

Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg

Ergebnisdarstellung zur 62. Verbandsversammlung
des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg
am 10.6.2020 in Grevesmühlen

Dr. Jens-Martin Gutsche
Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg/Berlin

Hintergrund

- Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4 („Siedlungsentwicklung“) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM 2011) gemäß Beschluss der Verbandsversammlung
- Zwei Phasen
 - Evaluationsphase:
 - Gegenstand des im folgenden vorgestellten Gutachtens
 - begleitet durch die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung
 - Fortschreibungsphase:
 - im Anschluss daran
 - erste Ausblicke im Rahmen der heutigen Präsentation

Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011

- RREP WM 2011, 4.1 (3):
 - Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
 - In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten.
 - in Begründung: Eigenbedarf = 3% des Wohnungsbestandes 2005, auf Nachweis, insbesondere im Stadt-Umland-Raum 6%

Landesentwicklungsplan

- LEP MV 2005, 4.2 (6)
 - Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf [...] zu orientieren.
- LEP MV 2016, 4.2 (1-3, inkl. Verweise)
 - Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
 - In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.
 - Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den RREP festgelegt werden. [...] Dabei darf die Entwicklung der benachbarten Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
 - In den [...] Stadt-Umland-Räume[n] kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept.

Fragestellungen der Evaluation

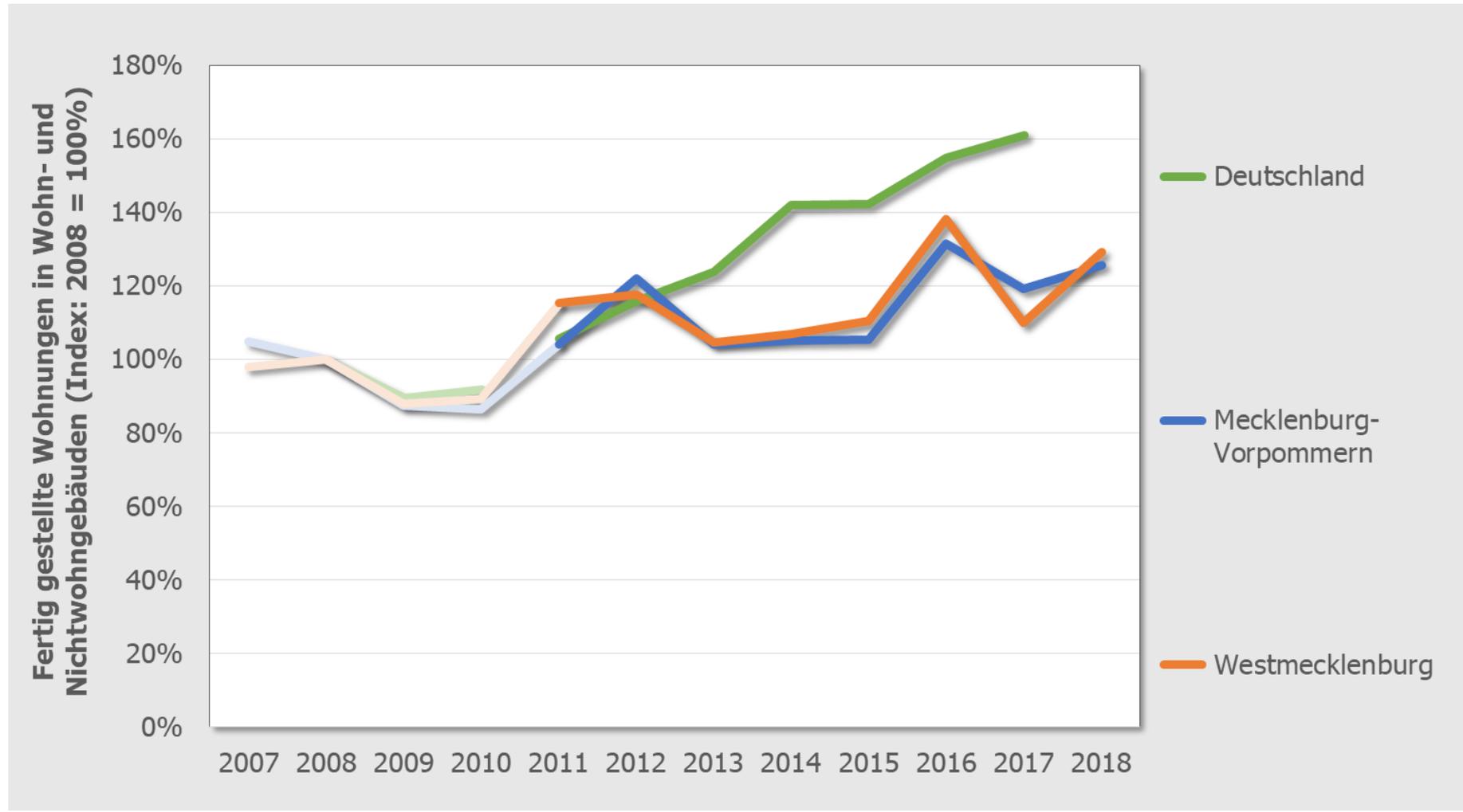
- Hat eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte im Betrachtungszeitraum der Evaluation stattgefunden?
- Sind die Obergrenzen des RREP WM für die nicht-zentralen Gemeinden (3% bzw. 6% des Wohnungsbestandes 2005) eingehalten worden?
- Hat es im Betrachtungszeitraum Veränderungen in der Baustruktur der neu gebauten Wohnungen gegeben?
- Hat die Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Orten die Zentralorte in ihrer Entwicklung maßgeblich beeinflusst oder sogar gefährdet?
- Wie gut liegen die neu gebauten Wohnungen zur vorhandenen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Gesundheit, Einzelhandel, ÖPNV)?



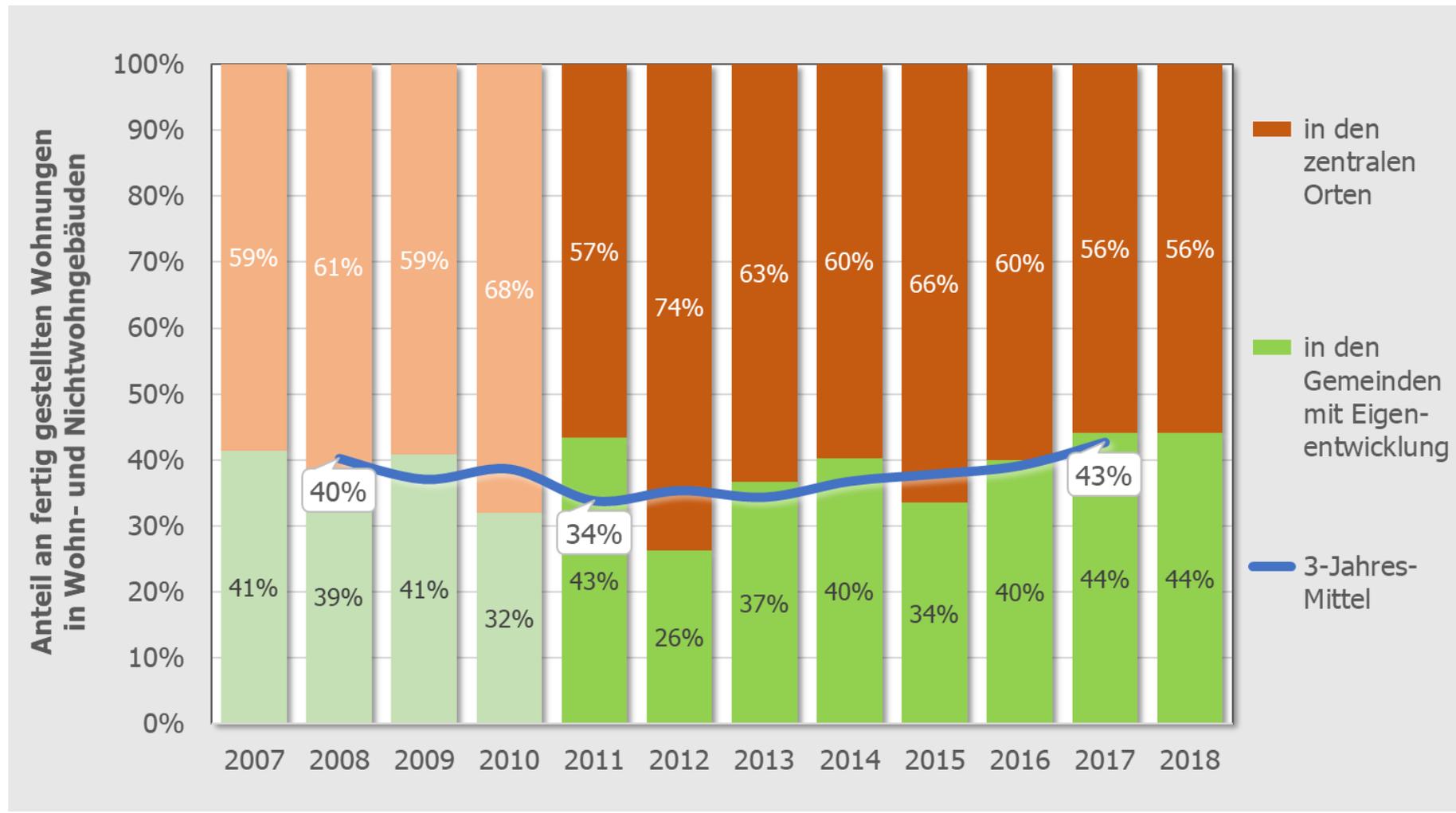
**Umfang des Wohnungsbaus in
den Eigenentwicklungsgemeinden
im Vergleich
zu den zentralen Orten**

Wohnbauliches Neubauvolumen insgesamt

Vergleich der Entwicklungstendenzen mit Entwicklung in Deutschland insg.

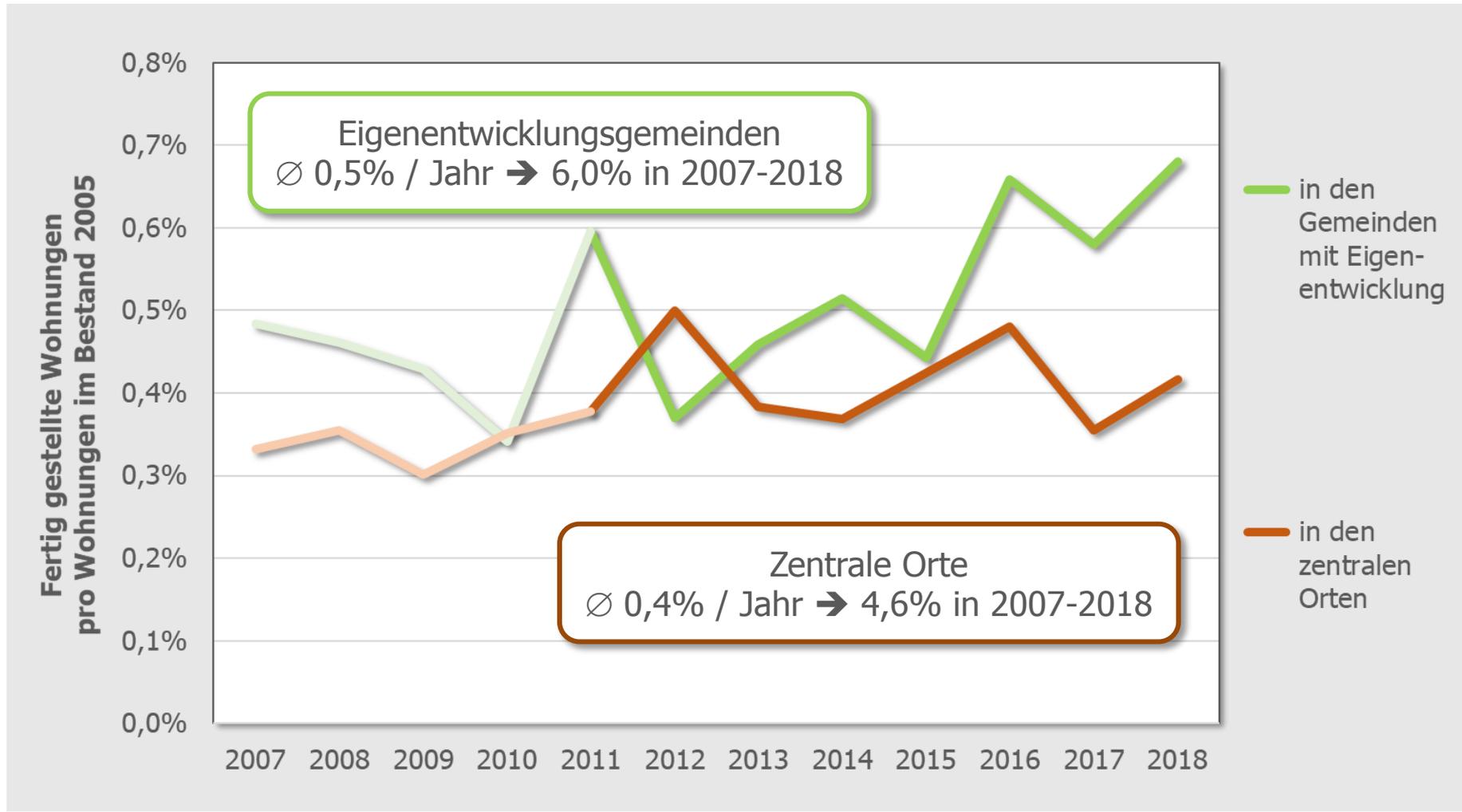


Anteil der Baufertigstellungen in den zentralen Orten bzw. den Gemeinden mit Eigenentwicklung

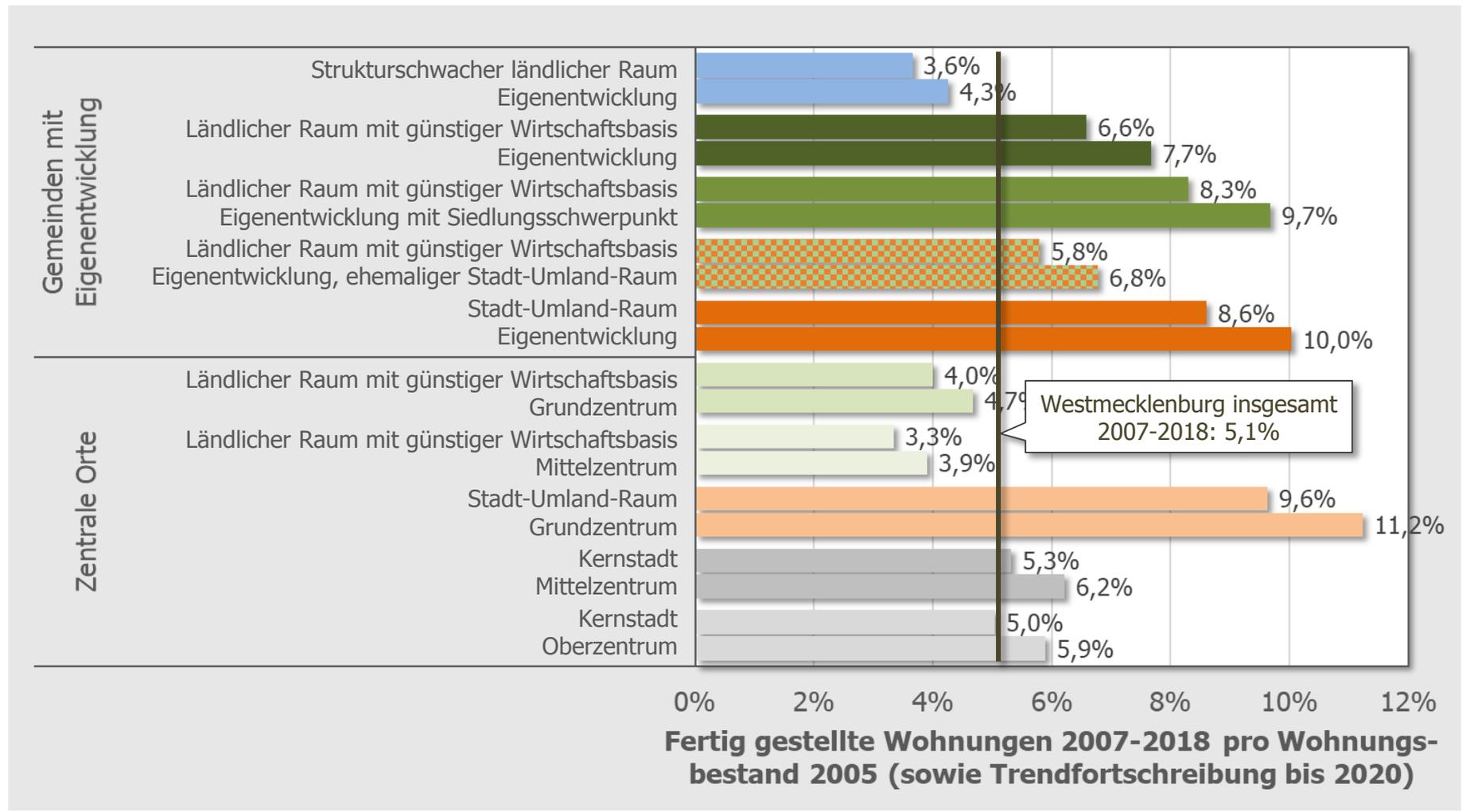


Bauintensität (fertig gestellte Whg. / Wohnungsbestand 2005)

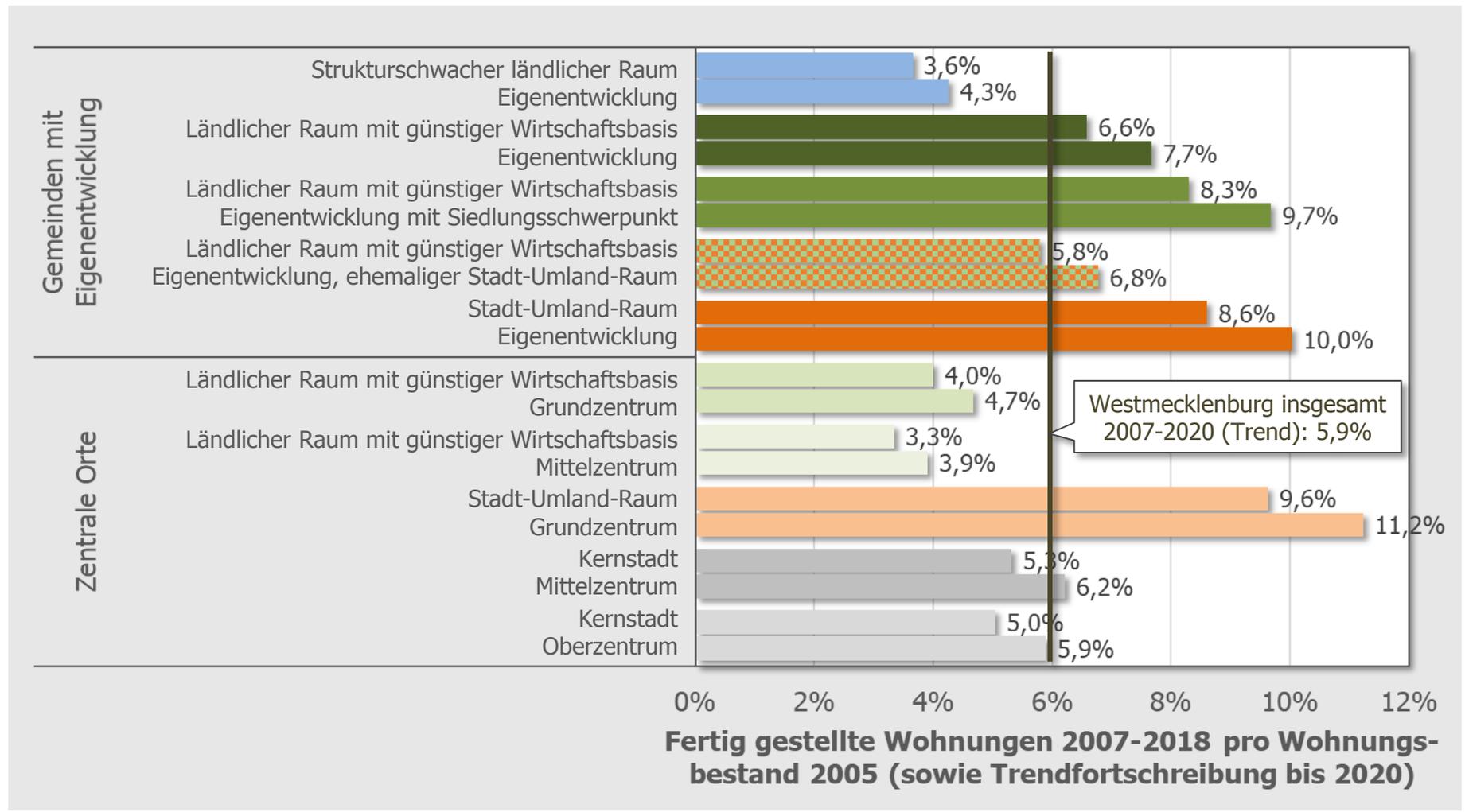
Vergleich der Eigenentwicklungsgemeinden und der zentralen Orte



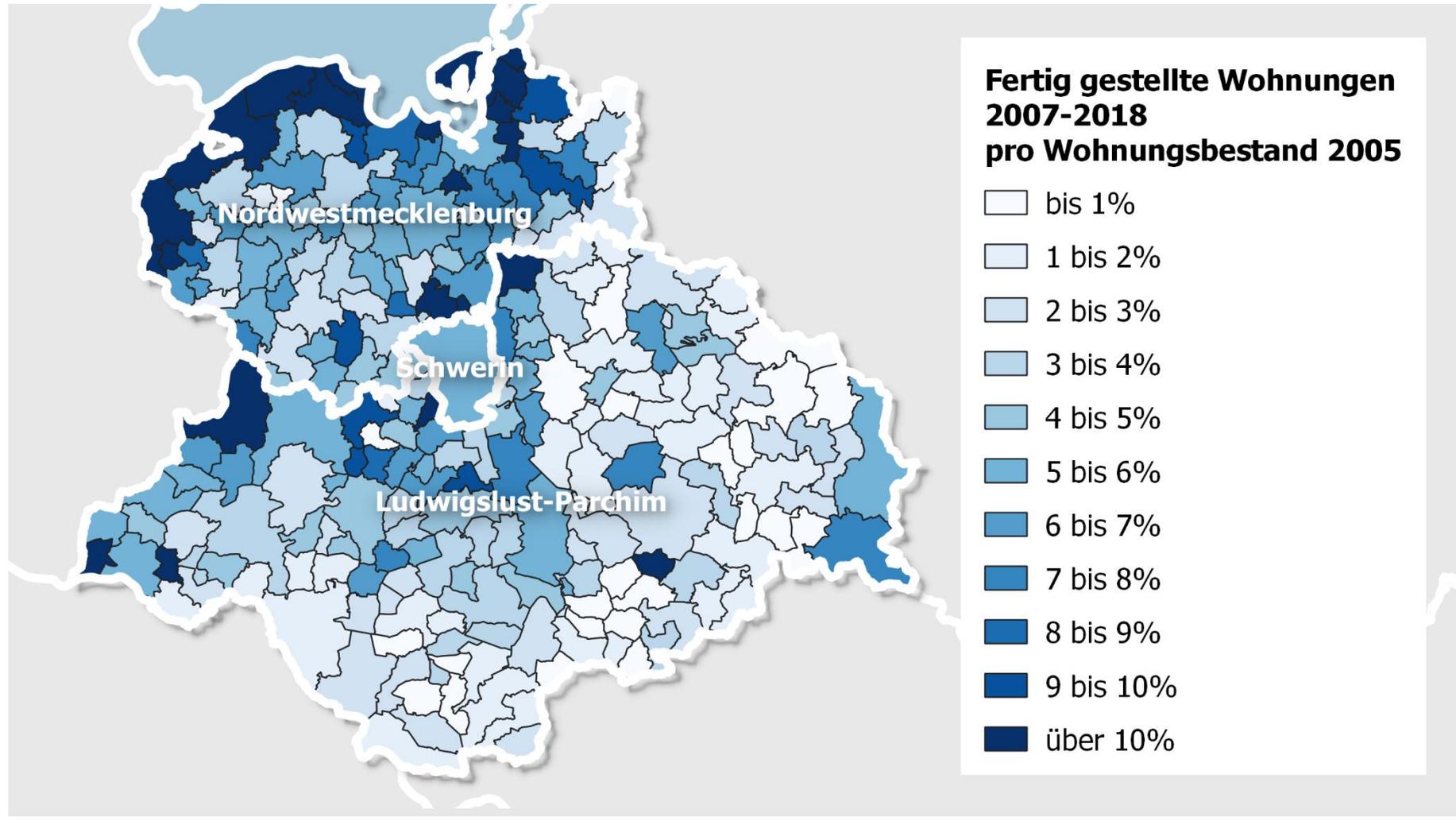
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 (und Trendfortschreibung bis 2020) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Vgl. aller Gemeindetypen



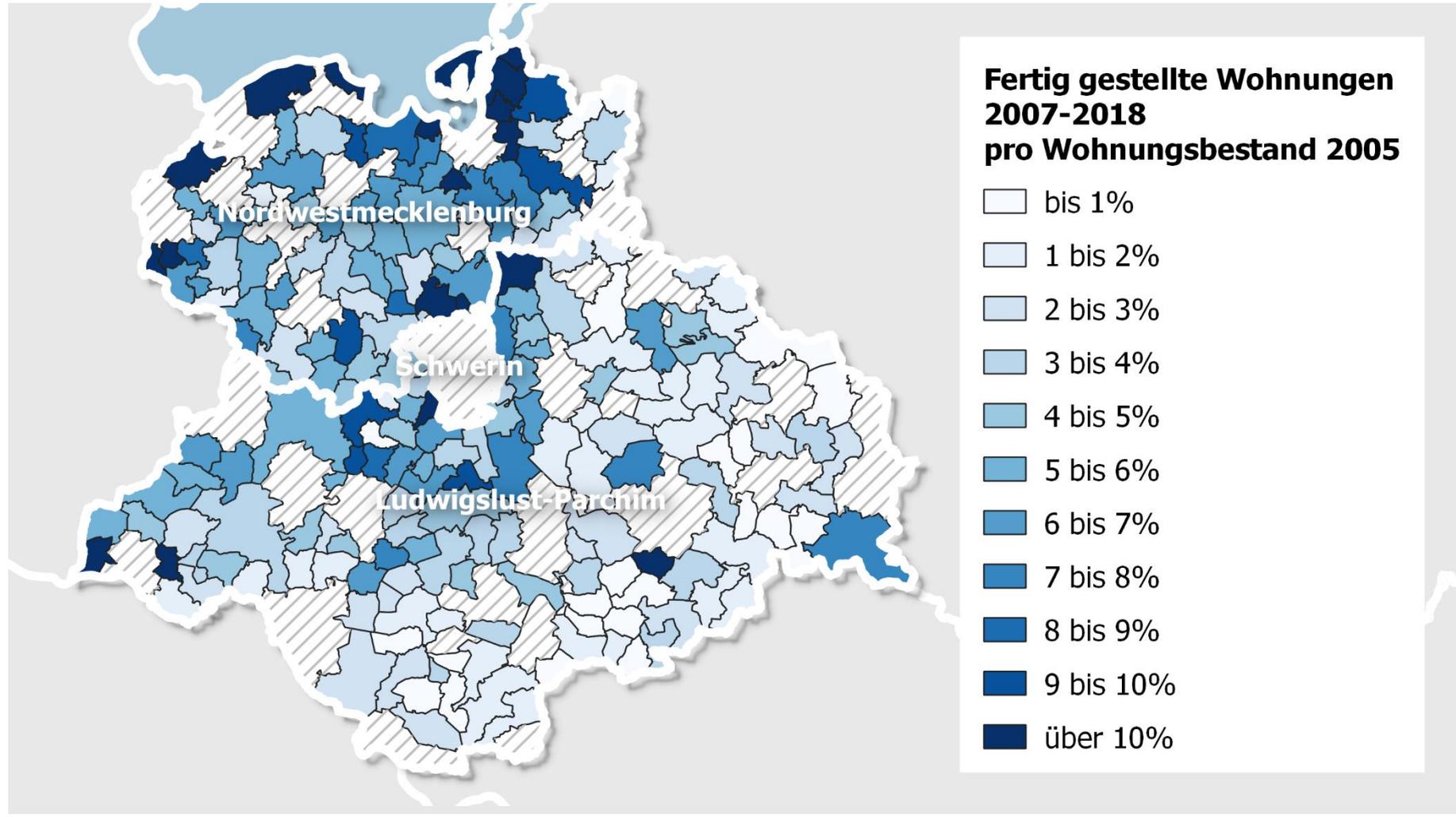
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 (und Trendfortschreibung bis 2020) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Vgl. aller Gemeindetypen



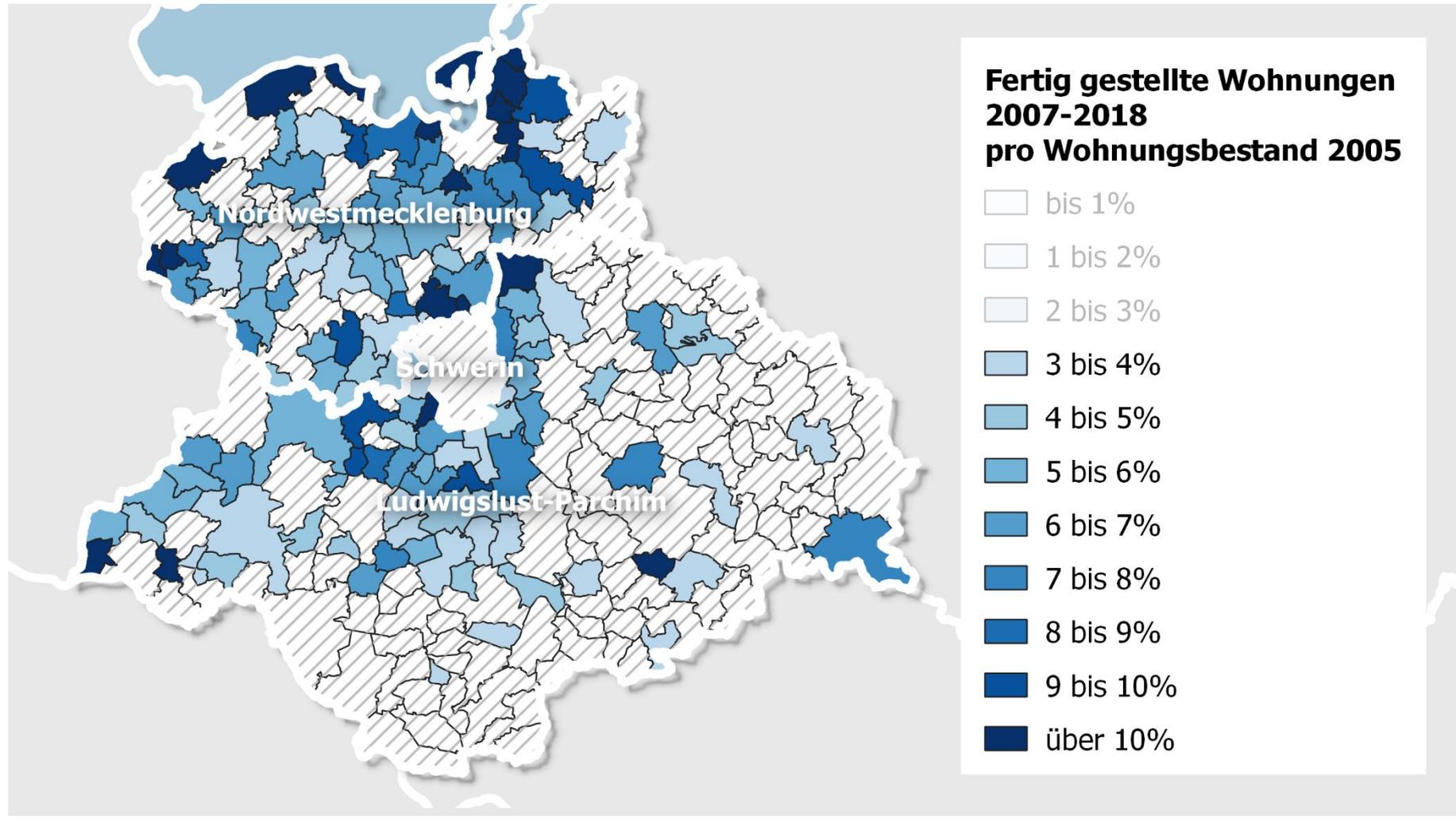
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Einzelwerte aller Gemeinden



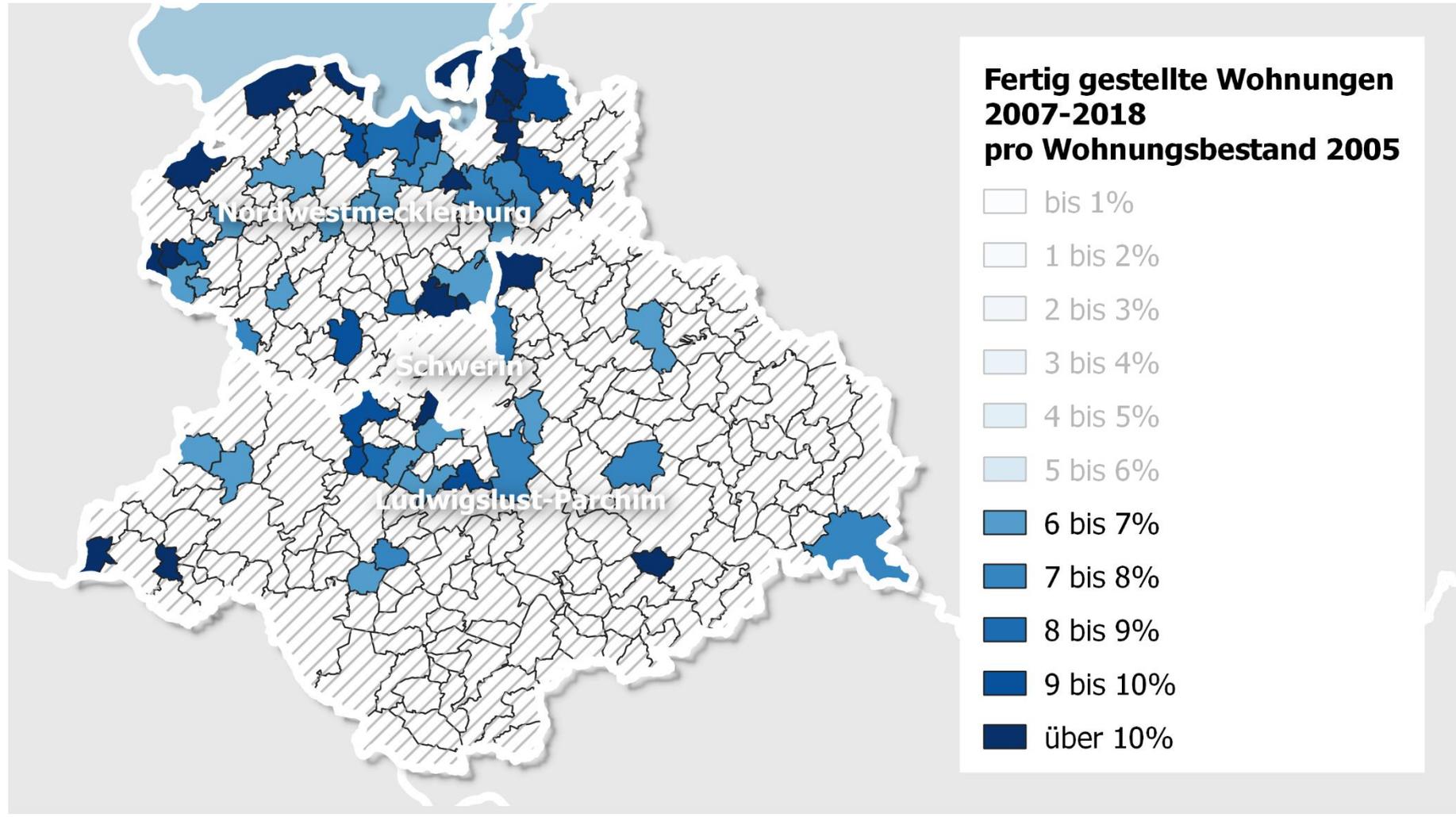
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Einzelwerte der Gemeinden mit Eigenentwicklung



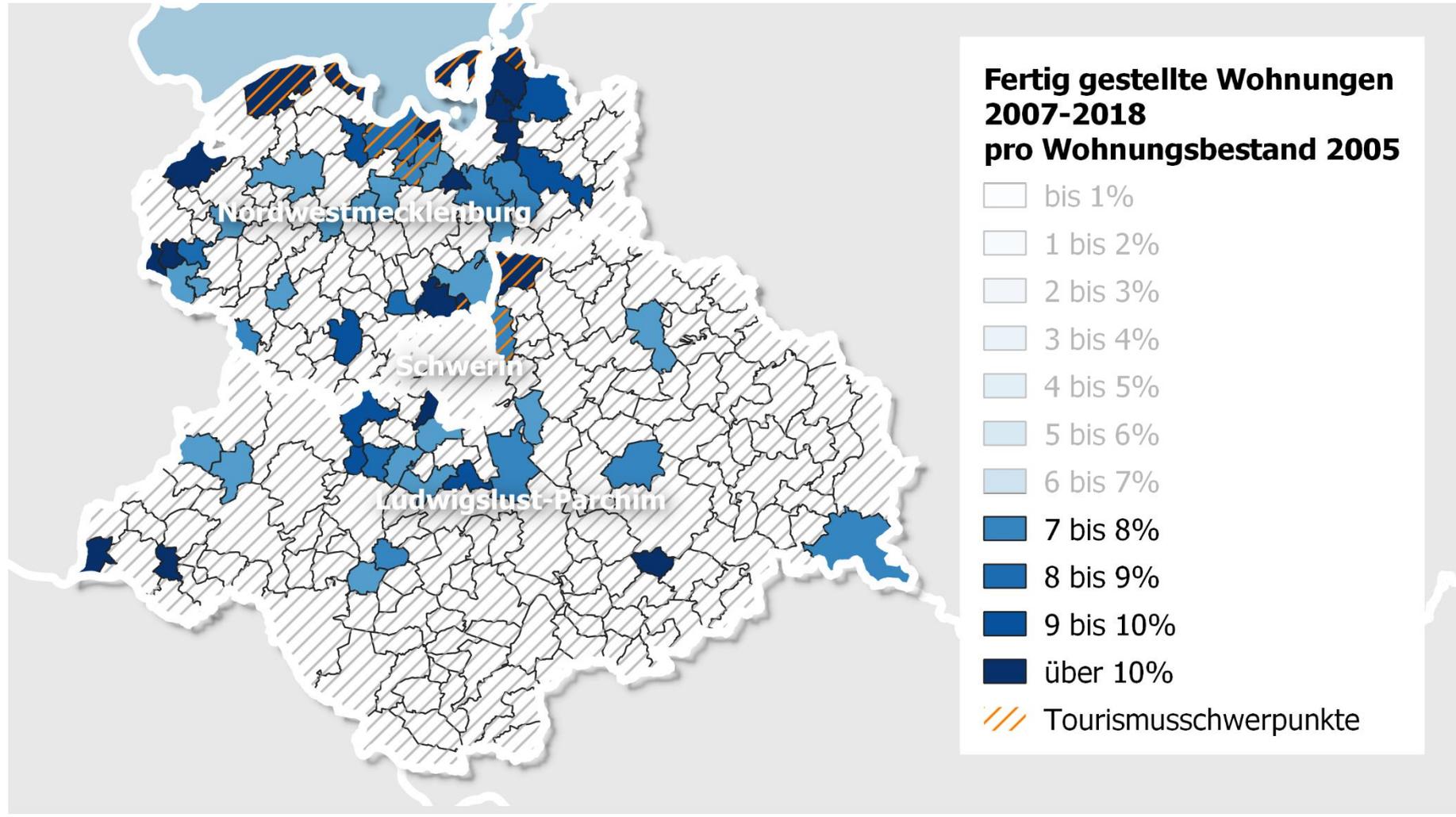
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >3%



Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >6%



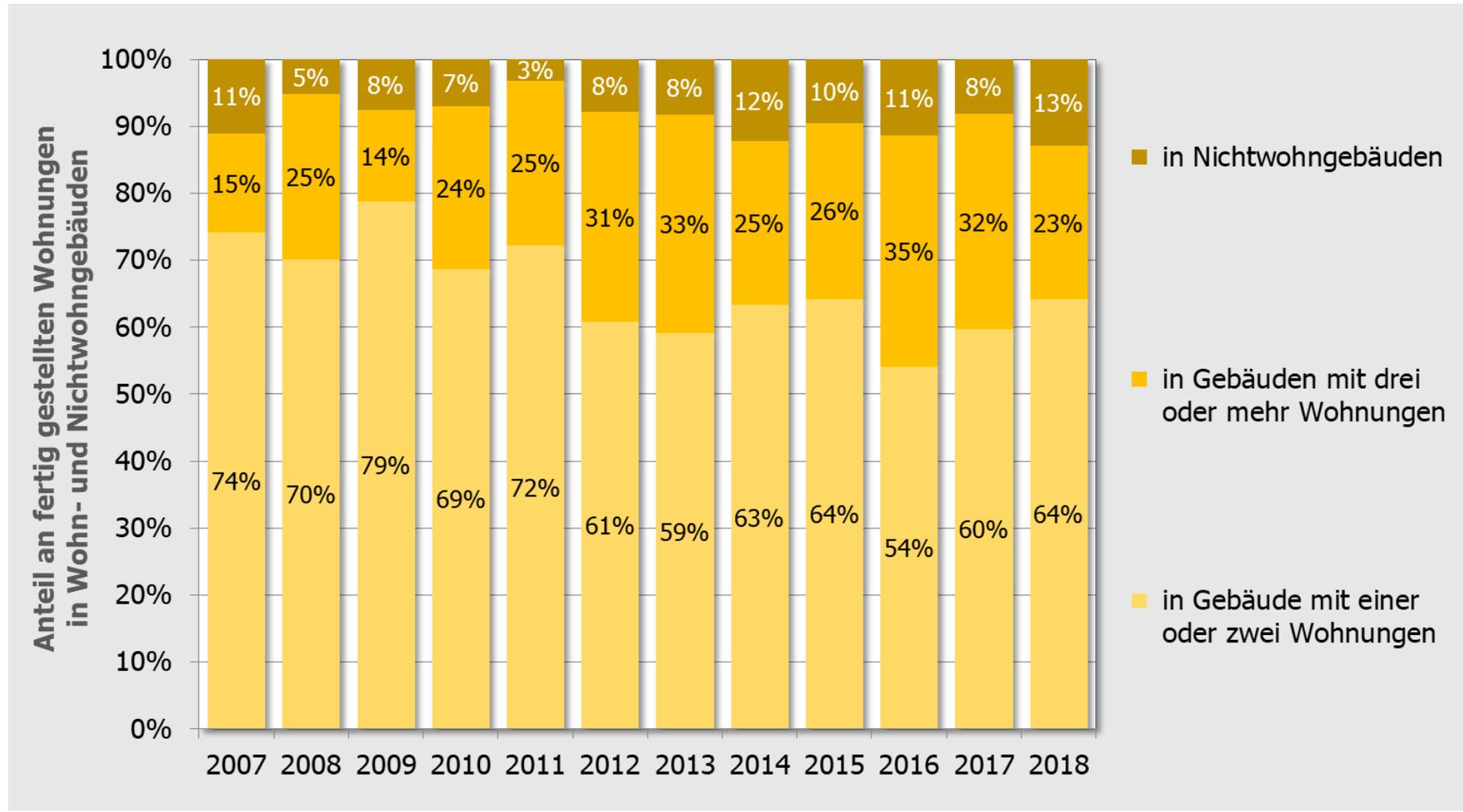
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >6%



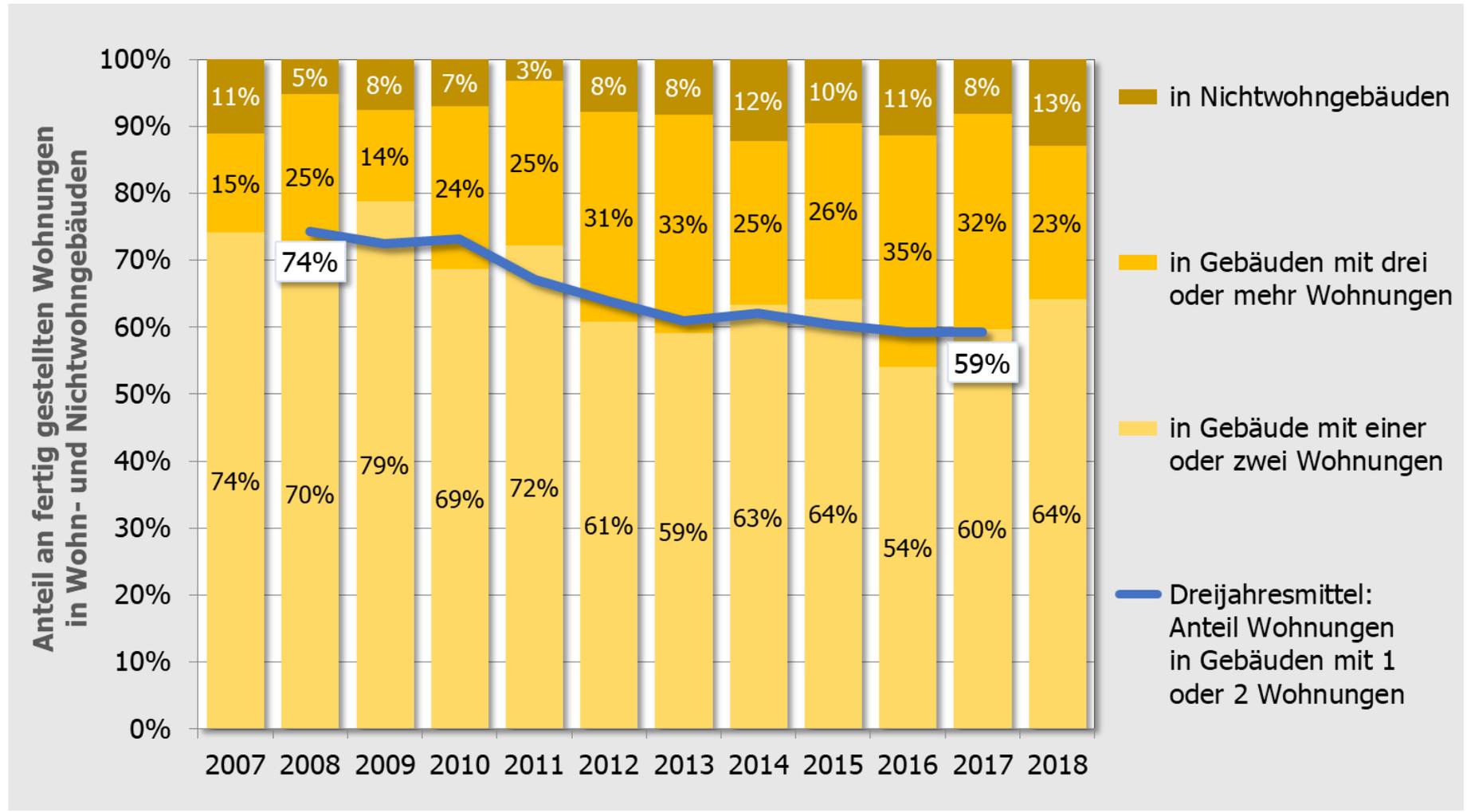
A large, light blue number '2' is centered on the page, serving as a background for the text.

Realisierte Baustruktur

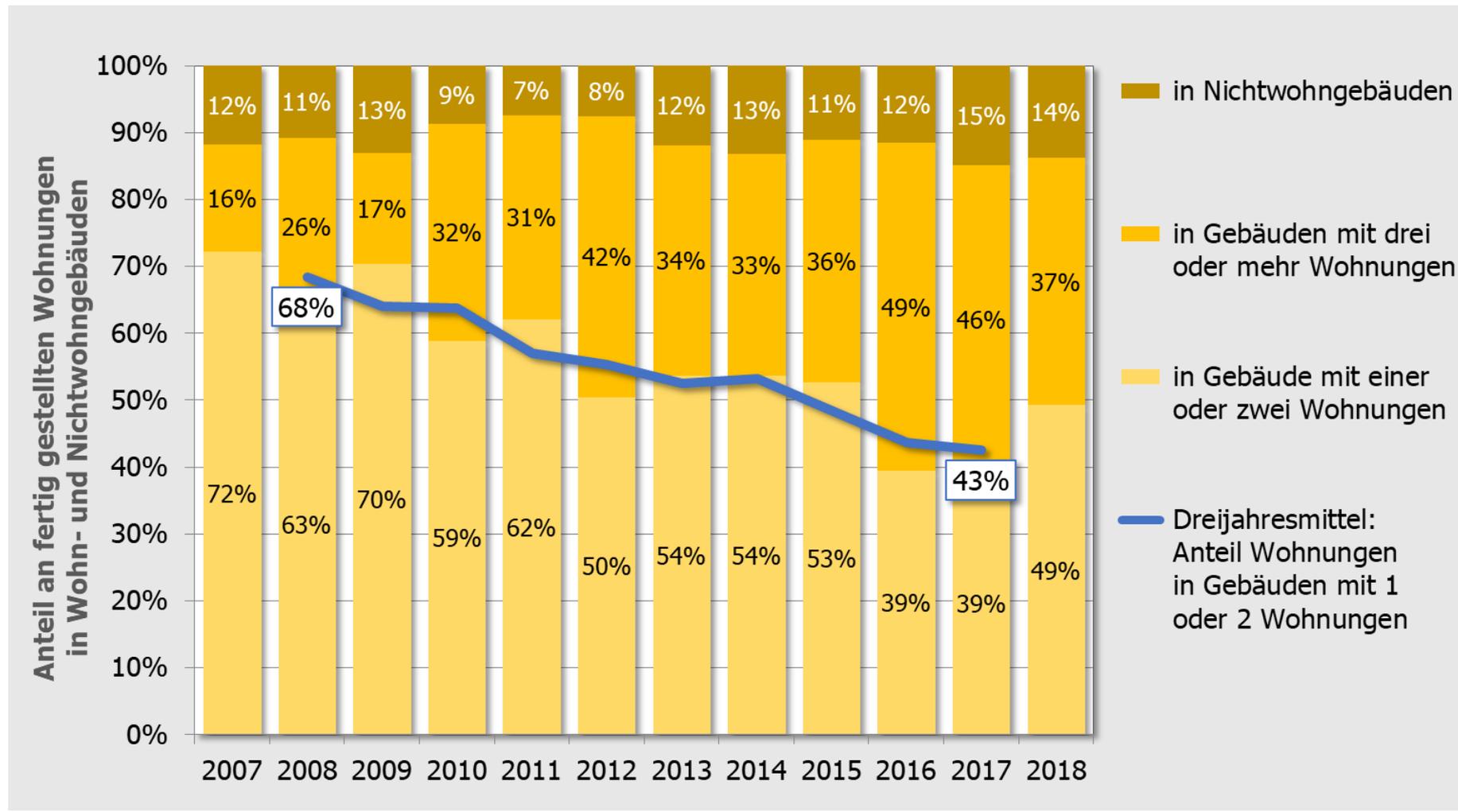
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in Westmecklenburg insgesamt



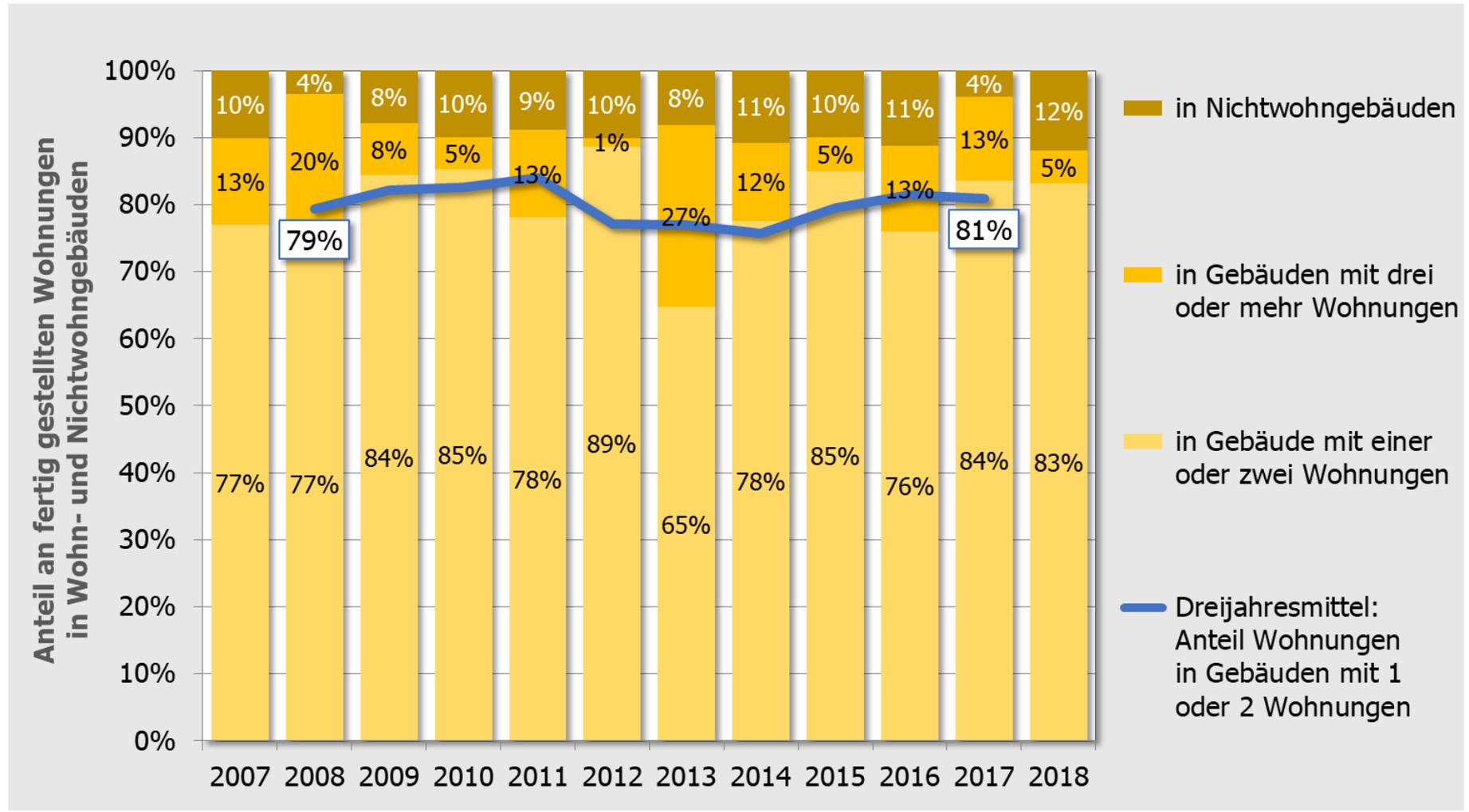
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in Westmecklenburg insgesamt (mit Trend)

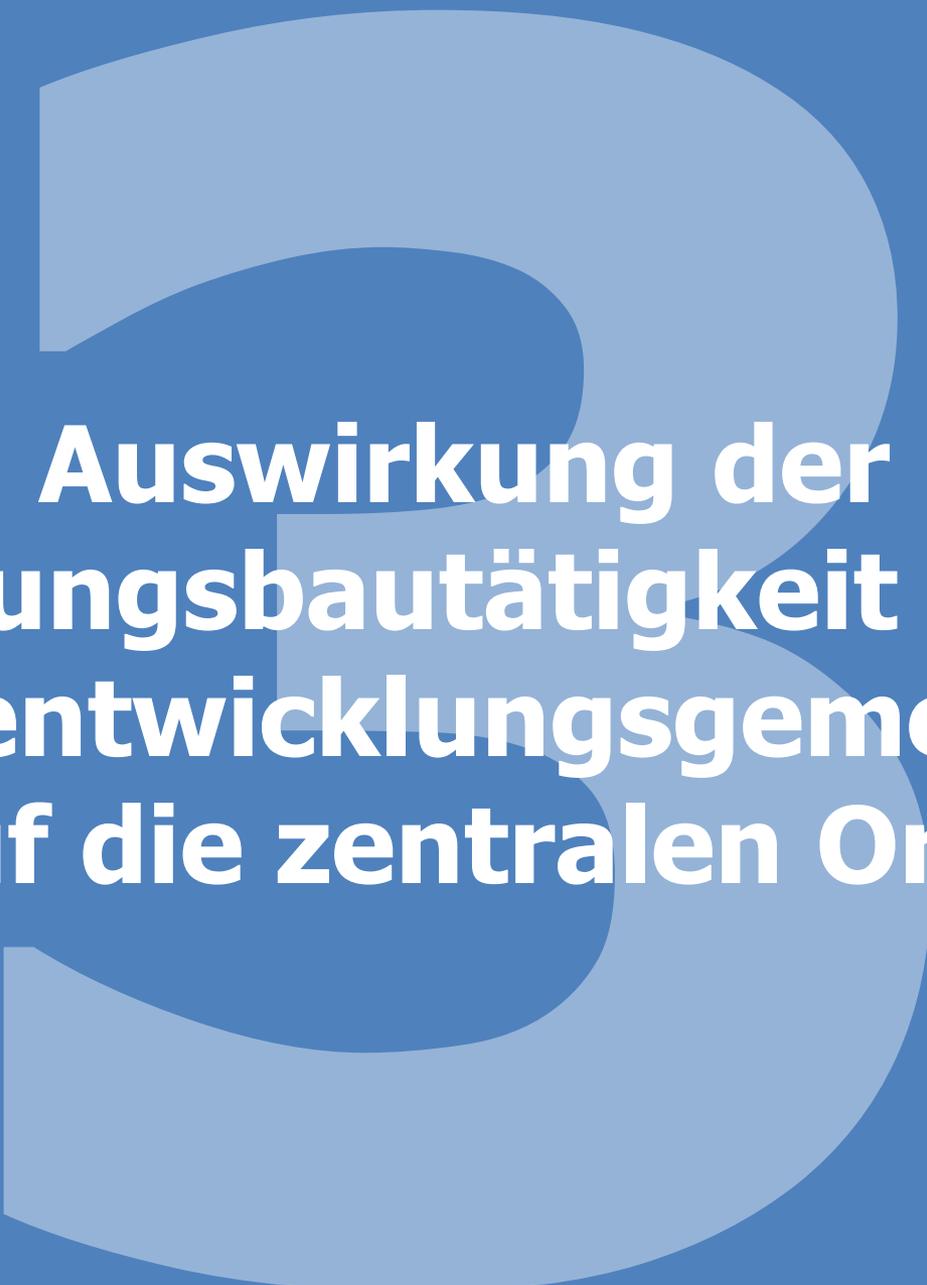


Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den zentralen Orten (mit Trend)



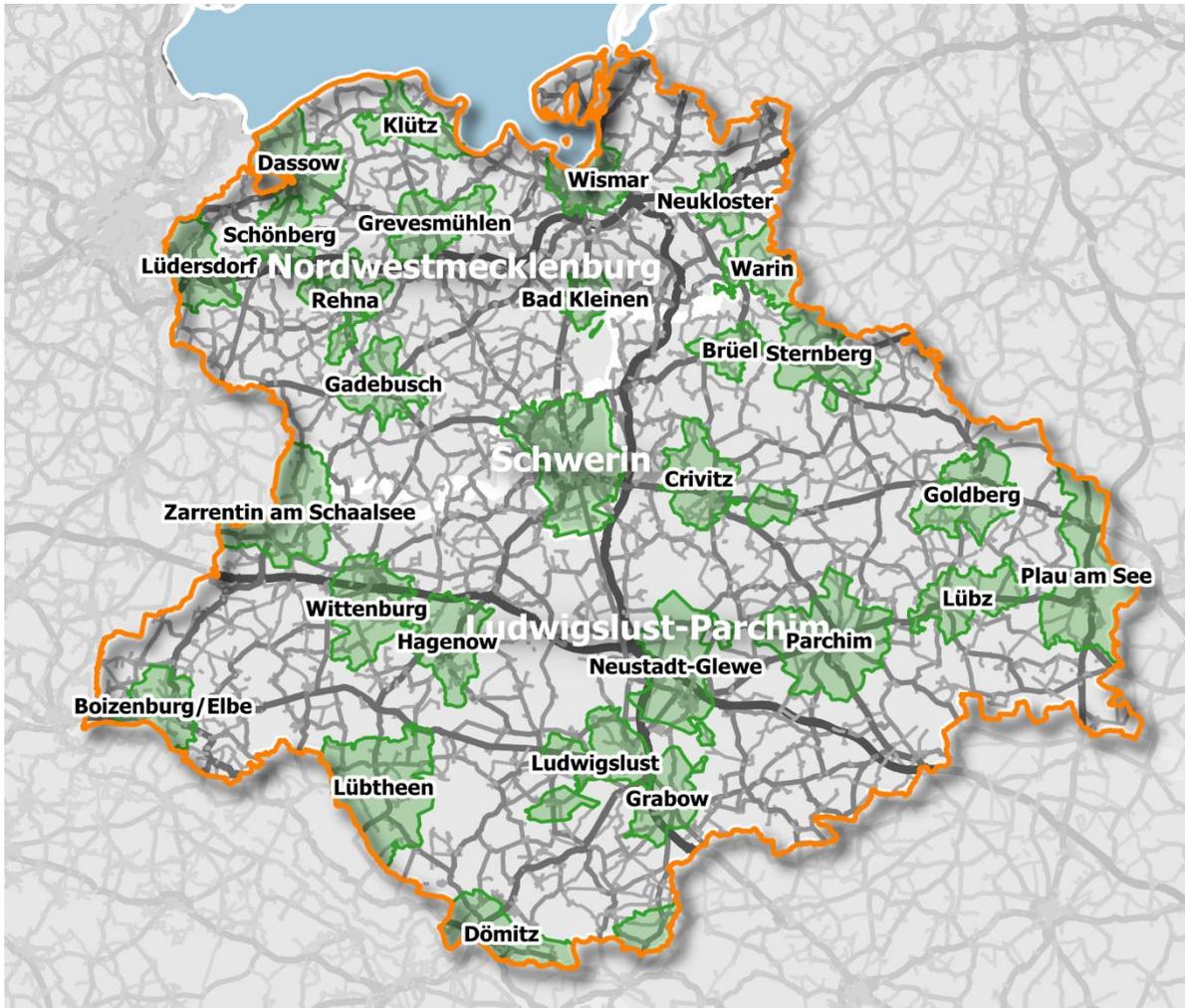
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den Gemeinden mit Eigenentwicklung (mit Trend)





**Auswirkung der
Wohnungsbautätigkeit in den
Eigenentwicklungsgemeinden
auf die zentralen Orte**

Zentralorte in der Planungsregion Westmecklenburg



**Insgesamt 28 zentrale Orte
in der Planungsregion**

davon

- 1 Oberzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
95.818 Einw. (Schwerin)
- 1 Mittelzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
42.550 Einw. (Wismar)
- 4 Mittelzentren im
ländlichen Raum**
10.354 Einw. (Grevesmühlen)
bis 18.037 Einw. (Parchim)
- 22 Grundzentren**
2.554 Einw. (Brüel) bis
10.724 Einw. (Boizenburg)

Alle Einwohnerzahlen zum 31.12.2018

Nahbereiche der Zentralorte



**Insgesamt 28 zentrale Orte
in der Planungsregion**

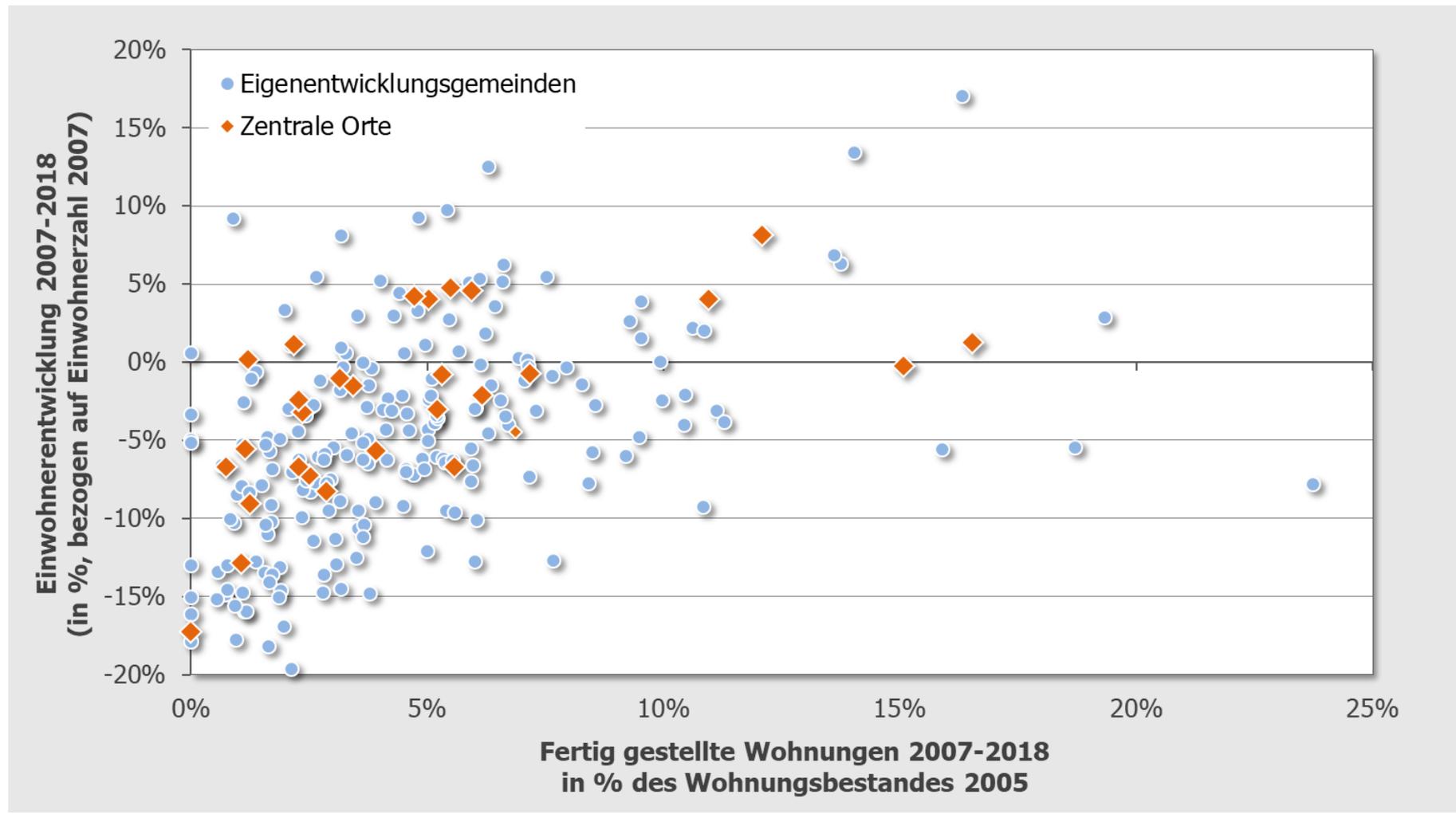
davon

- 1 Oberzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
95.818 Einw. (Schwerin)
- 1 Mittelzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
42.550 Einw. (Wismar)
- 4 Mittelzentren im
ländlichen Raum**
10.354 Einw. (Grevesmühlen)
bis 18.037 Einw. (Parchim)
- 22 Grundzentren**
2.554 Einw. (Brüel) bis
10.724 Einw. (Boizenburg)

Alle Einwohnerzahlen zum 31.12.2018

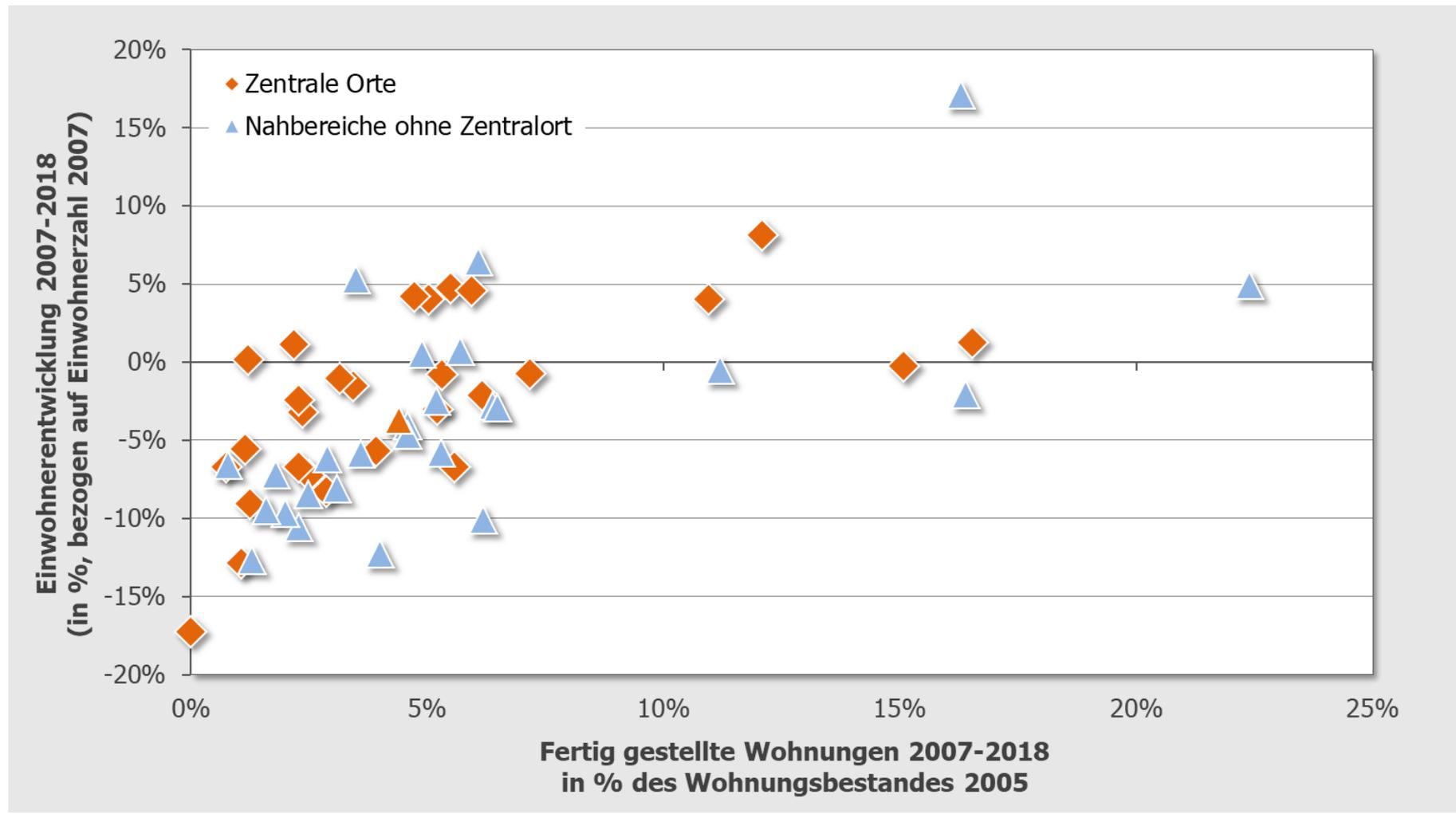
Einwohnerentwicklung 2007-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Einzelwerte der Gemeinden in Westmecklenburg



Einwohnerentwicklung 2007-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte und Nahbereiche (ohne Zentralort)



Nahbereiche der Zentralorte



**Insgesamt 28 zentrale Orte
in der Planungsregion**

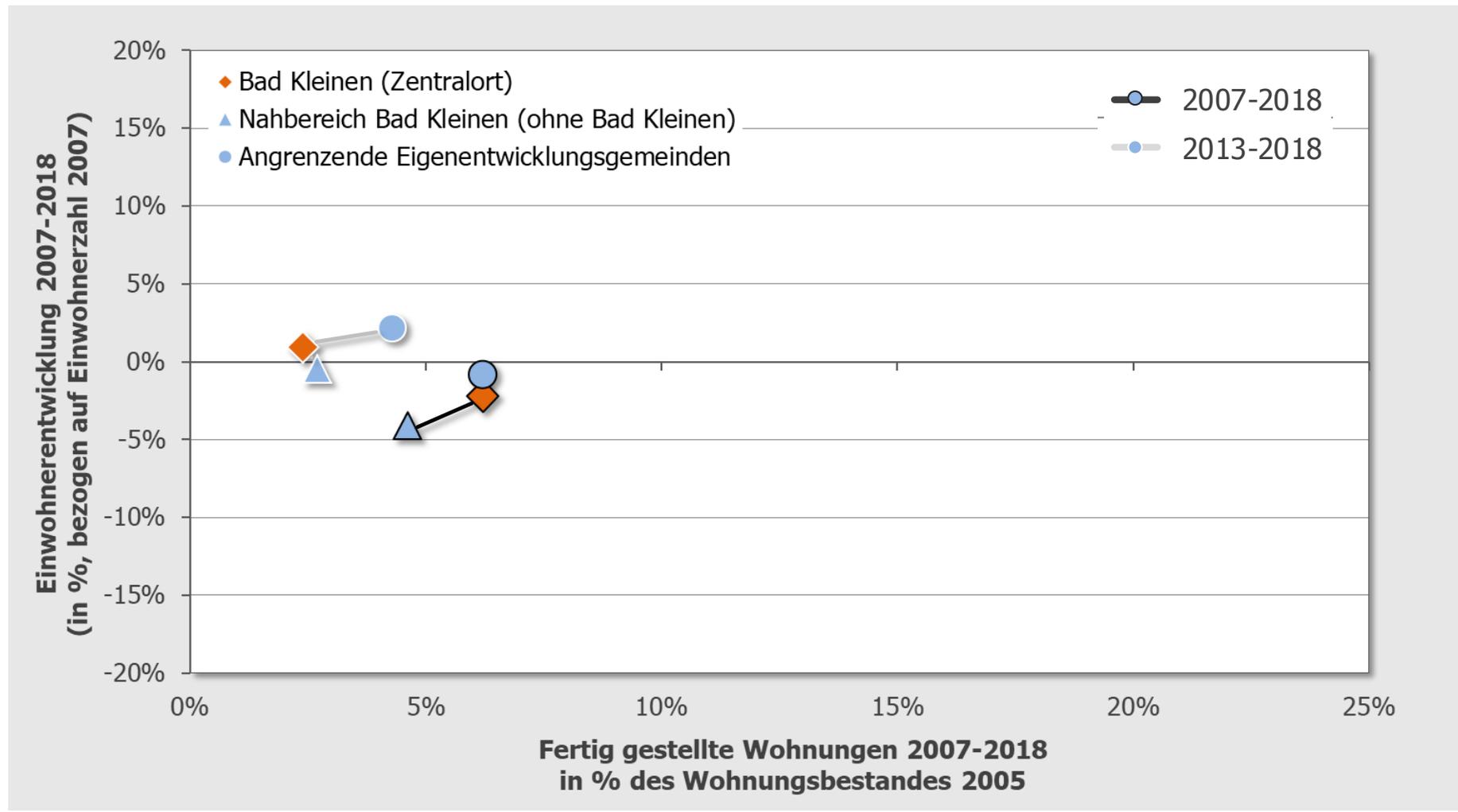
davon

- 1 Oberzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
95.818 Einw. (Schwerin)
- 1 Mittelzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
42.550 Einw. (Wismar)
- 4 Mittelzentren im
ländlichen Raum**
10.354 Einw. (Grevesmühlen)
bis 18.037 Einw. (Parchim)
- 22 Grundzentren**
2.554 Einw. (Brüel) bis
10.724 Einw. (Boizenburg)

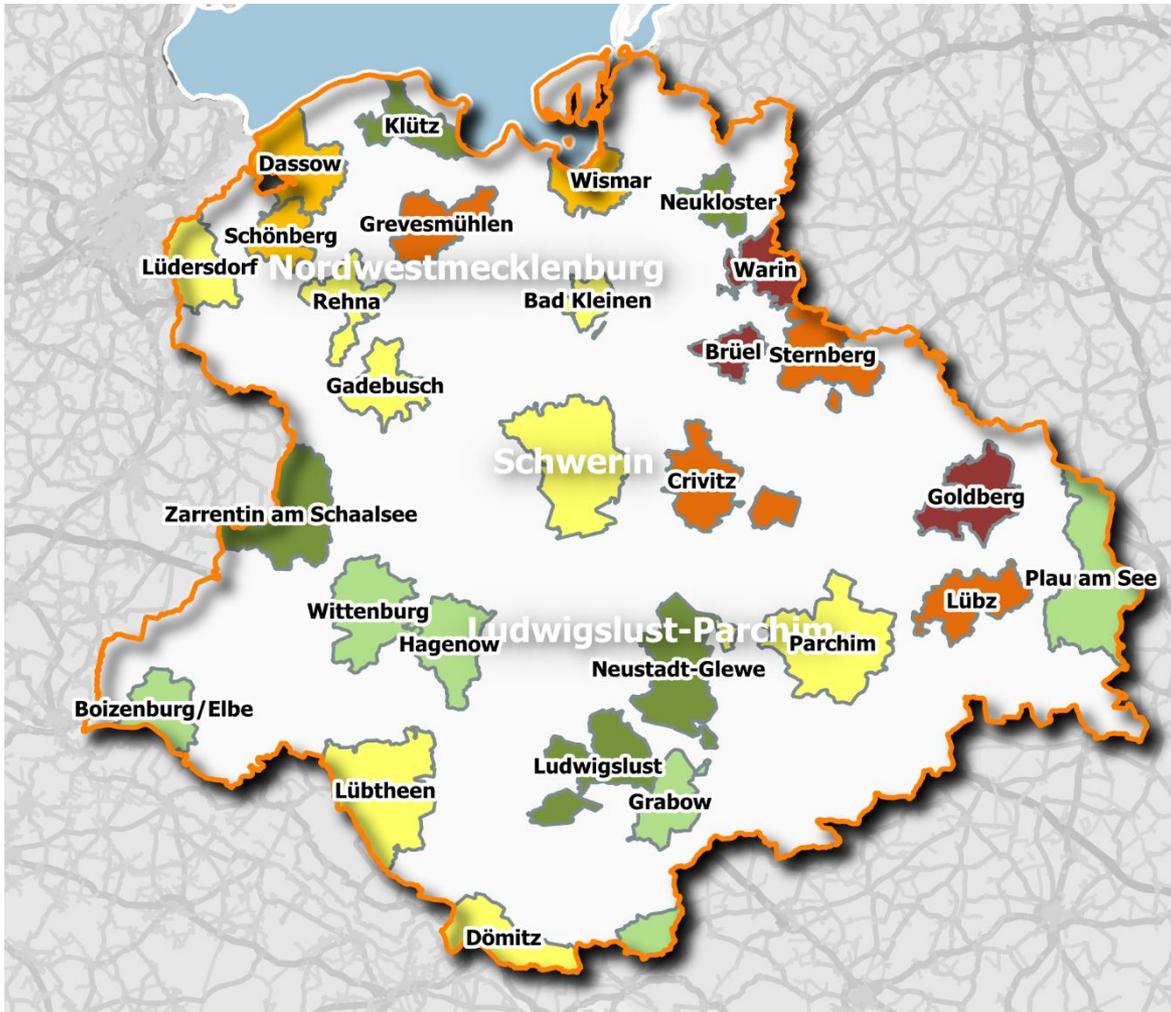
Alle Einwohnerzahlen zum 31.12.2018

Einwohnerentw. 2007-18 und 2013-18 nach Wohnungsbautätigkeit

Beispiel: Bad Kleinen



Bewertung des Einflusses der Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden auf die zentralen Orte



Die **Entwicklung des Zentralortes** ist durch die Siedlungsentwicklung in den umliegenden Eigenentwicklungsgemeinden ...

... nicht beeinträchtigt

... eher nicht beeinträchtigt

... beeinträchtigt

... deutlich beeinträchtigt

... tendenziell gefährdet

... gefährdet

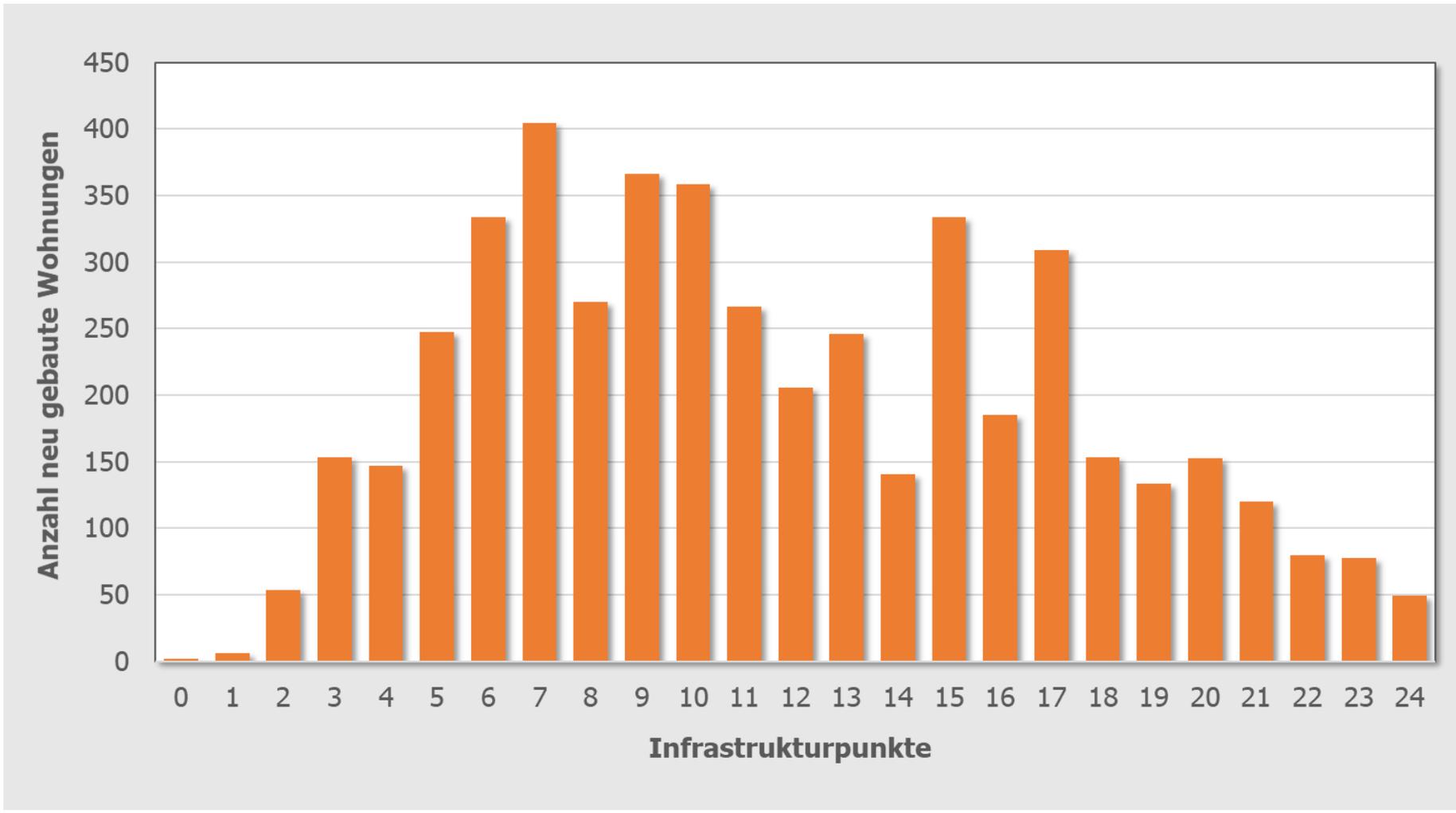


Infrastrukturelle Lagegunst der Neubaustandorte in den Eigenentwicklungsgemeinden

