

# Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe

---

## **Workshop „Nord-Ost“**

am 11. April 2013, 19.30 Uhr  
in der Mensa, Schulzentrum Blankenloch

## **Workshop „Süd-West“,**

am 17. April 2013, 19.30 Uhr  
im Joseph-Keilberth-Saal, Residenz, Karlsruhe-Rüppurr,

## **Workshop „Süd“**

am 25. April 2013, 19.30 Uhr  
im Kulturtreff, Waldbronn-Reichenbach,

## **Workshop „Nord-West“,**

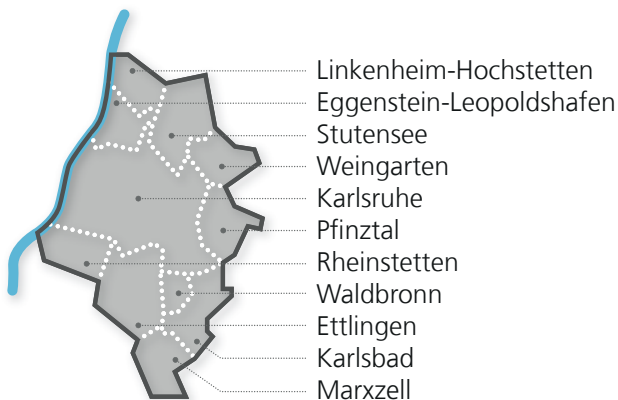
am 29. April 2013, 19.30 Uhr  
in der Rheinhalle, Leopoldshafen

# Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK)

Im Nachbarschaftsverband arbeiten elf Gemeinden über die Gemarkungsgrenzen hinweg an einem gemeinsamen Konzept zur Flächennutzungsplanung.

## Flächennutzungsplanung von elf Partnern

Die Mitgliedsgemeinden des NVK sind die Städte Karlsruhe, Ettlingen, Stutensee und Rheinstetten sowie die Gemeinden Eggenstein-Leopoldshafen, Karlsbad, Linkenheim-Hochstetten, Marxzell, Pfinztal, Waldbronn und Weingarten.



### Die elf Mitgliedsgemeinden

In der Flächennutzungsplanung legen sich die Mitgliedsgemeinden auf eine räumliche Entwicklung fest. Sie definieren, welche künftigen Nutzungen an welchen Standorten vorgesehen sind. Aufgabe ist dabei, die Belange von Natur und Umwelt, Stadtraum und Infrastruktur im Sinne einer bestmöglichen Gestaltung des Verbandsgebietes abzuwägen. Das heißt: Die elf Mitgliedsgemeinden überlegen sich gemeinsam, wo in den nächsten Jahren gearbeitet, wo gewohnt wird und wo Erholungs- und Grünflächen geschützt oder weiterentwickelt werden sollen.

Die Werkzeuge zur Steuerung dieser Entwicklung sind der Flächennutzungsplan (FNP) und der Landschaftsplan (LP). Beide Pläne sind für das Verbandsgebiet in einigen Punkten inzwischen überholt und sollen aktualisiert oder wie es im Fachjargon heißt „fortgeschrieben“ werden.

## Widersprüche gemeinsam lösen

Die Anforderungen, denen die Flächennutzungsplanung in den nächsten Jahren genügen muss, sind durch Klimawandel, Energiewende und demografischen Wandel immer komplexer. Obwohl die zur Verfügung stehenden Flächen knapper werden und als Erholungsraum gebraucht werden, gilt es trotzdem die hervorragende Position als Wirtschaftsstandort zu sichern und auszubauen.

Die Planungen hierzu finden nicht hinter verschlossenen Türen statt. Um die Akzeptanz der Fortschreibung auf ein breites Fundament zu stellen, fanden bereits mehrere Veranstaltungen statt, die als Informations- und Diskussionsplattformen abseits der regulären Gremien dienen. Nach einer ersten Workshop-Runde mit Politik und Verwaltung im Sommer 2012, Fachforen zu den Themen Klima und Gewerbe im Spätjahr 2012 und der Auftaktveranstaltung der Öffentlichkeitsbeteiligung am 26. November 2012 folgen nun im April 2013 vier öffentliche Workshops.

# Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung

Untersuchung von Angebot und Nachfrage an Gewerbeflächen als Planungsgrundlage für eine bedarfsgerechte Entwicklung bis 2030.

## Gewerbeflächenstudie als Planungsgrundlage

Der Schwerpunkt der Fortschreibung liegt momentan auf der Gewerbeflächenentwicklung. Grundlage für die Planung ist eine im Zeitraum von April 2011 bis März 2012 erstellte Gewerbeflächenstudie, in der sowohl eine Prognose zur Gewerbeflächennachfrage erfolgt ist, als auch eine Beurteilung von Nachfrage und Angebot.

Dabei wurde ein trendbasiertes Modell (basierend auf GIFPRO und DIFU unter Berücksichtigung der Beschäftigtenentwicklung sowie Grundstücksverkäufen in der Vergangenheit) angewendet, das den künftigen Bedarf nach Standorttypen differenziert ermittelt. Die Ergebnisse der quantitativen Flächenbedarfsermittlung wurden anschließend mit einer qualitativen Wertung des vorhandenen Angebotes, welches in sog. „Gebietssteckbriefen“ dokumentiert wurde, sowie des zukünftigen Bedarfs abgeglichen.

## Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausrichtung

In der Studie werden Handlungsempfehlungen zur strategischen Ausrichtung der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung abgegeben. Dabei wird die Sicherstellung eines ausreichenden Angebotes an qualifizierten Flächen für die unterschiedlichen Unternehmenstypen als wichtiger erachtet, als die quantitative Erweiterung.

Bedarf wird im NVK vor allem bei folgenden Standorttypen gesehen:

- „Klassische“ Gewerbegebietsstandorte ohne Gemengelagenproblematiken,
- Städtebaulich attraktiv gestaltete Bürostandorte, sowie
- „Urbane Standorte“ mit einem ausgeprägten Mix aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit.

## Tausch statt Neuausweisung?

Zur langfristigen Sicherung eines qualitativ und quantitativ ausgewogenen Flächenangebotes wird empfohlen, im Rahmen der FNP-Fortschreibung entbehrliche Flächen zurückzunehmen und im Gegenzug marktkonforme Flächen neu darzustellen. Hier sollte ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung größerer zusammenhängender Flächen und die verkehrsgünstige Autobahnlage gelegt werden.

*Unter diesem Link können Sie die Studie im Internet herunterladen:*



[http://www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b4/gfs\\_2.de](http://www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b4/gfs_2.de)

## Wie viele Flächen werden gesucht?

Die Flächen, die in der Fortschreibung neu ausgewiesen werden, sind Neuausweisungsbedarf und Tauschflächen. Der Neuausweisungsbedarf ist ein fixer Wert. Die Tauschflächen sind variabel und werden momentan diskutiert.



### Neuausweisungsbedarf

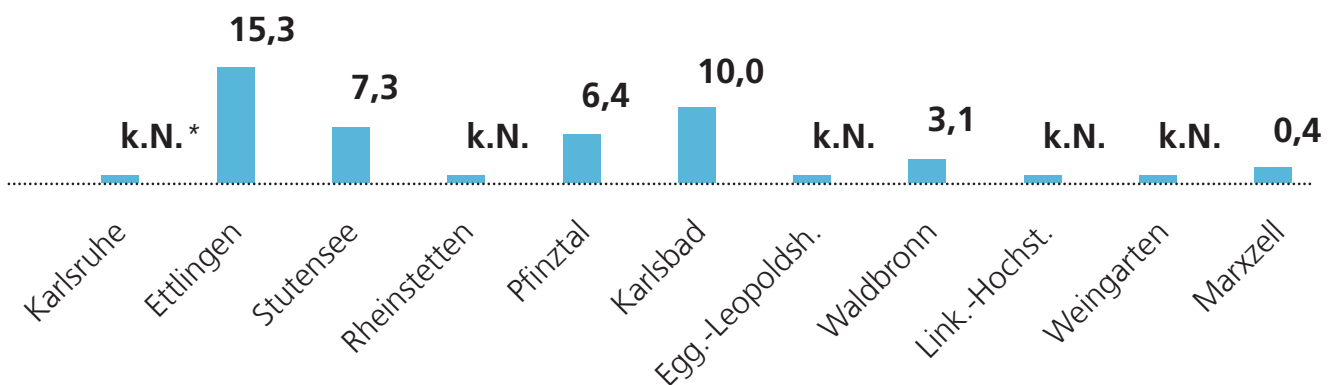
Auf Grundlage der Gewerbeflächenstudie wurde für den Zielhorizont 2030 ein Neuausweisungsbedarf von rund 42,6 ha (brutto) an Gewerbeflächen im gesamten NVK ermittelt.

### Tauschflächen

Im Flächennutzungsplan 2010 als geplant ausgewiesene Flächen, die nicht mehr den qualitativen Anforderungen an moderne Gewerbeflächen genügen, können an andere Standorte verlagert werden.

### Neue FNP Flächen

Addiert man Tauschempfehlungen und Neuausweisungsbedarf, ergibt das die Menge an Gewerbeflächen, die im Zuge der Fortschreibung neu verortet werden sollen.



### Neuausweisungsbedarf der Gemeinden

ha (brutto)

Der Neuausweisungsbedarf besteht aus dem in der Studie prognostizierten Bedarf bis 2030 abzüglich der vorhandenen Potenziale aus dem FNP 2010 und der Innenentwicklung.

\* k.N. - kein Neuausweisungsbedarf

# Welche Flächen sind geeignet?

Alle „Prüfflächen“, die aus planerischer oder politischer Sicht in Frage kommen, werden anhand von Steckbriefen untersucht. So soll gesichert werden, dass die am besten geeigneten Flächen ausgewiesen werden.



Aufbau der Steckbriefe

## Lage und Flächentyp

## Abgrenzung und Größe

## Flächennutzung im FNP 2010

- Derzeitig ausgewiesene Nutzung

## Regionalplan

- Derzeitige Festlegungen im Regionalplan

## Tragfähigkeitsstudie (TFS)

- Bedeutung der Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt, Klima / Luft und Freiraum / Erholung

## Umwelt und Landschaft

- Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft

## Städtebau und Lagegunst

- Siedlungsstrukturelle Faktoren
- Lagegunst / Erreichbarkeit

## Realisierbarkeit

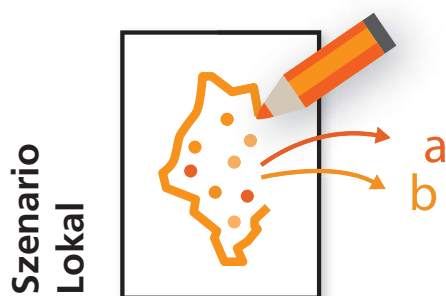
- Erschließungsaufwand
- Verfügbarkeit und Bodenordnung

## Gesamtbewertung / Eignung

- Die Gesamtbewertung erfolgt über eine „näherungsweise Mittelung“. Die Gewichtung erfolgt einzelfallbezogen und kann gegebenenfalls von der Mittelwertbetrachtung abweichen. Eine verbalargumentative Beschreibung ist erforderlich (Abwägungsvorschlag).

## Die Drei Szenarien (Lokal, Kooperativ, Pool)

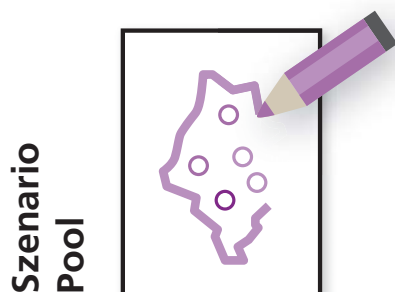
In Szenarien werden Varianten zur Verortung der Suchkulisse zur Diskussion gestellt. Je nach Szenario stehen verschiedene Kriterien und Qualitäten zur Auswahl der Prüfflächen im Vordergrund.



Im **Szenario-Lokal** decken die Mitgliedsgemeinden den ihnen durch die Gewerbeflächenstudie zugesprochenen Bedarf mit Flächen auf ihrer Gemarkung. Erweiterungsabsichten örtlicher Handwerksbetriebe werden in unmittelbarer Nähe des Alt-Standortes befriedigt. Daher wird eine Vielzahl kleinerer Flächen ausgewiesen, unabhängig von Lagegunst bzw. Zentralität.



Das **Szenario-Kooperativ** geht davon aus, dass die Vorteile des Nachbarschaftsverbandes in der gemeinsamen Flächenentwicklung liegen. Die Kommunen bringen Teile ihrer Kontingente, die als Bedarf ermittelt wurden, in interkommunale Gewerbegebiete ein. Die besondere Lagegunst und die Größe helfen bei einer Adress- und Profilbildung des jeweiligen Gebietes. Mögliche Synergieeffekte mit den Imageträgern des Raumes sollen abgeschöpft werden. Selbstverständlich können lokale Bedarfe auch weiterhin auf der eigenen Gemarkung abgedeckt werden.



Im **Szenario-Pool** gehen die Mitgliedsgemeinden eine strategische Partnerschaft ein und betreiben die Gewerbeflächenpolitik im Verband als gemeinschaftliche Aufgabe. Vorhandene und geplante Gewerbeflächen werden von den Kommunen in den Pool eingebracht, der diese als regionale Instanz entwickelt, verwaltet und vermarktet. Erlöse werden nach einem vorher vereinbarten Schlüssel an die Mitgliedskommunen verteilt. Diese Lösung ermöglicht die größtmögliche Außenwirkung. Zudem können potenzielle Interessenten aus einer Vielzahl von Flächen angebotsgerecht bedient werden. Einzig und allein die Qualität einer Fläche und nicht die Gemarkungsgrenze entscheidet über die Entwicklung einer Fläche.