

**Verwaltungsgemeinschaft
Oberderdingen - Kürnbach**

Gemeinde Oberderdingen

**Analyse des
Wohnbauflächenbedarfs**

**zur Gesamtfortschreibung
des Flächennutzungsplans**

August 2022

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13 76135 Karlsruhe
T.: 0721 - 83 103 – 0 mail@planer-ka.de

**SCHÖFFLER**
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Vorbemerkungen	4
3	Räumliche Einordnung	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	Erfassung der Baulandreserven	8
4.1	Baulandreserve aus rechtsgültigem FNP	8
4.2	Baulücken im Bestand	13
5	Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte	19
5.1	Bevölkerung	20
5.2	Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot	23
5.3	Belegungsdichte und Baudichte	24
6	Bedarfsermittlung	27
6.1	Parameter der Bedarfsermittlung	27
6.2	Bedarfsermittlung	32
7	Vorgesehener Entwicklungsrahmen / Bildung von Rangfolgen	33

1 Anlass

Oberderdingen hat sich aufgrund seiner landschaftlichen Vorzüge zu einer beliebten Wohnge-
meinde und zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt. Die Gemeinde ist seit Jahrzehnten
Standort für Industrie und Gewerbe mit ca. 5.000 Arbeitsplätzen. Als Infrastruktureinrichtungen
stehen Kindergärten, Betreuungsangebote, verschiedene allgemeinbildende Schulen und Fach-
schulen, Sozialstation, betreute Seniorenwohnanlage, Seniorenzentrum und Tages- und Nacht-
pflege zur Verfügung.

Neben den vielen Veranstaltungen von Vereinen und anderen Gruppen, bietet die Gemeinde
Oberderdingen abwechslungsreiche kulturelle Veranstaltungen an.

Die Gemeinde Oberderdingen erstellt den Flächennutzungsplan auch für die Gemeinde Kürnbach
in der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wurde zuletzt 1998 fortgeschrieben (als
1. Änderung des FNP von 1983). 2014 erfolgte die 2. Änderung mit Deckblatt 1 - 7, ebenfalls 2014
die 3. Änderung mit Deckblatt 8 + 9 und 2016 die 4. Änderung mit Deckblatt 10. Der Flächennut-
zungsplan liegt derzeit in analoger Form als handgezeichneter Plan vor.

Die Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach beabsichtigt nun die Fortschreibung des
Flächennutzungsplans, um die künftige Siedlungsflächenentwicklung in den Bereichen Wohnen,
Gewerbe, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen - auch im Hinblick auf die anlaufende Fortschrei-
bung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein - darstellen zu können. Im Zuge der vorgesehenen
Gesamtfortschreibung soll die Planung digitalisiert werden. Hierbei wird auch der aktuelle Pla-
nungsstand hinsichtlich zwischenzeitlich realisierter Baugebiete und Verkehrsstrassen aufgearbei-
tet.

Für die Betrachtung von möglichen Wohnbauflächenpotenzialen ist ein Bedarfsnachweis nach
dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbe-
darfsnachweise vom Februar 2017 notwendig, um der Maßgabe nach einem sparsamen Umgang
mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Dabei sind auch die noch vorhandenen Baulandreserven – zum einen Baulücken im Bestand und
zum anderen noch ungenutzte Flächenreserven im Flächennutzungsplan – darzustellen und in
der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Für beide Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach wurde der Be-
darfsnachweis in zwei Einzeldokumenten bearbeitet; sie sind dem Flächennutzungsplan als ge-
sonderte Anlage beigelegt.

2 Vorbemerkungen

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Deutschland und in den einzelnen Bundesländern ist durch die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten.

Die Frage des Bedarfsnachweises ist daher im Spannungsfeld zu sehen zwischen dem sparsamen Umgang mit Fläche und der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

In Baden-Württemberg wurde auf Initiative des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Juli 2016 die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg ins Leben gerufen, die sich aus etwa 50 Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutzes, der Landesverwaltung sowie der im Landtag vertretenden Fraktionen zusammensetzt. Hierzu bestehen vier Arbeitsgruppen zu den Themen "Finanzierung und Förderung", "Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung", "Bauordnungsrecht" sowie "Miet- und Wohnungsrecht", die in regelmäßigen Sitzungen Empfehlungen für Maßnahmen entwickeln.

Im Rahmen der Wohnraum-Allianz hat die Prognos AG eine Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg erstellt. Danach ist in Baden-Württemberg eine Wohnungslücke von 88.000 Wohnungen zwischen 2011 bis 2015 entstanden. Bis 2020 existiert ein Wohnraumbedarf von jährlich 65.000 Wohnungen.

In Baden-Württemberg stieg die Zahl der Wohnungs-Fertigstellungen im Vergleich zu 2016 zwar um 2 Prozent: so wurden 33.523 Wohnungen in 2017 neu gebaut, denen jedoch der o.g. Bedarf von über 65.000 Wohnungen pro Jahr entgegensteht.

Betrachtet man die wachsende Bevölkerung, den erhöhten Wanderungssaldo und die steigende Zahl der Haushalte, wird die Schere zukünftig noch weiter auseinander gehen und die Mieten werden weiter steigen.

Die benachbarten Regionen Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald erwägen, gemeinsam eine auf die landesweite Prognos-Studie aufbauende, vertiefende Untersuchung der regionalen Wohnungsmarktsituation zu veranlassen, um so eine detaillierte Betrachtung über den künftigen Wohnraumbedarf hinsichtlich Umfang und Art des Bedarfes (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau etc.) auf Regions- bzw. Mittelbereichsebene zu erhalten.

Ebenfalls im Rahmen der Wohnraum-Allianz hat der Regionalverband Mittlerer Oberrhein in Kooperation mit der Stadt Karlsruhe und unter Beteiligung der Landkreise Karlsruhe und Rastatt sowie der Stadt Baden-Baden die vom Land BW geförderte Studie "Wer wohnt wie?" durchgeführt. Hierzu wurden im Sommer 2017 rund 6.000 Haushalte regionsweit zu ihrer Wohnsituation, ihrer Wohnzufriedenheit, ihren Wohnwünschen sowie etwaigen Umzugsmotiven befragt. Damit ergibt sich für die Stadt- und Regionalentwicklung eine Grundlage für die Planung der Wohnraumversorgung. Mit den aus der Studie gewonnen Erkenntnissen können den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Wohnstandorte und Wohnformen geplant und realisiert werden.

Die Untersuchung des Regionalverbandes erforscht die Wohnverhältnisse in der Region und beleuchtet die Anforderungen der Bevölkerung an die wohnbegleitende Infrastruktur. Sie liefert Erkenntnisse über Umzugsmotive, bevorzugte Wohnlagen und Wohnformen der unterschiedlichen sozio-demographischen Gruppen (junge Erwachsene, Familien mit Kindern und über 55-Jährige). Zusammenfassend hält die Untersuchung als wesentliche Ergebnisse fest:

Die Region Mittlerer Oberrhein verzeichnet wachsende Einwohnerzahlen, vor allem in dem urbanen Verdichtungsraum der Stadt Karlsruhe und ihrem Umland (1. + 2. Ring). Das Wachstum geht im Wesentlichen auf Zuzüge von jenseits der Regionsgrenze zurück.

In der gesamten Region herrscht eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld. Weniger zufrieden oder nicht zufrieden sind nur 1,1 % aller Haushalte, mit ihrem Wohnumfeld und 2,0 % mit ihrer Wohnsituation.

Eine gute funktionale Ausstattung des Wohnumfeldes (Schulen, Nahversorgung und Ärzte), gute Erreichbarkeiten sowie eine niedrigere Bebauungsdichte wirken sich positiver auf die Zufriedenheit mit der Wohnsituation aus als die Art der Immobilie oder ihr Modernisierungsstand. Die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger alltäglicher Einrichtungen ist ausschlaggebend für die Zufriedenheit von über 55-Jährigen mit ihrem Wohnumfeld.

Urbane Dichte wird altersspezifisch unterschiedlich bewertet. Jüngere Befragte finden urbane Dichte tendenziell positiver als ältere Befragte. Die Präferenz für die Vorzüge von Zentralität und baulicher Verdichtung ändert sich im Laufe des Lebenszyklus. Die Abwägung zwischen Wohndichte und Wohnqualität stellt an die Raumplanung besondere Anforderungen; sie muss die Flächensparziele mit den Marktanforderungen in Einklang bringen.

Mehr als 2/3 der Haushalte würden gerne im Umfeld ihres bisherigen Wohnstandortes weiter leben. Die gesuchten Immobilien unterscheiden sich abhängig von den Umzugsmotiven oder der Stellung im Lebenszyklus. Junge Erwachsene suchen eher kleinere Mietwohnungen, Familien zeigen eine Präferenz zum eigenen Haus. Der häufigste Grund für einen Umzug (bei 24,1 % der Haushalte mit Umzugsabsichten und 35,2 % der kürzlich umgezogenen Haushalte) ist der Wunsch nach Wohneigentum. Die Umzugsbereitschaft bei älteren Menschen ist sehr gering.

Nur etwa einer von zehn Haushalten gibt an, dass er Probleme bei der Wohnungssuche gehabt hat. An erster Stelle stand dabei der Kauf- oder Mietpreis.

Für Oberderdingen und Kürnbach wurden die Untersuchungsergebnisse zusammen mit Zaisenhausen und Sulzfeld in einer Gebietseinheit dargestellt. Besonders hervorzuheben ist hier die sehr hohe Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrer Wohnsituation und dem Wohnumfeld – insbesondere auch bei den älteren Personengruppen mit 55 Jahren und älter:

Demnach sind 74,5 % der Befragten mit ihrer konkreten Wohnsituation sehr zufrieden, 25,5 % sind zufrieden. Mit dem Wohnumfeld (Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, Sport- und Kulturangebot, Anbindung an ÖPNV und Straßennetz, soziales Umfeld / Sicherheit, Lärmbelastung u.a.) sind 57,1 % sehr zufrieden, 41,8% sind zufrieden.

Bei den Haushalten mit Personen im Alter 55+ liegen die Zufriedenheitswerte noch höher: hier sind 80,7 % der Befragten mit ihrer konkreten Wohnsituation sehr zufrieden, 19,3 % sind zufrieden. Mit dem Wohnumfeld sind 64,2 % sehr zufrieden, 35,8 % sind zufrieden.

In der Diskussion der Maßnahmen zur Behebung des Wohnraummangels, die auch von anderen Verbänden und Initiativen geführt wird, zeigt sich ebenfalls die Spannweite verschiedener Sichtweisen. Während die Empfehlungen der Wohnraum-Allianz den Schwerpunkt auf Innenentwicklung und verdichtete Wohnformen legen, appelliert der Gemeindetag Baden-Württemberg in seiner Pressemitteilung vom September 2018 an eine realistische Einschätzung der möglichen (Nach)Verdichtung und an die Stärkung der kommunalen Planungshoheit auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit dem Ziel, hier wieder mehr perspektivische Gestaltungs- und Handlungsspielräume zu eröffnen.

3 Räumliche Einordnung

Die Gemeinde Oberderdingen mit dem Kernort Oberderdingen und den Teilorten Flehingen und Großvillars gehört zum Landkreis Karlsruhe in der Region Mittlerer Oberrhein. Sie liegt landschaftlich reizvoll im Landschaftsraum Kraichgau-Stromberg.

Die Gemeinde hat eine Größe von 3.357 ha und zählte Ende 2021 11.517 Einwohner (Daten Statistisches Landesamt). Die aktuellen Bevölkerungszahlen von Oberderdingen liegen bei 11.629 E (kommunale Einwohnerstatistik / 30.06.2022).

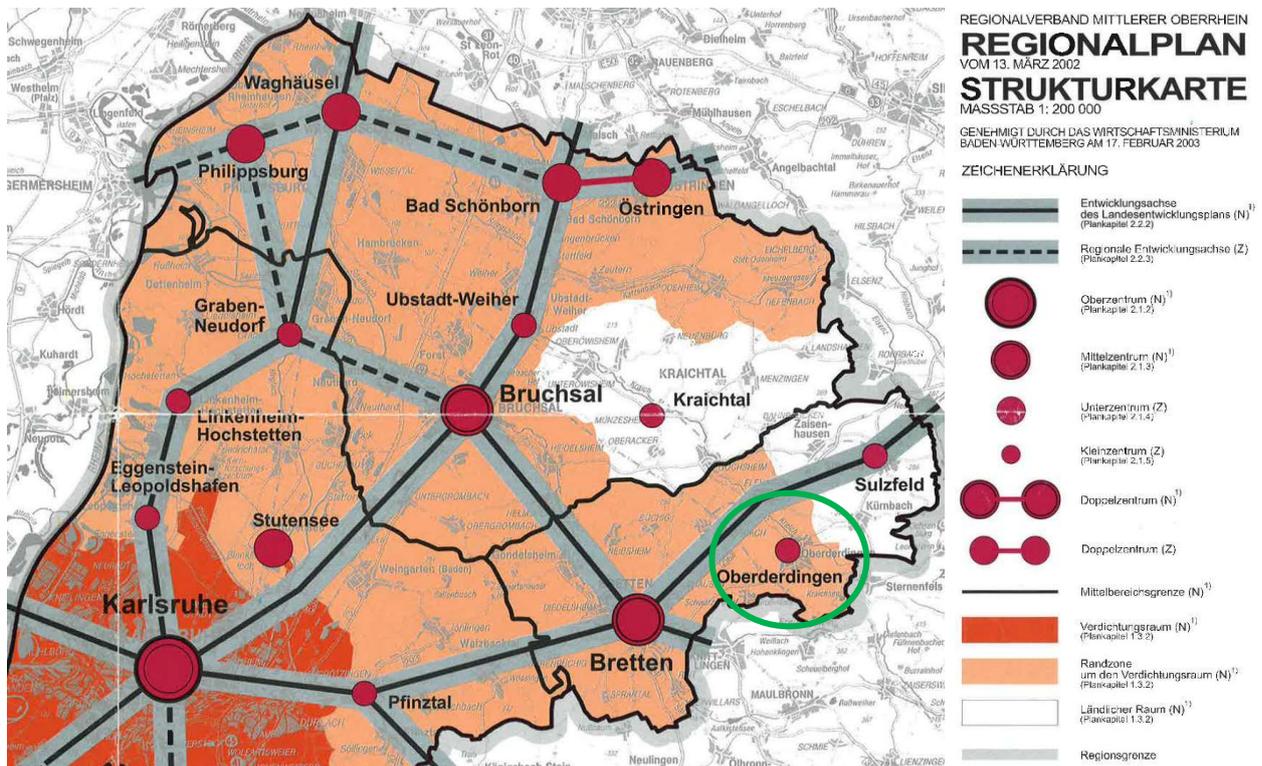
Mit den beiden Stadtbahnhaltepunkten in Flehingen (Strecke Karlsruhe – Eppingen – Heilbronn) ist die Gemeinde gut an den ÖPNV angebunden. Zudem liegt Oberderdingen verkehrsgünstig an der B 293, die zum Autobahnanschluss an A 8 und A 6 führt oder der L 593, die die Verbindung zur A 5 und A 81 herstellt.

3.1 Regionalplan

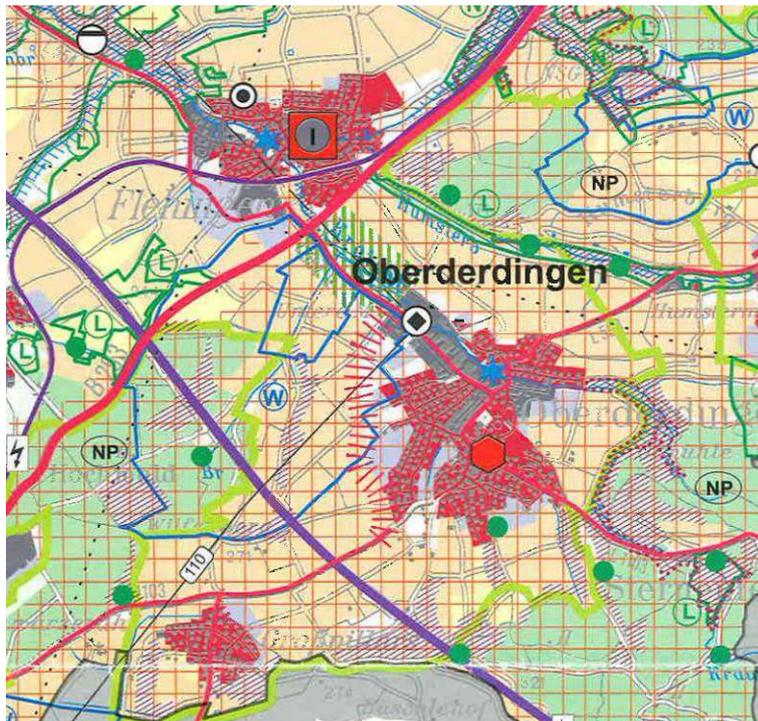
Der Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein wurde 2002 beschlossen und 2003 durch das Wirtschaftsministerium genehmigt. Der Regionalplan wird nun fortgeschrieben: 2021 erfolgte eine erste Beteiligung auf Grundlage des Entwurfs vom Februar 2021.

Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist die Gemeinde Oberderdingen als Kleinzentrum festgelegt und wird im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet. Sie liegt innerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes zwischen Karlsruhe – Pfinztal – Bretten – Sulzfeld – Heilbronn.

Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan:



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan:



Legende

Siedlungsstruktur

-  Siedlungsbereich (Z)
-  Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen (Z)
-  Entwicklungspolitisch für die Region besonders bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen (Z) (G)
-  Integrierte Lage (VRG) (Z)
-  Ergänzungsstandort (VBG) (Z)
-  Einzelhandelsbestand (N)
-  Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand
-  Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand
-  Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V)
-  Sonderfläche (Bund)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Kernort Oberderdingen als Siedlungsbereich gekennzeichnet: Siedlungsbereiche sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit.

Der Teilort Flehingen ist als „entwicklungspolitisch für die Region besonders bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen“ festgelegt.

Alle drei Teilorte weisen an den Siedlungsrändern noch regionalplanerisch abgestimmte Bereiche für Siedlungserweiterungen auf, die zwischenzeitlich jedoch zu einem großen Teil bereits realisiert wurden. Am südwestlichen Ortsrand von Flehingen handelt es sich hierbei um potenzielle Erweiterungsflächen der dort bestehenden (interkommunalen) Gewerbeflächen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach wurde 1983 aufgestellt und liegt noch als Papierplan in 'analoger' Form vor. 1998 erfolgte eine erste Änderung des FNP, 2014 eine zweite Änderung jeweils in Deckblättern zu den jeweiligen Änderungsbereichen. 2014, 2016 und 2017 wurden die 3., 4. und 5. Änderung eingeleitet, deren Änderungsverfahren jedoch nicht abgeschlossen wurden.

Mit der nun vorgesehenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Flächennutzungsplanung in einer digitalen Darstellung den aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst werden.

In den folgenden Abbildungen zur Baulandreserve wird auf den aktuellen Bearbeitungsstand des digitalen Flächennutzungsplans - Entwurfs zurückgegriffen. Gebiete, für die Ende 2020 bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, sind als Bestandsflächen dargestellt.

4 Erfassung der Baulandreserven

Bei der Bedarfsermittlung ist die Zusammenstellung und Erfassung der noch vorhandenen Baulandreserven ein wesentlicher Bestandteil.

Hier wird unterschieden in Flächenreserven, die im gültigen FNP enthalten sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurden, und Baulücken in bestehenden Baugebieten.

Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet.

Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

Eine erste Ermittlung der Baulandreserven wurde 2017 / 2018 durchgeführt. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde haben im Zuge der 2019 geführten Abstimmungen eine Umstellung des Bedarfsnachweises auf die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Zahlen (Stichpunkt Ende 2018) gefordert, auch mit Blick auf die im Juni 2019 vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Bevölkerungsvorausrechnung.

Im Hinblick auf die weiter fortgeschrittene Bearbeitungszeit und die neue Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes von Mai 2022 ist nun eine Umstellung des vorliegenden Bedarfsnachweises auf das Ausgangsjahr 2020 erfolgt, zudem wurde das Zieljahr auf 2040 angehoben.

Das Baulückenkataster der Gemeinde Oberderdingen wurde in Zusammenarbeit mit der Verwaltung 2022 mit Bezug Ende 2020 aktualisiert. Hierbei wurden auch die zwischenzeitlich erschlossenen und rechtskräftigen Baugebiete neu zugeordnet und bilanziert. Die im Laufe der Bearbeitungszeit des Bedarfsnachweises veränderten Parameter der Baulandreserven-Ermittlung (Rechtskraft von Bebauungsplänen und damit einhergehend neue Baulücken) finden ihren Niederschlag in den folgenden Kapiteln.

4.1 Baulandreserve aus rechtsgültigem FNP

Mit der Umstellung des Bedarfsnachweises auf die aktuellen Zahlen von 2020 ergibt sich auch eine neue Bewertung der Baulandreserven: die Bebauungspläne 'Hinter der Schießmauer' und 'Schelmenäcker' in Oberderdingen, 'Häldeweg' und 'Zimmerplatz II' in Flehingen sowie 'Storchenäcker' in Großvillars sind inzwischen rechtskräftig und werden daher mit den dort noch freien Baugrundstücken als 'Baulücken im Bestand' bilanziert. Der 2. und 3. Bauabschnitt des Baugebietes 'Hinter der Schießmauer' ist bereits komplett aufgefüllt.

Auf die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Entwicklungsfläche 'Kreusslen' wird aufgrund des Bedarfsrahmens und der örtlichen Situation verzichtet.

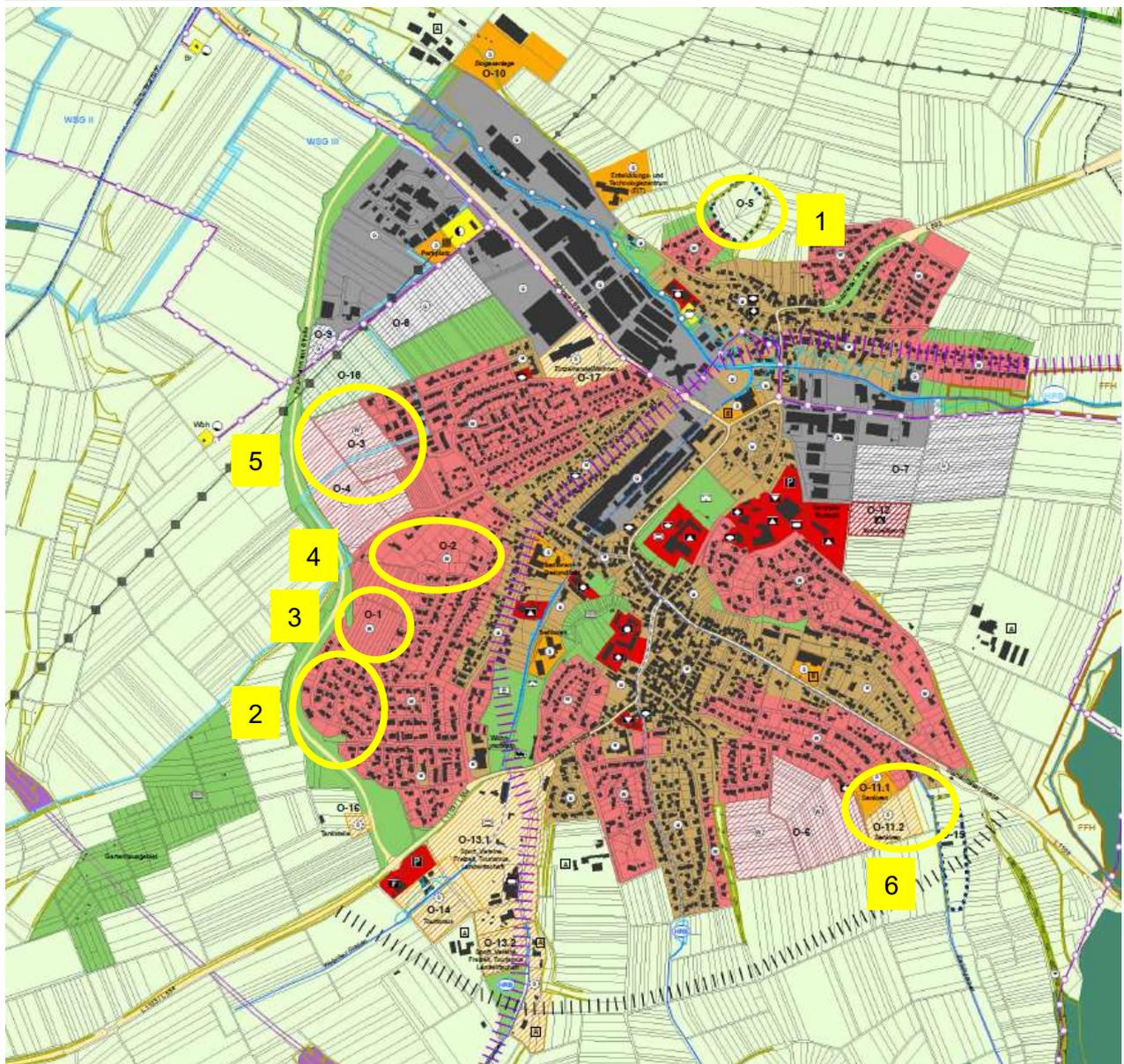
Im Ergebnis sind als Baulandreserven aus dem FNP nun noch 3,04 ha zu bilanzieren.

Gemeinde/Teilort	Fläche in ha	relevant für W in ha
Kernort Oberderdingen		3,04 ha
<i>W-Fläche 1 (Kreusslen): 0,43 ha</i>		<i>Rücknahme</i>
<i>W-Fläche 2 (Hinter der Schießmauer BA 2 + BA 3): 3,50 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<i>W-Fläche 3 (Hinter der Schießmauer BA 4 + BA 5): 3,70 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<i>W-Fläche 4 (Schelmenäcker): 1,76 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<i>W-Fläche 5 (Rotland II)</i>	3,04 ha	3,04 ha
<i>W-Fläche 6 (Oberes Feld): nicht angesetzt, da künftig SO Senioren</i>	1,18 ha	--

Gemeinde/Teilort	Fläche in ha	relevant für W in ha
Teilort Flehingen		-- ha
<i>W-Fläche 1 (Hälde / Häldeweg): 0,55 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<i>M-Fläche 2 (Zimmerplatz II): 1,81 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
Teilort Großvillars		-- ha
<i>W-Fläche 1 (Baugebiet Storchenäcker BA 2): 2,59 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
Gesamt Gemeinde Oberderdingen		3,04 ha

In den nachfolgenden Abbildungen sind die einzelnen Flächenreserven in den Teilorten dargestellt und im Anschluss beschrieben.

Kernort Oberderdingen



Im Kernort Oberderdingen sind bezüglich der Wohnbauflächenreserven 6 Bereiche zu nennen, die jedoch hinsichtlich der Planstände sehr unterschiedlich zu bewerten sind.

Am nordöstlichen Ortsrand befindet sich die Fläche „Kreusslen“ (1), welche sich direkt an die Straße „Im Kreusslen“ anschließt. Bisher ist die Fläche mit 0,43 ha noch nicht bebaut oder überplant. Sie ist hinsichtlich der topografischen Situation und auch der hochwertigen, ökologischen Strukturen nicht unproblematisch. Mit Blick auf den Bedarfsrahmen soll die Fläche daher zurückgenommen und nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dementsprechend wurde sie bei Bilanzierung der Bauflächenreserve auch nicht mehr angerechnet.

Die Flächen 2 bis 5 liegen alle am westlichen Ortsrand, der derzeit den Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in Oberderdingen bildet:

Die Flächenbereiche 2 + 3 sind Gegenstand des 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans 'Hinter der Schießmauer / 2. bis 5. BA', wobei bereits im Bebauungsplan verschiedene Bauabschnitte definiert sind.

Der südliche Bereich (2) des Bebauungsplans (Bauabschnitte 2 + 3) wurde 2018 erschlossen mit einer weiteren Anbindung an die westliche Ortsumgehungsstraße. Die darin enthaltenen Baugrundstücke sind bereits vollständig mit Bauverpflichtung vergeben worden und zu einem großen Teil bebaut, so dass dieser Bereich als aufgefüllt zu werten ist.

Die Baugrundstücke im nördlichen Bereich des Bebauungsplans (3) mit den Bauabschnitten BA 4 + BA 5 werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Baulücken in Bestandsgebieten bilanziert.

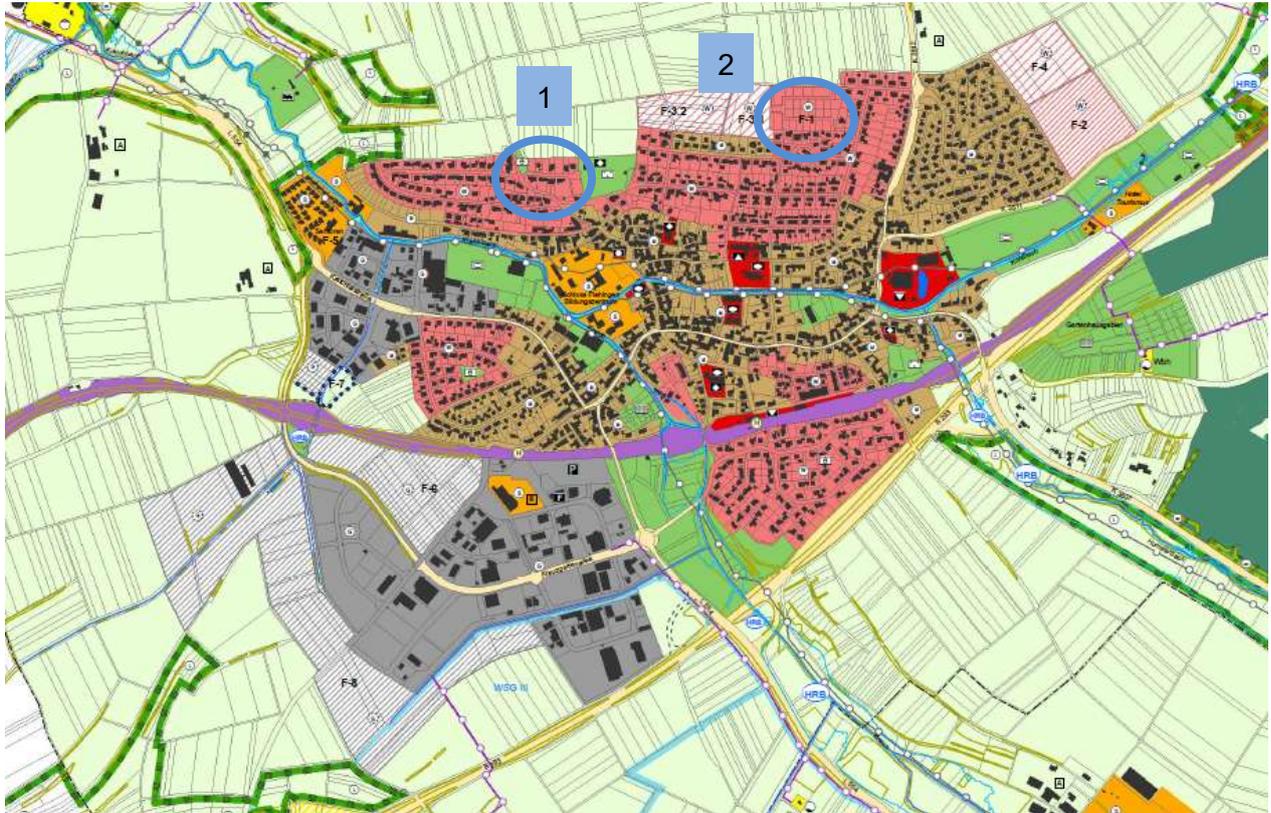
Fläche (4) umfasst in etwa den Bereich des bereits seit 2011 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 'Schelmenäcker'. Die betreffenden Grundstücke stellen sich zum Teil als großzügig angelegte Gärten dar, die den villenartigen Gebäuden der Heinrich-Blanc-Straße zugeordnet sind. Der Bebauungsplan-Entwurf 2011 wurde aufgrund des damaligen Widerstandes der Eigentümer nicht weitergeführt. Ende 2018 wurde die angestrebte Wohnlandentwicklung in diesem Bereich wieder aufgenommen. Es wurde ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren eingeleitet, welches 2020 abgeschlossen wurde. Der Bebauungsplan 'Schelmenäcker' ist demnach rechtskräftig, sodass die verbliebenen Baugrundstücke als Baulücken im Bestand betrachtet werden können.

Die nördlichste der Bauland-Reserveflächen (5) am westlichen Ortsrand bildet eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes 'Rotland', die über die August-Lämmle-Straße erschlossen werden kann. Die Fläche von 3,04 ha fließt in die Bilanz der FNP-Reserve ein.

Fläche Nr. 6 „Oberes Feld“ liegt im Südosten der Ortslage, südlich der Mozartstraße. Sie ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes ca. 1,18 ha groß. Der Bereich soll für die Errichtung eines Seniorenheims bzw. betreute Wohnformen entwickelt werden und wird im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung künftig als entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen. Daher wird diese Fläche in der Bilanz der Bedarfsermittlung nicht als FNP-Reserve angesetzt.

Insgesamt kommt der Kernort Oberderdingen somit auf eine Flächenreserve von insgesamt **3,04 ha**.

Teilort Flehingen:

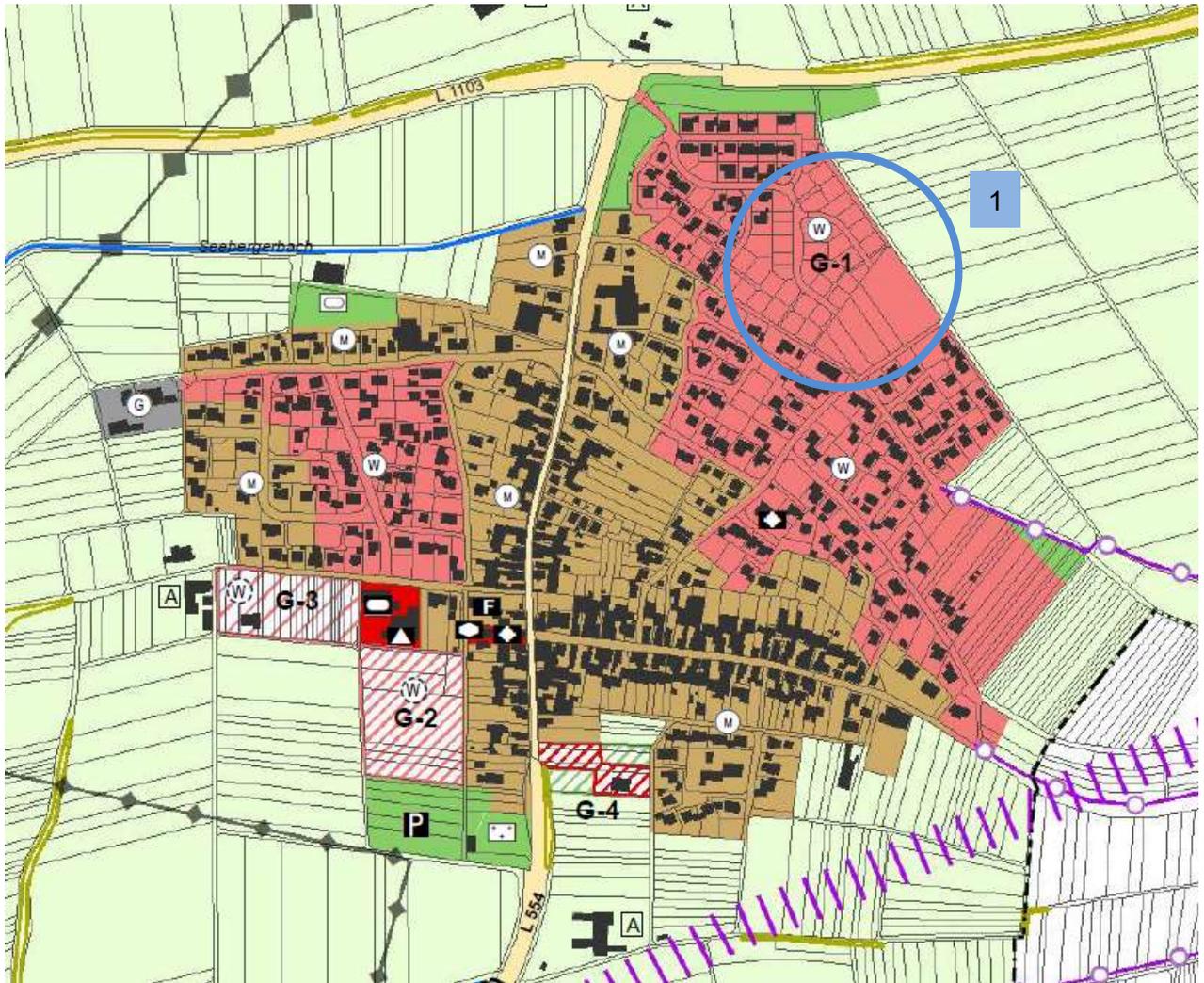


Im Teilort Flehingen wurde die im bisherigen FNP enthaltene Wohnbaufläche 'Hälde' (1) zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan 'Häldeweg' überplant (rechtskräftig seit August 2018). Die freien Baugrundstücke werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Baulücken in Bestandsgebieten bilanziert.

Ebenso verhält es sich mit der Erweiterungsfläche des Baugebietes 'Zimmerplatz' am nördlichen Ortsrand (2). Im bisherigen FNP ist diese als geplante Mischbaufläche enthalten. Für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan 'Zimmerplatz II' aufgestellt, welcher im Juli 2019 rechtskräftig wurde. Dementsprechend werden auch für diese Erweiterungsfläche lediglich die freien Baugrundstücke als Baulücken im Bestand betrachtet.

Der Teilort Flehingen kann somit keine Fläche auf FNP-Ebene vorweisen, die als Reserve für die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde angesetzt wird.

Teilort Großvillars



Im Teilort Großvillars wurde 2013 der Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet 'Storchenäcker' rechtskräftig. Der 1. Bauabschnitt wurde bereits erschlossen und hat sich seitdem schon gut gefüllt. Die freien Baugrundstücke aller Bauabschnitte werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Baulücken in Bestandsgebieten bilanziert.

Weitere Reserve-Flächen sind in Großvillars nicht vorhanden, so dass hier keine Baulandreserve aus dem FNP anzusetzen ist.

4.2 Baulücken im Bestand

Der Zusammenstellung der Baulücken im Bestand liegt das Baulückenkataster der Gemeinde Oberderdingen zu Grunde, das 2019 in Berücksichtigung der geforderten Umstellung des Bedarfsnachweises auf die aktuellen Zahlen vom Büro Schöffler mit Bezug Ende 2018 aktualisiert wurde. Der Bedarfsnachweis geht mittlerweile vom Ausgangsjahr 2020 aus, sodass dementsprechend auch die Baulücken erneut verifiziert wurden.

Entsprechend der Bilanzierung zur FNP-Reserve wurden auch hier diejenigen Flurstücke herausgefiltert, die gemäß FNP-Darstellung oder Festsetzung im Bebauungsplan als gemischte Bauflächen (Mischgebiet MI, Dorfgebiet MD) zu werten sind, und nur zu 50% angerechnet.

Die Gemeinde Oberderdingen hat aus der Erfahrung der vergangenen Jahrzehnte, dass bei Baulanderschließungen auf die tatsächliche Verfügbarmachung nur bedingt Einfluss genommen werden kann, Konsequenzen gezogen und betreibt ein vorausschauendes Flächenmanagement: die Baugebiete der letzten Jahre wurden mit Baugebot bzw. durch Ankauf aller betreffenden Grundstücke durch die Gemeinde und anschließender Entwicklung vorbereitet und realisiert.

Die Gemeinde übernimmt mit dem Flächenmanagement ein hohes Maß an Vorleistung und Verwaltungsarbeit. Die Grundstücke aus diesen Gebieten wurden in der Bilanzierung der Wohnbauflächenbedarfsanalyse mit 100% angerechnet (z.B. Baugebiete 'Hinter der Schießmauer / BA 4 + 5' in Oberderdingen und 'Storchenäcker / BA 2 + BA 3'). Wie das regelmäßig fortgeführte Baulückenkataster der Gemeinde zeigt, ist es dadurch jedoch gelungen, die Anzahl der Baulücken von 300 Grundstücken im Jahr 2007 auf 155 Grundstücke im Jahr 2021 zu reduzieren.

Daher ist es gerechtfertigt, die noch verbleibenden Baulücken älterer Baugebiete in privater Hand mit nur 25% anzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass diese tatsächlich nur schwer verfügbar zu machen sind und von den Eigentümern gehalten werden.

Im Vergleich zur Bilanzierung der Baulücken im Jahr 2018, wurden in der Zwischenzeit insbesondere im Bereich 'Häldeweg' (Flehingen) und auch im Bereich 'Storchenäcker' (Großvillars) einige Baulücken aufgefüllt, während sich bei den älteren Baugebieten wenig Bewegung zeigt.

Hinzu kommen in dieser Bilanz nun aber die Baulücken der neueren Baugebiete, die zuvor noch als FNP-Baulandreserve geführt wurden. Die Bilanz der Baulücken im Bestand zeigt dennoch eher den Trend einer Inanspruchnahme bestehender Gebiete und verringert sich von 7,12 ha (2018) auf nun 6,46 ha (2020).

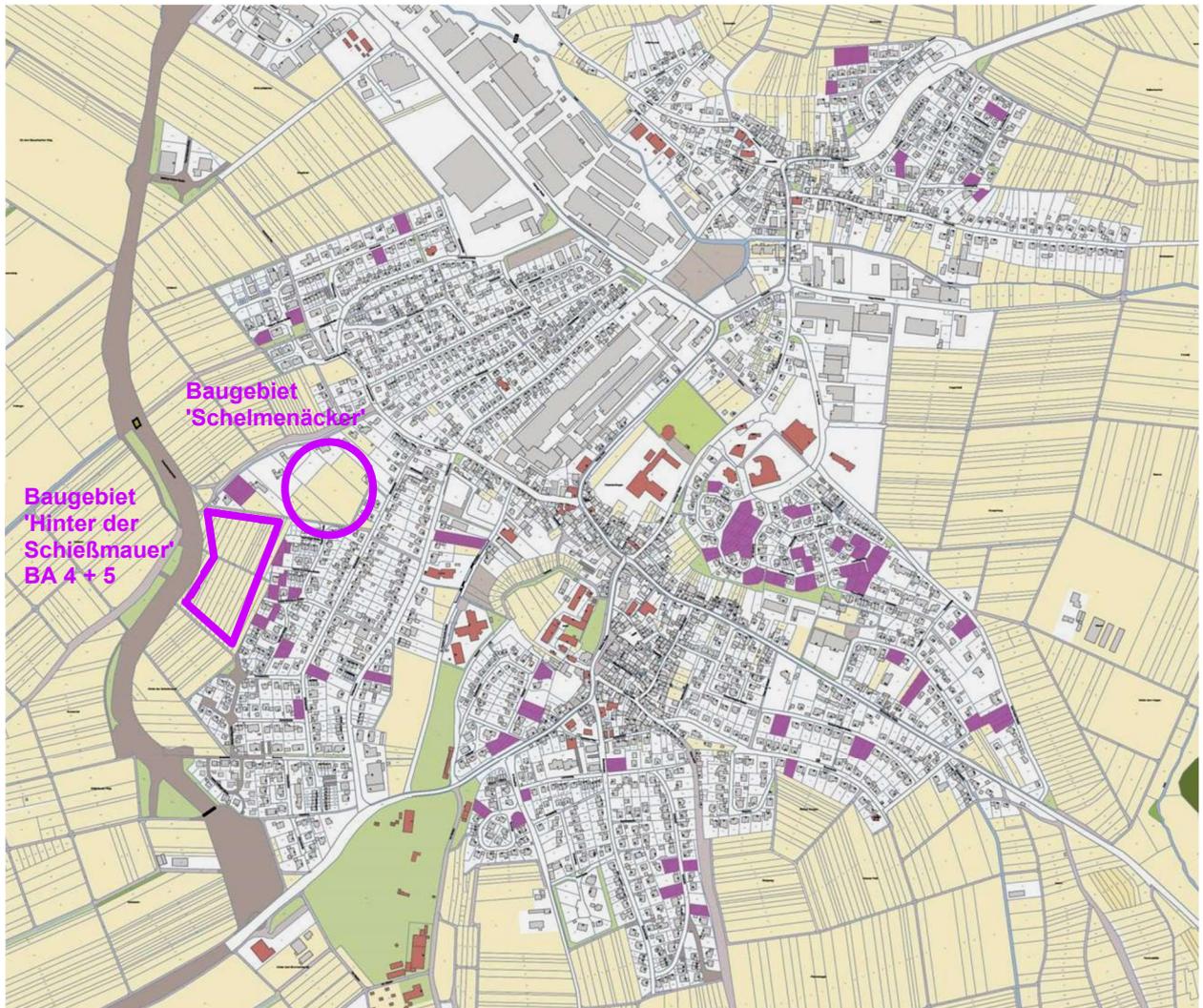
In der Übersicht lassen sich die Unterschiede wie folgt darstellen:

	2018	2020
Kernort Oberderdingen	4,10 ha	4,39 ha
Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%)	1,32 ha	1,32 ha
Baulücken 'Schelmenäcker' (Ansatz 25%)	<i>FNP Reserve</i>	0,29 ha
Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 2 + 3 (Ansatz 100%)	<i>aufgefüllt</i>	<i>aufgefüllt</i>
Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 4 + 5 (Ansatz 100%)	2,78 ha	2,78 ha
Teilort Flehingen	0,63 ha	0,65 ha
Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%)	0,54 ha	0,53 ha
Baulücken 'Häldeweg' (Ansatz 25%)	0,09 ha	0,03 ha
Baulücken 'Zimmerplatz II' (Ansatz 100%)	<i>FNP Reserve</i>	0,09 ha
Teilort Großvillars	2,39 ha	1,42 ha
Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%)	0,41 ha	0,38 ha
Baulücken 'Storchenäcker' / BA 2 (erschlossen / Ansatz 100%)	1,98 ha	0,37 ha
Baulücken 'Storchenäcker' / BA 3 (noch nicht erschlossen / Ansatz 100%)		0,67 ha
Gesamtgemeinde Oberderdingen	7,12 ha	6,46 ha

Erläuterung der unterschiedlichen Ansätze: privat 25 % / Gemeinde 100 %

Nachfolgend sind die erfassten Baulücken in den einzelnen Teilorten entsprechend dem Baulückenkataster der Gemeinde nach Straßenzügen zusammengefasst aufgeführt und in Abbildungen dargestellt.

Kernort Oberderdingen

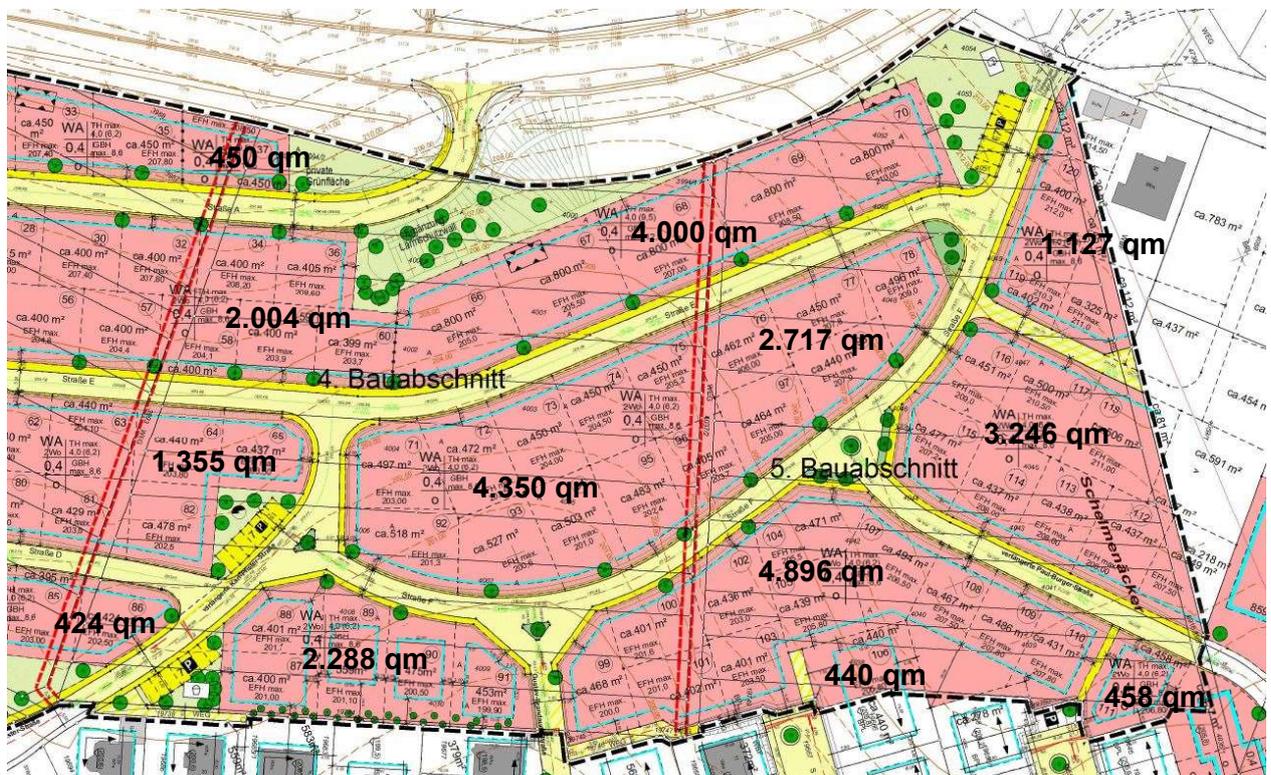


Baulücken im Bestand (pink eingefärbt, Darstellung ohne Maßstab)

Straße (Anzahl Grundstücke)	Fläche in qm	M	Relevant für W	Ansatz
Eigentum Privat				25 %
Adolf-Kögel-Straße (2)	493,00		493,00	
Am Gänsberg (13)	7.413,00		7.413,00	
Amselrain (2 in M)	1.774,00	X	887,00	
Amselrain (2 in W)	1.348,00		1.348,00	
August-Lämmle-Straße (2)	1.461,00		1.461,00	
Bremichstraße (1)	652,00		652,00	
Bruchrain (2)	1.364,00	X	682,00	
Burgunderweg (5)	2.521,00		2.521,00	
Gaisbergweg (2)	1.010,00		1.010,00	
Gustav-Brandauer-Straße (3)	1.040,00		1.040,00	
Heinrich-Blanc-Straße (1)	2.000,00		2.000,00	
Heinrich-Kunzmann-Straße (2)	890,00		890,00	
Hemrich (2 in M)	2.355,00	X	1177,50	
Hemrich (1 in W)	821,00		821,00	
Hölderlinstraße (2)	1.577,00		1.577,00	

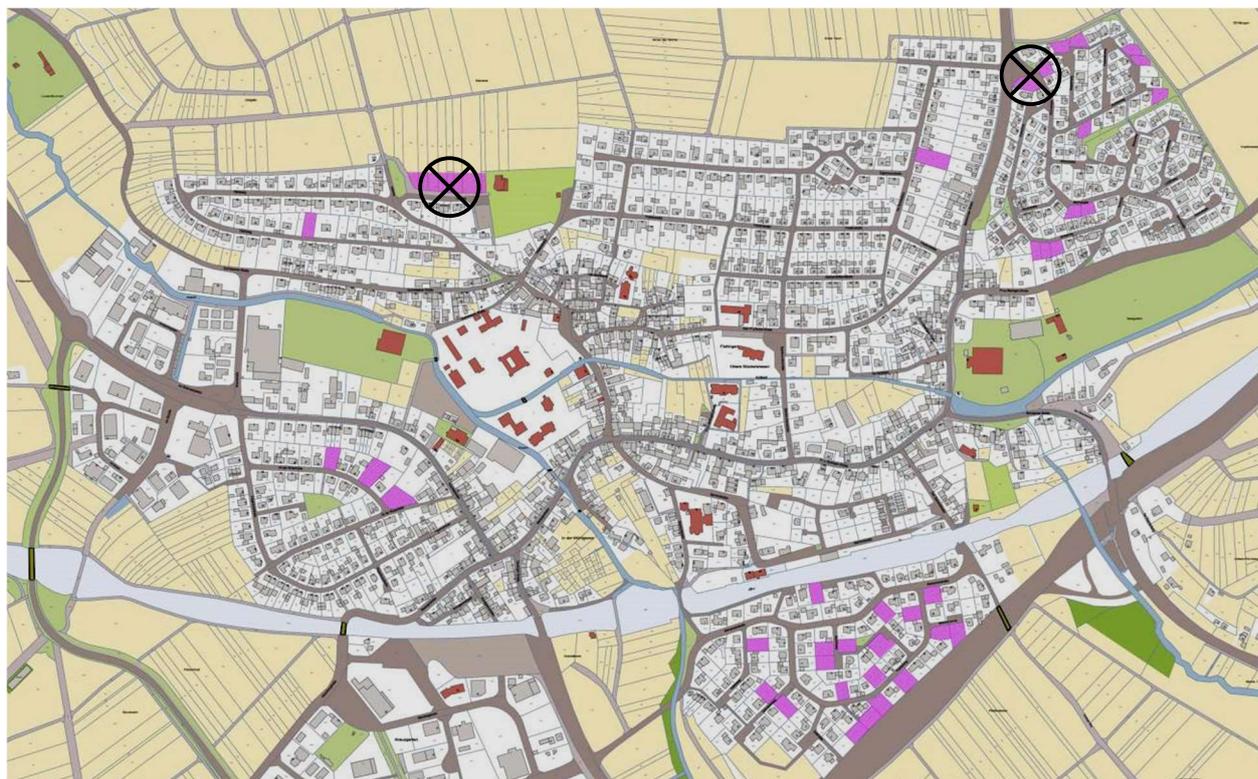
Hofacker (5)	4.145,00		4.145,00
Karl-Fischer-Straße (4)	3.297,00		3.297,00
Karl-Kern-Straße (3)	1.611,00		1.611,00
Kirchberg (3)	1.593,00		1.593,00
Lembergerweg (14)	6.621,00		6.621,00
Leichenweg (1)	399,00		399,00
Mörikestraße (2)	1.604,00		1.604,00
Mozartstraße (1)	605,00		605,00
Paul-Burger-Straße (1)	504,00		504,00
Richard-Wagner-Straße (3)	2.800,00		2.800,00
Rieslingweg (1)	526,00		526,00
Schillerstraße (2)	1.928,00		1.928,00
Silvanerweg (1)	567,00		567,00
St. Laurentius-Weg (1)	548,00		548,00
Traminerweg (2)	1.016,00		1.016,00
Urbanweg (2)	1.697,00	X	848,50
Baugebiet Schelmenäcker	11.772,00		11.772,00
Summe Privateigentum			64.357,00
Eigentum Gemeinde			16.089,00
Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 4 + 5			27.755,00
Kernort Oberderdingen Gesamt			43.844,00

Ausschnitt Bebauungsplan 'Hinter der Schießmauer / BA 4 +5':



Flächenberechnung der Baulücken: Summe der Baugrundstücksflächen

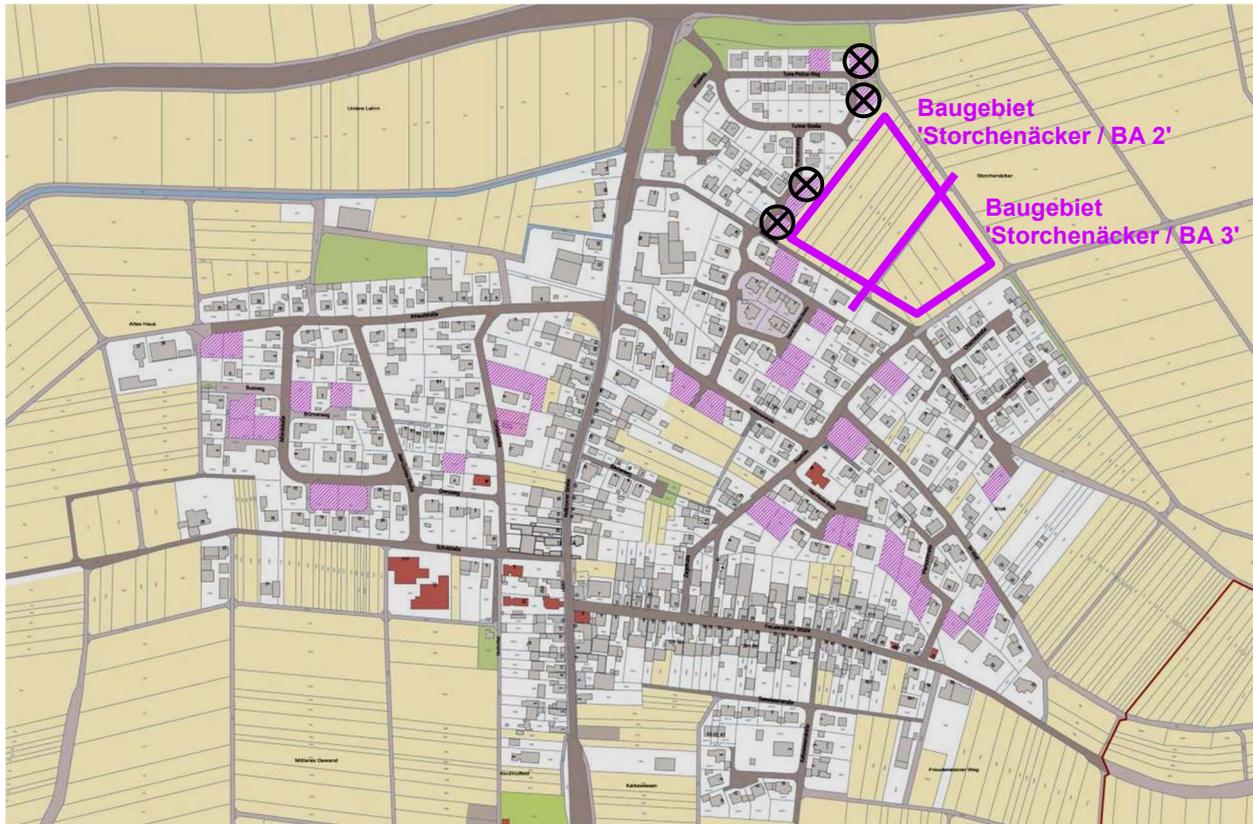
Teilort Flehingen



Baulücken im Bestand (pink eingefärbt, Darstellung ohne Maßstab)

Straße (Anzahl Grundstücke)	Fläche in qm	M	Relevant für W	Ansatz
Eigentum Privat (Klammerwert = Anzahl der Grundstücke)				25 %
Ahornstraße (2)	1.351,00	X	675,50	
Akazienweg (2)	1.039,00	X	519,50	
Alemannenstraße (3)	2.223,00		2.223,00	
Am Zimmerplatz (1)	1.304,00		1.304,00	
An der Winterhölde (2 in M)	2.446,00	X	1.223,00	
An der Winterhölde (1 in W)	766,00		766,00	
Buchenweg (4)	1.887,00	X	943,50	
Eichenring (4)	1.803,00	X	901,50	
Frankenring (9)	6.788,00		6.788,00	
Germanenweg (2)	1.494,00		1.494,00	
Häldeweg (1)	812,00		812,00	
Häldeweg neuer B-Plan (2)	1.284,00		1.284,00	(321,00)
Keltenweg (1)	744,00		744,00	
Markomannenweg (2)	1.445,00		1.445,00	
Stauferweg (2)	1.276,00		1.276,00	
Summe Privateigentum			22.399,00	5.599,75
Eigentum Gemeinde				100%
Summe Eigentum Gemeinde				---
Teilort Flehingen gesamt				5.599,75

Teilort Großvillars

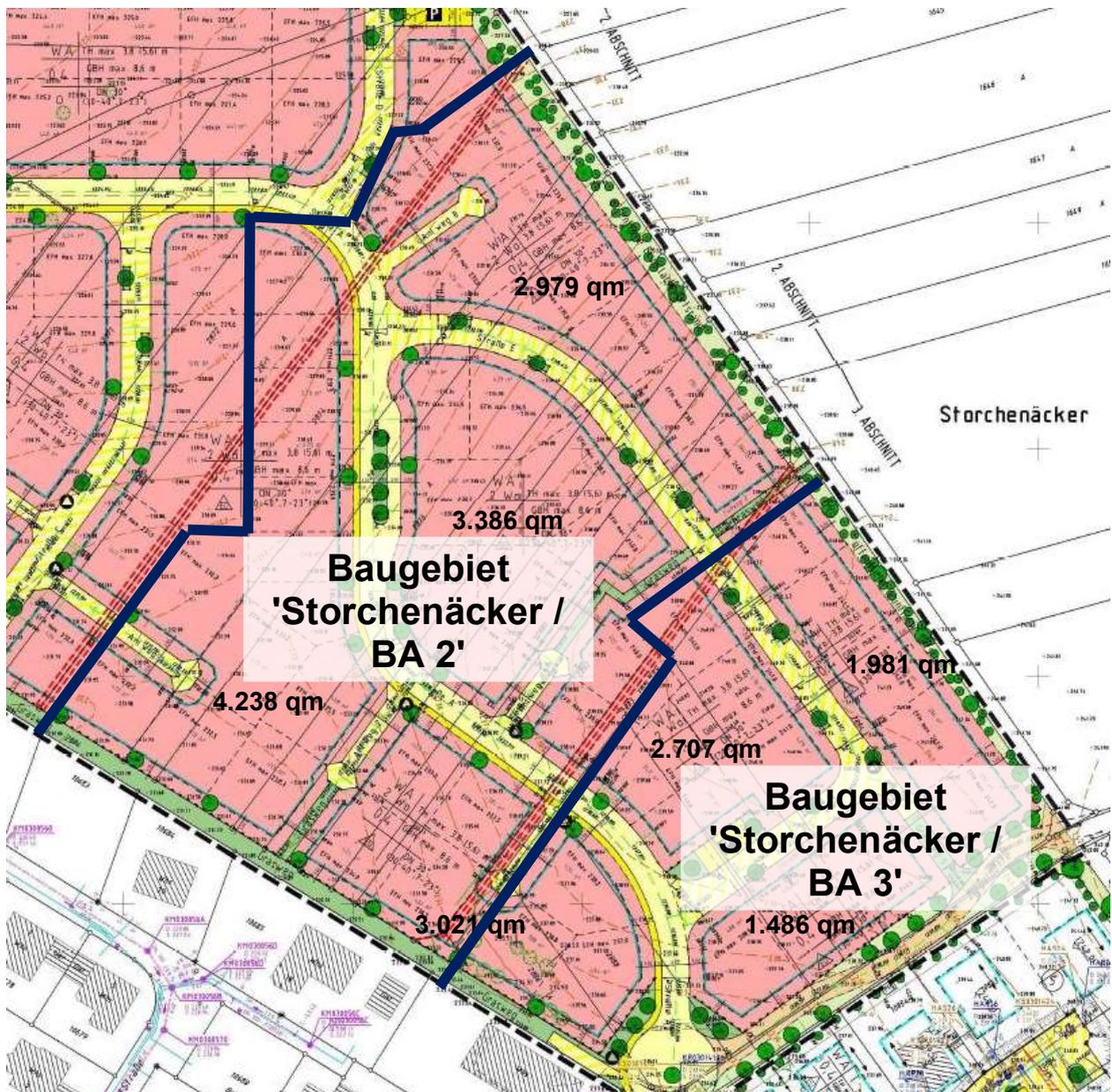


Baulücken im Bestand (pink eingefärbt, Darstellung ohne Maßstab)

Straße (Anzahl Grundstücke)	Fläche in qm	M	Relevant für W	Ansatz
Eigentum Gemeinde				100 %
Summe Eigentum Gemeinde				--
Eigentum Privat (Klammerwert = Anzahl der Grundstücke)				25 %
Aillandstraße (1 in W)	695,00		695,00	
Aillandstraße (1 in M)	689,00	X	344,50	
Arnaudstraße (2)	960,00		960,00	
Brunnenweg (1 in W)	468,00		468,00	
Brunnenweg (1 in M)	592,00	X	296,00	
Bussweg (1)	517,00	X	258,50	
Chisonestraße (1)	509,00		509,00	
Combastraße (1 in W)	401,00		401,00	
Combastraße (2 in M)	2.013,00	X	1.006,50	
Daniel-Mondon-Straße (4)	2.432,00		2.432,00	
Hofweg (2)	1.014,00	X	507,00	
Im Klott (2)	1.842,00		1.842,00	
Piemontstraße (1 in W)	460,00		460,00	
Piemontstraße (2 in M)	1.062,00	X	531,00	
Prarostinoweg (1)	441,00		441,00	
Torre-Pelice-Weg (1)	440,00		440,00	
Villar-Perosa-Straße (1 in W)	564,00		564,00	
Villar-Perosa-Straße (3 in M)	1.617,00	X	808,50	

Waldenserstraße (1 in W)	637,00		637,00	
Waldenserstraße (1 in M)	678,00	X	339,00	
Ziegelhütte (2)	1.246,00		1.246,00	
Summe Privateigentum			15.186,00	3.796,00
Eigentum Gemeinde				100 %
Baulücken Baugebiet 'Storchenäcker / BA 2' (9)			3.770,00	3.770,00
Baulücken Baugebiet 'Storchenäcker / BA 3'			6.686,00	6.686,00
Summe Gemeindeeigentum			10.456,00	10.456,00
Teilort Großvillars gesamt				14.252,00

Ausschnitt Bebauungsplan 'Storchenäcker / BA 2'



Erläuterung zur Flächenberechnung der Baulücken: Summe der Baugrundstücksflächen nach Baufeldern, Neuberechnung Stand 2020 unterteilt nach Bauabschnitten

5 Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte

5.1 Bevölkerung

Mit dem Zensus 2011 wurden die Bevölkerungsdaten neu erfasst. Dies hat in den meisten Kommunen Baden-Württembergs zu einem Bruch in der Bevölkerungsstatistik mit zumeist niedrigeren Bevölkerungswerten geführt, so auch geringfügig in der Gemeinde Oberderdingen.

Bevölkerungsstand und -prognose

Die Bevölkerungszahlen in Oberderdingen zeigen einen stetigen Anstieg und liegen inzwischen über 11.000 Einwohner. Lediglich die eingangs erwähnte Bereinigung der Bevölkerungszahl nach dem Zensus 2011 hat, wie bei den meisten anderen Kommunen in Baden-Württemberg, zunächst zu einem etwas geringeren Bevölkerungswert geführt.

Bevölkerungsentwicklung in Oberderdingen:

(Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

1990	8.704 E
1995	9.715 E
2000	10.246 E
2005	10.625 E
2010	10.474 E
nach Bereinigung Zensus 2011	
2011	10.364 E
2012	10.393 E
2013	10.431 E
2014	10.426 E
2015	10.540 E
2016	10.647 E
2017	10.839 E
2018	10.948 E
2019	11.119 E
2020	11.344 E
2021	11.517 E

Im Dezember 2015 hatte das Statistische Landesamt eine, auf Basis der Bevölkerung 2014, aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 veröffentlicht. Sie gab neben einer Hauptvariante auch einen unteren und oberen Rand der Bevölkerungsentwicklung als Korridor an.

Für Oberderdingen ging die Vorausrechnung in der Hauptvariante bis 2035 von einem Rückgang auf rd. 10.320 Einwohner aus. Am oberen Rand ging die Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 von einem kontinuierlichen Anstieg auf 11.384 Einwohner in 2035 aus. Die tatsächlichen Bevölkerungszahlen zeigen Werte, die deutlich über dem Oberen Rand der damaligen Prognose lagen (z.B. Differenz 2018: + 137 E).

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2014 (mit Wanderungen):

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
2014 (<i>Basisbevölkerg.</i>)	10.426	10.426	10.426
2015	10.428	10.345	10.587
2016	10.413	10.310	10.672
2017	10.398	10.261	10.746
2018	10.379	10.202	10.811
2020	10.347	10.063	10.925
2025	10.315	9.682	11.144
2030	10.318	9.289	11.296
2035	10.320	8.894	11.384

Im Juni 2019 hat das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2017 veröffentlicht. Allerdings gibt die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für die Gemeindeebene nur noch eine Hauptvariante und eine Nebenvariante heraus, wobei die Nebenvariante unter der Annahme geringerer Geburtenraten grundsätzlich unter den Werten der Hauptvariante liegt.

Für Oberderdingen werden für 2035 in der Hauptvariante 11.261 Einwohner prognostiziert, in der Nebenvariante 11.083 Einwohner.

Jedoch wurde bereits schon der Prognosewert der Hauptvariante für 2018 (10.894 E) durch die tatsächliche Einwohnerzahl 2018 (10.948 E) übertroffen, so dass die vorgelegte Hauptvariante für die Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Oberderdingen nicht geeignet ist.

Ein oberer Rand der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird vom Statistischen Landesamt derzeit nur für die Landesebene veröffentlicht.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2017 (mit Wanderungen):

	Hauptvariante	Nebenvariante
2017 (<i>Basisbevölkerg.</i>)	10.839	10.839
2018	10.894	10.894
2019	10.921	10.918
2020	10.960	10.953
2025	11.113	11.052
2030	11.198	11.083
2035	11.261	11.083

Mittlerweile hat das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2020 veröffentlicht. Diese gibt jedoch im Vergleich zur bisherigen Vorausschätzung für die Gemeindeebene nur noch eine einzige Variante heraus, und zwar handelt es sich bei Oberderdingen um die obere Variante.

Für Oberderdingen werden für 2040 in der Hauptvariante 11.956 Einwohner prognostiziert.

Jedoch wurde bereits schon der Prognosewert für 2021 (11.387 E) durch die tatsächliche Einwohnerzahl 2021 (11.517 E) übertroffen, so dass die vorgelegte Variante für die Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Oberderdingen nicht geeignet ist.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2020 (mit Wanderungen):

	Hauptvariante	Ist-Wert
2020 (Basisbevölkerg.)	11.344	11.344
2021	11.387	11.517
2022	11.417	30.06.22: 11.629
2025	11.515	
2030	11.694	
2035	11.844	
2040	11.956	

Altersstruktur

Wie aus der allgemein geführten Diskussion zur demografischen Entwicklung bekannt, zeigen auch die bestehenden und prognostizierten Altersstrukturen in Oberderdingen, dem Landkreis Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und dem Land Baden-Württemberg einen wachsenden Anteil an älterer Bevölkerung ab 60 Jahren für das Zieljahr der Bedarfsanalyse 2040.

Die Daten zur Altersstruktur sind nur für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung verfügbar.

Die bestehende Altersstruktur zeigt einen guten Besatz in den Altersgruppen der 40-60-Jährigen und der unter 20-Jährigen: das sind Familien mit heranwachsenden, älteren Kindern.

Die Altersgruppe 20-40 Jahre, die für die Familiengründung in Frage kommen ist im Vergleich mit der Region und dem Land etwas schwächer besetzt, gleichzeitig wird die leicht überdurchschnittliche Gruppe der 40-60-Jährigen in den nächsten Jahren in die Gruppe der über 60-Jährigen hineinwachsen.

Die derzeit unterdurchschnittliche Gruppe der über 60-Jährigen wird nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes bis 2040 daher stark – um ca. 7,8 % – ansteigen und sich den Werten von Region und Land anpassen. Im Landkreis, der Region und im Land Baden-Württemberg beträgt der Anstieg der über 60-Jährigen bis 2040 ca. 4,1– 4,8 %.

Altersstruktur Bestand und Prognose (Bevölkerungsanteile in Prozent):

Bestand 2020	unter 20	20-40	40-60	60-85	ü. 85	über 60
Oberderdingen	21,7	23,9	29,4	22,1	2,8	24,9
Landkreis Karlsruhe	18,7	23,3	29,2	25,9	2,9	28,8
Region Mittlerer Oberrhein	17,8	26,0	28,2	25,0	3,0	28,0
Land Baden-Württemberg	19,0	25,6	28,0	24,5	2,9	27,4

Prognose 2040*	unter 20	20-40	40-60	60-85	ü. 85	über 60
Oberderdingen	20,0	21,3	26,0	28,8	3,9	32,7
Landkreis Karlsruhe	19,4	21,2	25,7	29,3	4,3	33,6
Region Mittlerer Oberrhein	18,5	24,3	25,1	27,9	4,2	32,1
Land Baden-Württemberg	19,2	23,6	25,5	27,7	4,0	31,7

* mit Wanderungen

5.2 Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot

Oberderdingen ist seit Jahrzehnten Standort für Industrie und Gewerbe. Bereits Mitte der 20iger und 30iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts siedelten sich hier die Firmen BLANCO, als Markenanbieter u.a. Bereich Küchentechnik und die E.G.O. - Firmengruppe als weltweit führender Hersteller von Heiz- und Steuerungselementen an. Die Betriebsgelände der beiden Firmen befinden sich in der Ortslage des Kernortes Oberderdingen. In den folgenden Jahrzehnten siedelten sich weitere Unternehmen in Oberderdingen auf weiteren Gewerbeflächen im Teilort Flehingen und im Kernort Oberderdingen an

Um für die Zukunft gerüstet zu sein, gründeten die Gemeinden Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach und Zaisenhausen sowie die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH und die Sparkasse Kraichgau 1998 eine Wirtschaftsfördergesellschaft und erschlossen das interkommunale Industriegebiet 'Kreuzgarten' zwischen Oberderdingen und dem Teilort Flehingen. Das IKG befindet sich direkt an der B 293 und, mit Haltepunkt, an der Stadtbahnlinie Karlsruhe – Heilbronn.

Die Bedeutung des Gewerbestandortes Oberderdingen zeigt sich in dem deutlichen Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen Jahren sowie der hohen Einpendlerquote. Auch wenn bei der Entwicklung der vergangenen Jahre eine leichte Verschiebung in Richtung Dienstleistungen festzustellen ist, weist Oberderdingen einen bemerkenswert hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Oberderdingen

	sozialvers.-pflichtig Beschäftigte gesamt	im produzierenden Gewerbe	in Handel, Verkehr, Gastgewerbe	in sonstigen Dienstleistungen
2000	3.549	79,1 %	11,0 %	8,8 %
2005	3.618	76,3 %	12,9 %	10,3 %
2010	4.040	74,0 %	15,6 %	10,3 %
2015	4.779	67,9 %	18,9 %	12,7 %
2016	4.702	65,8 %	19,5 %	14,0 %
2017	4.762	67,2 %	17,8 %	14,5 %
2018	4.909	63,9 %	18,0 %	17,6 %
2019	4.933	60,4 %	18,9 %	20,0 %
2020	4.726	60,2 %	18,9 %	20,2 %

zum Vergleich (2020):

Landkreis Karlsruhe	35,3 %	20,6 %	43,7 %
Region Mittlerer Oberrhein	30,1 %	20,4 %	49,3 %
Land Baden-Württemberg	35,6 %	20,1 %	43,8 %

2020 pendelten von den 4.726 Beschäftigten am Arbeitsort 3.406 Personen aus anderen Gemeinden ein (72,1 %). Gleichzeitig pendelten von den 4.598 in der Gemeinde Oberderdingen wohnhaften Beschäftigten 3.280 Personen zum Arbeiten in eine andere Gemeinde aus (71,3 %).

5.3 Belegungsdichte und Baudichte

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro – Kopf – Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert. Für die Zukunft ist das Absinken der Belegungsdichte weiterhin anzunehmen. Dies hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Daten zur Haushaltsgröße hat das Statistische Landesamt in seinem Monatsheft vom November 2015 einen Beitrag veröffentlicht. Darin wird zur Entwicklung der Haushaltsgrößen ausgeführt:

Nach der Haushalteschätzung gab es am 31. Dezember 2014 in Baden-Württemberg 4,85 Mill. Haushalte. Die Zahl der Haushalte hat seit dem Zensusstichtag (9. Mai 2011) um rund 140 000 bzw. um 3 % zugenommen. Die Zahl der Einwohner ist hingegen nur um 2,1 % gestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg ist seit der Volkszählung 1961 bis zum Zensus 2011 von 2,9 Personen auf 2,3 Personen gesunken. Im Durchschnitt waren die Haushalte 2011 um 0,6 Personen kleiner als vor 50 Jahren. Dieser Rückgang hört sich nicht sehr stark an. Würden die Menschen jedoch heute noch in gleich großen Haushalten leben wie 1961, gäbe es fast ein Viertel bzw. über 1 Mill. Haushalte weniger, mit entsprechend geringerer Nachfrage nach Wohnungen.

Die Haushalteschätzung kommt für 2014 auf eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt. Das bedeutet, dass sich der langanhaltende Trend zu kleineren Haushalten wahrscheinlich weiter fortsetzte.

Zur räumlichen Verteilung der verschiedenen Haushaltsgrößen stellt der Beitrag fest, dass die geringsten Haushaltsgrößen in den Stadtkreisen und Verdichtungsräumen vorliegen, verweist aber auch auf den Angleich zwischen Land und Stadt:

Wertet man die Ergebnisse auf Basis der Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes aus, erhält man für die Verdichtungsräume eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 Personen, die Randzonen der Verdichtungsräume hatten durchschnittlich 2,32 Personen je Haushalt. Etwas kleiner waren die Haushalte im Durchschnitt in den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum mit 2,25 Personen. Die größten Haushalte finden sich nach wie vor im ländlichen Raum im engeren Sinne mit durchschnittlich 2,39 Personen je Haushalt.

Betrachtet man die Veränderung seit dem Zensusstichtag (9. Mai 2011), so zeigt sich, dass der Rückgang der Haushaltsgröße in den ländlich geprägten Kreisen tendenziell deutlicher ausfällt als in den Stadtkreisen. Die Unterschiede zwischen Stadt und Land nehmen im Zeitverlauf ab.

Jedoch gibt es Unterschiede zwischen der Methodik zur Errechnung der Haushaltsgrößen und zur Errechnung der Belegungsdichte hinsichtlich der zu Grunde gelegten Bevölkerung, so dass diese Werte nicht unmittelbar miteinander vergleichbar sind. Der Trend zu weniger Personen in einem Haushalt oder in einer Wohnung wird jedoch bei beiden Kennzahlen deutlich. Da die Werte zur Belegungsdichte regelmäßiger fortgeschrieben werden, wird im weiteren auf diese Größe Bezug genommen.

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung):

	Land BaWü	Region Mittlerer Oberrhein	Landkreis Karlsruhe	Oberderdingen
2005	2,2	2,2	2,3	2,6
2010	2,1	2,1	2,2	2,4
2015	2,1	2,1	2,2	2,3 (2,346)
2016	2,1	2,1	2,2	2,4 (2,355)
2017	2,1	2,1	2,2	2,4 (2,370)
2018	2,1	2,1	2,2	2,4 (2,377)
2019	2,1	2,1	2,1	2,4
2020	2,1	2,0	2,1	2,4 (2,380)
2021	2,1	2,0	2,1	2,4 (2,358)

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Oberderdingen bezüglich Belegungsdichte derzeit jeweils höhere Werte als die Vergleichsräume aufweist.

Baudichte

Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist die Gemeinde Oberderdingen als Kleinzentrum festgelegt und wird im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet.

Das Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg enthält Werte, die bei der Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs von den Genehmigungsbehörden zu Grunde zu legen sind, sofern im zugehörigen Regionalplan nichts anderes vermerkt ist. Der derzeit gültige Regionalplan Mittlerer Oberrhein sieht für sonstige Siedlungsbereiche (nicht in Mittelzentren) einen Dichtewert von 60 EW/ha vor. Das Hinweispapier geht bei Kleinzentren ebenfalls von 60 E/ha aus, für Orte ohne zentralörtliche Funktion werden 50 E/ha genannt.

Da Oberderdingen als Kleinzentrum und (bzgl. dem Kernort) als Siedlungsbereich festgelegt ist, bildet der Dichtewert von 60 E/ha zunächst eine erste Vorgabe. Gleichzeitig ist jedoch zu beachten, dass die zentralörtliche Festlegung auf den Kernort zu beziehen ist und nicht für die Teilorte Flehingen und Großvillars gilt, so dass der Dichtewert von 60 E/ha entsprechend zu relativieren ist.

Die Anforderung, dem Flächenverbrauch und der Flächenversiegelung entgegen zu wirken, gewinnt immer mehr an Bedeutung. Durch die Ausnutzung der vorgesehenen Bauflächen mit einer dichteren Bebauung soll die Flächenausdehnung in den freien Landschaftsraum gemindert werden. Daher sieht der in der Fortschreibung befindliche Regionalplan eine Anhebung der Dichtewerte auf 65 E/ha für sonstige Siedlungsbereiche und auf 55 E/ha für sonstige Orte vor.

Hinsichtlich der Anwendung der Dichtewerte führt das Hinweispapier zudem auch aus, dass durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) bei entsprechender Darlegung zu berücksichtigen sind.

Um die Dichtewerte zu veranschaulichen, ist die Analyse eines typischen Baugebietes hilfreich: bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 450 qm wird bei einer Annahme von 80 % Nettobauland und einem angenommenen Faktor von 1,25 WE/Grundstück (d.h. von 4 Häusern ist eines ein Zweifamilienhaus) eine Baudichte von ca. 22 WE/ha erreicht. Bei einer Belegungsdichte von 2,4 E/WE, wie sie derzeit in Oberderdingen vorliegt, würde man eine Baudichte von 53 E/ha erreichen.

Umgekehrt würde eine Einwohnerdichte von 60 E/ha unter den gleichen Annahmen wie vorab einer Baudichte von ca. 25 WE/ha und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 320 qm (Reihen-/ Doppelhausgrundstücke) entsprechen bzw. einem höheren Anteil von Zwei- oder Mehrfamilienhäuser.

Die bauliche Struktur innerhalb der Gemeinde Oberderdingen ist geprägt von der Topografie und der historisch gewachsenen Bausubstanz. Verdichtete Bauformen sind kaum bzw. nur in den zentralen Bereichen, und hier vor allem im Kernort, zu finden. Insbesondere in den Randbereichen und im kleineren Teilort Großvillars wird die Baudichte von 60 E/ha nicht erreicht werden.

Wenn man die derzeitige Einwohnerdichte nach den Flächendaten des Statistischen Landesamtes ermittelt, ergibt sich in Oberderdingen für 2017 eine durchschnittliche Dichte von rd. 46 E/ha: zu Grunde gelegt wurden bei dieser Berechnung die Wohnbaufläche von 217 ha und die gemischte Baufläche von 42 ha zu 50 %. Gemäß der Flächenerhebung des Statistischen Landesamtes. Die daraus sich ergebende relevante Fläche von 238 ha wurde ins Verhältnis gesetzt zur Einwohnerzahl 2018 mit 10.948 E.

In Differenzierung der unterschiedlichen Funktion und Struktur der Teilorte, sowie der aus der besonderen örtlichen Situation (Topografie / Baustruktur) sich ergebenden, realistisch anzunehmenden Baudichte werden in der Bedarfsermittlung zunächst die Dichtewerte von 60 E/ha und 50 E/ha dargestellt, die als Spanne des Bedarfswertes interpretiert werden können.

In Berücksichtigung der etwas höher angesetzten Dichtewertes des Regionalplan-Entwurfes von 2021 werden in verschiedenen Szenarien Dichtewerte von 65 E/ha und 55 E/ha angesetzt.

6 Bedarfsermittlung

Hinsichtlich der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hat der Flächenbedarf in der Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange mit Blick auf die Eingrenzung weiteren Flächenverbrauchs an Bedeutung gewonnen und ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nachzuweisen.

Daher hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 01.01.2009 erstmals ein Hinweispapier an die Genehmigungsbehörden gegeben, anhand dessen diese die Plausibilität der Bedarfsnachweise bei Flächennutzungsplänen prüfen.

Im Hinweispapier wird für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein konkreter Rechenweg aufgezeigt, in den u.a. Bevölkerungsprognose, noch vorhandene Flächenreserven und Dichtewerte einfließen. Zur Berücksichtigung eines zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, der aus dem weiteren Rückgang der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgroßen resultiert, enthält das Hinweispapier zudem einen Faktor für einen 'fiktiven Einwohnerzuwachs'.

Im Mai 2013 wurde ein überarbeitetes Hinweispapier herausgegeben: die Grundsätze und der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurden beibehalten, der Faktor für einen zusätzlichen Bedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte wurde jedoch von 0,5 auf 0,3 verringert. Das Hinweispapier führt ergänzend aus, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen könnten, mit in die Bewertung einzubeziehen sind.

Gleichzeitig ist in den letzten Jahren die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Deutschland und in den einzelnen Bundesländern durch die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten. Die Frage des Bedarfsnachweises ist daher im Spannungsfeld zu sehen zwischen dem sparsamen Umgang mit Fläche und der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Im Februar 2017 wurde das Hinweispapier deshalb erneut überarbeitet: es wurde insbesondere die Berücksichtigung besonderer örtlicher Merkmale stärker hervorgehoben, sowie die Situation des akuten Wohnungsmangels oder die Möglichkeit des Flächentauschs ergänzt. Der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurde im Grundsatz jedoch beibehalten.

6.1 Parameter der Bedarfsermittlung

Nachfolgend wird zunächst noch einmal auf die einzelnen Parameter der Bedarfsermittlung eingegangen und der gewählte Ansatz in der vorliegenden Bedarfsanalyse erläutert.

Orientierungswerte Bevölkerung

Bei der Fortschreibung eines Flächennutzungsplans wird ein Zeithorizont von ca. 15 Jahren angesetzt. Bei der bisherigen Bedarfsanalyse war ein Zeithorizont bis 2035 betrachtet worden. Angesichts des nun länger andauernden FNP-Verfahrens und der aktuellen Datenlage wird das Zieljahr von 2035 auf 2040 angehoben.

Die Wohnbauflächenbedarfsanalyse für Oberderdingen wurde zuletzt 2019 an die damals vorliegenden Zahlen angepasst. Bei der Bearbeitung und in der Abstimmung hat sich gezeigt, dass die damals vorliegende Bevölkerungsprognosen vom Statistischen Landesamt auf Oberderdingen nicht anwendbar sind, da die darin enthaltenen Prognosewerte (11.261 E für 2035) durch die tatsächlichen Bevölkerungswerte deutlich übertroffen wurden.

Daher wurde 2019 mit Regionalverband und Regierungspräsidium / Raumordnung in Anlehnung an das vom StaLa prognostizierte Bevölkerungswachstum für das Land Baden-Württemberg für 2035 ein Prognosewert für das Zieljahr mit 11.505 Einwohnern abgestimmt. Dieser Wert ist mit den aktuellen, tatsächlichen Bevölkerungszahlen bereits übertroffen: nach StaLa Ende 2021: 11.517 E, nach kommunaler Statistik März 2022: 11.553 E und Juni 2022: 11.629 E, so dass auch der abgestimmte Prognosewert mit 11.505 E für 2035 nicht mehr haltbar wäre.

Seit Mai 2022 liegt nun vom Statistischen Landesamt eine neue Bevölkerungsvorausberechnung auf Basisbevölkerung 2020 vor: sie gibt in der Hauptvariante mit Wanderungen für das Zieljahr der Flächennutzungsplanung 2035 nun einen Prognosewert von 11.844 Einwohnern an und für 2040 11.956 Einwohnern.

Aus der Betrachtung der aktuell vorhandenen Einwohnerzahlen, welche auch die neuen Prognosewerte bereits wieder übersteigen, sowie aus der Betrachtung der bisherigen und prognostizierten durchschnittlichen, jährlichen Zuwachsraten wurden drei Szenarien der Bedarfsberechnung entwickelt, denen folgende Orientierungswerte für die Bevölkerung 2040 zu Grunde liegen:

Szenario A

Bevölkerungsprognose 2040 nach StaLa: 11.956 E

Szenario B

Bevölkerungsprognose StaLa erhöht um 3,35 %: 12.356 E

in Berücksichtigung der aktuell bereits vorliegenden Einwohnerzahlen

Hintergrund und Herleitung: Vergleich Prognosewerte und tatsächliche Einwohnerzahl

	Prognose StaLa	Ist-Wert Einwohner	Differenz zur Prognose (Einw.)	Differenz zur Prognose in %
2020*	11.344	11.344		
2021	11.387	11.517	+ 130	+ 1,14 %
2022	11.417	a) 30.06.22: 11.629 b) erwartet Ende 2022: 11.800	+ 383	+ 3,35 %

* Basisbevölkerung

- a) kommunale Einwohnerfortschreibung zum 30.06.2022
 - b) Schätzung Gemeinde angesichts der absehbaren Baufertigstellungen bis Jahresende
- daraus Annahme, dass Prognosewert um ca. 3,35 % erhöht werden muss:
11.956 E (Prognose StaLa) + 3,35 % = + 400 E = 12.356 E

Szenario C

Bevölkerungsprognose StaLa erhöht mit Wachstumsraten 0,7 %: 12.932 E

als Mittelwert der bisherigen, durchschnittlichen Wachstumsraten (1,1%) und der Wachstumsrate aus der Bevölkerungsprognose StaLa (0,3 %)

Die prognostizierte, durchschnittliche Zuwachsrate erscheint angesichts der Zuwachsrate der vergangenen 10 Jahre und auch der anhaltend guten Bevölkerungsentwicklung zu gering.

Die Gemeinde geht davon aus, dass 2040 die Bevölkerungszahl eher bei ca. 13.000 Einwohner liegen wird: dies würde in etwa einer durchschnittlichen, jährlichen Zuwachsrate von 0,7 % und

damit dem Mittelwert aus der Zuwachsrate der letzten 10 Jahre (1,1 %) und der Prognose (0,3 %) entsprechen.

Hintergrund und Herleitung: Betrachtung der jährlichen, durchschnittlichen Zuwachsraten

Bevölkerungsentwicklung nach StaLa bis 2040:

11.956 (Prognose 2040) – 11.344 (Ist 2020) = 612 E

→ 5,4 % → 0,3 % pro Jahr bzw. 30,6 E/Jahr

Analyse der Einwohnerentwicklung seit Zensus 2011

	Einwohner (StaLa)	Zuwachs absolut zum Vorjahr	Zuwachs in Prozent zum Vorjahr
2011	10.364		
2012	10.393	+ 29	+ 0,3
2013	10.431	+ 38	+ 0,4
2014	10.426	- 5	- 0,1
2015	10.540	+ 114	+ 1,1
2016	10.647	+ 107	+ 1,0
2017	10.839	+ 192	+ 1,8
2018	10.948	+ 109	+ 1,0
2019	11.119	+ 171	+ 1,6
2020	11.344	+ 225	+ 2,0
2021	11.517	+ 173	+ 1,5
Summe / Mittelwert		+ 1.153 = 115,3 E/Jahr	+ 1,1

Berücksichtigung Standardsteigerung

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro – Kopf – Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert. Der weitere Rückgang der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgrößen oder der steigenden pro-Kopf-Wohnfläche hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

Das Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums vom Februar 2017 berücksichtigt in seinem Berechnungsmodell für diese Standardsteigerung daher einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs um 0,3 % pro Jahr des Planungszeitraums.

Ausgehend von dem aktuellen Wert der Belegungsdichte von 2,4 in Oberderdingen ist das etwa gleichbedeutend mit einem Absinken der Belegungsdichte auf ca. 2,26 für 2040.

Bei Analyse der Altersstruktur mit den Vergleichsräumen des Landkreises Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landes Baden-Württemberg lässt sich in Oberderdingen derzeit mit 24,9 % ein unterdurchschnittlicher Anteil der über 60-Jährigen feststellen. Die bestehende Altersstruktur zeigt einen guten Besatz in den Altersgruppen der 40-60-Jährigen und der unter 20-Jährigen: das sind Familien mit heranwachsenden, älteren Kindern.

Die Altersgruppe 20-40 Jahre, die für die Familiengründung in Frage kommen ist im Vergleich mit der Region und dem Land etwas schwächer besetzt, gleichzeitig wird die leicht überdurchschnittliche Gruppe der 40-60-Jährigen in den nächsten Jahren in die Gruppe der über 60-Jährigen hineinwachsen.

Die Prognose der Altersstruktur des Statistischen Landesamtes für 2040 zeigt, dass sich in Oberderdingen der Anteil der über 60-Jährigen an die Werte von Landkreis, Region und Land nahezu angleicht, so dass diese Personengruppe in Oberderdingen im Verhältnis zum derzeitigen Wert deutlich stärker anwächst.

Die derzeit unterdurchschnittliche Gruppe der über 60-Jährigen wird nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes bis 2040 daher stark – um ca. 7,8 % – auf 32,7 % ansteigen. Im Landkreis, der Region und im Land Baden-Württemberg beträgt der Anstieg der über 60-Jährigen bis 2040 ca. 4,1 – 4,8 %.

Da die Gruppe der über 60-Jährigen in der Regel die Wohnung nur noch zu zweit oder auch nur noch allein bewohnt, ist in Oberderdingen bis 2040 von einem deutlichen Absinken der Belegungsdichte auszugehen. Das Land Baden-Württemberg, der Landkreis Karlsruhe und auch die Region Mittlerer Oberrhein weisen bereits jetzt Belegungsdichten von nur noch 2,0 / 2,1 E/WE auf – bei einem niedrigeren Anteil der über 60-Jährigen von 27,4 – 28,8 %.

Auch die Untersuchung 'Wer wohnt Wie?' des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein weist auf die deutliche Alterung der Bevölkerung im Landkreis Karlsruhe in den kommenden Jahren hin und stellt gleichzeitig fest, dass das Potenzial freiwerdender Wohnungen von älteren Paaren nach dem Auszug der Kinder nicht überschätzt werden sollte. Die meisten der über 55-Jährigen haben vor, in ihrer bisherigen Immobilie wohnen zu bleiben und sie durch entsprechende Umbaumaßnahmen altersgerecht anzupassen.

Die Annahme einer Belegungsdichte von 2,2 bzw. knapp darunter im Zieljahr 2040 scheint daher plausibel und entspricht den bereits jetzt schon im Landkreis Karlsruhe und der Region Mittlerer Oberrhein vorliegenden Werten.

Da der Faktor des Hinweispapiers für einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 einer Belegungsdichte von 2,26 im Zieljahr 2040 entsprechen würde, wird in Szenario A ein zusätzlicher Faktor von 0,15 angesetzt, was dem Absinken der Belegungsdichte auf 2,184 E/WE entspricht.

In Szenario B wird auf Grundlage der aktuellen Einwohnerzahlen im Vergleich zur StaLa-Prognose ein um 400 Einwohner erhöhter Bevölkerungswert für 2040 angenommen. Es kann daher auch mit einem höheren Anteil an Familienhaushalten gerechnet werden, so dass hier ein Absinken der Belegungsdichte auf nur 2,2 E/WE angenommen wird. Dies wird durch einen zusätzlichen Faktor von 0,12 berücksichtigt.

In Szenario C wird auf den Ansatz eines zusätzlichen Faktors für die Standardsteigerung verzichtet: angesichts des in diesem Szenario angenommenen, im Vergleich zur StaLa-Prognose ein um 976 Einwohner erhöhten Bevölkerungswertes, bildet der im Hinweispapier enthaltene Faktor die Standardsteigerung bzw. das Absinken der Belegungsdichte ausreichend ab.

Ansatz der Baudichte

In Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Hinweispapier des Landes und des Regionalplans zum einen und der vorherrschenden topografischen und baustrukturellen Situation zum anderen sind in der Bedarfsermittlung des Szenario A zunächst die Dichtewerte 60 E/ha und 50 E/ha zu Grunde gelegt, die im Ergebnis eine Bedarfsspanne aufzeigen.

In Berücksichtigung der Anforderungen an einen verminderten Flächenverbrauch wird in Szenario A parallel auch der Ansatz mit den erhöhten Dichtewerten des Regionalplan-Entwurf aufgezeigt (Sonstige Siedlungsbereiche 65 EW/ha und Sonstige Gemeinden und Ortsteile 55 EW/ha).

In den Szenarien B und C, die von einem erhöhten Bevölkerungswachstum ausgehen, wird ausschließlich mit den erhöhten Dichtewerten gerechnet

Baulandreserve

In Berücksichtigung der aktuellen Datenlage wurden auch die Baulandreserven auf den Stand Ende 2020 aktualisiert.

Nach Bereinigung der zwischenzeitlich erschlossenen Baugebiete sind nur noch 3,04 ha als wohnbaurelevante FNP-Reserve-Flächen zu nennen. Sie sind in Kap. 4.1 dargelegt und werden in der nachfolgenden Bedarfsermittlung in Abzug gebracht.

Baulücken im Bestand werden entsprechend der Aufstellung in Kap. 4.2 mit 6,46 ha angesetzt.

6.2 Bedarfsermittlung

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits ausgeführt wurden für die Bedarfsermittlung drei Szenarien mit unterschiedlichen Parametern entwickelt. Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal ist der Ansatz der Bevölkerungswert für das Zieljahr 2040.

In der Zusammenfassung stellen sich die Szenarien wie folgt dar:

Szenario A

- Bevölkerungsprognose 2040 nach StaLa (11.956 E)
- Darstellung Dichtewerte 50 E/ha und 60 E/ha gem. derzeit gültigem Regionalplan sowie 55 E/ha und 65 E/ha in Berücksichtigung Werte des Regionalplan-Entwurfs
- Absinken der Belegungsdichte auf 2,184 (zusätzlicher Faktor 0,15)

Ergebnis Flächenbedarf:

17,72 ha – 23,16 ha bei 60 E/ha und 50 E/ha
15,62 ha – 20,18 ha bei 65 E/ha und 55 E/ha

Szenario B

- Bevölkerungsprognose StaLa erhöht um 3,35 % (12.356 E)
in Berücksichtigung der aktuell bereits vorliegenden Einwohnerzahlen
- nur noch Darstellung der 'dichteren Bebauung' mit den Dichtewerten 55 E/ha und 65 E/ha in Berücksichtigung Werte des Regionalplan-Entwurfs
- Absinken der Belegungsdichte auf 2,2 (zusätzlicher Faktor 0,12)

Ergebnis Flächenbedarf:

20,73 ha – 26,23 ha bei 65 E/ha und 55 E/ha

Szenario C

- Bevölkerungsprognose StaLa erhöht mit Wachstumsraten 0,7 % (12.932 E)
als Mittelwert der bisherigen, durchschnittlichen Wachstumsraten und der Wachstumsrate aus der Bevölkerungsprognose StaLa
- nur noch Darstellung der 'dichteren Bebauung' mit den Dichtewerten 55 E/ha und 65 E/ha in Berücksichtigung Werte des Regionalplan-Entwurfs
- keine Berücksichtigung eines zusätzlichen Faktors für die Standardsteigerung, da bei diesem Wachstumsszenario auch von einem verstärkten Zuzug jüngerer Bevölkerung und Familien auszugehen ist

Ergebnis Flächenbedarf:

25,40 ha – 31,75 ha bei 65 E/ha und 55 E/ha

Nachfolgend sind die Berechnungsschritte detailliert aufgeführt.

Szenario A

Bevölkerung 2040 nach StaLa und Berücksichtigung höhere Dichtewerte

<i>Geplante Wohnbauflächen</i>	<i>Rangfolge 1</i>	<i>Rangfolge 2</i>	
<i>Gesamtgemeinde Oberderdingen</i>	<i>18,8 ha</i>	<i>7,4 ha</i>	<i>= 26,2 ha</i>

1. fiktiver Einwohnerzuwachs

(Standardfaktor Hinweispapier = Rückgang der Belegungsdichte auf 2,26)

$11.344 \text{ (Ew 2020)} \times 0,30 \times 20 / 100 = 681 \text{ Ew (EZ-1)} \rightarrow \text{Zieljahr 2040} = 20 \text{ Jahre}$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$11.956 \text{ (Wert 2040 nach neuer Prognose)} - 11.344 \text{ (Ew 2020)} = \mathbf{612} \text{ (EZ-2)}$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2040: $681 + \mathbf{612} = \mathbf{1.293}$ Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten:

bei 60 E/ha: **21,55 ha** (Zieljahr 2040)

bei 65 E/ha: **19,89 ha** (Zieljahr 2040)

bei 50 E/ha: **25,86 ha** (Zieljahr 2040)

bei 55 E/ha: **23,50 ha** (Zieljahr 2040)

4. Berechnung des zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses (örtliche Besonderheit)

zusätzlicher Faktor 0,15 = Rückgang der Belegungsdichte auf 2,184 bzw. zusätzlich 340 E

$11.344 \text{ (Ew 2020)} \times 0,15 \times 20 / 100 = 340 \text{ E} \rightarrow \text{Zieljahr 2040} = 20 \text{ Jahre}$

bei 60 E/ha: 5,67 ha (Zieljahr 2040)

bei 65 E/ha: 5,23 ha (Zieljahr 2040)

bei 50 E/ha: 6,80 ha (Zieljahr 2040)

bei 55 E/ha: 6,18 ha (Zieljahr 2040)

5a. Berechnung des absoluten Gesamtbedarfs

	Flächenbedarf bei 60 E/ha	Flächenbedarf bei 50 E/ha
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	21,55 ha	25,86 ha
abzgl. Baulandreserve im FNP	- 3,04 ha	- 3,04 ha
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 6,46 ha	- 6,46 ha
Zwischensumme relativer Flächenbedarf	12,05 ha	16,36 ha
Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,184 E/WE / s. Ziffer 4	5,67 ha	6,80 ha
Endergebnis absoluter Flächenbedarf	17,72 ha	23,16 ha

5b. Berechnung des absoluten Gesamtbedarfs bei 55 E/ha und 65 E/ha

	Flächenbedarf bei 65 E/ha	Flächenbedarf bei 55 E/ha
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	19,89 ha	23,50 ha
abzgl. Baulandreserve im FNP	- 3,04 ha	- 3,04 ha
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 6,46 ha	- 6,46 ha
Zwischensumme relativer Flächenbedarf	10,39 ha	14,00 ha
Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,184 E/WE / s. Ziffer 4	5,23 ha	6,18 ha
Endergebnis absoluter Flächenbedarf	15,62 ha	20,18 ha

Szenario B

Bevölkerung 2040 mit 3,35 % Zuschlag auf Prognose (12.356 E) und Berücksichtigung höhere Dichtewerte

<i>Geplante Wohnbauflächen</i>	<i>Rangfolge 1</i>	<i>Rangfolge 2</i>	
<i>Gesamtgemeinde Oberderdingen</i>	18,8 ha	7,4 ha	= 26,2 ha

1. fiktiver Einwohnerzuwachs

(Standardfaktor Hinweispapier = Rückgang der Belegungsdichte auf 2,26)

$$11.344 \text{ (Ew 2020)} \times 0,30 \times 20 / 100 = 681 \text{ Ew (EZ-1)} \quad \rightarrow \text{Zieljahr 2040} = 20 \text{ Jahre}$$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$$12.356 \text{ (Zuschlag 3,35\% auf Prognose)} - 11.344 \text{ (Ew 2020)} = \mathbf{1.012 \text{ (EZ-2)}}$$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2040: 681 + **1.012** = **1.693** Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

bei 65 E/ha: **26,05 ha** (Zieljahr 2040)

bei 55 E/ha: **30,78 ha** (Zieljahr 2040)

4. Berechnung des zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses (örtliche Besonderheit)

zusätzlicher Faktor 0,12 = Rückgang der Belegungsdichte auf 2,2

$$11.344 \text{ (Ew 2020)} \times 0,12 \times 20 / 100 = 272 \text{ E} \quad \rightarrow \text{Zieljahr 2040} = 20 \text{ Jahre}$$

bei 65 E/ha: 4,18 ha (Zieljahr 2040)

bei 55 E/ha: 4,95 ha (Zieljahr 2040)

5. Berechnung des absoluten Gesamtbedarfs

	Flächenbedarf bei 65 E/ha	Flächenbedarf bei 55 E/ha
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	26,05 ha	30,78 ha
abzgl. Baulandreserve im FNP	- 3,04 ha	- 3,04 ha
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 6,46 ha	- 6,46 ha
Zwischensumme relativer Flächenbedarf	16,55 ha	21,28 ha
Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,2 E/WE / s. Ziffer 4	4,18 ha	4,95 ha
Endergebnis absoluter Flächenbedarf	20,73 ha	26,23 ha

Szenario C

**Bevölkerung 2040 mit 0,7% Zuwachs p.a. (12.932 E)
und Berücksichtigung höhere Dichtewerte**

<i>Geplante Wohnbauflächen</i>	<i>Rangfolge 1</i>	<i>Rangfolge 2</i>	
<i>Gesamtgemeinde Oberderdingen</i>	<i>18,8 ha</i>	<i>7,4 ha</i>	<i>= 26,2 ha</i>

1. fiktiver Einwohnerzuwachs

(Standardfaktor Hinweispapier = Rückgang der Belegungsdichte auf 2,26)

11.344 (Ew 2020) x 0,30 x 20 / 100 = 681 Ew (EZ-1) → Zieljahr 2040 = 20 Jahre

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

12.932 (Zuwachs 0,7% p.a.) – 11.344 (Ew 2020) = **1.588** (EZ-2)

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2040: 681 + **1.588** = **2.269** Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

bei 65 E/ha: **34,90 ha** (Zieljahr 2040)

bei 55 E/ha: **41,25 ha** (Zieljahr 2040)

4. Berechnung des zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses (örtliche Besonderheit)

-- entfällt bei diesem Szenario, da auch Zuwachs jüngerer Bevölkerung und Familien anzunehmen ist -

5. Berechnung des absoluten Gesamtbedarfs

	Flächenbedarf bei 65 E/ha	Flächenbedarf bei 55 E/ha
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	34,90 ha	41,25 ha
abzgl. Baulandreserve im FNP	- 3,04 ha	- 3,04 ha
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 6,46 ha	- 6,46 ha
Zwischensumme relativer Flächenbedarf	--	--
Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,184 E/WE / s. Ziffer 4	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>
Endergebnis absoluter Flächenbedarf	25,40 ha	31,75 ha

7 Vorgesehener Entwicklungsrahmen / Bildung von Rangfolgen

Vorrangiges Ziel der Gemeinde Oberderdingen ist eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung und das dafür notwendige, vorausschauende und langfristige Flächenmanagement. Nur so kann die erfolgreiche Baulanderschließung der vergangenen Jahre, in denen die Gemeinde durch einen frühzeitigen Flächenerwerb die Umsetzung der Baugebiete (durch Abschnittsbildung, Bauverpflichtungen etc.) aktiv gestalten kann, fortgesetzt und realisiert werden.

Die schnelle Auffüllung der zuletzt erschlossenen Baugebiete bestätigt zum einen die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde und zum anderen auch den Erfolg der oben beschriebenen Vorgehensweise. Bestes Beispiel ist die komplette Auffüllung bzw. Vermarktung mit Bauverpflichtung des Baugebietes 'Hinter der Schießmauer' (2. + 3. Bauabschnitt) innerhalb kürzester Zeit. Auch die Grundstücke des Baugebietes 'Zimmerplatz II' am nördlichen Rand von Flehingen sind vollständig vergeben. Nach einer Bewerbungsfrist von 14 Tagen konnte die Grundstücksvergabe innerhalb weniger Wochen abgeschlossen werden. Ebenso werden bei der Gemeinde für die noch anstehenden Baugebieterschließungen 'Hinter der Schießmauer' (4. + 5. Bauabschnitt), 'Storchenacker' (3. Bauabschnitt) bereits lange Interessentenlisten geführt.

Gleichzeitig ist es der Gemeinde aber auch wichtig, gerade im Bereich der Innenentwicklung Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen: hier wurden in jüngster Zeit ca. 160 Wohneinheiten fertiggestellt bzw. sind konkret in Planung. Teilweise werden sie von der Kommunalbau-GmbH, einer 100-Prozent-Tochter der Gemeinde Oberderdingen, realisiert. Zu nennen sind hier zum Beispiel:

- Neubauprojekt Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen in der Weinstraße im Unterdorf von Oberderdingen.
- Sanierung und Umbau ehemaliges Gasthaus mit der Erstellung von 8 Mietwohnungen in der Heilbronner Straße im Teilort Großvillars
- Neubau eines Mietwohngebäudes mit 5 Wohnungen in der Gochsheimer Straße in Flehingen
- Mehrfamilienhaus Ecke Lerchenweg / Bremichstraße
- Wohnpark am Bahnhof in Flehingen
- Neubau von 11 Mietwohnungen in der Kirchstraße in Oberderdingen (Erstbezug im März 2015)
- Neubau von 5 Mietwohnungen in der Sulzfelder Straße in Oberderdingen (Erstbezug im März 2015)



Ecke Lerchenweg / Bremichstraße



Wohnpark am Bahnhof in Flehingen

Auch innerhalb des zuletzt erschlossenen Wohnbaugebietes 'Hinter der Schießmauer' im Kernort Oberderdingen wurden 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten errichtet.

Aus der Erfahrung der vergangenen Jahre, in denen die Prognosen des Statistischen Landesamtes für Oberderdingen – auch im Oberen Rand – regelmäßig hinter der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zurückblieben und der nachgewiesenen hohen Nachfrage, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, Entwicklungsbereiche für Wohnen, die über den zuvor dargestellten rechnerischen Bedarf nach dem Hinweispapier hinausgehen, zu definieren und im Flächennutzungsplan darzustellen.

Angesichts der guten Standortbedingungen in Oberderdingen (Stadtbahn, hervorragender Gewerbebesatz und Arbeitsplatzangebot im Ort selbst und im Umland, zentrale Lage im Hinblick auf umliegende Ober- und Mittelzentren), der nachgewiesenen hohen Beliebtheit des Wohnstandortes Oberderdingen und dem anhaltenden Siedlungsdruck – auch aus den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren – kann angenommen werden, dass der kontinuierliche Zuwachs auch noch in den nächsten Jahren anhält.

In einer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Betrachtung wurde für die Gemeinde Oberderdingen daher eine Flächenkulisse für Wohnbauerweiterungen von insgesamt ca. 26 ha entwickelt, die den potenziellen Entwicklungsrahmen für die künftigen 15-20 Jahre darstellen.

Um der rechnerischen Bedarfsermittlung Rechnung zu tragen und auch die vorgesehene bedarfsangepasste Entwicklung der Flächen zu unterstreichen, werden die Flächen in zwei Rangfolgen eingeteilt: der Rangfolge 2 können ca. 7,4 ha zugeordnet werden, ca. 18,8 ha verbleiben in Rangfolge 1.

In Bezug zum ermittelten Bedarfsrahmen kann zusammenfassend festgehalten werden:

Szenario B leitet sich aus der derzeit erkennbaren, tatsächlich vorhandenen Situation ab. Die darin ermittelte Bedarfsspanne deckt die vorgesehenen Flächenausweisungen beider Rangfolgen ab.

Bei Szenario A, welchem die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes – ohne Anpassungen – zugrunde liegt, sind die der Rangfolge 1 zugeordneten Wohnbauflächen-Neuausweisungen vollständig abgedeckt sowie ein Teil der Flächen in Rangfolge 2.

Bei Szenario C liegen die vorgesehenen Wohnbauflächenausweisungen am unteren Rand der Bedarfsspanne.

Weiterhin ist nochmals auf folgende Punkte hinzuweisen:

Die Gemeinde Oberderdingen hat in der Vergangenheit die im FNP ausgewiesenen Flächen immer bedarfsangepasst und in definierten Bauabschnitten entwickelt. Damit kann innerhalb des verfügbaren Entwicklungsspielraums flexibel auf verschiedene Anforderungen und Problemstellungen reagiert werden. Diesen Handlungsspielraum möchte sich Oberderdingen auch künftig durch eine entsprechende Flächenauswahl erhalten. Zu betonen ist hier auch noch einmal die Funktion des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der ohne Anspruch auf Umsetzung einen Entwicklungsrahmen darstellt.