

Innenentwicklungskonzept

Erfassung der Innenentwicklungspotenziale & Wohnbedarfsprognose

Gemeinde Dossenheim

Stand / 10.06.2022



AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Dossenheim
Bürgermeisteramt Dossenheim
Rathausplatz 1 in 69221 Dossenheim
Ansprechperson: Jörg Ullrich



AUFTRAGNEHMERIN

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
(Büro Heidelberg)
Hauptstraße 79 in 69117 Heidelberg
Projektleitung: Lucie Lommel



Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH
Drehbahn 7 in 20354 Hamburg
Projektleitung: Lena Brune



FÖRDERMITTELGEBENDER:

Die Beratungsleistungen werden durch das Förderprogramm Kompetenzzentrum Wohnen (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen) des Landes Baden-Württemberg gefördert.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
1. Hintergrund und Anlass	6
2. Sozialdemographische Rahmenbedingungen	8
2.1. Entwicklung der Einwohner:innen	8
2.2. Natürliche Bevölkerungsbewegung	9
2.3. Wanderungsbewegungen	10
2.4. Altersstruktur	13
2.5. Haushaltsgrößen	15
2.6. Beschäftigung	16
2.7. Soziale Lage	18
2.8. Zwischenfazit	20
3. Wohnungsmarktanalyse und -prognose	21
3.1. Wohnungsangebot	21
3.2. Wohnungsmarktprognose	27
3.3. Zwischenfazit	37
4. Preisgünstiges Wohnen	38
4.1. Nachfrage und Angebot im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment	38
4.2. Bilanzierung nach Wohngeld	40
4.3. Bilanzierung nach BW-LWoFG	41
4.4. Zwischenfazit	42
5. Erfassung der Innenentwicklungspotenziale	43
5.1. Planungsrechtliche Grundlagen	43
5.2. Methodik & Vorgehensweise	44
5.3. Analyse der Potenzialflächen	47
5.3.1. Übersicht & Darstellung der Potenziale in Dossenheim	47
5.3.2. Analyse und Interpretation der Ergebnisse	56
5.4. Zwischenfazit	61
6. Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale	62
7. Optionen für Umgang mit Bauflächenbedarfen in der Gemeinde Dossenheim	66
Quellenverzeichnis	68
Anhang	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung Einwohner:innenzahl (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	9
Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	10
Abbildung 3: Wanderungsbewegung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	11
Abbildung 4: Wanderungsbewegung nach Altersgruppen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	12
Abbildung 5: Wanderungssaldo nach Lebensphasen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	12
Abbildung 6: Bevölkerungsbaum (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	13
Abbildung 7: Altersstruktur nach Altersgruppen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	14
Abbildung 8: Haushaltsgrößen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	15
Abbildung 9: Beschäftigtenanteil und Beschäftigtenquote (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	16
Abbildung 10: Hochqualifizierte und Aufstocker:innen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	17
Abbildung 11: Pendlerbewegung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	17
Abbildung 12: Arbeitslosenquote (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	18
Abbildung 13: Kaufkraftentwicklung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	19
Abbildung 14: Verteilung Haushaltseinkommen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	19
Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Segmenten (Stand 2020) (Quelle: Statistisches Bundesamt 2022)	21
Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Baualter (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020 und Statistisches Bundesamt 2022, eigene Darstellung)	21
Abbildung 17: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020)	22
Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in m ² (2011) (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020, eigene Darstellung)	23
Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße bezogen auf Räume (2020) (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)	23
Abbildung 20: Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand und Neubau (arithmetisches Mittel) in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022, eigene Darstellung)	24
Abbildung 21: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022)	25
Abbildung 22: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bestand und Neubau in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022)	25
Abbildung 23: Entwicklung der Angebotspreise für Eigenheime in Bestand und Neubau in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022)	26
Abbildung 24: Prognose der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik) ...	28
Abbildung 25: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszahl und -struktur in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik). ...	29

Abbildung 26: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Haushaltszahl und -struktur in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik) ...	30
Abbildung 27: Wohnungsangebot und -nachfrage für 2021, 2030 und 2040 in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik) ...	31
Abbildung 28: Entwicklung der Haushaltstypen in der Gemeinde Dossenheim bis 2040 (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik) ...	32
Abbildung 29: Anteile der Haushaltstypen in der Gemeinde Dossenheim bis 2040 (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik) ...	33
Abbildung 30: Präferierte Segmente der einzelnen Haushaltstypen (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Haushaltsprognose und Daten des Mikrozensus zur Wohnsituation)	34
Abbildung 31: Wohnflächenbedarfe der unterschiedlichen Haushaltstypen (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Haushaltsprognose und Daten des Mikrozensus zur Wohnsituation)	35
Abbildung 32: Einkommensspannen der unterschiedlichen Haushalte (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Haushaltsprognose und Daten des Mikrozensus)	36
Abbildung 33: Auszug aus dem FNP Dossenheim (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2021).....	43
Abbildung 34: Darstellung des strategischen Vorgehens (Quelle: DSK GmbH 2022)	45
Abbildung 35: Darstellung der Kategorisierung von Leerständen und Handlungsempfehlungen (Quelle: DSK GmbH 2022)	46
Abbildung 36: Gegenüberstellung der Flächenbaulichen Bewertung nach Anzahl und Flächengröße (Quelle: eigene Darstellung).....	56
Abbildung 37: Zeitliche Betrachtung der Flächenverfügbarkeit und Handlungsempfehlungen (Quelle: eigene Darstellung).....	57
Abbildung 38: Eigentumsstatus der identifizierten Flurstücke (Quelle: eigene Darstellung).....	58
Abbildung 39: Grundstücksgrößen in [m ²] für jede Baulücke (Quelle: eigene Darstellung).....	60
Abbildung 40: links: Banneraktion "Wie wär's mit uns beiden" - Raum sucht Bauherren (Quelle: https://www.maz-online.de/Lokales/Prignitz/Flirtversuch-mit-den-Bauherren/) rechts: Presseartikel zum Förderprogramm „Jung kauft Alt“ in Oschersleben. (Quelle: Volksstimme.de, Artikel vom 29.01.2020)	64
Abbildung 41: Best-practice-Beispiele von Baulückenschließungen oder Umbauten im Innenbereich: links: Neubau in Regensburg (Quelle: Artikel in Schweriner VZ vom 06.05.2017) rechts: Umbau eines EFH im histor. Ortskern in Wettendorf Krofdorf. (Quelle: Heinze GmbH 2020)	65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohngeld und BW-LWoFG (Quelle: Wohngeld und Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg, eigene Darstellung).....	39
Tabelle 2: Bilanz von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Mietsegment laut Wohngeld (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einkommen laut Mikrozensus, der Haushalte der eigenen Haushaltsgenerierung und der Datenbank mit Angebotsmieten der Value AG).....	40
Tabelle 3: Bilanz von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Mietsegment laut Grenzen des BW-LWoFG (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einkommen laut Mikrozensus, der Haushalte der eigenen Haushaltsgenerierung und der Datenbank mit Angebotsmieten der Value)	41
Tabelle 4: Erfassung der Potenzialflächen in der Gemeinde Dossenheim (Stand: 03/2022) (Quelle: eigene Erhebung).....	54
Tabelle 5: Kategorisierung nach Verfügbarkeit (Quelle: eigene Darstellung)	57
Tabelle 6: Erfassung der Baulücken in der Gemeinde Dossenheim (Stand: 03/2022) (Quelle: eigene Erhebung).....	59

1. Hintergrund und Anlass

Mit der Bekanntmachung der Sustainable Development Goals (SDG) 2015 als Nachfolgerin der Millennium Development Goals aus dem Jahr 2000 setzte die UN neue Maßstäbe für die Entwicklung globaler Stadtlandschaften. Stadt- und Mobilitätsentwicklung, die vor 2015 nicht als gesondertes Thema in der Planung für nachhaltige globale Entwicklung der UN aufgeführt wurde, erhielt mit Veröffentlichung der SDGs neue Aufmerksamkeit, da sie als eigenes Ziel (Nummer 11) als globale Verantwortung der Städte und Gemeinden explizit benannt wurde (UNITED NATIONS 2015). Schwerpunkt des Zieles ist die Förderung von inklusiven, sicheren, widerstandsfähigen und nachhaltigen Städten und Siedlungen. Innenentwicklung bietet für die Erreichung dieses Zieles einen wichtigen Baustein, da besonders in dicht besiedelten Räumen wie der Metropolregion Rhein-Neckar das Platzangebot begrenzt ist. Der städtebauliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist in Zeiten wachsender Städte und Verdichtungsräume auf der einen Seite und schrumpfender Gemeinden und Dörfer auf der anderen Seite präsenter denn je und daher bereits 2011 im Baugesetzbuch (BauGB) verankert worden. Lediglich eine qualitätsvolle und gezielte Innenentwicklung kann der Herausforderung einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen entgegenwirken bzw. dazu beitragen, Zersiedelungsprozess in kleinen Gemeinden zu stoppen und den Fokus stattdessen auf aktive und lebendige Kernorte zu legen.

Forcierung der Innenentwicklung zur Stärkung der Region

Die soziodemographische Entwicklung in Dossenheim wird zu großen Teilen von den übergeordneten Trends in der Region beeinflusst. Aufgrund der Nähe zu den Universitätsstädten und Wirtschaftsstandorten Mannheim und Heidelberg wird Dossenheim von deren Entwicklung mitgeprägt. Aktuell befindet sich sowohl die Gemeinde Dossenheim als auch die gesamte europäische Metropolregion Rhein-Neckar in einer wirtschaftlich dynamischen Phase, was sich nicht zuletzt in der steigenden Nachfrage nach privaten und gewerblichen Bauflächen sowie der zügigen Veräußerung neu erschlossener Parzellen widerspiegelt.

Aufgrund der scheinbar ungebremsten Inanspruchnahme von meist landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region für Siedlungszwecke, welche sich vor Ort u. a. negativ auf die ökologische Vielfalt und die Naherholung auswirken, wurde der Regionalplan Rhein-Neckar von der gleichnamigen Metropolregion aufgestellt.

Dieser hat in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Siedlungsstruktur das Ziel des Erhalts der „polyzentrischen Siedlungsstruktur als Grundlage einer ausgewogenen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung sowie als Voraussetzung gesunder Lebensbedingungen und einer intakten Umwelt“ ausgerufen. Des Weiteren gilt die bundesweite Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (METROPOLREGION RHEIN-NECKAR 2014).

Um die Ausweisung neuer Baugebiete (flächenmäßig) möglichst gering zu halten, zählt es daher aktuell zu den großen Herausforderungen für Kommunen eine qualitätsvolle Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zu forcieren, die das vorrangige Ziel des Flächensparens verfolgt und verhindert, dass

die Gemeinden durch eine verhältnismäßig große Anzahl an Baulücken, Brachen oder Leerständen geprägt sind, ihre Lebensqualität und ihren Charakter verlieren und „zersiedeln“. Dies gilt es vor dem Hintergrund des demographischen Wandels dringend abzuwenden.

Um das Ziel einer attraktiven und wertigen Innenentwicklung und damit einer städtebaulichen Aufwertung der Gemeinde Dossenheim zu erreichen, gilt es mögliche Potenzialflächen im Innenbereich zu identifizieren, die eine kurz- bis mittelfristige Bebauung zulassen. Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse kann die Gemeinde Dossenheim schließlich Eigentümer:innen der ungenutzten Grundstücke aktiv unterstützen, um damit einen nachhaltigen Beitrag zu einer sinn- und maßvollen Innenentwicklung zu leisten.

Neben klassischen Baulücken und innerörtlichen Brachflächen können auch leerstehende und teils sanierungsbedürftige (Wohn-)Gebäude negative Auswirkungen auf ihr direktes Umfeld bzw. das Ortsbild ausüben und dadurch die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner:innen mindern. Möglichkeiten der innerörtlichen Stärkung und Attraktivitätssteigerung bestehen in der Sanierung und Aufwertung mit anschließender Wiedernutzung der entsprechenden Bauwerke, aber auch im Rückbau und der Neubebauung des nicht mehr funktionsfähigen privaten oder öffentlichen Gebäudebestands. Jeden Einzelfall gilt es sinnvoll abzuwägen, da besonders kleine Gemeinden dadurch sowohl vor große finanzielle Entscheidungen als auch vor städtebauliche und ortsbildprägende Veränderungen gestellt werden, die letztlich aber große Chancen und eine Stärkung des innerörtlichen Miteinanders, der Standortattraktivität sowie des Daseinsvorsorgeangebots mit sich bringen.

Gemeindestruktur Dossenheim

Die seit mehr als 1250 Jahren bestehende Gemeinde Dossenheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis etwa 5 km nördlich der Stadt Heidelberg am Westhang des Odenwaldes zur Rheinebene - damals noch ein kleines Steinbrecherdorf, umfasst die Gemeinde heute eine Gesamtfläche von 1.415 Hektar und beherbergt mehr als 12.500 Einwohner:innen. Ihre Nähe zu großen Städten wie Heidelberg und Mannheim sowie die gute Verkehrsanbindung (B3, A5 und guter ÖPNV-Anschluss) machen die Gemeinde Dossenheim zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort (DOSSENHEIM.DE 2019).

Um dem steigenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen gerecht zu werden, sind nicht nur entsprechende Gebiete im Flächennutzungsplan (Letzte Veröffentlichung: Juni 2021) ausgewiesen, sondern es befinden sich auch mehrere Bebauungspläne in der Entstehung bzw. wurden bereits umgesetzt.

Besonders die Fläche des „Augustenbühl“ im Norden der Gemeinde Dossenheim, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaureserve deklariert ist, stellt derzeit ein kontrovers diskutiertes Thema in der Gemeinde dar (RHEIN-NECKAR-ZEITUNG 2020). Diese elf Hektar große Fläche an der Badischen Bergstraße gilt als ökologisch wertvoll. Sie umfasst die Dossenheimer Gewanne Grube, Korngaß, Gassenäcker, Neuwingert, Zuckmantel, Rübenäcker und Augustenbühl (AUGUSTENBÜHL E.V. 2020). Das Gebiet grenzt unmittelbar an ein FFH-Schutzgebiet (nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinien ausgewiesen) und an das europäische Vogelschutzgebiet Bergstraße Dossenheim-Schriesheim. Es besticht mit seiner Größe und seiner Lage, inkl. guter Verkehrs- und Naturraumanbindung.

Aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums und der kontinuierlichen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt steht die Gemeinde unter dem Druck der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Eine mögliche alternative Fläche konnte bisher nicht identifiziert werden. Lediglich Zwischenlösungen, wie die Bebauung der Grundstücke des Gassenwegs (1.000 m²) wurden gefunden. Vorteilhaft hierbei ist neben dem geringeren ökologischen Verlust auch die direkte Angrenzung an das Wohngebiet auf dem ehemaligen Werksgelände des Steinbruchs Vatter. Generell sind die Möglichkeiten zur Ausweitung von neuen (größeren) Wohnbauflächen für Dossenheim aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten begrenzt.

Wohnraumoffensive – Kompetenzzentrum Wohnen

Auch von der Landesregierung Baden-Württemberg ist ein vorrangiges Ziel die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Sie hat zu diesem Zweck die Wohnraumoffensive BW gegründet, um die Kommunen bei der Schaffung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen (MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN BADEN-WÜRTTEMBERG n.d).

Ziel der Gemeinde sowie des beauftragten Büros für das vorliegende Innenentwicklungskonzept ist es die Innenentwicklungspotenziale im Siedlungsgebiet zu eruieren und ihre Mobilisierbarkeit als Nachverdichtungspotenzial zu bewerten. Anhand geeigneter ineinandergreifender Maßnahmen sowie (wenn möglich) der Nutzung aktueller Fördermöglichkeiten sollen Wege aufgezeigt werden, die vorhandenen Baulücken und Brachen in Dossenheim einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung zuzuführen, um die Gemeinde als lebendigen und attraktiven Wohnort zu erhalten und gleichzeitig zukunftsfähig zu machen.

2. Sozialdemographische Rahmenbedingungen

Das folgende Kapitel setzt sich mit den vergangenen und aktuellen soziodemographischen Rahmenbedingungen auseinander. Es werden unter anderem Aussagen zu den Themen Entwicklung von Einwohner:innen, Bevölkerungsbewegung, Altersstruktur, Haushaltsgrößen sowie Wirtschaft und Arbeitsmarkt getroffen. Es handelt sich dabei um eine sekundärstatistische Analyse. Datenbasis sind Daten des Einwohnermeldeamtes Dossenheim, des Landesamtes für Statistik Baden-Württemberg bzw. der Bertelsmann Stiftung (WEGWEISER KOMMUNE n.d.). Eigene Datenerhebungen wurden im Rahmen dieses Kapitels nicht durchgeführt.

2.1. Entwicklung der Einwohner:innen

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Dossenheim unterliegt seit 1990 verschiedene Wachstums- und Stabilitätsphasen. Seit 1990 hat sich die Zahl der Einwohner:innen um 1.909 Personen erhöht. Davon hatten 56 % (1.071 Personen) die deutsche Staatsbürgerschaft. Abbildung 1 zeigt den Verlauf der Einwohner:innenzahl von 1990 bis 2020 sowie die jährlichen Veränderungsraten. Der starke Rückgang im Jahr 2011 ist auf Korrekturen im Rahmen des Zensus zurückzuführen. Besonders stark wuchs die Zahl an Einwohner:innen in Dossenheim zwischen 1990 und 1995 sowie zwischen 2006 und 2010. In den Zwischenphasen gab es insgesamt nur leichte Zuwächse, in einzelnen Jahren gar leichte Verluste. Die Rückgänge der Bevölkerungszahl in den Jahren 2016 und 2020 sind durch globale Effekte (Zuwanderung

Schutzsuchender und anschließende „Umverteilung“ 2016 sowie COVID-19-Pandemie 2020) bestimmt (vgl. dazu auch Kapitel 2.3). Auch 2021 gab es einen marginalen Rückgang der Einwohner:innenzahl um 2 Personen. Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Entwicklung nach wie vor durch die Auswirkungen der Pandemie beeinflusst ist und wird. Gegebenenfalls treten mit Ende der pandemischen Lage entsprechende Nachholeffekte auf.

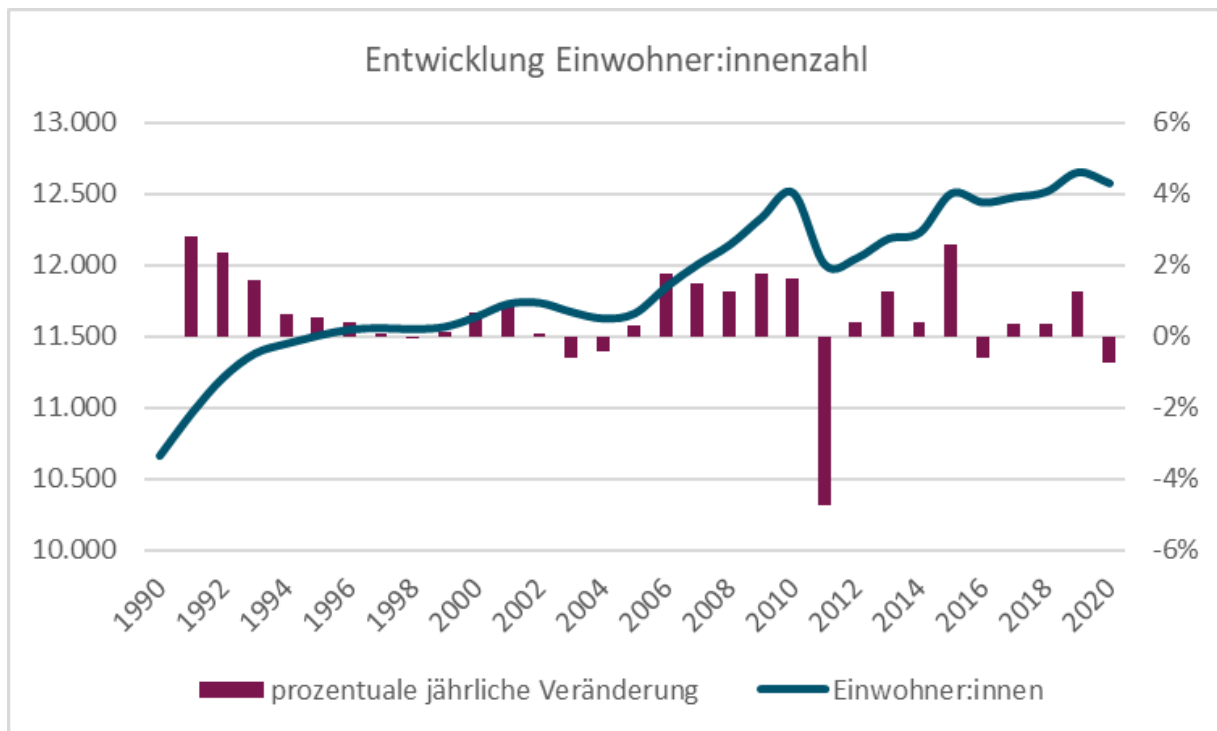


Abbildung 1: Entwicklung Einwohner:innenzahl (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

Trennt man die Entwicklung nach deutscher Staatsbürgerschaft und nichtdeutscher Staatsbürgerschaft zeigen sich teils gegensätzliche Entwicklungen. So setzt bei der Bevölkerung mit deutscher Staatsbürgerschaft um 2014 eine Seitwärtsbewegung mit leichtem Schrumpfungstrend ein. Zeitgleich steigt die Zahl der ausländischen Bevölkerung stark an (auch durch den Zuzug Schutzsuchender um 2015). Bereits Anfang der 1990er Jahre gab es einen ähnlichen kurzfristigen Trend. Auffällig ist, dass im Gegensatz zu vielen anderen Kleinstädten im Nachgang des Zuzugs Schutzsuchender kein Rückgang der ausländischen Bevölkerung eintritt. Die Abwanderung ebenjener in die Großstädte und Metropolen fand in Dossenheim nicht statt.

2.2. Natürliche Bevölkerungsbewegung

Als natürliche Bevölkerungsbewegung wird das Saldo aus Geburten und Sterbefällen und das damit verbundene Wachstum bzw. die damit verbundene Schrumpfung bezeichnet. So liegt die Zahl der Geburten in Dossenheim über den gesamten Betrachtungszeitraum über der Zahl der Sterbefälle. Es kommt also zu einem Anstieg der Einwohner:innenzahl auch ohne Wanderungsgewinne. Der Entwicklungstrend ist jedoch langfristig rückläufig und dieser Trend wird sich auch zukünftig fortsetzen. Hintergrund ist die steigende Anzahl an Sterbefällen durch die generelle Alterung der Bevölkerung (vgl. hierzu auch Kapitel

2.4). Langfristig hat sich das positive natürliche Bevölkerungssaldo mehr als halbiert. Gab es in den 1990er Jahren pro Jahr im Schnitt noch 61 Geburten mehr als Sterbefälle, hat sich dieser Wert im Zeitraum 2010 bis 2020 auf im Schnitt 29 Geburten mehr als Sterbefälle reduziert.

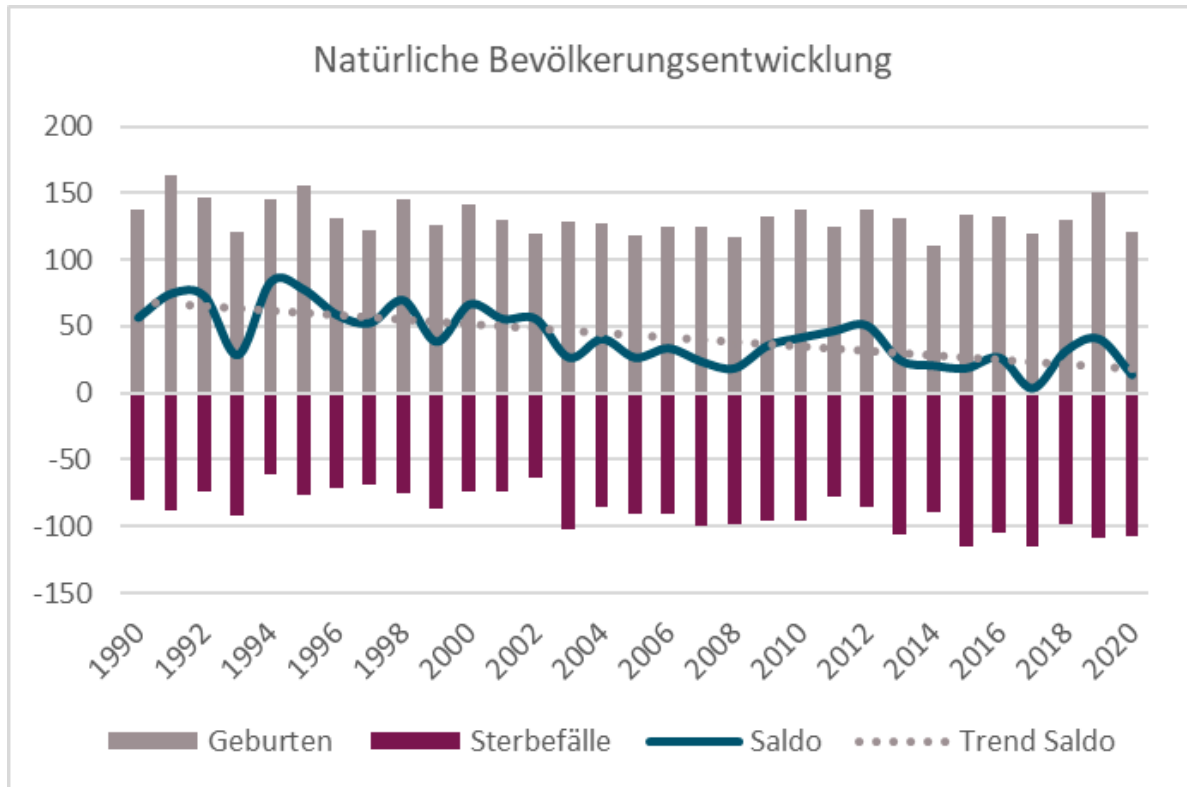


Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

2.3. Wanderungsbewegungen

Der zweite Teil der Bevölkerungsbewegung sind die Wanderungsbewegung (Zuzüge und Fortzüge) nach und aus Dossenheim. Abbildung 3 zeigt auch hier den zeitlichen Verlauf seit 1990. Analog zur Einwohner:innenentwicklung gab es auch hier unterschiedlichen Phasen und Zeiträume mit stabilen Trends. So waren die direkten Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung von einem hohen Wanderungsgewinn geprägt, bevor zwischen 1994 und 2004 Abwanderungsbewegungen dominierten. Insgesamt zogen in diesem Zeit 385 Personen mehr fort als zu, was einen (Wanderungs-)Verlust von 35 Personen pro Jahr bedeutete. Zu einem Rückgang der Einwohner:innenzahl kam es aufgrund des hohen Geburtenüberschusses jedoch nicht. Zwischen 2006 und 2011 schloss sich eine Zeit mit verstärktem Zuzug an. So schnellte das Wanderungssaldo für diesen Zeitraum auf durchschnittlichen 119 Personen nach oben. Allein in diesen sechs Jahren lag der Zahl der Zuziehenden um über 830 Personen über der Zahl der Fortziehenden. Seit 2012 stellte sich ein diffuses Wanderungsmuster ein, welches keinem allgemeinen Trend mehr folgte. Ohne die Ausreißerjahre 2015/2016 lag der jährliche Wanderungsgewinn bei etwa 26 Personen (39 Personen mit 2015/2016). Die Jahre 2015/2016 waren geprägt durch den Zuzug Schutzsuchender und entsprechender Folgewirkungen und müssen daher differenziert betrachtet werden. Das negative Wanderungssaldo 2020 ist auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zurückzuführen (z. B.

ausbleibender Zuzug von Studierenden). So ist auch 2021 mit einem negativen Wanderungssaldo zu rechnen. Es bleibt abzuwarten, ob sich nach Ende der pandemischen Lage die ursprünglichen Wanderungsmuster wieder einstellen und es ggf. zu Nachholeffekten kommt (z. B. kurzfristig verstärkter Zuzug von Studierenden).

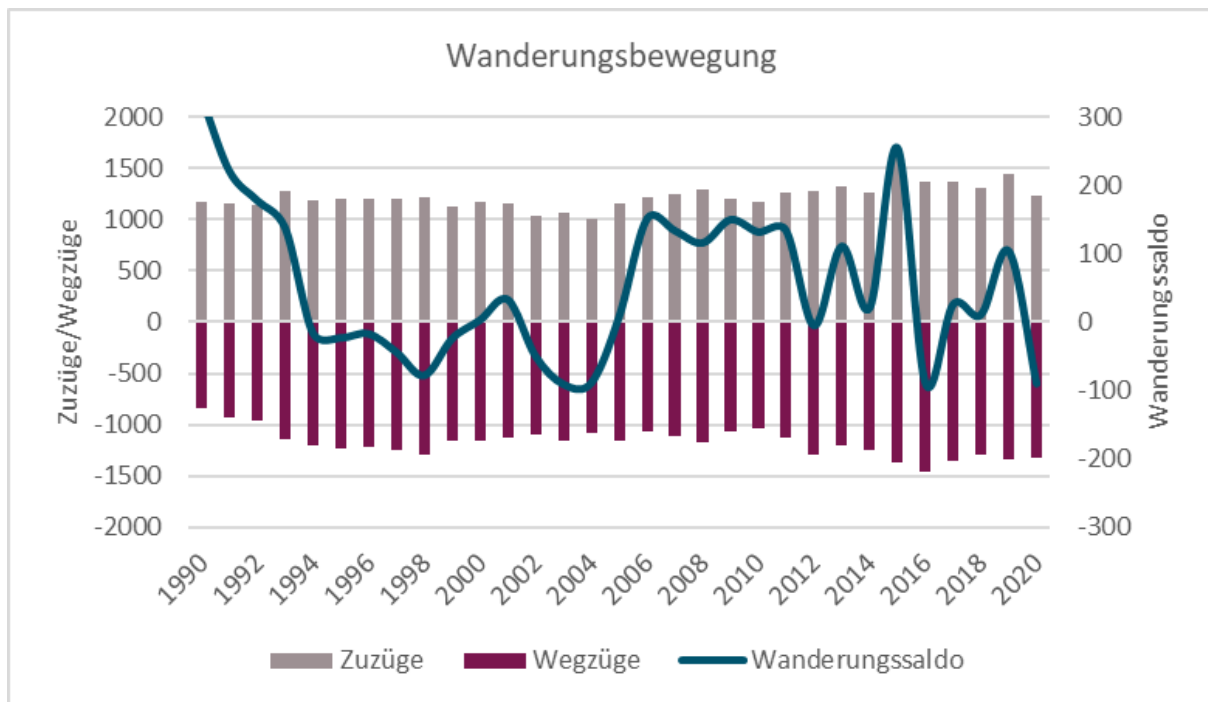


Abbildung 3: Wanderungsbewegung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

Die Datengrundlage des Landesamtes für Statistik lässt weiterhin eine Wanderungsauswertung nach acht Altersgruppen zu. Abbildung 4 zeigt dazu die Daten aus den Jahren 2011 bis 2020. Unabhängig vom gewählten Betrachtungszeitraum bilden die 18-24-Jährigen die Hauptwanderungsklasse. Der in Dossenheim vorhandene positive Wanderungssaldo wird demnach zu sehr großen Teilen vom Zuzugsverhalten dieser Bevölkerungsgruppe beeinflusst. In allen anderen Altersgruppen (außer bei den über 65-Jährigen) liegt der durchschnittliche Wanderungssaldo im genannten Zeitraum im negativen Bereich. In den meisten Alterskohorten zeigt sich zusätzlich ein Rückgang des Wanderungssaldos in den letzten Jahren (2017-2020) im Vergleich zum Gesamtbetrachtungszeitraum 2011-2020. Die 18-24-Jährigen bilden üblicherweise die stärkste Zuzugsgruppe in Universitäts-/Fachhochschulstädten. In Dossenheim handelt es sich dabei um „Verdrängungseffekte“ aus Heidelberg und Mannheim. Gleichzeitig bedeutet dies, dass das Dossenheimer Wanderungsmuster nicht auf der Basis eigener Faktoren fußt. Daraus ergibt sich eine Abhängigkeit für die Entwicklung in Dossenheim von denen in Heidelberg und Mannheim. Diese Abhängigkeit bestätigt ebenfalls das Wanderungssaldo nach Lebensphasen (vgl. Abbildung 5). Auffällig ist, dass die sich Werte für Dossenheim deutlich von den Entwicklungen in Baden-Württemberg und dem Rhein-Neckar-Kreis unterscheiden. So liegt das Wanderungssaldo für die Familienwanderung (u18-Jährige und 30-49-Jährige) mit 9,2 (Baden-Württemberg) bzw. 7,3 (RNK) deutlich über den Werten für Dossenheim (-18). Ebenso verhält es sich bei den Bildungswanderern hier liegt der Wert für Dossenheim viermal so hoch wie für das Land Baden-Württemberg. Der Rhein-Neckar-Kreis verzeichnet in dieser Altersgruppe

sogar mehr Weg- als Zuzüge. Dossenheim reiht sich hier also nur bedingt in die überregionalen Entwicklungsmuster ein.

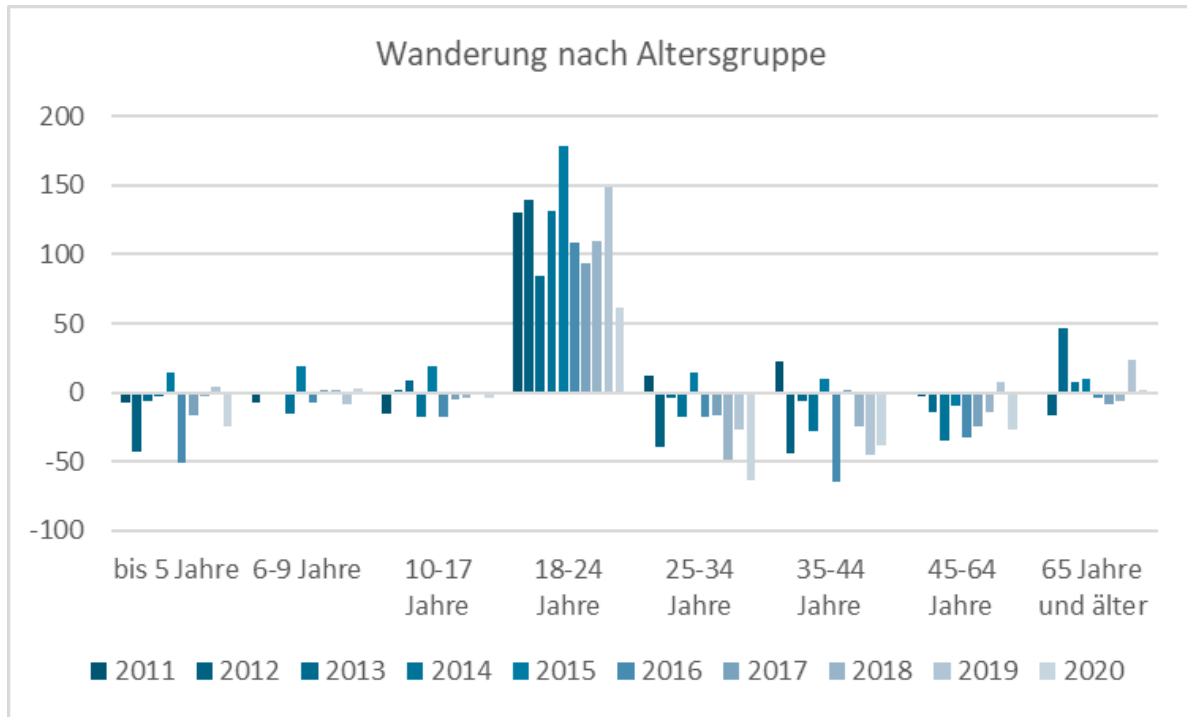


Abbildung 4: Wanderungsbewegung nach Altersgruppen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

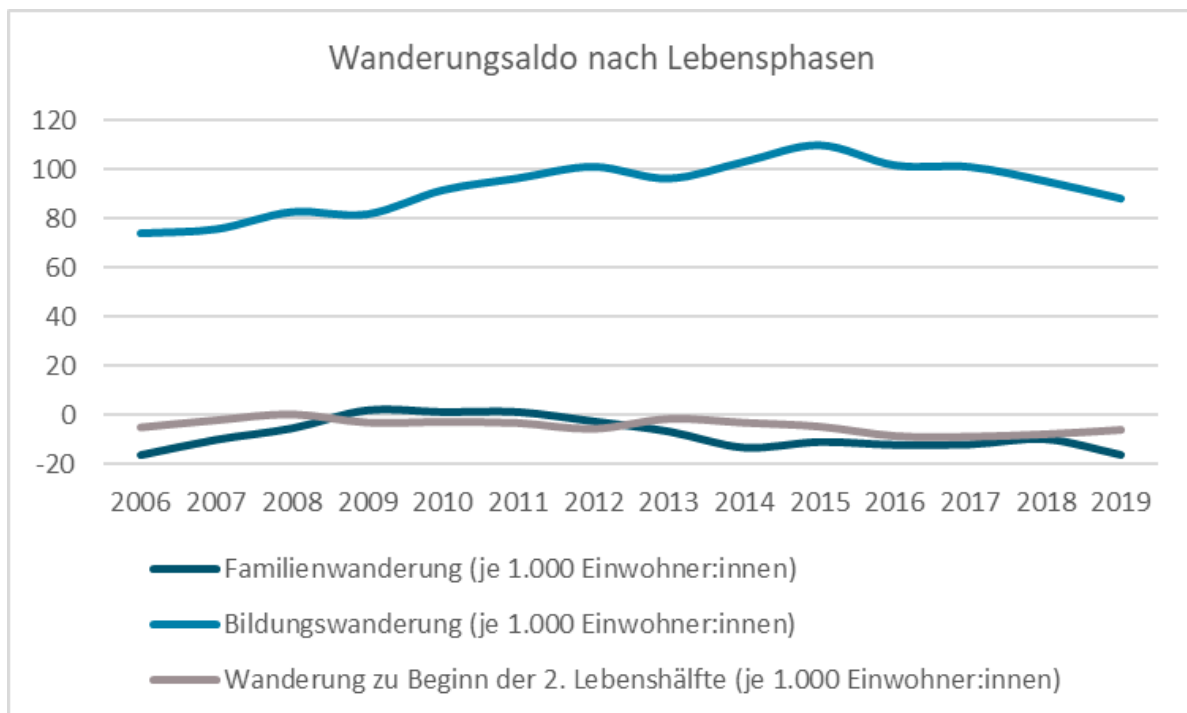


Abbildung 5: Wanderungssaldo nach Lebensphasen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

2.4. Altersstruktur

Der Bevölkerungsbaum in Abbildung 6 zeigt die Überalterung sowie die Auswirkungen der altersselektiven Wanderungsbewegungen (die Hauptzuzugsgruppe der 18-24-Jährigen ist grün markiert). Mit einem dauerhaften Rückgang oder Ausbleiben der Zuzüge in dieser Altersgruppe (wie in 2020) würde sich die Altersstruktur mittel- und langfristig weiter zu älteren Bevölkerungsgruppen verschieben. Damit würde sich der allgemeine Trend der Überalterung weiter verschärfen, wenngleich dieser in Dossenheim noch nicht sonderlich ausgeprägt ist.

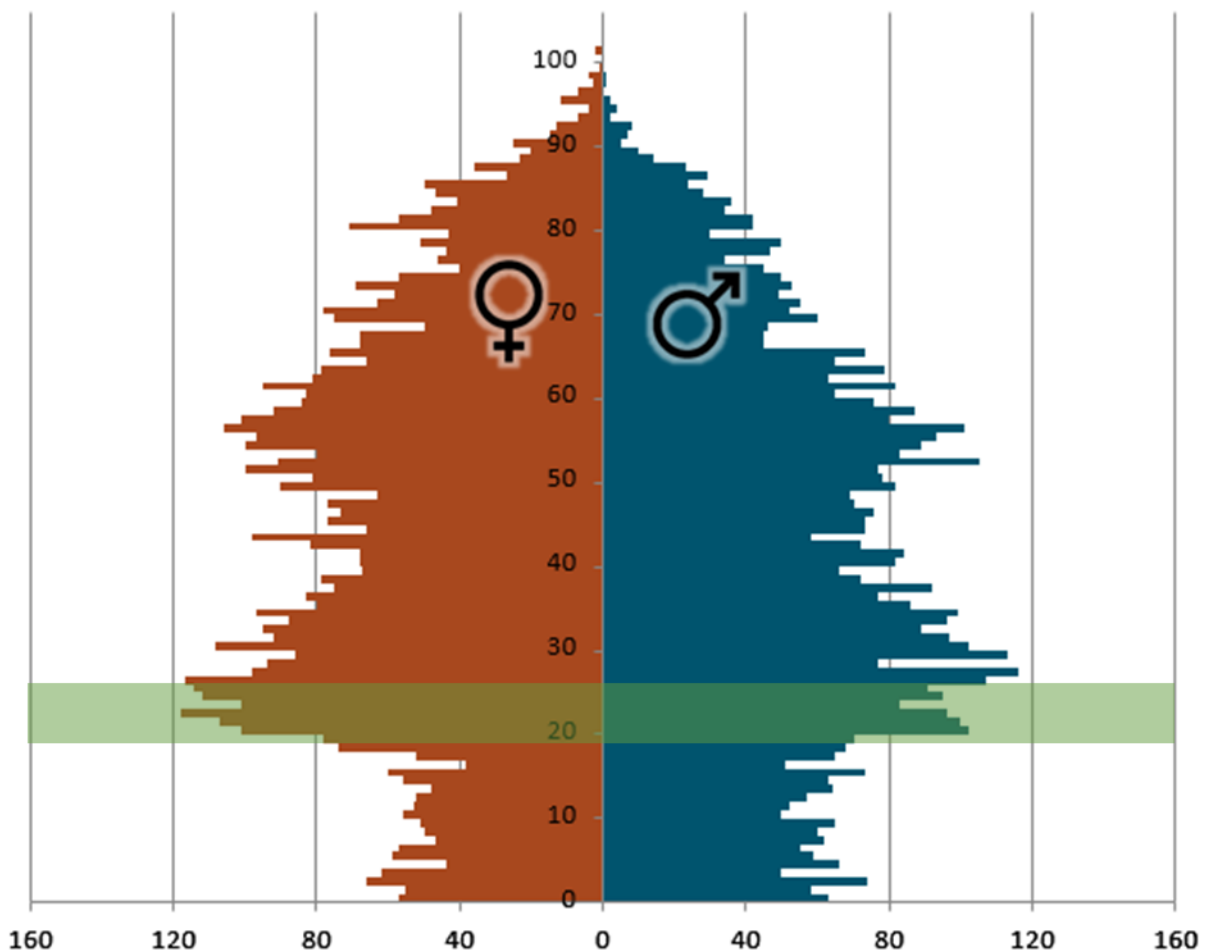


Abbildung 6: Bevölkerungsbaum (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

Fasst man nun die Bevölkerung nach den drei klassischen Altersgruppen 0 - 19 Jahre, 20 – 64 Jahre und 65 Jahre und älter zusammen, zeigt sich die bereits erwähnte Entwicklung noch deutlicher (vgl. Abbildung 7). Die Verschiebung innerhalb der Bevölkerungsstruktur ist vor allem bei den über 65-Jährigen und den Erwerbsfähigen (20-64 Jahre) sichtbar. In absoluten Zahlen ist die Anzahl der unter 20-Jährigen sowie die Zahl der über 64-Jährigen seit 1996 kontinuierlich gestiegen. Bei den 0-19-Jährigen um 10 % und bei den über 64-Jährigen um 61 %. In der Altersklasse 20 – 64 Jahre gab es hingegen einen leichten absoluten Rückgang der Bevölkerungszahl. Durch die gegenläufige Entwicklung zur Gesamtbevölkerung, kommt es zu einem starken prozentualen Rückgang in dieser Altersklasse. Trotz steigender Anzahl der 0-19-Jährigen bleibt deren Anteil an der Gesamtbevölkerung konstant, da diese sich in

etwa in gleichem Maßstab erhöht. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich die Zahl der Älteren in der näheren Vergangenheit überproportional erhöht(e). Die damit verbundene Steigerung der Sterbefälle wird sich perspektivisch negativ auf den natürlichen Saldo auswirken.

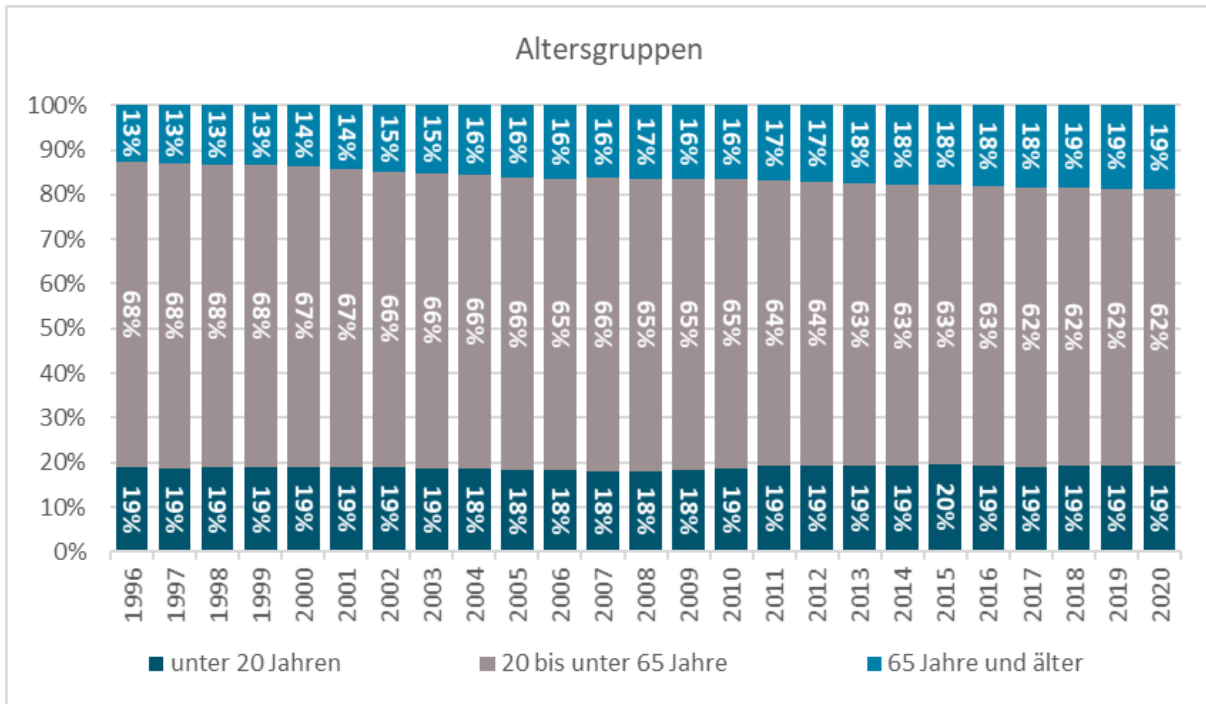


Abbildung 7: Altersstruktur nach Altersgruppen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

2.5. Haushaltsgrößen

Das Landesamt für Statistik weist in seiner Statistik zu den Haushaltsgrößen in Dossenheim eine hohe Anzahl kleiner Haushalte aus. Im Zusammenspiel mit dem allgemeinen gesellschaftlichen Trend hin zu kleineren Haushalten und dem vorherrschenden Wanderungsmuster (Zuzug hauptsächlich junger Erwachsener) bestimmen die kleinen Haushalte die Situation in Dossenheim. Mehr als 70 % der Haushalte bestehen aus zwei oder weniger Personen, während die übrigen 30 % der Haushalte (ca. 1.450) aus drei oder mehr Personen bestehen und somit größtenteils der Kategorie „Familienhaushalte“ zugeordnete werden können.

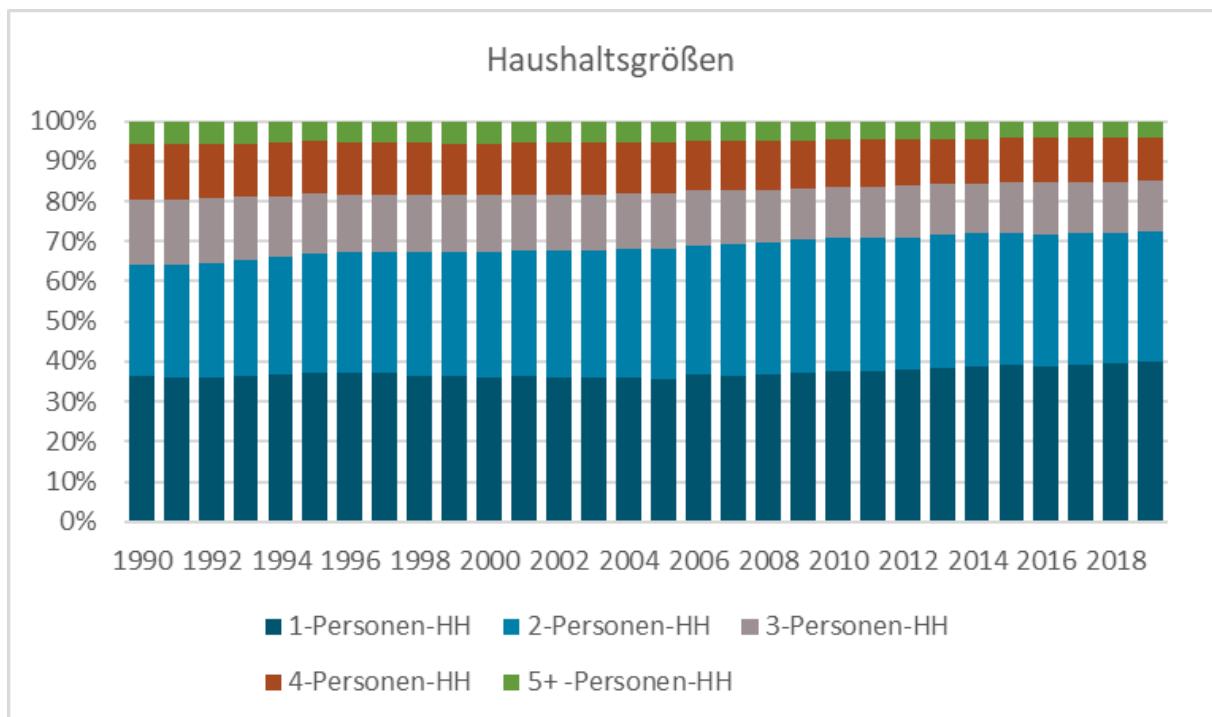


Abbildung 8: Haushaltsgrößen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

2.6. Beschäftigung

Das folgende Unterkapitel gibt einen Überblick über die allgemeinen Indikatoren zur Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die grundsätzlich positive Entwicklung der letzten Jahre im Raum Mannheim/Heidelberg schlägt sich auch in den Beschäftigtenzahlen in Dossenheim nieder. Die Beschäftigtenquote lag 2019 mit gut 59 % deutlich über der von vor 2010, als die Quote bei 47 – 49 % lag. Gleichzeitig reduzierte sich in diesem Zeitraum der Beschäftigungsanteil im primären und sekundären Wirtschaftssektor. So sind 2019 mehr als 71 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungsbereich tätig. In Baden-Württemberg liegt dieser Wert mit 64 % deutlich darunter.

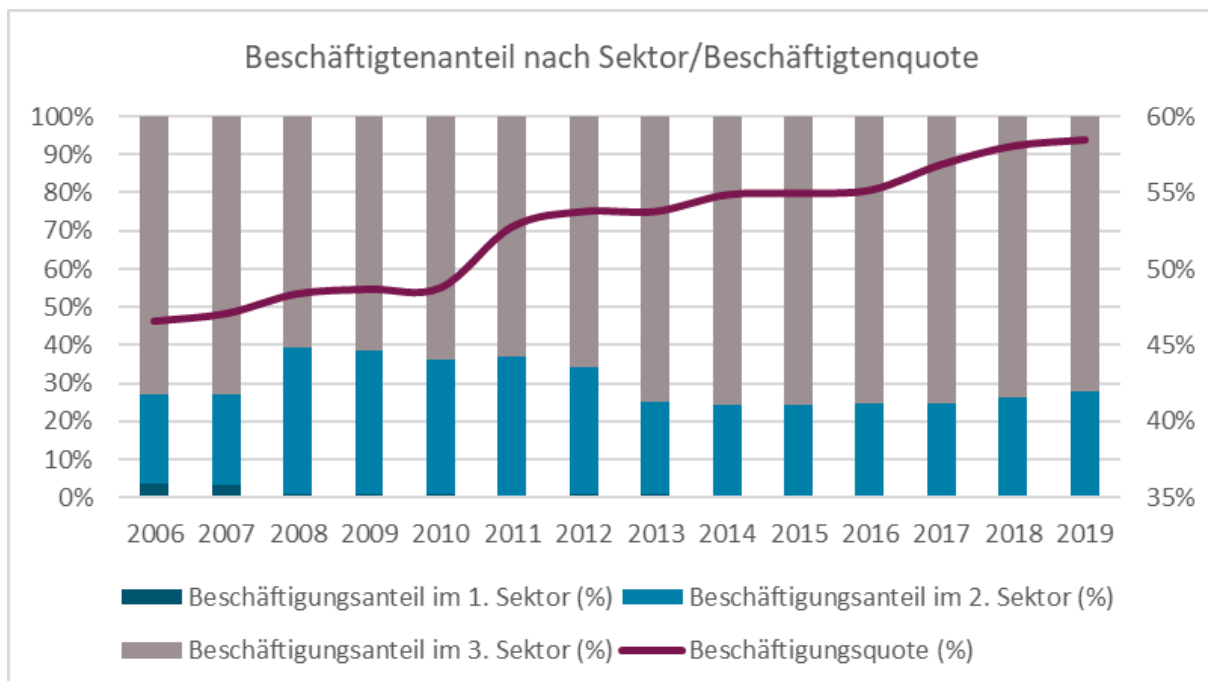


Abbildung 9: Beschäftigtenanteil und Beschäftigtenquote (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

Welche wirtschaftliche Entwicklung eine Kommune nimmt, lässt sich sehr gut an den Zahlen zu Hochqualifizierten und dem Anteil an Aufstocker:innen aufzeigen (vgl. Abbildung 10). Sowohl der Anteil der Hochqualifizierten am Arbeitsort (also Arbeitsplätze vor Ort die einen höheren Bildungsabschluss erfordern) als auch am Wohnort sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. In Anbetracht der Entwicklung in der Region Mannheim/Heidelberg legt dies zwei Schlussfolgerungen nahe. Zum einen gibt es wirtschaftliche Ausstrahlungseffekte aus Mannheim und Heidelberg, die auch in Dossenheim zu einer steigenden Anzahl hochqualifizierter Arbeitsplätze führt. Zum anderen wird Dossenheim von dieser Beschäftigtengruppe als attraktiver Wohnstandort gesehen. Einen gegensätzlichen Trend zeigt die Anzahl derer, die nur wenig Geld verdienen und zusätzlich Unterstützungsleistungen vom Staat erhalten (ugs. „Aufstocken“). Der Anteil dieser Beschäftigtengruppe liegt mit gut 35 % deutlich über den Werten des Rhein-Neckar-Kreises als auch Baden-Württembergs und hat sich in den letzten drei Jahren gegenläufig entwickelt. So zeigt sich, dass die wirtschaftlichen Ausstrahlungseffekte im wesentlichen höherqualifizierte Jobs betreffen.

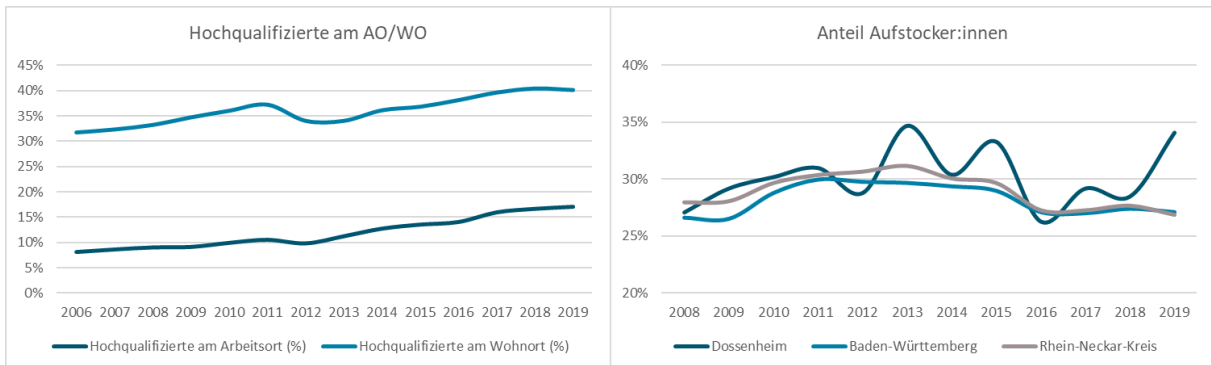


Abbildung 10: Hochqualifizierte und Aufstocker:innen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

Abbildung 11 zeigt die Ein- und Auspendelbewegungen in Dossenheim der letzten zwei Jahrzehnte. Die grundsätzliche Einordnung als „Auspenderstadt“ hat sich seit 2005 weiter verfestigt. Heute liegt das Pendlersaldo bei über -3.000 (es verlassen zum Arbeiten 3.000 Personen mehr die Stadt als zum Arbeiten nach Dossenheim kommen). Die Erhöhung des Auspendlersaldos wird nahezu ausschließlich von Veränderungen in der Zahl der Auspendler getragen. Dies bestätigt die oben beschriebene Attraktivität als Wohnstandort.

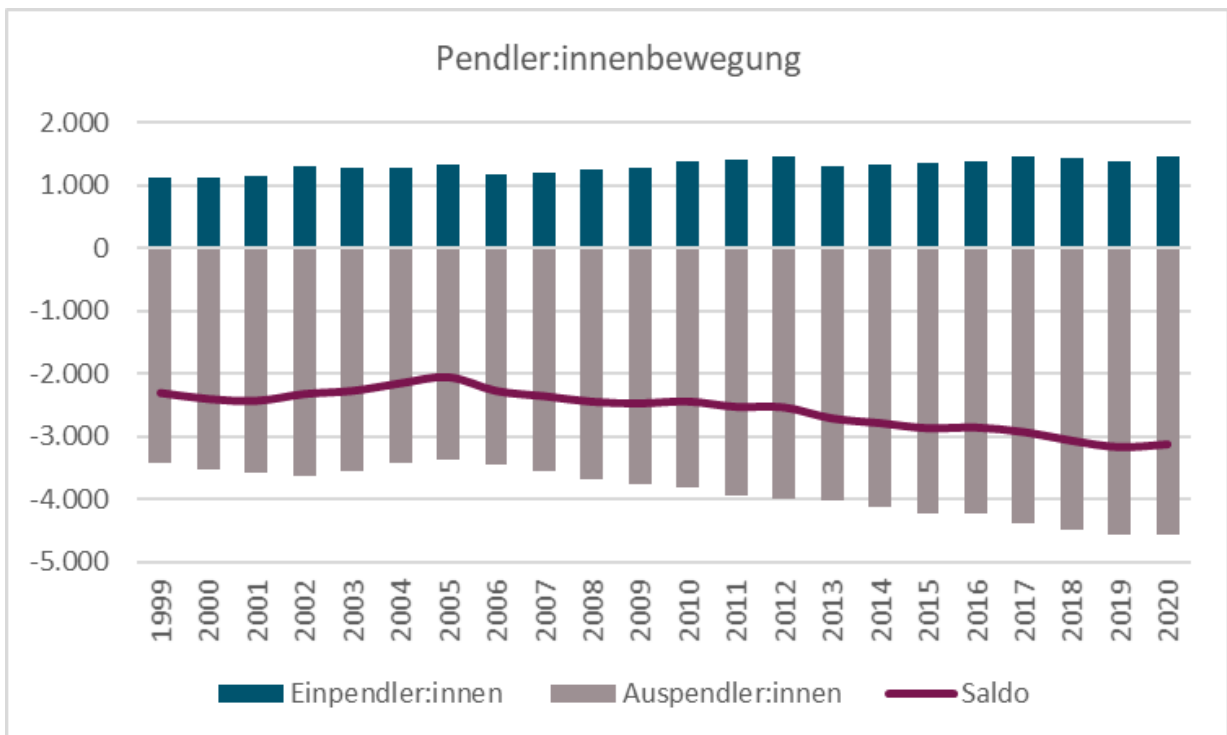


Abbildung 11: Pendlerbewegung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

In Abbildung 12 ist der Anteil von Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie die ALG II-Quote dargestellt. Hier zeigt sich zwischen 2006 und 2011 stetiger Rückgang auf etwa 3,5-4 %. Seither ist die Quote relativ stabil und weist neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Region auch eine Zuspitzung hinsichtlich des (Fach-)Arbeitskräftemangels aus. Der Anstieg der ALG II-Quote 2015/2016 ist bedingt durch die Zuwanderung Schutzsuchender. Dieser Wert normalisiert sich langsam wieder in Richtung des langjährigen Durchschnitts.

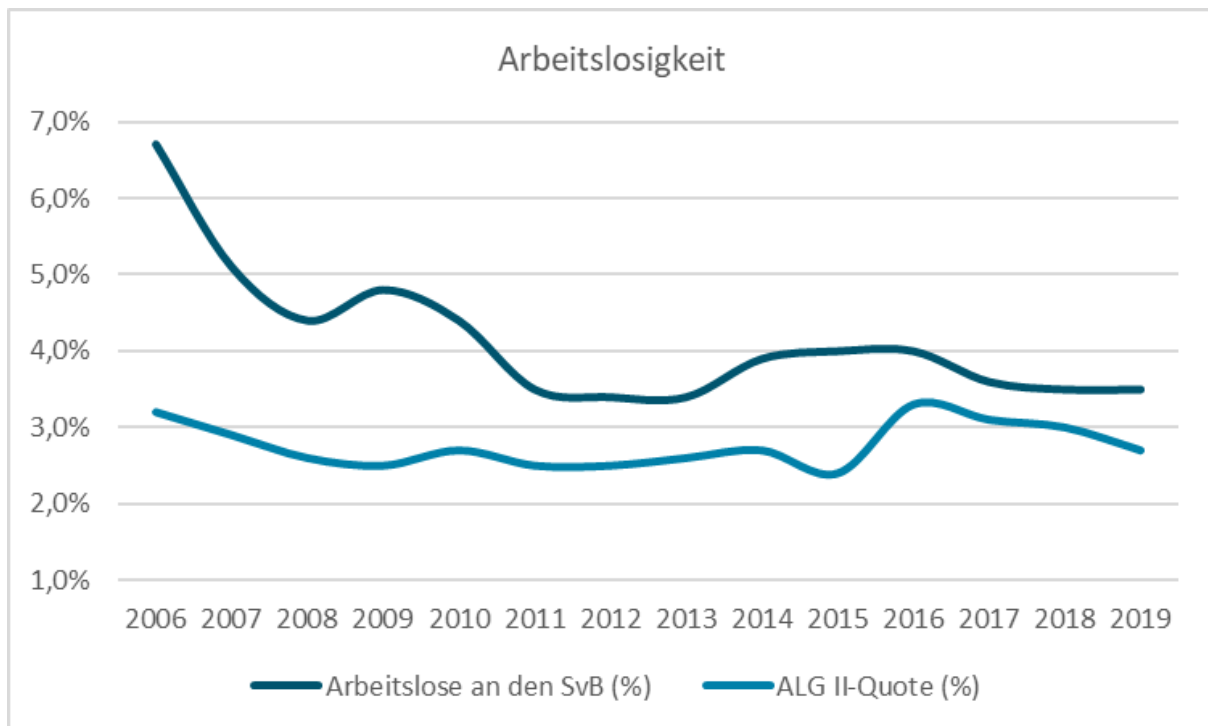


Abbildung 12: Arbeitslosenquote (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

2.7. Soziale Lage

Anhand der Daten zur vorhandenen Kaufkraft sowie den verfügbaren Haushaltseinkommen, soll eine Einschätzung hinsichtlich der sozialen Lage erfolgen.

Die Kaufkraftentwicklung in Dossenheim folgt im Wesentlichen dem übergeordneten Trend. Sie liegt in etwa auf dem Niveau Baden-Württembergs, jedoch deutlich unter dem Niveau des Rhein-Neckar-Kreises (vgl. Abbildung 13). Seit 2006 zeigen sich jedoch Aufholeffekte, das heißt, der Abstand zwischen Rhein-Neckar-Kreis und Dossenheim verringert sich. Dies ist sicherlich in Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort zu bringen. So hat sich die Kaufkraft seit 2006 um 28 %, im Rhein-Neckar-Kreis um 20 % und in Baden-Württemberg um 16 % erhöht. Deutschlandweit hat der Wert im genannten Zeitraum nur um gut 8 % erhöht. Mit einer Kaufkraft von 52.580 € (2019) stehen den Dossenheimer Bürger:innen im Schnitt fast 5.000 € mehr zur Verfügung als dem/der Durchschnittsbürger:in in Deutschland.

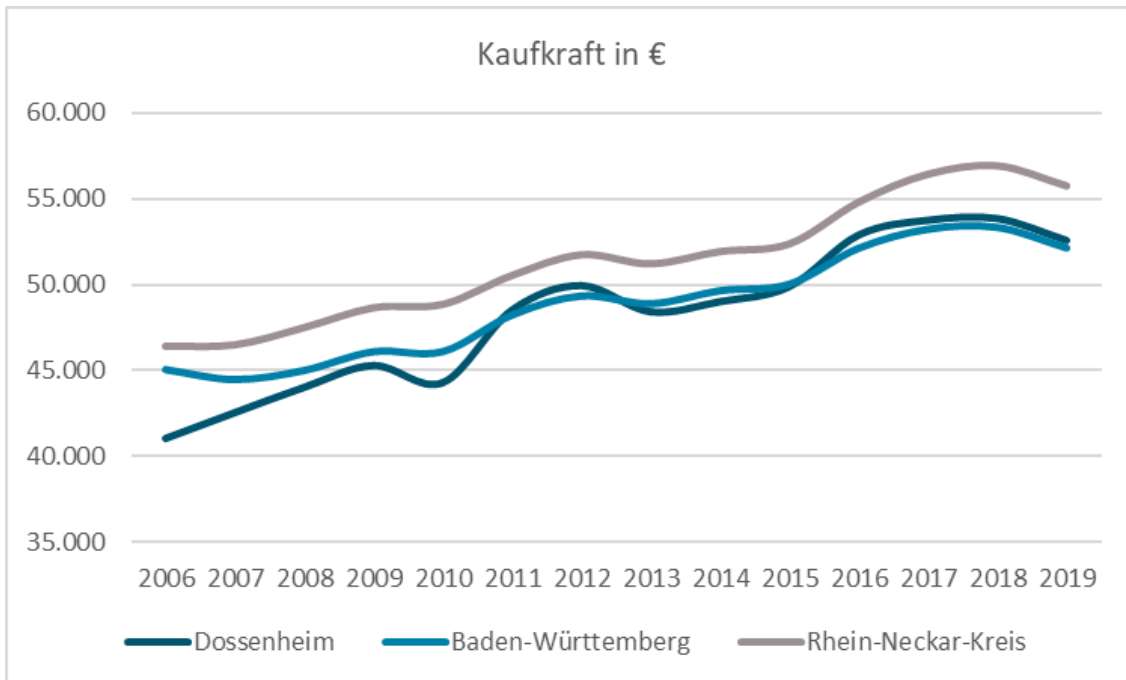


Abbildung 13: Kaufkraftentwicklung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

Neben der Kaufkraftentwicklung ist auch das Haushaltseinkommen ein verlässlicher Indikator zur Beurteilung der sozialen Lage. Generell sorgt eine positive wirtschaftliche Entwicklung für eine Steigerung der Haushaltseinkommen. Nichtsdestotrotz haben über 40 % der Haushalte in Dossenheim ein Einkommen von unter 25.000 € (netto). Dies ist sicher auch der vergleichsweise hohen Zahl an Zuziehenden im Ausbildungsalter (vgl. Kapitel 2.3) geschuldet. Im Rhein-Neckar-Kreis als auch in Baden-Württemberg liegen die Werte deutlich unter 40 %.

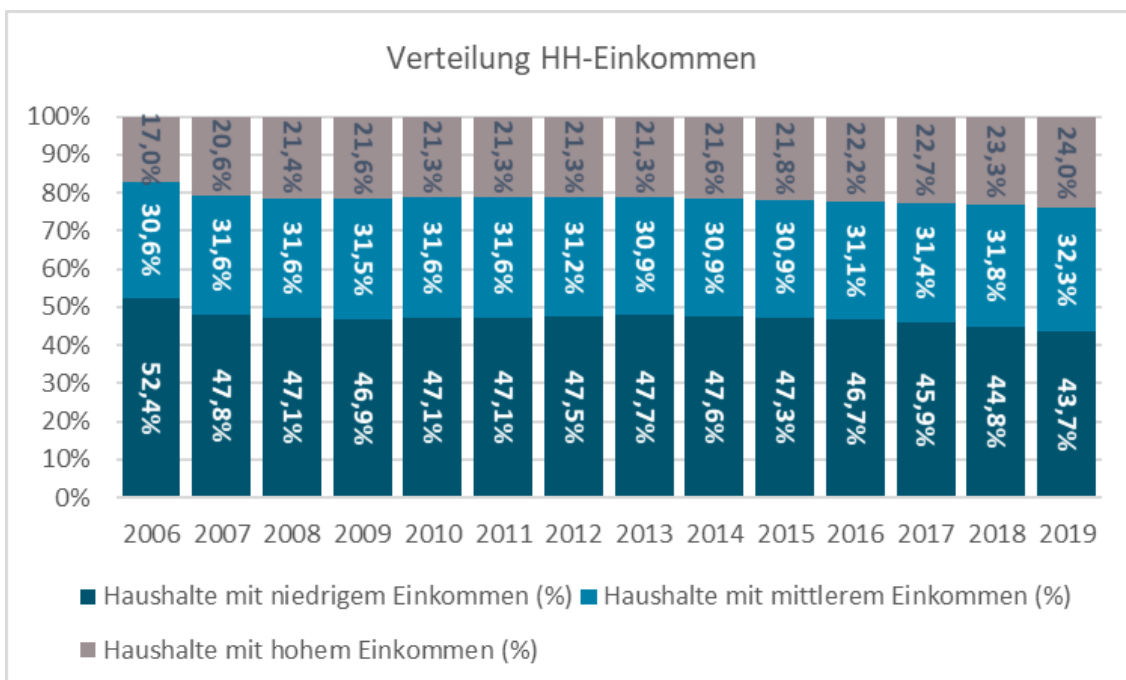


Abbildung 14: Verteilung Haushaltseinkommen (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

2.8. Zwischenfazit

Die soziodemographische Entwicklung in Dossenheim wird zu großen Teilen von den übergeordneten Trends in der Region geprägt. Aufgrund der Nähe zu den Universitätsstädten und Wirtschaftsstandorten Mannheim und Heidelberg wird Dossenheim von deren Entwicklung mitgeprägt. Besonders im Wanderungsverhalten wird eine gewisse Abhängigkeit von den beiden Großstädten deutlich, dies haben die veränderten Rahmenbedingungen durch die COVID-19-Pandemie nochmals gezeigt. Gleichwohl führten der Zuzug von jungen Erwachsenen und der (in großem Stil) ausbleibenden Wegzug von Familiengründern zu einer, im Vergleich zu anderen Städten und Regionen, soliden demographischen Situation. Der Geburtenüberschuss sorgt unabhängig der jährlichen Wanderungsbewegungen für einen kontinuierlichen Zuwachs an Einwohner:innen. Perspektivisch wird sich besagter Geburtenüberschuss weiter reduzieren und langfristig in ein Geburtendefizit übergehen.

Die wirtschaftliche und soziale Lage in Dossenheim ist sehr gut. Eine niedrige Arbeitslosigkeit und steigende Beschäftigungsquote sorgen für eine solide wirtschaftliche Basis. Dies spiegelt sich auch in der hohen Kaufkraft vor Ort und dem vergleichsweise geringen Anteil an Haushalten mit niedrigen Einkommen wider.

Grundsätzlich erfüllt Dossenheim alle Voraussetzung für eine weiterhin positive Entwicklung, ist jedoch insbesondere in den Bereichen Zuwanderung und Wirtschaft von den Entwicklungen in Heidelberg und Mannheim „abhängig“.

3. Wohnungsmarktanalyse und -prognose

3.1. Wohnungsangebot

Im Jahr 2020 gab es in der Gemeinde Dossenheim rund 6.520 Wohnungen in 2.540 Gebäuden. 97 % der Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden und 3 % in Nichtwohngebäuden. Bezogen auf den Gebäudebestand dominieren die Einfamilienhäuser, bezogen auf die Wohnungszahlen stellen die Einheiten in den Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen jedoch nur etwa ein Drittel des Bestandes. Rund zwei Drittel der Wohnungen befanden sich im Jahr 2020 in Mehrfamilienhäusern.

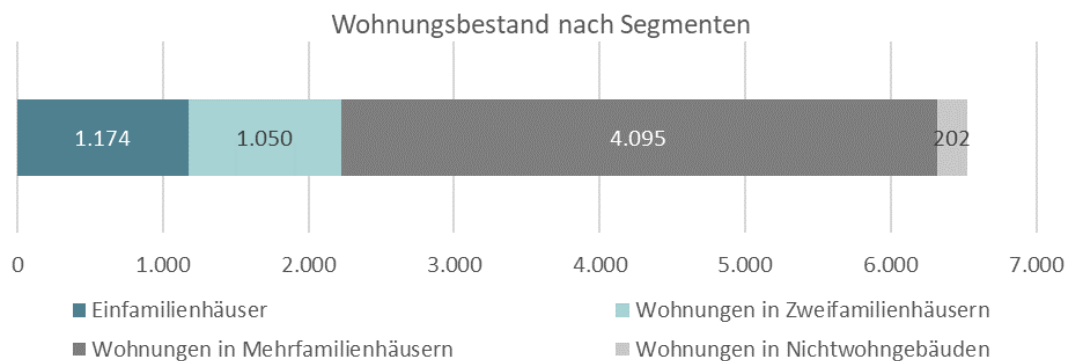


Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Segmenten (Stand 2020) (Quelle: Statistisches Bundesamt 2022)

Die Aufschlüsselung der Baualtersstruktur zeigt, dass Wohnungen in einem älteren Gebäudebestand überwiegen. Lediglich etwa ein Zehntel Bestands ist in den vergangenen 20 Jahren entstanden. Der Großteil der Wohnungen wurde zwischen 1949 und 1978 errichtet, insgesamt rund 2.900 Wohnungen (44 %) sind in den 1950er bis 70er Jahren entstanden. Ein weiteres Drittel des Wohnungsbestands wurde zwischen 1979 und 2000 errichtet und weitere 12 % der Wohnungen sind älter als 74 Jahre. Ein hoher Anteil an älteren Wohnungen – wie in Dossenheim – weist oftmals auf Modernisierungsbedarfe im Wohnungsbestand hin.

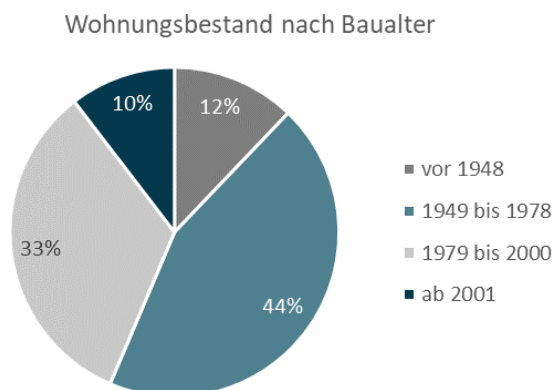


Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Baualter (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020 und Statistisches Bundesamt 2022, eigene Darstellung)

Der geringe Anteil an Wohnungen mit jüngerem Baualter lässt sich auch durch die zurückhaltende Bautätigkeit in den vergangenen Jahren erklären. In dem Zeitraum von 2011 bis 2020 wurden in der Gemeinde Dossenheim jährlich durchschnittlich rund 40 Wohnungen genehmigt und rund 30 Wohnungen fertiggestellt, wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren zu erkennen sind (vgl. Abbildung 17). Bei den Baugenehmigungen ist von 2011 bis 2016 ein deutlicher Trend mit sich verringern- den Zahlen zu erkennen: Während im Jahr 2011 noch 64 Wohnungen genehmigt wurden, waren es im Jahr 2016 nur drei. Mit 88 bzw. 113 Genehmigungen wurden in 2018 und 2020 jedoch wieder Höchst- werte erreicht. Bei den Baufertigstellungen zeigt sich ebenfalls – mit zeitlicher Verzögerung um zwei Jahre – ein negativer Trend. Die meisten Wohnungen des Betrachtungszeitraums wurden im Jahr 2013 errichtet (52) und im Jahr 2020 gab es lediglich drei Fertigstellungen. Die hohen Genehmigungszahlen der Jahre 2018 und 2020 lassen allerdings eine anziehende Bautätigkeit mit höheren Baufertigstellungs- zahlen ab 2021 vermuten.

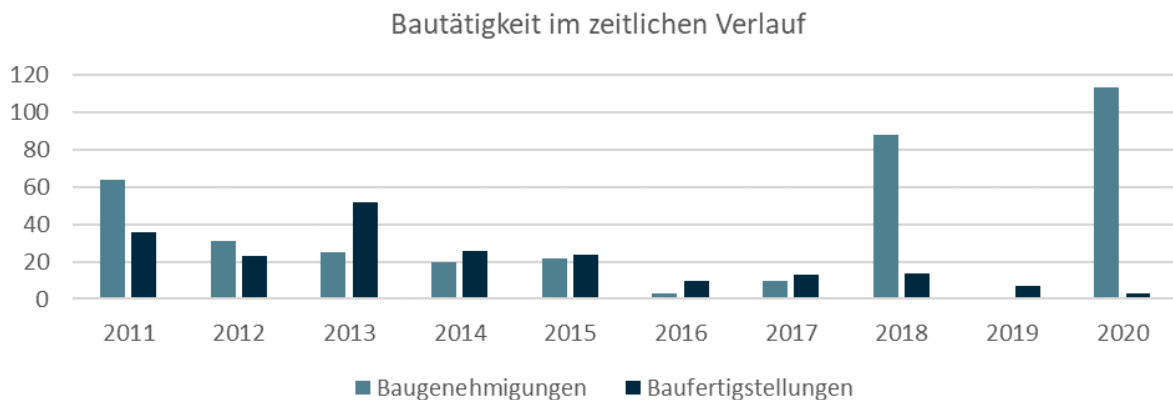


Abbildung 17: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020)

Der höhere Anteil der Baugenehmigungen und -fertigstellungen entfällt dabei auf Gebäude mit mindes- tens zwei Wohnungen. Im Vergleich zum Wohnungsbestand ist der Anteil der Einfamilienhäuser bei den Fertigstellungszahlen jedoch überdurchschnittlich: 38 % der Baufertigstellungen zwischen 2011 und 2020 waren Einfamilienhäuser.

Die detaillierte Darstellung der Wohnungsgrößen zeigt in Dossenheim ein ausgeglichenes Bild. Dieses ergibt sich durch eine Betrachtung der Wohnungen nach Quadratmeterklassen laut Zensus und anschlie- ßend eine aktuellere Darstellung der Raumzahlen auf Basis der Bestandsfortschreibung der amtlichen Statistik. Die nachfolgende Abbildung 18 zeigt bei der Verteilung nach Quadratmetern ein breites Spekt- rum an Wohnungsgrößen. Je fast ein Viertel der Wohnungen ist kleiner als 60 m² und mindestens 120 m² groß. Über ein Drittel ist mindestens 100 m² groß und 42 % der Wohnungen weisen mittlere Größen zwischen 60 m² und 100 m² auf.

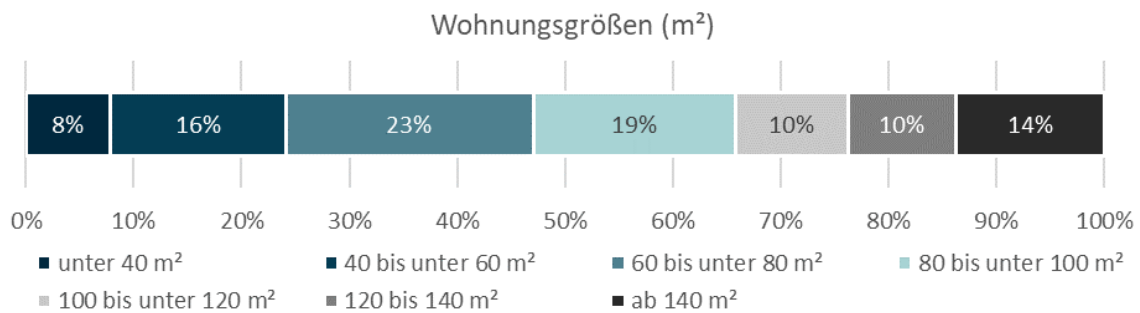


Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in m² (2011) (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020, eigene Darstellung)

Die aktuelleren Zahlen der Wohnungsgrößen nach Räumen in Abbildung 19 zeigen ein ähnliches, ebenfalls ausgeglichenes Bild. Über ein Drittel (39 %) der Wohnungen haben maximal drei Räume und gehören damit einer kleineren Wohnungsgröße an. Ein weiteres Viertel der Wohnungen hat vier Räume und 16 % der Wohnungen weisen fünf Räume auf. Entsprechend haben 40 % der Wohnungen eine mittlere Größe. Die größeren Wohnungen mit mindestens sechs Räumen hatten in 2020 einen Anteil von 21 %.

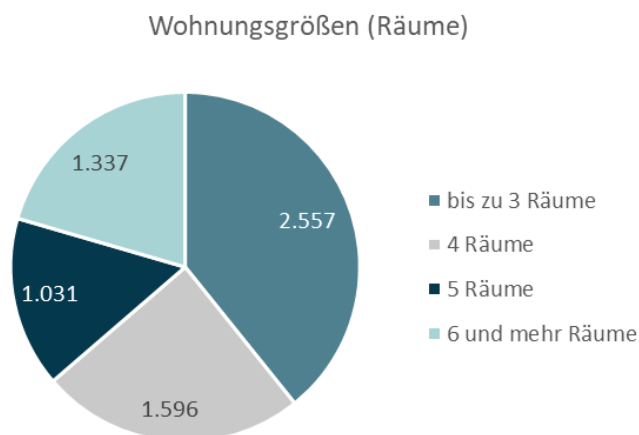


Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße bezogen auf Räume (2020) (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 2020, eigene Darstellung)

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Bewertung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Miet- und Kaufpreisniveau. Um eine Orientierung über die aktuellen Miet- und Kaufpreise in der Gemeinde Dossenheim zu erhalten, hat GEWOS die Angebotsdaten der Value-Datenbank analysiert. Diese basiert auf der Erfassung von Wohnungsangeboten im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, eBay Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen.

Die in Abbildung 20 abgebildeten angebotenen Jahresdurchschnittsmieten pro Quadratmeter zeigen eine deutlich positive Entwicklung zwischen den Jahren 2012 und 2021. Die Bestandsmieten stiegen konstant seit 2011 von rund 8,80 €/m² auf rund 11,20 €/m² in 2021, damit um insgesamt 27 %. Das Niveau der Bestandsmieten in der Gemeinde Dossenheim lag damit deutlich über dem des Rhein-Neckar-Kreises mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von rund 9,70 €/m² in 2021 und auch oberhalb des durchschnittlichen Niveaus des Landes Baden-Württemberg (rund 10,50 €/m²).

Die Neuvertragsmieten hingegen zeigen eine leicht schwankende Preisentwicklung. Insgesamt ist aber auch hier ein Preisanstieg von rund 9,60 €/m² in 2012 auf rund 13,70 €/m² in 2021 zu beobachten. Besonders durch den hohen Preissprung von 2020 auf 2021 um mehr als 2,50 €/m², beträgt die Preissteigerung der Neuvertragsmieten im Gesamtzeitraum 42 %. Im regionalen Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis (12,00 €/m²) und dem Bundesland Baden-Württemberg (12,20 €/m²) fallen auch die Neuvertragsmieten in der Gemeinde Dossenheim überdurchschnittlich hoch aus.

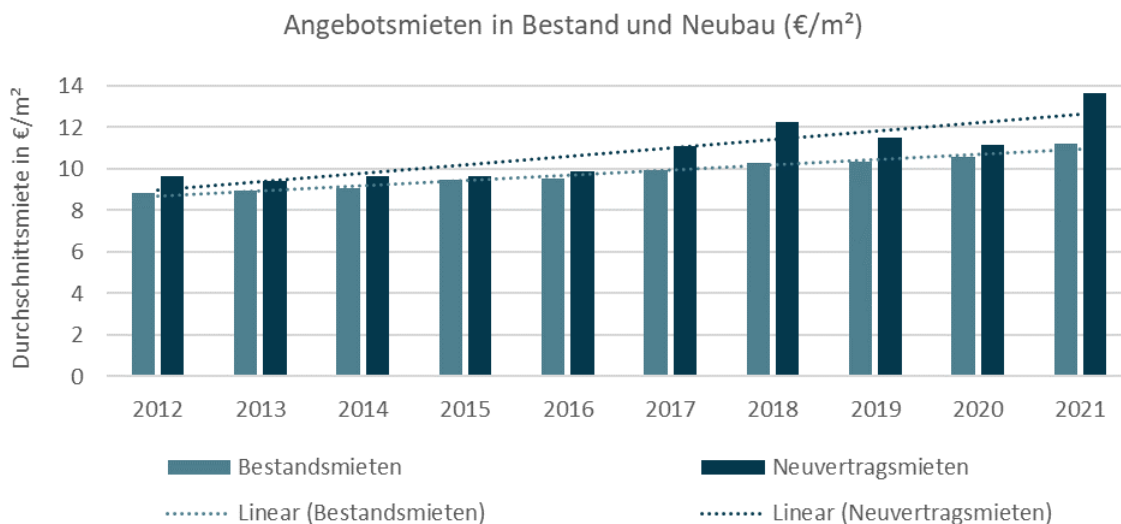


Abbildung 20: Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand und Neubau (arithmetisches Mittel) in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022, eigene Darstellung)

Wie vielerorts in Deutschland haben sich die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien auch in der Gemeinde Dossenheim entkoppelt. So zeigen sich bei der Gegenüberstellung der jährlichen durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime im Bestand deutlichere Steigerungen als bei den Mietpreisen. Der Quadratmeterpreis für Eigenheime stieg seit 2012 um 50 % und der für Eigentumswohnungen um über 90 %. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der Quadratmeterpreis der Eigentumswohnungen in 2017 und seit 2019 – basierend auf den stärkeren Preissteigerungen – über dem der Eigenheime liegt (vgl. Abbildung 21).

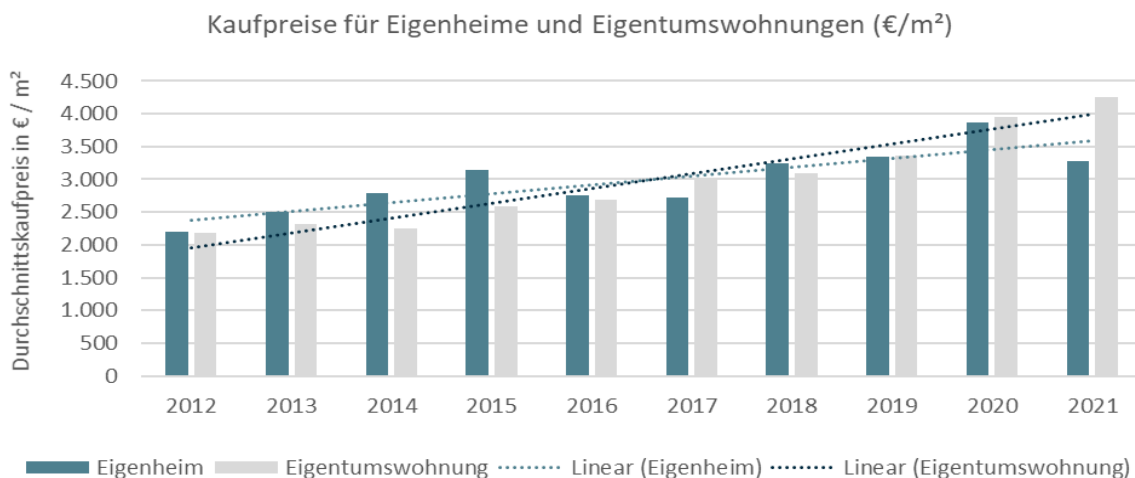


Abbildung 21: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022)

Bis auf einen Rückgang in 2014 stieg der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bestand stetig. 2012 lag der Preis bei rund 2.200 €/m² und bis 2021 stieg er um 94 % auf 4.300 €/m². Damit war der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in der Gemeinde Dossenheim im Jahr 2021 höher als im Rhein-Neckar-Kreis mit 3.400 €/m² und in Baden-Württemberg mit 3.800 €/m².

Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen liegen besonders seit dem Jahr 2018 deutlich über den Bestandspreisen. Mit einer Steigerung um 96 % verdoppelte sich der Quadratmeterpreis seit 2012 nahezu, von rund 2.800 €/m² auf rund 5.400 €/m² in 2021. Im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis mit 4.700 €/m² und Baden-Württemberg mit 4.800 €/m² zeigte sich in der Gemeinde Dossenheim damit ein weit überdurchschnittliches Kaufpreisniveau bei den Eigentumswohnungen im Bestand.

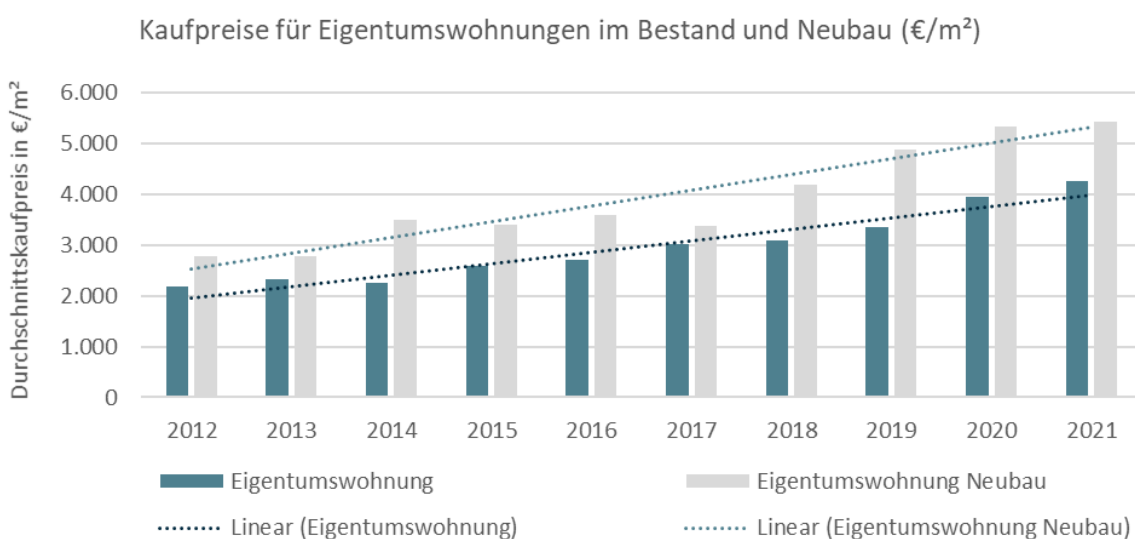


Abbildung 22: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bestand und Neubau in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022)

Die Kaufpreise für Eigenheime im Bestand zeigen keinen so deutlichen Trend. Die höchsten Angebotskaufpreise für Bestandsobjekte wurden 2020 mit rund 3.900 €/m² erzielt, in 2021 ging der Preis jedoch wieder zurück – auf rund 3.300 €/m². Insgesamt hat sich das Kaufpreisniveau für Eigenheime im Bestand damit von rund 2.200 €/m² in 2012 jedoch um 50 % erhöht. Im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis und zum Bundesland Baden-Württemberg zeigt sich bei den Eigenheimen im Bestand in Dossenheim ein etwas geringeres Kaufpreisniveau. Sowohl im Rhein-Neckar-Kreis als auch im Bundesland Baden-Württemberg wurden durchschnittlich 3.400 €/m² aufgerufen.

Das Angebot an Einfamilienhäusern in Dossenheim wird – aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen – von den Weiterverkäufen der Bestandsimmobilien bestimmt. Kaufpreise für neugebaute Einfamilienhäuser liegen nur für die Jahre 2012 und 2017 vor. Sie fallen mit rund 2.800 €/m² bzw. 4.400 €/m² deutlich höher aus als die Bestandspreise und weisen eine Preissteigerung um 58 % auf. Aufgrund der wenigen verfügbaren Angebotsdaten können jedoch keine allgemeingültigen Aussagen über das Kaufpreisniveau für neugebaute Einfamilienhäuser abgeleitet werden. Im Rhein-Neckar-Kreis lag der Kaufpreis für neugebaute Einfamilienhäuser 2021 bei 4.200 €/m², in Baden-Württemberg bei rund 3.900 €/m².

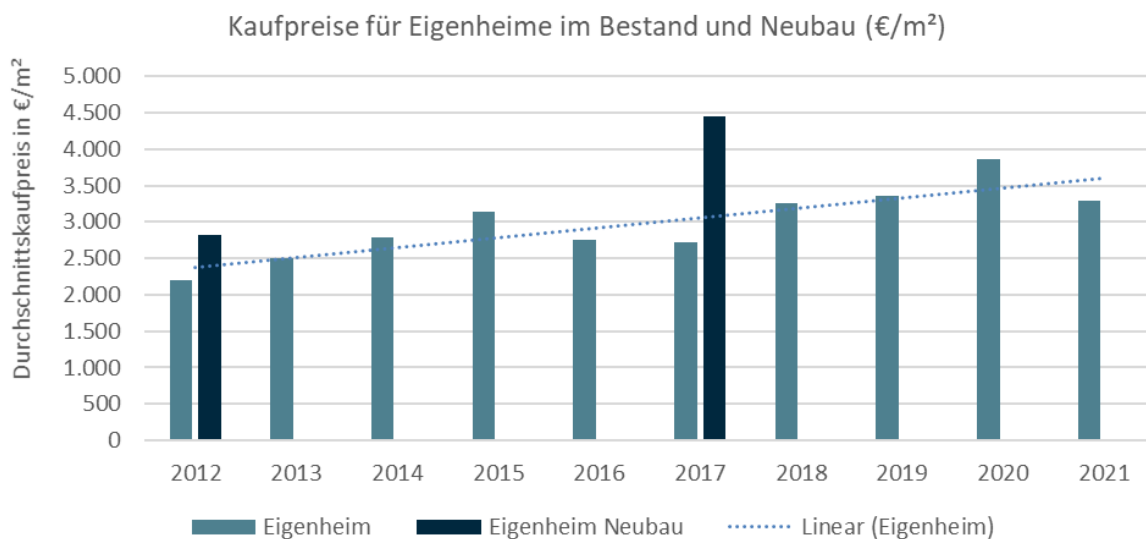


Abbildung 23: Entwicklung der Angebotspreise für Eigenheime in Bestand und Neubau in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Value AG 2022)

3.2. Wohnungsmarktprognose

Neben der Betrachtung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und -struktur (vgl. Kapitel 2) ist die zukünftige Nachfrage entscheidend für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Aufbauend auf der aktuellen Bevölkerungsstruktur wurde daher die zukünftige demografische Entwicklung bis zum Jahr 2040 berechnet. Die Prognose wurde im ersten Quartal 2022 erstellt und basiert auf den Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim sowie den der Bevölkerungsentwicklung zugrundeliegenden Prozessen, den Geburten und Sterbefällen sowie Wanderungen gemäß der vergangenen Entwicklung laut amtlicher Statistik. Für die Prognose der Haushaltszahlen erfolgte, basierend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltsgenerierung und im letzten Schritt ein Abgleich der Nachfrage (Haushaltszahlen) mit dem Angebot (Zahl der Wohnungen) zur Ermittlung der Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarfe.

Die Basis für die Berechnung der Bevölkerungsprognose stellte die Entwicklung der Geburtenzahlen und Wanderungen in den vergangenen zehn Jahren (2011 bis 2019) dar. Für die Zahl der Sterbefälle wurde dabei die Sterbetafel zugrunde gelegt. Bezogen auf die Wanderungen gab es in diesem Zeitraum aufgrund des verstärkten Flüchtlingszuzugs Sondereffekte. Aus diesem Grund wurden bei den Wanderungen die Jahre 2015 und 2016 herausgerechnet. Das Jahr 2020 war aufgrund der COVID-19-Pandemie ebenfalls ein Sonderjahr mit sehr geringen Zuzugszahlen und wurde daher ebenfalls ausgeklammert.

Gegenüber der bisherigen Entwicklung wurde ein relativ konstanter Zuzug in Höhe von durchschnittlich rund 1.320 Menschen sowie ein sich – aufgrund der veränderten Bevölkerungsstrukturen – leicht erhöhender Fortzug von rund 1.270 auf rund 1.310 Personen prognostiziert. Auf Basis der Geburtenrate liegt die Zahl der Geburten auch in Zukunft bei rund 130 pro Jahr, bei den Sterbefällen zeigt sich basierend auf der Alterung der Gesellschaft jedoch ein Anstieg von rund 100 auf rund 130. Insgesamt ist damit in Zukunft eine geringere Wachstumsrate aber nach wie vor positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (vgl. Kapitel 3.2.1).

Für die Bevölkerungsprognose und damit auch die Prognose der Haushaltszahlen sowie Neubaubedarfe wird damit auf die vergangene Entwicklung in der Gemeinde Dossenheim Bezug genommen. Jedoch ist ergänzend zu berücksichtigen, dass die vergangene Entwicklung unter anderem auch durch die bisherige Verfügbarkeit und Ausweisung neuer Flächen sowie die Bautätigkeit der vergangenen Jahre beeinflusst wurde. Zudem liegt Dossenheim in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie unweit der Großstädte Mannheim und Heidelberg. Damit gehört die Gemeinde auch einer größeren Wohnungsmarktregion an, die miteinander verwoben ist. Das bedeutet, dass auch die Entwicklungen in Nachbarkommunen einen deutlichen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung haben können. Der Nachfragedruck in dieser Region ist hoch, so dass eine verstärkte Neubautätigkeit auch sich erhöhende Einwohner- und Haushaltszahlen nach sich ziehen dürfte. In der hier vorliegenden Prognose wurde eigens die Gemeinde Dossenheim betrachtet. Etwaige Wechselwirkungen mit der Wohnungsmarktregion bzw. dem Nachbarschaftsverband wurden nicht gesondert berücksichtigt.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Dossenheim wird laut der Bevölkerungsprognose weiter ansteigen. Auf Basis der im Melderegister aufgeführten Hauptwohnsitze lebten Ende des Jahres 2021 in Dossenheim rund 12.610 Personen. Bis zum Jahr 2040 wird sich die Zahl um rund 720 auf dann 13.340 erhöhen. Das entspricht einem Gesamtanstieg um 5,7 %; der durchschnittliche jährliche Anstieg liegt bei rund 40 Personen bzw. 0,3 %. Zum Vergleich dazu: Zwischen 2011 und 2020 hatte sich die Bevölkerungszahl jährlich um durchschnittlich 60 Personen bzw. 0,5 % gesteigert. Aufgrund des demografischen Wandels wird sich die Zahl der Sterbefälle in Dossenheim jedoch weiter erhöhen und der natürliche Saldo zum Ende des Prognosezeitraums wird negativ. Der Wanderungssaldo bleibt zunächst auf dem Niveau der Vorjahre, wird sich im Prognosezeitraum aber ebenfalls reduzieren.

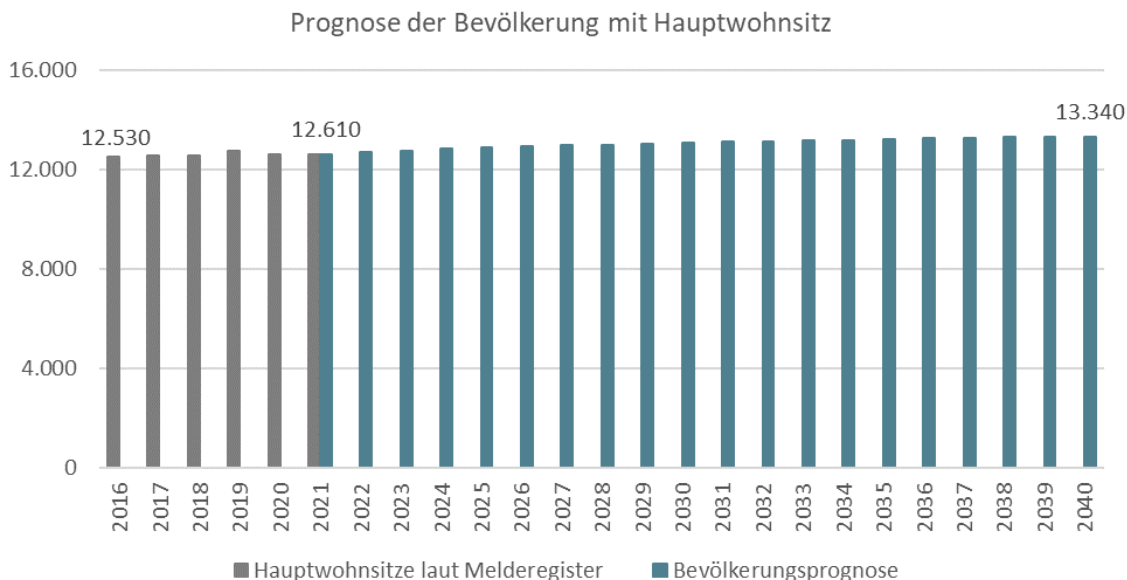


Abbildung 24: Prognose der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik)

Im Folgenden wird die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Dossenheim detailliert dargestellt. Bei der nachfolgend betrachteten Größe handelt es sich um die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung. Das bedeutet, dass für die Wohnungsnachfrage zu den Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz auch die Einwohner:innen mit Nebenwohnsitz (Ende 2021 rund 500) hinzugezählt, die Bewohnenden von Wohnheimen (Ende 2021 rund 250) jedoch herausgerechnet werden.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wird mit der Veränderung der Einwohner:innenzahl auch eine Verschiebung der Altersstruktur einhergehen. Trotz der insgesamt positiven Entwicklung wird es zudem auch Rückgänge in zwei Altersgruppen geben: Die Zahl der jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 Jahre) reduziert sich um rund 100 bzw. 7,3 % und die Zahl der „Best Ager“ (50 bis unter 65 Jahre) geht um rund 340 bzw. 13,1 % zurück. Die kräftigsten Anstiege hingegen gibt es bei den Senior:innen: Die Zahl der Einwohner:innen zwischen 65 und unter 75 Jahren erhöht sich um rund 250 bzw. 21,0 % und die Zahl der Senior:innen ab 75 Jahren verdoppelt sich fast (Anstieg um 48,8 % bzw. rund 560 Personen). Zudem

wird es im Jahr 2040 rund 170 bzw. 8,0 % mehr Kinder und Jugendliche geben als im Jahr 2021 und die Zahl der Erwachsenen zwischen 25 und unter 50 Jahren wird sich um rund 180 bzw. 4,1 % erhöhen.

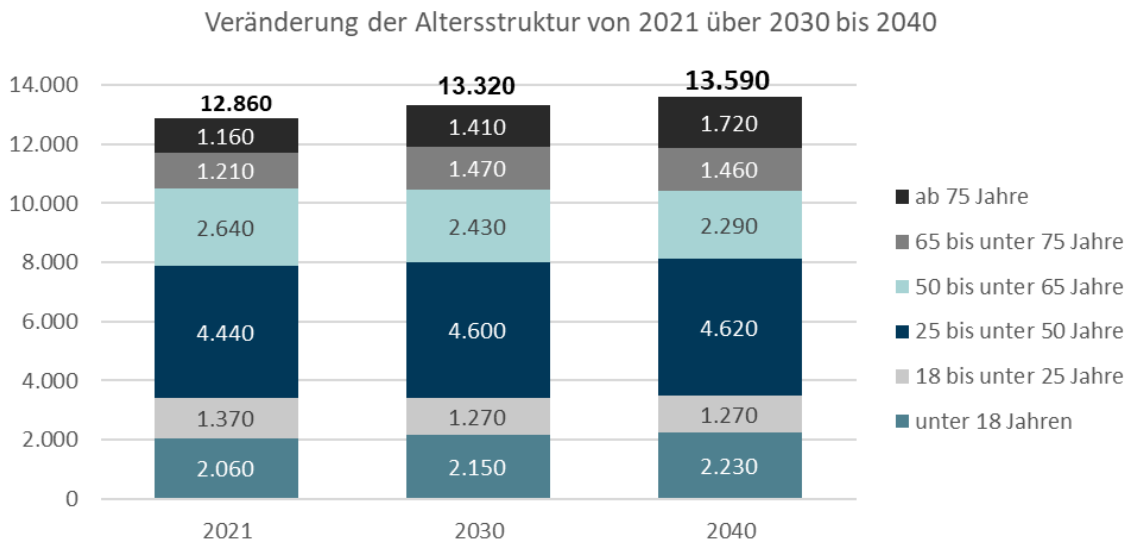


Abbildung 25: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszahl und -struktur in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik). In der Summenbildung kann es rundungsbedingt zu Abweichungen kommen.

Haushaltsprognose

Die eigentliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten gebildet. Im Folgenden soll daher die zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen (die Haushaltsprognose) näher betrachtet werden. Hierbei wird ebenfalls auf die wohnungsmarktrelevante Größe abgestellt. Das bedeutet, dass nur die Haushalte berücksichtigt werden, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Untermieter, Heimbewohner:innen etc. fallen nicht darunter, wohl aber Personen mit Nebenwohnsitz. Die Entwicklung der Haushalte wird aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abgeleitet, sodass sich die Annahmen der Bevölkerungsprognose entsprechend auch auf die Haushaltsprognose auswirken.

Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird sich bis 2040 um insgesamt 8,7 % bzw. 530 erhöhen. Der Anstieg der Haushaltszahl fällt damit deutlicher aus, als der der Bevölkerungszahl (5,7 %) und basiert zusätzlich auf den Singularisierungstendenzen der Haushalte: Die Zahl der kleinen Haushalte wird sich erhöhen, während die Zahl der größeren Haushalte (leicht) zurückgeht. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird um rund 380 bzw. 14,2 % ansteigen und die Zahl der Zweipersonenhaushalte zeigen einen Anstieg um rund 160 bzw. 8,3 %. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen hingegen wird sich geringfügig verringern (-10 bzw. -0,7 %).

Veränderung der Haushaltszahl und -struktur
von 2021 über 2030 bis 2040

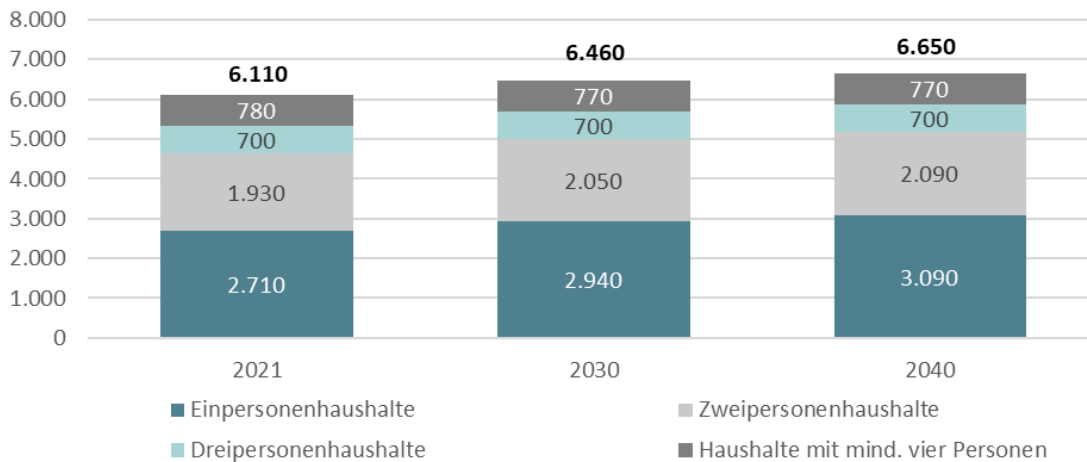


Abbildung 26: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Haushaltszahl und -struktur in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik). In der Summenbildung kann es rundungsbedingt zu Abweichungen kommen.

Wohnungsmarktbilanz

In der Wohnungsmarktbilanz wird die Entwicklung der Nachfrage, repräsentiert durch die Haushalte, dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auf der Nachfrageseite die Zahl der Haushalte um eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % ergänzt wird. Dies ist entscheidend, da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zusätzlich zur eigentlichen Nachfrage ein gewisser Anteil der Wohnungen für Modernisierungen oder Umzüge zur Verfügung stehen muss (Fluktuationsreserve). Der Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) wird im Basisjahr der amtlichen Statistik entnommen und um die erfassten Ferienwohnungen reduziert, da diese nicht dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Weiterhin erfolgt eine Fortschreibung des Wohnungsbestandes ohne Neubau und mit einer Reduktion des Bestandes im Prognosezeitraum aufgrund von Wohnungsabgängen und -umnutzungen (Ersatzbedarf).

Im Ausgangsjahr 2021 wird für die Gemeinde Dossenheim weder von einem Überangebot (Leerständen zusätzlich zur Fluktuationsreserve) noch von deutlichen Nachholbedarfen ausgegangen. Damit gibt es im Basisjahr der Prognose keinen Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2040 wird sich allerdings die Nachfrage auf insgesamt rund 540 Wohnungen erhöhen (Zusatzbedarf) und es ist von einer Verringerung des Wohnungsbestandes (0,1 % p.a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 0,2 % p.a. bei Mehrfamilienhäusern) bis 2040 in Höhe von 190 Wohneinheiten auszugehen (Ersatzbedarf). Insgesamt sind in der Gemeinde Dossenheim somit – aufgrund der sich erhöhenden Nachfrage und des sich verringernden Wohnungsangebots – bis zum Jahr 2040 rund 730 Wohnungen zu errichten. 240 von ihnen entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 500 auf die Mehrfamilienhäuser. Im Durchschnitt müssten damit jährlich rund 40 Wohnungen geschaffen werden (10 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 30 in Mehrfamilienhäusern). Im Vergleich dazu: Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 entstanden jährlich rund 20 neue Wohnungen.

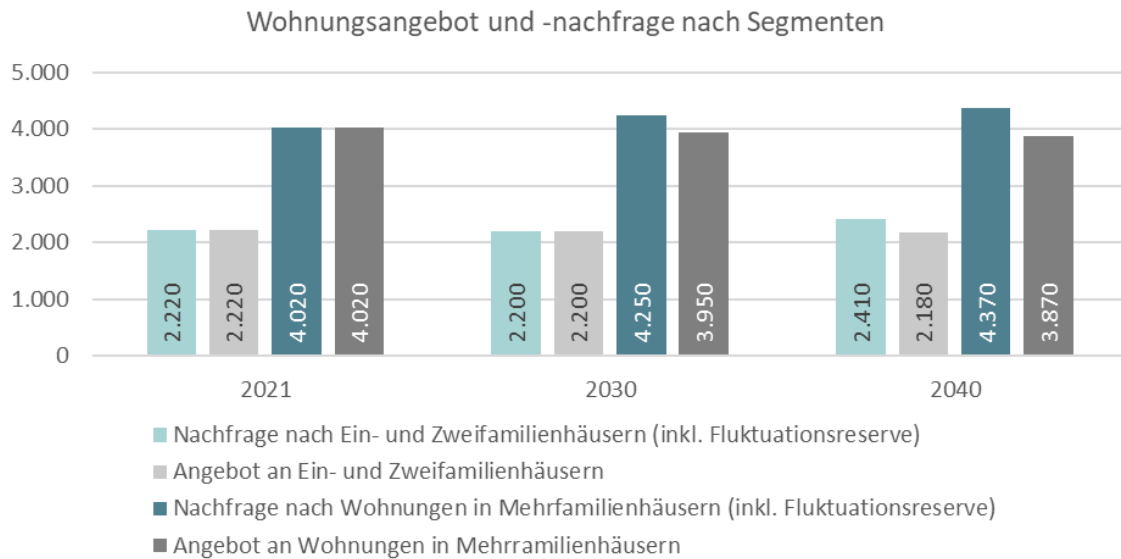


Abbildung 27: Wohnungsangebot und -nachfrage für 2021, 2030 und 2040 in der Gemeinde Dossenheim (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik)

Zielgruppen

Bei der Ermittlung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs wird die Zahl der Wohnungen der Zahl der Haushalte gegenübergestellt. Zusätzlich spielen aber auch die Wohnpräferenzen der einzelnen Haushalte eine wichtige Rolle für die zukünftige Ausgestaltung des Wohnungsmarktes. Die qualitative Nachfrage nach Wohnungen orientiert sich dabei an haushaltsspezifischen Bedarfen: Ein junger Erwachsener, der in die erste eigene Wohnung zieht, stellt andere (qualitative) Ansprüche an eine Wohnung als ein Haushalt, der durch Kinder seine Familie erweitert oder ein Haushalt, dessen Familie sich durch Auszug der Kinder, Trennung oder Tod der Partnerin bzw. des Partners wieder verkleinert. Die Variablen Alter und Größe des Haushaltes beeinflussen dabei insbesondere die Ansprüche an die Wohnungsgröße. Das bedeutet, durch eine zukünftige Veränderung der Struktur der Haushalte (Haushaltsgröße, Alter des Haushaltes) verändern sich auch die qualitativen Wohnbedarfe.

Aus diesem Grund erfolgt ergänzend zur quantitativen Wohnungsmarktbilanz (vgl. Kapitel 3.2.3) eine detaillierte Betrachtung der Zielgruppen und ihrer Wohnpräferenzen. Wie in der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich ist, sind für die Gemeinde Dossenheim aufgrund des demografischen Wandels vorwiegend Zunahmen bei den Senior:innenhaushalten und hochbetagten Senior:innenhaushalten zu erwarten, ein Anstieg zeigt sich zudem bei den Single- und Paarhaushalten mittleren Alters. Die Zahl der übrigen Haushaltstypen geht im Prognosezeitraum zurück oder bleibt stabil.

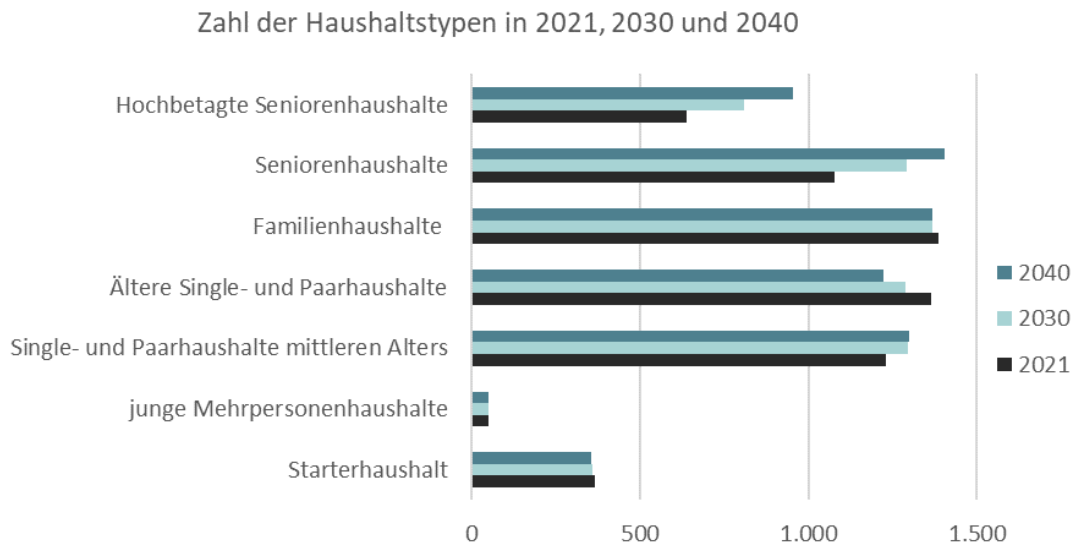


Abbildung 28: Entwicklung der Haushaltstypen in der Gemeinde Dossenheim bis 2040 (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik)

Als Starter:innenhaushalte werden Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 18 und 24 Jahren bezeichnet. Ihr Anteil liegt in der Gemeinde Dossenheim im Jahr 2021 bei rund 6 %. Ihre Zahl wird sich bis 2040 geringfügig um rund zehn Haushalte auf dann rund 360 reduzieren.

Der Haushaltsvorstand der jungen Mehrpersonenhaushalte ist ebenfalls zwischen 18 und 24 Jahre alt. Es handelt sich allerdings um größere Haushalte mit mindestens drei Personen. Im Jahr 2021 gab es in der Gemeinde Dossenheim rund 50 junge Mehrpersonenhaushalte. Ihr Anteil an allen Haushalten beträgt damit 1 % und soll sich laut Prognose bis zum Jahr 2040 unverändert halten.

Im Jahr 2021 gab es in der Gemeinde Dossenheim rund 1.230 Single- und Paarhaushalte mittleren Alters (d.h. der Haushaltsvorstand war zwischen 25 und 44 Jahren alt). Bis zum Jahr 2040 wird sich ihre Zahl auf rund 1.300 erhöhen (+70 Haushalte). Ihr Anteil an allen Haushalten bleibt stabil bei 20 %.

Etwa 22 % der Haushalte in der Gemeinde Dossenheim waren 2021 ältere Single- und Paarhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen 45 und 64 Jahren. Ihre Zahl wird sich bis 2040 kontinuierlich von rund 1.360 auf rund 1.220 reduzieren und anteilig mit einer Reduktion um -4 % den höchsten Rückgang aufweisen. Im Jahr 2040 werden noch 18 % der Haushalte ältere Single- und Paarhaushalte sein.

Die größte Zahl der Haushalte in der Gemeinde Dossenheim waren im Jahr 2021 Familienhaushalte. Mit einem Anteil von rund 23 % war fast jeder vierte Haushalt eine Familie. Bis zum Jahr 2040 wird sich ihre Zahl geringfügig um rund 20 verringern. Der Anteil der Familienhaushalte wird dann 21 % betragen.

In der Gemeinde Dossenheim gab es im Jahr 2021 rund 1.080 Senior:innenhaushalte (d.h. der Haushaltsvorstand ist zwischen 65 und 79 Jahren alt). Ihr Anteil betrug damit 18 %. Bis zum Jahr 2040 wird sich

ihre Zahl um rund 330 erhöhen und zeigt damit den höchsten absoluten Anstieg. Mit 21 % aller Haushaltstypen werden die Senior:innenhaushalte in 2040 – gemeinsam mit den Familienhaushalten – die größte Gruppe stellen.

Die Zahl der hochbetagten Senior:innenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand ab 80 Jahren wird sich bis 2040 ebenfalls deutlich erhöhen (+310). Laut der Prognose wird es in 2040 rund 950 hochbetagte Senior:innenhaushalte geben. Ihr Anteil an allen Haushaltstypen wird dann 14 % betragen und damit den höchsten anteiligen Zuwachs von vier Prozentpunkten aufweisen.

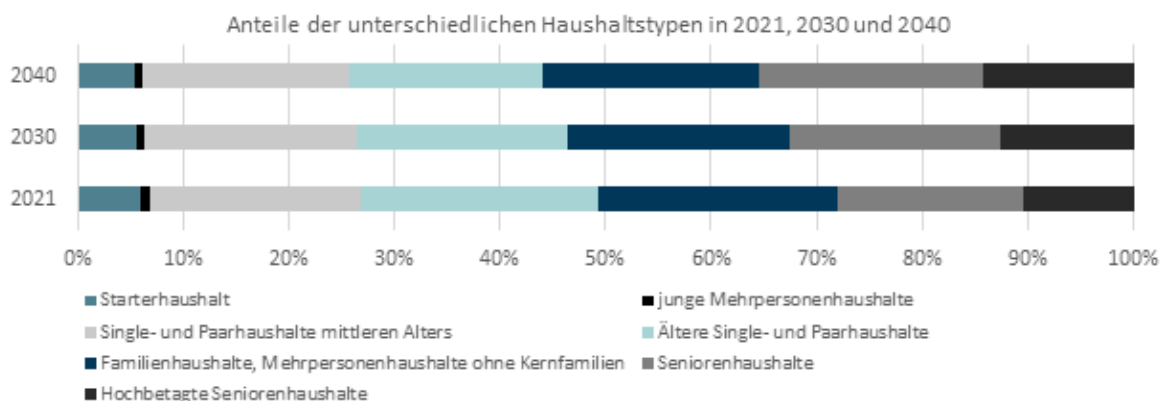


Abbildung 29: Anteile der Haushaltstypen in der Gemeinde Dossenheim bis 2040 (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohner:innendaten der Gemeinde Dossenheim und der amtlichen Statistik)

Wohnbedarfe der Zielgruppen

Auf Basis der Wohnsituation der Haushalte in Kommunen mit 10.000 bis 20.000 Einwohner:innen laut Mikrozensus 2018 können für die einzelnen Zielgruppen die qualitativen Wohnbedarfe abgeleitet werden. Entsprechend können Aussagen hinsichtlich der Präferenzen nach Segmenten, der Wohnungsgrößen und, auf Basis des verfügbaren Einkommens, zur Bezahlbarkeit getätigt werden.

Die präferierten Segmente (Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) der unterschiedlichen Haushaltstypen sind der nachfolgenden Abbildung 30 zu entnehmen. Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend von Familien nachgefragt. Neubauten sind für sie attraktiv, Bestandsobjekte werden aber ebenfalls nachgefragt, was den Generationenwechsel und Bestandsmodernisierungen fördern kann. Auch die Gruppen der Senior:innenhaushalte und der hochbetagten Senior:innenhaushalte leben oftmals in Ein- und Zweifamilienhäusern, in der Regel ist dieser Haushaltstyp auch nach Auszug der Kinder in dem Eigenheim verblieben das auch als Familie bewohnt wurde und möchte auch weiterhin dort wohnen (Remanenzeffekt). Es gibt aber auch Umzugswünsche, beispielsweise in barrierearme Wohnungen und/oder zentralere Lagen. Somit betrifft der Wohnungsneubaubedarf für Senior:innenhaushalte – entgegen der oftmals gelebten Wohnform des Einfamilienhauses – insbesondere altengerechte Wohnungen in zentralen Lagen. Die Schaffung eines entsprechenden Angebots würde den Generationenwechsel in den bestehenden Einfamilienhausgebieten unterstützen und damit ein Angebot für junge Familien schaffen.

Wohnungen im Segment der Mehrfamilienhäuser werden besonders durch die kleineren Starterhaushalte sowie Single- und Paarhaushalte mittleren Alters und junge Mehrpersonenhaushalte nachgefragt. Ältere Single- und Paarhaushalte fragen sowohl Eigenheime als auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach, gerne in zentralen Lagen. Insgesamt sollten demnach bis zum Jahr 2040 – gemäß der quantitativen Wohnungsmarktprognose – sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

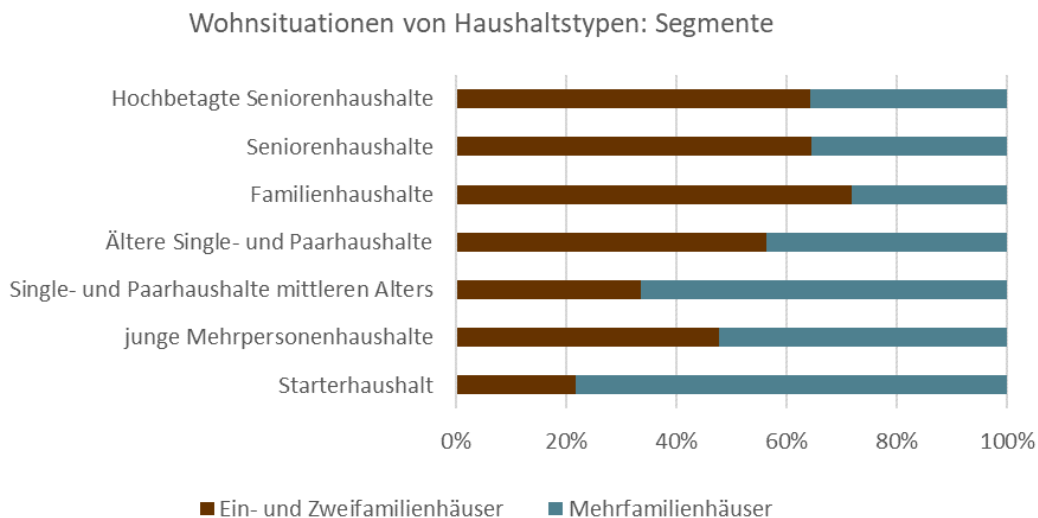


Abbildung 30: Präferierte Segmente der einzelnen Haushaltstypen (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Haushaltsprognose und Daten des Mikrozensus zur Wohnsituation)

Die unterschiedlichen Wohnflächenbedarfe der Haushaltstypen verdeutlicht die nachfolgende Abbildung 31. Bei der Grafik ist zu beachten, dass es sich um die Wohnsituation der Haushalte handelt. Wir gehen dabei davon aus, dass die Mehrheit der Haushalte entsprechend ihrer Wohnbedarfe lebt. Es kann jedoch unterstellt werden, dass einige (hochbetagte) Senior:innenhaushalte auch aktiv kleinere Wohnungen nachfragen. (Hochbetagte) Senior:innenhaushalte leben oftmals in größeren Wohnungen ab 100 m², in denen sie schon lange leben und auch nach Verkleinerung des Haushalts (Auszug der Kinder) verbleiben. Oftmals wollen diese Haushalte in ihrem angestammten Heim bleiben, es gibt jedoch auch eine Nachfrage nach kleineren (barrierearmen) Wohnungen in zentraleren Lagen. Die Schaffung eines entsprechenden Angebots ist auch vor dem Hintergrund eines angestrebten Generationenwechsels in der Gemeinde sinnvoll.

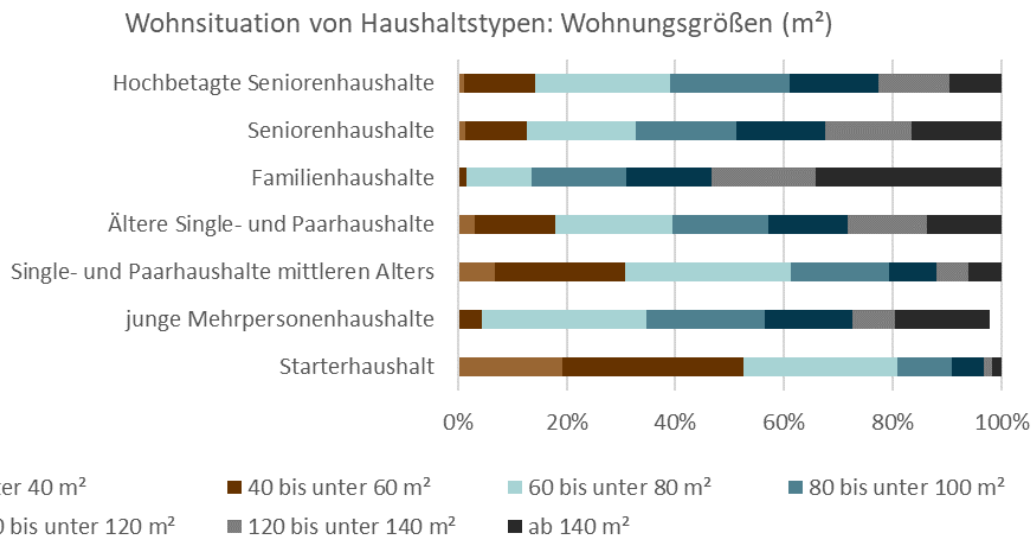


Abbildung 31: Wohnflächenbedarfe der unterschiedlichen Haushaltstypen (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Haushaltsprognose und Daten des Mikrozensus zur Wohnsituation)

Die kleinsten Wohnungen bis 60 m² werden insbesondere von Starterhaushalten und Single- und Paarhaushalten mittleren Alters bewohnt. Die Zahl dieser Haushaltstypen wird sich bis 2040 geringfügig erhöhen und damit steigt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Zudem lebt fast jeder Fünfte ältere Single- und Paarhaushalt sowie Senior:innen- und hochbetagte Senior:innenhaushalt in kleinen Wohnungen bis 60 m². Insbesondere die Nachfrage der (hochbetagten) Senior:innenhaushalte und damit auch die Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen barrierearmen Wohnungen wird sich bis 2040 erhöhen. Insgesamt ist damit von einem Neubaubedarf im Segment der kleineren Wohnungen auszugehen.

Große Wohnungen oder Häuser werden insbesondere von Familienhaushalten nachgefragt. Kleine Wohnungen werden durch Familien mangels Angebot oder Budget ebenfalls bewohnt, spiegeln aber nicht unbedingt die Bedarfe dieser Zielgruppe wider. Die Zahl der Familienhaushalte wird sich leicht verringern. Allerdings leben auch ältere Single- und Paarhaushalte sowie Senior:innen- und hochbetagte Senior:innenhaushalte in größeren Wohnungen. Oftmals handelt es sich hierbei um Objekte, die zur Zeit eines anderen Haushaltstyps (Familie) bezogen wurden. Nach der Haushaltsverkleinerung erfolgt dann ein Verbleib in der großen Wohnung. Ein Zuzug von Senior:innenhaushalten in große Wohnungen und Eigenheime ist eher nicht zu erwarten. Bei Umzügen fragen Senior:innenhaushalte, auch abhängig vom Budget, alle Wohnungsgrößen nach. Trotz eines leichten Rückgangs der Zahl der Familien gibt es einen Neubaubedarf im Segment der Wohnungen (Häuser) ab 120 m², denn die bestehenden Objekte sind in der Regel nicht verfügbar und werden auch oftmals von anderen Haushaltstypen bewohnt. Das bedeutet, dass für die neu gegründeten Familien kaum anzumietende oder erwerbbar Bestandsobjekte auf den Markt kommen. Um für diese großen und wichtigen Zielgruppe Angebote zu schaffen, gilt es auch neue Einfamilienhäuser zu errichten.

Ergänzend gilt es – auch aufgrund des zu erwartenden Anstiegs der Zahl der Senior:innen- und hochbetagten Senior:innenhaushalte – mittelgroße Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 80 m² zu schaffen. Die quantitative Wohnungsmarktbilanz zeigt einen Neubaubedarf von rund 40 Woh-

nungen pro Jahr. Gemäß der Wohnsituationen und Wohnpräferenzen der verschiedenen Haushaltstypen sowie ihrer Entwicklungen bis 2030 bzw. 2040 gilt es, das breite Spektrum aller Wohnungsgrößen zu bedienen.

Auch vor dem Hintergrund der stetig gestiegenen Miet- und Kaufpreise lohnt ein ergänzender Blick auf die Einkommenssituationen der Haushalte. Die Verteilung der durchschnittlichen Einkommensspannen sind in der nachfolgenden Abbildung 32 dargestellt.

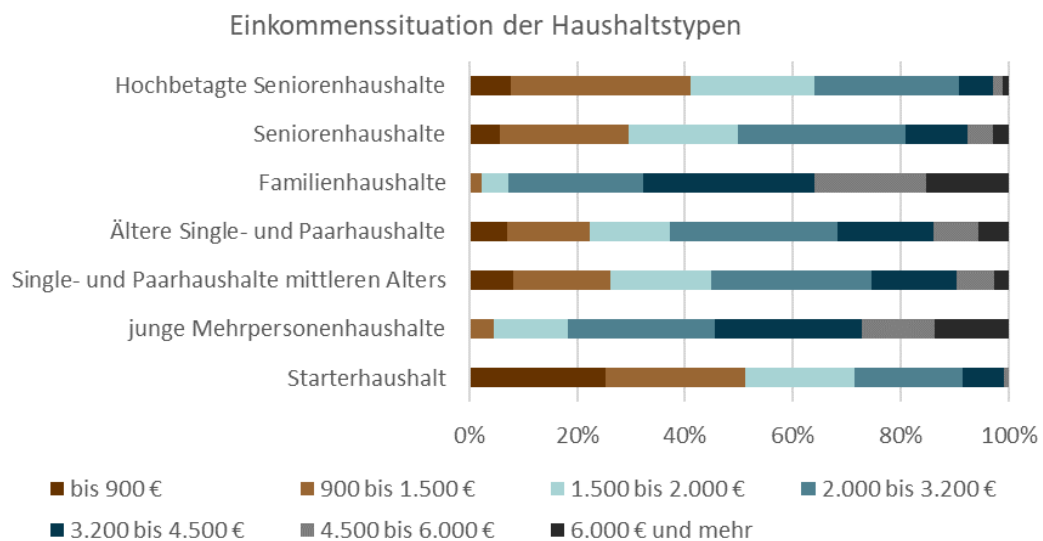


Abbildung 32: Einkommensspannen der unterschiedlichen Haushalte (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Haushaltsprognose und Daten des Mikrozensus)

Die durchschnittlich geringsten Einkommen weisen die Gruppen der Starterhaushalte auf, bei diesem Haushaltstyp hat mehr als die Hälfte der Haushalte maximal 1.500 € monatliches Einkommen zur Verfügung. Zudem weisen oftmals die (hochbetagten) Senior:innenhaushalte nur geringe Einkommen auf, damit gehören auch sie zu den preissensiblen Nachfragern. Die höchsten Anteile mit einem höheren Einkommen weisen junge Mehrpersonenhaushalte und Familienhaushalte auf. Aufgrund der für Dörfen wichtige Nachfragegruppe der Starter:innenhaushalte (Studierende) und der größer werdenden Gruppe der Senior:innenhaushalte, die zum Teil nur geringe Renten beziehen, gilt es auch das preisgünstige Wohnungsmarktsegment im Blick zu behalten.

3.3. Zwischenfazit

Die Gemeinde Dossenheim ist attraktiv, dies zeigt sich in dem stetigen Bevölkerungswachstum aber auch in den kontinuierlichen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt. Das Wohnungsangebot ist breit gefächert, der Neubau jedoch verhalten. Dies liegt auch darin begründet, dass die Möglichkeiten zur Ausweisung von neuen (größeren) Wohnbauflächen für Dossenheim aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten begrenzt sind. Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren auf die Innenentwicklung konzentriert.

Allerdings gibt es in Dossenheim eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum von unterschiedlichen Zielgruppen. Auch für die Zukunft ist von einer weiterhin hohen Nachfrage und entsprechenden Neubaubedarfen auszugehen. Der aktuell am stärksten und auch zukünftig mit am meisten vertretene Haushaltstyp sind die Familien. Für sie gilt es ein Angebot bereit zu stellen. Attraktiv sind Neubauobjekte, in Anbetracht eines möglichst flächensparenden Neubaus sollten dabei auch platzsparende Alternativen wie gestapelte Reihenhäuser oder Townhouses in Betracht gezogen werden. Vor dem Hintergrund einer behutsamen Wohnungsmarktentwicklung sollte zudem der Generationenwechsel in den bestehenden Einfamilienhausquartieren in den Fokus gerückt werden. In den Bestandsobjekten leben oftmals Senior:innenhaushalte, die ehemaligen Familien sind auch nach dem Auszug der Kinder im Eigenheim verblieben und bewohnen die Häuser auch als Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Oftmals ist dieses auch so gewünscht. Einige der Senior:innenhaushalte erwägen jedoch auch den Umzug in eine altengerechte Wohnung. Hier gilt es Möglichkeiten zu schaffen und – auch vor dem Hintergrund einer flächensparenden Wohnungsmarktentwicklung – attraktive Mehrfamilienhäuser (möglichst in zentralen Lagen) zu errichten.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Bezahlbarkeit des Wohnens. Die Analyse der Einkommen hat gezeigt, dass es immer auch einen Anteil an Nachfrager:innen gibt, die über nur geringe Einkommen verfügen. Insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Miet- und Kaufpreise gilt es auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Insgesamt müssen laut vorliegender Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2040 jährlich durchschnittlich 40 Wohnungen neu entstehen. Der jährliche Neubaubedarf liegt damit deutlich oberhalb der bisherigen Bautätigkeit. Dieses Ziel zu erreichen stellt eine große Herausforderung dar.

4. Preisgünstiges Wohnen

4.1. Nachfrage und Angebot im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment

Nicht alle Nachfragen nach preisgünstigem Wohnraum fallen unter die verschiedenen Angebote der Wohnraumförderung. Und auch solche Haushalte, die ein Anrecht auf eine entsprechende Unterstützung haben, fragen diesen nicht immer aktiv nach. Ebenso gibt es auf der Angebotsseite neben den aktuell 41 geförderten Wohneinheiten in Dossenheim, Wohnungen die zum preisgünstigen Segment zählen. Die Versorgung mit preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum muss daher weitergedacht werden und nicht bei den Transferleistungsempfängern bzw. geförderten Wohnungen enden. Im Folgenden wird zu diesem Zweck eine Modellrechnung zur Bilanzierung von Angebot und Nachfrage von preisgünstigem Wohnraum vorgenommen.

Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus. In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt daher die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist dabei nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurde zur Abgrenzung der preissensiblen Nachfrager:innen und des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments auf zwei verschiedene bestehende Grenzen Bezug genommen:

- Wohngeld
- Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg (BW – LWoFG)

Laut Wohngeld gehört die Gemeinde Dossenheim der Mietstufe 6 und damit der zweithöchsten Mietstufe in Deutschland an. Bei der letzten Ermittlung der Mietstufen wurde Dossenheim von der Stufe 5 hochgestuft. Dies weist auf eine deutliche Anspannung auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt hin. Im Rahmen dieser Definition fallen beispielsweise in der Größenklasse bis 45 m² alle Wohnungen mit einer

monatlichen Bruttokaltmiete bis zu 591 € in das preisgünstige Segment. Als preissensible Nachfrager:innen gelten beispielsweise Einpersonenhaushalte mit einem Jahreseinkommen (netto) von bis zu 13.896 €.

Im BW-LWoFG werden die Einkommensgrenzen für die Wohnraumförderung in Baden-Württemberg festgesetzt. Für einen Einpersonenhaushalt liegen diese bei (netto) 32.147 €. Die Mietobergrenzen sollen sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete (nettokalt) orientieren. Da es für Dossenheim keinen Mietpiegel gibt, wurde in Absprache mit der Gemeinde Dossenheim für die nachfolgende Ermittlung und Bilanzierung die Miete des Heidelberger Mietspiegels für Kirchheim herangezogen. Hier wird die Mietobergrenze für eine Singlewohnung von 45m² auf 506 € nettokalt festgesetzt. Im Vergleich zur Definition des preisgünstigen Wohnens durch die Grenzen des Wohngelds ergeben sich höhere Einkommensgrenzen bei der Berücksichtigung des BW-LWoFG (vgl. Tabelle 1). Die Mietpreise sind nicht direkt vergleichbar, da es sich beim Wohngeld um die Bruttokaltmiete (BKM) und auf Basis des Mietspiegels (BW-LWoFG) um die Nettokaltmiete (NKM) handelt.

Tabelle 1: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohngeld und BW-LWoFG (Quelle: Wohngeld und Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg, eigene Darstellung)

** Mittelwert der Grenzen für Haushalte mit vier oder fünf Personen*

*** Nutzung des Mietspiegels Heidelberg für Kirchheim für die Mietobergrenzen des BW-LWoFG*

**** Wohnungsgrößen gemäß der sozialen Wohnraumförderung*

	Einkommensgrenzen Wohngeld	Mietobergrenzen Wohngeld (BKM)	Einkommensgrenzen BW-LWoFG	Mietobergrenzen** BW-LWoFG (NKM)	Wohnflächen***
1 PHH	13.896 €	591 €	32.147 €	506 €	bis 45 m ²
2 PHH	19.080 €	716 €	35.091 €	629 €	bis 60 m ²
3 PHH	22.896 €	853 €	40.161 €	773 €	bis 75 m ²
4+ PHH*	31.536 €	1.066 €	74.350 €	1.022 €	ab 75 m ²

Im Folgenden wurde zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, einerseits die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden ergänzend, in einem nächsten Schritt, die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet. Durch die Verschneidung der Haushalts- und Einkommensstrukturen lassen sich die Anteile und Zahlen der Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen ableiten.

Zur Berechnung des Angebots wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen und Mietpreisen ermittelt. Grundlage für die Mietpreise bildet die Datenbank mit Angebotsmieten der Value AG. Die Ergebnisse der Auswertung wurden nach Wohnungsgrößenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte

Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

4.2. Bilanzierung nach Wohngeld

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen auf Basis der Mietobergrenzen und Einkommensgrenzen nach Wohngeld ergibt sich für die Gemeinde Dossenheim rechnerisch eine jährliche Nachfrage nach 790 preisgünstigen Wohnungen. Demgegenüber steht ein jährlich verfügbares Angebot an 1.850 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Daraus ergibt sich ein jährlicher rechnerischer Angebotsüberhang von 1.070 bezahlbaren Wohnungen. Praktisch bedeutet dieser Überhang, dass rechnerisch ausreichend Wohnraum für preissensible Haushalte in Dossenheim zur Verfügung steht. Zu differenzieren ist bei der Bilanz des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments jedoch zwischen kleinen Haushalten mit einer Person auf der einen Seite und größeren Haushalten auf der anderen Seite. Während für größere Haushalte rechnerisch ein Angebotsüberhang besteht, fehlten in 2021 rund 30 preisgünstige Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 45 m² für Einpersonenhaushalte.

Tabelle 2: Bilanz von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Mietsegment laut Wohngeld (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einkommen laut Mikrozensus, der Haushalte der eigenen Haushaltsgenerierung und der Datenbank mit Angebotsmieten der Value AG)

** Mittelwert der Grenzen für Haushalte mit vier oder fünf Personen*

*** Wohnungsgrößen gemäß der sozialen Wohnraumförderung*

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

	Einkommensgrenzen	Mietobergrenzen (BKM)	Wohnflächen**	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Mietwohnungen innerhalb der Mietobergrenzen	Bilanz
1 PHH	13.896 €	591 €	bis 45 m ²	600	570	-30
2 PHH	19.080 €	716 €	bis 60 m ²	100	370	270
3 PHH	22.896 €	853 €	bis 75 m ²	30	360	340
4+ PHH*	31.536 €	1.066 €	ab 75 m ²	60	550	490
Gesamt				790	1.850	1.070

4.3. Bilanzierung nach BW-LWoFG

Bei der Bilanzierung auf Basis der Mietober- und Einkommensgrenzen nach dem BW-LWoFG ergibt sich insgesamt – wie bei der Bilanzierung nach dem Wohngeld – ein Angebotsüberhang. So besteht für die Gemeinde Dossenheim rechnerisch eine jährliche Nachfrage nach 2.460 preisgünstigen Wohnungen und das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich auf rund 2.660 Wohnungen im preisgünstigen Segment. In der Bilanz ergibt sich damit ein jährlicher rechnerischer Angebotsüberhang von 200 bezahlbaren Wohnungen.

Allerdings muss auch bei dieser Bilanzierung zwischen den Haushalts- bzw. Wohnungsgrößen differenziert werden. Der Angebotsüberhang bei den größeren bedarfsgerechten Wohnungen ab 60 m² pro Jahr besteht weiterhin. Allerdings besteht bei preisgünstigen Wohnungen mit 50 bis 60 m² für Zweipersonenhaushalte sowie bei den Wohnungen bis 50 m² für Einpersonenhaushalte ein Nachholbedarf. Auf Basis dieser Bilanzierung zeigt sich ein rechnerischer hoher jährlicher Nachfrageüberhang nach 970 kleineren Wohnungen bis 60 m² für Ein- bis Zweipersonenhaushalte.

Tabelle 3: Bilanz von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Mietsegment laut Grenzen des BW-LWoFG (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einkommen laut Mikrozensus, der Haushalte der eigenen Haushaltsgenerierung und der Datenbank mit Angebotsmieten der Value)

** Mittelwert der Grenzen für Haushalte mit vier oder fünf Personen*

*** Nutzung des Mietspiegels Heidelberg für Kirchheim für die Mietobergrenzen des BW-LWoFG*

**** Wohnungsgrößen gemäß der sozialen Wohnraumförderung*

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

	Einkommensgrenzen	Mietobergrenzen (NKM)**	Wohnflächen***	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Mietwohnungen innerhalb der Mietobergrenzen	Bilanz
1 PHH	32.147 €	506 €	bis 45 m ²	1.580	620	-960
2 PHH	35.091 €	629 €	bis 60 m ²	480	470	-10
3 PHH	40.161 €	773 €	bis 75 m ²	130	580	450
4+ PHH*	74.350 €	1.022 €	ab 75 m ²	270	990	720
Gesamt				2.460	2.660	200

4.4. Zwischenfazit

Aus beiden Bilanzierungen kann geschlussfolgert werden, dass es in Dossenheim ein Defizit an kleinen preisgünstigen Wohnungen gibt. Bei der Modellrechnung gemäß Wohngeld übersteigt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte das Angebot um rund 30 Wohneinheiten und bei der Modellrechnung gemäß BW – LWoFG übersteigt die Nachfrage das Angebot um rund 970 Wohneinheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Insbesondere die laut BW – LWoFG höheren Einkommen verschärfen die Situation. Die Bilanzen für die größeren Haushalte sind in beiden Fällen positiv, allerdings ist bei diesen rechnerischen Bilanzen zu berücksichtigen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrent:innen auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen können, sofern sie keiner Bindung unterliegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall. Diese werden gerne auch an solvente kleinere Haushalte vermietet statt an größere Familienhaushalte. Zu den Gruppen mit Zugangsschwierigkeiten zählen insbesondere Alleinerziehende und Familien mit mehr als zwei Kindern.

Vor dem Hintergrund des preisgünstigen Wohnens ist ergänzend auf die Bindungsausläufe der geförderten Wohnungen hinzuweisen. Bei zwei von drei Objekten mit öffentlicher Förderung und aktuell 41 Wohnungen läuft die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum 31. Dezember 2024 aus, sodass es – ohne Neubau – ab dem 01. Januar 2025 nur noch ein Objekt mit elf öffentlich geförderten Wohnungen in Dossenheim geben wird.

5. Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

5.1. Planungsrechtliche Grundlagen

Als Grundlage jeglicher städtebaulichen Überlegungen und Planungen und besonders vor dem Hintergrund der Forcierung der Innenentwicklung mittels der Analyse innerörtlicher Flächenpotenziale, gilt es die planungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde zu berücksichtigen und einzubeziehen.

Im Rahmen des vorliegenden Konzepts wurden daher der Flächennutzungsplan, Sanierungsgebiete und die rechtskräftigen Bebauungspläne analysiert und berücksichtigt.

Der gesamtstädtische Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitende Bauleitplanung (vgl. Abbildung 33) dient als Grundlage der Erhebung und ist als langfristiger Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung zu verstehen, wo und in welcher Form eine bauliche Nutzung zukünftig aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und vertretbar erscheint. Für die Gemeinde Dossenheim gilt der seit 2020 fortgeschriebene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, dem zusammen mit 15 weiteren Gemeinden sowie den Städten Heidelberg und Mannheim die Kompetenz zur Erstellung und Fortschreibung des FNP übertragen wurde.

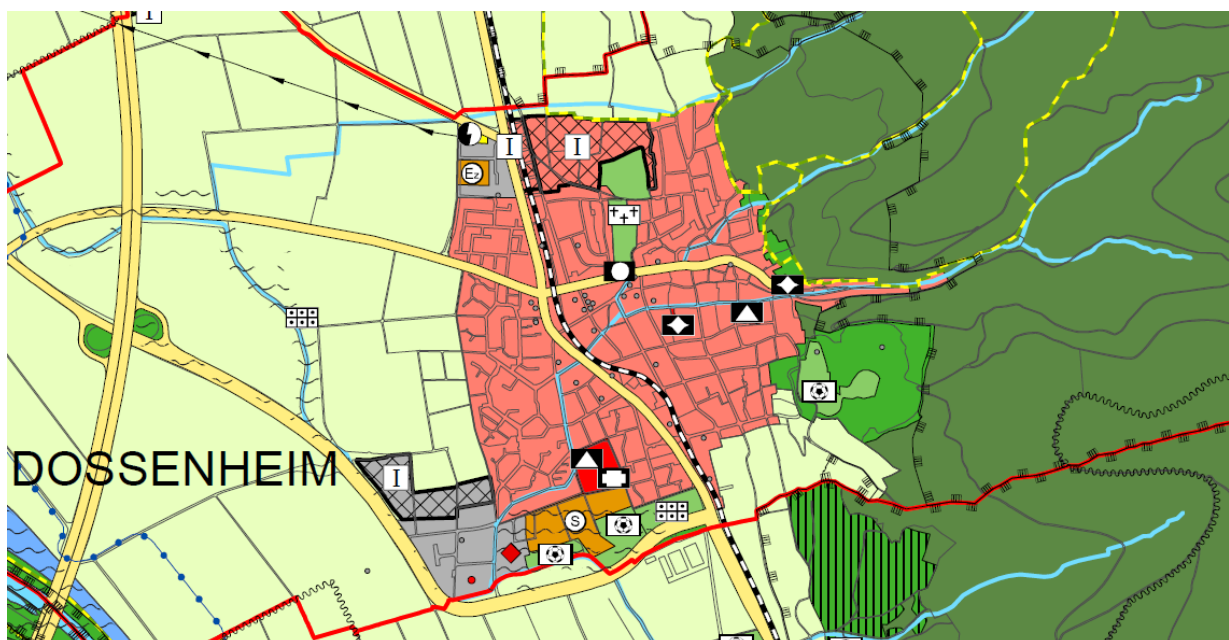


Abbildung 33: Auszug aus dem FNP Dossenheim (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2021)

Neben den Festsetzungen des Flächennutzungsplans sind die gültigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet bei der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen. Derzeit existieren in Dossenheim die folgenden neun rechtsgültigen Bebauungspläne:

- „Burggarten“ (1974, letzte Änd. 1996)
- „Kronenburger Hof“ (1990, letzte Änd. 1999)
- „Ortsmitte II A“ (1997, letzte Änd. 2008)
- „Reigart“ (1962, letzte Änd. 1995)
- „Süd“ (1969, letzte Änd. 2021)
- „West I“ (letzte Änd. 2019)
- „West II“ (letzte Änd. 2014)
- „Langgewann“ (1997)
- „Waldfrieden“ (2008, letzte Änd. 2010)

Letztere beiden wurden nicht in die Erstellung des vorliegenden Konzepts einbezogen, da sie für Flächen außerhalb des geschlossenen Ortskerns gelten.

Parallel zum vorliegenden Konzept findet derzeit die Fortschreibung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von dem Verband Region Rhein-Neckar statt. Der aktuell vorliegende Regionalplan stammt aus dem Jahr 2014 und deckt die Gemeinde Dossenheim als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar ab. Im Zuge der Regionalplanänderung werden die Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ aktualisiert.

5.2. Methodik & Vorgehensweise

Das Vorgehen zur Identifikation von Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Dossenheim erfolgte in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung.

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurden zunächst jegliche Potenzialflächen im Gemeindegebiet anhand von Luftbildaufnahmen identifiziert. Gemeint sind Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtungspotenziale (genauer: Grundstücke mit großen Freiflächen bzw. mindergenutzte Grundstücke) sowie Flächenreserven laut FNP und B-Plänen, die jeweils flurstücksscharf erfasst werden. Eine Ausnahme bei der Erfassung bildet die Flächen-/Wohnbaureserve Augustenbühl.

Im Anschluss wurden die identifizierten Potenzialflächen mit den bereits vorhandenen Erhebungen zu Innenpotenzialen in Dossenheim überlagert und überprüft. Bei den Erhebungen handelte es sich einerseits um die plausibilisierten Bauflächenpotenziale aus dem Raum+Monitor und andererseits um eine Erhebung zu Innenpotenzialen vom Nachbarschaftsverband, die 2013 im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden. Wobei es sich bei letzterem lediglich um einen Entwurfsstand handelt, da die Plausibilitätsprüfung und Potenzialbewertung nicht abgeschlossen wurden.

Strategisches Vorgehen

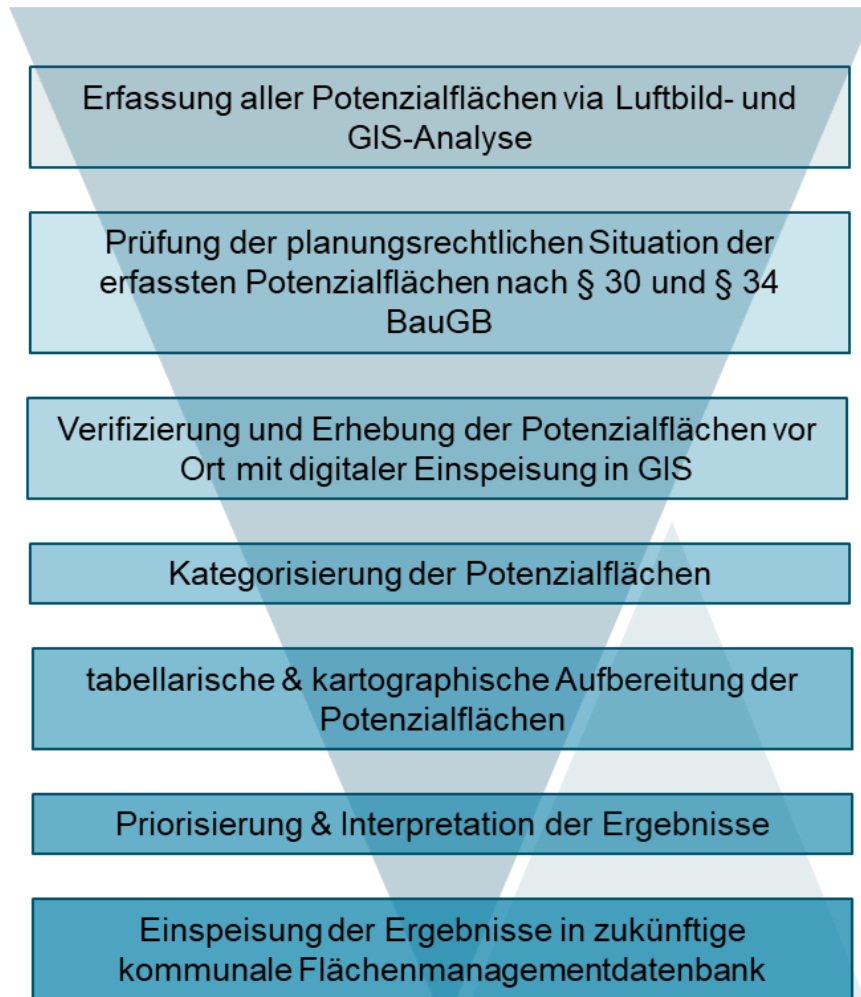


Abbildung 34: Darstellung des strategischen Vorgehens (Quelle: DSK GmbH 2022)

Das mehrstufige Verfahren sah anschließend die Prüfung der planungsrechtlichen Situation aller ersichtlichen, o.g. Potenzialflächen vor, indem die vorgesehene Nutzung im Flächennutzungsplan, die Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie das Vorhandensein eines Bebauungsplans (B-Plan nach § 30 BauGB) und dortige Festsetzungen geprüft wurden. Ziel war es, die Zahl der anhand der Luftbildaufnahmen identifizierten Potenzialflächen auf solche im Innenbereich zu konzentrieren und im Anschluss bei der Vor-Ort-Besichtigung zu verifizieren. Auch die Option, gewisse Brachflächen aufgrund der umgebenden Bebauung als Freifläche zu belassen, wurde berücksichtigt. Die Kategorisierung der Flächen im Rahmen der Erhebung wird auf der folgenden Seite geschildert.

Die Vor-Ort-Erhebung erfolgte Anfang Februar 2022 mit direkter digitaler Einspeisung der Informationen in ein Geoinformationssystem (ArcGIS/QGIS) und zusätzlicher fotografischer Dokumentation der Potenzialflächen. Hierbei konnte sowohl eine Aussage zur Erschließung der Potenzialgrundstücke (nach § 127 Abs. 2 BauGB) erfolgen als auch sonstige Gegebenheiten wie aktuelle Nutzung oder Topographie geprüft werden. Die Erschließungsmaßnahmen im engeren Sinne sind in § 127 Abs. 2 BauGB aufgezählt.

Dazu gehört der Bau von Straßen, Grünanlagen, Parkplätzen und Immissionsschutzanlagen. Ein Baugebiet ist aber noch nicht vollständig nutzbar, wenn diese aufgezählten Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Daneben sind z. B. auch die Versorgung mit Energie und Wasser sowie der Anschluss an das Entsorgungsnetz erforderlich (vgl. § 127 Abs. 4 BauGB). Diese Maßnahmen gehören zur weiteren Erschließung und sind nicht Teil der Analyse.

Kategorisierung der Potenzialflächen

Nach der Vor-Ort-Begehung und Vervollständigung der genannten Informationen schloss sich die Bewertung und anschließende Kategorisierung der analysierten Baulücken, Brach- und Nachverdichtungsflächen an. Um eine solche Bewertung je Fläche vornehmen zu können, wurde ein Kategorisierungssystem genutzt, das praxisnah (v. a. für kleine Gemeinden) sowohl auf planungsrechtlichen Parametern fußt als auch den Eigentums- sowie Erschließungsstatus und zuletzt den Eindruck vor Ort mitberücksichtigt.

Je nach Kombination der Informationen leitet sich dadurch unterschiedlicher Handlungsbedarf ab (vgl. Abbildung 35).

Ziel der Erhebung ist es, der Gemeinde im Rahmen des städtischen Flächenmanagements den Handlungsbedarf aufzuzeigen und Empfehlungen dahingehend zu geben, welche Aktivitäten sinnvoll und in welcher Priorität diese zu behandeln sind. Untenstehend ist das Zustandekommen des empfohlenen Vorgehens dargestellt:

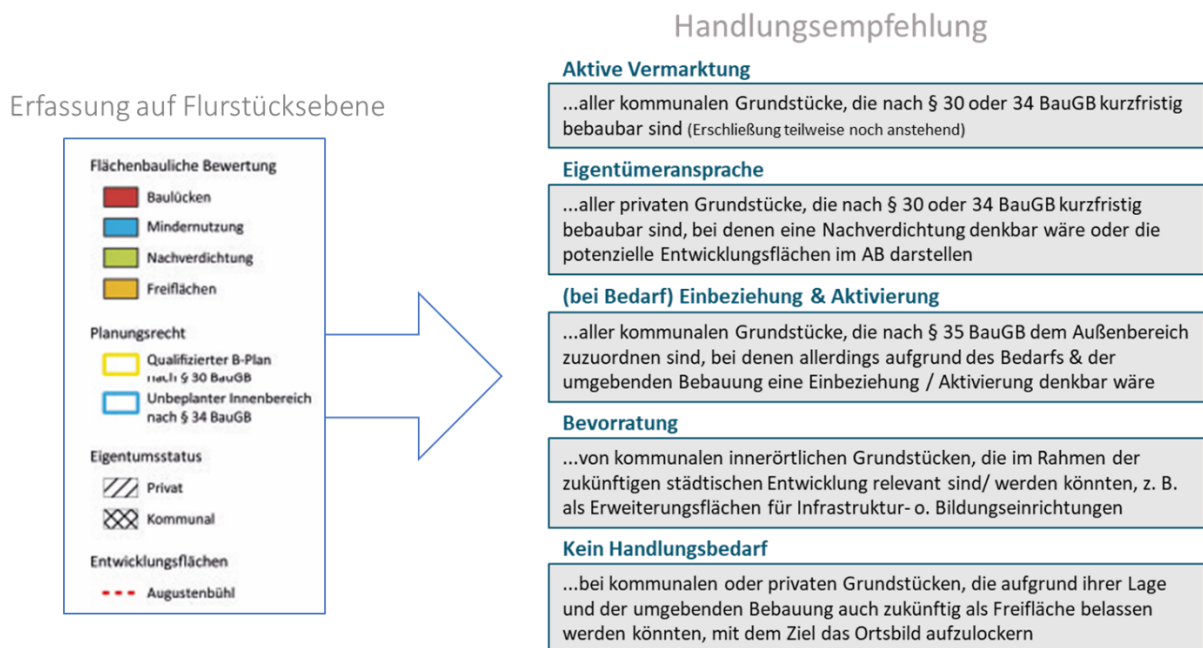


Abbildung 35: Darstellung der Kategorisierung von Leerständen und Handlungsempfehlungen (Quelle: DSK GmbH 2022)

Priorisierung der Potenziale

Aufgrund mehrerer identifizierter Baulücken und Potenzialflächen, wurde im Anschluss an die Erhebung ein weiterer Schritt unternommen: Angelehnt an den Leitfaden „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ des BBSR, in dem den Kommunen die Priorisierung ihrer analysierten Flächenpotenziale empfohlen wird, wurde dieses Vorgehen auch in Dossenheim angewendet. Ziel ist es, die vorhandenen Ressourcen in der Gemeindeverwaltung effizient einzusetzen, weswegen eine Schwerpunktsetzung im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements (auch zukünftig) als sinnvoll und empfehlenswert erachtet wird.

Die Priorisierung der erfassten Flächen orientiert sich an der erfolgten Kategorisierung (vgl. Abbildung 35) und damit an dem jeweiligen Aktivierungspotenzial, das die Gemeinde als Empfehlung pro Flurstück erhält. Das bedeutet, dass die Flurstücke mit der Empfehlung „Ansprache der Eigentümer:innen“ forciert betrachtet werden sollten, da das Aktivierungspotenzial hier aufgrund keiner oder geringer (planungsrechtlicher) Hürden potenziell am höchsten erscheint. Die Eigentümer:innen dieser Flächen sollten schließlich kontaktiert werden, um einen Überblick über deren Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft zu erhalten. Falls sich weiterer Flächenbedarf abzeichnen sollte, der innerörtlich nicht bedient werden kann, können die Eigentümer:innen der Grundstücke im Außenbereich kontaktiert werden, bei denen eine Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB realistisch erscheint oder die ein Nachverdichtungspotenzial bieten, da sie derzeit als (zusätzlicher) Garten, Beete, Spielflächen oder sonstiges genutzt werden.

Hinweis:

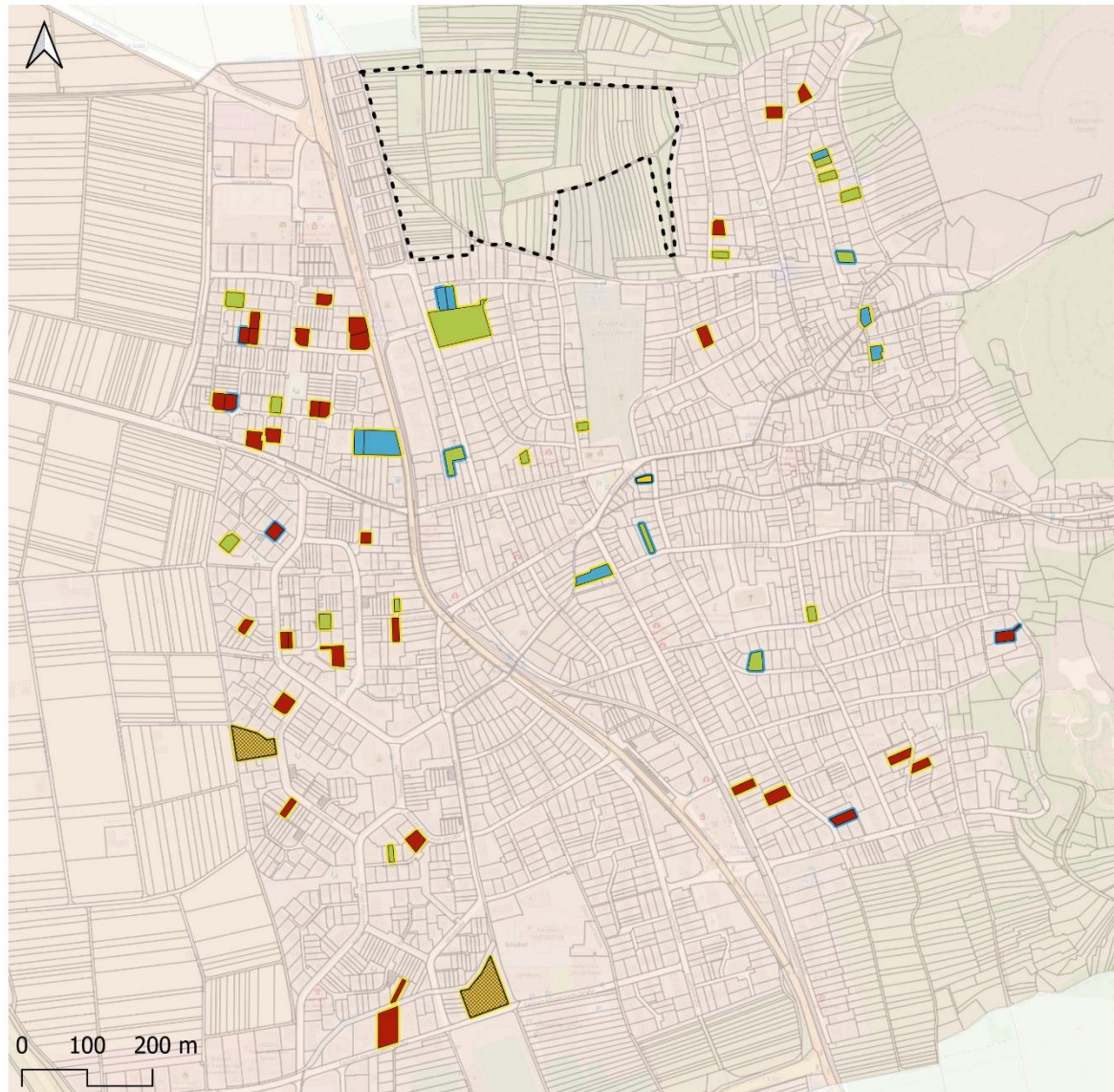
Nicht mitberücksichtigt wurden Baulücken und Freiflächen, die offensichtlich anderweitig genutzt sind oder eine etablierte Nutzung aufweisen, z. B. als Spielplatz oder bei denen es sich im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung eindeutig um einen Außenbereich handelt.

*Mitberücksichtigt aber **nicht kartographisch** dargestellt, wurden (öffentliche) Parkplätze, bei denen es sich im Rahmen der anschließenden Überprüfung um z. B. baurechtlich notwendige Stellplätze handelt und die Verfügbarkeit somit ausgeschlossen werden kann.*

5.3. Analyse der Potenzialflächen

5.3.1. Übersicht & Darstellung der Potenziale in Dossenheim

Im Folgenden sind die Auswertungen der Flächenpotenziale innerhalb der Gemeinde Dossenheim abgebildet. Bezugsraum stellte das gesamte Gemeindegebiet dar. Die kartografische Darstellung schließt nur den innerstädtischen Bereich der Gemeinde ein, da die Flächen nach § 35 BauGB im Außenbereich fast ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen.



Gemeinde
Dossenheim



Innenentwicklungspotenziale
der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEHUNG

Flächenbauliche Bewertung

- Baulücken
- Mindernutzung
- Nachverdichtung
- Freifläche

Planungsrecht

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

Eigentumsstatus

- privat
- Kommunal

Entwicklungsflächen

- Augustenbühl

Im Auftrag

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung

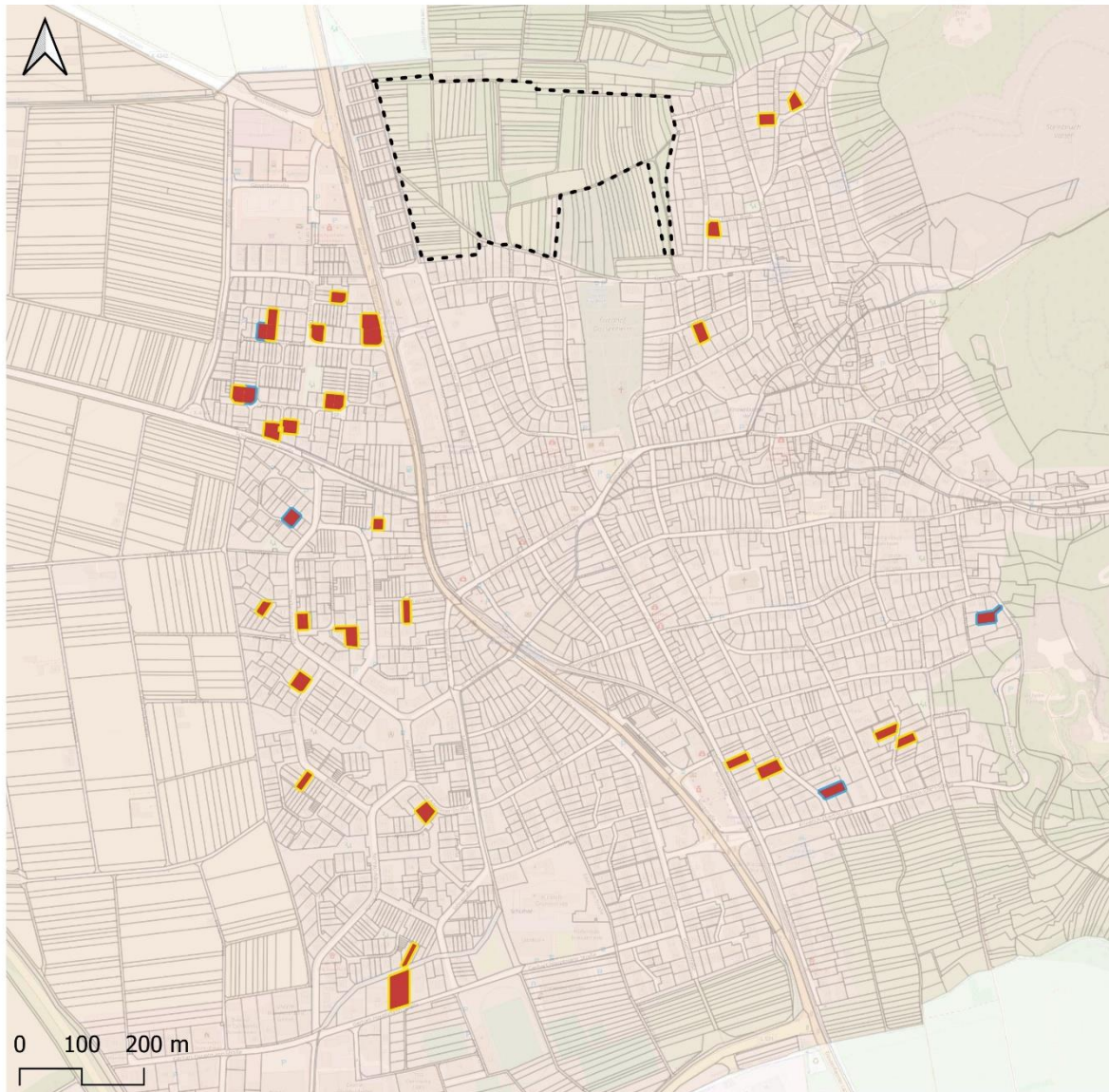
DSK | STADT ENTWICKLUNG

Daten-
grundlage

Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung
OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

Stand

Mai 2022



Gemeinde
Dossenheim



Innenentwicklungspotenziale
der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEHUNG

Flächenbauliche Bewertung

■ Baulücken

Planungsrecht

■ Qualifizierter B-Plan
nach § 30 BauGB

■ Unbeplanter Innenbereich
nach § 34 BauGB

Entwicklungsflächen

- - - Augustenbühl

Im Auftrag

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung

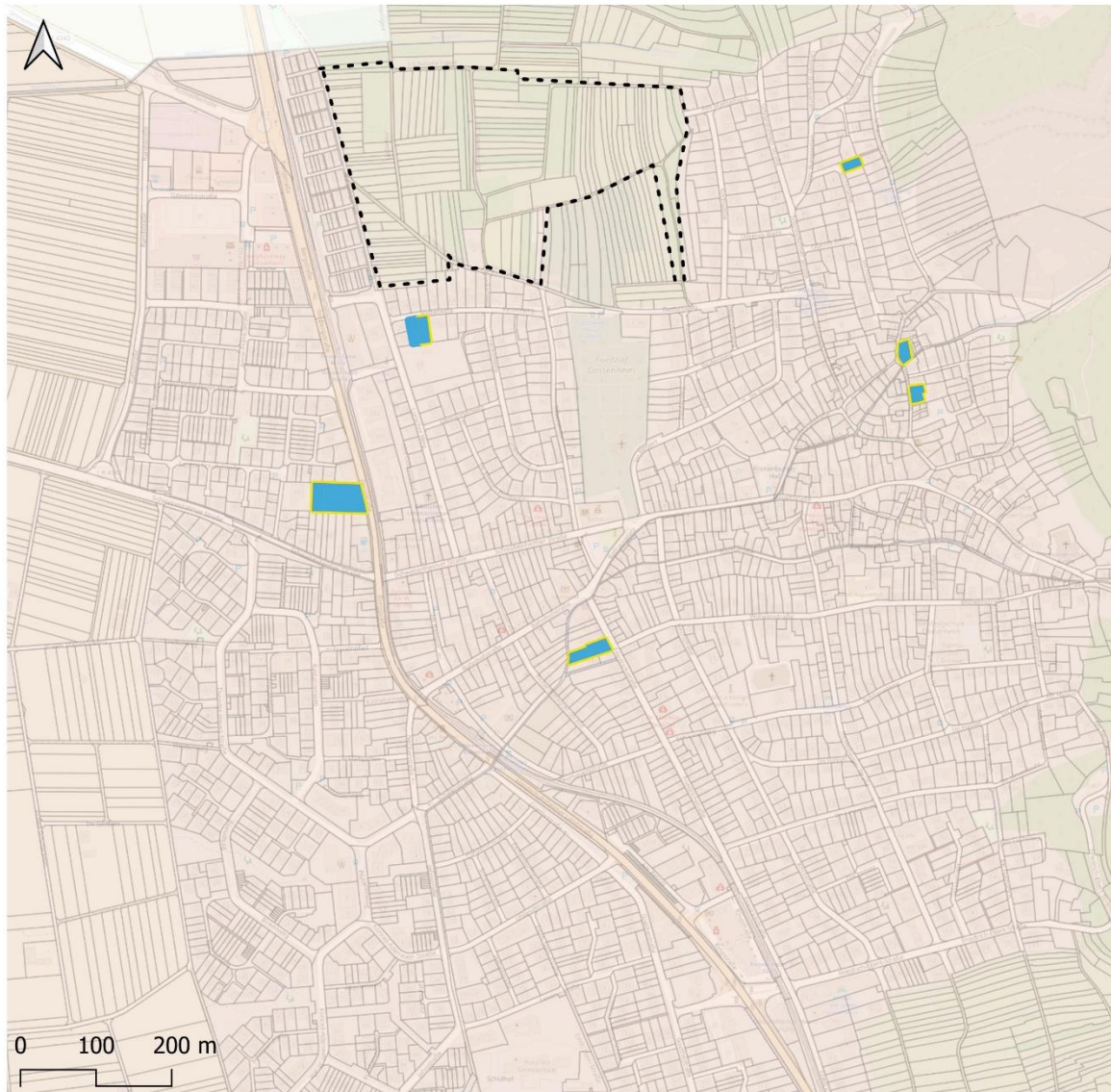
DSK | STADT ENTWICKLUNG

Daten-
grundlage

Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung
OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

Stand

Mai 2022



Gemeinde
Dossenheim




Innenentwicklungspotenziale
der Gemeinde Dossenheim


ERGEBNISSE BEGEHUNG

Flächenbauliche Bewertung


 Mindernutzung

Planungsrecht

 Qualifizierter B-Plan
nach § 30 BauGB

 Unbeplanter Innenbereich
nach § 34 BauGB

Entwicklungsflächen

 Augustenbühl

Im Auftrag

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung

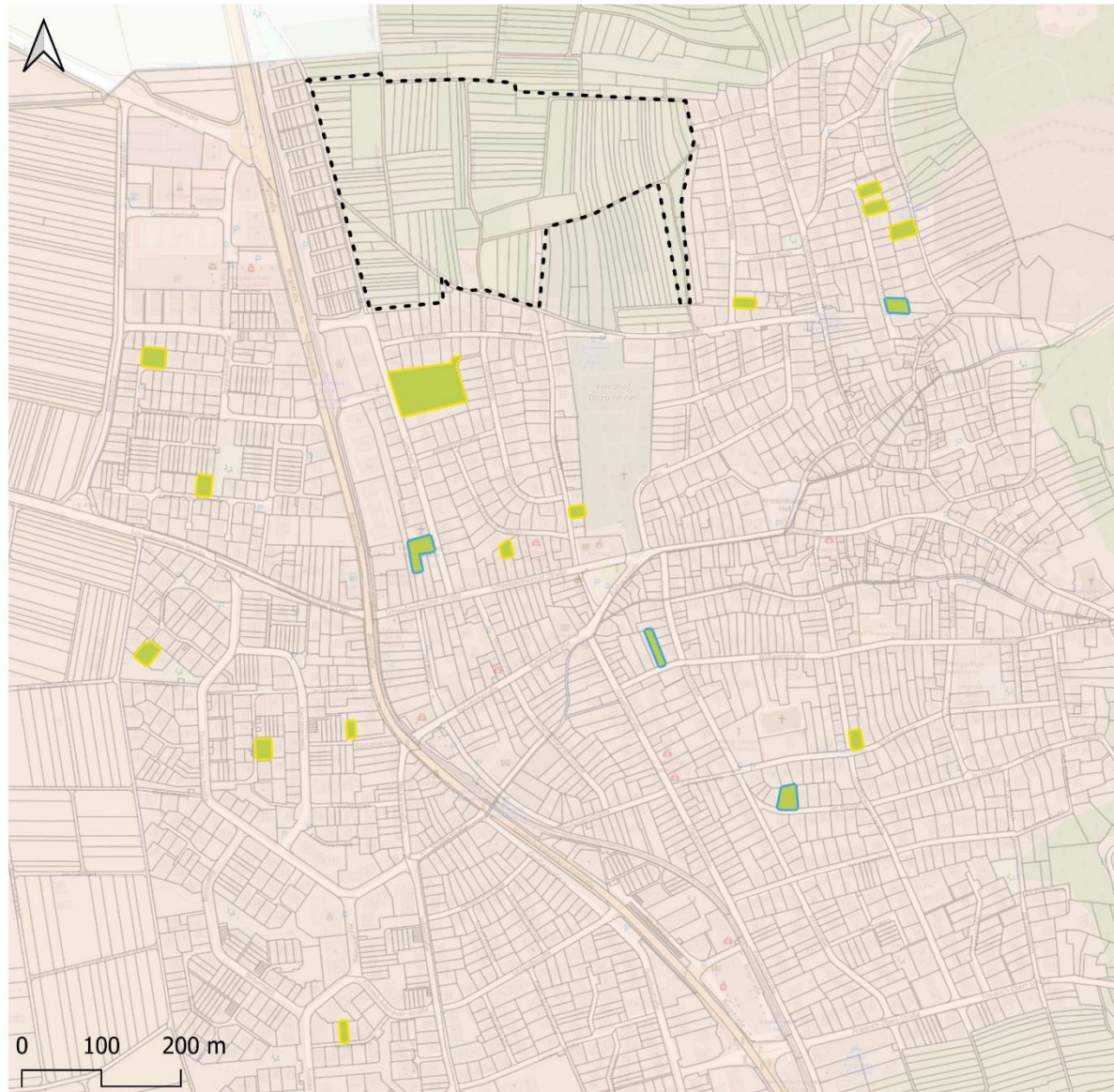
DSK | STADT ENTWICKLUNG

Daten-
grundlage

Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung
OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

Stand

Mai 2022



Gemeinde
Dossenheim




Innenentwicklungspotenziale
der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEHUNG

Flächenbauliche Bewertung


 Nachverdichtung

Planungsrecht

 Qualifizierter B-Plan
nach § 30 BauGB

 Unbeplanter Innenbereich
nach § 34 BauGB

Entwicklungsflächen

 Augustenbühl

Im Auftrag

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung

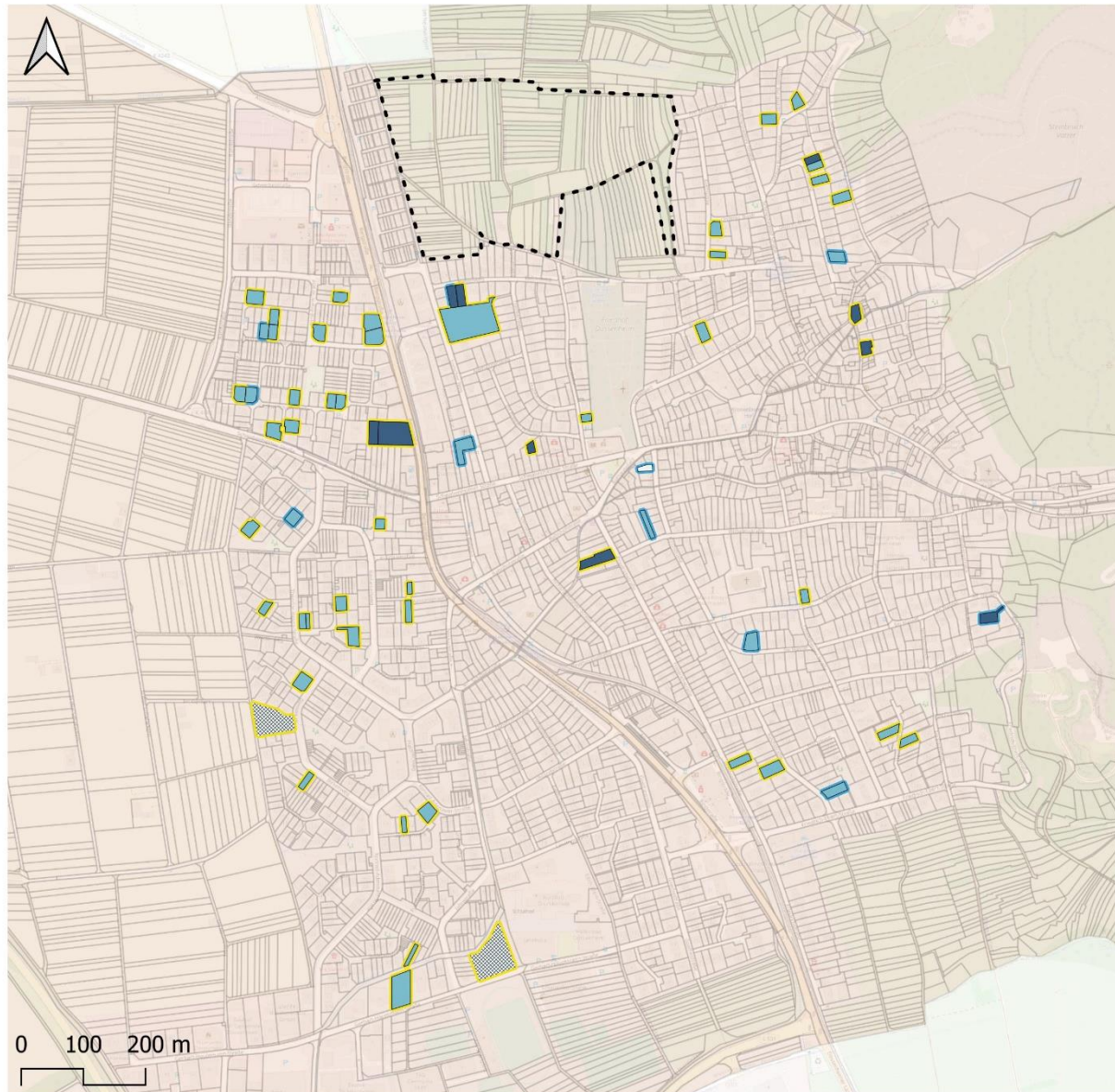
DSK | STADT ENTWICKLUNG

Daten-
grundlage

Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung
OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

Stand

Mai 2022



Gemeinde
Dossenheim



Innenentwicklungspotenziale
der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEHUNG

Flächenverfügbarkeit

- langfristig
- mittelfristig
- keine Verfügbarkeit

Planungsrecht

- §30
- §34

Eigentumsstatus

- privat
- kommunal

Entwicklungsflächen

- Augustenbühl

Im Auftrag

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung

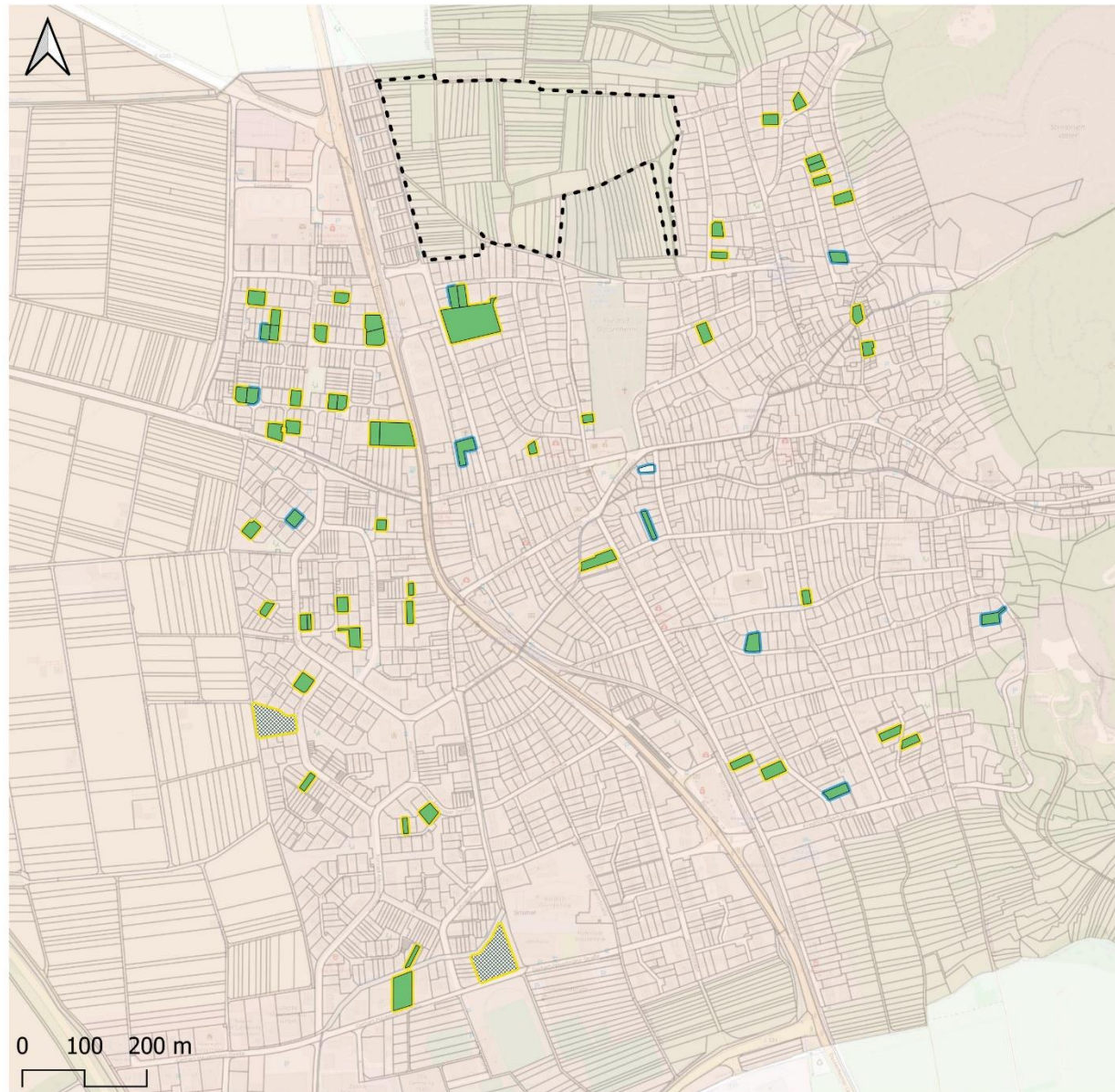
DSK | STADT ENTWICKLUNG

Daten-
grundlage

Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung
OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

Stand

Mai 2022



Gemeinde
Dossenheim



Innenentwicklungspotenziale
der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEHUNG

Handlungsempfehlung

- kein Handlungsbedarf
- Ansprache von Eigentümer:innen

Planungsrecht

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

Eigentumsstatus

- privat
- kommunal

Entwicklungsflächen

- Augustenbühl

Im Auftrag

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung

DSK STADT ENTWICKLUNG

Daten-
grundlage

Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung
OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

Stand

Mai 2022

Tabelle 4: Erfassung der Potenzialflächen in der Gemeinde Dossenheim (Stand: 03/2022) (Quelle: eigene Erhebung)

Fläche in m ²	Flstnr	Adresse	Planungsrechtliche Situation			Aktuelle Nutzung / Eigenschaften	Erschließung nach § 127 BauGB	Eigentumsstatus (privat / kommunal)	Flächenbauliche Bewertung	Verfügbarkeit	Empfehlung
			Qualifizierter B-Plan, § 30	Ungeplanter Innenbereich, § 34 BauGB	Flächennutzungsplan						
2361	8060	Birkenweg	§ 30		Wohnbaufläche	Freifläche / öffentliche Grünfläche	erschlossen	kommunal	Frei-/Grünfläche	keine Verfügbarkeit	kein Handlungsbedarf
3395	8358	Gerhart-Hauptmann-Str.	§ 30		Wohnbaufläche	Freianlage / öffentliche Grünfläche, Bouleplatz	erschlossen	kommunal	Frei-/Grünfläche	keine Verfügbarkeit	kein Handlungsbedarf
220	418	Kirchstraße		§ 34	Wohnbaufläche	Brachfläche; Parkplatz	erschlossen	privat	Frei-/Grünfläche	keine Verfügbarkeit	kein Handlungsbedarf
207	7903/9	Frauenpfad	§ 30		Wohnbaufläche	Parkplatz	erschlossen	privat	Mindernutzung	keine Verfügbarkeit	kein Handlungsbedarf
435	4470/1	Lorscher Weg 1		§ 34	Wohnbaufläche	Parkplatz	erschlossen	privat	Mindernutzung	keine Verfügbarkeit	kein Handlungsbedarf
484	3717/1	Am Neuberg		§ 34	Wohnbaufläche	Baulücke	nicht erschlossen	privat	Baulücke	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
1949	8519	Bergstraße	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche; teilweise Parkplatz	erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
848	476/1	Friedrichstr. 12	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv; Parkplatz; Hinterhof	erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
282	6344	Im Hosend 3	§ 30		Wohnbaufläche	Garage	erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
355	251	Schauenburgstr. 14	§ 30		Wohnbaufläche	große Scheune	erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
373	302	Schauenburgstr. 22	§ 30		Wohnbaufläche	große Scheune	erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
201	1121/4	Schwabenheimer Str.	§ 30		Wohnbaufläche	Scheune/Ruine im Hinterhof	nicht erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
451	4679	Keltenweg 17		§ 34	Wohnbaufläche	Parkplatz	erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
473	4678	Keltenweg 19		§ 34	Wohnbaufläche	Parkplatz	erschlossen	privat	Mindernutzung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
563	8520	Schwabenheimer Str.	§ 30		Wohnbaufläche	Mittelgrundstück pot. Gartennutzung	nicht erschlossen	privat	Nachverdichtung	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
481	8664	Anne-Frank-Straße 16	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
688	8670	Anne-Frank-Straße 2	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
645	8671	Anne-Frank-Straße 4	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
354	8700	Anne-Frank-Straße 40	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
569	8045	Birkenweg 4	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
285	8079	Birkenweg 42	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
474	4946	Blütenweg 8	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
607	7964	Frauenpfad 23	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
147	8004	Frauenpfad 30	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
421	6588	Friedrichstraße 69	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
1605	8328	Gerhart-Hauptmann-Str. 26	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
346	6662	Hasenhain 12	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
424	6630	Hasenhain 13	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
337	8572	Ingeborg-Bachmann-Str. 25; Sophie-Scholl-Str. 2	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
249	7895	Kastanienweg 39	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
360	7940	Kastanienweg 61	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
432	8562	Käthe-Kollwitz-Str. 19; Sophie-Scholl-Str. 20	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
350	8659	Käthe-Kollwitz-Str. 7	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
521	6618	Kirchstraße 65	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen

639	6571	Kirchstraße 66	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
536	8195	Konrad-Adenauer-Str. 9	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
376	6400	Korngasse / Unteres Bieth	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
336	8651	Maria-Montessori-Str. 10	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
432	8563	Maria-Montessori-Str. 26; Sophie-Scholl-Str. 18	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
336	8650	Maria-Montessori-Str. 8	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
328	6295	Oberer Burggarten 3	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
442	8537	Sophie-Scholl-Straße 21	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
555	8539	Sophie-Scholl-Straße 25	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
326	8571	Sophie-Scholl-Straße 4	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
231	8309	Sudetenstraße 5	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
269	8003	Theodor-Heuss-Str. 26	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
266	8032/1	Theodor-Heuss-Str. 45 a	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
398	6309	Unterer Burggarten 9	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
414	7860	Ahornweg 4		§ 34	Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
464	7864	Ahornweg 11	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
190	8198/1	Akazienweg	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv; sehr schmal	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
407	7968	Frauenpfad 17	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
406	6331/1	Im Hosend	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv; Weinbau	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
281	6343	Im Hosend 5	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
321	6341	Im Hosend 9	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
156	7911/1	Kastanienweg	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
592	8687	Käthe-Kollwitz-Straße 8	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
250	6395/3	Korngasse	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche; Gartenhütte	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
453	6325	Schauenburgstraße 37	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
387	8567	Sophie-Scholl-Straße 10	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
270	4333	Heidelberger Straße		§ 34	Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
564	4587	Im Hassel 3		§ 34	Wohnbaufläche	Gartennutzung; Fläche nicht einsehbar	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
4295	4676	Lorscher Weg 24		§ 34	Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv; sehr großes Grundstück	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
731	4469	Lorscher Weg 3		§ 34	Wohnbaufläche	Wohngebäude mit langem Schrebergarten	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
204	1087/2	Silbershohl		§ 34	Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
350	3655/1	Wilhelmstraße		§ 34	Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Nachverdichtung	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen

Eine exemplarische fotografische Dokumentation der flächenbaulichen Bewertungen der Flurstücke kann im Anhang eingesehen werden.

5.3.2. Analyse und Interpretation der Ergebnisse

Die Erfassung und Analyse der unter- und ungenutzten Flurstücke im Gemeindegebiet ergab, dass insgesamt 66 Flächenpotenziale in Dossenheim vorhanden sind. 54 Grundstücke entfallen auf (Wohn-)Baugrundstücke mit B-Plan und zwölf auf Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Als klassische Baulücken konnten insgesamt 35 Grundstücke identifiziert werden. Diese befinden sich hauptsächlich im westlichen Teil der Gemeinde. Der Großteil dieser Baulücken ist Bestandteil eines rechtskräftigen B-Plans und nach § 30 BauGB entsprechend den dort geltenden baurechtlichen Vorschriften kurzfristig bebaubar. Bei 18 Flächen würde sich ggf. eine Nachverdichtung (z. B. durch vorheriges Bodenordnungsverfahren) anbieten. Bei zehn Flächen konnte durch eine identifizierte Mindernutzung (z. B. durch Parkplätze oder aktive Gartennutzung) ein Entwicklungspotenzial festgestellt werden. Drei weitere Flächen eignen sich aus planungsrechtlichen Gründen nicht für eine Bebauung, da sie als öffentliche Grünanlage eingetragen wurden oder als Freifläche bestehen bleiben sollen. (vgl. Tabelle 4: Spalte „Aktuelle Nutzung“).

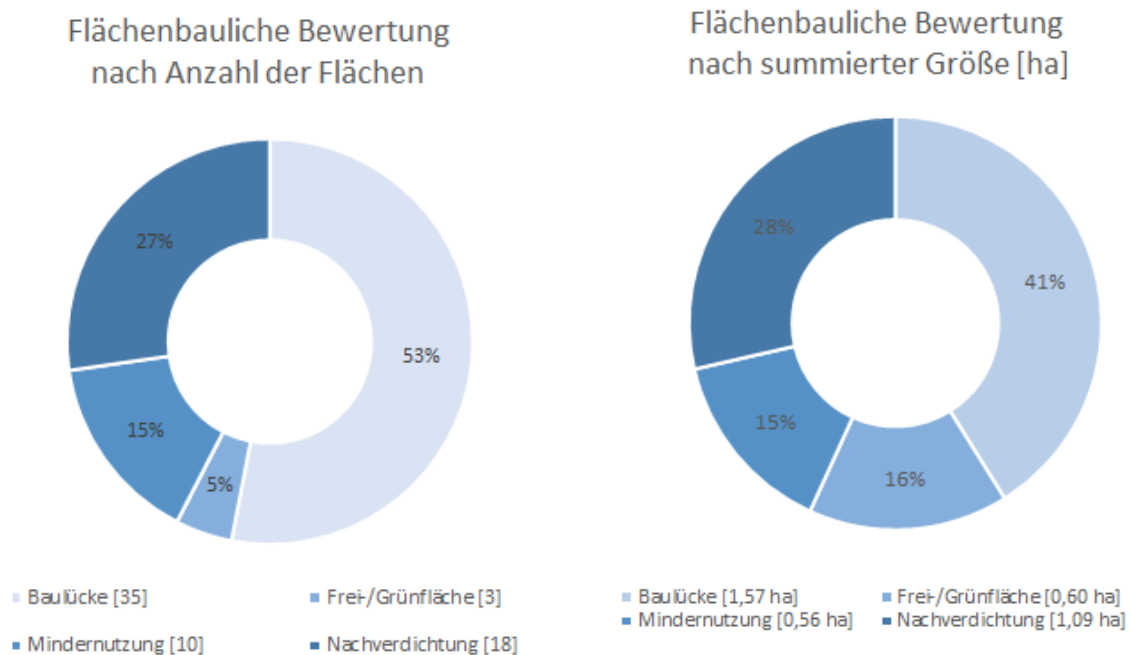
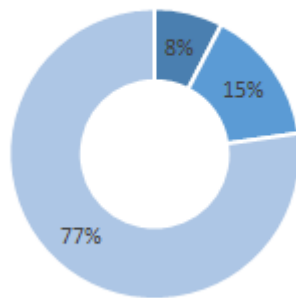


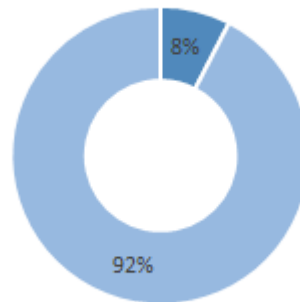
Abbildung 36: Gegenüberstellung der Flächenbaulichen Bewertung nach Anzahl und Flächengröße (Quelle: eigene Darstellung)

Die Summe aller 66 erfassten Flächen ergibt letztlich ein theoretisches Flächenpotenzial von ca. 3,8 ha. Gleichzeitig sagt dies noch nichts über die tatsächliche Verfügbarkeit aus, sondern verdeutlicht lediglich, dass ein theoretisches Angebot an bebaubaren Flächen vorhanden ist. Dieses gilt es je nach Wohnbauflächenbedarf und Vorhaben zu untersuchen und zu aktivieren. In Abbildung 36 ist das Gesamtpotenzial daher differenziert dargestellt.

Flächenverfügbarkeit - zeitliche Betrachtung



Handlungsempfehlung



■ keine Verfügbarkeit ■ langfristig ■ mittelfristig ■ kein Handlungsbedarf ■ Ansprache von Eigentümer:innen

Abbildung 37: Zeitliche Betrachtung der Flächenverfügbarkeit und Handlungsempfehlungen (Quelle: eigene Darstellung)

Das angesprochene „theoretische Potenzial an bebaubaren Flächen“ von 3,8 ha ist zudem nicht eindeutig, da nahezu alle diese Flächen in privatem Eigentum sind. Somit ist davon auszugehen, dass ein Großteil mittel- bis langfristig „gebunden“ ist (vgl. Abbildung 37), d. h. für eine Bebauung oder zur Veräußerung nicht zur Verfügung steht. Die Klassifizierung „kurz-“, „mittel-“, „langfristig“ oder „kein Handlungsbedarf“ wurde einerseits aufgrund der flächenbaulichen Bewertung und andererseits aufgrund bestehender Baulasten und Erschließung nach § 127 BauGB vorgenommen. Die Einteilung kann in Tabelle 5 eingesehen werden.

Tabelle 5: Kategorisierung nach Verfügbarkeit (Quelle: eigene Darstellung)

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)

Da die kommunalen Flächenpotenziale auf zwei Grundstücke begrenzt sind, und sich diese nicht für eine Bebauung eignen, kann die Gemeinde die Aktivierung der privaten innerörtlichen Flächenpotenziale anstreben, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Von den 64 Flächenpotenzialen in Privatbesitz sind jedoch drei zu vernachlässigen, für die nach städtebaulicher Einschätzung kein Handlungsbedarf besteht (keine Verfügbarkeit gegeben). Weiter ist davon auszugehen, dass es sich bei einem Teil des Privateigentums um Grundstücksbevorratung (zur späteren Selbstnutzung oder für Familienmitglieder

wie Kinder oder Enkel) handelt, dass komplizierte Eigentumsstrukturen vorliegen (z. B. Erbengemeinschaften) oder generell kein Interesse oder finanzielle Notwendigkeit für eine Bebauung oder Veräußerung besteht.

Im Rahmen einer möglichen Ansprache von Eigentümer:innen kann daher die jeweilige Situation und Entwicklungsbereitschaft des Grundstücks geklärt werden. Zudem wird aufgrund des hohen Anteils an Flächen, die in den Händen von Privateigentümer:innen liegen, empfohlen, den Kontakt zu diesen zu suchen, um die Potenziale zu aktivieren (vgl. Abbildung 38).

Eigentumsstatus Flurstücke

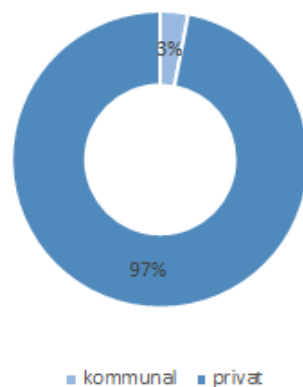


Abbildung 38: Eigentumsstatus der identifizierten Flurstücke (Quelle: eigene Darstellung)

Die zwei kommunalen Potenzialflächen sind bereits im kommunalen GIS als Grünflächen ausgewiesen und bieten einen Naherholungsraum für die Bürger:innen Dossenheims, sodass sie kein Nachverdichtungspotenzial bieten. Auch ohne die Aktivierung dieser Flächen bzw. gerade deshalb gilt für die Gemeinde (soweit möglich) der Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung, der bei jeder Standortentscheidung in Verwaltung und Politik abgewogen werden muss. Zu erwägen gilt aufgrund der beschränkten Flächenpotenziale, ob die Gemeinde über die bestehenden Wohnbauflächen hinaus neue Potenziale entwickeln kann. Die im Norden des Siedlungsgebiets gelegenen Flächen im "Augustenbühl" sind als Siedlungserweiterungsflächen für Wohnzwecke im FNP ausgewiesen. Baurechtlich sind sie weiterhin dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Für ihre Entwicklung ist eine Baurechtschaffung mittels Bebauungsplanverfahren notwendig.

Zieht man nun die Ergebnisse der Untersuchung heran, beläuft sich das potenziell aktivierbare Innenentwicklungspotenzial in Dossenheim insgesamt auf theoretisch 3,8 ha, was ca. 63 Bauparzellen (im EFH-Segment bei angenommener Grundstücksgröße von je 600 m²) entspricht.

Diese Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot basiert jedoch auf verschiedenen Annahmen: Zum einen wird hierbei außer Acht gelassen, dass ein Großteil der privaten Eigentümer:innen von Baugrundstücken nicht verkaufs- oder entwicklungsbereit ist, sodass eine Vielzahl innerörtlicher Flächen für den Markt nicht zur Verfügung steht. Zum anderen stellt insbesondere die Aktivierung von mindergenutzten

Flächen aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung und anderweitigen Nutzung einen voraussichtlich langfristigen und kostenintensiven Prozess dar.

Aufgrund dessen wird sich nochmal insbesondere auf insgesamt 35 Flächenpotenziale, die bei der Erhebung als Baulücken deklariert wurden, fokussiert (vgl. Tabelle 6):

Tabelle 6: Erfassung der Baulücken in der Gemeinde Dossenheim (Stand: 03/2022) (Quelle: eigene Erhebung)

Fläche in m ²	Flstnr	Adresse	Planungsrechtliche Situation			Aktuelle Nutzung / Eigenschaften	Erschließung nach § 127 BauGB	Eigentumsstatus (privat / kommunal)	Flächenbauliche Bewertung	Verfügbarkeit	Empfehlung
			Qualifizierter B-Plan, § 30	Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB	Flächen- nutzungsplan						
484	3717/1	Am Neuberg		§ 34	Wohnbaufläche	Baulücke	nicht erschlossen	privat	Baulücke	langfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
481	8664	Anne-Frank-Straße 16	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
688	8670	Anne-Frank-Straße 2	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
645	8671	Anne-Frank-Straße 4	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
354	8700	Anne-Frank-Straße 40	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
569	8045	Birkenweg 4	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
285	8079	Birkenweg 42	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
474	4946	Blütenweg 8	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
607	7964	Frauenpfad 23	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
147	8004	Frauenpfad 30	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
421	6588	Friedrichstraße 69	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
1605	8328	Gerhart-Hauptmann-Straße 26	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
346	6662	Hasenhain 12	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
424	6630	Hasenhain 13	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
337	8572	Ingeborg-Bachmann-Straße 25; Sophie-Scholl-Straße 2	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
249	7895	Kastanienweg 39	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
360	7940	Kastanienweg 61	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
432	8562	Käthe-Kollwitz-Straße 19; Sophie-Scholl-Straße 20	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
350	8659	Käthe-Kollwitz-Straße 7	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
521	6618	Kirchstraße 65	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
639	6571	Kirchstraße 66	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
536	8195	Konrad-Adenauer-Straße 9	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
376	6400	Korngrasse / Unteres Bieth	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
336	8651	Maria-Montessori-Straße 10	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
432	8563	Maria-Montessori-Straße 26; Sophie-Scholl-Straße 18	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
336	8650	Maria-Montessori-Straße 8	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
328	6295	Oberer Burggarten 3	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
442	8537	Sophie-Scholl-Straße 21	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
555	8539	Sophie-Scholl-Straße 25	§ 30		Wohnbaufläche	Gartennutzung aktiv	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
326	8571	Sophie-Scholl-Straße 4	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
231	8309	Sudetenstraße 5	§ 30		Wohnbaufläche	Brachfläche	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
269	8003	Theodor-Heuss-Straße 26	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
266	8032/1	Theodor-Heuss-Straße 45 a	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
398	6309	Unterer Burggarten 9	§ 30		Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen
414	7860	Ahornweg 4		§ 34	Wohnbaufläche	Baulücke	erschlossen	privat	Baulücke	mittelfristig	Ansprache von Eigentümer:innen

Betrachtet man nur die Baulücken, variiert die Grundstücksgröße zwischen 147 m² und 1605 m² (vgl. Abbildung 39). Bis auf fünf Baulücken unterliegen alle Grundstücke einem qualifizierten B-Plan nach § 30 BauGB. Nahezu alle Flächen liegen in Wohngebieten und sind als solche im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) eingetragen. Die 25 Baulücken westlich der Bergstraße sind größtenteils durch den Bebauungsplan “West I und II” baulich geregelt. So wurden nach § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO die Flächen den Kategorien allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO) oder Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zugeordnet. Die genauen baulichen Vorgaben können der 6. Änderung des B-Plans “West”

entnommen werden. Die zehn Baulücken östlich der Bergstraße sind verschiedenen B-Plänen zugeordnet. Aufgrund der Grundstücksgrößen der Baulücken sowie der geographischen Verortung inmitten von Einfamilienhaussiedlungen wird angenommen, dass eine Bebauung zwischen 2-4 Wohneinheiten pro Baulücke realisiert werden kann. Für jede Baulücken muss auf Grundlage dieser Annahme mit individuellen wie Flächengröße, Erschließungssituation, Stellplatzschlüssel, baurechtliche Situation, einpassende Umgebungssituation und Entwicklungsabsichten des/r Eigentümer:in abgewogen werden wie viele Wohneinheiten entstehen. Für sehr große Grundstücke wie z. B. über 1.600 m² Fläche wäre zusätzlich eine alternative Bebauung, welche mehr Wohneinheiten zur Verfügung stellen könnte, zu erwägen. Insgesamt wird der Bedarf an Wohnraum durch das vorhandene Potenzial langfristig jedoch nicht gedeckt werden.

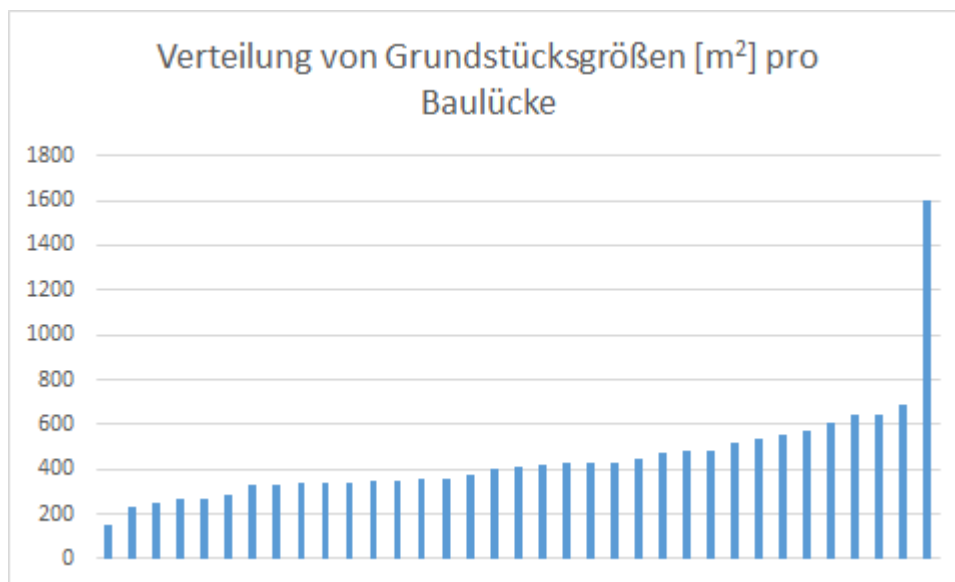


Abbildung 39: Grundstücksgrößen in [m²] für jede Baulücke (jeder Balken symbolisiert eine der 35 Baulücken) (Quelle: eigene Darstellung)

5.4. Zwischenfazit

Die Erfassung und Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Dossenheim hat ergeben, dass ein Potenzial an theoretisch nutzbaren Flächen im Innenbereich der Gemeinde mit insgesamt 66 Grundstücken grundsätzlich zur Verfügung steht. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Baulücken (35 Grundstücke) oder Flächen mit einem Nachverdichtungspotenzial (18 Grundstücke). Diese Flächen sind größtenteils bereits erschlossen und befinden sich im Privateigentum. Ihre Verfügbarkeit wird als "mittelfristig" klassifiziert. Flächen die kurzfristig mobilisiert werden können, sind nicht vorhanden.

Gleichzeitig ist für die Gemeinde eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum absehbar, welcher kein verfügbares Angebot entgegensteht. Die Nachfrage wird insbesondere von Familienhaushalten nach Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Zudem ist ein Defizit an kleinen preisgünstigen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte vorhanden.

Um dem jährlichen Neubaubedarf gerecht zu werden, müssten gemäß der vorliegenden Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2040 jährlich durchschnittlich 40 Wohnungen neu entstehen. Der jährliche Neubaubedarf liegt damit deutlich oberhalb der bisherigen Bautätigkeit (vgl. Kapitel 3.2).

In der Konsequenz kann Dossenheim bereits heute die Nachfrage nach Wohnraum nicht bedienen. Die Prognose der Wohnbedarfe in Dossenheim lässt vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Erfassung der städtischen Flächenpotenziale die Schlussfolgerung zu, dass das derzeitige Angebot an unbebauten/mindergenutzten Grundstücken für den prognostizierten Wohnraumbedarf nicht ausreicht, da aufgrund der perspektivisch positiv verlaufenden Bevölkerungsentwicklung auch die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf nach Wohnraum zunehmen wird. Durch die nähere Betrachtung der Baulücken wird zudem klar, dass das vorhandene Potenzial an Fläche der wachsenden Nachfrage an Wohnraum nicht gerecht werden kann.

Aufgrund dessen sollte ein vorrangiges Ziel sein, geeignete Maßnahmen zu identifizieren, und das mittelfristige Entwicklungspotenzial zu aktivieren.

6. Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale

Vor dem Hintergrund, dass für Dossenheim in den kommenden Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung von schätzungsweise 5,7 % zwischen 2021 und 2040 prognostiziert wird und somit die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin steigen wird, ist es für die zukünftige Tätigkeit der Gemeindeverwaltung umso wichtiger, die passenden Aktivitäten und Maßnahmen zu ergreifen.

Dabei sollen jedoch zukünftig keine isolierten Neubaugebiete auf der Grünen Wiese entstehen. Stattdessen sollte der Fokus des zukünftigen kommunalen Handelns als Erstes darauf liegen, innerörtliche Flächenpotenziale zu reaktivieren, um die vorhandene kommunale Infrastruktur bestmöglich auszulasten. Die (Re-)Aktivierung der analysierten Baulücken und Freiflächen kann einen Teil dazu beitragen, vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen und im Sinne einer stetigen und behutsamen Nachverdichtung den bundesweit hohen Flächenverbrauch zu deckeln. Gleichzeitig kann durch die Inwertsetzung bzw. Bebauung bisher ungenutzter Grundstücke ein Prozess der städtebaulichen Aufwertung des Ortsbilds in Gang gesetzt werden, der sowohl zu einer höheren Lebensqualität vor Ort als auch erfahrungsgemäß zu Nachahmungsprozessen (bzgl. Sanierungsmaßnahmen an Fassade o. ä.) in der Nachbarschaft führt.

Um die analysierten Wohnbauflächen-Potenziale in Dossenheim zu aktivieren und modernen, nachfrageorientierten Wohnraum zu schaffen, sind verschiedene Maßnahmen denkbar.

Die im Folgenden dargestellten, verschiedenen Möglichkeiten der Flächen(re)aktivierung bzw. Bewusstseinsbildung müssen dabei zeitlich parallel gedacht werden und greifen in der Umsetzung ineinander. Erfahrungsgemäß sind diese aktiven Bemühungen der Kommune schließlich über einen Zeitraum von mehreren Jahren (etwa 3-10 Jahre) stetig und öffentlichkeitswirksam umzusetzen, um positive Effekte im Sinne von Zuzügen, neu geschaffenen Arbeitsplätzen oder sonstigen positiven Wechselwirkungen (Kaufkraftsteigerungen im Ortsinneren, z. B. Umsatzsteigerungen bei örtlicher Bäckerei oder Gastwirtschaft, Mitgliederzuwachs in Vereinen, etc.) zu erzielen.

Aktive Pflege einer GIS-basierten Flächendatenbank

Parallel zur zusammenfassenden und graphischen Darstellung der Untersuchungsergebnisse im vorliegenden Innenentwicklungskonzept wurde die Erhebung und Analyse der Flächenpotenziale von Beginn an darauf ausgerichtet, die erfassten Informationen in ein digitales Geoinformationssystem einzupflegen, sodass diese Informationen fortan flurstücksbezogen abrufbar sind.

Die identifizierten Flächenpotenziale sollen zukünftig in eine kommunale, geoinformationssystembasierte Flächendatenbank eingepflegt werden, die von der Verwaltung professionell gepflegt werden sollte und anhand derer zukünftige Aktivitäten gesteuert und dokumentiert werden können. Die Datenbank sollte zentrale Funktionen zur Ansprache von Eigentümer:innen beinhalten (Konnektivität zum ALKIS, etc.), sodass Informationsabruf und -bearbeitung raumbezogener Daten verwaltungsintern jederzeit unkompliziert möglich sind und Verwaltungsabläufe bei Planungs- und Genehmigungsverfahren optimiert und beschleunigt werden.

Ansprache von Eigentümer:innen

Darauf aufbauend und mit oberer Priorität zu behandeln ist eine personalisierte postalische Ansprache aller privaten Eigentümer:innen von potenziellen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zum Zweck der Wohnbauentwicklung. Mithilfe der hinterlegten Informationen im kommunalen GIS-Programm kann eine direkte Ansprache der Eigentümer:innen der analysierten Flurstücke vorgenommen werden.

Es wird empfohlen ein Anschreiben zu erstellen, um die jeweiligen Eigentümer:innen persönlich zu kontaktieren und das Verkaufs- bzw. Entwicklungsinteresse an ihrem Grundstück/ Objekt zu bekunden (ggf. mit Versand eines Fragebogens) sowie ihnen gegebenenfalls bzgl. baurechtlicher oder architektonischer Fragen beratend zur Seite zu stehen und gemeinsam weitere Schritte einzuleiten (Verkauf/ Bebauung, Bodenordnungsverfahren, Umbau Immobilie, Sanierung, etc.).

Bereits erschlossene Baulücken bilden häufig größtes, aber unterschätztes Potenzial in Kommunen. Auch wenn bekanntermaßen nur ein geringer Prozentsatz privater Eigentümer:innen zur Veräußerung oder Bebauung ihres Grundstücks/ Objekts bereit ist, so hilft bereits eine anteilige Mobilisierung dabei, dem politischen Ziel der Innenentwicklung und des Flächensparens näher zu kommen.

Begleitendes Stadtumbaumanagement

Ansprache und Beratung von Eigentümer:innen sind zeitaufwändig. Zudem erfordern sie eine möglichst umfassende Kenntnis von Fördermöglichkeiten des Landes und Bundes (Städtebauförderung, KfW, BAFA, GRW/ BRF), um zielgerichtet zu beraten. Auch eine zielgruppenspezifische Bewerbung vorhandener Baugrundstücke mittels gemeinsamer Vor-Ort-Begehung und kostenloser Erstellung von Exposé bedarf einer professionellen Begleitung. Weitere Maßnahmen, v. a. im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung, können ebenso im Rahmen eines beauftragten Stadtumbaumanagements auf dieses übertragen werden. Entscheidet sich die Gemeinde für eine externe personelle Unterstützung, sind kommunale Aufwendungen hierfür meist für zunächst drei Jahre im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig.

Kostenlose Immobilienbörse

Parallel zu den anderen Maßnahmen ist die Einrichtung einer für Privateigentümer:innen kostenlosen Immobilienbörse auf der kommunalen Homepage sinnvoll, auf der sowohl freie Baugrundstücke sowie innerstädtische Baulücken angeboten werden können. Die Immobilienbörse sollte strukturiert aufgebaut sein und grundlegende Informationen enthalten (z. B. Grund- und Gewerbesteuersätze, Infos zu Baukostenzuschüssen) sowie auf Ansprechpersonen der jeweiligen Fläche oder des Objekts verweisen.

Schaffung von Investitionsanreizen

Zudem empfiehlt sich die Schaffung von Investitionsanreizen für private, bauliche Maßnahmen im Innenbereich. Um besonders die Generation der „Hausbauer“, d. h. junge Familien für den Wohnstandort Dossenheim zu begeistern bzw. bereits ansässige Familien für einen Neubau/ Bestandsumbau im Innenbereich zu gewinnen, ist es unabdingbar finanzielle Anreize für die Bauherren zu bieten. Ziel der Investitionsanreize soll sein, die privaten Bauherren vom Kauf eines unbebauten, innerörtlichen Grundstücks

zu überzeugen, um die Gemeinde und den Ortskern zukünftig (wieder) zu stärken und eine Zersiedelung am Ortsrand („auf der grünen Wiese“) zu verhindern. Mithilfe von „kommunalen Baukostenzuschüssen“ oder Baukindergeld (z. B. 500 € je Kind) könnte ein solcher kommunaler Investitionsanreiz bewusst für innerörtliche, unbebaute Grundstücke eingeführt werden.

Allgemeine Beachtung sollte auch dem Thema der energetischen Sanierung zukommen. Es ist ein gewisser Sanierungsbedarf, besonders energetischer Art sowie an Fassaden und innerhalb der Grundstückseinfriedungen, an mehreren Stellen im Gemeindegebiet erkennbar. Durch die Verabschiedung eines kommunalen Förderprogramms bzw. eines sogenannten Fassadenprogramms (innerhalb eines ausgewiesenen Sanierungsgebiets) könnte die Motivation für Privateigentümer:innen erhöht werden, entsprechende Maßnahmen, die zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbilds beitragen, umzusetzen. Je nach Vorhaben und Gestaltungsvorstellungen sind (in Abstimmung mit einem:r eigens beauftragten Sanierungsberater:in) Maßnahmen an Fassade, Fenstern, Dach oder Vorgarten förderfähig. Denkbar wäre hierfür je Sanierungsobjekt eine Förderung von bis zu 30 % der förderfähigen Kosten (max. 40.000 €). Zudem sollten interessierten und sanierungswilligen Bürger:innen die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung erläutert werden, die sowohl für Maßnahmen innerhalb als auch z. T. außerhalb des Sanierungsgebiets möglich sind.

Bewusstseinsbildung

Parallel zu den bereits aufgeführten Maßnahmenvorschlägen beziehen sich folgende Empfehlungen auf die Bewusstseinsbildung innerhalb der Bevölkerung und Eigentümerschaft. Dabei gilt es, in den örtlichen Print- und Online-Medien regelmäßig die Bedeutung der Innenentwicklung hervorzuheben und durch die Präsentation gelungener Beispiele das Interesse potenzieller Eigentümer:innen zu wecken. Eine dauerhafte Bespielung des Themas ist notwendig, um Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote zum richtigen Zeitpunkt an Interessierte zu transportieren. Mehrere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen sind diesbezüglich denkbar, die sich in ihrer Kommunikation und Argumentation den ggf. zeitnah bestehenden kommunalen Förderangeboten bedienen können. Hierzu können zählen:

Öffentlichkeitswirksame Kampagnen innerorts zur Bewusstseinsbildung und Motivationsbildung der Eigentümer:innen, z. B. durch Banneraktionen an Hausfassaden wie „Hier tut sich was!“ oder Kampagnen mit dem Titel „Wie wär's mit uns beiden?“ oder dem imitierten Werbespruch „Hier könnte ihr Haus stehen!“ (vgl. Abbildung 40).



Abbildung 40: links: Banneraktion „Wie wär's mit uns beiden“ - Raum sucht Bauherrn (Quelle: <https://www.maz-online.de/Lokales/Prignitz/Flirtversuch-mit-den-Bauherren/>) | rechts: Presseartikel zum Förderprogramm „Jung kauft Alt“ in Oschersleben. (Quelle: [Volksstimme.de](https://www.volksstimme.de), Artikel vom 29.01.2020)

Auch Beispiele für „modernes Wohnen in alten Mauern“ oder „Junges Leben in alten Häusern“ gibt es in zahlreichen ländlichen wie städtischen Kommunen, wobei meist der Charme der alten Gebäude oder des gut erhaltenen Fachwerks sowie die Lage im (historischen) Ortskern zur Kaufentscheidung beitragen. Bei der Abbildung 41 bekommen Sie Eindrücke von geschlossenen Baulücken durch moderne Neubauten in kleinen Städten und Gemeinden.

Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung (oder Veranstaltungsreihe) (evtl. zusammen mit einer Nachbargemeinde) zum übergeordneten Thema Immobilien(ver-)kauf, Wohnraumbedarfe, Flächen(re)aktivierung, Förderlandschaft, etc.

Im Zuge dessen könnten der Zuhörerschaft zum einen Best-practice-Objekte vorgestellt werden und zum anderen die finanziellen Anreize der Gemeinde erläutert werden (vgl. Abbildung 41).



Abbildung 41: Best-practice-Beispiele von Baulückenschließungen oder Umbauten im Innenbereich: links: Neubau in Regensburg (Quelle: Artikel in Schweriner VZ vom 06.05.2017) | rechts: Umbau eines EFH im histor. Ortskern in Wettenberg Krofdorf (Quelle: Heinze GmbH 2020)

Alternativ/ergänzend können Ortsspaziergängen mit interessierten Bürger:innen durchgeführt werden, um die Aufwertung von mindergenutzten Flächen an gelungenen Vorher-Nachher-Beispielen innerhalb der Gemeinde aufzuzeigen (inkl. jeweiliger Förderoptionen).

Baugebot

Die Gemeinde kann gem. § 178 BauGB sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch im unbeplanten Innenbereich ein Baugebot anordnen, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dies gilt insbesondere zur Schließung von Baulücken. Ist die Durchführung des Vorhabens der Eigentümer:innen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten, liegt es an der Gemeinde in eine Entwicklung einzusteigen.

Das in der Praxis bisher wenig genutzte Instrument kann flankierend mit den anderen informellen und formellen Instrumenten der Baulandmobilisierung eingesetzt werden. In dessen Zusammenhang häufig bereits seine informelle Ankündigung Wirkung zeigt. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz hat das Baugebot noch einmal eine Stärkung erfahren.

Grundstücksvermarktungsstrategie/Bodenfond

Die Gemeinde kann für sich eine Strategie formulieren, wie und in welcher Form sie aktiv in den Immobilienmarkt eingreifen will. Entscheidend ist der Grad der städtischen Einflussnahme. Diese kann bis zum aktiven Aufkaufen von Grundstücken reichen. Diese Aktivitäten sollten jedoch an räumlichen Entwicklungszielen ausgerichtet sein um eine gesteuerte, langfristig angelegten Ankaufsstrategie zu ermöglichen. Die Strategie sollte dazu dienen bspw. mithilfe des Förderprogramms Wohnungsbau BW insbesondere Flächen für bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

7. Optionen für Umgang mit Bauflächenbedarfen in der Gemeinde Dossenheim

Die Gemeinde Dossenheim liegt inmitten einer prosperierenden Region, in der sie insbesondere von den Zuzügen von jungen Erwachsenen und der (in großem Stil) ausbleibenden Wegzügen von Familiengründer:innen profitiert. Die gute wirtschaftliche Lage und hohe Beschäftigungsquote zeigen die Attraktivität des Standorts.

Aus den beiden aufgestellten Wohnungsmarktanalyse und -prognose konnte gezeigt werden, dass es in Dossenheim ein Defizit an kleinen preisgünstigen Wohnungen gibt. Dies betrifft insbesondere preissensible Haushalte, deren Nachfrage nach Wohnraum unter Umständen nicht gedeckt werden kann. Jährlich müssten gemäß der vorliegenden Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2040 durchschnittlich 40 Wohnungen neu entstehen um dem prognostizierten Wohnraumbedarf für Dossenheim gerecht zu werden.

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale hat ergeben, dass aktuell 66 Grundstücke mit Entwicklungspotenzial in Dossenheim vorhanden sind. Diese Flächen sind jedoch nicht in vollem Umfang direkt entwicklungsfähig, da sie sich in privater Hand befinden. Zusätzlich sind nur 35 der Flächen als direkte Baulücken klassifiziert. Die restlichen Flächen setzen sich aus Nachverdichtungspotenzialen, Mindernut-

zungen und Freiflächen zusammen. Die Erschließung der Grundstücke ist jedoch fast ausnahmslos gegeben. Im Ergebnis reichen die 35 als Baulücken gekennzeichnete Innenentwicklungspotenziale nicht aus, die Nachfrage zu stillen. Wenn alle Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden, ließe sich zumindest ein Teil des für Dossenheim fehlenden Wohnraumbedarfs befriedigen.

Wie gezeigt werden konnte, ist eine Diskrepanz zwischen Bedarf pro Jahr an Wohneinheiten und verfügbaren Flächen vorhanden. Um diesem Mangel an Wohnraum in den folgenden Jahren gerecht zu werden, können verschiedene Maßnahmen eingeleitet werden. Statt der in Dossenheim größtenteils vorhandene Einfamilienhausbebauung könnten vermehrt Mehrgeschosswohnungen umgesetzt werden, die einerseits preisgünstigeren Wohnraum zur Verfügung stellen und andererseits mehr Menschen unterbringen können. Gerade familiengerechtes Wohnen funktioniert auch im Geschossbau insbesondere hinsichtlich des Preises und bildet zudem den Wunsch von einigen Familien ab, kein eigenes Haus zu bewohnen/besitzen.

Da der Wohnraumbedarf nicht ausschließlich durch Innentwicklung gedeckt werden kann, sollten alternativ bzw. zusätzlich neue Entwicklungsflächen für Wohnungsbau erschlossen werden. Die Entwicklungsfläche Augustenbühl oder eine alternative Fläche könnte gegebenenfalls eine Möglichkeit für Erweiterung der städtischen Bebauung darstellen. Auch hier sollte auf zukunftsorientierte Bebauung geachtet werden, indem eine Kombination aus Einfamilienhäusern und Mehrgeschosswohnungen geplant wird.

Im besten Fall findet eine Verschneidung der beiden Handlungsmöglichkeit statt, da Innenentwicklung (insbesondere Nachverdichtung) nicht nur Zeitgeist des Städtebaus („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) ist, sondern sich die Metropolregion Rhein-Neckar ohnehin durch eine dichte Bebauung auszeichnet. Eine Nutzung vorhandener Potenziale kann daher Freiräume bewahren. Im Sinne der planungsrechtlichen und politischen Vorgabe der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ könnte die zukünftige Siedlungsentwicklung auf vorhandenen und mehrheitlich bereits erschlossenen Potenzialflächen umgesetzt werden. Gerade durch aktuelle Einflüsse, die sich in Bevölkerungsprognosen nicht abbilden lassen (z. B. Fluchtbewegungen aus der Ukraine) wird die Dringlichkeit von (preisgünstigem) Wohnraum und deren Erschließung sichtbar. Insbesondere für Personengruppen, die auf ein Angebot an Wohnungen im unteren Preissegment angewiesen sind, besteht derzeit nur ein eingeschränkter Zugang zum Wohnungsmarkt, weshalb die Schaffung preisgebundenem und bezahlbarem Wohnraums Berücksichtigung finden sollte.

Quellenverzeichnis

- DOSENHEIM.DE (2019): „Zahlen, Daten und Fakten“. Online unter: <https://dossenheim.de/freizeit-und-tourismus/#fakten>. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- RHEIN-NECKAR-ZEITUNG (2020): „Jetzt gibt es Alternativen zum „Augustenbühl““. Online unter: https://www.rnz.de/nachrichten/region_artikel,-dossenheim-jetzt-gibt-es-alternativen-zum-augustenbuehl-arid,574032.html. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- AUGUSTENBÜHLE.V. (2020): „Was ist der Augustenbühl?“. Online unter: <https://www.augustenbuehl.de/>. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- WEGWEISER KOMMUNE (n.d.): „Dossenheim (im Rhein-Neckar-Kreis)“. Online unter: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/dossenheim>. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- LANDESAMT FÜR STATISTIK BADEN-WÜRTTEMBERG (2020): „Statistik Kommunal 2020“. Online unter: https://dossenheim.de/wp-content/uploads/2020/09/226012_Broschuere_SK2020.pdf. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (2022): „Statistisches Bundesamt – wissen. nutzen.“. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Home/inhalt.html>. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020): „Zensus 2011 – Wissen was morgen zählt“. Online unter: https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- VALUE AG (2022): „Die Immobilienversteher“. Online unter: <https://www.value.ag/>. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- Bundesministerium der Justiz (n.d.): „Baugesetzbuch“. Online unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- METROPOLREGION RHEIN-NECKAR (2014): „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“. Online unter: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-plansaetzeundbegrueundung.pdf>. Letzter Zugriff: 04.05.2022.
- UNITED NATIONS (2015): Transforming our World: The 2030 Agenda for sustainable Development. Online unter: sustainabledevelopment.un.org. Letzter Zugriff: 10.05.2022.
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2021): „Flächennutzungsplan“. Online unter: <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp.html>. Letzter Zugriff: 19.05.2022.
- MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN BADEN-WÜRTTEMBERG (n.d.): „Wohnraumoffensive Baden-Württemberg“. Online unter: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnraumoffensive-baden-wuerttemberg/>. Letzter Zugriff: 19.05.2022.

Anhang

Beispiele für Freiflächen (Flurstücke 8060 und 8358)



Beispiele für Mindernutzungen (Flurstücke 4470/1 und 6344)



Beispiele für Nachverdichtungen (Flurstücke 6395/3 und 4676)



Beispiele für Baulücken (Flurstücke 8537 und 8563)

