



**Nachbarschaftsverband Karlsruhe**

---

## **Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe**

Fortschreibung "Flächen für Wohnen"

**- VORENTWURF -**  
zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Karlsruhe, 13.Juni 2016



Nachbarschaftsverband Karlsruhe  
- Planungsstelle -

Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 - 133-6111  
Telefax: 0721 - 133-6109  
E-Mail: [info@nachbarschaftsverband-karlsruhe.de](mailto:info@nachbarschaftsverband-karlsruhe.de)  
Internet: [nachbarschaftsverband-karlsruhe.de](http://nachbarschaftsverband-karlsruhe.de)

Leitung: Heike Dederer  
Bearbeitung: Martin Kratz (Projektleitung)  
Fabian Müller, Tobias Rahn, Viola Steinmetz

## Übersicht

### Begründung

- 1 ANLASS UND ZIELE .....
- 2 GRUNDLAGEN .....
- 3 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF 2030 .....
- 4 VERFAHREN .....
- 5 DARSTELLUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN (VARIANTEN) .....
- 6 DIE PRÜFFLÄCHEN FÜR WOHNEN .....

### ANHANG

Steckbriefe der Prüfflächen mit Übersichtsdarstellungen je Gemeinde

#### **HINWEISE für die Beratung in den Karlsruher Gremien:**

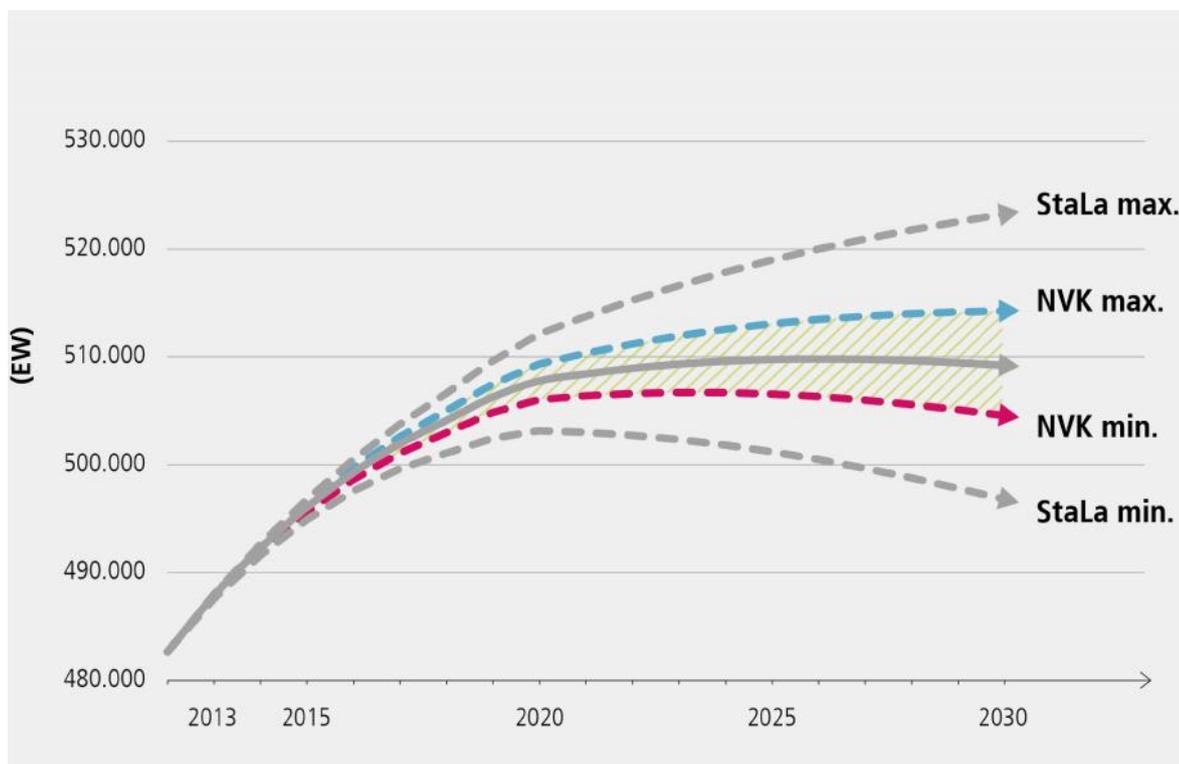
- 1.) **Die Ziffern 1 und 2 der Begründung entsprechen inhaltlich den Darstellungen der Anlage zur Gemeinderatsvorlage 2015/0032:**  
*Wiederaufnahme der Teilfortschreibung FNP-Wohnen 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK), Vorberatung der Verbandsversammlung des NVK am 09.03.2015, weshalb auf ein erneutes Beifügen zu dieser Vorlage verzichtet wird.*
- 2.) **Die beigefügten STECKBRIEFE umfassen ausschließlich die Karlsruher Prüfflächen!**

### 3 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF bis 2030

#### 3.1 Entwicklungskorridor zur Sicherung der Wohnbauflächenvorsorge

Eine Vorausschätzung ist keine Vorhersage. Sie zeigt nur eine mögliche und unter gegebenen Voraussetzungen und Annahmen wahrscheinliche Entwicklung auf. Um mögliche Unschärfen bei der zukünftigen Einwohnerentwicklung auszugleichen, hat die Planungsstelle die Wohnbauflächenbedarfe mit zwei Varianten gerechnet. Diese markieren die obere (NVK max.) und die untere (NVK min.) Grenze eines Korridors, in dem sich die Wohnbauflächenbedarfe - je nach Bevölkerungswachstum - voraussichtlich entwickeln wird.

Die Planungsstelle orientiert sich dabei am Vorgehen des StaLa, das bei seiner Bevölkerungsvorausschätzung ebenfalls mit einem Entwicklungskorridor arbeitet. Um die Differenz zwischen den Varianten nicht zu groß werden zu lassen, wird der Entwicklungskorridor des StaLa auf das mittlere Drittel, zwischen schlechtester und bestmöglicher Entwicklung, verengt.

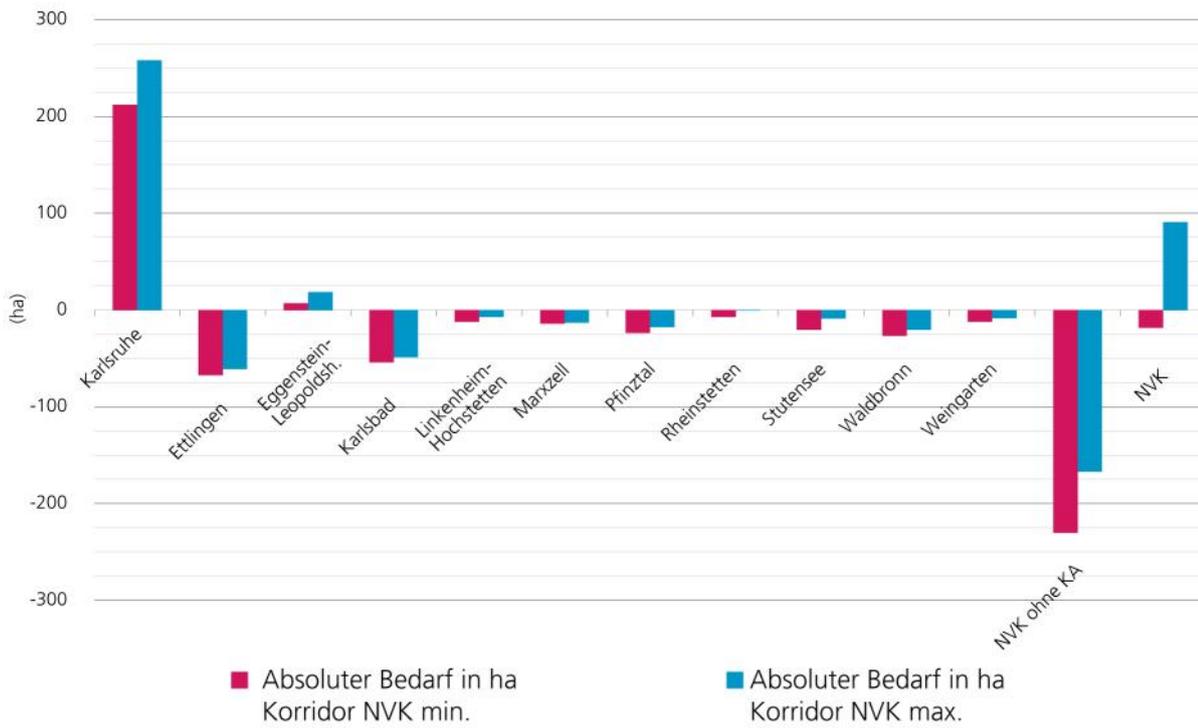


Der Korridor, den der NVK verwendet, um die mögliche Einwohnerentwicklung nach oben und unten einzugrenzen, basiert auf dem Korridor des StaLa

#### 3.2 Wachstum in zwei Mitgliedsgemeinden generiert Bedarf für den gesamten Verband

Auf Basis der 2014 vom StaLa veröffentlichten Daten zur Bevölkerungsentwicklung überschreiten bei zehn von zwölf Mitgliedsgemeinden die vorhandenen Wohnbauflächenreserven die errechneten Bedarfe bis 2030 ("Überhang" an Wohnbauflächen). Dennoch generiert die Gesamtbilanz im NVK Flächenbedarfe, die an den immensen Wachstumsraten der Stadt Karlsruhe und der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen festzumachen ist.

Die Auswirkungen der beiden Extremwerte des NVK-Korridors im Vergleich:



	(1) (2) (1-2) Korridor NVK min.			(3) (4) (3-4) Korridor NVK max.		
	Relativer Bedarf (ha)	Potenzial Wohnbauflächen (ha)	Absoluter Bedarf (ha)	Relativer Bedarf (ha)	Potenzial Wohnbauflächen (ha)	Absoluter Bedarf (ha)
Karlsruhe	299	87	212	345	87	258
Ettlingen	19	86	-67	25	86	-61
Eggenstein-Leopoldsh.	23	16	7	35	16	18
Karlsbad	3	57	-54	8	57	-49
Linkenheim-Hochstetten	10	22	-12	15	22	-7
Marzell	4	18	-14	5	18	-13
Pfintztal	9	32	-24	15	32	-18
Rheinstetten	16	23	-7	23	23	-1
Stutensee	22	43	-20	34	43	-9
Waldbronn	5	31	-27	11	31	-20
Weingarten	14	26	-12	17	26	-8
NVK ohne KA	124	354	-230	187	354	-167
NVK	423	441	-18	532	441	91

Gegenüberstellung der beiden Varianten "NVK max." und "NVK min." des NVK-Entwicklungskorridors zur Wohnbauflächenbedarfberechnung

- Der Maximalwert des NVK-Korridors würde einen Bedarf von 91 ha im Verband generieren. Der Bedarf von Karlsruhe liegt weit darüber bei 258 ha. Der Bedarf von Eggenstein-Leopoldshafen liegt bei 18 ha. Ansonsten kann keine Gemeinde im Verband relevante Bedarfe darstellen. Im Gegenteil: ansonsten verfügen viele andere über z. T. deutlich mehr Wohnbauflächen als sich durch die Bedarfsrechnung begründen lässt.
- Der Minimalwert würde für einen Überhang von -18 ha sorgen. Hier reichen die Bedarfe von Karlsruhe und Eggenstein-Leopoldshafen nicht aus, um einen Bedarf für Neuausweisungen im NVK zu generieren. In diesem Fall wäre auch kein Flächentausch im bestehenden FNP möglich. Der Bedarf von Karlsruhe liegt bei dieser Variante bei 212 ha, der Bedarf von Eggenstein-Leopoldshafen bei 7 ha. Neuausweisungen in Karlsruhe oder Eggenstein-Leopoldshafen wären bei dieser Variante nur möglich, wenn andere Mitgliedsgemeinden Flächen aus dem FNP herausnehmen würden.

### 3.3 Karlsruhe und Eggenstein-Leopoldshafen können Überhänge ausgleichen

Die Stadt Karlsruhe und die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen haben sich bereit erklärt, Überhänge anderer Mitgliedsgemeinden durch Anrechnung von Teilen ihrer Bedarfskontingente abzudecken. Unter der Verwendung der Variante NVK max. als Planungsgrundlage hätte dies folgende Auswirkungen:

- Karlsruhe und Eggenstein-Leopoldshafen verzichten auf die vollen 276 ha Wohnbauflächen, die sich laut Bedarfsrechnung begründen lassen, auf ihren eigenen Gemarkungen zu suchen. Sie beschränken sich auf maximal 91 ha. Somit bleibt die Gesamtbilanz des NVK ausgeglichen und keine Gemeinde muss Flächen, die bereits im FNP 2010 als Wohnbauflächen dargestellt werden, aus dem Plan herausnehmen.
- Anteilig der errechneten Bedarfe bleiben somit Flächenkontingente von 85 ha in Karlsruhe, bzw. von 6 ha in Eggenstein-Leopoldshafen, die als neue Wohnbauflächen im FNP 2030 ausgewiesen werden können.

### 3.4 Bedarfe auch in Rheinstetten und Stutensee zu erwarten

Die 2015 vom StaLa veröffentlichten Daten zur Bevölkerungsentwicklung (Stichtag 31.12.2014) lassen erwarten, dass neben der Stadt Karlsruhe und der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen auch die Städte Rheinstetten und Stutensee einen Neuausweisungsbedarf in geringfügigem Umfang generieren werden. Aus diesem Grund sind für diese Gemeinden zusätzliche Wohnflächen in der Prüfung.

Um zur späteren förmlichen Offenlage, wie seitens des Regierungspräsidiums gefordert, den Flächenbedarf mit aktuellen Daten zur Bevölkerungsentwicklung (Stichtag 31.12.2016) hinterlegen zu können, wird Anfang 2017 die Bedarfsermittlung nochmals aktualisiert.

## 4 VERFAHREN

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplans hat der Gesetzgeber den Verfahrensablauf im BauGB vorgeschrieben. Damit soll gewährleistet werden, dass die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und gegeneinander bzw. untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Die Abwägung erfolgt durch die Verbandsversammlung. Für den Geschäftsgang bzw. die Beschlussfassung der Verbandsversammlung ist § 5 der Verbandssatzung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe maßgebend. Hier sei insbesondere auf die Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hingewiesen.

Öffentliche Bekanntmachungen des Nachbarschaftsverbandes sind in den „Badischen Neuesten Nachrichten“ gemäß § 10 der Verbandssatzung zu veröffentlichen. Aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit erfolgten auch in den jeweiligen amtlichen Mitteilungsorganen der Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes sowie auf der Homepage des NVK entsprechende Hinweise.

Die Verbandsversammlung hat am 19.03.2012 die förmliche Einleitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. In einem ersten Planungsschritt sollten die Themen "Gewerbe" sowie der Landschaftsplan bearbeitet werden, bevor dann nach der abschließenden Überarbeitung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (MVI) und Veröffentlichung aktueller Bevölkerungsvorausrechnungen des StaLa die Wohnbauflächen angegangen werden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte zu den Gewerbeflächen in den Jahren 2013 bis 2014 fasste die Verbandsversammlung dann am 09.03.2015 den Beschluss die Werte des Dichtemodells für die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2010 anzupassen und auf dieser Basis der weiteren Schritte für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Für das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurden analog zu den Gewerbeflächen sog. Gebietssteckbriefe für 110 Prüfflächen (insgesamt rund 440 ha) angefertigt. Um eine Erörterung der Prüfflächen in einem räumlichen Gesamtzusammenhang innerhalb des Gemeindegebiets zu ermöglichen, wurden für einzelne Gemeinden spezifische Varianten, je nach Flächen- oder Tauschkontingent in unterschiedlicher Anzahl, entwickelt.

Die Varianten werden zusammen mit den Steckbriefen im Rahmen einer **frühzeitigen Beteiligung** den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 20.06. bis 29.07. 2016 zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Für die Öffentlichkeit erfolgt eine Auslegung im Zeitraum vom 04.07. bis 29.07.2016.

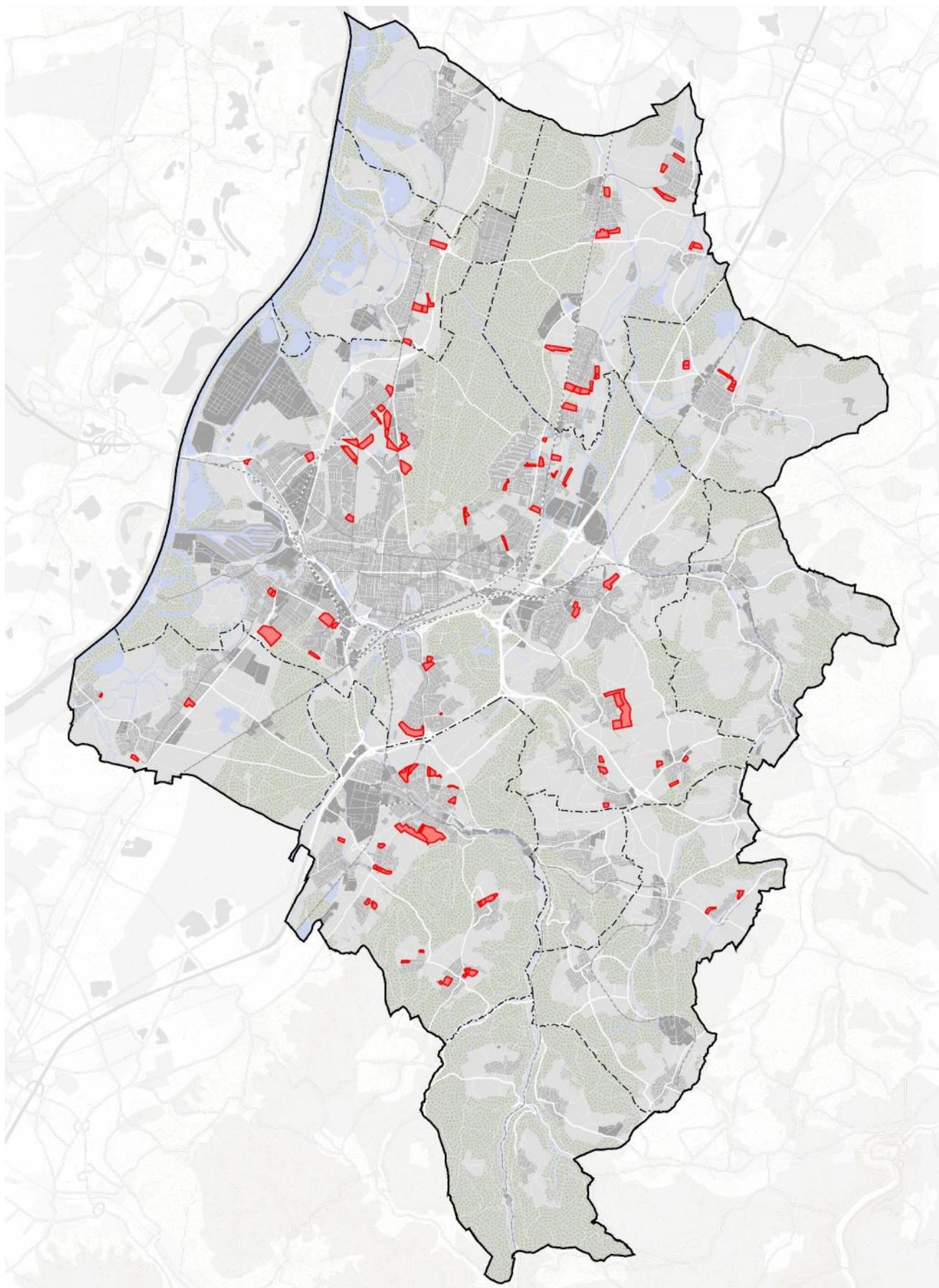
## 5 DARSTELLUNG VON PLANUNGSAalternativen

Da die Prüfkulisse in den einzelnen Mitgliedsgemeinden höchst unterschiedlich ausfällt, hat die Planungsstelle gemeindebezogen eine z. T. unterschiedliche Anzahl an Entwurfsvarianten entwickelt. Diese dienen in erster Linie dazu eine räumlich-konzeptionell jeweils in sich schlüssige Anordnung der Entwicklungsflächen abzubilden, mit denen der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden kann. Die Flächenkumulationen in den Varianten stehen dabei z. T. in enger Abhängigkeit zueinander, d.h. einige Flächen lassen sich nur im Zusammenhang mit anderen realisieren.

Insofern werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insbesondere auch auf die jeweiligen Varianten bezogen erwartet. Eine allein steckbriefbezogene Stellungnahme kann in den entsprechenden Fällen nicht hinreichend der Abwägung dienen.

Dies betrifft zumeist regionalplanerische oder naturschutzrechtliche Belange. Hier wird von beiden fachlichen Richtungen eine gewisse „planerische Kompromissbereitschaft“ aufzubringen sein, um die derzeit vordringliche Versorgung mit Wohnbauflächen gewährleisten zu können.

## 6. DIE PRÜFFLÄCHEN FÜR WOHNEN (ÜBERSICHTEN)



Übersicht Prüfflächen „Wohnen“ NVK

Gemeinde	Bezeichnung	Flächennamen	Flächengröße (ha)
<b>Karlsruhe</b>	KA.1-S-018	Nördl. Hagsfelder Allee	2,1
	KA.1-W-023_G	Distelgrund	4,4
	KA.1-W-112_A	Grabenäcker Erweiterung	3,8
	KA.1-W-122_A	Zentrum III	8,3
	KA.1-W-403_S	Erw. Städt. Klinikum	3,5
	KA.1-W-423_S	Nördl. Heinz-Barth-Schule	1,8
	KA.1-W-424_FfG	Thüringer Straße	3,5
	KA.2-S-019	Klosterweg	1,5
	KA.2-W-002	Rüppurr Süd I	15,3
	KA.2-W-007.a	Rehbuckel I	7,5
	KA.2-W-007.b	Rehbuckel II	6,5
	KA.2-W-007.c	Rehbuckel III	28,3
	KA.2-W-009	Erlenweg	2,1
	KA.2-W-010	Am Rüppurer Schloss	4,7
	KA.2-W-014	Frauenhäusleweg	1,4
	KA.2-W-016	Sportflächen Durlach	8,6
	KA.2-W-017	Zentrum Durlach	6,1
	KA.2-W-022	Ostring	2,2
	KA.2-W-024	südl. Heidenstückersiedlung	22,5
	KA.2-W-026	Battstraße	0,2
	KA.2-W-027	Pulverhausstraße	10,8
	KA.2-W-028	Östl. Otto-Wels-Straße	2,0
	KA.2-W-029	Oberreut Südwest	2,3
	KA.2-W-031	Am Schleifweg	2,3
	KA.2-W-032	Verlängerung Gänsbergstraße	1,5
	KA.2-W-033	Zum Bergle	2,0
	KA.2-W-035	Neufeld Erweiterung	1,9
	KA.2-W-038	Sportplatz Daxlanden I	2,0
	KA.2-W-039	Sportplatz Daxlanden II	1,4
	KA.2-W-061	Adolf-Ehrmann-Bad	2,8
	KA.2-W-062	Neubruich	8,2
	KA.2-W-063	südliches Oberfeld	5,2
	KA.2-W-064	Unterfeld West	9,0
	KA.2-W-065	südlich Zentrum III	2,1
	KA.2-W-066	Unterfeld Ost	5,9
	KA.2-W-067	Grüner Weg	6,6
	KA.2-W-068	Am Baufeld	7,9
	KA.2-W-069	Mitteltorstraße	2,2
	KA.2-W-070	Alte Friedrichstraße	4,1
	KA.2-W-072	Rastatter Straße	1,8
	KA.2-W-073	Beuthener Straße West	1,7
	KA.2-W-074	Beuthener Straße Ost	3,2
	KA.2-W-076	Auf die Gärten	1,0
	KA.2-W-077	Vokkenaustraße	3,8
	KA.2-W-078	Schwetzingen Straße	3,9
	KA.2-W-079	Lachenweg	0,9

Die einzelnen Steckbriefe der Prüfflächen befinden sich mit Übersichtsdarstellungen je Gemeinde im **Anhang**.