

## **ANLAGE:**

### **Exkurse in den Raumordnungsberichten – mögliche Themen für Abschlussarbeiten und Studienprojekte**

#### **Hintergrundinformationen**

Gem. § 16 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz erstattet die Landesregierung in einem Abstand von fünf Jahren dem Landtag einen Bericht über auf die räumliche Entwicklung des Landes einwirkende Tatsachen und Entwicklungstendenzen sowie über zur räumlichen Entwicklung durchgeführte Maßnahmen.

Der letzte Raumordnungsbericht des Landes („Raumordnungsbericht 2018“) betrachtete den Berichtszeitraum von 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2018. Der neue landesweite „Raumordnungsbericht 2023“ wird den Betrachtungszeitraum 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2023 umfassen.

Gem. § 14 Abs. 3 LPIG erarbeiten die Planungsgemeinschaften zum Zwecke der Systematisierung der Planung und der Planevaluation ebenfalls im Abstand von fünf Jahren einen regionalen Raumordnungsbericht, den sie ein Jahr vor der gem. § 16 erfolgenden Unterrichtung des Landtags durch die Landesregierung der obersten Landesplanungsbehörde vorlegen. Demzufolge umfassen die neuen, zu erarbeitenden regionalen Raumordnungsberichte den Betrachtungszeitraum 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2022.

Um die Thematik der Flächenneuanspruchnahme dezidiert aufzuarbeiten, werden der Landesraumordnungsbericht 2023 als auch die neuen regionalen Raumordnungsberichte auf das Thema „Nachhaltige Flächennutzung“ ausgerichtet. Ein Schwerpunkt wird dabei auf die Entwicklung von Wohn- und Gewerbe-/Industrieflächen gesetzt. Durch diese Schwerpunktsetzung erhalten die Raumordnungsberichte eine größere inhaltliche Tiefe und dienen damit bereits als Vorbereitung für die Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms. Zudem sollen die Berichte auch dazu dienen, die Adressaten für die zuletzt wieder gestiegene Flächenneuanspruchnahme und für das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie „unter 1 Hektar pro Tag bis 2030“ zu sensibilisieren.

Die Raumordnungsberichte beschäftigen sich folgerichtig mit einem zentralen Handlungs- und Spannungsfeld der Regional- und Landesplanung und der Frage, wie einerseits die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme eingehalten werden

1/6

**Verkehrsanbindung**  
ab Mainz Hauptbahnhof  
Straßenbahnlinien  
Richtung Hechtsheim 50, 52, 53

**Parkmöglichkeiten**  
Parkhaus Schillerplatz,  
für behinderte Menschen  
Hofeinfahrt Mdl, Am Acker



können und andererseits eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbe-/Industrieflächen, die von großer Bedeutung für eine erfolgreiche und zukunftsfähige Entwicklung des Landes sind, ermöglicht werden kann.

## **Geplante Exkurse im landesweiten Raumordnungsbericht**

### **1. Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnraumnachfrage und die wohnbauliche Siedlungsentwicklung**

Die Corona-Pandemie von 2020 bis 2022 hat Auswirkungen auf viele Aspekte des täglichen Lebens, einschließlich der Nachfrage nach Wohnraum. Die Bedeutung des eigenen Wohnraums hat sich in diesem Zuge verändert. Unter anderem eine höhere Aufenthaltsdauer am Wohnort durch Home-Office und Home-Schooling, die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum mit Platz im Freien sowie die Meidung von Menschenansammlungen führten während der Corona-Pandemie zu einer neuen Sicht auf die Wohnverhältnisse bei den Nutzern. Daher ergibt sich für eine Abschlussarbeit folgende Fragestellungen:

- Wie haben sich die Ansprüche an das Wohnen in und seit der Corona-Pandemie verändert?
- Haben sich die räumlichen bzw. örtlichen Präferenzen verändert (vom Verdichtungsraum in Richtung Stadt-Umland-Raum, ländlicher Raum etc.)?
- Haben sich die baulichen Präferenzen verändert (mehr Räume, größere Wohnfläche, Garten etc.)?
- Haben sich die Aufwendungen für das Wohnen verändert (höhere Mieten, Investitionen in Erhalt / Erneuerung / Ausstattung)?
- Wie wirkte sich die Corona-Pandemie langfristig auf die Wohnraumnachfrage und die wohnbauliche Siedlungsentwicklung aus?
- Welche Handlungserfordernisse ergeben sich daraus für die Raumordnung im Hinblick auf die wohnbauliche Siedlungsentwicklung?

### **2. Auswirkungen der Niedrigzinsphase auf die Wohnraumnachfrage und die wohnbauliche Siedlungsentwicklung**

Die Niedrigzinsphase bis Mitte 2022 hatte erhebliche Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage und die wohnbauliche Siedlungsentwicklung. Sowohl institutionelle Investoren als auch private Bauherren haben offensichtlich erhebliche Investitionen getätigt. In der Folge war Immobilienmarkt von einer hohen Dynamik geprägt. Insbesondere das

Wohnbaulandauswahlverhalten privater Bauherren ist für die Landesplanung von Interesse. Daher ergibt sich für eine Abschlussarbeit folgende Fragestellung:

- Welche Auswirkung hatte der Bauboom in der Niedrigzinsphase bis 2022 auf die private Wohnbaulandnachfrage in den Teilräumen und Kommunen von Rheinland-Pfalz?
- Wie entwickelte sich in diesen Zeitraum die Wohnraumnachfrage und wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Umfeld der größeren Städte (Suburbanisierung)?
- Wie entwickelte sich in diesen Zeitraum die Wohnraumnachfrage und die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum?
- Wo konzentrierte sich die wohnbauliche Siedlungsentwicklung – Zentrale Orte oder nicht zentrale Orte?
- Wer sind die Nachfragenden von Wohnbauland? Einheimische oder Zugezogene?
- Von welchen Faktoren hängen die Auswirkungen der Niedrigzinsphase auf die Wohnraumnachfrage und die wohnbauliche Siedlungsentwicklung ab (demografische Entwicklung, Verfügbarkeit von Bauland, bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen bspw. § 13 b BauGB)?
- Welche Handlungserfordernisse ergeben sich daraus für die Raumordnung im Hinblick auf die wohnbauliche Siedlungsentwicklung?
- Ausblick: Welche Handlungserfordernisse ergeben sich aus der Baukostensteigerung seit Mitte 2022 für die Raumordnung im Hinblick auf die wohnbauliche Siedlungsentwicklung?

### 3. Beispiele einer ÖPNV-orientierten Wohnsiedlungsentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm IV wird in einem Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den ländlichen Räumen eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen (Z 33 LEP IV). Anknüpfend an dieses Ziel im LEP IV ergibt sich für eine Abschlussarbeit die Frage der Umsetzung dieses Ziels seit Inkrafttreten des LEP IV. Dabei ist eine generelle Auswertung zur Feststellung der tatsächlichen Wohnsiedlungsschwerpunkte erforderlich. Bei einer Auswahl daraus wird analysiert, ob es innerhalb des Siedlungskörpers tatsächlich eine Entwicklung in der Nähe (ca. 300 m Luftlinie) eines Haupt-ÖPNV-Haltepunkts gegeben hat. Insgesamt ist folgenden Fragestellungen nachzugehen:

- In welchen Kommunen hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren besonders stark zugenommen?
- Analyse ausgewählter Kommunen mit einer besonders starken Zunahme der Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren (differenziert nach zentralen Orten, nicht zentralen Orten, verschiedenen Raumstrukturtypen und Regionen):
  - Besteht in diesen Kommunen eine qualifizierte Anbindung im ÖPNV gem. Z 33 LEP IV?
  - Analyse der räumlichen Verortung der erfolgten Wohnsiedlungsentwicklung(sprojekte) innerhalb der Kommune → Gibt es eine räumliche Orientierung bzw. unmittelbare Nähe zum Haupt-ÖPNV-Haltepunkt?
  - Analyse der Ausgestaltung der erfolgten Wohnsiedlungsentwicklung (Neuinanspruchnahme oder Konversion/Nachnutzung; Eigentum- oder Mietentwicklung; Einfamilien-, Mehrfamilien oder Geschosswohnungsbau; Nutzung durch Einheimische oder Zuzug)
- Welche Empfehlungen ergeben sich aus raumordnerischer Sicht im Hinblick auf die Ausgestaltung des Ziels 33 LEP IV? Wäre es ggf. sinnvoll, Wohnsiedlungsentwicklungen in einer fußläufig erreichbaren Entfernung zum Haupt-ÖPNV-Haltepunkt von den Beschränkungen z.B. der Schwellenwerte freizustellen oder Entwicklungen/Bau/Erschließung gesondert zu fördern?

#### **4. Flächeninanspruchnahme durch Logistik und Möglichkeiten zur Steuerung von Logistikstandorten durch die Landesplanung**

Der Online-Handel nimmt, insbesondere für die Versorgung in ländlichen Räumen, eine zunehmende Bedeutung ein. Mit dem dynamischen Wachstum des Online-Handels gehen jedoch erhebliche räumliche Auswirkungen einher. Zum einen betrifft dies die Vitalität der Städte und Gemeinden, in denen sich die bestehenden stationären Versorgungsangebote nicht zuletzt auch durch die Corona-Pandemie bereits stark verändert haben. Zum anderen geht damit ein wachsender Flächenbedarf für großflächige Logistikstandorte einher. Die MKRO hält vor dem Hintergrund des Wachstums im Bereich des Online-Handels und der damit zusammenhängenden Veränderung der Logistikinfrastruktur eine Standortsicherung in Raumordnungsplänen und im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung für erforderlich. Daher ergibt sich für eine Masterarbeit folgende Fragestellung: Wie hat sich der Bedarf an Logistikflächen und die Flächenneuanspruchnahme durch Logistik in der Vergangenheit entwickelt? Wie ist diese Entwicklung zu bewerten und welche Möglichkeiten zur Steuerung von Logistikstandorten durch die Landesplanung sind ableitbar? Hierbei sind insbesondere folgende Arbeitsschritte von besonderer Bedeutung:

- Analyse der Zuwächse im Sendungsvolumen und im Warentransport bzw. Lieferverkehr
- Analyse der Zuwächse der Logistikflächen (Anzahl und Größe) und der räumlichen Verteilung der Flächenneuanspruchnahme durch Logistik (Oberzentren, Mittelzentren, Grundzentren, nicht zentrale Orte; ländlicher Raum, Verdichtungsraum) in den letzten Jahren
- Welche Standortkriterien werden für Logistikstandorte angelegt, unterschieden nach Größe und Funktion (Autobahnanschluss, Bahnanschluss, Hafen, Flughafen, Fachkräfte etc.)?
- Bewertung der erfolgten Flächenneuanspruchnahme durch Logistik in der Vergangenheit aus raumordnerischer / landesplanerischer Sicht
- Gab es ausgewählte Projekte, die für die gesamte produktive Fläche oder für Nebenflächen ausgesprochen geringen Raumbedarf hatten z.B. durch Stapelung.
- Empfehlungen für eine „aktive Standortplanung“ bzw. eine bewusste Entwicklung von Logistikstandorten bspw. durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für (Distributions-)Logistik

## **Geplante Exkurse in den regionalen Raumordnungsberichten**

### **1. Suburbanisierung bzw. Stadt-Umland-Entwicklung der Oberzentren**

In den regionalen Raumordnungsberichten der Planungsregionen Mittelrhein-Westwald, Trier, Westpfalz, Rhein-Neckar und Rheinhessen-Nahe soll die Stadt-Umland-Entwicklung der jeweiligen Oberzentren in den Fokus genommen werden. Dabei gilt es, die Bevölkerungssuburbanisierung zu untersuchen und dabei auch die Ursachen für diese Suburbanisierungsprozesse sowie deren Folgen zu analysieren. Insgesamt bedarf es dabei die Wechselwirkungen der Bevölkerungssuburbanisierung mit der Suburbanisierung der Industrie und des Dienstleistungssektors zu berücksichtigen. Folgende untersuchungsleitende Fragestellungen sind von Relevanz:

- Wie gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung im Stadt-Umland?
- Wie entwickelten sich die Flächenneuanspruchnahme für Wohnbauzwecke sowie die Wohneinheiten im Stadt-Umland in der Vergangenheit?
- Wie haben sich die qm-Preise im Stadt-Umland entwickelt?
- Sind verschiedene „Ringe“ der Suburbanisierung“ erkennbar? Wie stark sind die „Ringe“ der Suburbanisierung und wie charakterisieren sich diese?
- Welcher Stadt-Umland-Raum lässt sich auf Basis der analysierten Suburbanisierungsprozesse abgrenzen? Wo beginnt der ländliche Raum?

## **2. Beispiele für Bestandsaktivierung, Qualifizierung und Nachverdichtung von Gewerbe- und Industrieflächen und von Brachflächen (Leuchttürme der Region)**

Der Klimaschutz und die zunehmenden Flächennutzungskonkurrenzen (bspw. durch den Ausbau erneuerbarer Energien, Wohnbau- und Gewerbe-/Industriezwecke, Freiraumbelange) erfordern einen sparsamen Umgang mit der endlichen Ressource „Fläche“. In der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz (Fortschreibung 2019) ist daher auch das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme 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“ Flächenneuanspruchnahme bei 4,3 Hektar 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 Flächenneuanspruchnahme eingehalten werden können und andererseits eine bedarfsorientierte Bereitstellung Gewerbe-/Industrieflächen, die von großer Bedeutung für die Sicherung des Landes als bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort sind, ermöglicht werden kann. In diesem Zusammenhang ergibt sich für einen Exkurs die Frage, welche Beispiele für Bestandsaktivierung, Qualifizierung und Nachverdichtung von Gewerbe- und Industrieflächen und von Brachflächen es in der jeweiligen Planungsregion (Mittelrhein-Westerwald, Trier, Westpfalz, Rhein-Neckar und Rheinhessen-Nahe) gibt.