

Gemeinde Korb

ENTWICKLUNG 2030

Nachtrag zum Arbeitspapier vom 22.08.2016

Die Gemeinde Korb hat beschlossen, für die Gebiete "Südrand Langenäcker" (Kernort Korb) und Westrand Hofäcker II (Ortsteil Kleinheppach) Bebauungspläne aufzustellen.

Beide Gebiete sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal PUR als Wohnbauflächen (Planung) ausgewiesen und werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach derzeitiger Planung wird damit der Neubau von ca. 167 Wohneinheiten möglich.

Die Notwendigkeit der Entwicklung dieser Gebiete ist mit einem anhaltenden erheblichen Wohnungsbedarf begründet.

Die Gemeinde Korb ist nach Plansatz 2.4.2 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 als "Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung" ausgewiesen.

Plansatz 2.4.0.5 (Z) - Bauflächen in Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung - bestimmt hierzu

"(1) In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des "inneren Bedarfs" zulässig.

(2) In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden."

Diese Vorgaben werden von der Gemeinde Korb grundsätzlich nicht in Frage gestellt.

Gleichwohl sieht sich die Gemeinde gehalten, auf eine inzwischen deutlich angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt mit der Aktivierung von im Flächennutzungsplan dafür vorgehaltenen Flächen zu reagieren.

Begründung:

1. Vom Beginn des Jahres 2000 bis 2010 beruht das mit +1,8% sehr verhaltene Bevölkerungswachstum in der Gemeinde ausschließlich auf natürlicher Entwicklung. Bei jährlichen Wanderungsbewegungen von jeweils zwischen 600 bzw. 700 Zu- und Fortzügen beträgt der Wanderungssaldo über diese Dekade insgesamt - 38 Personen.

Im gleichen Zeitraum ist ein Geburtenüberschuss von 106 Einwohnern dokumentiert. (Das Phänomen einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist der Entwicklung der Gemeinde immanent.

Betrachtet man eine Generation, also den Zeitraum zwischen 1980 und 2010, so beträgt der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung +1.156 Einwohner. Erst ab 2010 gleichen sich die Größenordnungen der Geburten - und Sterbefälle einander an.)

2. Seit 2012 sieht sich die Gemeinde unter einem sich verstärkenden Zuwanderungsdruck (Saldo der Zu- und Fortzüge innerhalb von vier Jahren +614 Personen) mit in der Folge sich deutlich verstärkender Konkurrenzen auf dem Wohnungsmarkt und ansteigenden Preisen in allen Sektoren. Ursache hierfür ist ein signifikanter Anstieg der Zuwanderung in die Region Stuttgart, dem die Städte und Gemeinden insgesamt, vor allem auch diejenigen mit zentralörtlicher Bedeutung und Anschluss an den SPNV, die diese Zuwanderung auffangen sollen, nur unzureichend begegnen können.

Die Größenordnung des regionalen Bevölkerungswachstums verdeutlichen folgende Zahlen:

Der Regionalplan für die Region Stuttgart von 2009 hatte für 2020 mit einer Bevölkerung von 2.700.000 Ew. gerechnet.

Real wurden in 2015 bereits 2.735.000 Ew. gezählt.

In der vom Statistischen Landesamt im vergangenen Jahr nachgestellten Vorausrrechnung werden für die Region im Jahr 2020 jetzt 2.805.000 Ew. erwartet, also rund 100.000 mehr, als dem Regionalplan zu Grunde gelegt waren.

3. In der Konsequenz der vor allem im Wanderungsgeschehen, aber auch in den Geburtenraten und in der Lebenserwartung veränderten demographischen Entwicklung geht das Statistische Landesamt auch für die Gemeinde Korb von einem - gleichwohl verhaltenen - Wachstum aus.

Die Gemeinde Korb ist gehalten, auf diese Veränderungen im Rahmen der Ortsentwicklung soweit einzugehen, wie notwendig ist, um bereits seit einigen Jahren beobachteten Verdrängungswirkungen einkommensstärkerer Zuziehender auf einkommensschwächere (oft auch ortsansässige) Nachfrager und einer progressiven Preisentwicklung entgegenzuwirken.

Dabei bleibt der Entwicklungsrahmen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans unverändert der Maßstab.

4. Die durchschnittliche Belegungsdichte wird auch in Korb noch weiter zurückgehen, nach vorsichtiger Annahme von heute 2,01 Ew. pro Wohneinheit auf 1,95 Ew. pro Wohneinheit in 2030.
Bereits bei einer gegenüber 2015 unveränderten Einwohnerzahl (was zur Sicherung der vorhandenen örtlichen Infrastruktur im mindesten anzustreben wäre) würde dies einen Bedarf von zusätzlich 240 Wohneinheiten bis 2030 begründen.
Die nunmehr in Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eingeführten Bauflächen, deren Entwicklung und Aufsiedlung die Hälfte des beschriebenen Zeitraums in Anspruch nehmen könnte, decken von diesem Bedarf gerade einmal 70%.
(Eine nachweislich eigentlich zur Sicherung eines beherrschten Wohnungsmarkts erforderliche Wohnungsbauproduktion von 585 Wohneinheiten im Zeitraum 2015 bis 2030 ist im Rahmen des geltenden Flächennutzungsplans - auch bei verstärkter Innenentwicklung - nicht zu leisten.)

Stuttgart, den 09.12.2016
ORplan / Prof. W. Schwinge