

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# vVG Lauffen

Landkreis Heilbronn



## Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung

### Wohnbauflächenbedarf

Planstand: 12.12.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf 2015 – 2030</b>	<b>2</b>
2.1	Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015	2
2.2	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	3
2.3	Ergebnis Flächenbedarf	5
<b>3.</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf 2018-2035</b>	<b>6</b>
3.1	Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019	6
3.2	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	7
3.3	Ergebnis Flächenbedarf	8
<b>4.</b>	<b>Vergleich des Wohnbauflächenbedarfs</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Vergleich der Bevölkerungsprognosen aus dem Jahr 2015 und 2019</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Abweichenden Bevölkerungsprognose</b>	<b>12</b>

## 1. Wohnbauflächenbedarf

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Das Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetags Baden-Württemberg kann z. B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

Die bisherige Wohnbauflächenbedarfsberechnung wurde auf Grundlage der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 des Statistischen Landesamts (StaLa) ermittelt. Im Juni 2019 wurde eine neue Bevölkerungsprognose durch das StaLa veröffentlicht. Dadurch haben sich gravierende Veränderungen der Wohnbauflächenbedarfe ergeben. Nachfolgend wird der Wohnbauflächenbedarf anhand der alten und neuen Datengrundlage des StaLa ermittelt und verglichen.

## 2. Wohnbauflächenbedarf 2015 – 2030

### 2.1 Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat Ende 2015 eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2014 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen mit den aktuellsten verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2015) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 mit Hauptvariante und Entwicklungskorridor:

	Bevölkerungsentwicklung Hauptvariante	Entwicklungskorridor unten	Entwicklungskorridor oben
	Stand 2030	Stand 2030	Stand 2030
Lauffen a. N.	11.423 EW + 381 EW*	11.052 EW + 10 EW*	12.100 EW + 1.058 EW*
Neckarwestheim	4.046 EW + 337 EW*	3.641 EW - 68 EW*	4.880 EW + 1.171 EW*
Nordheim	8.802 EW + 781 EW*	7.997 EW - 24 EW*	10.475 EW + 2.454 EW*
<b>GVV (gesamt)</b>	<b>+ 1.499 EW</b>	<b>- 82 EW</b>	<b>+ 4.683 EW</b>

*\*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2015 (Statistisches Landesamt)*

Bei der Stadt Lauffen und der Gemeinde Neckarwestheim ergeben sich Abweichungen zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl (31.12.2016 – Einwohnermeldeämter der Gemeinden) und der prognostizierten Einwohnerzahl.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Lauffen lag Ende 2016 mit 11.324 Einwohnern um 208 EW deutlich über der prognostizierten Zahl von 11.116 Einwohnern der Hauptvariante. Sie übersteigt sogar um 50 EW die prognostizierte Zahl des oberen Rands des Entwicklungskorridors von 11.274 Einwohnern.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Neckarwestheim lag Ende 2016 mit 3.798 Einwohnern um 57 EW über der prognostizierten Zahl von 3.741 Einwohnern der Hauptvariante und damit lediglich 2 EW unter der prognostizierten Zahl von 3.800 Einwohnern des oberen Randes.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Nordheim lag Ende 2016 mit 8.113 Einwohnern unter der prognostizierten Zahl von 8.200 Einwohnern der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des Statistischen Landesamts.

Die Differenz zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl kann laut dem überarbeiteten Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 zum Prognosewert der Hauptvariante für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Da allerdings die tatsächlichen Einwohnerzahlen der Stadt Lauffen und der Gemeinde Neckarwestheim der prognostizierten Zahl des oberen Rands entsprechen bzw. leicht darüberliegen, wird für beide Gemeinden der obere Rand als Grundlage für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung herangezogen. Dementsprechend kann die Differenz zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl nicht mehr hinzugerechnet werden.

### **Eigenbedarf**

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden. Für die einzelnen Kommunen ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2030 folgende fiktive Zuwächse:

Lauffen	+ 497 EW
Neckarwestheim	+ 167 EW
Nordheim	+ 361 EW

## **2.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale**

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. In der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

### **Innenentwicklung**

Die Stadt **Lauffen** weist rund 90 Baulücken im Umfang von rund 5,5 ha auf. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. In den letzten 5 bis 10 Jahren konnten durch verschiedene Maßnahmen einige Baulücken bebaut werden. Im Stadtentwicklungskonzept „Strategie 2030“ aus dem Jahr 2015 wurden verschiedene Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung aufgezeigt, welche bereits teilweise umgesetzt wurden. Um weitere Maßnahmen zu entwickeln, wurde 2015 als weiterer Baustein zur Stärkung der Innenentwicklung eine Personalstelle bei der Verwaltung für kontinuierliches kommunales Flächenmanagement geschaffen. Über das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ konnten eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt werden. Zunächst fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Anschließend wurde ein Baulückenkataster aufgebaut. In Folge dessen führte die Stadt eine Eigentümerbefragung durch. Als Ergebnis dieser Umfrage kann festgestellt werden, dass die Bereitschaft, das Grundstück zum Verkauf anzubieten, nahezu nicht vorhanden ist. In lediglich zwei von 32 Fällen scheint dieser Schritt denkbar. Die Stadt versucht weiterhin, strategisch wichtige Areale und Einzelflächen für eine Nutzungsintensivierung zu erwerben. Eine weitere

aktuelle Maßnahme ist das Sanierungsgebiet Lauffen IV, welches bis Ende 2021 befristet ist. Aufgrund von Erfahrungswerten und der Ergebnisse der Eigentümerbefragung ist in den kommenden Jahren bei Beibehaltung von Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung von einem Aktivierungsfaktor von rund 20 % auszugehen. Für die Stadt Lauffen ist daher ein tatsächlich aktivierbares Flächenpotential von **1,1 ha** festzustellen.

Die Gemeinde **Neckarwestheim** hat rund 65 Baulücken im Umfang von 4,2 ha. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. Die Gemeinde versucht durch verschiedene Maßnahmen dieses Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Seit März 2017 ist die Gemeinde im Landessanierungsprogramm mit dem 1,8 ha großen Sanierungsgebiet „Ortsmitte III – Rathausstraße“. Die Kämmerei der Gemeinde hat zudem im Jahr 2016 eine Umfrage unter den Eigentümern der Baulücken durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass keinerlei Verkaufsabsichten bei den Eigentümern vorhanden sind. Aufgrund der geringen Verkaufsbereitschaft wird davon ausgegangen, dass eine Aktivierungsrate von ca. 20 % erreicht werden kann. Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein realistisch aktivierbares Innenentwicklungspotential von **0,8 ha**.

Die Gemeinde **Nordheim** führt ein Baulückenkataster. Aus diesem geht hervor, dass die Gemeinde Baulücken im Umfang von rund 8 ha aufweist. Auch die Gemeinde Nordheim hat bereits mehrere Umfragen (2011, 2014 und 2016) zur Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Bei der letzten Umfrage wurde von nahezu allen Eigentümern mitgeteilt, dass sie nicht beabsichtigen, ihre Grundstücke in absehbarer Zeit zu bebauen bzw. zu verkaufen. Des Weiteren wurde eine Weitergabe von Kontaktdaten bei Anfragen abgelehnt. Im Zusammenklang mit der Sanierungsdurchführung wird angestrebt, punktuell Wohnraum zu schaffen oder zu modernisieren. Speziell in Nordheim muss allerdings beachtet werden, dass hier bereits durch die Sanierungsgebiete „Ortskern I“ (1991-2001), „Ortskern II“ (2001-2016) und „Ortskern Nordhausen“ (2005-2017) sowie das aktuell noch laufende Sanierungsgebiet „Ortskern III“ (2008-2020) erhebliche Potentiale zur Schaffung neuen Wohnraumes sowie zur Stärkung der Infrastruktur realisiert wurden. Daher wird eine Aktivierungsrate von 20 % als realisierbar angesehen. Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein realistisch aktivierbares Innenentwicklungspotential von **1,6 ha**.

## 2.3 Ergebnis Flächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung unter Berücksichtigung des oberen Rands der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim:

	Lauffen	Neckarwestheim	Nordheim
Ausgangsbevölkerung (Ende 2015)	11.042	3.709	8.021
Prognose Bevölkerung (bis 2030)	12.100*	4.880*	8.802
Einwohnerentwicklung (bis 2030)	+ 1.058	+ 1.171	+ 781
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2016)	Ein Hinzurechnen erfolgt in diesem Fall nicht, da für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim bereits der „Obere Rand“ der Bevölkerungsprognose herangezogen wird.		+/- 0
Rückgang Belegungsdichte	+ 497	+ 167	+ 361
Einwohnerzuwachs	+ 1.555	+ 1.338	+ 1.142
<b>Bruttoflächenbedarf** (ha)</b>	<b>31,10</b>	<b>26,76</b>	<b>22,84</b>
Innenentwicklungspotential (ha)	1,1	0,8	1,6
<b>Nettoflächenbedarf (ha)</b>	<b>30,00</b>	<b>25,96</b>	<b>21,24</b>

\* Prognosewert des oberen Randes der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts

\*\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

### 3. Wohnbauflächenbedarf 2018-2035

#### 3.1 Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Juni 2019 eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2018 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen mit den aktuellsten verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2018) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2035 mit Hauptvariante und Nebenvariante:

	Bevölkerungsentwicklung	Nebenvariante
	Hauptvariante	
	Stand 2035	Stand 2035
Lauffen a. N.	11.891 EW + 251 EW*	11.704 EW + 64 EW*
Neckarwestheim	4.045 EW + 84 EW*	3.983 EW + 22 EW*
Nordheim	8.518 EW + 248 EW*	8.392 EW + 122 EW*
<b>GVV (gesamt)</b>	<b>+ 583 EW</b>	<b>+ 208 EW</b>

*\*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2018 (Statistisches Landesamt)*

Bei der Stadt Lauffen und der Gemeinde Neckarwestheim ergeben sich Abweichungen zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl (31.12.2018 – Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich – StaLa) und der prognostizierten Einwohnerzahl.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Lauffen lag Ende 2018 mit 11.640 Einwohnern um 142 EW deutlich über der prognostizierten Zahl von 11.498 Einwohnern der Hauptvariante.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Neckarwestheim lag Ende 2018 mit 3.961 Einwohnern um 50 EW über der prognostizierten Zahl von 3.911 Einwohnern der Hauptvariante. Sie entspricht der prognostizierten Zahl des oberen Rands des Entwicklungskorridors von 3.965 Einwohnern der Prognose 2015.



Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Nordheim lag Ende 2018 mit 8.270 Einwohnern um 45 EW über der prognostizierten Zahl von 8.225 Einwohnern der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des Statistischen Landesamts.

Die Differenz zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl kann laut dem überarbeiteten Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 zum Prognosewert der Hauptvariante für den Planungshorizont hinzugerechnet werden.

Lauffen	+ 142 EW
Neckarwestheim	+ 50 EW
Nordheim	+ 45 EW

### **Eigenbedarf**

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden. Für die einzelnen Kommunen ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2035 folgende fiktive Zuwächse:

Lauffen	+ 594 EW
Neckarwestheim	+ 202 EW
Nordheim	+ 422 EW

## **3.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale**

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. In der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Lauffen	1,1 ha
Neckarwestheim	0,8 ha
Nordheim	1,6 ha

### 3.3 Ergebnis Flächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung unter Berücksichtigung der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts aus dem Jahr 2019 für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim:

	Lauffen	Neckarwestheim	Nordheim
Ausgangsbevölkerung (Ende 2018)	11.640	3.961	8.270
Prognose Bevölkerung (bis 2035)	11.891*	4.045*	8.518
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 251	+ 84	+ 248
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2018)	+ 142	+ 50	+ 45
Rückgang Belegungsdichte	+ 594	+ 202	+ 422
Einwohnerzuwachs	+ 987	+ 336	+ 714
<b>Bruttoflächenbedarf** (ha)</b>	<b>19,74</b>	<b>6,72</b>	<b>14,28</b>
Innenentwicklungspotential (ha)	1,1	0,8	1,6
<b>Nettoflächenbedarf (ha)</b>	<b>18,64</b>	<b>5,92</b>	<b>12,68</b>

