

**Verwaltungsgemeinschaft  
Oberderdingen - Kürnbach**

**Anlage 3**

**Gemeinde Oberderdingen**

**Analyse des  
Wohnbauflächenbedarfs**

**zur Gesamtfortschreibung  
des Flächennutzungsplans**

**Dezember 2019**

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

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Räumliche Einordnung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
<b>4</b>	<b>Erfassung der Baulandreserven.....</b>	<b>8</b>
4.1	Baulandreserve aus rechtsgültigem FNP .....	8
4.2	Baulücken im Bestand.....	13
<b>5</b>	<b>Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte.....</b>	<b>19</b>
5.1	Bevölkerung.....	19
5.2	Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot .....	21
5.3	Belegungsdichte und Baudichte .....	22
<b>6</b>	<b>Bedarfsermittlung.....</b>	<b>25</b>
6.1	Parameter der Bedarfsermittlung.....	25
6.2	Bedarfsermittlung.....	29
<b>7</b>	<b>Vorgesehener Entwicklungsrahmen / Bildung von Rangfolgen .....</b>	<b>30</b>

## 1 Anlass

Oberderdingen hat sich aufgrund seiner landschaftlichen Vorzüge zu einer beliebten Wohnge-  
meinde und zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt. Die Gemeinde ist seit Jahr-  
zehnten Standort für Industrie und Gewerbe mit ca. 5.000 Arbeitsplätzen. Als Infrastrukturein-  
richtungen stehen Kindergärten, Betreuungsangebote, verschiedene allgemeinbildende Schulen  
und Fachschulen, Sozialstation, betreute Seniorenwohnanlage, Seniorenzentrum und Tages-  
und Nachtpflege zur Verfügung.

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

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

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

Die Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach beabsichtigt nun die Fortschreibung  
des Flächennutzungsplans, um die künftige Siedlungsflächenentwicklung in den Bereichen  
Wohnen, Gewerbe, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen - auch im Hinblick auf die anlaufen-  
de Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein - darstellen zu können. Im Zuge der  
vorgesehenen Gesamtfortschreibung soll die Planung digitalisiert werden. Hierbei wird auch der  
aktuelle Planungsstand hinsichtlich zwischenzeitlich realisierter Baugebiete und Verkehrsstras-  
sen aufgearbeitet.

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

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

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

## 2 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend hält die Untersuchung als wesentliche Ergebnisse fest:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Räumliche Einordnung

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

Die Gemeinde hat eine Größe von 3.357 ha und zählte Ende 2018 10.948 Einwohner (Daten Statistisches Landesamt). Die aktuellen Bevölkerungszahlen von Oberderdingen liegen bei 11.029 E (StaLa / 2. Quartal 2019) und 11.090 E (kommunale Einwohnerstatistik / Oktober 2019).

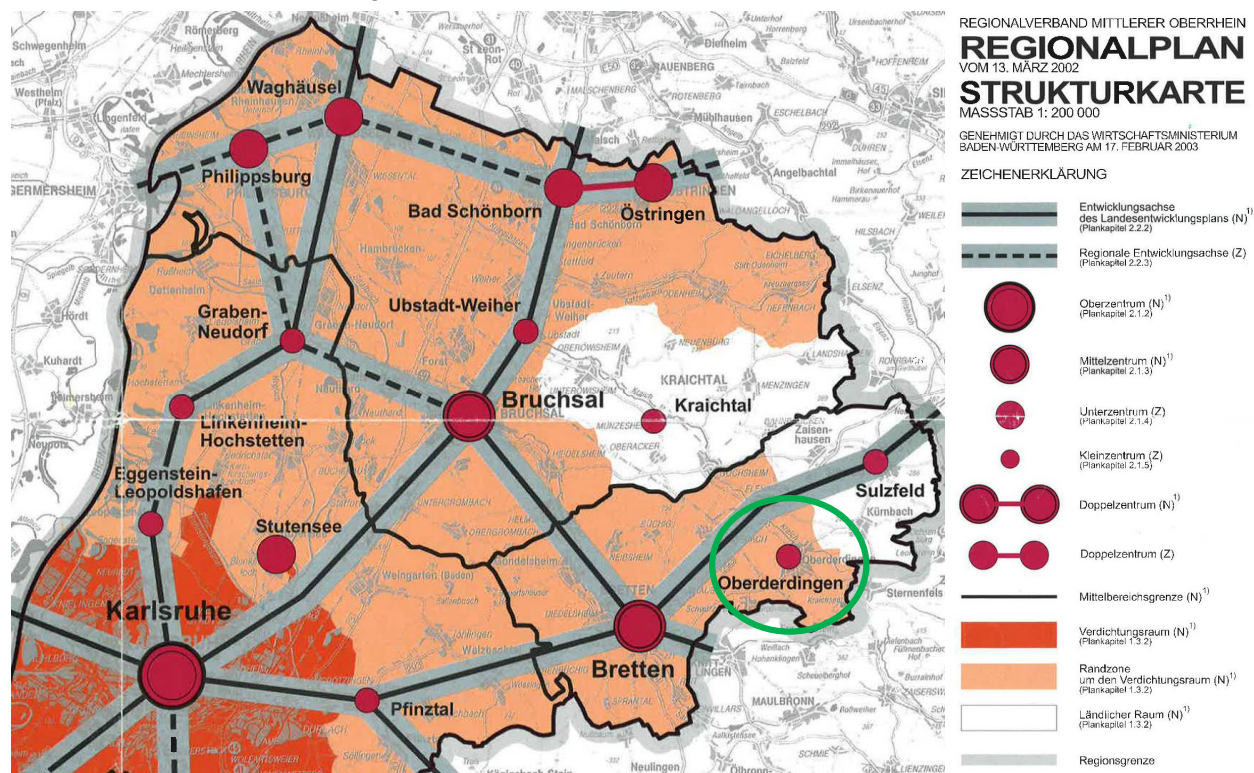
Mit den beiden Stadtbahnhaltepunkten in Flehingen (Strecke Karlsruhe – Eppingen – Heilbronn) ist die Gemeinde gut an den ÖPNV angebunden. Zudem liegt Oberderdingen verkehrsgünstig an der B 293, die zum Autobahnanschluss an A 8 und A 6 führt oder der L 593, die die Verbindung zur A 5 und A 81 herstellt.

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein wurde 2002 beschlossen und 2003 durch das Wirtschaftsministerium genehmigt. Der regionalplan soll nun fortgeschrieben werden: am 07.12.2016 fasste die Verbandsversammlung des Regionalverbandes den Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan 2020.

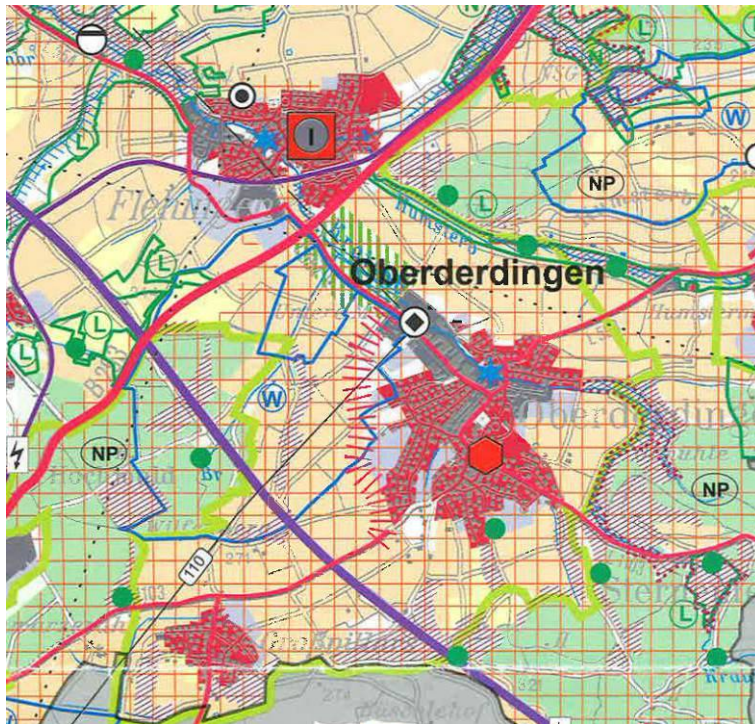
Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist die Gemeinde Oberderdingen als Kleinzentrum festgelegt und wird im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet. Sie liegt innerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes zwischen Karlsruhe – Pfinztal – Bretten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

Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan:





Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan:



## Legende

### Siedlungsstruktur

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

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

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

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

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

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

Da der analoge Flächennutzungsplan schlecht lesbar ist, wird in den folgenden Abbildungen zur Baulandreserve bereits auf den Bearbeitungsstand der digitalen Übertragung des Flächennutzungsplans (Arbeitsstand Januar 2019) zurückgegriffen. Gebiete, für die Ende 2018 bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, sind als Bestandsflächen dargestellt.