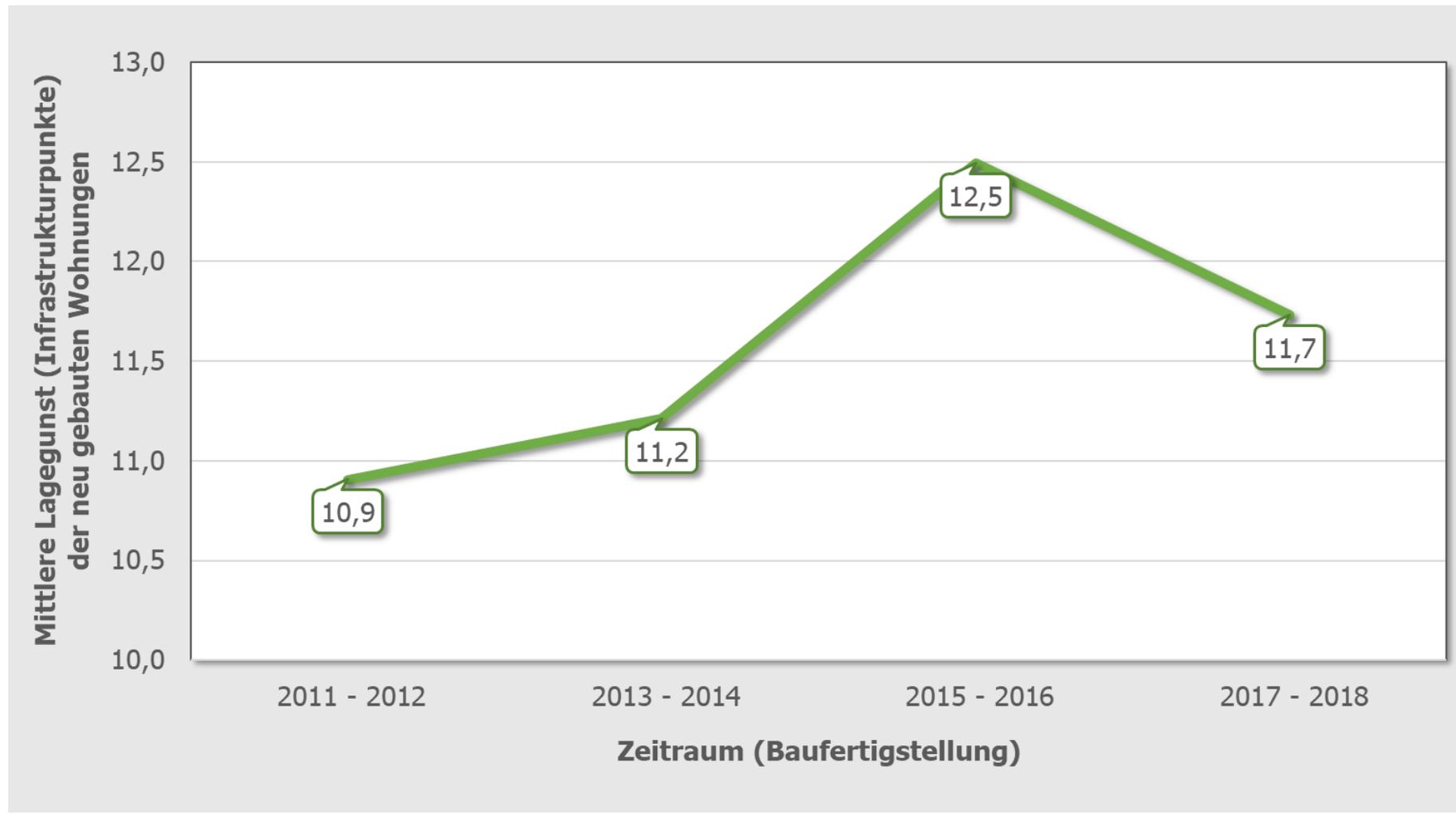
Bewertung der infrastrukturellen Lagegunst jeder Neubauadresse anhand eines Punkte-Schemas (Maximum: $6 \times 4 = 24$ Punkte, Min.: 0)

	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Entfernung zum nächsten Haus- oder Facharzt	bis 500m	bis 1.100m	bis 2.800m	bis 5.600m	über 5.600m
Entfernung zur nächsten Kindertagesstätte	bis 500m	bis 900m	bis 1.800m	bis 3.700m	über 3.700m
Entfernung zum nächsten Nahversorger	bis 400m	bis 900m	bis 2.600m	bis 5.700m	über 5.700m
Entfernung zur nächsten Pflegeeinrichtung	bis 500m	bis 1.300m	bis 3.400m	bis 6.400m	über 6.400m
Entfernung zur nächsten allgemeinbildenden Schule	bis 600m	bis 1.400m	bis 3.300m	bis 6.100m	über 6.100m
Tägliche ÖPNV-Abfahrten im Umkreis von 1.500m	300 Abf. oder mehr	100 Abf. oder mehr	40 Abf. oder mehr	15 Abf. oder mehr	unter 15 Abfahrten

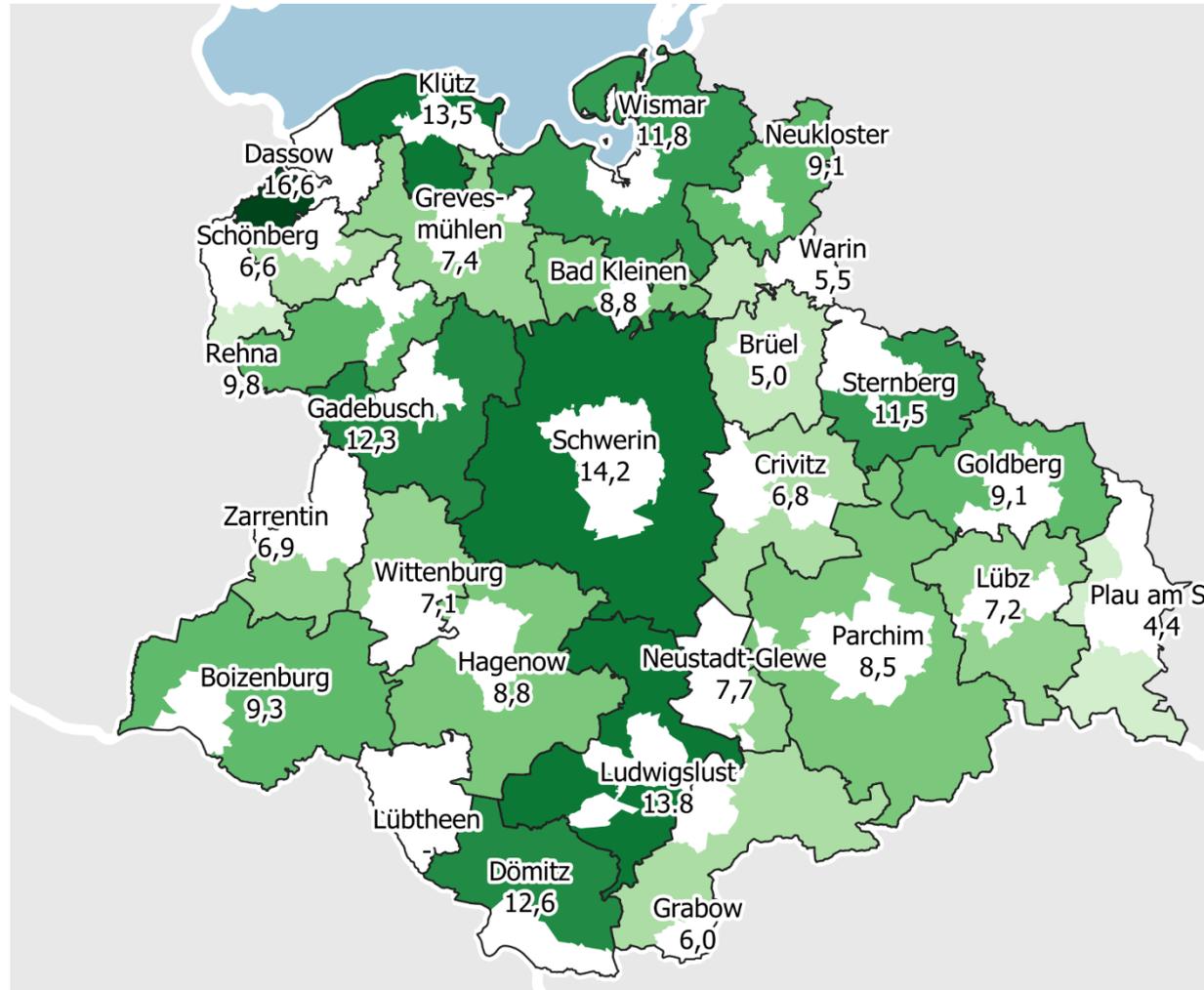
Lagegunst (Infrastrukturpunkte) der in den Eigenentwicklungsgemeinden 2011-2018 neu gebauten Wohnungen



Zeitliche Entwicklung: Mittlere Lagegunst (Infrastrukturpunkte) neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden



Infrastrukturelle Lagegunst neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden nach Nahbereich gemäß LEP-MV



Mittlere Lagegunst (Infrastrukturpunkte) neu gebauter Wohnungen 2011-2018

Die Werte in der Karte beziehen sich ausschließlich auf die Lagegunst der neu gebauten Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden des jeweiligen Nahbereichs.

Die Lagegunst der Wohnungen im jeweiligen zentralen Ort des Nahbereichs ist nicht berücksichtigt.

Einschätzungen des Gutachters mit Blick auf die Fortschreibungsphase

- Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung braucht auch in Zukunft eine regionale Steuerung. Eine Entwicklung im Sinne der Zielvorstellungen des RREP ist kein Selbstläufer.
- Die Steuerung sollte auch in Zukunft quantitative Elemente bzgl. der wohnbaulichen Entwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden umfassen.
- Die Evaluation hat deutliche Unterschiede der Entwicklung zwischen den Teilräumen der Region aufgezeigt. Entsprechend sollten sich die fortgeschriebenen Steuerungselemente auch teilräumlich unterscheiden.
- In Teilräumen mit einer dynamischeren Entwicklung kann die Obergrenze der in Eigenentwicklungsgemeinden zulässigen wohnbaulichen Entwicklung höher liegen als in Teilräumen mit weniger Entwicklungsvolumen.

Einschätzungen des Gutachters mit Blick auf die Fortschreibungsphase

- Im Rahmen der Fortschreibungsphase könnte u.a. geprüft werden, ob
 - die Obergrenze der baulichen Entwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden an das Bauvolumen im Zentralort gekoppelt werden könnte.
 - anstelle der Maßeinheit „Wohneinheit“ die Maßeinheit „zusätzliche Siedlungsfläche“ verwendet werden könnte.
- Die infrastrukturelle Lagegunst sollte bei der Ausgestaltung der Steuerungsinstrumente eine Rolle spielen. Bei der Festlegung von Mindestausstattungen ist teilträumlich zu differenzieren.
- Alle zukünftigen Steuerungsinstrumente müssen einfach umsetzbar, kontrollierbar und durchsetzbar sein.