

Informationsvorlage

**Drucksache
Nr. 2018/094**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	18.06.2018	Kenntnisnahme

FNP 2035 - Bauflächenbedarf Wohnen/Gewerbe

I. Information

1. Kurzfassung

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Biberach dient der Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Verwaltungsraum über das Jahr 2020 hinaus. Der künftige Flächennutzungsplan hat als Planungshorizont das Jahr 2035.

Im Mittelpunkt der Fortschreibung steht die Ausweisung von Entwicklungsflächen, insbesondere zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen. Hierzu liegen nun qualifizierte und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmte Bedarfsermittlungen vor, welche die Grundlage für die weitere Flächendiskussion darstellen.

2. Wohnflächenbedarf

Das Stadtplanungsamt hat in enger Abstimmung mit den Bürgermeistern der Verwaltungsraumgemeinden einen qualifizierten Bedarfsnachweis bis zum Jahr 2035 erarbeitet. Dieser wurde bei zwei Treffen und unter Teilnahme der Bürgermeister der Verwaltungsraumgemeinden auch mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Genehmigungsbehörde) und dem Regionalverband Donau-Iller als zuständige Fachbehörden abgestimmt.

Der Bedarfsnachweis ist als Anlage beigefügt. Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte / Ergebnisse:

Flächenbedarf

Für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfes in der Verwaltungsgemeinschaft Biberach sind mehrere Entwicklungen und Annahmen entscheidend:

- Rückgang der Belegungsdichte: Die Belegungsdichte der Haushalte nimmt weiterhin ab, so dass auch ohne äußeren Zuzug die Anzahl der Haushalte ansteigt sowie die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner. Aus dieser Entwicklung heraus resultiert in der Verwaltungs-

gemeinschaft Biberach ein rechnerischer Flächenbedarf für rd. 3.300 Einwohner. Auf die Stadt Biberach entfallen hierbei rd. 1.800 EW.

- Bevölkerungswachstum: Der Landkreis Biberach im Allgemeinen und der Verwaltungsraum Biberach im Speziellen zählen trotz ländlicher Lage zu den Wachstumsregionen Baden-Württembergs. Daher wird zur Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung das Szenario oberer Rand der regionalisierten Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes zu Grunde gelegt. Unter Berücksichtigung eines Aufschlages, da die Prognosezahlen des Landes bereits heute von der tatsächlichen Entwicklung übertroffen werden, ergibt sich für die Verwaltungsgemeinschaft ein Bevölkerungswachstum von rd. 6.600 Einwohnern. Auf die Stadt Biberach entfallen hierbei bei gleichmäßiger Verteilung des Wachstums im Verwaltungsraum ein Zuwachs von rd. 3.600 EW.
- Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial: Im Verwaltungsraum wurden alle für Wohnnutzung grundsätzlich in Frage kommenden privaten und kommunalen Baulücken erfasst, diese bieten ein theoretisches Potenzial für rd. 420 Wohneinheiten. Über eine schriftliche Abfrage der Eigentümer konnte ermittelt werden, dass mit einer Bebauung von innerörtlichen Baulücken mit ca. 96 WE zu rechnen ist. Diese Aktivierungsquote entspricht auch den Erfahrungswerten des Regierungspräsidiums Tübingen. Ergänzend kommen noch Bauplätze mit ca. 260 WE in Neubaugebieten hinzu, welche bereits erschlossen sind bzw. zeitnah fertig erschlossen werden (z.B. Hauderboschen). In der Verwaltungsgemeinschaft Biberach können daher durch Innenentwicklung und aktuelle Baugebiete der Flächenbedarf für rd. 820 Einwohner gedeckt werden, im Fall der Stadt Biberach für 570 EW.
- Siedlungsdichte: Zur Ermittlung des aus fiktivem und tatsächlichen Einwohnerzuwachs resultierenden Wohnbauflächenbedarfs ist eine Umrechnung über Einwohnerdichtewerte erforderlich. Hierfür hat das Land Empfehlungswerte veröffentlicht, die je nach zentralörtlicher Funktion der Kommune differenzieren. Diese Dichtewerte wurden auf Basis einer Untersuchung der örtlichen Siedlungsstrukturen überprüft und in Folge dessen teils deutlich herabgesetzt. Für Biberach wird anstatt einer Siedlungsdichte von 80 EW/ha ein Durchschnittswert von 60 EW/ha angesetzt.

Im Ergebnis besteht in der Verwaltungsgemeinschaft abzüglich der Innenentwicklungspotenziale ein prognostizierter Flächenbedarf für rechnerisch rd. 9.088 Einwohner, was einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 180 ha entspricht. Auf die Stadt Biberach entfallen dabei rd. 4.500 EW bzw. 80 ha.

Entwicklungsflächen FNP 2020

Im Flächennutzungsplan 2020, 4. Änderung (im Genehmigungsverfahren), sind im Verwaltungsraum Biberach für Wohnzwecke vorgesehene Entwicklungsflächen mit einem Umfang von ca. 130 ha vorgesehen. Mischbauflächen wurden hälftig berücksichtigt. Auf die Stadt Biberach entfällt dabei ein Anteil von ca. 70 ha.

Fazit

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist für die Stadt Biberach bereits der überwiegende Teil des ermittelten Wohnflächenbedarfs durch Entwicklungsflächen räumlich verortet. Der darüberhinausgehende Bedarf beträgt noch ca. 11 ha.

3. Gewerbeflächenbedarf

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der imakomm AKADEMIE GmbH wurde der Gewerbeflächenbedarf für den Zeitraum 2015 bis 2030 / 15 Jahre ermittelt (DS 301/2015). Die ermittelten Bedarfe können 1:1 auf den Planungszeitraum der FNP-Fortschreibung von 2020 bis 2035 übertragen werden.

Flächenbedarf

In der Verwaltungsgemeinschaft Biberach besteht zusätzlich zu den Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe auf den eigenen Betriebsgeländen ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 120-130 ha. Der Bedarf in der Stadt Biberach beträgt dabei 66-68 ha.

Entwicklungsflächen FNP 2020

Im Flächennutzungsplan 2020, 4. Änderung (im Genehmigungsverfahren), sind im Verwaltungsraum Biberach gewerbliche Entwicklungsflächen mit einem Umfang von ca. 110 ha vorgesehen. Mischbauflächen wurden hälftig berücksichtigt. Auf die Stadt Biberach entfällt dabei ein Anteil von ca. 50 ha.

Fazit

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist für die Stadt Biberach bereits ein Großteil des ermittelten gewerblichen Flächenbedarfes räumlich verortet. Der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf beträgt noch ca. 16-18 ha.

4. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen überprüft sowie neue potenzielle Entwicklungsflächen ermittelt werden. Dies auch vor dem Hintergrund der gesetzlich geforderten Alternativenprüfung.

Die Verwaltung erarbeitet dann auf Basis der vorgestellten Flächenbedarfe einen Vorschlag zur Flächenkulisse der künftigen Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe. Nach Diskussion mit den Ortsvorstehern soll die Flächenkulisse voraussichtlich im Herbst in die Gremien eingebracht werden.

C. Christ

Anlagen

Bedarfsprognose Wohnbauflächen FNP 2035