

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 08.11.2022		
Beratungspunkt	<b>Flächennutzungsplan 2035 / Gesamtfortschreibung - Beschluss über die Entwicklungsflächen Wohnen und Gewerbe (Kernstadt und Ortsteile) für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2035</b>		
Anlagen	Anlagen – siehe TOP 4-062/22 (Gemeinderat) vom 27. September 2022		
Kontierung	-		
Gäste	-		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-051/20 4-025/21 4-062/22	Sitzung GVV-Ö GVV-Ö GR-Ö	Datum 15.10.2020 07.06.2021 27.09.2022

Erläuterungen:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen (GVV) wurde am 15. Oktober 2020 für den Geltungsbereich der Gemarkungen der Städte Bräunlingen, Donaueschingen und Hüfingen der Beschluss zur Fortschreibung des bisherigen FNP 2020 durch das Büro Gfrörer Ingenieure, Empfingen, gefasst.

In einem ersten Schritt wurden von diesem Büro sowohl der Wohnbauflächen- als auch der Gewerbeflächenbedarf zum Zieljahr 2035 auf Basis der vorgegebenen Berechnungsmethoden und -parameter errechnet (**Anlage 1**).

Hierauf aufbauend sind potenzielle Siedlungsflächen für eine zukünftige Ausweisung im FNP 2035 ermittelt worden. Berücksichtigt wurden dabei zunächst Ausschlusskriterien (z. B. Überschwemmungsgebiete), durch die eine Siedlungsentwicklung auf bestimmten Flächen kategorisch ausgeschlossen ist. Darüber hinaus wurden Aspekte wie die städtebauliche Eignung der Flächen, das Vorhandensein von regional- und fachplanerischen Vorgaben / Restriktionen oder potenzielle Konflikte mit dem Landschaftsraum bzw. -bild einbezogen (**Anlage 2**).

Die Ergebnisse der Wohn- und Gewerbeflächenbedarfsermittlung, die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen und die konkreten für den FNP 2035 vorgeschlagenen Flächenausweisungen im Bereich Wohnen und Gewerbe sind der Anlage 1 zu entnehmen – in der **Anlage 3** werden die „Flächensteckbriefe“ angeführt.

Der Gemeinderat hat dem Vorentwurf zuzustimmen. Dieser (Weisungs-)Beschluss ist maßgebend für die Entscheidung von Donaueschingen als Mitgliedsgemeinde in der GVV-Verbandsversammlung im Jahr 2023, wenn der Beschluss über den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange gefasst werden soll.

Nachdem in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 27. September 2022 erstmals über den Vorentwurf des FNP 2035 mit den Planungsabsichten der Stadt informiert worden ist, soll sich nun eine weitere Diskussion und Festlegung der Flächen anschließen.

In den Ortschaftsräten der Ortsteile erfolgte bereits die Vorabstimmung, von deren Seite wird der Entwurf des FNP 2035 gebilligt.

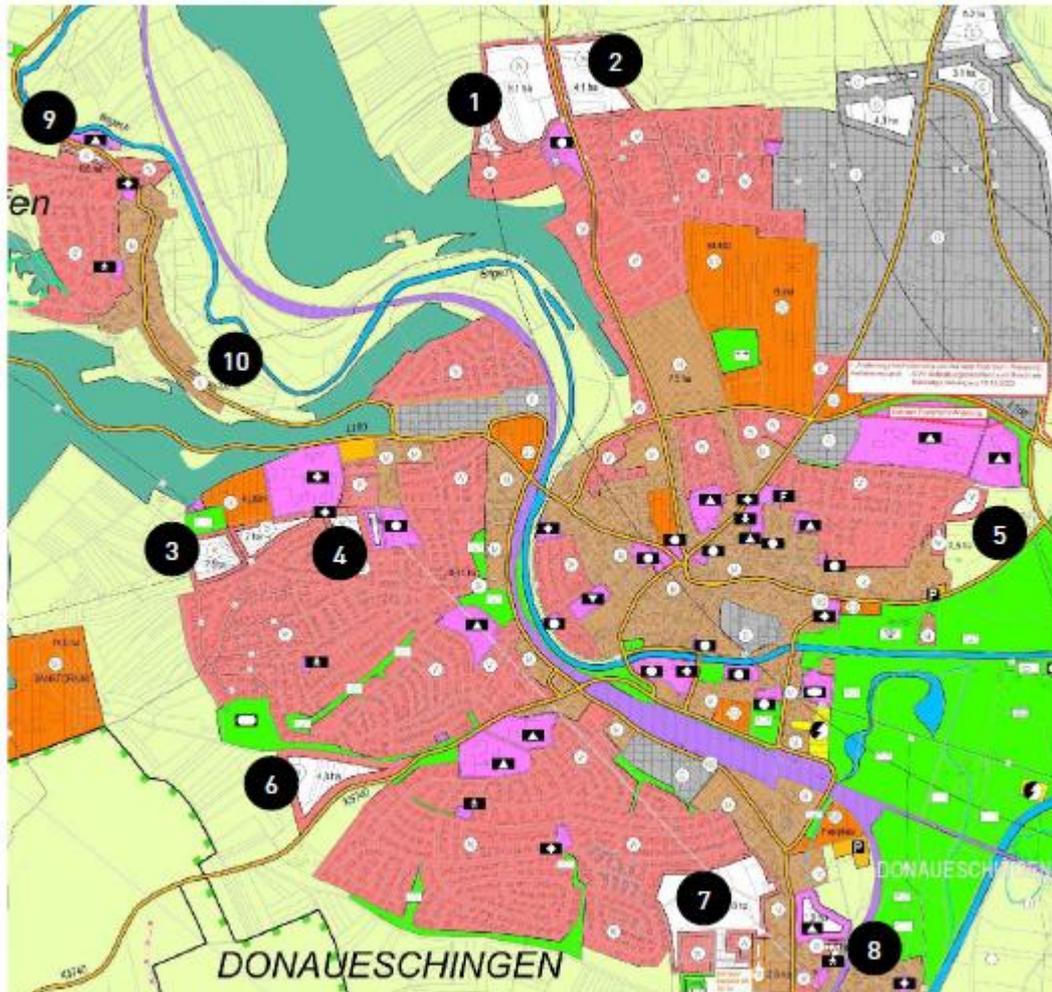
Zur Flächenermittlung ist anzumerken, dass es im Rahmen der Ausweisung des FNP 2035 als rechtsunverbindlichem / vorbereitendem Teil der Bauleitplanung grundsätzlich darum geht, möglichst große bzw. viele Potenziale einzustellen. Dies deshalb, weil die Aufstellung von Bebauungsplänen nur für einen Teil dieser Flächen und in der Regel abschnittsweise erfolgt, womit es „automatisch“ im weiteren Verlauf zu einer Verringerung des Flächenumfangs kommt. Somit schafft der FNP (nur) die Grundlage / den Rahmen, die in ihm dargestellten Flächen zu entwickeln; eine Verpflichtung wird daraus nicht abgeleitet. Aber: Was nicht im FNP enthalten ist, kann nicht (bzw. nur über aufwändige Teiländerungen mit jeweils individuellem Bauleitplanverfahren) entwickelt werden. Es wäre unüberlegt, sich bezüglich dieser im FNP perspektivisch aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten selbst zu beschränken oder gar Grenzen zu setzen und so Spielräume der Entfaltung aus der Hand zu geben.

Was das **Wohnen** angeht, ist zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs die zwingend vom Land Baden-Württemberg vorgegebene Berechnungsmethode zugrunde gelegt worden. Hierbei ist der Umfang des Potenzials der verschiedenen Flächen im Hinblick auf die Gesamtstadt entscheidend – nicht bezogen auf einzelne Ortsteile. Beim **Gewerbe** erfolgt die Herleitung des Bedarfs auf Basis eines von den Genehmigungsbehörden anerkannten Modells. Dabei ist es aus Gründen der Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit vorteilhaft, sich auf eine dem nachgewiesenen Bedarf entsprechende, am Markt platzierbare Potenzialfläche zu konzentrieren. Genauere Gutachten, die sich auf die jeweiligen im FNP dargestellten Flächen beziehen, werden in der Regel im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit ihren genauen Festsetzungen veranlasst.

Unstrittig sein dürften die geplanten Ausweisungen an **Wohn**-Potenzialen:

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In der Kernstadt incl. Aufen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Kernstadt Donaueschingen incl. Aufen

- |                      |                       |  |
|----------------------|-----------------------|--|
| 1 = Buchberg         | 5 = Kilttel           | 9 = Brigachtalstraße (Aufen)               |
| 2 = Harzer           | 6 = Süße Wasen        | 10 = Niederwiesen (Aufen) - Mischbaufläche |
| 3 = Beim Stellplatz  | 7 = Schützenberg      |  |
| 4 = An der Holzsteig | 8 = Südl. Brunnenbach |  |

Auszug aus der Begründung zum Vorentwurf des FNP 2035, Fassung 25.08.2022  
(Seite 11)

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen.

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Buchberg	7,84	--		--	--	• teilweise	• teilweise	4,94
2.	Harzer	4,54	--		--	--	• teilweise	• teilweise	2,65
3.	Beim Stellplatz	4,51	--		--	--		•	0,00
4.	An der Holzsteig	1,23	--		--	--	•		1,23
5.	Kilttel	0,65	--		--	--		•	0,00
6.	Süße Wäsen	4,33	--		--	--	•		4,33
7.	Schützenberg	1,04	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,52
8.	Südl. Brunnenbach	0,56	--		--	--		•	0,00
9.	Brigachtalstraße (Aufen)	0,30	--		--	--		•	0,00
10.	Niederwäsen (Aufen)	0,14	--		--	--		•	0,00
<b>13,67</b>									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Auszug aus der Begründung zum Vorentwurf des FNP 2035, Fassung 25.08.2022 (Seite 14)

Was das **Gewerbe** betrifft, lautet der Vorschlag von Sachgebiet Planung sowie dem Planungsbüro, die Potenzialfläche „Brühl Rohren“ als einzig neue Fläche in der Kernstadt im Entwurf des FNP 2035 auszuweisen und weiterzuverfolgen. Zusätzlich aus dem FNP 2020 übernommen werden sollen die Potenziale „Flugplatz“, „Leimgrube“, „Breitelen Strangen“, „Birchling“ (Teilfläche), „Auf dem Frohnhof“ und „Am Neberweg“.

Nach Abzug der Übernahmen aus dem FNP 2020 und der Neuausweisungen in den Ortsteilen verbleibt für die Gesamtstadt Donaueschingen noch ein neu auszuweisendes Gewerbeflächenpotenzial von rd. 22 ha. Hierzu wurde für die in Frage kommenden Flächen eine detailliertere Bewertung durchgeführt (s. Steckbriefe in der Anlage).



Bereich Kernstadt – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

- 1 = Brühl Rohren
- 2 = IKG
- 3 = Im Unteren Ried
- 4 = Ziegelhof

Auszug aus der Begründung zum Vorentwurf des FNP 2035, Fassung 25.08.2022  
(Seite 48)

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen.

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - GEWERBE									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebau- ungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Flugplatz	2,01	--		--	--	•		0,00
2.	Leimgrube	4,05	--		--	--	•		0,00
3.	Breitelen	3,65	ja	rechtskräf- tig	--	--	•		0,91
4.	Birchling	4,91	--		--	--	• teilweise	• teilweise	0,54
5.	Äußere Röte	1,52	--		--	--		•	0,00
6.	Niederwie- sen (Aufen)	0,14	--		--	--		•	0,00
7.	Auf dem Frohnhof	2,66	--		--	--	•		0,00
8.	Am Neber- weg	2,36	--		--	--	•		0,00
9.	Auf dem Lehen (Hu- bertshofen)	0,51	--		--	--		• (Mischbauflä- che)	0,00
10.	Obere Wie- sen 3. Erw. (Aasen)	4,85	ja	Im Verfah- ren	--	--	•		3,64
11.	Mühlacker (Neudin- gen)	3,30	--		--	--	• teilweise	• teilweise	1,53
12.	Öschle (Pfohren)	1,00	--		--	--		•	0,00
13.	Längefeld Erw. III (Wolterdin- gen)	2,82	--		--	--	•		0,00
<b>6,62</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt</li> <li>- Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt</li> <li>- Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt</li> <li>- (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt</li> </ul>									

Auszug aus der Begründung zum Vorentwurf des FNP 2035, Fassung 25.08.2022  
(Seite 51)

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - GEWERBE				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Rohren	24,00	•	24,00
2.	Obere Wiesen 4. Erweiterung (Aasen)	2,37	•	2,37
3.	Auf dem Lehen (Hubertshofen)	0,55	•	0,55
4.	Schachtweg (Neudingen)	3,03	•	3,03
5.	Erweiterung Schreinerei Widmann (Neudingen)	0,21	•	0,21
6.	Emil-Hauger-Straße (Wolterdingen)	1,42	•	1,42
				31,58

Insgesamt befinden sich in der Gesamtstadt Donaueschingen – bei einem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 35,89 ha – damit 38,19 ha noch unentwickelte Gewerbeflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Auszug aus der Begründung zum Vorentwurf des FNP 2035, Fassung 25.08.2022 (Seite 52).

Die jetzige Beratung im Technischen Ausschuss dient der Vorbereitung der Gemeinderatssitzung am 29. November 2022.

1  
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische Ausschuss nimmt die in den Anlagen dargestellten, bisherigen Ergebnisse der Gesamtfortschreibung des FNP 2035 zur Kenntnis.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt die Aufnahme der darin vorgeschlagenen Flächenausweisungen im Bereich Wohnen und Gewerbe in den Vorentwurf des FNP 2035.

Beratung: