

Status: öffentlich

Amt: Bauverwaltung

TOP: Fortschreibung Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 2035
- Fassung eines Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beratung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2020	Rosenfelder Gremium	Vorberatung
25.02.2021	Gemeinderat	Beschlussfassung

Sachverhalt:**Verfahrensverlauf**

Die geplanten FNP-Änderungen wurden im Ortschaftsrat der einzelnen Stadtteile beraten und gebilligt, bevor nunmehr das förmliche Flächennutzungsplanverfahren durch den Gemeinderat eingeleitet werden soll.

Anlass und Zielsetzung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rosenfeld mit seinen Stadtteilen Bickelsberg, Brittheim, Heiligenzimmern, Isingen, Leidringen und Täbingen wurde im Jahr 2005 zur Wirksamkeit gebracht. Der übliche Planungshorizont eines Flächennutzungsplans von 15 Jahren ist somit erreicht.

Die im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen wurden fast vollständig in Anspruch genommen oder sie stehen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Seine vorbereitende Funktion hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzepts kann der bestehende FNP daher nicht mehr erfüllen. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden. Zieljahr ist das Jahr 2035. Im Rahmen der Fortschreibung ist auch die Anpassung des bestehenden Landschaftsplans vorgesehen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird für das Stadtgebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Rosenfeld in den Grundzügen dargestellt.

Das Erfordernis der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Stadt Rosenfeld für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Fortschreibung umfasst insgesamt 59 Änderungen. Davon 19 Neuausweisungen, 36 nachrichtliche Übernahmen und 4 Rücknahmen.

Bedarfsermittlung

Bauflächen können im Flächennutzungsplan nur durch einen qualifizierten Bedarfsnachweis ausgewiesen werden. Dieser Bedarfsnachweis (Plausibilitätsprüfung) hat nach den Kriterien des Landesministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, auf Grundlage der Daten zur Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes, zu erfolgen.

Dieser Bedarfsnachweis wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) erarbeitet. Die Stadt Rosenfeld hat das Büro „die STEG Stadtentwicklung GmbH“ mit der Erarbeitung des SEK beauftragt. Nachfolgende Ausführungen und Darstellungen sind diesem entnommen.

Im Rahmen der Erstellung des SEK wurden die Flächenressourcen in der Kernstadt und den Stadtteilen ermittelt. Zur Ermittlung der noch vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnbau und Gewerbe wurde eine Flächenbilanzierung vorgenommen. Grundlagen hierfür sind, neben einer Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung des Regionalverbands Neckar-Alb, Informationen des geltenden Flächennutzungsplans, Auszüge aus dem Leerstandskataster und Übersichten städtischer Bauplätze.

Bei der Erhebung wurden Baulücken (nicht im Eigentum der Stadt), Innenentwicklungspotenziale (größere zusammenhängende Baulücken), Leerstände und Außenreserven (Flächen im FNP, die noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant wurden) unterschieden.

Wohnen

Für den Bereich Wohnen ergibt sich insgesamt ein vorhandenes Flächenpotenzial von 24,24 ha. Ein Großteil der Flächen ist in Privatbesitz und stehen für eine mittelfristige Aktivierung als Wohnbaufläche größtenteils nicht zur Verfügung. Unter der Annahme, dass Baulücken, Leerstände und Innenentwicklungspotenziale zu einem Anteil von 20 % und Außenreserven (Flächen im FNP, die noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant wurden) zu 100 % für eine Bebauung aktiviert werden können, beläuft sich das reduzierte und bestehende Wohnbauflächenpotenzial auf 9,05 ha.

Demgegenüber steht die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Rosenfeld nach den Kriterien der Plausibilitätsprüfung des Landesministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg. Dieses beläuft sich bis zum Zieljahr 2035 auf 4,53 ha.

Das bestehende Wohnbauflächenpotenzial von 9,05 ha deckt somit den Bedarf für den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf von 4,53 ha. Voraussetzung ist jedoch eine erfolgreiche Aktivierung. Besonderes Augenmerk bei der zukünftigen Wohnbauentwicklung soll deshalb auf die Aktivierung von Baulücken und Maßnahmen der Innenentwicklung gelegt werden.

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnraum dennoch zwingend erforderlich. Insbesondere in der Kernstadt Rosenfeld stehen derzeit kaum noch Bauplätze für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Um vor allem jungen Familien aus Rosenfeld und seinen Stadtteilen einen Bauplatz zur Verfügung stellen zu können und diesen eine Perspektive in ihrer Heimatstadt zu eröffnen, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Rosenfeld zwingend erforderlich. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt in Vorranggebieten „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans Neckar-Alb. Eine Wohnbebauung steht dieser regionalplanerischen Ausweisung entgegen. Die Rücknahme der Vorranggebiete ist deshalb bereits mit dem Regionalverband abgestimmt und wird im Rahmen der 5. Regionalplanänderung erfolgen.

Wie bereits dargestellt, kann aufgrund des vorhandenen Flächenpotenzials kein Bedarf zur weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen nachgewiesen werden. Im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen deshalb ausschließlich als Flächentausch (neutrale Bauflächenkompensation). Bauflächen im FNP, die aufgrund ihrer Lage für eine Entwicklung nicht zur Verfügung stehen, werden zurückgenommen und in günstigerer Lage wieder ausgewiesen.

Im Rahmen dieser Fortschreibung werden in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert.

Diese Vorgehensweise entspricht auch den Ergebnissen und Zielformulierungen des SEK.

Die vom Ortschaftsrat Heiligenzimmern vorgeschlagene FNP-Änderung Nr. 4.2 Wohnbaufläche „Kugelwasen/Greutrain“ kann aus den oben genannten Gründen nicht Bestandteil der vorliegenden FNP-Fortschreibung werden. Nicht zuletzt auch deshalb, da in Heiligenzimmern, in ähnlichem Maße wie in den anderen Stadtteilen, noch ausreichend Reserveflächen zur Verfügung stehen.

Gewerbe

Die vorhandenen Gewerbeflächen in der Stadt Rosenfeld sind erschöpft bzw. überplant. Reserveflächen sind in der Kernstadt für Betriebserweiterungen ortansässiger Gewerbebetriebe keine vorhanden. Die Stadt Rosenfeld verfügt derzeit über keine Flächen für die weitere Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Alle Flächen sind bereits verkauft und bebaut. Aufgrund der hohen Nachfrage und um eine künftige Entwicklung zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich zusätzliche Gewerbeflächen im Rahmen der FNP-Fortschreibung auszuweisen. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt, wie die Ausweisung der Wohnbauflächen, in Vorranggebieten „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans Neckar-Alb. Auch hier ist die Rücknahme der Vorranggebiete bereits mit dem Regionalverband abgestimmt und wird ebenfalls im Rahmen der 5. Regionalplanänderung erfolgen. Der erforderliche Bedarf der gewerblichen Neuausweisungen in der Stadt Rosenfeld wurden gegenüber dem Regionalverband bereits nachgewiesen.

Weiteres Verfahren

Nach der einmonatigen Auslegung des FNP-Vorentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend wird der Entwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet. Nach Erstellung der Unterlagen erfolgt die Entwurfsberatung im Gemeinderat.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan sind 73.000 € für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans 2035 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Herausnahme der FNP-Änderung Nr. 4.2 Wohnbaufläche „Kugelwasen/Greutrain“ in Heiligenzimmern wird zugestimmt. Diese wird nicht Bestandteil der vorliegenden Fortschreibung.
3. Der vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplans in Plan und Text wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB veranlassen.

Anlagen:

1. Flächennutzungsplan für die einzelnen Stadtteile im Maßstab 1:5.000/10.000
2. Erläuterungsbericht mit Begründung