



Gemeinde Hochdorf
Entwicklung der Baugebiete
„Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“

BEDARFSNACHWEISE

WOHNEN

GEWERBE

Inhalt

Ausgangslage	4
Wohnbauflächen.....	6
Dringender Wohnraumbedarf.....	6
Bisherige Bevölkerungsentwicklung	8
Wohnbauflächenbedarf	9
Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Hochdorf.....	10
 Gewerbeflächen	 18
Bisherige Entwicklung gewerblicher Bauflächen.....	18
Beschäftigtenentwicklung.....	18
Nachfrageentwicklung und Flächenbedarf	20
Reserveflächen für Gewerbe und Baulücken	22
Zusammenstellung des aktuellen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.....	22
Planung	24

1. AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Hochdorf beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Baugebiets bestehend aus einem Wohngebiet („Obeswiesen“, westlicher Teilbereich) und einem Misch- und Gewerbegebiet mit Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel („Mittleres Feld“, östlicher Teilbereich). Zur Entwicklung des Gesamtgebiets wurde ein Städtebaulicher Entwurf erstellt, der vom Gemeinderat als Grundlage für die weiteren Planungsschritte beschlossen wurde.

Wohngebiet „Obeswiesen“ - Berichtigung des Flächennutzungsplans

Da es einen dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde gibt, der kurzfristig befriedigt werden muss, wird für die geplante Wohnbaufläche ein Bebauungsplan („Obeswiesen“) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erstellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2018 gefasst und am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Die beabsichtigte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich das geplante Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet „Mittleres Feld“.

Abbildung 1: Strukturkonzept zum Städtebaulichen Entwurf „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“



Zur Entwicklung des Misch- und Gewerbegebiets „Mittleres Feld“ (östlicher Bereich des Gesamtgebiets), welches auch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Sondergebiet umfasst, wird der gleichnamige Bebauungsplan im regulären Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren zum B-Plan durchgeführt wird.

Die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans umfasst somit die Ausweisung des Gebiets „Mittleres Feld“ mit gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

2. WOHNBAUFLÄCHEN

2.1 Dringender Wohnraumbedarf

In der Gemeinde Hochdorf, wie auch in anderen Kommunen und Städten im Umfeld der Landeshauptstadt Stuttgart, besteht aktuell ein sehr hoher Siedlungsdruck. Zum einen liegt dies an der wirtschaftlichen Attraktivität der Region, sodass Zuzüge generiert werden, aber auch daran, dass die Bevölkerung am Ort dauerhaft verbleiben möchte.

In Anbetracht der noch immer steigenden Bedürfnisse nach mehr Wohnfläche und der noch andauernden Situation der niedrigen Zinsen und der damit steigenden Erschwinglichkeit von Immobilien, besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso aber auch nach Eigentumswohnungen. Durch die weiter steigenden Immobilien- und Mietpreise in den großen Städten sind aktuell starke Tendenzen der Stadt-Land-Flucht zu verzeichnen, die den Siedlungsdruck in den Umlandgemeinden der Landeshauptstadt weiter erhöhen. Durch zuziehende Bevölkerung kann unter Umständen die eigene Einwohnerschaft nicht bedient werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass mit Zuzug von Flüchtlingen, ob aus politischen oder klimatischen Gründen, ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen direkt oder indirekt entsteht.

Diesen Trends entsprechend besteht seit mehreren Jahren eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach kostengünstigen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen durch die einheimische Bevölkerung in der Gemeinde Hochdorf. Seit 2012 führt die Gemeinde Hochdorf eine hausinterne „Bauinteressentenliste“. Sie umfasste bis Ende 2014 „nur“ 26 Parteien, seit 2015 ist die Anzahl stark angestiegen und belief sich auf 160 Personen/ Parteien im Januar 2019. Seit 2019 nutzt die Gemeinde Hochdorf die Plattform „Baupilot“ (www.baupilot.com) zur Vergabe von kommunalen Baugrundstücken. Bauinteressierte haben hier die Möglichkeit, sich (nach Registrierung) direkt über die Plattform in die Interessentenliste der Gemeinde eintragen zu lassen. Um nur noch eine digitale Interessentenliste zu führen, wurden alle auf der „Bauinteressentenliste“ vermerkten Personen/ Parteien angeschrieben und gebeten, sich bei weiterhin bestehendem Interesse über die Plattform „Baupilot“ in die neue Liste eintragen zu lassen. Ende Juni 2020 belief sich die Zahl der Bauinteressenten auf insgesamt 328 Personen/ Parteien. Bis Mitte September ist die Anzahl auf 349 Parteien angestiegen. Von diesen kommen ca. 80 Parteien aus der Gemeinde Hochdorf. Berücksichtigt man, dass es sich überwiegend um Parteien mit durchschnittlich 2 Personen je Haushalt handelt, entspricht dies ca. 160 Einwohnern aus Hochdorf.

Der dringende Wohnraumbedarf zeichnete sich sehr deutlich bei der Vermarktung der Wohngebiete „Talbachgasse“ und „Hofäcker I“ über die Plattform „Baupilot“ ab: Auf lediglich fünf Grundstücke im Gebiet „Talbachgasse“ haben sich 66 Parteien beworben. Mit Fertigstellung der Erschließung im Gebiet „Hofäcker I“ startete die Vermarktung der 24 kommunalen Grundstücke über die Plattform „Baupilot“. Insgesamt haben sich 219 Personen/ Parteien auf die Grundstücke beworben, davon kommen 31 Parteien aus Hochdorf.

Die stetig steigenden Mietpreise und die zunehmende Anzahl von Single-Haushalten sowie die Alterung der Gesellschaft führen zu einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Altersklassen und besonders nach Wohnformen für Ältere.

Der Bedarf an Mietwohnungen, insbesondere an günstigen Mietwohnungen, kann in Hochdorf aktuell kaum gedeckt werden. Die Anzahl der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen blieb von 2009 bis 2014 unverändert, erst seit 2015 wurden bis 2018 drei zusätzliche Mehrfamilienhäuser (mehr als 3 Wohneinheiten) errichtet. Die Bautätigkeiten in Hochdorf gingen damit an dieser Art des Bedarfs vorbei, sodass jetzt eine sehr große Bedarfslücke besteht.

Im Vergleich zu den Nachbargemeinden und zum Landkreis Esslingen hat Hochdorf einen deutlich geringeren Anteil an Wohnungen:

Anteil der Mehrfamilienhäuser (>3 WE) an allen Wohnhäusern im Jahr 2018:

Hochdorf:	ca. 12 %
Plochingen:	ca. 27 %
Reichenbach:	ca. 24 %
Landkreis Esslingen:	ca. 21 %

Betroffen sind insbesondere junge Erwachsene („Wohnungseinsteiger“), einkommensschwache Haushalte und ältere, immobile Einwohner. Um Wohnraum für die ältere (pflegebedürftige) Bevölkerung zu schaffen, wurde im Ortskern von Hochdorf eine Wohnanlage für Senioren mit Pflegeangeboten errichtet (Fertigstellung im Jahr 2020 im „Breiswiesenareal“). Weitere Angebote für ältere Einwohnerinnen und Einwohner sowie für die weiteren Bevölkerungsgruppen (s.o.) fehlen in der Gemeinde bislang.

Trotz der aktuell noch anhaltenden Corona-Pandemie lassen sich keine deutlichen Rückgänge bei der Nachfrage nach Wohnraum oder Wohnbauland beobachten. Stattdessen steigt sogar die Nachfrage nach mehr Räumen, um einen Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung einrichten zu können.

