



# KEK 2030

## Analyse

### Kapitel 3 - Stadt- und Dorfentwicklung

Demographie  
und Wohnen

Wirtschaft und  
Arbeiten

Stadt- und Dorf-  
entwicklung

Mobilität

Bildung und  
Kultur

Natur Umwelt  
und Freizeit

Klima und  
Energie

Digitalisierung  
Kommunikation

Gesundheit und  
Soziales



## 3.1. Flächennutzung

### Flächennutzung im Wandel

Die Flächennutzung des Landkreises wird geprägt durch seine intensive wein- und ackerbauliche Nutzung, der hügeligen Landschaft sowie der recht dichten Besiedlung mit kompakten Haufen- und Straßendörfern. Die Flächennutzung ist einem dynamischen Wandel unterworfen, der in den vergangenen 10 Jahren vor allem von folgenden Entwicklungen geprägt wurde:<sup>12</sup>

- Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den letzten 10 Jahren um 252 ha von 8.801 ha (2010) ha auf 9.053 ha (2020)
  - Rückgang der Landwirtschaftsfläche um 542 ha (2010-2015: -214 ha, 2016-2020: -324 ha)
  - Fortdauer des Strukturwandels in der Landwirtschaftlich mit immer größeren Bewirtschaftungseinheiten.
- Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Anteil mit natürlicher oder naturnaher Vegetationsfläche an der Gesamtfläche sehr gering (4658 ha oder 8 %). Allerdings konnte durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Renaturierungsprojekte an der Selz der Flächenanteil in den letzten Jahren um ca. 200 ha erhöht werden.

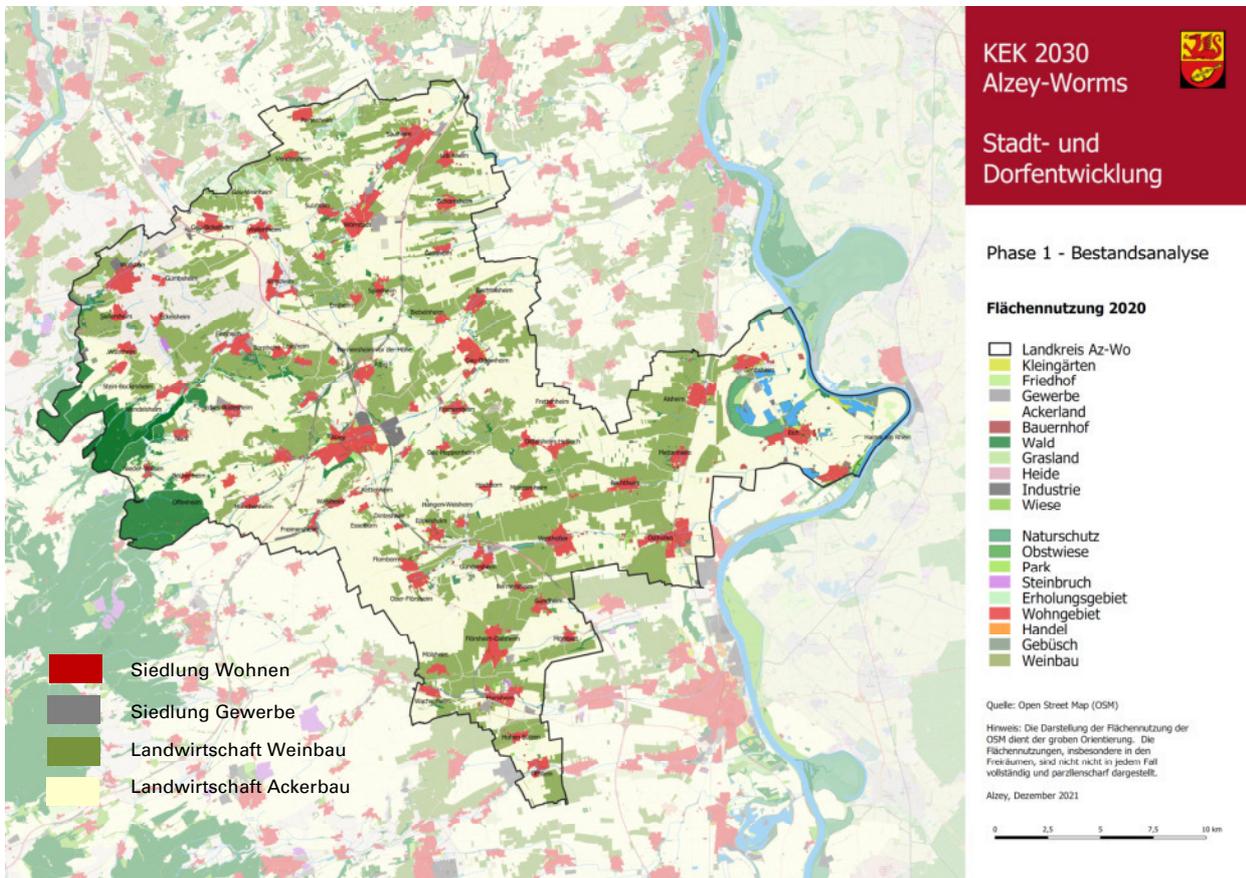


Abb. 14: Flächennutzung 2020

<sup>12</sup> [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de), Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung



## 3.2. Siedlungsfläche

### Deutliche Zunahme der Siedlungsfläche

Die Lage am Rand der Ballungsräume und die gute Verkehrsanbindung verleihen dem Landkreis eine hohe Attraktivität als Wohnstandort aber auch als Gewerbestandort. Dies hat zu einem überdurchschnittlichen Wachstum der Siedlungsfläche geführt. Wachstumspole sind die größeren und zentralen Orte.

Nutzungsart <sup>13</sup>	2016-2020
Siedlungsfläche	+176 ha
Wohnbaufläche	+73 ha
Industrie- und Gewerbefläche	+58 ha

Von 2016-2020 nahm die Siedlungsfläche um 176 ha zu. Der Flächenverbrauch für neue Siedlungsflächen lag pro Kopf und Jahr etwa doppelt so hoch wie Landesdurchschnitt:

- Alzey-Worms: 11 qm (2010-2015) bzw. 13,7 qm (2016-2020)
- Rheinland-Pfalz: 6,3 bzw. 6,8 qm

Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch auf 30 ha / Tag zu reduzieren (= 306 m<sup>2</sup>/Jahr\*km<sup>2</sup>), wurde bislang nicht erreicht. In den Jahren von 2016-2020 lag der Flächenverbrauch im Landkreis bei 561 m<sup>2</sup>/Jahr\*km<sup>2</sup> und damit fast doppelt so hoch.

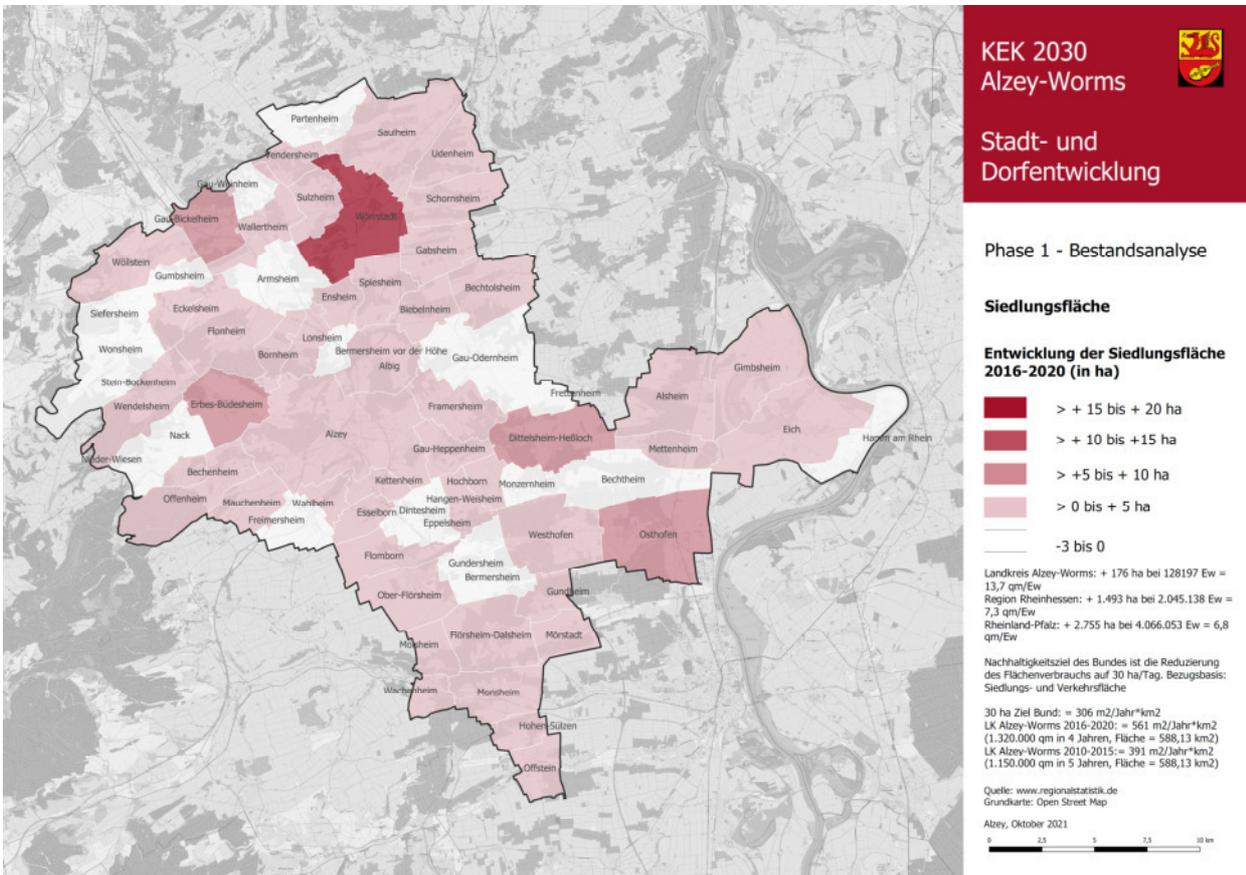


Abb. 15: Entwicklung der Siedlungsfläche 2016-2020

<sup>13</sup> www.regionalstatistik.de, Siedlungsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung



## 3.3. Freifläche

### Rückgang der landwirtschaftlich genutzten Fläche

Die dynamische Siedlungsentwicklung im Landkreis findet überwiegend auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Dies führt zu einem kontinuierlichen Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Im Zeitraum von 2010 bis 2016 ging die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Landkreis von 40.750 ha auf 40.018 ha zurück. Dies entspricht einer Abnahme um etwa 2 %. Damit liegt der Landkreis über dem Landesdurchschnitt von 1 %.<sup>14</sup>

### Sonstige Freiflächen

Der Anteil nicht landwirtschaftlich genutzter Freiflächen an der Gesamtfläche ist im Landkreis mit 9 % (5.202 ha, 2020)<sup>12</sup> relativ gering. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um einige wenige Waldflächen im Westen sowie diverse Gehölzstrukturen, Feuchtgebiete und Gewässer.

Im Gegensatz zu den Landwirtschaftsflächen hat ihr Anteil in den letzten Jahren, bedingt u.a. durch Renaturierungsmaßnahmen und die Anlage von Ausgleichs- und Ersatzflächen, leicht zugenommen.

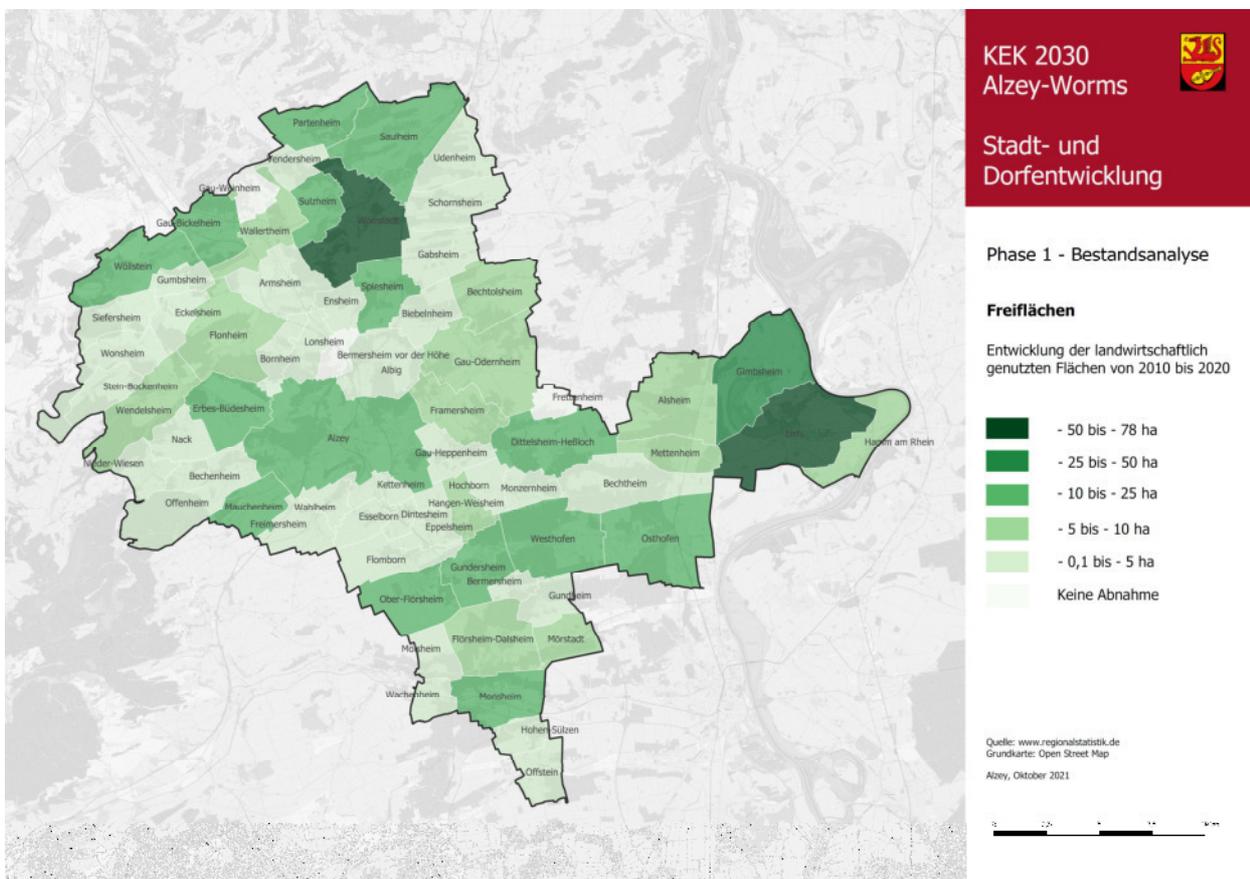


Abb. 16: Freiflächenentwicklung – Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Flächen von 2010 bis 2020

<sup>14</sup> [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de), Landwirtschaftliche Betriebe und deren landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) nach Kulturarten



### 3.4. Zukünftige Siedlungsentwicklung

**Mehr als 600 ha für Wohn- und Gewerbeflächen**

Um die zukünftige Siedlungsentwicklung im Landkreis abschätzen zu können, wurden die Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden sowie der Stadt Alzey ausgewertet und durch zusätzliche Informationen zu bestehenden Innenentwicklungsreserven und Baulücken aus dem Rauminformationssystem (Raum+Monitor) der SGD Süd ergänzt.

Danach verfügen die Gemeinden im Landkreis über Siedlungsreserven für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen in einem Umfang von mehr als 600 ha. Davon entfallen

- rund 600 ha auf Außenflächenreserven in den Flächennutzungsplänen incl. geplante Regionale Gewerbeflächen
- 44 ha auf Potenzialflächen im Innenbereich für Wohnen und Arbeiten

Hinzu kommen noch Baulücken mit einer Gesamtfläche von 120 ha. Würden alle Außenflächenreserven in den nächsten 10-15 Jahren bebaut werden, würde das aktuelle Siedlungswachstum auch in Zukunft fortgesetzt werden:

- a) Aktuell (2010-2020): 25,2 ha/Jahr
- b) Variante 1: 600 ha in 10 Jahren = 60 ha/Jahr
- c) Variante 2: 600 ha in 15 Jahren = 40 ha/Jahr

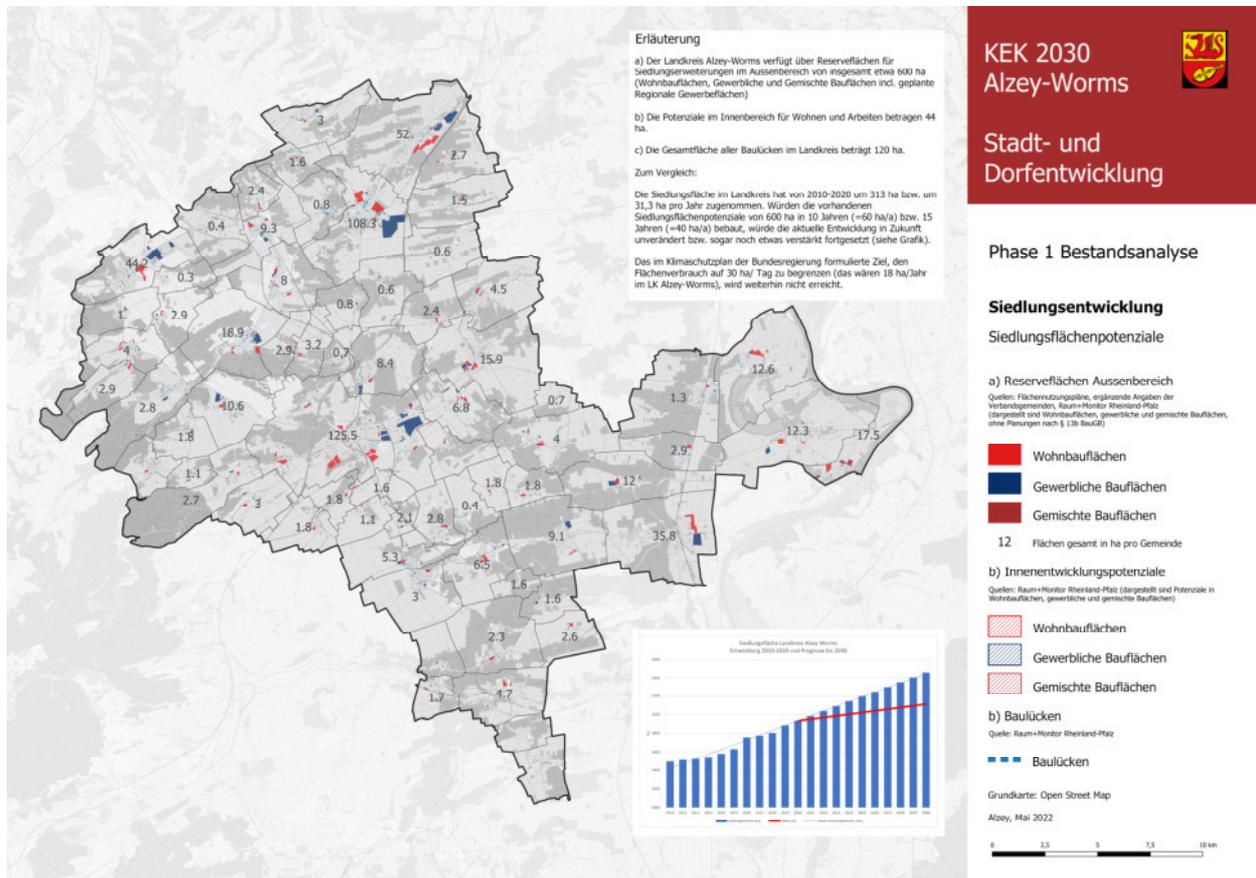


Abb. 17: Siedlungsflächenpotenziale



### 3.5. Potenziale Wohnbauflächen

#### Über 300 ha Wohnbauflächen für mehr als 10.000 Einwohner

Im Landkreis verfügen die Gemeinden über ein Potenzial für Wohnbauflächen von insgesamt ca. 270 ha im Außenbereich sowie 10 ha im Innenbereich. Hinzu kommen ca. 50 ha Mischbauflächen, auf denen teilweise Wohnbaunutzung möglich ist, sowie Potenziale in Baulücken. Das Flächenpotenzial im Außenbereich reicht je nach Dichte der Bebauung (20-30 WE/ha) aus für etwa

- + 5.000 bis + 8.000 Wohnungen oder
- + 10.000 bis + 16.000 Einwohner oder
- + 600 bis + 1.100 Einwohner pro Jahr (bei Realisierung in 15 Jahren)

Zum Vergleich: Im Zeitraum von 2010 bis 2020 nahm die Einwohnerzahl im Landkreis um 5955 EW zu. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von 595 Einwohner oder rund 300 Wohnungen. Sollte die Wohnungsnachfrage mittel-langfristig weiterhin auf dem aktuell hohen Niveau liegen und sollten alle Reserveflächen bebaut werden, wären folgende Wirkungen zu erwarten:

- + Entgegen der Prognose keine rückläufige Bevölkerungsentwicklung
- + Großes Wohnflächenangebot
- Verschärfung des Flächenverbrauchs
- Zunahme der Zielkonflikte mit Natur- und Klimaschutz und Verkehr
- Steigender Infrastrukturbedarf

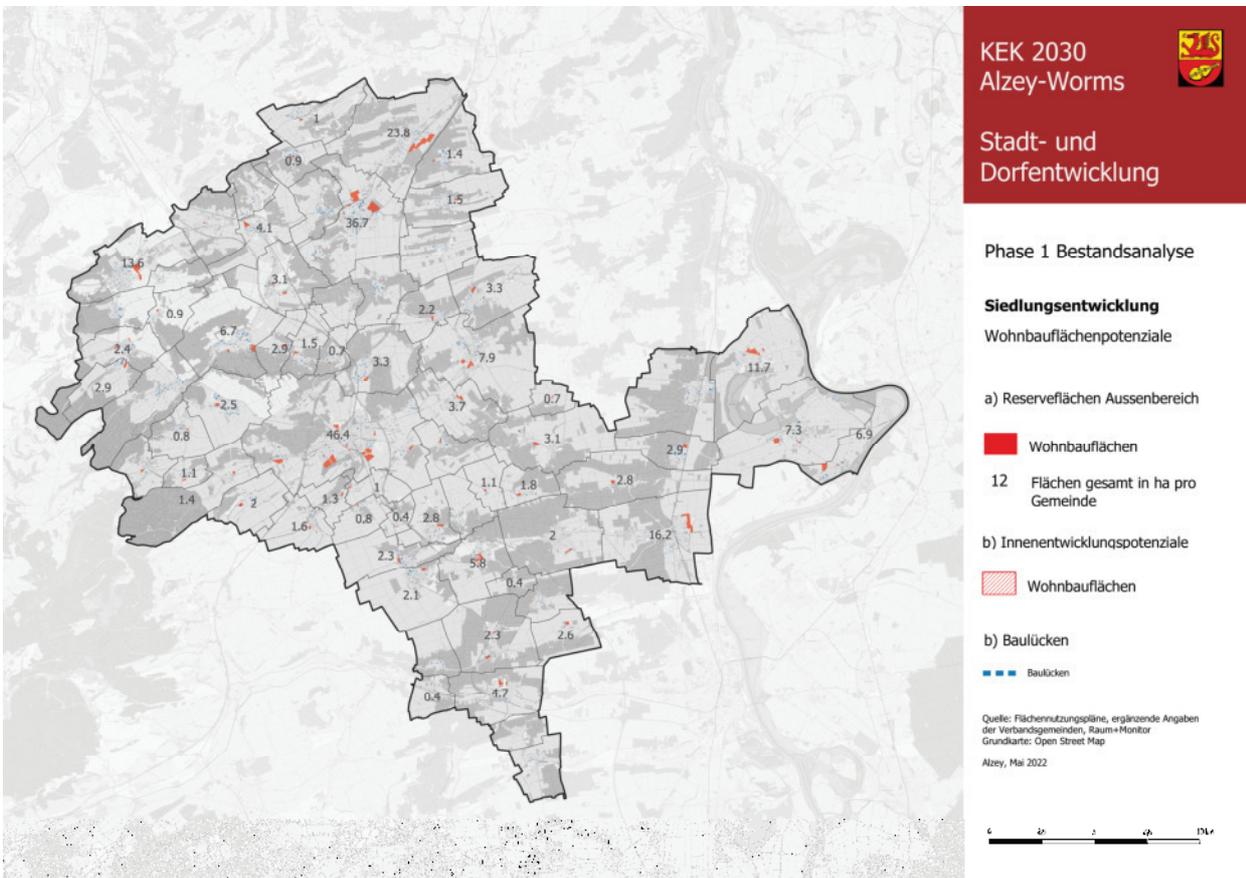


Abb. 18: Wohnbauflächenpotenziale



## 3.6. Potenziale Gewerbliche Bauflächen

### 300 ha für neue Gewerbeflächen

Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Kreises ist eng gekoppelt mit seiner zentralen Lage und verkehrsinfrastrukturellen Vorzügen. Eine hervorragende Autobahnanbindung sowie die Nähe zu den Ballungszentren Rhein-Main und Rhein-Neckar machen den Wirtschaftsstandort stark. Insgesamt verfügt der Landkreis über 711 ha Industrie- und Gewerbeflächen. Die günstigen Standortfaktoren im Kreis haben mit dazu beigetragen, dass allein von 2016-2020 fast 60 ha Flächen hinzugekommen sind. Damit hat der Landkreis die größte Zunahme des Flächenumsatzes in der Region Rheinhessen zu verzeichnen.<sup>15</sup>

Auch in Zukunft werden die Gemeinden im Landkreis weitere Gewerbeflächen bereitstellen. Die aktuellen Planungen umfassen ein Flächenpotential von rund 300 ha zusätzlichen Gewerbeflächen (ohne Mischbauflächen-Anteil). Sollten diese Flächen bebaut werden, wäre mit folgenden Entwicklungen zu rechnen

- + Ausreichendes Angebot für die Ansiedlung größerer und flächenintensiver Betriebe in den größeren, regionalen Gewerbeflächen
- + Ausreichend Fläche für die Ansiedlung und Erweiterung mittlerer und kleinen Betriebe
- Fortsetzung bis Verschärfung des Flächenverbrauchs
- Zielkonflikte mit Umwelt, Klima und Verkehr

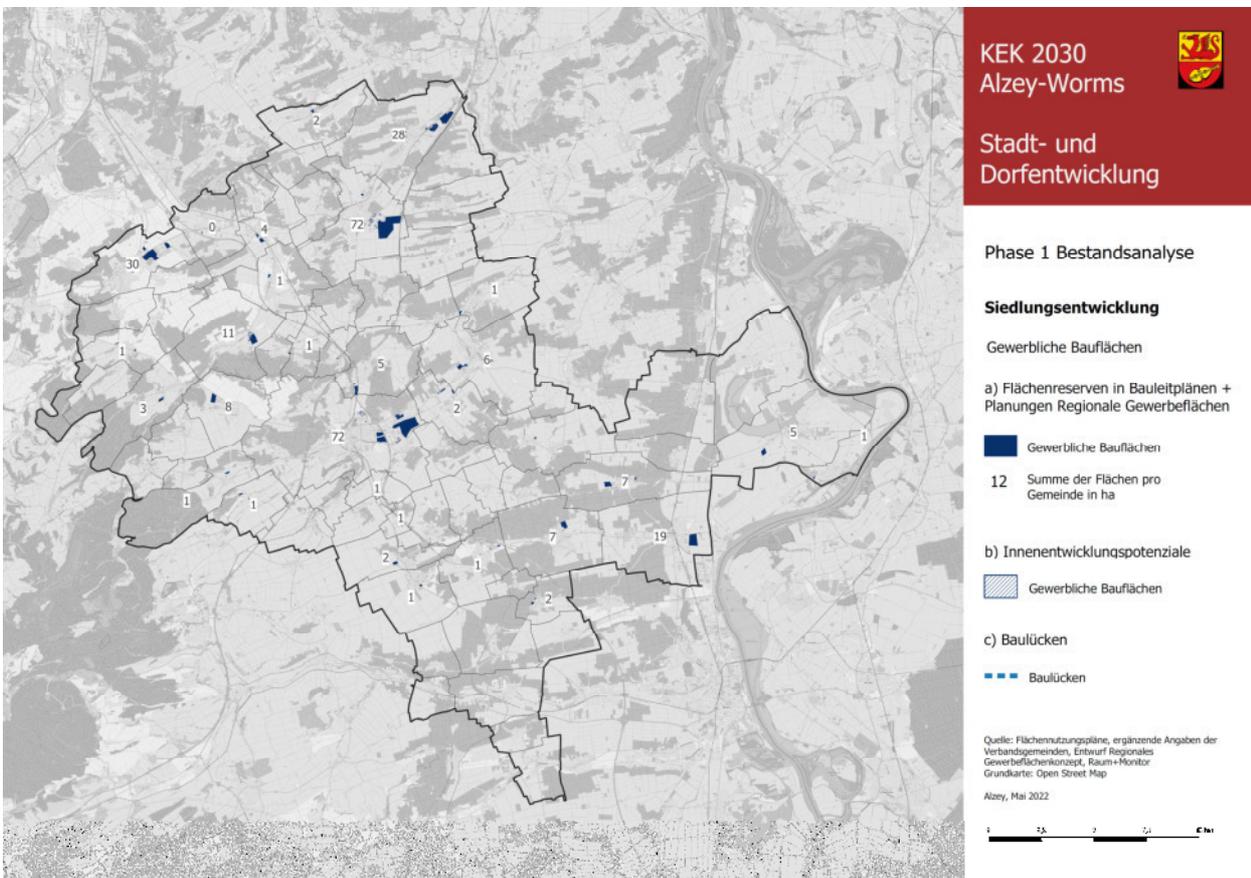


Abb. 19: Gewerbliche Bauflächenpotenziale

<sup>15</sup> [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de), Siedlungsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung



### 3.7. Dorferneuerung

#### Neu: Zukunftschek Dorf

Dorferneuerung ist im Landkreis seit Jahren ein bewährtes Instrument zur Steuerung und Aktivierung der Entwicklung in den Ortsgemeinden. Ziel der Dorferneuerung ist es Leitbilder zur langfristigen Entwicklung des Dorfes zu entwickeln, u.a. um den individuellen Charakter des Dorfes mit seinem Ortsbild zu erhalten, die Dorfgemeinschaft zu stärken oder ortstypische Bauformen zu erhalten. Der aktuelle Stand der Dorferneuerung in den Gemeinden incl. der Stadt- und Ortsteile ist folgender:

- Konzept in Bearbeitung, Vorbereitung oder

< 10 Jahre: 24 Gemeinden

- Konzept 20 Jahre oder älter: 29 Gemeinden
- Konzept 10 bis < 20 Jahre: 16 Gemeinden
- Ohne Konzept: 8 Gemeinden und Städte

Im Rahmen des Kreisentwicklungskonzepts bietet sich die Gelegenheit für Gemeinden, deren Konzept 10-20 Jahre alt ist und die nicht mehr als 2500 Einwohner haben, am „Zukunftschek Dorf“ teilzunehmen und damit in einem vereinfachten Verfahren ihr Konzept zu aktualisieren. Das Auswahlerfahren wird Mitte 2022 durchgeführt.<sup>15</sup> Für Gemeinden mit einem älteren Konzept wird empfohlen, ein neues Dorferneuerungskonzept zu erstellen.

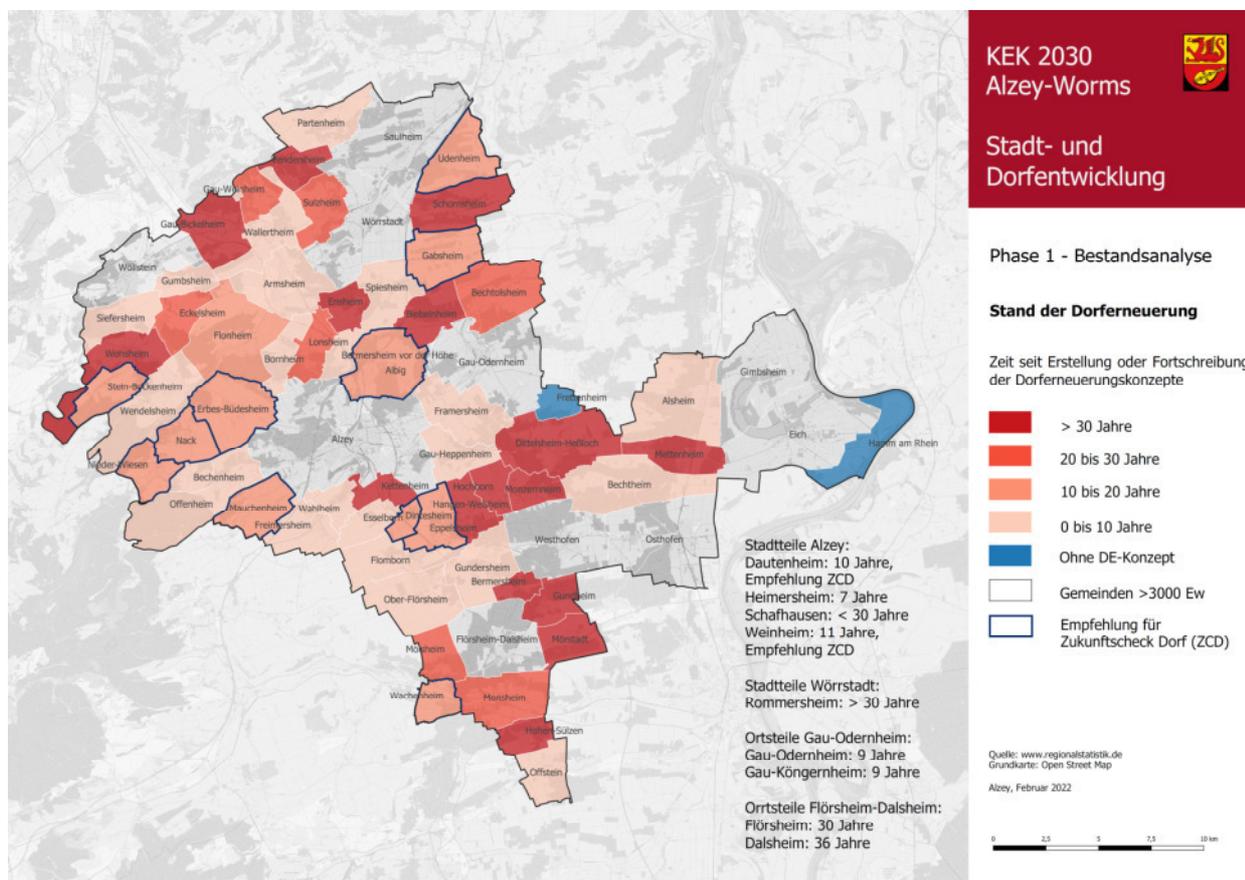


Abb. 20: Stand der Dorferneuerung in den Ortsgemeinden

<sup>15</sup> Neben den Gemeinden, für die eine Teilnahme am Zukunftschek Dorf empfohlen wird, können sich auch andere interessierte Gemeinden bewerben. Weitere Informationen erhalten Sie hierzu von der Kreisverwaltung.



## 3.8. Denkmalpflege und Baukultur

**„Nur wer die Vergangenheit kennt, hat eine Zukunft“ (W. v. Humboldt)**

Denkmäler überliefern Geschichte und machen sie anschaulich. Die Bedeutung eines Kulturdenkmales liegt nicht nur im künstlerischen, architektonischen oder geschichtlichen Wert, den es für sich alleine besitzt, sondern es ist eingebunden in einen topografischen, überregionalen, städtebaulichen oder baugeschichtlichen Zusammenhang. Sie stehen exemplarisch für die Region, bilden Straßen, Plätze und Räume in denen Menschen Orientierung und Identität finden. Lebensqualität hängt auch von den vorgenannten gewachsenen Strukturen ab. Werden diese Aspekte nicht hinreichend sowohl bei der baulichen Entwicklung innerhalb als auch im Randbe-

reich der Dörfer beachtet, werden diese austauschbar und den entfremdeten Bewohnern gleichgültig.

### **Verbesserten Schutz des baukulturellen Erbes durch Bebauungspläne in den Ortskernen**

Kommunen können dem entgegenwirken, wenn bei der baulichen Entwicklung nicht nur reagiert wird und der Zufall oder die Interessen Einzelner die Baukultur überlassen wird, sondern wenn langfristig für den Bedarf der Allgemeinheit aktiv geplant wird. Auch für die historischen Dorfzentren ist die Erstellung von Bebauungsplänen unter Beachtung regionaltypischer Gestaltungsmerkmale ein geeignetes Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung.



Abb. 21: Auszug aus der Denkmaltopographie für den Landkreis Alzey-Worms  
Legende: dunkelrot-Einzeldenkmal, rot-Denkmalensemble, hellrot-Denkmalzone



# Fazit

## Stärken und Chancen

- Die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar hat dazu beigetragen, dass der Landkreis sich zu einem dynamischen Wachstumsraum entwickelt hat. Der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche ist etwa doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt.
- Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass die Entwicklung in den letzten 10 Jahre auch in Zukunft anhalten wird. Die Gemeinden verfügen mit mehr als 600 ha über ausreichend Flächenpotentiale zur Deckung des zukünftigen Wohnungsbedarfs und des Bedarfs an Gewerbeflächen.
- Trotz des angespannten Wohnungsmarkts verfügt der Landkreis über ausreichend Flächenreserven mit einem Potential für etwa 5.000 bis 8.000 Wohnungen. Die vorhandenen Flächenreserven bieten die Möglichkeit die bisherige Wohnungsbauintensität noch zu steigern.
- Die Flächenpotentiale für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben berücksichtigen die unterschiedlichen Anforderungen des Marktes. Der Landkreis verfügt sowohl über größere, regional bedeutsame Gewerbeflächen, die auf den Bedarf größerer Unternehmen ausgerichtet sind, als auch über Reserveflächen für die Bedürfnisse ortsansässiger, klein- und mittelständischer Betriebe.

## Schwächen und Herausforderungen

- Das dynamische Wachstum im Landkreis hat noch nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beigetragen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland hat zu einem deutlichen Anstieg der Baulandpreise geführt. Der Bodenpreisindex ist im Landkreis von 2010-2020 um 40 % angestiegen.
- Die intensive Bautätigkeit im Wohnungs- und Gewerbebau haben zu einem hohen Flächenverbrauch geführt, der etwa doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt ist.
- Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch auf 30 ha/Tag zu reduzieren, wurde bislang nicht erreicht.
- Das Nachhaltigkeitsziel wird auch in Zukunft nicht erreicht werden. Sollten alle Flächenreserven für Wohn- und Gewerbegebiete in den nächsten 10-15 Jahren realisiert werden, würde der Flächenverbrauch noch weiter ansteigen.
- Der überdurchschnittlich hohe Flächenverbrauch führt direkt oder indirekt zu Zielkonflikten mit dem Klimaschutz (steigender Energieverbrauch), der Umwelt (Versiegelung, Lärm) und dem Verkehr (Anstieg des Verkehrsaufkommens).