

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 22.05.2018  
Drucksache Nr. 2068/2018

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 07.06.2018

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 21.06.2018

- öffentlich -

---

## Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans hier: Stellungnahme zur Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB

### Beschlussvorschlag:

- Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (**Anlage 3**) werden zur Kenntnis genommen.
- Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans zu. Der entsprechende Ausschnitt für die Stadt Schwetzingen ist Abb.1 (**Anlage 1**) zu entnehmen. Der gesamte Planentwurf ist im Netz unter <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnpneu.html> verfügbar.

### Erläuterungen:

#### Kurzfassung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim umfasst den baulichen Entwicklungsrahmen für das gesamte Verbandsgebiet. Er gehört nach § 5 BauGB zu den Pflichtaufgaben der kommunalen Bauleitplanung und wird für die 18 Verbandsmitglieder in einem gemeinsamen Planwerk erstellt.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat die Verbandsmitglieder mit Schreiben vom 29.01.2018 gebeten, Stellung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beziehen.

Der Planentwurf zu Schwetzingen ist in **Anlage 1** zu entnehmen. Demnach ist eine zusätzliche Wohnbaufläche in Nähe der Oststadt von 8,0 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Im Bereich der Konversionsflächen sind weitere bauliche Potenziale vorgesehen. Diese werden jedoch erst in einem separaten Verfahren in engem Austausch mit dem Nachbarschaftsverband konkretisiert.

Eine nähere Prüfung der ortsspezifischen städtebaulichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen findet sich in **Anlage 2**. Eine Dokumentation der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Abs. 1 der §§ 3 und 4 BauGB ist **Anlage 3** zu entnehmen. In dieser Beteiligung sind keine Erkenntnisse bekannt geworden, die der vorgesehenen Beschlussfassung entgegenstehen. Insofern wird vorgeschlagen, dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zuzustimmen.

#### Anlass der Planung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan wurde 2006 beschlossen. Bei der aktuellen Fortschreibung geht es insbesondere um die Frage, in welcher Weise die Konversionsflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung genutzt werden und welche

Auswirkungen dies auf das gemeinsame Siedlungsentwicklungskonzept für das gesamte Verbandsgebiet hat.

Im November 2014 starteten die ersten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für die Entwicklung der Konversionsflächen. In diesen Verfahren wurde von mehreren Verbandsmitgliedern gefordert, dass die Konversion nicht übermäßig zu Lasten des jeweiligen örtlichen Umfangs an Bauflächen gehen darf. Darüber hinaus hat das Regierungspräsidium Karlsruhe in seiner Stellungnahme deutlich gemacht, dass die Konversionsflächen nicht losgelöst vom gesamten Flächennutzungsplan behandelt werden können und der Bauflächenbedarf für das gesamte Verbandsgebiet nachzuweisen ist.

Der Flächennutzungsplan ist daher für das gesamte Verbandsgebiet zu überprüfen und fortzuschreiben.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans (<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnpneu.html>) wurde auf Basis vielfältiger planerischer Rahmenbedingungen in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungen aller Verbandsmitglieder erstellt. Dies mündete in einen Vorentwurf, der für das gesamte Verbandsgebiet die möglichen Siedlungsflächen beinhaltet und der am 10.11.2015 einstimmig durch die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes als Grundlage für die weiteren Beteiligungsschritte beschlossen wurde. Das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar haben dem geführten Bauflächenbedarfsnachweis zugestimmt.

Der vorliegende Vorentwurf setzt somit vielfältige Maßgaben um. Neben dem genannten interkommunalen Einvernehmen berücksichtigt er die relevanten fachplanerischen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und ist insbesondere im Hinblick auf den Umfang an Bauflächen genehmigungsfähig. Damit stellt er eine gut belastbare Grundlage für die Beratung in den kommunalen Gremien dar.

### **Stand der Planung**

Die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnungen wachsen derzeit kontinuierlich. Die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes erhalten daher das Angebot, auch zukünftig Baugebiete zu entwickeln. Ob und wann eine Gemeinde entwickelt, wird aber vor Ort entschieden.

Der Vorentwurf beinhaltet für alle Verbandsmitglieder einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die nächsten Jahre. Aufgrund der eher größer gewordenen Prognoseunsicherheiten ist jedoch vorgesehen, die tatsächliche Siedlungsentwicklung zukünftig qualitativ und quantitativ verstärkt zu beobachten, um frühzeitig mögliche Erfordernisse im Hinblick auf den Flächennutzungsplan erkennen zu können. Gerade aufgrund der aktuellen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ist vorgesehen, dass nicht erst nach dem ansonsten in der Flächennutzungsplanung üblichen Planungshorizont von 15 Jahren eine Überprüfung stattfindet, sondern dass dies fortlaufend geschieht.

Wie oben bereits erwähnt, hat der Nachbarschaftsverband die Verbandsmitglieder mit Schreiben vom 29.01.2018 gebeten, Stellung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beziehen. In diesem Schreiben hat der Nachbarschaftsverband bereits angekündigt, dass die Verbandsmitglieder vor ihrer eigenen Stellungnahme eine Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der sonstigen Behörden sowie der Öffentlichkeit erhalten werden. Zu den wesentlichen Zielen der Planung gehört es, die zukünftige bauliche Entwicklung auf die möglichst geeigneten Flächen zu lenken. Hierzu wurden die möglichen Bauflächen auf ihre städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien detailliert geprüft. Dieser Beschlussvorlage sind die direkt die Gemeinde betreffenden Unterlagen zum Flächennutzungsplan beigelegt. So finden sich in **Anlage 2** die örtlichen Flächensteckbriefe sowie in **Anlage 3** eine ortsspezifische Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die gesamte Auswertung der Beteiligung inklusive aller Stellungnahmen der Bürger im Originalwortlaut kann im Netz unter <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnpneu.html> eingesehen werden. Dort stehen auch alle sonstigen Planunterlagen, bestehend aus dem Vorentwurf, der Begründung, dem Umweltbericht, den Flächensteckbriefen und weiteren Karten für alle Verbandsmitglieder zur Verfügung.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 5.2. bis 16.3.2018 stattgefunden. Die letzte Stellungnahme einer Behörde ging am 13.4.2018 ein. Eine ortsspezifische Auswertung der Beteiligungsergebnisse kann **Anlage 3** entnommen werden.

Zu Schwetzingen sind zu den im Flächennutzungsplan enthaltenen Inhalten keine Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen. Im Zuge der Behördenbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die der vorgesehenen Beschlussfassung entgegenstehen. Näheres ist **Anlage 3**, Kap. 3 und 4 zu entnehmen.

### **Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans**

Der Gemeinderat stimmt dem Planentwurf entsprechend dem Beschlussvorschlag zu.

#### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Vorentwurf Flächennutzungsplan Schwetzingen (Abb. 1)

**Anlage 2:** Flächensteckbriefe – Auszug Schwetzingen

**Anlage 3:** Beteiligungsergebnisse – Auszug Schwetzingen

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: