

C Leitpläne

C.1 Wohnen

C.1.1 Einleitung

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen ist die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung von besonderer Bedeutung. Diese beiden Parameter bestimmen in erster Linie den Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Umgekehrt beeinflusst aber auch das Bauflächen- und Wohnungsangebot die Bevölkerungsentwicklung. Hier besteht eine Wechselwirkung, die besonders deutlich wird, betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung im Verwaltungsraum von 1975 bis 2004.

Die überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwächse in den Umlandgemeinden verdeutlichen, dass über die Ausweisung von Baugebieten für überwiegend Einfamilienhäuser ein Bedarf gedeckt werden konnte, der zu einer starken Zuwanderung in die Umlandgemeinden geführt hat. Im Gegensatz zu den Umlandgemeinden ging die Stadt Biberach gerade Anfang der 80er Jahre einen ganz anderen Weg. Es wurden quantitativ bezogen auf die Einwohnerzahl nur wenig Angebote an Wohnbauflächen gemacht. Mit dem Wohngebiet „Sandberg“ wurde jedoch ein Wohngebiet von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität entwickelt. Allerdings war hier der vorherrschende Haustyp nicht das freistehende Einfamilienhaus sondern verdichtete Bauformen wie Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser.

Auf diese Entwicklung wurde Mitte der 90er Jahre mit der Ausweisung von locker bebauten Wohngebieten, d. h. überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser, reagiert. Es sollte auch für diese vorhandene Nachfrage ein Angebot geschaffen werden.

Auch in Zukunft wird es darauf ankommen, die zugewanderten Einwohner über ein differenziertes Wohnungsangebot an die Stadt zu binden.

Um das jeweils aktuelle Wohnbauflächenangebot zu erfassen sowie die mittelfristige Angebotsentwicklung und zu erwartende Bedarfe zu beschreiben, wurde im Jahr 2000 der erste **Wohnbaulandbe-**

richt für Biberach erarbeitet. Dieser soll regelmäßig alle zwei Jahre aktualisiert werden, um zu einer kontinuierlichen Beobachtung und Dokumentation des Wohnbauflächenangebotes zu kommen. Auf Basis dieser Informationen lassen sich Korrekturen an der bisherigen Vorgehensweise vornehmen bzw. neue Aktionsschwerpunkte definieren. Als Teilaspekt der gesamtstädtischen Entwicklung wird der Wohnbaulandbericht in das vorliegende Stadtentwicklungskonzept integriert. Grundlage der Betrachtung sind Wohnbauflächen, die in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans ausgewiesen sind.

Der Wohnbaulandbericht ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung, da er folgende Aufgaben erfüllt:

- Er liefert die Grundlage für die Anmeldungen zur mittelfristigen Finanzplanung zum Haushaltsplan des jeweiligen Folgejahres.
- Er dient als Zeitrahmen für notwendigen Grunderwerb und für die Koordinierung der Planungen im Baudezernat.
- Er stellt Bedarfszahlen für notwendige Infrastrukturmaßnahmen, wie z. B. Kindergärten und Schulen, zur Verfügung.

Hinweis: Das Wohnbaulandprogramm arbeitet bei der Ermittlung zukünftiger Einwohnerzahlen mit Durchschnittswerten, d. h. es werden je Wohneinheit (WE) zwei Einwohner (EW) gerechnet

Dabei wird die methodische Vorgehensweise, die dem Wohnbauflächenprogramm 2000 und 2002 zu Grunde lag, beibehalten:

- Einschätzung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs (Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungsfaktoren wie natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbelegung, etc. sowie aktueller oder konkret zu erwartender Veränderungen beim lokalen Arbeitsplatzangebot und daraus resultierender Zuwanderungen)
- Verifizierung der ermittelten Bedarfe unter Einbeziehung weiterer Prognosen für Biberach und Baden-Württemberg
- Bestandsaufnahme der aktuell vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale differenziert nach den Bereichen Innenentwicklung und Neuererschließung

