

Zu Tagesordnungspunkt 1

5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils im Bereich „Obeswiesen / Mittleres Feld“ in Hochdorf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB

I. Sachvortrag

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach/Fils mit den Gemeinden Reichenbach, Baltmannsweiler, Hochdorf und Lichtenwald wurde im Jahr 1998 rechtskräftig.

Der GVV plant die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und hat den Verband Region Stuttgart im Jahr 2013 um Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten. Der Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart hat am 10. Juli 2013 die regionalplanerische Stellungnahme beschlossen (vgl. Vorlage Nr. PLA 349/2013). Das Planverfahren zur Fortschreibung des FNP wird derzeit nicht fortgeführt. Stattdessen soll der rechtskräftige FNP punktuell geändert werden.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des FNP soll in der Gemeinde Hochdorf eine Wohnbaufläche („Obeswiesen“), eine Mischbaufläche, eine Sonderbaufläche sowie gewerbliche Bauflächen („Mittleres Feld“) ermöglicht werden. Diese Flächen waren schon Bestandteil der 3. Änderung des FNP. Der Planungsausschuss hatte zur 3. Änderung in seiner Sitzung am 21.06.2017 bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung zum Umfang der Flächenausweisung Bedenken erhoben (vgl. Vorlage Nr. PLA 205/2017). Das Verfahren zur 3. Änderung des FNP wurde ohne diesen Bereich weitergeführt.

Mittlerweile wurde die Konzeption zu diesen Flächen überarbeitet und angepasst. Parallel zu dem nun vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des FNP sollen auch entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden. Diese liegen der Geschäftsstelle des Verbands Region Stuttgart noch nicht vor.

II. Regionalplanerische Wertung



rechtskräftiger FNP	Vorentwurf Änderung
<p>Fläche für Landwirtschaft: 7,7 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbaufläche (Planung): 2,1 ha • Mischbaufläche (Planung): 0,7 ha • Eingeschränkte gewerbl. Baufläche (Planung): 1,0 ha • Gewerbliche Baufläche (Planung): 3,0 ha • Sonderbaufläche Einzelhandel (Planung): 0,9 ha

1. Wohnbauflächen

Der Gemeinde liegt eine Vielzahl an Anfragen nach Baugrundstücken vor. Nach diesen Angaben sind über 100 Interessenten an Bauplätzen erfasst, von denen 1/3 aus Hochdorf stammt.

Außer rund 28 Baulücken und dem ca. 2,2 ha großen geplanten Baugebiet „Hofäcker I“ (Bebauungsplanverfahren läuft), verfügt die Gemeinde über keine größeren potenziellen Wohnbauflächen oder Reserven mehr.

Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern soll insbesondere im Baugebiet „Hofäcker I“ gedeckt werden.

Für den weiteren Bedarf – vor allem im Segment des bezahlbaren Wohnraums – sollen eine ca. 2,1 ha große Wohnbaufläche sowie eine 0,7 ha große Mischbaufläche (davon können ca. 50 % anteilig als Wohnbaufläche gerechnet werden: 0,35 ha) ausgewiesen werden. Dies entspricht einer Wohnbauflächenausweisung von ca. 2,5 ha.

Bedarfsermittlung der Gemeinde Hochdorf

Aufgrund der regionalplanerischen Orientierungswerte geht die Gemeinde von einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,3 ha bis zum Jahr 2035 aus:

Die Gemeinde hat Wohnbauflächenpotenziale im Umfang von 1,8 ha in Baulücken erhoben. Die Gemeinde macht jedoch geltend, dass in den vergangenen sieben Jahren nur eine einzige Baulücke bebaut wurde. Sie geht davon aus, dass auch in der Zukunft die übrigen Baulücken nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Hochdorf weist zudem auf verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung hin, mit denen in kleineren innerörtlichen Bereichen Bebauungspläne aufgestellt wurden, um Flächen einer städtebaulichen Nutzung zugänglich zu machen. Damit sei das Wohnbauflächenpotenzial im Bestand weitgehend ausgeschöpft.

Derzeit wird für eine im rechtskräftigen FNP dargestellte Reservefläche im Bereich „Hofäcker I“ ein Bebauungsplan zu einer Wohnbaufläche mit ca. 2,2 ha Umfang aufgestellt (vgl. Vorlage Nr. 297/2018). Davon gehen 0,4 ha über die Darstellung des rechtskräftigen FNP hinaus und sind als sogenannte „Vorgribsflächen“ mit zu berücksichtigen.

Die Gemeinde bringt als Vorgribsfläche statt der 0,4 ha allerdings nur 0,3 ha an Reserveflächen/Vorgribsflächen in Abzug.

Demnach ergibt sich aus Sicht der Gemeinde ein Bedarf von ca. 3 ha Wohnbauflächen (vgl. auch Tabelle unter der regionalplanerischen Wertung), wobei die Gemeinde Reserveflächen, Baulücken und das Potenzial des Gebiets „Hofäcker I“ nicht berücksichtigt. Die Neuausweisung durch die 5. FNP-Änderung umfasst einschließlich anteiliger Mischbauflächen ca. 2,5 ha Wohnbauflächen, womit der durch die Gemeinde ermittelte Bedarf nicht gänzlich abgedeckt würde.

Regionalplanerische Wertung:

Die Gemeinde Hochdorf ist gemäß Regionalplan als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Demnach können Flächen im Umfang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bzw. des sogenannten „inneren Bedarfs“ ausgewiesen werden. In begründeten Fällen können auch raumstrukturelle Besonderheiten bei der Bestimmung des Siedlungsflächenbedarfs berücksichtigt werden. Solche wurden für die Gemeinde Hochdorf nicht erläutert und geltend gemacht bzw. sind aus regionalplanerischer Sicht nicht erkennbar.

Die ersten konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde für den Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung sahen ein Verfahren nach § 13 b BauGB vor.

Die vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Frist bis zum Aufstellungsbeschluss ist am 31.12.2019 verstrichen.

Eine Bedarfsermittlung gemäß der Orientierungswerte des Regionalplans würde einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,2 ha bis zum Jahr 2035 ergeben (die geringfügige Differenz zu den Werten der Gemeinde (3,3 ha) ist möglicherweise durch Rundungsfehler erklärbar).

Hiervon sind Reserveflächen sowie rund die Hälfte des Umfangs der ermittelten Baulücken in Abzug zu bringen. Aufgrund der Darlegung der Gemeinde Hochdorf zu ihren Bemühungen hinsichtlich der Aktivierung von innerörtlichen Wohnbaupotenzialen kann davon ausgegangen werden, dass ein größerer Teil der Potenziale bereits umgesetzt wurde und weniger als die pauschal veranschlagten 50 % Wohnbauflächen aktivierbar sind. Dennoch kann nicht, wie von der Gemeinde dargelegt, dieses Potenzial gänzlich außen vorgelassen werden. Aus regionalplanerischer Sicht wird davon ausgegangen, dass mindestens 30 % der Baulücken bis zum Jahr 2035 umgesetzt werden können (0,6 ha).

Außerdem ist das noch nicht umgesetzte Baugebiet „Hofäcker I“ mit 2,2 ha (davon 0,4 ha Vorgribsflächen) in Abzug zu bringen.

Im rechtskräftigen FNP ist zudem noch eine Reservefläche im Umfang von ca. 1 ha im westlichen Anschluss an das geplante Baugebiet „Hofäcker I“ dargestellt, die in der Bedarfsermittlung der Gemeinde nicht berücksichtigt wurde.

In der Gemeinde Hochdorf stehen demnach Wohnbauflächenpotenziale von ca. 3,8 ha zur Verfügung. Ein darüber hinausgehender Wohnbauflächenbedarf ist nicht begründet.

		Bedarfsermittlung Gemeinde	Regionalplanerische Bedarfsermittlung
	Rechnerischer Flächenbedarf nach den Orientierungswerten des Regionalplans	3,3	3,2
-	Baulücken / Brachflächen (1,8 ha)	0	0,6 (30% Aktivierungsquote)
-	Flächenreserven	0	2,8 (1,8 ha Reservefläche: im Bebauungsplanverfahren; 1 ha Reservefläche ohne Verfahren)
-	Vorgriffsflächen	0,3	0,4
+	raumstrukturelle Besonderheiten	-	-
=	Bedarf Wohnbauflächen	3	Kein Bedarf

2. Gewerbliche Bauflächen

Bedarfsermittlung der Gemeinde Hochdorf

Zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der Gemeinde Hochdorf sollen gewerbliche Bauflächen im Umfang von insgesamt 4,3 ha (1 ha eingeschränktes Gewerbe, 3 ha gewerbliche Bauflächen sowie 0,3 ha als Anteil an Mischbauflächen) sowie eine Sonderbaufläche Einzelhandel (0,9 ha) ausgewiesen werden. Im Gewerbegebiet der Gemeinde Hochdorf sind nach einer Erhebung der Gemeinde noch vier Grundstücke mit einem Gesamtumfang von ca. 0,75 ha nicht bebaut. Diese befinden sich alle in Privatbesitz und sind derzeit nicht verfügbar. Dem steht nach einer Erhebung der Gemeinde unter den örtlichen Gewerbetreibenden aus dem Jahr 2016 (im Jahr 2019 aktualisiert) ein Bedarf von ca. 4 ha gegenüber. Darunter befindet sich ein ortsansässiger Betrieb, der einen Bedarf von ca. 1,8 ha angemeldet hat, sowie drei Anfragen nach größeren Flächen ab 0,3 ha. Die übrigen Flächen werden von kleineren und mittleren Betrieben benötigt.

Durch die Verlagerung der ortsansässigen Betriebe in das potenziell neue Gewerbegebiet geht die Gemeinde davon aus, dass ca. 2 ha gewerbliche Potenzialflächen im Bestand frei werden könnten.

Regionalplanerische Wertung:

Im rechtskräftigen FNP sind keine Reserveflächen für eine gewerbliche Nutzung mehr verfügbar. Hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs wird aus regionalplanerischer Sicht zunächst davon ausgegangen, dass für eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ungefähr die Hälfte des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfs als Bedarf für Gewerbeflächen ausgewiesen werden kann. Für die Gemeinde Hochdorf würde dies einen Flächenumfang von ca. 1,6 ha bedeuten. Hiervon sind noch vorhandene Reserveflächen und anteilig vorhandene Baulücken in Abzug zu bringen. Da keine Reserveflächen mehr verfügbar sind, wären rechnerisch gesehen nur noch die Hälfte der Baulücken (ca. 0,3 ha) in Abzug zu bringen. Damit würde sich ein Bedarf von 1,3 ha ergeben. Demgegenüber steht eine Darstellung von 4,3 ha sowie 0,9 ha für ein Sondergebiet (Einzelhandel).

Inwiefern die Umfrage bezüglich des Bedarfs unter den derzeitigen Rahmenbedingungen noch aktuell ist, ist offen. Zudem geht die Gemeinde selbst von ca. 2 ha aus, die durch Umsiedlungen im bestehenden Gewerbegebiet frei werden.

Die Ausweisungen von 4,3 ha neuer gewerblicher Bauflächen ist vor diesem Hintergrund nicht belastbar begründet.

3. Einzelhandel

Mit der Darstellung eines Sondergebietes im FNP sollen die Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung des im gegenüberliegenden Gewerbegebiet bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² (einschließlich Bäckerei). Das vorliegende Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung eingehalten werden können.

Dies setzt jedoch zum einen voraus, dass im Bebauungsplan der Einzelhandel über entsprechend konkrete Festsetzungen auf den untersuchten Verkaufsflächenumfang und sortimentsbezogen auf die Grundversorgung begrenzt wird. Zum anderen ist zu gewährleisten, dass es sich tatsächlich um eine Verlagerung handelt. Es ist sicherzustellen, dass am Altstandort Einzelhandel ausgeschlossen wird. Darüber hinaus ist die Agglomerationsregelung des Regionalplans zu beachten und in den umliegenden gewerblichen Bauflächen sowie Mischbauflächen Einzelhandel entsprechend auszuschließen.

Eine abschließende regionalplanerische Bewertung kann vor diesem Hintergrund erst im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens vorgenommen werden.

Der Standort des Sondergebietes erscheint vor dem Hintergrund des gleichzeitig geplanten benachbarten Wohn- und Mischgebietes und der Tatsache, dass es sich um eine Verlagerung aus dem räumlich unmittelbaren Umfeld handelt, aus regionalplanerischer Sicht vertretbar.

4. Freiraumbezogene regionalplanerische Belange

Der Planung stehen keine freiraumbezogenen Ziele der Regionalplanung entgegen.

Nach den Angaben des Klimaatlases der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich in einer Kaltluftproduktionsfläche sowie in einem Kaltluftammelgebiet.

III. Beschlussvorschlag

1. Wohnbauflächen:

Aufgrund der vorhandenen Reserveflächen und Wohnbauflächenpotenziale in Baulücken bestehen gegen den Umfang der Wohnbauflächenausweisung Bedenken.

2. Gewerbliche Bauflächen:

Aufgrund des nicht belastbar dargelegten Gewerbeflächenbedarfs bestehen gegen den Umfang der Gewerbeflächenausweisung Bedenken.

3. Sonderbaufläche Einzelhandel:

Der Darstellung der Sonderbaufläche Einzelhandel stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens die Einzelhandelsnutzung über entsprechend konkrete Festsetzungen auf den untersuchten Verkaufsflächenumfang und sortimentsbezogen auf die Grundversorgung begrenzt wird. Am Altstandort ist Einzelhandel auszuschließen. Die Agglomerationsregelung des Regionalplans ist zu beachten und

in den umliegenden gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen Einzelhandel entsprechend auszuschließen.

4. Der Planung stehen keine freiraumbezogenen Ziele der Regionalplanung entgegen.