

Vorlagen - Nr.

NBV-84

An die Verbandsversammlung - zur Beschlussfassung -

Sitzung am 21.07.2023

öffentlich

nichtöffentlich

Betreff:

Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
hier: Beschluss zur Konzentration auf das Thema Wohnen für die kommende Offenlage

Bezug:

NBV-59, NBV-75

Antrag:

Es wird beschlossen, im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zunächst eine Offenlage gem. §§ 3 und 4 BauGB nur für das Thema „Wohnen“ durchzuführen.

Ziel:

Aktualisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim im Hinblick auf neue geplante Bauflächen für Wohnen und dem Wohnen dienende Zwecke, um diese Planung zügig zur Genehmigung bringen zu können.

Begründung:

Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen (§ 5 (1) BauGB). Dabei werden die Ziele der Raumordnung auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Der Plan stellt die allgemeine, typisierende Art der Bodennutzung dar und gibt damit Grundzüge für die verbindliche Bauleitplanung vor, ohne „parzellenscharf“ zu sein. Es wird von einem Prognose- bzw. Planungshorizont von 10 - 15 Jahren ausgegangen.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist seit 2005 gültig (neu bekannt gemacht am 23.09.2022). Da sich seitdem Rahmenbedingungen geändert haben und viele Einzeländerungen und Anpassungen vorgenommen wurden, muss nach Aufforderung des Regierungspräsidiums Karlsruhe der Gesamtplan fortgeschrieben und damit an aktuelle Anforderungen angepasst werden.

Bisheriges Verfahren

Die Verbandsversammlung hat am 23.03.2018 beschlossen, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Nachbarschaftsverband Pforzheim einzuleiten (NBV-59).

Die gemeinderätlichen Gremien der Mitgliedsgemeinden wurden erstmalig im Februar 2020 über die Fortschreibung informiert. Im Zeitraum September bis Oktober 2021 wurde der Arbeitsstand der Fortschreibung vorgestellt. Die weisenden Beschlüsse der kommunalen Gremien im Oktober und November 2021 haben die Beschlussfassung zur Fortführung des Verfahrens durch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit gem. §§ 3 und 4 BauGB in der Verbandsversammlung am 19.11.2021 (NBV-75) vorbereitet.

Die Fortschreibung basiert auf dem wirksamen Flächennutzungsplan und bezieht vorhandene Entwicklungskonzepte und Leitbilder der Gemeinden ein, um eine städtebauliche Gesamtkonzeption zu entwerfen.

In einem ersten Schritt hin zu neuen Bauflächen wurden ausgehend von den bestehenden Entwicklungskonzepten und Beschlüssen der Kommunen „Prüfflächen“ definiert, deren Eignung als neue Bauflächen für die gewerbliche Nutzung bzw. für Wohnen im weiteren Verfahren geprüft wurde. Die Prüfflächen wurden teilweise großzügig definiert, um innerhalb der Abgrenzung Alternativen für spätere Bauflächen zu prüfen. Die Prüfflächenkulisse insgesamt wurde deutlich größer als der ermittelte Flächenbedarf gewählt, um im weiteren Verfahren ausreichend Auswahlmöglichkeiten zu erhalten. Eine kurze Beschreibung und Bewertung der jeweiligen Flächen aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht (Umweltprüfung) wurde in Form von Steckbriefen erstellt. Regionalplanerische Ziele wurden in die Steckbriefe aufgenommen, aber noch nicht als Ausschlusskriterium verwendet.

Die Unterlagen für den Vorentwurf wurden im Verfahrensschritt der Frühzeitigen Beteiligung den Behörden und Trägern öffentlicher Belange (31.01.2022 bis 11.03.2022) sowie der Öffentlichkeit (27.06.2022 bis 29.07.2022) vorgestellt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes waren außer den Prüfflächen auch Änderungen in der Art der baulichen Nutzung innerhalb von bestehenden Bauflächen enthalten sowie die seit der letzten Neubekanntmachung erfolgten Berichtigungen aufgrund von § 13a/§13b-Verfahren und aktuell laufende Einzeländerungen im Parallelverfahren. Der Vorentwurf des Landschaftsplans sowie einzelne Karten wurden ebenfalls in der Frühzeitigen Beteiligung vorgestellt.

Ausgehend von den Informationen aus der Umweltprüfung und insbesondere den Hinweisen und Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurde im nächsten Arbeitsschritt die Prüfflächenkulle überarbeitet.

Als Grundlage wurde die Bedarfsberechnung gemäß den Vorgaben der Plausibilitätsprüfung aktualisiert, insbesondere im Hinblick auf neue Prognosezahlen und auf die zur Verfügung stehenden Bauflächen als vorhandene Flächenpotenziale. Es hat sich gezeigt, dass der relative Bedarf inzwischen deutlich höher zu prognostizieren ist. Die vorhandenen Flächenpotenziale hingegen stehen aufgrund der baulichen Entwicklung in der Zwischenzeit in geringerem Umfang zur Verfügung, so dass es auch einen höheren absoluten Bedarf gibt.

Beschluss zur thematischen Verfahrensführung

Zur Frühzeitigen Beteiligung wurden die Themen Wohnen und Gewerbe bearbeitet. Im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung bestehen derzeit noch viele Unsicherheiten, was die Abgrenzung von Standorten sowie die Entwicklungschancen betrifft. Gleichzeitig gibt es weiterhin den hohen Bedarf an Wohnbauflächen.

Daher hat das Regierungspräsidium Karlsruhe als Raumordnungsbehörde der Geschäftsstelle geraten, das Verfahren thematisch zu splitten und zunächst nur mit den geplanten Wohnbauflächen sowie geplanten gemischten Bauflächen und einzelnen geplanten Bauflächen, die dem Wohnen dienen (Fläche für Gemeinbedarf: Schule, Grünfläche: Friedhof) in die Offenlage zu gehen, um diese geplanten Bauflächen für den Flächennutzungsplan zügig genehmigen lassen zu können. Der § 1 (3) Satz 1 BauGB benennt explizit, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist – „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“.

Durch die Konzentration auf das Thema „Wohnen“ lässt sich die Offenlage für den Entwurf des Flächennutzungsplans „Wohnen“ Anfang 2024 durchführen und dann zumindest dieser Teilbereich beschließen und zur Genehmigung vorlegen. Erst in einem zweiten Schritt werden dann die neuen geplanten gewerblichen Bauflächen ebenfalls in eine Offenlage und zur Genehmigung gebracht. Dann können auch alle anderen Themen bearbeitet werden. Außerdem erfolgt die technische Anpassung des Plans an die verbindlichen Standards von XPlanung.

Daher soll hiermit beschlossen werden, den Flächennutzungsplan „Wohnen“ als Entwurf vorzubereiten, um im nächsten Schritt den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für diesen Teil fassen zu können. Im Herbst 2023 werden weisende Beschlüsse der kommunalen Gremien der Mitgliedsgemeinden für ihre Vertreter/innen in der Verbandsversammlung zu den neuen geplanten Bauflächen, Änderungen der Art der baulichen Nutzung (und auch ggfs. zu Darstellungsrücknahmen) vorgesehen, die eine Beschlussfassung für den Entwurf zur Offenlage des Flächennutzungsplanes „Wohnen“ in der Verbandsversammlung im Dezember 2023 vorbereiten. Das Gesamtfortschreibungsverfahren läuft inzwischen weiter.

Der Verbandsvorsitzende
Martin Steiner
Bürgermeister