STADT BAD RAPPENAU

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB

im Rahmen der

Bebauungsplanung „Kobach II Teil 2“

Dipl. - Ing. Walter Köpf
Dipl. - Ing. Timmo Köpf
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure • Freier Stadtplaner

Ingenieurbüro für Vermessung

Stuttgart, den 2.02.2017

GK

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Entsprechend der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg von 23.05.2013 ist bei Flächenneuausweisungen von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen durch eine Plausibilitätsprüfung der geplante Bedarf zu überprüfen.

Die dazu notwendigen Kriterien sind in der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur aufgeführt.

Rechtsgrundlagen:

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB- Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, sie Sicherung einer menschenwürden Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- §1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Allgemeines:

Beim Bebauungsplan Kobach II Teil 2 in Bad Rappenau handelt sich in Fortführung der begonnenen Wohnbauentwicklung Kobach um die Realisierung von geplanten Wohnbauflächen, die im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau ausgewiesen sind.
Aus diesem Grunde wird eine Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises erstellt.

1. Für die Prüfung erforderliche Daten und Angaben des Plangebers

1.1 Strukturdaten

- *Einwohnerzahl*

  Im Jahr 2016 lebten in Bad Rappenau 20684 Einwohner.

- *Belegungsdichte (EW/WE)*

  Im Jahr 2011 gab es in Bad Rappenau 8982 Haushalte mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2,2 Personen je Haushalt. Diese Zahl lag über dem Landesdurchschnitt von 2,3 Personen je Haushalt.

- *Raumkategorie*

  Die Stadt Bad Rappenau ist entsprechend dem Landesentwicklungsplan als Gemeinde in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen.

- *Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan*

  Die Stadt Bad Rappenau liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Heilbronn-Sinsheim-Heidelberg.

- *Regionalplanerische Festlegungen*

Im Regionalplan der Region Heilbronn/Franken ist Bad Rappenau als Unterzentrum ausgewiesen.

- *ÖPNV-Anbindung*
  Durch Bahnverbindung ist Bad Rappenau an das Netz der DB angeschlossen. Busverbindungen schließen die umliegenden Gemeinden an.

- *Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamtes im Zieljahr des Planungszeitraumes*
  Der Bebauungsplan richtet sich wie auch der aktuelle Flächennutzungsplan auf das Jahr 2030. Hierfür sieht das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 21334 Einwohner für Bad Rappenau vor.

  Da Bad Rappenau Unterzentrum ist sind die Wanderungen mit eingerechnet.

1.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form

1.2.1 Darlegung der Flächenpotenziale in Bad Rappenau

- Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP
  Im FNP 2014-2030 der Stadt Bad Rappenau sind folgende Fläche als geplante Flächen ausgewiesen worden:

Wohnbaufläche			SUMME
Bad Rappenau- Vorhölzle	2,0 ha		
Grombach Roten-acker	1,2 ha		
Heinsheim- Mittel-berg	0,3 ha		
Treschklingen- Ro-senäcker	1,1 ha		
Wollenberg- Im Kreuz Erweiterung	0,6 ha		
			5,2 ha

- Nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch und Gewerbeflächen in Bebauungsplänen/ Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlasten-fläche im nicht beplanten Innenbereich

Wohnbauflächenpotenziale			
	Verfügbar im Pla-nungszeitraum bis 2030		
Bad Rappenau- Kandel	8,4 ha		
Babstadt- Waldä-cker Erweiterung	2,6 ha		
Bonfeld - Boppen-grund II	3,3 ha		
Bonfeld- Hinter dem Gottesacker	0,6 ha		
Fürfeld- Ha-lamesäcker	3,0 ha		
Fürfeld- Kühäcker	0,7 ha		
Heinsheim- Burg-garten	0,6 ha		
Heinsheim- Buckel-acker	0,9 ha		
Obergimpern- Beim Gottesacker Erweit.	1,3 ha		
Wollenberg – Beim Friedhof	0,4 ha		
SUMME			21,8 ha

1.2.2 Bestandsflächen

Siehe Punkt 1.2.1 und Punkt 2.1

1.2.3 Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Flächenpotenziale

Die Stadt Bad Rappenau hat ihren Bemühungen, Flächenpotenziale zu nutzen folgende Strategie zugrunde gelegt:

1. Flächenpotenziale im Gemeindeeigentum werden mit einer Bauverpflichtung versehen.

2. Durch Wohnumfeldmaßnahmen sollen vor allem im Geltungsbereich der Innerortslage Verdichtungspotenziale attraktiver werden. Da die Grundstücke hauptsächlich in privater Hand sind, werden sich diese Wohnumfeldmaßnahmen erst parallel zum Generationenwechsel auf die Innenverdichtung durchsetzen.

3. Die Stadtverwaltung Bad Rappenau schreibt im regelmäßigen Turnus von 1 Jahr die Grundstückseigentümer von Baulücken an, macht auf die Abhängigkeit zwischen Baulückenerhalt und Ausweisung von neuen Bauflächen aufmerksam und bittet die Grundstückseigentümer dringend, ihre Baulücken einer Bebauung, ggfs einem Verkauf zuzuführen. Auf den sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Flächen wird gesondert hingewiesen. Gleichwohl wird in diesen Schreiben auch auf die Möglichkeit der Unterstützung der Gemeindeverwaltung beim weiteren Vorgehen angeboten.

2. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs

2.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Ansatz: Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes

Ermittlung eines **(fiktiven) Einwohnerzuwachses** (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung

$$\frac{20684 \times 0{,}3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 = 868$$

Ermittlung der **prognostizierten Einwohnerentwicklung** (EZ2) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg)

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung = 21334

Abzüglich der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 20684

= Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ 2

21334 - 20684 = EZ2 650

EZ1 + EZ2 = EZ

868 + 650 =1518

Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ (EZ1 + EZ2) = ha Bedarf Wohnbaufl. (Relativ

Jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)

1518 = **30,36 ha**

50

Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf:

	Abzug Bebaubare Flächen bis 2020		Saldo
Relativer zusätzLicher Flächenbedarf		30,36 ha	30,36 ha
Wohnbauflächenpotenziale			
Summe		21,8 ha	8,56 ha
Nicht beplante Wohnbauflächen im wirksamen FNP			
Summe		5,2 ha	3,36
Absoluter Flächenbedarf			3,36 ha

2.2 Ersatzbedarf

Ersatzbedarf aus großflächigem Abriss von Wohnungen ist in Bad Rappenau nicht gegeben.

3 Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Der auslösende Faktor der Plausiblitätsprüfung ist die nicht aus dem FNP entwickelte Wohnbaufläche. Daher wird auf die Ausführungen zur Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs verzichtet.

FAZIT

Der absolute zusätzliche Flächenbedarf für Wohnbauflächen in der Stadt Bad Rappenau beträgt nach Abzug aller Flächenpotenziale im Planungszeitraum bis 2030 **3,36 ha.**
Das geplante Baugebiet Kobach II Teil 2 mit einer Flächengröße von 1,32 ha ist somit vom Flächenbedarf nach Plausibilitätsprüfung von 3,36 ha abgedeckt.