## 4 Erfassung der Baulandreserven

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

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

Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet. Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

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

Das Baulückenkataster der Gemeinde Oberderdingen wurde 2019 vom Büro Schöffler mit Bezug Ende 2018 aktualisiert. Hierbei wurden auch die seit 2016 / 2017 zwischenzeitlich erschlossenen und rechtskräftigen Baugebiete neu zugeordnet und bilanziert.

### 4.1 Baulandreserve aus rechtsgültigem FNP

Mit der geforderten Umstellung des Bedarfsnachweises auf die aktuellen Zahlen von 2018 ergibt sich auch eine neue Bewertung der Baulandreserven: die Bebauungspläne 'Hinter der Schießmauer' in Oberderdingen, 'Häldeweg' in Flehingen und 'Storchenäcker' in Großvillars sind inzwischen rechtskräftig und werden daher mit den dort noch freien Baugrundstücke als 'Baulücken im Bestand' bilanziert. Der 2. und 3. Bauabschnitt des Baugebietes 'Hinter der Schießmauer' ist bereits komplett aufgefüllt.

Aufgrund des engen Bedarfsrahmens wird in Rücksprache mit der Verwaltung zudem von einem Verzicht der Entwicklungsfläche 'Kreusslen' ausgegangen.

Im Ergebnis sind als Baulandreserven aus dem FNP nun noch 5,73 ha zu bilanzieren.

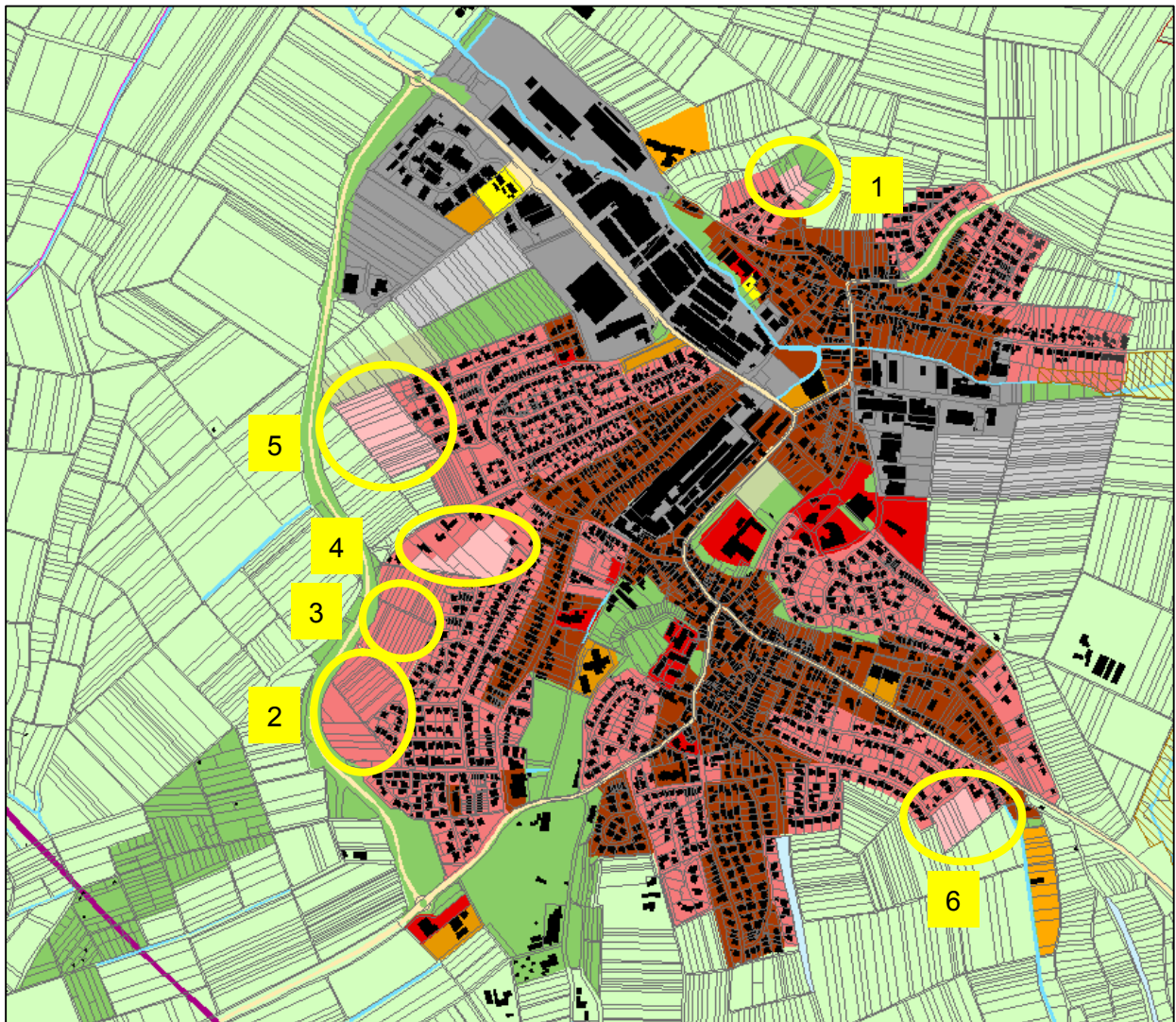
Gemeinde/Ortsteil	Fläche in ha	relevant für W in ha
<b>Kernort Oberderdingen</b>		<b>3,92 ha</b>
<i>W-Fläche 1 (Kreusslen): 0,43 ha</i>		<i>Rücknahme</i>
<i>W-Fläche 2 (Hinter der Schießmauer BA 2 + BA 3): 3,50 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<i>W-Fläche 3 (Hinter der Schießmauer BA 4 + BA 5): 3,70 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<i>W-Fläche 4 (Schelmenäcker): zu 50 % angesetzt</i>	1,76 ha	0,88 ha
<i>W-Fläche 5 (Rotland II)</i>	3,04 ha	3,04 ha
<i>W-Fläche 6 (Oberes Feld): nicht angesetzt, da künftig SO Senioren</i>	1,18 ha	--
<b>Ortsteil Flehingen</b>		<b>1,81 ha</b>
<i>W-Fläche 1 (Hälde / Häldeweg): 0,55 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<i>M-Fläche 2 (Zimmerplatz II): im parallelen B-Plan als WA</i>	1,81 ha	1,81 ha
<b>Ortsteil Großvillars</b>		<b>-- ha</b>
<i>W-Fläche 1 (Baugebiet Storchenäcker BA 2): 2,59 ha</i>	<i>BP rechtskräftig / s. Baulücken</i>	
<b>Gesamt Gemeinde Oberderdingen</b>		<b>5,73 ha</b>



Für die Baulandreserveflächen 'Schelmenäcker' in Oberderdingen und 'Zimmerplatz II' wurden die Bebauungspläne 2019 erstellt: sie zählen daher noch als FNP-Reserve, mit der Auffüllung der Gebiete ist jedoch in einem kurzen Zeitraum zu rechnen. So ist die Bauplatzvergabe für das Baugebiet 'Zimmerplatz II' mit Bauverpflichtung bereits erfolgt, zudem liegen der Gemeinde lange Interessentenlisten für Baugrundstücke vor.

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

### Kernort Oberderdingen



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

Am nordöstlichen Ortsrand befindet sich die Fläche „Kreusslen“ (1), welche sich direkt an die Straße „Im Kreusslen“ anschließt. Bisher ist die Fläche mit 0,43 ha noch nicht bebaut oder überplant. Sie ist hinsichtlich der topografischen Situation und auch der hochwertigen, ökologischen Strukturen nicht unproblematisch. Mit Blick auf den Bedarfsrahmen soll die Fläche daher zu-

rückgenommen und nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dementsprechend wurde sie bei Bilanzierung der Bauflächenreserve auch nicht mehr angerechnet.

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

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

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

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

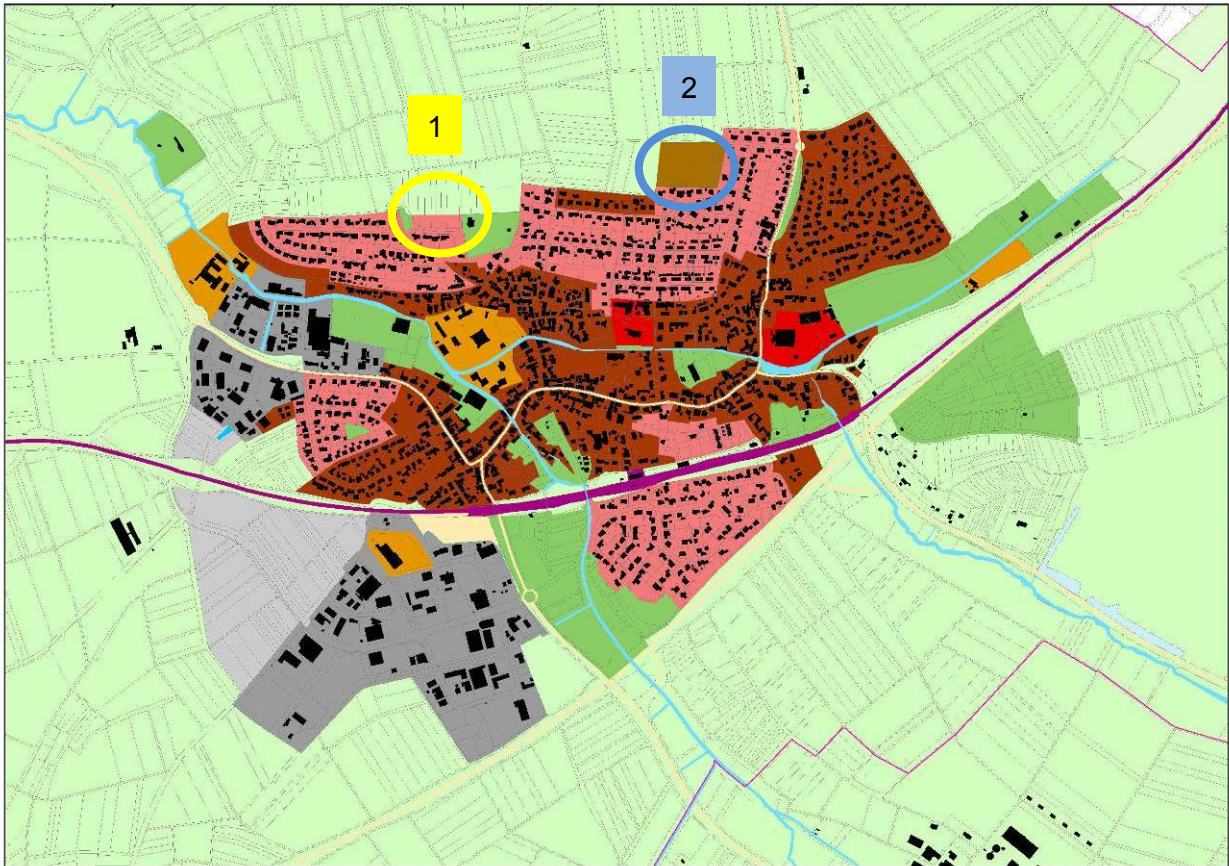
Fläche (4) umfasst in etwa den Bereich des bereits seit 2011 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 'Schelmenäcker'. Die betreffenden Grundstücke stellen sich zum Teil als großzügig angelegte Gärten dar, die den villenartigen Gebäuden der Heinrich-Blanc-Straße zugeordnet sind. Der Bebauungsplan-Entwurf 2011 wurde aufgrund des damaligen Widerstandes der Eigentümer nicht weitergeführt. Aktuell gibt es einen neuen Ansatz, der die Wünsche der Eigentümer nach dem Erhalt der großzügigen Grundstücksstrukturen berücksichtigt: bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 700 qm ist im Planentwurf eine GRZ von 0,3 und maximal 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Dies stellt eine außerordentlich geringe Baudichte dar, weshalb die Bruttobaufläche von 1,76 ha nur zu 50 % angesetzt wurde.

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

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

Insgesamt kommt der Kernort Oberderdingen somit auf eine Flächenreserve von insgesamt **3,92 ha**.

### Ortsteil Flehingen:



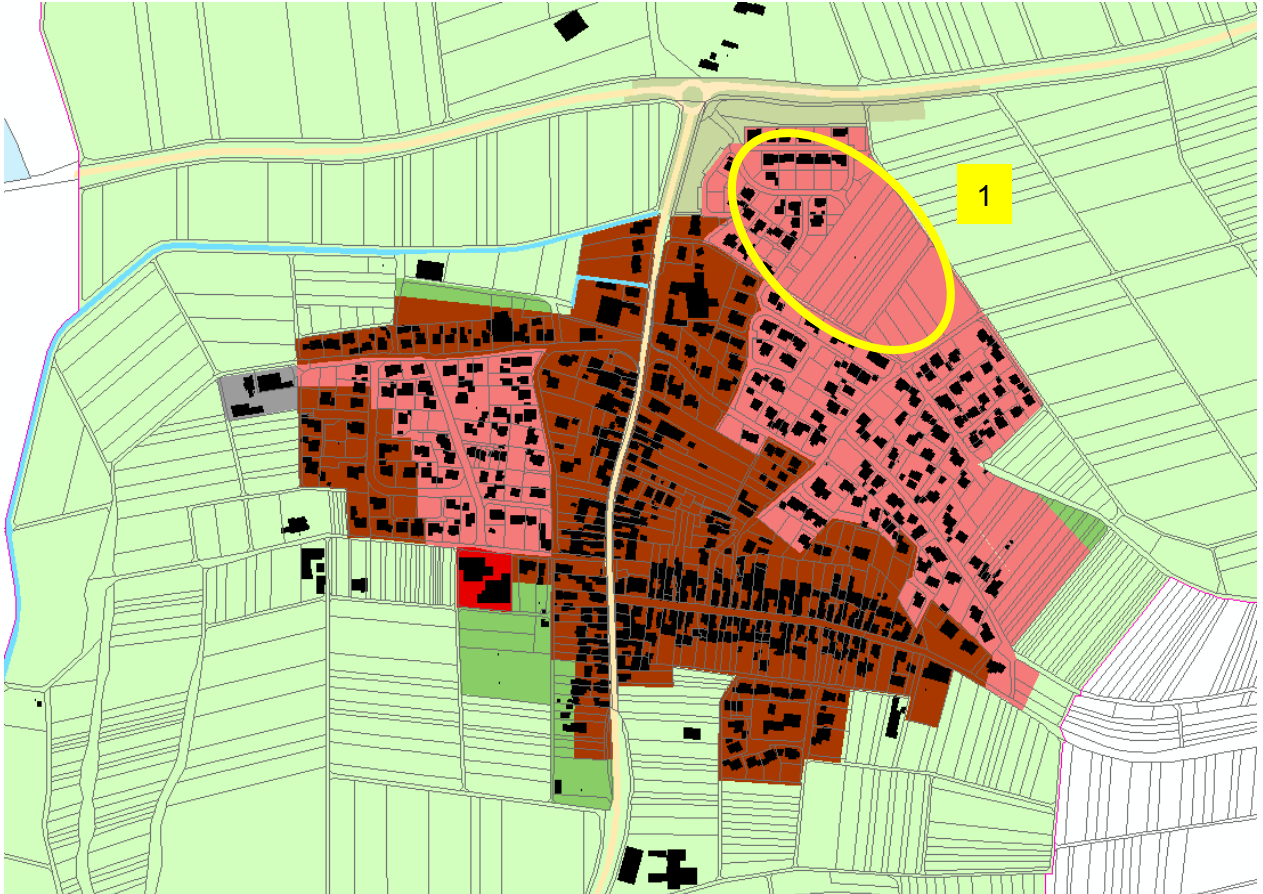
Im Ortsteil Flehingen wurde die im bisherigen FNP enthaltene Wohnbaufläche 'Hälde' (1) zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan 'Häldeweg' überplant (rechtskräftig seit August 2018). Die freien Baugrundstücke werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Baulücken in Bestandsgebieten bilanziert.

Als wohnbaurelevante Reserve ist für Flehingen daher nur noch die Erweiterungsfläche des Baugebietes 'Zimmerplatz' am nördlichen Ortsrand zu nennen (2). Im bisherigen FNP ist diese als geplante Mischbaufläche enthalten. Für diesen Bereich wurde 2019 der Bebauungsplan 'Zimmerplatz II' aufgestellt: hier ist der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher wird dieser Bereich zu 100 % mit **1,81 ha** angerechnet.

Insgesamt kommt der Ortsteil Flehingen somit auf eine Fläche von insgesamt **1,81 ha**, die als Reserve für die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde angesetzt wird.



