

WOHNUNGSBAU IM NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM 2005 BIS 2021

Eine analytische Betrachtung und Perspektiven für den zukünftigen Wohnungsbau

Impressum

Herausgeber:

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
Glücksteinallee 11
68163 Mannheim

Bearbeitung:

Anna George
Martin Müller

November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	1
1. ANLASS UND ZIELE	3
2. VORGEHEN	5
3. ENTWICKLUNGSTRENDS	9
3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
3.2 Regionaler Wohnungsmarkt	11
3.3 Natur- und Freiraumschutz	12
4. SIEDLUNGSENTWICKLUNG 2005-2021	13
4.1 Außenbereich und Randlagen	13
4.2 Innenbereich	19
4.3 Militärische Konversionsflächen	25
5. BAULICHE DICHTEN UND KENNZAHLEN	27
5.1 Kennzahlen der Baugebiete	27
5.2 Dichte und Grundstücksgrößen nach Bautypologie	30
Exkurs: Bebauungsplan und Realisierung	32
5.3 Exemplarische Dichtewerte von Baugebieten	33
6. PERSPEKTIVEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU	35
ANHANG	39
Steckbriefe der untersuchten Baugebiete	40
ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNIS	73

VORWORT



Die Stadt Heidelberg hat ihre Wohnungsbaupolitik darauf ausgerichtet, möglichst vielen Nachfragegruppen bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Derzeit entstehen auf den Konversionsflächen in großem Umfang Wohnungen, die für breite Teile der Bevölkerung finanzierbar sein werden. Dennoch bleibt es auch langfristig eine große Herausforderung, in Heidelberg ausreichend Wohnraum – vor allem im bezahlbaren Segment – zu schaffen.

Neben der Versorgung mit Wohnraum steht das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. In unserem bereits intensiv genutzten Raum ist es von zentraler Bedeutung, dass auf neuen Wohnbauflächen angemessene Dichten entstehen. Auf diese Weise werden auch die ökologischen Belange, die Erhaltung von Erholungsflächen und die Anforderungen der Landwirtschaft bestmöglich berücksichtigt. Um noch mehr Verkehr zu vermeiden ist es notwendig, dass gerade in Nähe von Bahn-Haltepunkten möglichst umfassend Wohnraum geschaffen wird und hier dichtere Siedlungsstrukturen entstehen.

Daher ist es von zunehmender Bedeutung, die interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Wohnraumversorgung zu intensivieren. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim leistet mit dieser Broschüre einen wichtigen Beitrag für die Diskussion zur zukünftigen Ausgestaltung von Wohnbauprojekten. Ich bin zuversichtlich, dass die Inhalte als eine „Guideline“ für eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum wirken können.

Prof. Dr. Eckart Würzner
Verbandsvorsitzender Nachbarschaftsverband
Oberbürgermeister Stadt Heidelberg



Im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim vertrete ich die 16 Mitgliedsgemeinden des Rhein-Neckar-Kreises. Wir schätzen die räumliche Nähe zu den großen Zentren der Region mit ihrer urbanen Vielfalt und den Angeboten für Arbeiten, Einkaufen und Kultur. Gleichzeitig bieten die Gemeinden im Umland abwechslungsreiche Landschaftsbilder, Möglichkeiten zur Naherholung und landwirtschaftliche Flächen. Unsere Region ist attraktiv und stellt umfassende Angebote für die vielfältigen Bedürfnisse der Bevölkerung bereit. Damit die Lebensqualität in den nächsten Jahrzehnten gesichert bleibt, müssen frühzeitig die Weichen richtig gestellt werden. Aus heutiger Sicht wären wohl einige der in der Vergangenheit realisierten Baugebiete anders zu bewerten. Zukünftig wird es notwendig sein, kompaktere Siedlungsstrukturen anzustreben.

Als Bürgermeister habe ich in den letzten Jahren aber auch die Erfahrung gemacht, dass gerade in der Nachbarschaft höhere Dichten oft kritisch gesehen werden. Ich habe die Hoffnung, dass mit der vorliegenden Ausarbeitung ein verstärktes Bewusstsein dafür entsteht, dass auch dichtere Wohngebiete Qualitäten haben und dass solche Konzepte für die langfristige Entwicklung unserer Region von zentraler Bedeutung sind. Ich bin davon überzeugt, dass mit dieser Broschüre wichtige Impulse für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unserer Region gesetzt werden.

Jürgen Kappenstein
Stellv. Verbandsvorsitzender Nachbarschaftsverband
Bürgermeister Gemeinde Ketsch

VORWORT



Die Frage der angemessenen Bereitstellung von Wohnraum hat sich in den letzten Jahren zu einem immer drängenderen Thema der Kommunalpolitik entwickelt. Die Wohnungsnot betrifft nicht nur die großen Städte, sondern wirkt auch spürbar in die Nachbargemeinden hinein.

Der Siedlungsraum zwischen Heidelberg und Mannheim ist inzwischen in einer Weise beansprucht, dass der Abschluss sinnvoller Siedlungsentwicklungen deutlich zu erkennen ist. In der mittel- bis langfristigen Perspektive wird es daher verstärkt um die Frage gehen, wie das Wachstum auf immer weniger Fläche nachhaltig organisiert werden kann.

Mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim haben wir eine institutionalisierte Plattform, in der die 18 Mitgliedsgemeinden im Kerngebiet der Metropolregion Rhein-Neckar eng miteinander kooperieren, um zu guten Lösungen für die vielfältigen raumplanerischen Herausforderungen zu kommen. In dieser Ausarbeitung werden unterschiedliche Konzepte zum Wohnungsbau und deren Dichten ins Blickfeld genommen, so dass zukünftige Diskussionen auch anhand klarer Messgrößen objektiviert werden können. Wohnungsbauvorhaben sollten zukünftig weniger als einzelnes Projekt, sondern verstärkt auch unter einem regionalen Kontext betrachtet werden. Ich bin sicher, dass die Ergebnisse dieser Ausarbeitung die Diskussion in der Öffentlichkeit und in den Gremien unserer Region voranbringen wird.

Dr. Peter Kurz
Stellv. Verbandsvorsitzender Nachbarschaftsverband
Oberbürgermeister Stadt Mannheim

1. ANLASS UND ZIELE

Das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes ist von einem hohen Wohnungsbedarf geprägt und auch in der langfristigen Perspektive ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Grenzen eines sinnvollen Siedlungswachstums in der bereits intensiv genutzten Rheinebene zwischen Heidelberg und Mannheim immer mehr erreicht werden. Neue Baugebiete stehen regelmäßig im Zielkonflikt mit den Erfordernissen der Landwirtschaft, des Freiraum- und des Naturschutzes.

Es stellt sich die Frage, wie das Wachstum auf immer weniger Fläche sinnvoll organisiert werden kann.

Ziel dieser Analyse ist es, anhand einer differenzierten Betrachtung aktueller Entwicklungen eine Diskussion über die Frage der zukünftigen Ausgestaltung von Wohngebieten anzustoßen.

Mit dem 2020 abgeschlossenen Flächennutzungsplan wurde jeder Mitgliedsgemeinde Raum für weitere Entwicklungen im Außenbereich zur Verfügung gestellt, der nach allen Erfahrungen für einige Jahre gut ausreichen wird. Der neue Flächennutzungsplan stellt Flächen für Wohnungsbau dar, beinhaltet jedoch keine Maßgaben im Hinblick auf die städtebauliche Struktur und Dichten. Mit der vorliegenden Betrachtung sollen die Möglichkeiten zur effizienten und sparsamen Flächennutzung verstärkt in den Fokus rücken.

Das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes mit den Oberzentren Heidelberg und Mannheim und seinen 16 Nachbargemeinden ist von einer besonders hohen siedlungsstrukturellen Dichte geprägt. In solchen Stadt-Umland-Beziehungen herrschen häufig Bilder vor, wonach im Umland in erster Linie Einfamilienhausgebiete realisiert werden, während in den großen Städten auch für andere Nachfragegruppen kompakte und dichte Wohngebiete entstehen. Dies führt in den Städten regelmäßig zu Forderungen, wonach mit dem Umland in Konkurrenz zu treten sei, um die Abwanderung von Interessenten großzügiger Einfamilienhäuser zu reduzieren. Gleichzeitig konzentrieren sich die Diskussionen im Umland mehr auf eine örtliche Betrachtung, während die vielfältigen

regionalen Verflechtungen weniger im Blickfeld sind. Die Analyse zeigt (vgl. Kapitel 4), dass die tatsächlichen Wohngebietsentwicklungen und Abhängigkeiten im Stadt-Umland-Bereich differenzierter zu sehen sind.

Im Laufe der letzten Jahre haben viele Entwicklungen im Innenbereich stattgefunden. Diese Flächenpotenziale leisten einen kontinuierlichen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum, sind jedoch häufig schwer zu erfassen und zu prognostizieren. Das bekannte Prinzip „Innen vor Außenentwicklung“ wird in der langfristigen Perspektive nicht an Bedeutung verlieren, weshalb nachfolgend auch die Innenentwicklungen der letzten Jahre betrachtet werden.

Die Analyse geht zurück auf einen Beschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes vom 13.12.2018, in dem eine verstärkte Zusammenarbeit im Wohnungsbau vereinbart wurde. Es geht darum, dass „Zielsetzungen, Leitbilder und Konzepte als Grundlage für die zukünftige Wohnbauentwicklung konkretisiert werden, um mit der endlichen Ressource Boden nachhaltig umzugehen.“

Im Fokus dieser Betrachtung steht die Frage, welche unterschiedlichen Gebäudetypologien in aktuellen Gebietsentwicklungen entstehen, wie diese städtebaulich funktionieren und welchen Beitrag diese für die regionale Wohnraumversorgung leisten. Darauf basierend werden Antöße für die zukünftige Ausgestaltung des Wohnungsbaus diskutiert.



Abb. 1: Baugebiet „Schütte-Lanz“ in Brühl

2. VORGEHEN

Zentrales Ziel dieser Analyse ist es, die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau im Hinblick auf Städtebau und Dichte sichtbar zu machen.

Wesentliche Basis dafür ist eine detaillierte Analyse realisierter Wohngebietsentwicklungen von etwa 2005 bis 2021. Für 32 Baugebiete im Innen- und Außenbereich des Verbandsgebietes wurde erhoben, welche Bautypologien in welchem Umfang realisiert worden sind – von verschiedenen Formen der Einfamilienhausbebauung bis hin zum Geschosswohnungsbau. Dabei wurde detailliert ermittelt, wie viele Wohneinheiten entstanden sind, zu welchen baulichen Dichten dies führt und wie diese Entwicklungen städtebaulich bewertet werden können.

Bei der **Auswahl der Beispiele** wurden sowohl die räumliche Verteilung als auch die entstandenen Typologien berücksichtigt. Das Ziel war einerseits, Beispiele aus möglichst vielen unterschiedlichen Mitgliedsgemeinden des Nach-

barschaftsverbandes abzubilden. Andererseits sollte eine große Bandbreite an verschiedenen Baugebietstypen untersucht werden – von klassischen Einfamilienhausgebieten in Ortsrandlage über verdichteten Städtebau in Stadt und Umland bis hin zu Entwicklungen im Innenbereich und auf den Konversionsflächen.

Vorgehen: Nach Darstellung der generellen **Entwicklungstrends** wie die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 3.1), wird auf Basis der erhobenen Daten in Kapitel 4 aufgezeigt, wie sich der **Wohnungsbau zwischen 2005 und 2021** im Innen- und Außenbereich der Oberzentren und des Umlandes im Hinblick auf bauliche Dichten und Qualitäten entwickelt hat. Darauf basierend werden in Kapitel 5 vielfältige **Kennzahlen** abgeleitet, die den jeweiligen Beitrag der verschiedenen Bautypologien für die Versorgung mit Wohnraum beschreiben. Abschließend werden in Kapitel 6 **Perspektiven und Fragestellungen** für die zukünftige Ausgestaltung von Wohngebieten diskutiert.

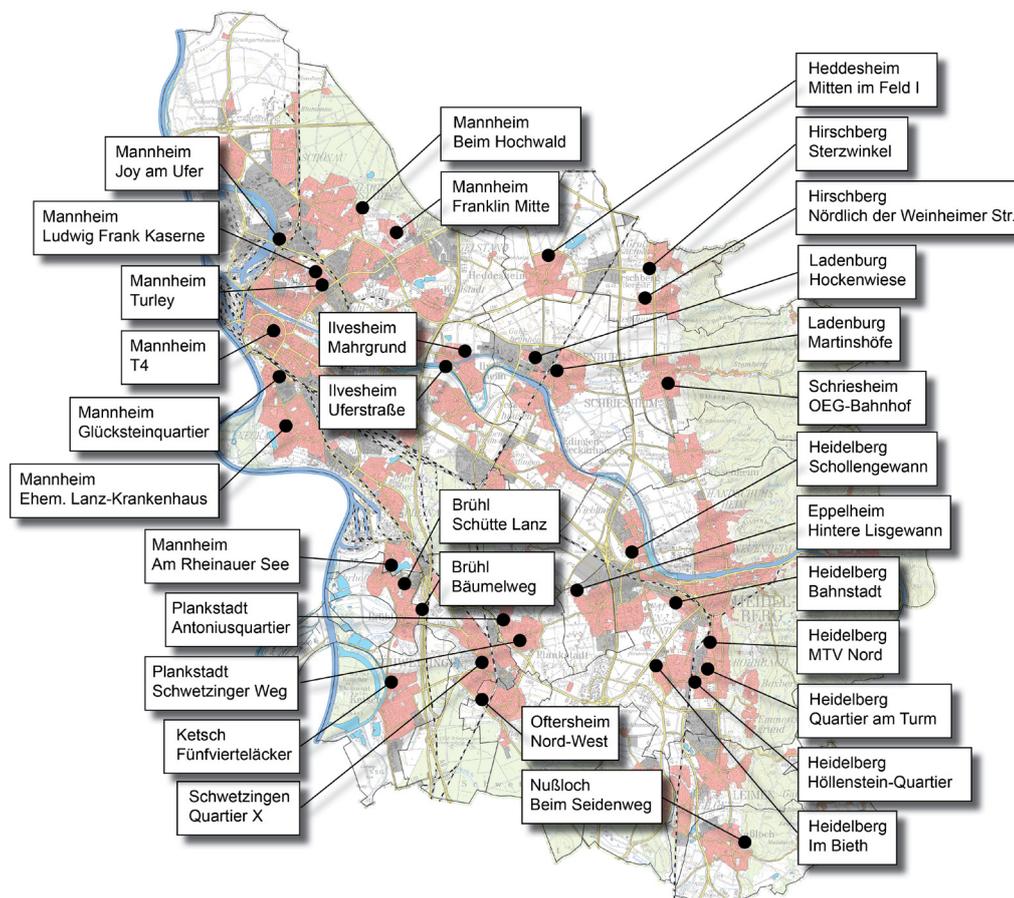


Abb. 2: Untersuchte Baugebiete im Nachbarschaftsverband

Ziele und Vorgehen

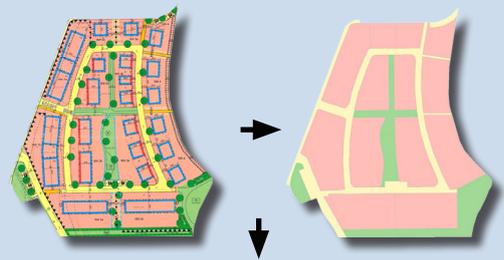
Ziel

- ▶ Wie wird im Verbandsgebiet gebaut?
- ▶ Welche Typologien und Dichten sind entstanden?
- ▶ Wie können diese Entwicklungen städtebaulich bewertet werden?
- ▶ Welcher Beitrag wird für die regionale Wohnraumversorgung geleistet?
- ▶ Wie kann der Wohnungsbau zukünftig gestaltet werden?

Fachgrundlage: Erfassung von 32 Baugebieten

Schritt 1: Flächenbilanz

Den Ausgangspunkt bildet der Umgriff des jeweiligen Bebauungsplans und dessen Festsetzungen zu Wohnen. Um eine Vergleichbarkeit der Baugebiete herstellen zu können, wird zunächst das Nettobauland abgegrenzt.



Schritt 2: Erhebung

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung werden die entstandenen Bautypologien und die Anzahl der realisierten Gebäude und Wohneinheiten erfasst.

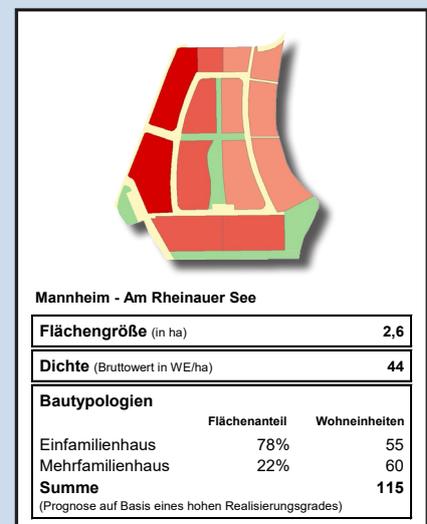


Schritt 3: Auswertung

Die Auswertung erfolgt nach den derzeit den Wohnungsbau prägenden Bautypologien:

- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet (Doppelhaus)
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

Darstellung der Flächenanteile, Anzahl der Wohneinheiten und Gebäude, der durchschnittlichen Grundstücksgröße sowie der bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar



Ergebnisse

- ▶ **Kap. 4:** Siedlungsentwicklung 2005-2021
- ▶ **Kap. 5:** Bauliche Dichten und Kennzahlen
- ▶ **Kap. 6:** Perspektiven für den Wohnungsbau

Methode

Für jedes Baugebiet wurde im ersten Schritt eine Flächenbilanz erstellt. Den Ausgangspunkt bildet der Umgriff des jeweiligen Bebauungsplans und dessen Festsetzungen zu Wohnen. Um eine Vergleichbarkeit der Baugebiete herstellen zu können, wurde zunächst das Nettobauland ermittelt. Dieses ergibt sich aus dem Umgriff des Bebauungsplans abzüglich der Flächen für sonstige bauliche Nutzung (z.B. Flächen für betreutes Wohnen), der Erschließungsflächen sowie der Grünflächen. In einem nächsten Schritt wurden im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen für jedes Baugebiet die entstandenen Bautypologien, die Anzahl der realisierten Wohneinheiten und Gebäude sowie deren Geschossigkeit erfasst. Um die Baugebiete miteinander vergleichen zu können, wurde bei noch nicht vollständig bebauten Gebieten (Stand 2021) eine abgeschlossene Bebauung anhand der bisherigen Entwicklung und der Festsetzungen des Bebauungsplans prognostiziert.

Im Zuge der Erhebung ist deutlich geworden, dass **im Betrachtungszeitraum bestimmte Gebäudetypen sehr häufig entstanden sind und diese als „prägende“ Elemente für den aktuellen Städtebau angesehen werden** können. Darauf aufbauend wurden die entstandenen Wohngebäude in **fünf verschiedene Bautypologien** zusammengefasst, mit denen sich das Geschehen im Wohnungsbau in den

letzten Jahren gut zusammenfassen lässt. In der Auswertung erfolgt daher eine Zuordnung nach den fünf Bautypologien Einfamilienhaus freistehend, Einfamilienhaus verdichtet (i.d.R. Doppelhäuser), Reihenhauser, Mehrfamilienhaus (bis vier Vollgeschosse) und Mehrfamilienhaus urban (fünf oder mehr Vollgeschosse). Für jede Bautypologie wurde der Flächenanteil, die Anzahl der Wohneinheiten sowie die bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar bestimmt.

Bei der angegebenen baulichen Dichte handelt es sich um einen Bruttowert. Dieser bezieht sich auf die Anzahl der Wohneinheiten je Hektar inklusive Erschließung und sonstigen Nutzungen. Allen Baugebieten wurde zur Errechnung der Bruttodichte ein einheitlicher prozentualer Anteil an sonstigen Nutzungen zugrunde gelegt, so dass Effekte wie zum Beispiel größere Grünflächen oder sonstige durch den Bebauungsplan geregelte Nutzungen (z.B. Spielplätze, soziale Einrichtungen, gewerbliche Anteile) die Vergleichbarkeit der Bruttowerte nicht in Frage stellen. Damit wird erreicht, dass sich die Ergebnisse allein auf die Vergleichbarkeit der entstandenen städtebaulichen Struktur auf den für Wohnungsbau vorgesehenen Baugrundstücken beziehen.

Die detaillierten Ergebnisse für jedes der 32 betrachteten Baugebiete finden sich im Anhang.

Abb. 4: Prägende Bautypologien im Nachbarschaftsverband

Einfamilienhaus freistehend



Einfamilienhaus verdichtet



Reihenhauser



Mehrfamilienhaus (bis zu 4 Vollgeschosse)



Mehrfamilienhaus urban (5 oder mehr Vollgeschosse)



3. ENTWICKLUNGSTRENDS

Bei Betrachtungen zum Wohnungsbau ist von Bedeutung, mit welchen generellen Entwicklungstrends zu rechnen ist. Unstrittig ist, dass in der langfristigen Perspektive ein weiterer kontinuierlicher Nachfragedruck zu erwarten ist. **Diese Nachfrage betrifft nicht nur einzelne Orte, sondern hat eine regionale Dimension.** Gleichzeitig sind in vielen Teilräumen immer weniger Flächen vorhanden, die für eine Bebauung geeignet sind, da diese im Zielkonflikt mit den Anforderungen des Natur- und Freiraumschutzes sowie der Landwirtschaft stehen.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit Jahrzehnten steigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen im Verbandsgebiet kontinuierlich an. Dabei geht das Bevölkerungswachstum auf einen fortlaufenden Wanderungsüberschuss zurück. Hintergrund hierfür ist im Wesentlichen das gute Arbeits- und Ausbildungsangebot in der Region.

Seit dem Zensus 2011 kam es im Verbandsgebiet zu einem Anstieg der Bevölkerung in einer Größenordnung von ca. 39.000 Einwohnern auf 693.000 Einwohner im Jahr 2020. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,0 Prozent in neun Jahren. 2020 ging die Bevölkerungszahl entgegen der Entwicklung aus den direkten Vorjahren aufgrund der Corona-bedingten reduzierten Zuwanderung leicht zurück.

Im Hinblick auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verbandsgebiet gab es von 2011 bis 2020 ein Wachstum von 14,9 Prozent. Auch hier gibt es aktuell rückläufige Zahlen, die im Wesentlichen mit der Corona-Pandemie zu erklären sind. In der langfristigen Perspektive ist davon auszugehen, dass es aufgrund der vielfältigen und robusten Wirtschaftsstruktur zu einem weiteren Zuwachs kommen wird.

Nachfolgende Grafiken zeigen die Wachstumstrends im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes auf. Die Daten basieren auf den Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

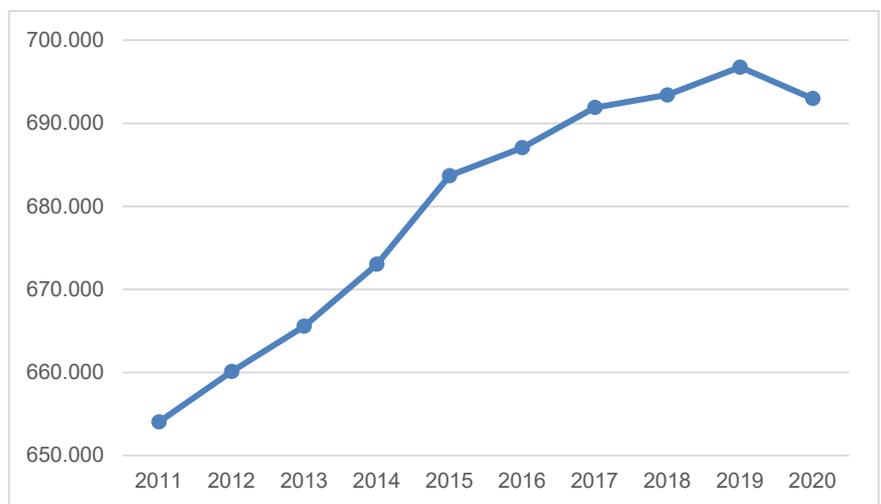


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Nachbarschaftsverband 2011-2020

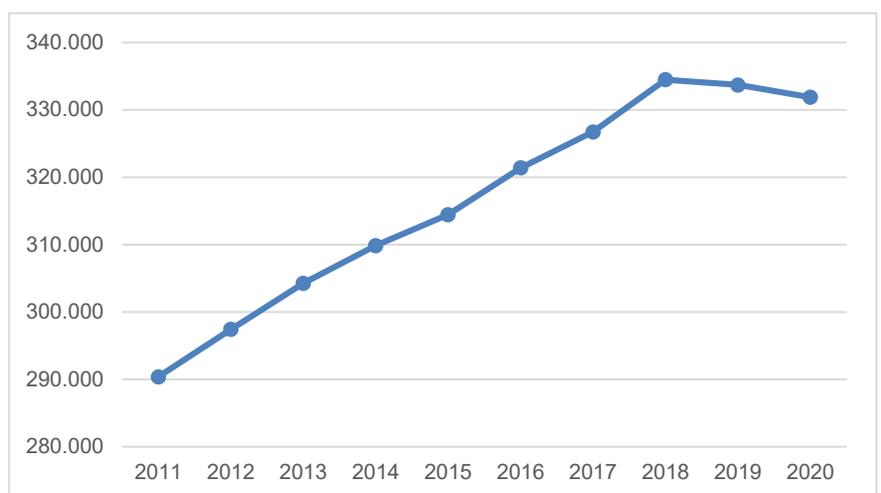


Abb. 6: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Nachbarschaftsverband 2011-2020

Zu Beginn der 2010er Jahre wurde für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes noch ein starker Bevölkerungsrückgang bis 2030 erwartet. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wurde zu diesem Zeitpunkt ein Rückgang von 4,5 Prozent bis 2030 erwartet.

Inzwischen gehen alle Prognosen von einer kontinuierlich wachsenden Bevölkerung aus. Die im Mai 2021 veröffentlichte Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht für das Verbandsgebiet bis 2040 von einem Bevölkerungswachstum von etwa drei bis vier Prozent aus. Auch die im Juni 2019 veröffentlichte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg rechnet für den Zeitraum von 2017 bis 2035 mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,0 Prozent. Derzeit gilt als gesichert, dass in der langfristigen Perspektive – vergleichbar mit anderen Metropolregionen und vergleichbar mit Entwicklungen der letzten Jahrzehnte – im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes mit einem dauerhaften Wachstum der Bevölkerung zu rechnen ist. Wesentlicher Grund dafür sind die weiterhin zu erwartenden kontinuierlichen und großräumigen Wanderungsgewinne. Dieser Wachstumsdruck trifft auf ein Gebiet, das bereits jetzt schon beson-

ders dicht bebaut ist. **Mit welcher Bevölkerungsentwicklung im Detail zu rechnen ist, kann nicht sicher beurteilt werden, da dies im Wesentlichen von der Verfügbarkeit von Wohnungen im Verbandsgebiet sowie von der jeweiligen Dimension der Wanderungsgewinne abhängt.** Diese Komponenten lassen sich nur unzureichend genau bestimmen.

Eine Analyse der Wanderungsbewegungen der letzten Jahre hat ergeben, dass das **Verbandsgebiet im Hinblick auf die direkt angrenzenden Stadt- und Landkreise deutliche Wanderungsverluste hat, während in der großräumigen Betrachtung Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind.** Die Wanderungsverluste zum Umland hin haben letztlich mit entsprechenden Angeboten und Preisen auf dem Wohnungsmarkt zu tun. Eine Verknappung von Wohnangeboten in zentralen Lagen wird in der Gesamtbetrachtung nicht zu ökologischen Vorteilen führen, da eine stärkere Zersiedlung in einer großräumigen Betrachtungsebene die Folge ist und weitere Wege entstehen.

Bei der **örtlichen Betrachtung der Bevölkerungsvorausrechnungen** des Statistischen Landesamtes ist von Bedeutung, dass diese methodisch im Wesentlichen eine Trendfortschreibung darstellen. Demnach wird davon ausgegangen, dass sich bestimmte Entwicklungen aus der Vergangenheit auch in der Zukunft fortsetzen. Wenn eine Gemeinde in der Vergangenheit kein Baugebiet entwickelt hat und über die Jahre eine eher stagnierende Bevölkerungszahl aufwies, wird nach der Methode des Statistischen Landesamtes auch zukünftig kein wesentliches Bevölkerungswachstum erwartet. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wird aufgrund der regionalen Verflechtungen des Wohnungsmarktes jedoch abweichen, wenn Wohnungen in größerem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Diese Effekte sollten bei Betrachtung rein örtlicher Bevölkerungsvorausrechnungen entsprechend berücksichtigt werden.

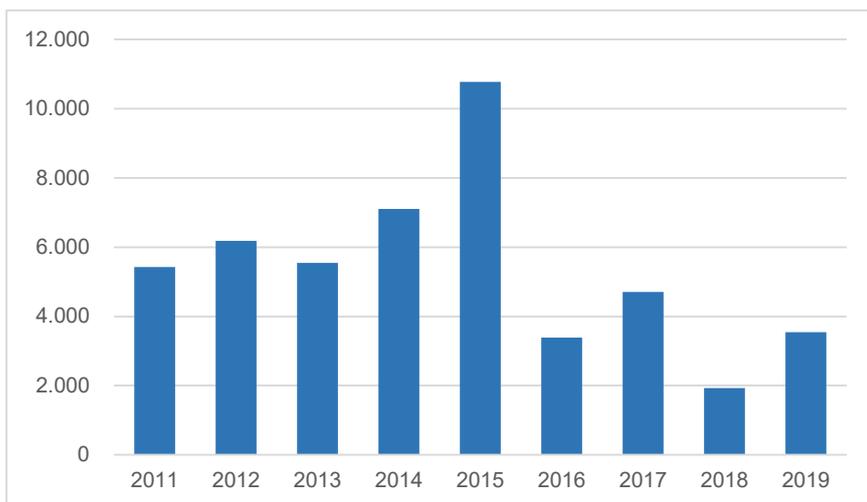


Abb. 7: Wanderungsüberschuss im Nachbarschaftsverband 2011-2019

3.2 Regionaler Wohnungsmarkt

Die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes sind siedlungsstrukturell in vielerlei Hinsicht eng miteinander verwoben. Dies betrifft insbesondere auch die Frage der Versorgung mit Wohnraum. Wohnungssuchende orientieren sich bei Angebotsengpässen nicht allein am bisherigen Wohnort. Wenn ein attraktiveres Angebot in einem benachbarten Ort gefunden wird, kommt es in der Regel auch zu einem Ortswechsel.

Nachfolgend werden exemplarisch die Wanderungsbewegungen in Edingen-Neckarhausen als zentral im Verbandsgebiet gelegenen Ort ausgewertet. Dort gab es in den vergangenen Jahren vergleichsweise wenig neu gebaute Wohnungen, so dass die Wanderungsbewegungen ohne den Effekt eines größeren neuen Wohnbauangebots betrachtet werden können.

Die Einwohnerzahl von Edingen-Neckarhausen lag im Jahr 2020 bei 14.131 Personen. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 sind insgesamt 11.342 nach Edingen-Neckarhausen gezogen, während 10.423 Personen abgewandert sind. Dabei finden etwa 45 Prozent der Wanderun-

gen innerhalb des Nachbarschaftsverbandes statt. Die größten Verflechtungen bestehen dabei mit den benachbarten Oberzentren Heidelberg und Mannheim sowie mit den räumlichen Nachbarn Ladenburg, Ilvesheim und Eppelheim.

Diese engen Verflechtungen haben nicht zuletzt Bedeutung für die Preise auf dem Immobilienmarkt. Nach Auswertung der Vermietungsangebote aus dem Jahr 2016 liegen die Angebote für den Erstbezug von Wohnungen im Verbandsgebiet preislich nahe beieinander bei durchweg um die zehn Euro je Quadratmeter Kaltmiete. Dabei wird jedes neue Angebot am Wohnungsmarkt im gesamten Verbandsgebiet innerhalb kurzer Zeit genutzt. Dies trifft sowohl auf Angebote im Geschosswohnungsbau als auch auf die Entwicklung neuer Bauflächen mit Einfamilienhäusern im Außenbereich zu.

Die siedlungsstrukturellen Verflechtungen und die überörtlich vergleichbaren Immobilienpreise bestätigen, dass es sich um einen regionalen Wohnungsmarkt handelt und eine rein örtliche Betrachtung nicht sachgerecht wäre.

Edingen-Neckarhausen - Wanderungen 2010 bis 2020			
Verbandsmitglied	Zuzug	Wegzug	Summe
Brühl	49	92	141
Dossenheim	113	79	192
Eppelheim	197	162	359
Heddesheim	103	110	213
Heidelberg	1.322	904	2.226
Hirschberg	38	55	93
Ilvesheim	249	236	485
Ketsch	20	53	73
Ladenburg	248	290	538
Leimen	84	118	202
Mannheim	2.360	1.957	4.317
Nußloch	29	27	56
Ofersheim	56	62	118
Plankstadt	65	106	171
Sandhausen	38	75	113
Schriesheim	114	124	238
Schwetzingen	110	155	265
Summe NV	5.195	4.605	9.801
Summe außerhalb NV	6.147	5.818	11.965
Summe	11.342	10.423	21.766

Tab. 1: Wanderungsbewegungen Edingen-Neckarhausen 2010-2020

3.3 Natur- und Freiraumschutz

Neben dem dargestellten Nachfragedruck steht die Frage, inwieweit der Raum weitere Entwicklungen im Wohnungsbau überhaupt aufnehmen kann. Im Zuge des Verfahrens zur 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hat sich gezeigt, dass Wohnbauflächen immer mehr im Zielkonflikt mit den Erfordernissen des Freiraum- und Naturschutzes sowie der Landwirtschaft stehen und dass in vielen Teilräumen keine größeren Siedlungsentwicklungen mehr sinnvoll möglich sind. Zu den zentralen Zielen des neuen Flächennutzungsplans gehört es, die Siedlungsentwicklung möglichst freiraumverträglich zu steuern und die weitere Zersiedlung und das Zusammenwachsen von Siedlungskörpern zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund hat sich die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes bereits 2018 dafür ausgesprochen, die Frage kompakterer Siedlungsstrukturen vertiefend in den Blick zu nehmen. Letztlich geht es um das Ziel, mit den verbleibenden Flächen sparsam, effizient und nachhaltig umzugehen.

Dies steht auch in Einklang mit den Bestrebungen von Bund und Land, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren. So beinhaltet die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aus dem Jahr 2021 weiterhin das Ziel,

den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf durchschnittlich unter 30 Hektar pro Tag zu begrenzen und bis 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft (Flächenverbrauch Netto-Null) zu etablieren. Auch die aktuelle Landesregierung von Baden-Württemberg beabsichtigt, den anhaltend hohen Flächenverbrauch zu reduzieren. Erklärtes Ziel des Koalitionsvertrages ist die „Netto-Null“ beim Flächenverbrauch bis zum Jahr 2035.

Angesichts dessen geht es zukünftig noch stärker darum, neue Gebietsentwicklungen möglichst flächeneffizient zu organisieren und die Chancen zur Innenentwicklung weiterhin zu nutzen.



Abb. 8: Leimbach in Brühl

4. SIEDLUNGSENTWICKLUNG 2005-2021

Betrachtungen zum Wohnungsbau in Stadt und Umland sind häufig von Bildern geprägt, wonach im Umland eine großzügige und wenig flächensparende Entwicklung von Baugebieten mit geringen Dichten erfolgt, während die großen Städte dichteren Geschosswohnungsbau betreiben.

Dies ist im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim differenzierter zu sehen. Die Konzeption von Baugebieten im Außenbereich und in Randlagen hat sich in den vergangenen 16 Jahren gewandelt: Während bis zum Beginn der 2010er-Jahre in den Randlagen noch vorrangig klassische Einfamilienhausgebiete entstanden, sind in den letzten Jahren vermehrt Baugebiete realisiert worden, die im Hinblick auf ihre Bauformen durchmischte sind und über deutlich höhere Dichten als klassische Einfamilienhausgebiete verfügen.

Gleichzeitig kommt es seit vielen Jahren sowohl in den Oberzentren als auch in den Umlandgemeinden zu einer fortlaufenden größeren Bautätigkeit im Innenbereich. Hier entsteht – ebenso wie auf den militärischen Konversionsflächen – zum Großteil durchgehend verdichteter Wohnungsbau.

Nachfolgend werden die Linien der Siedlungsentwicklung von 2005 bis 2021 differenziert nach Außen- und Innenbereich aufgezeigt. Weiter wird die Entwicklung auf den militärischen Konversionsflächen betrachtet.

4.1 Außenbereich und Randlagen

Im Rahmen der Analyse wurden 14 Baugebiete in Siedlungsrandbereichen bzw. auf Außenbereichsflächen untersucht.

Dabei wurden alle Gebiete betrachtet, in denen das Bebauungsplanverfahren etwa in den letzten zehn Jahren abgeschlossen wurde, die eine gewisse Mindestgröße von etwa zwei Hektar haben und die bis heute weitgehend vollständig realisiert worden sind. Darüber hinaus wurde die überwiegende Anzahl der Gebiete betrachtet, die sich zu Beginn des Erhebungszeitraums etwa in den Jahren ab 2005 in der Aufsiedlung befanden.

Eine nähere Auswertung lässt zwei zentrale Entwicklungstrends erkennen: **Zum einen kam es in den letzten Jahren zu einem deutlichen Rückgang der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Zum anderen lässt sich gerade in der jüngeren Vergangenheit ein Trend zu immer höheren Dichten erkennen.** Nachfolgend werden typische Baugebiete aus dem Betrachtungszeitraum vorgestellt: Dies sind zum einen „klassische Einfamilienhausgebiete“, zum anderen Baugebiete mit höheren Dichten, die gerade in den letzten Jahren verstärkt entwickelt wurden.

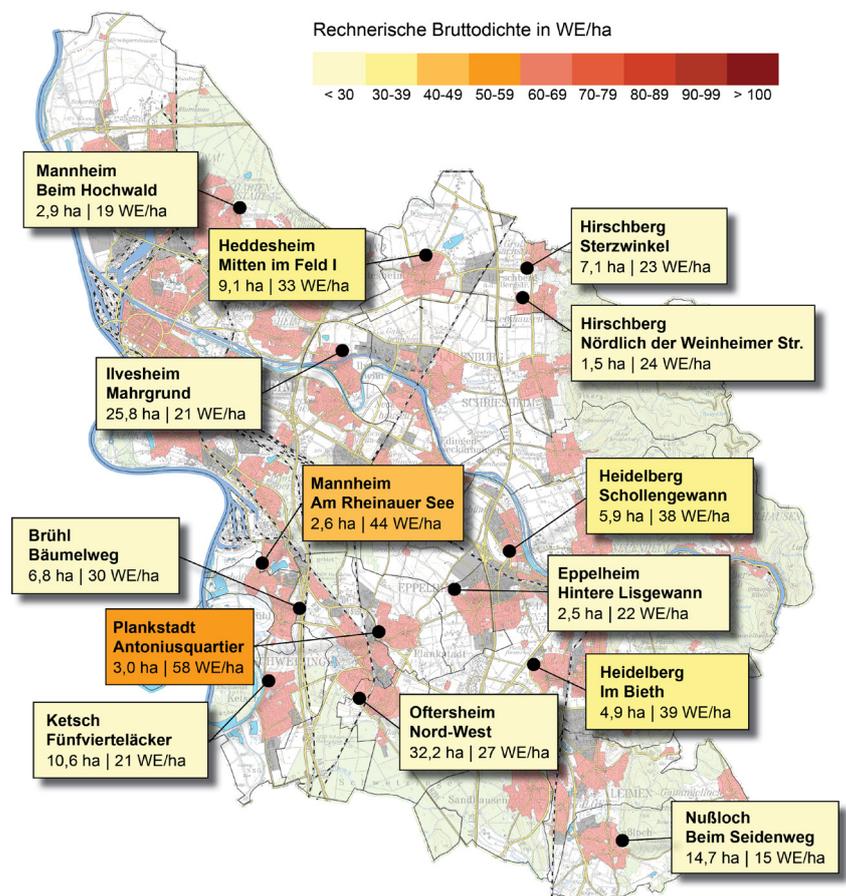


Abb. 9: Untersuchte Baugebiete im Außenbereich und Randlage inkl. bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar

Generelle Entwicklungstrends

Rückgang der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich

Im Laufe des Betrachtungszeitraums ist es zu einem Rückgang der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gekommen. In den 2000er-Jahren wurde noch eine deutlich größere Anzahl an Baugebieten entwickelt, die teilweise auch einen vergleichsweise großen Flächenumfang hatten. Seit den 2010er-Jahren sind sowohl bezogen auf die Anzahl als auch im Hinblick auf die Flächengrößen neue Wohnbauflächen in deutlich geringerem Umfang beschlossen und umgesetzt worden. Dies gilt für Heidelberg und Mannheim in besonderem Maße: Die Bebauungspläne zu den beiden Heidelberger Flächen stammen aus dem Jahr 2006. Ansonsten fokussieren die beiden Städte in den letzten 15 Jahren ihre Bautätigkeit vollständig auf die Konversionsflächen sowie den Innenbereich. Die betrachteten Mannheimer Flächen liegen nicht im Außenbereich, sondern in Randlage auf zuvor bereits genutzten Flächen.

Der Trend zur reduzierten Flächeninanspruchnahme in den letzten 15 Jahren steht in Einklang mit langfristigen Beobachtungen: Während in den 1980er-Jahren noch durchschnittlich 43 ha und in den 1990er-Jahren rund 28 ha neue Wohnbauflächen pro Jahr im Außenbereich realisiert wurden, lag in den 2000er-Jahren der durchschnittliche Zuwachs von Wohnbauflächen im Außenbereich bei rund 11 ha pro Jahr. In den letzten 10 Jahren, d.h. seit 2011, kam es im Verbandsgebiet zu einer relativ geringen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich von durchschnittlich rund 7 ha pro Jahr.

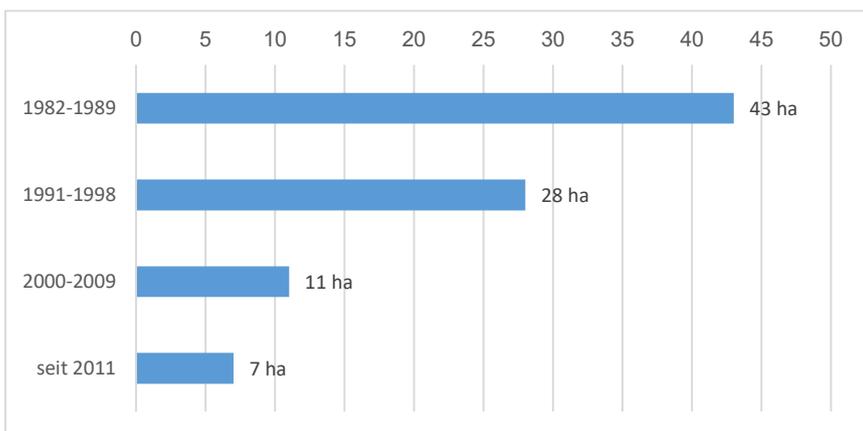


Abb. 10: Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich - Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr

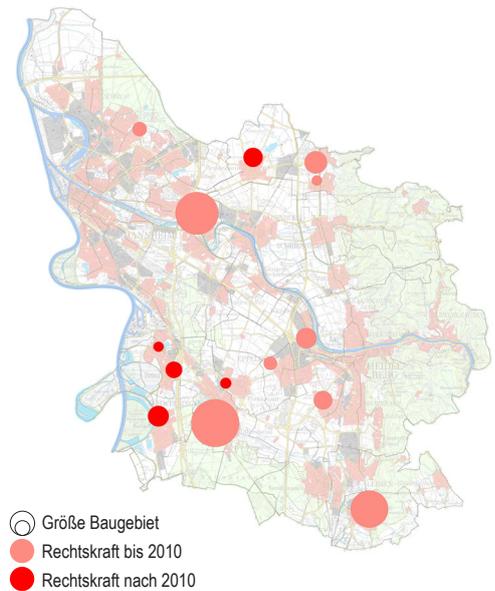


Abb. 11: Untersuchte Baugebiete im Außenbereich nach Größe und Rechtskraft des Bebauungsplans. Hinweis: Die aktuellen Baugebiete „Mitten im Feld II“ in Heddeshheim und „Nordstadt“ in Ladenburg sind in der Karte nicht dargestellt, da diese zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung nur zu geringen Teilen entwickelt sind und daher noch nicht in diese Untersuchung einbezogen werden konnten.

Trend zur stärkeren Verdichtung von Wohngebieten

In den letzten 15 Jahren lässt sich ein Trend zu einer eher verdichteten Bauweise im Wohnungsbau erkennen:

Bis Anfang der 2010er-Jahre sind in den Siedlungsrandbereichen und auf Außenbereichsflächen vor allem klassische Einfamilienhausgebiete entstanden. Dies sind Gebiete, die sich überwiegend aus den Einfamilienhaus-Bautypologien „Einfamilienhaus freistehend“, „Einfamilienhaus verdichtet“ und „Reihenhaus“ zusammensetzen. Klassische Einfamilienhausgebiete sind insbesondere im Umland über lange Zeit prägend gewesen (z.B. Ilvesheim – Mahrgrund, Nußloch – Seidenweg). Die untersuchten klassischen Einfamilienhausgebiete im Außenbereich weisen eine bauliche Dichte von etwa 15 bis 27 Wohneinheiten je Hektar auf.

Der Großteil der untersuchten Einfamilienhausgebiete ist in einer Zeit konzipiert worden, in der ein starker Bevölkerungsrückgang für das Verbandsgebiet prognostiziert wurde. Diese Sichtweise hat sich inzwischen geändert: Das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes ist seit vielen Jahren von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum geprägt und es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auch weiterhin hoch bleiben wird.

In den letzten Jahren zeichnet sich hingegen bei größeren Entwicklungen im Außenbereich ein Trend zu zunehmend typologisch durchmischten Baugebieten ab (z.B. Heddesheim – Mitten im Feld, Plankstadt – Antoniusquartier). Klassische Einfamilienhausgebiete werden seltener und in der Regel werden bei größeren Entwicklungen sowohl Angebote im Segment der Einfamilienhäuser als auch im Geschosswohnungsbau entwickelt. Dies bedeutet naturgemäß eine erhöhte bauliche Dichte. In den Oberzentren sind typologisch durchmischte Baugebiete zum Teil auch schon zu Beginn des Untersuchungszeitraums entstanden (z.B. Heidelberg – Im Bieth und Schollengewann).

Bei den untersuchten typologisch durchmischten Baugebieten im Außenbereich wurden auf 11 bis 49 Prozent des Nettobaulandes Mehrfamilienhäuser realisiert. Diese Baugebiete weisen eine bauliche Dichte von 33 bis 58 Wohneinheiten je Hektar auf und liegen deutlich über den durchschnittlichen Werten für Einfamilienhausgebiete.

Der Trend zu dichteren Baugebieten im Außenbereich setzt sich auch bei aktuell zu erwartenden Entwicklungen fort. So sind die Baugebiete „Mitten im Feld II“ in Heddesheim, „Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord“ in Edingen-Neckarhausen und die „Nordstadt“ in Ladenburg als typologisch durchmischte Baugebiete konzipiert.

Typische Baugebiete

Im Folgenden werden zunächst Beispiele für die zu Beginn des Betrachtungszeitraums prägenden klassischen Einfamilienhausgebiete aufgezeigt. Die später verstärkt entstandenen Baugebiete mit höheren Dichten werden im Anschluss betrachtet.

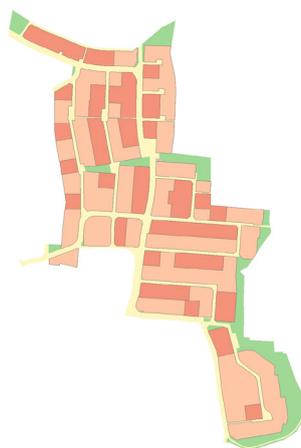
Klassische Einfamilienhausgebiete

Im Bereich der klassischen Einfamilienhausgebiete sind im Verbandsgebiet in den vergangenen 15 Jahren durchschnittlich auf 44 Prozent der Fläche freistehende Einfamilienhäuser, auf 33 Prozent Doppelhäuser und auf 18 Prozent Reihenhäuser entstanden. Die verbleibenden Flächenanteile von 5 Prozent sind Mehrfamilienhäuser.



Abb. 12: Baugebiet „Beim Seidenweg“ in Nußloch

Weniger dichte Einfamilienhausgebiete, in denen ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser in aufgelockerter Bauweise kombiniert wurden, kommen zwar vor, sind aber eher selten. Eines der wenigen Beispiele ist das Baugebiet „**Beim Seidenweg**“ in **Nußloch**, in dem anteilig am Nettobauland 62 Prozent freistehende Einfamilienhäuser und 38 Prozent verdichtete Einfamilienhäuser realisiert worden sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser beträgt 590 m², die der Doppelhäuser 370 m². Das 14,7 ha große Baugebiet verfügt über eine bauliche Dichte von 15 Wohneinheiten je Hektar.



Nußloch - Beim Seidenweg

Flächengröße (in ha)	14,7	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	15	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	100%	209
Mehrfamilienhaus		
Summe		209
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		

Abb. 13: Auswertung Nußloch - Beim Seidenweg



Abb. 14: Ortsrand Baugebiet „Nördlich der Weinheimer Straße“ in Hirschberg

Die Mehrzahl der Einfamilienhausgebiete im Verbandsgebiet sind dichter als das Nußlocher Beispiel. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass anteilig am Nettobauland mehr Doppel- und Reihenhäuser entstanden sind. Gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern verfügen diese in der Regel über geringere Grundstücksgrößen, wodurch ein verdichteter Gebietscharakter entsteht.

Dies zeigt sich am Beispiel des 25,8 ha großen Baugebiets „Im Mahrgrund“ in Ilvesheim, das über eine bauliche Dichte von 21 Wohneinheiten je Hektar verfügt.



Ilvesheim - Mahrgrund

Flächengröße (in ha)	25,8	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	21	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	99%	455
Mehrfamilienhaus	1%	12
Summe		467
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 15: Auswertung Ilvesheim - Mahrgrund

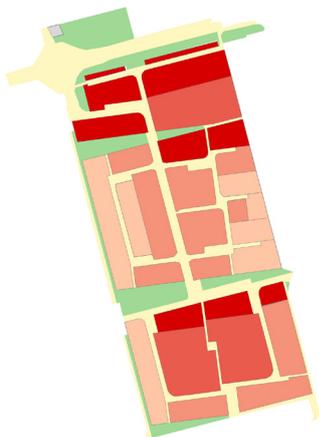
Anteilig am Nettobauland wurden hier 55 Prozent Einfamilienhäuser, 33 Prozent Doppelhäuser und 11 Prozent Reihenhäuser realisiert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei den freistehenden Einfamilienhäusern bei 440 m², bei den Doppelhäusern bei 290 m² und bei den Reihenhäusern bei 190 m².

Insgesamt liegt die **bauliche Dichte** in den klassischen Einfamilienhausgebieten im Umland zwischen 15 und 27 Wohneinheiten je Hektar, im Durchschnitt bei 23 Wohneinheiten je Hektar. Die **durchschnittliche Grundstücksgröße** für freistehende Einfamilienhäuser liegt in diesen Gebieten bei 425 m², für Doppelhäuser bei 310 m² und für Reihenhäuser bei 230 m².

Im Hinblick auf den **Städtebau** wird mit klassischen Einfamilienhausgebieten zumeist die gewachsene aufgelockerte Siedlungsstruktur fortgeführt und ein fließender Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen. Diese Konzeption wurde beispielsweise in den Baugebieten „Nördlich der Weinheimer Straße“ in Hirschberg und „Im Mahrgrund“ in Ilvesheim umgesetzt. Solche Entwicklungen führen jedoch zu geringen Dichten und können nur einen verhältnismäßig geringen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten.

Verdichtete Baugebiete

In den Umlandgemeinden zeigt sich in den letzten Jahren durch die Kombination von verdichteten Einfamilienhaustypologien mit Geschosswohnungsbau ein Wandel zu zunehmend dichteren Baugebieten im Außenbereich: Im Baugebiet „Mitten im Feld I“ in Heddesheim dominieren beispielsweise anteilig am Nettobauland Einfamilienhaustypologien. Da jedoch auf rund 23 Prozent des Nettobaulandes Mehrfamilienhäuser realisiert worden sind, konnten gegenüber klassischen Einfamilienhausgebieten deutlich mehr Wohneinheiten untergebracht werden: Das Baugebiet „Mitten im Feld I“ kommt auf eine bauliche Dichte von 33 Wohneinheiten je Hektar.

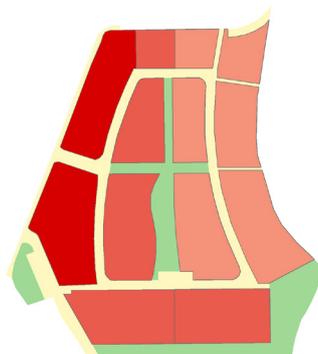


Heddesheim - Mitten im Feld I

Flächengröße (in ha)	9,1
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	33
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	77% 133
Mehrfamilienhaus	23% 137
Summe	270
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	

Abb. 16: Auswertung Heddesheim - Mitten im Feld I

Gleiches gilt auch für das Baugebiet „Am Rheinauer See“ am südlichen Siedlungsrand von Mannheim.



Mannheim - Am Rheinauer See

Flächengröße (in ha)	2,6
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	44
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	78% 55
Mehrfamilienhaus	22% 60
Summe	115
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	

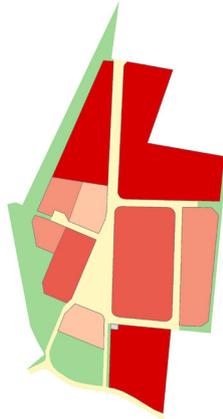
Abb. 18: Auswertung Mannheim - Am Rheinauer See

Hier ist auf einer bisher als Sportfläche genutzten Fläche auf rund 22 Prozent des Nettobaulandes Geschosswohnungsbau entstanden. Da im Weiteren ausschließlich verdichtete Einfamilienhaustypologien (Doppel- und Reihenhäuser) realisiert wurden, kommt das Baugebiet auf eine bauliche Dichte von rund 44 Wohneinheiten je Hektar.



Abb. 17: Baugebiet „Am Rheinauer See“ in Mannheim

Aktuelle Aufsiedlungen, wie das „**Antoniusquartier**“ in Plankstadt zeigen, dass sich der Trend zu dichteren Wohnformen und damit einer höheren Ausnutzung von Außenbereichsflächen fortsetzt. Hier sind auf jeweils 50 Prozent des Nettobaulands Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es wird eine bauliche Dichte von 58 Wohneinheiten je Hektar erwartet.



Plankstadt - Antoniusquartier

Flächengröße (in ha)	3,0	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	58	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	51%	41
Mehrfamilienhaus	49%	123
Summe		164
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 19: Auswertung Plankstadt - Antoniusquartier

Während bei klassischen Einfamilienhausgebieten meist die gewachsene Struktur fortgeführt wird, stellen typologisch durchmischte Baugebiete **städtebaulich** eine geänderte Gewichtung innerhalb der Siedlungsstruktur dar. Diese verfügen durch den Einbezug von Mehr-



Abb. 21: Typologisch durchmischte Bauweise

familienhäusern über größere Bauvolumen und sind damit in Teilen dichter als die umgebende Bebauung. Vor diesem Hintergrund wird oftmals die Frage gestellt, welche Auswirkungen dadurch auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Die Analyse zeigt, dass auch Baugebiete mit durchmischten baulichen Typologien gut funktionieren. Es ist städtebaulich gut möglich, auch Teilbereiche mit dichterem Bebauung oder Hochpunkte zu konzipieren, ohne dass diese auf die nähere Umgebung als Fremdkörper wirken. Auch kann am Ortsrand dichter gebaut werden bzw. mit Geschosswohnungsbau der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft akzentuiert werden.

Dass sich auch höhere Dichten städtebaulich gut in den Bestand einfügen, zeigt unter anderem das Beispiel „Mitten im Feld“ in Heddesheim. Hier wird durch Doppel- und Reihenhäuser die aufgelockerte Bauweise der angrenzenden Bebauung fortgesetzt, gleichzeitig werden Mehrfamilienhaustypologien genutzt, um den Ortsrand zu akzentuieren und die integrierten Grünachsen räumlich zu fassen.



Abb. 20: Ortsrandgestaltung Baugebiet „Mitten im Feld I“ in Heddesheim

4.2 Innenbereich

Neben den Baugebietsentwicklungen im Außenbereich wurde die Nutzung der Flächenpotenziale im Innenbereich betrachtet. Das planerische Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ gehört zu den zentralen Zielen der Siedlungsentwicklung.

Generelle Entwicklungstrends

Die beiden Oberzentren Heidelberg und Mannheim haben ihre Entwicklung in den letzten Jahren im Wesentlichen auf die Wiedernutzung von Innenbereichsflächen konzentriert und auch in den Umlandgemeinden sind große Innenentwicklungsprojekte entstanden. Zudem leistet auch die Summe vieler kleinerer Maßnahmen wichtige Beiträge zur Versorgung mit Wohnraum. Das planerische Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“ wird im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes gut praktiziert.

Dabei spielt eine große Bandbreite von Flächenpotenzialen eine Rolle: Neben der kleinteiligen Schließung von Baulücken oder Aufstockungen geht es regelmäßig auch um größere Flächen wie die Nutzungsaufgabe von gewerblichen Bauflächen (z.B. Schwetzingen – Pfadlerareal), Bahnanlagen (z.B. Schriesheim – OEG-Bahnhof), Schulen (z.B. Ladenburg – Martinshöfe) oder die Verlagerung von Freizeit- und Sportflächen (z.B. Brühl – Schrankenbuckel, Edingen-Neckarhausen – Neckarhausen Nord). Die Entwicklungen auf den ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen werden in einem gesonderten Kapitel behandelt (Kapitel 4.3).

Bei der Betrachtung des Innenbereichs ist es generell schwierig, die sich ergebenden Potenziale zu prognostizieren, da viele Chancen zur Flächenumwidmung nicht absehbar sind (z.B. plötzliche Aufgabe von Nutzungen).

Gleichzeitig lassen sich die tatsächlichen Entwicklungen mit vertretbarem Aufwand nicht gut erfassen, da diese zum Beispiel nach § 34 BauGB zulässig sind oder als Ersatzneubau realisiert werden. Als Indiz für eine fortlaufende Innentwicklung können die Baufertigstellungen im Wohnungsbau herangezogen werden, die in den 2010er-Jahren bei reduzierter Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich deutlich gestiegen sind. Derzeit liegt der Durchschnitt

für das gesamte Verbandsgebiet bei ca. 1.700 neu fertig gestellten Wohnungen pro Jahr.

In allen Teilräumen des Verbandsgebietes ist seit vielen Jahren zu beobachten, dass neue Flächenpotenziale zügig in eine Nachnutzung überführt werden. Während bei kleineren Flächen, wie zum Beispiel Baulücken oder untergenutzten Grundstücken, oft die umgebende Bebauung in Form von Einfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern fortgeführt wird, zeigen die nachfolgenden Beispiele, dass insbesondere auf größeren Flächen oftmals ein verdichteter Städtebau mit deutlich höheren Dichten im Innenbereich entsteht. **Im Verbandsgebiet leisten Entwicklungen im Innenbereich einen kontinuierlichen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum und es ist davon auszugehen, dass dies auch in den nächsten Jahren der Fall sein wird.**

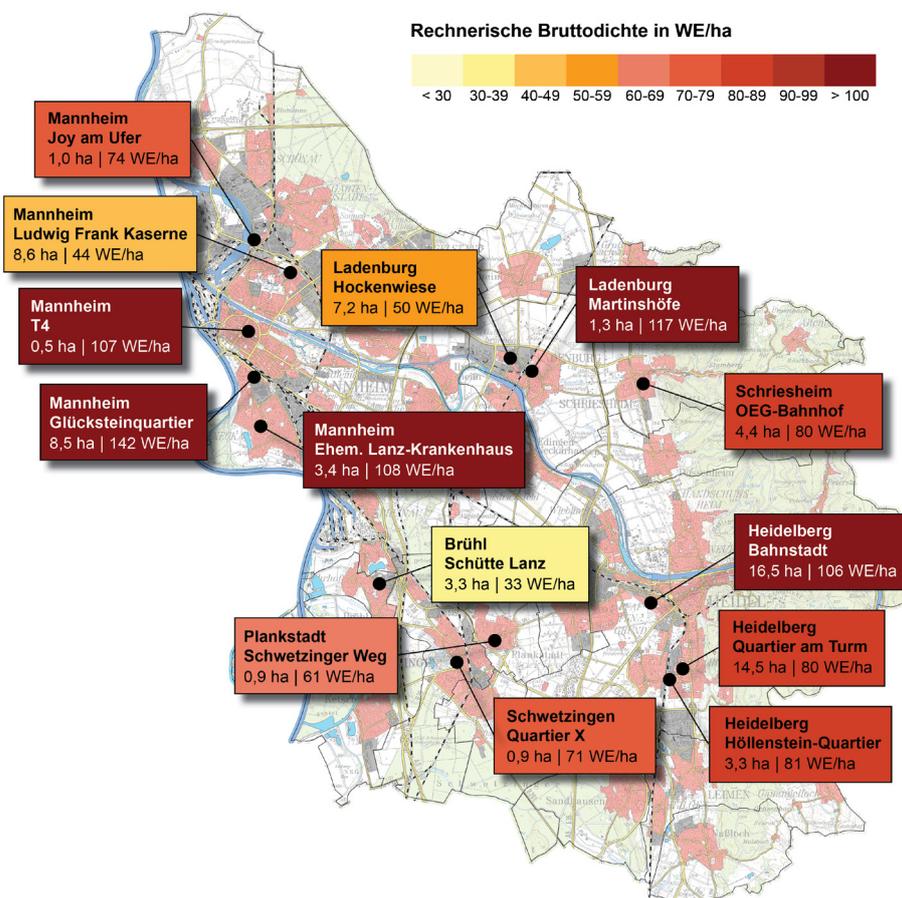


Abb. 22: Untersuchte Baugebiete > 0,5 ha im Innenbereich inkl. bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar

Typische Baugebiete

Im Zuge dieser Betrachtung wurden Innenentwicklungen erfasst, die eine gewisse Größenordnung und örtliche Bedeutung haben. Insgesamt wurden 15 Baugebiete im Innenbereich untersucht, davon 8 in den beiden Oberzentren sowie 7 in den Umlandgemeinden. Eher kleinteilige Maßnahmen (z.B. Baulückenschluss, Bauen in zweiter Reihe) wurden nicht vertiefend betrachtet, diese leisten in der Summe jedoch gleichermaßen einen Beitrag zur Wohnraumversorgung.

Insgesamt werden im Innenbereich deutlich höhere Dichten als in Randlagen erreicht. Naturgemäß entstehen in Innenstadtlage der Oberzentren Entwicklungen mit sehr hohen Dichten. Auch in den Umlandgemeinden wird häufig ein Städtebau realisiert, der neue Maßstäblichkeiten in die Siedlungsstrukturen bringt. Trotz der in der Regel geringen Flächengrößen handelt es sich um Entwicklungen mit vielfältigen Qualitäten, die eine gute Antwort darauf geben, wie auch auf kleineren Flächen ein Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum für verschiedene Nachfragegruppen geleistet werden kann. Die untersuchten Innenentwicklungsprojekte weisen eine bauliche Dichte zwischen 33 und 142 Wohneinheiten je Hektar auf. Die durchschnittliche bauliche Dichte liegt bei 83 Wohneinheiten je Hektar.

Nachfolgend werden sowohl Beispiele aus den Umlandgemeinden als auch aus den bereits stark verdichteten Innenstadtlagen in Heidelberg und Mannheim aufgezeigt.



Abb. 23: Innenentwicklung „Ehem. OEG-Bahnhof“ in Schriesheim

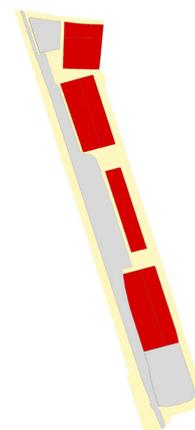


Abb. 24: Siedlungsstrukturelle Einbindung „Martinshöfe“ in Ladenburg

Innentwicklung in Umlandgemeinden

In den vergangenen Jahren sind in den Umlandgemeinden eine Reihe von Innenentwicklungen mit dichterem Charakter entstanden.

In **Schriesheim** wurde im Ortskern mit der Neuordnung der Betriebs- und Bahnflächen der **OEG** ein Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung geleistet. Die Bebauung mit bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern stellt gegenüber den umgebenden ein- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern einen neuen städtebaulichen Schwerpunkt dar. Dabei wurde auf der 4,4 ha großen Fläche eine bauliche Dichte von 80 Wohneinheiten je Hektar realisiert. In den Erdgeschosszonen haben sich außerdem gewerbliche und gastronomische Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.



Schriesheim - Ehem. OEG-Bahnhof

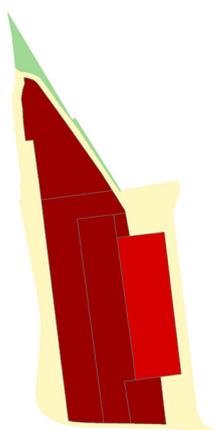
Flächengröße (in ha)	4,4	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	80	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	158
Summe		158
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 25: Auswertung Schriesheim - Ehem. OEG-Bahnhof



Abb. 26: Innenentwicklung „Martinshöfe“ in Ladenburg

In **Ladenburg** wurde mit den „**Martinshöfen**“ der Städteingang an der Wallstadter Straße städtebaulich neu geordnet. Auf dem 1,3 ha großen Areal der ehemaligen Martinsschule sind vier- bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer baulichen Dichte von 117 Wohneinheiten je Hektar entstanden. Während die angrenzende Bebauung durch Doppel- und Reihenhäuser geprägt ist, wurde entlang der Wallstadter Straße eine sechsgeschossige Blockrandbebauung realisiert, die den Straßenraum fasst und gleichzeitig als Lärmschutz für die dahinter liegenden Bereiche dient.



