

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 09.12.2015  
Drucksache Nr. 1748/2015

## Informationsvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 21.01.2016**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 04.02.2016**

**- öffentlich -**

---

## Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen nimmt den Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis.

### Erläuterungen:

#### Anlass

Die Planungsgruppe des Nachbarschaftsverbands führt derzeit mit allen Mitgliedsgemeinden Gespräche im Hinblick auf die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans. Dabei geht es im Wesentlichen um die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie Überlegungen zur Fortführung des Zeitstufenmodells.

Ziel der Gespräche ist ein erster Vorentwurf für das gesamte Verbandsgebiet. Dieser wurde in der Bürgermeisterrunde am 13.10.2015 vorgestellt und diskutiert. Im Weiteren stellt dieser Planentwurf voraussichtlich die Grundlage für die formellen Beteiligungsschritte sowie die anschließende Diskussion im Gemeinderat dar.

Das Gespräch geht zurück auf das Ergebnis der Bürgermeisterrunde vom 14.11.2013, in dem diese bilateralen Gespräche als weiterer Schritt vereinbart wurden.

Dabei soll sich die Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Verbandsgebiet in einem Rahmen von 611 ha bewegen. Für Schwetzingen wäre dies rein rechnerisch ein maximaler Rahmen von etwa 24,5 ha.

Fläche 1: In der Schwetzinger Oststadt soll an den Siedlungskörper eine ca. 8 ha große Entwicklungsfläche Wohnen angeschlossen werden. Die Fläche wird im FNP-Vorentwurf als Entwicklungsfläche Wohnen (Zeitstufe 1a, kurzfristige Realisierung) dargestellt.

Fläche 2: Für den Bereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Lange Sandäcker II). Die Wohnbauflächen an der Papa-Straße sind weitestgehend bebaut. Im FNP wird die Fläche zukünftig als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Fläche 3: Der südliche Teilbereich der Fläche (ca. 1,5 ha) ist bereits bebaut. Dieser Teilbereich soll im FNP zukünftig als Bestand dargestellt werden. Um Handlungsspielraum einzuräumen, soll die Entwicklungsfläche im FNP weiterhin bestehen bleiben und zukünftig in Zeitstufe II dargestellt werden. Falls in Schwetzingen im weiteren Verfahren ein Flächenüberhang an Wohnbauflächen festgestellt wird, könnte diese Fläche ggfs aus dem FNP noch herausgenommen werden.

- Fläche 4: Für den Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks besteht im nördlichen Bereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Fläche wird zukünftig im FNP als Bestand gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich soll im FNP weiterhin als Entwicklungsfläche Gewerbe (Zeitstufe 1a) dargestellt werden.
- Fläche 5: Die gemischte Baufläche an der Gemarkungsgrenze im Südosten von Schwetzingen wird aufgrund der Lage und der hohen Wertigkeit für die Landwirtschaft von der Verwaltung als faktisch nicht realisierbar betrachtet. Es wird vorgeschlagen, die Fläche (ca. 2,1 ha) im FNP zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Dies wird in den FNP-Entwurf so aufgenommen.
- Fläche 6: Für die Gewerbeflächen im Norden von Schwetzingen besteht derzeit keine konkrete Nachfrage. Die Flächen sind wenig attraktiv, da sie zum Teil von Hochspannungsmasten bestanden sind. Um dennoch Handlungsspielraum für eine potenzielle gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Flächen weiterhin im FNP in Zeitstufe 1b dargestellt werden.
- Fläche 7: Die Stadt Schwetzingen ist derzeit dabei, eine passende Nachnutzung für das ehemalige Kasernenareal Tompkins-Barracks und Kilbourne-Barracks zu finden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 53 ha davon Wohnen ca. 15 ha und Gewerbe ca. 10 ha. Der Gemeinderat hat am 19.12.2013 das Konzept Entwicklung Gesamtareal US-Konversion Schwetzingen verabschiedet.
- Die baulichen Nachnutzungen verbleiben in jedem Fall innerhalb der im FNP als Sonderbaufläche dargestellten Baufläche. Mögliche Wohnnutzungen werden seitens des Nachbarschaftsverbandes mitgetragen, auch wenn die Fläche aus planerischen Gründen aufgrund der Lage (ungünstige Anbindung zu bestehenden Wohnnutzungen, verkehrliche Barrieren durch Bahnlinie und Bundesstraße) und Größe (mögliche Einwohnerzahl wird kaum ausreichen, dauerhaft Nahversorger und soziale Einrichtungen zu tragen) und trotz der räumlichen Nähe zum S-Bahn-Halt als nicht besonders günstig angesehen wird. Über günstigere Alternativflächen verfügt Schwetzingen aber nicht.

#### Weitere Flächenbereiche:

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Schwetzingen sind, insbesondere in Bezug auf potenzielle Wohnbauflächen, weitestgehend auf die Konversionsflächen sowie die potenzielle zukünftige Erweiterungsfläche im Osten begrenzt. Der südliche bzw. östliche Ortsrand (nach Gemarkungstausch) liegt bereits an der administrativen Grenze. Innenentwicklungspotenziale sind weitestgehend erschöpft. Auch eine bauliche Nutzung der nördlichen Gemeindeflächen wird nicht vorgesehen, da hier der Raum bereits durch zwei Bahntrassen sowie die Bundesstraße zerschnitten wird und die Flächen stark lärmbelastet sind. Ebenso mit Restriktionen (regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft) besetzt ist der nordwestlich an den Siedlungskörper anschließende Bereich. Hier haben der Erhalt und die Entwicklungsziele für den Freiraum Vorrang.

Zusammenfassend stehen Schwetzingen damit ca. 24,5 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Die Ergebnisse sind im beigefügten FNP-Entwurf dargestellt.

#### Weitere Planungsbelange

Ein Zeitstufenmodell kann auch in einen zukünftigen FNP aufgenommen werden. Derzeit besteht in Schwetzingen eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen. Eine Aufteilung der Entwicklungsflächen in verschiedene Zeitstufen soll nur in Stufe 1a und 1b erfolgen, um der Stadt die notwendige Flexibilität bei der Entwicklung der Flächen zu gewährleisten. Das letzte größere Neubaugebiet wurde in den 90er Jahren entwickelt. Wie viele andere Städte und Gemeinden auch, hat Schwetzingen in den letzten Jahren vor allem die Entwicklung der Innenbereiche vorangetrieben. Damit sind die Innenentwicklungspotenziale mittlerweile weitgehend ausgeschöpft.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung hat die Stadt Schwetzingen ein Gutachten für eine Bevölkerungsprognose beauftragt. Dabei wurde ein rechnerischer Bedarf zwischen 13,5 bis 22 ha Wohnbaufläche bis 2030 ermittelt, der als Minimum im FNP abgebildet werden soll.

Diese Prognose basiert auf den neuen StaLa-Zahlen und beinhaltet die Innenpotenziale. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist vorhanden. Damit Schwetzingen seine Funktion als Mittelzentrum erfüllen kann, ist ein moderates Wachstum und eine langfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahl notwendig.

Die Maßgaben zum Wohnbauflächenbedarf werden aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr so restriktiv durch das Regierungspräsidium eingefordert. In den Jahren 2011 und 2012, als erste Überlegungen zur Nachnutzung der Konversionsflächen in Schwetzingen diskutiert wurden, wurden für das gesamte Verbandsgebiet etwa 160 ha Wohnbaufläche zugestanden, weshalb der Nachbarschaftsverband bei einzelnen konkreteren Planentwürfen rechtzeitig Hinweise auf mögliche Probleme im weiteren Verfahren geben musste. Inzwischen konnten die damaligen Prognosen in vielerlei Hinsicht widerlegt werden. Die aktuellen näheren Erfordernisse zum Bedarfsnachweis werden nach Abstimmung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes mit dem Regierungspräsidium noch geklärt.

### **Nächste Schritte**

Nachfolgende Schritte wären die Beteiligung nach BauGB, insbesondere die Diskussion in den Gemeinderäten. Weiter kann mit diesem Vorentwurf geprüft werden, inwieweit dieser zu den Anforderungen der Regional- und Landesplanung an die Bedarfsnachweise passt.

### **Anlagen:**

- |           |   |                      |                     |              |
|-----------|---|----------------------|---------------------|--------------|
| Anlage 1: | Vorentwurf  | Gesamtfortschreibung | Flächennutzungsplan |              |
|           | Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (verkleinert)         |                      |                     |              |
| Anlage 2: | Vorentwurf  | Gesamtfortschreibung | Flächennutzungsplan | - Ausschnitt |
|           | Gemarkung Schwetzingen  |                      |                     |              |
| Anlage 3: | Vorentwurf  | Gesamtfortschreibung | Flächennutzungsplan | - Ausschnitt |
|           | Stadtgebiet Schwetzingen  |                      |                     |              |
| Anlage 4: | Legende zum Vorentwurf Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan |                      |                     |              |

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: