

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	10.12.2019			

**Betreff:**

Fragen der Stadtentwicklung  
Beantwortung Antrag A-19-26-60-23

**Beschlussvorschlag:**

Es erfolgt Kenntnisnahme.

**Anlagen:**

1. Antrag A-19-26-60-23 der CDU-Fraktion
2. Tabelle Einwohnerzahlen, Zahl der Ausländer, Ausländeranteil seit 1970

**Sachdarstellung**

Die CDU-Fraktion hatte mit Schreiben vom 23.04.2019 den Antrag gestellt, die Verwaltung möge zu folgenden Fragen der Stadtentwicklung berichten:

1. Folgerungen aus der Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich Wohnraumbedarf, öffentlicher Infrastruktur, Integrationsarbeit unter besonderer Berücksichtigung des Umstands, dass der erhebliche Einwohnerzuwachs von 1.300 EW seit 2011 ausschließlich von Ausländern getragen sei.
2. Möglichkeiten der Beschleunigung der Ausweisung von Wohnbauland und Umgang mit dem Antrag der CDU zur Quote öffentlich geförderter Mietwohnungen
3. Aufwand zur Erstellung einer Gewerbeflächenbedarfsberechnung nach dem Vorbild der Stadt Pforzheim.

(zu den Details s. Anlage 1)

Der Gemeinderat hat den Antrag angenommen. Vereinbart wurde eine Berichterstattung in der zweiten Jahreshälfte.

**1. Folgerungen aus der Bevölkerungsentwicklung ...**

**1.1. ... für den Wohnraumbedarf**

Der Wohnraumbedarf speist sich aus zwei Quellen: der Veränderung der Einwohnerzahl und der Veränderung des Wohnraumbedarfs pro Person.

*a) Einwohnerzuwachs/-verlust*

Die Einwohnerzahlen von Mühlacker sind in den Jahren seit 2011 (24.720 EW) bis 2018 (26.076 EW) deutlich gestiegen (Details s. Anlage 2). Dieser Anstieg von durchschnittlich knapp

200 EW/a verursacht einen Bedarf an Wohnflächen von ca. 8.760 m<sup>2</sup>/Jahr. Bezogen auf einen Flächennutzungsplanzeitraum von 15 Jahren sind dies 131.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche (oder 1.314 100m<sup>2</sup>-Wohnungen). Werden diese Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert, dann werden hierfür 14 ha Bruttobauland benötigt, im Einfamilienhausbau 66 ha.

Allerdings beziehen sich die genannten Daten auf einen Zeitraum, der durch verschiedene Besonderheiten geprägt war:

- Der Zeitraum 2011-2018 war von einem stetigen Wirtschaftswachstum geprägt. Der Zuzug von Menschen erfolgt in der Regel aufgrund eines in der Region angebotenen Arbeitsplatzes. Eine Abschwächung der wirtschaftlichen Entwicklung, wie sie sich derzeit abzeichnet, wirkt deshalb deutlich dämpfend auf das Zuzugsverhalten.
- Die angespannte Wohnungs- und Baulandsituation in den umgebenden Ballungsräumen bei zugleich historisch niedrigen Zinsen bewirkt ein Ausweichen der Wohnungsbautätigkeit in die Randzonen der Ballungsräume, wovon Mühlacker stark profitiert hat.
- Der Zuzug von Flüchtlingen in den Jahren 2015/16 hat als Sondereffekt einen erheblichen Anstieg der Einwohnerzahlen bewirkt, der sich tendenziell nicht in gleicher Weise wiederholen wird. Inwieweit dieser Anstieg überhaupt nachhaltig ist oder die Asylberechtigten nach Wegfall ihrer Fluchtgründe in ihre Heimat zurückkehren kann von der Verwaltung nicht beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Sondereffekte ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Flächenbedarfe bezogen auf einen durchschnittlichen Zeitraum ohne vergleichbar ausgeprägte Sondereffekte deutlich geringer sind. Hinzu kommt: Noch immer sind die Einwohnerzahlen von 2003 (26.362 EW) in Mühlacker nicht wieder erreicht, die im vorhandenen Gebäudebestand - sogar ohne die inzwischen hinzugekommenen Gebiete Hinter den Zäunen (1,2 ha), Sommerberg (3,1 ha), Aischbühl Ost (0,8 ha), Pforzheimer Weg (3,6 ha), Auwiesenweg (0,5 ha) - Wohnraum gefunden haben.

#### *Wohnflächenbedarf/Person*

Der Wohnraumbedarf/Person liegt – langjährig um ca. 0,1 m<sup>2</sup> steigend – für 2017 bei 43,8 m<sup>2</sup>/Person. Die Zuwächse der letzten Jahre werden nicht so sehr von weiteren Wohlstandsgewinnen sondern vielmehr von der weiter steigenden Zahl von Singlehaushalten (2017: 41,8% aller Haushalte) bzw. von geringer werdenden Belegungsdichten insbesondere bei Seniorenhaushalten bestimmt: Wenn bei Familien die Kinder ausziehen bleiben die Eltern i.d.R. im Haus wohnen und erhöhen damit den belegten Wohnraum im Vergleich zu einer Familie mit zwei Kindern um den Faktor 2. Dieser Effekt wird besonders deutlich bei einer Gegenüberstellung der durchschnittlich in Anspruch genommenen Wohnfläche/Person nach Zahl der Haushaltsmitglieder:

	<b>Gesamt</b>	<b>Eigentum</b>	<b>Miete</b>
Gesamt	43,8 m <sup>2</sup>	49,9 m <sup>2</sup>	37,4 m <sup>2</sup>
1-Personen-Haushalte	66,7 m <sup>2</sup>	<b>97,5 m<sup>2</sup></b>	<b>54,7 m<sup>2</sup></b>
2-Personen-Haushalte	48,0 m <sup>2</sup>	<b>58,0 m<sup>2</sup></b>	36,9 m <sup>2</sup>
3 und mehr-Personen-Haushalte	30,6 m <sup>2</sup>	34,8 m <sup>2</sup>	24,4 m <sup>2</sup>

Die insgesamt höhere Inanspruchnahme von Wohnfläche bei Wohneigentum im Vergleich zu Mietwohnraum überrascht nicht. Menschen haben aber zudem die Tendenz, in einer Wohnung auch dann zu verbleiben, wenn die Haushaltsgröße sinkt (ob durch den Auszug der Kinder, durch Trennung oder durch den Tod des Partners), obwohl ihr Wohnflächenbedarf damit nominal sinkt. Dieser sog. Remanenzeffekt (Remanenz = Beharrungstendenz) ist aus naheliegenden Gründen bei Wohneigentum deutlich stärker ausgeprägt: Die Wohnflächeninanspruchnahme von Ein-Personen-Haushalten liegt im Eigentum bei 97,5 m<sup>2</sup>, in Miete bei 54,7 m<sup>2</sup>. Faktisch bedeutet dies, dass der weit überwiegende Teil der Menschen in einem Einfamilienhaus leben bleibt – auch dann, wenn der Haushalt nur noch aus einer Person besteht. Durch die steigende

Lebenserwartung verlängert sich zudem der Zeitanteil, in dem ein Einfamilienhaus nicht mehr von einer Familie, sondern nur noch von einem Paar oder einer Einzelperson bewohnt wird.

Selbst wenn die Bereitschaft besteht, den Wohnraum dem veränderten Bedarf anzupassen, verringert sich aber der Wohnflächenbedarf nicht linear: Ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad, eine Toilette für eine Person hat nicht nur 25% der Größe des gleichen Raums für vier Personen.

Der aus diesen Effekten resultierende Wohnflächenbedarfszuwachs von derzeit ca. 0,1 m<sup>2</sup>/Person pro Jahr bedeutet bei 26.000 Einwohnern für Mühlacker einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 2.600 m<sup>2</sup> pro Jahr. Bezogen auf einen Flächennutzungsplanzeitraum von 15 Jahren entspricht dies einem Wohnflächenbedarf von 390 100m<sup>2</sup>-Wohnungen, was einem Einwohnerzuwachs von ca. 890 Personen entspricht. Umgerechnet auf Bauland entspricht dies ca. 4 ha Bruttowohnbauland bei Realisierung im Geschosswohnungsbau oder 20 ha im Einfamilienhausbau.

## **1.2. ... für die öffentliche Infrastruktur**

Die Kosten der kommunalen Infrastruktur steigen i.d.R. mit der Einwohnerzahl. Allerdings steigen sie nicht linear, sondern in Entwicklungsstufen: So ist z.B. eine Kläranlage in der Lage, das Abwasser bis zu einer bestimmten Einwohnerzahl zu reinigen. Wird ihre Leistungsfähigkeit überschritten, so ergeben sich bei einem Sprung auf die nächste Ausbaustufe erhebliche Mehrkosten.

Auch bei der öffentlichen Infrastruktur findet sich der Begriff der Remanenz in Form von Remanenzkosten: eine sinkende Einwohnerzahl führt nicht zu einem linearen Abbau der Infrastruktur. In der Folge steigen aufgrund der gegebenen Unterhaltungskosten die Infrastrukturkosten/Einwohner. Kritisch ist deshalb weniger ein Bevölkerungszuwachs als vielmehr die Fallkonstellation sinkender Bevölkerungszahlen, die allerdings für Mühlacker noch keine Relevanz hat.

Für verschiedene Bereiche der Daseinsvorsorge wird der Mehrbedarf von der Verwaltung wie folgt eingeschätzt:

### *a) Kindergärten und Schulen - Vorbemerkung*

Auf der Basis einer unspezifischen Prognose zur Bevölkerungsentwicklung ist zum Wachstum der Einwohnerzahl zu sagen, dass pro 100 neue Einwohner mit

- 1,5 Krippenkindern (0-3 Jahre)
- 5 Kindergartenkindern (3 Jahre bis Schuleintritt)
- 6 Grundschulkindern und
- 9 Kindern/Jugendlichen, die eine weiterführende Schule besuchen (davon 4 Gymnasiasten)

zu rechnen ist. Auf 1.300 Neubürger macht dies

- 20 zusätzliche Krippenkinder
- 65 zusätzliche Kindergartenkinder
- 78 zusätzliche Grundschulkindern und
- 117 Schülerinnen und Schüler an weiterführenden Schulen

### *b) Kindertagesbetreuungseinrichtungen*

Bereits die am 23.07.2018 beschlossene „Örtliche Bedarfsplanung nach dem Kindertagesbetreuungsgesetz (KiTaG) für Kinder von 0 Jahren bis zum Schuleintritt“ zeigte auf lange Sicht einen Fehlbestand an Krippenplätzen für unter 3-jährige Kinder von rund 150 Plätzen (Stand März 2018).

Die neueste Bedarfsplanung, die im Herbst 2019 erstellt wird, wird zeigen, dass der Fehlbestand bei den Kindertagesbetreuungsplätzen für über 3-jährige Kinder bei wenigstens 50 Plätzen liegt. Weiterer Einwohnerzuwachs verschärft aktuell die Situation noch zusätzlich. (Das neu zu erschließende Wohngebiet Ziegelei wird durch einen eigenen Kindergarten mit Krippenplätzen versorgt werden und wird bei diesen Überlegungen außen vor gelassen.)

Das Amt für Bildung und Kultur beschäftigt in der Konsequenz die Frage, ob vor der Bebauung von Baulücken und der Erstellung einzelner Neubauten den Erträgen des Einwohnerzuwachses die zu erwartenden Kosten für den Ausbau der Infrastruktur gegenüber gestellt werden sollten.

#### *c) Grundschulen*

In den Grundschulen ist die Auswirkung des Einwohnerzuwachses unterschiedlich: Für die Grundschulen in Großglattbach, Mühlhausen und Lienzingen ist Einwohnerzuwachs ausdrücklich wünschenswert. Hier werden bereits jahrgangsübergreifende Klassen gebildet bzw. Lienzingen steht Schuljahr für Schuljahr an der Schwelle zu diesem Schritt. Die Grundschulen in Enzberg und Lomersheim sind ausgelastet. Schülerzuwachs kann begrenzt untergebracht werden.

Der Ulrich-von-Dürrenz-Schule stehen überzählige Räume der ehemaligen Werkrealschule zur Verfügung, die aktuell noch von der Gemeinschaftsschule Schillerschule genutzt werden. In diesen Räumen könnten weitere Grundschulklassen der Schule untergebracht werden. Die Grundschule Heidenwäldle ist aufgrund des Gebäudezustands nahezu an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Hier können nur wenige Grundschulkinder zusätzlich aufgenommen werden. Andernfalls ist eine Gebäudeerweiterung erforderlich.

Der Grundschule Schillerschule fehlen, wie bereits in der Schulentwicklungsplanung von 2016 festgestellt schon jetzt Schulräume. Die Schule ist zudem eine teilgebundene Ganztagschule und sollte den wachsenden Ganztagsbedarf durch die Ausweisung eines zweiten Ganztagszuges abdecken. Dazu fehlen jedoch schon heute die erforderlichen Räumlichkeiten. Die Schule muss gegenwärtig Ganztagschüler abweisen. Die beiden Halbtagszüge haben noch begrenzte Kapazität.

Die Grundschüler des neuen Wohngebiets Ziegelei werden nicht alle der Grundschule Schillerschule zugeordnet werden können. In Frage kommt hier noch die Grundschule Heidenwäldle, für die die Gebäudeerweiterung damit erforderlich werden wird.

Infrage käme auch die Ulrich-von-Dürrenz-Schule. Es ist zu prüfen, ob die Stadt dabei allerdings ergänzend eine kostenfreie Schülerbeförderung anbieten muss. Dies ist noch nicht geprüft.

#### *d) Weiterführende Schulen*

Der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre gleicht sinkende Schülerzahlen aus und lässt sich in der Mörike-Realschule wie auch im Theodor-Heuss-Gymnasium gut abbilden.

Einzig die Gemeinschaftsschule Schillerschule hat Raumnot, die bereits bei der Beschlussfassung zur Einrichtung der Gemeinschaftsschule bekannt war. Gleichwohl ist auch hier ausreichend Kapazität in den Klassen zur Aufnahme neu zugezogener Schülerinnen und Schüler.

Mit Bezug der Wohneinheiten im neuen Wohngebiet Ziegelei werden statistisch 36 zugezogene Realschüler um Beschulung an der Mörike-Realschule ersuchen. Dies kann im Zweifelsfall zum Bedarf zusätzlicher Klassenbildungen führen oder die Schülerinnen und Schüler müssen abgewiesen werden.

Beim Theodor-Heuss-Gymnasium verhält es sich genauso.

Die Gemeinschaftsschule Schillerschule hat für die Aufnahme weiterer Gemeinschaftsschüler noch Kapazität, ohne dreizügig zu werden.

#### *e) Sportstätten*

Die Sportstättenkapazität hat den Einwohnerzuwachs der Vergangenheit gut auffangen können und reicht auch für weiteren Zuwachs aus.

#### *f) Stadtentwässerung*

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einer höheren Auslastung der bisher vorhandenen Klärwerke, hier vor allem KA Lomersheim und bedingt KA Enzberg (in Mühlhausen und Lienzingen sind die Einwohner weiterhin rückläufig). Da die Reserven Lomersheim damit zurückgehen, kann sich dies ggf. auf die längerfristig geplante Stilllegung KA Mühlhausen (Behandlung in Lomersheim)

auswirken, dies bleibt noch zu prüfen/abzuwarten. Die Auswirkungen auf Kanalisationen (hydraulisch) können vernachlässigt werden.

Sofern neue Baugebiete innerhalb FNP erfolgen sind auch diese in den derzeit geltenden Rahmenplänen bereits berücksichtigt.

#### *g) Feuerwehr*

Eine höhere Einwohnerzahl von 1.300 EW löst keine unmittelbaren Investitionen bei der Feuerwehr aus.

#### *h) Straßennetz*

Mit Sicherheit wird ein höheres Verkehrsaufkommen generiert, das sich jedoch nicht abschließend beziffern lässt. Auch die Ausweisung neuer Wohngebiete und Gewerbegebiete führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Nach Einschätzung der Straßenverkehrsbehörde kann die bestehende Verkehrsinfrastruktur diesen Verkehr grundsätzlich aufnehmen. Detaillierte Angaben sind erst gebietsbezogen möglich.

#### *i) ÖPNV*

Der ÖPNV müsste grundsätzlich in der Lage sein, diese zusätzlichen Personen zu befördern. Im Einzelfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Buslinie verändert oder eine neue Linie erforderlich ist, was natürlich Kosten auslösen würde.

### **1.3. ... für die Integrationsarbeit**

Die Einwohnerzahlen, die Zahl der Ausländer sowie der sich daraus ergebende prozentuale Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung von Mühlacker sind in Anlage 2 dargestellt: Die Einwohnerzahlen sind bis 2003 gestiegen und dann von 2004 bis 2011 kontinuierlich gesunken. Der seitherige kontinuierliche Anstieg ist in der Tat ausschließlich von Ausländern getragen. Die absolute Zahl der Ausländer in Mühlacker wie auch deren prozentualer Anteil an der Gesamtbevölkerung ist folglich ebenfalls kontinuierlich gestiegen.

Allerdings gilt dies nur, wenn wie im Antrag formuliert das Anfangsjahr 2011 zugrunde gelegt wird, denn sowohl in absoluten Zahlen als auch im prozentualen Anteil an der Gesamtbevölkerung lagen die Werte in der Vergangenheit schon höher – das im Antrag genannte Ausgangsjahr 2011 war im Zeitraum seit 1988 das Jahr mit der geringsten Zahl an Ausländern in Mühlacker. Die Zahl der Ausländer in Mühlacker lag im Jahr 2002 prozentual wie absolut mit 6.248 EW (23,7%) am höchsten und sank zunächst kontinuierlich bis 2011 (4.039 EW, 16,3%), um bis 2018 wieder anzusteigen (5.768 EW, 22,1%).

Inwieweit sich aus der Zahl der Ausländer überhaupt Rückschlüsse auf spezifische Erfordernisse wie Integrationsarbeit ziehen lassen muss allerdings aufgrund anderer – statistischer - Faktoren bezweifelt werden:

- Bis 1999 bekamen in Deutschland geborene Kinder automatisch die Staatsangehörigkeit ihrer Eltern, die Eigenschaft als Ausländer wurde also quasi „vererbt“ (sog. Abstammungsprinzip/ius sanguinis – anders z.B. USA: Geburtsortprinzip/ius soli).
- Von 2000 bis 2014 erwarben in Deutschland geborene Kinder von Ausländern neben der Staatsangehörigkeit ihrer Eltern auch die deutsche, mussten sich aber bis zum 23. Lebensjahr für eine der beiden entscheiden (sog. Optionsmodell). Da diese Kinder zunächst zwar nicht nur, aber auch Deutsche waren, tauchten sie in der Statistik als Ausländer nicht mehr auf. Erst wenn sie sich mit spätestens 23 Jahren für die Staatsangehörigkeit ihrer Eltern entschieden, wurden sie wieder als Ausländer geführt. Diese Regelung brachte im Ergebnis eine Generation (0-23) statistisch zum Verschwinden.
- Ende 2014 wurde dieses Modell in eine Option dauerhafter Mehrstaatlichkeit überführt. Diese Doppelstaatler sind auch Deutsche, werden also statistisch dauerhaft nicht mehr als Ausländer geführt.

Alle in Deutschland geborenen Kinder von Ausländern, die seit mindestens 8 Jahren rechtmäßig hier leben, fallen also als Ausländer aus der Statistik – und zwar dauerhaft. Die Zahl der

Ausländer hat insofern nur eine sehr bedingte Aussagekraft, wenn die Frage lautet: „Wie viele Menschen mit potenziell erhöhtem Integrationsbedarf gibt es in Mühlacker?“

Prognostisch wird das Thema aber noch an Bedeutung zunehmen. Durch den weiter zu erwartenden Zuzug von Migranten und die gestiegene Geburtenrate pro Frau (ursächlich ebenfalls durch den Zuzug von Migranten) wird das Thema Integration weiter an Bedeutung zunehmen. Die personelle Ausstattung in der Verwaltung ist aktuell eine 50%-Stelle für die Integrationsbeauftragte und muss zu gegebener Zeit überprüft werden.

## **2. Wohnbauland + Mietwohnungsbau**

### **2.1. Möglichkeiten der Beschleunigung der Ausweisung von Wohnbauland**

Hinsichtlich der Zeitdauer der Verfahren zur Ausweisung von Wohnbauland ist zu differenzieren zwischen den einzelnen Verfahren, die nacheinander oder parallel zueinander abzuarbeiten sind:

#### *a) Bebauungsplan*

Das Bebauungsplanverfahren folgt gesetzlich festgelegten Schritten, die in den beschleunigten Verfahren (§§ 13a+b BauGB) verkürzt werden können, allerdings u.a. um den Preis einer dann auch verkürzten Bürgerbeteiligung.

Zeitlich problematisch ist aber weniger die im Rahmen der beschleunigten Verfahren grundsätzlich entbehrliche frühzeitige Beteiligung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Behörden stellt vielmehr sicher, dass bei der (aufwändigeren) Entwurfsoffenlage nicht dann erst eingehende Stellungnahmen eine nochmalige Offenlage erforderlich machen. Verzögerungen ergeben sich vielmehr aufgrund der immer umfangreicheren Verrechtlichung der Materie. Dies zieht die Notwendigkeit der Erstellung einer Vielzahl von Gutachten nach sich, da ansonsten eine fehlerfreie Abwägung nicht sichergestellt ist.

Verzögerungen ergeben sich auch aus der Vielzahl gleichzeitig zu betreuender Verfahren, was ein konzentriertes Arbeiten nur eingeschränkt zulässt. Eine geringere Zahl von Verfahren, die im Gegenzug schneller durchgeführt werden, wäre vermutlich für alle Beteiligten befriedigender.

#### *b) Umliegung*

Für Umliegung und Erschließung bedient sich die Stadt Mühlacker seit Jahren des Erschließungsträgermodells. Grundlage ist eine Vereinbarung zur Grundstückszuteilung und Kostentragung zwischen Erschließungsträger und Grundstückseigentümer auf vertraglicher Basis. Es handelt sich insofern um eine Verhandlungslösung, die Zeit in Anspruch nimmt. Ob eine Durchführung im amtlichen Verfahren, also letztlich ohne Zustimmungserfordernis, angesichts der dann zu erwartenden Rechtsverfahren tatsächlich schneller zum Ziel führen würde ist allerdings fraglich. Die mit der Erschließungsträgerschaft verbundenen finanziellen Effekte (100% Kostentragung durch die Eigentümer) sowie die mit allen Eigentümern einvernehmlich vereinbarte Verfahrensdurchführung sprechen zudem für dieses Modell.

#### *c) Erschließung*

Im Rahmen der Erschließung ist in zeitlicher Hinsicht kein relevanter Unterschied zwischen Erschließungsträgerschaft und kommunalem Bau mit Beitragserhebung erkennbar. Leider ist allerdings auch keine Verfahrenserleichterung damit verbunden, da die gesamte Beitragsberechnung durchgeführt und dann mit dem Erschließungsträger verrechnet werden muss. Dieser Mehraufwand ohne erkennbaren Nutzen ist ein Ärgernis, aber aus rechtlichen Gründen nicht vermeidbar. Verfahrensverzögernd wirkt er nicht.

### **2.2. Umgang mit dem Antrag der CDU zur Quote öffentlich geförderter Mietwohnungen**

Der Antrag A-18-25-23 der CDU v. 05.05.2018 (SV 434/2018) wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 04.12.2018 vertagt und nicht nochmals beraten.

Beschlussvorschlag war, den Antrag abzulehnen mit folgender Sachdarstellung:

Eine Umsetzung der geforderten Sozialwohnungsquote ist schwierig. Es muss zwischen städtischen und privaten Grundstücken unterschieden werden. Bei städtischen Flächen hat der Gemeinderat jederzeit die Möglichkeit entsprechende Regelungen in einen Kaufvertrag einarbeiten zu lassen. In den vergangenen Jahren wurde aber kein Grundstück, für das eine solche Regelung sinnvoll wäre, veräußert.

Bei privaten Grundstücken ist eine solche Regelung nur über eine Regelung im Bebauungsplan möglich, allerdings nur für Flächen und nicht für einzelne Grundstücke.

Insgesamt gibt es einfachere Regelungsmöglichkeiten als die Einführung einer festen Quote, dies sollte wie bisher schon möglich in jedem Fall einzeln entschieden werden.

### **3. Aufwand zur Erstellung einer Gewerbeflächenbedarfsberechnung nach dem Vorbild der Stadt Pforzheim**

Die Stadt Pforzheim hat für ihre Gewerbeflächenbedarfsberechnung zunächst die Flächenverkäufe der Vergangenheit erfasst und um Sondereffekte (Wirtschaftskrise 2008, Amazon-Ansiedlung 2012) bereinigt. Die durchschnittlichen Flächenverkäufe beliefen sich zwischen 2007 und 2013 auf 4,3 ha/a mit einer geringen Schwankungsbreite von +0,6 bis -0,4 ha. Bei kleineren Kommunen ergeben sich mutmaßlich stärkere jährliche Schwankungen, da bei insgesamt geringeren Verkaufszahlen der einzelne Verkaufsfall prozentual sehr viel stärker in die Statistik eingeht. Die Herangehensweise einer Extrapolation der Bedarfswerte der Vergangenheit in die Zukunft ist aber die sinnvollste unter den denkbaren Vorgehensweisen. Ob es in einzelnen Jahren zu erheblichen Abweichungen kommt ist letztlich nicht entscheidend:

Seit dem Jahr 2000 wurden die Gebiete „Waldäcker“ (29 ha brutto) und „Lug-Osttangente“ (7 ha brutto) ausgewiesen. Pro Jahr ergibt dies für Mühlacker einen Flächenbedarf von:

$$(29 \text{ ha} + 7 \text{ ha}) / 19 \text{ a} = 1,9 \text{ ha/a}$$

Ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von 1,9 ha ergibt bezogen auf den Planungshorizont eines Flächennutzungsplans von 15-20 Jahren einen darzustellenden Bedarf von 29-38 ha. Die vom Gemeinderat angepeilte Zielgröße von ca. 25 ha bewegt sich insofern deutlich am unteren Ende des voraussichtlichen Bedarfs. Dieser Umstand ist bekannt und aus Gründen der Flächensparsamkeit politisch gewollt.

Das parallel dazu in Pforzheim modifiziert angewandte GIFPRO-Modell ist ein Rechenmodell, das zur Ermittlung eines langjährigen regionalen Gewerbeflächenbedarfs entwickelt wurde. Das Modell ist im Grundsatz nicht zu beanstanden, hat aber für die kommunale Anwendung zwei zentrale Schwachpunkte:

- Die Anzahl der einzusetzenden Parameter ist hoch und diese Parameter sind zugleich nicht mit hinreichender Genauigkeit bestimmbar. So werden z.B. Unternehmensverlagerungen und Neuansiedlungen anhand der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ermittelt, wobei die Zahl der Beschäftigten je Wirtschaftsgruppe mit einem spezifischen Faktor multipliziert wird. So erhält man die Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten der einzelnen Wirtschaftsgruppen. Daraus werden im nächsten Schritt mittels Festlegung einer Neuansiedlungsquote, einer Verlagerungsquote und für die jeweiligen Wirtschaftsgruppen spezifischen Flächenkennziffern der Gewerbeflächenbedarf durch Wachstumsprozesse pro Jahr berechnen. Das Modell kann naturgemäß keine Antwort auf die Frage geben, wie sich die Konjunktur in den nächsten Jahren entwickeln wird. Insbesondere aber sind alle hier genannten Parameter nicht hinreichend exakt bestimmbar, um daraus Zahlen abzuleiten. Unter Anwendung des GIFPRO-Modells könnte praktisch jeder gewünschte Flächenbedarf rechnerisch einwandfrei hergeleitet werden.
- GIFPRO ist als Modell geeignet, qualitative Bezüge zwischen verschiedenen wirtschaftlichen Parametern und dem daraus resultierenden Flächenbedarf aufzuzeigen. Es mag für großräumige Zusammenhänge außerdem für eine überschlägige quantitative Flächenbemessung geeignet sein. Für eine Bedarfsbemessung auf kleinräumiger kommunaler Ebene ist das Modell nicht geeignet. Dies würde dem Versuch gleichen, mit dem Modell der volkswirt-

schaftlichen Gesamtrechnung die Gewerbesteuerereinnahmen der Stadt Mühlacker abzuschätzen.

Tatsächlich kann aber auf kommunaler Ebene ein sehr viel wirkungsvollerer Mechanismus mit sehr kleinteiliger Steuerungsfähigkeit Anwendung finden, der eine derartige Berechnung völlig entbehrlich macht: die stufenweise Entwicklung von Gewerbebauland. Dies wurde von der Verwaltung bereits mehrfach, unter anderem in der Broschüre zum Bürgerentscheid dargestellt:

- Darstellung einer Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan. Diese Fläche kann kaum zu groß gewählt werden, da die Darstellung im FNP keinerlei Außenwirkung hat.
- Abschnittsweise(!) bauleitplanerische Konkretisierung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.
- Flächenerwerb durch Ankauf oder amtliche Umlegung. In diesem Schritt entstehen der Stadt relevante Kosten durch Grunderwerb. Er sollte also unter finanziellen Gesichtspunkten erst vollzogen werden, wenn der Flächenbedarf auf einen Horizont von 3-5 Jahren hinaus erkennbar ist.
- Erschließung: Erst in diesem Schritt erfolgt ein physischer Eingriff in die Fläche. Ein Bebauungsplangebiet kann grundsätzlich in beliebig viele Erschließungsabschnitte unterteilt werden. So kann sichergestellt werden, dass eine Inanspruchnahme von Flächen unterbleibt, für die kein tatsächlicher Bedarf besteht.

Sollte der Flächenbedarf im Flächennutzungsplan zu hoch angesetzt worden sein, reichen die Gewerbeflächen für einen längeren Zeitraum. Selbst wenn sie nie in Anspruch genommen werden sollten ergibt sich hieraus kein Nachteil. Sollte der Flächenbedarf zu niedrig angesetzt sein ist eine Fortschreibung nach 10 oder 12 statt nach 15 Jahren anzusetzen. Beide Fallkonstellationen sind völlig unkritisch, so dass die Frage der Bemessung von Flächen in der Flächennutzungsplanung nicht im Detail beantwortet werden muss.

Die häufig geäußerte Sorge „beleuchteter Äcker“ aufgrund einer im Flächennutzungsplan zu groß gewählten Fläche ist völlig unbegründet. Es bedarf keiner ausgeklügelte die Zukunft antizipierenden Bedarfsberechnung. Diese würde aufgrund der Vielzahl der nicht prognostizierbaren Parameter nur eine Scheingenauigkeit erzeugen, die keiner Überprüfung (und insbesondere nicht der Realität) standhält. Die klassischen Instrumente der Baulandentwicklung, richtig angewendet, sind ein vollkommen hinreichendes Instrumentarium, um bedarfsgerecht Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Das Problem bei der Ausweisung von Gewerbebauflächen in Mühlacker liegt nach Einschätzung der Verwaltung nicht in der Ungenauigkeit der Bedarfsberechnung. Es ist deshalb auch nicht auf diesem Weg lösbar.

Dauner    Bächle    Teufel    Saur    Schellinger

Finanzielle Auswirkungen			
Personalkosten:		Haushaltstelle:	
Sachkosten:		Haushaltstelle:	
Kalk. Kosten:		Haushaltstelle:	