Regionaler Raumordungsbericht 2024

Stand: 04. Dezember 2024

Beschlussfassung durch die Regionalvertretung am 09. Januar 2025

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Geschäftsstelle bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Inhaltsverzeichnis

Hin	weis	e zum '	vorliegenden Entwurf	6
Gel	oiet u	ınd Raı	umstruktur	7
Gel	oiets	änderu	ngen im Berichtszeitraum	8
1.	Fläd	chenne	uinanspruchnahme	9
	1.1	Indika	tor "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche"	9
	1.2	Notwe	ndigkeit der Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme	11
	1.3	Ziele z	zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme	13
	1.4	Stand	der Flächennutzung in der Region	15
	1.5	Entwic	klung der Flächenneuinanspruchnahme und des Freiraums	18
		1.5.1	Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche	18
		1.5.2	Bilanzierung der Flächenneuinanspruchnahme	22
2.	Nac	chhaltig	e Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung	26
	2.1	Nachfi Haush	rage auf dem Wohnungsmarkt – Demografischer Wandel und Entwicklung de alte	r 27
		2.1.1	Demografische Entwicklung	27
		2.1.2	Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt	36
	2.2	Wohnl	oauflächenentwicklung und Wohnraumangebot	37
		2.2.1	Entwicklung der Wohnbaufläche und der Wohnbauflächenreserven	37
		2.2.2	Entwicklung des Wohnungsbestands	43
	2.3	•	ungsfeld "Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und bedarfsgerecht bauflächenausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs"	e 60
	2.4	Planer	rische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung	60
		2.4.1	Vorrangige Innenentwicklung als grundlegendes Prinzip in der Stadt- und Raumentwicklung	60
		2.4.2	Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung	61
		2.4.3	Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung	64
	2.5		tung von ausgewählten Steuerungsinstrumenten der bauflächenentwicklung	65
		2.5.1	Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung	65
		2.5.2	Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte	65
3	Nac	hhaltig	e Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	66
	3.1		hafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz und damit verbundene ennachfrage	67
		3.1.1	Wirtschaftsentwicklung	67
		3.1.2	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	71

3.2	3.2 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Region			
	3.2.1	Bestand, Entwicklung und räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbefläche	77	
	3.2.2	Finanzielle Rahmenbedingungen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung	79	
3.3	Heraus	sforderungen einer nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	83	
3.4		ische Steuerung und Maßnahmen zur Gewerbe- und rieflächenentwicklung einschließlich Analyse und Bewertung	83	
	3.4.1	Monitoring von Brachflächen	83	
	3.4.2	Kommunale Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien: Beispiele für Bestandsaktivierung, Qualifizierung und Nachverdichtung von Brachflächen, Konversion	86	
3.5		ftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Gewerbe dustrieflächenentwicklung	e- 90	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nachhaltigkeitstrias in Bezug auf Flächenentwicklung	11
Abbildung 2: Bodenfläche nach Nutzungsartenbereichen zum Stichtag 31.12.2021	
Abbildung 3: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Siedlung zum	
Stichtag 31.12.2021	15
Abbildung 4: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr zum	
Stichtag 31.12.2021	17
Abbildung 5: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Vegetation zun	
Stichtag 31.12.2021	18
Abbildung 6: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an der gesamten Bodenfläche	und
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner auf Verbandsgemeindeebene zum	
	19
Abbildung 7: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) im Zeitraum 31.12.2016	3 —
31.12.2021	21
Abbildung 8: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Strukturräumen im Zeitra	aum
31.12.2016 - 31.12.2021	22
Abbildung 9: Veränderung der Wohnbaufläche im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021	23
Abbildung 10: Veränderung der Industrie- und Gewerbefläche im Zeitraum 31.12.2016 -	
31.12.2021	24
Abbildung 11: Veränderung der Fläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr im	
Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021	25
Abbildung 12: Veränderung der Fläche für die Landwirtschaft im Zeitraum 31.12.2016 -	
31.12.2021	26
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 31.12.2016 – 31.12.2021	
Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung nach Strukturräumen im Zeitraum 31.12.2016 -	
31.12.2021	29
Abbildung 15: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen im Zeitraum 31.12.2016 -	
31.12.2021	30
Abbildung 16: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerung im Zeitraum 2020 - 2040	32
Abbildung 17: Entwicklung der Einwohner 80 Jahre und älter im Zeitraum 31.12.2016 –	
31.12.2021, Anzahl der Pflegeheime und deren verfügbare Plätze jeweils zum Stichtag	
15.12.2021	33
Abbildung 18: Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo über Gemeindegrenzen der	
Altersgruppen 0 – 14 und 25 – 49 Jahre im Zeitraum 2017 – 2021 sowie durchschnittliche	
Baufertigstellungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnheimen im Zeitrau	ım
2017 – 2021	
Abbildung 19: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße im Zeitraum 2020	
2022	
Abbildung 20: Entwicklung der Lebensformen im Zeitraum 2020 – 2022	37
Abbildung 21: Veränderung der Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung jeweils im	
Zeitraum 31.12.2016 – 31.12.2021	38
Abbildung 22: Entwicklung der Innenreserven für Wohnen im Zeitraum 31.12.2017 –	
31.12.2021 sowie Stand der Innenreserven für Wohnen zum Stichtag 31.12.2021	40
Abbildung 23: Entwicklung der Außenreserven für Wohnen im Zeitraum 31.12.2017 –	
31.12.2021 und Stand der Außenreserven für Wohnen zum Stichtag 31.12.2021	42
Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude zum Stichtag	
31 12 2021	44

Abbildung 25: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude	
im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.20214	1 5
Abbildung 26: Entwicklung der inserierten Angebotspreise nach Wohnfläche im Zeitraum 2018 – 20224	
Abbildung 27: Entwicklung der inserierten Angebotspreise nach Wohnfläche im Zeitraum 2018 – 20224	1 6
Abbildung 28: Entwicklung der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021	
Abbildung 29: Entwicklung der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Strukturräumen im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.20214	
Abbildung 30: Wohnfläche je Haushalt in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Gebäudetyp und Haushaltsgröße zum Stichtag 20224	
Abbildung 31: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Baujahr des Gebäudes zum Stichtag 2022	
Abbildung 32: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Zeitraum 2017 – 20215	7
Abbildung 33: Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern nach Strukturraum im Zeitraum 2017 – 20215	
Abbildung 34: Entwicklung der Anzahl der Pflegeheime und deren verfügbaren Plätze im Zeitraum 15.12.2017 - 15.12.2021	
Abbildung 35: Entwicklung der inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen auf	
Abbildung 36: Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise auf Basis der empirica	
	6
	58
Abbildung 38: Entwicklung des Baulandpreises (Kaufwert von baureifem Land) im Zeitraum 2016 – 20205	59
Abbildung 39: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im LEP IV RLP6	32
Abbildung 40: Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je m² Industrie- und Gewerbefläche zum Stichtag 20216	8
Abbildung 41: Anteile der Wirtschaftssektoren an der Bruttowertschöpfung zum Stichtag 20216 Abbildung 42: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren im Zeitraum 201 - 20217	7
Abbildung 43: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach	
Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort im Zeitraum 30.06.2017 - 30.06.2022	2
Abbildung 44: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach	70
Wirtschaftsbereichen am Wohnort im Zeitraum 30.06.2017 - 30.06.2022	
2021	
Abbildung 40. Pendlersaldo über Gemeindegrenzen zum Stichtag 30.00.2022	
Abbildung 48: Stand des Gewerbesteuerhebesatz (Realsteuerhebesätze) zum Stichtag 2021 8 Abbildung 49: Gewerbesteueristaufkommen und Gewerbesteuereinnahmen zum Stichtag 2022	31
· · ·	- 32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebietsänderungen im Berichtszeitraum	8
Tabelle 2: Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie RLP und Umlegung auf die	
Planungsgemeinschaften	14
Tabelle 3: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im regionalen Raumordnungsplan	
Mittelrhein-Westerwald 2017	63
Tabelle 4: Niederlassungen nach Wirtschaftszweigen und Beschäftigtengrößenklassen	70
Tabelle 5: Veränderung des Gewerbesteuerhebesatzes (Realsteuerhebesätze) im Zeitraum	
2017 – 2021	79

Hinweise zum vorliegenden Entwurf

Nach den Vorschriften des Landesplanungsgesetzes erarbeiten die Planungsgemeinschaften im Abstand von fünf Jahren einen regionalen Raumordnungsbericht, den sie ein Jahr vor der Unterrichtung des Landtags über die räumliche Entwicklung des Landes durch die Landesregierung der obersten Landesplanungsbehörde vorlegen; die Erarbeitung des regionalen Raumordnungsberichts ist eine Pflichtaufgabe der Planungsgemeinschaften.

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat zuletzt im Jahr 2018 den regionalen Raumordnungsbericht vorgelegt, den die Regionalvertretung in ihrer Sitzung am 4. Dezember 2018 beschlossen hat.

Der Regionale Raumordnungsbericht 2018 der Planungsgemeinschaft hat die Entwicklung der Region mit Datenstand vom 31.12.2017 dargestellt. Die Datenauswertung erfolgte durch die Geschäftsstelle auf einer räumlich sehr fein auflösenden Ebene, um Entwicklungen in den raumordnerischen Betrachtungsräumen der Mittelbereiche und Nahbereiche darstellen zu können.

Für den vorliegenden regionalen Raumordnungsbericht erfolgte die Datenzurverfügungstellung sowie die Vorgabe der Inhalte, Themen und Detaillierungsgrad landesweit koordiniert durch das Ministerium des Innern und für Sport. Dabei wurden die Daten auf der räumlichen Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden sowie teilweise auf Ebene der Landkreise durch das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt. Eine Auswertung auf Ebene landesplanerisch bedeutsamer Raumeinheiten der Mittelbereiche und Nahbereiche wird nicht durchgeführt und weicht damit vom vorherigen Raumordnungsbericht ab. Auch auf einen Vergleich zwischen den einzelnen regionalen Planungsgemeinschaften sowie zu landes- und bundesweiten Durchschnittswerten wurde bewusst verzichtet. Der regionale Raumordnungsbericht beschränkt sich wesentlich auf die Datenanalyse und deren Darstellung, eine Interpretation der Analysen findet nicht statt.

Grundsätzlich wurde bei der Darstellung von Entwicklungen und Veränderungen der Betrachtungszeitraum vom 01. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 zugrunde gelegt, sofern die Datenverfügbarkeit für den Zeitraum gewährleistet war. Bei der Berechnung von Sachstandsindikatoren wurden die aktuellsten vorliegenden Daten herangezogen.

Wie bereits der Vorgängerbericht, erhebt auch dieser regionale Raumordnungsbericht keinen Anspruch auf vollständige Information und umfassende Analysen, sondern stellt nur Ansätze zur Abbildung der Themenkomplexe demographische Entwicklung und nachhaltige Regionalentwicklung für die Region Mittelrhein-Westerwald dar.

Gebiet und Raumstruktur

Die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist mit deutlichem Abstand die größte Region in Rheinland-Pfalz. Sie umfasst etwa ein Drittel der Fläche, Bevölkerung, Erwerbstätigen und des Bruttoinlandsprodukts des Landes. In der Region Mittelrhein-Westerwald leben auf etwas weniger als einem Drittel der Landesfläche auch etwa ein Drittel der Menschen (ca. 1,26 Mio. zum 31.12.2021) in Rheinland-Pfalz. Sie ist damit die flächengrößte und einwohnerstärkste Planungsregion in Rheinland-Pfalz.

Die Region Mittelrhein-Westerwald umfasst das Gebiet der kreisfreien Stadt Koblenz als einziges Oberzentrum in der Region sowie der Landkreise Ahrweiler, Altenkirchen, Cochem-Zell, Mayen-Koblenz, Neuwied, Rhein-Hunsrück-Kreis, Rhein-Lahn-Kreis und Westerwaldkreis. Das Gebiet der Planungsregion umfasst ca. 6.434 km² und nimmt flächenmäßig etwas weniger als ein Drittel der Landesfläche ein. Das Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald setzt sich entsprechend der administrativen Verwaltungseinheiten wie folgt zusammen:

- Kommunale Ebene: 897 Ortsgemeinden
- Verbandsgemeindeebene: 47 Verbandsgemeinden, 4 große kreisangehörige Städte (Andernach, Lahnstein, Mayen und Neuwied) und 6 verbandsfreie Gemeinden (Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bendorf, Boppard, Remagen, Grafschaft und Sinzig)
- Kreisebene: 8 Landkreise und eine kreisfreie Stadt

Für statistische Zwecke ergeben sich neun Gebietseinheiten auf Kreisebene und - da in die Statistik auf der Verbandsgemeindeebene auch die kreisfreie Stadt Koblenz einbezogen wird - 58 Gebietseinheiten auf der Verbandsgemeindeebene.

Von den 897 Ortsgemeinden auf der kommunalen Ebene haben 65 Ortsgemeinden (ca. 7,2 % aller Ortsgemeinden) eine zentralörtliche Funktion. Die zentralörtliche Funktion wird von dem jeweiligen zentralen Ort in dem ihm zugehörigen Bereich entweder allein (monozentral) oder kooperierend im Verbund mehrerer zentraler Orte ausgeübt. Die Kooperation mehrerer zentraler Orte ist entweder freiwillig oder verbindlich. Das System der zentralen Orte in der Region setzt sich wie folgt zusammen:

- Oberzentrum: ein monozentrales Oberzentrum (Stadt Koblenz)
- Mittelzentrum: 32 Mittelzentren, darunter 7 monozentral strukturierte, 15 freiwillig kooperierende und 10 verbindlich kooperierende Mittelzentren
- Grundzentrum: 32 Grundzentren, darunter 23 monozentral strukturierte und 30 verbindlich kooperierende Grundzentren
- Nicht zentrale Orte

Die Raumstrukturgliederung der Region ist im Landesentwicklungsprogramm IV festgelegt. Die Region setzt sich aus zwei Raumstrukturtypen (Ländlicher Raum sowie Verdichtungsraum) mit insgesamt fünf Siedlungsstrukturtypen (Bereiche) zusammen:

- Ländlicher Raum: differenziert nach ländlicher Bereich mit disperser bzw. konzentrierter Siedlungsstruktur
- Verdichteter Raum: differenziert nach Verdichteter Bereich mit disperser bzw. konzentrierter Siedlungsstruktur
- Hochverdichteter Bereich

Bei der Zuordnung der Kommunen zu den jeweiligen Raumstrukturtypen entsprechend der Abgrenzung des Landesentwicklungsprogramm IV ist es wichtig zu beachten, dass die räumliche Bezugsebene an dieser Stelle die Mittelbereiche sind, die nicht mit den administrativen Grenzen der Verbandsgemeinden bzw. Landkreisen übereinstimmen, sodass entsprechend der Lage der Ortsgemeinden in den Mittelbereichen der jeweilige Raumstrukturtyp abzuleiten ist. Bei der Darstellung von Daten mit Bezug zur Raumstrukturgliederung in diesem regionalen Raumordnungsbericht wird demnach auf die Abgrenzung des Landesentwicklungsprogramm IV verwiesen. (Ministerium des Innern und für Sport 2008, S. 40).

In ausgewählten Abbildungen werden die Zentrale Orte und die Raumstrukturgliederung miteinander in Verbindung gebracht (Abbildung 8, Abbildung 14, Abbildung 29 sowie Abbildung 33). Dabei werden 0-Werte für diese Kombinationen dargestellt, die in der Region Mittelrhein-Westerwald nicht vorliegen. Beispielswiese findet man die Kombination aus Oberzentrum im ländlichen oder verdichteten Raum oder einen nicht zentralen Ort bzw. Grundzentrum im hochverdichteten Bereich nicht.

Gebietsänderungen im Berichtszeitraum

Die Kommunal- und Verwaltungsreform hatte im Berichtszeitraum die folgenden Gebietsänderungen in der Region Mittelrhein-Westerwald zur Folge:

Tabelle 1: Gebietsänderungen im Berichtszeitraum

Neugliederung Gebietskörperschaften	Umsetzung zum
Bildung der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach mit Sitz in Rengsdorf durch Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Rengsdorf und Waldbreitbach	01.01.2018
Bildung der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau mit Sitz in Bad Ems durch Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau	01.01.2019
Fusion der Verbandsgemeinden Hahnstätten und Katzenelnbogen zur Verbandsgemeinde Aar-Einrich	01.07.2019
Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Altenkirchen und Flammersfeld zur Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld	01.01.2020
Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Rheinböllen und Simmern/Hunsrück zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen	01.01.2020
Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein mit Sitz in Emmelshausen	01.01.2020
Zusammenschluss der Ortsgemeinden Neitersen und Obernau (Auflösung und Bildung der neuen Gemeinde Neitersen)	01.01.2021

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW https://www.statistik.rlp.de/themen/bevoelkerung/hintergrund/kommunalreform; zuletzt abgerufen an 08.07.2024

Die Landesregierung und die kommunalen Spitzenverbände wollen die Interkommunale Zusammenarbeit in Rheinland-Pfalz landesweit ausbauen und haben hierzu am 22.01.2024 eine Vereinbarung unterzeichnet. Gebietliche Änderungen sollen derzeit nicht weiter vorangetrieben werden. Das heißt, die Kommunal- und Verwaltungsreform bleibt ausgesetzt.

1. Flächenneuinanspruchnahme

Die Flächenneuinanspruchnahme (FNI) beschreibt allgemein die Umwandlung von naturbelassenen Teilen der Erdoberfläche oder durch Land- und Forstwirtschaft genutzten Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) durch den Menschen. Häufig wird Flächenneuinanspruchnahme missverständlich als "Flächenverbrauch" bezeichnet. Die Fläche, wie auch der Boden, stellen eine endliche Ressource dar und können folglich nicht "verbraucht" werden, da sie sich umgekehrt auch nicht "produzieren" lassen. Der Mensch muss zum Erhalt seiner natürlichen Lebensgrundlagen sparsam mit der Fläche umgehen (Beirat für Raumentwicklung 2019, S. 4).

In der Diskussion um Flächenneuinanspruchnahme wird fälschlicherweise häufig davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme einer Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke mit einer vollständigen Flächen- und Bodenversiegelung einhergeht (Gotthard Meinel et al. 2020, S. 235). Bei der Versiegelung wird die Oberfläche wasser- und luftundurchlässig, sodass die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr stattfinden können. Dahingegen ist mit der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke keineswegs verbunden, dass die gesamte in Anspruch genommene Fläche auch versiegelt wird, da sie auch unversiegelte Frei- und Grünflächen enthält. Hierzu gehören beispielsweise auch alle den Gebäuden unmittelbar zugehörigen Flächen wie Haus- und Vorgärten, Stellplätze, oder auch Grünanlagen, Spielplätze und Friedhöfe (Statistisches Bundesamt 2023).

Nach Schätzungen der Umweltökonomischen Gesamtrechnungen der Länder wird der Anteil der versiegelten Flächen an der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Rheinland-Pfalz auf 45 Prozent geschätzt (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

1.1 Indikator "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche"

Die Bundesregierung hat seit dem Jahr 2002 den "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha pro Tag" als Nachhaltigkeitsindikator unter dem Thema Flächenneuinanspruchnahme in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie verankert (vgl. Kapitel 1.3). Nach Maßgabe des Statistischen Bundesamtes ergibt sich die Flächenneuinanspruchnahme aus dem Anstieg der SuV, welche die Gebäude- und Freiflächen, die Verkehrsflächen sowie die Erholungs- und Friedhofsflächen umfasst, abzüglich der Flächen für Bergbaubetriebe, Tagebau, Gruben und Steinbrüche (Statistisches Bundesamt 2023).

Die Angaben zur Siedlungs- und Verkehrsfläche entstammen der amtlichen Flächenstatistik. Als Datengrundlage für die Ermittlung dient die sogenannte "tatsächliche Nutzung (tN)", welche von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder bereits seit Jahrzehnten erhoben und insbesondere im Liegenschaftskataster als Geobasisinformation geführt bzw. nachgewiesen wird. Zunächst erfolgte die Führung der tatsächlichen Nutzung im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf der Basis des sogenannten Nutzungsartenkatalogs. Ab dem Jahr 2010 löste das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) das ALB in den Ländern sukzessive ab. Damit einhergehend wurde auch der Nachweis der tatsächlichen Nutzung angepasst. Seit 2016 basieren die Auswertungen der Flächenstatistik auf den Nachweisen der tatsächlichen Nutzung im ALKIS. Zu Gunsten der Anforderungen der Flächenstatistik werden die Vermessungsverwaltungen der Länder im Jahr 2024 weitere Anpassungen am Nachweis der tatsächlichen Nutzung einführen. Daher wird es zukünftig erstmals möglich sein, für eine Fläche zusätzlich zu deren Haupt- bzw. Primärnutzung auch eine weitere sekundäre Nutzung nachzuweisen (z.B. bei gleichzeitiger Nutzung einer Fläche durch Freiflächenphotovoltaik und Landwirtschaft). Darüber

hinaus werden von den Vermessungsverwaltungen der Länder erstmals neue Datensätze zur sogenannten Landnutzung (LN) bzw. Landbedeckung (LB) abgeleitet und bereitgestellt. Die Daten zur Landnutzung werden vollständig aus den Nachweisen der tatsächlichen Nutzung abgeleitet, die Daten der Landbedeckung hingegen aus neuen Verfahren aus dem Bereich der Fernerkundung.

Das Statistische Bundesamt (2023) weist in seinen methodischen Erläuterungen zum Indikator darauf hin, dass "entsprechend der Praxis im Vermessungswesen (...) reale Veränderungen von den Katasterbehörden im Liegenschaftskataster nur nachträglich – zum Teil erst Jahre später – nachvollzogen werden [können]." Der Indikator wird als gleitender Vierjahresdurchschnitt berechnet, das heißt als arithmetisches Mittel aus den Zahlen des aktuellen und der drei vorangegangenen Berichtsjahre, um statistische Effekte wie auch Spitzen nach oben und nach unten zu glätten. Diese vier Einzelwerte errechnen sich jeweils aus der Differenz der Siedlungs- und Verkehrsfläche des betreffenden Jahres zum Vorjahr (jeweils festgestellt zum 31. Dezember) geteilt durch 365 (Schaltjahr: 366) Tage.

Da die tatsächliche Nutzung nicht originär für die Zwecke der Flächenstatistik erhoben und geführt wird, sondern als Geobasisinformation auch anderen Zwecken dient, hat der Indikator Schwächen bzw. Widersprüche. Diese sollten transparent dargelegt werden. Der Indikator liefert beispielsweise keine Informationen zum Grad der Bodenbeeinträchtigung, da Flächen mit stark bodenschädigenden Nutzungsformen und ökologisch wertvolle Flächen derselben Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsfläche zugeordnet werden. Kurzumtriebsplantagen, die häufig der Energiegewinnung durch Holzhackschnitzel dienen, stellen keine Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. sondern zählen zur forstwirtschaftlichen Nutzfläche. Parkanlagen, die möglicherweise eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als intensiv land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sind in den Geobasisinformationen Teil der Siedlungs- und Verkehrsfläche und gehen folglich im Falle einer entsprechenden Umwidmung in die Statistik der Flächenneuinanspruchnahme ein. Trotz der skizzierten Mängel ist der Indikator zum Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche jedoch nicht generell infrage zu stellen. Vielmehr müssten die statistischen Informationsgrundlagen zur Flächennutzung durch weitere Indikatoren ergänzt werden, die die Qualität der Flächenneuinanspruchnahme bzw. die qualitative Veränderung von Flächen umfänglich abbilden (Jörissen & Coenen 2005, S. 168f.).

Des Weiteren gab es aufgrund der Einführung moderner Erhebungsmethoden, welche die Aktualisierung der tatsächlichen Nutzung erheblich beschleunigte, in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche Sekundäreffekte, die den Indikator zur Flächenneuinanspruchnahme erheblich beeinflusst haben. Der starke Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Jahren 2021, 2022 und voraussichtlich auch noch 2023 ist u. a. stark durch Migrationseffekte aufgrund einer Neuzuordnung von Waldwegen beeinflusst. Diese werden von der Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht mehr als Waldfläche geführt, sondern den Verkehrsflächen zugeordnet. Das Statistische Landesamt RLP berechnete eine ungefähre Flächenneuinanspruchnahme von 2,5 ha pro Tag für die Periode 2018/21, wenn die neue Erfassung der Waldwege herausgerechnet wird. Ohne diese differenzierte Betrachtung lag der Indikatorwert in derselben Periode bei 4,3 ha pro Tag (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung hat einen Monitor für Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor) entwickelt, welcher 2016 durch den Rat für Sozial und Wirtschaftsdaten akkreditiert wurde. Grundlage des Monitorings ist die turnusmäßige und flächendeckende Aktualisierung der geotopographischen Grundinformationen durch die Vermessungsverwaltungen der Länder. Darum basiert der IÖR-Monitor auf der Auswertung der amtlichen topographischen Geobasisdaten Deutschlands (ATKIS Basis-DLM5) und arbeitet nicht mit Katasterdaten ALKIS wie in der amtlichen Flächenerhebung. Anders als im Liegenschaftskataster, in welchem einige Länder die tatsächliche Nutzung flurstückbezogen erheben, werden die topographischen Geobasisinformationen "blockbezogen" erhoben bzw. aktualisiert1. Die turnusmäßige Grundaktualisierung des gesamten Bundesgebiets erfolgt in einem mindestens dreijährigen Fortführungszyklus mit einer Spitzenaktualität von drei bis zwölf Monaten für bestimmte Objektarten (etwa Verkehrstrassen)². Für die Fünfjahresperiode 2017/21 errechnete der IÖR-Monitor eine tägliche Flächenneuinanspruchnahme von 2,8 ha für Rheinland-Pfalz. Betrachtet man nur die bebauten Siedlungs- und Verkehrsflächen (also ohne Siedlungsfreiflächen wie etwa Parks oder Gärten) nahm die tägliche neu in Anspruch genommene Fläche in der betrachteten Periode in Rheinland-Pfalz um 2,5 ha zu.

Notwendigkeit der Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme 1.2

Fläche stellt eine endliche Ressource dar, die sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Funktionen übernimmt. Angesichts der vielfältigen und zunehmenden Nutzungsansprüche (bspw. Freiraumbelange, Energiewende, Baulandbedarfe) an das knappe Gut "Fläche" ist ein sparsamer Umgang mit dieser Ressource geboten. Die Raumordnung übernimmt hierbei eine zentrale Aufgabe, indem sie die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche auf Grundlage politischer Zielsetzungen sowie entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung koordiniert und ordnet.

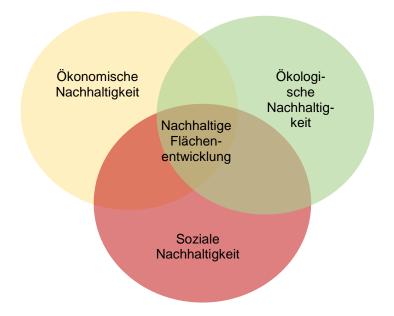


Abbildung 1: Nachhaltigkeitstrias in Bezug auf Flächenentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung Mdl

¹ In Rheinland-Pfalz erfolgt die Aktualisierung der tN ebenfalls blockbezogen im Einklang mit der Aktualisierung des ATKIS Basis-DLM.

² Gilt in Rheinland-Pfalz nach den Richtlinien zur Erhebung der tatsächlichen Nutzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung (gem. Nummer 1.5.1 und 1.5.2) auch für den Nachweis der tN im Liegenschaftskataster.

Einerseits übernimmt die Ressource "Fläche" vielfältige ökologische (Ausgleich-)Funktionen. Dazu zählt u. a. der Erhalt der biologischen Diversität, zusammenhängender Lebensräume und ökologischer Bodenfunktionen. Bei der Neuinanspruchnahme naturbelassener Flächen können einzelne Nutzungen bzw. Nutzungsformen negative ökologische Auswirkungen mit sich bringen und den Klimawandel begünstigen. Ein sparsamer Umgang mit der Fläche gilt folglich als eine wesentliche Aufgabe des Klimaschutzes.

Neben der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme ist auch der Ausbau der erneuerbaren Energien ein wichtiger Ansatz zum Klimaschutz. Im Programm der Landesregierung wird das Ziel formuliert, pro Jahr jeweils 500 MW an Solar- und Windenergie zuzubauen. Insbesondere die Anlagen für die Erzeugung von Strom aus Photovoltaik (PV-Freiflächen-Anlagen) haben dahingehend eine besondere Relevanz für die Flächenneuinanspruchnahme. In der Regel werden hierfür Flächen herangezogen, bei denen zuvor eine andere Nutzung - oftmals Landwirtschaft vorlag. Derzeit ergeben sich im Hinblick auf die Energiewende folglich neue Flächenkonkurrenzen zwischen Freiraumbelangen auf der einen und einer dezentralen und flächenintensiven Energieerzeugung auf der anderen Seite.

Die Fläche stellt außerdem einen unvermehrbaren Produktionsfaktor dar und übernimmt somit auch eine ökonomische Funktion. Hierbei ist die bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe-/Industrieflächen zu nennen, die erforderlich ist, um Rheinland-Pfalz als Wirtschafts- und Industriestandort zu erhalten und zu stärken. Die ökonomische Funktion von Fläche umfasst aber auch die Nutzung als Land- oder Forstwirtschaftsfläche u.a. zur Nahrungsmittelproduktion.

Nicht zuletzt ist mit der Fläche entsprechend der Nachhaltigkeitstrias, neben der bereits geschilderten ökologischen und ökonomischen Funktion, auch eine soziale Funktion verbunden. Hier kann beispielhaft die Bereitstellung von Wohnbauland genannt werden, die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Gleichzeitig können aber auch Freiflächen die soziale Funktion übernehmen und sich positiv auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bevölkerung auswirken.

Zentrales Spannungs- und Handlungsfeld der Landes- und Regionalplanung ist demnach die Frage, wie die zunehmenden Flächenkonkurrenzen bestmöglich untereinander abgewogen und koordiniert werden können. Eine Herausforderung ist dabei, sowohl durch eine sparsame Neuinanspruchnahme von Freiflächen einen Beitrag zum Klima- und Bodenschutz zu leisten, als auch eine bedarfsorientierte Bereitstellung von nachhaltigem Wohnbauland und Gewerbe-/Industrie-flächen zu ermöglichen.

Neben der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme ist gleichzeitig der Ausbau der erneuerbaren Energien ein wichtiger Ansatz zum Klimaschutz. Insofern müssen auch die Flächenbedarfe für die Energiewende gedeckt werden. Insbesondere PV-Freiflächen-Anlagen haben jedoch einen hohen Flächenanspruch, sofern sie nicht mit anderen Nutzungsarten kombiniert werden. Entsprechend der in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegten Indikatorenbereiche werden PV-Freiflächen-Anlagen der Siedlungs- und Verkehrsfläche angerechnet (Schlüsselindikator 11.1.a). Bei PV-Freiflächen-Anlagen ist von 1 ha Flächeninanspruchnahme für 1 MW installierte Leistung auszugehen. In Bezug auf die Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Grünland- oder Ackerlandflächen in benachteiligten Gebieten wurde ein etwas konservativer Wert von 1,4 ha pro 1 MW angenommen. Aus dem Ausbauziel von 500 MW (50% Dach- und 50% Freifläche) für PV-Freiflächen-Anlagen ergibt sich daher rechnerisch pro Jahr ein Flächeninanspruchnahme-Bedarf von durchschnittlich mehreren Hundert ha nach derzeitigem Stand der Technik. Dadurch wäre das Flächenneuinanspruchnahme-Ziel von unter 1 ha/Tag bereits durch

PV-Freiflächen-Anlagen (weitgehend) ausgeschöpft. Dies verdeutlicht, dass künftig ein deutlich stärkerer Fokus auf die multifunktionale Nutzung von Flächen notwendig wird, um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, zum Wohnungsbau oder zur Energiewende zu erreichen. Das Fraunhofer Institut geht davon aus, dass durch die Nutzung von integrierter Photovoltaik (z.B. Agri-PV oder bauwerkintegrierte) ausreichend Potenzial in Deutschland für den Ausbau der PV vorhanden ist, ohne dass es zu Konflikten zwischen Landwirtschaft und Naturschutz kommen muss (Fraunhofer ISE 2023, S. 30).

Durch den verstärkten Ausbau erneuerbarer Energien kann eine zunehmende Flächennutzungskonkurrenz entstehen, sofern keine multifunktionale Flächennutzung erfolgt. Damit können ökologische Auswirkungen infolge des zunehmenden Freiraumverlusts, als auch Auswirkungen auf die Lebensmittelproduktion durch den Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen verbunden sein. Gleichzeitig werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten für andere Raumnutzungen wie für Wohnen, Gewerbe und Industrie durch einen verstärkten Ausbau von erneuerbaren Energien eingeschränkt. Diese Flächennutzungskonflikte gilt es künftig zu lösen.

1.3 Ziele zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen findet sich an mehreren Stellen der zentralen Vorschrift des Raumordnungsgesetzes (ROG), § 2 (Grundsätze der Raumordnung). Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist "die Siedlungstätigkeit (...) räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schäffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen". In § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG heißt es weiter: "Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen."

Neben dem Bundesraumordnungsgesetz greifen auch die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz die notwendige Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf. Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes ist es, die Flächenneuinanspruchnahme bundesweit bis 2030 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren sowie bis 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne Flächenneuinanspruchnahme zu etablieren. In der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz (Fortschreibung 2019) ist die Zielsetzung verankert, den gleitenden Vierjahresdurchschnitt der täglichen Flächenneuinanspruchnahme bis 2030 bei unter 1 ha zu begrenzen. Gemäß Koalitionsvertrag (Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz – 2021 bis 2026) muss der tägliche "Verbrauch" (Neuinanspruchnahme) dauerhaft unter 1 ha liegen, um das Ziel Netto-Null Flächenverbrauch bis 2050 zu erreichen. Darüber hinaus wird im Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz die "nachhaltige Flächennutzung" als eines der Handlungsfelder von besonderer Bedeutung für die Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms definiert.

Tabelle 2: Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie RLP und Umlegung auf die Planungsgemeinschaften

Land bzw. Planungsre- gion	Bevölke- rung (Stand 31.12.2021)	Zielwert der Nachhal- tigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz* nach Bevölkerung auf die Planungsregi- onen umgelegt	Fläche (Stand 31.12.2021) in ha	Zielwert der Nachhal- tigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz* nach Fläche auf die Planungsregionen umgelegt	Gleitender Vierjahresdur- schnitt der Flächenneuin- anspruchnahme (2018- 2021)***
Rheinland- Pfalz	4.106.485	0,99 ha/Tag	1.985.177	0,99 ha/Tag	4,3 ha/Tag
Mittelrhein- Westerwald	1.262.938	0,30 ha/Tag	643.422	0,32 ha/Tag	0,6 ha/Tag
Rhein-Neckar (RLP-Teil) **	900.741	0,22 ha/Tag	236.692	0,12 ha/Tag	0,5 ha/Tag
Rheinhessen- Nahe**	885.407	0,21 ha/Tag	304.057	0,15 ha/Tag	0,3 ha/Tag
Trier	536.772	0,13 ha/Tag	492.582	0,25 ha/Tag	1,8 ha/Tag
Westpfalz	520.627	0,13 ha/Tag	308.423	0,15 ha/Tag	1,1 ha/Tag

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Berechnungen Mdl

^{*} Der Zielwert zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme der Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich auf die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche und umfasst demnach Flächen für Siedlung (Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, Halde, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof) und Verkehr (Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr).

^{**} Worms gehört sowohl der PG Rheinhessen-Nahe als auch dem Verband Region Rhein-Neckar an. In der vorliegenden Berechnung wurde die Bevölkerungszahl und die Fläche der Stadt Worms (83.850 Einwohner; Fläche 10.873 ha) nur der Region Rheinhessen-Nahe zugerechnet. Der in der Tabelle angegebene Zielwert von 0,22 ha/Tag (umgelegt auf die Bevölkerung) bzw. 0,12 ha/Tag (umgelegt auf die Fläche) bezieht sich somit auf den rheinland-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar exklusive Worms. Der Zielwert der Flächenneuinanspruchnahme umgelegt auf die Bevölkerung der Stadt Worms beträgt ca. 0,02 ha/Tag und auf die Fläche ca. 0,01 ha/Tag. Bei der Berechnung des gleitenden Vierjahresdurchschnitts der Flächenneuinanspruchnahme wurde die Stadt Worms nur bei der Region Rheinhessen-Nahe berücksichtigt.

^{***} Bei Betrachtung der angegebenen Werte sind die Ausführungen zum Indikator der Flächenneuinanspruchnahme in Kapitel 1.1 unbedingt zu berücksichtigen. Das Statistische Landesamt RLP berechnete eine ungefähre Flächenneuinanspruchnahme von 2,5 ha pro Tag für die Periode 2018/21, wenn die neue Erfassung der Waldwege herausgerechnet wird. Ohne diese differenzierte Betrachtung lag der Indikatorwert in derselben Periode bei 4,3 ha pro Tag (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

1.4 Stand der Flächennutzung in der Region

Die verschiedenen Formen der Bodennutzung werden nachfolgend vereinfachend als "Nutzungsartenbereiche" bezeichnet und in Siedlungs-, Verkehrs, Vegetations- und Gewässerfläche differenziert. Abbildung 2 zeigt die Verteilung der Anteile der Bodenfläche auf die einzelnen Nutzungsartenbereiche in der Region Mittelrhein-Westerwald insgesamt und auf die acht Landkreise sowie die kreisfreie Stadt Koblenz zum Stichtag 31.12.2021 auf Basis von Daten des ALKIS.

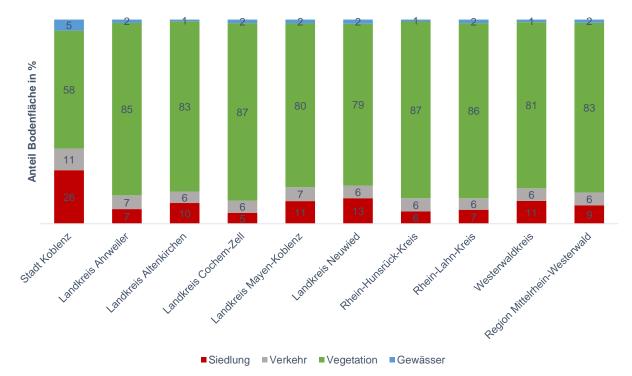


Abbildung 2: Bodenfläche nach Nutzungsartenbereichen zum Stichtag 31.12.2021

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Dabei ist die Region Mittelrhein-Westerwald im Gesamten durch einen hohen Anteil der Vegetationsfläche (83 %) gekennzeichnet, wohingegen nur ca. 15 % der Bodenfläche den Nutzungsartenbereichen der Siedlungs- und Verkehrsfläche zuzuschreiben ist. Eine untergeordnete, wenn auch nicht unwesentliche, Rolle kann den Gewässerflächen (2 %) zugeschrieben werden. Am deutlichsten unterscheidet sich die Verteilung der Bodenfläche nach Nutzungsartenbereichen der Stadt Koblenz von der Gesamtregion. Dabei liegt der Anteil der Siedlungsfläche fast dreimal so hoch (26 %) wie der Durchschnitt der Region Mittelrhein-Westerwald (9 %). Dies zulasten des Anteils der Vegetationsfläche. Auch in den Landkreisen Altenkirchen, Mayen-Koblenz, Neuwied sowie im Westerwaldkreis liegt der Anteil der Siedlungsfläche höher als im Gesamtraum.

Die Detailbetrachtungen der unterschiedlichen Nutzungsartenbereiche differenzieren und konkretisieren das zuvor dargestellte Bild der Verteilung der Bodenfläche in der Gesamtregion und den Gebietskörperschaften.

Abbildung 3 thematisiert die Verteilung der Bodenfläche im Nutzungsartenbereich der Siedlungsfläche entsprechend ALKIS-Daten und zeigt, dass ca. 47 % der Bodenfläche auf die Wohnbauflächen in der Region Mittelrhein-Westerwald entfällt, gefolgt von ca. 19 % für Industrie- und Gewerbeflächen. Ca. 15 % entfallen in der Gesamtregion auf Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie weitere 9 % auf Flächen gemischter Nutzung. Die übrigen ca. 10 % verteilen sich auf Flächen mit besonderer funktionaler Prägung sowie sonstige Flächen. Die spezifische Verteilung in

der Landkreisen und der kreisfreien Stadt Koblenz weicht zum Teil deutlich von der Darstellung der Gesamtregion ab, stellen somit obere und untere Extreme innerhalb der Nutzungen dar und bilden Nutzungs-Schwerpunkte: Der Landkreis Mayen-Koblenz beispielsweise mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen, der Landkreis Altenkirchen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnbauflächen sowie die Landkreise Ahrweiler und Cochem-Zell mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

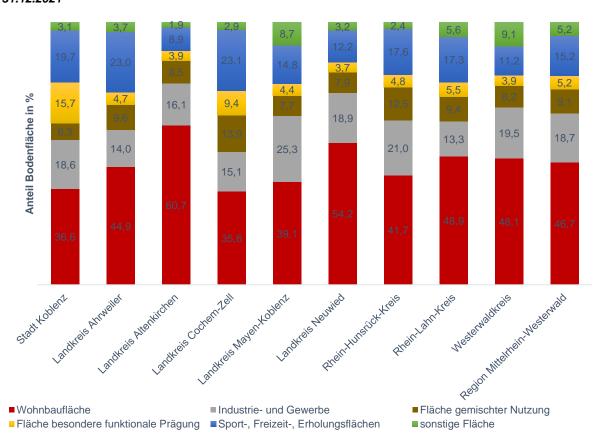


Abbildung 3: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Siedlung zum Stichtag 31.12.2021

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

In der Betrachtung des Nutzungsartenbereichs der Verkehrsfläche (Abbildung 4), beruhend auf den ALKIS-Daten, wird deutlich, dass der Schwerpunkt in der Gesamtregion hierbei deutlich auf Flächen für den Straßenverkehr (42 %) und Wegen im Allgemeinen (50 %) liegt und Flächen für den Bahnverkehr nur einen geringen Anteil an der Gesamtfläche ausmachen. Unter sonstigen Flächen (4 %) werden Flächen für den Flug- und Schiffsverkehr sowie Plätze zusammengefasst. Die Stadt Koblenz als hochverdichtetes Zentrum der Gesamtregion weicht jedoch deutlich von der Verteilung der Gesamtregion im Hinblick auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Flächen für den Straßen- und Bahnverkehr ab, zulasten des Anteils an Wegeflächen.

Abbildung 4: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr zum Stichtag 31.12.2021

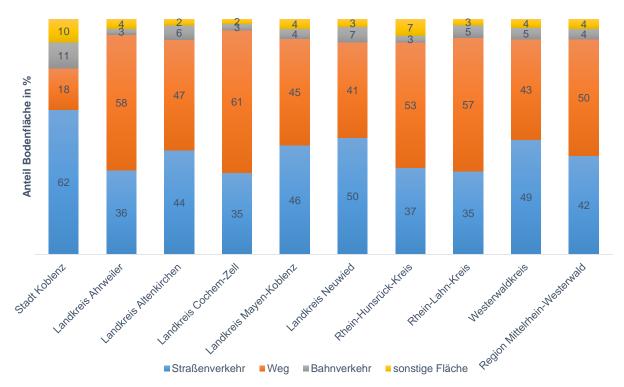


Abbildung 5 thematisiert die Verteilung der Bodenfläche im Nutzungsartenbereich der Vegetationsfläche entsprechend den vorliegenden ALKIS-Daten, differenziert nach Landwirtschaft, Wald und sonstige Fläche (Gehölz, Heide, Moor, Sumpf und Unland bzw. vegetationslose Flächen). Die hälftige Verteilung in der Gesamtregion zwischen Landwirtschaft und Wald spiegelt sich weitestgehend, mit Abweichungen, auch in der Betrachtung der jeweiligen Gebietskörperschaften wider. Teilregionale Abweichungen lassen sich jedoch beispielsweise im Landkreis Mayen-Koblenz (deutlich stärkeres Verhältnis zu Gunsten der Landwirtschaft) sowie in den Landkreisen Ahrweiler und Altenkirchen zu Gunsten der Waldfläche sehen.

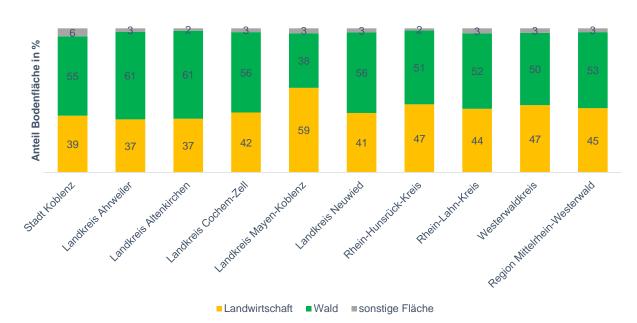


Abbildung 5: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Vegetation zum Stichtag 31.12.2021

1.5 Entwicklung der Flächenneuinanspruchnahme und des Freiraums

Das folgende Kapitel thematisiert die Entwicklung der Flächenneuinanspruchnahme und des Freiraums sowie die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

1.5.1 Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

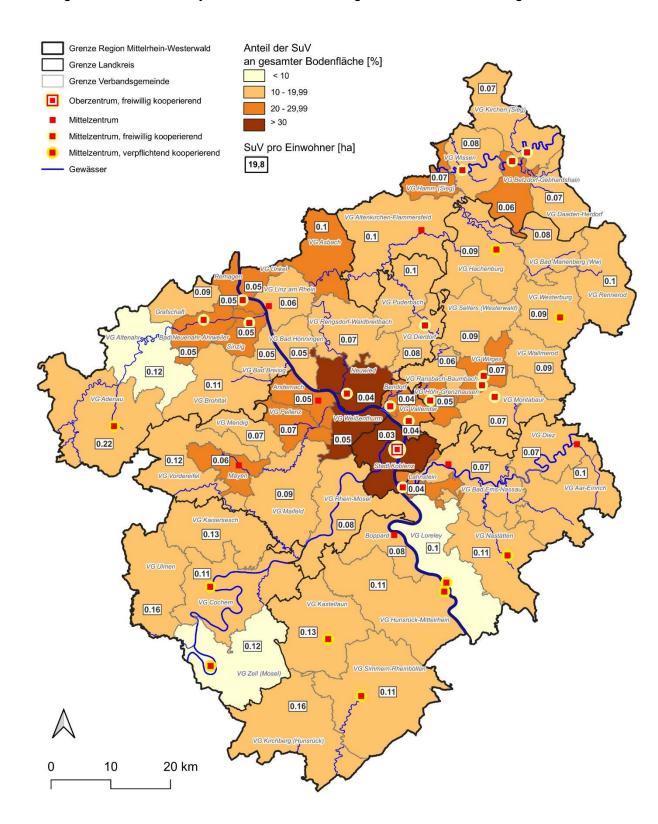
Die in der amtlichen Statistik nachgewiesene Siedlungs- und Verkehrsfläche dient insbesondere als Basis für die Berechnung der Nachhaltigkeitsindikatoren bzw. als Indikator für die Effizienz der Flächennutzung (Flächeneffizienz der Siedlungsentwicklung).

Nach Maßgabe des Statistischen Bundesamtes ergibt sich die Flächenneuinanspruchnahme aus dem Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche, welche die Gebäude- und Freiflächen, die Verkehrsflächen sowie die Erholungs- und Friedhofsflächen umfasst, abzüglich der Flächen für Bergbaubetriebe, Tagebau, Gruben und Steinbrüche (Statistisches Bundesamt 2023).

In der Gesamtregion Mittelrhein-Westerwald entfallen ca. 15 % der Bodenfläche auf die Nutzungsartenbereiche der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Wohingegen Abbildung 2 dies bereits auf Ebene der Landkreise und der Stadt Koblenz betrachtet hat, wird in der nachfolgenden Abbildung 6 die Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden beleuchtet. Die sehr viel konkretisierende Darstellung lässt die regionalen Unterschiede auf Basis der ALKIS-Daten deutlich werden und zeigt einen höheren Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an der Gesamtfläche in und um die kreisfreie Stadt Koblenz sowie an der Landesgrenze Richtung NRW.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner zum Stichtag 31.12.2021 reicht von ca. 0,03 ha in der Stadt Koblenz bis ca. 0,22 ha in der VG Adenau. Verbandsgemeinden um die kreisfreie Stadt Koblenz herum weisen wiederum unterdurchschnittlich niedrige Anteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner auf.

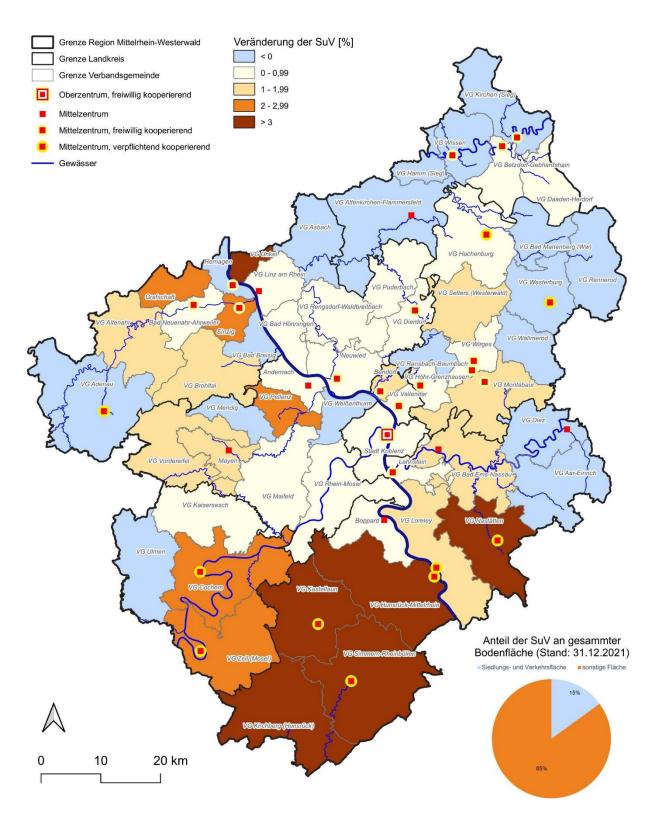
Abbildung 6: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an der gesamten Bodenfläche und Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner auf Verbandsgemeindeebene zum Stichtag 31.12.2021



Wird nun die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) ausgehend von dem Zeitraum 31.12.2016 bis 31.12.2021 auf Basis der ALKIS-Daten betrachtet (Abbildung 7), so ergibt sich ein völlig anderes Bild. Dabei stehen insbesondere die Verbandsgemeinden im Rhein-Hunsrück-Kreis sowie im Landkreis Cochem-Zell mit deutlichen Zuwächsen bei der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vordergrund, wobei im Vergleich zu Abbildung 6 der Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Bodenfläche im Jahr 2021 immer noch weit weniger hoch ist als in den übrigen Landkreisen der Planungsregion. Eine mögliche Erklärung für diese deutlichen Zuwächse könnte insbesondere auf die Flächenanteile der Erneuerbaren Energien zurückzuführen sein, welche in der Statistik als Gewerbe- und Industriefläche geführt werden und somit dem Nutzungsartenbereich der Siedlungsfläche zugeordnet sind. Eine Differenzierung ist jedoch aufgrund der Datenlage nicht möglich. In den Verbandsgemeinden an den Grenzen der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind sogar rückläufige Entwicklungstendenzen wahrzunehmen, sodass die Flächenneuinanspruchnahme für die Siedlungs- und Verkehrsfläche hierreduziert wurde.

Zur Steuerung der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung sind verschiedene raumordnerische Vorgaben zum Schutz des Freiraums vor Überbauung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Vorgaben im Regionalen Raumordnungsplan in Form von textlichen Zielen und Grundsätzen und räumlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten können dazu beitragen, Gesellschaft und Umwelt zu integrieren und die natürlichen Lebensgrundlagen zu bewahren und damit einen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsfläche zu leisten.

Abbildung 7: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) im Zeitraum 31.12.2016 – 31.12.2021



Räumliche Schwerpunkte und Entwicklungsauffälligkeiten im Rahmen der Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche und somit der Flächenneuinanspruchnahme in bestimmten Raumstrukturräumen (ländlicher Raum, verdichteter Raum und hochverdichteter Raum) bzw. Zentralen Orten lassen sich jedoch aufgrund der vorliegenden ALKIS-Daten nicht ableiten (Abbildung 8), wobei die Siedlungstätigkeit insgesamt räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist. Der Freiraum ist darüber hinaus durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen.

Abbildung 8: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Strukturräumen im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

1.5.2 Bilanzierung der Flächenneuinanspruchnahme

Abbildung 9 thematisiert die Veränderung der Wohnbaufläche im Zeitraum zwischen 2016 bis 2021 auf Basis der Daten aus ALKIS. In der Gesamtregion wurden ca. 3.000 ha für Wohnbauzwecke neu in Anspruch genommen. Dies entspricht ca. 600 ha pro Jahr. Räumliche Schwerpunkte innerhalb der Region Mittelrhein-Westerwald lassen sich insbesondere im Westerwaldkreis und im Landkreis Neuwied identifizieren.

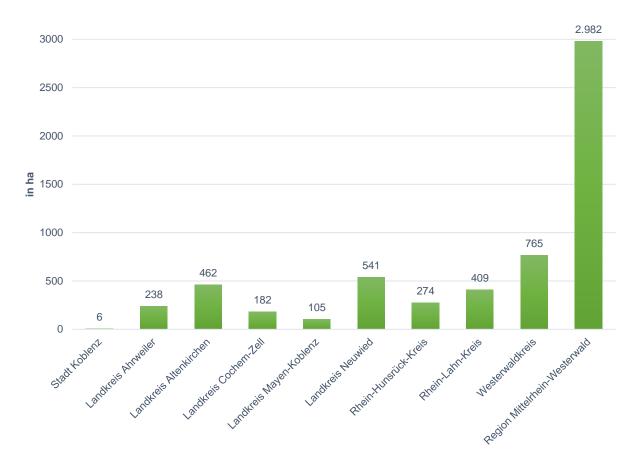


Abbildung 9: Veränderung der Wohnbaufläche im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Werden die Veränderungen der Industrie- und Gewerbeflächen (Abbildung 10 auf Grundlage von ALKIS-Daten) im selben Zeitraum betrachtet so zeigt sich eine sehr viel homogenere Verteilung der Flächenneuinanspruchnahme. Im Zeitraum 2016 bis 2021 wurden in der Gesamtregion ca. 550 ha Industrie- und Gewerbefläche neu in Anspruch genommen. Dies entspricht ca. 110 ha pro Jahr. Deutliche räumliche Schwerpunkte können im Westerwaldkreis (132 ha) und im Rhein-Hunsrück-Kreis (105 ha) verortet werden, welche zum Teil eine doppelt so hohe Flächeninanspruchnahme im genannten Zeitraum wie die anderen Landkreise vorweisen, wohingegen das Oberzentrum Koblenz mit 26 ha eine sehr gemäßigte Flächeninanspruchnahme aufweist.

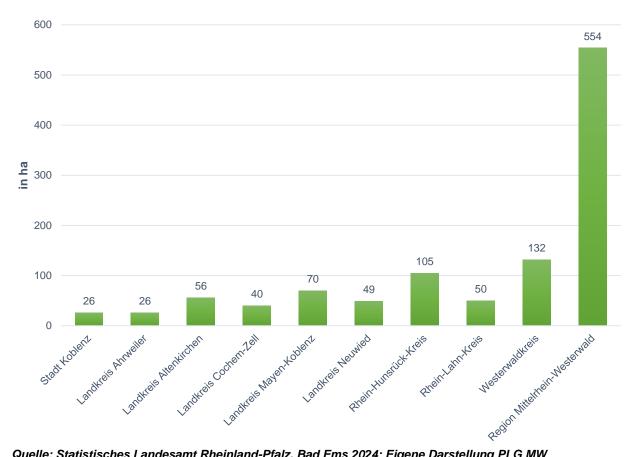


Abbildung 10: Veränderung der Industrie- und Gewerbefläche im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Abbildung 11 thematisiert die Veränderung der Fläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr im Zeitraum zwischen 2016 bis 2021 auf Basis des Datenbestandes aus ALKIS. In der Gesamtregion wurden in diesem Zeitraum ca. 678 ha an Verkehrsfläche im Allgemeinen einer neuen Nutzung zugeführt oder rückgebaut. In der Detailbetrachtung rücken insbesondere die Wegflächen in den Fokus, welche stark zurückgegangen sind. Diese Detailbetrachtung ist vor dem Hintergrund der Neuzuordnung der Wegeflächen jedoch mit Vorsicht zu betrachten. Rückschlüsse können hieraus nicht abgeleitet werden. Der starke Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist u. a. stark durch Migrationseffekte aufgrund dieser Neuzuordnung von Waldwegen beeinflusst. Diese werden von der Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht mehr als Waldfläche geführt, sondern den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Aussagen zur Neuinanspruchnahme von Flächen für den Straßenverkehr sind hierbei sehr viel belastbarer nachzuvollziehen.

200 100 0 -100 -200 -300 in ha -400 -500 -600 -700 -800 Region Land-Land-Land-Land-Land-Rhein-Rhein-Wester-Mittel-Stadt kreis kreis kreis kreis kreis Huns-Lahnwaldrhein-Koblenz Ahr-Alten-Cochem Mayen-Neurück-Kreis kreis Westerweiler kirchen -Zell Koblenz wied Kreis wald ■ Straßenverkehr -17 29 -1 2 55 19 37 44 169 ■Weg 7 -153 8 -2 -113 130 -176 -407 -760 -54 ■Bahnverkehr 2 -15 2 -1 -9 -4 -2 -2 -8 -37 4 2 -12 -4 -7 ■Sonstige Fläche -10 -10 15 -28 -50

Abbildung 11: Veränderung der Fläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Auch in der Detailbetrachtung der Flächen für die Landwirtschaft (Abbildung 12) aus ALKIS wird die Flächeninanspruchnahme deutlich, wenn hierbei jedoch vielmehr ein Nutzungsartenbereich betrachtet wird, welcher zulasten der Flächenneuinanspruchnahme in den anderen Nutzungsartenbereichen steht. Im Zeitraum 2016 bis 2021 wurden in der Gesamtregion ca. 2.000 ha landwirtschaftlicher Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Dies entspricht ca. 400 ha pro Jahr. Räumliche Verlust-Schwerpunkte lassen sich insbesondere im Rhein-Lahn-Kreis mit ca. 419 ha und dem Landkreis Cochem-Zell mit ca. 331 ha sehen. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist jedoch in allen Landkreisen und der kreisfreien Stadt Koblenz zu verzeichnen.



Abbildung 12: Veränderung der Fläche für die Landwirtschaft im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Kapitel 1.5 bestätigt mit Hilfe den vorgestellten Abbildungen die eingangs dargestellte Definition von Flächenneuinanspruchnahme, wonach diese allgemein die Umwandlung von naturbelassenen Teilen der Erdoberfläche oder durch Land- und Forstwirtschaft genutzten Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) durch den Menschen beschreibt. Dahingegen ist mit der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke keineswegs verbunden, dass die gesamte in Anspruch genommene Fläche auch versiegelt wird, da sie auch unversiegelte Frei- und Grünflächen enthält.

2. Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung

Eine nachhaltige Gestaltung der Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung ist entscheidend, um zukunftsfähige und attraktive Städte und Dörfer zu schaffen. Das Ziel einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung besteht darin, Wohnbauflächen bzw. Wohnraum auf ökologisch und sozial verträgliche Weise zu gestalten und dabei sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung langfristig erfüllt sind. Hierfür muss eine effiziente Nutzung von Flächen gewährleistet werden.

Die raumordnerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung erfordert daher zunächst die Kenntnis über die bestehenden Bedarfe der Bevölkerung an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum sowie das verfügbare Angebot, sodass auf dieser Basis Herausforderungen und Spannungsfelder der Umsetzung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung abgeleitet werden können.

Um zukünftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung formulieren zu können, müssen die bestehenden Steuerungsinstrumente analysiert sowie einer umfassenden Bewertung unterzogen werden. Hierbei stellt sich die Frage, welchen Beitrag beispielsweise die bestehenden landes- und regionalplanerischen Vorgaben,

wie die Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung in den Regionalplänen zur Umsetzung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung beitragen.

2.1 Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – Demografischer Wandel und Entwicklung der Haushalte

Das nachfolgende Kapitel thematisiert zum einen die demographische Entwicklung und zum anderen die Entwicklung der Haushalte, denn der demographische Wandel und die Verschiebung der Altersstruktur spielen für die Entwicklung der kommunalen Gebietskörperschaften eine herausragende Rolle. Dieser demographischen Entwicklung ist auch auf allen Ebenen der räumlichen Planung Rechnung zu tragen. Die Bevölkerungsvorausberechnung ist hierbei ebenso zu berücksichtigen, insbesondere für die weitere Wohnbauflächenentwicklung.

2.1.1 Demografische Entwicklung

Abbildung 13 zeigt die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2021 auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald nach Daten aus dem Melderegister. Die Bevölkerungsentwicklung zeichnet dabei ein sehr heterogenes Bild, demnach verläuft auch die demographische Entwicklung teilräumlich stark unterschiedlich. Bevölkerungsrückgänge können insbesondere in den Verbandsgemeinden am Rande der Planungsregion verortet werden (z.B. Landkreis Ahrweiler), wohingegen ein Bevölkerungszuwachs vor allem in den Kommunen im Landkreis Neuwied, im südlichen Teilgebiet des Landkreises Altenkirchen und im östlichen Teilgebiet des Landkreises Mayen-Koblenz sowie in und um die Verbandsgemeinde Montabaur zu verzeichnen ist. Von 2016 bis 2021 verzeichnete die Region insgesamt einen Zuwachs von ca. 0,7 %; rechnerisch gewinnt die Region Mittelrhein-Westerwald demnach die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Altenahr dazu. Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs von insgesamt ca. 9.000 Einwohnern leben in der Region zum Jahresende 2021 noch 1.262.938 Menschen. Den höchsten Einwohnerverlust weist mit ca. -7,6 % die Verbandsgemeinde Altenahr auf, den höchsten Einwohnerzuwachs mit ca. 6 % die verbandsfreie Gemeinde Remagen. Der hohe Einwohnerverlust in der Verbandsgemeinde Altenahr ist fällt zeitlich mit der verheerenden Flutkatastrophe im Jahr 2021 zusammen. Ohne die Betrachtung der Bevölkerungsveränderung des Jahres 2021 würde die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2020 nur bei ca. -0,21 % liegen.

Im Jahr 2021 lag die durchschnittliche Einwohnerzahl in den Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden einschließlich der kreisfreien Stadt Koblenz bei 21.775. Ohne Berücksichtigung des Oberzentrums Koblenz verringert sich die durchschnittliche Einwohnerzahl auf 20.163. 2016 waren es jeweils noch 21.621 bzw. 20.007 Einwohner.

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 31.12.2016 – 31.12.2021

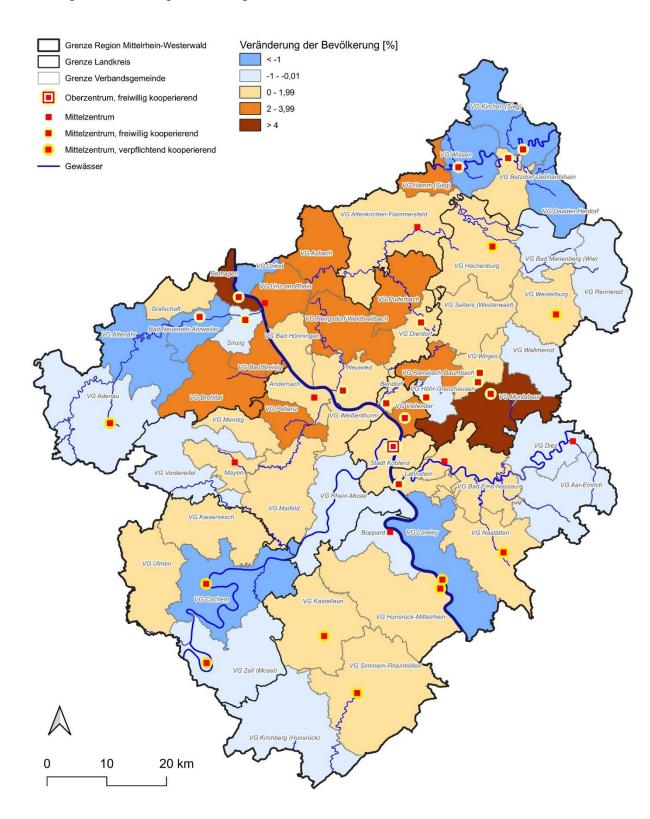


Abbildung 14 zeigt die Bevölkerungsentwicklung (auf Basis von Daten aus dem Melderegister) in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen Strukturräumen und ist zusätzlich aufgeteilt in die Gebietskategorien der Zentralen Orte (Oberzentrum, Mittelzentrum sowie Grundzentrum) und nicht zentrale Orte. Insgesamt verzeichnen insbesondere die Mittelzentren und Grundzentren Zuwächse, insbesondere im ländlichen und verdichteten Raum. Bevölkerungsverluste haben der Analyse zufolge vor allem die nicht zentralen Orte im ländlichen Raum hinzunehmen.

■ Oberzentrum ■ Mittelzentrum ■ Grundzentrum ■ kein zentraler Ort 3000 1,09% _{1,68%} 0,89% 2500 2000 Einwohnern 1500 1,18% 1000 0,94% 0,69 % 500 0,03% 0.0% 0,0% 0,0% 0,0% 0 -500 -0.22% -1000 Ländlicher Raum Verdichteter Raum Hochverdichteter Raum 0 0 33 Oberzentrum ■ Mittelzentrum 962 2482 448 ■ Grundzentrum 723 2423 0 0 ■ kein zentraler Ort -592 2463

Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung nach Strukturräumen im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 15 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit zu den verschiedenen Altersklassen auf Ebene der Landkreise, der kreisfreien Stadt Koblenz sowie in der Gesamtregion auf Grundlage von Daten aus dem Melderegister. Dabei zeigt sich insgesamt eine Tendenz zur Abnahme in den Altersklassen von 18 bis 49 Jahren und einer Zunahme der Altersklassen ab 50 Jahren, wobei dies teilregional unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Abweichungen lassen sich vor allem in der Stadt Koblenz und dem Landkreis Cochem-Zell erkennen. Dies betrifft in der Stadt Koblenz insbesondere die Altersklassen 30 bis 49 Jahre sowie 50 bis 64 Jahre und im Landkreis Cochem-Zell die Altersklassen 0 bis 17 Jahre, welche sich leicht gegenläufig zu den anderen Landkreisen verhalten.

Starke Abweichungen lassen sich jedoch in der Altersklasse "65 Jahre und älter" identifizieren: Die Stadt Koblenz (2,97 %) und der Landkreis Ahrweiler (3,79 %) liegen deutlich unter dem Regionsdurchschnitt von ca. 6,34 % und noch einmal deutlicher entfernt von den Landkreisen Mayen-Koblenz (8,54 %) und Rhein-Hunsrück-Kreis (8,58 %). In der Altersklasse der unter 18-Jährigen sticht insbesondere der Landkreis Cochem-Zell mit einem Rückgang von -0,89 % heraus, wohingegen der Landkreis Neuwied eine Entwicklung von +3,94 % vorweist. Insgesamt lassen sich deutliche Verluste bei den 18 bis 49-Jährigen in der Gesamtregion ablesen. Das ist die größte Altersspanne der arbeitsfähigen Bevölkerung.

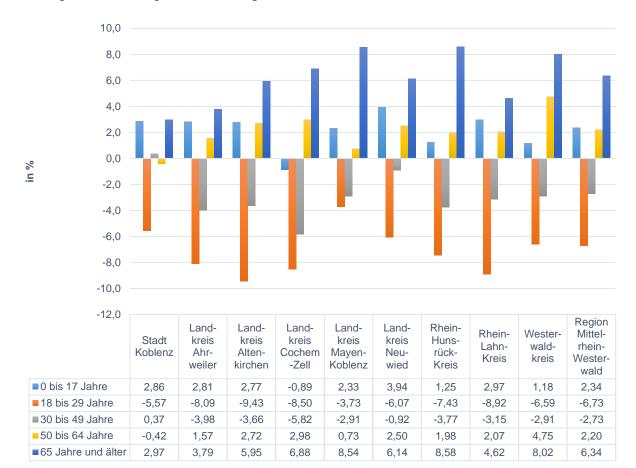


Abbildung 15: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Abbildung 16 zeigt die prognostizierte Bevölkerungsveränderung zum Jahr 2040 auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Städte auf Basis der Bevölkerungsprojektion des statistischen Landesamtes. Die künftige Bevölkerungsentwicklung zeigt ein sehr heterogenes Bild in der Gesamtregion mit Kommunen die sowohl mehr als 4 % Bevölkerung bis 2040 verlieren, aber auch entsprechenden Kommunen die über 4 % Zuwachs zu erwarten haben. In beiden Fällen sind in der Folge Anpassungen an beispielswiese die infrastrukturelle Ausgangslage vorzunehmen und stellt für die Kommunen wesentliche Bearbeitungsschwerpunkte in der Zukunft dar, unabhängig von einem Bevölkerungswachstum oder –rückgang.

Deutlicher Gewinner der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zum Jahr 2040 ist die verbandsfreie Gemeinde Remagen mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 12 %. Den größten prognostizierten Bevölkerungsverlust hat mit ca. 8,6 % die Verbandsgemeinde Loreley.

Mit einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von ca. 2,55 % hat der Landkreis Ahrweiler, gefolgt vom Landkreis Mayen-Koblenz mit ca. 1,19 % die positivste prognostizierte Entwicklung, wohingegen die Landkreise Cochem-Zell (- 1,95 %) und Altenkirchen (- 1,92 %) mit deutlichen Bevölkerungsverlusten zu rechnen haben. Der Bevölkerungszuwachs in der Gesamtregion Mittelrhein-Westerwald (ca. 0,24 %) wird bis 2040 weniger stark ausfallen, nämlich auf prognostizierte 1,29 Mio. Einwohner. Außer Acht gelassen ist hierbei die verheerende Flutkatastrophe im Ahrtal im Jahr 2021, welche ausgehend vom Basisjahr 2020 nicht Teil der Projektion war.

Auch wenn die Region Mittelrhein-Westerwald in der Projektion bis 2040 in ihrer Gesamtheit weiterhin einen leichten Bevölkerungszuwachs zu erwarten hat, ergeben sich insgesamt aus der

teilräumlich sehr heterogenen demographischen Entwicklung (Bsp. Landkreis Altenkirchen mit einem starken Nord-Süd-Gefälle in der Bevölkerungsvorausberechnung) insbesondere für die Gesellschaft, die sozialen Sicherungssysteme, den Wohnungs- und Arbeitsmarkt, die Wirtschaft, den Dienstleistungssektor sowie die Infrastruktureinrichtungen vielfältige Auswirkungen, die einen effizienteren Einsatz der vorhandenen Mittel verlangen. Beispiele hierfür sind insbesondere die verringerte Nachfrage im Kindergarten- und Grundschulbereich sowie differenziert im Bereich der weiterführenden Schulen und Hochschulen, ein erhöhter Bedarf an Einrichtungen für ältere, hochbetagte und pflegebedürftige Menschen, geringere Kaufkraftpotenziale und modifizierte Nachfragestrukturen, ein Kostenanstieg in den sozialen Sicherungssystemen oder Verringerung bzw. Veränderung der Auslastung und Tragfähigkeit von öffentlichen und privaten Infrastrukturen, Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen. Zudem wird sich die Bevölkerungsentwicklung einschließlich der Wanderungsbewegungen nicht nur zeitlich, sondern auch räumlich differenziert ausprägen und zum Teil bestehende räumliche und teilregionale Disparitäten verstärken. Aufgrund der sich verstärkenden demographischen Entwicklung hat sich bzw. wird sich der Handlungsdruck in den vorgenannten Themenfeldern erhöhen. Den Kommunen kommt bei der Bewältigung des demographischen Wandels eine vielfältige Rolle zu. Bei der städtebaulichen Entwicklung gilt dies sowohl bei der Ortsinnenentwicklung, als auch bei einer weiteren Außenentwicklung entsprechend zu beachten. Es gilt, den demografischen Wandel aktiv zu gestalten.

