

## **Erläuterungen (öffentlich)**

### **4. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes - h i e r - frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit; Informationsvorlage.**

#### **Sachverhalt:**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Besondere Bedeutung hat er für die Entwicklung von neuen Baugebieten, da die gemeindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs.2 BauGB). Er stellt flächendeckend dar, wo Baugebiete welcher Nutzung möglich sind und welche Flächen von Bebauung frei bleiben sollen. Der Flächennutzungsplan gehört nach § 5 BauGB zu den Pflichtaufgaben der kommunalen Bauleitplanung und wird für die 18 Verbandsmitglieder vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim erstellt. Die im Plan dargestellten Bauflächen stellen einen mittel- bis langfristigen möglichen Entwicklungsrahmen für die Mitgliedsgemeinden dar. Inwieweit die Gemeinde von diesem Angebot aus dem Flächennutzungsplan Gebrauch macht, ist alleine Sache der örtlichen Politik. Es gibt keine Verpflichtung, Bebauungspläne zu entwickeln.

Der aktuelle Flächennutzungsplan wurde am 03.05.2006 durch die Verbandsversammlung beschlossen. Bereits in dieser Sitzung wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Begründet wurde dies insbesondere im Hinblick auf die absehbar frei werdenden militärischen Konversionsflächen in Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen, da

diese Potenziale eine Überprüfung und Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes für den gesamten Planungsraum notwendig machen.

Nachdem 2010 der Abzug der Streitkräfte bekannt gegeben wurde, hat sich die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes mehrfach mit den Auswirkungen auf den gemeinsamen Flächennutzungsplan befasst. Dabei wurde Einvernehmen erzielt, dass auch im Hinblick auf die Nachnutzung der Konversionsflächen jedes Verbandsmitglied weiterhin ausreichend Raum für eine ausgewogene eigene Siedlungsentwicklung erhalten soll. Auch bestand im Nachbarschaftsverband Einigkeit, dass die direkt von der Konversion betroffenen Städte durch alle Mitgliedsgemeinden bei dieser Herausforderung unterstützt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll der bauliche Entwicklungsrahmen für alle Verbandsmitglieder rechtlich verbindlich bestimmt werden. Da das Verbandsgebiet bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Bereichen in ganz Baden-Württemberg gehört, sind die möglichen Bauflächen im Hinblick auf die Belange des Freiraum-, Natur- und Landschaftsschutzes genau zu prüfen und abzuwägen. Ziel ist es, die zukünftige bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken. Insofern wurden alle Flächen in der „Anlage Flächensteckbriefe“ detailliert im Hinblick auf ihre städtebauliche und umweltbezogene Eignung geprüft.

Der durch die Verbandsversammlung am 10.11.2015 beschlossene Vorentwurf beinhaltet insbesondere die Fortschreibung der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen. Um nachvollziehen zu können, welche Änderungen sich gegenüber dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergeben, wurde in diesem Plan gekennzeichnet, welche Flächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan realisiert wurden und nicht mehr als Entwicklungsfläche dargestellt werden, welche Bauflächen dauerhaft herausgenommen werden und welche Flächen neu hinzugekommen sind. Ansonsten soll der Flächennutzungsplan so wie er im Jahr 2006 beschlossen wurde weiterhin gelten. Jedes Verbandsmitglied erhält damit Spielraum für die ei-

gene städtebauliche Entwicklung. Die jeweiligen Flächendimensionen sind dabei unterschiedlich, da in vielen Teilräumen eine weitere bauliche Entwicklung insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Planungskriterien nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr möglich ist. Auch städtebauliche Gründe stehen der Nutzung verschiedener Teilräume entgegen. Die Konversionsflächen wurden entsprechend ihres aktuellen Planungsstandes aufgenommen. Teilweise wurden dabei aufgrund eines noch nicht ausreichend belastbaren Nutzungskonzeptes pauschalierte Annahmen zugrunde gelegt. Der Planentwurf enthält weiter einen Vorentwurf für ein Zeitstufenmodell, welches zwischen kurz- bis mittelfristigem Potenzial und mittel- bis langfristige Potenzial differenziert. Ziel ist es, damit übermäßige einzelne Bauentwicklungen zu vermeiden und die Entwicklung der Konversionsplanungen zu unterstützen, in dem keine größeren Flächenkonkurrenzen in direkter Nachbarschaft entstehen. Alle Konversionsflächen sind aufgrund des grundsätzlichen Vorrangs der Wiedernutzung von Innenpotenzialen der ersten Zeitstufe zugeordnet. Im Hinblick auf gewerbliche Bauflächen kam es lediglich zu kleinräumigen Verschiebungen, größere neue Entwicklungen sind außerhalb der Konversionsflächen nicht vorgesehen. Als einzige Konversionsfläche nicht bearbeitet wurde Coleman in Mannheim, da die Aufgabe der militärischen Nutzung derzeit nicht absehbar ist. Die einzelnen möglichen Bauflächen wurden gemeindeweise im Hinblick auf ihre städtebauliche und umweltbezogene Eignung detailliert untersucht.

Der Vorentwurf enthält insgesamt 490 ha an Wohnbauflächen für alle 18 Mitgliedsgemeinden. Der aktuelle Flächennutzungsplan verfügt über 316 ha bislang nicht realisierte Wohnbauflächen, so dass es in der Summe zu einer Zunahme von 174 ha kommt. Jede Mitgliedsgemeinde verfügt über Wohnbauflächen, wobei sich die quantitative Dimension aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller Rahmenbedingungen unterscheidet.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan flächendeckend die Art der Bodennutzung „nach den voraussehbaren Bedürfnissen“ darzustellen.

Es ist daher nachzuweisen, dass der Umfang an Wohnbauflächen auch benötigt wird. Ein ausführlicher Bedarfsnachweis ist im Vorfeld der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Stand 31.12.2015 geführt und durch das RP Karlsruhe und den Verband Region Rhein-Neckar Anfang 2016 akzeptiert worden. Damit besteht Sicherheit, dass der in diesem Plan aufgenommene Umfang der Bauflächen genehmigungsfähig ist. Auch wenn es teilweise neue Datengrundlagen gibt, wird der Bedarfsnachweis aufgrund des Aufwandes erst zum Ende des Verfahrens hin insgesamt aktualisiert. Der anerkannte und übliche Zeithorizont liegt in der Flächennutzungsplanung bei etwa 15 Jahren. Dies ist auch der Zeitraum, der bei den notwendigen Bedarfsermittlungen zugrunde gelegt wurde. Gleichwohl zeigt sich in der Praxis, dass die Entwicklung von Bauflächen sich nicht genau für einen bestimmten Zeithorizont voraussagen lässt. Insofern wird für den zukünftigen Flächennutzungsplan von einem definierten Zeithorizont abgesehen. Vielmehr soll auf Basis einer fortlaufenden Raubeobachtung geprüft werden, ob und wann ein weiterer Fortschreibungsbedarf notwendig wird.

Seit vielen Jahren ist im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Während noch zu Beginn der 2010er Jahre einige Prognosen von einer absehbar zurückgehenden Bevölkerungszahl ausgingen, wird aktuell durchweg in allen Betrachtungen davon ausgegangen, dass für die nächsten Jahre mit einem weiteren Wachstum der Bevölkerung zu rechnen ist.

Auch im Hinblick auf die aktuelle bauliche Entwicklungsdynamik sowie die derzeit angespannte Lage am Wohnungsmarkt ist generell davon auszugehen, dass auf absehbare Zeit mit einem weiteren Wachstum im Wohnungsbau zu rechnen ist. Das Statistische Landesamt rechnet zum Stand 2015 mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,5 % für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes bis 2030. Dies steht in Einklang mit einer Reihe bundes- und landesweiter Untersuchungen, die mit einem Wachstum in vergleichbarer Größenordnung rechnen.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für seine Mitgliedsgemeinden Brühl, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Eppelheim, Heddesheim, Heidelberg, Hirschberg, Ilvesheim, Ketsch, Ladenburg, Leimen, Mannheim, Nußloch, Oftersheim, Plankstadt, Sandhausen, Schriesheim und Schwetzingen insgesamt fort. Dabei geht es insbesondere um die zukünftigen Wohn- und gewerblichen Bauflächen.

Derzeit befindet sich der Entwurf im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Offenlage, die Planunterlagen können vom **05.02.2018 bis 16.03.2018** im Internet unter [www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de) sowie am Sitz der Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes in der Collinistraße 1 in 68161 Mannheim (Beratungszentrum Bauen und Umwelt im EG des Collini-Centers) eingesehen werden. Ortsspezifische Auszüge der Unterlagen liegen in Heidelberg im Technischen Bürgeramt, Verwaltungsgebäude Prinz Carl, Erdgeschoss, Kornmarkt 1 sowie in den Rathäusern der weiteren Mitgliedsgemeinden zu den jeweiligen Öffnungszeiten aus. Innerhalb der Auslegungsfrist besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit, die Planung zu erörtern, und Stellungnahmen vorzutragen.

Bei der Gemeinde Ilvesheim liegen die ortsspezifischen Unterlagen im Rathaus, Schlossstraße 9, 68549 Ilvesheim, im Foyer des 2. OG aus.

Th