Ladenburg - Martinshöfe

Flächengröße (in ha)	1,3	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	117	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	146
Summe		146
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 27: Auswertung Ladenburg - Martinshöfe

Die Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich sind kleinteiliger und von geringerer Höhe, wodurch eine Staffelung und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Wohngebiet gewährleistet ist.

Auch in **Plankstadt** wurde durch ein Innenentwicklungsprojekt in der Nähe des südwestlichen Ortseingangs ein neuer Stadtbaustein geschaffen. Während Plankstadt im Bestand durch eine aufgelockerte Bebauung mit Typologien aus dem Einfamilienhaussegment geprägt ist, sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Schwetzingen Weg**“ drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser realisiert worden. Dabei ist eine Dichte von 61 Wohneinheiten je Hektar entstanden. Trotz der neuen Formsprache und verdichteten Bauweise fügt sich die Entwicklung gut in den Bestand ein.



Abb. 28: Siedlungsstrukturelle Einbindung „Schwetzingen Weg“ in Plankstadt

Weiter sind im **Schwetzing** „**Quartier X**“ unweit des Schlossplatzes in einem Blocklinnenbereich mehrgeschossige Punkthäuser realisiert worden. Das Areal weist eine bauliche Dichte von 71 Wohneinheiten je Hektar auf.



Abb. 29: Innenentwicklung „Uferstraße“ in Ilvesheim

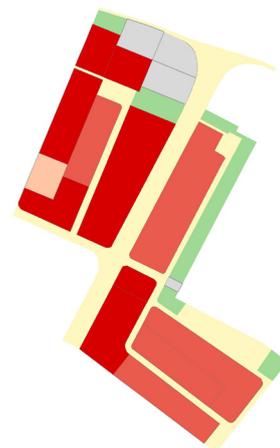
Auch auf sehr kleinen Teilflächen sind höhere Dichten möglich: Als einzige Fläche dieser Größenordnung (1.735 m²) wurde die Bebauung „**Uferstraße**“ in **Ilvesheim** untersucht. Auf diesem Areal wurde der bisherige Bestand abgerissen und es sind drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte von rechnerisch 137 Wohneinheiten je Hektar ergibt sich insbesondere daraus, dass das Baugrundstück voll ausgenutzt wurde und freiraumbezogene Elemente auf angrenzenden Grundstücken liegen.

Darüber hinaus sind im Umland auch flächenmäßig größere Innenentwicklungsprojekte entstanden, in denen Einfamilienhaustypologien mit Geschosswohnungsbau kombiniert wurden.



Abb. 30: Innenentwicklung „Quartier X“ in Schwetzingen

Beispielhaft sei hier auf die „**Hockenwiese**“ in **Ladenburg** verwiesen. In diesem Gebiet sind anteilig am Nettobauland 52 Prozent Einfamilienhäuser und 48 Prozent Mehrfamilienhäuser entstanden. Das 7,2 ha große Baugebiet verfügt über eine bauliche Dichte von 50 Wohneinheiten je Hektar.



Ladenburg - Hockenwiese

Flächengröße (in ha)	7,2	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	50	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	52%	106
Mehrfamilienhaus	48%	195
Summe		301
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

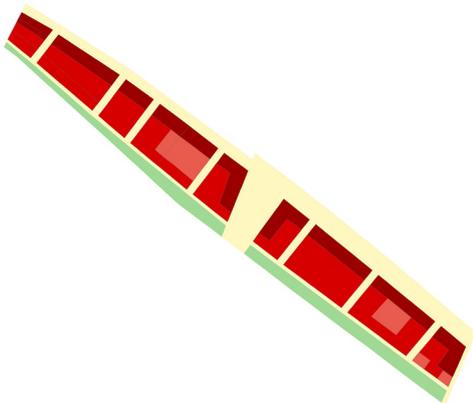
Abb. 31: Auswertung Ladenburg - Hockenwiese

In den Vororten und Umlandgemeinden haben großvolumige Innenentwicklungsprojekte zum Teil eine andere Formsprache und tragen teilweise deutlich höhere Dichten in sich als der Bereich der direkt angrenzenden Bebauung. Dennoch leisten diese Projekte nicht nur einen Beitrag zur Wohnraumversorgung, sondern **es entsteht zu meist ein guter und beispielhafter Städtebau, mit dem Akzente und Schwerpunkte im örtlichen Siedlungsgefüge** gesetzt werden.

Gleichwohl ist bei Innentwcklungen von Bedeutung, dass eine zu dichte Bebauung auch zu ungünstigen Auswirkungen auf Wohnqualitäten führen kann (z.B. Mikroklima, Immissionen und Verkehrsaufkommen). Letztlich ist am jeweiligen Projekt im Detail abzuwägen, welche Konzeption zu den örtlichen Gegebenheiten am besten passt.

Innentwicklung in Oberzentren

In den zentralen Lagen der Oberzentren Heidelberg und Mannheim kam es in den vergangenen Jahren zu einer Vielzahl von neuen Gebietsentwicklungen, die ganz überwiegend durch die Aufgabe ehemaliger Nutzungen (z.B. Bahnflächen, gewerbliche Nutzungen) möglich geworden sind. Davon wurden insgesamt acht Gebiete näher betrachtet, diese weisen aufgrund der räumlichen Lage einen sehr dichten und urbanen Charakter auf.



Heidelberg - Bahnstadt

Flächengröße (in ha)	16,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	106	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	11%	51
Mehrfamilienhaus	89%	1227
Summe		1278
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 32: Auswertung Heidelberg - Bahnstadt

In der **Heidelberger „Bahnstadt“** wurde ein 16,5 ha großer Teilbereich südwestlich des Langen Angers betrachtet. Hier sind vor allem vier- bis sechsgeschossige urbane Mehrfamilienhäuser entstanden, die den Stadtrand akzentuieren. In den Blockinnenbereichen sind Reihenhäuser entstanden. Das Areal weist eine bauliche Dichte von 106 Wohneinheiten je Hektar auf.

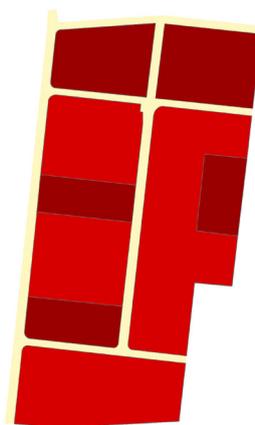


Abb. 33: Innententwicklung „Höllenstein-Quartier“ in Heidelberg



Abb. 34: Innententwicklung „Bahnstadt“ in Heidelberg

Im **Heidelberger** Stadtteil Kirchheim wurde mit dem **„Höllenstein-Quartier“** eine sanierungsbedürftige und nicht mehr zeitgemäße Wohnanlage aus den 1920er-Jahren abgebrochen und als verdichtetes Wohngebiet neu errichtet. Auf dem 3,3 ha großen Areal sind größtenteils vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Dabei wurde eine bauliche Dichte von 81 Wohneinheiten je Hektar realisiert.

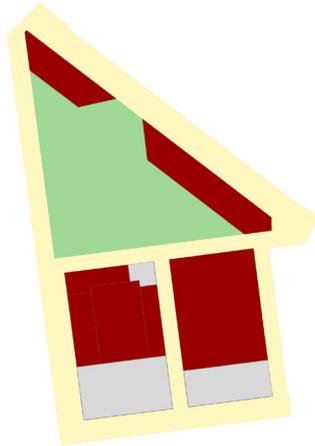


Heidelberg - Höllenstein-Quartier

Flächengröße (in ha)	3,3	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	81	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	333
Summe		333
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 35: Auswertung Heidelberg - Höllenstein-Quartier

Im **Mannheimer „Glücksteinquartier“** wurde der Bereich nordöstlich und südlich des Hanns-Glückstein-Platz untersucht. Hier sind urbane Mehrfamilienhäuser in Form von Punkthäusern und Blockrandbebauung realisiert worden. Das 8,5 ha große Gebiet hat eine bauliche Dichte von 142 Wohneinheiten je Hektar.



Mannheim - Glücksteinquartier

Flächengröße (in ha)	8,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	142	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	504
Summe		504
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 36: Auswertung Mannheim - Glücksteinquartier

Zum städtebaulichen Umfeld von gewachsenen urbanen Strukturen passen naturgemäß deutlich höhere Dichten. Dies zeigt sich auch an der Neubebauung der Innenstadtquadrate **T4 und T5 in Mannheim** mit einer baulichen Dichte von 107 Wohneinheiten je Hektar.



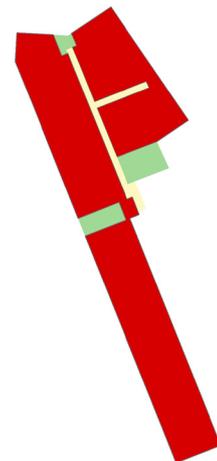
Abb. 37: Innenentwicklung „Glücksteinquartier“ in Mannheim



Abb. 38: Siedlungsstrukturelle Einbindung „T4“ und „T5“ in Mannheim

Diese fügt sich sehr gut in das städtebauliche Umfeld ein, indem der historische Stadtgrundriss aufgegriffen und die Kubatur und Höhe der umgebenden Blockrandbebauung fortgesetzt wird.

Auch das Innenentwicklungsprojekt **„Joy am Ufer“** am Bonadieshafen im **Mannheimer** Stadtteil Luzenberg greift mit seinen zehn viergeschossigen Punkthäusern und einer baulichen Dichte von 74 Wohneinheiten je Hektar die Höhe und Dichte des angrenzenden Stadtquartiers auf. Gleichzeitig bildet das Ensemble einen modernen Kontrast zur gegenüberliegenden Blockrandbebauung.



Mannheim - Joy am Ufer

Flächengröße (in ha)	1,0	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	74	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	89
Summe		89
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Abb. 39: Auswertung Mannheim - Joy am Ufer

4.3 Militärische Konversionsflächen

Mit dem Abzug der US-Streitkräfte sind in Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen zu Beginn der 2010er-Jahre umfangreiche ehemals militärisch genutzte Flächen freigeworden, die nun für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung stehen. Im neuen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes aus dem Jahr 2020 sind insgesamt rund 173 ha Wohnbauflächen auf Konversionsflächen enthalten. Angesichts dieses Flächenumfangs haben die Konversionsflächen eine zentrale Bedeutung für die Siedlungsentwicklung und die Wohnraumversorgung des Verbandsgebietes. Zudem kann mit der Wiedernutzung der ehemaligen militärischen Flächen ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Einige der Konversionsflächen befinden sich bereits in Aufsiedlung (z.B. Benjamin-Franklin-Village in Mannheim, Mark-Twain-Village in Heidelberg). Grundlage für die Überplanung der Konversionsflächen sind in der Regel umfassende Rahmen- bzw. Masterpläne, auf Basis derer die sukzessive Entwicklung der Flächen erfolgt. Am weitesten fortgeschritten ist die Entwicklung auf den Mannheimer Konversionsflächen „Benjamin-Franklin-Village“ und „Turley“ sowie auf der Heidelberger Konversionsfläche „Mark-Twain-Village“. Diese wurden im Rahmen der Analyse untersucht:

Im Nord-Osten von **Mannheim** entsteht auf der Konversionsfläche „Benjamin-Franklin-Village“, die von den US-Streitkräften bis zum Jahr 2013 zum Wohnen sowie für Verwaltungs- und soziale Einrichtungen genutzt wurde, ein neuer Stadtteil. Innerhalb des 68,4 ha großen Teilbereichs „**Franklin Mitte**“, der sich derzeit noch in Aufsiedlung befindet, entstehen vorrangig Mehrfamilienhäuser sowie in den zentralen Bereichen urbane Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Vollgeschossen. In der Summe wird auf 87,5 Prozent des Nettobaulandes Geschosswohnungsbau realisiert. Neben Abriss und anschließendem Neubau, ist in Teilen auch eine Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude vorgenommen worden. Ein besonderer städtebaulicher Akzent soll zudem mit vier Hochhäuser in Buchstabenform gesetzt werden, die das Wort „HOME“ formen sollen. In den Randbereichen von Franklin Mitte werden auch kleinere Quartiere mit Doppel- und Reihenhäusern realisiert. Anteilig am



Mannheim - BFV | Franklin Mitte

Flächengröße (in ha)	68,4	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	92	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	12%	123
Mehrfamilienhaus	88%	2.459
Summe		2.582
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		

Abb. 40: Auswertung Mannheim - BFV | Franklin Mitte

Nettobauland nehmen diese mit 12,5 Prozent jedoch eine untergeordnete Rolle ein. Für das Gebiet wird eine bauliche Dichte von 92 Wohneinheiten je Hektar erwartet.

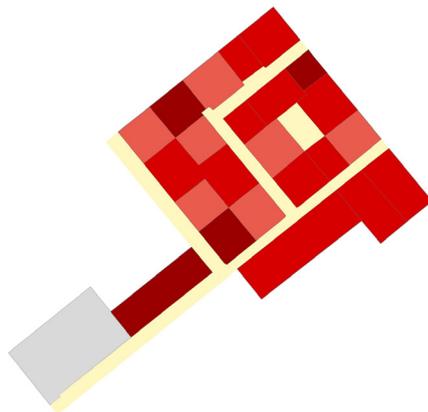
Die Konversionsfläche „**Turley**“ liegt in integrierter Lage innerhalb des **Mannheimer Stadtteils Neckarstadt Ost**. Die entstandene Wohnbebauung lässt sich in zwei- bis dreigeschossige Hof- und Reihenhäuser sowie vier- bis fünfgeschossige Punkthäuser mit Geschosswohnungen differenzieren, wobei Mehrfamilienhäuser mit 76 Prozent anteilig am



Abb. 41: „Franklin Mitte“ in Mannheim



Abb. 42: „MTV Nord“ in Heidelberg



Mannheim - Turley

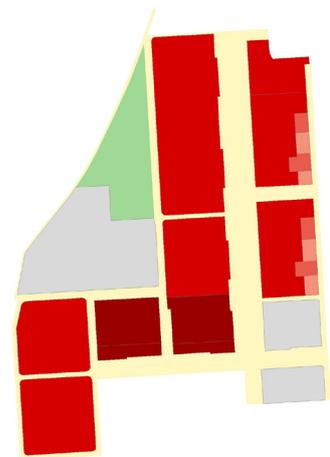
Flächengröße (in ha)	4,3
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	61
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	24% 55
Mehrfamilienhaus	76% 198
Summe	253
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	

Abb. 43: Auswertung Mannheim - Turley

Nettobauland dominieren. Die bauliche Dichte der bisher realisierten Teilabschnitte beträgt 61 Wohneinheiten je Hektar.

Auch in der **Heidelberger Südstadt** entsteht auf der Konversionsfläche „**Mark-Twain-Village Nord**“ ein Mix aus verschiedenen Bautypologien, wobei anteilig am Nettobauland mit 95 Prozent Mehrfamilienhäuser dominieren. Auf den Baufeldern östlich der Römerstraße sind bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden, die zur Römerstraße einen dreiseitigen Blockrand ausbilden. Am östlichen Rand sind im Übergang zur bestehenden auf-

gelockerten Siedlungsstruktur Punkthäuser und Einfamilienhäuser entstanden. Westlich der Römerstraße ist im nördlichen Bereich vorgesehen, die Bestandsgebäude der US-Army aus den frühen 1950er-Jahren zu sanieren und um Neubauten zu ergänzen. Im südlichen Bereich ist eine aufgelockerte Blockrandbebauung mit zum Teil urbanen Mehrfamilienhäusern entstanden. Für das Areal wird eine bauliche Dichte von 71 Wohneinheiten je Hektar erwartet.



Heidelberg - Mark-Twain Village Nord

Flächengröße (in ha)	15,6
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	71
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	5% 20
Mehrfamilienhaus	95% 774
Summe	794
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	

Abb. 44: Auswertung Heidelberg - Mark-Twain-Village Nord

Auf den betrachteten Konversionsflächen liegt die bauliche Dichte im Durchschnitt bei 84 Wohneinheiten je Hektar. Auf 88 Prozent der Fläche wurden Mehrfamilienhäuser realisiert. Dabei sind auf 65 Prozent der Fläche Mehrfamilienhäuser bis vier Vollgeschosse und auf 23 Prozent urbane Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Vollgeschossen entstanden. Auf 12 Prozent der Fläche wurden Einfamilienhäuser realisiert, auf vier Prozent der Fläche Doppelhäuser und auf acht Prozent der Fläche Reihenhäuser.

5. BAULICHE DICHTEN UND KENNZAHLEN

Zu den zentralen Fragestellungen dieser Betrachtung gehört, welche bauliche Struktur welchen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten kann.

Wie unter Kapitel 2 dargestellt, basiert die Analyse auf einer detaillierten Erhebung von Festsetzungen aus dem jeweiligen Bebauungsplan, Flächenabgrenzungen und -größen, entstandenen Bautypologien und realisierten Wohneinheiten. Auf dieser Datenbasis lassen sich vielfältige Kennzahlen ableiten, mit denen sich der jeweilige Beitrag der verschiedenen Bautypologien für die Versorgung mit Wohnraum beschreiben lässt. In diesem Zusammenhang sei auf die Anlage verwiesen, in der für jedes Baugebiet die erhobenen Daten im Einzelnen nachvollzogen werden können.

Nachfolgend werden zunächst Kennzahlen dargestellt, mit denen die untersuchten Baugebiete im Innen- und Außenbereich beschrieben werden können. Im Weiteren wird jede der fünf Bautypologien mit ihren Dichtewerten und Flächenbedarfen charakterisiert. Abschließend wird im Hinblick auf die zukünftige Konzeption von Baugebieten exemplarisch ermittelt, mit welcher Kombination von Bautypologien welche Dichtewerte zu erwarten sind.

5.1 Kennzahlen der Baugebiete

Im Zuge einer Zusammenschau aller betrachteten Gebietsentwicklungen lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Außenbereich und Randlagen

Bis in die 2010er-Jahre wurden im Umland überwiegend klassische Einfamilienhausgebiete realisiert. Dabei liegt die bauliche Dichte zwischen 15 und 27 Wohneinheiten je Hektar. Im Durchschnitt haben **klassische Einfamilienhausgebiete eine bauliche Dichte von 23 Wohneinheiten je Hektar**. Dabei liegt der Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser bei 44 Prozent, der von Doppelhäusern bei 33 Prozent und der von Reihenhäusern bei 18 Prozent.

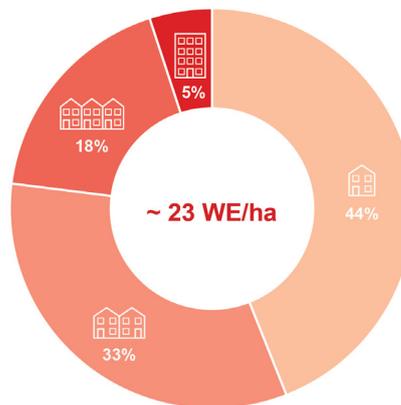


Abb. 45: Kennzahlen „Klassische Einfamilienhausgebiete“

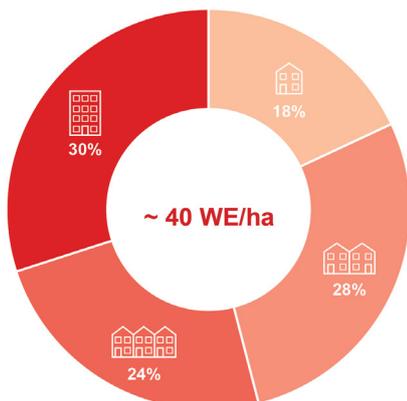


Abb. 46: Kennzahlen „Typologisch durchmischte Baugebiete“

In jüngerer Zeit wurden vermehrt **Baugebiete mit höheren Anteilen im Geschosswohnungsbau** realisiert. Bei diesen typologisch durchmischten Baugebieten in den Umlandgemeinden sind im Durchschnitt auf 70 Prozent der Fläche Einfamilienhaustypologien und auf 30 Prozent Mehrfamilienhäuser entstanden. Diese weisen je nach Ausgestaltung eine bauliche Dichte zwischen 33 und 58 Wohneinheiten je Hektar auf.

Die **Durchschnittswerte aller Gebiete im Außenbereich und Randlagen** (Klassische Einfamilienhausgebiete und die mehr verdichteten Baugebiete jüngerer Datums im Umland und den Oberzentren) stellen sich wie folgt dar: Auf 92 Prozent der Fläche wurden Einfamilienhäuser realisiert. Dabei sind auf 39 Prozent der Fläche freistehende Einfamilienhäuser, auf 31 Prozent Doppelhäuser und auf 22 Prozent Reihenhäuser entstanden. Auf lediglich 8 Prozent der Fläche wurden Mehrfamilienhäuser realisiert. Urbane Mehrfamilienhäuser kommen im Außenbereich nicht vor. Die bauliche Dichte aller betrachteten Baugebiete im Außenbereich liegt zwischen 15 und 58 Wohneinheiten je Hektar. Im Durchschnitt weisen die betrachteten Baugebiete im Außenbereich eine bauliche Dichte von 26 Wohneinheiten je Hektar auf.

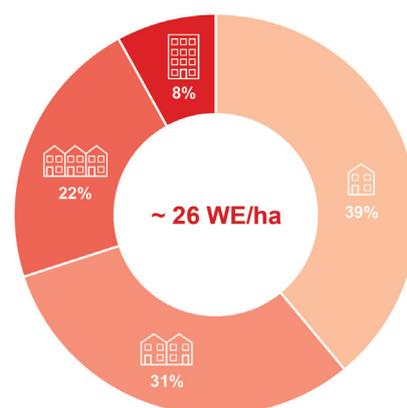


Abb. 47: Kennzahlen Baugebiete im Außenbereich/Randlage

Die nachfolgende Tabelle enthält die zusammenfassenden Werte aller betrachteten Baugebiete. Insgesamt wurden im Außenbereich auf knapp 80 Hektar Nettobauland 2937 Wohneinheiten erfasst. Damit liegt eine gute Fachbasis für die abgeleiteten Durchschnittswerte vor:

Außenbereich / Randlagen	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	308.011	38,7	718	24,4	23	16
Einfamilienhaus verdichtet	247.766	31,2	797	27,1	32	23
Reihenhaus	175.874	22,1	790	26,9	45	31
Mehrfamilienhaus	63.640	8,0	632	21,5	99	70
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	731.651	92,0	2.305	78,5	32	22
Summe Mehrfamilienhaus	63.640	8,0	632	21,5	99	70
Summe	795.290		2.937		37	26

Tab. 2: Durchschnittswerte der untersuchten Baugebiete im Außenbereich

Innenbereich

Die betrachteten Innenentwicklungen weisen in allen Segmenten durchweg höhere Dichten auf. Dies liegt auch daran, dass in erster Linie größere und örtlich bedeutende Innenentwicklungen betrachtet wurden. Diese sind meist als kompakter Städtebau konzipiert und weisen damit vergleichsweise hohe Dichten auf. In kleineren bestandsorientierten Innenentwicklungen wie „Bauen in zweiter Reihe“ und Schließung von Baulücken entstehen naturgemäß häufig Einfamilienhaustypologien. Solche eher kleinteiligen Entwicklungen wurden im Zuge dieser Analyse nicht näher betrachtet. Die Kennzahlen auf Basis der erfassten Baugebiete stellen sich wie folgt dar:

Die **Innenentwicklungen im Umland haben eine durchschnittliche bauliche Dichte von 59 Wohneinheiten je Hektar**. Dabei sind auf 41 Prozent der Fläche Einfamilienhäuser und auf 59 Prozent Mehrfamilienhäuser entstanden.

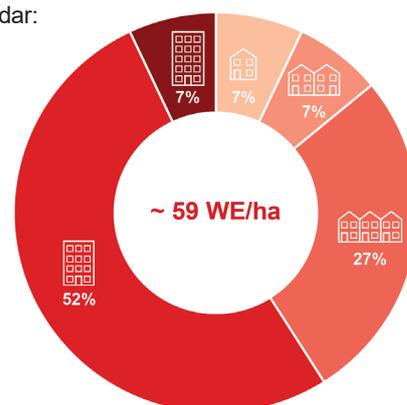


Abb. 48: Kennzahlen Innenentwicklungen Umland

Die bauliche Dichte der **Innenentwicklungen in den Oberzentren** liegt bei **durchschnittlich 91 Wohneinheiten je Hektar**. Dabei sind auf 22 Prozent der Fläche Einfamilienhäuser und auf 78 Prozent der Fläche Mehrfamilienhäuser entstanden. Der Flächenanteil urbaner Mehrfamilienhäuser liegt durchschnittlich bei 35 Prozent.

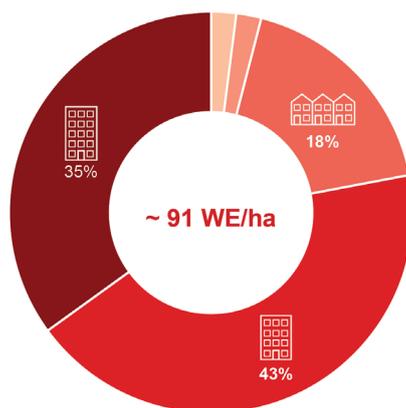


Abb. 49: Kennzahlen Innenentwicklungen Oberzentren

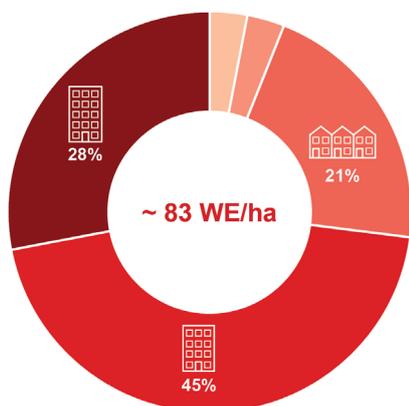


Abb. 50: Kennzahlen aller Baugebiete im Innenbereich

Die **Durchschnittswerte aller Gebiete im Innenbereich** stellen sich wie folgt dar: Im Innenbereich wurden auf 73 Prozent der Fläche Mehrfamilienhäuser realisiert. Dabei sind auf 45 Prozent der Fläche Mehrfamilienhäuser bis vier Vollgeschosse und auf 28 Prozent urbane Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Vollgeschossen entstanden. Auf 27 Prozent der Fläche im Innenbereich sind Einfamilienhäuser entstanden. Dabei dominieren Reihenhäuser, diese wurden auf 21 Prozent der Gesamtfläche realisiert. Freistehende und verdichtete Einfamilienhäuser machen bei den untersuchten Beispielen hingegen lediglich sieben Prozent der Fläche aus. Die bauliche Dichte aller betrachteten Baugebiete im Innenbereich liegt durchschnittlich bei 83 Wohneinheiten je Hektar.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Summen und Durchschnittswerte aller erfassten Innenentwicklungen dar. Demnach wurden 37,5 Hektar Nettobauland mit 4.421 Wohneinheiten erfasst.

Innenbereich	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	11.821	3,2	29	0,7	25	17
Einfamilienhaus verdichtet	12.788	3,4	48	1,1	38	26
Reihenhaus	77.702	20,7	419	9,5	54	38
Mehrfamilienhaus	169.556	45,2	2.025	45,8	119	84
Mehrfamilienhaus urban	102.952	27,5	1.900	43,0	185	129
Summe Einfamilienhaus	102.310	27,3	496	11,2	48	34
Summe Mehrfamilienhaus	272.508	72,7	3.925	88,8	144	101
Summe	374.818		4.421		118	83

Tab. 3: Durchschnittswerte der untersuchten Baugebiete im Innenbereich

5.2 Dichte und Grundstücksgrößen nach Bautypologie

Wie in Kapitel 2 dargestellt, gibt es im Verbandsgebiet fünf prägende Bautypologien, die das aktuelle Geschehen im Wohnungsbau nahezu vollständig abbilden. Auf Basis der Erhebungen wurden dazu jeweils Durchschnittswerte ermittelt, die nachfolgend dargestellt werden.

Freistehende Einfamilienhäuser verfügen über große Grundstücksgrößen von durchschnittlich 430 m². Da in der Regel lediglich eine Wohneinheit je Gebäude realisiert wird, ergeben sich für diese Bautypologie verhältnismäßig geringe Dichtewerte von durchschnittlich 16 Wohneinheiten je Hektar.

Auch bei **Doppelhäusern** wird in der Regel eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte realisiert. Im Unterschied zu freistehenden Einfamilienhäusern weisen Doppelhäuser jedoch eine geringere Grundstücksgröße von durchschnittlich 310 m² auf. Hierdurch entsteht ein Wert von durchschnittlich 23 Wohneinheiten je Hektar. Die erfassten Doppelhäuser im Innenbereich haben durchschnittlich eine etwas geringere Flächengröße von 265 m².

Reihenhäuser benötigen weniger Fläche, da die einzelnen Gebäude direkt aneinander grenzen. Auch wenn in der Regel lediglich eine Wohneinheit je Reihenhaus realisiert wird, entstehen in Folge der kleinen Grundstücke verhältnismäßig hohe Dichtewerte. Im Hinblick auf die durchschnittliche Grundstücksgröße ist auffällig, dass diese im Innenbereich mit 185 m²

deutlich geringer ist als im Außenbereich mit 220 m². In Folge der kleineren Grundstücksgrößen wird im Innenbereich eine bauliche Dichte von durchschnittlich 38 Wohneinheiten je Hektar erreicht, im Außenbereich liegt diese hingegen bei lediglich 31 Wohneinheiten je Hektar. Eine Bebauung mit Reihenhäusern führt in etwa zu einer doppelt so hohen Dichte als eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Durch die Realisierung einer deutlich höheren Anzahl an Wohneinheiten auf nur unwesentlich größeren Flächen erfolgt mit Geschosswohnungsbau eine höhere Ausnutzung des Bodens als mit Einfamilienhausbebauung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller betrachteten **Mehrfamilienhäuser** beträgt 740 m². Mit Mehrfamilienhäusern werden im Innenbereich Dichtewerte von durchschnittlich 84 Wohneinheiten je Hektar und im Außenbereich 70 Wohneinheiten je Hektar erreicht.

Urbane Mehrfamilienhäuser kommen insbesondere in den Oberzentren vor. Diese weisen eine rechnerische bauliche Dichte von 129 Wohneinheiten je Hektar auf.

Einfamilienhaus freistehend



Einfamilienhaus verdichtet



Reihenhaus



Mehrfamilienhaus
(bis zu 4 Vollgeschosse)



Mehrfamilienhaus urban
(5 oder mehr Vollgeschosse)



Abb. 51: Prägende Bautypologien im Nachbarschaftsverband

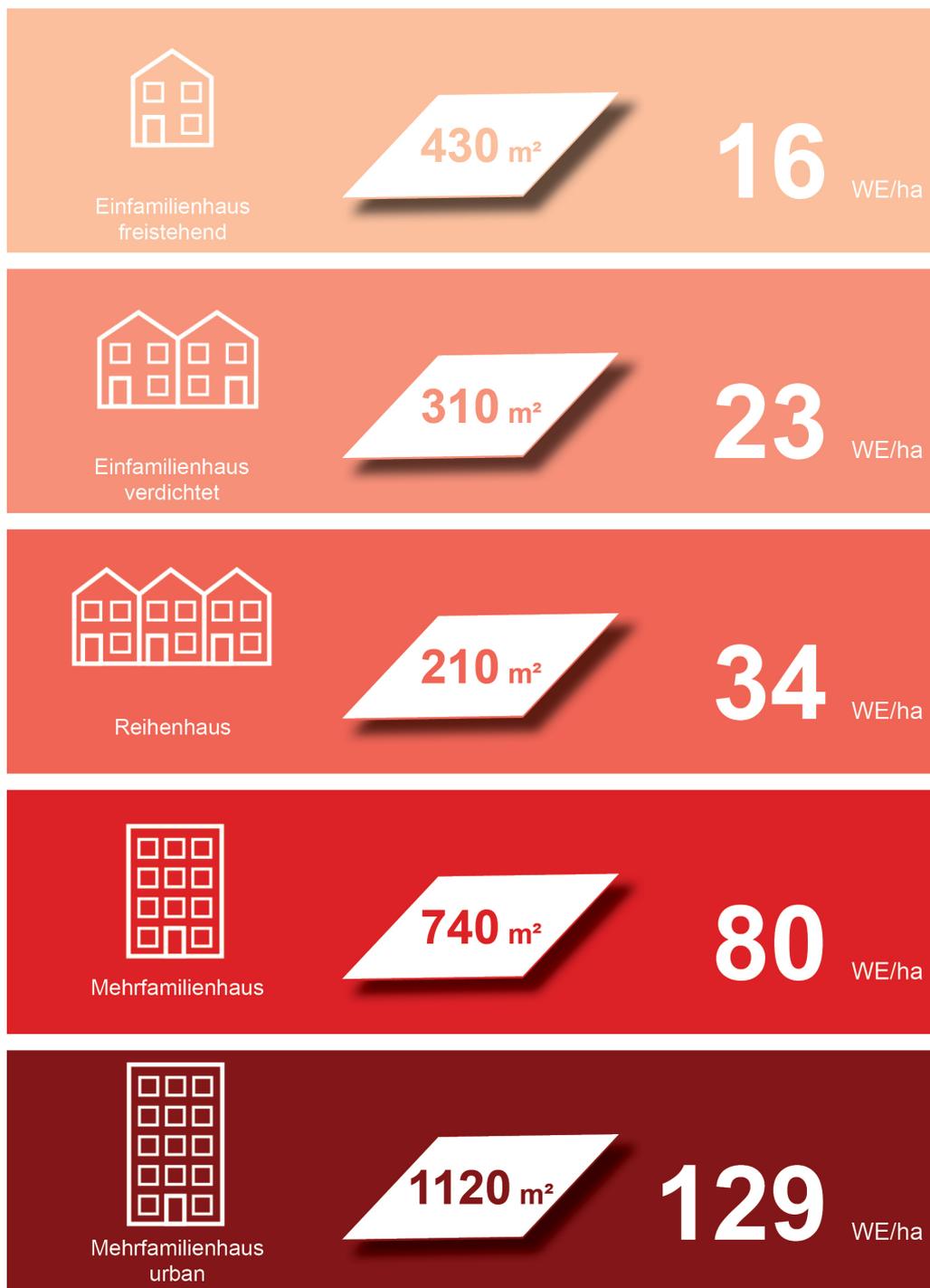


Abb. 52: Kennzahlen der prägenden Bautypologien

Mit dieser Auswertung liegen belastbare Erkenntnisse über die entstandenen Kennzahlen der aktuell den Wohnungsbau prägenden Entwicklungen vor. Je nach Anteil unterschiedlicher Bautypologien innerhalb eines Gebietes

kann daher gut prognostiziert werden, wieviel Wohneinheiten durchschnittlich entstehen. Mit welcher Ausgestaltung von Baugebieten welche Dichtewerte erreicht werden können, wird nachfolgend ausgeführt.

Exkurs: Bebauungsplan und Realisierung

Neue Wohngebiete entstehen in der Regel nach den Maßgaben eines durch die Gemeinde aufgestellten Bebauungsplans. Dieser legt fest, welche maximalen baulichen Ausformungen innerhalb eines Gebietes möglich sind. Im Weiteren ergibt sich die tatsächliche Aufsiedlung anhand der Summe der Bauanträge auf den jeweiligen Grundstücken. Nachfolgend geht es um die Frage, inwieweit die tatsächliche bauliche Entwicklung mit der im Bebauungsplan niedergelegten Konzeption übereinstimmt.

Was ist die gewünschte Entwicklung?

Generell fällt auf, dass die Frage des angestrebten Städtebaus in den Begründungen zu den Bebauungsplänen im Betrachtungszeitraum seit vielen Jahren eine untergeordnete Rolle spielt. Während viele Planungskriterien wie beispielsweise naturschutzfachliche Belange im Umweltbericht in großer Tiefe behandelt werden, wird eine städtebauliche Konzeption so gut wie nie näher begründet. Bedeutsame Fragen, für welche Nachfragegruppen das Baugebiet konzipiert wird oder wieviele Wohneinheiten zu erwarten sind, werden in den Planunterlagen nur in Einzelfällen näher ausgeführt. Auch wenn diese Punkte in den Gremien regelmäßig thematisiert werden, ist eine nähere Nachvollziehbarkeit in der Regel kaum möglich. Näheres ist meist alleine den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Frage, welchen Beitrag ein neues Wohngebiet für die starke Wohnungsnachfrage im bereits eng bebauten Verdichtungsraum leisten kann, wird im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen selten vertiefend diskutiert.

Vergleich der Konzeption mit dem realisierten Baugebiet

Im Zuge dieser Analyse wurde betrachtet, inwieweit die Realisierung mit der Konzeption übereinstimmt. Für die Bewertung der Frage, welche städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist, wurde daher zunächst ermittelt, welche maximale Ausnutzbarkeit auf den jeweiligen Grundstücken laut Bebauungsplan möglich ist. Dem wurde dann jeweils gegenübergestellt, welche Wohnformen tatsächlich entstanden sind, so dass erkennbar wurde, inwieweit die Konzeption des Bebauungsplans mit der tatsächlichen Realisierung übereinstimmt. Zusammenfassend lassen sich folgende Punkte erkennen:

Maß der baulichen Nutzung

Bebauungspläne enthalten in der Regel Festsetzungen über das maximale Maß der Ausnutzbarkeit eines Grundstücks. Bei Betrachtung der Baugebiete wird dieses maximale Maß ganz überwiegend regelmäßig ausgenutzt. In einigen Fällen bleibt die Bebauung jedoch auch deutlich unterhalb der maximal möglichen Ausnutzbarkeit zurück. So werden in Teilen nicht die möglichen Mehrfamilienhäuser realisiert, sondern es kommt zu einer reduzierten baulichen Inanspruchnahme wie z.B. der Realisierung von Doppelhäusern.

Anzahl der Wohneinheiten

In Gebieten mit Einfamilienhäusern ist es laut Bebauungsplan durchweg zulässig, in jedem Haus zwei Wohneinheiten zu realisieren. In der Aufsiedlung bleibt dies jedoch eine Ausnahme, solche Häuser werden fast durchweg mit einer Wohneinheit realisiert. Dies führt letztlich dazu, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan prognostizierte Anzahl der Wohnungen – falls überhaupt vorhanden – bei solchen Wohngebieten etwa doppelt so hoch ist als in der Realität. Bei der Realisierung von Mehrfamilienhäusern kommt es meist zu einer eher intensiven Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.3 Exemplarische Dichtewerte von Baugebieten

Auf Basis der dargestellten Erkenntnisse zum Flächenverbrauch der jeweiligen Bautypologien geht es nachfolgend um die Frage, mit welchen Stellschrauben eine höhere Ausnutzung bei zukünftigen Baugebieten erreicht werden kann und mit welcher Kombination von Bautypologien welche Dichtewerte zu erwarten sind.

Klassische Einfamilienhausgebiete

Bei klassischen Einfamilienhausgebieten ist die bauliche Dichte insbesondere vom Flächenanteil der jeweiligen Einfamilienhaustypologien abhängig. Ein Baugebiet mit ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern würde auf Basis der ermittelten Durchschnittswerte eine bauliche Dichte von rund 16 Wohneinheiten je Hektar erwarten lassen. Je mehr verdichtete Einfamilienhaustypologien in Form von Doppel- und Reihenhäusern hinzugezogen werden, desto höher wird die bauliche Dichte. Werden beispielsweise auf 20 Prozent des Nettobaulandes freistehende Einfamilienhäuser, auf 40 Prozent verdichtete Einfamilienhäuser sowie auf weiteren 40 Prozent Reihenhäuser realisiert, wäre eine bauliche Dichte von rund 25 Wohneinheiten je Hektar zu erwarten.

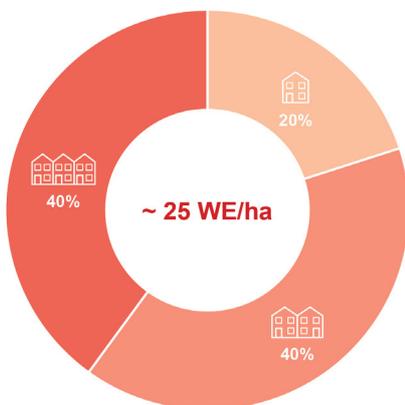


Abb. 53: Beispielhafte Zusammensetzung Einfamilienhausgebiet

Eine höhere bauliche Dichte im Bereich der klassischen Einfamilienhausgebiete kann nur erreicht werden, wenn der Anteil an Reihenhäusern deutlich erhöht wird. Zwar sind Reihenhäuser flächeneffizienter als Einzel- und Doppelhäuser und auf dem Wohnungsmarkt gefragt, jedoch kann die städtebauliche Qualität einer Gebietsentwicklung mit einem hohen Anteil an Reihenhäusern aufgrund des hohen Standardisierungsgrades in Frage gestellt werden. Insgesamt sind klassische Einfamilienhausgebiete angesichts der anhaltenden Wohnungsnot und der begrenzten Flächenverfügbarkeit aufgrund ihrer Flächenintensität keine nachhaltigen und zukunftsweisenden Varianten.

Typologisch durchmischte Baugebiete

In den vergangenen Jahren hat sich ein Wandel zu zunehmend dichteren Baugebieten im Außenbereich gezeigt, indem Einfamilienhaustypologien mit Geschosswohnungsbau kombiniert werden. Nachfolgend wird dargestellt, welche Durchmischung zu welchen Dichtewerten für das Gesamtgebiet führen würde:

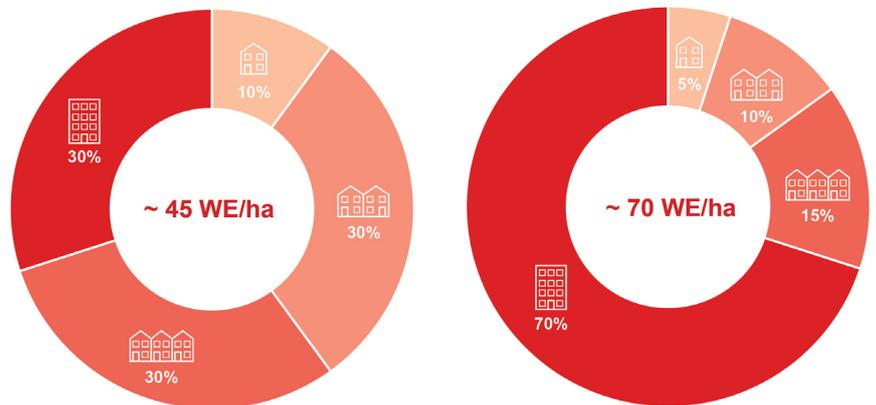


Abb. 54: Beispielhafte Zusammensetzung typologisch durchmischter Baugebiete

Ein Anteil von 30 Prozent für Mehrfamilienhäuser und 70 Prozent für Einfamilienhäuser führt bereits zu einer baulichen Dichte von 45 Wohneinheiten je Hektar. Wird der Anteil der Mehrfamilienhäuser auf 70 Prozent erhöht, kommt es bereits zu einer Dichte von 70 Wohneinheiten je Hektar.

Durch den erhöhten Anteil an Mehrfamilienhäusern können mit typologisch durchmischten Baugebieten gegenüber reinen Einfamilienhausgebieten deutlich mehr Wohneinheiten geschaffen werden und mehr Nachfragegruppen bedient werden. Angesichts des vorherrschenden Siedlungsdrucks und den Bestrebungen zur Minimierung der zusätzlichen Flächenversiegelung leisten typologisch durchmischte Baugebiete einen deutlich höheren und nachhaltigeren Beitrag für die Wohnraumversorgung.

6. PERSPEKTIVEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Diese Broschüre hat zum Ziel, die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau in ihrer Vielfalt sichtbar zu machen und die Erfordernisse eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden ins Blickfeld zu nehmen. Im Ergebnis zeigt sich, dass sowohl in den Oberzentren als auch in den Nachbargemeinden viele Gebiete entstanden sind, die mit vergleichsweise hohen Dichten einen effizienten Umgang mit Grund und Boden aufweisen und dabei gute städtebauliche Qualitäten in sich tragen. Auf diese Weise werden bereits jetzt wichtige Beiträge für eine nachhaltige Entwicklung des Verbandsgebietes geleistet.

In der langfristigen Perspektive wird der Siedlungsdruck auf das Verbandsgebiet nicht nachlassen und in vielen Teilräumen sind bereits jetzt die Grenzen eines sinnvollen Siedlungswachstums erreicht. Neben der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Energie stehen die Erfordernisse des Natur- und Landschaftschutzes und das Ziel, die Grundlagen für eine weiterhin hohe Lebensqualität im gesamten Raum zu sichern. Dazu gehören attraktive Bereiche für die Naherholung und für den Natur- und Artenschutz ebenso wie großräumige und zusammenhängende unbebaute Bereiche für die Landwirtschaft und die Kaltluftentstehung. **Angesichts dessen sollte die Frage, welchen Beitrag eine bestimmte Fläche für die regionale Versorgung mit Wohnraum leisten kann, bei zukünftigen Konzeptionen stärker ins Blickfeld genommen werden.** Folgende Aspekte können dabei eine Rolle spielen:

Entscheidungsfindung und Konzeption

Von besonderer Bedeutung ist die Frage, wie neue Entwicklungen mit der umliegenden gewachsenen Struktur zusammenpassen. Unstrittig ist, dass sich die jeweiligen örtlichen Situationen voneinander unterscheiden und auch weiterhin für jede einzelne Fragestellung eigenständige Konzepte zu erstellen sind. Zum städtebaulichen Umfeld von gewachsenen urbanen Strukturen passen deutlich höhere Dichten als in den Vororten und in den Nachbargemeinden. Auch ist bei jeder Konzeption darauf zu achten, dass es bei kompakteren Entwicklungen Grenzen gibt, damit gute Wohnqualitäten sichergestellt sind.

In der direkten Nachbarschaft stoßen Konzepte mit höheren Dichten oft auf wenig Gegenliebe und die formulierten Einwände führen häufig zu einer entsprechenden Anpassung des Bebauungskonzeptes und einem reduzierten Bauvolumen. Bebauungspläne können auch durch Bürgerentscheide verhindert werden. Die Argumente für einen dichteren Städtebau und damit für einen möglichst guten Beitrag für die regionale Wohnraumversorgung stehen somit regelmäßig in Konkurrenz mit dem Wunsch einer möglichst homogenen Fortentwicklung des Siedlungsbestandes. Letztlich ist dieses Spannungsfeld Teil der Abwägung, um zu möglichst guten Lösungen zu kommen.

Gleichzeitig gibt es bereits jetzt eine Reihe von Beispielen, die zeigen, dass bei Innenentwicklungen ein Wohnungsbau realisiert wird, der deutlich höhere Dichten in sich trägt als der Bereich der direkt angrenzenden Bebauung. Dies sind trotzdem Entwicklungen mit vielfältigen Qualitäten und stellen gute Beispiele dar, wie auch auf kleineren Flächengrößen ein Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum geleistet werden kann.

Auch im Zuge neuer und größerer Gebietsentwicklungen zeigt sich, dass bereits jetzt klassische Einfamilienhausgebiete immer seltener werden und stattdessen Strukturen mit durchmischten baulichen Typologien entstehen. Es ist städtebaulich gut möglich, auch Teilbereiche mit dichterem Bebauung und Geschosswohnungsbau einzubinden, ohne dass diese auf die nähere Umgebung als Fremdkörper wirken.



Abb. 55: Siedlungsstrukturelle Einbindung am Beispiel der „Martinshöfe“ in Ladenburg



Abb. 56: Dichtere Bebauung in SPNV-Nähe am Beispiel „Ehem. OEG-Bahnhof“ in Schriesheim

In welchen Teilräumen ist eine auch dichtere Bebauung sinnvoll?

Neben dem Städtebau und der Frage, wie sich neue Entwicklungen in die gewachsenen Strukturen einfügen, können auch weitere Aspekte für eine dichtere Bebauung sprechen. So liegt es auf der Hand, in Nähe zu Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs deutlich höhere Dichten vorzusehen. Damit können im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ gute Beiträge für eine verkehrssparende Siedlungsstruktur geleistet werden. Auch die Nähe zu Märkten, Ortszentren oder sonstigen Infrastruktureinrichtungen führen zu solchen Verbesserungen. Meist wird also gerade in zentralen Lagen oder in Nähe zu Schien- oder Bushaltepunkten viel dafür sprechen verdichteter zu bauen. Auch Bereiche, in denen bereits kompaktere Strukturen den Siedlungsbestand prägen, bieten sich für höhere Dichten an.

Im Hinblick auf den bislang unbebauten Außenbereich zeigt sich, dass neue größere bauliche Entwicklungen eher seltener angegangen werden. Es gibt auch Stimmen, die sich – meist aus Gründen des Freiraum- und Naturschutzschutzes – generell gegen eine weitere Bebauung aussprechen. Neben der Frage, „ob“ gebaut wird, sollte verstärkt auch die Frage „wie“ gebaut wird stehen. Welchen Beitrag eine bestimmte Fläche für die regionale Wohnraumversorgung leisten kann, sollte stärker zu einer zentralen Fragestellung werden. Eine eher restriktive Bereitstellung von Wohnraum im Kerngebiet der Metropolregion führt jedoch tendenziell dazu, dass in eher peripheren Lagen neue Baugebiete entstehen. Aufgrund einer dort weniger flächensparenden Bauweise kommt es

in der Summe zu einer höheren Flächeninanspruchnahme und die längeren Anfahrtswege führen zu mehr Verkehr. Es ist fragwürdig, ob durch eine zu restriktive Wohnungsbaupolitik im Kerngebiet der Metropolregion insgesamt ein ökologischer Mehrwert erreicht wird.

Nachfragegruppen

Die Wohnungsnot betrifft zwischenzeitlich alle Nachfragegruppen. Bei der Entwicklung eines Wohngebietes kann die Gemeinde zentral darauf Einfluss nehmen, für welche Nachfragegruppen Wohnraum bereitgestellt wird. Die mögliche Bandbreite liegt dabei – wie mehrfach erwähnt – zwischen der Bereitstellung von Einfamilienhäusern mit verschiedenen Grundstücksgrößen bis zum Geschosswohnungsbau, in dem Wohnungsgrößen und Mietpreise durch die Gemeinde mit gesteuert werden können. Gerade bei größeren Flächen mit durchmischten baulichen Typologien können vielfältige Angebote für verschiedene Nachfragegruppen zur Verfügung gestellt werden.

Die vorliegende Analyse konzentriert sich in erster Linie auf Bautypologien und Dichten. An diese Fragestellung schließen sich weitere Aspekte an, wie zum Beispiel nachgefragte Wohnungsgrößen und bezahlbares Wohnen, die im Zuge dieser Behandlung nicht vertiefend behandelt werden konnten. Letztlich stehen diese Fragen auch in Abhängigkeit der Bautypologien. Die damit einhergehenden Konzepte lassen sich in Einfamilienhausgebieten weniger gut implementieren und benötigen Angebote im Geschosswohnungsbau.

Instrumente zur Sicherung der Planungsziele

Zur Sicherung der planerischen Ziele gibt es eine Reihe von Instrumenten, die den Gestaltungsspielraum der Kommune verbessern können. Von besonderer Bedeutung ist, dass die Kommune möglichst umfassend Grundstückseigentümerin der Flächen ist. Dazu kann eine vorausschauende Liegenschaftspolitik unterstützend wirken.

Nach Zuordnung der möglichen Baugrundstücke erfolgt ganz überwiegend eine Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Oft gibt es jedoch Grundstücke, die über viele Jahre hinweg nicht bebaut werden. Rein ökonomisch war dies für die jeweiligen Grundstückseigentümer aufgrund der Bodenpreisentwicklungen der letzten Jahre durchaus lohnend. Ziel eines Bebauungsplans ist es jedoch, Wohnraum zu schaffen und im Verdichtungsraum neue Baugebiete möglichst zeitnah, umfassend und ökonomisch für die Bereitstellung von Wohnraum zu nutzen. Dies ist nicht alleine über den Bebauungsplan regelbar.

Zu den Instrumenten zur Sicherung der Planungsziele gehört z.B. die Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB), die Vergabe nach bestimmten planerischen und sozialen Kriterien (sog. Konzeptvergabe) sowie die Verankerung von Bauverpflichtungen beim Verkauf kommunaler Grundstücke. Mit dem Instrument des Baugebots nach § 176 BauGB kann auch ein privater Eigentümer zu einer entsprechenden Bebauung seines Grundstücks verpflichtet werden. Dieses Instrument wird in der Praxis bisher jedoch kaum genutzt. Weitere unterstützende Instrumente sind zum Beispiel Sanierungsgebiete und Vorkaufsrechtsetzungen.

Was können die Erkenntnisse aus der Analyse leisten?

Im Zuge dieser Analyse wurden vielfältige Kennzahlen abgeleitet, mit denen sich der jeweilige Beitrag von Baugebieten und einzelnen Bautypologien für die Wohnraumversorgung beschreiben lässt.

Auf dieser Basis wurde ein „Baukasten“ entwickelt, der bei der Konzeption zukünftiger Baugebiete Anwendung finden kann. Anhand eines städtebaulichen Konzeptes oder eines Entwurfs der Festsetzungen eines Bebauungsplans lässt sich bei neuen Wohnbauflächen bereits zu einem frühen Planungsstand gut abschätzen und visualisieren, mit welchen städtebaulichen Typologien und welchen baulichen Dichten realistischer Weise zu rechnen ist. Im Zuge einer Variantenbetrachtung kann zügig dargestellt werden, mit welchen Stellschrauben eine höhere Ausnutzung erreicht werden kann und mit welcher Kombination von Bautypologien welche Dichtewerte zu erwarten sind.

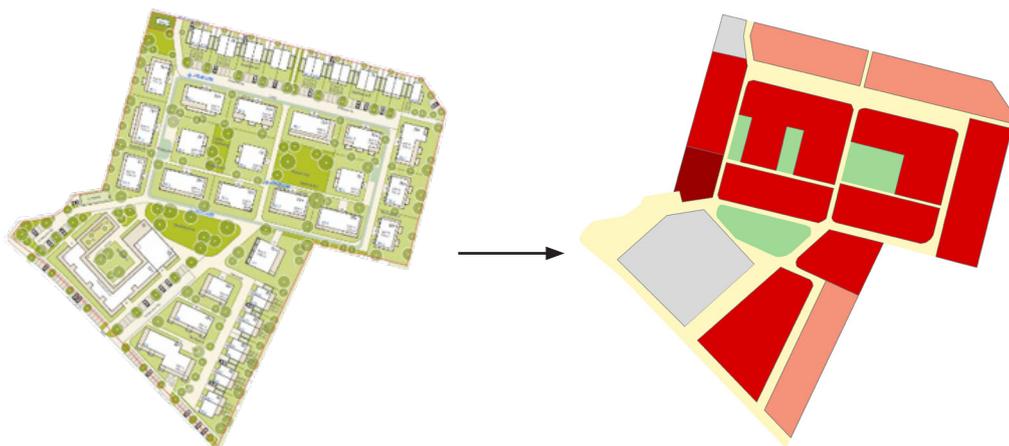


Abb. 57: Prognose Brühl - Am Schrankenbuckel (Planungsstand November 2021)

ANHANG

STECKBRIEFE DER UNTERSUCHTEN BAUGEBIETE

Brühl	Schütte-Lanz	40
Brühl	Bäumelweg	41
Eppelheim	Hintere Lisgewann	42
Heddesheim	Mitten im Feld I	43
Heidelberg	Im Bieth	44
Heidelberg	Schollengewann	45
Heidelberg	Quartier am Turm	46
Heidelberg	Bahnstadt	47
Heidelberg	Höllenstein-Quartier	48
Heidelberg	Mark-Twain-Village Nord	49
Hirschberg	Nördlich der Weinheimer Straße	50
Hirschberg	Sterzwinkel	51
Ilvesheim	Mahrgrund	52
Ilvesheim	Uferstraße	53
Ketsch	Fünfvierteläcker	54
Ladenburg	Hockenwiese / Benzstraße	55
Ladenburg	Martinshöfe	56
Mannheim	Ludwig-Frank-Kaserne	57
Mannheim	Glücksteinquartier	58
Mannheim	Beim Hochwald	59
Mannheim	Am Rheinauer See	60
Mannheim	Ehemaliges Lanz-Krankenhaus	61
Mannheim	Turley	62
Mannheim	T4	63
Mannheim	Joy am Ufer	64
Mannheim	Franklin Mitte	65
Nußloch	Beim Seidenweg	66
Oftersheim	Nord-West	67
Plankstadt	Antoniusquartier	68
Plankstadt	Schwetzinger Weg	69
Schriesheim	Ehemaliger OEG-Bahnhof	70
Schwetzingen	Quartier X	71

Hinweise zur Methode finden sich auf Seite 7.

BRÜHL

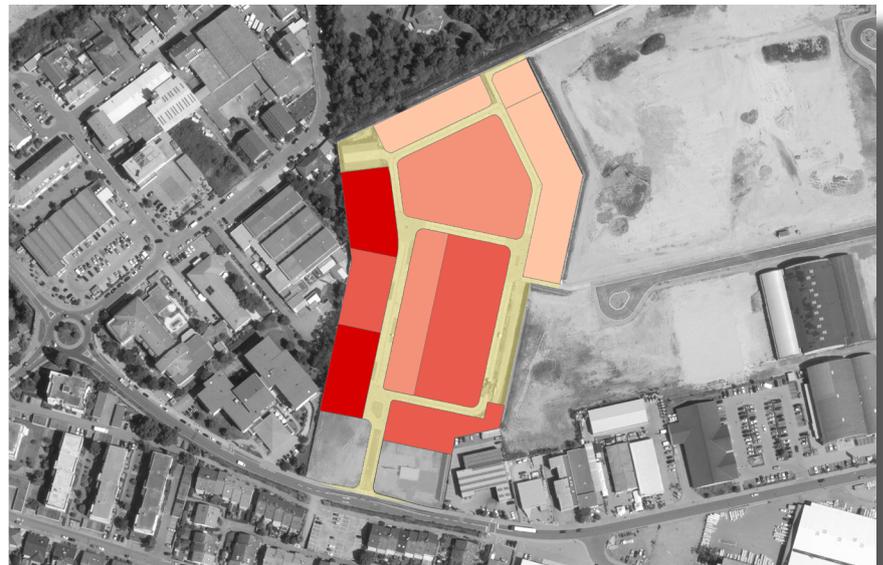
SCHÜTTE-LANZ

Flächengröße (in ha)	3,3
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	33
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	86% 72
Mehrfamilienhaus	14% 38
Summe	110
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)	
Verfahrensabschluss	2014

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



Einfamilienhaus freistehend
 Einfamilienhaus verdichtet
 Reihenhaus
 Mehrfamilienhaus
 Mehrfamilienhaus urban

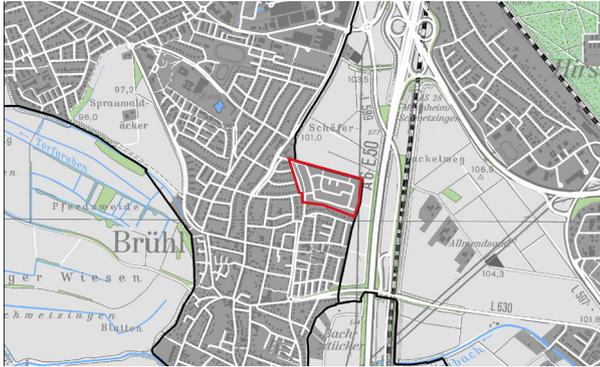
0 50 100
Meter

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	5.361	23,1	12	10,9	22	16
Einfamilienhaus verdichtet	7.054	30,4	24	21,8	34	24
Reihenhaus	7.514	32,3	36	32,7	48	34
Mehrfamilienhaus	3.311	14,2	38	34,5	115	80
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	19.929	85,8	72	65,5	36	25
Summe Mehrfamilienhaus	3.311	14,2	38	34,5	115	80
Summe	23.240		110		47	33

BRÜHL BÄUMELWEG

LAGE



Flächengröße (in ha)	6,8
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	30
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	87% 110
Mehrfamilienhaus	13% 60
Summe	170
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2013

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

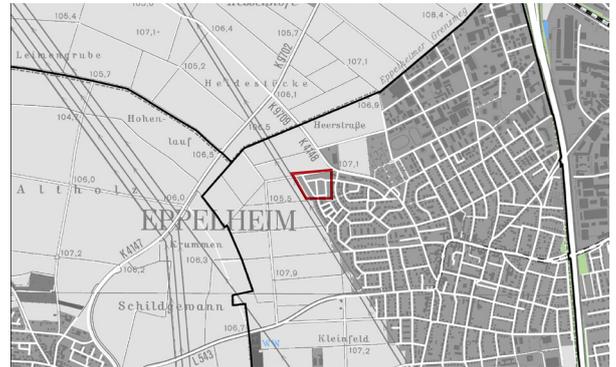
	Nettobauand		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	31.698	79,5	95	55,9	30	21
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus	3.144	7,9	15	8,8	48	33
Mehrfamilienhaus	5.023	12,6	60	35,3	119	84
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	34.842	87,4	110	64,7	32	22
Summe Mehrfamilienhaus	5.023	12,6	60	35,3	119	84
Summe	39.865		170		43	30

EPPELHEIM

HINTERE LISGEWANN

Flächengröße (in ha)	2,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	22	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	100%	51
Mehrfamilienhaus		
Summe		51
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2008	

LAGE



BAUTYOLOGIEN



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

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	7.523	45,7	19	37,3	25	18
Einfamilienhaus verdichtet	7.747	47,1	27	52,9	35	24
Reihenhäuser	1.183	7,2	5	9,8	42	30
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	16.452	100,0	51	100,0	31	22
Summe Mehrfamilienhaus						
Summe	16.452		51		31	22

HEDDESHEIM

MITTEN IM FELD I

LAGE



Flächengröße (in ha) **9,1**

Dichte (Bruttowert in WE/ha) **33**

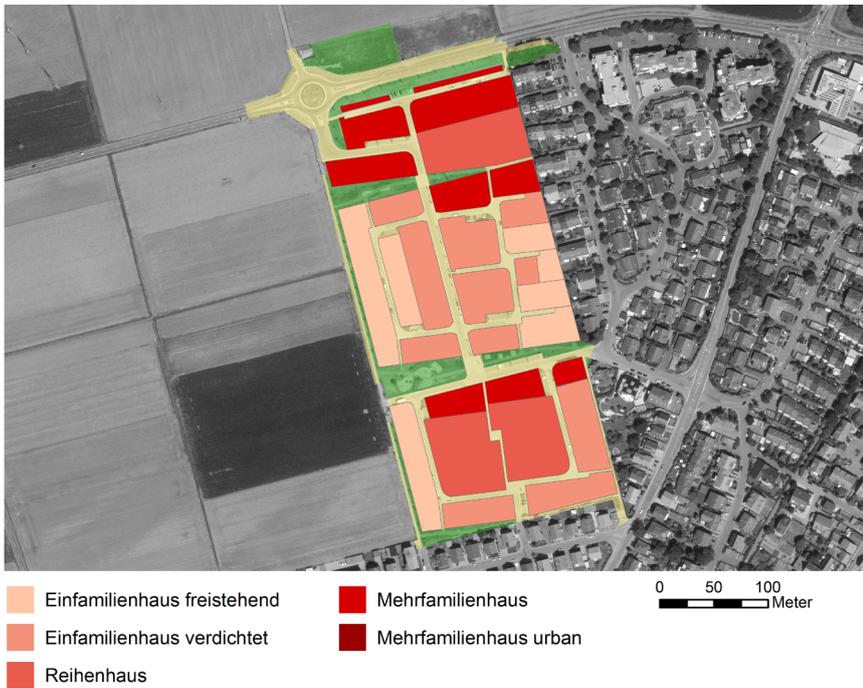
Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	77%	133
Mehrfamilienhaus	23%	137
Summe		270

(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

Verfahrensabschluss **2013**

BAUTYPOLOGIEN



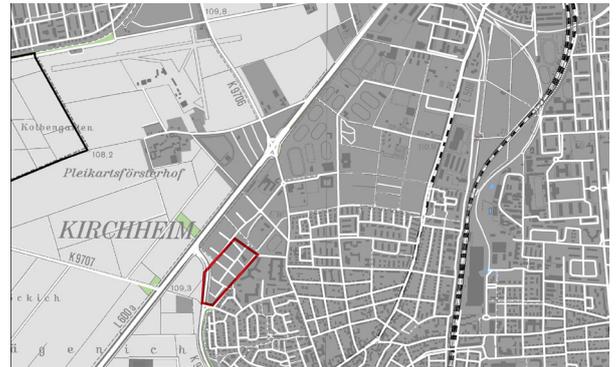
WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	12.354	21,7	24	8,9	19	14
Einfamilienhaus verdichtet	18.270	32,1	52	19,3	28	20
Reihenhäuser	13.072	23,0	57	21,1	44	31
Mehrfamilienhaus	13.222	23,2	137	50,7	104	73
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	43.696	76,8	133	49,3	30	21
Summe Mehrfamilienhaus	13.222	23,2	137	50,7	104	73
Summe	56.918		270		47	33

HEIDELBERG IM BIETH

Flächengröße (in ha)	4,9
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	39
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	89% 122
Mehrfamilienhaus	11% 46
Summe	168
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)	
Verfahrensabschluss	2006

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



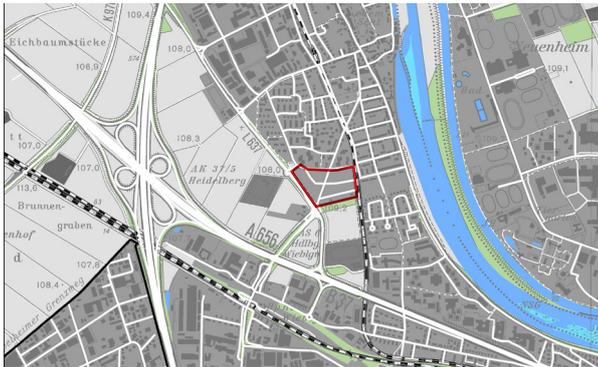
Einfamilienhaus freistehend	Mehrfamilienhaus	0 50 100 Meter
Einfamilienhaus verdichtet	Mehrfamilienhaus urban	
Reihenhäuser		

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet	9.494	31,4	36	21,4	38	27
Reihenhäuser	17.413	57,6	86	51,2	49	35
Mehrfamilienhaus	3.338	11,0	46	27,4	138	96
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	26.907	89,0	122	72,6	45	32
Summe Mehrfamilienhaus	3.338	11,0	46	27,4	138	96
Summe	30.245		168		56	39

HEIDELBERG SCHOLLENGEWANN

LAGE



Flächengröße (in ha)	5,9
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	38
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	86% 101
Mehrfamilienhaus	14% 49
Summe	150
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2006

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	8.010	29,3	21	14,0	26	18
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhäuser	15.428	56,4	80	53,3	52	36
Mehrfamilienhaus	3.905	14,3	49	32,7	125	88
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	23.437	85,7	101	67,3	43	30
Summe Mehrfamilienhaus	3.905	14,3	49	32,7	125	88
Summe	27.342		150		55	38

HEIDELBERG

QUARTIER AM TURM

Flächengröße (in ha)	14,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	80	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	39%	138
Mehrfamilienhaus	61%	536
Summe		674
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2008	

LAGE



BAUTYPOLOGIEN

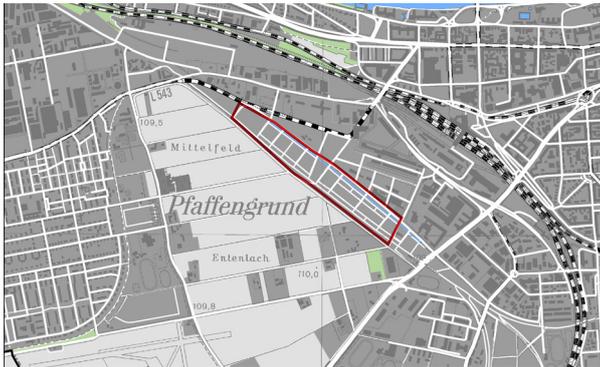


WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhäuser	22.973	39,1	138	20,5	60	42
Mehrfamilienhaus	30.199	51,3	485	72,0	161	112
Mehrfamilienhaus urban	5.646	9,6	51	7,6	90	63
Summe Einfamilienhaus	22.973	39,1	138	20,5	60	42
Summe Mehrfamilienhaus	35.845	60,9	536	79,5	150	105
Summe	58.818		674		115	80

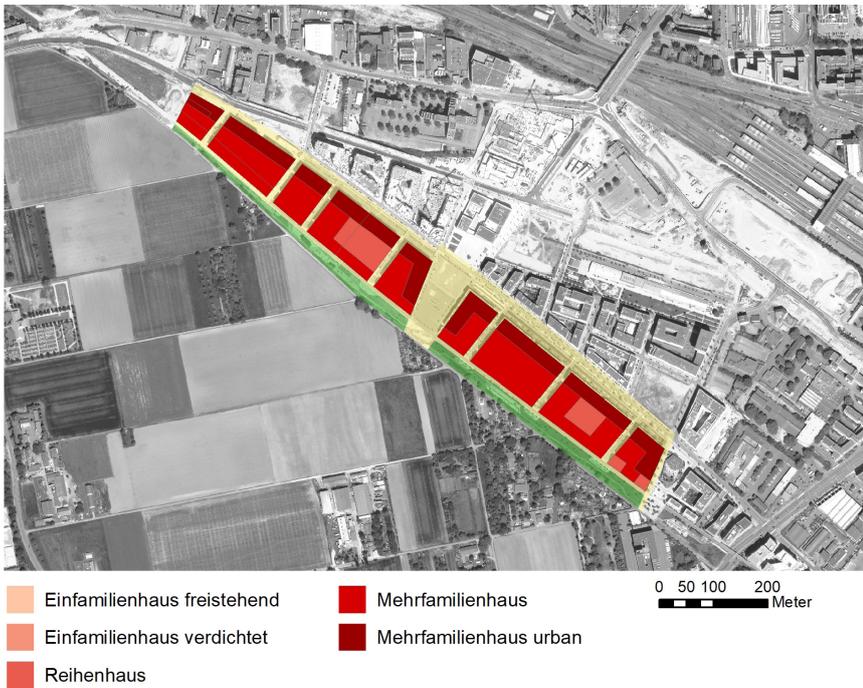
HEIDELBERG BAHNSTADT

LAGE



Flächengröße (in ha)	16,5
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	106
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	11% 51
Mehrfamilienhaus	89% 1227
Summe	1278
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2020

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTEN

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus	9.015	10,6	51	4,0	57	40
Mehrfamilienhaus	47.662	56,3	572	44,8	120	84
Mehrfamilienhaus urban	28.014	33,1	655	51,3	234	164
Summe Einfamilienhaus	9.015	10,6	51	4,0	57	40
Summe Mehrfamilienhaus	75.676	89,4	1227	96,0	162	113
Summe	84.691		1278		151	106

HEIDELBERG

HÖLLENSTEIN-QUARTIER

Flächengröße (in ha)	3,3	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	81	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	333
Summe		333
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2020	

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend				0,0		
Einfamilienhaus verdichtet				0,0		
Reihenhaus				0,0		
Mehrfamilienhaus	18.676	64,8	194	58,3	104	73
Mehrfamilienhaus urban	10.125	35,2	139	41,7	137	96
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	28.800	100,0	333	100,0	116	81
Summe	28.800		333		116	81

HEIDELBERG

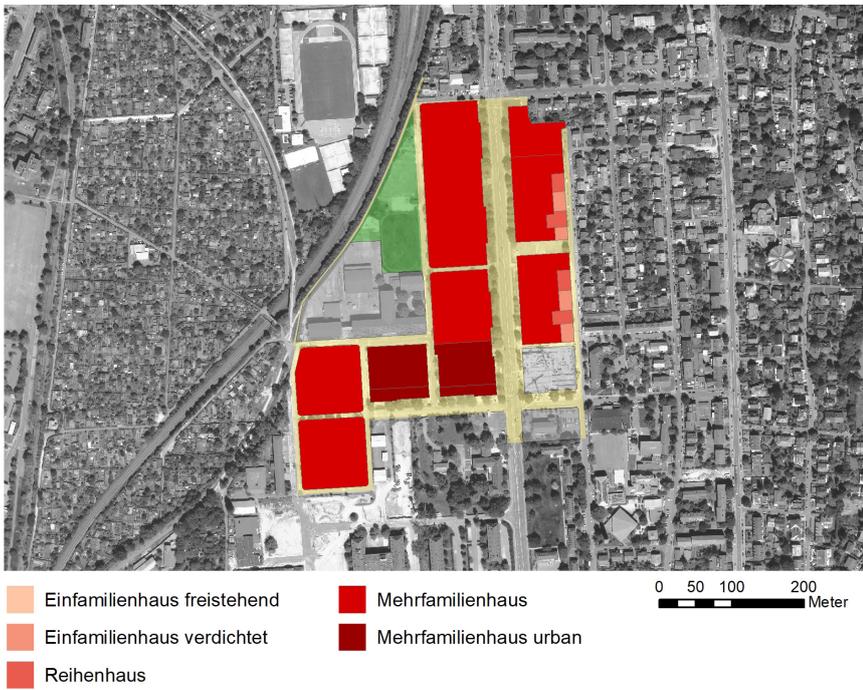
MARK-TWAIN-VILLAGE

LAGE



Flächengröße (in ha)	15,6
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	71
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	5% 20
Mehrfamilienhaus	95% 774
Summe	794
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2020

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTEN

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend				0,0		
Einfamilienhaus verdichtet	1.722	2,2	8	1,0	46	33
Reihenhaus	2.025	2,6	12	1,5	59	41
Mehrfamilienhaus	61.945	79,7	584	73,6	94	66
Mehrfamilienhaus urban	12.057	15,5	190	23,9	158	110
Summe Einfamilienhaus	3.747	4,8	20	2,5	53	37
Summe Mehrfamilienhaus	74.002	95,2	774	97,5	105	73
Summe	77.749		794		102	71

HIRSCHBERG

NDL. D. WEINHEIMER STR.

Flächengröße (in ha)	1,5	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	24	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	100%	39
Mehrfamilienhaus		
Summe		39
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2008	

LAGE



BAUTYOLOGIEN



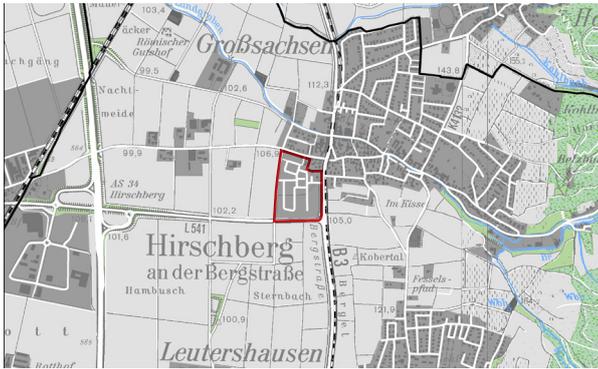
- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	2.020	18,0	4	10,3	20	14
Einfamilienhaus verdichtet	3.866	34,4	14	35,9	36	25
Reihenhaus	5.358	47,7	21	53,8	39	27
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	11.244	100,0	39	100,0	35	24
Summe Mehrfamilienhaus						
Summe	11.244		39		35	24

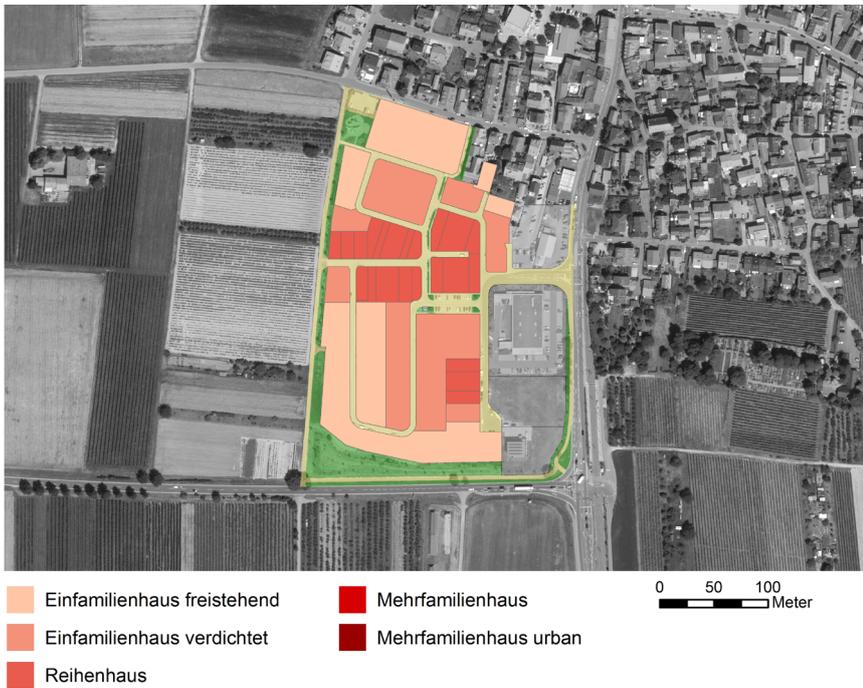
HIRSCHBERG STERZWINKEL

LAGE



Flächengröße (in ha)	7,1
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	23
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	100% 126
Mehrfamilienhaus	
Summe	126
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2009

BAUTYPOLOGIEN



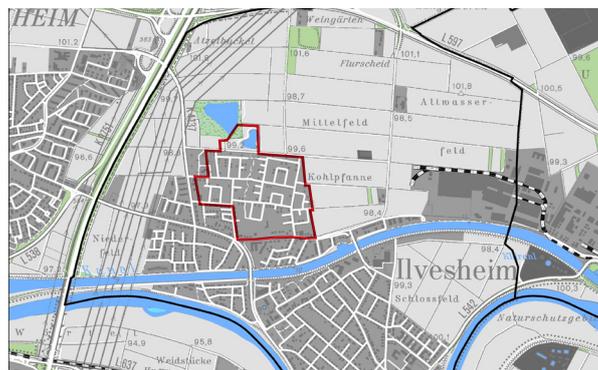
WOHNEINHEITEN & DICHTEN

	Nettobauand		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	16.314	41,9	44	34,9	27	19
Einfamilienhaus verdichtet	13.751	35,3	49	38,9	36	25
Reihenhaus	8.880	22,8	33	26,2	37	26
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	38.946	100,0	126	100,0	32	23
Summe Mehrfamilienhaus						
Summe	38.946		126		32	23

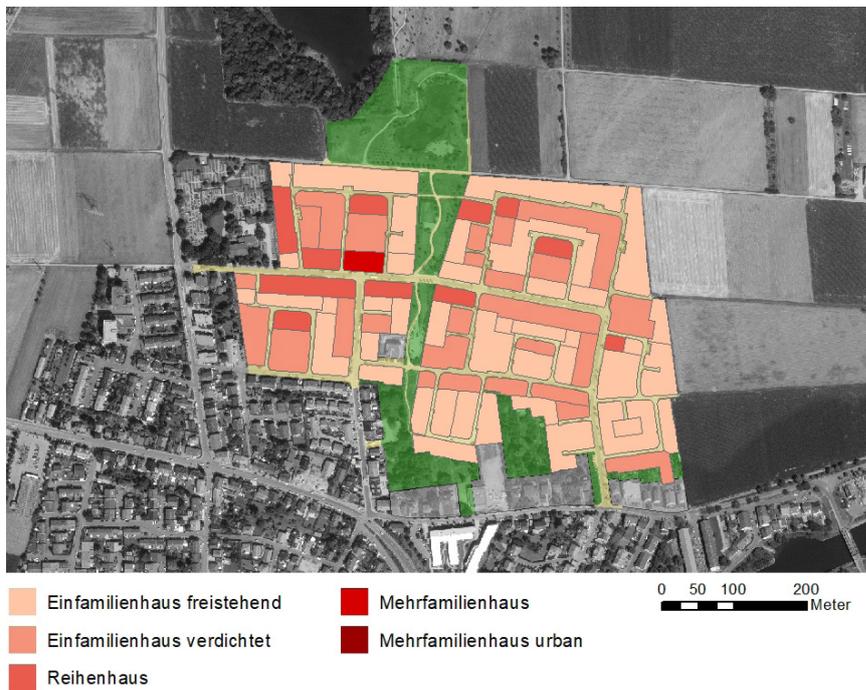
ILVESHEIM MAHRGRUND

Flächengröße (in ha)	25,8	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	21	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	99%	455
Mehrfamilienhaus	1%	12
Summe		467
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2005	

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	83.812	54,9	190	40,7	23	16
Einfamilienhaus verdichtet	50.664	33,2	178	38,1	35	25
Reihenhaus	16.627	10,9	87	18,6	52	37
Mehrfamilienhaus	1.598	1,0	12	2,6	75	53
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	151.104	99,0	455	97,4	30	21
Summe Mehrfamilienhaus	1.598	1,0	12	2,6	75	53
Summe	152.702		467		31	21

ILVESHEIM UFERSTRASSE

LAGE



Flächengröße (in ha) **0,2**

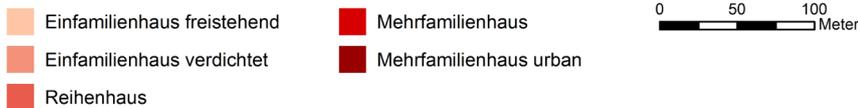
Dichte (Bruttowert in WE/ha) **137**

Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	34
Summe		34
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Verfahrensabschluss **2013**

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhäuser						
Mehrfamilienhaus	1.735	100,0	34	100,0	196	137
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	1.735	100,0	34	100,0	196	137
Summe	1.735		34		196	137

KETSCH

FÜNFVIERTELÄCKER

Flächengröße (in ha)	10,6
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	21
Bautypologien	
	Flächenanteil
Einfamilienhaus	100%
Mehrfamilienhaus	
Summe	205
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2013

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



■ Einfamilienhaus freistehend ■ Mehrfamilienhaus
■ Einfamilienhaus verdichtet ■ Mehrfamilienhaus urban
■ Reihenhaushaus

0 50 100 200
Meter

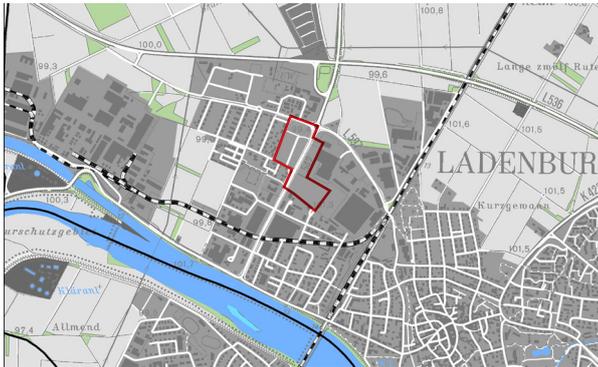
WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	40.518	59,4	114	55,6	28	20
Einfamilienhaus verdichtet	23.152	33,9	75	36,6	32	23
Reihenhaushaus	4.592	6,7	16	7,8	35	24
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	68.262	100,0	205	100,0	30	21
Summe Mehrfamilienhaus						
Summe	68.262		205		30	21

LADENBURG

HOCKENWIESE / BENZSTR.

LAGE



Flächengröße (in ha)	7,2	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	50	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	52%	106
Mehrfamilienhaus	48%	195
Summe		301
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2015	

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTEN

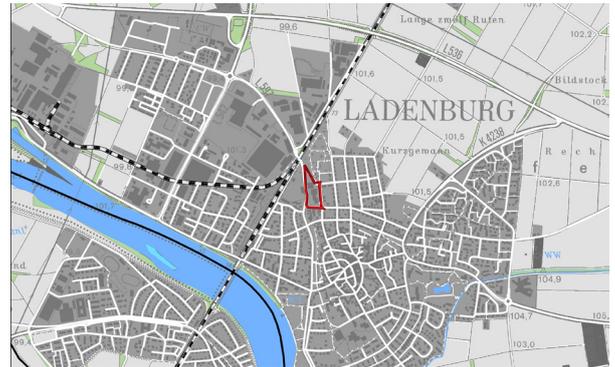
	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	1.336	3,2	3	1,0	22	16
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus	20.570	49,0	103	34,2	50	35
Mehrfamilienhaus	20.059	47,8	195	64,8	97	68
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	21.906	52,2	106	35,2	48	34
Summe Mehrfamilienhaus	20.059	47,8	195	64,8	97	68
Summe	41.965		301		72	50

LADENBURG

MARTINSHÖFE

Flächengröße (in ha)	1,3
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	117
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	
Mehrfamilienhaus	100%
Summe	146
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)	
Verfahrensabschluss	2016

LAGE



BAUTYOLOGIEN



Einfamilienhaus freistehend	Mehrfamilienhaus	0 50 100 Meter
Einfamilienhaus verdichtet	Mehrfamilienhaus urban	
Reihenhäuser		

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhäuser						
Mehrfamilienhaus	1.958	22,4	22	15,1	112	79
Mehrfamilienhaus urban	6.777	77,6	124	84,9	183	128
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	8.735	100,0	146	100,0	167	117
Summe	8.735		146		167	117

MANNHEIM

LUDWIG-FRANK-KASERNE

LAGE



Flächengröße (in ha)	8,6	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	44	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	71%	127
Mehrfamilienhaus	29%	116
Summe		243
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2009	

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

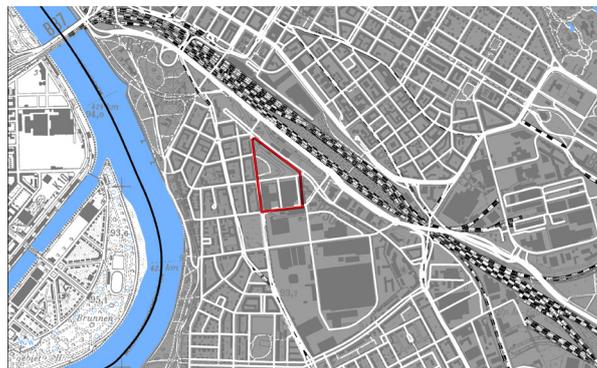
	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	4.205	10,8	12	4,9	29	20
Einfamilienhaus verdichtet	5.734	14,7	24	9,9	42	29
Reihenhaus	17.630	45,2	91	37,4	52	36
Mehrfamilienhaus	11.399	29,3	116	47,7	102	71
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	27.569	70,7	127	52,3	46	32
Summe Mehrfamilienhaus	11.399	29,3	116	47,7	102	71
Summe	38.968		243		62	44

MANNHEIM

GLÜCKSTEINQUARTIER

Flächengröße (in ha)	8,5
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	142
Bautypologien	
	Flächenanteil
Einfamilienhaus	
Mehrfamilienhaus	100%
Summe	504
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2015

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



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

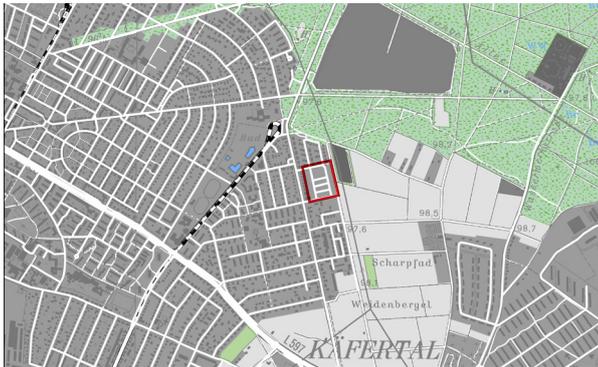
WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus						
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban	24.766	100,0	504	100,0	204	142
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	24.766	100,0	504	100,0	204	142
Summe	24.766		504		204	142

MANNHEIM

BEIM HOCHWALD

LAGE



Flächengröße (in ha)	2,9
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	19
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	100% 42
Mehrfamilienhaus	
Summe	42
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2012

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	10.639	67,2	23	54,8	22	15
Einfamilienhaus verdichtet	3.991	25,2	14	33,3	35	25
Reihenhaus	1.200	7,6	5	11,9	42	29
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	15.830	100,0	42	100,0	27	19
Summe Mehrfamilienhaus						
Summe	15.830		42		27	19

MANNHEIM

AM RHEINAUER SEE

Flächengröße (in ha)	2,6	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	44	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	78%	55
Mehrfamilienhaus	22%	60
Summe		115
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2015	

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



Einfamilienhaus freistehend	Mehrfamilienhaus	0 50 100 Meter
Einfamilienhaus verdichtet	Mehrfamilienhaus urban	
Reihenhaus		

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet	7.196	39,0	23	20,0	32	22
Reihenhaus	7.262	39,4	32	27,8	44	31
Mehrfamilienhaus	3.977	21,6	60	52,2	151	106
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	14.458	78,4	55	47,8	38	27
Summe Mehrfamilienhaus	3.977	21,6	60	52,2	151	106
Summe	18.435		115		62	44

MANNHEIM

EH. LANZ-KRANKENHAUS

LAGE



Flächengröße (in ha)	3,4	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	108	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	354
Summe		354
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2009	

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus						
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban	22.853	100,0	354	100,0	155	108
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	22.853	100,0	354	100,0	155	108
Summe	22.853		354		155	108

MANNHEIM TURLEY

Flächengröße (in ha)	4,3	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	61	
Bautypologien		
	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	24%	55
Mehrfamilienhaus	76%	198
Summe		253
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2016	

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



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

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus	6.849	23,5	55	21,7	80	56
Mehrfamilienhaus	16.891	58,0	132	52,2	78	55
Mehrfamilienhaus urban	5.399	18,5	66	26,1	122	86
Summe Einfamilienhaus	6.849	23,5	55	21,7	80	56
Summe Mehrfamilienhaus	22.290	76,5	198	78,3	89	62
Summe	29.140		253		87	61

MANNHEIM

T4

LAGE



Flächengröße (in ha)	0,5
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	107
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	
Mehrfamilienhaus	100%
Summe	73
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2015

BAUTYPOLOGIEN



 Einfamilienhaus freistehend	 Mehrfamilienhaus	0 50 100 Meter
 Einfamilienhaus verdichtet	 Mehrfamilienhaus urban	
 Reihenhaus		



WOHNEINHEITEN & DICHTE

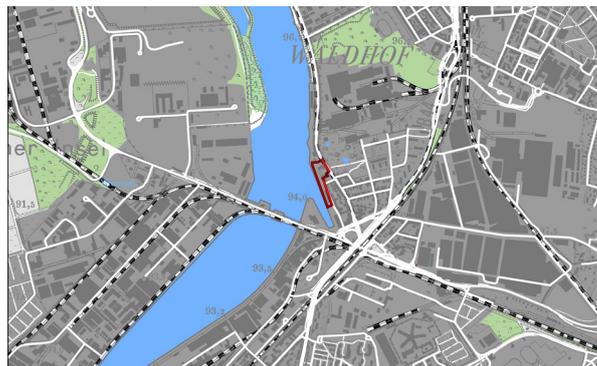
	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus						
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban	4.771	100,0	73	100,0	153	107
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	4.771	100,0	73	100,0	153	107
Summe	4.771		73		153	107

MANNHEIM

JOY AM UFER

Flächengröße (in ha)	1,0	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	74	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	89
Summe		89
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2016	

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



Einfamilienhaus freistehend	Mehrfamilienhaus	0 50 100 Meter
Einfamilienhaus verdichtet	Mehrfamilienhaus urban	
Reihenhaus		

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus						
Mehrfamilienhaus	8.379	100,0	89	100,0	106	74
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	8.379	100,0	89	100,0	106	74
Summe	8.379		89		106	74

MANNHEIM

FRANKLIN MITTE

LAGE



Flächengröße (in ha) **68,4**

Dichte (Bruttowert in WE/ha) **92**

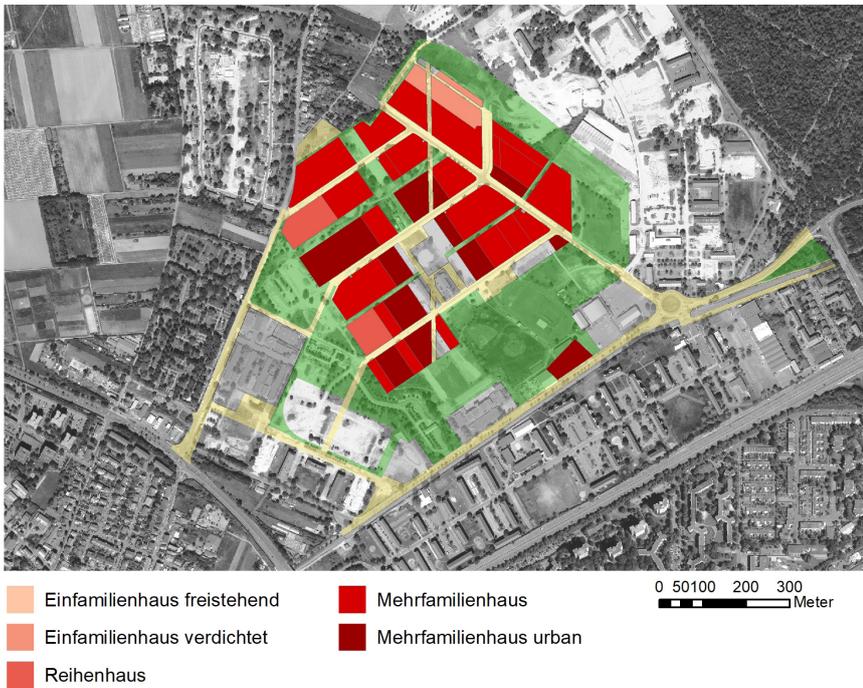
Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	12%	123
Mehrfamilienhaus	88%	2.459
Summe		2.582

(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)

Verfahrensabschluss **2020**

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

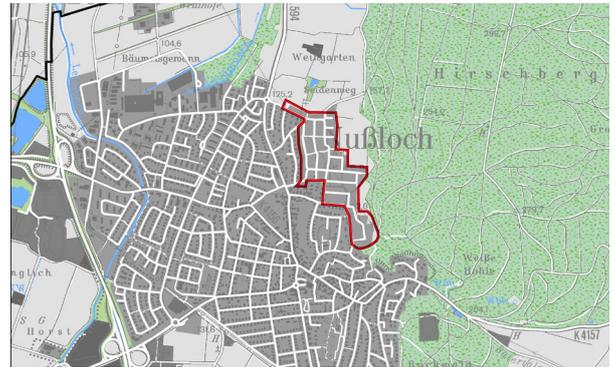
	Nettobauand		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet	10.017	5,1	39	1,5	39	27
Reihenhaus	14.565	7,4	84	3,3	58	40
Mehrfamilienhaus	119.513	60,8	1.422	55,1	119	83
Mehrfamilienhaus urban	52.442	26,7	1.037	40,2	198	138
Summe Einfamilienhaus	24.581	12,5	123	4,8	50	35
Summe Mehrfamilienhaus	171.955	87,5	2.459	95,2	143	100
Summe	196.537		2.582		131	92

NUSSLOCH

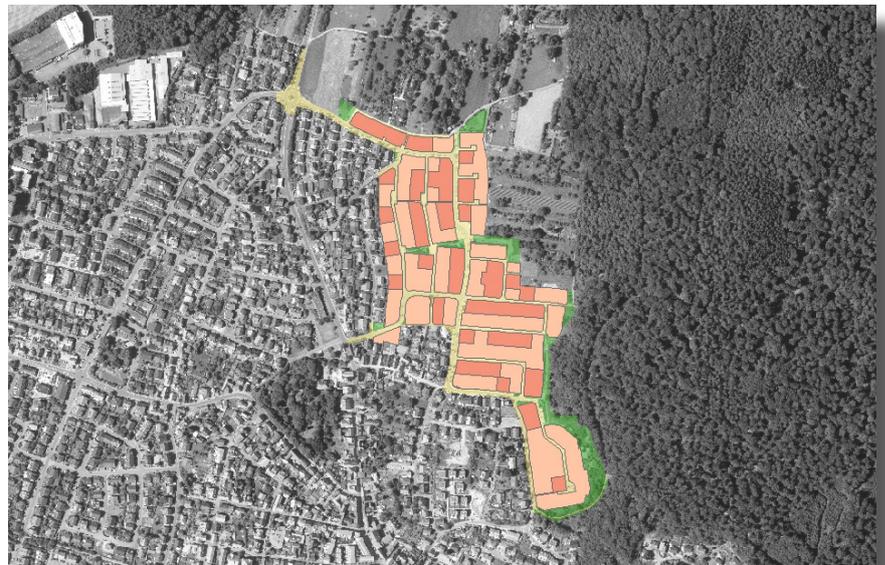
BEIM SEIDENWEG

Flächengröße (in ha)	14,7
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	15
Bautypologien	
	Flächenanteil
Einfamilienhaus	100%
Mehrfamilienhaus	
Summe	209
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)	
Verfahrensabschluss	2009

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



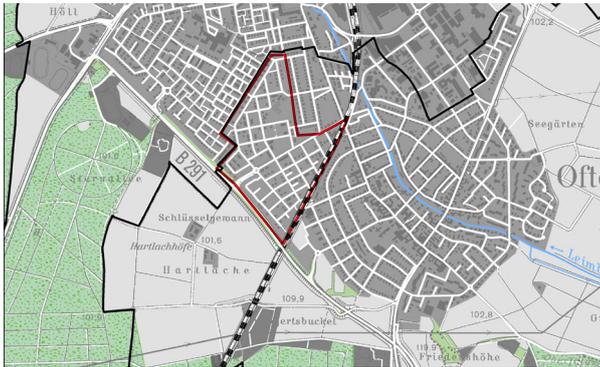
 Einfamilienhaus freistehend	 Mehrfamilienhaus	0 50 100 200 Meter
 Einfamilienhaus verdichtet	 Mehrfamilienhaus urban	
 Reihenhäuser		

WOHNEINHEITEN & DICHTEN

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	62.321	62,1	105	50,2	17	12
Einfamilienhaus verdichtet	38.072	37,9	104	49,8	27	19
Reihenhäuser						
Mehrfamilienhaus						
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	100.393	100,0	209	100,0	21	15
Summe Mehrfamilienhaus						
Summe	100.393		209		21	15

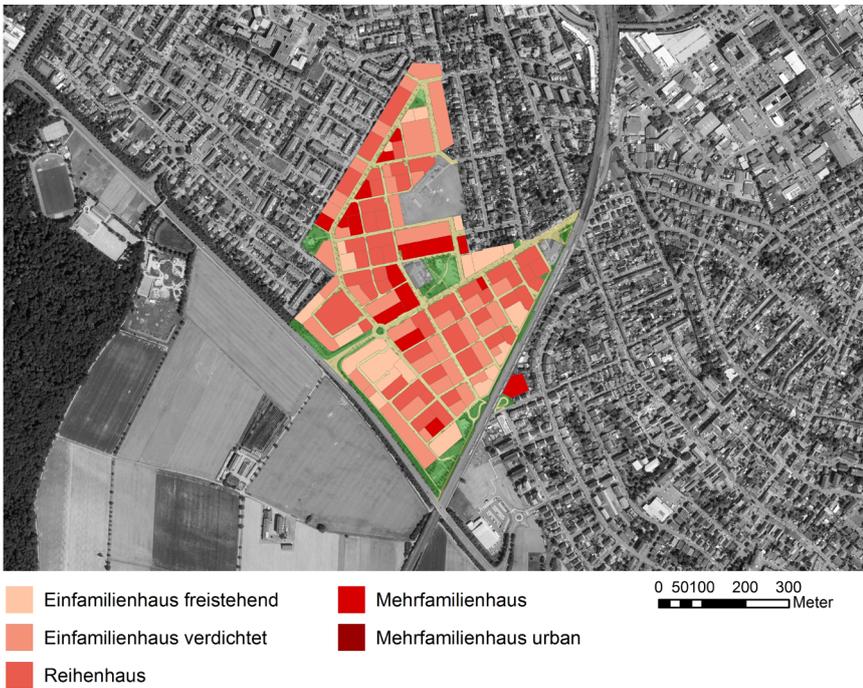
OFTERSHEIM NORD-WEST

LAGE



Flächengröße (in ha)	32,2
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	27
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	88% 616
Mehrfamilienhaus	12% 145
Summe	761
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>	
Verfahrensabschluss	2001

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	31.490	15,8	75	9,9	24	17
Einfamilienhaus verdichtet	68.244	34,3	213	28,0	31	22
Reihenhaus	76.288	38,3	328	43,1	43	30
Mehrfamilienhaus	23.000	11,6	145	19,1	63	44
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	176.022	88,4	616	80,9	35	24
Summe Mehrfamilienhaus	23.000	11,6	145	19,1	63	44
Summe	199.021		761		38	27

PLANKSTADT

ANTONIUSQUARTIER

Flächengröße (in ha)	3,0
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	58
Bautypologien	
	Flächenanteil Wohneinheiten
Einfamilienhaus	51% 41
Mehrfamilienhaus	49% 123
Summe	164
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)	
Verfahrensabschluss	2018

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	1.312	6,7	4	2,4	30	21
Einfamilienhaus verdichtet	3.319	16,9	12	7,3	36	25
Reihenhhaus	5.427	27,6	25	15,2	46	32
Mehrfamilienhaus	9.577	48,8	123	75,0	128	90
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	10.058	51,2	41	25,0	41	29
Summe Mehrfamilienhaus	9.577	48,8	123	75,0	128	90
Summe	19.635		164		84	58

PLANKSTADT

SCHWETZINGER WEG

LAGE



Flächengröße (in ha)	0,9	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	61	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	11%	2
Mehrfamilienhaus	89%	69
Summe		71
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		
Verfahrensabschluss	2015	

BAUTYPOLOGIEN



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend	919	11,3	2	2,8	22	15
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhaus						
Mehrfamilienhaus	7.209	88,7	69	97,2	96	67
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus	919	11,3	2	2,8	22	15
Summe Mehrfamilienhaus	7.209	88,7	69	97,2	96	67
Summe	8.128		71		87	61

SCHRIESHEIM

EHEM. OEG-BAHNHOF

Flächengröße (in ha)	4,4	
Dichte (Bruttowert in WE/ha)	80	
Bautypologien	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	158
Summe		158
(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)		
Verfahrensabschluss	2009	

LAGE



BAUTYPOLOGIEN



Einfamilienhaus freistehend
 Mehrfamilienhaus

Einfamilienhaus verdichtet
 Mehrfamilienhaus urban

Reihenhhaus

0 50 100 200
 Meter

WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhhaus						
Mehrfamilienhaus	13.771	100,0	158	100,0	115	80
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	13.771	100,0	158	100,0	115	80
Summe	13.771		158		115	80

SCHWETZINGEN QUARTIER X

LAGE



Flächengröße (in ha) **0,9**

Dichte (Bruttowert in WE/ha) **71**

Bautypologien

	Flächenanteil	Wohneinheiten
Einfamilienhaus		
Mehrfamilienhaus	100%	53
Summe		53
<small>(Prognose auf Basis eines hohen Realisierungsgrades)</small>		

Verfahrensabschluss **2013**

BAUTYPOLOGIEN



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban



WOHNEINHEITEN & DICHTE

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (in WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien						
Einfamilienhaus freistehend						
Einfamilienhaus verdichtet						
Reihenhhaus						
Mehrfamilienhaus	5.198	100,0	53	100,0	102	71
Mehrfamilienhaus urban						
Summe Einfamilienhaus						
Summe Mehrfamilienhaus	5.198	100,0	53	100,0	102	71
Summe	5.198		53		102	71

ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNIS

Abbildungen

Titelbild: Baugebiet „Am Rheinauer See“ in Mannheim. Luftbild: virtualcitySYSTEMS GmbH.

Vorwort: Fotos: J. Beekmann (S. 1, links) , Gemeinde Ketsch (S. 1, rechts), Stadt Mannheim (Seite 2).

Abb. 1: Baugebiet „Schütte-Lanz“ in Brühl. Luftbild: virtualcitySYSTEMS GmbH.

Abb. 2: Untersuchte Baugebiete im Nachbarschaftsverband. Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: TK des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg.

Abb. 3: Ablaufschema Vorgehen. Quelle: Eigene Darstellung. Bebauungsplan: Stadt Mannheim. Luftbild: Geobasisdaten Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg.

Abb. 4: Prägende Bautypologien im Nachbarschaftsverband. Luftbilder: virtualcitySYSTEMS GmbH.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Nachbarschaftsverband 2011-2020. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012-2021.

Abb. 6: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Nachbarschaftsverband 2011-2020. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012-2021.

Abb. 7: Wanderungsüberschuss im Nachbarschaftsverband 2011-2019. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012-2020.

Tab. 1: Wanderungsbewegungen Edingen-Neckarhausen 2010-2020. Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2011-2021.

Abb. 8: Untersuchte Baugebiete im Außenbereich und Randlage inkl. bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar. Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: TK des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg.

Abb. 9: Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich - Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 10: Leimbach in Brühl. Foto: Nachbarschaftsverband.

Abb. 11: Untersuchte Baugebiete im Außenbereich nach Größe und Rechtskraft des Bebauungsplans. Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: TK des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg.

Abb. 12: Nußloch – Beim Seidenweg. Foto: M. Müller

Abb. 13: Auswertung Nußloch - Beim Seidenweg. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 14: Ortsrand Baugebiet „Nördlich der Weinheimer Straße“ in Hirschberg. Foto: A. George

Abb. 15: Auswertung Ilvesheim – Mahrgrund. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 16: Auswertung Heddeshheim - Mitten im Feld I. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 17: Baugebiet „Am Rheinauer See“ in Mannheim. Foto: M. Müller

Abb. 18: Auswertung Mannheim - Am Rheinauer See. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 19: Auswertung Plankstadt – Antoniusquartier. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 20: Ortsrandgestaltung Baugebiet „Mitten im Feld I“ in Heddeshheim. Foto: M. Müller

Abb. 21: Typologisch durchmischte Bauweise. Foto: M. Müller

Abb. 22: Untersuchte Baugebiete > 0,5 ha im Innenbereich inkl. bauliche Dichte in Wohneinheiten je Hektar. Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: TK des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg.

Abb. 23: Innenentwicklung „Ehem. OEG-Bahnhof“ in Schriesheim. Foto: A. George

Abb. 24: Siedlungsstrukturelle Einbindung „Martinshöfe“ in Ladenburg. Foto: M. Müller

Abb. 25: Auswertung Schriesheim - Ehem. OEG-Bahnhof. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 26: Innenentwicklung „Martinshöfe“ in Ladenburg. Foto: A. George

Abb. 27: Auswertung Ladenburg – Martinshöfe. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 28: Siedlungsstrukturelle Einbindung „Schwetzingener Weg“ in Plankstadt. Foto: A. George

Abb. 29: Innenentwicklung „Uferstraße“ in Ilvesheim. Foto: M. Müller

Abb. 30: Innenentwicklung „Quartier X“ in Schwetzingen. Foto: A. George

Abb. 31: Auswertung Ladenburg – Hockenwiese. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 32: Auswertung Heidelberg – Bahnstadt. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 33: Innenentwicklung „Höllenstein-Quartier“ in Heidelberg. Foto: U. Lohe

Abb. 34: Innenentwicklung „Bahnstadt“ in Heidelberg. Foto: A. George

Abb. 35: Auswertung Heidelberg - Höllenstein-Quartier. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 36: Auswertung Mannheim – Glücksteinquartier. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 37: Innenentwicklung „Glücksteinquartier“ in Mannheim. Foto: A. George

Abb. 38: Siedlungsstrukturelle Einbindung „T4“ und „T5“ in Mannheim. Luftbild: virtualcitySYSTEMS GmbH.

Abb. 39: Auswertung Mannheim - Joy am Ufer. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 40: Auswertung Mannheim - BFV | Franklin Mitte. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 41: „Franklin Mitte“ in Mannheim. Foto: A. George

Abb. 42: „MTV Nord“ in Heidelberg. Foto: A. George

Abb. 43: Auswertung Mannheim – Turley. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 44: Auswertung Heidelberg - Mark-Twain-Village Nord. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 45: Kennzahlen „Klassische Einfamilienhausgebiete“. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 46: Kennzahlen „Typologisch durchmischte Baugebiete“. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 47: Kennzahlen Baugebiete im Außenbereich/Randlage. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Tab. 2: Durchschnittswerte der untersuchten Baugebiete im Außenbereich. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 48: Kennzahlen Innenentwicklungen Umland. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 49: Kennzahlen Innenentwicklungen Oberzentren. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 50: Kennzahlen aller Baugebiete im Innenbereich. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Tab. 3: Durchschnittswerte der untersuchten Baugebiete im Innenbereich. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 51: Prägende Bautypologien im Nachbarschaftsverband. Luftbilder: virtualcitySYSTEMS GmbH.

Abb. 52: Kennzahlen der prägenden Bautypologien. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 53: Zusammensetzung beispielhaftes Einfamilienhausgebiet. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 54: Beispielhafte Zusammensetzung typologisch durchmischter Baugebiete. Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung.

Abb. 55: Siedlungsstrukturelle Einbindung am Beispiel der „Martinshöfe“ in Ladenburg. Foto: M. Müller

Abb. 56: Dichtere Bebauung in SPNV-Nähe am Beispiel „Ehem. OEG-Bahnhof“ in Schriesheim. Foto: M. Müller

Abb. 57: Prognose Brühl - Am Schrankenbuckel (Planungsstand November 2021). Quelle: Gemeinde Brühl und eigene Darstellung.

Anhang

Tabellen (S.40-71): Eigene Darstellungen und Erhebungen.

Lage (S. 40-71): Eigene Darstellungen. Kartengrundlage: TK des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg.

Fotos (S. 40-47 sowie 49-71): M. Müller und A. George

Fotos (S. 48): U. Lohe

Bautypologien (S. 40-71): Eigene Darstellungen und Erhebungen. Luftbilder: Geobasisdaten Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg.

Quellen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): Raumordnungsprognose 2040 – Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2040.

Bundesregierung (2020): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021.

Bündnis 90/Die Grünen Baden-Württemberg / CDU Baden-Württemberg (2021): Jetzt für morgen – Der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg. Koalitionsvertrag 2021-2026.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2020): Flächennutzungsplan.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2012-2021): Bevölkerungsstand.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2017.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2012-2021): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2011-2021): Zu- und Fortzüge in ausgewählten Gemeinden Baden-Württembergs nach Herkunft und Ziel.