Abbildung 16: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerung im Zeitraum 2020 - 2040

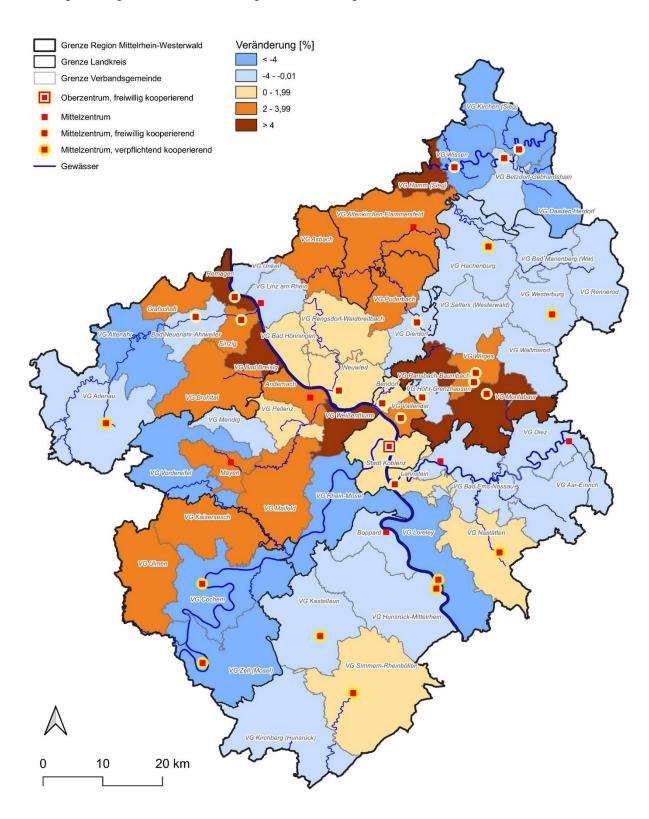


Abbildung 17 behandelt die Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner der Altersklasse 80 Jahre und älter entsprechend der Daten aus dem Melderegister, die Anzahl der Pflegeheime sowie deren verfügbare Plätze. Deutlich wird insbesondere die Zunahme der Einwohnerinnen und Einwohner in der Altersklasse über 80 Jahren. Mit dem steigenden Anteil der über 80-Jährigen ist vor allem auch die regionale Pflegesituation in den Fokus zu nehmen. Die Abbildung zeigt die Anzahl der Pflegheime, aussagekräftiger ist jedoch vielmehr der Indikator der verfügbaren Plätze je 1.000 Einwohnern im jeweiligen Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt Koblenz.

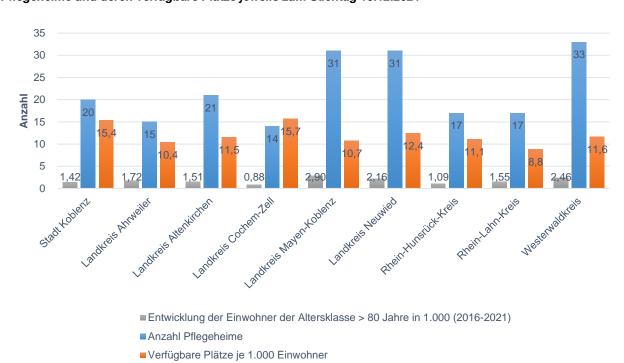


Abbildung 17: Entwicklung der Einwohner 80 Jahre und älter im Zeitraum 31.12.2016 – 31.12.2021, Anzahl der Pflegeheime und deren verfügbare Plätze jeweils zum Stichtag 15.12.2021

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 18 zeigt den durchschnittlichen Gesamtwanderungssaldo über die Gemeindegrenzen der Altersgruppen 0 bis 14 und 25 bis 49 Jahren (Familien mit Kindern) im Zeitraum zwischen 2017 und 2021, basierend auf Daten aus dem Melderegister und der Wanderungsstatistik, sowie die durchschnittlichen Baufertigstellungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnheimen, basierend auf der Statistik der Baufertigstellungen. Dabei wird deutlich, dass das Wanderungsverhalten der vorgenannten Altersgruppen in diesem Zeitraum im Gesamtraum deutlich differenziert zu betrachten ist. Deutlich sind insbesondere die negativen Wanderungsentwicklungen der Verbandsgemeinden und Städte entlang der Rheinschiene, wonach im Ergebnis deutlich mehr Familien mit Kindern aus diesen Kommunen fortgezogen sind als zugezogen. Zu den Gewinnern der Wanderungsentwicklungen gehören entsprechend der Daten des Statistischen Landesamt die Verbandsgemeinden Vordereifel, Simmern-Rheinböllen, Altenkirchen-Flammersfeld, Hachenburg, Montabaur und Bad Ems-Nassau.

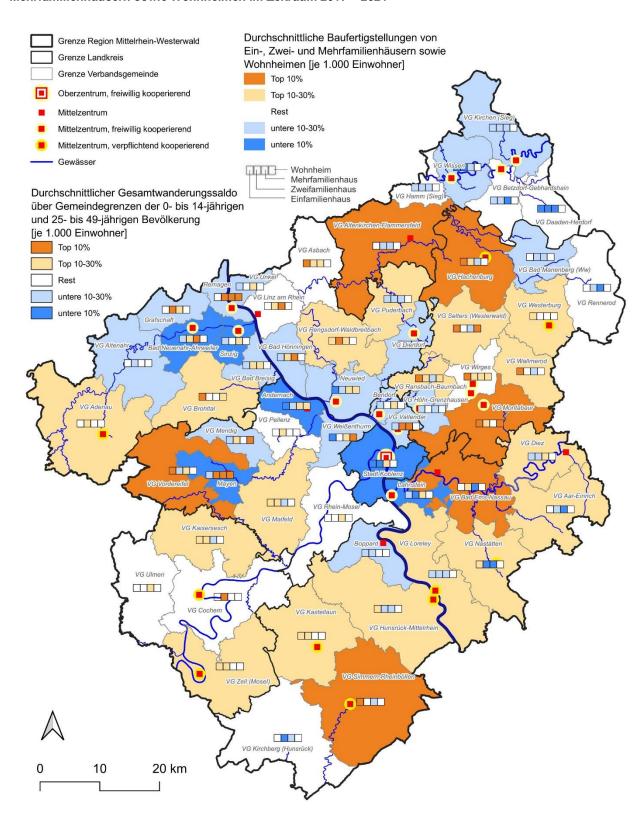
Die Entwicklung der Baufertigstellungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnheimen im selben Zeitraum ist derart heterogen verteilt, dass kaum eine Aussage zu Regelmäßigkeiten abzuleiten ist, auch nicht in Übereinstimmung mit dem vorgenannten Indikator des Gesamtwanderungssaldos.

Zu den Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden der TOP 10 % der durchschnittlichen Baufertigstellungen im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 gehören:

- Einfamilienhäuser: Verbandsgemeinde Asbach, Verbandsgemeinde Brohltal, Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, Verbandsgemeinde Selters, Verbandsgemeinde Wallmerod und die Verbandsgemeinde Wirges.
- Zweifamilienhäuser: Gemeinde Grafschaft, Stadt Mayen, Stadt Remagen, Verbandsgemeinde Cochem, Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach und die Verbandsgemeinde Vallendar.
- Mehrfamilienhäuser: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadt Remagen, Verbandsgemeinde Bad Hönningen, Verbandsgemeinde Linz am Rhein und die Verbandsgemeinde Vallendar.
- Wohnheime: Stadt Mayen, Stadt Remagen, Verbandsgemeinde Mendig, Verbandsgemeinde Montabaur, Verbandsgemeinde Selters und Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Die Zahl der absoluten Baufertigstellungen in der Gesamtheit der Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser und Wohnheime zusammengefasst ist insgesamt jedoch auf demselben Niveau geblieben und nur geringfügig zurückgegangen. In 2017 wurden im Gesamtraum insgesamt ca. 1.890 Häuser fertiggestellt, während im Jahr 2021 ca. 1.865 Häuser fertiggestellt wurden.

Abbildung 18: Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo über Gemeindegrenzen der Altersgruppen 0 – 14 und 25 – 49 Jahre im Zeitraum 2017 – 2021 sowie durchschnittliche Baufertigstellungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnheimen im Zeitraum 2017 – 2021



2.1.2 Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

Abbildung 19 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße in der Region Mittelrhein-Westerwald im Zeitraum von 2020 bis 2022, basierend auf den Daten des Mikrozensus. Aufgrund des kurzen Betrachtungszeitraumes sind deutliche Entwicklungstrends nicht abzuleiten. Festgehalten werden kann, dass in der Betrachtung der Haushaltsgrößen im Gesamtraum zum Stand 2022 die 2-Personenhaushalte, knapp vor den Einpersonenhaushalten, den größten Anteil ausmachen. 3 und mehr-Personenhaushalte sind jedoch deutlich seltener vorzufinden. In der Betrachtung der Wohnungseinheiten würde sich diese Tendenz jedoch wesentlich differenzierter darstellen. In der Betrachtung der Entwicklung der Haushaltsgrößen im Gesamtraum über den Zeitraum von 2020 bis 2022 kann lediglich eine, wenn auch nicht stark ausgeprägte, positive Entwicklung hinsichtlich der 2-Personenhaushalte abgeleitet werden.



Abbildung 19: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße im Zeitraum 2020 – 2022

Quelle: Mikrozensus und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Werden zusätzlich die unterschiedlichen Lebensformen betrachtet (Abbildung 20, auf Basis der Daten des Mikrozensus), so ergibt sich ebenfalls ein sehr homogenes Bild. Die Differenzierung zwischen Alleinlebenden und Alleinstehenden ist herbei deutlich zu machen: Alleinlebende sind eine Untergruppe der Alleinstehenden und leben in einem Einpersonenhaushalt, während Alleinstehende auch mit anderen Personen (nicht Partner oder Kinder) in einem Mehrpersonenhaushalt leben können. Den größten Anteil der unterschiedlichen Lebensformen im Gesamtraum machen zum Jahr 2022 die Alleinlebenden aus, dicht gefolgt von Paaren ohne Kinder. In der Betrachtung der Entwicklung der unterschiedlichen Lebensformen im Zeitraum von 2020 bis 2022 kann lediglich bei der Gruppe der Alleinerziehenden eine leichte Zunahme abgeleitet werden.

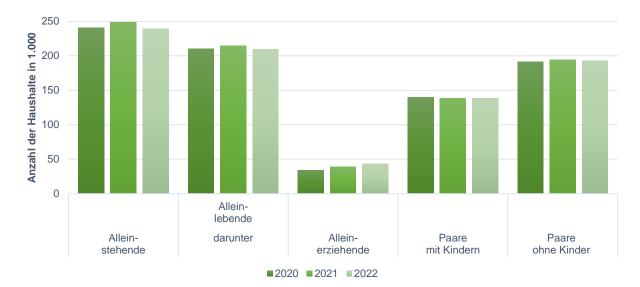


Abbildung 20: Entwicklung der Lebensformen im Zeitraum 2020 – 2022

2.2 Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumangebot

Das nachfolgende Kapitel thematisiert zum einen die Entwicklung der Wohnbaufläche und Wohnbauflächenreserven und zum anderen die Entwicklung des Wohnungsbestandes.

2.2.1 Entwicklung der Wohnbaufläche und der Wohnbauflächenreserven

Abbildung 21 zeigt die Veränderung der Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2016 bis 2021 auf Basis der Daten aus ALKIS und dem Melderegister. In der Betrachtung fällt auf, dass die Wohnbauflächenentwicklung im Gesamtraum nicht zwingend an die Bevölkerungsentwicklung gekoppelt ist, insbesondere, weil die Wohnbauflächenentwicklung im Gesamtraum durchweg zunehmend ist und somit kein Rückgang verzeichnet werden kann, wohingegen sich die Bevölkerungsentwicklung im selben Zeitraum in einigen Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden durchaus auch negativ entwickelt hat.

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 hat sich demnach die in der Region erfasste Zahl an Wohnbauflächen um ca. 3.000 ha erhöht. Insgesamt zeigt der Vergleich zwischen 2016 und 2021 eine Zunahme von ca. 12,4 % an Wohnbauflächen in der Region.

Die Verbandsgemeinde mit der deutlichsten Zunahme an Wohnbauflächen ist die Verbandsgemeinde Zell mit ca. 44,3 %, (von 221 ha in 2016 auf 319 ha in 2021) wohingegen die Stadt Koblenz nur über eine Zunahme der Wohnbauflächen von ca. 0,6 % verfügt. Der starken Zunahme an Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Zell steht eine negative Bevölkerungsentwicklung von ca. -0,76 % entgegen. Diese Entwicklung kann jedoch auch in anderen Verbandsgemeinden in der Region wie etwa in der Verbandsgemeinde Adenau oder Verbandsgemeinde Loreley sowie in Teilen der Eifel und im Hunsrück beobachtet werden.

Abbildung 21: Veränderung der Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung jeweils im Zeitraum 31.12.2016 – 31.12.2021

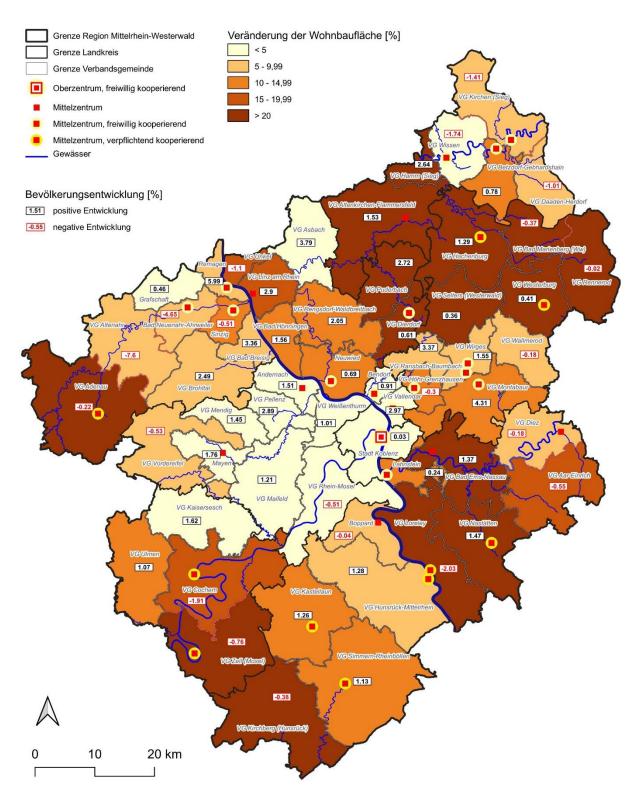


Abbildung 22 zeigt die Entwicklung zwischen 2017 und 2021 sowie den Stand zum Jahr 2021 der Innenreserven zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen (entsprechend Raum+Monitor), die durchweg rückläufig sind. Lediglich der Rhein-Hunsrück-Kreis und die kreisfreie Stadt Koblenz verzeichnen eine leicht zunehmende Entwicklung der Innenreserven für Wohnen.

Innenreserven sind dabei innerhalb des Siedlungskörpers liegende Flächen mit einer Größe von mindestens 2.000 m². In dieser Kategorie werden noch unbebaute Bauflächen, untergenutzte oder fehlgenutzte Flächen sowie aktuell oder absehbar nicht mehr genutzte Flächen (Brachflächen oder Leerstände) erfasst. Benachbarte Baulücken, deren Fläche zusammen mindestens 2.000 m² ergibt, werden in diese Kategorie einbezogen.

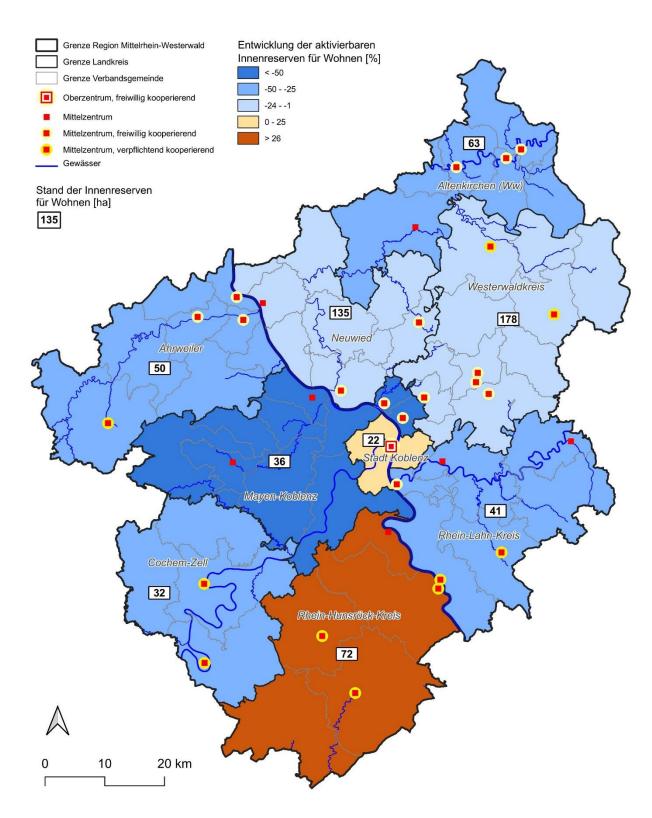
Die höchsten Innenreserven zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen hat mit ca. 178 ha der Westerwaldkreis, gefolgt vom Landkreis Neuwied mit ca. 135 ha. In beiden Landkreisen konnten in den Jahren zuvor bereits einige Wohnbauflächen vermarktet und bebaut werden, sodass sich die Anzahl an Innenreserven bereits deutlich reduziert hat, aber im Jahr 2021 immer noch einen hohen Stand haben.

Diese grundsätzlichen Entwicklungen der Abbildung 21 (Zunahme der Wohnbauflächenentwicklung) und Abbildung 22 (Abnahme der Innenreserven zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen) spiegeln demnach die Aktivierung der vorhandenen Innenreserven zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen wieder.

Die Zunahme der Innenreserven, wie dies im Rhein-Hunsrück-Kreis und der kreisfreien Stadt Koblenz der Fall ist, kann beispielsweise auch auf eine erfolgreiche Aktivierung bis dato blockierter Reserven zurückzuführen sein, insbesondere aufgrund einer erhöhten Nachfrage. Der sonst rückläufige Trend spricht für die erfolgreiche Bebauung dieser Reserven.

Die hier dargelegten Daten fassen pauschal alle Innenreserven mit der Funktionszuweisung der Wohnbauflächen unabhängig der Beurteilung über die aktuelle Nutzung, die Aktivität, die Altlastensituation, den Eigentümertyp oder die Folgenutzung zusammen. Eine Aussage über die Gesamtbeurteilung ist daher nur eingeschränkt möglich.

Abbildung 22: Entwicklung der Innenreserven für Wohnen im Zeitraum 31.12.2017 – 31.12.2021 sowie Stand der Innenreserven für Wohnen zum Stichtag 31.12.2021



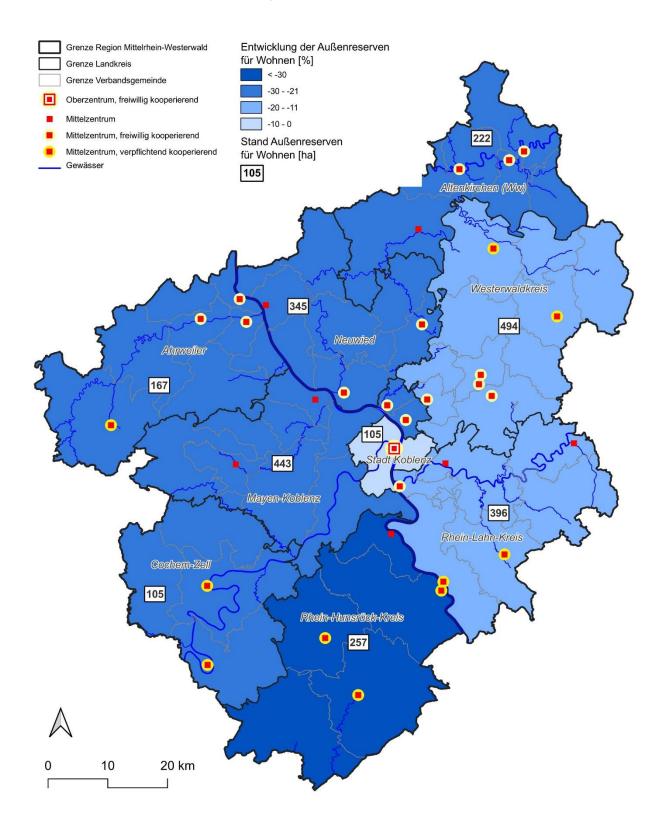
Quelle: Raum+Monitor, Land RLP 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 23 stellt im Gegensatz zu Abbildung 22 nun die Entwicklung der Außenreserven (entsprechend Raum+Monitor) für Wohnen im Zeitraum 2017 bis 2021 und den Stand der Außenreserven für Wohnen zum Stichtag 31.12.2021 in den Vordergrund. Auffällig ist, dass die Entwicklung der Außenreserven für Wohnen für den benannten Zeitraum im Gesamtraum durchweg rückläufig ist, der Stand der Außenreserven zum Stichtag 31.12.2021 jedoch durchweg weiterhin hoch ist. Der sonst rückläufige Trend spricht für die erfolgreiche Bebauung dieser Reserven oder die Nachverdichtung von Flächen.

Die höchsten Außenreserven zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen hat mit ca. 494 ha der Westerwaldkreis, gefolgt vom Landkreis Mayen-Koblenz mit ca. 443 ha. In beiden Landkreisen hat sich die Anzahl an Außenreserven bereits deutlich reduziert, haben aber im Jahr 2021 immer noch einen hohen Stand.

Im direkten Vergleich zu Abbildung 22 und somit in der Gegenüberstellung der Flächenreserven für Wohnen fällt auf, dass zum Stichtag 31.12.2021 deutlich mehr Außenreserven als Innenreserven zur Verfügung stehen, in beiden Fällen jedoch die Entwicklungen in der Vergangenheit bereits rückläufig waren und zum Abbau dieser Reserven führten.

Abbildung 23: Entwicklung der Außenreserven für Wohnen im Zeitraum 31.12.2017 – 31.12.2021 und Stand der Außenreserven für Wohnen zum Stichtag 31.12.2021



Quelle: Raum+Monitor, Land RLP 2024; Eigene Darstellung PLG MW

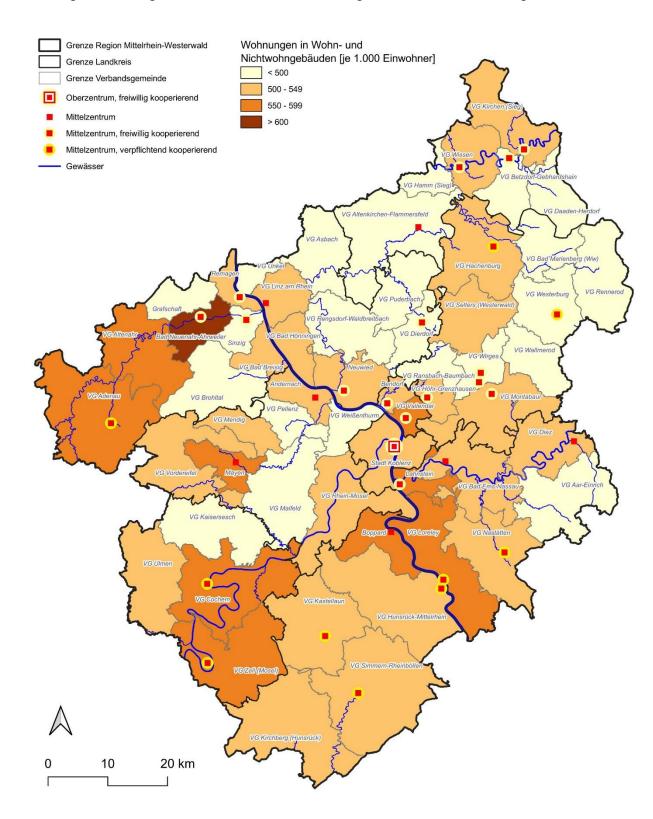
In der Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfes (auf Basis der Beispielrechnung bis ins Jahr 2030 im Anhang des gültigen Regionalen Raumordnungsplan 2017) und des Anteils der aktivierbaren Innenreserven (aus Raum+Monitor) im Jahr 2021 ist auffällig, dass im Jahr 2021 durchschnittlich ca. 15 % des Wohnbauflächenbedarfes in der Gesamtregion über aktivierbare (nicht blockierte) Innenreserven gedeckt werden können. Insgesamt verfügte die Gesamtregion zum Zeitpunkt der Erstellung des RROP über einen prognostizierten Wohnbauflächenbedarf von ca. 2.500 ha bis zum Jahr 2030. Dem gegenüber stehen aktivierbare Innenreserven im Jahr 2021 von insgesamt ca. 372 ha.

Wichtig ist hierzu jedoch zu sagen, dass zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes nicht nur die aktivierbaren Innenreserven genutzt werden können, sondern auch die im Raum+Monitor erfassten Außenreserven und vorhandenen Baulücken genutzt werden können, die in dieser Darstellung jedoch außerhalb der Betrachtungsebene der Abbildung liegen.

2.2.2 Entwicklung des Wohnungsbestands

Abbildung 24 stellt den Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden (entsprechend Daten des Zensus) zum Stichtag 31.12.2021 im Gesamtraum auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden dar. Durchschnittlich haben die Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden ca. 515 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner. Spitzenreiter ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, welche 633 Wohnungen in Wohnund Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner vorweist.

Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude zum Stichtag 31.12.2021



Wird die Entwicklung des Wohnungsbestands (entsprechend Zensus) nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude betrachtet (Abbildung 25), so fällt auf, dass sich insbesondere der Bestand an Gebäuden mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) und Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (Mietshäuser) im Zeitraum 2016 bis 2021 stark entwickelt haben, wenn auch teilregional unterschiedlich stark ausgeprägt. Wohnheime und Nichtwohngebäude mit Wohnungen dahingegen stagnierten bzw. haben nur sehr schwach zugenommen.

2.000 1.800 1.600 1.400 1.200 1.000 800 600 400 200 0 westernal due is ■Wohnheime ■mit 2 Wohnungen ■mit 3 o.mehr Wohn. ■ und in Nichtwohngebäuden mit 1 Wohnung

Abbildung 25: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 26 thematisiert die Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise entsprechend der empirica-Preisdatenbank nach Wohnfläche im Zeitraum 2018 bis 2022 im Gesamtraum. Wie die Abbildung deutlich macht, sind die Angebotsmietpreise unabhängig der Wohnfläche prozentual durchweg sehr stark angestiegen. Besonders stark angestiegen sind Wohnungsgrößen zwischen 60 bis 80 m² (um ca. 25 %), was einer Zunahme von ca. 1,54 € je m² (siehe Abbildung 27) entspricht.

Eine differenziertere Betrachtung der prozentualen Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise im genannten Zeitraum auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden, unabhängig der Wohnungsgrößen, wird in Abbildung 36 dargestellt.

30 25,0 25 23,0 22.6 20,8 20,3 18,8 20 15 10 5 0 40 - 60 m² 60 - 80 m² 80 - 100 m² 120 m² unter 40 m² 100 - 120 m² und mehr

Abbildung 26: Entwicklung der inserierten Angebotspreise nach Wohnfläche im Zeitraum 2018 – 2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Betrachtet man zusätzlich die Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise nach Wohnfläche im Zeitraum 2018 bis 2022 (Abbildung 27) entsprechend der empirica-Preisdatenbank, so lassen sich auch Rückschlüsse auf das Preisniveau ableiten. Den deutlichsten Zuwachs haben Wohnungsgrößen unter 40 m² erlebt, welche im genannten Zeitraum ca. 1,63 € je m² zunahmen.

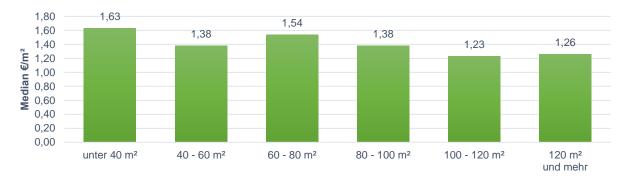


Abbildung 27: Entwicklung der inserierten Angebotspreise nach Wohnfläche im Zeitraum 2018 – 2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 28 thematisiert die Entwicklung der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner auf Basis des Melderegisters und Zensus. Auffällig dabei ist, dass die Wohnfläche je Einwohner in allen Landkreisen und der kreisfreien Stadt Koblenz zunimmt, wenn auch in unterschiedlich starker Ausprägung. Wohingegen der Landkreis Cochem-Zell und der Rhein-Hunsrück-Kreis bereits besonders hohe Wohnflächen je Einwohner aufweisen (ca. 62 und 59 m² je Einwohner), liegt die Stadt Koblenz durchschnittlich bei ca. 48 m² je Einwohner. Erwartungsgemäß sind die höchsten Werte im ländlichen Raum zu finden. Die Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum Jahresende 2021 in der Region Mittelrhein-Westerwald durchschnittlich 55,17 m² je Einwohner.

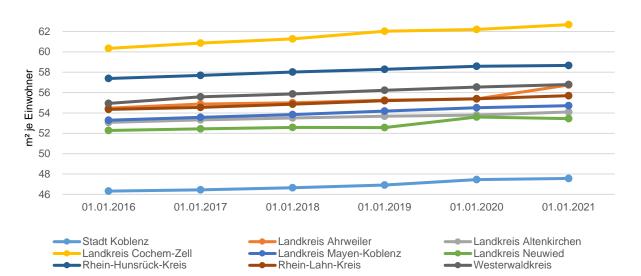


Abbildung 28: Entwicklung der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021

Während Abbildung 28 die Entwicklung der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner (laut Zensus) in der Gegenüberstellung der jeweiligen Landkreise und der kreisfreien Stadt Koblenz thematisiert, beschreibt Abbildung 29 die Entwicklung der Wohnfläche in Wohnund Nichtwohngebäuden je Einwohner differenziert nach Strukturräumen sowie Zentrale Orte. Auffällig dabei ist die Tatsache, dass die Wohnfläche je Einwohner in allen Strukturräumen zunimmt, wenn auch in unterschiedlich starker Ausprägung. Zum Stichtag 31.12.2021 lassen sich die folgenden Wohnflächen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner ableiten:

- Ländlicher Raum:
 - o 54,55 m² in Mittelzentren,
 - 55,13 m² in Grundzentren und
 - 60.43 m² in nicht zentralen Orten.
- Verdichteter Raum:
 - o 53,38 m² in Mittelzentren,
 - o 53,41 m² in Grundzentren und
 - 57,23 m² in nicht zentralen Orten.
- Hochverdichteter Raum:
 - o 47,6 m² im Oberzentrum und
 - 49,2 m² in Mittelzentren.

Daraus ergibt sich, dass mit zunehmender Zentralität die Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner kleiner wird. Die höchsten Wohnflächen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je Einwohner liegen demnach in nicht zentralen Orten im ländlichen Raum.

Abbildung 29: Entwicklung der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Strukturräumen im Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2021



Wird jedoch die Wohnfläche je Haushalt in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudetyp und Haushaltsgröße (laut Mikrozensus) in der Region Mittelrhein-Westerwald zum Stichtag 2022 betrachtet (Abbildung 30), so fällt auf, dass die Wohnfläche je Haushalt mit zunehmender Anzahl der im Haushalt lebenden Personen steigt, wohingegen die Wohnfläche je Haushalt mit zunehmender Anzahl der Haushalte im Gebäude sinkt.

Abbildung 30: Wohnfläche je Haushalt in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Gebäudetyp und Haushaltsgröße zum Stichtag 2022



Quelle: Mikrozensus und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

In Abbildung 31 wird zusätzlich noch das Baujahr in die Betrachtung des Wohnungsbestandes in der Gesamtregion zum Stichtag 2022 entsprechend Daten des Mikrozensus miteinbezogen. Mit deutlichem Abstand existieren die meisten Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum mit Baujahr zwischen 1949 bis 1978 und somit mehr als doppelt so viele als in jeder einzelnen anderen Klassifizierung nach Baujahr. In der Gesamtsumme liegt das Baujahr des Wohnungsbestandes mehrheitlich aus den Jahren vor 1978.

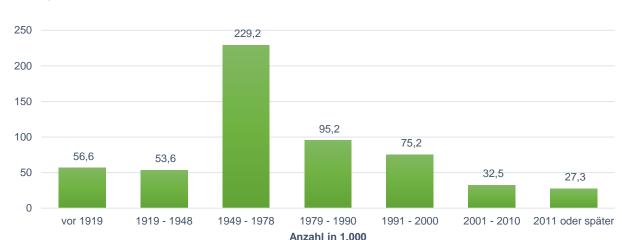


Abbildung 31: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Baujahr des Gebäudes zum Stichtag 2022

Abbildung 32 thematisiert die fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2017 bis 2021 auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden, basierend auf Daten des Melderegisters und der Statistik der Baufertigstellungen. Im genannten Zeitraum wurden in der Gesamtregion ca. 190 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt, im Durchschnitt entspricht dies ca. 3,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner in den Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden. Die niedrigste Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner kann in der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf mit ca. 0,83 Wohnungen je 1.000 Einwohner festgestellt werden; die höchste Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner liegt in der Verbandsgemeinde Montabaur mit ca. 7,15 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Abbildung 32: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Zeitraum 2017 – 2021

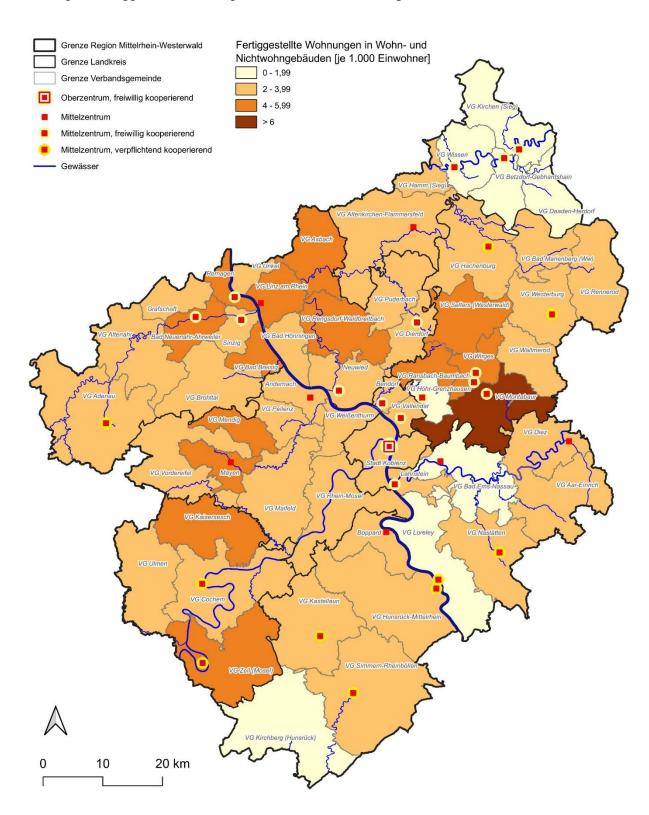


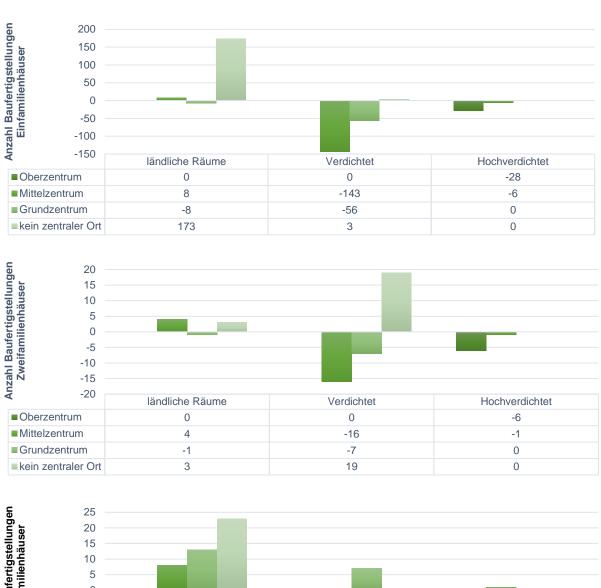
Abbildung 33 erfasst die Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, gegliedert nach Raumstruktur und Zentrale Orte, in der Region Mittelrhein-Westerwald im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 entsprechend Daten aus der Statistik der Baufertigstellungen.

Die Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen von **Einfamilienhäusern** ist im genannten Zeitraum fast durchweg negativ. Einzige Ausnahme dabei bildet die Baufertigstellungen der Einfamilienhäuser im ländlichen Raum in nicht zentralen Orten.

Die Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen von **Zweifamilienhäusern** weicht von der Darstellung der Entwicklung der Einfamilienhäuser ab. Die Entwicklung ist jedoch im Gesamten weniger deutlich ausgeprägt und stagniert vielmehr mit einigen wenigen Abweichungen nach oben und unten, wobei diesen Tendenzen sich insbesondere auf die verdichteten Räume beziehen.

Die Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen von **Mehrfamilienhäusern** zeigt, dass insbesondere im ländlichen Raum zunehmende Baufertigstellungen zu verzeichnen waren, wohingegen vor allem die Baufertigstellungen in Mittelzentren im verdichteten Raum rückläufig waren.

Abbildung 33: Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern nach Strukturraum im Zeitraum 2017 – 2021



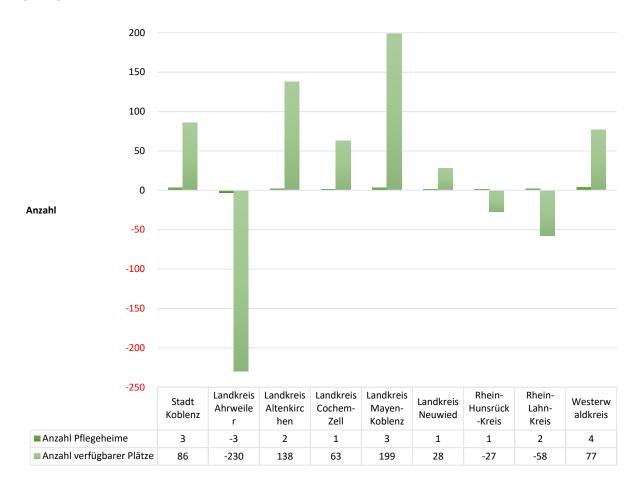
ahl Baufertigstellungen Mehrfamilienhäuser 0 -5 Anzahl I -10 -15 ländliche Räume Verdichtet Hochverdichtet ■ Oberzentrum 0 0 0 8 -12 ■ Mittelzentrum 1 13 7 0 ■ Grundzentrum ■ kein zentraler Ort 23 -3

Abbildung 34 beleuchtet die Entwicklung der Anzahl der Pflegeheime und deren verfügbare Plätze in den jeweiligen Landkreisen und der kreisfreien Stadt Koblenz. Diese Zahlen sind insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen des demographischen Wandels von Bedeutung. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Anzahl der Pflegeheime an die der verfügbaren Plätze gekoppelt. Lediglich im Rhein-Hunsrück-Kreis und im Rhein-Lahn-Kreis sind diese Tendenzen gegenläufig. So werden im Rhein-Lahn-Kreis beispielsweise zwei Pflegheime im Zeitraum zwischen 2017 bis 2021 zusätzlich eröffnet, die Anzahl der verfügbaren Plätze im selben Zeitraum ist jedoch gesunken. Daher ist vielmehr der Indikator der verfügbaren Plätze ausschlageben als die

Angabe über die Anzahl der Pflegeheime, die zur wenig Aussagen zur Größe und Anzahl der verfügbaren Plätze zulässt. Eine konkretisierende Angabe zur Anzahl der verfügbaren Plätze je 1.000 Einwohner liefert hingegen Abbildung 17.

Die negativste Entwicklung im genannten Zeitraum hat mit einem Verlust von ca. 230 Plätzen der Landkreis Ahrweiler vorzuweisen, wohingegen der Landkreis Mayen-Koblenz mit ca. 200 neuen Plätzen sehr positiv entwickelt hat.

Abbildung 34: Entwicklung der Anzahl der Pflegeheime und deren verfügbaren Plätze im Zeitraum 15.12.2017 - 15.12.2021

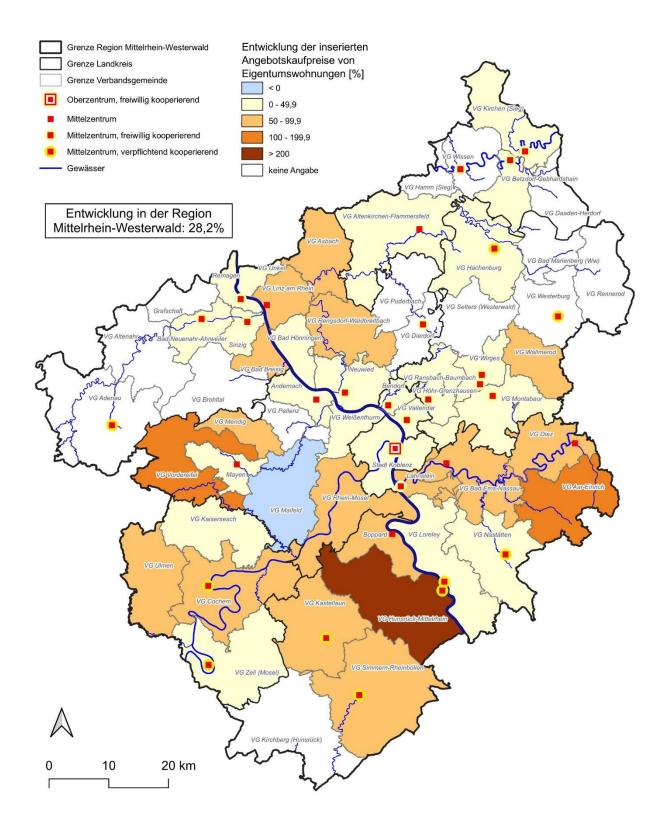


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 35 und Abbildung 36 stellen die Entwicklungen der inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen und Angebotsmietpreise auf Basis der empirica Preisdatenbank im Zeitraum 2018 bis 2022 auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden dar. Im genannten Zeitraum nahmen die inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen in der Gesamtregion im Durchschnitt um ca. 28,2 % zu, was im Schnitt ca. 628 € je m² entspricht. Diese Entwicklung liegt jedoch noch weit unter dem Landesdurchschnitt für Rheinland-Pfalz von ca. 40 % und ca. 912 € je m². Auch wenn in einigen Kommunen aufgrund fehlender Angaben keine Aussage zu den Entwicklungen getätigt werden kann, so spricht der Gesamttrend dafür, dass auch hier tendenziell von einer Zunahme ausgegangen werden kann. Die mit Abstand stärkste Zunahme kann in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein (um ca. 295 % und ca. 2.888 € je m²) verortet werden. Im Ergebnis gibt es der Datenlage entsprechend nur eine Kommune (Verbandsgemeinde Maifeld), welche eine rückläufige Entwicklung von ca. -3,6 % und ca. -87 € je m² verzeichnen kann.

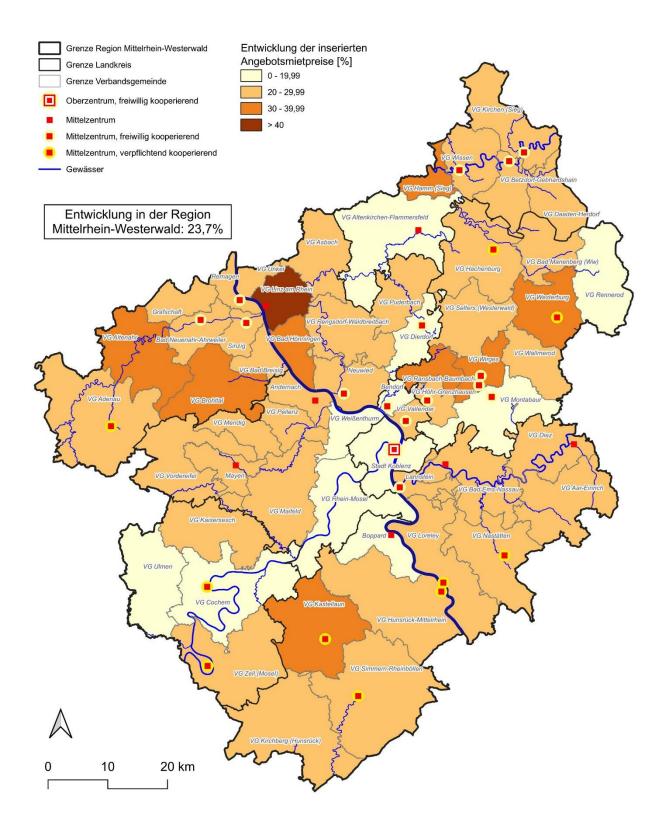
Wird hingegen die Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise im Zeitraum 2018 bis 2022 auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden beleuchtet, so ist die Entwicklung im selben Zeitraum mit ca. 23,7 % (um ca. und ca. 1,48 € je m²) weniger stark angestiegen und beinhaltet im Gegensatz zur Entwicklung der Angebotskaufpreise weniger breite Spannen. Die stärkste Zunahme liegt in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein (ca. 41,7 % und um ca. 2,5 € je m²) vor. Die geringste Zunahme gibt es der Datenlage entsprechend in der Verbandsgemeinde Montabaur (ca. 10,6 % und ca. 0,82 € je m²). Der Landesdurchschnitt für Rheinland-Pfalz liegt im genannten Zeitraum bei ca. 21 % und ca. 1,50 € je m².

Abbildung 35: Entwicklung der inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen auf Basis der empirica Preisdatenbank im Zeitraum 2018 – 2022



Quelle: empirica-Preisdatenbank und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

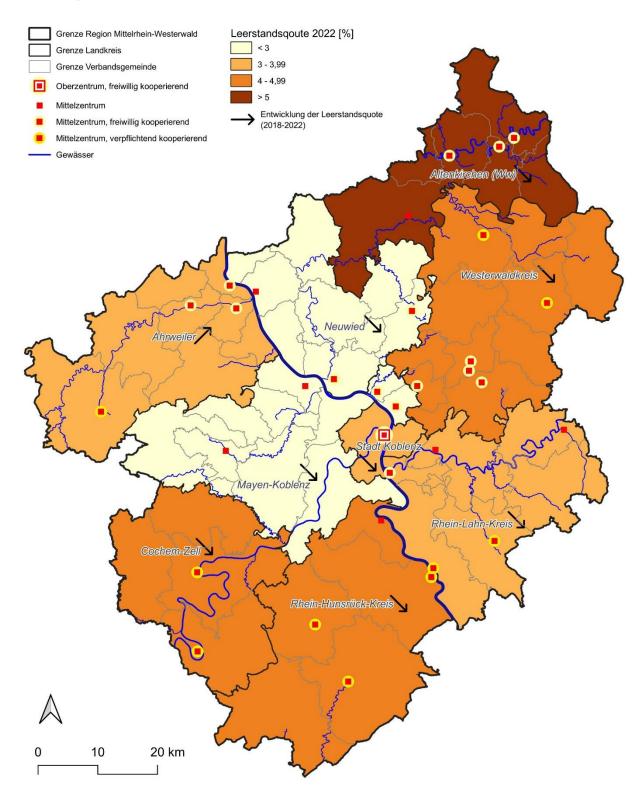
Abbildung 36: Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise auf Basis der empirica Preisdatenbank im Zeitraum 2018 – 2022



Quelle: empirica-Preisdatenbank und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 37 thematisiert die Entwicklung der Leerstandsquote von Wohnungen im Zeitraum 2018 bis 2022 sowie den Stand der Leerstandsquote im Jahr 2022 auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Stadt Koblenz auf Basis des CBRE-empirica-Leerstandsindex. In der Betrachtung des Gesamtraums fällt insbesondere die fast durchweg rückläufige Leerstandsquote ins Auge. Die einzige Ausnahme dabei bildet der Landkreis Ahrweiler, welcher im Zeitraum 2018 bis 2022 eine leicht steigende Leerstandsquote zu verzeichnen hat (Zuwachs von ca. 0,2 %). Im Bezugsjahr 2022 lag die Leerstandsquote in der Gesamtregion bei durchschnittlich ca. 3,5 % und somit über dem Landesdurchschnitt von ca. 2,7 %. Dabei ordnen sich die Leerstandsquoten der Landkreise und kreisfreien Stadt Koblenz zwischen ca. 2,5 % (Landkreis Mayen-Koblenz) und 5,3 % (Landkreis Altenkirchen) ein.

Abbildung 37: Entwicklung der Leerstandsquote (Wohnungen) im Zeitraum 2018 – 2022 und Leerstandsquote zum Stichtag 2022



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 38 betrachtet die Entwicklung des Baulandpreises (Kaufwert von baureifem Land) im Zeitraum 2016 bis 2020 auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Stadt Koblenz. Vergleichswerte für die Stadt Koblenz, den Landkreis Ahrweiler und den Rhein-Lahn-Kreis liegen zum Teil nicht öffentlich vor. Die dargestellten 0-Werte stehen demnach für das Nichtvorhandensein der Daten.

Für die Stadt Koblenz lagen nicht durchgängig die Werte für den genannten Zeitraum vor, sodass an dieser Stelle die stufenweise Entwicklung nicht konkret nachvollzogen werden kann. Die Preise je m² nehmen in den Landkreisen stetig zu, wenn auch in unterschiedlich starker Ausprägung. Die größte Veränderung liegt dabei in der Stadt Koblenz. Hierbei hat sich der Kaufwert von baureifem Land im genannten Zeitraum um ca. 285 € je m² erhöht. Die einzige Ausnahme dabei bildet der Westerwaldkreis, im welchem sich der Kaufwert von baureifem Land im genannten Zeitraum um ca. 10,15 € je m² reduzierte. Durchschnittlich betrugen im Jahr 2020 die Baulandpreise auf Ebene der Gesamtregion 135 € je m². Die günstigsten Baulandpreise finden sich mit ca. 45 € je m² im Landkreis Cochem-Zell. Der Kaufwert auf örtlicher Ebene kann vom Kreisdurchschnitt erheblich abweichen.

Abbildung 38: Entwicklung des Baulandpreises (Kaufwert von baureifem Land) im Zeitraum 2016 – 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

2.3 Spannungsfeld "Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs"

Das Spannungsfeld zwischen der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenausweisung besteht darin, einen Ausgleich zwischen dem Schutz der Umwelt auf der einen Seite und dem Bedarf an Wohnraum auf der anderen Seite zu schaffen.

Die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zielt darauf ab, wertvolle Lebensräume, landwirtschaftliche Flächen und andere ökologisch bedeutsame Gebiete zu schützen. Durch den Erhalt dieser Flächen können wichtige Ökosysteme bewahrt, die Artenvielfalt gefördert und ökologische Funktionen aufrechterhalten werden.

Gleichzeitig besteht ein steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in urbanen Räumen. Um eine soziale und wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten, ist es wesentlich, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen.

In Rheinland-Pfalz liegt die Flächenneuinanspruchnahme im Vierjahresdurchschnitt mit steigender Tendenz deutlich über dem Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie (Fortschreibung 2019) von unter einem ha pro Tag in 2030. Als wesentlicher Treiber der Flächenneuinanspruchnahme in Rheinland-Pfalz konnte die Umwidmung von Freiflächen für Wohnzwecke identifiziert werden.

Um das geschilderte Spannungsfeld zu lösen, kann sich die Raumplanung verschiedener planerische Ansätze auf den verschiedenen Planungsebenen zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung bedienen, die in den folgenden Kapiteln dargestellt und bewertet werden (Kapitel 2.4 und 2.5).

2.4 Planerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung

Landes-, Regional- und Bauleitplanung verfügen über verschiedene Instrumente und Ansätze zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, die nachfolgend dargestellt werden. Die vorrangige Innenentwicklung ist ein grundlegendes raumplanerisches Prinzip im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, welches durch die verschiedenen Planungsebene seine Umsetzung findet.

2.4.1 Vorrangige Innenentwicklung als grundlegendes Prinzip in der Stadt- und Raumentwicklung

Die vorrangige Innenentwicklung ist ein wichtiges Prinzip in der Raumplanung. Es bezieht sich auf die Nutzung und Entwicklung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen, bevor neue Flächen für die Bebauung auf der grünen Wiese ausgewiesen werden. Das Ziel besteht darin, vorhandene Ressourcen effizienter zu nutzen und die flächenmäßige Ausbreitung von Siedlungen nach außen zu begrenzen.

Die vorrangige Innenentwicklung hat mehrere Vorteile. Durch die Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete können bestehende Infrastruktur, Verkehrswege und Versorgungsnetze effizienter genutzt werden. Dies führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und reduziert den Bedarf an neuen Infrastrukturinvestitionen. Zudem werden kurze Wege geschaffen, was wiederum den Verkehr und die Umweltbelastung verringert.

Die Innenentwicklung kann auch zu einer Stärkung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen von bestehenden Siedlungen beitragen. Durch die Nutzung von Brachflächen oder leerstehenden Gebäuden können neue Wohnungen, Arbeitsplätze oder soziale Einrichtungen geschaffen werden, die zur Revitalisierung von Stadtvierteln beitragen.

Das Prinzip der vorrangigen Innenentwicklung findet sich sowohl im Raumordnungsgesetz, in den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz als auch in den bauplanungsrechtlichen Vorgaben des BauGB.

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist "die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungsund Verkehrszwecke (…) zu verringern, insbesondere (…) durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen."

Das LEP IV formuliert im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel Z 31, welches besagt, dass die quantitative Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren ist und die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren ist, wobei der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist.

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es, dass "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere(n) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (sind)." Auch gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Innenentwicklung ist jedoch kein endliches Mittel, um die Flächenneuinanspruchnahme zu begrenzen. Während Innenentwicklung einen positiven Beitrag zur Erreichung der Reduzierung der Flächennutzung leistet, erfordert sie auch eine hohe planerische Intensität. Durch dichte Bebauung und gleichzeitig steigende Versiegelungsgrade werden beispielsweise kleinräumige Überhitzungen an heißen Sommertagen und Abflussspitzen bei Starkniederschlägen begünstigt. In Verbindung mit sozialer Segregation und fehlender sozialer Infrastruktur werden auch vermehrt soziale Verwerfungen in dichten Bebauungen beobachtet.

2.4.2 Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung

Im LEP IV Rheinland-Pfalz sind Vorgaben zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung (Abbildung 39) im Wesentlichen in Kapitel 2.4.1 "Eigenentwicklung und besondere Funktionen" und 2.4.2 "Nachhaltige Siedlungsentwicklung" festgelegt:

Abbildung 39: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im LEP IV RLP

2.4.1 Eigenentwicklung und besondere Funktionen

Ziele und Grundsätze

G 26

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und Inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

G 27

Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.

G 28

Zur Konkretisierung der besonderen Funktion Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.

2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Ziele und Grundsätze

7 31

Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme³² ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

7 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz³³ und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Z 33

In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

Z 34

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.³⁴

Quelle: Eigene Darstellung, Mdl

Neben der aktiven Steuerung durch Festlegungen zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung kann die Wohnbauflächenentwicklung auch indirekt durch landesplanerische Festlegungen zum Freiraumschutz oder durch die Ausweisung von Vorranggebieten für andere Raumnutzungen gesteuert werden, da sich diese begrenzend auf die Entwicklung der Nutzung "Wohnen" auswirken.

Im LEP IV ist hierbei insbesondere das Ziel Z 87 zur Konkretisierung und Sicherung der landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu nennen. Weitere Festlegungen zur Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten bspw. für den Biotopverbund (Ziel Z 98), zur Sicherung des Grundwassers (Ziel Z 106), für den Hochwasserschutz (Ziel Z 109), für klimaökologische Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen (Ziel Z 114), für die Landwirtschaft (Ziel Z 120), für die Forstwirtschaft (Ziel Z 125) als auch für die Rohstoffsicherung (Ziel Z 128) können sich ebenfalls begrenzend auf die Wohnbauflächenentwicklung auswirken.

Im derzeit gültigen regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 sind Vorgaben zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen in Kapitel 1.3.2 "Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung" und zum Teil auch in Kapitel 4 "Besonders planungsbedürftige Räume" festgelegt:

Tabelle 3: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

G 29	"Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen						
N	orientieren." "In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen."						
Z 30	"Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden: Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31): Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans): 1.000 Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100 % und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50 %."						
Z 31	"Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt: für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a."						
Z 32	"Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro ha) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen: für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha für Grundzentren mindestens 20 WE/ha für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha."						
Z 33	"Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. "Flächentausch"). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden."						
G 156 und ff.	"Für die besonders planungsbedürftigen Räume (Karte 13) sollen durch Raumnutzungskonzepte konkurrierende Raumnutzungsansprüche und die Belange des Umwelt- und Ressourcenschutzes vertieft untersucht und Lösungsvorschläge entwickelt werden. Die Raumnutzungskonzepte sollen die Grundlage für den Ausgleich von Interessen unter den Gemeinden im Wege einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit bilden."						

2.4.3 Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung

Im deutschen Planungssystem ist die kommunale Bauleitplanung den Planungsebenen der Landes- und Regionalplanung untergeordnet. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist ein wichtiger Aspekt im deutschen Planungssystem. Die Raumordnung hingegen erfolgt auf übergeordneter Ebene und umfasst die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die räumliche Entwicklung auf regionaler und überregionaler Ebene und gibt einen Handlungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung vor.

Die Bauleitplanung umfasst zum einen die Erstellung von Flächennutzungsplänen für das gesamte Gemeindegebiet zur Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Dadurch wird die langfristige Entwicklung von Flächen und deren Nutzungen gesteuert. Flächennutzungspläne stellen dar, wie bestimmte Flächen für verschiedene Zwecke genutzt werden sollen, zum Beispiel als Wohnbaufläche, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen.

Zum anderen zählt auch die Bebauungsplanung zur Bauleitplanung, die auf Grundlage des Flächennutzungsplans rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung entwickelt und somit Baurecht schafft.

Insofern ist die Ebene der Bauleitplanung eine wesentliche Planungsebene zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, da sie den Kommunen ermöglicht, Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Steuerungswirkung der Bauleitplanung ist insbesondere von der Aktualität der vorbereitenden Bauleitplanung, der Flächennutzungsplanung, abhängig. Es bedarf Aktualisierungen und Anpassungen bestehender Flächennutzungspläne an neue Anforderungen und Entwicklungen, wie beispielsweise gestiegene oder rückläufiger Bedarfe an Wohnbauflächen. Nur durch regelmäßige Fortschreibungen der Flächennutzungspläne an die aktuellen Rahmenbedingungen vor Ort wird das Instrument seiner Aufgabe der Darstellung der sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gerecht.

Als planerisches Steuerungsinstrument der weiteren Wohnbauflächenentwicklung ist auf Ebene der Bauleitplanung § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zu nennen. Danach galt das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB bis Ablauf des 31.12.2022 (Zeitpunkt der letztmöglichen förmlichen Einleitung) auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Einführung des Paragraphen im Jahr 2017 hatte zum Ziel, der starken Dynamik der Wohnungsmärkte in wachsenden Ballungsräumen zu begegnen und dem dortigen Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Das Bundesverwaltungsgericht hatte in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt und daher nicht mehr angewendet werden darf. Der Ende 2023 eingeführte § 215a BauGB regelt, als eine Art "Reperaturvorschrift", dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Ergeben sich im Rahmen dieser Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden.

2.5 Bewertung von ausgewählten Steuerungsinstrumenten der Wohnbauflächenentwicklung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Wohnbauflächenentwicklung und des Wohnraumangebots sowie den daraus ableitbaren Herausforderungen und Spannungsfeldern lassen sich ausgewählte Steuerungsinstrumente der Wohnbauflächenentwicklung ansatzweise bewerten.

Im Ergebnis zeigt die Bewertung ausgewählter Steuerungsinstrumente zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung, dass nach wie vor ein Spannungsfeld zwischen der Zielsetzung der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und des Ziels bedarfsgerechter Wohnbauflächenausweisung zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs besteht. Künftige landesplanerische Vorgaben sollten daher einen Rahmen aufzeigen, wie dieses Spannungsfeld gelöst werden kann.

2.5.1 Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung

Die Schwellenwerte des RROP Mittelrhein-Westerwald zielen auf die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohnflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung über den Flächennutzungsplan ab. Ihre Steuerungswirkung ist demnach dem Wesen der Regionalplanung entsprechend auf die langfristige strategische Entwicklung hin ausgerichtet. Sie zwingen in den Fortschreibungen der Flächennutzungspläne die Kommunen nicht dazu, bestehende Flächenreserven unter den Status Quo zurückzunehmen, sondern wirken auf die zukünftige Entwicklung im jeweiligen FNP, der in den Bebauungsplänen seine Konkretisierung erfahren muss. Die Messung der Flächenneuinanspruchnahme bezieht sich auf die tatsächliche Nutzung und basiert damit auf konkreten kurzfristigen Entwicklungen. Sie kann den Beitrag der Schwellenwerte daher nicht abbilden. Der Beitrag der Schwellenwerte zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zeigt sich erst perspektivisch und unter Einbeziehung der prognostizierten teilregionalen Bevölkerungsvorausberechnung. Die Umsetzung der Schwellenwerte wird von den zuständigen Landesplanungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanung im Zusammenwirken mit den Trägern der Flächennutzungsplanung vollzogen. Dabei leisten die Kommunen einen zentralen und wertvollen Beitrag mit der Datenpflege im System Raum+ Monitor. Dieser gemeinsamen Verantwortung zum Erreichen der Flächenziele kommen die Schwellenwerte mit sanftem Druck auf einer strategischen Zeitachse unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit nach.

2.5.2 Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte

Gemäß G 27 des LEP IV RLP können den Gemeinden durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden. In der Begründung dieses Grundsatzes wird die Möglichkeit des Verzichtes der Ausweisung von besonderen Funktionen durch die Regionalplanung eingeräumt.

Der gültige regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) aus dem Jahr 2017 sieht im Rahmen seiner Regelungsfunktion zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung keine Steuerung über die Zuordnung besonderer Funktionen, wie beispielsweise eine solche Schwerpunktfunktion für das Wohnen, vor. Diese Funktion nimmt in der Region Mittelrhein-Westerwald der Zentrale Ort wahr. Insbesondere im ländlichen Raum kommt gem. G 10 RROP 2017 den zentralen Orten eine besondere Funktion als Schwerpunkte der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung zu. Dementsprechend sollen die Zentralen Orte Schwerpunkte der

weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen entsprechend der jeweiligen Hierarchie sein (gem. G 10 RROP 2017). Demnach sollen in den Zentralen Orten durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden (gem. G 21 RROP 2017). Weiterhin sollen in den hochverdichteten und verdichteten Räumen durch die Grundzentren die Siedlungsstruktur schwerpunktmäßig gegliedert und die Freiräume gesichert werden (gem. G 28 RROP 2017).

Allen voran ist insbesondere die Ebene der Bauleitplanung die wesentliche Planungsebene zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, da sie den Kommunen ermöglicht Flächen für die Wohnbauentwicklung auszuweisen. Hierzu gilt es, die Gemeinden weiterhin zu sensibilisieren, die zukünftige Siedlungsentwicklung vor allem auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Eine Konzentration der Wohnsiedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte ist jedoch nur indirekt ausgehend der vorliegenden Daten ableitbar. Dafür bedarf es einer sehr viel differenzierteren und konkretisierenden Betrachtung.

Vor allem vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und den damit verbundenen zunehmenden Problemen der Tragfähigkeit der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen ausgehend von der Überalterung der Bevölkerung sowie der sinkenden Bevölkerungsentwicklung, gilt es die Zentralen Orte weiterhin zu stärken. Dies dient neben der nachhaltigen Auslastung der Infrastruktureinrichtungen auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

3 Nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen ist von großer Bedeutung für eine erfolgreiche und zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung des Landes und ist wesentlich, um das Land als bedeutenden Wirtschafts- und Industriestandort zu erhalten. Gleichzeitig sollte die Planung gewerblicher und industrieller Nutzungen im Sinne der Nachhaltigkeit neben ökonomischen Gesichtspunkten auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten und sozialer Verantwortung erfolgen.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm LEP IV legt bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen einen wichtigen Fokus auf die Konversion ehemals vorrangig militärisch genutzter Liegenschaften. Dadurch konnte die Neuinanspruchnahme von Gewerbeflächen geringgehalten werden. Derzeit geht Rheinland-Pfalz besonders sparend in Bezug auf die Flächenneuinanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen vor.

Da die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gebietskörperschaften und Regionen hat, ist die Gewerbeflächenpolitik eine der wichtigsten regionalen und kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung, die Verlagerung sowie die Ansiedlung von Betrieben ist entsprechend eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale.

3.1 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz und damit verbundene Flächennachfrage

Das folgende Kapitel thematisiert die Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung. Dabei werden sowohl die Wirtschaftsentwicklung als auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald dargestellt.

3.1.1 Wirtschaftsentwicklung

Die Bruttowertschöpfung bildet die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region oder eines Wirtschaftssektors ab. Abbildung 40 thematisiert das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je m² Industrie- und Gewerbefläche im Jahr 2021 auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Stadt Koblenz auf Basis von ALKIS. Im Bezugsjahr 2021 lag das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je m² Industrie- und Gewerbefläche in der Gesamtregion bei durchschnittlich ca. 433,32 €. Dabei ordnet sich das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je m² Industrie- und Gewerbefläche der Landkreise und kreisfreien Stadt Koblenz zwischen ca. 1.703 € (Stadt Koblenz), ca. 528 € (Rhein-Lahn-Kreis) und ca. 305 € (Landkreis Mayen-Koblenz) ein.

Abbildung 40: Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je m² Industrie- und Gewerbefläche zum Stichtag 2021

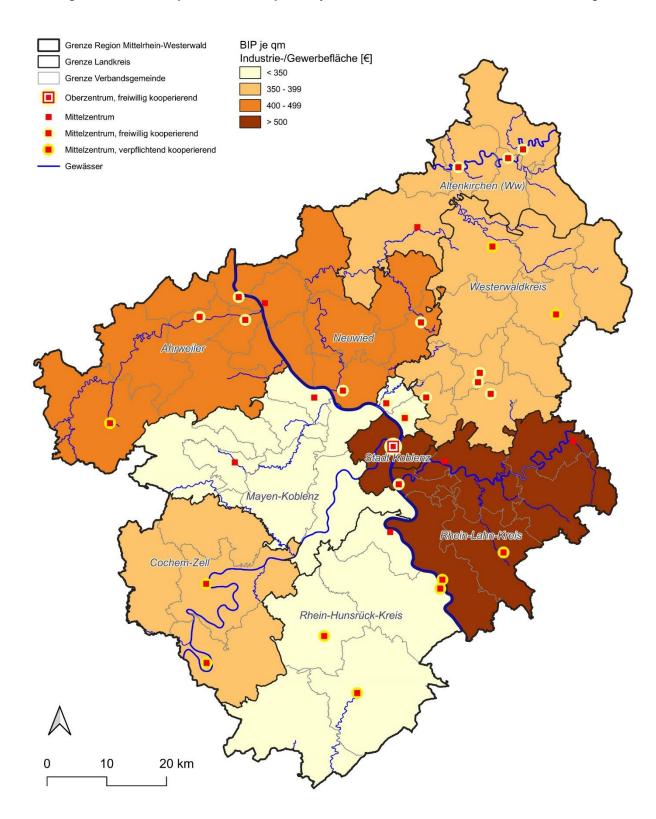


Abbildung 41 thematisiert die Anteile der Wirtschaftssektoren an der Bruttowertschöpfung differenziert nach den jeweiligen Landkreisen, der kreisfreien Stadt Koblenz sowie im Gesamtraum auf Basis der Kreisberechnungen. Der Großteil der Bruttowertschöpfung entfällt in der Region auf die Dienstleistungsbereiche. Grundsätzlich nimmt der Dienstleistungsbereich den größten Anteil (ca. 67 %) in der Region Mittelrhein-Westerwald ein, gefolgt vom produzierendem Gewerbe mit ca. 32 % sowie der Land- und Forstwirtschaft (ca. 1 %). Diese Differenzierung lässt sich auch in den einzelnen Kommunen wiederfinden, jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt, sodass der Dienstleistungsbereich in den vergangenen Jahren besonders stark zur wirtschaftlichen Leistung in der Region beigetragen hat.

Nach der kreisfreien Stadt Koblenz (7.900 Mio. €) erwirtschafteten 2021 der Westerwaldkreis (6.872 Mio. €) und der Landkreis Mayen-Koblenz (6.350 Mio. €) die höchsten Anteile der regionsinternen Bruttowertschöpfung. Die drei Gebietskörperschaften tragen mit ca. 50 % zur Gesamtbruttowertschöpfung der Region (42.464 Mio. €) bei. Die Region Mittelrhein-Westerwald ist demnach wie Rheinland-Pfalz eine Dienstleistungsregion.



Abbildung 41: Anteile der Wirtschaftssektoren an der Bruttowertschöpfung zum Stichtag 2021

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 42 betrachtet hingegen die Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Stadt Koblenz auf Basis von Kreisberechnungen.

32 27 22 17 12 7 ₽. 2 -3 -8 -13 Land-Land-Land-Land-Rhein-Land-Rhein-Stadt kreis kreis kreis Westerkreis kreis Hunsrück Lahn-Cochem-Mayenwaldkreis Koblenz Alten-Ahrweiler Neuwied -Kreis Kreis kirchen Zell Koblenz ■Land- und Forstwirtschaft -11,11 20,59 10,71 17,14 28,26 5,88 13,21 18,75 16,28 ■ Produzierendes Gewerbe 32,86 17,09 7,28 27,20 5,29 8,62 13,89 12,68 20,38

Abbildung 42: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren im Zeitraum 2017 - 2021

11,46

12,57

10,22

■ Dienstleistungsbereich

Im Jahr 2021 konnten im Gesamtraum entsprechend der Unternehmensregisterstatistik insgesamt 54.559 Niederlassungen in den unterschiedlichsten Wirtschaftszweigen identifiziert werden, wie Tabelle 4 zeigt. Die meisten Niederlassungen lassen sich dem Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, dem Baugewerbe sowie der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen zuordnen. Dabei nimmt insgesamt die Anzahl an Niederlassungen mit zunehmender Beschäftigtenstärke der Betriebe ab (siehe Beispiel des verarbeitenden Gewerbes).

12,98

7,98

11,08

10,67

23,16

13,58

Tabelle 4: Niederlassungen nach Wirtschaftszweigen und Beschäftigtengrößenklassen

		Niederlassungen								
		2021								
Wirtschaftszweig	Insge- samt		dav							
(WZ 08)		unter 10 Beschäftigte	10 bis 49 Beschäftigte	50 bis 249 Beschäf- tigte	250 und mehr Beschäftigte					
			Anzahl							
Mittelrhein-Westerwald										
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	66	38	21	6	1					
Verarbeitendes Gewerbe	4486	3098	968	329	91					
Energieversorgung	798	760	28	7	3					
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	222	157	48	17						
Baugewerbe	6837	6015	740	79	3					
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahr- zeugen	10880	8973	1641	248	18					
Verkehr und Lagerei	1783	1274	402	94	13					
Gastgewerbe	3952	3479	441	30	2					
Information und Kommunikation	1711	1529	141	36	5					

Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1331	1205	95	22	9
Grundstücks- und Wohnungswesen	2726	2686	37	2	1
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	6484	5965	462	54	3
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3521	3076	316	116	13
Erziehung und Unterricht	1575	1058	456	55	6
Gesundheits- und Sozialwesen	4075	3035	721	267	52
Kunst, Unterhaltung und Erholung	1195	1087	97	10	1
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	2917	2675	211	29	2
Summe	54559	46110	6825	1401	223

Quelle: Unternehmensregisterstatistik und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

3.1.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Abbildung 43 thematisiert die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort, wohingegen

Abbildung 44 die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort beleuchtet. Beide Abbildungen basieren auf der Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Auffällig ist die insgesamt positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jeweiligen Wirtschaftsbereichen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte umfassen alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung (SGB III) sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind. Aus dieser Abgrenzung ergibt sich, dass in der Regel alle Arbeiter-/innen und Angestellten (einschließlich Auszubildende) von der Sozialversicherungspflicht erfasst werden. Daneben besteht in wenigen Fällen auch für Selbständige Versicherungspflicht in der Sozialversicherung. Nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen dagegen der weitaus überwiegende Teil der Selbständigen, die mithelfenden Familienangehörigen, die Beamtinnen und Beamten sowie Berufs- und Zeitsoldaten und –soldatinnen, die in einzelnen Kommunen aber eine große Rolle spielen.

In der Stadt Koblenz sowie den Landkreisen Ahrweiler, Altenkirchen, Cochem-Zell und Westerwaldkreis fallen vor allem die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Land- und Forstwirtschaft ins Auge, wobei die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Land- und Forstwirtschaft in Koblenz die einzige negative Entwicklung mit ca. 35 % ausmacht. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort war jedoch in den Landkreisen Ahrweiler (mit ca. 9,73 %) und Neuwied (mit ca. 9,49 %) insgesamt am stärksten.

Abbildung 43: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort im Zeitraum 30.06.2017 - 30.06.2022



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort war in der kreisfreien Stadt Koblenz (9,35 %) mit Abstand am stärksten. In der kreisfreien Stadt Koblenz (ca. -26 % entspricht einem Verlust von 27 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) sowie dem Rhein-Hunsrück-Kreis (ca. -1 % entspricht einem Verlust von 3 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) stehen jedoch auch die negative Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in der Land- und Forstwirtschaft im Vordergrund.

Der Stand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zum Zeitpunkt 30.06.2022 zeigt, dass in der Gesamtregion ca. 67 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort im Dienstleistungsbereich arbeiten. Das produzierende Gewerbe bietet rund 32 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze der Region. Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in der Landwirtschaft sind die Ausnahme. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der große Teil der Selbständigen nicht miterfasst wird.

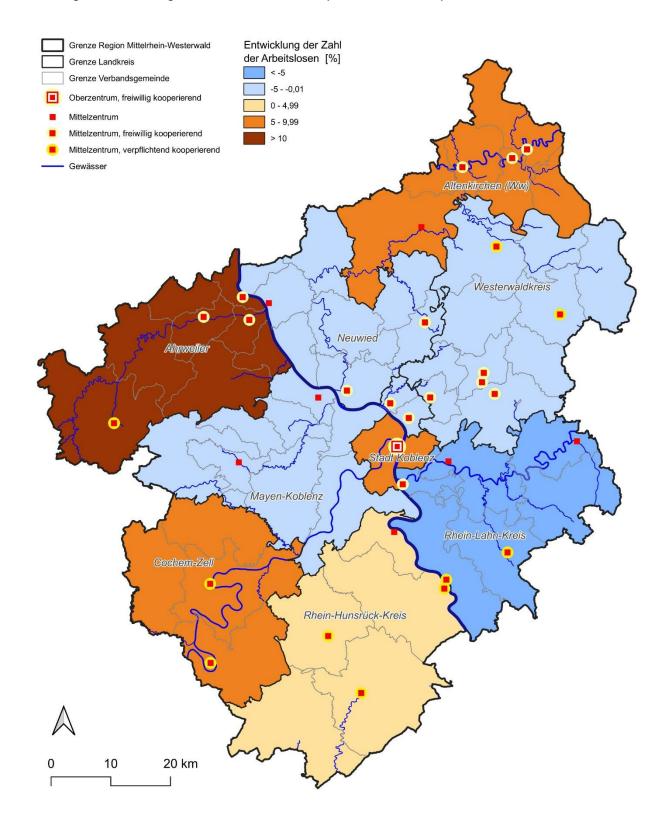
Abbildung 44: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen am Wohnort im Zeitraum 30.06.2017 - 30.06.2022



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 45 stellt die Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt im Zeitraum 2017 bis 2021 auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Stadt Koblenz dar (Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit). Dabei zeigt sich im Gesamtraum ein sehr heterogenes Bild, bei dem insbesondere die Landkreise um die Stadt Koblenz eine rückläufige Arbeitslosigkeit vorweisen. Die Landkreise ordnen sich dabei zwischen einer rückläufigen Entwicklung der Arbeitslosigkeit von ca. 6 % im Rhein-Lahn-Kreis und einer Zunahme der Arbeitslosigkeit von ca. 14 % im Landkreis Ahrweiler ein.

Abbildung 45: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt) im Zeitraum 2017 – 2021

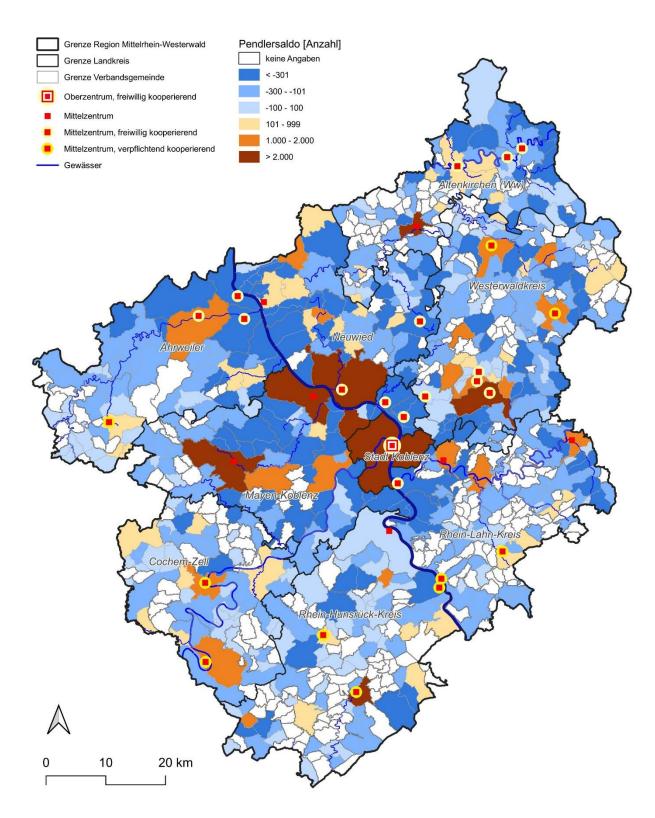


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 46 thematisiert das Pendlersaldo über die Gemeindegrenzen hinaus im Jahr 2022 auf Ebene der Ortsgemeinden im Gesamtraum, basierend auf Daten der Bundesagentur für Arbeit. Aus der Abbildung lassen sich nur wenige Gemeinden identifizieren, die ein positives Pendlersaldo und somit mehr Ein- als Auspendler haben. Diese Schwerpunkte im Gesamtraum sind insbesondere an die Zentralen Orte geknüpft. Dabei stechen insbesondere die Städte Koblenz, Montabaur, Simmern, Mayen, Altenkirchen, Andernach, Neuwied und Mülheim-Kärlich ins Auge, die ein deutlich positives Pendlersaldo vorweisen und Einpendler aus den Nah- und Mittelbereichen der umliegenden Kommunen aufnehmen.

Die Region Mittelrhein-Westerwald ist eine Auspendlerregion. Auf dem Weg zur Arbeit pendeln weniger Arbeitnehmer in die Region ein, als auspendeln. Somit ergibt sich ein Pendlersaldo von -55.675 für die Gesamtregion (ca. 341.169 Einpendler und 396.844 Auspendler). Durchschnittlich ergibt sich für die Kommunen ein Pendlersaldo von ca. -34. Man lebt überwiegend nicht dort, wo gearbeitet wird.

Abbildung 46: Pendlersaldo über Gemeindegrenzen zum Stichtag 30.06.2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

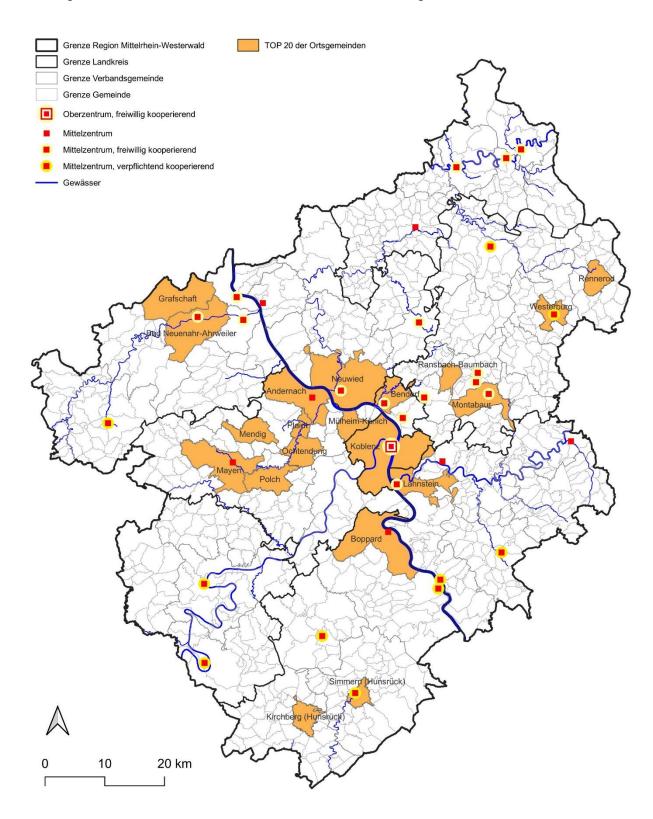
3.2 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Region

Das folgende Kapitel thematisiert die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Region. Dabei werden sowohl der Bestand, Entwicklung und räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbeefläche als auch die finanziellen Rahmenbedingungen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald beleuchtet.

3.2.1 Bestand, Entwicklung und räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbefläche

Abbildung 47 thematisiert den Indikator des tatsächlich vorhandenen Bestands an Industrie- und Gewerbeflächen (nach ALKIS) zum Stichtag 31.12.2021 und kennzeichnet die TOP 20 der Industrie- und Gewerbestandorte mit der höchsten Anzahl an tatsächlich bebauten Industrie- und Gewerbeflächen. Diese TOP 20 Standorte ordnen sich zwischen ca. 540 ha Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Neuwied und ca. 90 ha in der Ortsgemeinde Kirchberg ein. Betrachtet man alle knapp 900 Ortsgemeinden im Gesamtraum so besitzen die Kommunen im Durchschnitt ca. 12 ha tatsächlich bebauter Industrie- und Gewerbeflächen und in der Gesamtheit ca. 10.820 ha Industrie- und Gewerbeflächen. In der Realität verfügen von den knapp 900 Ortsgemeinden im Gesamtraum jedoch ca. 110 Ortsgemeinden über keinen Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen bzw. ca. 600 Ortsgemeinden nur über ca. 5 ha oder weniger. Insgesamt jedoch ist eine räumliche Konzentration zwischen den Städten Montabaur und Mayen sowie Andernach und Boppard zu sehen.

Abbildung 47: Bestand der Industrie- und Gewerbeflächen zum Stichtag 31.12.2021



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Bei einem näherungsweisen Abgleich zwischen den Gewerbe- und Industrieflächen der wirksamen Flächennutzungspläne (FNP) mit den tatsächlich bebauten Flächen zum Stichtag 31.12.2021 auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden, um auf dieser Grundlage eine Aussage zu den theoretisch noch verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen abzuleiten, kann festgestellt werden, dass sich die Gewerbeflächenpotentiale in der Region sehr unterschiedlich auf die Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden verteilen.

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist dabei eine Grundvoraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit einer Region. Gleichwohl sind bei der Bereitstellung von gewerblichen Flächen die Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zu berücksichtigen.

In der Region Mittelrhein-Westerwald gibt es zum Stichtag 31.12.2021 verfügbare Gewerbeflächenpotentiale in Höhe von ca. 4.635 ha. In den 10 Kommunen mit der größten tatsächlich bebauten Gewerbe- und Industriefläche sind mit 2.734 ha 39 % dieser Flächenkategorie konzentriert.

Von den regionsweit ca. 11.600 ha Flächen für Industrie und Gewerbe in den Flächennutzungsplänen sind mit fast 7.000 ha etwa 60 % tatsächlich bebaut. Damit ergibt sich ein Potenzial von mehr als 4.600 ha, was regionsweit 40 % aller in FNP ausgewiesenen Flächen entspricht. Die größten Flächenreserven im Verhältnis zum lokalen Bestand bestehen in den Verbandsgemeinden Rhein-Mosel (68 %), Aar-Einrich (66 %) und Kaisersesch bzw. Vordereifel (jeweils 65 %).

3.2.2 Finanzielle Rahmenbedingungen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung

Im nachfolgenden Kapitel werden unter anderem die Gewerbesteuerhebesätze thematisiert, die sich lokal betrachtet auf Ortsgemeindeebene durchaus unterschiedlich ausgestalten. Zwar kann herausgestellt werden, dass in der Mehrheit der Kommunen (83 %) keine Veränderung des Hebesatzes festgestellt werden kann, aber einige wenige Kommunen stechen hierbei heraus. Insgesamt reichen die Gewerbesteuerhebesätze in den verschiedenen Kommunen von 325 (Ortsgemeinde Heckenbach) bis 485 Prozentpunkte (Ortsgemeinde Reichenberg) im Jahr 2021. Lediglich eine Ortsgemeinde in der Region Mittelrhein-Westerwald hat in der Betrachtung des Zeitraumes von 2017 bis 2021 eine negative Entwicklung um -50 Prozentpunkte vorzuweisen (Ortsgemeinde Fürthen).

Tabelle 5 betrachtet die Entwicklung des Gewerbesteuerhebesatzes (Daten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder) auf Ebene der Ortsgemeinden im Gesamtraum. Dabei werden die TOP 17 Ortsgemeinden mit den größten Veränderungen im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2021 aufgelistet.

Tabelle 5: Veränderung des Gewerbesteuerhebesatzes (Realsteuerhebesätze) im Zeitraum 2017 – 2021

TOP 17 Ortsgemeinden mit größten Veränderungen	Veränderung des Gewerbesteuerhebesatzes von 2017-2021 in %
Orfgen	80
Niedersteinebach	70
Flammersfeld	55
Katzwinkel (Sieg)	50
Seelbach, Hamm (Sieg)	40
Mudersbach	40

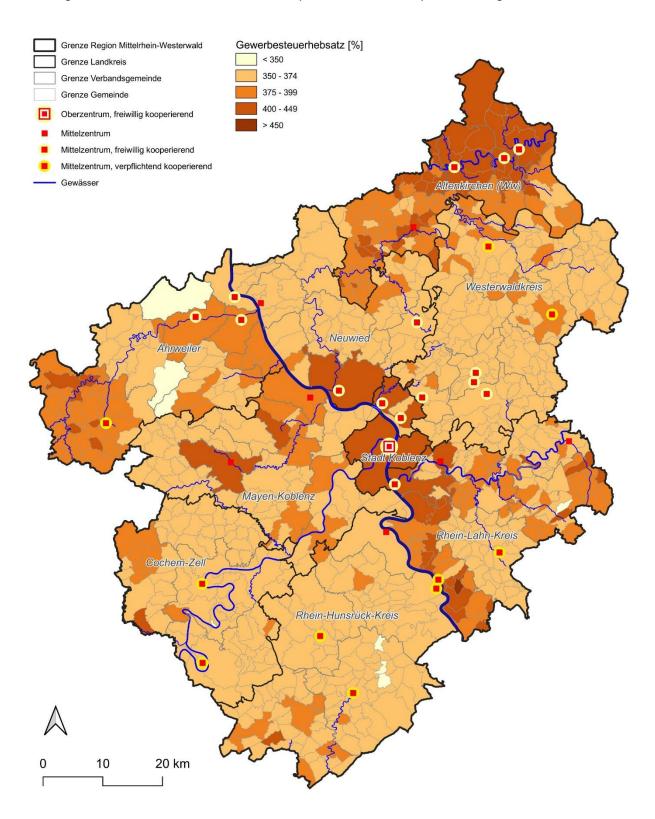
Birken-Honigsessen	40
Betzdorf	40
Mammelzen	40
Reiferscheid	40
Bad Ems	40
Niederirsen	35
Kludenbach	35
Metzenhausen	35
Bubach	35
Heuzert	35
Guckheim	35

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 48 thematisiert den Stand des Gewerbesteuerhebesatzes im Jahr 2021 auf Ebene der Ortsgemeinden Gewerbesteuerhebesatzes (Daten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder) und stellt im Gegensatz zu Tabelle 5 nicht nur ausgewählte Kommunen und deren Entwicklung dar. Den höchsten Gewerbesteuerhebesatz hat die Gemeinde Reichenberg (VG Loreley) mit 485 %, den niedrigsten Gewerbesteuerhebesatz verzeichnet die Gemeinde Heckenbach (VG Altenahr) mit 325 %.

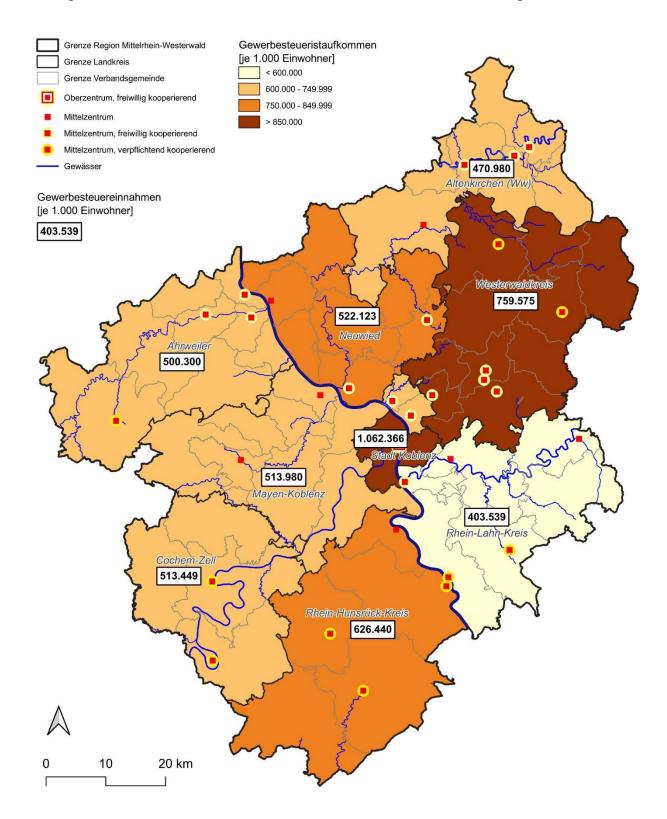
Abbildung 49 stellt das Gewerbesteueristaufkommen und die Gewerbesteuereinnahmen zum Stichtag 2022 je 1.000 Einwohner in den Landkreisen und der kreisfreien Stadt Koblenz, basierend auf der Gewerbesteuerstatistik, dar. Die kreisfreie Stadt Koblenz hat das höchste Gewerbesteueristaufkommen mit ca. 1.344.175 € je 1.000 Einwohner und auch die höchsten Gewerbesteuereinnahmen mit ca. 1.062.365 € je 1.000 Einwohner. Im Gegensatz dazu hat der Rhein-Lahn-Kreis das niedrigste Gewerbesteueristaufkommen mit ca. 572.202 € je 1.000 Einwohner und auch die niedrigsten Gewerbesteuereinnahmen mit ca. 403.539 € je 1.000 Einwohner.

Abbildung 48: Stand des Gewerbesteuerhebesatz (Realsteuerhebesätze) zum Stichtag 2021



Quelle: Gewerbesteuerstatistik und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

Abbildung 49: Gewerbesteueristaufkommen und Gewerbesteuereinnahmen zum Stichtag 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024; Eigene Darstellung PLG MW

3.3 Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Mit zunehmender Belegung der Konversionsflächen ist das Angebot an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen seit einigen Jahren deutlich zurückgegangen. Vor allem größere und zusammenhängende Flächen stehen für gewerbliche Betriebe im Einzelfall nur noch bedingt zur Verfügung. Eine Diskrepanz zwischen Flächennachfrage und -verfügbarkeit ist, wenn auch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt, zunehmend erkennbar.

Darüber hinaus ist auch das Potenzial neuer Gewerbeflächen begrenzt. Konkurrierende Nutzungsansprüche, technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse etc. grenzen die Flächenverfügbarkeit zunehmend ein.

Die ungesteuerte Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten widerspräche den im Koalitionsvertrag des Landes (Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf Netto-Null bis 2050) sowie in der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes (Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag (bundesweit) als auch in der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes (Begrenzung auf unter 1 ha pro Tag bis 2030)) festgeschriebenen Zielen.

Ein sparsamer und zielgerichteter Umgang mit den zur Verfügung stehenden und neu zu disponierenden Flächen ist damit selbstverständlich und vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Zunahme von Extremhochwasserereignissen unabdingbar. Insoweit sind neben der Neuflächendisposition auch Strategien und Instrumente erforderlich, die bedarfsgerechte Flächenentwicklung mit einem sparsamen und effizienten Umgang im Bestand verbinden.

Lösungsansätze, um die wirtschaftliche Entwicklung einerseits und einen sparsamen Umgang mit der Fläche sicherzustellen könnten sein:

- Qualifizierung von Bestandsgebieten
- Flexibilisierung von Planungsinstrumenten
- Flächentausch
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Steuerung der Flächenvorhaltung für große Investitionsvorhaben
- Bodenbevorratung

3.4 Planerische Steuerung und Maßnahmen zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung einschließlich Analyse und Bewertung

Das folgende Kapitel thematisiert die Planerische Steuerung und Maßnahmen zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung. Dabei werden sowohl das Monitoring von Brachflächen wie auch gute Beispiele für Bestandsaktivierung, Qualifizierung und Nachverdichtung von Gewerbe- und Industrieflächen sowie Konversion aus der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald dargestellt.

3.4.1 Monitoring von Brachflächen

Das Monitoring von Brachflächen wird in der Region Mittelrhein-Westerwald nicht flächendeckend nachgehalten. In der Regel erfolgen vergleichbare Initiativen auf kommunaler Ebene in unterschiedlichen Ausgestaltungen. Bekanntestes Werkzeug zur Erfassung und Monitoring von Flächen in Rheinland-Pfalz ist die internetgestützte Plattform "Raum+Monitor", welche für die Träger der Flächennutzungsplanung eine Strategie im Rahmen des proaktiven Flächenmanagements

darstellt, aber (noch) nicht flächendeckend genutzt bzw. fortlaufend aktualisiert wird. Bei diesem Tool liegt der Fokus jedoch verstärkt auf der Erfassung von Siedlungsflächen.

Da die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gebietskörperschaften hat, ist die Gewerbeflächenpolitik eine der wichtigsten regionalen und kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung, die Verlagerung sowie die Ansiedlung von Betrieben ist entsprechend eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale. Demnach haben einige Landkreise in der Vergangenheit auch über die Erstellung von Gewerbeflächenpotentialanalysen bzw. Gewerbeflächendatenbanken die Möglichkeit genutzt vorausschauend das Angebot an Flächen und deren kurz-, mittel- und langfristige Verfügbarkeit zu thematisieren und daraus ableitend zukünftige Entwicklungsschwerpunkte zu identifizieren. So haben beispielsweise der Landkreis Mayen-Koblenz in einer Gewerbeflächenpotentialanalyse, der Landkreis Ahrweiler im Rahmen des Projektes NEILA (siehe Kapitel 3.4.2) oder auch die gemeinsame Studie zur Wirtschaftsregion Westerwald (Landkreis Altenkirchen, Landkreis Neuwied und Westerwaldkreis) dazu beigetragen proaktives Flächenmanagement zu betreiben. Neben diesen informatorischen Aktivitäten liegt die Verantwortung zur Ausweisung entsprechender Flächen in der kommunalen Planungshoheit der Kommunen, die letztlich die Voraussetzungen für eine Gewerbegebietsentwicklung planerisch schaffen müssen.

Raum+Monitor

Im Jahr 2010 wurde mit dem landesweiten Projekt Raum+Monitor eine systematische Erfassung und Bewertung der Siedlungsflächenpotentiale für eine zukunftsfähige Siedlungsflächenentwicklung durchgeführt. Unter Einbindung der Kommunen und Vertretern der Regional- und Landesplanung wurde die Einstufung von Siedlungsflächenreserven inner- und außerhalb der Ortslage mit einer landesweit gleichen Methodik nach verschiedenen Merkmalen vorgenommen. Im Ergebnis lagen damit auch in der Region Mittelrhein-Westerwald insbesondere die vorhandenen und zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenziale für jede einzelne Gebietskörperschaft methodisch abgesichert vor.

Vor mehr als zehn Jahren wurde mit der internetgestützten Plattform Raum+Monitor ein Tool für alle Planungsämter eingeführt. Landesweit mehr als 80 % aller Träger der Flächennutzungsplanung arbeiten mit diesem Programm, rund 50 % davon nutzen Raum+Monitor auch für ein proaktives Flächenmanagement (durch Nutzung innerhalb der letzten 12 Monate). Dieser Zuspruch zeigt, dass viele Kommunen engagiert Flächen aktivieren, um ihre Entwicklungen strategisch zu steuern und Potentiale zu nutzen (Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz 2024).

Gemeinsames Ziel der kommunalen Bauleitplanung, der Regionalplanung und der Landesplanung dabei ist es, die Dynamik der Gewerbe- und Wohnbauentwicklung zu erhalten und gleichzeitig die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren. Ein wichtiges Instrument zur Zielerreichung ist die Nutzung von Brachen, Leerständen und untergenutzten Flächen. In Raum+Monitor kann jede Fläche, unabhängig von Größe und Beschaffenheit, aufgenommen werden.

Eine umfassende und regelmäßig aktualisierte Erfassung dieser Flächen bietet für die kommunale Bau- und Liegenschaftsverwaltung, aber auch für die Wirtschaftsförderung und die Kommunalverwaltung insgesamt eine informative und einheitliche Darstellung der Potentiale und ist daher elementar für ein aktives Flächenmanagement, die Aktivierung von innerörtlichen Leerstän-

den und die Verringerung untergenutzter Flächenpotentiale. Die Steuerungswirkung des Instruments ist daher insbesondere von der Aktualität der erfassten Daten abhängig, sodass es einer fortlaufenden Aktualisierung und Anpassung an neue Entwicklungen bedarf. Nur durch regelmäßige Fortschreibungen an die aktuellen Rahmenbedingungen vor Ort wird das Instrument seiner Aufgabe gerecht.

Das Monitoring über die Erfassungs- und Bewertungsplattform Raum+Monitor unterscheidet zwischen Innenentwicklungspotenzialen und Außenreserven sowie zwischen solchen Potentialen für Wohnen sowie für Gewerbe und Industrie. Daneben bietet es die Möglichkeit der Erhebung von Baulücken.

Innenentwicklungspotenziale sind innerhalb des Siedlungskörpers liegende Flächen mit einer Größe von mindestens 2.000 m². In dieser Kategorie werden noch unbebaute Bauflächen, untergenutzte oder fehlgenutzte Flächen sowie aktuell oder absehbar nicht mehr genutzte Flächen (Brachflächen oder Leerstände) erfasst. Benachbarte Baulücken, deren Fläche zusammen mindestens 2.000 m² ergibt, werden in diese Kategorie einbezogen. Dazu werden weitere Informationen wie Eigentumsverhältnisse, Erschließungserfordernisse und eine Einschätzung zur Nachfrage erhoben. Am 31.12.2021 waren in der Region Mittelrhein-Westerwald insgesamt 2.797 einzelne Flächen mit ca. 1.810 ha als Innenentwicklungspotenziale erfasst, unabhängig der Funktionszuordnung. Betrachtet man hingegen spezifisch die Gewerbe- und Industriefläche, so waren am 31.12.2021 in der Region Mittelrhein-Westerwald 655 einzelne Flächen mit insgesamt ca. 760 ha Gewerbe- und Industriefläche erfasst. Daraus ergibt sich wiederum eine durchschnittliche Größe der einzelnen Flächen von ca. 1,1 ha.

Außenreserven sind Flächen außerhalb der Ortslagen mit einer Größe von mindestens 2.000 m². Es handelt sich in der Regel um Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, aber noch nicht erschlossen oder überplant sind. Außer der Nutzungsart werden keine weiteren Merkmale erhoben. Am 31.12.2021 waren in der Region Mittelrhein-Westerwald 3.297 einzelne Flächen mit insgesamt ca. 6.100 ha als Außenreserven erfasst, unabhängig der Funktionszuordnung. Werden hingen spezifisch die **Gewerbe- und Industrieflächen** betrachtet, so ergibt sich ein anderes Bild. Am 31.12.2021 waren in der Region Mittelrhein-Westerwald 790 einzelne Flächen mit insgesamt ca. 2.817 ha Gewerbe- und Industrieflächen erfasst. Daraus ergibt sich wiederum eine durchschnittliche Größe der einzelnen Fläche von ca. 3,5 ha.

Am 31.12.2021 waren in der Region Mittelrhein-Westerwald 36.806 einzelne Flächen mit insgesamt ca. 2.340 ha als **Baulücken** erfasst, unabhängig der Funktionszuordnung. Betrachtet man hingegen spezifisch die **Gewerbe- und Industriefläche**, so waren am 31.12.2021 in der Gesamtregion nur ca. 250 einzelne Flächen mit insgesamt ca. 52 ha als Gewerbe- und Industrieflächen erfasst. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Größe der einzelnen Flächen von 0,2 ha.

Die Aktualität und Vollständigkeit der Daten hängt maßgeblich von der Bereitschaft der Kommunen ab diese Plattform zu nutzen und regelmäßig zu pflegen. Dabei zeigen sich durchaus regionale Unterschiede im Nutzerverhalten und der Aktualität. Weiterhin ist auch nicht auszuschließen, dass auch andere Monitoring-Tools verwendet werden, insbesondere die Wirtschaftsförderungen der Städte und Landkreise verwenden eigene Lösungen und Darstellungsvarianten.

3.4.2 Kommunale Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien: Beispiele für Bestandsaktivierung, Qualifizierung und Nachverdichtung von Brachflächen, Konversion

Der Klimaschutz und die zunehmenden Flächennutzungskonkurrenzen (bspw. durch den Ausbau erneuerbarer Energien, Wohnbau- und Gewerbe-/Industriezwecke sowie Freiraumbelange) erfordern einen sparsamen Umgang mit der endlichen Ressource "Fläche". In der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz (Fortschreibung 2019) ist daher auch das Ziel, die Flächenneuinanspruchnahme bis 2030 auf unter 1 ha pro Tag zu begrenzen, festgeschrieben. Seit 2019 wird dieser Zielwert in RLP wieder überschritten. Im Vierjahresdurchschnitt 2018 bis 2021 lag die "netto" Flächenneuinanspruchnahme bei 4,3 ha pro Tag. Auch die Industrie- und Gewerbefläche verzeichnet seit 2016 eine Zunahme.

Die zentrale Frage ist folglich, wie künftig einerseits die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme eingehalten werden können und andererseits eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen, die von großer Bedeutung für die Sicherung des Landes als bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort sind, ermöglicht werden kann.

In dem nachfolgenden Exkurs werden Beispiele für die Bestandsaktivierung, Qualifizierung und Nachverdichtung von Brachflächen am Beispiel militärischer Konversion, in der Region Mittelrhein-Westerwald vorgestellt.

Das Quartier Süd in Montabaur – Motor für die Stadtentwicklung³

Die Entwicklung der ehemaligen Westerwaldkaserne zu einem prosperierenden neuen Stadtteil erforderte Ausdauer und engagierte Partner. Die direkt am südlichen Stadteingang gelegene, 330.000 m² große, Westerwaldkaserne wurde Mitte der 1960er Jahre errichtet und beherbergte ein Raketenartilleriebataillon der Bundeswehr. Zwischen 1967 und 1992 wurde sie in Teilen auch von US-Streitkräften genutzt. Nach Umbau- und Renovierungsarbeiten Anfang der 90er Jahre wurde zusätzlich ein Instandsetzungsbataillon stationiert, das bis zur Aufgabe der Liegenschaft im Jahr 2005 dort tätig war.

Ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe traten regelmäßig Interessenten an die Stadt und die Grundstückseigentümerin heran, die die Kaserne erwerben und entwickeln wollten. Die Stadt hatte sich gegenüber der Flächeneigentümerin, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA), damit durchgesetzt, dass keine Zwischennutzungen zugelassen wurden. Es zeigte sich, dass für die Kaufinteressenten insbesondere die gut erhaltenen Hallengebäude von Interesse waren, für den Umgang mit den Unterkunftsgebäuden zeigten Kaufinteressenten regelmäßig keine Lösungen auf.

Bei der Stadt Montabaur wuchs in der Folge die Sorge vor einer Teilflächenverwertung, wonach die schwierig zu entwickelnden Unterkunftsgebäude verfallen und zu einem städtebaulichen Problem werden konnten. Daraus formulierte die Stadt den Wunsch gegenüber der BimA, keine Teilflächenentwicklung zuzulassen, sondern von Kaufinteressenten zwingend ein Gesamtkonzept vorlegen zu lassen.

86

³ Textbeitrag von Frau Marion Gräf (Fachbereich Bauverwaltung, Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung, Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur), vom 29.10.2024.

Nachdem bis 2008 zwischen Stadt und BimA keine Einigkeit erlangt wurde, wer den Zuschlag erhalten sollte, kündigte die BimA an, die Fläche auszuschreiben. Für die Umnutzung der Kaserne war es erforderlich, dass die Stadt Montabaur Baurecht über einen Bebauungsplan schuf. Die Stadt nutzte Ihre Planungshoheit und erwirkte gegenüber der BimA, dass sie Nutzungsvorgaben für die Ausschreibung machen konnte. Die Stadt entschloss sich für einen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit für die Ausschreibung vorzugeben. Flankierend hatte die Stadt vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das Kasernengelände vorangebracht.

Es dauerte bis 2013 bis die ehemalige Westerwaldkaserne an einen Investor veräußert werden konnte. Der Investor suchte von Beginn an die Kooperation mit der Stadt und passte sein Nutzungskonzept an die Bedarfe der Stadt an. Nach der Veräußerung wurden die konkreten Nutzungen und baurechtlichen Festsetzungen im Einvernehmen entwickelt, ebenso flankierend der städtebauliche Vertrag, sowie der Erschließungsvertrag. Die Stadt setzte für die ehemalige Westerwaldkaserne ein Sanierungsgebiet fest. Dies ermöglichte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die Sanierung der Bestandsgebäude.

Sämtliche Planungsschritte von der Konzeption, über die Bauleitplanung, die Erschließungsplanung, den Neubau von Wegen und Straßen sowie der Versorgungsinfrastruktur erfolgten in enger Abstimmung zwischen der Stadt, dem Investor und den Verbandsgemeindewerken. Die unteren Planungsbehörden haben das Konversionsprojekt von Anfang an konstruktiv begleitet, was ein weiterer wesentlicher Baustein der erfolgreichen Entwicklung war.

Allen Beteiligten war die einmalige Chance bewusst, eine nachhaltige Flächenrevitalisierung in direkter Stadtrandlage umzusetzen. Das gesamte Konzept fußt auf der Wiedernutzbarmachung vorhandener Baustrukturen, welche behutsam durch Neubauten ergänzt wurden.

Nach sieben Jahren Entwicklungszeit sind in den 12 Unterkunftsgebäuden rund 200 Wohnungen entstanden. Vier alte Fahrzeughallen wurden zu 36 Lofts und 64 Maisonette-Wohnungen umgebaut. Zusätzlich entstanden rund 110 neue Einfamilienhäuser. Es entstanden zudem eine Seniorenwohngemeinschaft mit Tagespflege, ein Vollsortimenter, eine 6-Gruppiger städtischer Kindergarten für rund 120 Kinder und Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau. Mit in Summe ca. 950 Bewohnern und ca. 50 Unternehmen ist das heutige Quartier Süd ein florierender Stadtteil im Süden Montabaurs geworden.

Quartier Festungspark - ehem. Fritsch-Kaserne⁴

Mit der Aufgabe des Unterkunftsbereichs der Fritsch-Kaserne durch die Bundeswehr im Jahr 1998 ergab sich eine neue Einwicklungs- und Nutzungsmöglichkeit für den Stadtteil Niederberg. Im Masterplan der Stadt Koblenz wurde die Konversionsfläche als große Flächenreserve für eine städtebauliche Entwicklung identifiziert und eine Rahmenplanung für den Niederberger Höhenrücken erarbeitet. Schließlich wurde im Jahr 2020 die Konversionsfläche als Ergebnis eines Bieterverfahrens durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unter Mitwirkung der Stadt Koblenz an die BPD Immobilienentwicklung GmbH (BPD) veräußert. Zur städtebaulichen Entwicklung der Liegenschaft hat die Stadt Koblenz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 "Quartier Festungspark – ehem. Fritsch-Kaserne" beschlossen. Leitbilder der städtebaulichen Entwicklung sind die "Europäische Stadt" (Nutzungsmischung) sowie die "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

_

⁴ Textbeitrag von Herrn Sebastian Althoff (Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Stadt Koblenz), vom 17.10.2024.

Mit der Planung wird die Reaktivierung und qualitative Aufwertung einer brachgefallenen Kasernenliegenschaft zu einem lebendigen und gemischt genutzten Quartier vorbereitet. Durch die Nachnutzung der bereits in weiten Teilen versiegelten bzw. vorgenutzten Flächen kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit die Neuinanspruchnahme natürlicher Böden vermieden werden. Der unmittelbare Anschluss an die bestehende Siedlung lässt eine ganzheitliche Quartiersentwicklung mit einer stadträumlichen und funktionalen Vernetzung mit den bestehenden Siedlungsbereichen und dem angrenzenden Naturraum zu. Die mit der aufgegebenen militärischen Nutzung verbundenen städtebaulichen Missstände – seit Aufgabe der Kasernennutzung sind die Unterkunftsgebäude dem Verfall preisgegeben und die Konversionsfläche ist bis heute weitestgehend ungenutzt - werden aufgehoben. Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel den bestehenden Wohnraumbedarf in Koblenz zu decken und unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen. Im Plangebiet sollen ca. 750 Wohnungen, ein Quartierszentrum mit Versorgungseinrichtungen sowie ein übergreifendes Freiraumkonzept mit Wegeverbindungen in die Umgebung entstehen. Freizeit-, Spiel- und Naherholungsangebote können somit quartiersübergreifend geschaffen werden - ergänzt durch soziale Infrastruktureinrichtungen. Da es sich um die Wiedernutzung einer militärischen Brachfläche handelt, kommen Standortalternativen nicht in Betracht.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet drei Bebauungsbänder (nördliches, mittleres und südliches Bebauungsband) sowie einen zentralen Grünzug, die von West nach Ost ausgerichtet sind und mittels einer zentralen Urbanen Achse in Nord-Süd Richtung verknüpft werden. Die Urbane Achse wird als verkehrsberuhigte Erschließung geplant. Die Bebauungsbänder gliedern das Quartier baulich und funktional in Teilbereiche mit differenzierten Baustrukturen und unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Im nördlichen Band ist vorwiegend eine Einfamilienhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen geplant. Im mittleren Band ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen. Das südliche Bebauungsband ist geprägt von einer aufgelockerten Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen von drei bis fünf Geschossen. Hier sind auch Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Jugendraum) sowie ein Mobilitäts-HUB vorgesehen. Der Mobilitäts-HUB beinhaltet Mobilitätsangebote, die im Rahmen eines gesonderten Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes weiter ausgearbeitet werden – u.a. in Bezug auf Carsharing, E-Bike-Station und ÖPNV-Anbindungen. Zielsetzung ist, das Kfz-Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartiers möglichst gering zu halten.

Ausgehend vom mittleren Grünband erstrecken sich weitere Grünfugen nach Norden und Süden zu den Rändern des Plangebietes, um eine Durchgrünung des gesamten Quartiers sicherzustellen und einen direkten Zugang zu hochwertigen öffentlichen Grünflächen zu ermöglichen. Neben den Regelungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke und des öffentlichen Raumes, sollen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (u.a. Versickerung, Nutzung, Verdunstung durch offenen Wasserführung) und der Starkregenvorsorge (multifunktionale Retentionsflächen, Notwasserwege zur möglichst schadlosen Ableitung) die Entwicklung eines klimaangepassten- und resilienten Quartiers gewährleisten.

Die beiden Konversionsprojekte "Quartier Süd" und "Quartier Festungspark" stellen bedeutende Einzelprojekte dar, die sich aufgrund der veränderten Sicherheitslage und der Reaktion der Bundesregierung hierauf in den 90er Jahren ergaben. Die planerischen Reaktionen der Standortgemeinden ermöglichen eine Entwicklung neuer Quartiere mit Nutzungsmischung, um einem modernen Stadtbild gerecht zu werden. Das nachfolgend beschriebene Projekt NEILA adressiert

den Bedarf auch im kleinteiligeren Bestand interkommunale Lösungen für eine sachgerechte Innenentwicklung und abgestimmte Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement (NEILA) der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak)⁵

Das Bundesland übergreifende und vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Forschungsprojekt NEILA wurde durch den Kreis Ahrweiler, den Rhein-Sieg-Kreis (gemeinsam mit den beteiligten Kommunen) und die Bundesstadt Bonn in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Dortmund, dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Königswinter über eine 5-jährige Laufzeit bearbeitet.

Mit dem Projekt konnte das Ziel erreicht werden, eine verbesserte informations- und wissensbasierte Entscheidungsgrundlage allen Akteuren zur Verfügung zu stellen. Wesentliche Ergebnisse des Verbundvorhabens sind:

- I. die Entwicklung eines digitalen Flächeninformations- und Analysesystems,
- II. die Erstellung eines regionalen Siedlungsentwicklungskonzepts (inkl. Dichtekonzepts),
- III. die Ermittlung von regionalen und kommunalen Flächenbilanzen,
- IV. die Schaffung von Grundlagen für ein Nutzen-Lasten-Ausgleichssystem.

Das Siedlungsentwicklungskonzept stellt die Entwicklungsmöglichkeiten aus regionaler Perspektive dar und ist ein von den mitwirkenden Kommunen der Region gemeinsam getragenes Konzept. Es verfolgt damit konsequent einen bottom-up-Ansatz und bildet damit eine informelle Schnittstelle zwischen Orts- und Regionalplanung. Zudem wurde durch das Projekt ein regionales Web-GIS geschaffen, das den Kommunen umfassende Informationen als Abwägungsmaterial bietet. Hier stehen Informationen zur Verfügung wie z.B. Eignungsbewertungen (Wohnen, Gewerbe, Grüne Infrastruktur), Konfliktpotentiale und Erreichbarkeiten mittels öffentlichen Nahverkehrs. Die vorliegenden Informationen bieten so auch die Chance interkommunale Gewerbegebiete gemeinsam zu entwickeln.

NEILA ist vor allem vor dem Hintergrund regionaler Herausforderungen zu sehen. So wirkt sich der stetige Druck auf die knappe Ressource Fläche auf einen zunehmend größeren Umkreis um den Verdichtungsraum aus, dabei bestehen parallel Wachstums- und Schrumpfungstendenzen. Durch eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung können gemeinsam Potentiale gehoben werden und somit ein Beitrag zum Erhalt der Standortattraktivität der Region geleistet werden.

In Bezug auf den Wohnungsbau wurde zudem ein regionales Dichtekonzept erstellt, das anhand objektiver Kriterien Empfehlungen für bestimmte standortangepasste Bebauungsdichten gibt. Hiermit wird ein schonender und nachhaltiger Umgang mit wertvollen Flächenreserven unterstützt. Hierbei sind im Besonderen der Urbanisationsgrad, die Erreichbarkeit und die Lage zu Versorgungseinrichtungen relevant. Die empfohlenen Dichtewerte sind differenzierter und auch regelmäßig höher, als die in Ziel 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald bzw. der Tabelle in den Erläuterungen zu dem genannten Ziel.

-

⁵ Textbeitrag von Herren Pascal Glass (Projektmitarbeiter NEILA, Bundesstadt Bonn) und Michael R. Schäfer (Abteilungsleiter Strukturentwicklung, Kreisverwaltung Ahrweiler), vom 07.10.2024.

Durch die Bereitstellung der entwickelten Produkte und erarbeiteten Ergebnisse wurde den Kommunen des Regionalen Arbeitskreises Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) ein Entscheidungshilfesystem an die Hand gegeben, das nach Ende der Projektlaufzeit eigenständig weitergeführt werden kann.

3.5 Zukünftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

In Rheinland-Pfalz ist die Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) V in Vorbereitung. In diesem Kontext stellt sich die zentrale Frage, wie auf landesplanerischer Ebene eine Unterstützung in Richtung der regionalen und kommunalen Gebietskörperschaften zur bedarfsgerechten Disposition von Gewerbe- und Industrieflächen organisiert werden kann und welchen Beitrag hier das neue Landesentwicklungsprogramm V leisten kann. Gleichermaßen gilt es, Strategiebausteine in Richtung der regionalen Raumordnungsplanung zu positionieren, die dann in der direkten Abstimmung mit den kommunalen Gebietskörperschaften umgesetzt werden.

Die Nutzung von Wirtschaftsflächen ist Basis und zugleich Motor allgemeiner Prosperität im Land. Da die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gebietskörperschaften, Regionen und des Landes Rheinland-Pfalz hat, sind die Landes- und Regionalplanung sowie die Bauleitplanung äußerst wichtige Bausteine im Kontext der Gesamtentwicklung. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung, die Verlagerung sowie die Ansiedlung von Betrieben sind eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm LEP IV legt bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen einen wichtigen Fokus auf die Konversion ehemals vorrangig militärisch genutzter Liegenschaften. Dadurch konnte die Neuinanspruchnahme von Flächen geringgehalten werden. Derzeit geht Rheinland-Pfalz besonders sparend in Bezug auf die Flächenneuinanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen vor.

Allerdings ist mit zunehmender Belegung der Konversionsflächen seit einigen Jahren das Angebot an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen deutlich zurückgegangen, wenn auch teilregionale Unterschiede in Rheinland-Pfalz wahrzunehmen sind. Vor allem größere und zusammenhängende Flächen stehen landesweit für gewerbliche Betriebe nur noch bedingt zur Verfügung. Ein Delta zwischen Flächennachfrage und -verfügbarkeit ist erkennbar – wenn auch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Darüberhinausgehend ist auch das Potenzial neuer Gewerbeflächen offensichtlich begrenzt. Schutzregimes, technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse etc. grenzen die Flächenverfügbarkeit zunehmend ein. Ein sparsamer und zielgerichteter Umgang mit den zur Verfügung stehenden und neu zu disponierenden Flächen ist damit selbstverständlich und vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Zunahme von Extremhochwasserereignissen unabdingbar. Insoweit sind neben der Neuflächendisposition auch Strategien und Instrumente erforderlich, um die bedarfsgerechte Flächenentwicklung mit einem sparsamen und effizienten Umgang im Bestand zu verbinden.

Auf Basis dieser Erkenntnisse gilt es, die Erfordernisse an die Flächendisposition in Ziele und Grundsätze des neuen Landesentwicklungsprogramms V zu übersetzen. Dabei gilt es, Instrumente der Flexibilisierung für die Regionalen Raumordnungspläne und die kommunale Bauleit-

planung anzubieten sowie die Unterstützungsangebote des Landes zu formulieren und umzusetzen. Gleichermaßen sind die Kommunen gehalten, die Flächensparziele des Landes Rheinland-Pfalz und Nachhaltigkeitskriterien im Sinne des Klimaschutzes umzusetzen. Das LEP V arbeitet insoweit unter der Devise "Fördern und Fordern". Nur gemeinsam können die ehrgeizigen Ziele im Sinne einer nachhaltigen Flächen-entwicklung und Flächenqualifizierung erreicht werden.

Literaturverzeichnis

- Beirat für Raumentwicklung (2019): Empfehlung des Beirats für Raumentwicklung. Räume entwickeln Heimat gestalten, S. 4. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/beirat/bfR-grundsatzempfehlung-heimat-2019.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
- Jörissen, J.; Coenen, C. (2005): TA-Projekt Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Ziele, Maßnahmen, Wirkungen. Berlin. = TAB Arbeitsbericht Nr. 98. S. 168f.
- Meinel, Gotthard; Henger, Ralph; Krüger, Tobias; Schmidt, Tom; Schorcht, Martin (2020): Wer treibt die Flächeninanspruchnahme? Ein Planvergleich und deren Flächenwirkung, Raumforschung und Raumordnung/Spatial Research and Planning, Vol. 78, Iss. 3, pp. 233-248.
- Ministerium des Innern und für Sport (2008): Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz.
- Ministerium des Innern und für Sport (2024): Erfassung und Aktualisierung von Flächenpotentialen in Raum+Monitor.
- Staatskanzlei Rheinland-Pfalz (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz.
- Statistisches Bundesamt (2023): Erläuterungen zum Indikator "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche" https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Methoden/anstiegsuv.pdf?__blob=publicationFile.
- Wirth, H. (2023): Fraunhofer ISE Zitierhinweis: Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Harry Wirth, Download von www.pv-fakten.de, Fassung vom 20.12.20.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2024): https://www.statistik.rlp.de/themen/bevoelke-rung/hintergrund/kommunalreform; zuletzt abgerufen am 08.07.2024.