Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise
im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
(Stand: 15. Februar 2017)

für die Gesamtstadt

Anwendung bei
- [ ] Flächeneuausweisung in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB
- [X] Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach
- [ ] § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- [X] § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Parallelverfahren)
- [ ] § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan)

geplante Bedarf an
- [X] Wohnbauflächen
- [ ] Gewerbebauflächen

für die Prüfung erforderliche Daten und Angaben des Plangebers

Strukturdaten

[X] Einwohnerzahl (lt. Einwohnermeldeamt Herrenberg, Stand: 12/2022)	**33.841 EW**
[X] Belegungsdichte [EW/WE] (lt. StaLa BW, Stand: 10/2021 für 2020)	**2,0 EW/WE**
[X] Raumkategorie	**Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002**
[X] Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan	**Entwicklungsachse Stuttgart – Böblingen / Sindelfingen – Herrenberg (– Horb am Neckar)**
[X] Regionalplanerische Festlegungen	
zentralörtliche Funktion	**Mittelzentrum**
Bruttowohnmindestdichte	**80 EW/ha** — 90 EW/ha für Herrenberg-Süd, 55 EW/ha für restl. Teilorte
Siedlungsbereich	**Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Kernstadt, Affstätt, Gültstein)**
auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde	Oberjesingen, Kuppingen, Haslach, Mönchberg, Kayh
Schwerpunkt des Wohnungsbaus	Herrenberg-Süd
Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen	Affstätt, Gültstein
[X] ÖPNV- Anbindung	**Bushaltestellen in fußläufiger Distanz**
[X] erwartete Einwohnerzahl nach der jeweils aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr des Planungszeitraums	
Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderungen nach 5 Altersgruppen* (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Zieljahr Planungszeitraum 2029)	31.420 EW
Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen** (Zieljahr Planungszeitraum 2029)	32.368 EW
veränderte Einwohnerzahl aufgrund einer Diskrepanz der tatsächlichen und der prognostizierten Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes	
veränderte Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderungen nach 5 Altersgruppen* (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Zieljahr Planungszeitraum 2029)	33.458 EW
veränderte Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen** (Zieljahr Planungszeitraum 2029)	**34.251 EW**
[X] Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre (lt. Einwohnermeldeamt Herrenberg)	**31. Dezember 2012 - 31. Dezember 2021**

2012	**31.366**	Änderung zum Vorjahr	
2013	**31.645**	279	0,9%
2014	**31.873**	228	0,7%
2015	**32.246**	373	1,2%
2016	**32.480**	234	0,7%
2017	**32.721**	241	0,7%
2018	**32.781**	60	0,2%
2019	**33.000**	219	0,7%
2020	**33.031**	31	0,1%
2021	**33.117**	86	0,3%

* bei Beschränkung der Entwicklung auf Eigenentwicklung der Gemeinde
** bei Siedlungsbereichen

Berechnungsmethode

der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise
für die Gesamtstadt

1. **Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang**
   auf Basis

   der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung — 33.841 EW

   i.d.R. mit 0,3 % Wachstum p.a. — 0,3 %

   des Planungszeitraums (01/2023-12/2029) — 7 Jahre

$$EZ_1 = \frac{33.841\ EW \times 0{,}3 \times 7\ Jahre}{100\ Jahre} = 711\ EW$$

2. **Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum**
   auf Basis

   der **angepassten** prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung — 34.251 EW

$$EZ_2 = 34.251\ EW - 33.841\ EW = 410\ EW$$

3. **Ermittlung der insgesamt zu erwartenden Einwohnerentwicklung (EZ)**
   durch Addition

   des fiktiven Einwohnerzuwachses EZ_1

   der prognostizierten Einwohnerzahl EZ_2

$$EZ = 711\ EW + 410\ EW = 1.121\ EW$$

Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs (WBFLrelativ) an Wohnbauflächen
auf Basis

der Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte des Regionalplans — 80 EW/ha

$$WBFL_{relativ} = \frac{1.121\ EW}{80\ EW/ha} = 14{,}01\ ha$$

4. **Ermittlung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs (WBFLabsolut) an Wohnbauflächen**
   auf Basis der erhobenen Flächenpotenziale für

   nicht beplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im FNP (Bauflächen in Planung) — 64,49 ha

   Baulücken (unmittelbar bebaubar gem. § 30 BauGB und § 34 BauGB) — 8,20 ha

   innerörtliche Flächen mit Entwicklungspotenzial (Schaffung Baurecht und/oder Sicherung der Erschließung erforderlich) — 12,87 ha

$$WBFL_{absolut} = -71{,}55\ ha$$

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise
im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
(Stand: 15. Februar 2017)

für die Kernstadt

Anwendung bei

- [ ] Flächeneuausweisung in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB
- [X] Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach
- [ ] § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- [X] § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Parallelverfahren)
- [ ] § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan)

geplante Bedarf an

- [X] Wohnbauflächen
- [ ] Gewerbebauflächen

für die Prüfung erforderliche Daten und Angaben des Plangebers

Strukturdaten

[X] Einwohnerzahl (lt. Einwohnermeldeamt Herrenberg, Stand: 12/2022)	**16.043 EW**	
[X] Belegungsdichte [EW/WE] (lt. StaLa BW, Stand: 10/2021 für 2020)	**2,0 EW/WE**	
[X] Raumkategorie	**Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002**	
[X] Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan	**Entwicklungsachse Stuttgart – Böblingen / Sindelfingen – Herrenberg (– Horb am Neckar)**	
[X] Regionalplanerische Festlegungen		
zentralörtliche Funktion	**Mittelzentrum**	
Bruttowohnmindestdichte	**80 EW/ha**	90 EW/ha für Herrenberg-Süd, 55 EW/ha für restl. Teilorte
Siedlungsbereich	**Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Kernstadt, Affstätt, Gültstein)**	
auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde	Oberjesingen, Kuppingen, Haslach, Mönchberg, Kayh	
Schwerpunkt des Wohnungsbaus	Herrenberg-Süd	
Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen	Affstätt, Gültstein	
[X] ÖPNV- Anbindung	**Bushaltestellen in fußläufiger Distanz**	
[X] erwartete Einwohnerzahl nach der jeweils aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr des Planungszeitraums		
Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderungen nach 5 Altersgruppen* (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Zieljahr Planungszeitraum 2029)	14.895 EW	
Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen** (Zieljahr Planungszeitraum 2029)	15.345 EW	
veränderte Einwohnerzahl aufgrund einer Diskrepanz der tatsächlichen und der prognostizierten Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes		
veränderte Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderungen nach 5 Altersgruppen* (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Zieljahr Planungszeitraum 2029)	15.861 EW	
veränderte Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen** (Zieljahr Planungszeitraum 2029)	**16.237 EW**	
[X] Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre (lt. Einwohnermeldeamt Herrenberg)	**31. Dezember 2012 - 31. Dezember 2021**	

2012	**15.056**	Änderung zum Vorjahr	
2013	**15.197**	141	0,9%
2014	**15.266**	69	0,5%
2015	**15.414**	148	1,0%
2016	**15.600**	186	1,2%
2017	**15.687**	87	0,6%
2018	**15.652**	-35	-0,2%
2019	**15.683**	31	0,2%
2020	**15.589**	-94	-0,6%
2021	**15.619**	30	0,2%

* bei Beschränkung der Entwicklung auf Eigenentwicklung der Gemeinde
** bei Siedlungsbereichen

Berechnungsmethode

der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise
für die Kernstadt

1. **Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang**
   auf Basis

   der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung — 16.043 EW

   i.d.R. mit 0,3 % Wachstum p.a. — 0,3 %

   des Planungszeitraums (01/2023-12/2029) — 7 Jahre

$$EZ_1 = \frac{16.043\ EW \times 0{,}3 \times 7\ Jahre}{100\ Jahre} = 337\ EW$$

2. **Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum**
   auf Basis

   der **angepassten** prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung — 16.237 EW

$$EZ_2 = 16.237\ EW - 16.043\ EW = 194\ EW$$

3. **Ermittlung der insgesamt zu erwartenden Einwohnerentwicklung (EZ)**
   durch Addition

   des fiktiven Einwohnerzuwachses EZ_1

   der prognostizierten Einwohnerzahl EZ_2

$$EZ = 337\ EW + 194\ EW = 531\ EW$$

Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs (WBFLrelativ) an Wohnbauflächen
auf Basis

der Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte des Regionalplans — 80 EW/ha

$$WBFL_{relativ} = \frac{531\ EW}{80\ EW/ha} = 6{,}64\ ha$$

4. **Ermittlung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs (WBFLabsolut) an Wohnbauflächen**
   auf Basis der erhobenen Flächenpotenziale für

   nicht beplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im FNP (Bauflächen in Planung) — 42,42 ha

   Baulücken (unmittelbar bebaubar gem. § 30 BauGB und § 34 BauGB) — 1,25 ha

   innerörtliche Flächen mit Entwicklungspotenzial (Schaffung Baurecht und/oder Sicherung der Erschließung erforderlich) — 9,94 ha

$$WBFL_{absolut} = -46{,}96\ ha$$

Bevölkerungsentwicklung seit 2011

Stadt Herrenberg

Jahr	Gesamtstadt	Kernstadt	%	Affstätt	%	Gültstein	%	Haslach	%	Kayh	%	Kuppingen	%	Mönchberg	%	Oberjesingen	%
2011	31.140	14.902	47,9%	1.607	5,2%	3.415	11,0%	1.759	5,6%	1.489	4,8%	4.092	13,1%	1.038	3,3%	2.838	9,1%
2012	31.366	15.056	48,0%	1.659	5,3%	3.418	10,9%	1.768	5,6%	1.482	4,7%	4.063	13,0%	1.064	3,4%	2.856	9,1%
2013	31.645	15.197	48,0%	1.769	5,6%	3.424	10,8%	1.773	5,6%	1.457	4,6%	4.088	12,9%	1.074	3,4%	2.863	9,0%
2014	31.873	15.266	47,9%	1.879	5,9%	3.421	10,7%	1.751	5,5%	1.476	4,6%	4.093	12,8%	1.060	3,3%	2.927	9,2%
2015	32.246	15.414	47,8%	2.028	6,3%	3.483	10,8%	1.735	5,4%	1.475	4,6%	4.126	12,8%	1.060	3,3%	2.925	9,1%
2016	32.480	15.600	48,0%	2.066	6,4%	3.456	10,6%	1.719	5,3%	1.512	4,7%	4.076	12,5%	1.067	3,3%	2.984	9,2%
2017	32.721	15.687	47,9%	2.080	6,4%	3.433	10,5%	1.729	5,3%	1.590	4,9%	4.112	12,6%	1.116	3,4%	2.974	9,1%
2018	32.781	15.652	47,7%	2.080	6,3%	3.462	10,6%	1.710	5,2%	1.631	5,0%	4.117	12,6%	1.136	3,5%	2.993	9,1%
2019	33.000	15.683	47,5%	2.125	6,4%	3.457	10,5%	1.733	5,3%	1.632	4,9%	4.179	12,7%	1.141	3,5%	3.050	9,2%
2020	33.031	15.589	47,2%	2.150	6,5%	3.434	10,4%	1.732	5,2%	1.645	5,0%	4.162	12,6%	1.175	3,6%	3.144	9,5%
2021	33.117	15.619	47,2%	2.242	6,8%	3.386	10,2%	1.733	5,2%	1.662	5,0%	4.149	12,5%	1.186	3,6%	3.140	9,5%
2022	33.841	16.043	47,4%	2.326	6,9%	3.508	10,4%	1.755	5,2%	1.694	5,0%	4.199	12,4%	1.196	3,5%	3.120	9,2%

Quelle: Einwohnermelderegister Stadt Herrenberg; Einwohnerzahlen 2022 (Az. 065.04); 31.12.2022

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen

Stadt Herrenberg

		davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
Jahr	insgesamt	unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2020 1)	31.818	6.351	7.618	9.001	8.004	844
2021	31.896	6.381	7.593	8.933	8.064	925
2022	31.958	6.390	7.560	8.859	8.177	972
2023	32.016	6.426	7.514	8.730	8.282	1.064
2024	32.073	6.446	7.467	8.658	8.363	1.139
2025	32.131	6.494	7.406	8.536	8.432	1.263
2026	32.190	6.499	7.396	8.422	8.567	1.306
2027	32.250	6.549	7.353	8.312	8.711	1.325
2028	32.311	6.584	7.274	8.297	8.810	1.346
2029	32.368	6.619	7.208	8.272	8.941	1.328
2030	32.423	6.644	7.152	8.263	9.094	1.270
2031	32.474	6.675	7.108	8.253	9.208	1.230
2032	32.524	6.690	7.083	8.273	9.272	1.206
2033	32.572	6.680	7.084	8.318	9.288	1.202
2034	32.619	6.671	7.083	8.358	9.308	1.199
2035	32.666	6.635	7.105	8.392	9.320	1.214
2036	32.711	6.598	7.127	8.431	9.335	1.220
2037	32.756	6.569	7.140	8.477	9.335	1.235
2038	32.798	6.548	7.151	8.504	9.346	1.249
2039	32.840	6.495	7.196	8.502	9.359	1.288
2040	32.880	6.473	7.211	8.502	9.364	1.330

gem. Zif. 2.1 der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise:
angepasste Bevölkerungsvorausrechnung aufgrund von Abweichungen
vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung

2022	1.883	Differenz zwischen tatsächlicher und prognostizierter EW-Zahl
	893	Differenz zwischen tatsächlicher und prognostizierter EW-Zahl für die Kernstadt bei 47,1 % Bevölkerungsanteil
2029	34.251	Summe aus prognostizierter EW-Zahl zum Abschluss des Bauvorhabens und ermittelter Differenz zur Planaufstellung
	16.237	Summe aus prognostizierter EW-Zahl zum Abschluss des Bauvorhabens und ermittelter Differenz zur Planaufstellung für die Kernstadt bei 47,1 % Bevölkerungsanteil

1) 2020: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der oberen Variante der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020.
Methodenbeschreibung.
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020; obere Variante.

Quelle: StaLA BW; Bevölkerungsvorausrechnung für Stadt Herrenberg bis 2040; 28.06.2022

Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale in Herrenberg

(Grundlage: Fortschreibung der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitische Strategie der Stadt Herrenberg. Evaluation und Fortscheibung 2022, Stand: Jan. 2022; Stand Daten: Dez. 2021; Baulückenkataster der Stadt Herrenberg, Stand: 30.04.2023)

Stadtteil	Potenzialfläche			
nicht beplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im FNP				
(Bauflächen in Planung)		**Bereich**	**Größe**	**aktivierbar [1]**
Kernstadt	Kleiner Markweg (W)	Außenbereich	3,71 ha	3,71 ha
	Umgang (W)	Außenbereich	2,54 ha	2,54 ha
	Herrenberg-Süd (W)	Außenbereich	15,55 ha	15,55 ha
	Grasiger Weg (W)	Außenbereich	19,27 ha	19,27 ha
	Grasiger Weg (M)	Außenbereich	2,70 ha	1,35 ha
Affstätt	An der Raingasse II (W)	Außenbereich	1,65 ha	1,65 ha
Gültstein	Gartenäcker II (W)	Außenbereich	2,40 ha	2,40 ha
	Lachen Erweiterung (W)	Außenbereich	2,00 ha	2,00 ha
Haslach	Hinter Zäunen / Gäßle I (W)	Außenbereich	0,80 ha	0,80 ha
	Hinter Zäunen / Gäßle II (W)	Außenbereich	2,10 ha	2,10 ha
	Ländlen (W)	Außenbereich	0,30 ha	0,30 ha
Kayh	Unten im Dorf II (W)	Außenbereich	3,20 ha	3,20 ha
Kuppingen	Mühläcker I (W)	Außenbereich	2,70 ha	2,70 ha
	Mühläcker II (W)	Außenbereich	5,80 ha	5,80 ha
Oberjesingen	Spitzäcker (W)	Außenbereich	1,12 ha	1,12 ha
			Zwischensumme	**64,49 ha**

[1] Anrechnung der Wohnbauflächen zu 100 %, der gemischten Bauflächen zu 50 %

Baulücken				
(unmittelbar bebaubar gem. § 30 BauGB und § 34 BauGB)		**Bereich**	**Größe**	**aktivierbar [2]**
Kernstadt	Baulücken	Innenbereich	4,16 ha	1,25 ha
Affstätt	Baulücken	Innenbereich	1,56 ha	1,00 ha
Gültstein	Baulücken	Innenbereich	1,67 ha	0,50 ha
	Baugebiet Gartenäcker I [3]	Innenbereich	2,56 ha	2,48 ha
Haslach	Baulücken	Innenbereich	0,66 ha	0,25 ha
Kayh	Baulücken	Innenbereich	1,63 ha	0,67 ha
Kuppingen	Baulücken	Innenbereich	2,75 ha	0,82 ha
Mönchberg	Baulücken	Innenbereich	1,55 ha	0,81 ha
Oberjesingen	Baulücken	Innenbereich	1,40 ha	0,42 ha
			Zwischensumme	**8,20 ha**

[2] Baulücken mit Baufrist Anrechnung zu 100 %, der Baulücken ohne Baufrist Anrechnung zu 30 % gem. Aktivierungsansatz Land BW
[3] Satzungsbeschluss 27.09.22, Summe der unbebauten Grundstücke mit Baufrist in WA (Anrechnung zu 100%) und MI (Anrechnung zu 50 %)

innerörtliche Flächen mit Entwicklungspotenzial (Quartiersentwicklungen und/oder (Teil-)Grundstücke)				
(Schaffung Baurecht und/oder Sicherung der Erschließung erforderlich)		**Bereich**	**Größe**	**aktivierbar [4]**
Kernstadt	Areal Aischbachstraße	Außenbereich im Innenbereich	1,40 ha	1,40 ha
	BayWa-Areal	Innenbereich	0,33 ha	0,33 ha
	Holdergraben, 2. Änd. Ost	Innenbereich	0,66 ha	0,66 ha
	Areal Marienstraße / Krankenhausareal	Innenbereich	2,46 ha	2,46 ha
	Quartier an der Schäferlinde	Innenbereich	1,07 ha	1,07 ha
	Stadthallenareal	Innenbereich	2,20 ha	2,20 ha
	Zeppelinstraße	Innenbereich	1,27 ha	1,27 ha
	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	1,82 ha	0,55 ha
Affstätt	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	0,36 ha	0,11 ha
Gültstein	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	1,46 ha	0,44 ha
Haslach	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	0,38 ha	0,11 ha
Kayh	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	1,99 ha	0,60 ha
Kuppingen	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	2,68 ha	0,81 ha
Mönchberg	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	0,00 ha	0,00 ha
Oberjesingen	Rheinstraße 77	Innenbereich	0,38 ha	0,38 ha
	(Teil-)Grundstücke	Innenbereich	1,62 ha	0,49 ha
			Zwischensumme	**12,87 ha**

[4] Anrechnung der Quartiersentwicklungen zu 100 %, der (Teil-)Grundstücke zu 30 % gem. Aktivierungsansatz Land BW

	aktivierbares Flächenpotenzial gesamt	**85,56 ha**