- Auflisten zukünftiger Wohnbauflächenpotenziale in Abhängigkeit ihrer zeitlichen Realisierbarkeit
- Fixierung eines Wohnbauflächenprogramms mit Festlegung von Entwicklungsprioritäten (Zeithorizont) und Verfahrensweisen zur Umsetzung
- Festlegung von strategischen und inhaltlichen Zielen

C.1.2 Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs

Der Wohnbauflächenbedarf wird maßgeblich durch folgende Parameter bestimmt:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo)
- Prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche pro Person (Entwicklung von Haushaltsgroßen und Belegungsdichte)
- Voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung (mögliche Bevölkerungszuwächse durch neue Arbeitsplätze werden durch das Wanderungssaldo abgebildet)

Bevölkerungsentwicklung

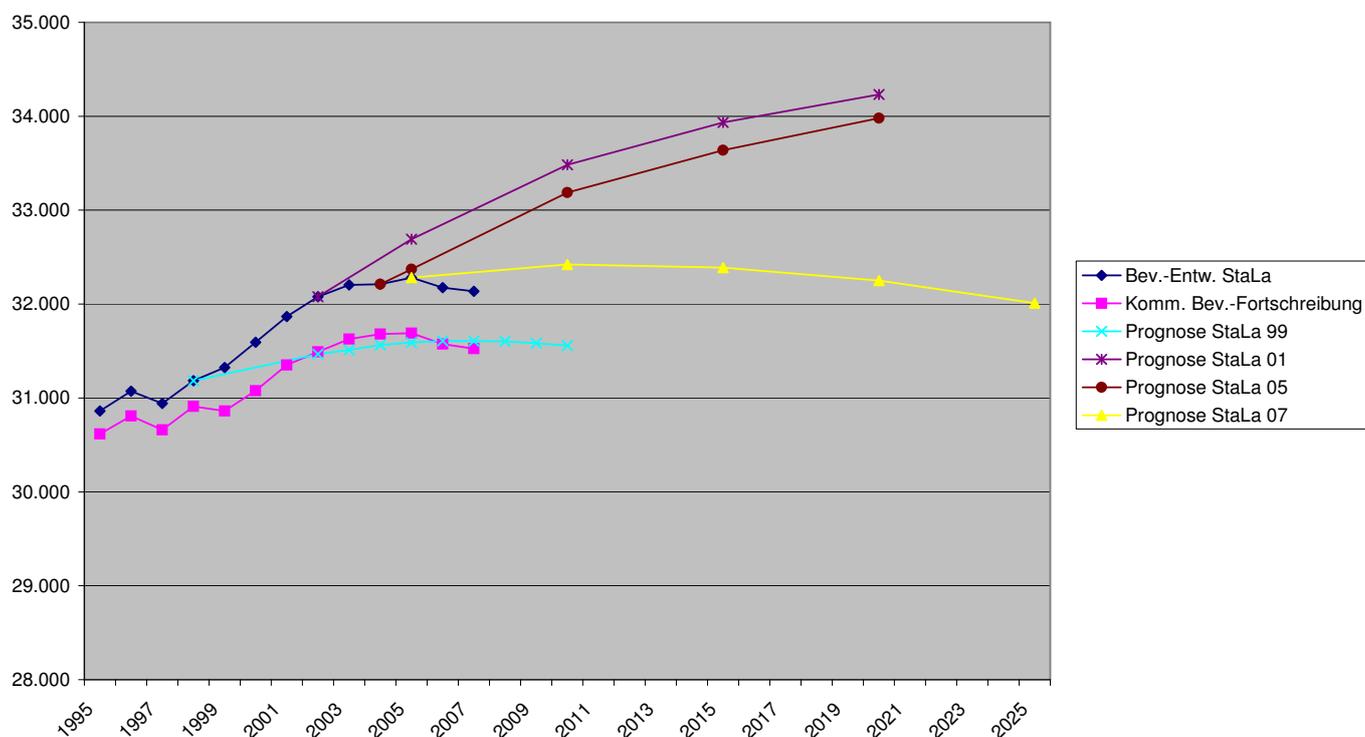
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) sowie den Ab- und Zuwanderungen zusammen. Die in der Tabelle wiedergegebene Entwicklung basiert zum einen auf Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa), zum anderen auf Zahlen der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung (Komm. F.).

Bestand	1998	1999	2000	2001	2002
StaLa	31 183	31 324	31 593	31 866	32 077
Komm.F.	30 909	30 862	31 077	31 352	31 491

2003	2004	2005	2006	2007	II/2008
32 203	32 211	32 282	32 174	32 137	32 151
31 627	31 621	31 690	31 575	31 526	31 509

Bevölkerungsentwicklung 1995-2005 (inkl. Wanderungen);
 Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (StaLa);
 Kommunale Bevölkerungsfortschreibung (Komm. F.)

Die Zahlen des StaLa decken sich nicht mit den Angaben der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung. Der Grund hierfür liegt in der unterschiedlichen Erhebungsmethodik. Die Daten des StaLa basieren



Bevölkerungsentwicklung 1995-2025; bisherige Entwicklung und Prognosen

auf der Volkszählung, die Zahlen der Komm. F. auf der amtlichen Einwohnermeldedatei. Eine Angleichung der Daten kann nur durch eine neue Datenerhebung (Volkszählung) erreicht werden.

Das verschiedene Erhebungsmethoden und Bevölkerungsvorausrechnungen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, wird anhand der Grafik deutlich:

- Die Prognose des StaLa bis 2010 aus dem Jahr 1999 (Ausgangsbewölkerung am 31.12.1998) ging für die Stadt Biberach von einem sehr geringen Bevölkerungswachstum von 1,2 % bis 2010 aus (0,1 %/Jahr).
- Die Prognose des StaLa bis 2020 aus dem Jahr 2001 (Ausgangsbewölkerung am 31.12.2001), die auch dem Flächennutzungsplan 2020 zu Grunde liegt, errechnete dagegen eine Bevölkerungszuwachs von 7,4 %, d. h. 0,39 %/Jahr.
- Die Prognose wurde im Jahr 2005 an die abweichende tatsächliche Entwicklung angepasst (Ausgangsbewölkerung am 31.12.2004). Die Bevölkerungszunahme beträgt daher für den kürzeren Zeitraum von 2004 bis 2020 nur noch 5,5 %, d. h. 0,34 %/Jahr.
- Im Jahr 2007 legte das StaLa eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung vor, die bis zum Jahr 2025 reicht (Ausgangsbewölkerung 31.12.2005). Da hier die deutlich rückläufigen Wanderungsgewinne der vergangenen vier Jahre berücksichtigt wurden, werden für Biberach anstelle von Bevölkerungszuwächsen, Stagnation und ab 2012 sogar eine leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Fazit:

- Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind eine wichtige Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung, sie zeigen jedoch immer nur einen Trend auf, der sich in Abhängigkeit von zahlreichen Parametern verändert.
- So muss nach der aktuellen Prognose auch in Biberach damit gerechnet werden, dass auf die Phase des Bevölkerungswachstums die Zeit der Stagnation und langfristig gesehen des Bevölkerungsrückgangs früher einsetzt als erwartet.
- Es kann daher nicht allein darum gehen, errechnete Wohnbauflächenbedarfe zu bedienen. Es

wird in Zukunft immer wichtiger werden, eine für Biberach spezifische Strategie für die langfristige Entwicklung zu erarbeiten (Stichwort Innenentwicklung).

Haushaltsgrößen und Belegungsdichte

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird einerseits die Bevölkerungsprognose zugrundegelegt, andererseits ist der zusätzliche Flächenbedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte zu berücksichtigen. Dieser Parameter sagt aus, wieviel m² Wohnfläche pro Einwohner benötigt werden bzw. wieviele Einwohner in einer Wohnung (Wohneinheit) leben (Belegungsdichte).

Der durchschnittliche Wohnraumbedarf pro Einwohner steigt weiter. Aktuell liegt die Belegungsdichte laut (StaLa) in Biberach bei 2,1 EW/Wohneinheit (WE). Mittel- bis langfristig ist jedoch von einem Absinken des Wertes auf unter 2 EW/WE auszugehen. Bei der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs werden daher 2 EW/WE zu Grunde gelegt, sodass ausreichend Flächenreserven berücksichtigt werden. Auf diese Weise kann dem Bedarf ein angemessenes Angebot gegenübergestellt werden.

Im Vergleich zu den Umlandgemeinden, wo die Belegungsdichte durchschnittlich bei 2,5 EW/WE liegt, ist sie in Biberach mit 2,1 EW/WE deutlich geringer. Dies hat verschiedene Ursachen: Der Anteil der über 65-jährigen liegt in Biberach mit 21 % über dem Landesdurchschnitt (19 %) und deutlich über dem durchschnittlichen Anteil (15 %) in den Umlandgemeinden. Zudem leben in Biberach aufgrund der vorhandenen Bildungseinrichtungen wie z. B. der Hochschule zahlreiche Studenten. Aus diesen beiden Bevölkerungsgruppen resultiert ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonen-Haushalten, was insgesamt zu der durchschnittlich gesehen, geringen Belegungsdichte in Biberach führt.

Die Wohnfläche pro Kopf steigt seit Kriegsende kontinuierlich an. Das Institut empirica, Bonn/Berlin, hat in eigenen Berechnungen die bisherige und zukünftige Entwicklung beschrieben. Das Wachstum der Wohnfläche pro Kopf wird nach diesen Berechnungen weiter anhalten und ungefähr im Jahr 2030 eine Sättigung bei ca. 52 m² pro Kopf erreichen. Heute liegen wir bei ca. 42 m² Wohnfläche pro Kopf.

Prognosen zur weiteren Entwicklung sind allerdings mit Zurückhaltung zu betrachten, da die prognostizierte Entwicklung im Wesentlichen auf unserem stetig gestiegenen Wohlstand beruht. Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit können Zukunftsaussagen hierzu deshalb nur spekulativ sein.

Wohnbauflächenbedarf

Stand EW II/2008 (StaLa)	32.151 EW
Bevölkerungsentwicklung incl. Wanderungen bis 2013 (+0,15 %/Jahr)	251 EW
Sinkende Belegungsdichte bis 2013 (+0,9 %/Jahr)	1.455 EW
fiktiver Einwohnerzuwachs bis 2013	1.706 EW

Wohnbauflächenbedarf bis 2013

Auf der Basis der aufgezeigten Entwicklungen wird der Wohnbauflächenbedarf für die nächsten fünf Jahre, d. h. bis zum Jahr 2013 ermittelt. Aus dem errechneten fiktiven Einwohnerzuwachs lässt sich folgender Wohnungsbedarf bei 2 EW/WE ableiten:

- Bevölkerungssaldo: ~ 125 WE
- Wohnungsbedarf aus Dichteschwund: ~ 727 WE
- **Gesamtbedarf bis 2013: ~ 852 WE**

Wohnungsbedarf pro Jahr bis 2013 (= 5 Jahre):
ca. 170 WE/Jahr

C.1.3 Wohnbauflächenangebot

Baufertigstellungsstatistik

Inwieweit der errechnete Wohnbauflächenbedarf auch tatsächlich gedeckt wird, lässt sich anhand der Bautätigkeit der letzten Jahre ablesen. Die Bautätigkeitsstatistik des StaLa liefert hierzu differenzierte Informationen. Der Verlauf der Baufertigstellungen von Wohnungen und Gebäuden stellt sich über die

Jahre unterschiedlich dar. Während die Zahl der in Biberach fertiggestellten Wohngebäude von 1991 bis 2001 im Mittel mit 95 relativ stabil blieb, (+/- 20 %) schwankt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum aufgrund externer Faktoren sehr stark. Vor allem der Zuzug aus dem Osten zu Beginn der 90er Jahre in Kombination mit der damaligen Wohnungsbauförderung führte zu einem sprunghaften Anstieg. Ein Effekt, der ebenfalls im Kreis und Land, wenn auch in abgeschwächter Form festzustellen ist.

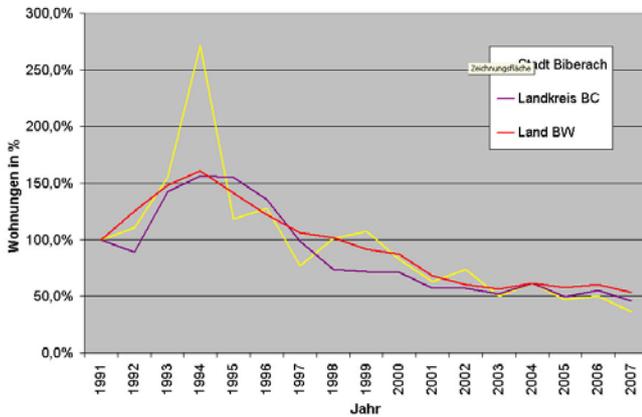
Im Durchschnitt wurden über die Dekade (1991-2001) ca. 230 WE pro Jahr gebaut, mit fallender Tendenz. Berücksichtigt man die Spitze im Jahr 1994 nicht, liegt der Durchschnitt bei ca. 200 WE pro Jahr. Diese Durchschnittszahl lag nahe dem berechneten Wohnungsbedarf bis 2007 mit 220 WE pro Jahr.

Betrachtet man allerdings den Zeitraum 2000-2004, fällt auf, dass durchschnittlich nur noch knapp 130 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden. Das bedeutet, es wurden pro Jahr 40 Wohnungen weniger gebaut als der ermittelte Bedarf mit 170 WE/Jahr erfordert hätte. Die Zahlen belegen die seinerzeit schwierige Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt. Obwohl rechnerisch der Wohnungsbedarf gegeben ist, lassen sich Wohnungen und Häuser von Bauträgern zur Zeit nur schwer vermarkten. Die schwierige Situation im Baugewerbe und bei Bauträgern spiegeln diese Situation wieder.

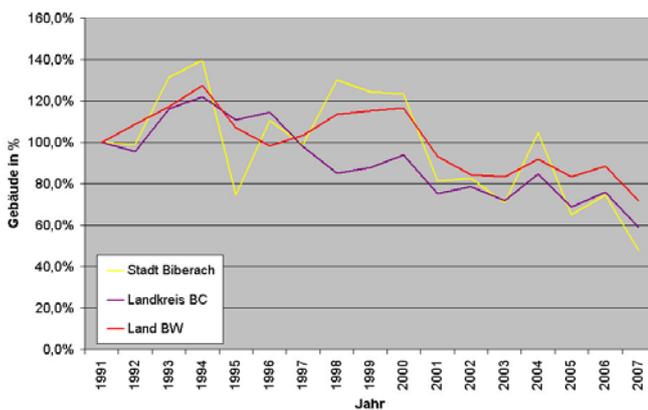
Von dem kleinen Hochpunkt bei den Gebäuden im Jahr 2004 abgesehen, setzt sich dieser Abwärtstrend fort. So sind in den Jahren 2005-2007 nur noch durchschnittlich 86 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Dem steht aktuell ein errechneter Bedarf von 170 WE/Jahr gegenüber.

Aufgrund der momentan sehr schwierigen wirtschaftlichen Situation und der damit verbundenen Verunsicherung ist die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt nur schwer einzuschätzen. Unter welchen Voraussetzungen der errechnete Bedarf zu einer echten Nachfrage führt bleibt demnach abzuwarten. Für Biberach ist aber dennoch wichtig, dass die notwendigen Bauflächen bereitgestellt werden, um kurzfristig auf geänderte Rahmenbedingungen

reagieren zu können und um Interessenten an Biberach zu binden.



Baufertigstellungen Wohnungen von 1991 bis 2007



Baufertigstellungen Gebäude von 1991 bis 2007

Mit der Entwicklung der Baugebiete in den Ortsteilen (Kotzholzäcker, Beim Forsthaus, Innerer Grumpen, Weißdornweg) und dem Talfeld in der Kernstadt kann der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern kurzfristig gedeckt werden. Zunehmend wird aber auch nach alternativen Bauplätzen gefragt. In Zukunft ist es daher wichtig, zusätzlich zum Baugebiet Talfeld Grundstücke anbieten zu können. Dies soll neben einzelnen Baulücken im Innenbereich durch die Entwicklung des Baugebietes Hochvogelstraße erreicht werden. Es sollte auf jeden Fall der prognostizierte Bedarf von ca. 170 WE/Jahr durch entsprechende Angebote gedeckt werden können. Dieser ermittelte Bedarf ist dann kontinuierlich der realen Entwicklung gegenüberzustellen und bei Bedarf zu korrigieren.

Differenziertes Wohnflächenangebot

Neben dem offensichtlichen Wohnbauflächenan-

gebot, das im Zuge der Ausweisung von Neubaugebieten geschaffen wird, verbirgt sich hinter dem zur Zeit vielzitierten, aber nicht neuen, Schlagwort der Innenentwicklung ein vielfältiges Angebot an potenziellen Wohnbauflächen.

Der Entwicklung dieser Flächen kommt im Hinblick auf eine nachhaltige, ökologisch ausgerichtete Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Die Wiedernutzung von nicht- oder untergenutzten Flächen im Innenbereich vermindert die Inanspruchnahme des Freiraums und trägt gleichzeitig zu einer Stärkung der bestehenden Quartiere bei. Durch die Nähe der Flächen zu den Hauptversorgungsbereichen wird auch dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen.

Den Erfolg der Bemühungen, Potenziale in der Innenstadt zu aktivieren, zeigen die fertiggestellten Projekte „Gymnasiumstraße“, „Zwingergasse“, „Pfluggasse“, „Biber-Areal“ etc.

Insgesamt setzt sich das Wohnflächenangebot wie folgt zusammen:

- Flächen für die Innenentwicklung
- Baulücken (Privateigentum)
- Baulücken (städtisches Eigentum)
- Wohnbauflächen durch Umnutzung bebauter Bereiche
- Neubaugebiete

Über diese Angebote hinaus entstehen auch in den bestehenden Wohnquartieren durch Umnutzung, Nachverdichtung und Neubelegung neuer Wohnraum. Diese Prozesse sind allerdings von zahlreichen Faktoren abhängig und vollziehen sich sehr langsam. Ein nennenswertes Angebot pro Jahr kann aus diesen Entwicklungen nicht abgeleitet werden.

Quantifizierung des Angebots

Baulücken (Privateigentum):

Baulücken sind Grundstücke, die planungsrechtlich gesichert und fertig erschlossen sind (freie Grundstücke in Neubaugebieten, die seit 2000 erschlossen wurden, werden im Wohnbaulandprogramm gesondert geführt). Insgesamt stehen auf 229 Baulücken/Grundstücken zur Zeit ca. 344 WE (ca. 1,5 WE/Grundstück) zur Verfügung. Das Aktivierungspotenzial wird allerdings als sehr

gering eingestuft, da vielen Eigentümern die Baulandqualität ihres Grundstücks bekannt ist. Die Flächen werden in vielen Fällen als Alterssicherung oder für die Kinder zurück gehalten.

Exkurs: Zur Aktivierung der Baulücken, bzw. um überhaupt einschätzen zu können, wie viele Baulücken tatsächlich kurz- bis mittelfristig verfügbar sind, wurde im Sommer 2005 eine Umfrageaktion durchgeführt. Es wurden damals insgesamt 155 Eigentümer angeschrieben, die teilweise auch mehrere Grundstücke besitzen. Die Rücklaufquote der Umfrage betrug 61 %. Die Auswertung dieser Aktion hat zusammengefasst folgendes ergeben:

- Es stehen ca. 20 % der Grundstücke prinzipiell innerhalb von fünf Jahren auf dem Markt zur Verfügung.
- Es werden demnach max. 4 % der Baulücken als pro Jahr zu aktivierende Baulücken in Ansatz gebracht.

Potenzial gesamt: ca. 69 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 14 WE

Baulücken (städtisches Eigentum):

Hierbei handelt es sich um städtische Baugrundstücke in bestandsgebundenen Gebieten, die planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind.

Potenzial gesamt: ca. 26 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 1 WE

Hinweis: Flächenreserven in erschlossenen Neubaugebieten und auf Flächen für die Innenentwicklung werden im Wohnbaulandprogramm 2009 geführt.

Umnutzung bereits bebauter Bereiche:

Hier handelt es sich um überwiegend private Flächen, die durch Umnutzung von z. B. Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden können. In der Vergangenheit wurde auf diese Weise z. B. das Metzger-Areal realisiert.

Projekte, die zurzeit geplant bzw. realisiert werden:

- Biber-Areal MFH 24 WE (8 WE frei)
- Riedlingerstraße Süd MFH 25 WE (22 WE frei)

Potenzial gesamt: MFH 30 WE

Das Projekt Biber-Areal ist bereits fast fertig gestellt. Hier sind noch 8 Wohnungen frei. Die Bebauung Riedlingerstraße Süd wird sukzessive in den nächsten Jahren realisiert. Von den insgesamt 25 Wohnungen sind bereits 3 Wohnungen verkauft. Neben der Neuordnung oder Umnutzung von bereits bebauten Gebieten bietet die intensivere bauliche Nutzung von bisher baulich nur gering genutzten Flächen eine weitere Möglichkeit, im Innenbereich weitere Wohnbauflächen anzubieten. Die Zahl der mit diesen Nachverdichtungsmaßnahmen zu realisierenden Wohneinheiten ist einzelfallabhängig und schwer vorauszusagen. Hierfür werden pauschal 5 Wohneinheiten pro Jahr angesetzt. Daher kann pro Jahr von folgendem Wohnungsangebot ausgegangen werden:

Potenzial gesamt: ca. 60 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 12 WE

Flächen für die Innenentwicklung:

Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches gibt es Flächen, die im Hinblick auf eine verstärkte Innenentwicklung für Wohnnutzung herangezogen werden sollen. Da im Voraus schwer abzuschätzen ist, zu welchem Zeitpunkt die einzelnen im Plan dargestellten Flächen entwickelt werden können, werden pro Jahr 10 % dieser Flächen in Ansatz gebracht.

Potenzial gesamt: ca. 183 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 18 WE

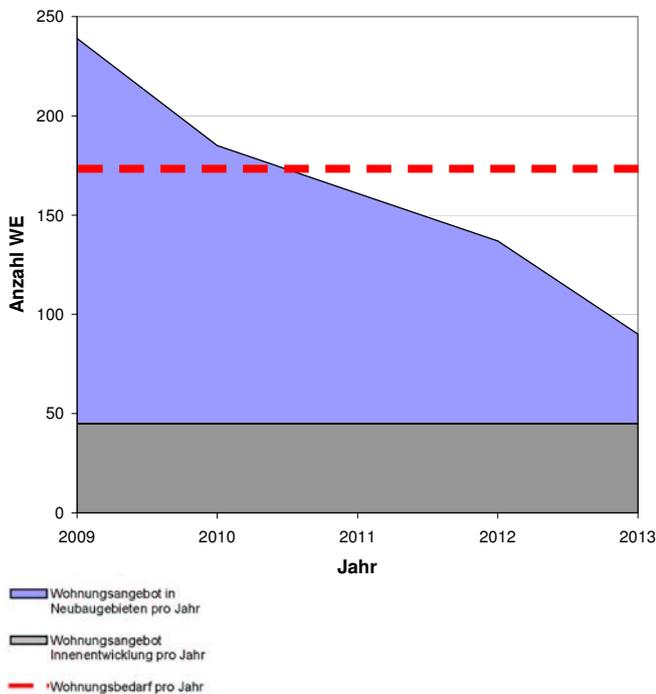
Geplante Bauflächen (Neubaugebiete):

Die geplanten Wohnungsangebote in Neubaugebieten sind in dem in Anlage beigefügten Wohnbauflächenprogramm 2009 dargestellt. Das Programm differenziert nach Angeboten, die kurz- bis mittelfristig, d. h. bis zum Jahr 2013, bzw. langfristig zur Verfügung stehen. Auf Basis des aktuellen Planungsstandes sind folgende Wohnflächenpotenziale zu erwarten:

- Anzahl der WE in sämtlichen geplanten Wohnbauflächen: ca. 2.673 WE
- Anzahl WE, die bis zum Jahr 2013 geplant sind: ca. 767 WE
- davon durchschnittlich pro Jahr: ca. 153 WE

Fazit:

Die Grafik stellt den berechneten Wohnungsbedarf bis 2013 im Verhältnis zu den vorhandenen und geplanten Wohnbauflächenpotenzialen dar (bzw. die Anzahl möglicher Wohneinheiten in diesen Flächen).



Bilanzierung Wohnungsbedarf/Wohnungsangebot 2009-2013 (eigene Berechnung)

Die Angabe erfolgt unter der Prämisse, dass der berechnete Bedarf bis 2013 (insgesamt 852 WE => jährlich ca. 170 WE), abzüglich des Potenzials der Innenentwicklung mit jährlich ca. 45 WE, pro Jahr mit ca. 125 WE in Neubaugebieten zu decken ist. Wenn diese Zahl erreicht wird, wäre eine Bedarfsdeckung zuzüglich der Reserven der Innenentwicklung möglich. Dies setzt aber voraus, dass die entsprechenden Bauflächen zum genannten Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Grafik verdeutlicht, dass bis zum Jahr 2011 voraussichtlich ein höheres Angebot, als zur Deckung des Bedarfs nötig wäre, zur Verfügung steht. Verteilt man den Überschuss aus den Jahren 2009/2010 auf die folgenden Jahre, so kann bei einer konsequenten Umsetzung des Wohnbauflächenprogramms der errechnete Bedarf bis 2012 gedeckt werden.

Hinzu kommt, dass die Bemühungen der letzten Jahre, ein großes Bauplatzangebot speziell für Ein-

familienhäuser bereit zu stellen, Früchte trägt. In den aktuell verfügbaren Baugebieten stehen noch frei zu vergebende Bauplätze zur Verfügung. Interessenten können damit sofort Angebote gemacht werden.

Die Umsetzung des Wohnbauflächenprogramms ist abhängig vom vorausgehenden Grunderwerb, so dass das angenommene Wohnungsangebot unter dem Vorbehalt eines möglichen Grunderwerbs steht.

Im Moment wird der erste Entwicklungsabschnitt des Baugebietes Talfeld realisiert. Seit Herbst 2008 wird hier die Erschließung des 1. Bauabschnitts gebaut. In 2009 soll dann der 2. und 3. Bauabschnitt folgen. Hier werden Grundstücke für Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zur Verfügung gestellt.

Parallel wurde bereits Grunderwerb im Bereich „Hauderboschen“ getätigt und in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans die geplante Wohnbaufläche „Hochvogelstraße“ ausgewiesen. Aufgrund der finanziellen Vorleistungen für die äußere Erschließung des Baugebietes Talfeld soll die Entwicklung jedoch zunächst schwerpunktmäßig hier stattfinden.