# Sitzungsvorlage Nr. 214/2011

Planungsausschuss am 14.12.2011

zur Beschlussfassung

- Öffentliche Sitzung -



\_ \_

### Zu Tagesordnungspunkt 4

Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 der Gemeinde Weissach

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung

Anlagen: 2

# I. Sachvortrag

Die Gemeinde Weissach hat dem Verband Region Stuttgart den Flächennutzungsplan 2025 im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegt und um Stellungnahme gebeten.

In Besprechungen zwischen der Gemeinde und der Region Stuttgart wurde die Vorgehensweise zur Bedarfsermittlung erörtert. Differenzen bestanden zunächst hinsichtlich der Bedarfsberechnung und der Aktivierung von Baulücken / Brachflächen.

Der Flächennutzungsplan mit dem Planungshorizont 2005 ist seit dem 02.03.1994 rechtskräftig. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der Jahr 2010 erarbeiteten gemeindlichen Entwicklungsplanung bis zum Zieljahr 2025 steuern.

#### 1. Wohnbauflächen

# 1.1 Bedarfsberechnung

# Bedarfsberechnung der Gemeinde

Die Gemeinde Weissach berechnet ihren zukünftigen Wohnbauflächenbedarf auf Grundlage der Hinweise des Wirtschaftsministeriums zum Bauflächenbedarf.

Die Anwendung dieser Berechnungsmethode wird damit begründet, dass die Vorgaben des Regionalplans, auch die eingeräumte Berücksichtigung kommunaler Besonderheiten, den örtlichen Rahmenbedingungen der Gemeinde als besonderer Wirtschaftsstandort aufgrund des Porsche-Standortes nicht gerecht werden. Der Überschuss an Einpendlern erfordere einen Mehrbedarf an Wohnbauflächen, um arbeitsstättennahen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere die regionalplanerische Ausweisung der Gemeinde Weissach als Gemeinde mit Eigenentwicklung entspreche nicht den Gegebenheiten.

Die Berechnung auf Grundlage der Hinweise des Wirtschaftsministeriums würde mehr den örtlichen Voraussetzungen gerecht. Sie ergibt für Weissach einen Bedarf von 6,70 ha.

Insgesamt ergibt sich nach den Berechnungen der Gemeinde nach Abzug der Baulücken / Brachflächen im öffentlichen Eigentum (0,73 ha) und im Privateigentum (1,58 ha) sowie der innerörtlichen Entwicklungspotenziale (0,41 ha) ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von ca. 4,0 ha.

Nach Aussage der Gemeinde wird auf diesen zusätzlichen Flächenbedarf verzichtet. Jedoch werden die aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbliebenen genehmigten Bauflächenpotenziale (ca. 4,1 ha) in der Fortschreibung beibehalten, aber in der Bedarfsberechnung nicht angerechnet.

Die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan genehmigte Fläche soll im gleichen Umfang an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Insgesamt werden im vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans neue Wohnbauflächen im Umfang von ca. 14,75 ha dargestellt. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass nicht der Gesamtumfang ausgewiesen werden solle, sondern die Darstellung vielmehr dazu diene im Beteiligungsverfahren alle relevanten Belange zu den einzelnen Flächen zu ermitteln und entsprechend abzuwägen. In späteren Planungsphasen sollen nur noch die dem Bedarf der Gemeinde entsprechenden Bauflächen dargestellt werden.

Tabelle 1: Flächenbedarf (Berechnung Gemeinde)

Bedarf Wohnbaufläche	3,98 ha
Abzüglich innerörtliche Entwicklungspotenziale	- 0,41 ha
Abzüglich Wohnbauflächenpotenziale im Privateigentum	- 1,58 ha
Abzüglich Wohnbauflächenpotenziale im öffentlichen Eigentum	- 0,73 ha
Abzüglich den Bedarf des rechtskräftigen Flächennutzungsplans überschreitende Wohnbauflächen	- 0,00 ha
Bedarf Wohnbaufläche (rechnerischer Flächenbedarf)	6,70 ha

# Regionalplanerische Wertung

Für die weitere Betrachtung wird auf die amtliche Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes hingewiesen. Diese geht für Weissach von folgender Entwicklung bis zum Jahr 2025 aus:

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung bis 2025 (ohne Wanderungen)

Jahr	Bevölkerun	g insgesamt	Davon in der Altersgruppe von bis unter Jahre					
			Unter 20		20 - 60		Über 60	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
2008	7.549		1.731	22,93	4.082	54,07	1.736	23,00
2025	7.228		1.181	16,34	3.507	48,52	2.540	35,14
Summe	-321	-4,25	-550	-31,77	-575	-14,09	+804	+46,31

Die Auswertung ergibt, dass die Bevölkerung insgesamt innerhalb der nächsten 17 Jahre abnehmen wird. Festzustellen ist zudem eine deutliche Zunahme der Altersgruppe der über 60-jährigen.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung von Wanderungen, geht die Bevölkerungszahl noch deutlicher zurück (Bevölkerung 2025: 7.102, Rückgang: -5,92).

Die Gemeinde Weissach berechnet ihren Flächenbedarf unter Bezugnahme auf die Hinweise des Wirtschaftsministeriums. Dabei wird pauschal der methodische Ansatz der Hinweise des Wirtschaftsministeriums der Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs, ohne inhaltliche Auseinandersetzung, zu Grunde gelegt.

Die Hinweise sind jedoch nicht verbindlich. Das Wirtschaftsministerium stellt klar, dass es sich hierbei nicht um planerische Vorgaben für die Gemeinden handelt, sondern vielmehr um Hinweise für die Regierungspräsidien und die Landratsämter als Genehmigungsbehörden der Bauleitpläne. Regionalplanerische Vorgaben haben demnach formell wie materiell weiterhin Vorrang vor den Hinweisen.

\_

Tabelle 3: Unterschiedliche Bedarfsberechnungen für Wohnbauflächen bis 2025

	FNP 2025	Regionalplan 2020	Hinweise des Wirtschaftsministeriums
Rechnerischer Flächenbedarf	6,70 ha	4,06 ha	6,70 ha
- Baulücken / Brachflächen	- 2,31 ha	- 4,35 ha	- 4,35 ha
- Flächenreserven			
- Abzüglich den Bedarf des FNP 1994 überschreitende Wohnbauflächen			
- Abzüglich innerörtliche Entwicklungspotenziale	- 0,41 ha		
Bedarf an neuen Flächenausweisungen	+3,98 ha	-0,29 ha	+2,35 ha

Die Darstellung zeigt, dass – zunächst – kein Bedarf für neue Wohnbauflächen besteht, da die regionalplanerische Zielsetzung für die Gemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung grundsätzlich keine Zuwanderung vorsieht.

Jedoch liegt in Weissach aufgrund des Standorts der Firma Porsche eine Sondersituation vor. Die Gemeinde weist einen überdurchschnittlich hohen Einpendlerüberschuss (3.825 Einpendler, 2.181 Auspendler, Überschuss: 1.644) auf. Dies entspricht ca. 22 % der Einwohnerzahl.

Der Regionalplan lässt die Anrechnung eines erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen aufgrund begründeter örtlicher Besonderheiten zu; Einpendlerüberschüsse sind hier ausdrücklich genannt, Plansatz 2.4.0.5 (Z). Um einen Mehrbedarf an Wohnbauflächen zu begründen, ist jedoch eine Auseinandersetzung mit dieser Situation erforderlich.

#### 1.2 Flächenreserven

#### Berücksichtigung durch die Gemeinde

Die einzige verbleibende Flächenreserve der Gemeinde ist die im Flächennutzungsplan 1994 als "geplante Wohnbaufläche" dargestellte Wohnbaufläche "Aidenberg" in Flacht mit ca. 4,1 ha. Eine Realisierung ist aufgrund eines Bürgerentscheids nicht möglich, außerdem greift das Plangebiet in ein zwischenzeitlich ausgewiesenes FFH-Gebiet ein.

Daher ist vorgesehen, das verbleibende genehmigte Potenzial an Flächenreserven des rechtskräftigen Flächennutzungsplans von ca. 4,1 ha an anderer Stelle als bislang im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, neu auszuweisen.

Die Flächenreserven sind nach Auffassung der Gemeinde nicht in die Bedarfsberechnung einzubeziehen, da sie als "bereits genehmigtes Potenzial" separat zu betrachten seien. Dies gelte unabhängig vom tatsächlichen Bedarf und umfasse auch eine mögliche Neuverortung der Flächen, d.h. eine Verlagerung an andere Stellen im Gemarkungsgebiet.

## Regionalplanerische Wertung

Im Zuge der Anwendung des Regionalplans werden seitens des Verbands Region Stuttgart bestehende Flächenreserven bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt, in Übereinstimmung auch mit den einschlägigen Hinweisen des Wirtschaftsministeriums. Dementsprechend wird in jenen Fällen, in denen bereits ausgewiesene Flächen den zu erwartenden Bedarf übersteigen, während der Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans keine Rücknahme gefordert.

Eine Neuverortung der Flächenreserven ist im Rahmen einer Gesamtfortschreibung indes kritisch zu sehen, da die für eine rechtsfehlerfreie Abwägung erforderliche Auseinandersetzung bspw. mit der prognostizierten demografischen Entwicklung oder dem Einpendlerüberschuss und den jeweils daraus resultierenden Auswirkungen auf den Flächenbedarf nicht stattfindet.

#### 1.3 Baulücken / Brachflächen

# Berücksichtigung durch die Gemeinde

Die Gemeinde Weissach differenziert bei der Verfügbarkeit von potenziellen Bauflächen nach Flächen im öffentlichen Eigentum, in Privateigentum und innerörtlichen Entwicklungspotenzialen.

Weissach geht davon aus, dass Flächen im öffentlichen Eigentum (ca. 0,73 ha) im Planungszeitraum vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Bei Flächen in Privateigentum (ca. 6,32 ha) wird von einer Aktivierungsquote von rund 25 % ausgegangen. Insgesamt berücksichtigt die Gemeinde ca. 1,58 ha.

Zusätzlich setzt die Gemeinde innerörtliche Nachverdichtungspotenziale an. Dies sind z.B. Flächen, die durch Erschließung, Bodenordnung oder neuem Planungsrecht einem höheren Maß der Nutzung zugeführt werden können. Auch hier wird von einer Aktivierungsquote von ca. 25 % ausgegangen. Angerechnet werden ca. 0,41 ha.

Insgesamt ergibt sich so aus Sicht der Gemeinde ein Potenzial an Baulücken / Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen von ca. 2,72 ha.

### Regionalplanerische Wertung

Die ermittelten Werte liegen mit einer durchschnittlichen Aktivierungsquote von ca. 31 % unter den Vorgaben des Regionalplans, der bei Baulücken / Brachflächen zunächst – unabhängig davon, welche Eigentumsverhältnisse bestehen bzw. ob es sich um Nachverdichtungspotenziale handelt – von einer Verfügbarkeit von 50 % ausgeht. Das nach regionalplanerischen Vorgaben anzurechnende Potenzial beläuft sich somit auf ca. 4,35 ha.

Für eine geringere Anrechnung der Innenentwicklungspotenziale ist ein entsprechender Nachweis erforderlich, z.B. durch eine Befragung der Grundstückseigentümer.

# 1.4 Alternative Flächenausweisungen

# Darstellung durch die Gemeinde

Insgesamt werden im vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans neue Wohnbauflächen im Umfang von ca. 14,75 ha dargestellt. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass nicht der Gesamtumfang ausgewiesen werden solle, sondern die Darstellung der Flächen vielmehr dazu diene, im Beteiligungsverfahren alle relevanten Belange zu den einzelnen Flächen zu ermitteln und entsprechend abzuwägen. In späteren Planungsphasen sollen nur noch die dem Bedarf der Gemeinde entsprechenden Bauflächen dargestellt werden.

# Regionalplanerische Wertung

Durch die Darstellung von vier neu geplanten Wohnbauflächen will die Gemeinde alle relevanten Belange zu den einzelnen Flächen ermitteln, um diese untereinander abzuwägen.

Diesem Vorgehen kann zugestimmt werden, wenn im förmlichen Beteiligungsverfahren lediglich Flächen im Umfang des nachgewiesenen Bedarfs ausgewiesen werden. Die Ausführungen unter 1.2 Flächenreserven sind dabei zu Grunde zu legen.

# 1.5 Rückgang der Belegungsdichte

Die Gemeinde leitet aus dem Rückgang der Belegungsdichte einen weiteren Bedarf an Wohnbauflächen ab. Eine Anrechnung in der Berechnung erfolgt aber nicht.

Dabei fehlt eine Auseinandersetzung mit dem sogenannten "Remanenzeffekt", der statistischen Erhöhung des Wohnraumes pro Kopf bei abnehmender Bevölkerungszahl. Dies ist gerade in Gemeinden mit

Überalterungs- und Abwanderungstendenzen ein wichtiges Phänomen, das hier nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Neubaugebiete sind überwiegend für "junge Familien" vorgesehen, damit kann auch die allgemeine "Singularisierung" (Verkleinerung der Haushalte) nicht herangezogen werden. Für die älter werdende Bevölkerung bedarf es im Allgemeinen keines weiteren Wohnraums. Wenn dieser frei wird, entsteht dort üblicherweise zusätzlicher Wohnraum.

#### 1.6 Fazit

Die Vorgehensweise der Gemeinde Weissach zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs widerspricht bislang regionalplanerischen Zielvorgaben, daher bestehen zunächst Bedenken.

Der Verband Region Stuttgart hat in konstruktiven Gesprächen mit der Gemeinde Weissach das weitere Vorgehen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans besprochen und sich bezüglich der Bedarfsbestimmung positiv angenähert. Einigkeit bestand darin, dass die Vorgaben des Regionalplans die Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplans bilden.

Die Gemeinde Weissach und der Verband Region Stuttgart haben sich darauf verständigt, das Vorgehen zur Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs im weiteren Verfahren eng miteinander abzustimmen.

Es wurde vereinbart, dass im weiteren Verfahren die Bedarfsberechnung für den Wohnbauflächenbedarf und damit verbunden die Begründung des Flächennutzungsplans überprüft und ggf. überarbeitet werden sollen. Der Bedarf werde nach regionalplanerischen Vorgaben berechnet. Dabei würden verstärkt die Pendlerzahlen untersucht und darauf basierend der zukünftige Wohnbauflächenbedarf abgeleitet.

Des Weiteren ist eine Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes erforderlich, die von einer rückläufigen Bevölkerungszahl und einer Alterung der Bevölkerung bis 2025 ausgeht.

Bedenken bestehen bislang auch aufgrund der geringen Aktivierungsquote der Baulücken und Brachflächen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass aus dem Rückgang der Belegungsdichte kein Wohnbauflächenbedarf abgeleitet werden kann.

#### 2. Gewerbeflächen

# 2.1 Bedarfsberechnung

# Darstellung durch die Gemeinde

Die Gemeinde Weissach begründet die Neuausweisung von Gewerbeflächen damit, dass die Gewerbeflächenpotenziale nahezu vollständig bebaut seien und die Flächen innerhalb kürzester Zeit verkauft oder reserviert wurden. Insgesamt sind noch ca. 3,87 ha Flächenreserven vorhanden.

Um bei Bedarf weitere Flächen anbieten zu können, ist die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes "Neuenbühl" (ca. 4,09 ha) in Flacht vorgesehen.

In der Begründung werden auch vier potenzielle Entwicklungsflächen der Firma Porsche dargestellt (ca. 27,83 ha), da Entwicklungserfordernisse der Firma nicht vorhergesehen werden könnten. In den Beteiligungsverfahren sollen daher alle relevanten Belange bezüglich der einzelnen Flächen ermittelt werden. Ein Erweiterungsbedarf liege bei Porsche vor, eine Konkretisierung des Flächenbedarfs hinsichtlich des Flächenumfangs werde von Seiten des Unternehmens innerhalb weniger Wochen erfolgen.

# Regionalplanerische Wertung

Auf Grundlage des Regionalplans 2020 wird davon ausgegangen, dass ungefähr die Hälfte des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfs als Bedarf für Gewerbeflächen ausgewiesen werden kann, dies ist jedoch nur ein Anhaltswert. Damit entsteht gemäß Regionalplan ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 2,03 ha.

Dabei ist auch die regionalplanerische Zielsetzung für die Gemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung zu beachten, die zunächst grundsätzlich keine Ansiedlung ortsfremder Betriebe vorsieht.

Zu berücksichtigen sind hier ebenfalls Baulücken / Brachflächen sowie vorhandene Flächenreserven.

Die Gemeinde begründet die Flächenausweisungen bislang weder mit konkreten Anfragen Gewerbetreibender noch leitet sie diese aus den bisherigen Entwicklungstendenzen ab.

Somit ergibt sich folgende Bedarfsbestimmung:

Tabelle 4: Bedarfsberechnung für Gewerbeflächen (ha)

	FNP 2025	Regionalplan 2020
Flächenbedarf		2,03
- Baulücken /Brachflächen		
- Flächenreserven	- 3,87	- 3,87
Bedarf an neuen Flächenausweisungen		-1,84 ha
Neue Flächenausweisungen	+4,09 ha	

Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen überschreiten daher – zunächst – den regionalplanerischen Flächenbedarf. Gegen die Ausweisung der Gewerbeflächen bestehen daher zunächst Bedenken.

Der Verband Region Stuttgart hat in konstruktiven Gesprächen mit der Gemeinde Weissach das weitere Vorgehen bei der Ausweisung von Gewerbeflächen besprochen. Es wurde vereinbart, dass im weiteren Verfahren der Gewerbeflächenbedarf zu konkretisieren und erläutern ist.

Dabei wurde eine Betrachtung des Gewerbeflächenbedarfs, die sich auch mit dem Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen und der Analyse der Unternehmensstruktur auseinandersetzt, angeregt. Eventuell sind dabei auch mögliche Synergieeffekte der örtlichen Gewerbebetriebe mit dem Porsche-Standort relevant. Auch eine Ansiedlung von Unternehmen, die im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit Porsche stehen, ist möglich.

Der Standort der Firma Porsche in Weissach ist ein wichtiger Entwicklungsstandort der Automobilbranche in der Region. Für die geplante Erweiterung des Standorts müssen daher hochwertige Entwicklungsflächen bereitgehalten werden.

Der Verband Region Stuttgart hat bereits im Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung geschaffen.

Dem Umfang der potenziellen Erweiterung der Firma Porsche stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Relevant ist dabei allerdings die tatsächliche Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die Lage der Fläche "Porsche West II" im Regionalen Grünzug.

Nach Aussage der Gemeinde wird mit einer Mitteilung des Unternehmens in Kürze gerechnet.

## 3. Einzelne Flächendarstellungen

Insgesamt werden ca. 47,33 ha Flächen dargestellt: 14,75 ha Wohnbauflächen, ca. 4,09 ha gewerbliche Bauflächen, ca. 27,83 ha gewerbliche Bauflächen für die Firma Porsche und ca. 0,66 ha Flächen für Gemeinbedarf.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass in späteren Planungsphasen nur noch die dem Bedarf der Gemeinde entsprechenden Bauflächen dargestellt werden sollen.

\_

#### Folgende Flächen werden dargestellt:

	Ausweisung im rechtskräftigen FNP	Geplante Ausweisung im FNP	Darstellung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung			
Weissach							
1. Rutesheimer Straße Süd (ca. 7,47 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Wohnbau- fläche	Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.			
2. Bergkiefernstraße (ca. 3,22 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Wohnbau- fläche	Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.			
Flacht							
3. Wengert Nord (ca. 0,67 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Wohnbau- fläche	Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.			
4. Friedhofstraße (ca. 3,39 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Wohnbau- fläche	Keine regionalplanerischen Darstellungen	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.			
5. Neuenbühl III (ca. 4,09 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Gewerbeflä- che	Keine regionalplanerischen Darstellungen	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.			
				Auf die Ausführungen zu II. Einzelhandel wird hingewiesen.			
6. Feuerwehr (ca. 0,66 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Fläche für Gemeinbedarf	Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.			
7. Porsche Ost I (ca. 8,62 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Gewerbeflä- che	Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.			
8. Porsche Ost II (ca. 8,01 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Gewerbefläche	Nördlicher Teil Lage in Regi- onalem Grünzug; Landwirt- schaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Der Regionale Grünzug ist mit der Planung abschließend ausgeformt.			
9. Porsche West I (ca. 6,41 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Gewerbefläche	Westlicher Teil Lage in Regi- onalem Grünzug; Landwirt- schaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Der Regionale Grünzug ist mit der Planung abschließend ausgeformt.			
10. Porsche West II (ca. 4,79 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Geplante Gewerbeflä- che	Westlicher Teil Lage in Regi- onalem Grünzug; Landwirt- schaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)	Aufgrund der teilweisen Lage in einem Regionalen Grünzug würden gegen eine Überpla- nung mit baulichen Anlagen Bedenken bestehen.			

### II. Einzelhandel

Die Grundversorgung in Weissach wie auch im Ortsteil Flacht ist ausreichend gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zu Einzelhandelsagglomerationen anders als in der Begründung des Flächennutzungsplans dargestellt, nicht unmittelbar über den Regionalplan wirken. Diese sind vielmehr durch einschränkende Festsetzungen in den Bebauungsplänen umzusetzen, da ansonsten Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit in Gewerbegebieten uneingeschränkt zulässig sind und somit eine entsprechende Agglomeration, die in ihrem Umfang großflächigen Vorhaben entspricht, entstehen kann. Ein Handlungsbedarf besteht dort, wo größere Flächenreserven bestehen oder neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden und unter Umständen dort, wo bereits Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet vorhanden sind.

Im Übrigen wird redaktionell darauf hingewiesen, dass die Einzelhandelsagglomerationen unter Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplans geregelt sind.

# III. Landschaftsplan

Der Umweltbericht zum FNP 2025 der Gemeinde Weissach kommt zu dem Ergebnis, dass die dort aufgeführten Maßnahmentypen geeignet sind, die geplanten Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Erstellung des Landschaftsplans als "Umweltinformationssystem" welches alle um-

weltrelevanten Planungen der Gemeinde bündelt wird begrüßt. Der Landschaftsplan lag jedoch zur Stellungnahme nicht vor.

# IV. Beschlussvorschlag

# Flächenbedarfsberechnung

Die bisherige Vorgehensweise der Gemeinde Weissach zur Ermittlung des **Wohnbauflächenbedarfs** widerspricht bislang regionalplanerischen Zielvorgaben, daher bestehen zunächst Bedenken.

Die Gemeinde Weissach und der Verband Region Stuttgart haben sich darauf verständigt, das Vorgehen zur Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs im weiteren Verfahren eng miteinander abzustimmen.

Die Bedarfsberechnung für den Wohnbauflächenbedarf und damit verbunden die Begründung des Flächennutzungsplans wird demnach überprüft und ggf. überarbeitet. Der Bedarf wird nach regionalplanerischen Vorgaben berechnet. Dabei werden verstärkt die Pendlerzahlen untersucht und darauf basierend der zukünftige Wohnbauflächenbedarf abgeleitet.

Des Weiteren ist eine Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes erforderlich, die von einer rückläufigen Bevölkerungszahl und einer Alterung der Bevölkerung bis 2025 ausgeht.

Bedenken bestehen außerdem bislang aufgrund der geringen Aktivierungsquote der Baulücken und Brachflächen bzw. einem fehlenden Nachweis.

Die neu ausgewiesenen **Gewerbeflächen** überschreiten den rechnerischen regionalplanerischen Flächenbedarf. Eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Bedarf fehlt bislang. Gegen die Ausweisung der Gewerbeflächen bestehen daher zunächst Bedenken.

Die Gemeinde Weissach und der Verband Region Stuttgart haben vereinbart, dass im weiteren Verfahren der Gewerbeflächenbedarf entsprechend zu konkretisieren und erläutern ist.

Dem Umfang der bedarfsgerechten Erweiterung der Firma Porsche stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Die tatsächliche Nutzung der potenziellen Flächen ist insbesondere im Hinblick auf die Lage der Fläche "Porsche West II" im Regionalen Grünzug relevant.

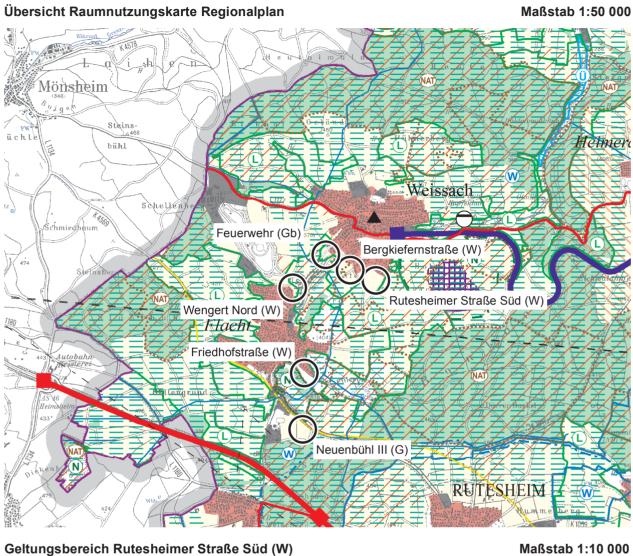
# Einzelne Flächendarstellungen

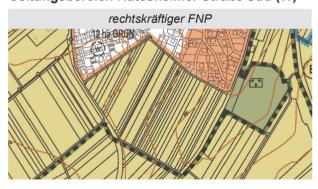
Die geplanten Flächendarstellungen stehen insgesamt unter dem Vorbehalt einer angemessenen Ausweisung für den Bauflächenbedarf.

- Aufgrund der teilweisen Lage in einem Regionalen Grünzug der Fläche "Porsche West II" würden gegen eine Überplanung mit baulichen Anlagen Bedenken bestehen.
- Durch die Flächen "Porsche Ost II" und "Porsche West I" ist der Regionale Grünzug abschließend ausgeformt.
- "Neuenbühl II": Auf die Ausführungen zu II. Einzelhandel wird hingewiesen.
- Den übrigen Flächenausweisungen stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.

# Einzelhandel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zu Einzelhandelsagglomerationen anders als in der Begründung des Flächennutzungsplans dargestellt, nicht unmittelbar über den Regionalplan wirken. Diese sind vielmehr durch einschränkende Festsetzungen in den Bebauungsplänen umzusetzen, da ansonsten Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit in Gewerbegebieten uneingeschränkt zulässig sind. Ein Handlungsbedarf besteht insbesondere dort, wo größere Flächenreserven bestehen oder neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden oder unter Umständen dort, wo bereits Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet vorhanden sind.





Geltungsbereich Bergkiefernstraße (W)





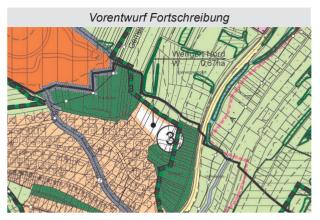
Maßstab 1:10 000



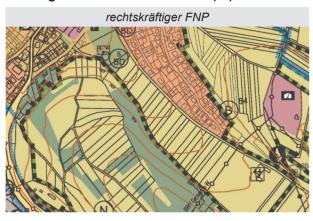
**Geltungsbereich Wengert Nord (W)** 



Maßstab 1:10 000



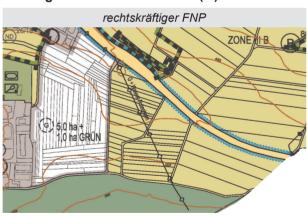
Geltungsbereich Friedhofstraße (W)



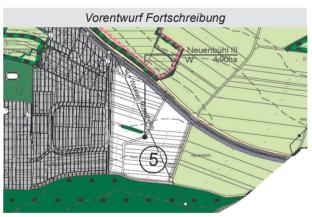
Maßstab 1:10 000



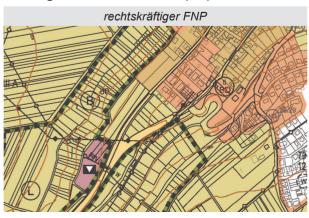
Geltungsbereich Neuenbühl III (G)



Maßstab 1:10 000



Geltungsbereich Feuerwehr (Gb)



Maßstab 1:10 000