\* Prognosewert des oberen Randes der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts

\*\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

## 4. Vergleich des Wohnbauflächenbedarfs

### Bedarf: Basis Bevölkerungsprognose 2015 (2015 – 2030) – Oberer Rand

	Nettoflächenbedarf (ha)	Flächenausweisung (ha)	Differenz Bedarf / Ausweisung
Lauffen	30,00	23,40	+ 6,60
Neckarwestheim	25,96	8,95	+ 17,01
Nordheim	21,24*	16,95	+ 4,29
<b>vVG (gesamt)</b>	<b>77,20</b>	<b>49,30</b>	<b>+ 27,90</b>

\* Nettoflächenbedarf auf Grundlage der Hauptvariante des Entwicklungskorridors der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamts

### Bedarf: Basis Bevölkerungsprognose 2019 (2018 – 2035) – Hauptvariante

	Nettoflächenbedarf (ha)	Flächenausweisung (ha)	Differenz Bedarf / Ausweisung
Lauffen	18,63	23,40	- 4,77
Neckarwestheim	5,92	8,95	- 3,03
Nordheim	12,68	16,95	- 4,27
<b>vVG (gesamt)</b>	<b>37,23</b>	<b>49,30</b>	<b>- 12,07</b>

Die ermittelte Wohnbauflächenbedarf unterscheidet sich aufgrund der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen stark. Bei der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 kann für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung auf den „Oberen Rand“ des Entwicklungskorridors zurückgegriffen werden. Für die Gemeinde Nordheim wurde die Hauptvariante als Basis angenommen.

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auf Grundlage der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019 wurde lediglich eine Hauptvariante und eine etwas niedrigere Nebenvariante vom statistischen Landesamt veröffentlicht. Somit kann eine Bedarfsermittlung zunächst nur auf Basis dieser Hauptvariante erfolgen.

Durch die unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen hat sich nun der Wohnbauflächenbedarf drastisch um annähernd 40 ha für den gesamten Verwaltungsraum verringert. Trotz der Berücksichtigung des Zieljahrs 2035 bei der Bedarfsermittlung auf Basis der Bevölkerungsprognose 2019 ergibt sich nun eine Überschreitung des ermittelten Bedarfs bei allen drei Gemeinden.

## 5. Vergleich der Bevölkerungsprognosen aus dem Jahr 2015 und 2019

Durch die neue Bevölkerungsprognose des StaLa aus dem Jahr 2019 ergibt sich für alle Kommunen des Verwaltungsraums ein deutlich niedrigerer Wohnbauflächenbedarf. Damit überschreitet die bisher in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehene Wohnbauflächenausweisung in allen drei Kommunen den Bedarf deutlich.

Wie kommt dieser drastisch gesunkene Wohnbauflächenbedarf zustande?

In der nachfolgenden Tabelle werden die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 der beiden Bevölkerungsprognosen 2015 und 2019 verglichen:

	Prognose 2015 Hauptvariante Einwohner 2030	Prognose 2015 Oberer Rand Einwohner 2030	Prognose 2019 Hauptvariante Einwohner 2030
Lauffen	11.423	12.100	11.854
Neckarwestheim	4.046	4.880	4.036
Nordheim	8.802	-*	8.491

\* Bevölkerungsentwicklung entsprach nicht dem oberen Rand

Beim Vergleich der Hauptvarianten der Prognosen 2015 und 2019 ergibt sich lediglich für die Stadt Lauffen eine höhere prognostizierte Einwohnerzahl. Die Prognose für die Gemeinde Neckarwestheim bleibt annähernd gleich. Die prognostizierte Einwohnerzahl für die Gemeinde Nordheim ist deutlich gesunken. Ein Vergleich zum Oberen Rand der Prognose 2015 kann nicht gezogen werden, da in der Prognose 2019 kein Oberer Rand berücksichtigt wurde.

Die Einwohnerzahl aller drei Kommunen ist in den letzten drei Jahren stark gestiegen.

