



Beschlussvorlage Nr. 2015/280

22.12.2015

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Wohnbaulandprogramm 2025

Beratungsfolge:

Gemeinderat	26.01.2016	Kenntnisnahme	nicht öffentlich
-------------	------------	---------------	------------------

Stand der bisherigen Beratung:

Gespräche mit allen Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern sowie den Fraktionen zwischen September 2015 und Januar 2016

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt dem in der Anlage vorgeschlagenen Vorgehen der Verwaltung zu.

Anlagen:

Anlage 1: Wohnbaulandprogramm 2025

Anlage 2: Flächennutzungsplanausschnitte

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebauliche Entwürfe (s.u.)

Grunderwerb

HHJ 2016	Haushaltsstelle*	Planansatz	
	1.6100.6011.000	50.000	EUR
			EUR
			EUR
Summe		50.000	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung ☐ ja ☐ nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPl. EUR - apl/üpl. EUR	Bereits verfügt über	EUR
	Somit noch verfügbar	EUR
	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
	Danach noch verfügbar	EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

1. Rahmenbedingungen

Von 2006 bis 2009 wurde der Stadtentwicklungsplan 2010 fortgeschrieben. Die Rahmenbedingungen für die Kommunen hatten sich vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Finanzkrise verändert. Die Stadt Rottenburg am Neckar wollte sich strategisch neu ausrichten. Es wurden folgende Trends erkannt, mit denen man sich verstärkt auseinander setzen müsse:

- Demographischer Wandel
weniger – bunter – grauer
- Wirtschaftlicher Strukturwandel
Europäische Integration – Globalisierung – Digitalisierung
- Ökologische Herausforderungen
Ressourcenschutz – Energieeffizienz – erneuerbare Energien

Vor dem Hintergrund dieser Fragestellungen wurden die erforderlichen Arbeiten am Stadtentwicklungsplan 2020 (wie auch schon bei früheren Stadtentwicklungsdiskussionen) durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg koordiniert. Neben der Erarbeitung von Grundlagen wurde erneut eine Klausurtagung des Gemeinderats durchgeführt. Dabei wurde sich insbesondere von dem Ziel verabschiedet, die Einwohnerzahl auf etwa 45.000 zu steigern. Intensiv diskutiert wurde das Thema der Betreuung von Kindern und Jugendlichen. Auch das mittlerweile in das Baugesetzbuch eingeflossene Motiv „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ veranlasste den Gemeinderat, zur Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauchs den Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung noch stärker auf die Aktivierung der Innenbereichspotenziale zu legen.

Danach wurden die Bürger in Planungswerkstätten mit ausgewählten Themen der Stadtentwicklung beteiligt. Zahlreiche Vorschläge und Ideen konnten aufgegriffen werden.

2. Masterplan

Kern des Stadtentwicklungsplans 2020 (STEP 2020) ist der sogenannte „Masterplan“ mit den strategischen Leitprojekten. Sie stellen die Entwicklungsperspektiven für Rottenburg am Neckar dar und besitzen eine hohe zeitliche Priorität. Sie sind in einem kurz- bzw. mittelfristigen Zeitraum umzusetzen. Daneben wurden die generellen Leitbilder und Ziele für die Stadtentwicklung aufgearbeitet.

Leitprojekte sind Projekte, die die Struktur und die Entwicklung der Stadt wesentlich prägen sollen. Mit ihnen sind die Schwerpunkte der Stadtentwicklung benannt.

Von Bedeutung ist dabei insbesondere der „Demographische Wandel“ mit den Leitprojekten „Lebendige Dörfer“, „Bildung und Betreuung“ sowie „Neue Wohnformen“. Die demographische Entwicklung stellt sich heute vollkommen anders da als zum Zeitpunkt der Verabschiedung des STEP 2020.

Deshalb soll bei diesen Vorgaben nachgesteuert werden. Der Gemeinderat hat im Zuge der Haushaltsberatungen beschlossen, in einer Klausurtagung den STEP 2020 zu überprüfen und dabei insbesondere die Themen „Wohnen“ und „Arbeiten“ zu betrachten. Die Überlegungen zum „Wohnbaulandprogramm 2025“ stellen einen Vorgriff auf diese Diskussion dar, damit die planerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen frühzeitig eingeleitet werden können.

Demographischer Wandel



„Lebendige Dörfer“

Strukturwandel Wirtschaft



Kernstadtnahes Gewerbegebiet

Ökologische Herausforderungen



Klima – Bündnis



Bildung und Betreuung



Gewerbegebiet Ergenzingen Ost



Klimaschutzkonzept



Neue Wohnformen



„Kaufhaus Innenstadt“



Energetische Gebäudesanierung



Verbesserung der Innenstadt



Mobilitätskonzept



Tourismuskonzeption

Abb. Leitprojekte nach STEP 2020

3. Situation 2016

Zwischenzeitlich haben sich gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des STEP 2020 die Annahmen für die demographische Entwicklung deutlich verändert. Vor dem Hintergrund der Zuwanderung aus den Bürgerkriegsregionen der Welt und der Attraktivität des Wirtschaftsraums Baden-Württemberg in Deutschland und der Europäischen Union haben sich die Prognosen deutlich verändert.

Die zu erwartende demographische Entwicklung für Rottenburg und das 2009 verabschiedete Ziel von des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung passen aus verschiedenen Gründen nicht mehr zusammen. Während man 2009 das Ziel, 45.000 Einwohner zu erreichen, aufgab, nehmen die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamts je nach Variante mittlerweile bis zu 58.000 Einwohner im Jahr 2035 an. Ob diese Zahl realistisch ist, kann dahingestellt bleiben: In der Hauptvariante der Prognose, die als die am wahrscheinlichste zu betrachten ist, wären es bis 2025 immer noch 46.604 Einwohner.

Innenentwicklung verstärkt vor der Außenentwicklung zu betreiben, hatte in Rottenburg bereits vor 2009 eine lange Tradition. Neben der stringenten Erfassung von Baulücken und Leerständen in den Ortschaften und der Kernstadt durch das Stadtplanungsamt und durch das offensive Zugehen auf die Eigentümer dieser potentiellen Bauflächen konnten in den vergangenen Jahren viele Baulücken bebaut werden. Rottenburg ist für diese Initiative landesweit bekannt. Der seit einigen Jahren nachdrücklich verfolgte Pfad der Innenentwicklung hat zu sehr guten Ergebnissen geführt; der Nachhaltigkeitspreis der Bausparkassen, den die Stadt 2014 erhalten hat, ist das beste Beispiel dafür. Insofern hat sich der Rottenburger Weg bislang als richtig erwiesen, die Ortschaften attraktiv zu halten (Lebendige Dörfer, Bildung und Betreuung) und ausreichend Bauflächen für die Eigenentwicklung und einen gewissen Zuzug vorzusehen.

Mit dem städtischen Förderprogramm „Kaufen-Sanieren-Gestalten“, das 2014 das Dorfqualitätsprogramm sowie das Stadt- und Dorfbildpflegeprogramm ablöste, wurde verstärkt dazu beigetragen, alte Gebäude in den Ortschaften zu attraktiven Wohnungen umzubauen. Zudem wurden gleichzeitig viele Baulücken, Brachflächen und Potentialflächen bebaut. Die Baulücken konnten deutlich zurückgeführt werden (siehe Wohnbaulandberichte 2013 und 2015).

Zwischenzeitlich treten für die Innenentwicklung aber Grenzen auf: Die städtischen Grundstücke sind nahezu vollständig vermarktet. Vor allem in der Kernstadt, aber auch in den Ortschaften sind die Spielräume für eine kommunale Baulandpolitik deutlich geringer geworden.

Baden-Württemberg und auch Rottenburg wachsen seit Jahren; diese Entwicklung wird weiterhin zunehmen. In den letzten Jahren ist deutlich geworden, dass die Nachfrage nach Bauland enorm wächst. Preiswerte Zinsen haben die Nachfrage weiter verstärkt. Die Bevölkerungsvorausrechnungen haben diesen Faktor bisher ebenso wenig berücksichtigt wie den Zustrom an Flüchtlingen. Aus der Wohnungswirtschaft, aus der „großen“ Politik und auch aus dem Gemeinderat wird beklagt, dass mehr Wohnungen gebaut werden müssen.

Um zukünftig das Entstehen von Baulücken zu verhindern, hat der Gemeinderat im Oktober 2014 beschlossen, Bauland grundsätzlich nur noch dort zu entwickeln, wo die Stadt im Eigentum der Flächen ist.

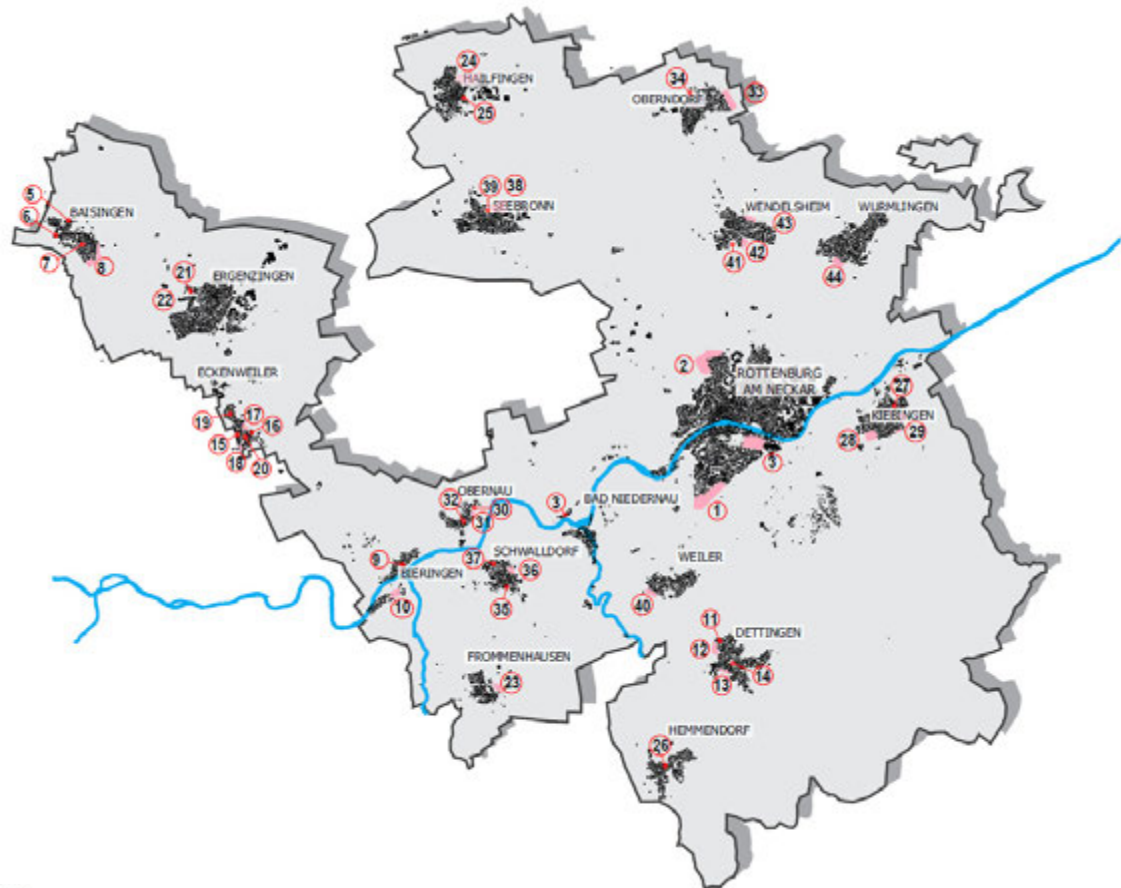
Im „Wohnbaulandbericht 2015“ gibt bereits eine Reihe von Hinweisen darauf, dass die Innenentwicklung um eine maßvolle Entwicklung in den Außenbereich ergänzt werden sollte. Entsprechende Flächen stünden im Flächennutzungsplan zur Verfügung.

4. Weiteres Vorgehen

Im beiliegenden „Wohnbauflächenprogramm 2025“ sind die weiteren Überlegungen zusammengefasst. Dieses Programm stellt aus Sicht der Verwaltung einen Vorgriff auf die Überprüfung des STEP 2020 dar, die im Frühsommer in einer Klausurtagung des Gemeinderats erfolgt. Die Ergebnisse sollen in eine Ergänzung („Update“) des STEP 2020 einfließen und Grundlage für die Baulandentwicklung der nächsten 10 Jahre sein.

Die Eigentümer der Grundstücke in den festgelegten möglichen Erweiterungsflächen sowohl der Ortschaften wie der Kernstadt werden angeschrieben und diese über den beabsichtigten Flächenerwerb durch die Stadt zur Entwicklung eines Baugebietes informiert. Dabei soll auch darauf hingewiesen werden, dass die Stadt die Bauflächen zügig realisieren will. Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich aus der Geschwindigkeit des Grunderwerbs eine grobe Reihenfolge für die Umsetzung von Bauflächen ergeben wird.

Ortschaftsräte und Gemeinderat werden über die aktuellen Entwicklungen und zum Sachstand des Grunderwerbs auf dem Laufenden gehalten und sollen die dann jeweils folgenden Schritte wie die Abgrenzung des Gebietes, die Aufstellung der Bebauungspläne und die Bauabschnittsbildung beschließen.



Wohnbaulandprogramm 2025

1. Rahmenbedingungen

1.1 Plausibilitätsprüfung

Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (MVI) hat am 23.05.2013 die überarbeiteten Grundsätze zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Flächennutzungs- und Bebauungspläne¹ herausgegeben.

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen (und Gewerbebauflächen) durch eine Plausibilitätsprüfung nach bestimmten Kriterien und auf der Basis bestimmter, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Die Gemeinden können und sollen Bauflächen demnach in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht. Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen. Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Belegungsdichte sowie auf den Flächenneubedarf an.

Für die Bevölkerungsentwicklung sind der prognostizierte Bevölkerungszuwachs sowie Wanderungsgewinne zu berücksichtigen, für den Flächenneubedarf die vorhandenen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet sowie angemessene Bruttowohndichtewerte. Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die zu geringerem oder auch höherem Bedarf führen sowie die regionalplanerischen Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind in diese Bewertung mit einzubeziehen.

1.2 Planungshandeln in Rottenburg

Das Ziel von Bundes- und Landesregierung, nämlich der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, hat in Rottenburg am Neckar eine über 20-jährige Tradition. Über Jahre hinweg wurden Baulücken und Baupotenziale erhoben und ihre Entwicklung dokumentiert. Neue Baugebiete wurden insbesondere in den Ortschaften nur dann entwickelt, wenn der Bestand an Baulücken nicht zu entwickeln war oder der zu erwartende Bedarf mögliche Entwicklungspotenziale überstieg. Vor etwa 10 Jahren hat das Stadtplanungsamt damit begonnen, Leerstände zu erfassen. Eigentümer von Leerstandsgebäuden wurden wie die Eigentümer potenzieller Bauflächen von der Verwaltung angeschrieben und auf die Baulücken- und Leerstandsbörse der Stadt aufmerksam gemacht.

¹ Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. BauGB, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, 23.05.2013

Baulücken und Leerstandsbörse sind Teil des Internetauftritts der Stadt und dienen dazu, Eigentümer und Kaufinteressenten miteinander in Kontakt zu bringen. Diese Vermittlung ist ebenso kostenfrei wie die Aufnahme eines Objektes in die jeweilige Börse.

Seit dem 01.04.2014 wurde das Dorfqualitätsprogramm vom Förderprogramm „Kaufen-Sanieren-Gestalten“ abgelöst. Mit den im Rahmen dieses Programms zur Verfügung stehenden Mitteln kann der Kauf von Immobilien, ihre Renovierung, Modernisierung oder Sanierung sowie die Gestaltung von Gebäuden im Geltungsbereich der Altstadt- und Ortsbilsatzungen gefördert werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg – Hirrlingen – Neustetten – Starzach ist seit 2001 wirksam. Er wurde im Jahr 2006 erstmals geändert, die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2012.

Im FNP ist eine Reihe von Bauflächen dargestellt, die bisher noch nicht entwickelt bzw. erschlossen wurden. Diese Flächen stellen zusammen mit den Baulücken das vorhandene Entwicklungspotenzial dar. Es handelt sich dabei um geplante, noch nicht erschlossene Wohn- und Mischbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 79 ha.²

2. Prognostizierter Bevölkerungszuwachs

Die vergangenen Jahre waren geprägt von der Diskussion über zu erwartende demographische Entwicklungen. Im Rückblick kann festgestellt werden, dass die reale Entwicklung diese Diskussionen alle überholt hat:

- Im Stadtentwicklungsplan 2010 (STEP) wurde 1997 mittel- bis langfristig das Leitbild eines „moderaten Wachstums“ angestrebt. Für 2010 wurden als Ziel 45.000 Einwohner gesetzt. Als Minimalziel galt damals die Stabilisierung bei etwa 43.000 Einwohnern.
- Zwischen 2006 und 2009 wurde der Stadtentwicklungsplan fortgeschrieben (STEP 2020). Im Zuge dieser Diskussionen verabschiedete man sich vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Bevölkerungsrückgangs vom Ziel 45.000 Einwohnern. Stattdessen wurde die Bevölkerungsentwicklung im Rahmen zweier Prognosemodelle überprüft. Eine obere Variante kam zum Ergebnis 43.389 Einwohner, eine untere zum Ergebnis 41.998 Einwohner für das Zieljahr 2015³.
- 2011 wurden die bisherigen Bevölkerungszahlen durch die Ergebnisse des Zensus korrigiert. Für Rottenburg bedeutete dies den rechnerischen Verlust von etwa 1.600 Einwohnern. Das Statistische Landesamt setzte Ende 2013 als Zensusergebnis für Rottenburg am Neckar eine Einwohnerzahl von 40.881 für den 9. Mai 2011 fest.

² Wohnbauland in Rottenburg am Neckar, Bericht 2015; Hrsg. Baudezernat der Stadt Rottenburg am Neckar, Bericht Nr. 43, S. 15

³ Stadtentwicklungsplanung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, Hrsg. Baudezernat der Stadt Rottenburg am Neckar, Bericht Nr. 71, S. 6

- Im Jahr 2014 hat das Stadtplanungsamt die im Zuge der STEP 2020 durchgeführten Bevölkerungsvorausrechnungen auf den Stichtag 31.12.2013 überprüft. Vor dem Hintergrund des Zensus 2011 und der korrigierten Einwohnerstatistik wurde für die obere Variante ein Prognosewert von 42.012 Einwohnern, für die untere Variante eine Bevölkerungszahl von 41.586 ermittelt. Aus der Überprüfung dieser Bevölkerungsprognose (lassen sich interessante Schlüsse ziehen:
 - Der „Verlust“ durch den Zensus ist bereits nach wenigen Jahren „eingeholt“.
 - Die Einwohnerzahlen lagen bereits 2013 knapp unterhalb der „oberen Variante“ dieser Prognose.
 - Die Kernstadt ist deutlich stärker gewachsen als prognostiziert.
 - Die Entwicklung in den Ortschaften tendiert in der Summe mit geringfügigen Abweichungen eher zur „unteren Variante“ dieser Prognose.
- Gleichzeitig hat das Statistische Landesamt im Sommer 2014 seine Bevölkerungsvorausrechnungen deutlich geändert. Ähnlich der Prognosen, die die Stadt im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung bei einem freiberuflich tätigen Statistiker beauftragt hatte, legt das Statistische Landesamt nun neben der sogenannten Hauptvariante auch eine untere und eine obere Variante vor. Die untere und die obere Variante unterscheiden sich lediglich durch unterschiedliche Annahmen für die Höhe und die Dauer der zu erwartenden Wanderungsgewinne. Während die untere Variante von in Zukunft abschmelzenden Wanderungsgewinnen ausgeht, liegen der oberen Variante ein geringerer Rückgang und eine künftig konstant bleibende jährliche Zahl an Zuwanderern zu Grunde. Die Hauptvariante stellt die (korrigierte) Fortschreibung des bisherigen Rechenmodells dar (siehe auch unten). Dies führt zu folgendem Ergebnis:

	Untere Variante Sommer 2015	Obere Variante Sommer 2015	Hauptvariante Sommer 2015
2014	41.546	41.749	41.730
2020	41.760	42.799	42.293
2025	41.456	43.344	42.186

Das Statistische Landesamt weist in den Veröffentlichungen zu den neuen Bevölkerungsvorausrechnungen auf einige grundsätzliche Dinge hin⁴: „Das Statistische Landesamt hat... nicht den Anspruch vorherzusagen, was geschehen wird, sondern will mögliche Entwicklungen aufzeigen und mit der Bereitstellung von Daten eine Hilfestellung für regionalpolitisches Handeln leisten. In der konkreten Planung bedarf es aber immer der Ergänzung durch Vorortwissen, dies kann in einer solch übergreifenden Rechnung nicht erfolgen“.

⁴ Von der Vergangenheit in die Zukunft – Rahmenbedingungen und methodische Herausforderungen der regionalen Bevölkerungsvorausrechnung auf Basis 2012, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 10/2014, S. 11 ff., Hrsg. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Oktober 2014, S. 18

- Am 15.12.2015 hat das Statistische Landesamt eine neuerliche Bevölkerungsvorausrechnung vorgelegt, die nun von vollkommen neuen Voraussetzungen durch die Zuwanderung von Flüchtlingen ausgeht (siehe Anlage 5). Demnach stellt sich die Prognose wie folgt dar:

	Untere Variante 15.12.2015	Obere Variante 15.12.2015	Hauptvariante 15.12.2015
2014			42.240
2015	42.237	43.361	43.070
2020	42.619	47.592	45.788
2025	42.664	51.553	46.684

Der Entwicklungskorridor prognostiziert nun ausgehend von den Einwohnerzahlen Zensus 2011 (bzw. der Ausgangsbevölkerung) für das Jahr 2025 einen unteren Rand von 42.664 und für den oberen Rand 51.553 Einwohnern. Die Hauptvariante liegt bei 46.664 Einwohnern. Er bildet also eine Bandbreite von einem Bevölkerungsverlust von 406 Einwohnern (unterer Rand) und einem Bevölkerungszuwachs von 8.483 Einwohnern (oberer Rand) ab. Die Hauptvariante geht von einem Bevölkerungszuwachs von 3.614 Einwohnern aus.

Bei Betrachtung der Zahlen zwischen 2009 und 2015 lässt sich feststellen, dass das Bevölkerungswachstum sich stetig am oberen Rand des Entwicklungskorridors vollzogen hat. Allein zwischen Mai 2011 und Dezember 2015, also in vier Jahren, ist die Bevölkerung von 40.881 auf 43.070 Personen gewachsen (also + 2.189 Personen). Dafür sind sicherlich einige äußere Rahmenbedingungen entscheidend:

- Rottenburg am Neckar liegt am Rande der Metropolregion Stuttgart. Die Metropolregion ist eine der prosperierendsten Regionen in Europa. Ein erheblicher Anteil der Wanderungsgewinne, die Baden-Württemberg erzielt, vollzieht sich im Großraum Stuttgart.
- Mit Gäu- und Neckartalbahn, der A 81 und dem nahen Manfred-Rommel-Flughafen Stuttgart sind von Rottenburg am Neckar die Ziele in der Metropolregion Stuttgart sowie deutschland- und weltweit sehr gut zu erreichen.
- Der Zustrom von Flüchtlingen aus den Krisenregionen der Welt hält ungebrochen an. Derzeit nimmt die Stadt bereits über 500 Flüchtlinge auf sowie bis zu 550 in der Behelfs-Erstaufnahme-Einrichtung in Ergenzingen. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Für einen Teil dieser Flüchtlinge sind im Rahmen der Anschlussunterbringung durch die Stadt Wohnungen bereit zu stellen.
- In der Nachbarschaft zum Oberzentrum Reutlingen-Tübingen bietet Rottenburg am Neckar nach wie vor verhältnismäßig preiswerte gut erschlossene und gut erreichbare

Bauflächen und Wohnungen in besten Lagen. Die Nachfrage nach Baulücken und der Bau und die Fertigstellung von Wohnungen sind ungebrochen.

- Rottenburg am Neckar verfügt über ein äußerst vielfältiges wohnortnahe Bildungs- und Betreuungsangebot mit dem Ziel, auch in den Ortschaften Kindergärten und Grundschulen zu sichern.
- Die in Rottenburg ansässige Hochschule für angewandte Wissenschaften baut ihr Studienangebot zügig aus und verfügt als Exzellenz-Einrichtung über einen herausragenden Ruf.

Deshalb ist zu empfehlen, der weiteren Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts vom 15.12.2015 zu Grunde zu legen. Dies bedeutet, die weiteren Planungen auf einen deutlichen Bevölkerungszuwachs, nämlich bis zu etwa 3.600 neue Einwohner auszurichten.

3. Vorhandene Flächenpotenziale

3.1 Baulücken

Im Wohnbau- und Landbericht 2015 wurden folgende Baulückenzahlen ermittelt:

202 Baulücken in der Kernstadt
680 Baulücken in den Ortschaften.

Dies ergibt insgesamt 882 Baulücken und damit ein bedeutendes Potential für die städtebauliche Entwicklung der Stadt.

Von 882 Baulücken waren aber anfangs 2015 lediglich 78 in städtischem Eigentum. In den letzten Jahren konnte der überwiegende Teil der städtischen Bauplätze sehr einfach verkauft werden. Von den 78 Baulücken befindet sich der Löwenanteil in den Ortschaften, in der Kernstadt sind es nur 3.

Etwa 92% der Baulücken sind somit in der Hand privater Eigentümer. Sie entstanden im zahlreichen freiwilligen Umlegungsverfahren. Die anfangs der 2000er-Jahre eingeführte Bauverpflichtung beginnt nun zu greifen: Wenn nach 10 Jahren nicht mit dem Bau eines Hauses begonnen wurde, hat die Stadt ein Rückkaufsrecht. Die Bauverpflichtung kann einmalig um 2 Jahre verlängert werden. Die ersten Rückkaufsrechte wurden durch die Stadt bereits gezogen. Andere Bauplätze mit Rückkaufsrecht wurden von den Eigentümern an Dritte verkauft; die Erwerber treten aber in die vertragliche Verpflichtung ein und müssen innerhalb der gesetzten Frist bauen. Dies klappt in der Regel auch sehr gut.

Die Zahl der Baulücken hat sich seit der Datenerhebung für den Wohnbau- und Landbericht 2015 im ersten Halbjahr 2015 weiter reduziert. Andererseits sind aber auch neue Bauplätze dazu gekommen (z.B. in Baisingen). Bebaut wurden etwa 20 städtische und etwa 50 private

Bauplätze noch im Jahr 2015, sodass derzeit etwa 800 Baulücken zur Verfügung stehen, davon etwa 60 städtische.

Von den ca. 740 privaten Bauplätzen werden derzeit 18 in der Baulückenbörse der Stadt Dritten zum Kauf angeboten. Der weitaus größte Teil dieser privaten Bauplätze steht aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Eigentümer halten die Bauplätze als Wertanlage zurück oder wollen sie Verwandten für eine Bebauung zur Verfügung stellen. Aus Umfragen des Stadtplanungsamtes ist bekannt, dass die Eigentümer ihre Grundstücke nicht an die Stadt verkaufen wollen.

Zur Aktivierung der privaten Baulücken stehen sehr gute planerische Instrumente zur Verfügung: Baulückenbörse, Leerstandsborse (kostenfreie Angebote auf der städtischen Internetseite), Förderprogramm „Kauf-Sanieren-Gestalten“, Umfragen des Stadtplanungsamtes usw.). In einigen Ortschaften sind noch viele private Baulücken vorhanden, ihre Aktivierung ist ab trotz der zur Verfügung stehenden Instrumente schwierig. Somit sind Baulückenbörse und Kaufangebote die derzeit einzigen Instrumente, mit denen die Stadt das private Baulückenpotential beeinflussen kann.

Für die nächsten Jahre wird davon ausgegangen, dass alle 60 städtischen Baulücken aufgesiedelt werden. Für die privaten Baulücken wird von einer Aktivierung von 30% ausgegangen. Dies bedeutet, dass aus der Baulückenaktivierung Wohnbauflächen für ca. 785 Einwohner erzeugt werden können.

3.2 Potenzialflächen

3.2.1 Leerstände

Mit dem städtischen Förderprogramm „Kauf-Sanieren-Gestalten“ konnten in den vergangenen Jahren etwa 40 Wohneinheiten in den Ortskernlagen der Ortschaften errichtet oder saniert und neu genutzt werden.

Die Leerstände werden jährlich gemeinsam mit den Ortschaften erhoben. Zwar hat die Stadt in den letzten Jahren verstärkt Gebäude oder Grundstücke erworben, um diesen eine Neunutzung zu zuführen. Trotzdem ist dies ein schwieriges Geschäft und eignet sich kaum für schnelle und großzügige Lösungen. Mit der Leerstandsborse besteht ein ähnliches Angebot wie mit der Baulückenbörse: Privaten wird eine Möglichkeit geboten für ihre Immobilien kostenlos Käufer zu suchen. Derzeit sind 10 Immobilien in die städtische Leerstandsborse im Internet eingestellt.

3.2.2 Aktivierung von Brachflächen

In den Ortschaften und in der Kernstadt gibt es eine ganze Reihe von Flächen, die bebaubar wären, auf denen sich leerstehende Gebäude befinden oder die umgenutzt werden können. In der Kernstadt wurde in den letzten Jahren ein Großteil dieser Flächen bebaut (Elsässer-Gelände, Vorteilkauf, Strickwarenfabrik Krotz, BayWa-Gelände usw.). Einige wenige weitere Flächen könnten noch erschlossen werden (z.B. um die Jaumannstraße).

Insbesondere in den Gesprächen mit den Ortsvorsteher/-innen wurde eine Reihe von Potentialflächen in den Ortschaften lokalisiert, auf denen im Innenbereich die Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken möglich zu sein scheint. Auch hier müssen Grundstücke von Privaten erworben werden. In Baisingen (z.B. Tannensteigstraße), in Ergenzingen (z.B. Alter Bauhof, Alte Ziegelei, Sonne, Renz), in Obernau (z.B. Kapfstraße) und in Wurmlingen (z.B. Ortsmitte) hat dies in den vergangenen Jahren sehr gut geklappt, in Hailfingen (Oberndorfer Straße) oder in Biringen (Flößergasse) ist es eher schwierig. Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt werden die Verhandlungen mit den Eigentümern trotzdem weiterführen.

Die Abschätzung des Potenzials aus der Nutzung von leerstehenden Gebäuden, Umnutzung anders genutzter Grundstücke, der Nachverdichtung sowie der Aktivierung von Brachflächen ist schwierig. Nach Auswertungen der Erhebungen könnte dies ein Potenzial von bis zu 225 Wohneinheiten in der Kernstadt und den Ortschaften darstellen. Dies ergäbe ein Potenzial für etwa 495 Einwohner.

4. Dichtewerte und örtliche Besonderheiten

Im Regionalplan Neckar-Alb von 2013 wird für die Ortsteile von Rottenburg am Neckar eine Mindestbruttowohndichte von 50 EW/ha und für die Kernstadt von 80 EW/ha als Ziel vorgegeben.

Diese Dichtewerte haben mit der Realität in Rottenburg am Neckar nicht viel zu tun. Wertet man die Angaben des Statistischen Landesamtes aus, liegt die Bruttowohndichte für die Gesamtstadt bei etwa 46 EW/ha. Deshalb werden diese Dichtevorgaben modifiziert.

Das große Pfund der Rottenburger Ortschaften sind größere Baugrundstücke mit Nutzgärten, die auch sehr gut zu den gewachsenen Strukturen der Dörfer passen. Auch in den gewachsenen Strukturen finden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise Mehrfamilienhäuser mit höchstens bis zu 6 Wohneinheiten. Deshalb sollen die Dichtewerte für die Ortschaften etwas reduziert werden. Für die weitere Planung wird von 40 EW/ha ausgegangen. Damit kann eine maßvolle Verdichtung, die zu den Strukturen der Ortschaften passt, erreicht werden.

In der Kernstadt sollen die Dichtewerte differenziert werden. In den in den letzten Jahren mit Mehrfamilienhäusern bebauten Innenbereichslagen werden sehr hohe Dichtewerte erreicht. Deshalb soll für diese Flächen ein Planungsziel von 90 EW/ha angenommen werden. In den Wohngebieten mit vielen Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern ist eine Bruttowohndichte von etwa 60 EW/ha anzustreben. Auch dies sichert eine nachhaltige Verdichtung im Sinne des Regionalplans.

5. Situation

Baugebiete wurden seit einigen Jahren in der Kernstadt und den Ortschaften nur zurückhaltend erschlossen. Im Wesentlichen handelt es dabei um kleinere Baugebiete in den Ortschaften („Ahnengärten“ in Baisingen, „Öchsner I“ in Ergenzingen, „Siebentälerstraße“ in Weiler, „Megezerweg“ in Wurmlingen). Die dort noch freien Bauplätze sind bei den Baulückenzahlen berücksichtigt. In der Kernstadt wurden in den letzten beiden Jahren auf freiwerdenden Flächen verstärkt Geschosswohnungsbauten errichtet. Diese Wohnungen erfreuen sich, obwohl sie teilweise sehr hohe Preise erzielen, einer hervorragenden Nachfrage (siehe auch 3.3.2).

Das Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ ist fast vollständig aufgesiedelt mit einer guten Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einfamilienhäuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren erscheinen über Generationswechsel immer häufiger auf dem Markt (z.B. in der Kernstadt im Baugebiet „Schelmen“); dabei ist festzustellen, dass Voreigentümer ihr Haus aufgeben und in eine der neuen Wohnungen in der Kernstadt ziehen.

Im vergangenen Jahr wurde der Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ aufgestellt, der in einem ersten Schritt Platz für etwa 150 Wohnungen bietet. Dort sollen als preiswerte Wohnungen für Studenten und Familien zur Verfügung gestellt werden. Bei der Aufsiedlung soll ein hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen entstehen.

Die Erstunterbringung von Flüchtlingen erfolgt in etwa 50 Standorten verteilt über die ganze Stadt, im Hochhaus auf dem ehemaligen DHL-Areal und in der Tübinger Straße 68 werden insgesamt bis zu 300 Personen untergebracht. Für die Anschlussunterbringung hat der Gemeinderat den Baubeschluss für 18 Wohnungen und bis zu 90 Personen im Hammerwasen gefasst. Der Baubeginn steht unmittelbar bevor.

In den Ortschaften ist die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sehr groß. Nach dem Verkauf der Bauplätze z.B. im „Baisinger Weg“ (Ergenzingen), „Brandhecke West“ (Dettingen) oder „Gassäcker“ (Wendelsheim) in den vergangenen Jahren stehen nun keine oder nur noch sehr wenige städtische Bauplätze zur Verfügung.

6. Zukünftige Entwicklung: Wohnbaulandprogramm 2025

Die sehr große Nachfrage nach Wohnungen erfordert für die Zukunft die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen, weil die Aktivierung von Baulücken, Leerständen und Potenzialflächen an Grenzen stoßen. Im „Wohnbaulandbericht 2015“ gibt bereits eine Reihe von Hinweisen darauf, dass und wie die Innenentwicklung um eine maßvolle Entwicklung in den Außenbereich ergänzt werden sollte. Entsprechende Flächen stünden im Flächennutzungsplan zur Verfügung.

Um jenseits der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu ermitteln, in welchen Ortschaften welcher Bedarf für die Baulandentwicklung besteht und um die Situation in der jeweiligen Ortschaft einschätzen zu können, wurden Ende des Jahres 2015 mit allen Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern Gespräche über die mögliche Entwicklung der Ortschaften geführt. An diesen Gesprächen teilgenommen haben neben den Ortsvorsteherinnen oder Ortsvorstehern die drei Dezernenten und die Leiterin des Stadtplanungsamts. Teilweise waren Mitglieder der betreffenden Ortschaftsräte anwesend. Mit den Fraktionen des Gemeinderates wurde ein vergleichbares Gespräch zur Kernstadt im Januar 2016 geführt.

In diesen Gesprächen wurden zunächst die bestehenden Leerstände, die Baulücken und die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten besprochen. Für eine ganze Reihe von Grundstücken konnte so festgestellt werden, dass die Flächen zur Mobilisierung und mittelfristigen Umsetzung einer baulichen Entwicklung von der Stadt erworben werden sollten.

Um die weitere Baulandentwicklung zu erkunden, wurden alle geplanten Wohn- und Mischbauflächen des Flächennutzungsplans diskutiert, um Bereiche festzulegen, in denen Entwicklungsschwerpunkte entwickelt werden könnten. Dabei wurden auch eine oder mehrere Alternativen berücksichtigt. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Gespräche wurden vom Stadtplanungsamt in den Anlagen 2 (Liste) und Anlage 3 (Plan) zusammengefasst; dort sind auch bereits laufende Planungsverfahren mit dargestellt. Die dort festgehaltenen potenziellen Entwicklungsflächen stellen Such- und Prüfräume für eine bauliche Entwicklung dar. Die endgültige Abgrenzung erfolgt zusammen mit den Gremien im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne.

Als wichtige Ergebnisse lassen sich festhalten:

1. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohn- und Mischbauflächen reichen für eine bauliche Umsetzung der prognostizierten Einwohnerzahlen aus.
2. Es wird ein Einwohnerwachstum von etwa 3.600 Personen angenommen. Die Bauflächen für diese Personenzahl soll einerseits durch Maßnahmen der Innenentwicklung (ca. 1.279 Personen) und durch Maßnahmen der Außenentwicklung, d.h. durch neue Baugebiete geschaffen werden (ca. 1.200 Personen in der Kernstadt, ca. 840 Personen in den Ortschaften).
3. In Einzelfällen sollten in den Ortschaften im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Bauflächen an andere Stellen verlegt werden. Allen Gesprächsteilnehmern war bewusst, dass dies die Aufgabe von bisher so genanntem „Bauerwartungsland“ bedeutet. Gleichzeitig wurde auch erkannt, dass eine Neufestlegung von künftigen Bauflächen aus städtebaulichen Gründen im Einzelfall Sinn machen kann. Das Stadtplanungsamt hat dies bereits im vergangenen Jahr mit der Aufsichtsbehörde

besprochen. Dabei konnte festgelegt werden, dass eine Verlegung von Bauflächen für den aus der Ortschaft resultierenden Bedarf grundsätzlich möglich ist, wenn die im Flächennutzungsplan getroffene Flächenobergrenze eingehalten wird.

4. In folgenden Ortschaften soll eine Entwicklung in der Fläche derzeit nicht weiter verfolgt werden:
 - Bad Niedernau
Dort ist eine bauliche Entwicklung auf Grund der topografischen Situation und den Vorgaben aus der Hochwassergefahrenkarte grundsätzlich nur innerhalb der Ortslagen am Katzenbach bzw. auf Teilflächen am Bahnhof möglich.
 - Bieringen
In Bieringen stehen mit dem 2012 erschlossenen Baugebiet „Hörnleweg“ auf absehbare Zeit genügend Bauplätze zur Verfügung. Die städtebauliche Entwicklung soll sich auf den Innenbereich rund um die Flößergasse konzentrieren.
 - Hemmendorf
In Hemmendorf wurde mit der Erschließung des Baugebiets „Hahnenbühl“ begonnen. Es stehen dort in absehbarer Zeit genügend Bauplätze zur Verfügung, zumal sich im Innenbereich etliche Potenzialflächen bieten.
 - Obernau
In Obernau stehen mit den Rückkäufen im Baugebiet „Bachäcker II“ und der Erschließung des Bereiches in der Kapfstraße genügend Flächen zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan sieht keine weiteren Flächen in Obernau vor.
5. In der Kernstadt gibt es zwei grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Zum einen bietet sich der Bereich Schelmen/Oberes Feld an, weil er sehr gut erschlossen ist. Dort könnten Familienhäuser in maßvoller Verdichtung entstehen. Zum anderen sollte mittelfristig die im Mischgebiet Dätzweg eingeleitete Entwicklung mit verdichtetem Geschosswohnungsbau fortgeführt werden.
6. Für eine weitere Bebauung mit Geschosswohnungsbau sollen in der Kernstadt insbesondere Brachflächen oder Potentialflächen genutzt werden.
7. Es wurde verabredet, die Eigentümer der Grundstücke in den festgelegten möglichen Erweiterungsflächen anzuschreiben und diese über den beabsichtigten Flächenerwerb durch die Stadt zur Entwicklung eines Baugebietes zu informieren. Dabei soll auch darauf hingewiesen werden, dass die Stadt die Bauflächen zügig realisieren will. Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich aus der Geschwindigkeit des Grunderwerbs eine grobe Reihenfolge für die Umsetzung von Bauflächen ergeben wird.
8. Für eine Reihe von Flächen wurden bereits städtebauliche Entwürfe beauftragt, um die grundsätzliche Machbarkeit und die Erschließung überprüfen zu können.

9. Der Gemeinderat und die Ortschaftsräte werden über die Entwicklungen auf dem Laufenden gehalten. Die Gremien werden die dann folgenden Schritte wie die Abgrenzung der Baugebiete, die erforderliche Abschnittsbildung sowie die Aufstellung der Bebauungspläne beschließen.

In der Anlage 1 wurden die Gespräche mit den Fraktionen und Ortschaften durch Stadtplanungsamt und Baudezernat einer ersten Bewertung unterzogen und durch die Anwendung von Kennziffern sowie einer ersten vorläufigen Flächenabgrenzung bzw. einer Abschnittsbildung in einer Strategie-Tabelle zusammengefasst (Wohnbaulandprogramm 2025).

Anhänge

Anhang 1: Wohnbaulandprogramm

Anhang 2: Wohnbaulandprogramm – mögliche Entwicklungsflächen: Liste

Anhang 3: Wohnbaulandprogramm – mögliche Entwicklungsflächen: Plan

Anhang 4: Vierteljähriger Bevölkerungsstand Fortschreibung Basis Zensus 2011

Anhang 5: Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen und Entwicklungskorridor

Anhang 1: Wohnbaulandprogramm

Wohnbaulandprogramm 2025					
Innenentwicklung			Außenentwicklung		
Baulückenaktivierung		Potenzialflächen	Kernstadt	Ortschaften	
Baulücken (BL) im Eigentum der Stadt 60 BLx 1,25 WE ¹ x 2,2 EW/WE ²	Private Baulücken 225 BL x 1,25 WE x 2,2 EW/WE	- Leerstände - Umnutzung - Nachverdichtung - Aktivierung von Brachen 150 BL x 1,5 WE ³ x 2,2 EW/WE	Oberes Feld/Schelmen: 10 ha x 60 EW/ha = 600 EW Dätzweg / Hinter dem Friedhof: 3 ha x 90 EW/ha = 270 EW Dätzweg / DHL: 150 WE x 2,2 EW/WE = 330 EW	Baisingen 1,0 ha Dettingen 1,5 ha Eckenweiler 1,5 ha Ergenzingen 2,5 ha Frommenhausen 0,5 ha Hailfingen 2,0 ha Kiebingen 2,0 ha Oberndorf 2,0 ha Schwalldorf 1,0 ha Seeborn 2,0 ha Weiler 1,5 ha Wendelsheim 1,5 ha Wurmlingen 2,0 ha 21 ha x 40 EW/ha	
165 EW	619 EW	495 EW	1.200 EW		840 EW
1.279 EW				2.040 EW	
3.319 EW					

¹ Baulücken überwiegend in Einfamilienhausgebieten

² Durchschnittliche Belegung je Wohneinheit (Stat. Landesamt, Regionaldaten, Abfrage 12.01.2016)

³ Höherer Anteil für Mehrfamilienhäuser

¹ Baulücken überwiegend in Einfamilienhausgebieten

² Durchschnittliche Belegung je Wohneinheit (Stat. Landesamt, Regionaldaten, Abfrage 12.01.2016)

³ Höherer Anteil für Mehrfamilienhäuser

Anhang 2: Wohnbaulandprogramm – mögliche Entwicklungsflächen: Liste

Ifd. Nr.	Ortsteil	Baufläche		Eigentumsverhältnisse		Grunderwerb erforderlich	Städtebaulicher Entwurf	Bau-/Planungsrecht
		Name	Größe	Privat	Stadt			
1	Kernstadt	Rückkäufe BP Kreuzerfeld-Süd	35 BPL	●		●		§ 30 BauGB
2	Kernstadt	Oberes Feld (FNP)	12,80 ha	●		●	in Arbeit	§ 2 BauGB Bebauungsplan
3	Kernstadt	Dätzweg/Hinter dem Friedhof (FNP)	3,00 ha	●	●	●	Ideenskizze, aber vorh. Gärtnerei	§ 2 BauGB, Bebauungsplan
4	Bad Niedernau	Bahnallee (Bestandssicherung)		●				§ 35 BauGB Außenbereichssatzung
5	Baisingen	Abrundung Tannensteigstraße	2,20 ha		●			§ 34 (4) BauGB, Ergänzungs- satzung im Verfahren
6	Baisingen	Rötenweg	0,30 ha	●		●	liegt vor	§ 34 (4) BauGB Ergänzungssatzung
7	Baisingen	Göttelfinger Straße (IE)	0,30 ha			●	liegt vor	§ 34 BauGB
8	Baisingen	Öläcker (Ergänzung vorhandene einseitige Bebauung)	1,80 ha	●		●		§ 2 BauGB Bebauungsplan
9	Bieringen	Flößergasse (IE)	0,50 ha	●		●	liegt vor	§ 34 BauGB
10	Bieringen	Taläcker II (FNP: Beim Friedhof) (keine Entw. Östl. Galgenhalde 0,75 ha)	1,90 ha	●		●		§ 2 BauGB Bebauungsplan
11	Dettingen	Rückkäufe BP Brandhecke West	17 BPL	●		●		§ 30 BauGB
12	Dettingen	Südlich BP Brandhecke West (Tausch Steigäcker)	1,50 ha	●		●	in Arbeit	§ 2 BauGB Bebauungsplan
13	Dettingen	Alternative entl. Widdumgraben	0,60 ha	●		●	in Arbeit	§ 2 BauGB Bebauungsplan
14	Dettingen	Wettengarten (Außenbereich im Innenbereich, Überschemmungsfl.)	0,80 ha	●			Artenschutz, ÜF_HQ-100	??
15	Eckenweiler	Westlich Eyacher Straße	0,60 ha	●		●	liegt vor	§ 13a BauGB Bebauungsplanverfahren läuft
16	Eckenweiler	Pfullinger Hof	0,40 ha	●			liegt vor	§ 13a BauGB Bebauungsplan / Umlegung
17	Eckenweiler	Holzstraße (FNP)	0,60 ha	●		●		§ 2 BauGB Bebauungsplan
18	Eckenweiler	Hägle II (FNP)	2,00 ha	●		●		§ 2 BauGB Bebauungsplan
19	Eckenweiler	Langer Knecht/Heißgräte (Spielplatz)	1 BPL		●			§ 13a BauGB Bebauungsplanänderung
20	Eckenweiler	Rössle-Areal (IE) (Entwicklungspotential)		●		●		§ 34 BauGB
21	Ergenzingen	Rückkäufe BP Baisinger Weg	20 BPL	●		●		§ 30 BauGB
22	Ergenzingen	Pflegeeinrichtung (Standortentscheidung)	0,50 ha	●		●	Flächenlayout vorhanden	§ 2 BauGB Bebauungsplan
23	Frommenhausen	Dietweg-Ost (FNP) (kleine Variante ca. Hälfte)	1,00 ha	●		●	Skizze vorhanden	§ 2 BauGB Bebauungsplan
24	Hailfingen	Auf dem Höchst II (FNP, Teilfläche)	6,70 ha	●		●	in Arbeit	§ 2 BauGB Bebauungsplan
25	Hailfingen	Östliche Oberndorfer Straße (IE)	0,50 ha	●		●	liegt vor	§ 13a BauGB Bebauungsplan in Arbeit
26	Hemmendorf	Hessentorstr./Dettinger Str. (IE)	0,20 ha	●		●	Skizze vorhanden	§ 34 BauGB
27	Kiebingen	ehem. Schulhof (IE)	0,30 ha		●		liegt vor	§ 34 BauGB, Bauprogramm Erschließung
28	Kiebingen	Schadenweiler Wegle (FNP)	3,30 ha	●		●	in Arbeit	§ 2 BauGB Bebauungsplan
29	Kiebingen	Krummes Gwand (FNP) / Kreuzlesäcker - Bussardstraße	1,50 ha	●		●	in Arbeit	§ 2 BauGB Bebauungsplan
30	Obernau	Rückkäufe BP Bachäcker II	6 BPL		●			§ 30 BauGB
31	Obernau	Bachäcker III (FNP W-Bestand)	0,15 ha	●		●	liegt vor	§ 2 BauGB Bebauungsplan
32	Obernau	Neustetter Straße (IE)	0,30 ha	●		●	liegt vor	§ 13a BauGB Bebauungsplanänderung

33	Oberndorf	Engwiesen II (FNP)	3,50 ha	●		●		§ 2 BauGB Bebauungsplan
34	Oberndorf	Nördlich der Schönbuchstraße	4,30 ha	●		●	liegt vor	§ 2 BauGB Bebauungsplan
35	Schwalldorf	Hinter den Gärten bzw. südl. Bliementor (Ortsrand-Außenbereich)		●		●	Artenschutz, Baumwiesen	??
36	Schwalldorf	Stiegele (Tausch FNP-Fläche Beim Sportplatz)	1,30 ha	●		●	Entwurf für Teilfläche liegt vor	§ 2 BauGB Bebauungsplan
37	Schwalldorf	Rückkäufe BP Weingärtle-Nord	1 BPL		●			§ 30 BauGB
38	Seebronn	Hinter dem Dorf II (FNP) / Gäßles- acker (FNP) - Nordöstl. Ortsrand	4,60 ha	●		●	Entwurf für Teilfläche liegt vor	§ 2 BauGB Bebauungsplan
39	Seebronn	Rückkäufe BP Hinter dem Dorf I	2 BPL	●		●		§ 30 BauGB
40	Weiler	Maieracker (FNP)	1,40 ha	●	●	●		§ 2 BauGB Bebauungsplan
41	Wendelsheim	Rückkäufe BP Gassacker	11 BPL	●		●		§ 30 BauGB
42	Wendelsheim	Wiesenacker (FNP gepl. G-Fläche) (Prüfung GE → MI / WA)	0,90 ha	●	●	●		§ 13a BauGB Bebauungsplanänderung
43	Wendelsheim	Schönblickstraße (FNP)	1,10 ha	●		●		§ 2 BauGB Bebauungsplan
44	Wurmlingen	Hinter den Gärten (FNP)	1,80 ha	●		●	vorh. Entwurf auf Machbarkeit prüfen	§ 2 BauGB Bebauungsplan

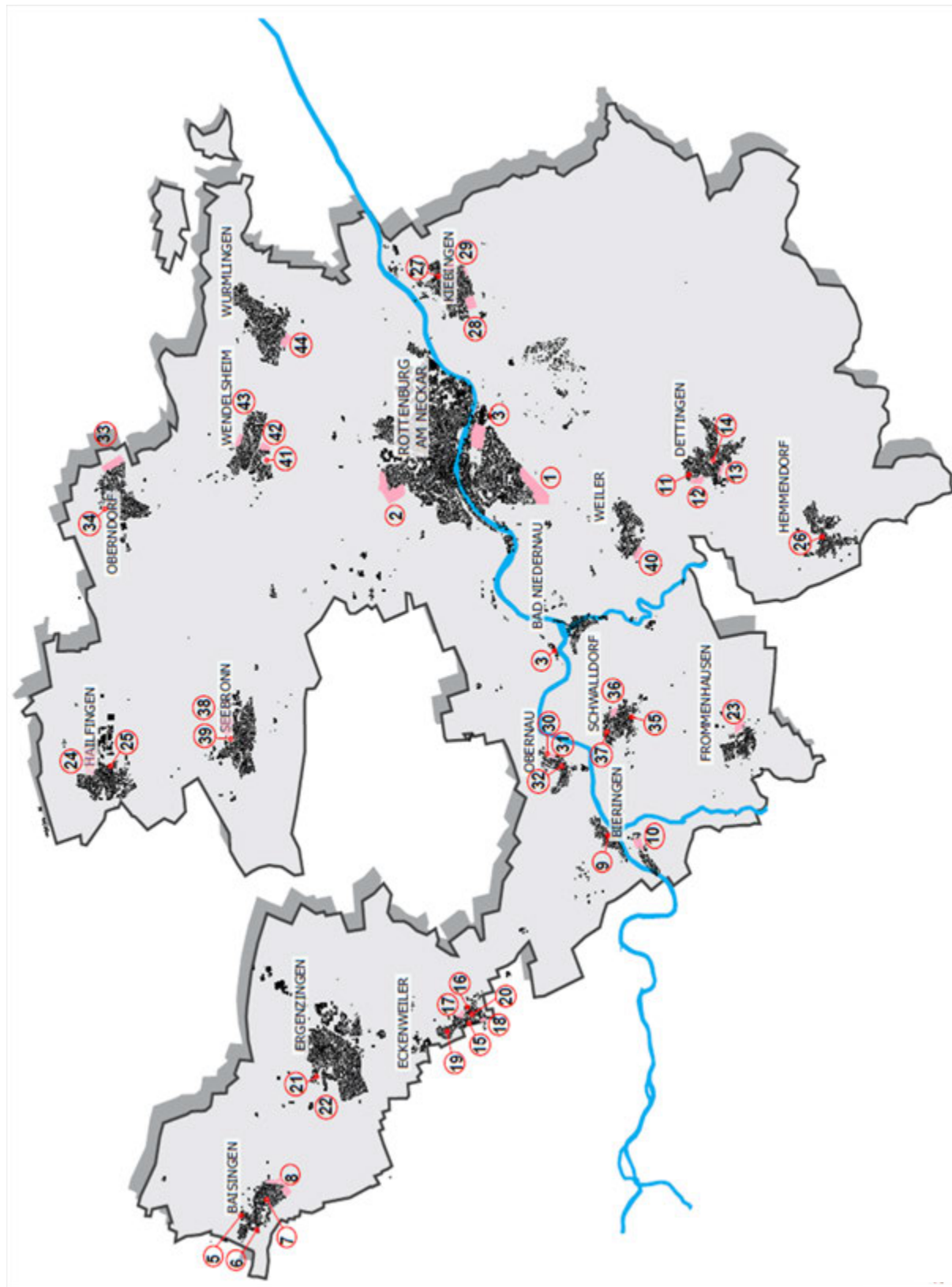
61/Ga
61.1/He

FNP = im Flächennutzungsplan als geplante Baufläche ausgewiesen

IE = Innenentwicklung

BP = Bebauungsplangebiet

Anlage 3: Wohnbaulandprogramm – mögliche Entwicklungsflächen: Plan



Anhang 4:

Vierteljährlicher Bevölkerungsstand Fortschreibung Basis Zensus 2011 Rottenburg am Neckar, Stadt

Vierteljährlicher Bevölkerungsstand seit 2011 Fortschreibung Basis Zensus 2011						
Quartal ¹⁾	Bevölkerung		Deutsche		Ausländer	
	insgesamt	männlich	zusammen	männlich	zusammen	männlich
2/2011	40854	20179	36991	18260	3863	1919
3/2011	40838	20146	36958	18229	3880	1917
4/2011	40938	20190	36989	18262	3949	1928
1/2012	40942	20232	36937	18255	4005	1977
2/2012	41104	20323	37006	18282	4098	2041
3/2012	41229	20392	37056	18317	4173	2075
4/2012	41402	20485	37134	18347	4268	2138
1/2013	41466	20544	37136	18368	4330	2176
2/2013	41540	20602	37118	18365	4422	2237
3/2013	41581	20637	37083	18352	4498	2285
4/2013	41718	20745	37167	18428	4551	2317
1/2014 ²⁾	41782	20793	37195	18458	4587	2335
2/2014 ²⁾	41909	20858	37284	18503	4625	2355
3/2014 ²⁾	42113	20992	37302	18514	4811	2478
4/2014 ²⁾	42240	21029	37369	18534	4871	2495
1/2015 ²⁾	42360	21142	37401	18572	4959	2570
2/2015	...	...	...	...	...	...
3/2015	...	...	...	...	...	...
4/2015	...	...	...	...	...	...

1) Fortschreibungen jeweils zum Quartalsende.

2) Bei Städten und Gemeinden mit Landeseinstaufnahmestelle für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an Zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.

Quelle: www.Statistik-bw.de, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten, Abruf 18.01.2016

Anhang 5:

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen und Entwicklungskorridor Rottenburg am Neckar, Stadt

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen (Hauptvariante) und Entwicklungskorridor bis 2035				
Jahr	Bevölkerung insgesamt	Entwicklungskorridor ¹⁾		
		unterer Rand	oberer Rand	
2014 ²⁾	42240	42240		42240
2015	43070	42237		43361
2016	43762	42383		44242
2017	44387	42483		45101
2018	44917	42549		45938
2019	45380	42590		46768
2020	45778	42619		47592
2021	46100	42640		48410
2022	46352	42657		49217
2023	46532	42666		50009
2024	46639	42668		50786
2025	46684	42664		51553
2026	46720	42654		52308
2027	46748	42641		53049
2028	46772	42624		53776
2029	46794	42604		54486
2030	46812	42582		55180
2031	46829	42559		55856
2032	46842	42535		56513
2033	46850	42507		57157
2034	46850	42473		57790
2035	46840	42432		58406

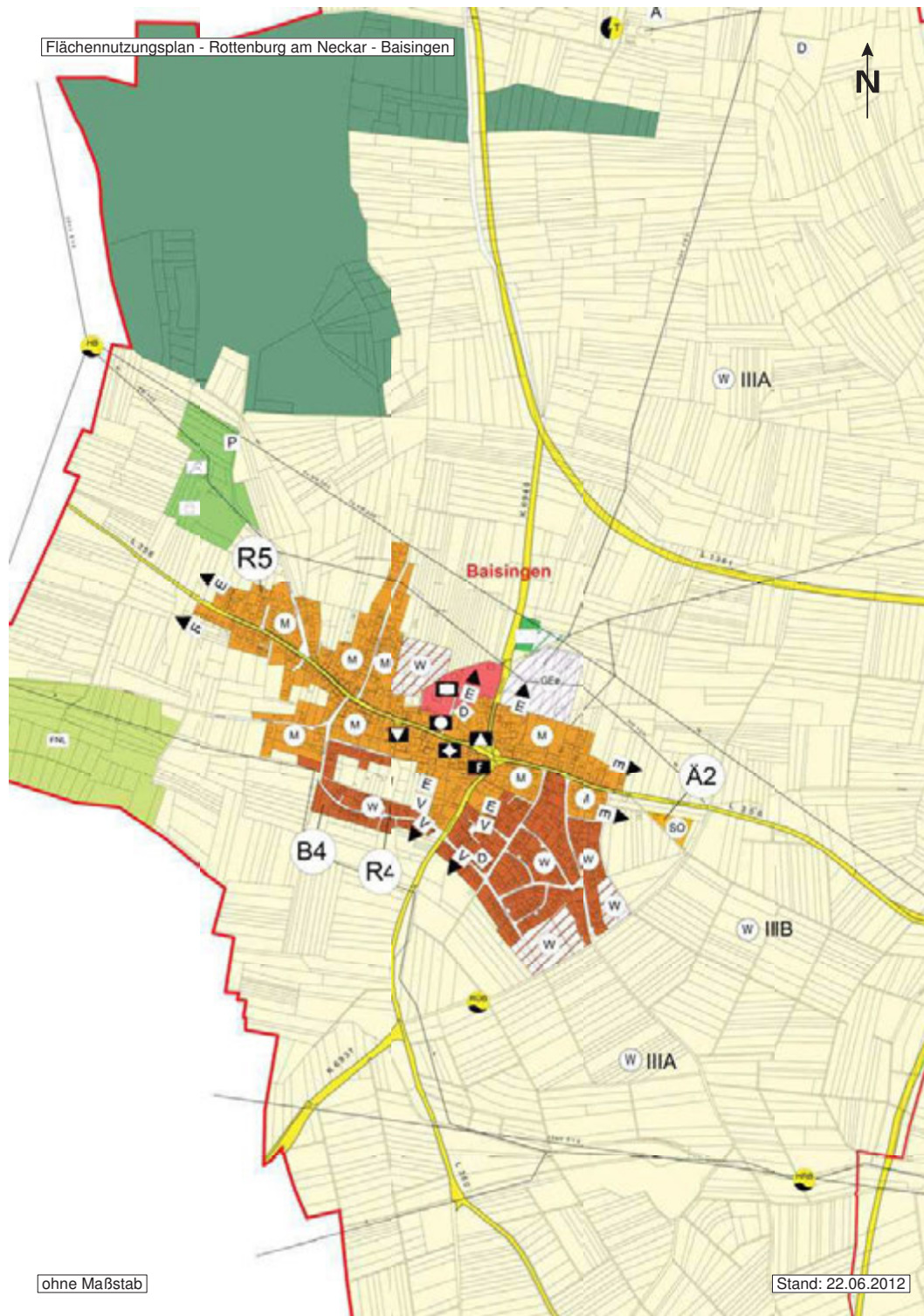
1) Das Aggregieren der Gemeindewerte zu höheren Gebietseinheiten bzw. zum Landeswert ist methodisch nicht sinnvoll und ergibt nicht die obere bzw. untere Variante der Landesvorausrechnung, da unterschiedliche Modelle zur Berechnung des Entwicklungskorridors herangezogen wurden. Vgl. hierzu die Methodenbeschreibung.

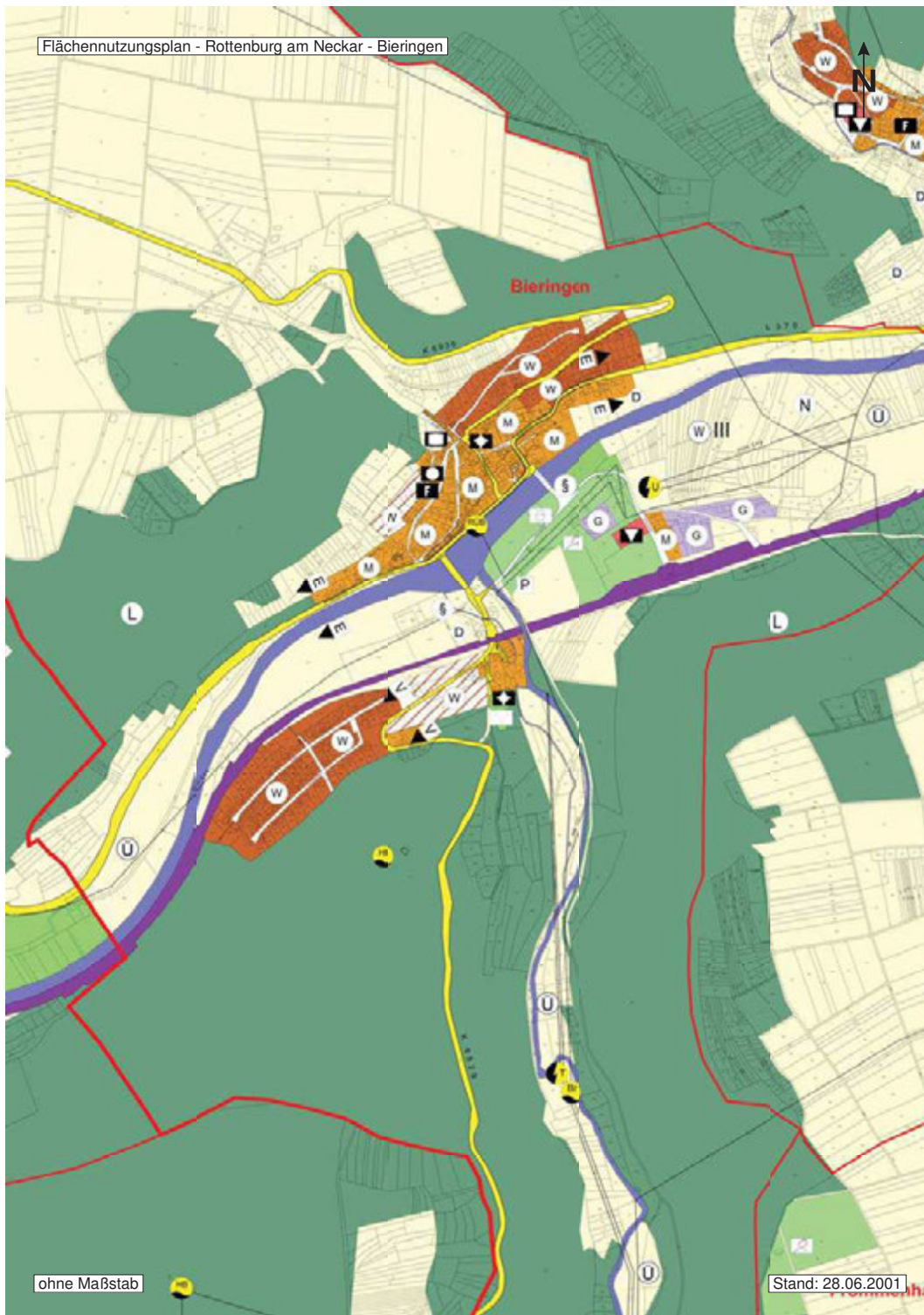
2) Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung am 31.12. Basis Zensus 2011.

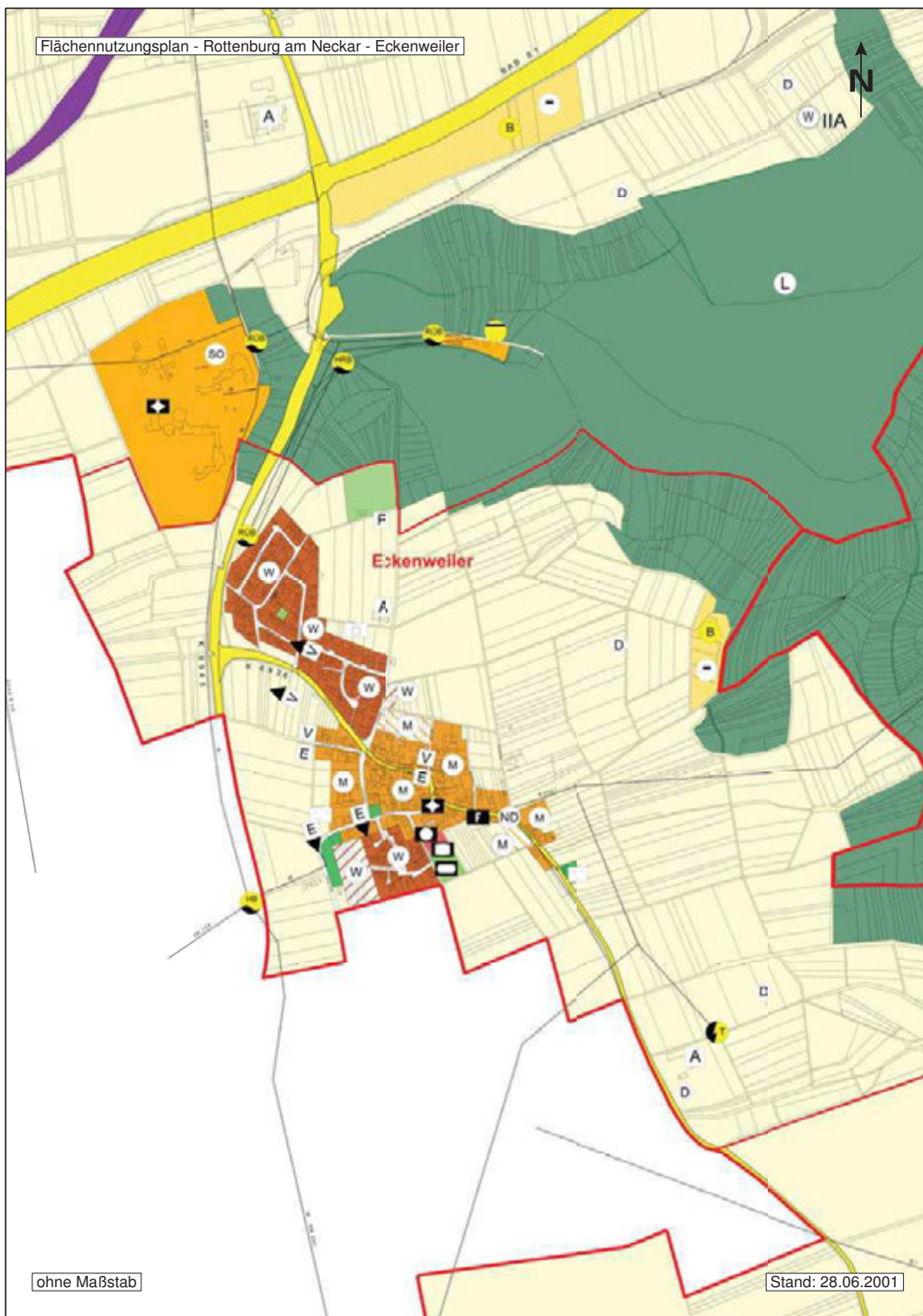
[Zur Methode der Vorausrechnung](#)

Quelle: www.statistik-bw.de, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten, Abruf 18.01.2016

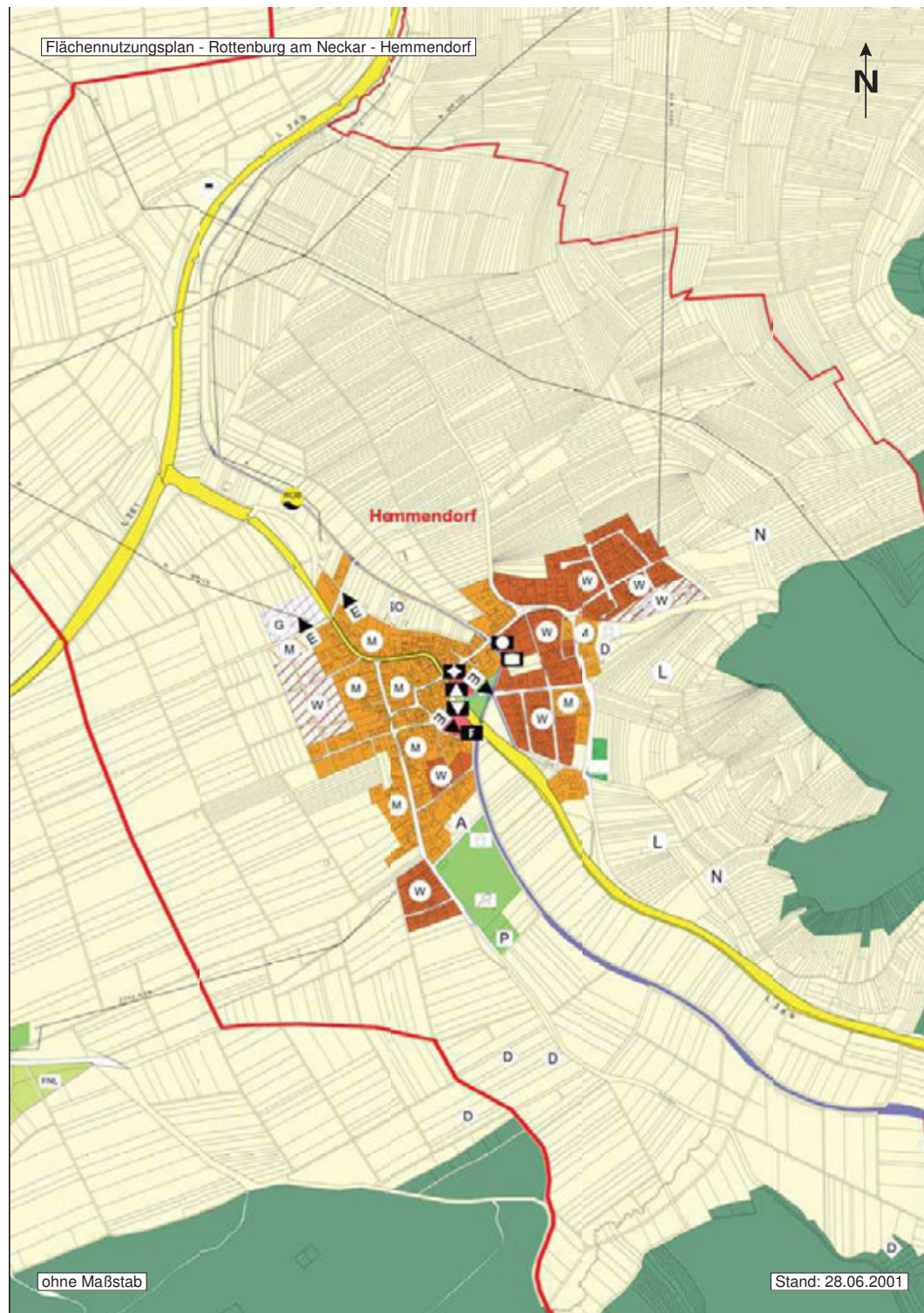
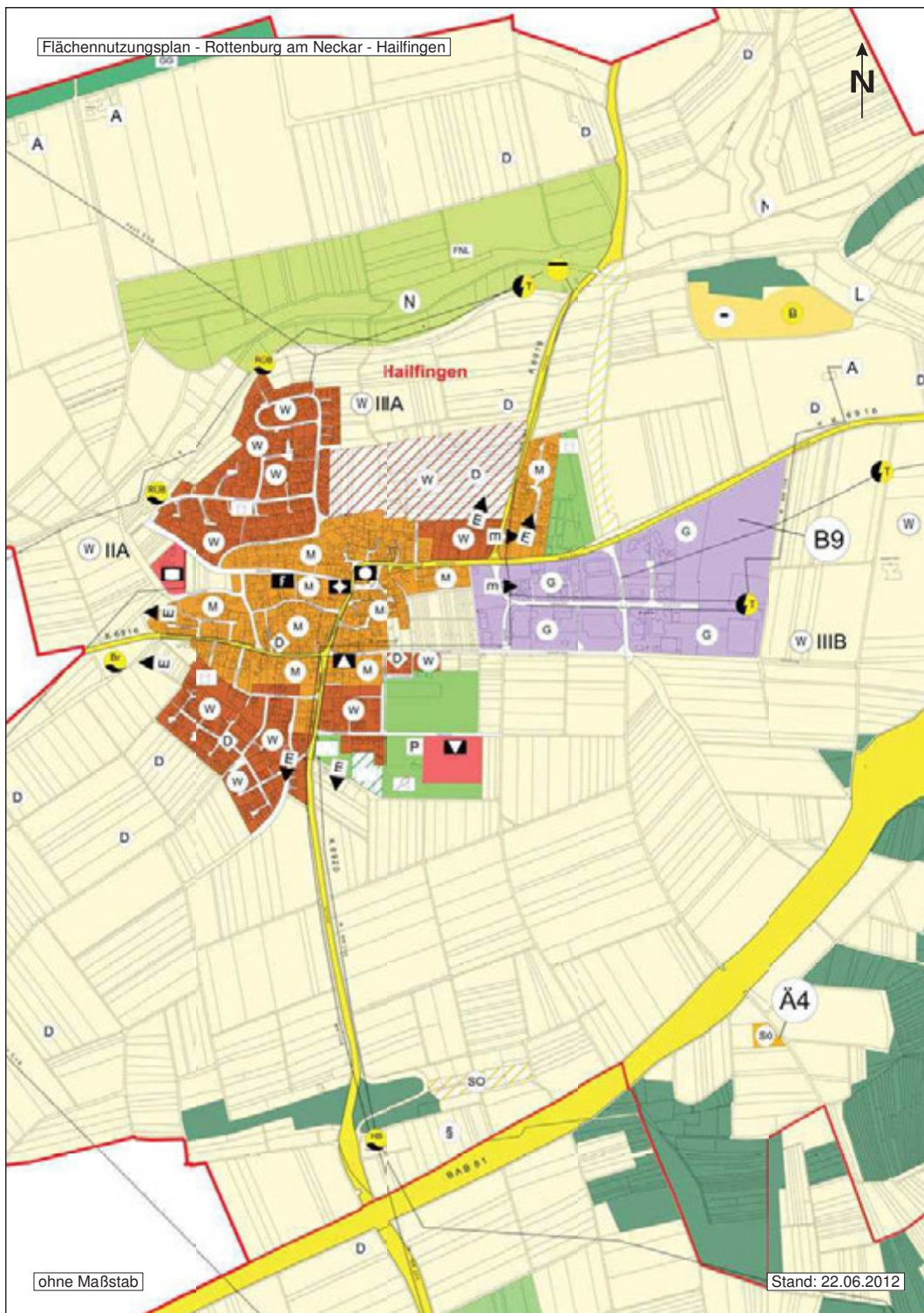
Anlage 2 zu Vorlage 2015/280
Flächennutzungsplanausschnitte



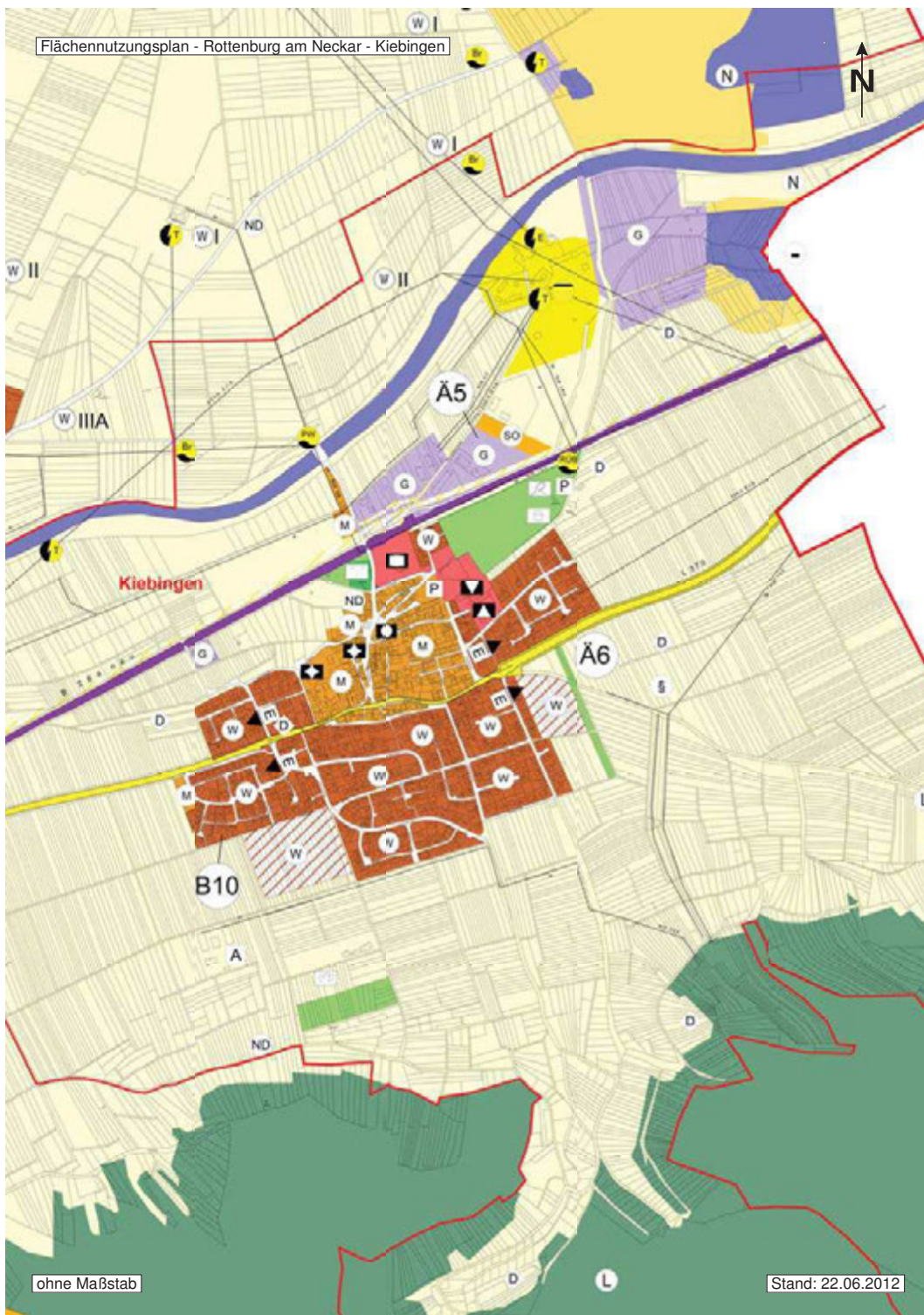








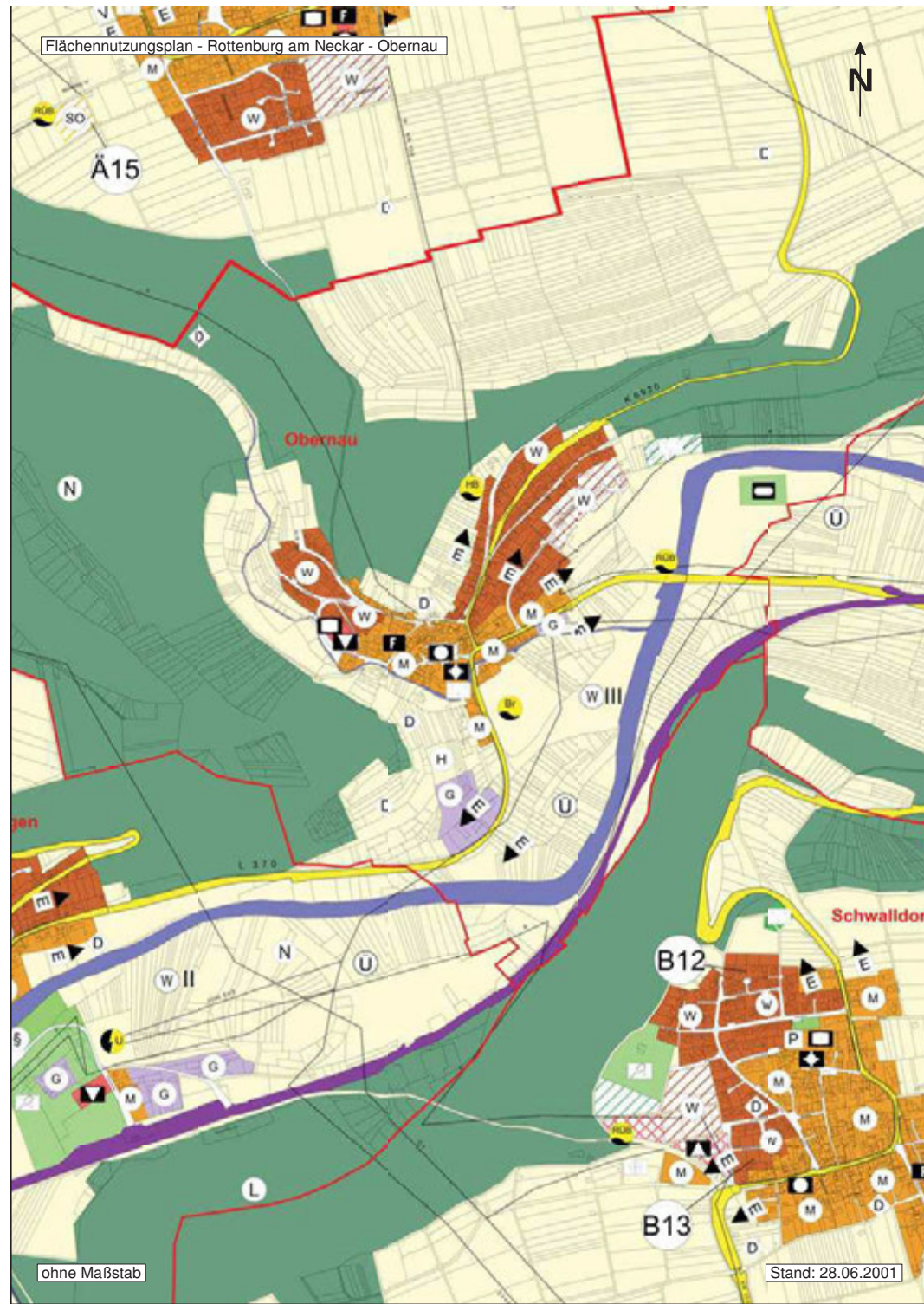
Flächennutzungsplan - Rottenburg am Neckar - Kiebingen



ohne Maßstab

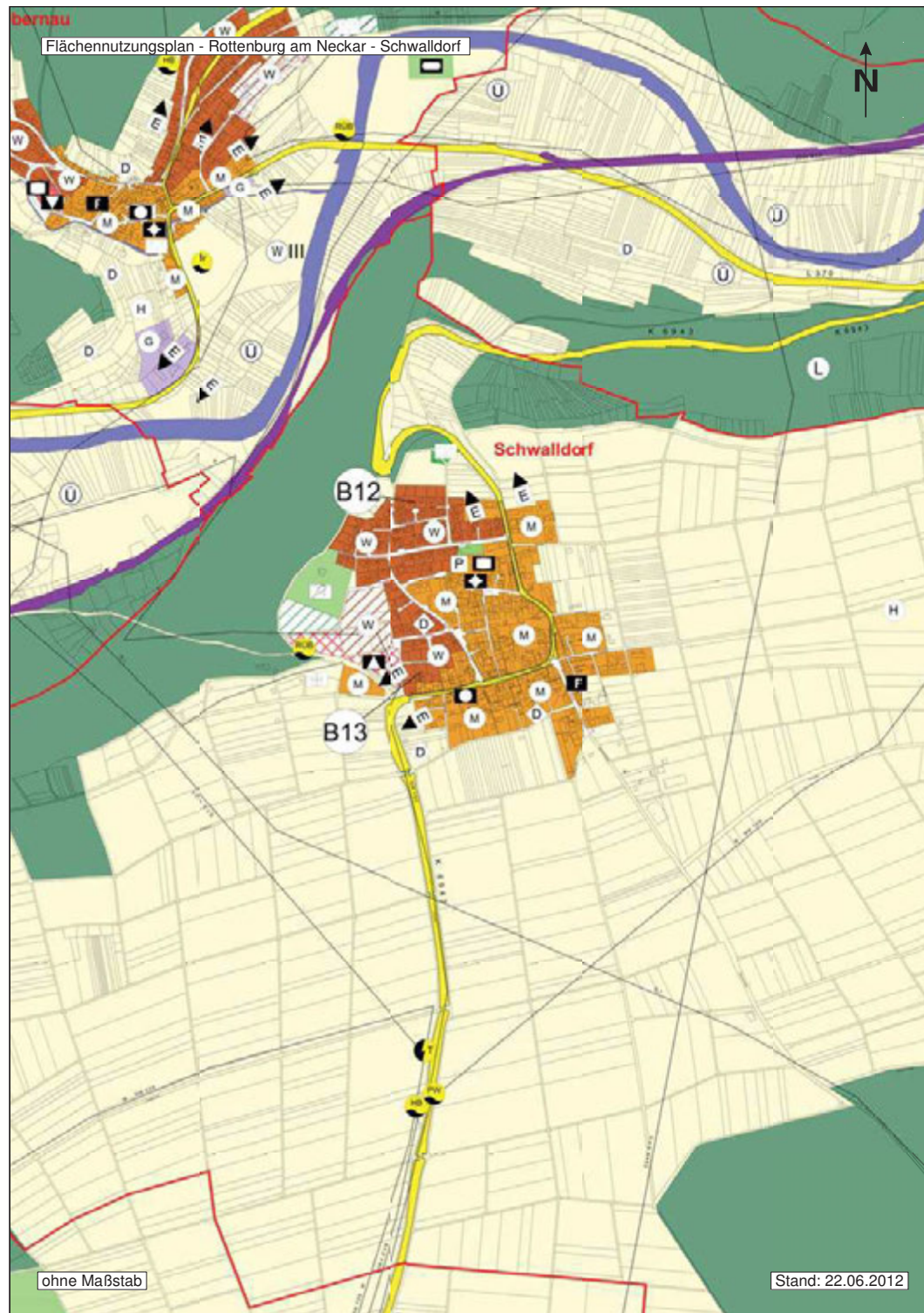
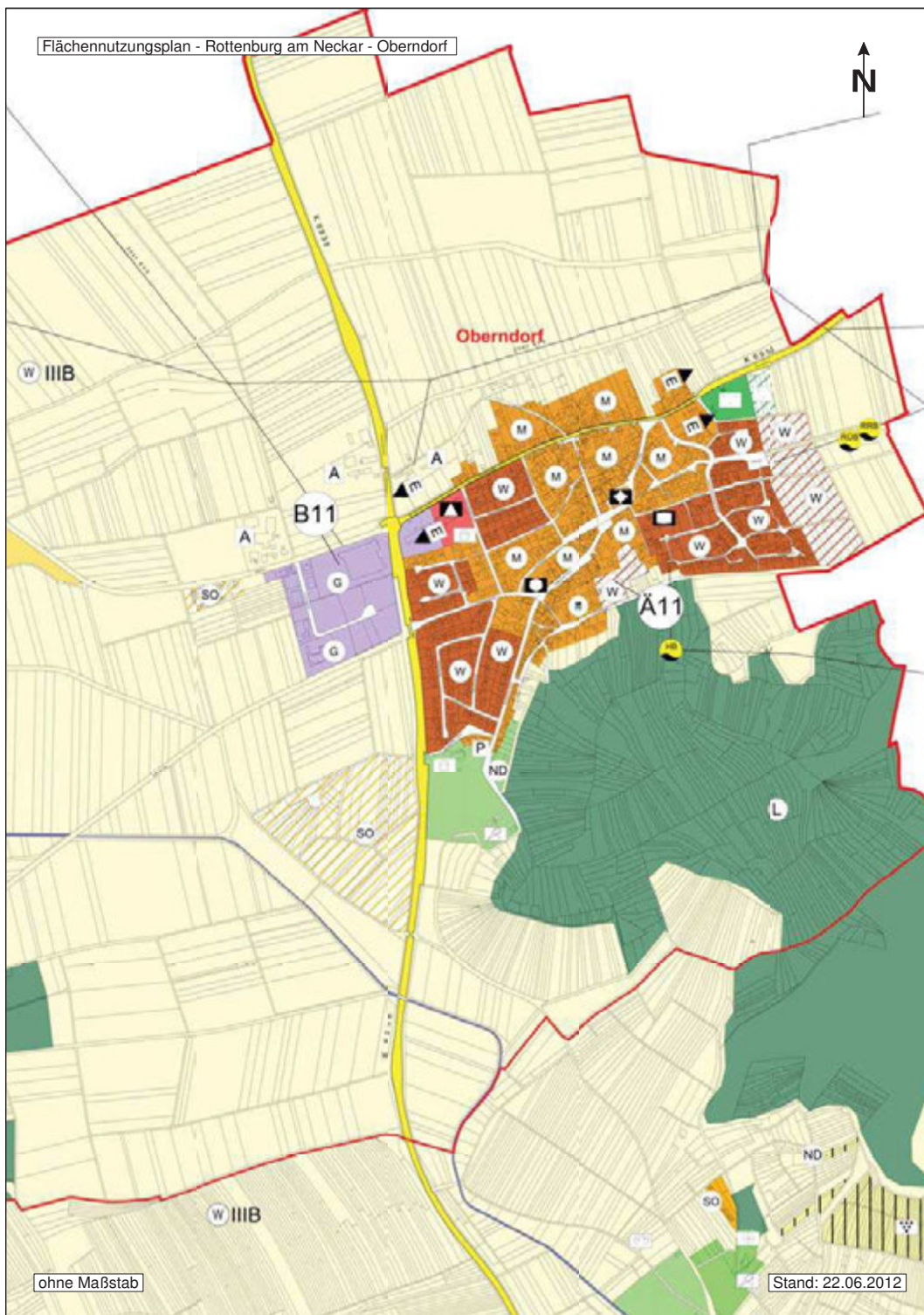
Stand: 22.06.2012

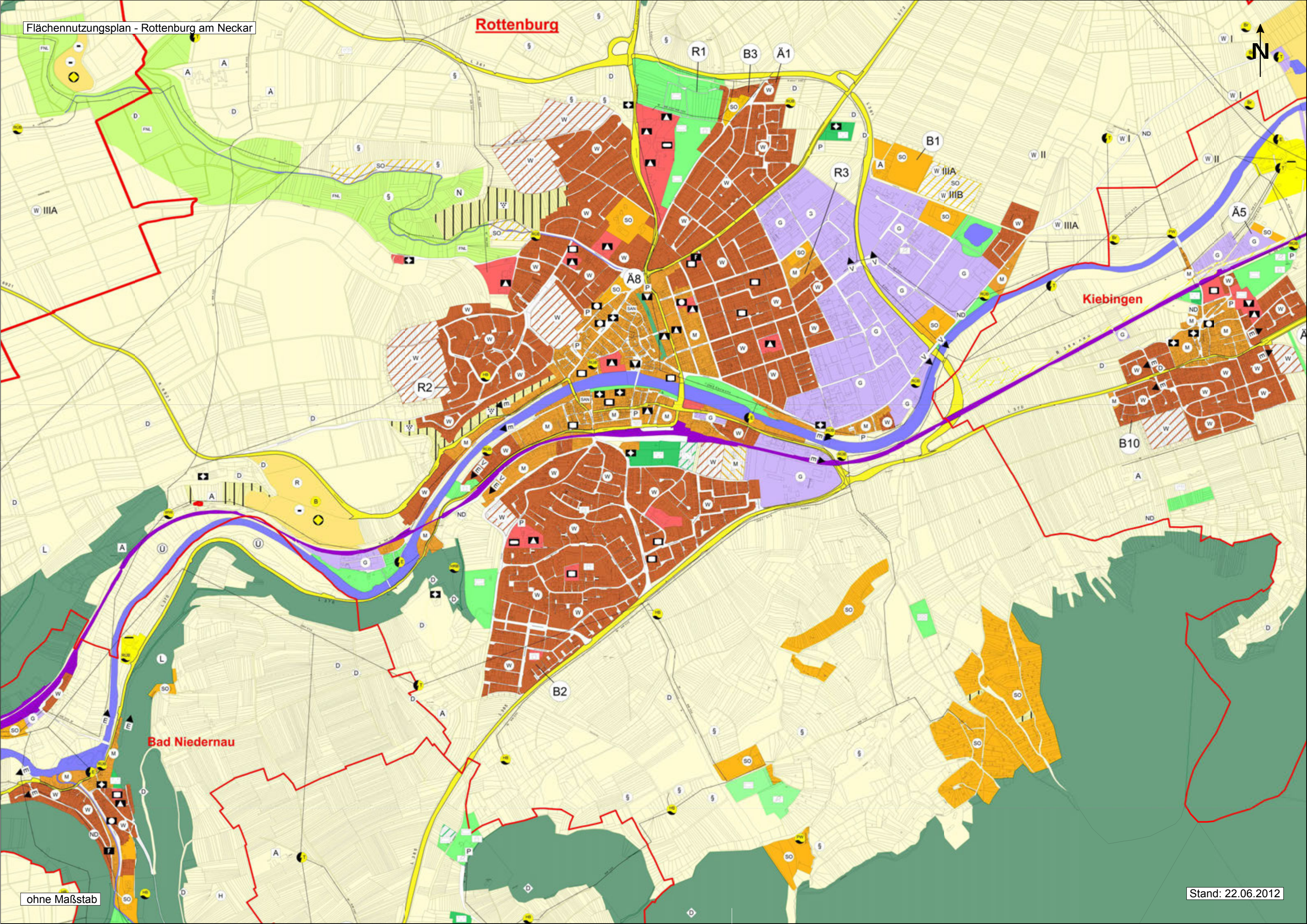
Flächennutzungsplan - Rottenburg am Neckar - Obernau



ohne Maßstab

Stand: 28.06.2001





Stand: 22.06.2012

Flächennutzungsplan - Rottenburg am Neckar - Weiler

ohne Maßstab

Stand: 22.06.2012

Stand: 22.06.2012

