



Flächennutzungsplan Dossenheim

Dossenheim, 04.07.2022



Kurzüberblick über den Abend

19.00 Uhr **Begrüßung und Einführung**

19.10 Uhr **Teil I: Information durch Fachvorträge**

- Flächennutzungsplan für Dossenheim – Inhalte und Verfahren
- Umwelt: Betrachtung der Flächenalternativen
- Vertiefung Innenpotenziale und Wohnbedarfe
- Regionale Entwicklungstrends und Planungsziele

20.00 Uhr **Teil II: Ausstellung und Diskussion**

21.00 Uhr **Ende der Veranstaltung**

→ **Wir sind gespannt auf Ihre Meinung**



Flächennutzungsplan für Dossenheim – Inhalte und Verfahren



Worum geht es?

Flächennutzungsplan für Dossenheim

Dieser beinhaltet
insbesondere:

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Freiraum / Schutz von
Natur und Landschaft
- **Flächennutzungsplan
soll überprüft und
fortgeschrieben werden.**

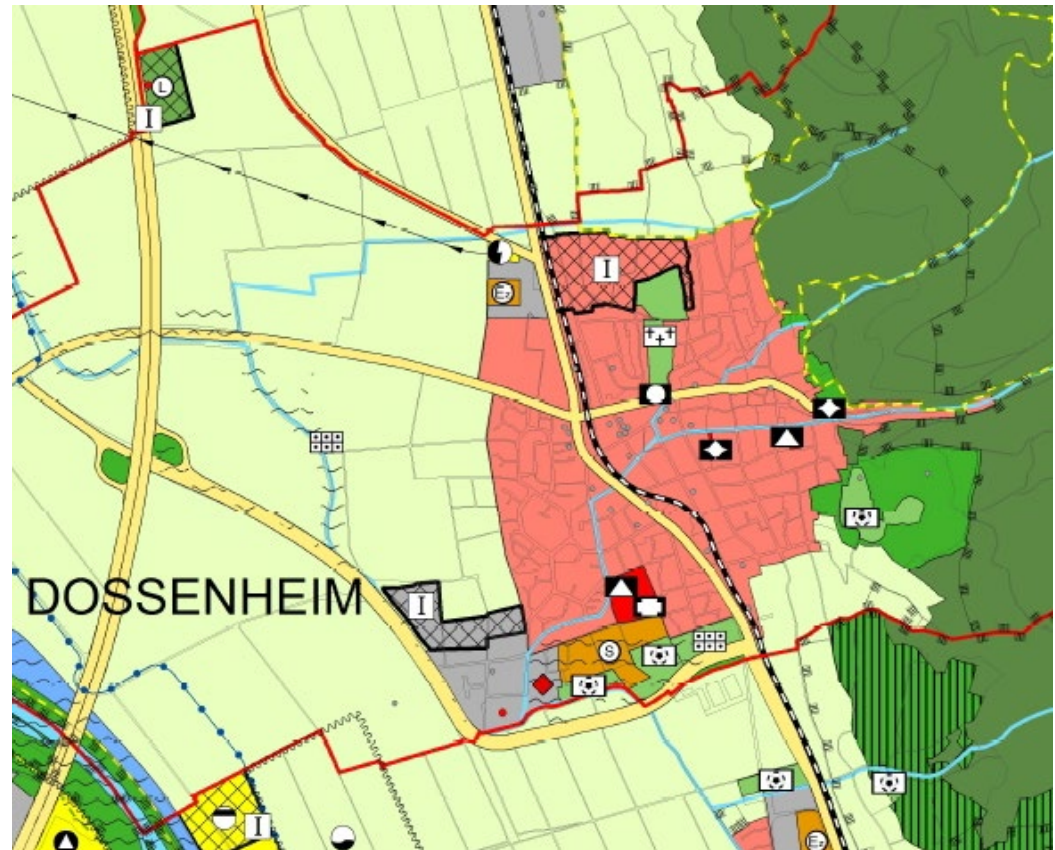


Abb.: Aktueller Flächennutzungsplan



Spannungsfelder in der Flächennutzungsplanung

Angemessene Bereitstellung von Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen

- Starke Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten
- Alle Prognosen gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus.

Schutz von Freiraum, Natur und Landschaft sowie der landwirtschaftlichen Erfordernisse

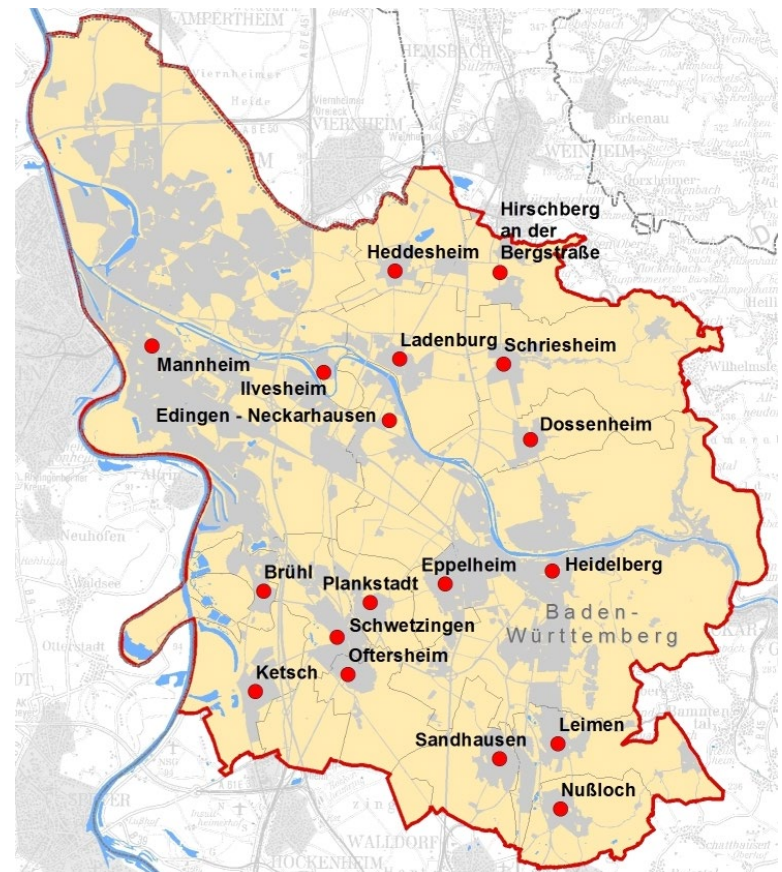
- Dauerhafter Schutz ökologisch hochwertiger Flächen vor einer Bebauung.
- Sicherung der typischen Bergstraßenlandschaft

- Vielfältige Planungskriterien sind zu berücksichtigen
- Wesentliche Fachgrundlagen für Dossenheim liegen vor
- **„Abwägungsentscheidung“ des beschließenden Gremiums (§ 1 Abs. 7 BauGB)**



Wer entscheidet?

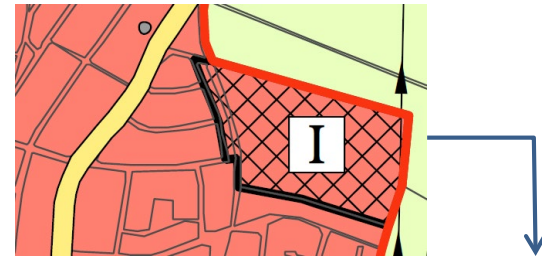
- **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim** als Träger der **Flächennutzungsplanung**
- Beschlüsse erfolgen in der **Verbandsversammlung**, in der alle 18 Mitgliedsgemeinden vertreten sind
- **Gemeinde Dossenheim** ist am Verfahren beteiligt.





Welche Rolle hat die Gemeinde Dossenheim?

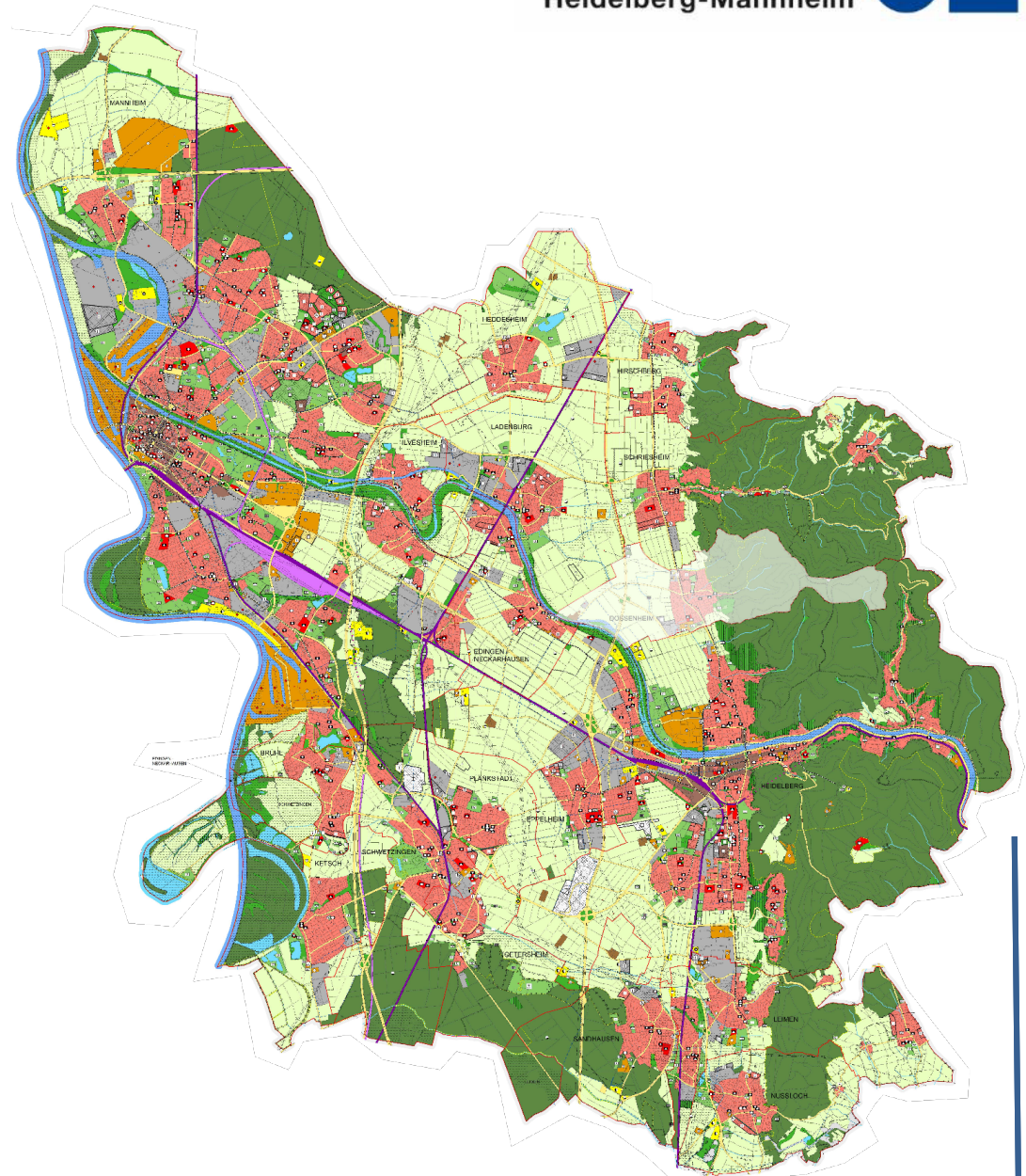
- Baugebiete sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln
- Bebauungspläne werden durch die Gemeinde Dossenheim beschlossen
- Im Bebauungsplan werden der naturschutzrechtliche Ausgleich und detaillierte Vorgaben für die Bebauung festgesetzt.
- Es gibt keine Pflicht Baugebiete zu realisieren





Was ist bisher passiert?

- Verfahren für das gesamte Verbandsgebiet wurde 2020 abgeschlossen
- Seither ist der neue Flächennutzungsplan rechtskräftig
- Dossenheim wurde aus dem Verfahren entkoppelt
- Verfahren für Dossenheim wird nunmehr fortgeführt





Was ist bisher passiert?

03/2018: Bürgerbeteiligung für das gesamte Verbandsgebiet

Wesentliche Ergebnisse:

- Siedlungs- und Freiraumstruktur erhalten und keine größeren Bauflächen ausweisen
- Nachfragedruck nach Wohnraum berücksichtigen und Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen
- Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand



→ **Vergleichbares Meinungsbild auch in Dossenheim**



Was ist bisher passiert?

03/2018: Bürgerbeteiligung – Meinungsbild in Dossenheim

„Viele Häuser aus Dossenheim sind nicht seniorenrecht. Senioren, die gerne in Dossenheim bleiben wollen, müsste man die Möglichkeit geben in neuen geeigneten Wohnungen/ Häusern leben zu können, dadurch könnten bestehende Häuser für junge Familien frei werden. Auch hierfür braucht man Bauland. Der Gemeinderat in Dossenheim muss bei Bedarf die Möglichkeit haben neues Bauland ausweisen zu können.“

„Ich bin gegen eine Bebauung im Augustenbühl. Dieses Areal ist der letzte Grüngürtel hier in Dossenheim der auch vom Ortskern aus schnell zu erreichen ist. Er dient den Bürgern von Dossenheim und Umgebung als Naherholungsgebiet und ist stark frequentiert. Er ist einer der letzten Rückzugsgebiete für die heimische Tierwelt. Dieses Areal muss als Naturoase erhalten bleiben.“

„Es kann doch nicht sein, dass Dossenheim auf unabsehbare Zeit kein neues Bauland mehr hat. Die Nachfrage danach ist sehr hoch, nicht nur hier sondern in der gesamten Umgebung und wird es auch bleiben.“



Was ist bisher passiert?

03/2018: Bürgerbeteiligung – Meinungsbild in Dossenheim

„Wir haben sehr wohl Verständnis dafür, dass es zukunftsorientierte Planungen geben muss und sehen auch einen großen Nutzen darin. Wir sehen aber auch, dass unsere Natur und unsere Klimazonen für uns und uns nachfolgende Generationen geschützt und erhalten werden müssen. Dort [im Augustenbühl] (und im Anschluss nach Norden) haben sich in den vergangenen Jahren wieder viele Vögel wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen, ... sowie Raubvögel wie Milan, Bussard, Falke und auch Fledermaus erneut bzw. wieder vermehrt angesiedelt. Ganz zu schweigen von der Vielzahl an anderen Tieren wie Feldhamster und in Trockenmauern lebende Salamander. Diese würden sich im Falle einer Bebauung wieder zurückziehen. Weiterhin ist dieses Gebiet auch bei Ausflüglern beliebt. **Wir möchten diesen Naturraum als solchen erhalten wissen.**“

„Problematisch insbesondere unter Umweltgesichtspunkten finde ich hingegen, das zunehmend nur abgelegene Gemeinden wie Wilhelmsfeld und noch weiter **abgelegene Gemeinden die Einzigen sind, die noch Bauflächen anbieten bzw. ausweisen.** (Das ganze bei starkem Bevölkerungswachstum in unserer Region)!! **Dadurch entsteht viel mehr ständiger Pendelverkehr, der natürliche Ressourcen (Öl) verschwendet, Luft verschmutzt, die Tierwelt und Menschen stresst und den Naturraum Odenwald beschädigt (Rodungen). Nah an den Arbeitsplätzen und Kliniken/Unis zu wohnen ist der entscheidende Vorteil, den Dossenheim bietet.**

Nach Ende der Beteiligungsfrist hat BUND Dossenheim der Gemeinde 1.268 Unterschriften „gegen“ das Gebiet „Augustenbühl“ übergeben.



Was ist bisher passiert?

- 08/2019, zweite Bürgerbeteiligung: In Dossenheim war das „Augustenbühl“ im Fokus der Diskussion
- Behördenbeteiligung: Bestätigung des starken naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials im „Augustenbühl“
- Beschlüsse der Gremien, Dossenheim aus dem Verfahren der Gesamtfortschreibung zu „entkoppeln“





Was ist bisher passiert?

Beschlüsse

- 26.11.2019 **Antrag der Gemeinde Dossenheim:** Dossenheim soll aus dem Verfahren der Gesamtfortschreibung des FNP entkoppelt werden. Alternative Flächen für eine bauliche Entwicklung sollen geprüft werden. Alle vorstellbaren Varianten sollen Gegenstand der Prüfung werden.
- 02.03.2020 **Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes:** Flächennutzungsplan für Dossenheim soll überprüft und in einem separaten Änderungsverfahren fortgeschrieben werden.
- 20.10.2020 **Gemeinderat Dossenheim, Informationsvorlage:** Abstimmung über die detaillierte Vorgehensweise zur Alternativenprüfung.

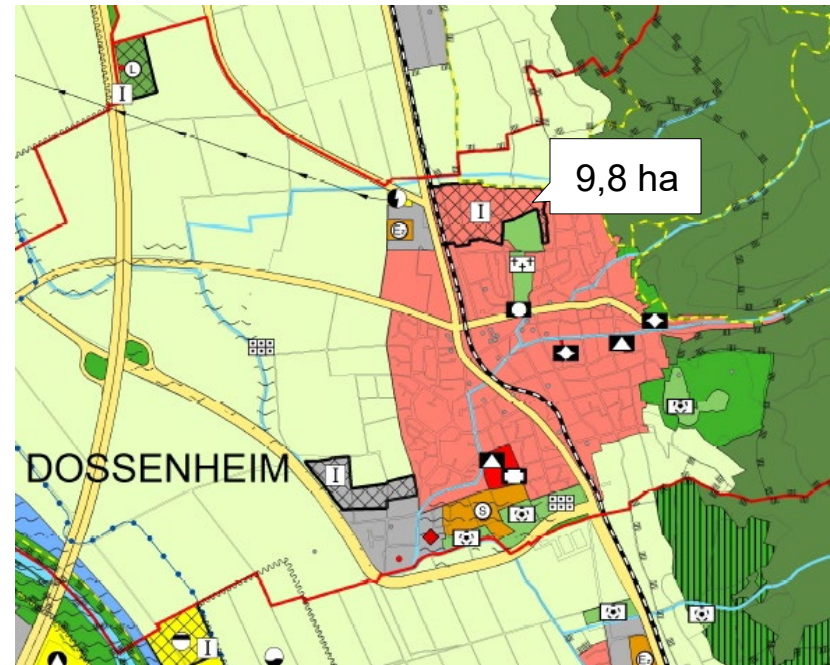
Daher:

- Augustenbühl wurde vertiefend untersucht
- Flächenalternativen für Dossenheim wurden geprüft und sollen nun diskutiert werden



Um was geht es heute?

- Anlass ist das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim
- Heute geht es um die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- **Bringen Sie sich in die Diskussion ein!**
- Die Ergebnisse werden dokumentiert und Teil des weiteren Verfahrens.





Umwelt: Betrachtung der Flächenalternativen



Vertiefende Untersuchung der Umweltfachlichen Belange

- 2021 Beauftragung des Büro BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung durch den Nachbarschaftsverband
- Ergänzend zu bereits vorliegenden Untersuchungen

Untersuchungsgegenstand

- Augustenbühl
 - Differenzierte schutzgutbezogene Betrachtung (naturschutzfachliche Wertigkeiten, Empfindlichkeiten von Teilräumen gegenüber einer Bebauung)
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Vögel“
 - Überschlägige Ermittlung des planungsrechtlichen Ausgleichsbedarfs
- Naturschutzfachliche Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim



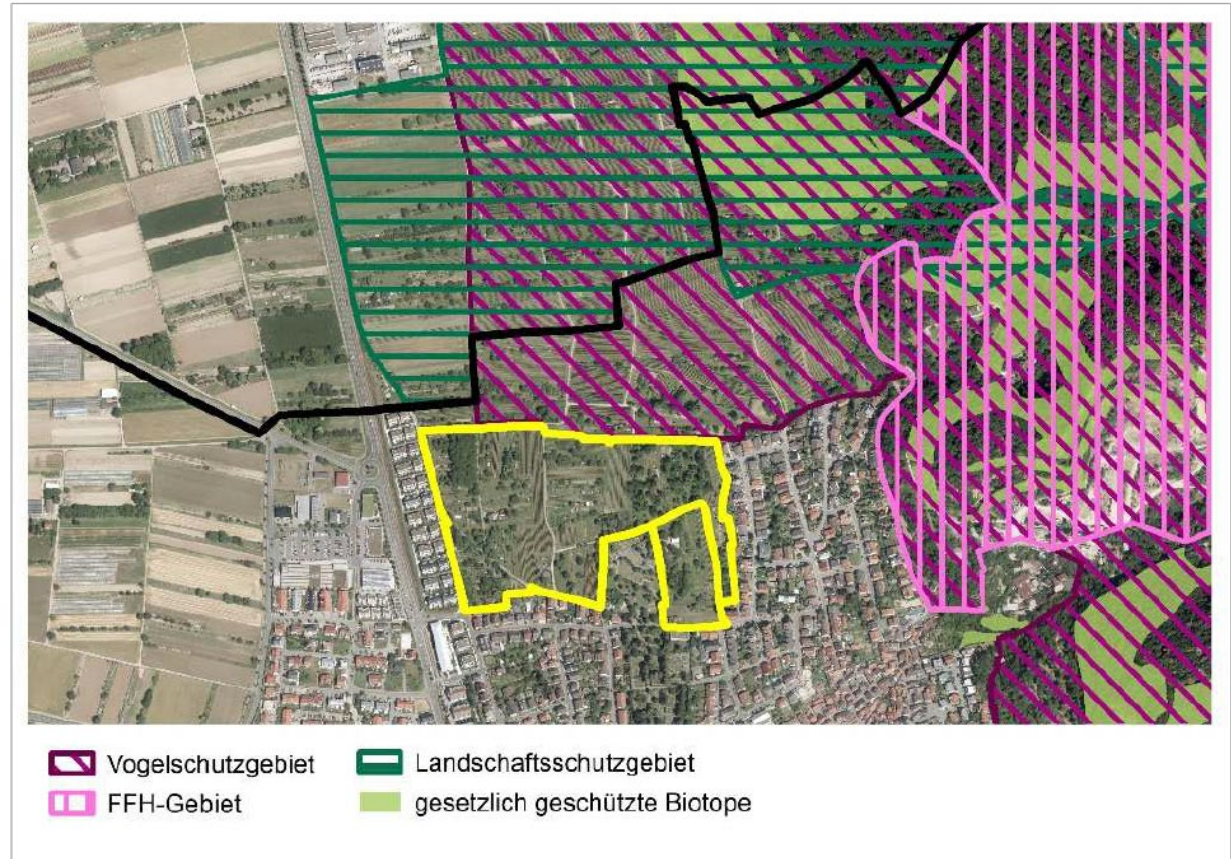
Teil 1: Augustenbühl



Vertiefende Untersuchung der Umweltfachlichen Belange

„Augustenbühl“

- Lage der Prüffläche und der Schutzgebiete


















Vertiefende Untersuchung der Umweltfachlichen Belange

Erfassung der Biotoptypen

- Prägung durch Weinbau, Grünland- und Gartenflächen mit z.T. größeren Gehölzbeständen
- Vorbelastungen in Randlagen (kleinflächig)



LEGENDE Bestand

	Wiese		stärkerer Laubbaum		stark gepflegter Garten, arten- und strukturarm, überw. Nutzgartenanteil
	grasreiche Ruderalvegetation		Bauwerk		gepflegter Garten, teilw. Nutzgarten, teilw. arten- und strukturreich
	Weinberg		versiegelte Fläche		extensiver Garten, arten- und strukturreich
	Gehölz / Hecke		Schotter		
	Walnussbaumplantage		Grasweg		



Vertiefende Untersuchung der Umweltfachlichen Belange

Bewertung der Biotoptypen

- Vorkommen von überwiegend mittel bis hochwertige Biotoptypen
- Hochwertigste Bereiche im Nordosten, Südwesten und östlich des Friedhofs zu finden (zusammenhängende alte und artenreiche Gehölzbestände, Streuobst etc.)



sehr hoch

sehr gering

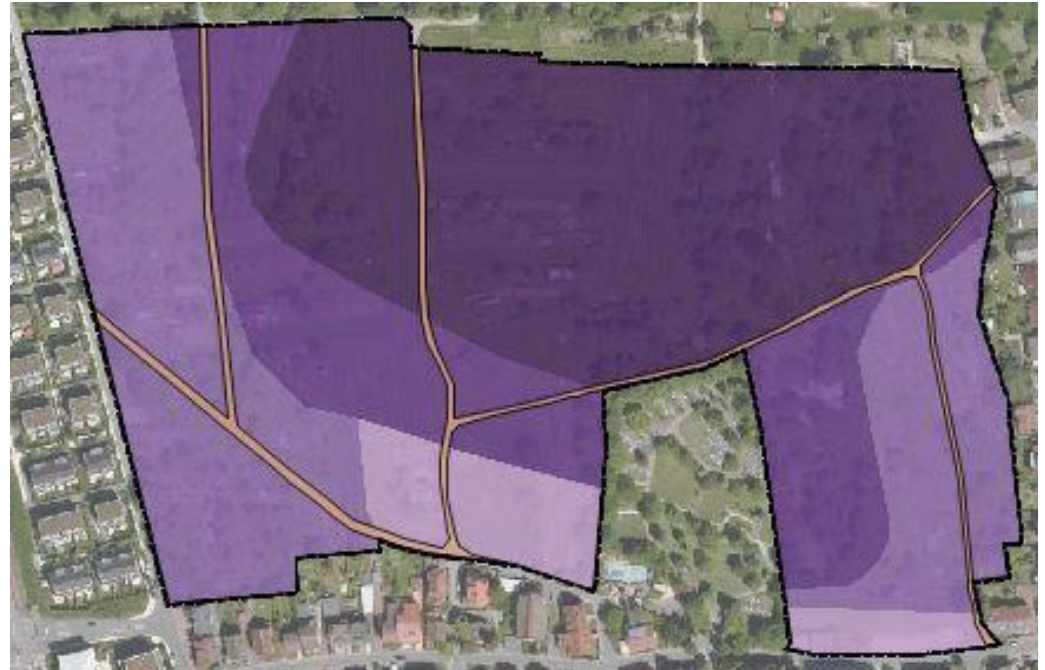
Einstufung gemäß der Landesvorgaben



Vertiefende Untersuchung der Umweltfachlichen Belange

Bewertung Landschaftsbild

- Prägung durch typische charakteristische Strukturen der Bergstraße (kleinteiliges Mosaik)
- Topografisch bewegtes Gelände (Lage am Hangfuß) mit z.T. Fernwirkung
- Geringe infrastrukturelle Vorbelastungen
- Hoher Naherholungswert (landschaftsgebundene Erholung Rad- und Wanderwege etc.)



Auswirkungen einer Bebauung
auf das Landschaftsbild





Vertiefende Untersuchung Artenschutz - Vögel

Erfassung von Brutvorkommen und Nahrungsgästen

Ergebnis:

- Nachweis von Brutvorkommen von **streng geschützten** Arten (Grünspecht, Wendehals etc.) und **besonders geschützten** Brutvogelarten (Mönchgrasmücke, Zaunkönig, Kohlmeise, etc.)
- Fläche grenzt an Vogelschutzgebiet direkt an und wird von den dort vorkommenden Arten als Nahrungshabitat genutzt



Legende

 Untersuchungsgebiet	★ Grünspecht	● Tuerkentaube
Revierzentren	● Hausrotschwanz	● Wacholderdrossel
■ Amsel	● Haussperling	★ Wendehals
● Blaumeise	● Heckenbraunelle	● Zaunkoenig
● Buchfink	● Kohlmeise	● Zilpzalp
● Buntspecht	■ Moenchsgrasmuecke	
◆ Dorngrasmuecke	● Nachtigall	
▲ Elster	● Ringeltaube	
● Gartengrasmuecke	● Singdrossel	
◆ Gartenrotschwanz	★ Star	



Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

- Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen
- Bei vollflächiger Überplanung könnte Eingriff voraussichtlich nicht ausgeglichen werden (Defizit über 2 Mio. Ökopunkte)
- Bebauung von Teilbereichen würde zu entsprechend geringerem Ausgleichsbedarf führen





Vertiefende Untersuchung der Umweltfachlichen Belange

Fazit „Augustenbühl“

- Umweltgutachten hat vielfältige naturschutzfachliche Bedeutung des Augustenbühl bestätigt.
- Eine Bebauung ist jedoch nicht ausgeschlossen. Das Gutachten enthält detaillierte Aussagen, welche Teilräume in welcher Weise schützenswert sind.
- Eine vollständige Bebauung des Augustenbühl ist nicht sinnvoll ausgleichbar.
- Eine Fragmentierung der Fläche ist zu vermeiden und zusammenhängende Strukturen und Freiräume sind zu erhalten (Erfordernisse des Biotop- und Artenschutzes).
- Vermeidung einer Bebauung von exponierten Lagen mit Fernwirkung



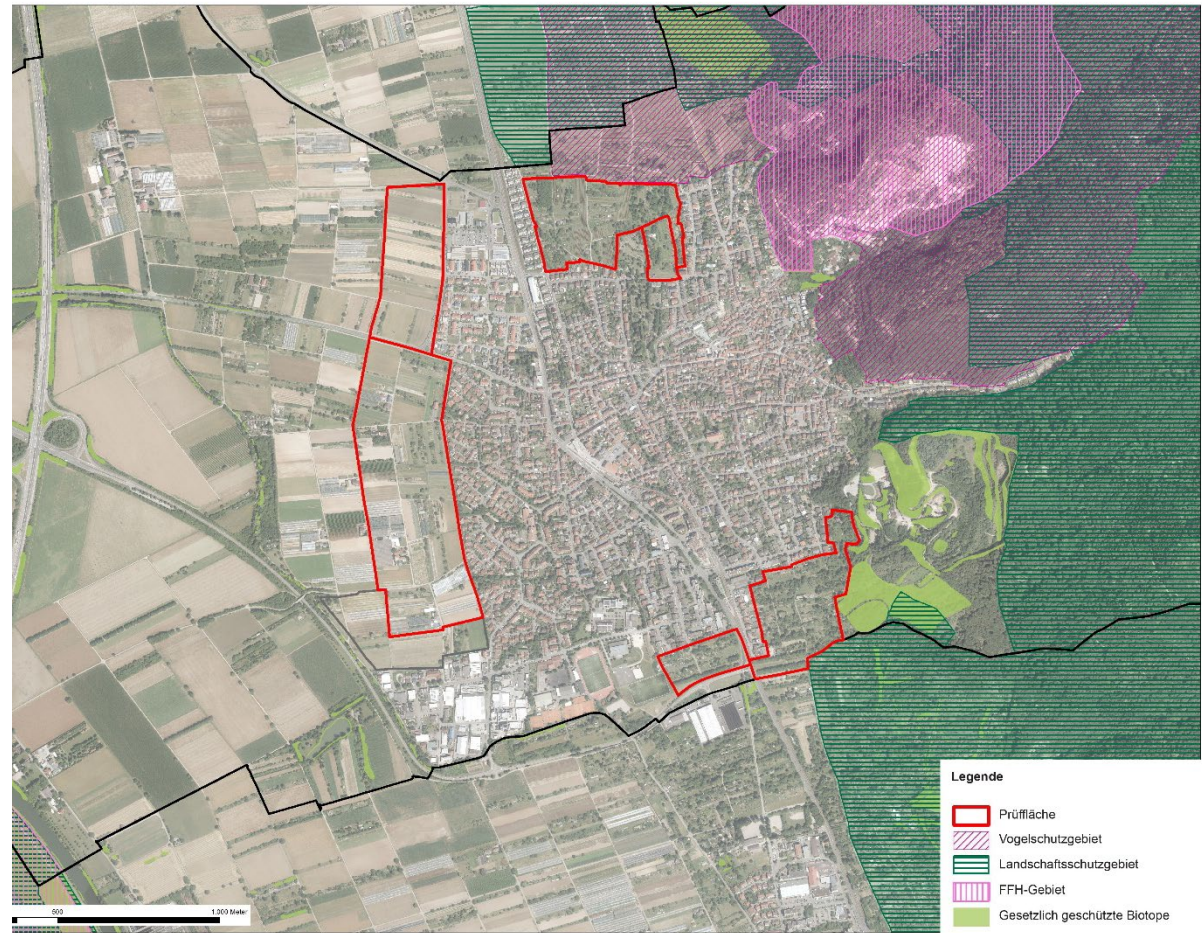
Teil 2: Gesamtörtliche Betrachtung - Alternativenprüfung



Alternativenprüfung - Umwelt

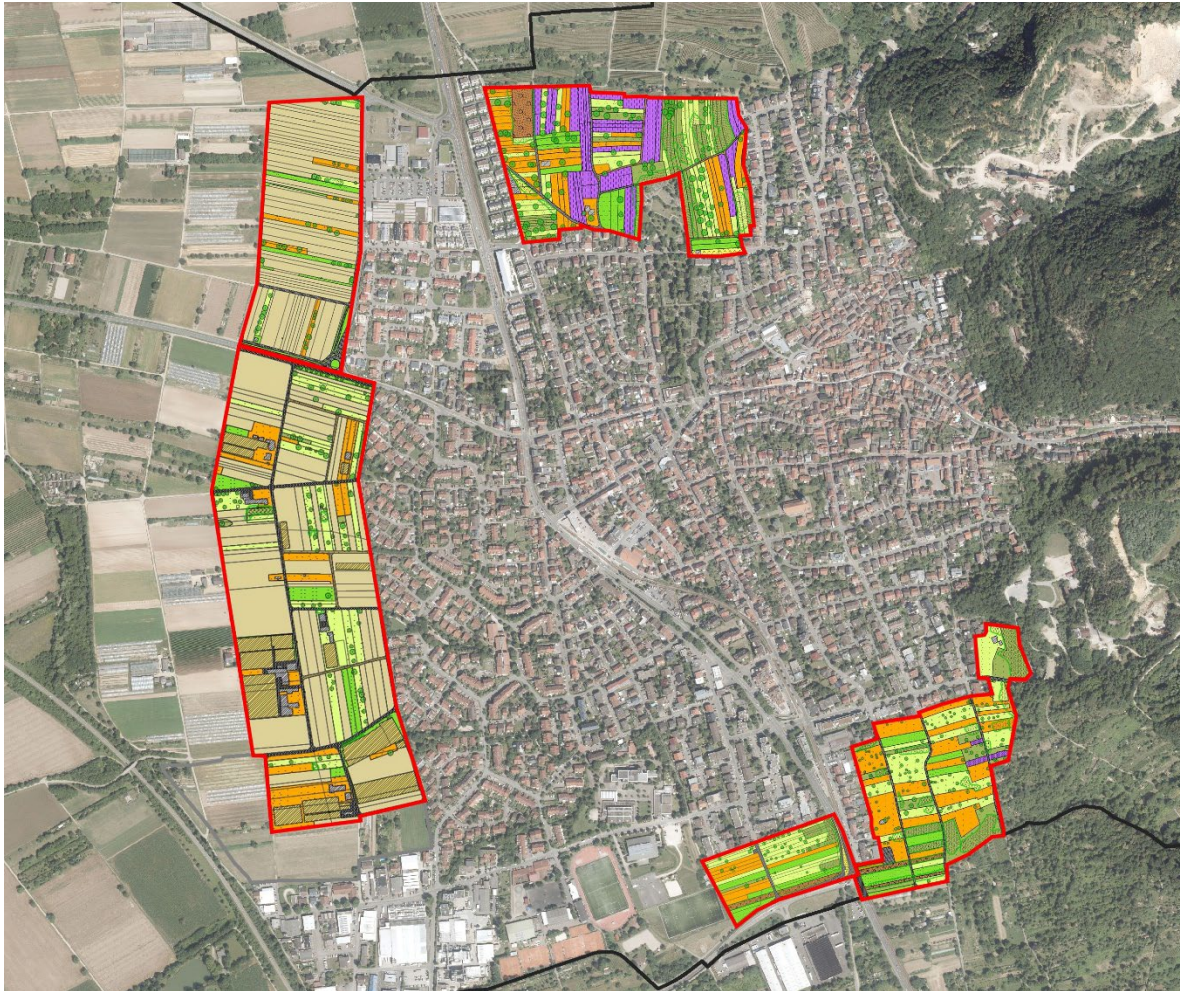
Prüfkulisse / Suchraum

- Alle im Siedlungszusammenhang stehenden Flächen, die nicht mit naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert werden
- Erarbeitung von schutzgutbezogenen Flächensteckbriefen und einer vertiefenden Prüfung „Biotop“ und „Landschaftsbild“ (s. Umweltgutachten)





Umwelt – Erfassung der Biotoptypen

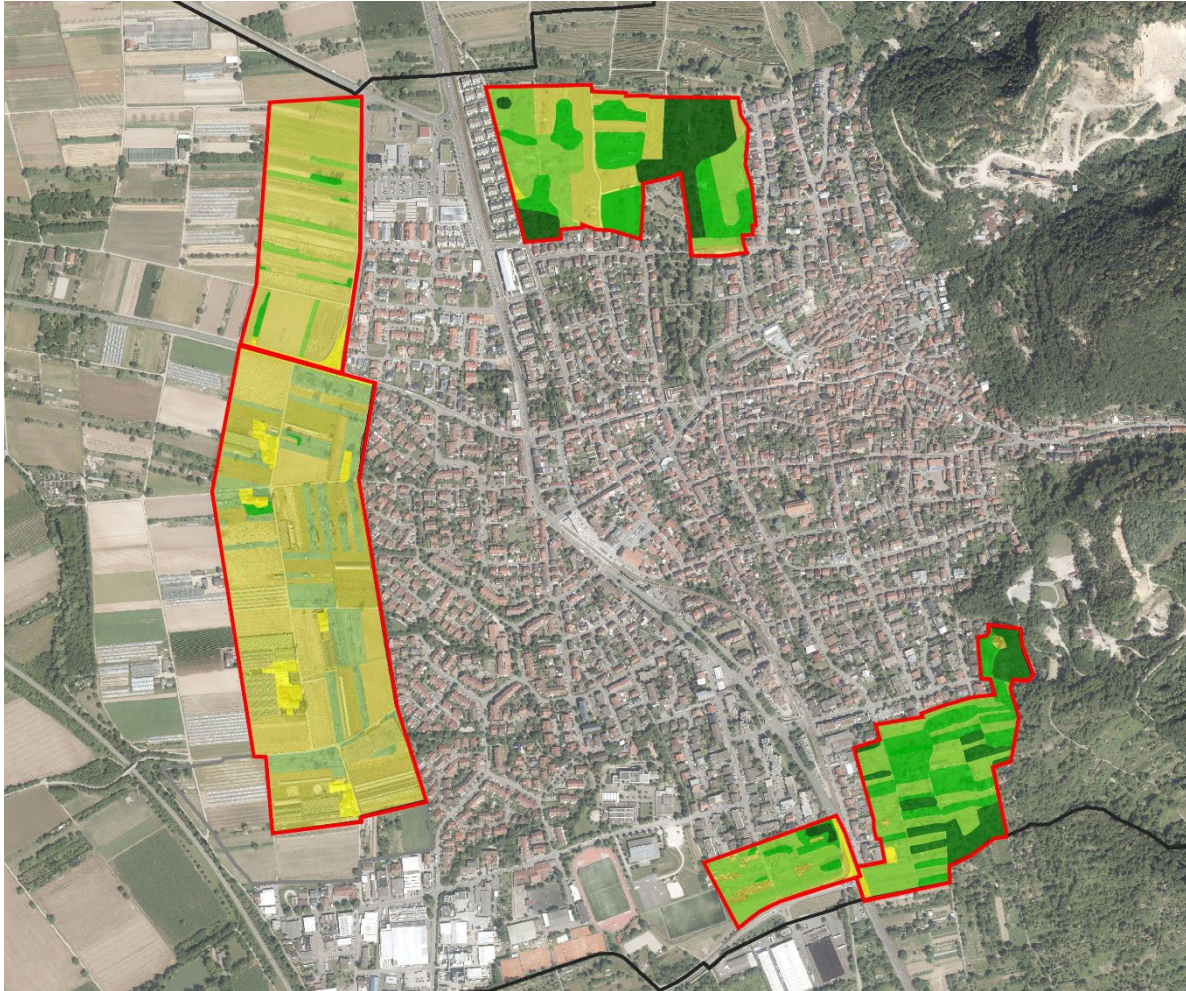


Legende

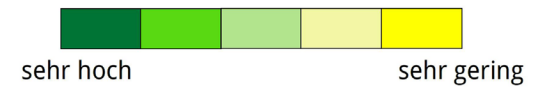
-  Wiese
-  grasreiche Ruderalvegetation
-  Weinberg
-  Gehölz/Hecke
-  Walnussbaumplantage
-  Stärkerer Laubbaum
-  Bauwerk
-  Versiegelte Fläche
-  Schotter
-  Grasweg
-  Strukturarm gepflegter Garten, arten- und strukturarm, überwiegend Nutzgartenanteil
-  Gepflegter Garten, teilweise arten- und strukturreich, teilweise Nutzgarten
-  Extensiver Garten, arten- und strukturreich
-  Acker
-  Folien-/Gewächshaus



Umwelt – Bewertung der Biotoptypen

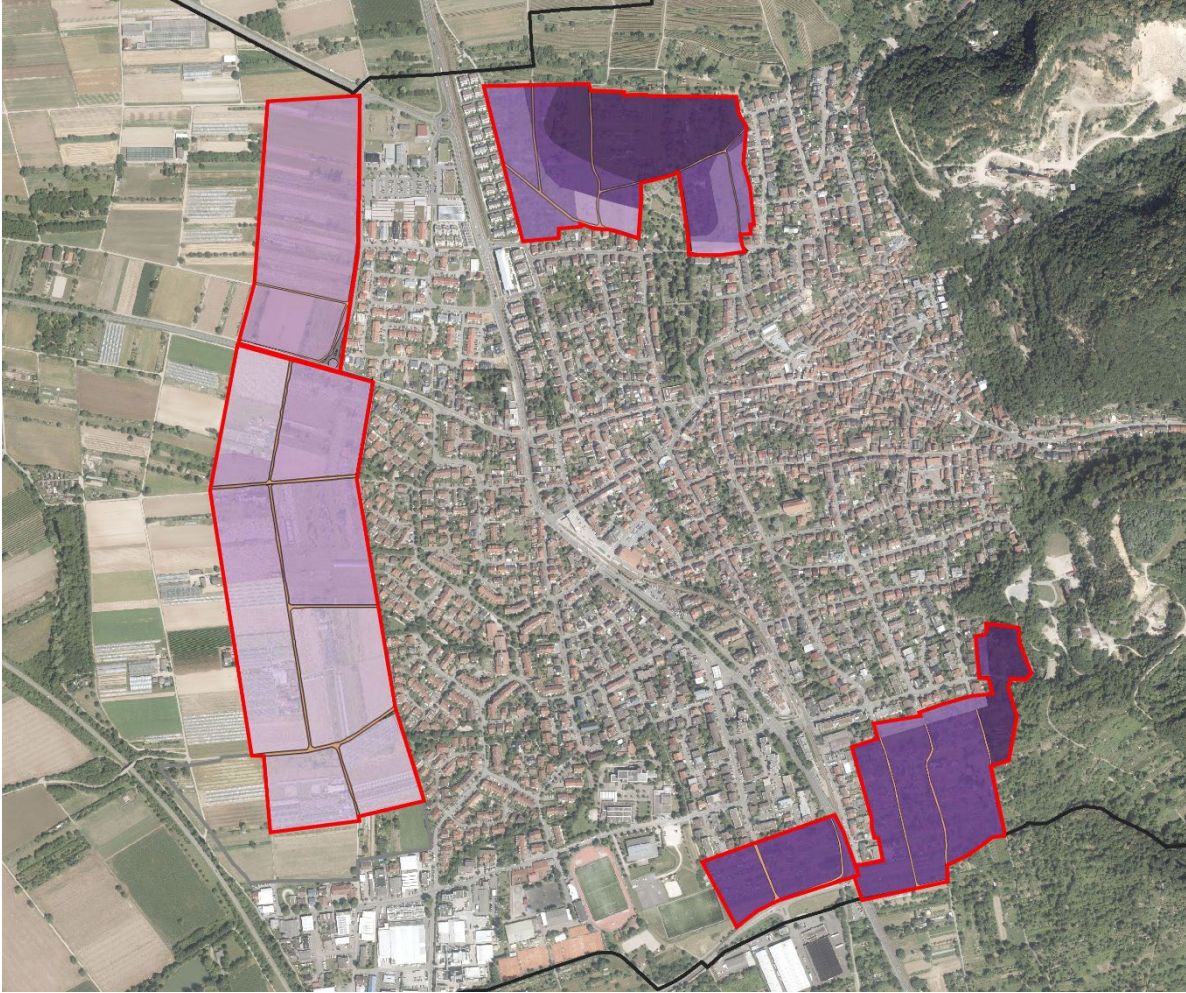


Wertigkeit der Biotoptypen





Landschaftsbild



**Auswirkungen einer Bebauung
auf das Landschaftsbild**



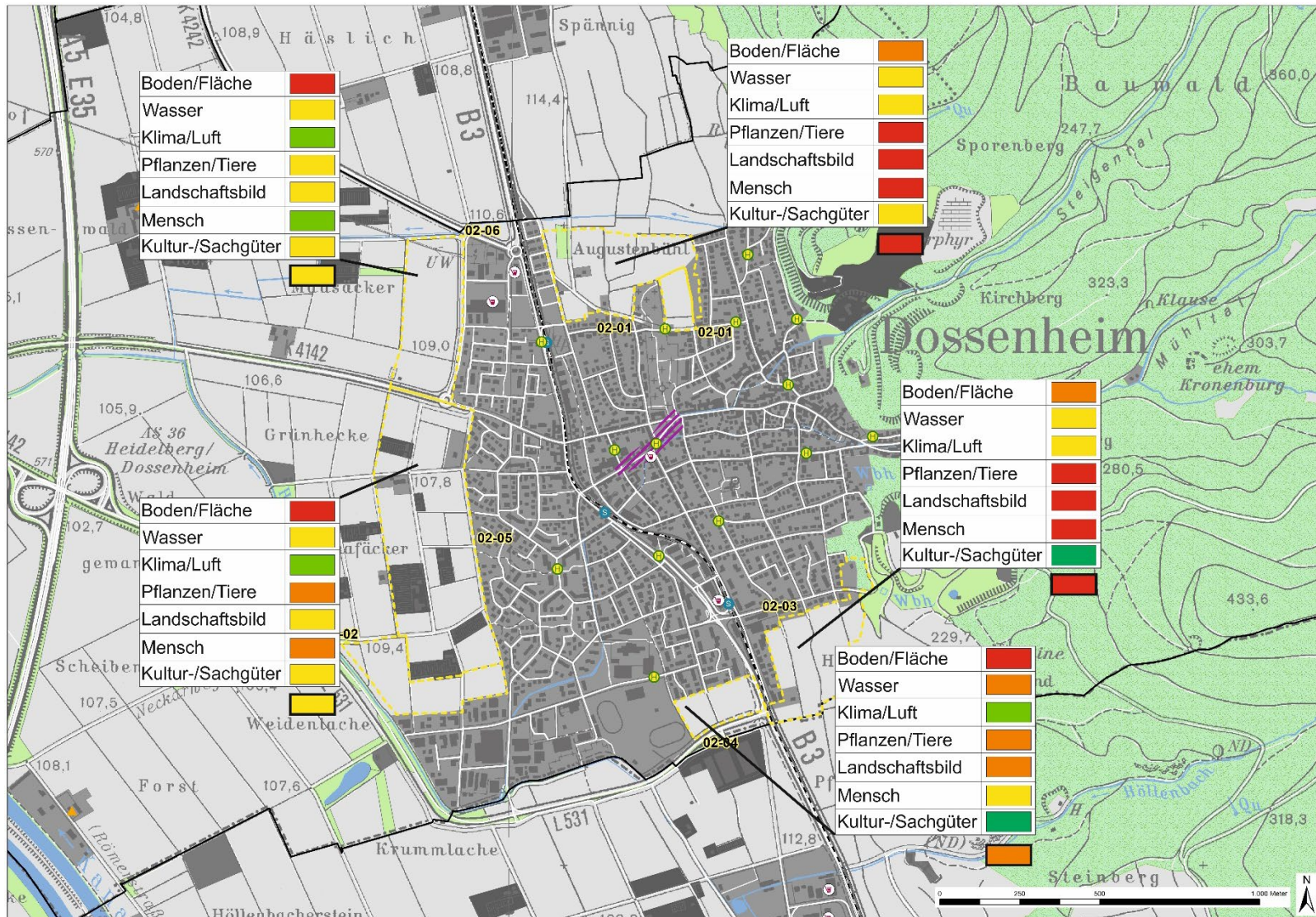
sehr hoch

mittel

sehr gering



Gesamtübersicht schutzgutbezogene Bewertung



sehr gut geeignet gut geeignet geeignet weniger günstig ungünstig



Vertiefende Untersuchung der Umweltfachlichen Belange

Fazit: Gesamtörtliche Alternativenprüfung

- Das Gutachten enthält differenzierte Aussagen über naturschutzfachliche Empfindlichkeiten der Flächenalternativen in Dossenheim.
- Demnach hat das Augustenbühl auch im Flächenvergleich eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit.
- Eine Aufnahme von Flächenalternativen als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan ist möglich. Dabei sind die unterschiedlichen naturschutzfachlichen Empfindlichkeiten (Schutzgüter) der Flächenalternativen zu berücksichtigen.
- Die Erkenntnisse des Umweltgutachtens sind mit den sonstigen Belangen in Beziehung zu setzen und abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).



Vertiefung Innenpotenziale und Wohnbedarfe

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH



Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

Vortrag per Videokonferenz

Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Dossenheim

Erfassung der Innenentwicklungspotentiale & Erstellung einer Wohnbedarfsprognose



Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Dossenheim

Erfassung der Innenentwicklungspotentiale &
Erstellung einer Wohnbedarfsprognose

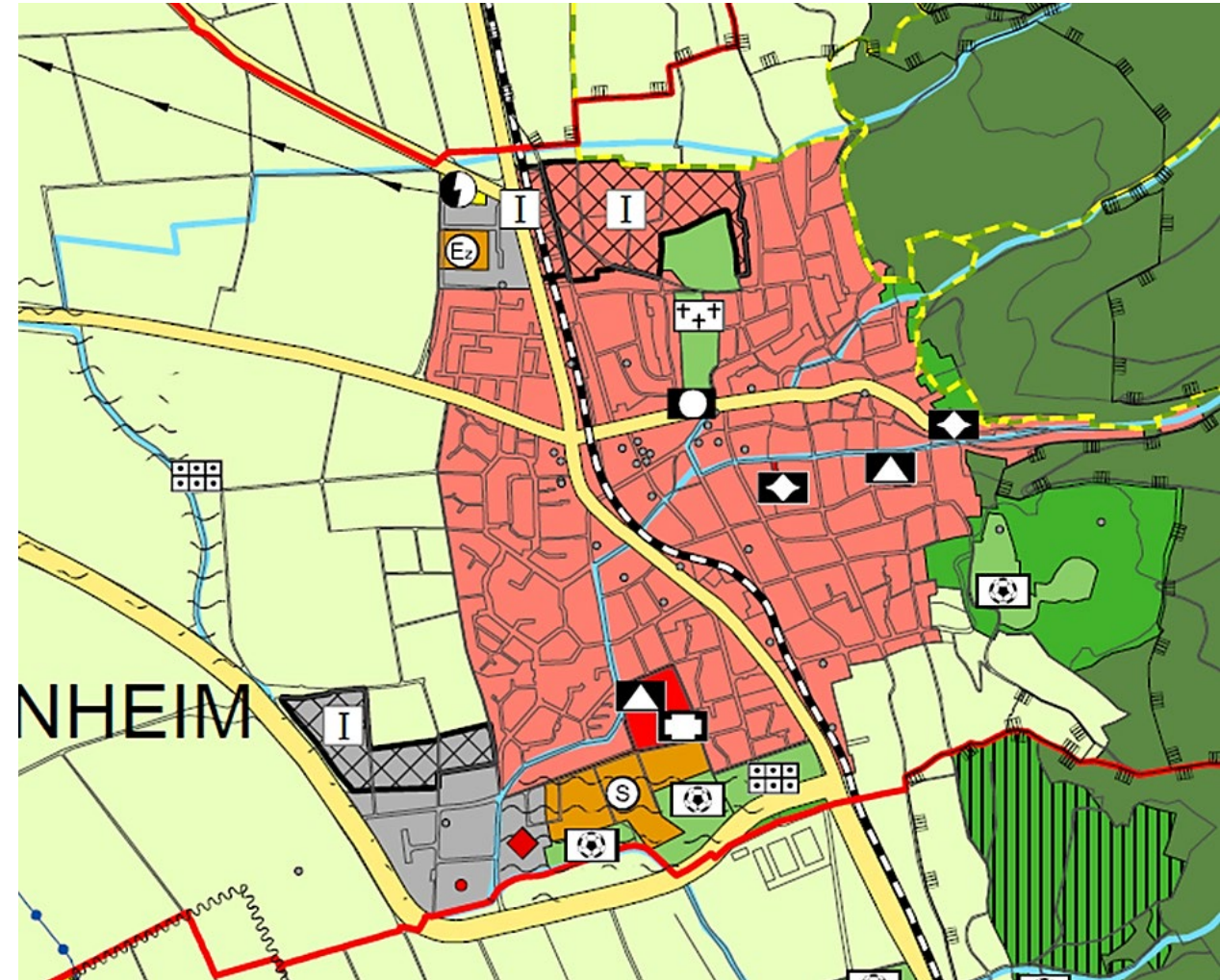
Innenentwicklungskonzept Dossenheim

Agenda

1. Einordnung auf dem regionalen Wohnungsmarkt
2. Innenentwicklungspotentiale – Methodik
3. Innenentwicklungspotentiale – Ergebnisse der vor-Ort-Erhebung
4. Wohnraumbedarf
5. Zusammenfassung & Ergebnisbewertung
6. Ausblick

1. Einordnung auf dem regionalen Wohnungsmarkt

- Bevölkerungswachstum für Dossenheim auch in Zukunft prognostiziert
- Ausstrahlungseffekte aus Heidelberg und der Metropolregion Rhein-Neckar beeinflussen den Wohnungsmarkt in Dossenheim
 - Auffallend positives Bildungswanderungssaldo
- Defizit an preisgünstigem Wohnen beobachtbar

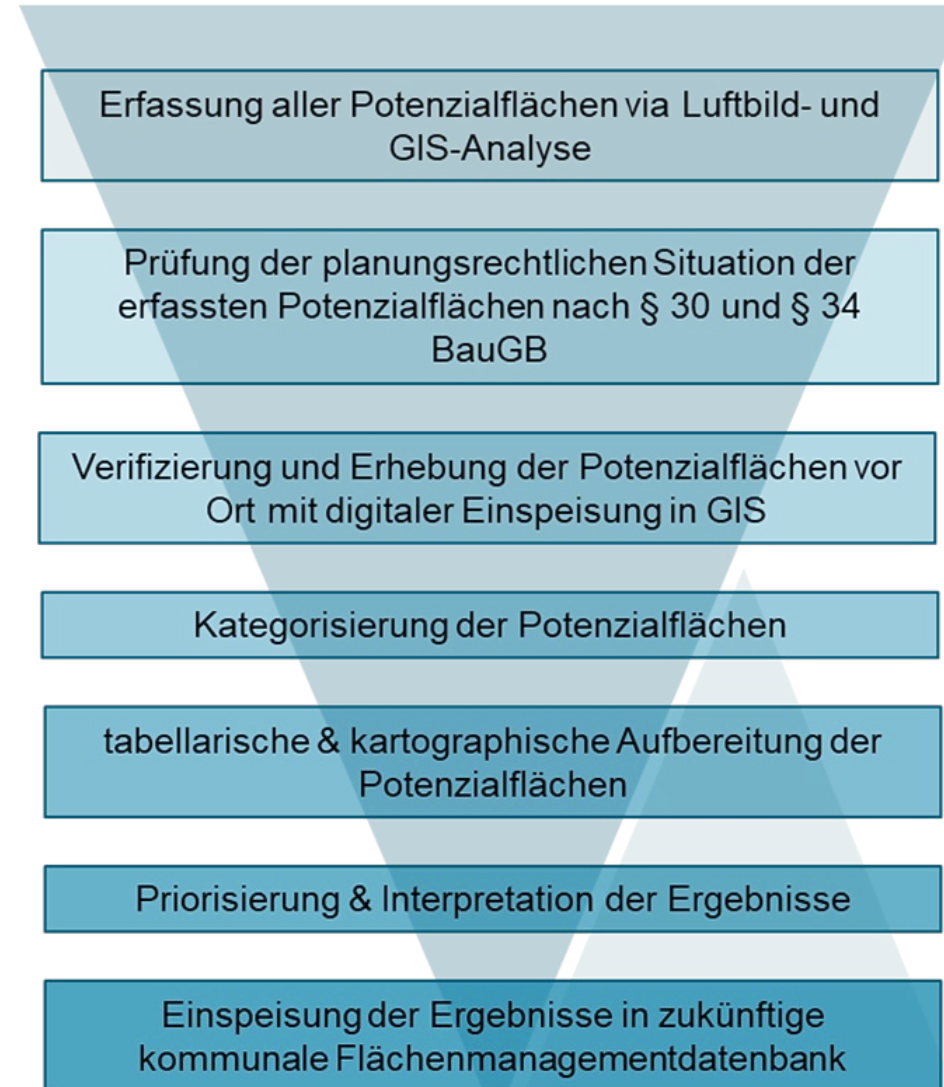


Auszug aus dem FNP Dossenheim (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2021)

2. Innenentwicklungspotentiale - Methodik

1. Grundlagenermittlung
2. vor-Ort-Erhebung
3. Kategorisierung der Potenziale
4. Priorisierung & Interpretation der Ergebnisse

Strategisches Vorgehen



Quelle: DSK GmbH 2022

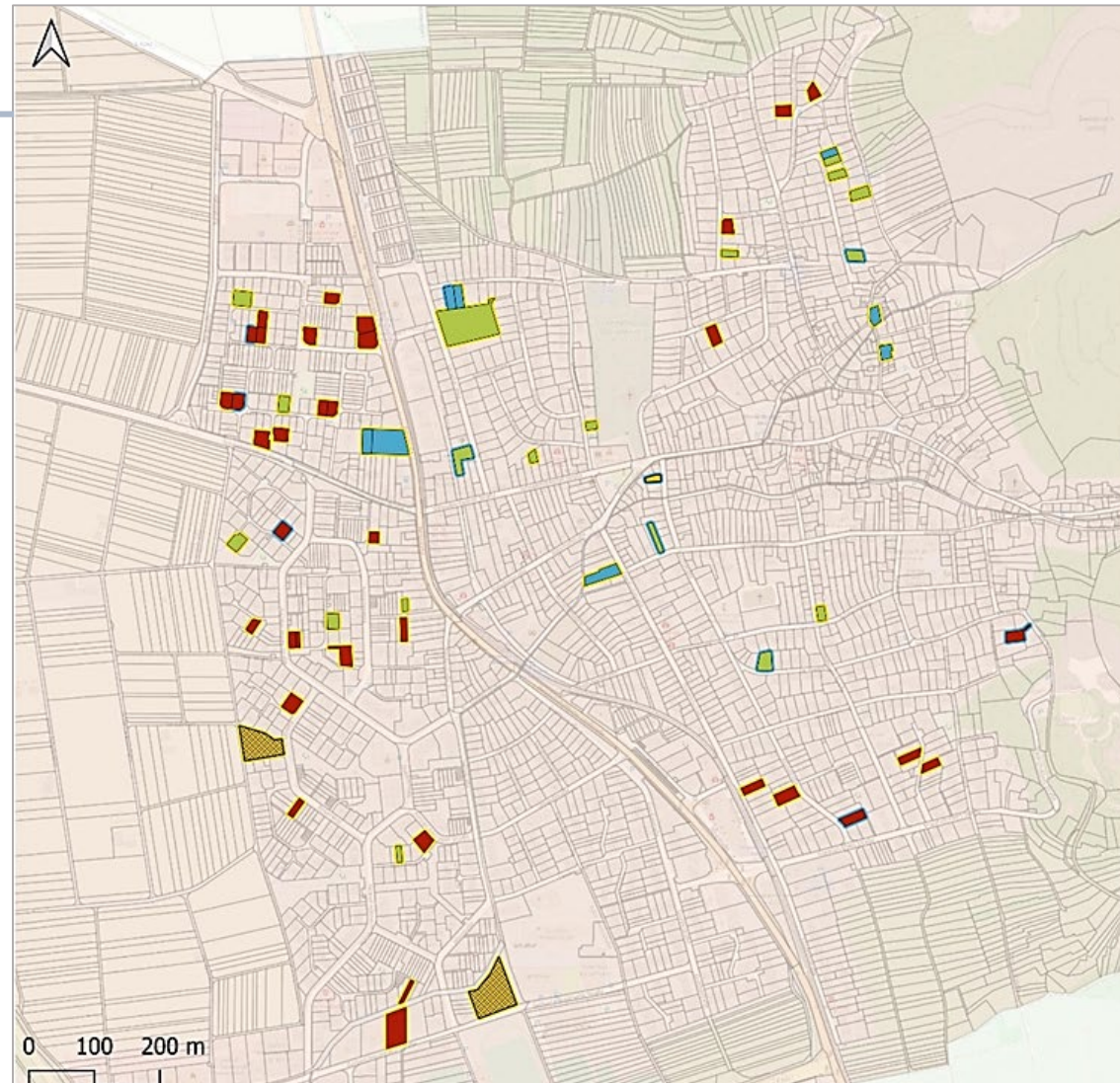
3. Innenentwicklungspotentiale – Ergebnisse der Vor-Ort-Erhebung

Kartographische Übersicht der Potentiale in Dossenheim

Gesamtübersicht

- 66 theoretische Flächenpotenziale in Dossenheim
 - insgesamt ca. 3,8 ha theoretisches Flächenpotenzial (ohne Kategorie „Freifläche“ in gelb)
 - **35 klassische Baulücken (rot)**
 - **18 Nachverdichtungsflächen (grün)**
 - **10 Mindernutzungen (blau)**

- Eigentumsstatus
 - Flächen größtenteils in privatem Besitz (insgesamt 64 von 66)



Gemeinde Dossenheim 

Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEHUNG

Flächenbauliche Bewertung

- Baulücken
- Mindernutzung
- Nachverdichtung
- Freifläche

Planungsrecht

- Qualifizierter B-Plan nach § 30 BauGB
- Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Eigentumsstatus

- privat
- Kommunal

Im Auftrag: Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung: **DSK** STADT ENTWICKLUNG

Datengrundlage: Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

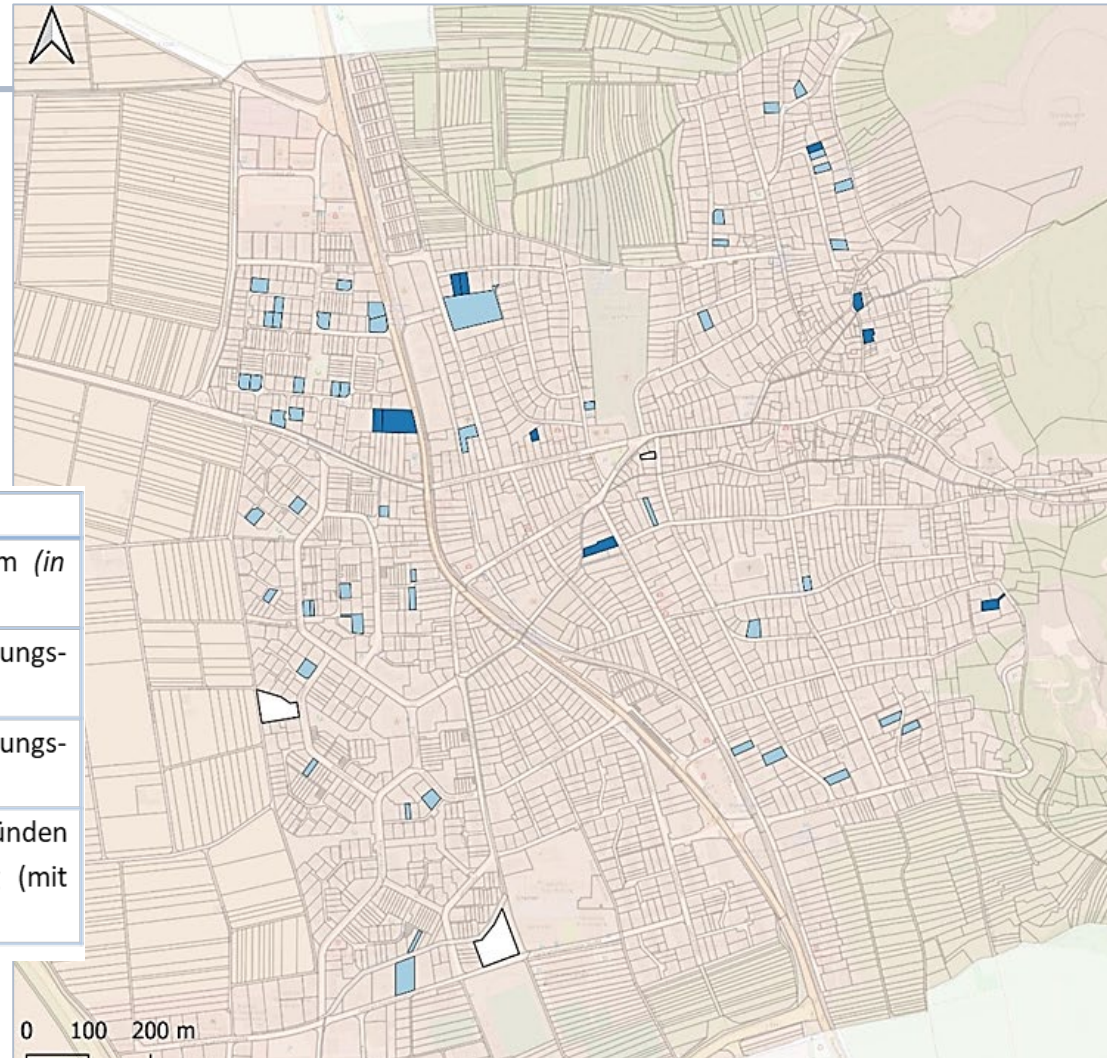
Stand: Mai 2022

3. Innenentwicklungspotentiale – Ergebnisse der Vor-Ort-Erhebung

Kartographische Übersicht der Verfügbarkeit der Flächen

Verfügbarkeit

- 10 langfristig verfügbare Flächen
- 51 mittelfristig verfügbare Flächen
- 5 nicht verfügbare Flächen



Gemeinde Dossenheim 

Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEHUNG

Flächenverfügbarkeit
■ langfristig
■ mittelfristig
 keine Verfügbarkeit

Verfügbarkeit	Flächenbauliche Bewertung
Kurzfristig	Erschlossene Baulücken im kommunalen Eigentum (<i>in Dossenheim nicht vorhanden</i>)
Mittelfristig	Erschlossene private Baulücken und Nachverdichtungspotenzialflächen
Langfristig	Nicht erschlossene Baulücken und Nachverdichtungspotenzialflächen, private Mindernutzungsflächen
Keine Verfügbarkeit	Freiflächen die sich aus planungsrechtlichen Gründen nicht für eine Bebauung eignen, Mindernutzung (mit Baulast)

Im Auftrag: Gemeinde Dossenheim
 Rathausplatz 1
 69221 Dossenheim
 www.dossenheim.de

Bearbeitung: **DSK** | STADT ENTWICKLUNG

Datengrundlage: Geobasisdaten: ALKIS
 - Genehmigung OpenStreetMaps
 Eigene Erhebung

Stand: 11.2022

4. Wohnraumbedarf

Zusammenfassung der Untersuchung

- Sich kontinuierlich erhöhende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen
- Zusätzliche Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der Senioren
- Fast 1/5 der Haushalte sind Familien
- Haushalte mit Senior*innen und Familien werden in Zukunft die am stärksten vertretenden Zielgruppen sein
- Die bevorzugte Wohnform der Familien ist das Ein- und Zweifamilienhaus
 - platzsparende Alternativen wie Townhouses oder gestapelte Reihenhäuser in Betracht ziehen
- Senior*innen leben oftmals in Ein- und Zweifamilienhäusern, vereinzelt gibt es jedoch Umzugswünsche, die eines adäquaten Wohnangebots bedürfen (altersgerecht, in zentralen Lagen)
 - Schaffung von altersgerechten Wohnungen unterstützt den Generationenwechsel in den Bestandsquartieren

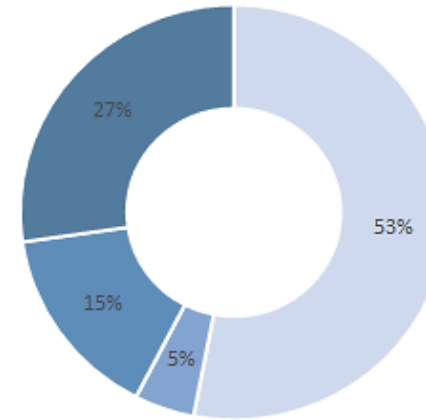


Bilder pixabay: Townhouses und Generationenwechsel

Zusammenfassung und Ergebnisbewertung

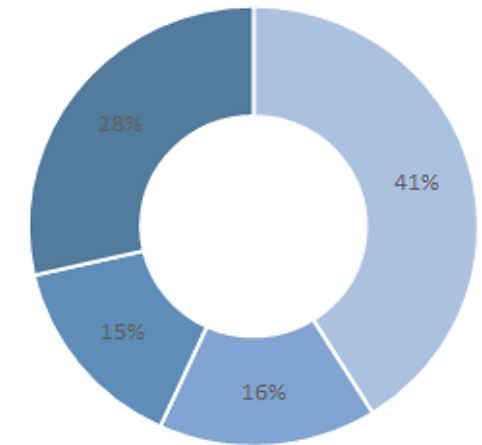
- Erhebung liefert Übersicht über potentielle Flächen, die für eine Bebauung in Frage kommen
 - Aber: Abwägung notwendig, ob Versiegelung sinnvoll und förderlich ist (v.a. bei Nachverdichtung und Mindernutzung)
- Nachfrage nach Wohnraum kann in Dossenheim nicht bedient werden
- Derzeitiges Angebot an unbebauten/ mindergenutzten Grundstücken für prognostizierten Wohnraumbedarf nicht ausreichend

Flächenbauliche Bewertung nach Anzahl der Flächen



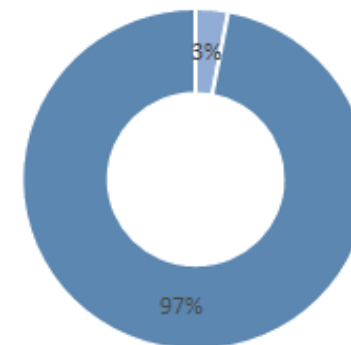
■ Baufläche [35] ■ Frei-/Grünfläche [3]
 ■ Mindernutzung [10] ■ Nachverdichtung [18]

Flächenbauliche Bewertung nach summierter Größe [ha]



■ Baufläche [1,57 ha] ■ Frei-/Grünfläche [0,60 ha]
 ■ Mindernutzung [0,56 ha] ■ Nachverdichtung [1,09 ha]

Eigentumsstatus Flurstücke



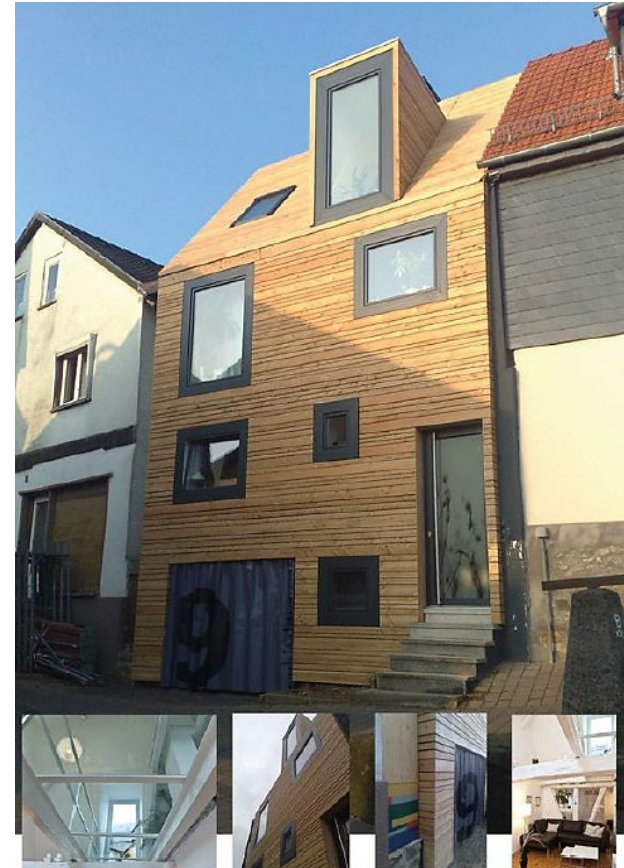
■ kommunal ■ privat



Grundstück mit Kategorisierung der Nachverdichtung (Quelle: DSK GmbH 2022)

Ausblick

Quelle: Geobranchen.de 2022



Eigentümer:innenberatung

Bauverpflichtung

Immobilien- & Flächenbörse

Maßnahmen der Bewusstseins-schaffung

Bodenfond – langfristige kommunale Strategie

Schaffung von Investitionsanreizen

Kommunikation guter Beispiele

Digitales Bauflächenmanagement
Quelle: Immovativ GmbH 2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihr Team der DSK in Heidelberg

Ansprechpersonen

Dr.-Ing. Christian Hemkendreis

**DSK GmbH
Gebietsleitung**

Hauptstraße 79
69117 Heidelberg

Telefon +49 6221 99849-20
E-Mail christian.hemkendreis@dsk-gmbh.de
Web www.dsk-gmbh.de

Lucie Lommel

**DSK GmbH
Projektleitung**

Hauptstraße 79
69117 Heidelberg

Telefon +49 6221 99849-26
E-Mail lucie.lommel@dsk-gmbh.de
Web www.dsk-gmbh.de

Lisa Meyer

**DSK GmbH
Projektbearbeitung**

Hauptstraße 79
69117 Heidelberg

Telefon +49 6221 99849-23
E-Mail lisa.meyer@dsk-gmbh.de
Web www.dsk-gmbh.de

Besuchen Sie gerne unsere Stand!



Regionale Entwicklungstrends und Planungsziele



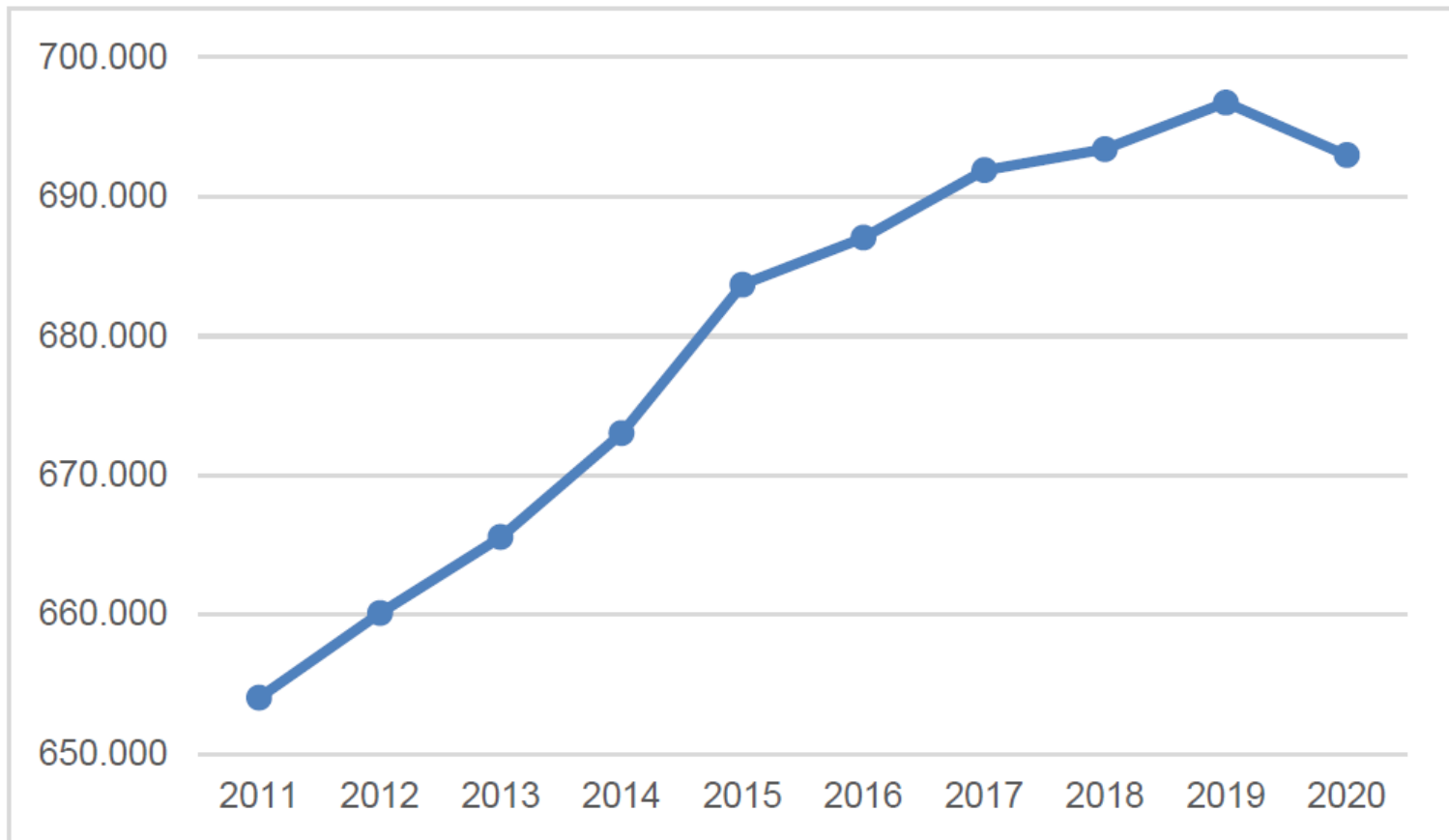
Warum werden auch zukünftig neue Bauflächen benötigt?

- Bereitstellung von Wohnraum ist im Verbandsgebiet aktuell eine der zentralen Fragestellungen
- Kontinuierlich starke Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten
- Alle Prognosen gehen von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung aus



Bevölkerungsentwicklung

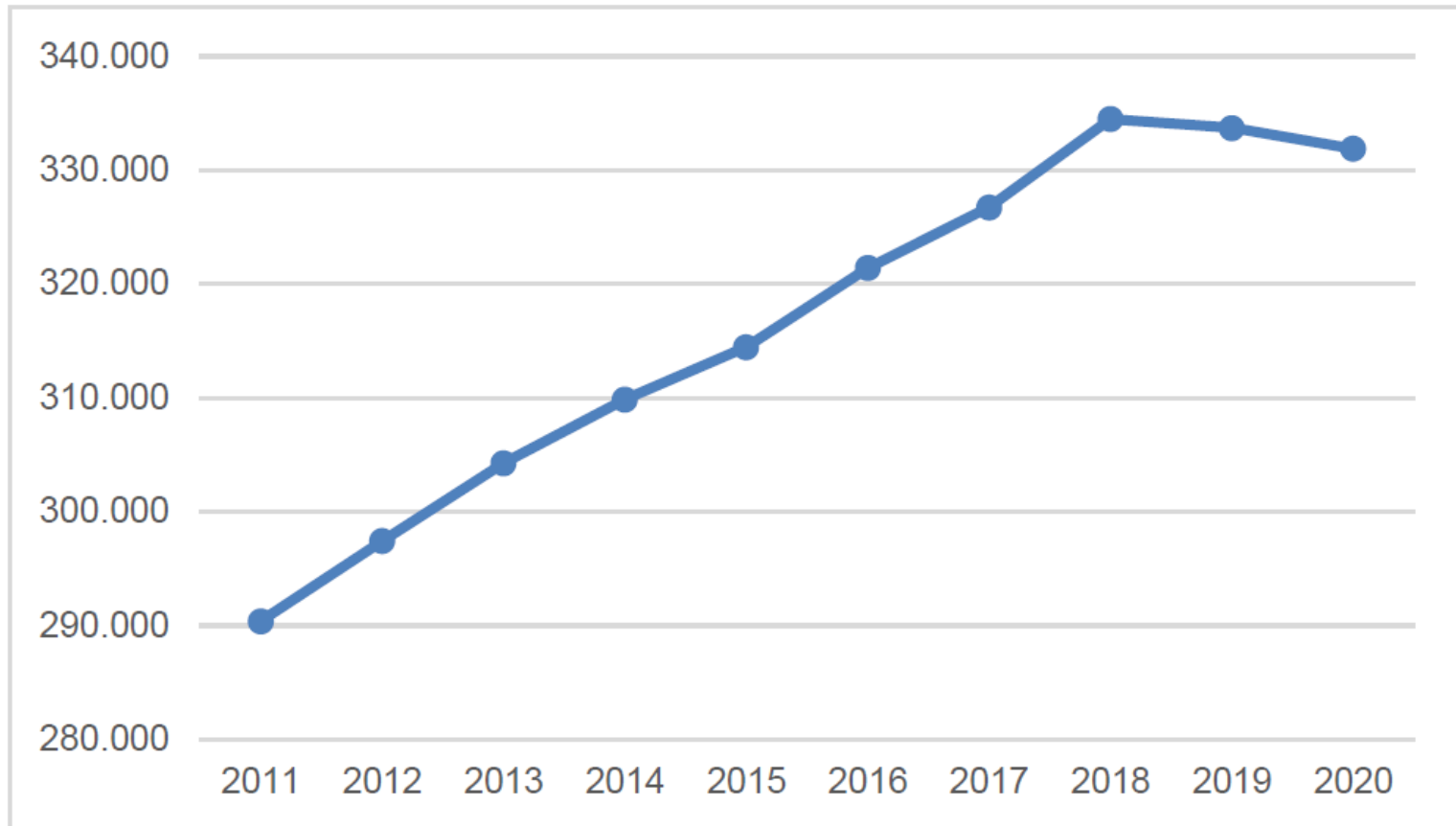
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim





Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

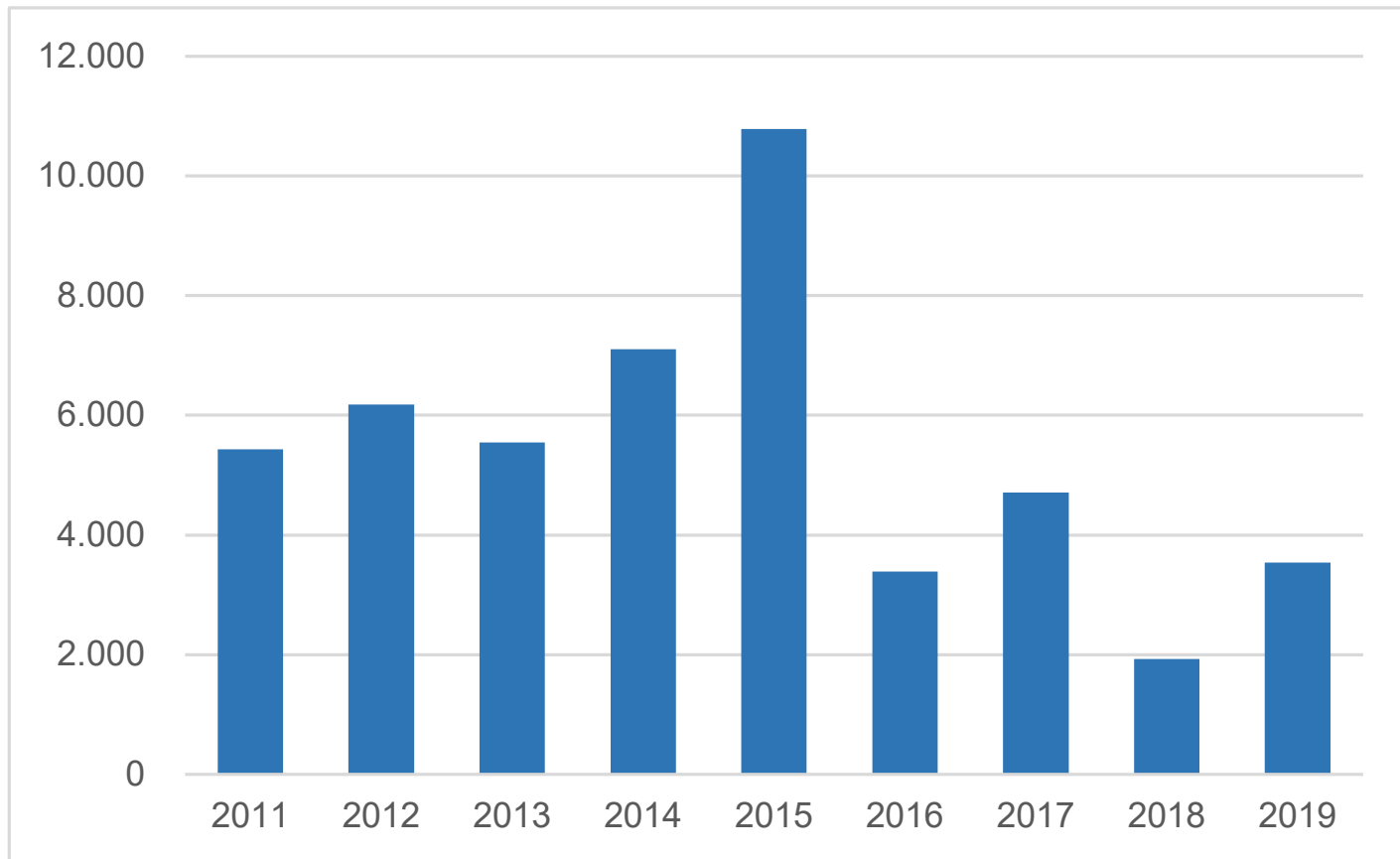
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim





Wanderungssaldo

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim





Regionaler Wohnungsmarkt

Dossenheim - Wanderungen 2010 bis 2020			
Verbandsmitglied	Zuzug	Wegzug	Summe
Brühl	7	26	33
Edingen-Neckarhausen	79	113	192
Eppelheim	232	242	474
Heddesheim	26	94	120
Heidelberg	4.111	3.125	7.236
Hirschberg	174	280	454
Ilvesheim	18	48	66
Ketsch	7	14	21
Ladenburg	106	207	313
Leimen	149	173	322
Mannheim	503	532	1.035
Nußloch	49	78	127
Ofersheim	13	28	41
Plankstadt	20	34	55
Sandhausen	51	105	156
Schriesheim	706	910	1616
Schwetzingen	38	82	120
Summe NV	6.291	6.091	12.382
Summe außerhalb NV	8.393	7.972	16.365
Summe	14.684	14.063	28.747



Regionaler Wohnungsmarkt

- Nachfrage betrifft nicht nur einzelne Orte, sondern hat eine regionale Dimension
- Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes sind siedlungsstrukturell eng miteinander verflochten
- 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 zu einem Ortswechsel.
- **Ziel: Bereitstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan**



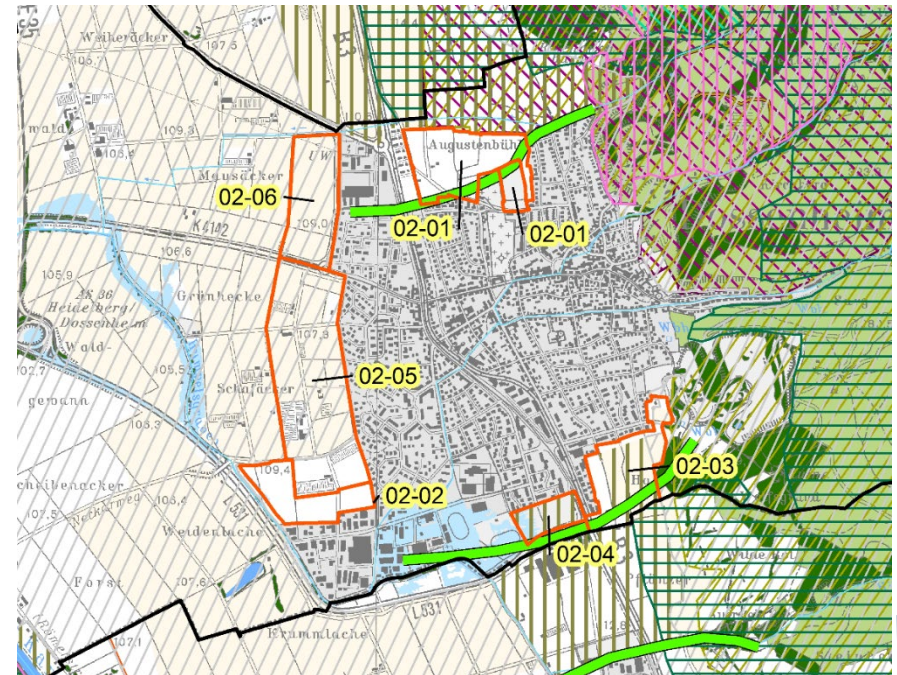
Wie kann das zukünftige Wachstum organisiert werden?

- Gebiet des Nachbarschaftsverbandes gehört bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Räumen in Baden-Württemberg
- Neue Wohnbauflächen stehen daher regelmäßig im Zielkonflikt mit den Erfordernissen der Landwirtschaft, des Freiraum- und Naturschutzes



Planungsziele des interkommunalen Flächennutzungsplans

- Angemessene Versorgung mit Wohnraum
- Schutz von Natur und Landschaft
- Keine Fragmentierung der Freiraum- und Siedlungsstruktur
- Erhalt der Freiraumzäsuren entlang der Bergstraße
- Innen- vor Außenentwicklung
- Stadt der kurzen Wege





„Flächen sparen“ im Wohnungsbau

Interkommunale Zusammenarbeit zum Wohnungsbau

- Beschluss der Versammlung vom 13.12.2018
- Ziel ist die Konkretisierung von Konzepten für einen flächensparenden Wohnungsbau

Aktuelles Vorgehen:

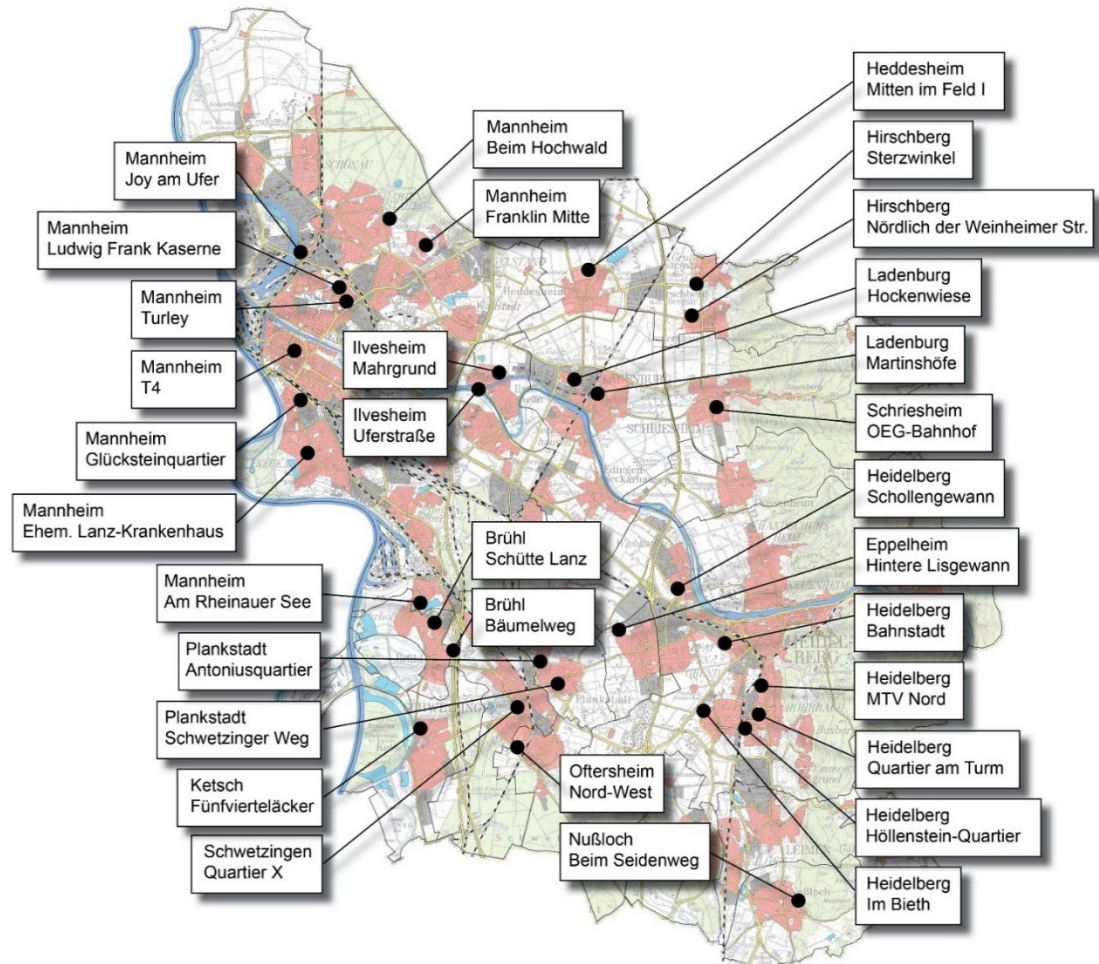
- Entwicklungen im Wohnungsbau sichtbar machen
- Diskussion über Ausgestaltung von zukünftigen Wohngebieten anstoßen





Analyse „Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband 2005 bis 2021“

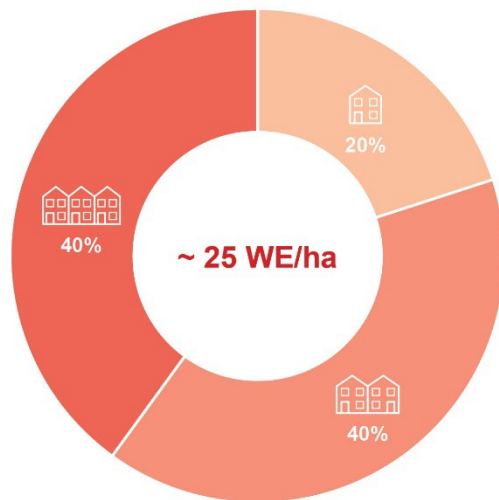
- Analyse von 32 Baugebieten zwischen 2005 und 2021
- Erfassung des Städtebaus und der baulichen Dichten
- Ableitung von konkreten Stellschrauben für flächensparende Siedlungskonzepte



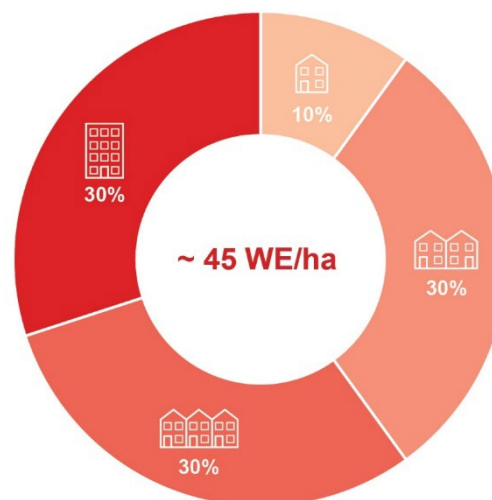


Wie sollte zukünftig gebaut werden?

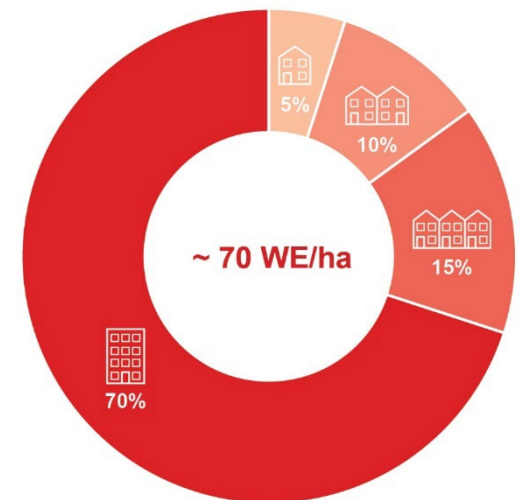
Klassische Einfamilienhausgebiete



Verdichtete Baugebiete 30% Mehrfamilienhäuser



Verdichtete Baugebiete 70% Mehrfamilienhäuser





Perspektiven für den zukünftigen Wohnungsbau

- Spannungsfeld zwischen harmonischer Fortentwicklung des Siedlungskörpers und regionaler Versorgung mit Wohnraum
- Neben der örtlichen Perspektive steht die gemeinsame Verantwortung für eine langfristige und nachhaltige Siedlungsentwicklung der Region
- Bereitstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich
- „Flächen sparen“ durch kompakte Wohngebiete





Zusammenfassung

Thema der Beteiligung

Flächennutzungsplan für Dossenheim

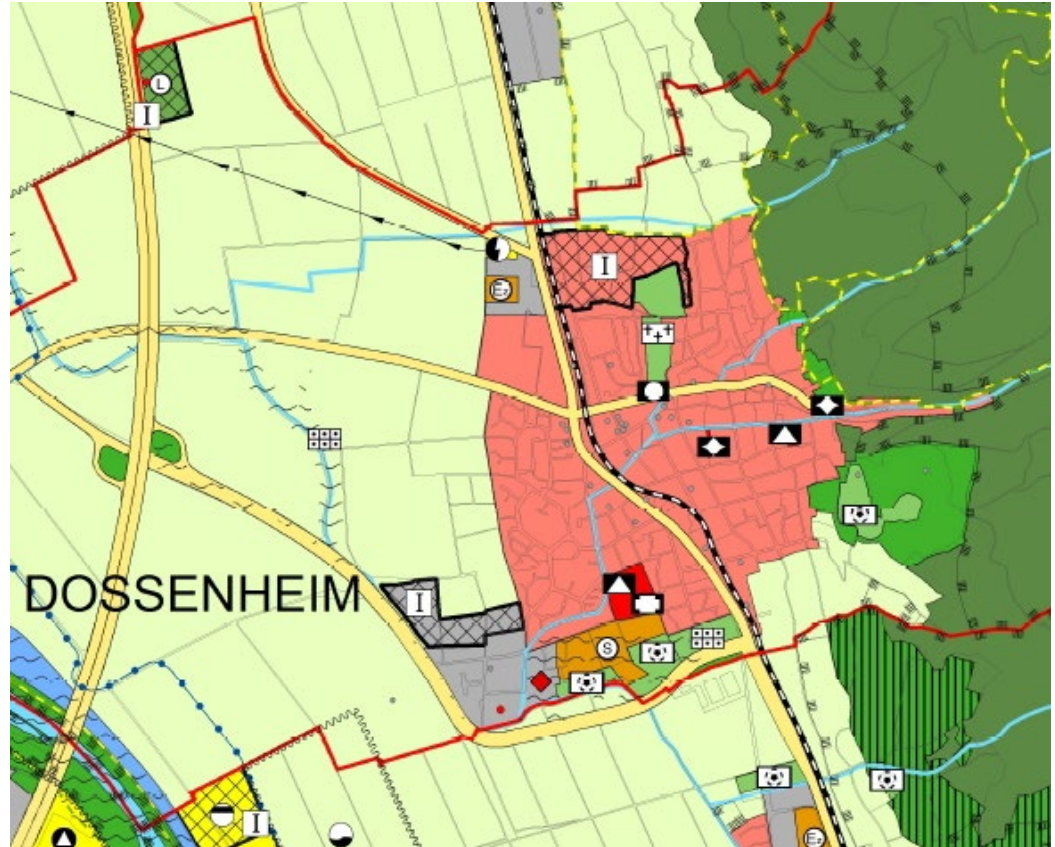


Abb.: Aktueller Flächennutzungsplan



Wir sind gespannt auf Ihre Meinung!

- Gerne schriftlich direkt heute Abend oder im Nachgang auf folgenden Wegen:

Wie können Sie sich einbringen?

Bitte teilen Sie uns Ihre Meinung bis zum **05.08.2022** schriftlich mit und begründen Sie diese. Auf folgendem Wege kommt Ihre Stellungnahme zu uns:

- ▶ Per E-Mail: nachbarschaftsverband@mannheim.de
- ▶ Per Post:
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim,
Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen werden nach Ablauf der Frist von der Verbandsverwaltung ausgewertet. Die Ergebnisse werden Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Weitere Informationen zum Flächennutzungsplan finden Sie unter www.nachbarschaftsverband.de