	Einwohner Ende 2015	Einwohner Ende 2018	Bevölkerungszuwachs [Einwohner]	Bevölkerungszuwachs [in Prozent]
Lauffen	11.042	11.640	+598	+5,42 %
Neckarwestheim	3.709	3.961	+252	+ 6,79 %
Nordheim	8.021	8.270	+249	+ 3,10 %

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung übersteigt bereits jetzt die prognostizierten Einwohnerzahlen der Bevölkerungsprognose 2019. In den folgenden Schaubildern werden die Unterschiede zwischen den beiden Prognosen für die jeweilige Gemeinde dargestellt:



Abb. 1: Bevölkerungsprognosen im Vergleich (Eigene Darstellung; Datengrundlage: statistisches Landesamt BW)

Im Vorentwurf zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim der „Obere Rand“ des Entwicklungskorridors angenommen, da die tatsächliche Einwohnerentwicklung diesem entspricht.

Im Rahmen der im Juni 2019 veröffentlichten Bevölkerungsprognose wurde neben der Hauptvariante lediglich eine Nebenvariante, welche eine etwas niedrigere Bevölkerungsentwicklung darstellt, veröffentlicht. Auf den bisher abgebildeten „Oberen Rand“

des Entwicklungskorridors wurde verzichtet. Eine Bezugnahme auf den „Oberen Rand“ bei entsprechend positiver Entwicklung der Einwohnerzahl entfällt somit.

Der stark gesunkene Wohnbauflächenbedarf ergibt sich somit zum einen aus dem starken Anstieg der Einwohnerzahl und zum anderen aus der neuen ungünstigeren Bevölkerungsprognose. Die neue Bevölkerungsprognose berücksichtigt nach Ansicht der Kommunen dabei nicht ausreichend die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre.

Der Einwohnerzuwachs der letzten drei Jahre für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim ist bereits jetzt deutlich höher als der gesamte von 2018 bis 2035 prognostizierte Einwohnerzuwachs. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauland gehen die Gemeinden davon aus, dass dieser Trend vorerst anhält.

## 6. Abweichenden Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerentwicklung aller drei Kommunen stellt sich aktuell sehr positiv dar. Um diese tatsächliche Einwohnerentwicklung zu berücksichtigen, macht die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen gemäß dem „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ eine eigene abweichende Prognose für die drei Gemeinden geltend. Die abweichenden Prognosen bilden dabei die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre besser ab, orientieren sich aber immer noch an den Prognosen des StaLa von 2015 und 2019.

Begründet wird die abweichende Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune wie folgt:

Die Stadt Lauffen ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 nach Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum ausgewiesen und hat folglich als zentralörtliche Funktion die Aufgabe der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Verflechtungsbereiche zu erfüllen. Gemäß Plansatz 2.1.1 des Landesentwicklungsplans 2002 wird die Stadt Lauffen dem Verdichtungsraum zugeordnet. Mit der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Heilbronn und Stuttgart sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr (Frankenbahn) eignet sich die Stadt Lauffen auch als Wohnstandort für ÖV-Pendler. Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen, kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden. Im Übrigen liegt die Stadt Lauffen auf der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn) (LEP 2002). Im Regionalplan Heilbronn-Franken wird die Landesentwicklungssachse konkretisiert: (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – (Mosbach). Die Ausweisung von Neubauflächen entlang der Entwicklungssachse entspricht dem Plansatz 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2002.

Die Gemeinde Neckarwestheim liegt gemäß Plansatz 2.1.2 des Landesentwicklungsplans 2002 in der Randzone des Verdichtungsraums. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde Neckarwestheim nicht zugeordnet. Neckarwestheim ist nicht direkt an den Schienenverkehr angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof entlang der Schienenachse Heilbronn-Stuttgart befinden sich in Kirchheim am Neckar. Hier bietet sich die

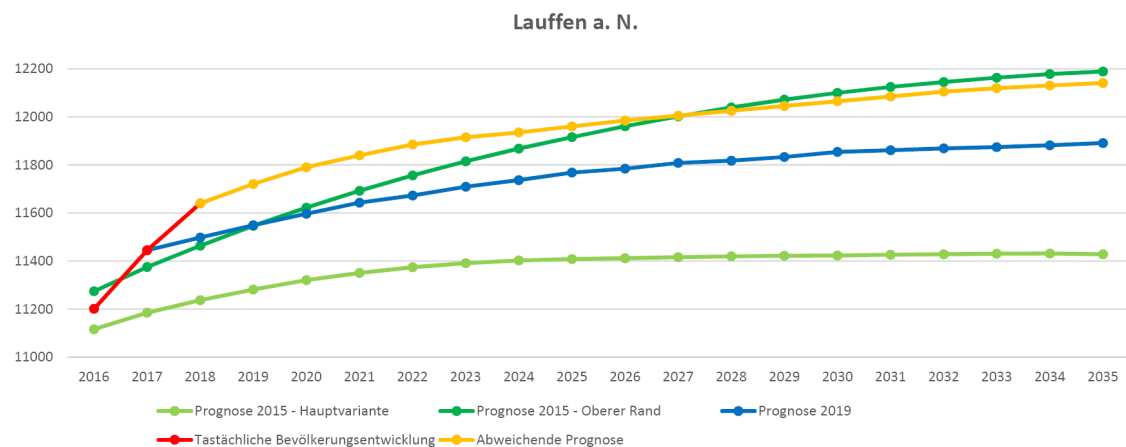
Nutzung der Park-and-Ride-Parkplätze an. Zudem ist der Bahnhof über die Buslinien 646 und 651 des Heilbronner-Verkehrsverbundes angebunden. Aufgrund der Nähe zu dieser schienengebundenen Hauptverkehrsachse bzw. der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn) bietet sich auch Neckarwestheim als Wohnstandort für ÖV-Pendler an.

Die Gemeinde Nordheim wird gemäß Plansatz 2.1.1 des Landesentwicklungsplans 2002 dem Verdichtungsraum zugeordnet. Mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Heilbronn sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr (Frankenbahn) eignet sich Nordheim auch als Wohnstandort für ÖV-Pendler. Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen, kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden. Im Übrigen liegt die Gemeinde Nordheim an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn) (LEP 2002). Im Regionalplan Heilbronn-Franken wird die Landesentwicklungsachse konkretisiert: (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – (Mosbach). Die Ausweisung von Neubauf Flächen entlang der Entwicklungsachse entspricht dem Plansatz 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2002.

Die abweichende Prognose geht von folgenden Einwohnerzahlen im Jahr 2035 aus:

	Prognose 2015 Hauptvariante Einwohner 2035	Prognose 2015 Oberer Rand Einwohner 2035	Prognose 2019 Hauptvariante Einwohner 2035	Abweichende Prognose Einwohner 2035
Lauffen	11.428	12.189	11.891	12.141
Neckarwestheim	4.051	5.230	4.045	4.246
Nordheim	8.815	11.069	8.518	8.738

Zur Veranschaulichung werden die unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen jeweils in einem Liniendiagramm dargestellt.



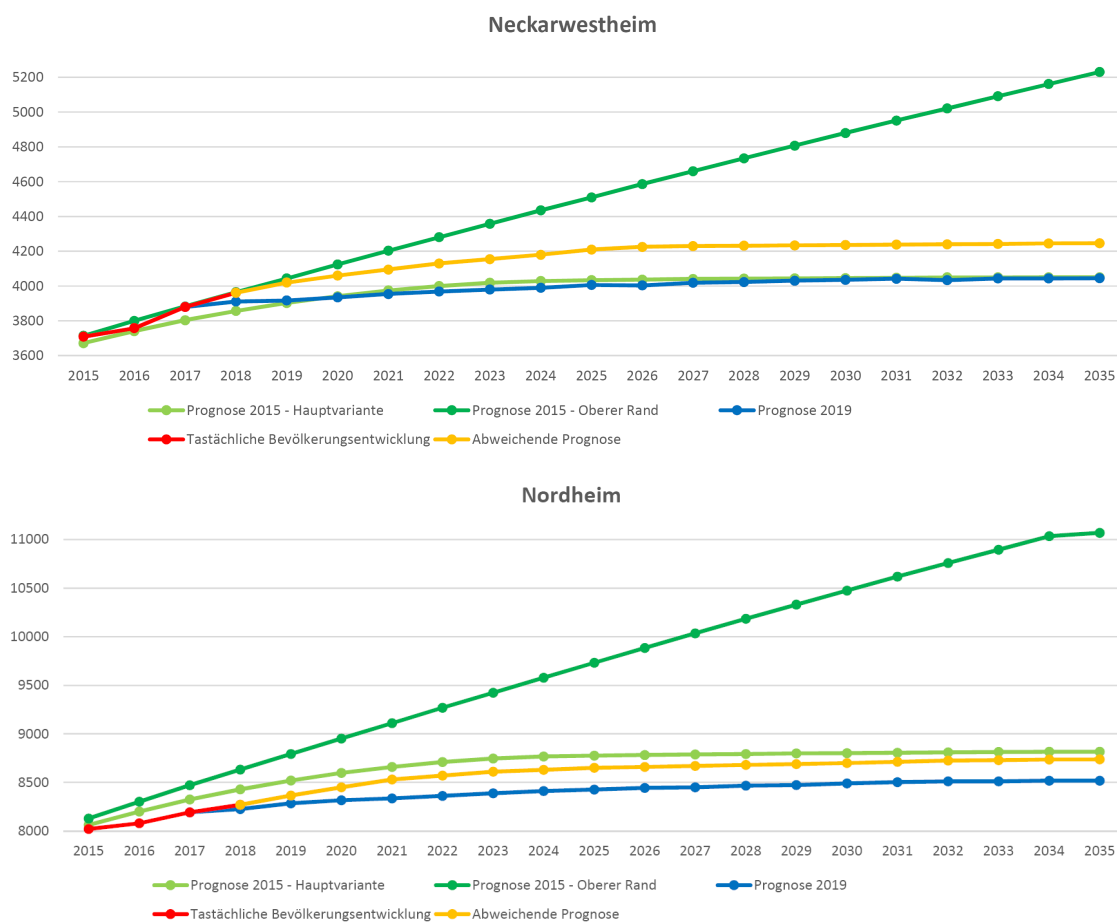


Abb. 2: Bevölkerungsprognosen im Vergleich (Eigene Darstellung; Datengrundlage: statistisches Landesamt BW; eigene Prognose)

Ein Vergleich der tatsächlichen Einwohnerzahl der Gemeinden mit dem „Oberen Rand“ des Entwicklungskorridors der Bevölkerungsprognose 2015 belegt, dass die für Gemeinden aufgeführte abweichenden Bevölkerungsprognosen realistisch sind. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Lauffen deutlich über der damaligen Prognose des „Oberen Randes“ liegt. Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Neckarwestheim entspricht dem „Oberen Rand“. Lediglich die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Nordheim befindet sich aufgrund der zurückhaltenden Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre deutlich unterhalb des „Oberen Rands“. Dies wurde bei der abweichenden Prognose berücksichtigt.

	Einwohner Ende 2018	Prognose 2015 für das Jahr 2018 (Oberer Rand)	Differenz zw. Oberer Rand und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2018)
Lauffen	11.640	11.464	+176
Neckarwestheim	3.961	3.965	-4
Nordheim	8.270	8.633	-363



Beim Ansatz der abweichenden Bevölkerungsprognose ergibt sich folgender Wohnbauflächenbedarf für die einzelnen Gemeinden:

	Lauffen	Neckarwestheim	Nordheim
Ausgangsbewölkerung (Ende 2018)	11.640	3.961	8.270
Abweichende Prognose Bevölkerung (bis 2035)	12.141	4.246	8.738
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 501	+ 285	+ 468
Rückgang Belegungsdichte	+ 594	+ 202	+ 422
Einwohnerzuwachs	+ 1.095	+ 487	+ 890
<b>Bruttoflächenbedarf* (ha)</b>	<b>21,90</b>	<b>9,74</b>	<b>17,80</b>
Innenentwicklungspotential (ha)	1,1	0,8	1,6
<b>Nettoflächenbedarf (ha)</b>	<b>20,8</b>	<b>8,94</b>	<b>16,20</b>

\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha