



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, 17.Juni 2016



Nachbarschaftsverband Karlsruhe
- Planungsstelle -

Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 - 133-6111
Telefax: 0721 - 133-6109
E-Mail: info@nachbarschaftsverband-karlsruhe.de
Internet: nachbarschaftsverband-karlsruhe.de

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

Übersicht

Begründung

1	ANLASS UND ZIELE	4
2	GRUNDLAGEN	5
3	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF 2030	12
4	VERFAHREN	14
5	DARSTELLUNG VON PLANUNGSAalternativen (Varianten)	15
6	DIE PRÜFFLÄCHEN FÜR WOHNEN	16

ANHANG

Steckbriefe der Prüfflächen mit Übersichtsdarstellungen je Gemeinde

Begründung

1 ANLASS UND ZIELE

1.1 Anlass

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) ist seit dem 24.07.2004 gültig. Ihm zugrunde liegen Bevölkerungsdaten aus dem Jahr 1997. Diskussionen um die demografische Entwicklung mit einer Überalterung der Gesellschaft und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen machen deutlich, dass aktuelle Einschätzungen und Prognosen für eine zukunftsorientierte Planung unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten erforderlich sind.

Welche Dynamik in der Flächennutzungsplanung steckt, wird daran deutlich, dass der bestehende Flächennutzungsplan (FNP 2010) seit 2004 insgesamt 38 Einzeländerungen sowie 29 Berichtigungen nach §13a BauGB erfahren hat. Diese Veränderungen sind auch im Landschaftsplan bisher noch nicht nachvollzogen worden.

Die Fortschreibung der Wohnbauflächen wurde von der Fortschreibung der Gewerbeflächen zunächst entkoppelt und vorerst zurückgestellt. Der Grund für die Entkopplung waren nicht zuletzt die anstehenden Überarbeitungen

- der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (MVI), die als landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenneuausweisungen im FNP sowie für genehmigungsbedürftige, nicht aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne dienen.
- und der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes (StaLa), die eine wichtige Rolle bei der Bemessung der Wohnbauflächenbedarfe einnimmt.

Mit der Veröffentlichung der Bevölkerungsvorausrechnung im Juli 2014 und der Aktualisierung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Jahr 2013 liegen die Grundlagen für die Wiederaufnahme der Fortschreibung der Wohnbauflächen vor.

Wie bei der Teilfortschreibung des FNP für „Gewerbe“ lautet auch beim FNP „Wohnen“ der Zielhorizont der Planung 2030. Ausgangspunkt für die erste Berechnung waren Daten des Statistischen Landesamtes vom 31.12.2013.

1.2 Ziele der Wohnbauflächenentwicklung

Eine entgegen der Prognosen der Vergangenheit weiterhin stetig steigende Bevölkerungszahl, eine mit jährlich 85.000 Menschen auf hohem Niveau angekommene Zahl an Arbeitsmigranten und die nun hinzukommende hohe Zahl an Asylbewerbern verstärken den Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg. Im Protokoll des Wohnungsbaugipfels am 14.10.2015 im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft wird festgestellt:

„Von einem bereits gegebenen Bedarf von 40.000 bis 45.000 Wohnungen pro Jahr im Land ausgehend, kommt in der Folge des Flüchtlingszustroms dieses Jahres jetzt ein Bedarf von sicher über 15.000 bis zu 30.000 Wohnungen pro Jahr hinzu.“

Auch die Bevölkerung der Gemeinden im Nachbarschaftsverband Karlsruhe bekommt diesen Druck in Form steigender Preise für Wohnbauland und Wohnraum immer stärker zu spüren. Die sozialgerechte Versorgung breiter Teile der Bevölkerung mit Wohnraum hat sich somit für die Bauleitplanung wieder zu einer vorrangigen Aufgabe entwickelt und stellt somit ein wesentliches Ziel auch für die FNP-Fortschreibung „Wohnen“ dar.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Planungsrecht

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan (FNP) - als vorbereitender Bauleitplan - ist nach § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet - im Fall des Nachbarschaftsverbandes für das Verbandsgebiet -

- die Art der Bodennutzung, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt,
- nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, hier des Nachbarschaftsverbandes,
- in den Grundzügen darzustellen.

Üblicherweise liegt die Planungshoheit für den FNP bei den Gemeinden. Im Falle des Nachbarschaftsverbandes ist diese an einen Stadt-Umlandverband übertragen worden. Der Landesgesetzgeber hat mit dem Nachbarschaftsverbandsgesetz Baden-Württemberg vom 09.07.1974 die Bildung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) festgelegt (Erlass des Innenministeriums vom 02.06.1975). Die Gründung des NVK erfolgte zum 01.01.1976. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist in Zielkonzepten formuliert und die voraussehbaren Bedürfnisse mittels rechnerischen Vorausschätzungen, Bedarfsberechnungen, fachlichen Planungen und politischen Zielvorstellungen konkretisiert, was im FNP selbst zu den Darstellungen der Bodennutzung führte.

Neben diesen Darstellungen, die im Bereich der Planungshoheit des Verbandes liegen und anderen rechtlichen Restriktionen, wie z.B. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen dürfen, enthält der FNP

- Kennzeichnungen, z.B. von Flächen für bauliche Nutzungen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
- nachrichtliche Übernahmen von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind,
- Vermerke, wenn derartige Festsetzungen in Aussicht genommen sind.

2.2 Tragfähigkeitsstudie

Ein wesentliches fachliches Grundlagenwerk für die Fortschreibung des FNP bildet die zwischen 2009 und 2011 erstellte Tragfähigkeitsstudie (TFS). Diese dient insbesondere der seit 2004 gesetzlich verankerten Pflicht, im Rahmen einer Alternativenprüfung die Umweltbelange in einem Umweltbericht hinreichend zu würdigen (s. Teil B). Zielsetzung war insbesondere die Ermittlung und Darstellung der umweltbezogenen Bedeutung von noch nicht bebauten, primär im planerischen Außenbereich liegenden Flächen. Als räumlicher Zielmaßstab dient die Flächennutzungsplanebene.

Die TFS basiert auf Auswertungen vorhandener Daten der fünf Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt, Freiraum/Erholung und Klima/ Luft. Zunächst wurden keine weiteren Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Das Thema „Lärm“ konnte aufgrund des äußerst lückenhaften Datenbestands nicht berücksichtigt werden.

Im Unterschied zur „Belastungsgrenzenstudie“, bei der potenzielle Bauflächen mit ihrer spezifischen Nutzungsart bewertet wurden, liefert die TFS großflächig umfassende Aussagen zur Empfindlichkeit der Schutzgüter im Verbandsgebiet. Diese ist in Karten dargestellt, welche räumlich differenziert das Maß der Empfindlichkeit in fünf Stufen zeigen und bei einer Erstbewertung von Prüfflächen für die Fortschreibung herangezogen wurden.

Die **Tragfähigkeitsstudie** ist im Internet einsehbar unter:
http://www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b4/tfs_2.de

2.3 Grundlagen zur Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe

2.3.1 Die Plausibilitätsprüfung als landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenwachstum

Die überarbeiteten Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise konkretisieren die Vorgaben des Baugesetzbuches - insbesondere die im Zuge der BauGB-Novelle 2013 geforderte Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung - und bilden die landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen (FNP) sowie für genehmigungsbedürftige, nicht aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne.

Solange Gemeinden oder Planungsverbände ihre Planungen auf im bisherigen FNP ausgewiesene Flächen beschränken, sind sie nicht grundsätzlich dazu verpflichtet, sich den Maßstäben der Plausibilitätsprüfung zu stellen. Dies ändert sich aber, sobald im Zuge einer Fortschreibung neue Wohnbauflächen im FNP dargestellt oder nicht aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne für Wohnbauflächen mit Hilfe von Einzeländerungen ausgewiesen werden sollen. Dann wird die Plausibilitätsprüfung von den entsprechenden Genehmigungsbehörden als Genehmigungsgrundlage angewendet.

2.3.2 Was unterm Strich steht - der Ausgleich der Interessen ist Verbandssache

Das Regierungspräsidium (als Genehmigungsbehörde des FNP) nimmt den NVK (als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung seiner Mitgliedsgemeinden) ausschließlich in seiner Gesamtheit wahr. Die Summe aller Bedarfe der Mitgliedsgemeinden - das was unterm Strich steht - generieren den genehmigungsfähigen Bedarf des Verbandes. Wie dieser Bedarf unter den Mitgliedsgemeinden verteilt wird und wie der Ausgleich der Interessen hergestellt wird, ist Verbandssache.

Würde der Fall eintreten, dass die Plausibilitätsprüfung für den NVK einen negativen absoluten Flächenbedarf ergibt, hätte dies zur Folge, dass vorhandene Flächenpotenziale - sprich geplante Wohnbauflächen im bestehenden FNP - reduziert werden müssten. Die Genehmigungsbehörden sind ausdrücklich angewiesen, bestehenden geplanten FNP-Flächen keinen "Bestandsschutz" einzuräumen.

2.3.3 Die Bestandteile der Plausibilitätsprüfung und der Unterschied zwischen relativem und absolutem Flächenbedarf

Vereinfacht setzt sich die Plausibilitätsprüfung zur Bedarfsermittlung aus zwei Bestandteilen zusammen. Zum einen aus dem so genannten relativen Flächenbedarf, der anhand aktueller Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und spezifischer Einwohnerdichten (EW/ha) berechnet wird. Zum anderen aus der genauen Betrachtung der vorhandenen Flächenpotenziale (im FNP vorhandene geplante Wohnbauflächen + Flächen in Bebauungsplänen + Baulücken).

Aus der Differenz dieser beiden Bestandteile wird der so genannte absolute Flächenbedarf ermittelt. Verfügt zum Beispiel eine Gemeinde laut Prognose in den nächsten 15 Jahren über einen relativen Flächenbedarf von 10 ha und über 8 ha vorhandener Flächenpotenziale, werden ihr als absoluten Flächenbedarf 2 ha Zuwachs zugestanden.

$$\text{Flächenbedarf (relativ)} - \text{Vorhandene Flächenpotenziale} = \text{Flächenbedarf (absolut)}$$

Faustformel zur Berechnung des absoluten Flächenbedarfs

2.3.4 Die Bestimmung des relativen Flächenbedarfs

Die Basis für die Ermittlung des relativen Bedarfs bilden drei Kenngrößen - der fiktive Einwohnerzuwachs, die prognostizierte Einwohnerentwicklung und die Bruttomindestwohndichte:

- Der fiktive Einwohnerzuwachs ist ein zusätzlicher Flächenbedarf, der aus dem Rückgang der Belegungsdichte pro Wohneinheiten resultiert. Gründe sind insbesondere der demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und der Zunahme an Wohnfläche pro Einwohner durch Komfortbedarf. Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs wird in den Hinweisen von einem Faktor von 0,3 % p.a. (früher 0,5 %) ausgegangen.
- Die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum ist die Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Als Basis für die Berechnung werden in den Hinweisen die Erhebungen und Prognosen des Statistischen Landesamtes verwendet.
- Die Bruttomindestwohndichte ist ein Orientierungswert, mit dem man abschätzt, wie viele Einwohner pro Hektar entsprechend der jeweiligen raumordnerischen Funktion einer Gemeinde oder eines Gebietes angesiedelt werden können. Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, verwendet man hierfür die Zielwerte der gültigen Regionalpläne. Im Falle des NVK kommt ein eigenes - räumlich differenziertes - Dichtemodell zur Anwendung.

2.3.5 Die Darlegung der Flächenpotenziale

Zu den Flächenpotenzialen zählen insbesondere geplante Flächen im FNP, nicht bebaute/nicht genutzte Flächen in B-Plänen, Baulücken, Brachen/Konversionsflächen oder Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich. Der Betrachtung des Ist-Zustandes, zum Beispiel in einem Bauflächenkataster, wird ein hoher Stellenwert beigemessen.

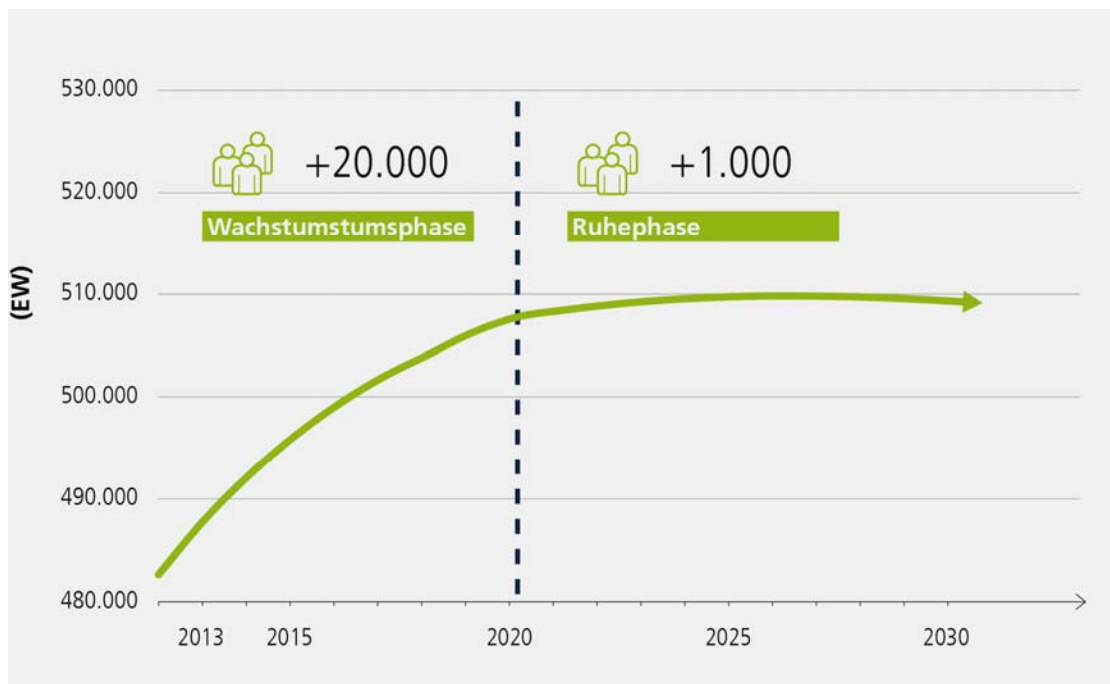
In den Hinweisen werden einige Anforderungen an die Qualität und den Umfang der Darlegung formuliert. So muss zum Beispiel die Aktualität dem Stand zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung entsprechen. Bestandteil der Prüfung sind auch Angaben zur Verfügbarkeit der Potenziale, einschließlich der Darstellung von Mobilisierungsstrategien und deren Ergebnisse.

$$\frac{\text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung} + \text{Fiktiver Einwohnerzuwachs}}{\text{Bruttomindestwohndichte}} = \text{Flächenbedarf (relativ)}$$

Faustformel zur Berechnung des relativen Flächenbedarfs

2.3.6 Der Prognosezeitraum

In welchem Maße der Prognosezeitraum den Wohnraumbedarf beeinflusst, wird deutlich, wenn man einen Blick auf den zeitlichen Verlauf, der in der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes prognostizierte Einwohnerentwicklung, wirft. Diese kann man in eine Wachstumsphase (bis 2020) und eine Ruhephase (bis 2030) unterteilen. Der steile Anstieg zu Anfang der Wachstumsphase sorgt dafür, dass jedes Jahr, um das der Prognosezeitraum nach hinten verschoben wird, großen Einfluss auf die Berechnung der Wohnbauflächen hat.



Die Einwohnerentwicklung im NVK bis 2030 - der Großteil des Zuwachses findet bis 2020 statt

Ausgangspunkt der Berechnung der Planungsstelle bildet das Jahr 2013 (Stichtag 31.12.2013). Zielhorizont ist das Jahr 2030 (wie beim Gewerbe). Zu Beginn des Verfahrens wurden deshalb zunächst die 2014 vom StaLa veröffentlichten Daten zum Bevölkerungsstand (Basis Zensus) verwendet.

2.3.7 Örtliche und regional bedingte Besonderheiten

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung geben den Planenden genaue Vorgaben an die Hand. Dies bedeutet aber nicht, dass in besonderen und begründeten Fällen auch eigene nachvollziehbare Daten, Erhebungen und Annahmen verwendet werden können. Es ist ausdrücklich gestattet, dass örtliche und regional bedingte Besonderheiten mit in die Bewertung einbezogen werden.

Die Planungsstelle hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und folgende Aspekte berücksichtigt:

- Aufschlag von Zweitwohnsitzen bei der Stadt Karlsruhe (Studentenbonus): Die Vorausrechnung des StaLa berücksichtigt nur Hauptwohnsitze. Vor allem für Karlsruhe als Studentenstadt ist es wichtig, dass auch die Zweitwohnsitze berücksichtigt werden. Sie werden gemäß ihres Anteils an der Wohnbevölkerung (rd. 5%) berechnet.
- Verwendung von Minderungsfaktoren bei der Anrechnung von Flächenpotenzialen: Die vorhandenen Flächenpotenziale, die vom relativen Flächenbedarf der Gemeinden abgezogen werden, setzen sich aus geplanten Baulandflächen im FNP 2010, klassischen Baulücken und *nicht* bebauten bzw. genutzten Flächen in neu geplanten B-Plänen zusammen. Wohnbauflächen werden voll, Gemischte Bauflächen werden zur Hälfte angerechnet.

Klassische Baulücken sind ein oder mehrere unbebaute Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen und die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB in naher Zukunft oder sofort bebaubar sind. Da viele dieser Flächen in absehbarer Zeit nur schwer zu aktivieren sind, werden sie von der Planungsstelle nur zu einem Viertel angerechnet. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis schlüssiger „Aktivierungsstrategien“ durch die einzelnen Mitgliedsgemeinden.

Flächen in Neubaugebieten (Grundstücke im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, die erschlossen, deren Nachbargrundstücke aber noch nicht bebaut sind), deren Erschließung vorhanden oder mit geringem Aufwand herstellbar, also gesichert ist, werden vor 2004 (in Kraft treten des aktuellen FNP 2010) ebenfalls zu einem Viertel und nach 2004 zur drei Vierteln angerechnet.

- Nutzung eines eigenen Dichtemodells zur Festlegung der Bruttomindestwohndichte: Für den FNP 2010 wurde durch die Planungsstelle das sogenannte "Dichtemodell" entwickelt. Ziel war eine ÖPNV- und zentrenorientierte Siedlungsentwicklung mit einer abgestuften Wohnungsdichte, abhängig von Zentren- bzw. ÖPNV-Haltestellen-Entfernung; dafür sprechen u. a. raumordnerische, städte- und verkehrsplanerische sowie stadtökonomische und -ökologische Gründe. Anhand einer Erhebung aus dem Jahr 1999 für rd. 30 Wohnbaugebiete wurden dafür vier Wohnungsdichten (= Wohnungen je Hektar Bruttobauland) festgelegt.

2.4 Monitoring und Aktualisierung des Dichtemodells

2.4.1 Was ist der Anlass des Monitorings?

Der NVK erhält regelmäßig Bebauungspläne der Mitgliedsgemeinden zur Stellungnahme und hat dabei festgestellt, dass die dort enthaltenen Wohnungsdichten mehrheitlich (z. T. deutlich) unter den angesetzten Orientierungswerten des im FNP 2010 verankerten Dichtemodells lagen.

Die Planungsstelle nahm dies zum Anlass, die Dichtewerte im Sinne eines Monitorings zu untersuchen (Soll-Ist-Vergleich). Das Ergebnis diene als Diskussionsgrundlage darüber, ob die bisherigen Werte im Rahmen der Teilfortschreibung FNP-Wohnen 2030 beibehalten oder geändert werden sollten.

2.4.2 Wie wurde vorgegangen?

Um eine gewisse Vergleichbarkeit der untersuchten Baugebiete zu ermöglichen, wurden folgende Anforderungen festgelegt:

- Je NVK-Mitgliedsgemeinde möglichst ein Baugebiet
- Entwicklung des B-Plan-Gebietes möglichst aus dem FNP-2010
- Satzungsbeschluss B-Plan zwischen 2000 und 2008
- Flächengröße mindestens 1 Hektar
- Wohnungszahl mindestens 20 Wohneinheiten je Baugebiet

2.4.3 Welche Ergebnisse ergab das Monitoring?

20 Baugebiete wurden untersucht. In den weniger dicht geplanten Baugebieten (Typ D und C) liegt die Zielerfüllung lediglich bei knapp 80%, während in den beiden sehr dicht vorgesehenen Baugebieten (Typ A) dieser Wert mit rd. 185% jeweils bei weitem übertroffen wurde.

- 30 WE/ha (Typ D)
Von zehn Baugebieten blieben mit einer Ausnahme (54 WE/ha) alle unter diesem Ziel; deren Spannweite ging von 20 bis 28 WE/ha. Von allen Gebieten lag das arithmetische Mittel (Datensumme geteilt durch Datenanzahl) bei 27 WE/ha (\cong 90% Zielerfüllung/ZE), der Median (Zentralwert einer Datenreihe) lediglich bei 25 WE/ha (\cong 83% ZE).
- 45 WE/ha (Typ C)
Von sieben Baugebieten blieben mit einer Ausnahme (59 WE/ha) ebenfalls alle unter diesem Ziel. Die Spannweite war hier sehr groß und reichte von 18 bis zu 59 WE/ha. Das arithmetische Mittel lag hier bei 32 WE/ha (\cong 71% ZE), der Median nur bei 27 WE/ha (\cong 60% ZE).

- 65 WE/ha (Typ B)
 In dieser Kategorie ist nur ein Baugebiet (im Entwurf) bewertet worden, dessen Dichtewert mit 27 WE/ha bei weniger als der Hälfte des Zielwertes lag.
- 80 WE/ha (TYP A)
 Zwei Baugebiete liegen in der höchsten Dichtestufe; in beiden Fällen wurde die avisierte Zielgröße deutlich um 80% (144 WE/ha) bzw. 88% (150 WE/ha) überschritten.

2.4.4 Mit welchen Werten arbeiten andere Städte oder Verbände?

Ergänzend wurden Wohnungsdichtewerte anderer Städte und Verbände verglichen. Auch wenn die Erhebung nicht repräsentativ ist, da die Planwerke häufig individuelle Festlegungen aufweisen, ist festzustellen, dass vergleichbare Werte zumeist deutlich unter den NVK-Dichtewerten liegen.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- Freiburg rechnet mit anderen Kennzahlen (GFZ anstatt WE/ha), anhand des NVK-Dichtemodells von 2004/S. 83 erhält man die verwendeten Werte
- Mannheim weist bei einem Großprojekt 60 WE/ha aus, die Umlandgemeinden erhalten pauschal 35 WE/ha
- Offenburg und Neu-Ulm deckeln bei 55 WE/ha, bei Typ C+D liegen die Werte niedrig bei 25+15 WE/ha

Siedlungstyp	NVK (alt)	NVK (neu)	Freiburg	Mannheim Heidelberg	Neu-Ulm	Offenburg
	FNP 2010 von 2004	FNP 2030	FNP von 2006	FNP von 2006	FNP von 2011	FNP von 2009
	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)
A	80	90	80	60	55	55
B	65	55	65	k.A.	35	k.A.
C	45	40	30	35	25	25
D	30	30	30	35	15	15

Gegenüberstellung von Dichtewerten (WE/ha) die in anderen Städten und Verbänden Anwendung finden

2.4.5 Modifizierung des Dichtemodells

Beide Erhebungen stellen keine repräsentative Basis dar, zeigen aber einen vergleichbaren Trend auf; die NVK-Dichtewerte sind sehr ambitioniert. Daher werden folgende Modifizierungen des NVK-Dichtemodells empfohlen und sollen als Grundlage für die Fortschreibung dienen.

Typ A	statt bisher 80 nunmehr	90 WE/ha	≅ 180 EW/ha
Typ B	statt bisher 65 nunmehr	55 WE/ha	≅ 110 EW/ha
Typ C	statt bisher 45 nunmehr	40 WE/ha	≅ 80 EW/ha
Typ D	wie bisher	30 WE/ha	≅ 60 EW/ha

Die angeglichenen Dichtewerte sorgen für einen höheren rechnerischen Wohnbauflächenbedarf. Auch wenn diese Maßnahme auf den ersten Blick dem Ziel des Flächensparens entgegenzustehen scheint, ist die Nivellierung der Werte aus planerischer Sicht angemessen, da:

- die neuen Werte im Vergleich mit denen anderer Städte und Verbände immer noch als verhältnismäßig hoch angesehen werden können,
- der Soll-Ist-Vergleich im Rahmen des Monitoring gezeigt hat, dass die Werte trotz Bemühungen seitens der Planung unter den Gesetzmäßigkeiten des Marktes unrealistisch sind.

Diese Fakten sind anzuerkennen und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

2.4.6 Fazit

Den Untersuchungsergebnissen Rechnung tragend, empfiehlt die Planungsstelle eine Nivellierung des NVK-Dichtemodells. Die Zielwerte des Dichtemodells sind auch nach der Angleichung noch ambitionierter oder zumindest gleich hoch wie die Bruttomindestwohndichte, die das Land Baden-Württemberg in seinen Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung formuliert hat (siehe Abbildung).

Überträgt man die nivellierten Werte des Dichtemodells 2030 auf die Zentralitätsstufen aus der Plausibilitätsprüfung, ergeben sich für die Mitgliedsgemeinden folgende neuen Dichtewerte bei der FNP-Fortschreibung:

	(1)		(2)		(3)				(4)		(5)		(4x5)	
	Vorgaben des Landes		Dichtemodell FNP 2030 des NVK		vorwiegende Siedlungstypen		Wohnungs- dichte		Belegungs- dichte		Brutto- mindest- wohndichte			
	Zentralitäts- stufe	Brutto- mindest- wohndichte												
		(EW/ha)			(WE/ha)	(EW/WE)	(EW/ha)							
Karlsruhe	Oberzentrum	90	A/B/C	58	1,9	110								
Ettlingen	Mittelzentrum	80	B/C/D	40	2,0	80								
Eggenstein- Leopoldsh.	Kleinzentrum	60	C/D	33	2,1	70								
Karlsbad	Unterzentrum	70	C/D	33	2,1	70								
Linkenheim- Hochstetten	Kleinzentrum	60	C/D	33	2,1	70								
Marzell	Sonstige	50	D	30	2,1	60								
Pfintztal	Kleinzentrum	60	C/D	33	2,1	70								
Rheinstetten	Kleinzentrum	60	C/D	33	2,1	70								
Stutensee	Unterzentrum	70	C/D	33	2,1	70								
Waldbronn	Kleinzentrum	60	C/D	33	2,1	70								
Weingarten	Sonstige	50	C/D	33	2,1	70								

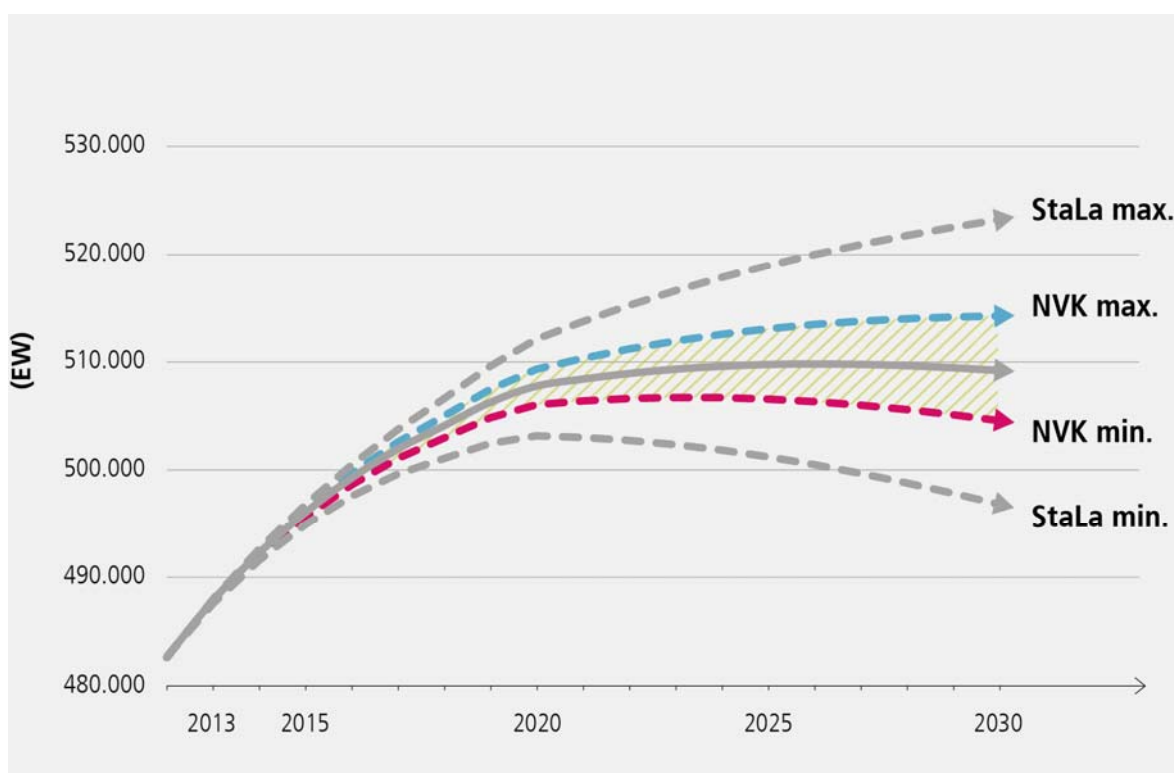
Dichtemodell 2030

3 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF bis 2030

3.1 Entwicklungskorridor zur Sicherung der Wohnbauflächenvorsorge

Eine Vorausrchnung 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 Bevölkerungsvorausrechnung 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.

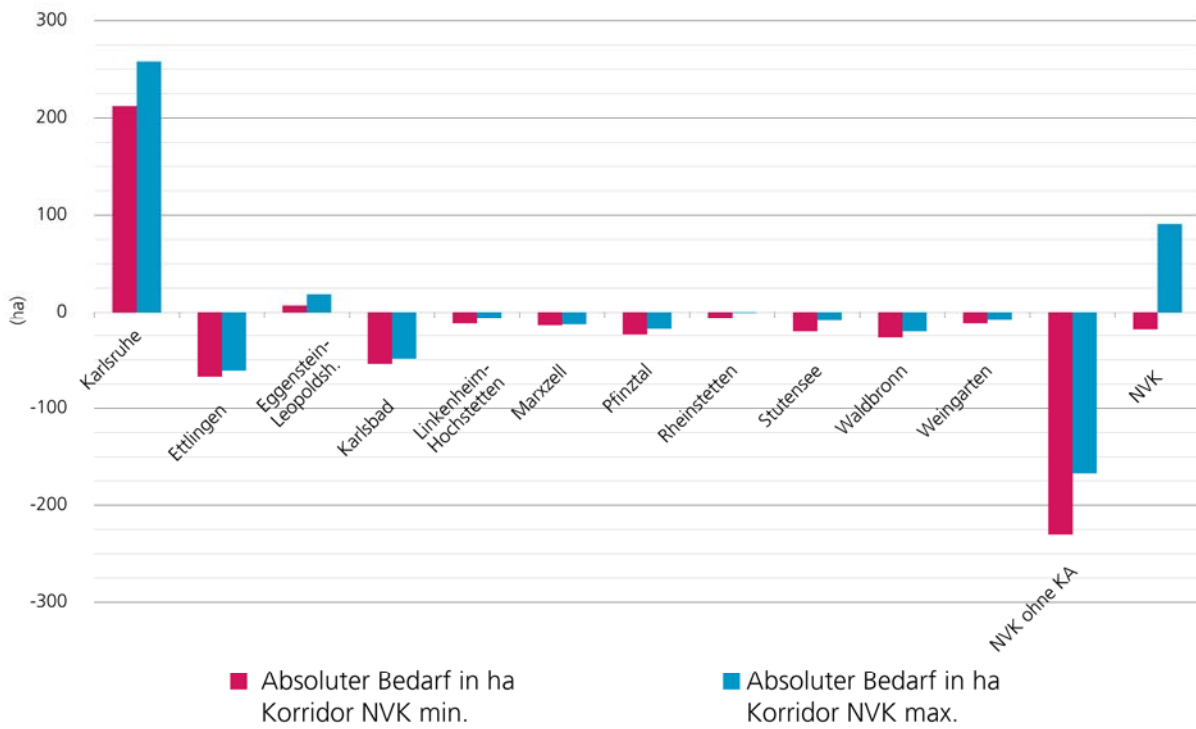


Der Korridor, den der NVK verwendet, um die mögliche Einwohnerentwicklung nach oben und unten einzugrenzen, basiert auf dem Korridor des StaLa

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
Pfinztal	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 9.03.2015 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, ohne sog. „Tauschflächen“) 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.

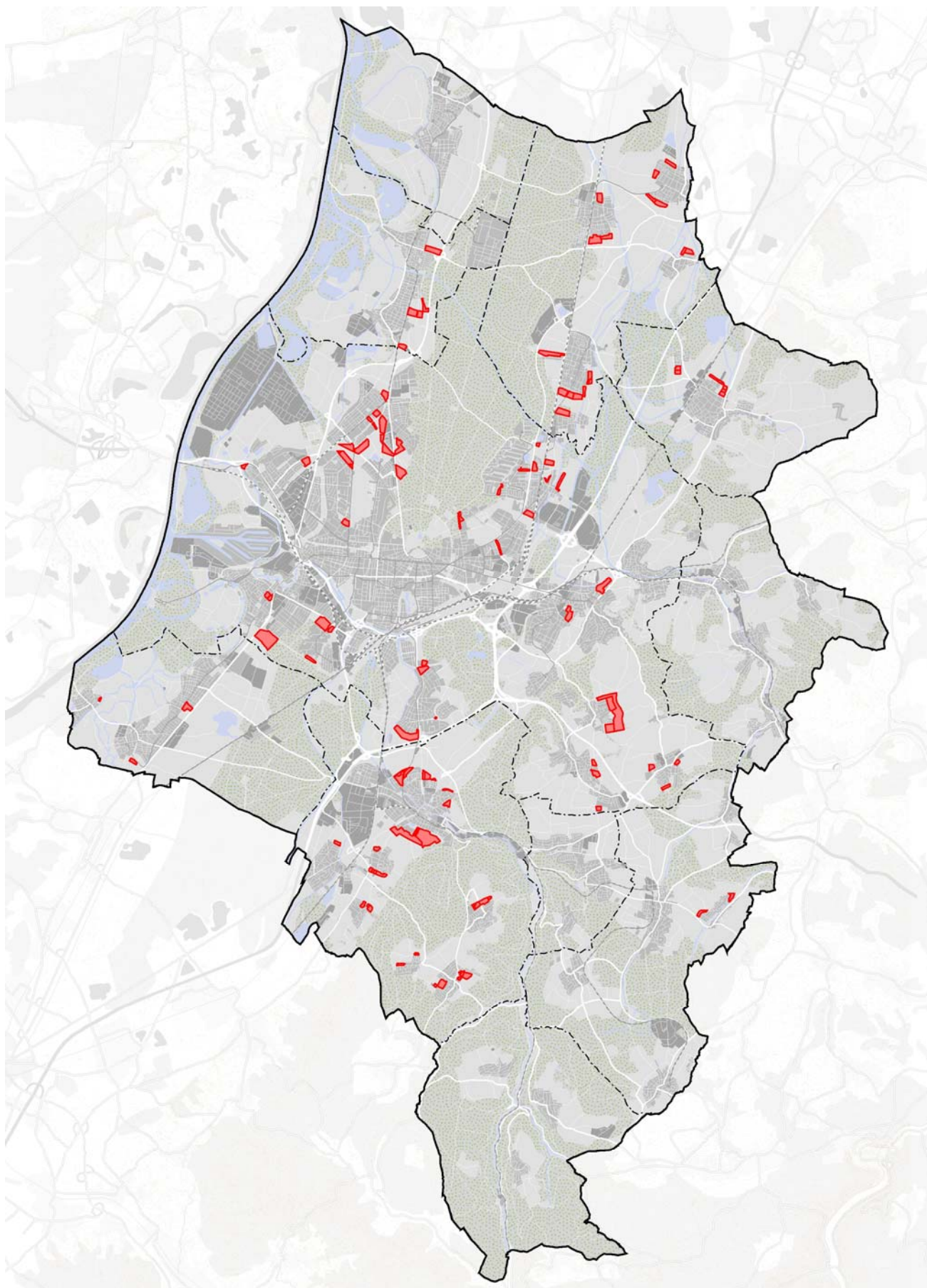
5 DARSTELLUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

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 (ÜBERSICHT)



Übersicht Prüfflächen „Wohnen“ NVK

Gemeinde	Bezeichnung	Flächename	Flächengröße [ha]
Eggenstein-Leopoldshafen	EL.1-M-005_G	Hagsfelder Weg	2,9
Anzahl: 4	EL.2-W-001.a	Im Sonnenbüsch	7,3
Fläche: 22,0 ha	EL.2-W-001.b	N4	8,7
	EL.2-W-003	N5-Erweiterung	3,1
Ettlingen	ET.1-M-019	Karlsruher Straße	0,6
Anzahl: 28	ET.1-M-106	Grübgewann II	1,7
Fläche: 94,5 ha	ET.1-W-001	Horbach-Süd	1,1
	ET.1-W-002	Neuwiesen	16,7
	ET.1-W-003	Neuwiesen Erweiterung	6,4
	ET.1-W-004	Schleifweg	3,3
	ET.1-W-006	Lehen	3,5
	ET.1-W-007	Heiligwiesen	1,9
	ET.1-W-008	Hinterwiesen	2,0
	ET.1-W-011	Zwäräcker	1,6
	ET.1-W-012	Dorfwiesen	1,2
	ET.1-W-013	Hinter den Gärten	0,8
	ET.1-W-014	Kreuzgewann	3,9
	ET.1-M-015	Loh-Erweiterung	4,6
	ET.1-W-022_S	Hinter den Gärten I	0,8
	ET.1-W-023_M	Hinter den Gärten II	1,5
	ET.1-W-027_M	Kernrain III	0,8
	ET.1-W-101	Horbach I	22,9
	ET.1-W-103	Ufgaustraße	0,7
	ET.1-W-104	Loh	4,7
	ET.1-W-105	Grübgewann I	2,2
	ET.2-W-010	Neuwiesen Nord	1,0
	ET.2-W-017	Nördl. Vogelsangweg	1,9
	ET.2-W-020	Auf der Steig	0,8
	ET.2-W-025	Rohrackerfeld	2,5
	ET.2-M-026	Kernrain I	1,8
	ET.2-W-028	Kernrain II	0,8
	ET.2-W-029	Kernrain IV	2,9
Karlsruhe	KA.1-S-018	Nördl. Hagsfelder Allee	2,1
Anzahl: 46	KA.1-W-023_G	Distelgrund	4,4
Fläche: 230,8 ha	KA.1-W-112_A	Grabenäcker Erweiterung	3,8
	KA.1-W-122_A	Zentrum III	8,3
	KA.1-W-403_S	Erw. städtisches 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

Gemeinde	Bezeichnung	Flächename	Flächengröße [ha]	
Karlsruhe	KA.2-W-007.c	Rehbuckel III	28,3	
	KA.2-W-009	Erlenweg	2,1	
	KA.2-W-010	Am Rüppurrer 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	Neubruch	8,2	
	KA.2-W-063	Südl. Oberfeld	5,2	
	KA.2-W-064	Unterfeld West	9,0	
	KA.2-W-065	Südl. 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 Nord	4,1	
	KA.2-W-072	Breslauer 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		
Karlsbad	KB.1-W-106_A	Brunnenwiesen	2,4	
Anzahl: 2, Größe: 4,6ha	KB.2-W-003	Buckeberg III	2,2	
Rheinstetten	RH.2-W-002	Hatzelheck II	4,5	
	Anzahl: 3	RH.2-W-005	Obere Legel	2,1
	Fläche: 7,1 ha	RH.2-W-006	Gänswiesen	0,5
Stutensee	ST.1-M-007_H	Brunnenfeld II	4,2	
	Anzahl: 18	ST.1-M-016	An der Nachtweide I	1,8
	Fläche: 69,1 ha	ST.1-W-006	Buchenfeld II	7,7
	ST.1-W-011	Unterfeld II	3,1	
	ST.1-W-012_H	Nördl. Eggensteiner Straße	8,3	

Gemeinde	Bezeichnung	Flächename	Flächengröße [ha]
Stutensee	ST.1-W-013_H	Nördl. Teichackerweg	3,3
	ST.1-W-021_A	Storchenacker	2,8
	ST.2-W-001	Östl. Fleckensteiner Weg	5,2
	ST.2-W-003	Südl. Hohe Eich I	3,3
	ST.2-W-004	Südl. Hohe Eich II	4,6
	ST.2-W-017	Lachwald	6,9
	ST.2-W-018	Eichenfeld I	3,7
	ST.2-W-027	Krautgartenacker II West	2,6
	ST.2-W-028	Krautgartenacker II Ost	4,6
	ST.2-W-030	Östl. Steinweg Nord	2,8
	ST.2-W-031	Östl. Steinweg Ost	1,3
	ST.2-W-032	Östl. Steinweg West	0,7
	ST.2-W-033	Südl. Steinweg	2,2
	Weingarten	WG.1-M-003_H	Breitwiesen-Erweiterung II
Anzahl: 9 WG.1-M-005_H		Breitwiesen-Erweiterung I	1,3
Fläche: 11,3 ha WG.1-M-006_H		Höhefeld III Erweiterung	0,2
WG.1-M-008_H		Höhefeld Bestand	0,8
WG.1-M-105_H		Breitwiesen-Nord	1,1
WG.1-W-001_H		Höhefeld II Erweiterung	1,7
WG.1-W-102_H		Breitwiesen	1,9
WG.2-W-014		Waldbrücke West I	2,0
WG.2-W-015		Waldbrücke West II	1,8

Die einzelnen Steckbriefe der Prüfflächen befinden sich mit Übersichtsdarstellungen je Gemeinde auf der Webseite des NVK, unter:

www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b3/beteiligung_2030