



Regionales Handlungskonzept „Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“

Hier: **Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen**

Leitung: Technische Universität Kaiserslautern
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß
Dr. Hans-Jörg Domhardt
Dipl.-Ing. Lothar Benzel

Kooperationspartner: Universität Bonn
Geographisches Institut
Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt
Dipl.-Geograph Lars Wiesemann

Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden
Prof. Dr. Thorsten Wiechmann
Dipl.-Ing. Daniel Eichhorn
Dipl.-Geograph Holger Oertel

Kaiserslautern – Bonn, Stand: 5. März 2008



ORIENTIERUNGSRAHMEN MIT HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

ZUM REGIONALEN HANDLUNGSKONZEPT „WOHNEN 2020“

BONN/RHEIN-SIEG/AHRWEILER

Präambel

In der Bereitstellung von Wohnraum und Wohnbauflächen ist ein wesentliches Element zur positiven Weiterentwicklung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu sehen, das auch künftig verstärkt zu berücksichtigen ist. Das überwiegend angebotsorientierte Handlungskonzept mit dem vorliegenden Orientierungsrahmen gibt wesentliche inhaltliche Ansätze und Empfehlungen für eine ausgewogene, den Bedürfnissen entsprechende Wohnbauflächenpolitik.

Der Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen richtet sich an die kommunalen und regionalen Entscheidungsträger der Region. Des Weiteren soll die Immobilienwirtschaft Hinweise und Empfehlungen für die weitere Wohnbauentwicklung in der Region erhalten.

Der Orientierungsrahmen soll den regionalen und kommunalen Entscheidungsträgern Unterstützung und Handlungsempfehlung für eine nachhaltige, regional abgestimmte Wohnbauentwicklung sein. Das Handlungskonzept soll in der Bauleitplanung der Kommunen Berücksichtigung finden.



Orientierungsrahmen

1. Zielsetzung des regionalen Handlungskonzeptes „Wohnen“

Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hat zum Ziel, die Region langfristig als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten, zu stärken und auszubauen. Umfangreiche, räumlich differenzierte, zielgruppenspezifische Wohnungs- und Baulandbereitstellung ist für potentielle Zuwanderer ein entscheidendes Standortargument. Ebenso kann hiermit den sich verändernden Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung über alle Lebensphasen hinweg ein Angebot vorgehalten werden. Ein fehlendes Angebot an Flächen und Wohnraum kann zur Abwanderung von Bevölkerungsgruppen und damit zu einer wirtschaftlichen Schiefelage führen.

So erscheint es in der Region erforderlich, der unterschiedlichen Nachfrage, wie z.B. urbanes Seniorenwohnen oder dem „Wohnen im Grünen“ mit einem adäquaten Angebot entgegen zu kommen. Durch das Handlungskonzept können in unterschiedlichen Marktsegmenten regionale Abstimmungen und Ausgleichs erfolgen. Ebenso kann damit einer dispersen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden, um die Freiräume in ihren vielfältigen Funktionen zu sichern.

Zentrale Schwerpunkte des Handlungskonzepts sind

- die prognostische Abschätzung der künftigen Entwicklung der Bevölkerung in den Städten und Gemeinden der Region,
- die Erfassung unterschiedlichster Nachfragetypen (z.B. „Wohnen als Naturerlebnis“, „Lebensabschnittserwerber“, „Luxusmieter“) und Angebotstypen (z.B. Einfamilienhausgebiete, Dorf- und Kleinstadtkerne, Geschosswohnungsgebiete) sowie
- die Ermittlung geeigneter Standortbereiche für eine regionalbedeutsame Wohnentwicklung.

Eine wesentliche Herausforderung des vorliegenden Handlungskonzepts ist darüber hinaus die räumlich konkrete Abstimmung und verortete Zusammenführung

- der Nachfrage nach Wohnraum mit bestimmten qualitativen Bedürfnissen und Bedarfen sozialer Gruppen,
- mit dem Angebot der Gemeinden und
- mit den grundsätzlich für regionalbedeutsame Wohnentwicklung geeigneten Standortbereichen.

Mit dieser Zusammenführung soll die künftige Wohnflächenentwicklung der beteiligten Gebietskörperschaften auf einer regionalen Ebene koordiniert werden, ohne jedoch flächenscharfe Aussagen zu treffen, wo innerhalb der geeigneten Standortbereiche regionalbedeutsame Wohnentwicklung stattfinden soll. Insofern werden der kommunalen Bauleitplanung aus regionaler Sicht geeignete Standortbereiche auf der Ebene von Stadtteilen oder Ortsgemeinden aufgezeigt, ohne jedoch die planerische Umsetzung der potentiell geeigneten Wohngebiete zu präjudizieren.



2. Vorgehensweise und Methodik des Orientierungsrahmens

Die Erarbeitung des Orientierungsrahmens mit Handlungsempfehlungen zum „Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020“ erfolgte in einem kontinuierlichen Austausch mit den Kommunen und weiteren Betroffenen der Region (sekundäranalytische, statistische Erhebungen, Befragungen, Expertengespräche u.a.).

Ferner wurde bislang im Hinblick auf die interkommunale und regionale Abstimmung eine Reihe von Veranstaltungen durchgeführt:

- Fachwerkstatt am 30.01.2007 in Bonn
- Szenarienwerkstatt am 08.05.2007 in Siegburg
- Erste Leitbildwerkstatt am 04.06.2007 in Rheinbach
- Zweite Leitbildwerkstatt am 21.08.2007 in Remagen
- Fachwerkstatt zur Freiraumqualitäten und -sicherung am 19.10.2007 in Bonn
- Veranstaltung zu Handlungsstrategien am 06.11.2007 in Bonn

Darüber hinaus erfolgte eine ständige Rückkopplung im Rahmen der Lenkungsgruppensitzungen.

Für die Untersuchung zur Ausstattung der Gemeinden mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie zu den Erreichbarkeiten wurden insgesamt 371 Standortbereiche nach Abstimmung mit den Gemeinden abgegrenzt. Davon liegen 101 im Landkreis Ahrweiler, 250 im Rhein-Sieg-Kreis und 20 in der Bundesstadt Bonn. Die Standortbereiche sind sehr heterogen strukturiert und umfassen Einwohnerzahlen zwischen ca. 50 im ländlichen Raum und mehreren 10 000 Einwohner in der Bonner Kernstadt. Ebenso verschieden stellen sich die Erreichbarkeiten, die Infrastruktur, die Versorgung und das Potential für regionalbedeutsame Wohnentwicklung dar. Die Standortbereiche, umfassen i.d.R. einzelne Siedlungseinheiten, dies sind grundsätzlich die Ortsgemeinden oder Stadt- bzw. Ortsteile. Zum Teil sind benachbarte Ortsteile mit vergleichbaren Strukturen zusammengefasst.

In der ersten Fachwerkstatt in Bonn wurde deutlich, dass es sich um ein regionales Handlungskonzept handeln muss, das nicht in die Tiefe der Bauleitplanung reicht. Aufgrund einer differenzierten Nachfrageentwicklung sollte das Konzept auf Ausgleich zwischen wachsenden und stagnierenden Gemeinden orientiert sein. Jede Gemeinde soll somit in Abstimmung mit ihren Nachbarn die Funktionen übernehmen, die sie erfüllen kann. Dies kann von der Eigenentwicklung, der umfassenden Bereitstellung von Bauland für Bedarfe aus der Nachbargemeinde bis hin zur Sicherung und Entwicklung von Freiflächen, z.B. für die landwirtschaftliche Produktion oder die Erholung, möglich sein. Im Rahmen der Szenarienwerkstatt kristallisierte sich heraus, das Leitbild der dezentralen Konzentration weiterzuverfolgen. In den weiteren Veranstaltungen standen folgende Themen zur Diskussion:

- Typisierung der Nachfrage und ihre Bedeutung für Siedlungsstrukturen und Wohnformen,
- Regionalisierung der Prognosen für die Wohnungs- und Haushaltsnachfrage,
- kartographische Darstellung der verschiedenen Angebots- und Nachfragetypen,
- kartographische Darstellung der räumlichen Differenzierung von (infrastrukturellen) Ausstattungen und Erreichbarkeiten,
- Darstellung von vier möglichen „Entwicklungsvarianten“ für die künftige Siedlungsentwicklung.

Im Ergebnis der Diskussionen in den einzelnen Veranstaltungen zeigt sich, dass die „zentrenorientierte Siedlungsentwicklung“ für den Verdichtungsraum bevorzugt wird, hingegen in den eher ländlich geprägten Teilräumen die „erreichbarkeitsorientierte Entwicklung“ im Vordergrund stehen sollte (s. Kap. 3.1). Die Entwicklungsvariante der „thematisch orientierten Siedlungsentwicklung“ wird nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen der Fachwerkstatt „Freiraumqualitäten und Freiraumsicherung“ stand zur Diskussion, das Handlungskonzept nicht nur unter dem Aspekt der Siedlungsflächenexpansion und des Bevölkerungszuwachses zu sehen, sondern den Aspekt der Freiraumsicherung als wichtigen weichen Standortfaktor zu werten, der für die Standortentscheidung von Bevölkerungsgruppen und Unternehmen gleichermaßen von Bedeutung ist.



3. Zentrale Aussagen des Orientierungsrahmens

3.1 Regionales Handlungskonzept „Wohnen 2020“ – Typisierung, Entwicklungsvarianten und Standortbereiche

Für die künftige Ausgestaltung der Wohnbauflächenpolitik bis zum Jahr 2020 werden drei „Entwicklungsvarianten“ verfolgt:

- **„Zentrenorientierte Siedlungsentwicklung“:** Als Kriterien wurden mindestens drei weiterführende Schulen, mindestens zehn Ärzte, mindestens ein Vollsortimenter sowie im Verdichtungsraum eine Mindesteinwohnerzahl von 10 000 sowie eine Schienenanbindung im Personenverkehr festgelegt.

Im Rahmen der Entwicklungsvariante „zentrenorientierte Siedlungsentwicklung“ gibt es 17 Standortbereiche, die neben einer guten Erreichbarkeit über ein hohes Maß an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügen (siehe Anlage, Abbildung 1).

- **„Erreichbarkeitsorientierte Siedlungsentwicklung“:** Als Kriterien wurden eine mindestens stündliche Taktung des öffentlichen Personenverkehrs festgelegt. Ebenso muss aus den Standortbereichen innerhalb von 10 Minuten im motorisierten Individualverkehr und innerhalb von 20 Minuten im öffentlichen Personenverkehr ein Mittelzentrum erreicht werden können.

Die Kriterien für Standortbereiche der „Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“ erfüllen 114 Standortbereiche. Diese liegen überwiegend in räumlicher Nähe zu den Mittelzentren der Region oder/und verfügen über gute Anbindungen im öffentlichen Personennahverkehr und im Individualverkehr. Eine dezentrale Konzentration ist festzustellen (siehe Anlage, Abbildung 2).

- **„Grundversorgungsorientierte Siedlungsentwicklung“:** Diese Standortbereiche müssen über eine Grundschule, mindestens einen Lebensmittel-SB-Markt, eine Bäckerei sowie über Direktverbindungen im Schülerverkehr in ein Mittelzentrum verfügen.

Neben diesen Kriterien für sogenannte vollausgestattete „Grundversorgungsstandortbereiche“ gibt es als weitere Kategorie „Standortbereiche mit Basisversorgung“. Sie erfüllen die Kriterien der vollausgestatteten „Standortbereiche der Grundversorgung“ mit Ausnahme des Lebensmittelangebots.

Die Kriterien der Grundversorgung erfüllen 87 Standortbereiche (siehe Anlage, Abbildung 3). Hier zeigt sich eine wesentlich dezentraler ausgerichtete Verteilung der Standortbereiche. Hinzu kommen noch weitere 23 Standortbereiche, die aufgrund des fehlenden Lebensmittelmarktes als „Standorte mit Basisversorgung“ eingestuft werden (siehe Anlage, Abbildung 4). Es ist festzustellen, dass die Standortbereiche mit Grundversorgung auch zum großen Teil den erreichbarkeitsorientierten Standortbereichen entsprechen und somit beiden Aspekten nach Grundversorgung und Erreichbarkeit Rechnung getragen werden kann.

Die regionalbedeutsame Siedlungsentwicklung soll im Verdichtungsraum künftig vor allem an den Standorten der „zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“ erfolgen. Ergänzend können bei Bedarf Standortbereiche der „erreichbarkeits- und grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ hinzukommen. In stärker ländlich strukturierten Teilräumen der Region sollten neben den Standortbereichen der „zentrenorientierten Entwicklung“ vor allem Standortbereiche, die die Kriterien der „erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“ erfüllen, für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung genutzt werden.



3.2 Regionales Handlungskonzept „Wohnen 2020“ - Zusammenführung von Angebot und Nachfrage

Im folgenden Schritt werden die Vorausberechnungen für Wohnungsneubaubedarfe (Nachfrage) mit den geeigneten Standortbereichen (Angebot) zusammengeführt. Dies erfolgt auf der Grundlage der Mitteilung der Gemeinden, in welchem Umfang grundsätzlich Flächen für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung zur Verfügung stehen. Hierbei werden nur Flächen berücksichtigt die eine Mindestgröße von 2 Hektar oder 50 Wohneinheiten aufweisen. Kleinere Flächen und Baulücken bleiben unberücksichtigt. In Frage kommen nur Flächen des Außenbereichs, bei denen keine Belange der Wohnnutzung entgegenstehen. Ebenso werden umzunutzende Flächen des Innenbereichs von entsprechender Größe berücksichtigt.

Es wurde festgestellt, dass einzelne Gemeinden über keine nennenswerten Flächen für regionalbedeutsame Wohnentwicklung verfügen, während in anderen Gemeinden sehr umfangreiche Flächen bereitgestellt werden können.

Die Vorausberechnung des Wohnungsneubaubedarfs ergibt Neubaubedarfe zwischen 78 und über 5000 Wohneinheiten je Gemeinde, wobei der Bedarf der Bundesstadt Bonn noch weit darüber liegt. Die Zusammenführung der Neubedarfe an Wohneinheiten mit den potentiellen Standortbereichen zeigt, dass an zahlreichen Standorten die vorhandenen Flächenpotenziale für regionalbedeutsame Wohnentwicklung nicht mit den Bedarfen an Wohneinheiten übereinstimmen. Es lassen sich folgende fünf Falltypen differenzieren:

1. **Deutlicher Überhang an Flächenpotentialen** im Vergleich zum vorausberechneten Neubaubedarf an Wohneinheiten (Typ 1)
2. **Mehr Flächenpotentiale** als vorausberechneter Neubaubedarf an Wohneinheiten (Typ 2)
3. **Flächenpotentiale und Neubaubedarf** an Wohneinheiten weitgehend **ausgeglichen** (Typ 3)
4. **Weniger Flächenpotentiale** als vorausberechneter Neubaubedarf an Wohneinheiten (Typ 4)
5. **Kaum Flächenpotentiale** im Vergleich zum vorausberechneten Neubaubedarf an Wohneinheiten (Typ 5).

Da es sich lediglich um eine quantitative Sichtweise handelt, müssen bei gemeindeübergreifenden Maßnahmen zur Wohnbaulandentwicklung auch qualitative Aspekte mitberücksichtigt werden, um den entsprechenden Wohnraumbedürfnissen Rechnung tragen zu können.



4. Integrierte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung

Für die Gesamtattraktivität der Standortbereiche sind neben der Infrastruktur und Versorgung auch der Verkehr und damit die Erreichbarkeiten eines Standortbereiches und der Freiraum mit seinen vielfältigen Funktionen (Landwirtschaftliche Produktion, Erholung/Freizeit, Mikroklima u.a.) und andere Standortfaktoren von Bedeutung.

Um einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung in der Region Rechnung zu tragen, wurde die „erreichbarkeitsorientierte Siedlungsentwicklung“ auf Kriterien einer guten Erreichbarkeit und Frequentierung im öffentlichen Personenverkehr und einer guten Erreichbarkeit und damit möglichst kurzen Wegen im Individualverkehr abgestellt. Ziel ist somit die Siedlungsentwicklung an den Standortbereichen verstärkt weiter zu entwickeln, wo die Verkehrssysteme adäquat ausgebaut sind und weiter ausgelastet werden können.

Für einzelne Gemeinden kann die Sicherung und Weiterentwicklung des Freiraums und damit die Erhaltung seiner Funktionen von größerer Bedeutung als die Wohnbauflächenentwicklung sein. Dies steht jedoch im Ermessen der Entscheidungsträger vor Ort. Es ist zu empfehlen, in diesen Fällen mit räumlich benachbarten Standortbereichen Abstimmungen über die Inanspruchnahme weiterer potentieller Wohnflächen herbeizuführen.

Der durch den hohen Wohnungsneubaubedarf in weiten Teilen der Region bestehende Druck auf den Freiraum erfordert die Entwicklung neuer Konzepte und Strategien zur Sicherung und Fortentwicklung des Freiraums auf regionaler und kommunaler Ebene. Daher wird es als sinnvoll erachtet auf regionaler Ebene ein abgestimmtes, regionales Freiraumkonzept zu entwickeln, welches im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung künftig neben den Belangen des Naturschutzes berücksichtigt und umgesetzt wird.



Handlungsempfehlungen

Ansätze zur Verstärkung der Wohnfunktion in Teilräumen der Region

Im Rahmen des Handlungskonzeptes geht es vor allem darum, auf der Basis der unterschiedlichen Ausgangssituation und Typisierung Handlungsansätze zu entwickeln.

In jenen Kommunen, in denen ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind (**Typ 1 und 2**), entscheiden die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit, in welchem Umfang Flächen für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung herangezogen werden. Der vorausberechnete Bevölkerungszuwachs kann innerhalb des Standortbereiches gedeckt werden. Innerhalb des Standortbereiches gilt das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und das Prinzip der „dezentralen Konzentration“.

Im Fall von **Typ 3** – Kommunen mit ausgeglichener Angebots- und Nachfragesituation – werden die potentiellen Wohnflächen für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung in Anspruch genommen. Auch hier sind ggf. Innenentwicklungspotentiale der Außenentwicklung vorzuziehen und auf die konkrete Umsetzung des Prinzips der dezentralen Konzentration hinzuwirken.

Bei **den letzten beiden Typen (Typ 4 und 5** - wenige und/oder kaum vorhandene Flächenpotentiale) ergeben sich eine Reihe von Handlungsbedarfen. Was hier die Handlungsoptionen auf kommunaler Ebene betrifft, so sind in diesen Kommunen vertiefende und detaillierende Untersuchungen zu empfehlen, um entsprechende Flächenpotentiale für die zukünftige Wohnentwicklung zu ermitteln. Hierbei wird der Fokus auf bisher ungenutzte Innenpotentiale zu lenken sein.

Der weitere Flächenbedarf ist in geeigneten Standortbereichen der „grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ und der „erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“ im jeweiligen Umland zu decken. Hierbei sind vor allem auch die Nachfragetypen in den Standortbereichen zu berücksichtigen.

In allen Falltypen sind die Flächenpotentiale primär für die Hauptnachfrager und die Hauptzielgruppen zu entwickeln, um eine marktgerechte Wohnbaulandbereitstellung zu gewährleisten.

Können Wohnbaubedarfe nicht innerhalb der kommunalen Grenzen gedeckt werden, so soll im Rahmen der interkommunalen Kooperation über gemeindegrenzen-übergreifende Entwicklungen von Wohnbaugebieten mit Vorteils- und Lastenausgleichen oder andere vertragliche Regelungen nachgedacht werden.

Insofern sind ergänzend unter Umständen auch Flächen für Zielgruppen zu entwickeln, die in anderen Gemeinden der Region nicht verfügbar sind.

Eine Steuerung der Nachfrage durch die Bereitstellung von Flächen in benachbarten Standortbereichen ist erfolgversprechender als ein Ausgleich zwischen weiter entfernt liegenden Standortbereichen. Um eine Steuerungswirkung zu erreichen, muss die Erreichbarkeit von beiden Standorten über einen hohen Standard verfügen. Des Weiteren muss der Alternativstandort mit seinen individuellen Qualitäten (z.B. Städtebauliche Struktur, Freizeitangebot, Sozialstruktur) überzeugen können.

Grundsätzlich sind verstärkt Flächenpotentiale, z.B. Baulücken oder Nachverdichtungsflächen im Innenbereich der Kommunen zu nutzen. Ebenso stehen ggf. auch kleinere Arrondierungsflächen im Außenbereich zur Verfügung.



Instrumentelle Ansätze zur Umsetzung des Handlungskonzeptes

Das Handlungskonzept wird in erster Linie über die bestehenden formellen Planungsinstrumente auf kommunaler (Bauleitplanung) und regionaler (Regionalplanung) Ebene umgesetzt. Darüber hinaus wird es erforderlich sein, zur erfolgreichen Zielerreichung des Handlungskonzeptes neue Wege zu gehen. Diese bereits in der Fachdiskussion stehenden instrumentellen Ansätze können je nach Aufgabenstellung und räumlicher Situation unterschiedlich ausfallen, wobei auch Kombinationen denkbar sind.

Auf kommunaler Ebene:

- **Marktanalysen** zur quantitativen und qualitativen Nachfrage nach Wohnbauflächen: Somit kann eine marktgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen und somit Steigerung der Attraktivität der Gemeinde und Region für die jeweiligen Zielgruppen erreicht werden. Ebenso können Infrastrukturkosten durch die Vermeidung nicht marktgängiger Angebote minimiert werden, so ist z.B. eine Überprüfung der Anteile der Wohnbauflächen in den aktuellen Flächennutzungsplänen zu empfehlen.
- **Analysen von Wohnbauflächenpotentialen**, Bewertung und Ermittlung von Flächen nach objektiven Kriterien: Eine fachliche Untersuchung kann einerseits für die Bebauung geeignete Flächen identifizieren und die Chancen einer Mobilisierung erhöhen sowie andererseits weniger geeignete Flächen dauerhaft für andere Funktionen, wie z.B. die Naherholung, reservieren.
- **Steigerung der Flächeneffizienz**: Da im Regionskern zu wenige Flächen im Vergleich zu den Neubaubedarfen vorhanden sind, ist die Flächeneffizienz durch verdichtete Siedlungsstrukturen, die Reduzierung von Leerständen und die Mobilisierung von Baulücken zu erhöhen.

Auf interkommunaler Ebene:

- Interkommunal erarbeitete **Wohnbauentwicklungskonzepte**: Sie können die Grundlage für eine gemeindeübergreifende koordinierte Baulandentwicklung sein, die sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängende Aspekte berücksichtigen und in konkreten Vorschlägen für die weitere Entwicklung des Wohnens in einem Teilraum der Region münden.
- Interkommunal zu entwickelnde und umzusetzende **Wohnbauschwerpunkte**: Sie können als Ergebnisse aus einem Wohnbauentwicklungskonzept hervorgehen. Denkbar ist die Erschließung von großflächigen Wohngebieten auf geeigneten Flächen durch die beteiligten Gemeinden mit gegenseitiger Beteiligung an den Kosten und Einnahmen. Hierdurch kann eine Konzentration der Wohnbautätigkeit erfolgen und damit einer dispersen, dezentralen Entwicklung zu Lasten des Freiraums entgegengewirkt werden.
- Umfassendes interkommunales **Wohnbauflächenmanagement**: Hierbei sind die Flächenpotentiale der beteiligten Gemeinden zu erfassen und einem breiten Interessentenkreis mit ihren Eigenschaften darzustellen. Ziel ist eine Zusammenführung von Interessenten an den Bauflächen wie Immobiliengesellschaften oder private Bauherren und den Eigentümern, der Gemeinde oder auch Verkäufern von Flächen. Das Wohnbauflächenmanagement führt zu einer schnelleren Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- **Vertragliche Regelungen**: Sie ermöglichen gemeinschaftliche Projekte zur Wohnbauentwicklung in der Form, dass jede Gemeinde Leistungen wie Bauland, Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsflächen in die Projekte einbringt und im gleichen Anteil auch von der Entwicklung der Maßnahme profitiert (z.B. Einkommenssteueranteile). Hierbei ist der Ausgleichsgedanke auch von erheblicher Bedeutung.



Auf regionaler Ebene:

- **Regionale Wohnbauflächenpools** mit Kosten-Nutzen-Ausgleich: Die Gemeinden können Flächen in einen Pool einbringen, aus dem, entsprechend der Nachfrage, Flächen erworben und zur Umsetzung entnommen werden können. Die am Wohnbauflächenpool beteiligten Gemeinden kommen damit für Erschließungsmaßnahmen gemeinsam auf und profitieren gemeinschaftlich aus den Einnahmen aus Grundsteuer oder Einkommenssteuer der Bewohner.
- **Runde Tische** mit Immobilienexperten, Wohnungsbaugesellschaften, Banken, Bausparkassen sowie regionalen und kommunalen Entscheidungsträgern. Sie sollten zum Informationsaustausch zwischen den Gemeinden, Grundeigentümern und den Investoren dienen, um eine nachfragegerechte, zügige Bereitstellung von Bauland zu ermöglichen.
- **Neue regionale Steuerungsansätze** zur ressourcenschonenden Baulandentwicklung. Diese Steuerungsansätze regeln die Verfügbarkeit von Flächen durch Marktmechanismen. Dementsprechend werden dort Flächen dem Freiraum entzogen wo eine entsprechende Nachfrage besteht. Diese Instrumente tragen insbesondere zu einer Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung im Verdichtungsraum bei.

Zur exemplarischen Umsetzung der verschiedenen Handlungsempfehlung auf den verschiedenen Ebenen ist eine zeitnahe Initiierung von Leuchtturm- und Impulsprojekten erforderlich.

Zur nachhaltigen Umsetzung des Regionalen Handlungskonzeptes ist ferner ein Monitoring erforderlich, um Bedarfe und Angebote im Bereich des Wohnens fortzuschreiben und einen stetigen Erkenntnisgewinn aus dem Konzept zu erhalten. Damit kann ein langfristiger Erfolg des Konzeptes sowie eine maßvolle und nachfragegerechte Wohnentwicklung zum Wohle der Bewohner der Region erreicht werden.



TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN

Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung

Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß

Pfaffenbergstraße 95

67663 Kaiserslautern

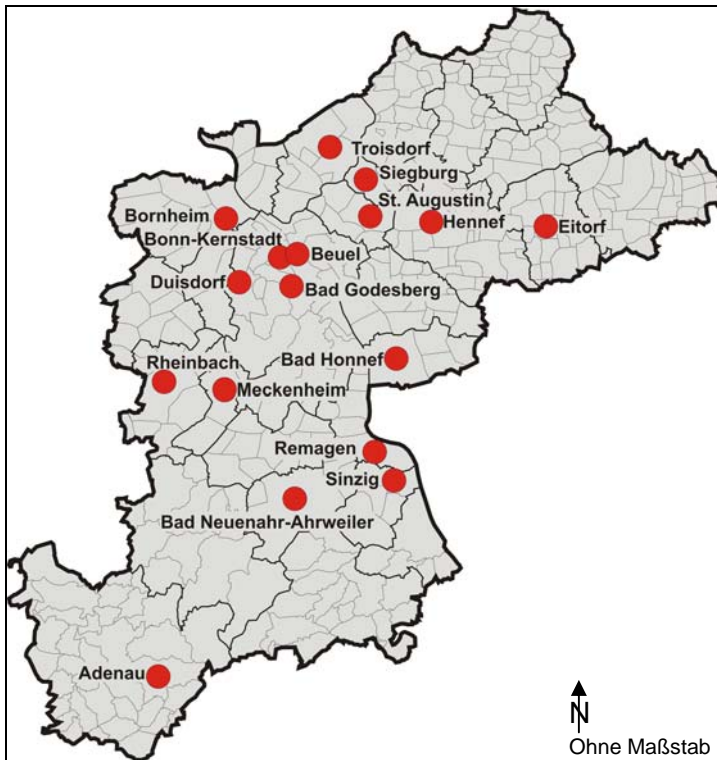
Tel.: 0631 205 4701

Fax: 0631 205 2551

Mail: troegerw@rhrk.uni-kl.de

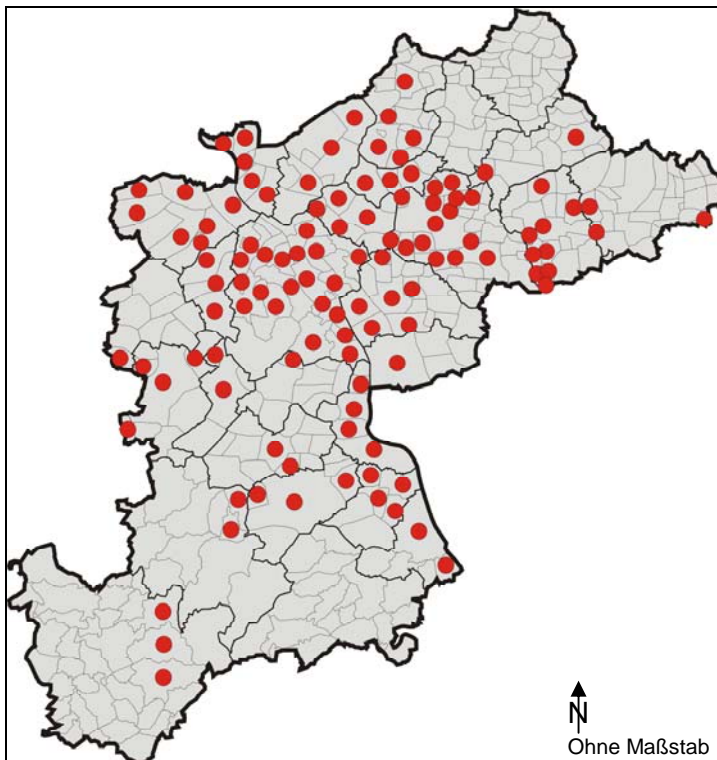
Anlage

Abbildung 1: Standortbereiche der „Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“



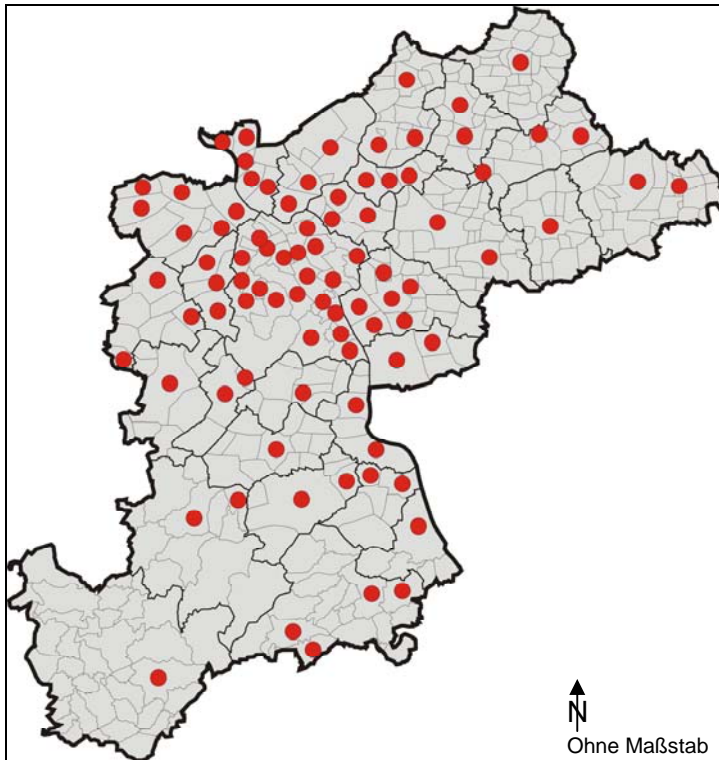
Entwurf: TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2007.
Quelle: Eigene Erhebungen, Kaiserslautern 2007.

Abbildung 2: Standortbereiche der „Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“



Entwurf: TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2007.
Quelle: Eigene Erhebungen, Kaiserslautern 2007.

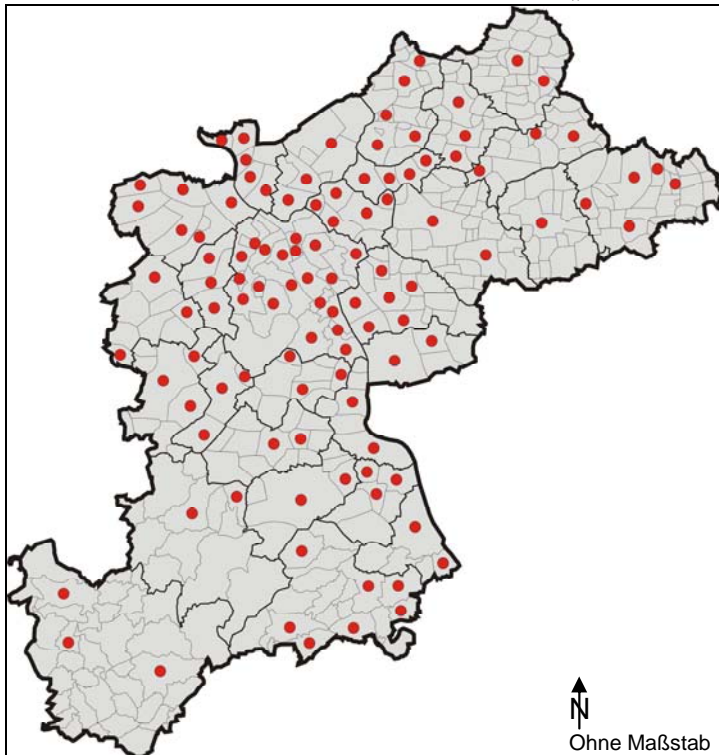
Abbildung 3: Standortbereiche der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“



Entwurf: TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2007.

Quelle: Eigene Erhebungen, Kaiserslautern 2007.

Abbildung 4: Standortbereiche der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ einschließlich Standortbereiche mit „Basisversorgung“



Entwurf: TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2007.

Quelle: Eigene Erhebungen, Kaiserslautern 2007.