

### **Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030**

Beschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes 2030 nach § 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) sowie der Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB

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

Für die Fortschreibung sollten insbesondere die Bereiche Gewerbeflächen und Wohnbauflächen näher betrachtet werden.

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

Die Fortschreibung „Wohnen“ wurde zu Beginn des Verfahrens von der Fortschreibung „Gewerbe“ zunächst entkoppelt und zurückgestellt. Gründe hierfür waren u. a. die anstehende Überarbeitung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, die als landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenneuausweisungen im FNP sowie für genehmigungsbedürftige, nicht aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne dienen und die ausstehende Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, die eine wesentliche Rolle bei der Bemessung der Wohnbauflächenbedarfe einnimmt. Mit der Veröffentlichung der Aktualisierung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Jahr 2013 und der Bevölkerungsvorausrechnung im Juli 2014 lagen die Grundlagen für die Wiederaufnahme der Fortschreibung der Wohnbauflächen vor.

Durch Beschluss der Verbandsversammlung vom 22. Mai 2017 über die Flächenkulisse für die Ausarbeitung der Begründung und des Umweltberichts zum Vorentwurf des FNP 2030 erfolgte eine Zusammenführung der o. g. Themenfelder, die nachfolgend nochmals erläutert werden, zu einem einheitlichen Planentwurf.

#### **a) Gewerbliche Bauflächen**

Aus der Gewerbeflächenstudie ergibt sich ein moderater Neuausweisungsbedarf im Verbandsgebiet von Juni 2012 bis 2030 von insgesamt rund 42 Hektar. Im Gegensatz zur Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe (näheres unter *b) Wohnbauflächen*) wurden bei der Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe die Überhänge in den jeweiligen Gemeinden nicht mit den Bedarfen anderer Mitgliedsgemeinden verrechnet. 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. Mit dieser Prüfkulisse wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form von öffentlichen Workshops durchgeführt. Neben den einzelnen Steckbriefen, die zu den jeweiligen Prüfflächen erarbeitet wurden, sind unterschiedliche Szenarien entstanden, die vor Ort zur Diskussion standen. 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 von Karlsruhe mit Ettlingen, Karlsbad, Rheinstetten oder 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.

Mit dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 22. Mai 2017 wurde die überarbeitete Flächenkulisse in Form des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes 2030 (FNP 2030) Ende 2017 für drei Monate in eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung gegeben.

### **Die wesentlichen Änderungen, die sich für die einzelnen Gemeinden zum Thema Gewerbe gegenüber dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 22. Mai 2017, stellen sich wie folgt dar:**

- In Ettlingen wird der Bereich „Seehof Erweiterung Ost“ (ET-G-025) um 3,5 Hektar reduziert. Er dient weiterhin als interkommunale Flächenoption auf Ettlinger Gemarkung, nachdem eine Machbarkeitsstudie dieses Potenzial bestätigt hat. Aufgrund entgegenstehender Belange aus dem Bereich Forst wird es bei der Flächendarstellung einzelner geplante gewerblichen Bauflächen folgende Änderungen geben:
  - Bei der Fläche „Gutshof Hagbruch“ (ET-G-201) verzichtet die Stadt Ettlingen auf den Waldanteil der Fläche. Stattdessen wird die gesamte landwirtschaftliche Fläche des Gutshofes im Entwurf des FNP 2030 als geplante Fläche für Gewerbe dargestellt. Die Fläche reduziert sich damit von 6,6 Hektar auf 3,7 Hektar.
  - Die Fläche „Oberer Haag Erweiterung“ (ET-G-202) wird im südlichen Bereich von vormals 2,2 Hektar auf 1,5 Hektar verkleinert. Die Stadt Ettlingen wird für die Fläche „Oberer Haag Erweiterung“ eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag geben, um anschließend eine Waldumwandlungserklärung beantragen zu können. Ergänzend sind im Süden Ettlingens zusätzliche Aufforstungsflächen ausgewiesen.
  - Die Fläche „Heiligenfeld Süd“ (ET-G-203) wird nach Süden von 4,7 Hektar auf 8,2 Hektar vergrößert. In die regionale Grünzäsur wird damit etwas stärker eingegriffen als zuvor. Der Bereich wird durch eine Einzeländerung des Regionalplanes mit diesem in Einklang gebracht.

- Die zusätzliche Gewerbeflächenkulisse auf der Gemarkung der Stadt Ettlingen beträgt damit rund 17 Hektar, von denen 1,4 Hektar der Stadt Karlsruhe zugerechnet werden.
- In Karlsruhe besteht für die Fläche „Im Horbenloch“ (KA-G-228) aufgrund deutlichem Dissens zum Regionalplan keine Aussicht auf Genehmigung, weshalb diese Fläche nicht weiterverfolgt werden kann; die bereits im FNP 2010 vorhandene geplante gewerbliche Baufläche „Hörgel“ (KA-G-227/0,8 Hektar) wird wieder in die Flächenkulisse aufgenommen. Danach verbleibt für Karlsruhe aktuell ein Flächendefizit von 13 Hektar.
- In Marxzell wird die Flächengröße von „Schwarzenbusch, Erweiterung“ (MA-G-004) auf 1 Hektar, als Kompromiss zwischen der Gemeinde und dem berechneten Bedarf im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf den Regionalplan, reduziert.
- Die Bilanzen zu den Gewerblichen Bauflächen zeigen, dass einige Mitgliedsgemeinden ihre jeweiligen Bedarfe (teilweise in geringem Umfang) nicht auf eigener Gemarkung decken können.

Ergebnis der Prüfung **interkommunaler Ansätze** von Mitte 2015 bis Ende 2016 ist, dass die mittels einer Machbarkeitsstudie bestätigten Entwicklungsoption mit Ettlingen am „Seehof“, die einzige interkommunale Gewerbeflächenentwicklung im Verbandsgebiet darstellt. Die Stadt Rheinstetten hat mit einem Antrag im Mai 2017 die Möglichkeit der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung im Bereich des „LTZ Augustenberg“ abgelehnt.

Der Dialog über interkommunale Ansätze mit Stutensee hatte zum Ergebnis, dass hier zunächst die Eigenentwicklungen im Vordergrund stehen und entsprechende Bedarfe auf eigener Gemarkung abgedeckt werden.

Das potenzielle interkommunale Gewerbegebiet in Karlsbad stellt sich weiterhin als schwierig dar: neben dem Regionalplan, der eine Entwicklung in diesem Bereich nicht zulässt, sind es vor allem die verkehrliche Erschließung des Areals sowie die Kosten für die technische Erschließung (bspw. starkes Gefälle, Untergrund), die einer gemeinsamen gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

## **b) Wohnbauflächen**

Mit der Aktualisierung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Jahr 2013 und der Veröffentlichung der neuen Bevölkerungsvorausrechnung im Juli 2014, 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.

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 den Vorentwurf 2030 war, dass Karlsruhe vom eigenen Bedarf (258 Hektar) ein Flächenkontingent im Umfang von rund 190 Hektar an die anderen Mitgliedsgemeinden im Nachbarschaftsverband Karlsruhe abtritt und noch etwa 60 Hektar selbst behält. 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 enthaltenen geplanten Wohnbauflächenkontingente beibehalten.

Bei der Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe geht man davon aus, dass in Karlsruhe im Mittel viel dichter gebaut wird als im Umland. Wandern nun die in Karlsruhe – mit einer hohen Dichte – generierten Bedarfe ins Umland, ist zwar die Flächenbilanz im Verband im Gleichgewicht, es werden jedoch weniger Wohneinheiten als benötigt geschaffen.

Um der Verantwortung bei der Wohnraumvorsorge trotzdem gerecht zu werden, wurde mit zwei Maßnahmen gegengesteuert:

- Die angesetzten Dichtewerte aller geplanten Wohn- und Mischbauflächen, die aus dem FNP 2010 übernommen werden, kamen auf den Prüfstand und wurden, wenn möglich, erhöht.
- Im Gegensatz zu den Orientierungswerten des Dichtemodells aus dem FNP 2010, sind die Zielwerte im FNP 2030 verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung. Das bedeutet, dass bei jedem zu entwickelnden Bebauungsplan die Einhaltung der vorhandenen Werte nachgewiesen werden muss.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden für Prüfflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt rund 440 Hektar jeweils Gebietssteckbriefe angefertigt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern 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 Trägern öffentlicher Belange im Oktober 2016 vorgelegt.

Aus der Öffentlichkeit kamen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vor allem Anregungen zu Flächen auf Karlsruher Gemarkung. Flächen in den Stadtteilen Hohenwettersbach, Oberreut sowie Rüppurr wurden äußerst negativ gesehen. Darüber hinaus wurde angeregt, Prüfflächen, die auf Kleingartenanlagen vorgesehen waren, herauszunehmen. Die Flächen in Hohenwettersbach und Rüppurr sind daraufhin stark reduziert worden. In den Stadtteilen Oberreut und Rüppurr sind im vorliegenden Entwurf Kleingartenanlagen nicht mehr mit geplanten Bauflächen belegt.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung erfuhren einzelne Prüfflächen nochmals Veränderungen hinsichtlich der Weiterverfolgung oder der Flächengröße oder wurden nachträglich neu eingebracht.

Mit dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 22. Mai 2017 wurde die überarbeitete Flächenkulisse in Form des Vorentwurfes FNP 2030 Ende 2017 für drei Monate in eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung gegeben.

**Die wesentlichen Änderungen, die sich für die einzelnen Gemeinden zum Thema Wohnen gegenüber dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 22. Mai 2017, stellen sich wie folgt dar:**

- In Eggenstein-Leopoldshafen wird die Fläche EL-W-002 („Östlich der Bahn (N5)“) bis an die Waldkante bzw. an die B 36 herangezogen und vergrößert sich um etwa 2 Hektar.
- In Ettlingen wird die Fläche Rohrackerfeld (ET-W-026/1,8 Hektar) in Bruchhausen mit in die Flächenkulisse aufgenommen. Die Flächen Kernrain I und II (ET-M-027 und ET-W-028) in Ettlingenweier werden aufgrund von bestehendem Dissens zum Regionalplan zu einer geplanten Sonderbaufläche (ET-S-027/1,4 Hektar) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel max. 800 m<sup>2</sup> VK/Wohnen“ zusammengeführt.
- Für Karlsruhe besteht für die Fläche KA-W-063 („südl. Oberfeld“) aufgrund der Lage in der Grünzäsur keine Aussicht auf Genehmigung, weshalb diese nicht weiterverfolgt werden kann. Die Fläche KA-W-062 („Neubruch“) wird in Rücksprache mit dem Regionalverband um 2,5 Hektar reduziert und an die angrenzende Grünzäsur angepasst.
- In Rheinstetten wird die Fläche „Gänswiesen“ (RH-W-006) aufgrund entgegenstehender naturschutzrechtlicher Belange (Lage im Landschaftsschutzgebiet) aus der Flächenkulisse herausgenommen und nicht weiter verfolgt. Da die Entwicklung der Prüffläche „Hatzelheck II“ (RH-W-002) zurzeit noch von der längerfristig absehbaren Aufgabe der Wasserwerksnutzung abhängt, soll diese im Verfahren in Form einer Sonderregelung als „*Besondere Eignungsfläche für Wohnen*“ in den FNP 2030 aufgenommen werden.
- In Stutensee wird das Flächenkontingent vorübergehend in Form eines Flächenpools in den Flächennutzungsplan 2030 aufgenommen. Eine konkrete Verortung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt in einem gesonderten Planungsprozess. Der für den Stadtteil Blankenloch mit Büchig errechnete Bedarf von etwa 16 Hektar bleibt für fünf Jahre, ab Durchführung der frühzeitigen Beteiligung des Fortschreibungsverfahrens, gültig – also bis Ende 2022. Sind die Flächen bis dahin nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, muss dies gemäß der Vereinbarung mit der Genehmigungsbehörde, das Regierungspräsidium Karlsruhe, erneut auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls korrigiert werden.
- In Karlsbad und Weingarten finden kleinere Flächentausche mit überwiegend ausgeglichener Flächenbilanz statt.
- Linkenheim-Hochstetten, Marxzell, Pfinztal und Waldbronn hatten keine Prüfflächen „Wohnen“ gemeldet.

Die gesamte Flächenkulisse ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 2030 zu entnehmen.

Der Entwurf des FNP 2030 soll zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht und den Gebietspässen im Sommer 2019 öffentlich ausgelegt werden. Parallel dazu soll auch der Landschaftsplan 2030 öffentlich ausgelegt werden (siehe hierzu Vorlage TOP 3). Der abschließende Beschluss wird für den Sommer 2020 anvisiert.

Das Einzeländerungsverfahren des Regionalplanes des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein, welches für 17 Prüfflächen im Verbandsgebiet notwendig ist, wurde im Mai 2018 seitens des Regionalverbandes eingeleitet. Hier wurde eine Verfahrenslaufzeit von etwa einem Jahr zuzüglich der Genehmigungszeit avisiert. Der FNP

kann vor der Genehmigung des Regionalplanes nicht zum Beschluss gebracht werden.

### **c) Sonstiges**

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden neben den beiden Schwerpunkten Gewerbe und Wohnen auch alle anderen Flächendarstellungen überarbeitet und aktualisiert. Zu den Bauflächen zählen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, erholungsbezogene Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Ver- und Entsorgung. Des Weiteren sind auch die folgenden Freiflächenthemen einer Aktualisierung unterzogen worden: Grünflächen, Flächen für Landwirtschaft, Wald und Wasserflächen. Darüber hinaus wurden die nachrichtlichen Übernahmen auf den neusten Stand gebracht.

Das Thema Sonderbauflächen wurde insbesondere im Bereich der Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel überarbeitet. In der Begründung des FNP 2030 werden die Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit Angabe der maximalen Verkaufsfläche nach ihren Betriebsarten, die sich aus den Auswirkungenanalysen der jeweiligen Projekte ergeben haben oder künftig ergeben werden, aufgeführt.

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes 2030 wurden die „Suchräume für Kompensationsflächen“ nach § 1a BauGB überarbeitet. Im FNP 2030 sind die Flächen der prioritären Kategorie 1 dargestellt.

Im Bereich Verkehr werden alternative überörtliche Trassenführungen, vorbehaltlich der ausstehenden Alternativenprüfung durch Planfeststellungsverfahren, dargestellt. Neu hinzugekommen sind: die mögliche Bahntrasse entlang der BAB 5 und der Anschluss an die B 36 im Zuge einer zweiten Rheinbrücke.

#### Ergänzender Hinweis:

Die folgenden Anlagen sind im Internet abrufbar:

- Entwurf des FNP 2030
- Begründung zum Entwurf des FNP 2030
- Umweltbericht (inklusive Umweltsteckbriefe)
- Gebietspässe
- Synopse (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)
- Auszüge des Entwurfes des FNP 2030 je Mitgliedsgemeinde
- Übersichtspläne Bauflächen aus dem Entwurf FNP 2030 je Mitgliedsgemeinde

[http://www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b1/verbandsversammlung/vv\\_Juni\\_2019.de](http://www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b1/verbandsversammlung/vv_Juni_2019.de)

**Beschluss:**

I. Antrag an die Verbandsversammlung:

Die Verbandsversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes 2030 nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB.

- Der Verbandsvorsitzende -