



am 20.03.2019 in Neuenbürg

Tagesordnungspunkt 8 – zur Beschlussfassung

Betreff: 1. Änderung des Flächennutzungsplans Knittlingen

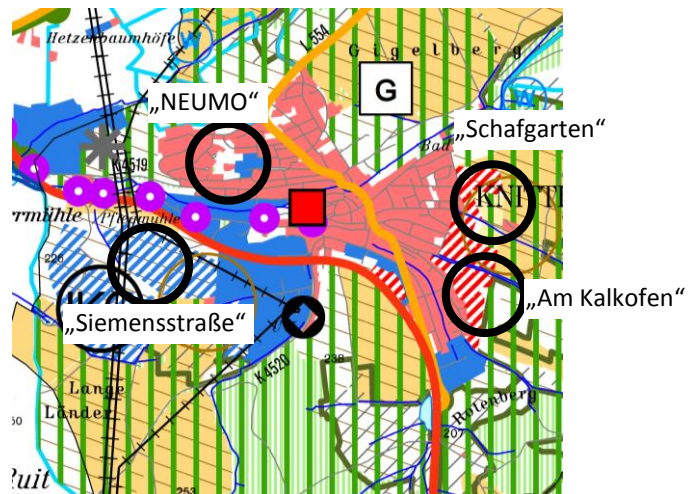
Stellungnahme vom 29.01.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die beigefügte Stellungnahme vom 29.01.2019.

Sachdarstellung/Begründung:

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es insbesondere, Flächen zur Wohnbauentwicklung sowie zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Knittlingen planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu werden die Gebiete „Schafgarten“ und „Am Kalkofen“ mit insgesamt 10,6 ha im Flächennutzungsplan neu dargestellt. Für diese Planungen wurde aufgrund einer Überlagerung mit einem Vorranggebiet Landwirtschaft sowie einem Regionalen Grünzug ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Planungsausschuss hat am 26.04.2017 nach Ortsbesichtigung der Zielabweichung mit Stellungnahme vom 26.04.2017 für diese Planungen zugestimmt. Zusätzlich wird mit dem nun vorliegenden Entwurf der 1. Änderung eine weitere Wohnbaufläche eingebracht, die Umwidmung des NEUMO-Geländes mit 5,2 ha. Diese soll bei Verlagerung des derzeit dort befindlichen Betriebes in den Gewerbeschwerpunkt „Knittlinger Kreuz“ für wohnbauliche Zwecke genutzt werden. Da mit allen drei Planungen der in der Begründung ermittelte Bedarf um 5,4 ha überschritten würde, wurde empfohlen, der Innenentwicklung durch die Wiedernutzung des NEUMO-Geländes den Vorrang zu geben und eine der beiden weiteren geplanten Wohnbauflächen zunächst zurückzustellen.



Für die Weiterentwicklung im Bereich Einzelhandel in der „Siemensstraße“ werden im Flächennutzungsplan Sonderbauflächen im Bereich des Gewerbegebietes „Knittlinger Kreuz“ neu dargestellt. Teilweise ist in den Bereichen bereits Einzelhandelsbestand vorhanden, der durch die Darstellung als Sonderbaufläche statt gewerbliche Baufläche gesichert und weiterentwickelt werden soll. In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der nicht-integrierten Lage Ziele der Raumordnung (insbesondere Integrationsgebot) verletzt

werden können. Zur weiteren Beurteilung wurde eine Konkretisierung der Planungen für erforderlich gehalten.

Jürgen Kurz
Verbandsvorsitzender

Anlage: Stellungnahme



RV Nordschwarzwald | Westl.Karl-Friedr.-Str.29-31 | 75172 Pforzheim

Stadt Knittlingen
Stadtbauamt
Marktstraße 17
75438 Knittlingen

Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Stadt Knittlingen
Fristablauf der Stellungnahme	01.02.2019
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	1. Änd. des FNP Knittlingen
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich Planungsausschuss am 20.03.2019).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Knittlingen soll in folgenden Bereichen geändert werden:

„Schafgarten“ (W, 6,7 ha), „Am Kalkofen“ (W, 3,9 ha), Umwidmung NEUMO-Gelände (W, 5,2 ha)

Für die geplanten Wohnbauflächen „Schafgarten“ und „Am Kalkofen“ wurde im Vorfeld aufgrund der teilweisen Überlagerung mit einem Regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet Landwirtschaft ein Zielabweichungsverfahren durch das Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführt. Der Regionalverband war am Verfahren beteiligt und hat mit seiner Stellungnahme vom 26.04.2018 auf der Basis eines raumordnerischen Vertrages den beiden Planungen zugestimmt. Wir verweisen auf diese Stellungnahme, welche grundsätzlich weiterhin gilt.

Mittlerweile hat sich jedoch die Sachlage geändert. Mit den vorliegenden Unterlagen wird angestrebt, den Standort des NEUMO-Geländes in Knittlingen zukünftig ebenfalls wohnbaulich zu entwickeln, sobald die Umsiedlung

**Regionalverband
Nordschwarzwald**
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Datum:
29.01.2019

Unser Zeichen
Bm

Ihr Schreiben vom:
13.12.2018

Ihr Zeichen
621.31-076613

Bearbeiterin:
Kerstin Baumann
baumann@rvnsw.de
07231-14784-16

Anschrift:
Westliche Karl-Friedrich-
Straße 29-31
D-75172 Pforzheim

Telefon:
+49-7231-14784-0

Telefax:
+49-7231-14784-11

Homepage:
www.rvnsw.de

Verbandsvorsitzender
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

Verbandsdirektor
Dr. Matthias Proske

des derzeit dort ansässigen Unternehmens an den Gewerbeschwerpunkt „Knittlinger Kreuz“ erfolgt. Grundsätzlich begrüßen wir diese innerstädtische wohnbauliche Entwicklung ausdrücklich. Im Regionalplan ist der Bereich bislang größtenteils als „Gewerbe-Bestand“ dargestellt, eine wohnbauliche Entwicklung würde dieser Darstellung nicht entgegenstehen. Mit dieser Entwicklung würden jedoch zusammen mit den Planungen „Schafgarten“ und „Am Kalkofen“ insgesamt 15,8 ha Wohnbauflächen für die Stadt Knittlingen neu geschaffen. Damit würde der in der Begründung ermittelte Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Knittlingen von 10,4 ha um 5,4 ha überschritten. Aus unserer Sicht ist es daher erforderlich, entweder den zusätzlichen Bedarf zu begründen oder eine Entscheidung zu treffen, welche Flächen entwickelt werden sollen. Da es sich bei dem NEUMO-Gelände um eine Entwicklung im Innenbereich handelt, die Planungen „Schafgarten“ und „Am Kalkofen“ dagegen Entwicklungen in den Außenbereich darstellen, hat aus unserer Sicht aus Gründen des übergeordneten Ziels des Flächensparens die Entwicklung des NEUMO-Geländes Priorität. Wir schlagen daher vor, zunächst eine der beiden weiteren Planungen „Schafgarten“ oder „Am Kalkofen“ zurückzustellen und nur dann in Angriff zu nehmen, wenn die Umsiedlung des derzeit im Innenbereich ansässigen Unternehmens in den Gewerbeschwerpunkt „Knittlinger Kreuz“ nicht gelingen sollte oder zusätzlicher Bedarf besteht.

„Störmühle“ (G, 3,3 ha)

Am Standort befinden sich ein Mühlenbetrieb, der sich mittlerweile zu einem Gewerbebetrieb entwickelt hat, der Kulturkeller „Cellarium“ sowie Betriebswohnungen, die mittlerweile aufgegeben wurden. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche soll den Bestand sichern und vor allem dem bestehenden Mühlenbetrieb eine Entwicklungsperspektive bieten.

Im Regionalplan ist der Bereich größtenteils als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Es werden keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.

„Siemensstraße“ (S, ca. 2 ha)

Die bisher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Gebiete sollen künftig als Sonderbauflächen dargestellt werden. Ziel ist, den dort bereits vorhandenen Einzelhandelsbestand unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu soll im weiteren Verfahren ein Einzelhandelsgutachten erstellt werden, um die zulässigen Nutzungen im Plangebiet zu ermitteln. Da es sich um eine nicht-integrierte Lage handelt, wurde bereits in früheren Gesprächen zwischen Vertretern der Stadt Knittlingen und des Regionalverbands die kritische Haltung hinsichtlich Erweiterungsabsichten oder Neuansiedlungsvorhaben im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich aufgrund des nicht-integrierten Standorts verdeutlicht. Da in den vorliegenden Unterlagen die Planung nicht weiter konkretisiert ist, können wir die Planung derzeit nicht hinsichtlich der Einhaltung regionaler Ziele bewerten.

Wir regen daher an, bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans die Planung zu konkretisieren und insbesondere darzustellen, welche Sortimente und Verkaufsflächen am Standort bereits bestehen und zusätzlich vorgesehen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:
RP Karlsruhe, Raumordnung
LRA Enzkreis