

Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030 - Schwerpunkt Wohnen

hier:

Beschluss der Anpassung der Werte des Dichtemodells aus dem Flächennutzungsplan 2010 und Beschluss der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 wurde 2004 genehmigt und legt Daten von 1999 zu Grunde. Um den sich verändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, wurde in der Verbandsversammlung am 19.03.2012 der Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 gefasst. Die Fortschreibung der Wohnbauflächen wurde dann aber von der Fortschreibung der Gewerbeflächen entkoppelt und vorerst zurückgestellt.

1. Warum wird die Fortschreibung der Wohnbauflächen jetzt aktuell?

1.1 Vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Fortschreibung der Planungsgrundlagen - diese ist nun abgeschlossen

Der Grund für die Entkopplung der Fortschreibung der Wohnbauflächen waren die anstehenden Überarbeitungen

- der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (MVI), die als landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenneuausweisungen im FNP sowie für genehmigungsbedürftige, nicht aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne dienen.
- und der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes (StaLa), die eine wichtige Rolle bei der Bemessung der Wohnbauflächenbedarfe einnimmt.

Mit der Veröffentlichung der neuen Bevölkerungsvorausrechnung im Juli 2014 und der Aktualisierung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Jahr 2013 sind nun die Grundlagen für die Wiederaufnahme der Bearbeitung gegeben.

Wie bei der Teilfortschreibung des FNP-Gewerbe lautet auch beim FNP-Wohnen der Zielhorizont der Planung 2030. Ausgangspunkt für die Berechnung sind Daten vom 31.12.2013 - diese stellen die aktuellste zur Verfügung stehende Datengrundlage dar.

2. Wie werden die Wohnbauflächenbedarfe ermittelt?

2.1 Die Plausibilitätsprüfung als landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenwachstum

Die überarbeiteten Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise konkretisieren die Vorgaben des Baugesetzbuches - insbesondere die im Zuge der BauGB-Novelle 2013 geforderte Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung - und bilden die landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen (FNP) sowie für genehmigungsbedürftige, nicht aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne.

Solange Gemeinden oder Planungsverbände ihre Planungen auf im bisherigen FNP ausgewiesene Flächen beschränken, sind sie nicht grundsätzlich dazu verpflichtet, sich den Maßstäben der Plausibilitätsprüfung zu stellen. Dies ändert sich aber, sobald im Zuge einer Fortschreibung neue Wohnbauflächen im FNP dargestellt oder nicht aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne für Wohnbauflächen mit Hilfe von Einzeländerungen ausgewiesen werden sollen. Dann wird die Plausibilitätsprüfung von den entsprechenden Genehmigungsbehörden als Genehmigungsgrundlage angewendet.

2.2 Das Land interessiert, was unterm Strich steht - der Ausgleich der Interessen ist Verbandssache

Das Regierungspräsidium (als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplanes) nimmt den NVK (als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung seiner Mitgliedsgemeinden) ausschließlich in seiner Gesamtheit wahr. Die Summe aller Bedarfe der Mitgliedsgemeinden - das was unterm Strich steht - generieren den genehmigungsfähigen Bedarf des Verbandes. Wie dieser Bedarf unter den Mitgliedsgemeinden verteilt wird und wie der Ausgleich der Interessen hergestellt wird, ist Verbandssache.

Würde der Fall eintreten, dass die Plausibilitätsprüfung für den NVK einen negativen absoluten Flächenbedarf ergibt, hätte dies zur Folge, dass vorhandene Flächenpotenziale - sprich geplante Wohnbauflächen im bestehenden FNP - reduziert werden müssten. Die Genehmigungsbehörden sind ausdrücklich angewiesen, bestehenden geplanten FNP-Flächen keinen "Bestandsschutz" einzuräumen.

2.3 Die Bestandteile der Plausibilitätsprüfung und der Unterschied zwischen relativem und absolutem Flächenbedarf

Vereinfacht setzt sich die Plausibilitätsprüfung zur Bedarfsermittlung aus zwei Bestandteilen zusammen. Zum einen aus dem so genannten relativen Flächenbedarf, der anhand aktueller Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und spezifischer Einwohnerdichten (EW/ha) berechnet wird. Zum anderen aus der genauen Betrachtung der vorhandenen Flächenpotenziale (im FNP vorhandene geplante Wohnbauflächen + Flächen in Bebauungsplänen + Baulücken).

Aus der Differenz dieser beiden Bestandteile wird der so genannte absolute Flächenbedarf ermittelt. Verfügt zum Beispiel eine Gemeinde laut Prognose in den nächsten 15 Jahren über einen relativen Flächenbedarf von 10 ha und über 8 ha vorhandener Flächenpotenziale, werden ihr als absoluten Flächenbedarf 2 ha Zuwachs zugestanden.

$$\text{Flächenbedarf (relativ)} = \text{Vorhandene Flächenpotenziale} - \text{Flächenbedarf (absolut)}$$

Faustformel zur Berechnung des absoluten Flächenbedarfs

2.4 Die Bestimmung des relativen Flächenbedarfs

Die Basis für die Ermittlung des relativen Bedarfs bilden drei Kenngrößen - der fiktive Einwohnerzuwachs, die prognostizierte Einwohnerentwicklung und die Bruttomindestwohndichte:

- Der fiktive Einwohnerzuwachs ist ein zusätzlicher Flächenbedarf, der aus dem Rückgang der Belegungsdichte pro Wohneinheiten resultiert. Gründe sind insbesondere der demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und der Zunahme an Wohnfläche pro Einwohner durch Komfortbedarf. Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs wird in den Hinweisen von einem Faktor von 0,3 % p.a. (früher 0,5 %) ausgegangen.
- Die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum ist die Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Als Basis für die Berechnung werden in den Hinweisen die Erhebungen und Prognosen des Statistischen Landesamtes verwendet.
- Die Bruttomindestwohndichte ist ein Orientierungswert, mit dem man abschätzt, wie viele Einwohner pro Hektar entsprechend der jeweiligen raumordnerischen Funktion einer Gemeinde oder eines Gebietes angesiedelt werden können. Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, verwendet man hierfür die Zielwerte der gültigen Regionalpläne. Im Falle des NVKs kommt ein eigenes - räumlich differenziertes - Dichtemodell zur Anwendung (siehe Anlage 2).

$$\frac{\text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung} + \text{Fiktiver Einwohnerzuwachs}}{\text{Bruttomindestwohndichte}} = \text{Flächenbedarf (relativ)}$$

Faustformel zur Berechnung des relativen Flächenbedarfs

2.5 Die Darlegung der Flächenpotenziale

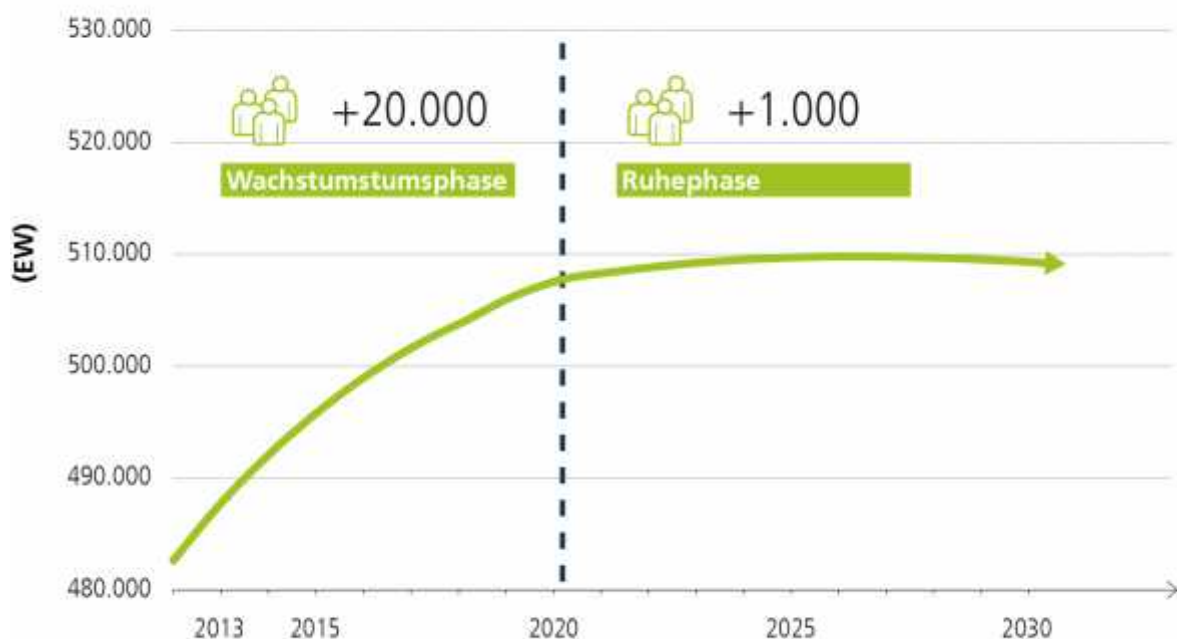
Zu den Flächenpotenzialen zählen insbesondere geplante Flächen im FNP, nicht bebauete/nicht genutzte Flächen in B-Plänen, Baulücken, Brachen/Konversionsflächen oder Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich. Der Betrachtung des Ist-Zustandes, zum Beispiel in einem Bauflächenkataster, wird ein hoher Stellenwert beigemessen.

In den Hinweisen werden einige Anforderungen an die Qualität und den Umfang der Darlegung formuliert. So muss zum Beispiel die Aktualität dem Stand zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung entsprechen. Bestandteil der Prüfung sind auch Angaben zur Verfügbarkeit der Potenziale, einschließlich der Darstellung von Mobilisierungsstrategien und deren Ergebnisse.

3. Welche Besonderheiten gibt es für den NVK bei der Fortschreibung zu beachten?

3.1 Der Prognosezeitraum

In welchem Maße der Prognosezeitraum den Wohnraumbedarf beeinflusst, wird deutlich, wenn man einen Blick auf den zeitlichen Verlauf, der in der Vorausrchnung des Statistischen Landesamtes prognostizierte Einwohnerentwicklung, wirft. Diese kann man in eine Wachstumsphase (bis 2020) und eine Ruhephase (bis 2030) unterteilen. Der steile Anstieg zu Anfang der Wachstumsphase sorgt dafür, dass jedes Jahr, um das der Prognosezeitraum nach hinten verschoben wird, großen Einfluss auf die Berechnung der Wohnbauflächen hat.



Die Einwohnerentwicklung im NVK bis 2030 - der Großteil des Zuwachses findet bis 2020 statt

Ausgangspunkt der Berechnung der Planungsstelle ist das Jahr 2013 (Stichtag 31.12.2013). Der Zielhorizont ist das Jahr 2030 (wie beim Gewerbe). Somit werden zu Beginn des Verfahrens die neusten vom StaLa veröffentlichten Daten zum Bevölkerungsstand (Basis Zensus) verwendet.

5.2 Örtliche und regional bedingte Besonderheiten

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung geben den Planenden genaue Vorgaben an die Hand. Dies bedeutet aber nicht, dass in besonderen und gut begründeten Fällen auch eigene nachvollziehbare Daten, Erhebungen und Annahmen verwendet werden dürfen. Es ist ausdrücklich gestattet, dass örtliche und regional bedingte Besonderheiten mit in die Bewertung einbezogen werden.

Die Planungsstelle hat von dieser Möglichkeit gebrauch gemacht und folgende Aspekte berücksichtigt:

- Aufschlag von Zweitwohnsitzen bei der Stadt Karlsruhe (Studentenbonus):
Die Vorausrechnung des StaLa berücksichtigt nur Hauptwohnsitze. Vor allem für Karlsruhe als Studentenstadt ist es wichtig, dass auch die Zweitwohnsitze berücksichtigt werden. Sie werden gemäß ihres Anteils an der Wohnbevölkerung (rd. 5%) berechnet.
- Verwendung von Minderungsfaktoren bei der Anrechnung von Flächenpotenzialen:
Die vorhandenen Flächenpotenziale, die vom relativen Flächenbedarf der Gemeinden abgezogen werden, setzen sich aus geplanten Baulandflächen im aktuellen FNP, klassischen Baulücken und nicht bebauten/nicht genutzten Flächen in neu geplanten B-Plänen zusammen. Wohnbauflächen werden voll, Gemischte Bauflächen werden zur Hälfte angerechnet.

Klassische Baulücken sind ein oder mehrere unbebaute Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen und die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB sofort oder in unmittelbarer Zukunft bebaubar sind. Da viele dieser Flächen in absehbarer Zeit nur schwer zu aktivieren sind, werden sie von der Planungsstelle nur zu einem Viertel angerechnet. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis schlüssiger Aktivierungsstrategien durch die einzelnen Mitgliedsgemeinden.

Flächen in Neubaugebieten (Grundstücke im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, die erschlossen, deren Nachbargrundstücke aber noch nicht bebaut sind), deren Erschließung vorhanden oder mit geringem Aufwand herstellbar, also gesichert ist, werden vor 2004 (in Kraft treten des aktuellen FNP 2010) ebenfalls zu einem Viertel und nach 2004 zur drei Vierteln angerechnet.

- Nutzung eines eigenen Dichtemodells zur Festlegung der Bruttomindestwohndichte:
Für den Flächennutzungsplan 2010 wurde durch die Planungsstelle das sogenannte "Dichtemodell" entwickelt. Ziel war eine ÖPNV- und zentrorientierte Siedlungsentwicklung mit einer abgestuften Wohnungsdichte, abhängig von Zentren- bzw. ÖPNV-Haltestellen-Entfernung; dafür sprechen u. a. raumordnerische, städte- und verkehrsplanerische sowie stadtökonomische und -ökologische Gründe. Anhand einer Erhebung aus dem Jahr 1999 für rd. 30 Wohnbaugebiete wurden dafür vier Wohnungsdichten (= Wohnungen je Hektar Bruttobauland) festgelegt.

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Fortschreibung des FNP-Wohnen 2030 hat die Planungsstelle Bebauungspläne aller Mitgliedsgemeinden untersucht (siehe Anlage 2) und dabei festgestellt, dass die dort enthaltenen Wohnungsdichten mehrheitlich unter den angesetzten FNP-Orientierungswerten laut Dichtemodell lagen.

Den Untersuchungsergebnissen Rechnung tragend, empfiehlt die Planungsstelle eine Nivellierung des NVK-Dichtemodells. Die Zielwerte des Dichtemodells sind auch nach der Angleichung noch ambitionierter oder zumindest gleich hoch wie die Bruttomindestwohndichte, die das Land Baden-Württemberg in seinen Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung formuliert hat (siehe Abbildung).

Wenn man die nivellierten Werte des Dichtemodells 2030 auf die Zentralitätsstufen aus der Plausibilitätsprüfung überträgt, ergeben sich für die Gemeinden folgende Dichtewerte:

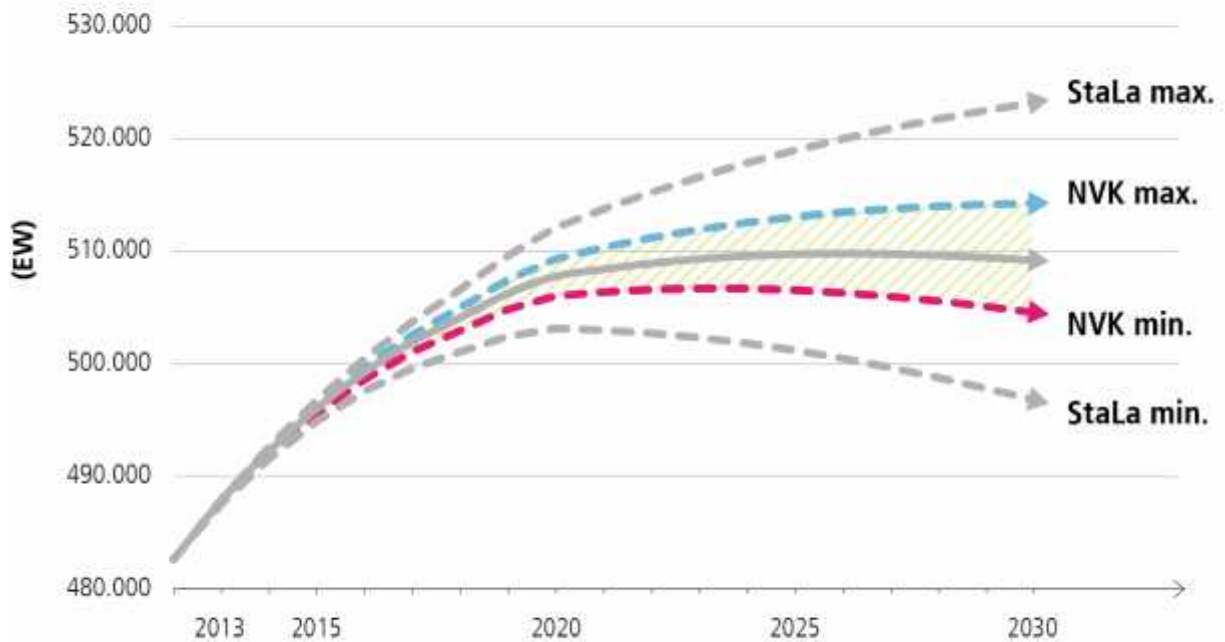
	(1)		(2)		(3)				(4)		(5)		(4x5)	
	Vorgaben des Landes		Brutto- mindest- wohndichte		Dichtemodell FNP 2030 des NVK				Wohnungs- dichte		Belegungs- dichte		Brutto- mindest- wohndichte	
	Zentralitäts- stufe				vorwiegende Siedlungstypen									
			(EW/ha)					(WE/ha)		(EW/WE)			(EW/ha)	
Karlsruhe	Oberzentrum		90		A/B/C			58		1,9			110	
Ettlingen	Mittelzentrum		80		B/C/D			40		2,0			80	
Eggenstein- Leopoldsh.	Kleinzentrum		60		C/D			33		2,1			70	
Karlsbad	Unterkzentrum		70		C/D			33		2,1			70	
Linkenheim- Hochstetten	Kleinzentrum		60		C/D			33		2,1			70	
Märzell	Sonstige		50		D			30		2,1			60	
Pfinztal	Kleinzentrum		60		C/D			33		2,1			70	
Rheinstetten	Kleinzentrum		60		C/D			33		2,1			70	
Stutensee	Unterkzentrum		70		C/D			33		2,1			70	
Waldbronn	Kleinzentrum		60		C/D			33		2,1			70	
Weingarten	Sonstige		50		C/D			33		2,1			70	

4. Mit welchen Wohnbauflächenbedarfen ist bis 2030 zu rechnen?

4.1 Verwendung eines Entwicklungskorridors zur Sicherung der Wohnbauflächenvorsorge

Eine Vorausrechnung ist keine Vorhersage. Sie zeigt nur eine mögliche und unter gegebenen Voraussetzungen und Annahmen wahrscheinliche Entwicklung auf. Um mögliche Unschärfen bei der zukünftigen Einwohnerentwicklung auszugleichen, hat die Planungsstelle die Wohnbauflächenbedarfe mit zwei Varianten gerechnet. Diese markieren die obere (NVK max.) und die untere (NVK min.) Grenze eines Korridors, in dem sich die Wohnbauflächenbedarfe - je nach Bevölkerungswachstum - voraussichtlich entwickeln wird.

Die Planungsstelle orientiert sich dabei am Vorgehen des StaLa, das bei seiner Bevölkerungsvorausrechnung ebenfalls mit einem Entwicklungskorridor arbeitet. Um die Differenz zwischen den Varianten nicht zu groß werden zu lassen, wird der Entwicklungskorridor des StaLa auf das mittlere Drittel, zwischen schlechtester und bestmöglicher Entwicklung, verengt.



Der Korridor, den der NVK verwendet, um die mögliche Einwohnerentwicklung nach oben und unten einzugrenzen, basiert auf dem Korridor des StaLa

4.2 Wachstum in zwei Mitgliedsgemeinden generiert Bedarf für den gesamten Verband

Bei zehn von zwölf Mitgliedsgemeinden überschreiten die vorhandenen Wohnbauflächenreserven die errechneten Bedarfe bis 2030 - in diesem Fall sprechen wir von einem "Überhang" an Wohnbauflächen. Trotzdem generiert die Gesamtbilanz im NVK Flächenbedarfe. Dies ist an den immensen Wachstumsraten der Stadt Karlsruhe und der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen festzumachen.

Die Auswirkungen der beiden Extremwerte des NVK-Korridors im Vergleich (Tabelle siehe Anhang 1):

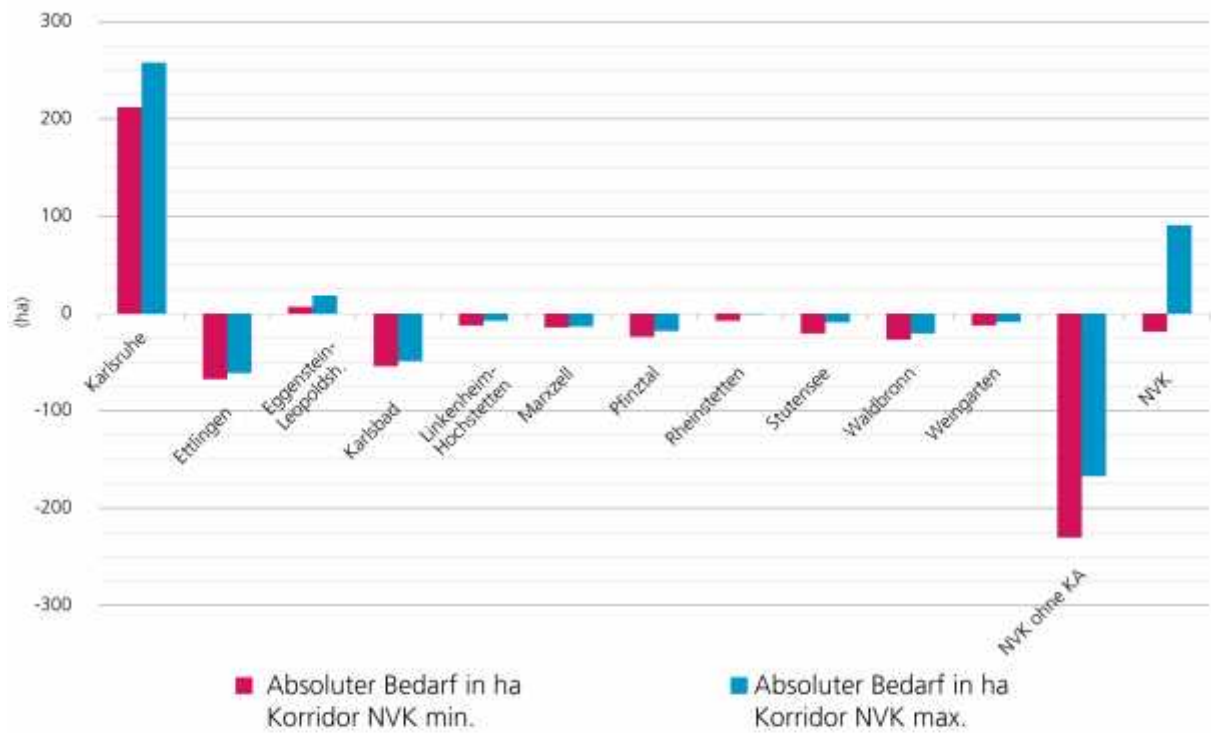
- Der Maximalwert des NVK-Korridors würde einen Bedarf von 91 ha im Verband generieren. Der Bedarf von Karlsruhe liegt weit darüber bei 258 ha. Der Bedarf von Eggenstein-Leopoldshafen liegt bei 18 ha. Ansonsten kann keine Gemeinde im Verband Bedarfe darstellen. Im Gegenteil: ansonsten verfügen alle anderen über mehr Wohnbauflächen als sich durch die Bedarfsrechnung begründen lässt.
- Der Minimalwert würde für einen Überhang von -18 ha sorgen. Hier reichen die Bedarfe von Karlsruhe und Eggenstein-Leopoldshafen nicht aus, um einen Bedarf für Neuausweisungen im NVK zu generieren. In diesem Fall wäre auch kein Flächentausch im bestehenden FNP möglich. Der Bedarf von Karlsruhe liegt bei dieser Variante bei 212 ha, der Bedarf von Eggenstein-Leopoldshafen bei 7 ha. Neuausweisungen in Karlsruhe oder Eggenstein-Leopoldshafen wären bei dieser Variante nur möglich, wenn andere Mitgliedsgemeinden Flächen aus dem FNP herausnehmen würden.

4.3 Karlsruhe und Eggenstein-Leopoldshafen sind bereit, Überhänge auszugleichen

Die Stadt Karlsruhe und die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen erklären sich bereit, Überhänge anderer Mitgliedsgemeinden durch ihre Bedarfe zu decken. Unter der Verwendung der Variante NVK max. als Planungsgrundlage hätte dies folgende Auswirkungen:

- Karlsruhe und Eggenstein-Leopoldshafen verzichten auf die vollen 276 ha Wohnbauflächen, die sich laut Bedarfsrechnung begründen lassen, auf ihren eigenen Gemarkungen zu suchen. Sie beschränken sich auf maximal 91 ha. Somit bleibt die Gesamtbilanz des NVK ausgeglichen und keine Gemeinde muss Flächen, die bereits im FNP 2010 als Wohnbauflächen dargestellt werden, aus dem Plan herausnehmen.
- Anteilig der errechneten Bedarfe bleiben somit Flächenkontingente von 85 ha in Karlsruhe, bzw. von 6 ha in Eggenstein-Leopoldshafen, die als neue Wohnbauflächen im FNP 2030 ausgewiesen werden können.

Anlage 1: Gegenüberstellung der beiden Varianten "NVK max." und "NVK min." des NVK-Entwicklungskorridors zur Wohnbauflächenbedarfberechnung



	(1) Korridor NVK min.			(3) Korridor NVK max.		
	Relativer Bedarf	Potenzial Wohnbauflächen	Absoluter Bedarf	Relativer Bedarf	Potenzial Wohnbauflächen	Absoluter Bedarf
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
Karlsruhe	299	87	212	345	87	258
Ettlingen	19	86	-67	25	86	-61
Eggenstein-Leopoldsh.	23	16	7	35	16	18
Karlsbad	3	57	-54	8	57	-49
Linkenheim-Hochstetten	10	22	-12	15	22	-7
Marzell	4	18	-14	5	18	-13
Pfintzal	9	32	-24	15	32	-18
Rheinstetten	16	23	-7	23	23	-1
Stutensee	22	43	-20	34	43	-9
Waldbronn	5	31	-27	11	31	-20
Weingarten	14	26	-12	17	26	-8
NVK ohne KA	124	354	-230	187	354	-167
NVK	423	441	-18	532	441	91

Anlage 2: Monitoring des NVK-Dichtemodells des FNP 2010 aus dem Jahr 2004

Was ist der Anlass des Monitorings?

In den vergangenen Jahren hat der NVK regelmäßig Bebauungspläne mit Mitgliedsgemeinden zur Stellungnahme erhalten und dabei festgestellt, dass die dort enthaltenen Wohnungsdichten mehrheitlich (z. T. deutlich) unter den angesetzten Orientierungswerten laut Dichtemodell des FNP 2010 lagen.

Die Planungsstelle nahm dies als Anlass, die Dichtewerte im Sinne eines Monitorings zu untersuchen (Soll-Ist-Vergleich). Das Ergebnis dient als Diskussionsgrundlage darüber, ob die bisherigen Werte im Rahmen der Wiederaufnahme der Teilfortschreibung FNP-Wohnen 2030 beibehalten oder geändert werden sollen.

Wie wurde vorgegangen?

Um eine gewisse Vergleichbarkeit der untersuchten Baugebiete zu ermöglichen, wurden einige Mindest-Kriterien festgelegt:

- Je NVK-Mitgliedsgemeinde möglichst ein Baugebiet
- Entwicklung des B-Plan-Gebietes möglichst aus dem FNP-2010
- Satzungsbeschluss B-Plan zwischen 2000 und 2008
- Flächengröße mindestens 1 Hektar
- Wohnungszahl mindestens 20 Wohneinheiten je Baugebiet

Welche Ergebnisse ergab das Monitoring?

20 Baugebiete wurden untersucht. In den weniger dicht geplanten Baugebieten (Typ D und C) liegt die Zielerfüllung lediglich bei knapp 80%, während in den beiden sehr dicht vorgesehenen Baugebieten (Typ A) dieser Wert mit rd. 185% jeweils bei weitem übertroffen wurde.

- 30 WE/ha (Typ D)
Von zehn Baugebieten blieben mit einer Ausnahme (54 WE/ha) alle unter diesem Ziel; deren Spannweite ging von 20 bis 28 WE/ha. Von allen Gebieten lag das arithmetische Mittel (Datensumme geteilt durch Datenanzahl) bei 27 WE/ha (\triangleq 90% Zielerfüllung/ZE), der Median (Zentralwert einer Datenreihe) lediglich bei 25 WE/ha (\triangleq 83% ZE).
- 45 WE/ha (Typ C)
Von sieben Baugebieten blieben mit einer Ausnahme (59 WE/ha) ebenfalls alle unter diesem Ziel. Die Spannweite war hier sehr groß und reichte von 18 bis zu 59 WE/ha. Das arithmetische Mittel lag hier bei 32 WE/ha (\triangleq 71% ZE), der Median nur bei 27 WE/ha (\triangleq 60% ZE).
- 65 WE/ha (Typ B)
In dieser Kategorie ist nur ein Baugebiet (im Entwurf) bewertet worden, dessen Dichtewert mit 27 WE/ha bei weniger als der Hälfte des Zielwertes lag.

- 80 WE/ha (TYP A)

Zwei Baugebiete liegen in der höchsten Dichtestufe; in beiden Fällen wurde die avisierte Zielgröße deutlich um 80% (144 WE/ha) bzw. 88% (150 WE/ha) überschritten.

Mit welchen Werten arbeiten andere Städte oder Verbände?

Ergänzend wurden die Wohnungsdichtewerte anderer Städte und Verbände untersucht. Auch wenn diese Erhebung nicht repräsentativ ist, da die Planwerke häufig individuelle Festlegungen aufweisen, kann man feststellen, dass sie mehrheitlich deutlich unter den NVK-Dichtewerten liegen.

Folgendes ist zu beachten:

- Freiburg rechnet mit anderen Kennzahlen (GFZ anstatt WE/ha), anhand des NVK-Dichtemodells von 2004/S. 83 erhält man die verwendeten Werte
- Mannheim weist bei einem Großprojekt 60 WE/ha aus, die Umlandgemeinden erhalten pauschal 35 WE/ha
- Offenburg und Neu-Ulm deckeln bei 55 WE/ha, bei Typ C+D liegen die Werte niedrig bei 25+15 WE/ha

Siedlungstyp	NVK (alt)	NVK (neu)	Freiburg	Mannheim Heidelberg	Neu-Ulm	Offenburg
	FNP 2010 von 2004	FNP 2030	FNP von 2006	FNP von 2006	FNP von 2011	FNP von 2009
	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)	(WE/ha)
A	80	90	80	60	55	55
B	65	55	65	k.A.	35	k.A.
C	45	40	30	35	25	25
D	30	30	30	35	15	15

Gegenüberstellung von Dichtewerten (WE/ha) die in anderen Städten und Verbänden Anwendung finden

Was empfiehlt die Planungsstelle?

Beide Erhebungen stellen keine repräsentative Basis dar, zeigen aber einen vergleichbaren Trend auf; die NVK-Dichtewerte sind sehr ambitioniert.

Daher werden folgende Modifizierungen des NVK-Dichtemodells empfohlen und sollen als Grundlage für die Fortschreibung dienen.

Typ A	statt bisher 80	nunmehr	90 WE/ha	≙	180 EW/ha
Typ B	statt bisher 65	nunmehr	55 WE/ha	≙	110 EW/ha
Typ C	statt bisher 45	nunmehr	40 WE/ha	≙	80 EW/ha
Typ D	wie bisher		30 WE/ha	≙	60 EW/ha

Die angeglichenen Dichtewerte sorgen für einen höheren rechnerischen Wohnbauflächenbedarf. Auch wenn diese Maßnahme auf den ersten Blick dem Ziel des Flächensparens entgegensteht, hält die Planungsstelle die Nivellierung der Werte aus planerischer Sicht für sinnvoll, da:

- die neuen Werte im Vergleich mit denen anderer Städte und Verbände immer noch als beispielhaft angesehen werden können.
- der Soll-Ist-Vergleich im Rahmen des Monitoring gezeigt hat, dass die Werte trotz Bemühungen seitens der Planung unter den Gesetzmäßigkeiten des Marktes nicht zu erreichen sind. Dies muss man anerkennen und bei der Planung entsprechend berücksichtigen.

Beschluss:

I. Antrag an die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe

Die Verbandsversammlung beschließt:

1. die Anpassung der dargelegten Werte des Dichtemodells aus dem Flächennutzungsplan 2010,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes-Schwerpunkt Wohnen.

II. Der Verbandsverwaltung zum Vollzug:

- a) Vervielfältigung der Vorlage und Zustellung an die Mitglieder der VV
- b) Auf die Tagesordnung der öffentlichen VV am 09.03.2015

Der Verbandsvorsitzende:

Planungsstelle:

Juristische Beratung NVK: