sind keine besonderen neuen Anforderungen verbunden, sondern es geht um eine langfristige Verstetigung der bereits gelebten Praxis bei der Konzeption neuer Wohngebiete.

Neben der langfristig möglichst ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung steht das Ziel, dass ein neues Angebot an Wohnraum interkommunal vergleichbar ist und nicht ein bestimmtes Segment in übermäßiger Größenordnung angeboten wird. Letztlich sind Wohnungssuchende immer bereit, bei einem entsprechenden Angebot in eine benachbarte Gemeinde zu ziehen. Der Wohnungsmarkt ist regional, so dass viel dafür spricht, dass neue Angebote an Wohnraum interkommunal abgestimmt sind. Das Konzept ist so ausgestaltet, dass auch weiterhin Einfamilienhäuser möglich sind und dass sich auch Mehrfamilienhäuser gut in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen. Es wird auch nicht darum gehen, Hochhäuser in Siedlungsbereichen vorzusehen, in denen bislang keine vorhanden sind. Gleichzeitig ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung nur möglich, wenn auf größeren Flächenanteilen flächeneffiziente Gebäudetypologien entstehen, während das räumliche Angebot für Einfamilienhäuser reduziert wird.

Das grundlegende raumplanerische Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ wird im gesamten Verbandsgebiet seit langem von allen Mitgliedsgemeinden praktiziert. Das Konzept zielt nicht darauf ab, bislang unbebaute Potenziale zu erfassen oder auf einer bestimmten Fläche bauliche Entwicklungen anzustoßen. Dies wird vor Ort praktiziert und entschieden. Stattdessen geht es darum, bei größeren neuen Entwicklungen darauf zu achten, dass diese möglichst



flächensparend konzipiert werden und dass städtebauliche Konzepte nach einem gemeinsamen grundlegenden Verständnis erstellt werden.

Im Verbandsgebiet ist von einem starken Wohnraumbedarf bei nahezu allen Nachfragegruppen auszugehen, so dass es auch langfristig Ziel ist, weiterhin zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen. Letztlich ist auch die Wirtschaft darauf angewiesen, dass ihre Beschäftigten Wohnraum finden. Um die ökologischen Erfordernisse, die Anforderungen der Landwirtschaft und des Freiraumschutzes möglichst gut zu berücksichtigen, soll dieses Wachstum möglichst flächensparend organisiert werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass bei einer dichteren Bauweise das Orts- und Stadtbild nicht beeinträchtigt wird und sich neue Entwicklungen maßvoll in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Das Konzept basiert auf einer Reihe von Erkenntnissen, die im Vorfeld erarbeitet worden sind. Auf Basis eines Grundsatzbeschlusses der Verbandsversammlung im Jahr 2018 wurde zunächst untersucht, welchen Beitrag aktuelle Baugebiete für die Versorgung mit Wohnraum leisten (vgl. die Broschüre „Wohnungsbau 2005 bis 2021“) und wie sich die Kennzahlen im Hinblick auf die bauliche Dichte darstellen. Danach wurde anhand von drei konkreten Gebietsentwicklungen in Hirschberg, Ilvesheim und Ladenburg gemeinsam mit politischen Vertretern diskutiert, welche baulichen Dichten aus der örtlichen Perspektive jeweils als angemessen wahrgenommen werden können (Projekt „MORO“, 2023 bis 2025). Damit liegen vielfältige Erkenntnisse vor, welche Konzepte welchen Beitrag für die Wohnraumversorgung leisten und wie Baugebiete auszugestalten sind, damit diese als harmonische Fortführung des bestehenden Siedlungsgefüges wahrgenommen werden.

Ein Dichtekonzept ist nicht überall sinnvoll. In Kapitel 2 geht es daher zunächst um die Frage, für welche Teilräume des Verbandsgebietes das Konzept gelten soll. Im Weiteren werden in Kapitel 3 die grundsätzlichen Leitvorstellungen im Hinblick auf Gebäudetypologien und Städtebau dargestellt. Kapitel 4 enthält das zusammenfassende Konzept und Hinweise für die praktische Handhabung.



2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES KONZEPTE FÜR FLÄCHENSPARENDEN WOHNUNGSBAU

Das Konzept für flächensparenden Wohnungsbau bezieht sich auf die Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan im bislang unbebauten Außenbereich. Darüber hinaus gibt es seit längerem viele Entwicklungen im Innenbereich, so dass sich das Konzept auch auf verschiedene Bereiche im bestehenden Siedlungsgefüge bezieht. Im Kapitel 2 geht es um die Frage, für welche Teilräume das vorliegende Konzept gilt.

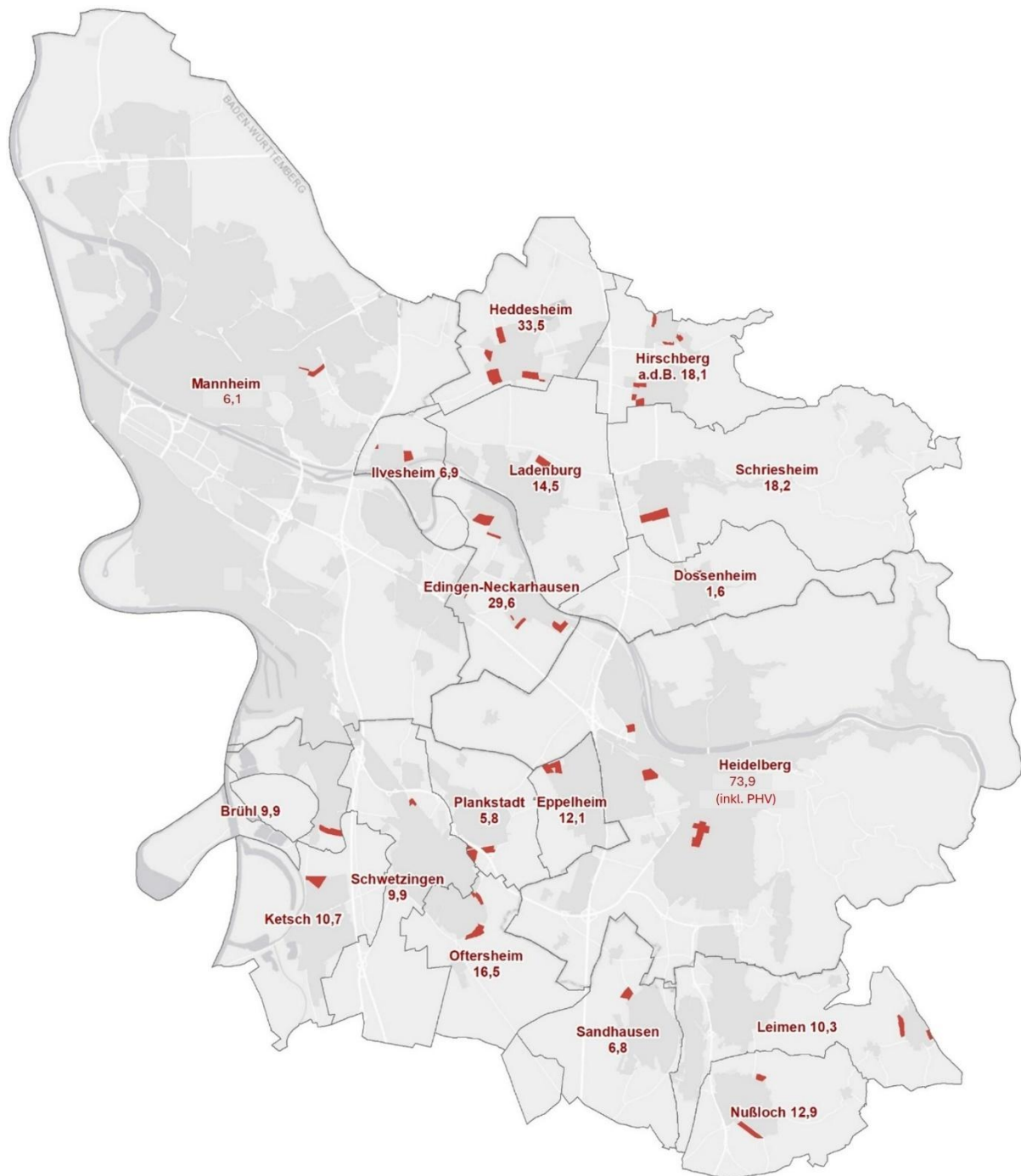
2.1. Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans

Der interkommunale Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes beinhaltet Wohnbauflächen im bisher unbebauten Außenbereich, auf denen die Mitgliedsgemeinden Bebauungspläne entwickeln können. Das Konzept kommt zum Tragen, wenn vor Ort eine Wohnbaufläche realisiert werden soll und ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Angebot an Wohnbauflächen wurde im Zuge der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für alle Mitgliedsgemeinden fortgeschrieben. Nach aktuellem Stand verfügen alle Mitgliedsgemeinden über Potenziale an Wohnbauflächen. Der Flächenumfang unterscheidet sich dabei teilweise deutlich, insbesondere da in einigen Teilräumen des Verbandsgebietes kaum noch geeignete Flächen im Außenbereich zur Verfügung stehen. Gleichzeitig gibt es teilweise örtliche politische Beschlüsse, keine größeren Potenziale in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Abbildung 1 enthält nähere Angaben darüber, wie sich der Umfang an Wohnbauflächen bei den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes darstellt, für die noch keine konkreten Entwicklungsvorstellungen oder Bebauungspläne vorliegen.

Abbildung 1: Umfang an Wohnbauflächen gemäß aktuellem Flächennutzungsplan



2.2. Flächen im Siedlungsbestand

In den vergangenen Jahren haben viele bauliche Entwicklungen im bestehenden Siedlungsgefüge stattgefunden, wobei sich die städtebaulichen Konzepte im Hinblick auf die Dichte teilweise deutlich unterscheiden. Aufgrund der fortlaufenden Entwicklungen bezieht sich das Konzept auch auf zukünftige bauliche Entwicklungen im Siedlungsbestand.

Nachfolgend wird anhand aktueller Entwicklungstrends gezeigt, wie sich die bauliche Dynamik im Innenbereich in den letzten Jahren entwickelt hat (Kap. 2.2.1). Im Weiteren wird auf Basis einer Siedlungsstrukturanalyse der Frage nachgegangen, in welchen Teilräumen das Konzept gelten soll (Kap. 2.2.2).

2.2.1. Bauliche Entwicklungen im Siedlungsbestand

In den vergangenen Jahren konnten nahezu alle Mitgliedsgemeinden einen starken Zuwachs an Einwohnern verzeichnen. Gleichzeitig gab es einen deutlichen Zuwachs im Hinblick auf den Bestand an Wohnungen, während die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vergleichsweise gering blieb. Näheres kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Verbandsgebiet 2011-2024

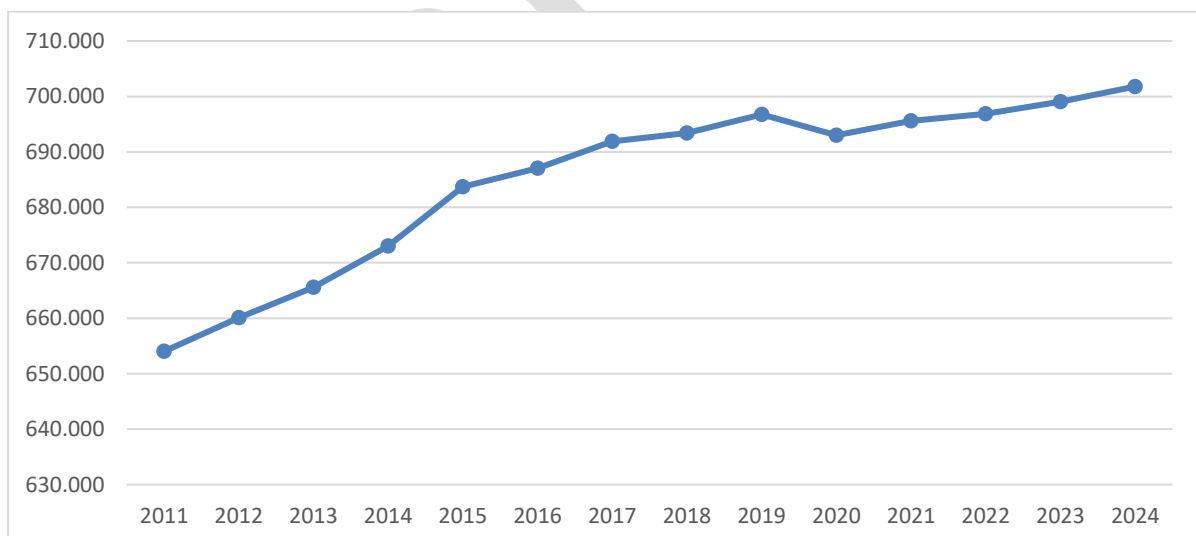
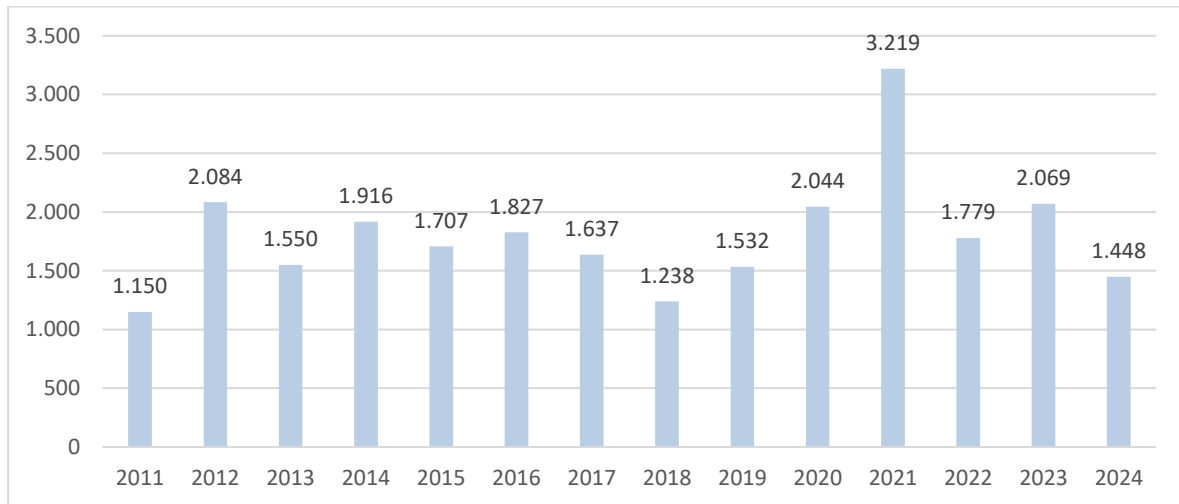
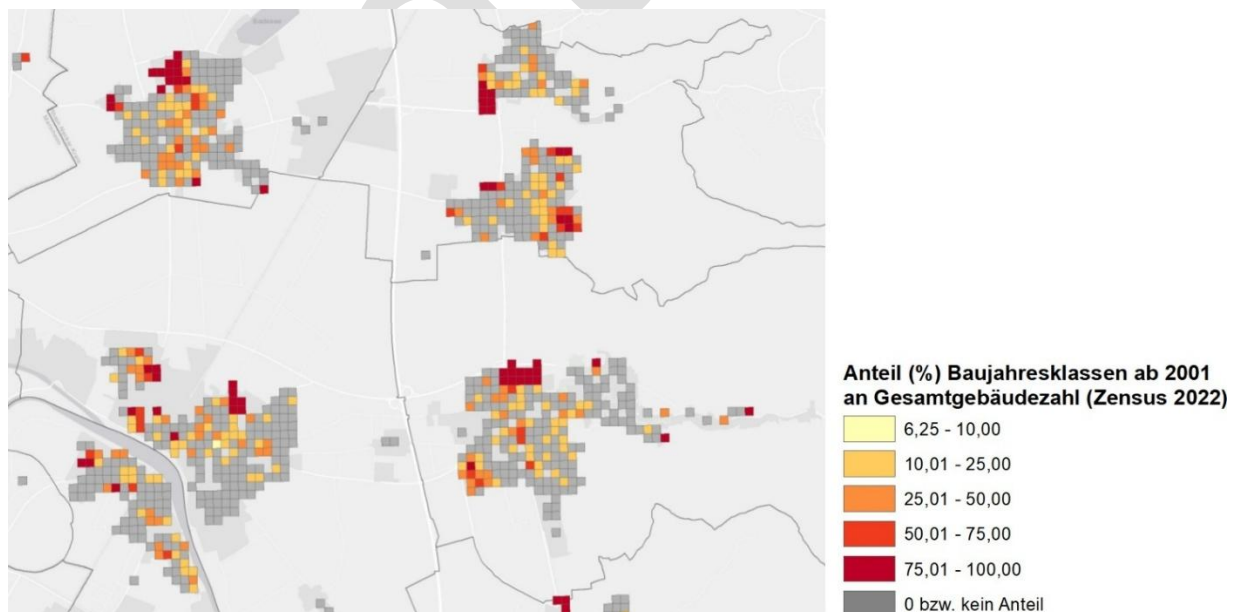


Abbildung 3: Baufertigstellung Wohnungen im Verbandsgebiet 2011-2024



Ein weiteres Indiz für eine fortlaufende Innenentwicklung ist den Ergebnissen des Zensus 2022 zu entnehmen. Dieser enthält Angaben darüber, wie hoch in verschiedenen Teilräumen der Anteil an Gebäuden ist, die ab 2001 realisiert worden sind. *Abbildung 4* ist zu entnehmen, dass auch im gewachsenen Siedlungsgefüge ein recht hoher Anteil vergleichsweise neuer Gebäude vorhanden ist.

Abbildung 4: Anteil Neubauten ab 2001 (hier beispielhaft Ausschnitt Heddesheim, Ladenburg, Hirschberg und Schriesheim)



Im Innenbereich findet eine fortlaufende Innenverdichtung statt, in dem z.B. in Baulücken neue Häuser entstehen, Gebäude aufgestockt werden oder Häuser abgerissen und neu gebaut werden. Darüber hinaus gibt es häufig auch größere freiwerdende Flächen, in dem z.B. gewerbliche Nutzungen aufgegeben werden und Wohnnutzungen nachfolgen oder in dem größere zusammenhängende Gebäudebestände ersetzt werden. Größe und Zeitpunkt solcher Entwicklungen lassen sich nicht näher prognostizieren. Die fortlaufende Innenentwicklung wurde in den letzten Jahren nicht zuletzt durch die Vielzahl an entsprechenden Bebauungsplänen bestätigt. Es ist daher sinnvoll, dass sich das Konzept für flächensparendes Bauen auch auf den Siedlungsbestand bezieht.

2.2.2. Siedlungsstrukturanalyse: Abgrenzung geeigneter Teilräume für flächensparenden Wohnungsbau

Im Kontext des von 2022 bis 2025 durchgeführten „Modellvorhaben der Raumordnung“ (MORO) wurden vielfältige Daten ausgewertet, um die bestehende Siedlungsstruktur vertiefend zu analysieren.

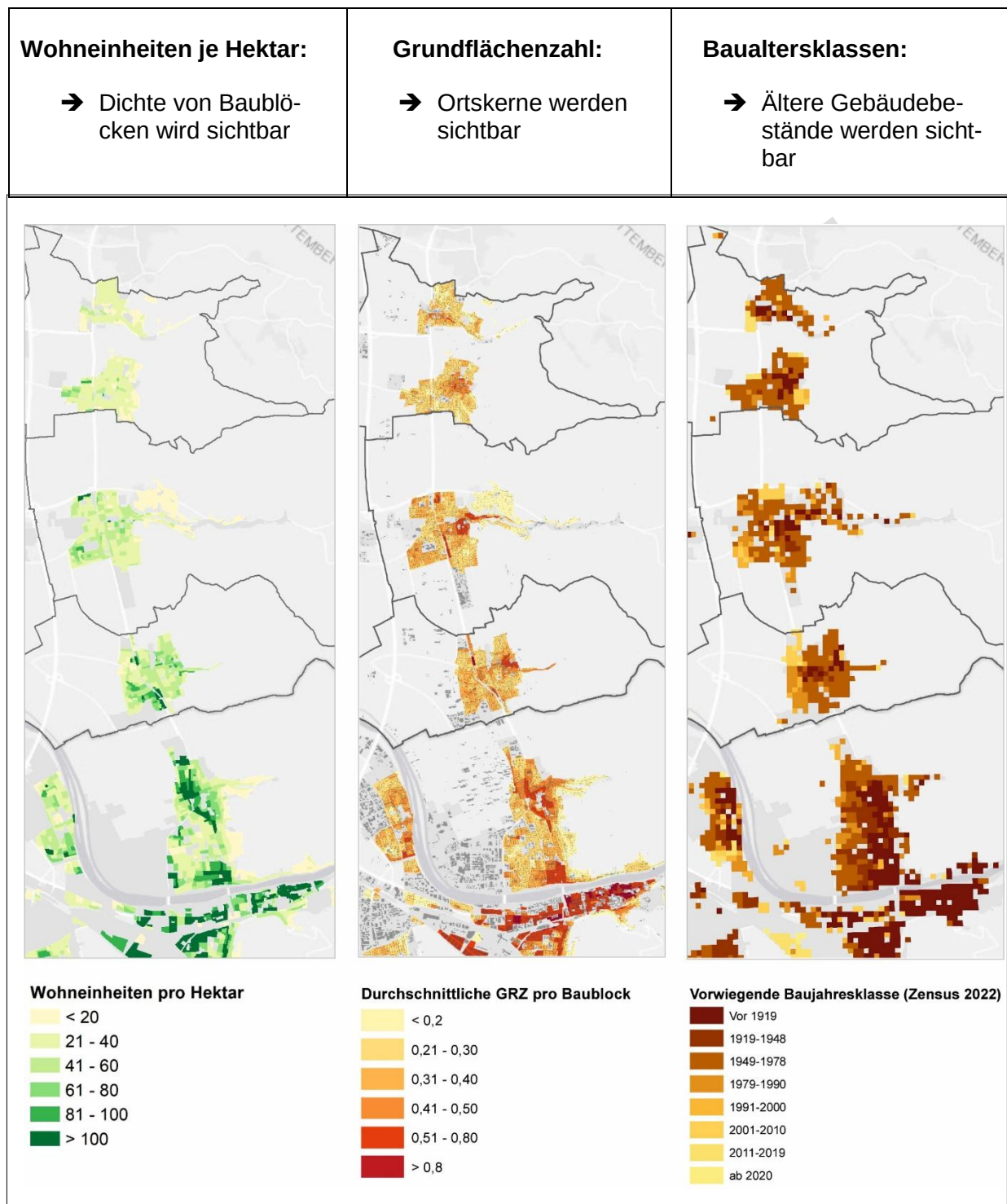
Nachfolgend wird dargestellt, wie auf Basis verschiedener Daten die bestehende Siedlungsstruktur analysiert werden kann und für welche Teilräume es sinnvoll ist, eine konzeptionelle Vorstellung über flächensparende städtebauliche Konzeptionen zu entwickeln.

Datenbasierte Auswertung

Im Zuge des MORO wurden die bestehenden Wohngebiete anhand verfügbarer Daten vertiefend analysiert. Es ging darum, durch Überlagerung verschiedener Informationen Siedlungsstrukturen zu erfassen, die miteinander vergleichbar sind und die eine einheitliche Ausprägung haben.

Abbildung 5 enthält für den räumlichen Bereich von Heidelberg über Dossenheim, Schriesheim bis Hirschberg beispielhaft datenbasierte Auswertungen im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Dichte (Wohneinheiten je Hektar), auf den überbauten Flächenanteil (Grundflächenzahl) sowie auf die vorherrschenden Baualtersklassen.

Abbildung 5: Datenbasierte Analyse der Siedlungsstruktur





Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auf der Karte „**Wohneinheiten je Hektar**“ wurde ermittelt, wie viele Wohneinheiten in einem bestimmten Baublock vorhanden sind, so dass sich unter Berücksichtigung der Flächengröße des Baublocks die rechnerische Dichte ableiten lässt. Auf diese Weise wird die Siedlungsdichte der bestehenden Siedlungsstruktur sichtbar. Es ist gut erkennbar, wie sich die Dichte von den urban geprägten Räumen in Heidelberg über Dossenheim und Schriesheim bis Hirschberg deutlich reduziert. In Hirschberg ist der siedlungsstrukturelle Charakter schon eher ländlich geprägt.

Eine weitere Karte (vgl. Abbildung 5, Mitte) zeigt die **Grundflächenzahl** (GRZ) an, also den Anteil eines Grundstücks, der durch eines oder mehrere Gebäude überbaut ist. Auf Basis dieser Karte lassen sich insbesondere die historisch gewachsenen Ortszentren erkennen, in denen häufig auch ältere Gebäudebestände vorherrschen. Auffällig ist, dass sich die Ortszentren nicht anhand der „Wohneinheiten je Hektar“ erkennen lassen, sondern sich diese in erster Linie anhand der Grundflächenzahl und des überwiegenden Gebäudealters zeigen. Im Bereich der Ortszentren wird es aufgrund der bereits bestehenden dichten Überbauung nicht sinnvoll sein, ein Konzept für höhere Dichten zu erstellen. Stattdessen ist davon auszugehen, dass bei möglichen Änderungen Wert daraufgelegt wird, die bestehende bauliche Kubatur zu erhalten und eher einen geringeren Versiegelungsgrad auf dem Grundstück anzustreben. Im Übrigen ist nicht davon auszugehen, dass hier Umstrukturierungen in größerem Umfang zu erwarten sind.

In der Karte zu den **Baualtersklassen** (vgl. Abbildung 5, rechts) wird erkennbar, wo der Gebäudebestand älter ist, so dass dort eher eine siedlungsstrukturelle Transformation (z.B. Abriss und Neubau mehrerer Gebäude) stattfinden könnte. Dies gilt insbesondere dann, wenn gleichzeitig die bauliche Dichte eher niedrig ist. Gleichzeitig werden die Bereiche sichtbar, in denen der Gebäudebestand eher jünger ist. Dort sind größere Umstrukturierungen nicht zu erwarten und ein Konzept für flächensparendes Bauen ist wenig sinnvoll.

Siedlungsstrukturtypen im Verbandsgebiet

Auf Basis der vielfältigen datenbasierten Auswertungen war es möglich, die Siedlungsstruktur im Verbandsgebiet zu kategorisieren und Schlussfolgerungen zu ziehen, in welchen Teilräumen ein Konzept für flächensparendes Bauen nicht sinnvoll ist, weil die Gebäudebestände eher jüngeren Datums sind, weil bereits bestehende Siedlungsdichten hoch sind oder weil flächensparende Siedlungsentwicklung ohnehin stattfindet.

Im Ergebnis wurden – auf Grundlage des im Kontext des MORO erstellten Ansatzes – sechs verschiedene Siedlungsstrukturtypen abgegrenzt, für die das Konzept nicht zielführend wäre (nachfolgende Nummern 1 bis 6). Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass insbesondere in Quartieren mit geringer bestehender baulicher Dichte und älterem Gebäudebestand das Konzept sinnvoll angewendet werden kann (Siedlungsstrukturtyp Nr. 7). Nachfolgend werden die auf diese Weise abgeleiteten Siedlungsstrukturtypen näher beschrieben. Die räumliche Abgrenzung der Strukturtypen findet sich in Abbildung 6.

1. Urbane Stadtquartiere – Innerstädtische Lagen

Die urbanen Stadtquartiere sind in erster Linie die innerstädtischen Lagen in Heidelberg und Mannheim, in denen größere zusammenhängende Stadtquartiere vorhanden sind, die von durchweg höheren Dichten geprägt sind. Oft findet sich eine Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise mit höheren Geschossigkeiten. Diese Strukturen finden sich teilweise auch in städtischen Vororten wie MA-Rheinau oder HD-Handschuhsheim sowie in weiteren Teilräumen des Verbandsgebietes, z.B. in Schwetzingen mit einer entsprechend reduzierten Geschossigkeit. Hier ist ein Konzept für flächensparendes Bauen nicht sinnvoll, da im Falle neuer Entwicklungen ohnehin in Anlehnung an die bestehende Bebauung stets dicht gebaut wird.

2. Urbane Stadtquartiere – Großwohnsiedlungen

Im Verbandsgebiet gibt es mehrere Großwohnsiedlungen, die inzwischen meist gut über fünfzig Jahre alt sind, z.B. MA-Vogelstang oder HD-Emmertgrund. Diese Siedlungen sind als Gesamtkonzeption entstanden und haben eine entsprechende Wirkung als in sich geschlossene Quartiere. Es ist nicht ausgeschlossen, dass solche Bereiche teilweise aufgrund größerer Freiräume verdichtet werden, dies wäre jedoch durch die jeweiligen Orte zu entscheiden. Insgesamt ist keine Transformation zu erwarten und es ist nicht sinnvoll, diese Gebiete auf Ebene des Nachbarschaftsverbandes vertieft zu betrachten.

3. Suburbane Siedlungsbereiche – Ortskerne

Die gewachsenen Ortskerne verfügen bereits jetzt über eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte. Bei Abriss und Neubau wird der bereits bestehende Charakter meist erhalten und es kommt ggf. zu einer reduzierten Dichte und höheren Anteilen nicht versiegelter Fläche. Aufgrund der bestehenden baulichen Dichte ist es nicht sinnvoll, Überlegungen für darüberhin ausgehende flächensparende Konzepte anzustellen.



4. Suburbane Siedlungsbereiche – Neubaugebiete ab 2001

Quartiere jüngeren Datums verfügen über einen recht aktuellen Gebäudebestand, in denen keine weitere bauliche Dynamik zu erwarten ist. Ein Siedlungsdichtekonzept für diese Teilräume ist nicht sinnvoll.

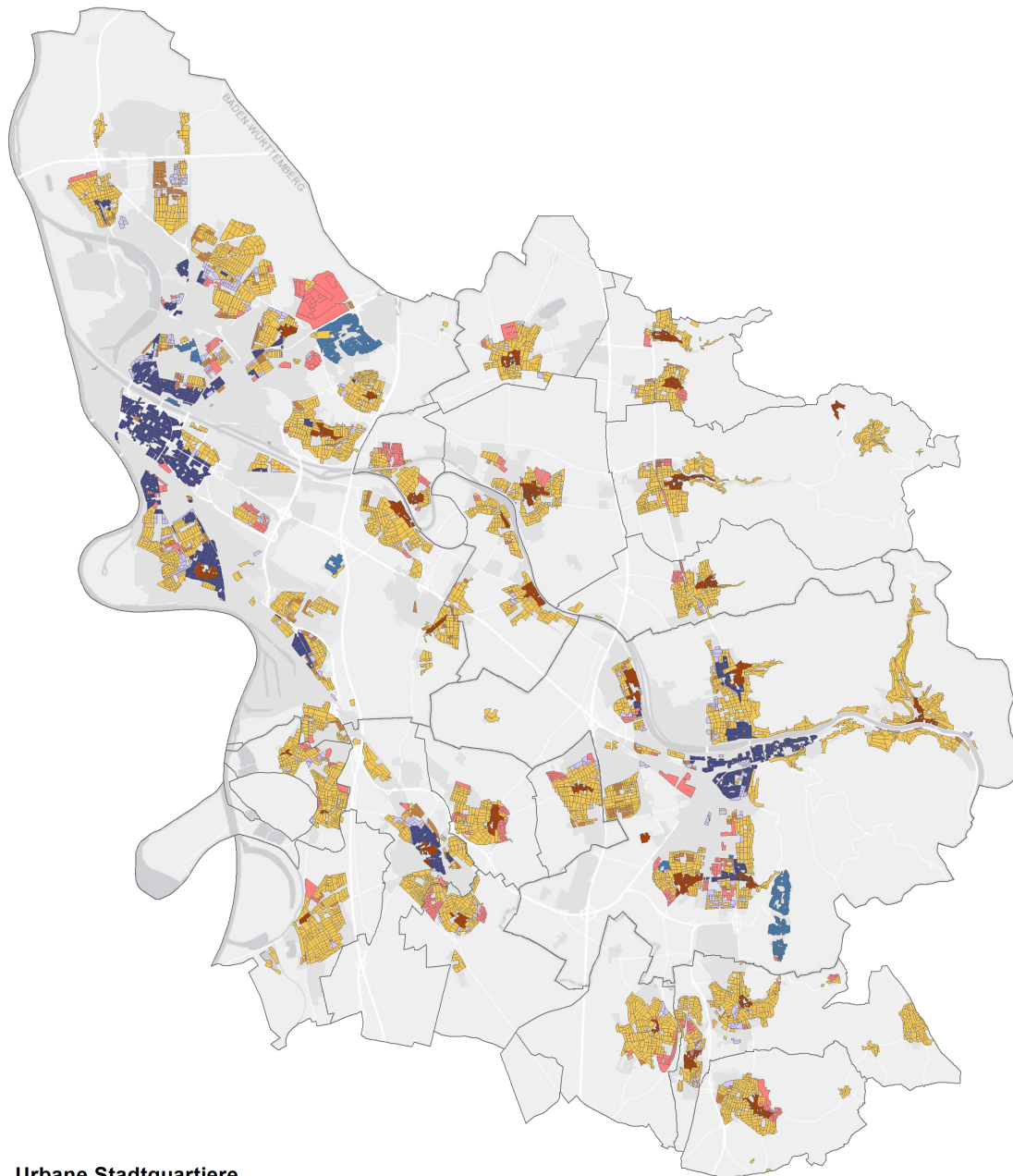
5. Suburbane Siedlungsbereiche – Ortsbildprägende Mehrfamilienhäuser

Im suburbaren Siedlungsbereich gibt es einige Bereiche, in denen Mehrfamilienhäuser entstanden sind, die aufgrund ihrer Höhe von weitem sichtbar sind und einen ortsbildprägenden Charakter in sich tragen. Auch für diese Strukturen ist es nicht sinnvoll, Überlegungen für eine erhöhte Dichte anzustellen.

6. Suburbane Siedlungsbereiche – Zeilenbauten

Zeilenbauten finden sich häufig in den Städten, vereinzelt auch in den Nachbargemeinden. In den Nachbargemeinden sind dies Quartiere, in denen eine Gebäudehöhe prägend ist, die meist über die sonstige Höhe eines Ortes hinausgeht. Auch wenn in der Literatur vorgeschlagen wird, solche Gebäude aufzustocken, wäre es im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes siedlungsstrukturell ungünstig, die im Vergleich zur Umgebungsbebauung ohnehin bereits hohen Gebäude weiter zu erhöhen. Solche Strukturen finden sich auch in den Oberzentren (z.B. Mannheim-Schönau), wobei die städtebauliche Ausprägung teilweise nah an der Struktur von Großwohnsiedlungen ist. Auch hier besteht die Möglichkeit entsprechend zu verdichten, derzeit werden Quartiere regelmäßig in größerem Umfang abgerissen und neu gebaut. Ein Siedlungsdichtekonzept für diese Teilräume ist auf Ebene des Nachbarschaftsverbandes nicht sinnvoll.

Abbildung 6: Siedlungsstrukturtypen im Verbandsgebiet



Urbane Stadtquartiere

-  1. Innerstädtische Lage, hohe Dichte
-  2. Großwohnsiedlung

Suburbane Siedlungsbereiche

-  3. Ortskern
-  4. Neubaugebiete ab 2001
-  5. ortsbildprägende Mehrfamilienhäuser
-  6. Zeilenbauten
-  7. Großflächige Quartiere mit vorwiegend Einfamilienhäusern vor 2000



Siedlungsstrukturtyp 7 – Quartiere mit geringer Dichte und älterem Gebäudebestand

Der auch flächenmäßig vorherrschende Charakter des Verbandsgebietes sind suburban geprägte Gebiete mit älteren Gebäudebeständen und teilweise geringen Dichten. Wie oben bereits dargestellt, hat die Analyse gezeigt, dass der Siedlungsbestand in diesen Bereichen in einem gewissen Umfang transformiert wird, häufig auch größere Bereiche frei werden und regelmäßig Gebiete mit neuen Wohnhäusern entstehen. Für diese Bereiche soll das Konzept gelten.

2.2.3. Räumlicher Geltungsbereich im Innenbereich: Quartiere mit geringer Dichte und älterem Gebäudebestand

Nachfolgend geht es darum, den Siedlungsstrukturtyp, in dem aufgrund einer fortlaufenden Innenentwicklung auch zukünftig Änderungen durch z.B. Abriss und Neubau erwartet werden können, näher zu betrachten.

Grundsätzlich zeigt sich, dass dieser Siedlungsstrukturtyp große Teile des bebauten Siedlungsraums prägt. Dies betrifft sowohl die kreisangehörigen Mitgliedsgemeinden als auch die beiden Oberzentren. Siedlungsstrukturell gibt es in vielen Teilräumen keine bedeutsamen Unterschiede zwischen der Lage innerhalb eines Ortsteils von Heidelberg und Mannheim einerseits und den Städten und Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises andererseits.

Nachfolgend werden diese Siedlungsbereiche im Hinblick auf das bestehende städtebauliche Gefüge vertieft betrachtet:

Vertiefende siedlungsstrukturelle Analyse

Im Rahmen einer eher kleinräumigen Auswertung fällt auf, dass die Siedlungsdichten auch bei direkt benachbarten Baublöcken teilweise deutlicher voneinander abweichen. Auch innerhalb eines Baublocks bestehen teilweise große Unterschiede im Hinblick auf die Baustruktur. Häufig stehen drei- bis viergeschossige Gebäude in direkter Nähe zu ein- oder zweigeschossigen Gebäuden, die Quartiere sind in sich nicht homogen. Es hat sich gezeigt, dass dieser Sachverhalt auf große Teile des Verbandsgebietes zutrifft und die Gebäudestruktur kleinräumig regelmäßig wenig einheitlich ist.

Nachfolgende Karten aus der datenbasierten Auswertung zeigen exemplarisch, wie sich die vorhandenen baulichen Strukturen in einer eher kleinräumigen Betrachtung darstellen: *Abbildung 7* stellt einen für das Verbandsgebiet typischen Ausschnitt dar, die rechnerische bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar hat eine Spannweite zwischen 21 und 76. Bei Betrachtung der bestehenden Gebäude (*Abbildung 8*) zeigt sich, dass die Geschossigkeiten in diesem Bereich zwischen 1 und 5 liegen und auch die Gebäudehöhen kleinräumig heterogen verteilt sind.

Abbildung 7: Wohneinheiten je Hektar; kleinräumige Betrachtung auf Baublockebene

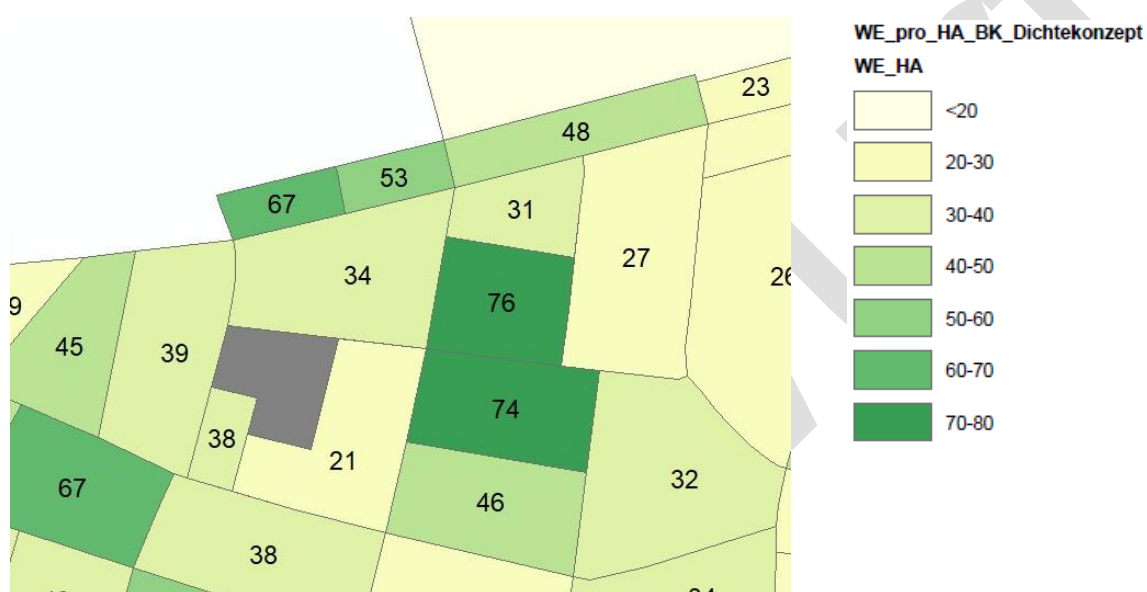
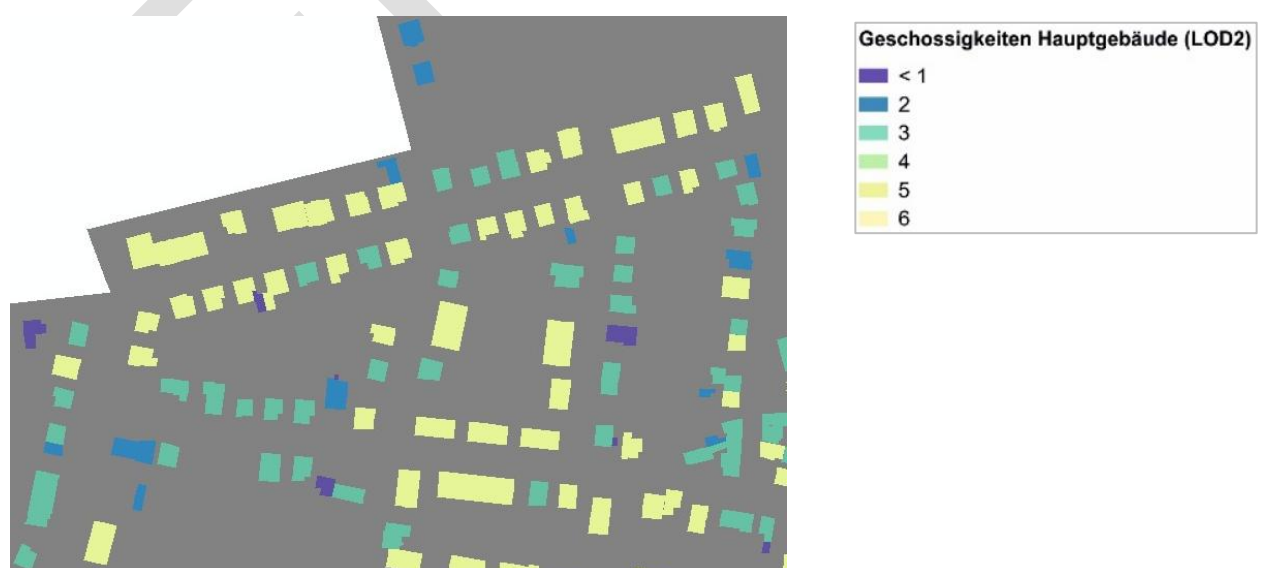


Abbildung 8: Geschossigkeit der Hauptgebäude (Quelle LOD2-Daten)





Zu den grundlegenden Elementen des Konzeptes gehört es, dass sich eine zukünftige bauliche Entwicklung an der angrenzenden städtebaulichen Struktur orientiert. Aufgrund der kleinräumig häufig heterogenen baulichen Struktur im suburbanen Siedlungsbereich wäre es nicht sachgerecht, einen einzigen flächendeckend geltenden Dichtewert vorzusehen. Stattdessen soll es eine Spannbreite von Dichtewerten geben, wobei sich der geltende Wert an der jeweiligen Umgebungsbebauung orientieren soll.

2.3. Zwischenfazit

Die Ausführungen in Kapitel 2 haben verdeutlicht, dass sowohl auf den Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans als auch in Teilen des Innenbereichs Potenziale für eine langfristig flächensparende Siedlungsentwicklung bestehen. Im Siedlungsbestand betrifft dies die Gebiete, die eine eher geringere Dichte aufweisen und einen älteren Gebäudebestand haben. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass diese Gebiete wiederum in sich heterogen strukturiert sind, so finden sich häufig höhere Geschossigkeiten direkt neben niedrigeren Gebäuden, so dass sich für große Teile des betrachteten Siedlungsraums kein einheitliches Bild über den prägenden Städtebau ergibt. Für das Konzept bedeutet dies, eine bestimmte Bandbreite an Dichtewerten vorzusehen, wobei sich der jeweils geltende Wert aus der bestehenden umgebenden Bebauung heraus ergibt.



3. RAHMENBEDINGUNGEN ZU GEBÄUDETYPOLOGIEN UND STÄDTEBAU

In Kapitel 2 wurde dargestellt, dass sich das Konzept für flächensparenden Wohnungsbau auf Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans im Außenbereich sowie im Siedlungsbestand auf den Bereich mit älteren Gebäuden und vergleichsweise geringer Dichte bezieht. In diesen Teilräumen finden fortlaufend Gebietsentwicklungen statt, sei es als neue Entwicklung auf bislang unbebauten Flächen im Außenbereich oder als Teil der fortlaufenden Transformation im bestehenden Siedlungsgefüge.

Nachfolgend geht es in Kapitel 3 insbesondere um die Frage, welche Gebäudetypologien für eine flächensparende Siedlungsentwicklung angemessen sind und wie sich bauliche Konzepte städtebaulich in die bestehenden Strukturen einfügen. Aus den nachfolgend dargestellten grundlegenden Leitlinien ergibt sich dann das in Kapitel 4 näher beschriebene Konzept, wonach rechnerisch eine Spannbreite von 55 bis 75 Wohneinheiten je Hektar angestrebt werden soll. Dabei sollen die niedrigeren Werte für eine mit entsprechend geringer Dichte umgebende Bebauung gelten, während die höheren Werte bei höherer Umgebungsbebauung oder bei Nähe zu einem schienengebundenen Haltepunkt gelten sollen.

3.1. Gebäudetypologien, Wohnungsangebot und verkehrssparende Siedlungsentwicklung

Neben der Frage, wie sich ein neues Wohngebiet siedlungsstrukturell einfügt, geht es auch darum, welches Angebot an Wohnungen entstehen soll. Auch weiterhin sollen Einfamilienhäuser möglich sein. Gleichzeitig sollen Anteile für verschiedene Gebäudetypologien vorgesehen werden, so dass unterschiedliche Wohnformen angeboten werden können. Der in Kapitel 4 vorgesehene Vorschlag basiert auf verschiedenen grundlegenden Leitvorstellungen, die sich wie folgt zusammenfassen lassen.

- Es sind alle Gebäudetypologien möglich. Bei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung geht es jedoch darum, den Anteil an Einfamilienhäusern zu begrenzen, so dass dieser Gebäudetyp nur auf entsprechenden Flächenanteilen vorgesehen werden sollte. Aufgrund der deutlich größeren Flächeneffizienz sollten vorrangig Reihenhäuser vorgesehen werden.



- Das bestehende Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Neue Wohngebiete orientieren sich an der umgebenden Bebauung, wobei die Gebäudehöhen maßvoll gesteigert werden können. Neue „Hochhäuser“ in Angrenzung an eine bislang niedrigere bebaute Nachbarschaft sind nicht Teil des Konzeptes.
- Neue Gebiete sollen eine verkehrssparende Siedlungsentwicklung unterstützen. Dafür sollen in Nähe von schienengebundenen Haltepunkten in größerem Umfang Wohnungen bereitgestellt werden.
- Um eine örtliche Flexibilität zu erhalten, können mehrere Baugebiete miteinander „verrechnet“ werden, in dem z.B. ein Gebiet mit einem erhöhten Anteil an Einfamilienhäusern und geringerer Dichte konzipiert wird, dafür jedoch an anderer Stelle entsprechend höhere Siedlungsdichten vorgesehen werden.
- Über das vorliegende Konzept hinausgehende Siedlungsdichten, die aktuell im Verbandsgebiet regelmäßig realisiert werden, leisten einen noch höheren Beitrag und stehen in ausdrücklichem Einklang mit diesem Konzept.

Flächensparender Wohnungsbau steht in direktem Zusammenhang mit der Frage, in welchem Umfang Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, welche Geschossigkeiten entstehen und welche Grundstücksgrößen vorgesehen sind. Im Hinblick auf flächensparende Siedlungskonzepte kommt der Frage des Anteils von Einfamilienhäusern eine besondere Bedeutung zu. Um der fortlaufenden Nachfrage nach solchen Wohnangeboten Rechnung zu tragen und zugleich eine ausgewogene Durchmischung zu fördern, sollen weiterhin Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Aufgrund der deutlich größeren Flächeneffizienz soll ein größerer Anteil an Reihenhäusern angestrebt werden. Von Bedeutung ist auch, dass im suburbanen Siedlungsgefüge bereits jetzt viele Einfamilienhäuser vorhanden sind und langfristig davon auszugehen ist, dass diese Immobilien fortlaufend in einem gewissen Umfang auf den Markt kommen werden.

Hinzu kommt, dass sich die Wohnbedarfe in den vergangenen Jahren zunehmend differenziert haben und die aktuelle Wohnungsnot viele unterschiedliche Nachfragegruppen betrifft. Während Einfamilienhäuser weiterhin Bestandteil des Wohnangebots bleiben, leisten Mehrfamilienhäuser einen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, altersgerechten Wohnungen sowie unterschiedlich großen Wohneinheiten, so dass der Vielfalt unterschiedlicher Lebenssituationen und Wohnwünschen Rechnung getragen werden kann. Im Bereich



der Mehrfamilienhäuser erfolgt hier keine vertiefende konzeptionelle Aussage im Hinblick auf Wohnungsgrößen und Beiträgen für bezahlbaren Wohnraum.

Für eine möglichst verkehrssparende Ausrichtung der Siedlungsstruktur gilt es, dass in Nähe von schienengebundenen Haltepunkten möglichst viele Menschen leben. Insofern sollen dort vergleichsweise mehr Wohnungen angestrebt werden, weshalb dort auch höhere Siedlungsdichten vorgesehen werden sollten.

Wesentlich ist zudem, dass das typische Ortsbild behutsam fortentwickelt wird und neue Gebiete als harmonische Fortführung des bestehenden Siedlungsgefüges wahrgenommen werden. Wie diesen Anforderungen Rechnung getragen werden kann, wird nachfolgend in Kapitel 3.2 dargestellt.

3.2. Städtebauliche Ziele

Die vorgesehenen Dichtewerte müssen städtebaulich vertretbar sein. In Kapitel 3.2.1 wird anhand von Skizzen gezeigt, wie sich die genannten Kennzahlen städtebaulich darstellen. In Kapitel 3.2.2 werden die Werte mit aktuellen Gebietsentwicklungen im Nachbarschaftsverband verglichen.

3.2.1. Städtebauliche Variantenbetrachtung zu verschiedenen Kennzahlen

Zu den Kernelementen des Konzeptes gehört es, dass das Ortsbild behutsam weiterentwickelt wird. Um die vorgeschlagenen eher „abstrakten“ Kennzahlen und deren städtebauliche Wirkung besser nachvollziehen zu können, wurden durch das Büro MESS Stadtplaner verschiedene städtebauliche Skizzen angefertigt.

Insgesamt wurden für zwei unterschiedliche städtebauliche Rahmenbedingungen, die als typisch für das suburbane Siedlungsgefüge im Nachbarschaftsverband angesehen werden können, jeweils drei verschiedene bauliche Varianten erstellt.

Die Varianten 1, 2 und 3 liegen in einer wenig dichten Umgebungsbebauung, so dass hier entsprechend geringere Dichten sinnvoll sind. Die Varianten 4, 5 und 6 stehen in einem städtebaulichen Kontext, in dem verschiedene Gebäudehöhen mit bis zu fünf Geschossen vorhanden sind. Insofern werden hier drei Varianten mit eher höheren Dichten dargestellt. Dabei

zeigt sich, welche unterschiedlichen Gebäudetypologien mit welchen Flächenanteilen zu welchen rechnerischen Kennzahlen führen.

Zugrunde gelegt wurde eine Fläche von einem Hektar, also 10.000 qm. Der Wert in Wohneinheiten pro Hektar gibt damit an, wie viele Wohnungen je nach städtebaulichem Konzept auf dieser Fläche entstehen würden und wie viele Wohnungssuchende von den unterschiedlichen Varianten profitieren könnten. Dabei wurden Wohnungsgrößen von durchschnittlich 100 qm zugrunde gelegt, so dass im Falle etwas geringerer Wohnungsgrößen eine noch höhere Anzahl an Wohnungen entstehen würde.

Wie in Kapitel 4 dargestellt, wird als zentrales konzeptionelles Element eine rechnerische Kennzahl in einer Spannweite von 55 bis 75 Wohneinheiten pro Hektar vorgesehen.

Abbildung 9: Städtebauliche Variantenbetrachtung



Variante 1

37 WE/ha

EFH verdichtet	1/3
Reihenhaus	1/3
MFH 3- gesch.	1/3
MFH 4- gesch.	
MFH 5- gesch.	



Variante 2

49 WE/ha

EFH verdichtet	
Reihenhaus	1/3
MFH 3- gesch.	2/3
MFH 4- gesch.	
MFH 5- gesch.	



Variante 3

55 WE/ha

EFH verdichtet	
Reihenhaus	1/3
MFH 3- gesch.	1/3
MFH 4- gesch.	1/3
MFH 5- gesch.	



Variante 4

61 WE/ha

EFH verdichtet	
Reihenhaus	1/3
MFH 3- gesch.	
MFH 4- gesch.	2/3
MFH 5- gesch.	



Variante 5

67 WE/ha

EFH verdichtet	
Reihenhaus	1/3
MFH 3- gesch.	
MFH 4- gesch.	1/3
MFH 5- gesch.	1/3



Variante 6

75 WE/ha

EFH verdichtet	
Reihenhaus	
MFH 3- gesch.	1/3
MFH 4- gesch.	1/3
MFH 5- gesch.	1/3

Der Mindestwert von 55 Wohneinheiten pro Hektar umfasst ein Konzept, in dem ein Drittel der bebaubaren Fläche Einfamilienhäuser sind. Die weiteren Flächenanteile umfassen in gleichen Teilen drei- und viergeschossige Gebäude. Von Bedeutung ist, dass dreigeschossige Gebäude in der Regel nicht höher sind als übliche Reihenhäuser, so dass eine solche Bebauung in der „Dachlandschaft“ kaum auffallen wird. Eine viergeschossige Bebauung kann zu einer moderaten Erhöhung der Umgebungsbebauung führen, wird aber als städtebaulich vertretbar angesehen. Insofern sind mit diesem Dichtewert Konzepte möglich, die im Bereich von weniger dichten Ortsquartieren eine harmonische Fortentwicklung der Siedlungsstruktur darstellen. Die gleichen Dichtewerte können z.B. auch erreicht werden, in dem der Anteil der Einfamilienhäuser erhöht wird und im Gegenzug größere Teile mit einer erhöhten Geschossigkeit



vorgesehen werden (vgl. z.B. das Beispiel „Otto-Bauder-Anlage“ in Mannheim-Seckenheim, Kap. 3.2.2).

3.2.2. Kennzahlen aktueller Gebietsentwicklungen

Der Nachbarschaftsverband hat eine Methode entwickelt, mit der anhand fortlaufender Erfahrungswerte ermittelt werden kann, welches städtebauliche Konzept zu welchen Dichtewerten führt. Mit dieser Methode kann zu jedem Verfahrensstand von ersten städtebaulichen Skizzen bis zu einem fertigen Bebauungsplanentwurf mit geringem Zeitaufwand eingeschätzt werden kann, welche Kennzahlen entstehen.

Methodisch ist von Bedeutung, dass Spielplätze, Grünflächen oder bauliche Sonderformen wie altersgerechtes Wohnen nicht in die Berechnung einbezogen werden. Solche Nutzungserfordernisse werden vor Ort konzipiert und sollen nicht in eine vergleichende Betrachtung städtebaulicher Dichten einbezogen werden. Die nachfolgenden Kennzahlen basieren nur auf den für Wohngebäude vorgesehenen Flächen.

Bei der angegebenen baulichen Dichte handelt es sich um einen Bruttowert. Dieser bezieht sich auf die Anzahl der Wohneinheiten je Hektar inklusive Erschließung und sonstigen Nutzungen. Allen Baugebieten wurde zur Errechnung der Bruttodichte ein einheitlicher prozentualer Anteil an sonstigen Nutzungen zugrunde gelegt, so dass die Integration sonstiger Nutzungen in ein Baugebiet (z.B. Freiflächen, gewerbliche Anteile) die Vergleichbarkeit der Bruttowerte nicht in Frage stellt.

Wird noch ergänzt

Die Kennzahlen zu aktuellen Gebietsentwicklungen stellen sich wie folgt dar:

Edingen-Neckarhausen, Cooper-Areal



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban



Wohnbaufläche in Ha		7,4
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Reihenhaus	0,32	100
Mehrfamilienhaus	0,68	570
Bauliche Dichte (WE/ha)		71

Otto-Bauder-Anlage, Mannheim



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban
- Sondernutzungen



Wohnbaufläche gem. FNP in Ha		4,7
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Reihenhaus	0,49	41
Mehrfamilienhaus	0,51	140
Bauliche Dichte (WE/ha)		58

Am Schrankenbuckel, Brühl

Wohnbaufläche gem. FNP in Ha		4,0 ha
	Flächenanteil	Wohneinheiten
EFH verdichtet	0,21	17
Mehrfamilienhaus	0,79	200
Bauliche Dichte (WE/ha)		92

Wert gemäß bisheriger Bebauung



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban
- Sondernutzungen

Wohnbaufläche gem. FNP in Ha		3,5 ha
	Flächenanteil	Wohneinheiten
EFH verdichtet	0,35	39
Mehrfamilienhaus	0,65	167
Bauliche Dichte (WE/ha)		62

Wert gemäß bisheriger Bebauung



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban
- Sondernutzungen

4. KONZEPT FÜR FLÄCHENSpareNDEN WOHNUNGSBAU

Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse wird als grundlegendes Element des Konzeptes je nach Lage eine Spannbreite von etwa 55 bis 75 Wohneinheiten pro Hektar vorgesehen, wobei die niedrigeren Werte für eine entsprechend weniger dichte Umgebungsbebauung gelten.

Nachfolgend werden in Kapitel 4.1 die Elemente des Konzeptes für eine flächensparende Siedlungsentwicklung zusammenfassend dargestellt. In Kapitel 4.2 geht es um die praktische Handhabung im Zuge konkreter baulicher Entwicklungen.

4.1. Orientierungsrahmen für flächensparenden Wohnungsbau

55 Wohneinheiten je Hektar als Orientierungswert.

Der mindestens zu erreichende Kennwert soll bei etwa 55 Wohneinheiten je Hektar liegen. In Kapitel 3 wurde anhand verschiedener städtebaulicher Skizzen dargestellt, wie sich ein solcher Wert in die umgebende Bestandsbebauung einfügt, so dass ortsangepasste städtebauliche Konzepte entwickelt werden können. Als Grundgedanke sind auf etwa einem Drittel der Fläche verdichtete Einfamilienhausstrukturen möglich und auf zwei Drittel Geschosswohnungsbau mit einer moderaten Höhenentwicklung im drei- bis viergeschossigen Bereich. Es besteht auch Flexibilität, die Flächenanteile und Geschossigkeiten anders zu gestalten, um auf diesen Wert zu kommen.

Im Verbandsgebiet gibt es einige aktuelle Beispiele mit teilweise deutlich höheren Dichten. Städtebaulich sind auch deutlich höhere Geschossigkeiten möglich, so dass damit im Sinne einer flächensparenden Wohnraumversorgung besonders wertvolle Beiträge geleistet werden. Gleichwohl werden solche Entwicklungen nicht als maßstabsbildend für Minstdichten im gesamten Verbandsgebiet angesehen.

Der genannte Wert gilt für die Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan sowie für Flächen im Siedlungsbestand bei einer eher geringen Dichte in der Nachbarschaft.



Es gilt eine Spannbreite von 55 bis 75 Wohneinheiten je Hektar. Eine höhere Kennzahl ergibt sich bei einer entsprechend höheren Umgebungsbebauung.

Kapitel 2.2 ist zu entnehmen, dass sich die bauliche Struktur im Siedlungsgefüge oft heterogen darstellt. Bereiche mit geringer Dichte befinden sich häufig in direkter Nähe zu Strukturen mit höheren Gebäuden. Grundgedanke des vorliegenden Konzeptes ist es, dass die umgebende Bebauung maßstabsbildend für neue Gebietsentwicklungen ist, so dass bei einer entsprechend höheren Bebauung auch das neue Baugebiet mit entsprechend höheren Geschossigkeiten konzipiert werden sollte (vgl. Kap. 3.2.1, städtebauliche Varianten 4 bis 6). Wie bei jeder städtebaulichen Betrachtung setzt sich ein neuer städtebaulicher Entwurf mit der benachbarten Bebauung auseinander, so dass kein besonderer zusätzlicher Aufwand entsteht. Ziel ist es, dass die vorhandene Dichte der näheren Umgebung jedenfalls nicht unterschritten wird.

In der Nähe von schienengebundenem Nahverkehr gilt ein Orientierungswert von 75 Wohneinheiten pro Hektar.

Zu den zentralen Zielen der Raum- und Siedlungsentwicklung gehört es, die zukünftige bauliche Entwicklung möglichst verkehrssparend zu organisieren. Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass möglichst in räumlicher Nähe zu schienengebundenem ÖPNV vermehrt Wohnungen entstehen, um eine nachhaltige und sozialverträgliche Mobilität zu fördern. Insofern ist vorgesehen, in solchen Teilräumen eine vergleichsweise größere Anzahl an Wohnungen vorzusehen.

Das Konzept kommt ab einer Flächengröße von etwa 0,5 ha zum Tragen.

Es hat sich gezeigt, dass im Zuge der Innenentwicklung häufig auch eher kleinere Flächen zu überplanen sind. In der Summe entstehen durch die Vielzahl kleinerer Flächen wertvolle Beiträge für eine flächensparende Wohnraumversorgung, so dass das Konzept ab etwa einer Flächengröße von 5.000 qm (0,5 Hektar) zum Tragen kommen soll. Dies stellt eine Flächengröße dar, die genügend Raum für verschiedene Gebäudetypologien umfasst. Bei besonderen Gegebenheiten wie einem ungünstigen Flächenzuschnitt kann von diesen Kennzahlen abgewichen werden.



„Verrechnung“ mehrerer Baugebiete.

Um möglichst große Flexibilität zu erhalten, können mehrere Gebiete miteinander „verrechnet“ werden. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, innerhalb eines Ortes verschiedene räumliche Schwerpunkte für verschiedene Wohnformen anzubieten, so dass die angestrebte Bereitstellung von Wohnraum in der Summe erreicht werden soll. Dabei ist darauf zu achten, dass ein entsprechender zeitlicher Zusammenhang bei den Entwicklungen besteht.

Betrachtungsebene sind die für das Wohnen vorgesehenen Flächen.

Mit diesem Konzept geht es nicht darum, Spielplätze, Grünflächen oder besondere Gebäudenutzungen wie altersgerechtes Wohnen zu steuern. Solche Nutzungen sind nicht Gegenstand des Konzeptes und werden vor Ort ausgestaltet. Das vorliegende Konzept bezieht sich alleine auf die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen.

Wird noch ergänzt

4.2. Praktische Handhabung

Das Konzept wirkt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie bei Flächen, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplans, z.B. im Zuge der durch den „Bauturbo“ geschaffenen Verfahrenserleichterungen, entwickelt werden sollen. Als Richtwert gilt eine Mindestflächengröße von etwa 0,5 ha.

Von besonderer Bedeutung ist, dass die mit diesem Konzept verbundenen Aufwendungen gering bleiben. Wie unter Kapitel 3.2.2 bereits erwähnt, kann seitens des Nachbarschaftsverbandes zu ganz unterschiedlichen Planungsständen anhand von Erfahrungswerten belastbar eingeschätzt werden, welche Kennzahlen zu erwarten sind. Der Nachbarschaftsverband unterstützt die Kommunen entsprechend, so dass auf kommunaler Seite kein besonderer Mehraufwand entsteht. Dabei geht es auch nicht um eine exakte nachzuweisende Messzahl, sondern gewisse Abweichungen werden regelmäßig möglich bleiben.



Es ist vorgesehen, das Konzept als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelles Konzept zu beschließen. Das Konzept soll Grundlage für die Konzeption konkreter Wohnbauentwicklungen werden und wirkt als Teil der kommunalen Abwägungs- und Ermessensentscheidung. Damit ist es nicht zwingend anzuwenden, Abweichungen sind möglich. Rechtlich ist es in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wird noch ergänzt