

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg

- Siedlungsbereiche für Wohnen
- Siedlungsbereiche für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Beschlussvorschlag:

Der Verbandsversammlung wird empfohlen, den Entwurf des regionalen Konzepts zur Ausweisung von Siedlungsbereichen zu beschließen. Die Siedlungsbereiche für Wohnen sowie die Siedlungsbereiche für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ergänzen das Zentrale-Orte-Konzept des Regionalplans und entwickeln so die dezentrale Siedlungsstruktur der Region weiter. Noch im Rahmen der informellen Teilraumgespräche eingehende Stellungnahmen der Städte und Gemeinden werden bis zur nächsten Sitzung der Verbandsversammlung geprüft.

Sachverhalt und Begründung:

Laut Plansatz 3.1.2 des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf im Regionalplan festgelegte Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Während die Siedlungsschwerpunkte gebietsscharfe Ausweisungen darstellen, sind die Siedlungsbereiche Ausweisungen für Städte und Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Eine gebietsscharfe Festlegung von Entwicklungsflächen erfolgt bei den Siedlungsbereichen nicht. Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 sind Siedlungsbereiche (ohne eine Differenzierung von Wohnen und Gewerbe) sowie Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Diese Gliederung soll im neuen Regionalplan geändert werden. So sollen nur noch Siedlungsbereiche festgelegt werden, wobei zwischen Siedlungsbereichen für Wohnen

und Siedlungsbereichen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen unterschieden werden soll. Die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe, die bislang inkonsequent und auch lediglich symbolhaft ausschließlich für die Interkommunalen Gewerbegebiete „Seedorf-Waldmössingen“, „Inkom Südwest“ in Zimmern ob Rottweil sowie den „take-off-Gewerbepark“ in Neuhausen ob Eck dargestellt sind, fallen zukünftig weg. Grundsätzlich sollen damit die gebietsscharfen Darstellungen von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen den Städten und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung überlassen werden.

Als Siedlungsbereiche sind im Regionalplan 2003 alle Zentralen Orte der Region festgelegt (vgl. Beilage 18/2017 zu TOP 2 der heutigen Sitzung). Diese Orte werden auch weiterhin als Siedlungsbereiche ausgewiesen. Im Rahmen der Regionalplangesamtfortschreibung sollen nun allerdings neben den Zentralen Orten auch weitere Städte und Gemeinden für eine verstärkte Siedlungstätigkeit vorgesehen werden und damit als Siedlungsbereiche festgelegt werden. Die Siedlungsbereiche ergänzen das Zentrale-Orte-Konzept des Regionalplans und stellen so eine Weiterentwicklung der dezentralen Siedlungsstruktur der Region dar. Von Vorteil ist für die Siedlungsbereiche dabei insbesondere, dass dort bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise auch Wanderungen berücksichtigt werden dürfen.

Die Auswahl der Siedlungsbereiche in der Region erfolgte auf Grundlage einer Struktur- und Standortanalyse durch die Verbandsverwaltung. Neben statistischen Daten zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl, zum Beschäftigtenanteil im Produzierenden Gewerbe, zum Saldo der Berufspendler sowie zum Wanderungssaldo wurden auch lagebezogene Standortkriterien in die Bewertung einbezogen. So wurden die Ausstattung mit Bahnhaltstellen, die Autobahnnähe sowie als raumordnerische Festlegungen zudem die Raumkategorien und Entwicklungsachsen betrachtet. Auch die Beteiligung an einem Interkommunalen Gewerbegebiet sowie die grundsätzliche Eignung für eine verstärkte Siedlungstätigkeit vor Ort, wofür mögliche naturschutzfachliche Restriktionen in die Abwägung einbezogen wurden, wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Auf diesen Kriterien basierend wurde ein Bewertungsraster erstellt, in dem jeder nicht-zentrale Ort der Region nach Punkten bewertet wurde. Im Ergebnis wurden danach letztlich 13 Städte und Gemeinden, die sich bei der Bewertung nach Punkten deutlich von den weiteren nicht-zentralen Orten abhoben, als für die Ausweisung als Siedlungsbereich geeignet

identifiziert. Dies sind: Zimmern ob Rottweil, Deißlingen, Rietheim-Weilheim, Niedereschach, Wurmlingen, Vöhringen, Dauchingen, Mönchweiler, Brigachtal, Neuhausen ob Eck, Villingendorf, Tuningen und Emmingen-Liptingen. Die einzelne Begründung für die jeweiligen Städte und Gemeinden kann Anlage 1 entnommen werden.

Da die Siedlungsbereiche für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen auch bei der Wohnbauentwicklung privilegiert werden sollen, gibt es keinen Siedlungsbereich, der allein für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt wird. Auf der anderen Seite gibt es mit Brigachtal auch nur eine Gemeinde, die allein als Siedlungsbereich für Wohnen festgelegt werden soll. In Brigachtal gab der mangelnde Entwicklungsspielraum aufgrund der zahlreichen Freiraumrestriktionen den Ausschlag dafür. In den anderen Siedlungsbereichen sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund von Freiraumrestriktionen kaum bis gar nicht eingeschränkt. Eine schematische Darstellung der im neuen Regionalplan vorgesehenen Zentralen Orte und Siedlungsbereiche liegt als Anlage 2 bei. Während die Zentralen Orte Inhalt der Strukturkarte sind, werden die Siedlungsbereiche letztlich in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Villingen-Schwenningen, den 26. September 2017

Andreas Hemesath

Anlage 1: Begründung der Ausweisung von nicht-zentralen Orten als Siedlungsbereiche

Anlage 2: Schematische Darstellung der Zentralen Orte und Siedlungsbereiche in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Begründung der Ausweisung von nicht-zentralen Orten als Siedlungsbereiche

Brigachtal besitzt mit rund 5.000 Einwohnern eine der höchsten Bevölkerungszahlen aller nicht-zentralen Orte in der Region. Die Lage im direkten Umfeld des Oberzentrums Villingen-Schwenningen und damit im Verdichtungsbereich sowie die Ausstattung mit zwei Haltestationen des 3er-Ringzugs machen Brigachtal als Wohnstandort attraktiv. Daher wird Brigachtal im Regionalplan als Siedlungsbereich für Wohnen ausgewiesen. Aufgrund der zahlreichen Freiraumrestriktionen und des daraus resultierenden stark eingeschränkten Entwicklungsspielraums wird Brigachtal jedoch nicht als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Dauchingen stellt mit seiner Nähe zur Autobahn 81, der Lage an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen – Rottweil sowie der Zugehörigkeit zum Verdichtungsbereich um das Oberzentrum Villingen-Schwenningen einen äußerst attraktiven Standort sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe dar. Dies drückt sich u.a. durch die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Villingen-Schwenningen im Bereich von Gewerbeansiedlungen auf Dauchinger Gemarkung aus. Daher wird Dauchingen im Regionalplan sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Deißlingen besitzt von allen nicht-zentralen Orten der Region mit rund 6.000 Einwohnern die höchste Bevölkerungszahl sowie mit ca. 2.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die dritthöchste Beschäftigtenzahl. Davon arbeitet rund die Hälfte im flächenintensiven Produzierenden Gewerbe. Zudem deutet der deutlich positive Wanderungssaldo der letzten Jahre einen positiven Trend in der Entwicklung an. Mit einem Haltepunkt an der Bahnstrecke Villingen-Schwenningen – Rottweil sowie der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle Villingen-Schwenningen ist die Erreichbarkeit Deißlingens hervorragend. Der Lage auf der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen – Rottweil sowie im Verdichtungsbereich zwischen Villingen-Schwenningen und Rottweil wird dieser Ausstattungsgrad gerecht. Aus diesen Gründen wird Deißlingen im Regionalplan als Siedlungsbereich für Wohnen sowie als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Emmingen-Liptingen besitzt mit etwa 4.650 Einwohnern von allen nicht-zentralen Orten im Landkreis Tuttlingen die höchste Bevölkerungszahl. Auch die Beschäftigtenzahl von rund 1.750 wird im Landkreis nur von Rietheim-Weilheim übertroffen. Insbesondere der hohe Anteil der Beschäftigten im flächenintensiven Produzierenden Gewerbe ist in Emmingen-Liptingen außergewöhnlich (ca. 80 %). Daher wird Emmingen-Liptingen sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Mönchweiler liegt auf der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen – St. Georgen sowie im direkten Umfeld des Oberzentrums Villingen-Schwenningen und damit im Verdichtungsbereich. Trotz der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum weist Mönchweiler als einzige Gemeinde im Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis einen positiven Pendlersaldo auf. Die hohe Beschäftigtenzahl von rund 1.350 mit ca. 1.000 im Produzierenden Gewerbe zeugt

ebenfalls von der Bedeutung Mönchweilers als wichtigem Industrie- und Gewerbestandort der Region. Aufgrund dieser Struktur wird Mönchweiler im Regionalplan als Siedlungsbereich für Wohnen sowie als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Neuhausen ob Eck liegt auf der Landesentwicklungssachse Donaueschingen – Tuttlingen (- Meßkirch) und besitzt mit rund 3.850 Einwohnern die zweithöchste Bevölkerungszahl unter den nicht-zentralen Orten im Landkreis Tuttlingen. Zudem stellt sich Neuhausen ob Eck mit dem – zusammen mit dem Mittelzentrum Tuttlingen betriebenen – Interkommunalen Gewerbegebiet „take-off-Gewerbepark“ auf dem ehemaligen Heeresflugplatz Neuhausen ob Eck als äußerst attraktiver Standort für Gewerbeansiedlungen dar. Aus diesen Gründen wird Neuhausen ob Eck im Regionalplan sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Niedereschach steht mit etwa 5.850 Einwohnern und rund 1.850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an dritter bzw. vierter Stelle unter den nicht-zentralen Orten der Region. Die Lage im direkten Umfeld des Oberzentrums Villingen-Schwenningen und damit im Verdichtungsbereich macht Niedereschach sowohl als Wohnstandort als auch für Gewerbeansiedlungen attraktiv. Daher wird Niedereschach im Regionalplan als Siedlungsbereich für Wohnen sowie als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Riethem-Weilheim besitzt mit rund 2.800 die mit Abstand höchste Beschäftigtenzahl unter den nicht-zentralen Orten in der Region. Davon arbeiten ca. 80 % im flächenintensiven produzierenden Sektor. Die günstige Lage auf der Landesentwicklungssachse Rottweil – Tuttlingen und im Verdichtungsbereich um das Mittelzentrum Tuttlingen begünstigt den Standort, der von einem Berufseinpender-Überschuss von 1.548 profitiert. Für die hohe Zahl an Berufspendlern stellt sich zudem die Bahnhofstestelle des 3er-Ringzugs als positiver Standortfaktor dar. Deshalb wird Riethem-Weilheim im Regionalplan sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie- und Gewerbe ausgewiesen.

Tuningen besitzt als herausragenden Standortfaktor die unmittelbare Nähe an der Autobahn 81. Auch die Lage im Verdichtungsbereich um das Oberzentrum Villingen-Schwenningen und eine Beschäftigtenzahl von rund 1.150 zeugen von der Attraktivität Tuningens sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort. Aufgrund dieser Standortgunst wird Tuningen im Regionalplan als Siedlungsbereich für Wohnen sowie als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe festgelegt.

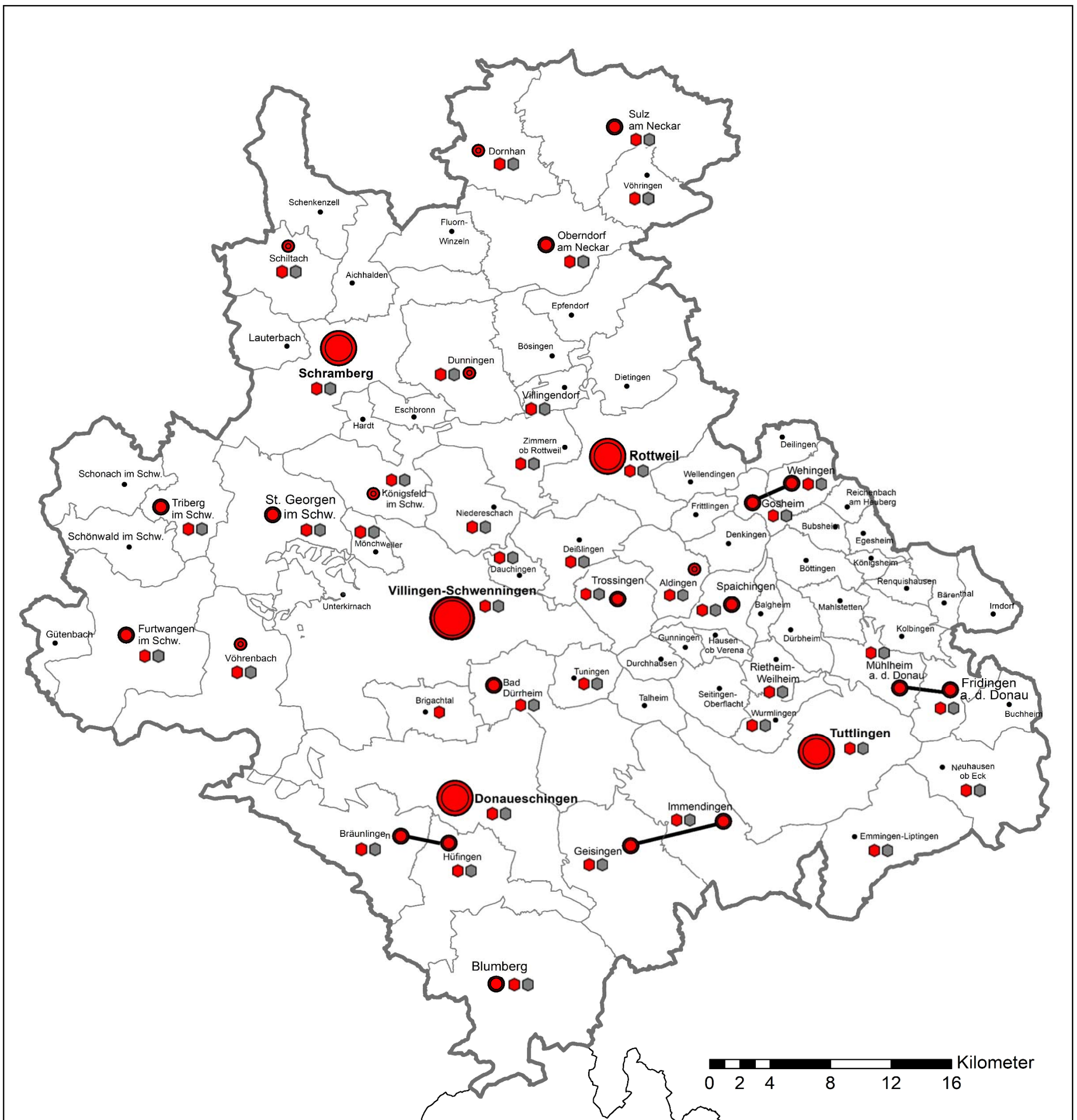
Villingendorf besitzt mit rund 1.250 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von allen nicht-zentralen Orten im Landkreis Rottweil die drittmeisten. Insbesondere die Nähe zur Autobahn 81 und die Lage an der Landesentwicklungssachse Rottweil – Oberndorf – Sulz (- Horb) stellt Villingendorf als attraktiven Wohn- und Gewerbestandort dar. Daher wird Villingendorf im Regionalplan sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Vöhringen erweist sich insbesondere durch seine direkte Lage an der Autobahn 81 und somit nur rund 70 km Entfernung zur Landeshauptstadt Stuttgart als attraktiver Standort für Wohnen und Gewerbe. Belegt wird dies durch das zusammen mit der Nachbarstadt Sulz am Neckar betriebene Interkommunale Gewerbegebiet an der Gemarkungsgrenze sowie auch durch den auffällig positiven Wanderungssaldo in den letzten Jahren. Generell sprechen auch die hohe Einwohner- (ca. 4.250) und Beschäftigtenzahl (ca. 1.050) dafür, dass Vöhringen im Regionalplan sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie- und Gewerbe festgelegt wird.

Wurmlingen profitiert insbesondere von seiner Lage im Verdichtungsbereich um das Mittelzentrum Tuttlingen sowie an der Landesentwicklungsachse Tuttlingen – Rottweil. Als positiver Standortfaktor für die rund 3.800 Einwohner und etwa 1.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fungiert dabei insbesondere der Bahnhaltepunkt des 3er-Ringzugs. Aus diesen Gründen wird Wurmlingen im Regionalplan sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie- und Gewerbe ausgewiesen.

Zimmern ob Rottweil besitzt von allen nicht-zentralen Orten in der Region mit rund 5.900 Einwohnern sowie etwa 2.150 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den jeweils zweithöchsten Wert. Mit der direkten Lage an der Autobahn 81, der Lage am Schnittpunkt der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen – Rottweil (- Horb) mit der Regionalen Entwicklungsachse Rottweil – Schramberg (- Wolfach) sowie der Zugehörigkeit zum Verdichtungsbereich um das Oberzentrum Villingen-Schwenningen und dem Mittelzentrum Rottweil stellt Zimmern ob Rottweil einen herausragend attraktiven Standort sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe dar. Dies drückt sich insbesondere durch die Ansiedlung des zusammen mit der Stadt Rottweil betriebenen Interkommunalen Gewerbegebiets „INKOM Südwest“ auf Zimmerner Gemarkung aus. Aber auch der deutlich positive Wanderungssaldo in den letzten Jahren spricht für die Standortgunst. Daher wird Zimmern ob Rottweil im Regionalplan sowohl als Siedlungsbereich für Wohnen als auch als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Schematische Darstellung der Zentralen Orte und Siedlungsbereiche in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg



-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Unterzentrum
-  Doppel-Unterzentrum
-  Kleinzentrum
-  Siedlungsbereich für Wohnen
-  Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe