Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
02.07.2021

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**
Gemeinderat (nicht öffentlich)	14.07.2021
Gemeinderat (öffentlich)	21.07.2021

Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035
- Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Abschlussbericht zum Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die VGRW mit Aktualisierung der Flächenbedarfe 2020 in der Fassung von März 2020/ Juni 2021 (Anlage 1 zur Vorlage 129/2021) zu.

Vorgang:

17.01.2018	Vorlage 147/2017 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil – Beschluss zur Änderung der Bezeichnung, Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 1.) Die Bezeichnung des Flächennutzungsplans 2025 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2017 wird in Flächennutzungsplan 2030 geändert. 2) Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB.
	Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 19.03.2018 bis einschließlich 07.05.2018
18.03.2020	Vorlage 045/2020 Flächennutzungsplan 2030 - Wechsel von Neuaufstellung FNP 2030 in Fortschreibung FNP 2035 und geplante Flächenausweisung für Wohnen und Gewerbe zum geplanten Offenlagebeschluss für Rottweil, Bühlingen und Ortsteile Der Gemeinderat der Stadt Rottweil nimmt zur Kenntnis, dass für den nächsten Verfahrensschritt, den Offenlagebeschluss, von einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 in eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 gewechselt werden soll. Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat der Stadt Rottweil für den Offenlagebeschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 die in Anlage 1 zu Vorlage 045/2020 aufgelisteten geplanten Flächenausweisungen (FNP 2035 Entwurf) für Wohnen und Gewerbe zu übernehmen.

Begründung:
Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Vorentwurf des FNP das Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept der CIMA (Anlage 4 zur Vorlage 147/2017) herangezogen Es lieferte eine Einschätzung des spezifischen unternehmerischen Standortbedarfes in quantitativer und qualitativer Hinsicht und eine nach Standorttypen differenzierte Prognose des Flächenbedarfs bis zum Jahr 2030.
Für den geplanten Entwurf wurde das Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept mit dem Zieljahr 2035 aktualisiert. In der Sitzung vom 18.03.2020 wurde dem Gemeinderat der Stadt Rottweil diese Aktualisierung der Gewerbeflächenbedarfe als Kurzfassung (Anlage 2 zur Vorlage 045/2020, Stand März 2020) vorgelegt und die Flächenausweisung für Gewerbe zum geplanten Offenlagebeschluss für Rottweil und Ortsteile beschlossen.

Das zwischenzeitlich fertiggestellte Konzept berücksichtigt entgegen der Kurzfassung vom März 2021 die Aufteilung der Zimmerner Bedarfe. Dabei werden, wie bereits im Gutachten zur Frühzeitigen Beteiligung die Verteilung der Flächenverkäufe (INKOM u. sonstiges Gemeindegebiet) aus der Vergangenheit herangezogen.

Somit stellt sich die Aufteilung der Bedarfe wie folgt dar:

	netto	brutto
Rottweil	27,2	34
Zimmern o. R.	4,6	5,75
INKOM Südwest	9,0	11,25

Quelle: cima, 2020/2021

In der gemeinsamen Klausurtagung der Gemeinderäte von Rottweil und Zimmern o. R. im Dezember 2017 wurde eine Absichtserklärung zur Erweiterung des Verbandsgebiets INKOM beschlossen (s. Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 21. März 2018 und Zimmern o. R. vom 20. März 2018). Die neue Flächenausweisung im Bereich INKOM ist mit 22,3 ha geplant.

Das Gutachten weist die Bedarfe getrennt nach der Stadt Rottweil, der Gemeinde Zimmern und dem interkommunalen Gebiet INKOM Südwest aus. Die Unterscheidung berücksichtigt zum einen einen Überlaufeffekt aus Rottweil (und entsprechend der Prämisse verkehrsintensive Betriebe vorrangig im INKOM anzusiedeln, auch in Teilen aus Zimmern) sowie eigene Bedarfe, die aus dem INKOM selbst generiert werden. Im nun anstehenden politischen Prozess der rechnerischen Hereingabe von Bedarfen in die Erweiterung des INKOM, darf nicht die Annahme getroffen werden, dass die Bedarfe des INKOM 1:1 der Gemeinde Zimmern zuzurechnen sind, da diese ohne die unmittelbare Nähe zu Rottweil so nicht erfolgen würden. Eine Aufteilung der fiskalischen Effekte nach dem politischen Beschluss der 60:40-Lösung steht hier nicht im Widerspruch zur Erweiterung des Gebiets, bei der 11,05 ha aus dem rechnerischen Bedarf der Stadt Rottweil einfließen.

Für die Stadt Rottweil können für den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035 demnach (anstatt 21,9 ha gem. Anlage 1 zur Vorlage 045/2021) nun 22,95 ha an gewerblichen Entwicklungsflächen (ohne INKOM) dargestellt werden.

Diese sollen, wie bereits in der Sitzung am 18.03.2020 beschlossen, überwiegend im Bereich „Berner Feld – Nord Erweiterung“ und „Seeäcker“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus kann die erweiterte gewerbliche Ausweisung in Neufra durch das parallele Bebauungsplanverfahren Nf 337-20 „Berland - 1. Teil - 2. Änderung und Erweiterung“ (ca. 0,4 ha) ebenfalls berücksichtigt werden.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt: ☒ Ja ☐ Nein

Folgekosten: ☐

Personelle Auswirkungen:

Anlagen:

Anlage 1 zur Vorlage 129/2021: Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, Aktualisierung der Flächenbedarfe 2020 – Abschlussbericht (Stand März 2020 / Juni 2021, CIMA München)