

Protokoll des 4. Fachforums

Flächennutzungsplan 2035 am 19.09.2019



Teilnehmer*innen	22 Vertreter*innen aus Bürgerschaft, Fachöffentlichkeit und Gremien
Begrüßung	Herr Erster Bürgermeister Riemer
Fachlicher Input	Herr Pohl, <i>Abteilungsleiter Städtebau und Baurecht</i> Herr Kümmerle, <i>Sachgebiet Stadtplanung</i> Herr Ruther-Mehlis, IfSR
Moderation	Thomas Sippel, Timo Buff, Verena Wiest <i>Bürogemeinschaft Sippel Buff, Stuttgart</i>
Ort	Büchereisaal, Stadtbücherei
Uhrzeit	18:00 Uhr – 21:45 Uhr

Ablauf

17:45 **Ankommen**

18:00 **Begrüßung**

Herr erster Bürgermeister Riemer

18:10 **Ablauf Gliederung 4. Fachforum und Rückschau**

Herr Sippel

18:15 **Vorstellung und Diskussion zu den Zielsetzungen Mobilität und Umgehen mit Präambel**

Herr Kümmerle / Herr Pohl

19:00 **Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs**

Herr Kümmerle

19:25 **Darlegung des Gewerbeflächenbedarfs**

Herr Prof. Ruther-Mehlis

19.50 **Pause**

20:10 **Gruppenarbeit**

Moderation Sippel.Buff

21:00 **Berichterstattung und Zusammenführung in Plenum**

Moderation Sippel.Buff

21.20 **Ausblick 5. Fachforum**

21.30 **Ende der Veranstaltung**

1. Begrüßung

Herr Riemer begrüßt die Teilnehmer*innen zum 4. Fachforum FNP. Er freut sich über das Engagement der Mitglieder*innen des Fachforums und lobt die bisherige Arbeit. Die erarbeiteten Ziele wurden vom Gemeinderat gesichtet, für sinnvoll erachtet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. In diesem Zuge stellt Herr Riemer auch zwei neue Mitglieder des Gemeinderats vor, die nun Teil des Fachforums sind: Herrn Brinker (die Linke) sowie Herrn Kahle (FDP / KiBü).

Herr Riemer freut sich auf die nun folgende Diskussion zum Wohn- und Gewerbeflächenbedarf und übergibt an Herrn Sippel.

Dieser erläutert kurz worum es bei der heutigen Sitzung des Fachforums vorrangig geht: Heute soll zunächst von fachlicher Seite den Teilnehmer*innen vermittelt werden, welchen grundsätzlichen und nachweisbaren Bedarf es an Wohn- und Gewerbeflächen in Kirchheim/Teck gibt und hierzu dann ein Feedback von Seiten der Teilnehmer*innen eingeholt werden. Im 5. Fachforum soll es dann weitergehend um konkrete Flächenoptionen zur Umsetzung des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfes gehen.

In einem kurzen Rückblick geht Herr Sippel dann auf die letzte Sitzung des Fachforums und die Befassung des Gemeinderates mit den Ergebnissen der bisherigen Fachforen ein. Dabei hat der Gemeinderat die bisherigen Ergebnisse des Fachforums positiv zur Kenntnis genommen und das Fachforum aufgefordert, weiterhin den Dialog zu Bedarfen und Flächenoptionen in den Fachforen 4 und 5 zu führen.

Herr Sippel erkundigt sich nach dem Protokoll und fragt ab, ob es dazu Rückfragen oder Ergänzungen aus der Teilnehmerschaft gibt. Dies ist nicht der Fall.

2. Vorstellung und Diskussion zu den Zielsetzungen Mobilität und Umgehen mit Präambel

Herr Sippel führt ein, dass es basierend auf dem Fachforum 3 eine Rückmeldung und konkrete Vorschläge zu weitergehenden Zielsetzungen zum Themenaspekt Mobilität gegeben hat und sich hieraus eine Erweiterung der Ziele ergeben hat. Die zugehörige Tabelle der Ziele und Strategien im Aspekt der Mobilität wurden den Teilnehmer*innen vorab versandt. Darüber hinaus wurden nochmals auch grundsätzliche Aussagen bspw. zur Identität der Stadt, zum Umgang mit der Historie und zum Selbstverständnis der Stadt vorgebracht, welche einerseits außerhalb der klassischen Zielkanons gesehen werden und andererseits auch einen grundsätzlichen Querschnittsbezug aufweisen. Diese Themen sollen im Rahmen der Erarbeitung der Begründung des Flächennutzungsplans als eine Präambel der Begründung vorangestellt werden sollen. Herr Pohl und Herr Kümmerle erläutern kurz die Ziele im Mobilitätsaspekt. Gemeinsam wird dann festgelegt, eine Diskussion zu den ergänzenden Zielen erst im 5. Fachforum zu führen, um vorab mehr Zeit zur Befassung mit den Zielen zu haben.

3. Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs und des Gewerbeflächenbedarfs

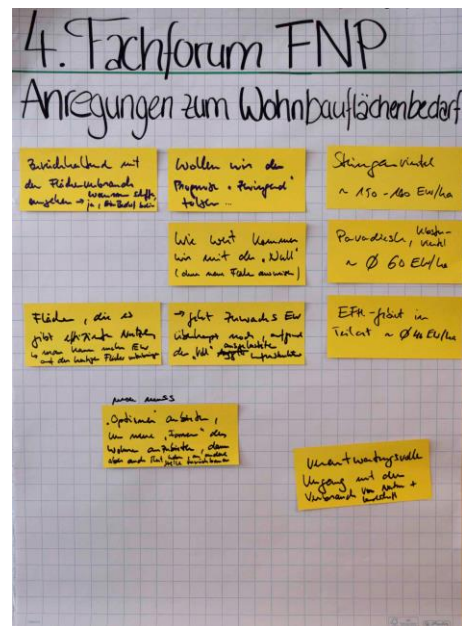
Die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch Herrn Kümmerle, die Präsentation des Gewerbeflächenbedarf durch Herrn Prof. Ruther-Melis. Auf die beiliegenden Präsentationen wird verwiesen.

4. Ergebnisse des Dialogs zu Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenbedarf

Nachfolgend sind die Kommentierungen der Teilnehmer*innen aus beiden Dialogphasen abgebildet. Die von den Teilnehmer*innen vorgebrachten Themen / Aspekte – sofern zum besseren Verständnis erforderlich – sind aus Kenntnis der geführten Diskussion im Protokoll durch die Moderation ergänzt und thematisch-inhaltlich geordnet. Eine Wertung der Diskussionsbeiträge erfolgt nicht.

Anregungen / Hinweise zum Wohnbauflächenbedarf

- Zurückhaltend mit dem Flächenverbrauch umgehen
- Verantwortungsvoller Umgang mit dem Verbrauch von Natur und Landschaft
- Wollen wir der Prognose „zwingend“ folgen..?
- Wie weit kommen wir mit der „Null“ (ohne neue Flächen auszuweisen)
- Flächen, die es gibt, effizienter nutzen; Man kann mehr Einwohner auf der heutigen Fläche unterbringen
 - Funktioniert ein Zuwachs der EW überhaupt noch aufgrund der heute bereits „voll“ ausgelasteten Infrastruktur?
- Man muss „Optionen“ anbieten, um neue „Formen“ des Wohnens anzubieten, dann aber auch Mut haben, an anderer Stelle zurückzubauen
- Mehrausweisung vorsehen, um „Ausfall“ zu kompensieren
- „Bedarfsmarge“ möglichst weitgehend ausweisen, um „Verfügbarmasse“ zu haben
- Flexibilität bei der Entwicklung wahren
- Wohnangebote schaffen, die eine „Freiziehung“ der Einfamilienhäuser fördern (Unterstützung einer Rochade)
- Verdichtete Wohnformen sollten das Ziel sein
- An welchen Stellschrauben kann man neben einer weiteren Außenentwicklung drehen, um die „Zuwächse“ zu bedienen (Dichte)
 - Stellschraube „Dichte“ in Abhängigkeit der Flächenstandards drehen: Vergleichswerte
 - Steingauviertel ~ 200 Einwohner / ha
 - Paradiesle, Klostersviertel ~ Ø 60 Einwohner / ha
 - Einfamilienhäuser-Gebiet in Teilort ~ Ø 40 Einwohner / ha

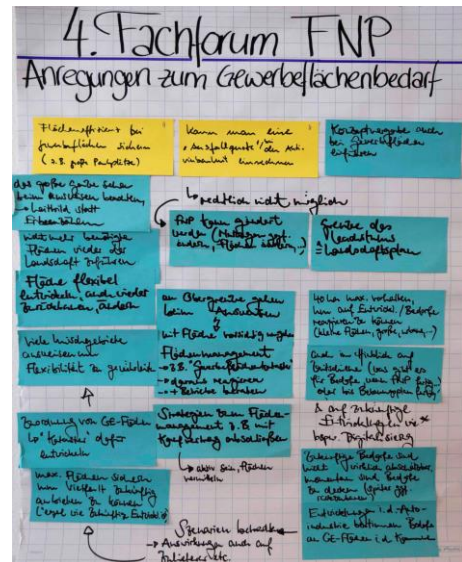


- Aktivierbarkeit von Baulücken, „ist der Ansatz von 50% in der Bedarfsprognose realistisch?“ Das Thema ist langsam „ausgelutscht“ ...
- Eine Flächenausweisung Wohnen muss im Verhältnis zum Gewerbe stehen

Anregungen / Hinweise zum Gewerbeflächenbedarf

Offensive Ausweisung: Ausnutzen der vorhandenen Bedarfe

- An die Obergrenze der Bedarfslage gehen beim Ausweisen von Gewerbeflächen
- Alle möglichen Optionen zur Ausweisung von Gewerbeflächen sollen über den FNP dargestellt werden
- 40 ha in Gänze vorhalten, um auf Entwicklung / Bedarfe reagieren zu können (kleine, große, urbane etc. Flächen)
- Maximale Marge an Flächen sichern um die Vielfalt zukünftig anbieten zu können („egal wie zukünftige Entwicklung ist“)
- Die Kommune soll Flächen sichern und ggf. Bebauungspläne vorbereiten, um schnell entwickeln zu können
- Bei der Ausweisung von Flächen das große Ganze sehen, anstatt „Erbsenzählerei“ bei der Ausweisung lieber eine gesamtstädtische Gewerbeflächenstrategie entwickeln z.B. in einem Leitbild
- Flächenentwicklung soll strategisch sein; Die Flächengröße der Ausweisungen ist nicht entscheidend → Gestaltungschance im Hinblick auf Nachfragesituation nutzen!
- Ausreichende und attraktive Flächen als Angebote für regionale, große Unternehmen vorhalten
- Möglichkeit für weitergehende Ansiedlungen nicht vergeben, stattdessen die Flächen sichern!
- Flächen flexibel entwickeln, bei Bedarfsänderungen soll vergrößert / zurückgebaut werden können
- Vorschlag, eine Ausfallquote bei der Aktivierbarkeit mit einzurechnen, so dass grundsätzlich mehr Fläche zur Verfügung steht, da ggf. nicht alle Flächen im FNP aktivierbar sein können oder ein Mehr an alternativen Flächen auszuweisen → rechtlich ist das nicht möglich, jedoch Hinweis, dass FNP geändert werden kann: der FNP ist kein starres Planungswerk, es ist möglich auch nachträglich Änderungen (Nutzungen, Flächen, etc.) einzupflegen



Unsicherheitsfaktoren in der zukünftigen Entwicklung:

- Hinweis auf abzusehende Zeitschiene (was gibt es tatsächlich für Bedarfe, wenn der FNP fertig ist oder bis Bebauungsplan fertig ist) und welche möglichen Veränderungen am Bedarf werden aus zukünftigen Entwicklungen wie bspw. Digitalisierung resultieren?
- Zukünftige Bedarfe sind nicht wirklich abschätzbar. Momentan sind Bedarfe zu decken (später ggf. rückzubauen)
- Entwicklungen in der Autoindustrie bestimmen die Bedarfe an Gewerbeflächen in der Kommune → Großer Unsicherheitsfaktor: Szenarien betrachten → Auswirkungen auch auf Zulieferer etc.
- Produzierendes Gewerbe könnte im Zuge des Wandels in der Industrie zurückgehen → Vielleicht brauchen wir gar nicht so viele Flächen?
- Mischgebiete ausweisen, um Flexibilität zu gewährleisten

Offensiver Umgang mit dem Bestand: Hinweise zum Gewerbeflächenmanagement

- Vorschlag für aktives Gewerbeflächenmanagement, z.B. durch ein Gewerbeflächenkarussell (Steuerungsinstrument zum Tausch von bereits genutzter Gewerbeflächen, damit sollen Betriebe ihre Flächen untereinander tauschen können, wenn sich ihre Anforderungen ändern)
- Vorschlag Betriebe von städtischer Seite aus aktiv zu beraten, wenn es um die Flächenauswahl geht; ggf. kann schon abgeschätzt werden, dass in einer bestimmten Zeit Flächen durch eine Betriebsumsiedlung frei werden etc.
- Strategien zum Flächenmanagement z.B. beim Kaufvertrag abzuschließen
- Flächenmanagement: z.B. „Gewerbeflächenkataster“ → daraus reagieren und Betriebe beraten
- Flächeneffizienz bei bestehenden und geplanten Gewerbeflächen sichern und erhöhen (z.B. Parkplätze stapeln und nicht in die Fläche planen)
- Strategien zum Flächenmanagement z.B. mit Kaufvertrag abschließen
→ aktiv sein, Flächen vermitteln
- Kataster für Gewerbeflächen entwickeln um z.B. Tauschen von Flächen zu ermöglichen

- „Filetstück“ (große, flache Fläche) am Hegelesberg ist noch frei, soll vergeben werden (aber passiert nicht)
 - mit guten vorhandenen Flächen aktiver und offensiver umgehen
 - Flächen an Betriebe bereitstellen
- Die Innenstadt soll auch dann nicht aussterben, wenn alle Gewerbe „raus“ wollen → Flächen strategisch vermitteln

- „Flächenkarussell“ gemäß dem Beispiel Bretten: Tauschen von Gewerbeflächen bei Betriebsgrößenänderung
- Flächenmanagement für Gewerbe und Wohnen entwickeln, das allerdings nur in bestimmten Gebieten möglich ist
- Unternehmen können „ausgesucht“ werden, da die Anfrage sehr groß ist → aktives Gestalten der Flächen
- Kirchheim ist branchentechnisch noch nicht festgelegt und kann weiterhin vielseitig bleiben

Netzwerk für Planung und Kommunikation Bürogemeinschaft Sippel | Buff
Stuttgart, Oktober 2019