

### **Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030**

Beschluss über die Flächenkulisse für „Wohnen“ und „Gewerbe“ zur Ausarbeitung der Begründung und des Umweltberichts für den Entwurf des FNP 2030

Die Verbandsversammlung hat im März 2012 die förmliche Einleitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 nach § 2 BauGB beschlossen. Parallel erfolgte der Beschluss zur Einleitung der Fortschreibung des Landschaftsplans. Fachliche Grundlage für die Umweltbelange bildet die Tragfähigkeitsstudie.

Bei den gewerblichen Bauflächen hatte eine entsprechende Studie von CIMA/Planquadrat vordringlichen Handlungsbedarf aufgezeigt, sodass diese Thematik im Verfahren zunächst vorgezogen wurde.

#### **a) Gewerbliche Bauflächen**

Aus der Gewerbeflächenstudie ergibt sich ein moderater Neuausweisungsbedarf im Verbandsgebiet bis 2030 von insgesamt rund 42 Hektar. Für Karlsruhe besteht rein quantitativ zwar kein zusätzlicher Ausweisungsbedarf an Gewerbeflächen, jedoch bestand zu Beginn des Verfahrens der Planungsauftrag darin, Flächenoptionen insbesondere vom Westen der Stadt an strategisch günstigere Lagen in Autobahnnähe im Osten zu tauschen.

Zum Einstieg in die Diskussion über die Gewerbeflächen wurden zunächst Gebietssteckbriefe für eine Gesamtkulisse von über 590 Hektar angefertigt. Die Prüfkulisse wurde durch Beschluss der Verbandsversammlung im Februar 2014 deutlich reduziert. Auch über die geplante Herausnahme von „Tauschflächen“ aus dem Flächennutzungsplan 2010 wurde dabei entschieden. Zudem sollten interkommunale Ansätze zwischen Karlsruhe, Ettlingen, Karlsbad, Rheinstetten und Stutensee geprüft werden, um die Potenziale größerer Gebiete an günstig gelegenen Standorten zu bündeln und damit eine stärkere Adressbildung zu erreichen.

Auf dieser Basis wurde von Februar bis April 2015 die **frühzeitige Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Hilfe von Steckbriefen inkl. Umweltbericht bzw. Varianten für einzelne Gemeinden durchgeführt.

Danach erfuhren einzelne Prüfflächen nochmals Veränderungen hinsichtlich der Weiterverfolgung oder der Flächengröße oder wurden nachträglich neu eingebracht.

Eine entsprechende Übersicht über die aktuell noch im Verfahren verbleibenden Flächen ist in Anlage A dargestellt. Der Beschluss über die weitere Berücksichtigung der Flächen erfolgt gemäß der dortigen Darstellung.

**Die wesentlichen Änderungen in einzelnen Gemeinden gegenüber dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Februar 2014 stellen sich wie folgt dar:**

- In Ettlingen wird der Bereich „Seehof Erweiterung Ost“ (ET.2-G-025) neu in die Kulisse als interkommunale Flächenoption aufgenommen, nachdem in einer Machbarkeitsstudie auf dieses Potenzial hingewiesen wurde. Der Bereich „Gutshof Hagbruch“ (ET.2-G-001) wurde reduziert. Die Flächen im Bereich „Heiligenfeld Süd“ wurden im Sinne einer Arrondierung ebenfalls neu ausgeformt.
- In Karlsbad wird die Fläche „Im Steinig“ nicht weiter verfolgt, da weiter Dissens mit dem Regionalplan besteht und ein hoher Aufwand für die Erschließung zu erwarten ist.
- In Karlsruhe hat der Gemeinderat im Oktober 2015 entschieden, die Flächenkulisse anzupassen und die Prüffläche „Im Horbenloch“ (KA.2-G-228) zu verkleinern sowie die Prüfflächen „Gleisbauhof Süd“ und „Güterbahngelände Fautenbruchstraße“ im Verfahren nicht weiter zu berücksichtigen. Im Gegenzug wurde die 2014 beschlossene Herausnahme von „Knielingen West I (teilweise) und II“ revidiert. Danach verbleibt für Karlsruhe aktuell ein Flächendefizit von 10 Hektar.
- In Stutensee wird das bestehende Kontingent aus dem Flächennutzungsplan 2010 „Westlich der Bahn“ (ST-005/ 18,4 Hektar) um einen verbleibenden Eigenbedarf von 5,6 Hektar (ST.2-G-005.b) ergänzt und diese Flächen entlang den angrenzenden Landesstraßen neu angeordnet.
- In Marxzell wird die Flächengröße von „Schwarzenbusch, Erweiterung“ (MA.2-G-004.b) auf 1,2 Hektar angepasst, um die Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf den Regionalplan sicherzustellen.
- In Pfinztal besteht für „Bühl-Süd, Erweiterung“ (PF.2-G-019) aufgrund deutlichem Dissens zum Regionalplan und zum Landschaftsschutzgebiet keine Aussicht auf Genehmigung, weshalb diese nicht weiterverfolgt wird. Der Tausch von Anteilen aus PF.1-G-019\_H ist damit obsolet.
- Die Bilanzen zu den Gewerblichen Bauflächen zeigen, dass neben Karlsruhe auch Waldbronn und Pfinztal ihre jeweiligen Bedarfe nicht auf eigener Gemarkung decken können (vgl. Anlage A, letzte Spalte).

Ergebnis der Prüfung **interkommunaler Ansätze** von Mitte 2015 bis Ende 2016 ist, dass neben der mittels Machbarkeitsstudie bestätigten Entwicklungsoption mit Ettlingen am „Seehof“, als einzigem Alternativstandort für eine größere interkommunale Gewerbeflächenentwicklung im Verbandsgebiet, allein die Fläche „LTZ Augustenberg“ (RH.2-G-001.a) in Rheinstetten verbleibt. Hier könnten die übrigen Karlsruher Bedarfskontingente ebenso einfließen, wie ein eventueller vertraglicher Tausch von weiteren Flächenkontingenten aus den zuvor genannten Flächen „Knielingen West I und/oder II“ des Flächennutzungsplanes 2010. Obwohl seitens des Landes als Eigentümerin derzeit eigene Ansprüche entgegenstehen, wird dennoch eine Beibehaltung empfohlen, um dem Flächenbedarf im Nachbarschaftsverband insgesamt begegnen zu können. Im Verfahren wäre für den über den Gesamtbedarf hinausgehenden Flächenanteil eine Sonderregelung in Form einer Darstellung als „*Besondere Eignungsfläche für Gewerbe*“ denkbar, der nicht in die Flächenbilanz einfließt und für den damit keine unmittelbare Entwicklungsfähigkeit nach § 8 Absatz 2 BauGB abgeleitet werden kann.

Die Dialoge über interkommunale Ansätze mit Karlsbad und Stutensee hatten zum Ergebnis, dass hier zunächst jeweils die Eigenentwicklungen im Vordergrund stehen und entsprechende Bedarfe auf eigener Gemarkung abgedeckt werden.

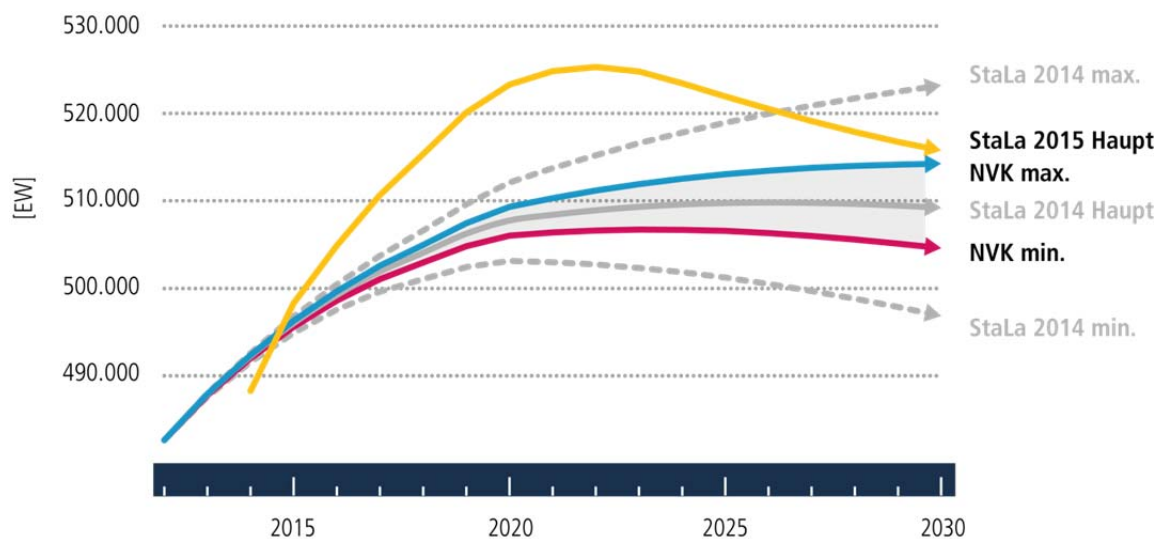
## b) Wohnbauflächen

Durch verstärkte Zuwanderungen und den sich parallel abzeichnenden Problemen bei der Wohnraumversorgung, insbesondere im Segment des sozialen Wohnungsbaus, rückten ab 2014 die Wohnbauflächen wieder stärker in den Fokus. Mit der Veröffentlichung der neuen Bevölkerungsvorausrechnung im Juli 2014 und der Aktualisierung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Jahr 2013, lagen die Grundlagen für eine Aufnahme des Verfahrens für die Wohnbauflächen vor.

Die Verbandsversammlung fasste im März 2015 den Beschluss, die Werte des Dichtemodells aus dem Flächennutzungsplan 2010 für die Wohnbauflächen anzupassen und auf dieser Basis die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchzuführen.

Vor dem Hintergrund des enormen Zuzugs von Flüchtlingen veröffentlichte das Statistische Landesamt Ende 2015 eine „vorgezogene“ **Aktualisierung der Bevölkerungsvorausrechnung** von 2014. Im Vergleich zur Vorausrechnung von 2014 stellen sich die neuen Daten wie folgt dar:

- Die Hauptvariante der Vorausrechnung von 2015 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015 Haupt) geht für das Jahr 2030 von einem größeren Einwohnerzuwachs als die Hauptvariante der Vorausrechnung von 2014 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014 Haupt) aus.
- Die Hauptvariante der Vorausrechnung von 2015 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015 Haupt) ist für das Jahr 2030 fast deckungsgleich, wie die zur Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe verwendete obere Grenze des Entwicklungskorridors des Nachbarschaftsverbandes (NVK max.) auf Basis der Vorausrechnung von 2014.
- Die Hauptvariante der Vorausrechnung von 2015 geht in den nächsten Jahren von einem starken Einwohnerzuwachs aus, der jedoch aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung und des bestehenden Geburtendefizites (weniger Geburten als Sterbefälle) nach und nach in einen Bevölkerungsrückgang umschlägt. Die Variante NVK max. auf Basis der Vorausrechnung von 2014 ging von einem exponentiellen Wachstum bis 2030 aus.



**Abbildung:** Der für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung verwendete Entwicklungskorridor des Nachbarschaftsverbandes (auf Basis der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2014) im Vergleich zur Hauptvariante der „neuen“ Vorausrechnung von 2015.

Die Planungsstelle sieht durch diese Prognosen ihre Annahmen zur Wohnbauflächenbedarfsberechnung bestätigt. Die im bisherigen politischen Abstimmungsprozess verwendeten Zahlen auf Grundlage der Vorausrechnung von 2014 stellen sich weiterhin als plausibel dar und behalten damit Ihre Gültigkeit im Verfahren.

Grundlage für die **frühzeitige Beteiligung** war, dass Karlsruhe vom eigenen Bedarf (258 Hektar) ein Flächenkontingent im Umfang von 173 Hektar an die Mitgliedsgemeinden im Nachbarschaftsverband Karlsruhe abtritt und noch 85 Hektar selbst ausweist. Auch Eggenstein-Leopoldshafen gibt vom eigenen Bedarf (18 Hektar) ein Kontingent im Umfang von 6 Hektar ab. Damit können die übrigen Mitgliedsgemeinden ihre noch im Flächennutzungsplan 2010 geplanten Wohnbauflächenkontingente beibehalten, obwohl die vom Statistischen Landesamt berechneten Bevölkerungszuwächse eigentlich entsprechend geringere Flächenausweisungen erfordern würden.

Als Bedingung wird gefordert, dass bei den abgegebenen Wohnbauflächenkontingenten durchschnittliche Dichtewerte von 110 Einwohnern je Hektar erreicht werden. Weitere Konkretisierungen zum Dichtemodell werden in der Begründung zum Entwurf für die Offenlage zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgeführt.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden für Prüfflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt rund 440 Hektar jeweils Gebietssteckbriefe angefertigt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Mitgliedsgemeinden erfolgte zunächst im Zeitraum vom 20. Juni bis 29. Juli 2016. Diese Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde aufgrund entsprechender Anfragen bis Ende September verlängert. Für die Öffentlichkeit erfolgte die Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 4. Juli bis 29. Juli 2016. Einzelne Flächennachmeldungen wurden in einer weiteren, verkürzten Beteiligungsrunde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Oktober 2016 vorgelegt. Diese sind in der Übersicht in Anlage B entsprechend gekennzeichnet.

Basierend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Prüfflächen von der Planungsstelle in vier Eignungskategorien (von „Empfehlung“ bis „Ausschluss“ über die Farbskala dunkelgrün/hellgrün/gelb/rot) eingestuft und mit den Mitgliedsgemeinden von Dezember 2016 bis Anfang Februar 2017 erörtert.

### **Die wesentlichen Ergebnisse der Erörterungen einzelner Gemeinden stellen sich wie folgt dar:**

- Den Schwerpunkt der künftigen Entwicklung bei den Wohnbauflächen im Nachbarschaftsverband stellt in Karlsruhe der Raum der bisherigen Freihaltetrasse für die Nordtangente zwischen der B36 und der L605 im Bereich von Neureut bzw. der Nordweststadt dar. Die Freihaltetrasse einer durchgehenden Nordtangente als Bundesstraße basiert auf einer langjährigen Planungshistorie. Im Flächennutzungsplan 2010 ist sie noch durchgehend als „Hängebauchlösung“ dargestellt.

Im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2030 (Kabinettsbeschluss August 2016) sowie in die entsprechenden Ausbaugesetze (Bundestagsbeschluss Dezember 2016) hat der Bund nunmehr nur die zweite Rheinbrücke sowie den Anschluss an die B36 aufgenommen. Die restlichen Teilabschnitte (auch die Freihaltetrasse im Bereich zwischen B36 und L605) sind nicht enthalten.

Im Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ist die durchgehende Nordtangente inklusive Alternativtrassen nachrichtlich (N) dargestellt.

Gleichzeitig hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes diese Plan-darstellung als Vorschlag (V) durch Beschluss verankert, sodass eine redaktionel-le Herausnahme nach Wegfall des nachrichtlichen Übernahmeerfordernisses aus dem Bundesverkehrswegeplan 2030 nicht möglich ist, sondern es hierzu eines er-neuten Beschlusses durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes bedarf. Die Stadt Karlsruhe wird deshalb einen Antrag beim Regionalverband auf Herausnahme der Freihaltetrasse stellen.

Im vorläufigen Entwurf des Landschaftsplanes 2030 (wird im Zuge der Fortschrei-bung des Flächennutzungsplanes ebenfalls überarbeitet, Stand Mai 2016) ist, zur ergänzenden Sicherung der Freiraumqualitäten, der Vorschlag für ein Land-schaftsschutzgebiet im Bereich der Neureuter Feldflur dargestellt.

In Karlsruhe befinden sich auch drei Kleingartengebiete noch in der Diskussion, nachdem der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt hat, mit deren Vertretungen weitere Gespräche zu führen. Ob diese Flächen überhaupt weiterverfolgt werden, hängt wesentlich von den Ergebnissen dieser Gespräche ab.

- Ettlingen hatte nahezu die gesamte Flächenkulisse „Wohnen“ aus dem Flächen-nutzungsplan 2010 zur Prüfung angemeldet, was zu einer sehr großen Anzahl an Steckbriefen bei der frühzeitigen Beteiligung führte. Als wesentliche Veränderun-gen gegenüber dem Flächennutzungsplan 2010 ergeben sich nun die Heraus-nahmen von Flächenanteilen in größerem Umfang im Bereich von „Horbach I und Süd“ in der Kernstadt. Den größten Flächenzuwachs erfährt im Gegenzug Ettlin-genweier. Auch in Schöllbronn kommt es zu einer signifikanten Flächenheraus-nahme im Bereich von „Loh“. Ansonsten verbleibt der Großteil der zur Prüfung gemeldeten Flächen des Flächennutzungsplans 2010 unverändert.
- In Rheinstetten erfolgen derzeit bereits konkretere Planungen im Bereich „Bach-West“ (RH.1-W-007). Dort werden ehemalige Sportflächen zu Wohnbauland ent-wickelt. Somit ist eine Ausweisung zusätzlicher Kontingente derzeit nicht möglich. Da die städtebaulich unmittelbar an die neue Stadtmitte angrenzende Prüffläche „Hatzelheck II“ (RH.2-W-002) zurzeit noch von der längerfristig absehbaren Auf-gabe der Wasserwerksnutzung abhängt, soll diese im Verfahren in Form einer Sonderregelung als „*Besondere Eignungsfläche für Wohnen*“ dargestellt werden, welche nicht in die Flächenbilanz einfließt und somit keine unmittelbare Entwick-lungsfähigkeit nach § 8 Absatz 2 BauGB abgeleitet werden kann.
- In Stutensee finden wesentliche Flächentausche im Bereich zwischen Blankenloch und Büchig statt (insgesamt 16,2 Hektar). Dort hat die Gemeinde eine Rahmen-planung erstellen lassen, in der die jeweiligen Ortsränder neu definiert werden und eine Stärkung der Nahversorgung durch Einzelhandel mit Wohnen in den Oberge-schossen und Stellplätzen im Untergeschoss vorgesehen ist. Mit den dargestellten landschaftsplanerischen Elementen wie beispielsweise einer Aufforstung im Wes-ten entlang der Bahn wird auf die Belange der Regionalplanung eingegangen und die Grünzäsur klar definiert.
- In Karlsbad und Weingarten finden kleinere Flächentausche mit überwiegend aus-gleichener Flächenbilanz statt.
- Linkenheim-Hochstetten, Marxzell, Pfinztal und Waldbronn hatten keine Prüfflä-chen „Wohnen“ gemeldet.

**Die in enger Abstimmung mit den Mitgliedsgemeinden, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte erarbeitete Flächenkulisse, soll Grundlage für das weitere Verfahren sein.**

Eine entsprechende Übersicht ist in Anlage B dargestellt. Der Beschluss über die weitere Berücksichtigung der Flächen erfolgt gemäß der dortigen Darstellung. Diese Flächenkulisse wird anschließend mit dem Landschaftsplan in Einklang gebracht, einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB unterzogen und der Umweltbericht wird erstellt.

Zusammen mit der Begründung und dem Planentwurf soll der Entwurf im nächsten Schritt der Verbandsversammlung zum Offenlagebeschluss vorgelegt werden, so dass die förmliche Offenlage des Entwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 sowie des Landschaftsplans 2030 in der ersten Jahreshälfte 2018 erfolgen kann. Parallel hierzu wird die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands beim Regionalverband ein Änderungsverfahren des Regionalplans für die betreffenden Einzelflächen der aktuellen Flächenkulisse beantragen.

Ergänzender Hinweis:

Die Steckbriefe sowie die tabellarisch zusammengefassten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zu den Prüfflächen Wohnen und Gewerbe sind im Internet abrufbar:

*[www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b1/verbandsversammlung.de](http://www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b1/verbandsversammlung.de)*