## Ortsteil Großvillars



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

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

## 4.2 Baulücken im Bestand

Der Zusammenstellung der Baulücken im Bestand liegt das Baulückenkataster der Gemeinde Oberderdingen zu Grunde, das 2019 in Berücksichtigung der geforderten Umstellung des Bedarfsnachweises auf die aktuellen Zahlen vom Büro Schöffler mit Bezug Ende 2018 aktualisiert wurde.

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

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden jedoch nur 25 % von der relevanten Gesamtfläche in Privateigentum in Ansatz gebracht. Grundstücke in Gemeindeeigentum werden zu 100 % angerechnet: dies trifft auf die noch verfügbaren Bauabschnitte der rechtskräftigen Baugebiete 'Hinter der Schießmauer / BA 4 + 5' in Oberderdingen und 'Storchenäcker / BA 2' in Großvillars zu. In anderen, älteren Bestandgebieten sind keine Baugrundstücke in Gemeindeeigentum mehr vorhanden.

Im Vergleich zur ersten Bilanzierung der Baulücken mit Stichpunkt Ende 2016, wurden in der Zwischenzeit insbesondere im Bereich 'Rotland' (Oberderdingen) und auch im Bereich 'Storchenäcker' (Großvillars) einige Baulücken aufgefüllt, während sich bei den älteren Baugebieten wenig Bewegung zeigt.

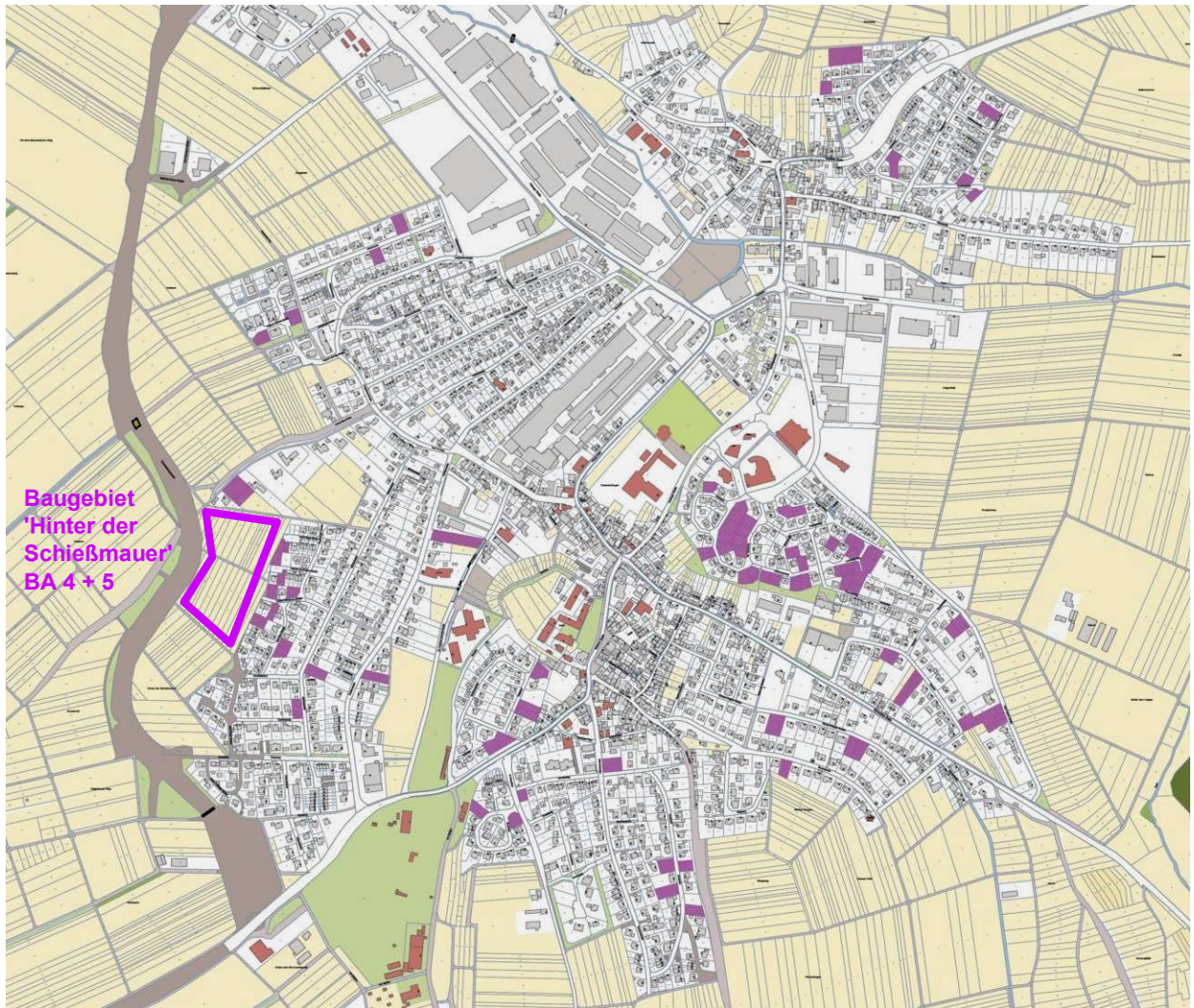
Hinzu kommen in dieser Bilanz nun aber die Baulücken der neueren Baugebiete, die zuvor noch als FNP-Baulandreserve geführt wurden. Die Bilanz der Baulücken im Bestand erhöht sich daher von 2,51 ha (2016) auf nun 7,12 ha. Die Unterschiede lassen sich wie folgt darstellen:

	2016	2018
<b>Kernort Oberderdingen</b>	<b>1,46 ha</b>	<b>4,10 ha</b>
Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%)	1,46 ha	1,32 ha
Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 2 + 3 (Ansatz 100%)	(FNP-Reserve)	aufgefüllt
Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 4 + 5 (Ansatz 100%)	(FNP-Reserve)	2,78 ha
<b>Ortsteil Flehingen</b>	<b>0,57 ha</b>	<b>0,63 ha</b>
Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%)	0,57 ha	0,54 ha
Baulücken 'Häldeweg' / BA 4 + 5 (Ansatz 25%)	(FNP-Reserve)	0,09 ha
<b>Ortsteil Großvillars</b>	<b>0,48 ha</b>	<b>2,39 ha</b>
Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%)	0,48 ha	0,41 ha
Baulücken 'Storchenäcker' / BA 2	(FNP-Reserve)	1,98 ha
<b>Gesamtgemeinde Oberderdingen</b>	<b>2,51 ha</b>	<b>7,12 ha</b>
Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten	2,51 ha	2,27 ha
Baulücken in zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Baugebieten	(FNP-Reserve)	4,85 ha

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

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

**Kernort Oberderdingen**



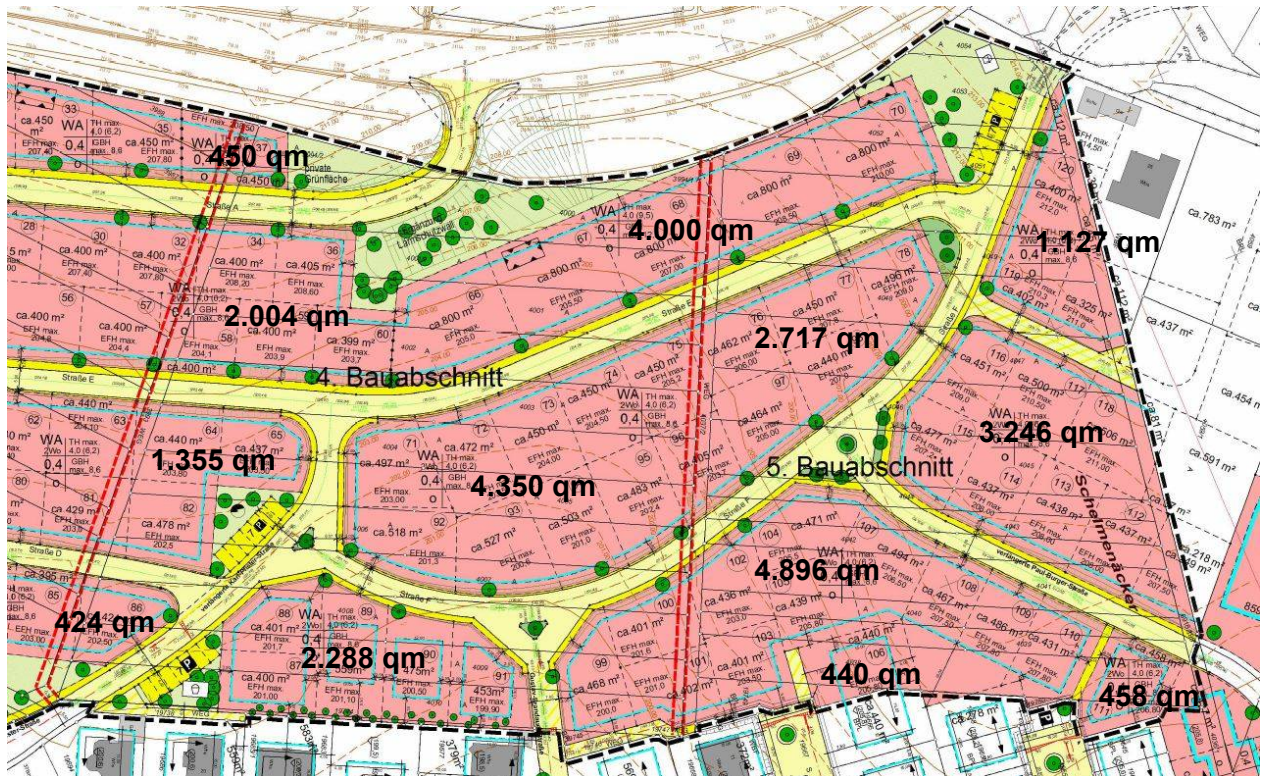
Baulücken im Bestand (pink eingefärbt, Darstellung ohne Maßstab)

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



Hofacker (5)	4.145,00		4.145,00
Karl-Fischer-Straße (4)	3.297,00		3.297,00
Karl-Kern-Straße (3)	1.611,00		1.611,00
Kirchberg (3)	1.593,00		1.593,00
Lembergerweg (14)	6.621,00		6.621,00
Lerchenweg (1)	399,00		399,00
Mörikestraße (2)	1.604,00		1.604,00
Mozartstraße (1)	605,00		605,00
Paul-Burger-Straße (1)	504,00		504,00
Richard-Wagner-Straße (3)	2.800,00		2.800,00
Rieslingweg (1)	526,00		526,00
Schillerstraße (2)	1.928,00		1.928,00
Silvanerweg (1)	567,00		567,00
St. Laurentius-Weg (1)	548,00		548,00
Traminerweg (2)	1.016,00		1.016,00
Urbanweg (2)	1.697,00	X	848,50
Summe Privateigentum			<b>52.585,00</b>
Eigentum Gemeinde			100 %
Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 4 + 5			<b>27.755,00</b>
<b>Kernort Oberderdingen Gesamt</b>			<b>40.901,00</b>

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



Flächenberechnung der Baulücken: Summe der Baugrundstücksflächen



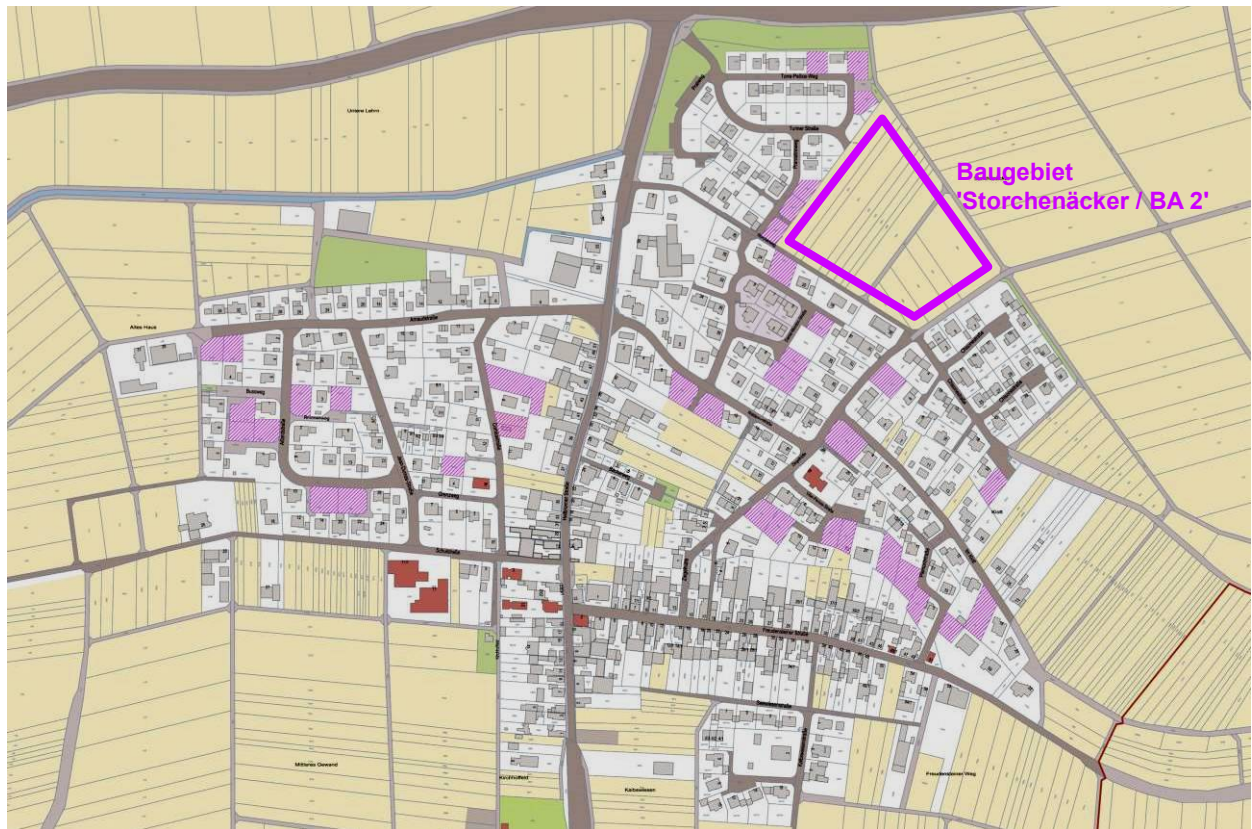
**Ortsteil Flehingen**



Baulücken im Bestand (pink eingefärbt, Darstellung ohne Maßstab)

<b>Straße (Anzahl Grundstücke)</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>M</b>	<b>Relevant für W</b>	<b>Ansatz</b>
Eigentum Privat (Klammerwert = Anzahl der Grundstücke)				25 %
Ahornstraße (3)	2.074,00	X	1.037,00	
Akazienweg (3)	1.544,00	X	772,00	
Alemannenstraße (3)	2.223,00		2.223,00	
Am Zimmerplatz (1)	1.304,00		1.304,00	
An der Winterhölde (2 in M)	2.446,00	X	1.223,00	
An der Winterhölde (1 in W)	766,00		766,00	
Buchenweg (4)	1.887,00	X	943,50	
Eichenring (4)	1.803,00	X	901,50	
Frankenring (9)	6.788,00		6.788,00	
Germanenweg (2)	1.494,00		1.494,00	
Häldeweg (1)	812,00		812,00	
Häldeweg (7) neuer B-Plan	3.765,00		3.765,00	(941,25)
Keltenweg (1)	744,00		744,00	
Markomannenweg (2)	1.445,00		1.445,00	
Stauferweg (2)	1.276,00		1.276,00	
<b>Summe Privateigentum</b>			<b>25.494,00</b>	<b>6.373,50</b>
Eigentum Gemeinde				100%
Summe Eigentum Gemeinde				---
<b>Ortsteil Flehingen gesamt</b>				<b>6.373,50</b>

**Ortsteil Großvillars**



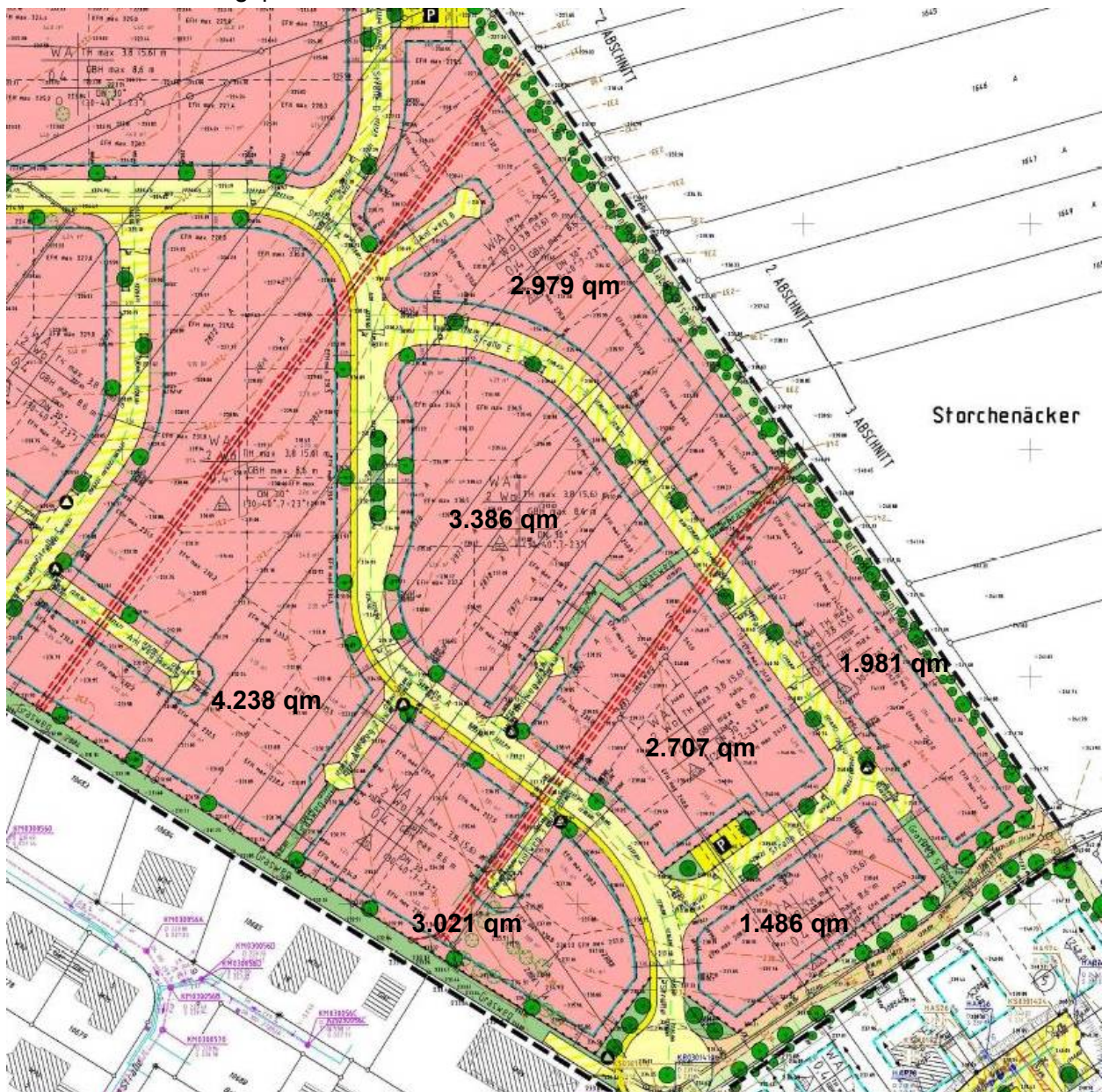
Baulücken im Bestand (pink eingefärbt, Darstellung ohne Maßstab)

<b>Straße (Anzahl Grundstücke)</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>M</b>	<b>Relevant für W</b>	<b>Ansatz</b>
Eigentum Gemeinde				100 %
Summe Eigentum Gemeinde				--
Eigentum Privat (Klammerwert = Anzahl der Grundstücke)				25 %
Aillandstraße (1 in W)	695,00		695,00	
Aillandstraße (1 in M)	689,00	X	344,50	
Arnaudstraße (2)	960,00		960,00	
Brunnenweg (1 in W)	468,00		468,00	
Brunnenweg (1 in M)	592,00	X	296,00	
Bussweg (1)	517,00	X	258,50	
Chisonestraße (1)	509,00		509,00	
Combastraße (1 in W)	401,00		401,00	
Combastraße (2 in M)	2.013,00	X	1.006,50	
Daniel-Mondon-Straße (4)	2.432,00		2.432,00	
Hofweg (2)	1.014,00	X	507,00	
Im Klott (2)	1.842,00		1.842,00	
Piemontstraße (1 in W)	460,00		460,00	
Piemontstraße (2 in M)	1.062,00	X	531,00	
Prarostinoweg (3)	889,00		889,00	
Torre-Pelice-Weg (3)	1.360,00		1.360,00	
Villar-Perosa-Straße (1 in W)	564,00		564,00	
Villar-Perosa-Straße (3 in M)	1.617,00	X	808,50	



Waldenserstraße (1 in W)	637,00		637,00	
Waldenserstraße (1 in M)	678,00	X	339,00	
Ziegelhütte (2)	1.246,00		1.246,00	
Summe Privateigentum			<b>16.554,00</b>	<b>4.138,50</b>
Eigentum Gemeinde				100 %
Baulücken Baugebiet 'Storchenäcker / BA 2'			<b>19.798,00</b>	<b>19.798,00</b>
<b>Ortsteil Großvillars gesamt</b>				<b>23.936,50</b>

Ausschnitt Bebauungsplan 'Storchenäcker / BA 2'



Flächenberechnung der Baulücken: Summe der Baugrundstücksflächen

## 5 Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte

### 5.1 Bevölkerung

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

#### Bevölkerungsstand und -prognose

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

#### Bevölkerungsentwicklung in Oberderdingen:

(Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

1990	8.704 E
1995	9.715 E
2000	10.246 E
2005	10.625 E
2010	10.474 E
nach Bereinigung Zensus 2011	
2011	10.364 E
2012	10.393 E
2013	10.431 E
2014	10.426 E
2015	10.540 E
2016	10.647 E
2017	10.839 E
2018	10.948 E
2019	11.087 E (StaLa / 3. Quartal 2019)
2019	11.090 E (kommunale Einwohnerstatistik / Oktober 2019)

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

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

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2014 (mit Wanderungen):

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

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

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

Jedoch wurde bereits schon der Prognosewert der Hauptvariante für 2018 (10.894 E) durch die tatsächliche Einwohnerzahl 2018 (10.948 E) übertroffen, so dass die vorgelegte Hauptvariante für die Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Oberderdingen nicht geeignet ist. Ein oberer Rand der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird vom Statistischen Landesamt derzeit nur für die Landesebene veröffentlicht.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2017 (mit Wanderungen):

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

**Altersstruktur**

Wie aus der allgemein geführten Diskussion zur demografischen Entwicklung bekannt, zeigen auch die bestehenden und prognostizierten Altersstrukturen in Oberderdingen, dem Landkreis Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und dem Land Baden-Württemberg einen wachsenden Anteil an älterer Bevölkerung ab 60 Jahren für das Zieljahr der Bedarfsanalyse 2035.

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



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

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

Die derzeit unterdurchschnittliche Gruppe der über 60-Jährigen wird nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes bis 2035 daher stark – um ca. 8,5 % – ansteigen und sich den Werten von Region und Land anpassen. Im Landkreis, der Region und im Land Baden-Württemberg beträgt der Anstieg der über 60-Jährigen bis 2035 ca. 5,3 – 6,3 %.

Altersstruktur Bestand und Prognose (Bevölkerungsanteile in Prozent):

Bestand 2018	unter 20	20-40	40-60	über 60	davon ü. 85
Oberderdingen	21,68	23,93	29,91	24,47	2,65
Landkreis Karlsruhe	18,72	23,51	29,97	27,81	2,64
Region Mittlerer Oberrhein	17,90	26,31	28,73	27,06	2,72
Land Baden-Württemberg	19,07	25,79	28,65	26,50	2,66

Prognose 2035 (Hauptvar.)	unter 20	20-40	40-60	über 60	davon ü. 85
Oberderdingen	19,83	21,43	25,79	32,95	3,41
Landkreis Karlsruhe	19,31	21,11	25,63	34,13	4,17
Region Mittlerer Oberrhein	18,14	24,73	24,82	32,31	4,07
Land Baden-Württemberg	18,91	23,36	25,34	32,39	4,01

## 5.2 Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot

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

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

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

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Oberderdingen

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

zum Vergleich (2018):

Landkreis Karlsruhe	35,8 %	20,5 %	43,3 %
Region Mittlerer Oberrhein	30,5 %	20,5 %	48,8 %
Land Baden-Württemberg	35,9 %	20,0 %	43,7 %

2018 pendelten von den 4.909 Beschäftigten am Arbeitsort 3.568 Personen aus anderen Gemeinden ein (72,7 %). Gleichzeitig pendelten von den 4.476 in der Gemeinde Oberderdingen wohnhaften Beschäftigten 3.138 Personen zum Arbeiten in eine andere Gemeinde aus (70,1 %).

### 5.3 Belegungsdichte und Baudichte

#### Belegungsdichte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da die Werte zur Belegungsdichte regelmäßiger fortgeschrieben werden, wird im weiteren auf diese Größe Bezug genommen.

In Oberderdingen ist sie seit 2005 bis 2015 von 2,6 auf 2,3 gefallen. Aktuell ist sie wieder von 2,3 (2015 genauer Wert: 2,346) auf 2,4 (2018 genauer Wert: 2,377) angestiegen. Gerade in den letzten beiden Jahren schlägt sich hier vermutlich die Erschließung und Auffüllung des Wohngebietes 'Hinter der Schießmauer' mit verstärkt jüngeren Familien nieder.

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung):

	Land BaWü	Region Mittlerer Oberrhein	Landkreis Karlsruhe	Oberderdingen
2005	2,2	2,2	2,3	2,6
2010	2,1	2,1	2,2	2,4
Fortschreibung nach Zensus				
2015	2,1	2,1	2,2	2,3 (2,346)
2016	2,1	2,1	2,2	2,4 (2,355)
2017	2,1	2,1	2,2	2,4 (2,370)
2018	2,1	2,1	2,2	2,4 (2,377)

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

### **Baudichte**

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

Das Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg enthält Werte, die bei der Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs von den Genehmigungsbehörden zu Grunde zu legen sind, sofern im zugehörigen Regionalplan nichts anderes vermerkt ist. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein

sieht für sonstige Siedlungsbereiche (nicht in Mittelzentren) einen Dichtewert von 60 EW/ha vor. Das Hinweispapier geht bei Kleinzentren ebenfalls von 60 E/ha aus, für Orte ohne zentralörtliche Funktion werden 50 E/ha genannt.

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

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

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

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

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

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

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

## **6 Bedarfsermittlung**

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

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

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

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

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

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

### **6.1 Parameter der Bedarfsermittlung**

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

#### **Orientierungswert Bevölkerung**

##### **Abstimmung mit Regionalverband und Regierungspräsidium**

Bei der Fortschreibung eines Flächennutzungsplans wird ein Zeithorizont von ca. 15 Jahren angesetzt, so dass der Bedarfsermittlung die Bevölkerungsprognose 2035 (als Zieljahr) zu Grunde gelegt wird.

Die statistischen Daten und Baulücken wurden zuerst 2018 aufgearbeitet. Zu diesem Zeitpunkt lag die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes auf Basisbevölkerung 2014 vor, die in der Hauptvariante für Oberderdingen im Zieljahr 2035 einen Bevölkerungswert von 10.839 Einwohnern und als oberen Rand einen Bevölkerungswert von 11.384 Einwohnern prognostizierte. Die Baulückenerhebung zeigte den Stand Ende 2016 / Mitte 2017.

Da die tatsächlichen Einwohnerzahlen von 2017 mit 10.839 E und 2018 mit 10.948 E jedoch bereits deutlich über dem oberen Rand der Prognose für 2017 (10.746 E) und 2018 (10.811 E) lagen, wurde in Anlehnung an die Wachstumsraten der vergangenen Jahre im Bedarfsnachweis / Stand März 2019 ein modifizierter, über dem Oberen Rand der StaLa-Prognose liegender Bevölkerungswert von ca. 12.200 – 12.300 Einwohnern angenommen. Die rasche Auffüllung der zuletzt erschlossenen Baugebiete, die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, sowie das sehr gute Arbeitsplatzangebot in Oberderdingen sind Gründe für diese Annahme.

Die Ergebnisse des daraus ermittelten Bedarfsnachweises in einer Spanne von 20,5 – 29 ha (zusätzlich zu den noch vorhandenen Baulandreserven) wurden mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde Ende März 2019 besprochen.

Bei der o.g. Besprechung und den nachgelagerten Abstimmungen haben der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe jedoch deutlich gemacht, dass die Annahme des erhöhten Bevölkerungswachstums in dieser Höhe nicht akzeptiert werden kann. Es wurde zudem auf die im Juni 2019 veröffentlichte, neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2017 des Statistischen Landesamtes verwiesen und für die Bedarfsermittlung eine entsprechende Aktualisierung und Abstellung der Berechnung auf das Ausgangsjahr 2018 (nicht wie bisher 2016) gefordert.

Wie in Kap. 5.1 dargelegt gibt die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für die Gemeindeebene nur noch eine Hauptvariante und eine Nebenvariante heraus, wobei die Nebenvariante unter der Annahme geringerer Geburtenraten grundsätzlich unter den Werten der Hauptvariante liegt. Für Oberderdingen werden für 2035 in der Hauptvariante 11.261 Einwohner prognostiziert, in der Nebenvariante 11.083 Einwohner. Jedoch wurde bereits schon der Prognosewert der Hauptvariante für 2018 (10.894 E) durch die tatsächliche Einwohnerzahl 2018 (10.948 E) übertroffen, so dass die vorgelegte Hauptvariante für die Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Oberderdingen nicht geeignet ist. Ein oberer Rand der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird vom Statistischen Landesamt derzeit nur für die Landesebene veröffentlicht.

In der Rückmeldung vom September 2019 haben Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe 2019 daher bestätigt, dass *"die Heranziehung des oberen Randes plausibel ist, da im Zeitraum 2014 bis 2017 die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberderdingen in etwa mit den Prognosen des oberen Randes der bisherigen Bevölkerungsvorausrechnung übereingestimmt hat. Auch liegt mit dem interkommunalen Gewerbegebiet ein räumlicher Sonderfaktor vor. Insofern sind die Ausführungen in der Bedarfsermittlung nachvollziehbar."* Eine nochmalige weitere Erhöhung der Bevölkerungszunahme über den oberen Rand hinaus ist aus Sicht des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein und des Regierungspräsidiums Karlsruhe jedoch nicht gerechtfertigt, da mit der Anwendung des oberen Randes der Bevölkerungsvorausrechnung die o.g. Sonderfaktoren bereits berücksichtigt werden können. Da die raumstrukturelle Situation der Gemeinde Oberderdingen in etwa dem Landeswert entspricht, der einen Querschnitt zwischen einerseits Großstädten und andererseits ländlichen Räumen abbildet, haben Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe folgende Methodik vorgeschlagen:

*"Da nunmehr kein oberer Rand in der neuen Bevölkerungsvorausrechnung auf Gemeindeebene verfügbar ist, kann hilfswise die Entwicklung des oberen Randes für das Land Baden-Württemberg herangezogen werden."*



Der obere Rand der neuen Bevölkerungsvorausrechnung für das Land Baden-Württemberg zeigt vom Basisjahr 2017 bis 2035 eine Wachstumsrate von 6,14 %.

Überträgt man diese Zuwachsrate auf die Bevölkerungszahlen von Oberderdingen, ergibt sich ein Prognosewert von 11.505 Einwohnern für das Zieljahr des Flächennutzungsplans 2035, der der nachfolgenden Bedarfsermittlung zu Grunde gelegt wird.

Dieser Wert liegt nun höher als der obere Rand der früheren Prognose des Statistischen Landesamtes (11.384 E).

### **Berücksichtigung Standardsteigerung**

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

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

Ausgehend von dem aktuellen Wert der Belegungsdichte von 2,4 in Oberderdingen ist das etwa gleichbedeutend mit einem Absinken der Belegungsdichte auf ca. 2,28 für 2035.

In Oberderdingen schlägt sich der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre, gerade auch die Auffüllung der neuen Wohnbaugebiete – vermutlich mit einem maßgeblichen Anteil junger Familien – auch in den neuen Zahlen der Belegungsdichte und Altersstruktur nieder: nachdem die Belegungsdichte seit 2005 bis 2015 von 2,6 auf 2,3 gefallen ist, ist sie in den aktuellen Werten wieder auf 2,4 angestiegen.

Bei Analyse der Altersstruktur mit den Vergleichsräumen des Landkreises Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landes Baden-Württemberg lässt sich in Oberderdingen derzeit mit 24,5 % ein unterdurchschnittlicher Anteil der über 60-Jährigen feststellen. Die bestehende Altersstruktur zeigt einen guten Besatz in den Altersgruppen der 40-60-Jährigen und der unter 20-Jährigen: das sind Familien mit heranwachsenden, älteren Kindern.

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

Eine Prognose der Altersstruktur für 2035 liegt vom Statistischen Landesamt nur für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung vor. Hier zeigt sich, dass sich in Oberderdingen der Anteil der über 60-Jährigen an die Werte von Landkreis, Region und Land nahezu angleicht, so dass diese Personengruppe in Oberderdingen im Verhältnis zum derzeitigen Wert deutlich stärker anwächst.

Die derzeit unterdurchschnittliche Gruppe der über 60-Jährigen wird nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes bis 2035 daher stark – um ca. 8,5 % – ansteigen und sich den Werten von Region und Land anpassen. Im Landkreis, der Region und im Land Baden-Württemberg beträgt der Anstieg der über 60-Jährigen bis 2035 ca. 5,3 – 6,3 %.

Da die Gruppe der über 60-Jährigen in der Regel die Wohnung nur noch zu zweit oder auch nur noch allein bewohnt, ist in Oberderdingen bis 2035 von einem deutlichen Absinken der Belegungsdichte auszugehen.

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

Die Annahme einer Belegungsdichte von 2,2 im Zieljahr 2035 scheint daher plausibel und entspricht den bereits jetzt schon im Landkreis Karlsruhe und der Region Mittlerer Oberrhein vorliegenden Werten.

Da der Faktor des Hinweispapiers für einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 einer Belegungsdichte von 2,28 im Zieljahr 2035 entsprechen würde, ist hier ein zusätzlicher Faktor von 0,19 anzusetzen, um das Absinken der Belegungsdichte auf 2,2 abbilden zu können.

Die Analyse der Altersstruktur von 2016 und der früheren Bevölkerungsvorausrechnung ist im Grundsatz mit der Analyse der aktuellen Zahlen vergleichbar.

Im Zuge der bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Regionalverband wurde auf Grundlage der früheren Datenanalyse und früheren Bevölkerungsprognose ein Absinken der Belegungsdichte 2016 von 2,3 auf 2,15 als plausibel bewertet. In Berücksichtigung der nun vorliegenden, höheren Belegungsdichte wird jetzt ein Absinken auf 2,2 angenommen. Im Ergebnis leitet sich daraus ein zusätzlicher fiktiver Einwohnerzuwachs von 354 Einwohnern und ein zusätzlicher Flächenbedarf von 5,9 – 7,1 ha ab.

### **Ansatz der Baudichte**

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

### **Baulandreserve**

Auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wurden – nach Bereinigung der zwischenzeitlich erschlossenen Baugebiete – noch ca. 5,73 ha als wohnbaurelevante FNP-Reserve-Flächen ermittelt. Sie sind in Kap. 4.1 dargelegt und werden in der nachfolgenden Bedarfsermittlung in Abzug gebracht.

Baulücken im Bestand werden entsprechend der Aufstellung in Kap. 4.2 mit 7,12 ha angesetzt.

## 6.2 Bedarfsermittlung

Bei einer Bedarfsermittlung nach den Vorgaben des Hinweispapieres bzw. den bisher mit Regionalverband Mittlerer Oberrhein und Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmten Vorgaben ergibt sich nach dem nachfolgenden Rechenschema des Hinweispapiers ein rechnerischer Bedarf von 11,65 – 16,55 ha.

Der Ansatz eines zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses bzw. eines zusätzlichen Faktors berücksichtigt die besondere örtliche Situation der Altersstruktur und Belegungsdichte in Oberderdingen und den daraus abgeleiteten stärkeren Rückgang der Belegungsdichte bis zum Zieljahr (siehe dazu auch die vorangegangenen Erläuterungen).

### 1. fiktiver Einwohnerzuwachs

(Standardfaktor Hinweispapier = Rückgang der Belegungsdichte auf 2,28)

10.948 (Ew 2018) x 0,30 x 17 / 100 = 558 Ew (EZ-1) → Zieljahr 2035 = 17 Jahre

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

11.505 (Prognose 2035 Oberer Rand) – 10.948 (Ew 2018) = 557 (EZ-2)

### 3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2035: 558 + 557 = 1.115 Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

→ 60 E/ha: 18,6 ha (Zieljahr 2035)  
50 E/ha: 22,3 ha (Zieljahr 2035)

### 4. Berechnung des zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses (örtliche Besonderheit)

(zusätzlicher Faktor 0,19 = Rückgang der Belegungsdichte auf 2,2)

10.948 (Ew 2018) x 0,19 x 17 / 100 = 354 E → Zieljahr 2035 = 17 Jahre

→ 60 E/ha: 5,9 ha (Zieljahr 2035)  
50 E/ha: 7,1 ha (Zieljahr 2035)

### 5. Berechnung des absoluten Gesamtbedarfs

durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde vom relativen Flächenbedarf wie

- noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Potenziale im Innenbereich (Brachflächen, Baulücken)

	Flächenbedarf bei 60 E/ha	Flächenbedarf bei 50 E/ha
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	18,60 ha	22,30 ha
Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,2 E/WE / s. Ziffer 4	5,90 ha	7,08 ha
Zwischensumme relativer Flächenbedarf	24,50 ha	29,38 ha
abzgl. Baulandreserve im FNP	- 5,73 ha	- 5,73 ha
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 7,12 ha	- 7,12 ha
<b>Endergebnis absoluter Flächenbedarf</b>	<b>11,65 ha</b>	<b>16,53 ha</b>

## 7 Vorgesehener Entwicklungsrahmen / Bildung von Rangfolgen

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

Die schnelle Auffüllung der zuletzt erschlossenen Baugebiete bestätigt zum einen die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde und zum anderen auch den Erfolg der oben beschriebenen Vorgehensweise. Bestes Beispiel ist die komplette Auffüllung bzw. Vermarktung mit Bauverpflichtung des Baugebietes 'Hinter der Schießmauer' (2. + 3. Bauabschnitt) innerhalb kürzester Zeit. Auch bei dem derzeit in Erschließung befindlichen Baugebiet 'Zimmerplatz II' am nördlichen Rand von Flehingen gab es für die dortigen 28 Baugrundstücke 91 Interessenten. Nach einer Bewerbungsfrist von 14 Tagen konnte die Grundstücksvergabe innerhalb weniger Wochen abgeschlossen werden. Ebenso werden bei der Gemeinde für die noch anstehenden Baugebieterschließungen 'Hinter der Schießmauer' (4. + 5. Bauabschnitt), 'Storchenäcker' (2. Bauabschnitt) und 'Schelmenäcker' (BP im Verfahren) bereits lange Interessentenlisten geführt.

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

- Neubauprojekt Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen in der Weinstraße im Unterdorf von Oberderdingen (Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer/Herbst 2020)
- Sanierung und Umbau ehemaliges Gasthaus mit der Erstellung von 8 Mietwohnungen in der Heilbronner Straße im Ortsteil Großvillars (Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr/Sommer 2020)
- Neubau eines Mietwohngebäudes mit 5 Wohnungen in der Gochsheimer Straße 35 in Oberderdingen, Ortsteil Flehingen
- Mehrfamilienhaus Ecke Lerchenweg / Bremichstraße
- Wohnpark am Bahnhof in Flehingen
- Neubau von 11 Mietwohnungen in der Kirchstraße in Oberderdingen (März 2015)
- Neubau von 5 Mietwohnungen in der Sulzfelder Straße in Oberderdingen (März 2015)



Ecke Lerchenweg / Bremichstraße



Wohnpark am Bahnhof in Flehingen

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

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

In einer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Betrachtung wurde für die Gemeinde Oberderdingen daher eine Flächenkulisse für Wohnbauerweiterungen von insgesamt ca. 26 ha entwickelt, die den potenziellen Entwicklungsrahmen für die künftigen 15-20 Jahre darstellen. Um der rechnerischen Bedarfsermittlung Rechnung zu tragen, werden die Flächen in zwei Rangfolgen eingeteilt: der Rangfolge 2 können ca. 6 ha zugeordnet werden, ca. 20 ha verbleiben in Rangfolge 1.

Die Flächen der Rangfolge 1 übersteigen damit den rechnerischen Bedarf um 3,77 ha, was einem zusätzlichen, über die Prognose von 11.505 E hinausgehenden Bevölkerungswachstum von 189 – 226 Einwohnern und damit einem Bevölkerungswert von 11.694 – 11.731 Einwohnern für den Zeithorizont von 17 Jahren im Zieljahr 2035 entsprechen würde.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen liegen von Oberderdingen liegen bei 11.029 E (StaLa / 2. Quartal 2019) bzw. 11.090 E (kommunale Einwohnerstatistik / Oktober 2019).

Im Hinblick auf die bisherige Bevölkerungsentwicklung, die aktuellen Bevölkerungszahlen sowie auf die notwendigen Spielräume bei der Baulanderschließung und die vorgesehenen abschnittswise Erschließungen ist die Einordnung von 20,3 ha in Rangfolge 1 vertretbar.

Die Flächen der Rangfolge 2 zeigen weitere Entwicklungsperspektiven, die so im Rahmen des vorliegenden FNP-Verfahrens vorgeprüft werden und bei Bedarf auch mit Flächen der Rangfolge 1 getauscht werden könnten. Ihre Ausweisung dient einem langfristigen Flächenmanagement und erhöht den Handlungsspielraum der Gemeinde.

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