

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

**Bevölkerungsentwicklung und
Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs
in der Region Rhein-Neckar - regelmäßige
Information im Stadtentwicklungs- und
Verkehrsausschuss über laufende
Maßnahmen des Verbandes Region Rhein-
Neckar**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 04. August 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht über die prognostizierte regionale Bevölkerungsentwicklung und die daraus abgeleitete Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs in der Region sowie das weitere Vorgehen des Verbands Region Rhein-Neckar zur Kenntnis.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 15.07.2008

Ergebnis: Kenntnis genommen

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
RK 2	+	Abstimmung in wirtschafts-, wohnungs-, verkehrspolitischer, infrastruktureller, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht verbessern Begründung: Die hier vorgestellten Informationen sind unverzichtbar für eine konstruktive Diskussion innerhalb der Region, um zu einem einheitlichen Regionalplan mit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu gelangen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Eine der ersten Herausforderungen des vor drei Jahren gegründeten Verbandes Region Rhein-Neckar, ist die Erstellung eines gemeinsamen Regionalplanes, der erstmals die Ländergrenzen überschreitend einheitliche und abgestimmte Vorgaben für die Metropolregion macht. Über dieses Projekt wurde der Stadtentwicklungsausschuss bereits mehrfach informiert. Im Arbeitsüberblick am 05.07.2007 wurde mitgeteilt, dass der Verband Region Rhein-Neckar im Frühjahr 2007 die Aufstellung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 eingeleitet hat. Mit der Vorlage „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020“ (DS 0110/2007/IV) wurde am 18.09.2007 über die Inhalte und das Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans informiert. Ergänzt wurde diese Information durch den mündlichen Vortrag eines Vertreters der Verbandsverwaltung. Am 15.01.2008 wurde mit der Vorlage „Grundsätze der Regionalentwicklung im künftigen Regionalplan Rhein-Neckar 2020“ (DS 0168/2007/IV) das weitere Vorgehen des Verbandes bei der Erarbeitung des neuen Regionalplans dargelegt und eine Stellungnahme des Verbandes zu den Grundsätzen der Regionalentwicklung zur Kenntnis gegeben.

Mit Antrag vom 4. Juni 2008 wünscht die SPD-Fraktion regelmäßige Informationen über die Verbandsarbeit, die mit dieser Vorlage zur Bevölkerungsentwicklung und dem abgeschätzten Wohnbauflächenbedarf für die Region fortgesetzt wird. Das Strategie- und Umsetzungskonzept Regionalpark Rhein-Neckar und das Regionale Energiekonzept Rhein-Neckar werden zu einem späteren Zeitpunkt im UWA und SEVA vorgestellt werden.

Ausgangssituation

Zur Vorbereitung des ersten gemeinsamen Regionalplanes für den Verband Region Rhein-Neckar wurde das Geographische Institut der Universität Mannheim mit einer Bevölkerungsprognose und Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2020 in der Region beauftragt. Auf die vorliegenden Bevölkerungsprognosen der jeweiligen statistischen Länder konnte nicht zurückgegriffen werden, da sie mit unterschiedlichen Methoden arbeiten. Erste Prognoseergebnisse wurden in der Sitzung am 13. Februar 2008 im Planungsausschuss vorgestellt.

Über Annahmen und Prognosemethode gab es leider im Vorfeld seitens des Verbandes keine Abstimmung mit den betroffenen Kommunen. Zumindest mit den Oberzentren der Region, die über eigene kommunale Statistikstellen verfügen, wäre ein solcher Austausch sinnvoll gewesen.

Wichtigste Ergebnisse

Insgesamt wird für die Region mit einem leichten Bevölkerungsrückgang von -1,6% bis zum Jahr 2020 in der Variante 1, die als realistischste angenommen wird, gerechnet. Das entspricht 39.000 Einwohnern. Für Heidelberg dagegen wird eine Zunahme von 1% oder rund 1.400 Personen auf 146.000 Einwohner prognostiziert. Das ist der höchste Zuwachs unter den drei Oberzentren der Region (Mannheim -1,1%, Ludwigshafen 0,2%). In Variante 2 beträgt das Einwohnerwachstum in Heidelberg bis 2020 2,5% (148.200) und in Variante 3 3,1% (149.200). Alle Prognoserechnungen erbringen für Heidelberg eine Einwohnerzunahme bis zum Jahr 2020. Die Ergebnisse des Bevölkerungsgutachtens sind für Heidelberg im Vergleich zur Region und im Vergleich zu den beiden anderen Oberzentren Mannheim und Ludwigshafen in tabellarischer Form in Anlage 1 zusammengestellt.

Bedeutender als die leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtregion wird die sich stetig fortsetzende Alterung für die Metropolregion eingeschätzt, die sich vor allem in den Umlandgemeinden bemerkbar macht. Heidelberg gehört hier zu den Städten, in denen dieser Alterungsprozess weniger stark auftritt. So wird nach der Prognose des Regionalverbandes Heidelberg 2020 den höchsten Anteil an unter 35-Jährigen haben.

Auf Basis der Einwohnerprognose erfolgt eine Haushaltsprognose. Trotz geringem Einwohnerverlust wird in der Region ein Zuwachs an Haushalten von 0,5% prognostiziert. Dieser Anstieg ist vor allem auf die weitere Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zurückzuführen (Singularisierungstrend). In Heidelberg nimmt die Zahl der Haushalte in der Prognosevariante 1 um rund 1.000 oder 1,4 % auf insgesamt knapp 78.000 zu. Auch in Heidelberg ist weiterhin von einer Zunahme der kleineren Haushalte auszugehen, vor allem der Zwei-Personen-Haushalte.

Aus der Haushaltsvorausberechnung ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein Neubedarf von 26.000 Wohnungen in der Gesamtregion. Dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 1.750 ha. Davon entfallen 850 ha auf den Verdichtungsraum und 900 ha auf die ländlichen Räume außerhalb. Eine Abschätzung des zukünftigen Wohnflächenbedarfes auf Gemeindeebene liegt nicht vor.

Anmerkungen zur Methode

Die Prognose basiert auf den amtlichen Einwohnerzahlen der statistischen Landesämter. Diese werden anhand der im Referenzzeitraum durch unterstellte Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Wegzüge) bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben. Gerechnet wurden drei Varianten, die sich hinsichtlich der Annahmen zur Wanderungsentwicklung unterscheiden.

Die Prognose beruht somit ausschließlich auf der Fortschreibung von Einwohnertrends. Nicht berücksichtigt wurden lokale Rahmenbedingungen wie ausgewiesene Baugebiete oder kommunale Zielvorstellungen, wie etwa das legitime Ziel des Oberzentrums Heidelberg, die Abwanderung von Familien durch entsprechende Wohnungsangebote zu stoppen. Vor dem Hintergrund der steigenden Transportkosten künftig muss zudem mit Verschiebungen in den gewohnten regionalen Wanderungsstrukturen gerechnet werden.

Der Wohnbauflächenbedarf wird ausschließlich über die neu hinzukommenden Haushalte bestimmt. Hinzugerechnet wird ein pauschaler jährlicher Ersatzbedarf von 0,2% des Wohnungsbestandes und eine Fluktuationsreserve von 1% des Wohnungsbestandes. Bereits bestehende Defizite vor Ort werden nicht berücksichtigt. Die Gutachter gehen von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt in der Region aus. Diese Annahme trifft für Heidelberg nicht zu. Der Wohnungsmarkt in Heidelberg ist nicht ausgeglichen und weist ein erhebliches Wohnungsdefizit auf. Das Statistische Landesamt hat jüngst einen Nachholbedarf (Wohnungsdefizit) von 8.000 Wohnungen in Heidelberg errechnet. Die Prognose des Verbandes Region Rhein-Neckar unterschätzt daher den Wohnungsneubedarf in Heidelberg. Als Fluktuationsreserve nimmt das Statistische Landesamt in der Regel einen Wert von 2,5% an, der auch aus unserer Sicht realistischer ist als der von der Universität Mannheim angesetzte Wert von 1%.

Bewertung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgelegte Prognose für Heidelberg ein Einwohnerwachstum bis zum Jahr 2020 ausweist. Sie unterstützt damit die Entwicklungsziele der Stadt Heidelberg. Auf Basis der derzeitigen Informationen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Modell Räumliche Ordnung vorgesehene räumliche Entwicklung der Stadt Heidelberg zu erwarten.

Auf die Region insgesamt gesehen ergibt sich allerdings ein anderes Bild. Die Verbandsverwaltung kommt zu dem Schluss, dass der vorhandene Bestand an Wohnbauflächen „den prognostizierten Bedarf insgesamt deutlich überschreitet“, das gilt auch, wenn man die Variante 3, die von deutlichen Wanderungsgewinnen ausgeht, zu Grunde legt.

Bei der weiteren Erarbeitung des Regionalplans geht die Verbandsverwaltung davon aus, dass die genehmigten Flächennutzungsplaninhalte aus rechtlichen Gründen zunächst nicht zur Disposition stehen. Sie sollen nachrichtlich in den neuen Regionalplan übernommen werden.

Der Regionalverband erwartet (Anlage 3), dass die „vorhandenen Größenordnungen im Rahmen der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung zusammen mit den Potenzialen der Innenentwicklung in Relation zu den erkennbaren Bedarfen aus der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung in der Metropolregion Rhein-Neckar gesetzt und entsprechend berücksichtigt werden.“ Für diese entsprechende Priorisierung der neu auszuweisenden Baugebiete sind erste Kriterien zusammengestellt, denen aus Sicht der Stadtverwaltung zugestimmt werden kann. Der für Oberzentren angenommene durchschnittliche Siedlungsdichtewerte kann als realistisch angesehen werden.

Hauptaufgabe des Verbandes wird es jetzt sein, im anstehenden Diskussionsprozess Steuerungskompetenz zu gewinnen, um die Zersiedlung der Region zu stoppen. Die Interessen der Oberzentren als Wachstumskerne in der Region sind dabei zu wahren.

Am 18. Juni 2008 werden das Gutachten und die vom Verband gezogenen Konsequenzen in einer Sondersitzung des Planungsausschusses vorgestellt. Sofern der Planungsausschuss zustimmt, sollen die gutachterlichen Ergebnisse sowie die von der Verbandsverwaltung erarbeitete Konzeption zu den qualitativen und quantitativen Vorgaben der künftigen Wohnbauflächenentwicklung (siehe Anlage 2 und 3) der Erarbeitung der Plansätze und der Begründung zum Teilkapitel „Siedlungsentwicklung Wohnen“ zu Grunde gelegt werden. Parallel dazu soll ein thematischer Kartenentwurf erarbeitet werden und die Abstimmung mit den Kommunen erfolgen. Über das Ergebnis dieser Sitzung wird mündlich informiert.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Ergebnisse des Gutachtens der Universität Mannheim: Heidelberg, Region und Oberzentren im Vergleich
A 2	Bevölkerungsentwicklung und Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2020 in der Region Rhein-Neckar – Zusammenfassung der Verbandsverwaltung
A 3	Qualitative und quantitative Vorgaben zur künftigen Wohnbauflächenentwicklung im Regionalplan Rhein-Neckar 2020 – Anlage der Verbandsverwaltung
A 4	Universität Mannheim, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie: Bevölkerungsentwicklung und Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2020 in der Region Rhein-Neckar – Abschlussbericht (Hinweis: Anlage 4 steht nur digital zur Verfügung!)