2.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

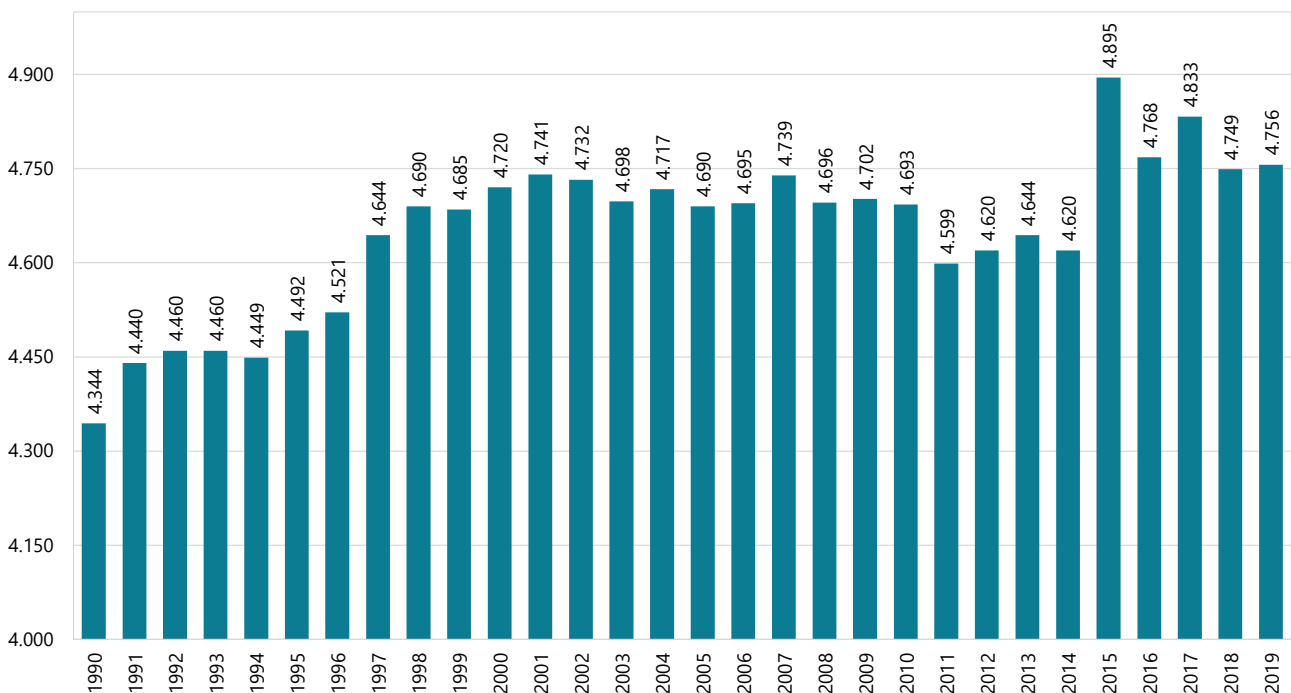
Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hochdorf zeigt seit 2000 geringe Schwankungen in den einzelnen Jahren: Die Gesamteinwohnerzahl konnte auf einem stabilen Niveau gehalten werden (ohne Berücksichtigung der Flüchtlingsbewegungen 2015-2017). Mit nur wenigen Ausnahmen verzeichnet die Gemeinde eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Anzahl der Zu- und Wegzüge gleicht sich über die Jahre hinweg überwiegend aus.

Die frühere Vorausberechnung des Statistischen Landesamts zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hochdorf (Basisjahr 2014) ging unter Berücksichtigung von Wanderungen von einem Rückgang in den Jahren von 2014 bis 2035 aus. Nach der damaligen Prognose sollten im Jahr 2017 ca. 4.500 Einwohner leben, die tatsächliche Einwohnerzahl liegt jedoch mittlerweile bei fast 4.800 Einwohnern.

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2017 geht unter Berücksichtigung von Wanderungen von einem Wachstum der Bevölkerungszahl aus. Das Wachstum wird im Wesentlichen durch Zuzüge begründet. Werden Wanderungen nicht betrachtet, wird ein Rückgang der Bevölkerungszahl auf ca. 4.550 Einwohner bis 2035 vorausgesagt.

Gelingt es der Gemeinde Hochdorf nicht, ihre junge Bevölkerung durch ein entsprechendes Angebot am Ort zu halten, wird sich diese prognostizierte Situation verschärfen.

Abbildung 3: Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hochdorf



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

2.3 Wohnbauflächenbedarf

Ein rechnerischer Nachweis über den Wohnbauflächenbedarf ist für die Ausweisung von Wohnbauflächen nach dem beschleunigten Verfahren des § 13b BauGB nicht erforderlich. Auch das „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise“ findet im beschleunigten Verfahren und damit für das Wohngebiet „Obeswiesen“ keine Anwendung.

Der aktuelle Wohnraumbedarf lässt sich als Orientierung an der Zahl der Bewerber für Baugrundstücke in der Gemeinde Hochdorf ableiten. Nach dem momentanen Stand sind dies ca. 80 Parteien bzw. rund 176 Einwohner (2,2 Einwohnern je Wohneinheit). Legt man die Bruttowohndichte von 55 Einwohnern je Hektar entsprechend den Vorgaben des Regionalplans zugrunde, errechnet sich ein aktueller Bedarf von ca. 3,2 Hektar Bruttobauland. Dieser Flächenbedarf bezieht sich jedoch nur auf Wohnraum in Einfamilien-/ Doppel- und Reihenhäusern.

Tabelle 1: Umrechnung des aktuellen Wohnraumbedarfs (Grundstücke) in Bauflächenbedarf

Bauwillige (aus Hochdorf)	80	Parteien
Wohneinheiten	80	Wohnungen
Einwohner	176	Einwohner
Bruttowohndichte	55	Einwohner/ha
Brutto - Wohnflächenbedarf gesamt	3,2	ha

2.4 Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Hochdorf

Im Jahr 1998 wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach/ Fils mit Zieljahr 2010 genehmigt, in welchem die sechs neue Wohnbauflächen (ca. 6,1 ha) ausgewiesen wurden. Mit Ausnahme des Baugebiets „Hofäcker“ hat die Gemeinde die Flächenreserven, des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2006 umfänglich umgesetzt. Seit 2004 wurden keine zusammenhängenden Wohnbauflächen im nennenswerten Umfang entwickelt oder ausgewiesen. Zur Schaffung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde Hochdorf seit 1998 die folgenden Bebauungspläne aufgestellt:

Tabelle 2: Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnflächen

Jahr	Bezeichnung	Nutzung	Größe in ha (ca.)	Anmerkungen
2019	B-Plan „Talbachgasse“	WA	0,37	§ 13a BauGB, 5 Grundstücke im Ortskern
	B-Plan „Mühläcker I, 1. Änderung“	WA	0,14	§ 13a BauGB, Grundstück für ein Mehrfamilienhaus (13 Wohneinheiten), private Baumaßnahme
2017	B-Plan „Breitwiesenareal, 1. Änderung“	WA	0,13	§ 13 a BauGB, Fläche WA inkl. 2 bestehende Grundstücke, davon 0,09 ha für 1 MFH, Sondergebiet für eine Wohneinrichtung für Ältere mit Pflegeangebot, Mischgebiet im Ortskern
2016	B-Plan „Kirchstraße/ Bachstraße“	MI	0,15	§ 13a BauGB, überwiegend Sicherung des Bestands, Baurecht für ein neues Mehrfamilienhaus (private Baumaßnahme, 15 Wohneinheiten)
2006	B-Plan „Wolfskehle Ost (3. Änderung)“	WA	1,00	Nachverdichtung im Bestand (14 neue Baugrundstücke)
2005	B-Plan „Friedenstraße Nord“	WA	0,80	Nachverdichtung im Bestand (3 neue Baugrundstücke)
2004	B-Plan „Mozartstraße - Ost“	MI	0,17	2 neue Baugrundstücke
	B-Plan „Hinter der Mühle“	WA	1,00	24 neue Grundstücke
2003	B-Plan „Kreuzäcker“	WA	0,78	12 neue Grundstücke
2001	B-Plan „Karlstraße West“	WA	0,72	13 neue Grundstücke
2000	B-Plan „Verlängerung Silcherstraße“	WA	0,40	8 neue Grundstücke
1998	B-Plan „Wellinger Straße“	WA		Nachverdichtung im Bestand (7 neue Grundstücke)
	B-Plan „Nord Ost 1. Abschnitt Nordring“	WA	2,50	30 Grundstücke
	B-Plan „Schillerstraße“	WA	1,60	Nachverdichtung im Bestand (22 neue Grundstücke)
	B-Plan „Am Sportplatz“			Nachverdichtung im Bestand

Die Aufzählung zeigt, dass die Gemeinde stets den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt und intensiv die Aktivierung von Reserven im Bestand sowie die Innenentwicklung (in mehreren Bebauungsplänen sowie Investorenauswahlverfahren) betreibt. Von 2006-2016 hat die Gemeinde keine neuen Bebauungspläne mehr für neue Wohnbauflächen aufgestellt.

Nach ca. 15 Jahren der intensiven Entwicklung aus dem Bestand, ist die Gemeinde mit ihrer Innenentwicklung inzwischen an die Grenzen gestoßen, sodass sie 2018 die letzte im Flächennutzungsplan noch verfügbare Wohnbaufläche (Planung) umgesetzt hat, um dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2018 konnte die Gemeinde mit der Entwicklung des Baugebiets „Hofäcker“ im 1. Bauabschnitt („Hofäcker I“) beginnen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt; die Bodenordnung erfolgte in Form einer amtlichen Baulandumlegung.

2.4.1 Aktuelle Wohnbauvorhaben

Wohngebiet „Talbachgasse“ (ca. 0,37 ha) - § 13a BauGB

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets mit sieben Grundstücken (davon 5 kommunal) aufgestellt. Die Fläche liegt direkt am Talbach im Ortskern von Hochdorf. Aktuell werden die Grundstücke bebaut.

Wohngebiet „Hofäcker I“ (ca. 2,0 ha) - § 13b BauGB

Die Gesamtfläche des Gebiets umfasst ca. 2,0 ha (ohne öffentliche Retentionsflächen bzw. Regenrückhaltebecken). Insgesamt stehen 35 Wohngrundstücke für eine Ein- Zweifamilienhausbebauung zur Verfügung. Die Gemeinde Hochdorf kann dort nach Fertigstellung der Erschließung 24 Grundstücke vermarkten. Mit Verkauf der 24 kommunalen Grundstücke wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern geschlossen, in welchem eine Bauverpflichtung mit einer Frist von 2 Jahren (nach Abschluss des Kaufvertrags) vereinbart wird.

Wohngebiet „Hofäcker II“ (ca. 0,8 ha) - reguläres Verfahren

Westlich des Wohngebiets „Hofäcker I“ befindet sich das Teilgebiet „Hofäcker II“, welches im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Entwicklung dieses 2. Bauabschnitts kann aufgrund von fehlenden Grundstückszugriffen in naher Zukunft nicht erfolgen.

Wohngebiet „Kirchheimer Straße 69“ (ca. 0,67 ha) - § 13b BauGB

Auf Grundlage des gültigen Baulinienplans von 1920 besteht Baurecht für eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der südliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 0,3 ha) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, umfasst jedoch auch Teile des bestehenden Wohnhauses bzw. der dazugehörigen Scheune. Die Gemeinde Hochdorf hat einen Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt, für welchen die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durchgeführt wurden.

Zur Entwicklung der Fläche soll ein Investorenauswahlverfahren durch die Bauherrenschaft durchgeführt werden. Vorab soll jedoch ermittelt werden, ob ggf. auch ein Verkauf des Grundstücks ohne die Schaffung von neuem Planungsrecht erfolgen kann. Zum aktuellen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Entwicklung mit ca. 28 Wohneinheiten nicht weiter verfolgt wird.

Wohngebiet „Obeswiesen“ (ca. 1,8 ha) - § 13b BauGB

Zur Befriedigung des hohen Wohnraumbedarfs beabsichtigt die Gemeinde, das neue Wohnbaugebiet „Obeswiesen“ zu entwickeln. Während in den Baugebieten „Talbachgasse“ im Ortskern (Nachverdichtung) sowie „Hofäcker I“ (am südlichen Ortsrand) der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern (zumindest teilweise) gedeckt wird, soll mit Ausweisung des Gebiets „Obeswiesen“ insbesondere dem Bedarf an Mietwohnungen und verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches vorzubereiten und eine marktgerechte Bebaubarkeit des Gebiets „Obeswiesen“ herbeizuführen. Mit Entwicklung des Wohngebiets soll eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die Bebauung im Obeswiesenweg erfolgen. Das Plangebiet profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Ortskern, zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Davon entfallen ca. 0,3 ha auf öffentliche Retentionsflächen (Regenrückhalteflächen) sowie Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Kreisstraße (Roßwälder Straße). Insgesamt ergibt sich eine Wohnbaufläche (brutto) von ca. 1,8 ha. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 1,7 ha fest. Hinweis: Es wird auf die Stellungnahme des Regionalverbands vom 18.10.2018 zum Bebauungsplan „Hofäcker I“ verwiesen, in welcher die Retentionsfläche aus dem Bruttobauland zur Ermittlung der Einwohnerdichte herausgerechnet wird.

Wohngebiet „Hinter der Schmiede“ (ca. 0,93 ha) - § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde hat einen Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung eines Wohngebiets „Hinter der Schmiede I“ (Größe ca. 0,93 ha) gefasst. Es handelt sich um einen Bereich westlich des Rathauses, der im aktuellen FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Die Entwicklung der Fläche (Eigentum ist tw. in privater und tw. in kommunaler Hand) ist jedoch zurückgestellt; dem Baugebiet „Obeswiesen“ wird seitens des Gemeinderats Priorität eingeräumt.

Tabelle 3: Aktuelle Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Hochdorf

	Größe in ha	Grundstücke (Anzahl)	Wohneinheiten (Anzahl)	Anmerkungen
Bereits bebaut				
Talbachgasse	0,4	7	7	§ 13a BauGB: 5 Grundstücke bebaut.
In Entwicklung				
Hofäcker I	2,0	35	35	§ 13b BauGB: Vermarktung abgeschlossen: 24 kommunale Grundstücke
Obeswiesen	1,8	26 + 8 MFH	26 + 78 (MFH)	§ 13b BauGB: BPlan in Aufstellung
Mischgebiet „Mittleres Feld“	0,3			§ 13b BauGB: BPlan in Aufstellung. Sonderformen Wohnen, ggf. in Form eines Pflegeheims
Entwicklung zurückgestellt				
Kirchheimer Straße 69	0,7	13 + 1 MFH	13 + 15 (MFH)	§ 13b BauGB: wird ggf. aufgehoben
Hinter der Schmiede	0,9			§ 13b BauGB: Entwicklung zugunsten Obeswiesen zurückgestellt
Hofäcker II	0,8	16	16	FNP-Potenzial: Das Gebiet kann kurz- bis mittelfristig nicht entwickelt werden
Summe aktivierbar (in Entwicklung)	3,8	61+8 MFH	61 + 78 (MFH) = 139	ohne Mischgebiet „Mittleres Feld“

Kurzfristig können nach derzeitigem Stand ca. 3,8 ha als Wohnbauflächen für ca. 140 Wohneinheiten aktiviert werden. Auf diesen Flächen können sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen als auch Gebäude für Mehrfamilienwohnen.

Das Wohngebiet „Hofäcker I“ ist bereits mit ca. 1,5 ha im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Berücksichtigt man die restlichen 0,3 ha („Vorgriffsfläche FNP“) in diesem Wohngebiet und das Wohngebiet „Obeswiesen“, so werden auf Grundlage des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ca. 2,3 ha Wohnbauflächen in Hochdorf ausgewiesen.

Rechnet man die geplante Wohnbaufläche von 0,8 ha für das Wohngebiet „Hofäcker II“, die kurz- bis mittelfristig nicht entwickelt werden kann, dagegen, ergibt sich eine Fläche von ca. 1,5 ha, die nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist.

2.4.2 Baulücken und weitere Innenentwicklung

Da die Gemeinde in den letzten 15 Jahren faktisch keine größeren Wohngebiete ausgewiesen hat, erfolgte ein hoher Druck auf die bestehenden Siedlungsbereiche. Die Anzahl der Baulücken ist mittlerweile auf ein Maß zurückgegangen, dass eine weitere Aktivierung innerhalb der kommenden 15 Jahre kaum umsetzbar ist. Im Jahr 2013 wurden die Baulücken für die Gemeinde Hochdorf erhoben: Von den damals 26 Baulücken, die alle in privater Hand waren, wurde bis 2019 nur eine bebaut, obwohl für alle Baulücken verbindliches Planungsrecht (Bebauungspläne) besteht.

Die Aufstellung der Baulücken wurde im Juli/ August 2020 (auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangslage) überprüft und alle Eigentümer der noch nicht bebauten Flächen wurden per Brief durch die Gemeindeverwaltung in Bezug auf eine mögliche Bebauung angeschrieben. Die Eigentümer sollten angeben, bis wann eine Bebauung ihrer Fläche/ ihres Grundstücks erfolgen kann. Es sollten zudem Gründe angegeben werden, wenn eine Bebauung nicht oder nicht innerhalb der kommenden 15 Jahre erfolgen soll. Von der Hälfte der Eigentümer erfolgte eine Rückmeldung.

Das Flächenpotenzial in Baulücken umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,7 ha. Davon stehen ca. 0,7 ha kurz- bis mittelfristig (>5 Jahre) nicht zur Verfügung. Lediglich für ein Grundstück (ca. 650 m²) wird eine mögliche Bebauung innerhalb der kommenden 5 Jahre angezeigt. Legt man die Zielquote des Regionalverbands zugrunde, dann könnten bis 2035 rund 0,9 ha aktiviert werden.

Selbst unter einer sehr optimistischen Betrachtung und vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Immobilienmarktsituation und entsprechend hohen Grundstückspreisen muss von einer geringeren Aktivierungsquote ausgegangen werden. Die Gemeinde Hochdorf hat als Maßnahmen zur Auffüllung von Baulücken auch den Erlass eines Baugebots nach § 176 BauGB geprüft. Solche Maßnahme führen bei bestehenden Baulücken allerdings wegen problematischer Verhältnismäßigkeit und der Schwierigkeit des Nachweises der wirtschaftlichen Zumutbarkeit häufig nicht weiter, sodass davon Abstand genommen wurde.

2012/2013 hat die Gemeinde Hochdorf ein Ortsentwicklungskonzept mit Fokus auf die Ortsmitte aufgestellt, welches die Gemeinde konsequent verfolgt. Die Entwicklung der Wohngebiete „Kirch-/ Bachstraße“, „Breitwiesenareal, 1. Änderung“ und „Talbachgasse“ erfolgten auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts. Da ein Großteil der Maßnahmen zur Attraktivierung der Ortsmitte und der Nachverdichtung und Innenentwicklung in zentralen Bereichen umgesetzt werden konnte, soll das Konzept ab 2020/2021 unter umfangreicher Beteiligung der Bürgerschaft fortgeschrieben und im Umfang erweitert werden. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts sollen weitere Nachverdichtungsoptionen im Ortskern und auch im weiteren Siedlungsgebiet untersucht werden.

Die Gemeinde Hochdorf wird weiterhin gezielt auf die Eigentümer der Baulücken zugehen und im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Aktivierung von Flächenpotenzialen als ein zentrales Thema, auch zur Sensibilisierung der Bevölkerung, behandeln.

Tabelle 4: Zusammenstellung der Baulücken in der Gemeinde Hochdorf

Nr.	Flurst.-Nr.	Straße und Haus-Nr.	Größe in m²	Planungsrecht	Heutige Nutzung	Informationen zur Aktivierbarkeit (von Eigentümern benannt*)	Aktivierbarkeit in m²
1	2200	Steigackerstraße (Nr. 16)	610,2	Baulinienplan 1952	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	610,2
2	1866/2	Friedenstraße (Nr. 7)	626,4	BP "Friedenstraße Nord"	Garten/ Grünfläche	Zurückhaltung für Familie. Später als 15 Jahre.	626,4
3	1865/1	Friedenstraße (Nr. 9)	548,1	BP "Friedenstraße Nord"	Garten/ Nutzgarten	(k. A.)	548,1
4	1864/2	Friedenstraße (Nr. 11)	568,2	BP "Friedenstraße Nord"	Garten/ Nutzgarten	10-15 Jahre.	568,2
5	3192	Ziegelhofstraße (Nr. 38?)	375,2	BP "Steetwiesen 1"	Garten/ Grünfläche	Später als 15 Jahre.	375,2
6	1844/1	Weinbergstraße (Nr. 55)	583,3	BP Breitwiesen	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	583,3
7	1844/6	Steetweg Nr. 3, Weinbergstraße	1.133,2	BP Breitwiesen	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	1.133,2
8	1847/4	Weinbergstraße (Nr. 44)	471,0	Baulinienplan von 1957/ ggf. § 34	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	471,0
9	3368	Im Wengert (Nr. 4)	506,3	BP "Nord-Ost, 1. Abschnitt Nordring)	Grünfläche	(k. A.)	506,3
10	3348	Schäfergrube (Nr. 5)	473,7	BP "Nord-Ost, 1. Abschnitt Nordring)	Grünfläche	Später als 15 Jahre	473,7
11	3344	Schäfergrube (Nr. 4)	532,0	BP "Nord-Ost, 1. Abschnitt Nordring)	Garten/ Grünfläche	Später als 15 Jahre	532,0
12	1602/2	Rosenweg (Nr. 7)	651,3	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Grünfläche	weniger als 5 Jahre	651,3
13	3378	Silcherstraße (Nr. 37)	405,7	BP "Verlängerung Silcherstraße"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	405,7
14	3377	Silcherstraße (Nr. 35)	471,3	BP "Verlängerung Silcherstraße"	Garten/ Grünfläche	10-15 Jahre	471,3
15	1493/2	Stellestraße (Nr. 34)	889,5	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Garten/ Grünfläche	Kein Bauinteresse. Später als 15 Jahre.	889,5
16	1491	Albert-Schweitzer-Str. (Nr. 18,20,22)	2.364,0	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	2.364,0
17	1492	Kernerweg (Nr. 5)	668,3	BP "Riedäcker-Renzäcker"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	668,3
18	1324/2	Stellestraße 14	491,6	Baulinienplan, genehmigt 1951	Garten/ Grünfläche	Später als 15 Jahre	491,6
19	3449	Roßwälderstraße (Nr. 20)	637,3	BP "Hinter der Mühle"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	637,3
20	3447	Mühläcker (Nr. 6)	229,4	BP "Hinter der Mühle"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	229,4
21	3448	Mühläcker (Nr. 8)	230,0	BP "Hinter der Mühle"	Garten/ Grünfläche	(k. A.)	230,0
22	3440/3441	Roßwälderstraße	321,0	BP "Mozartstraße - Ost"	tw. Baumschule	später als 15 Jahre	321,0
23	3442-3444	Roßwälderstraße	625,0	BP "Mozartstraße - Ost"	tw. Baumschule	(k. A.)	625,0
24	495/2	Hofackerstraße (Nr. 44/46/48)	1.144,3	BP "Hofackerstraße Süd (1. Änderung)"	Garten/ Grünfläche	später als 15 Jahre	1.144,3
25	556	Wellinger Straße (Nr. 34)	323,4	BP "Wellinger Straße"	Ackerfläche	(k. A.)	323,4
26	556/1	Wellinger Straße (Nr. 32)	645,4	BP "Wellinger Straße"	Ackerfläche	10-15 Jahre	645,4
27	624	Hofstraße (Nr. 10?)	608,0	Baulinienplan 1920	Garten/ Grünfläche	Zurückhaltung für Familie. Später als 15 Jahre.	608,0

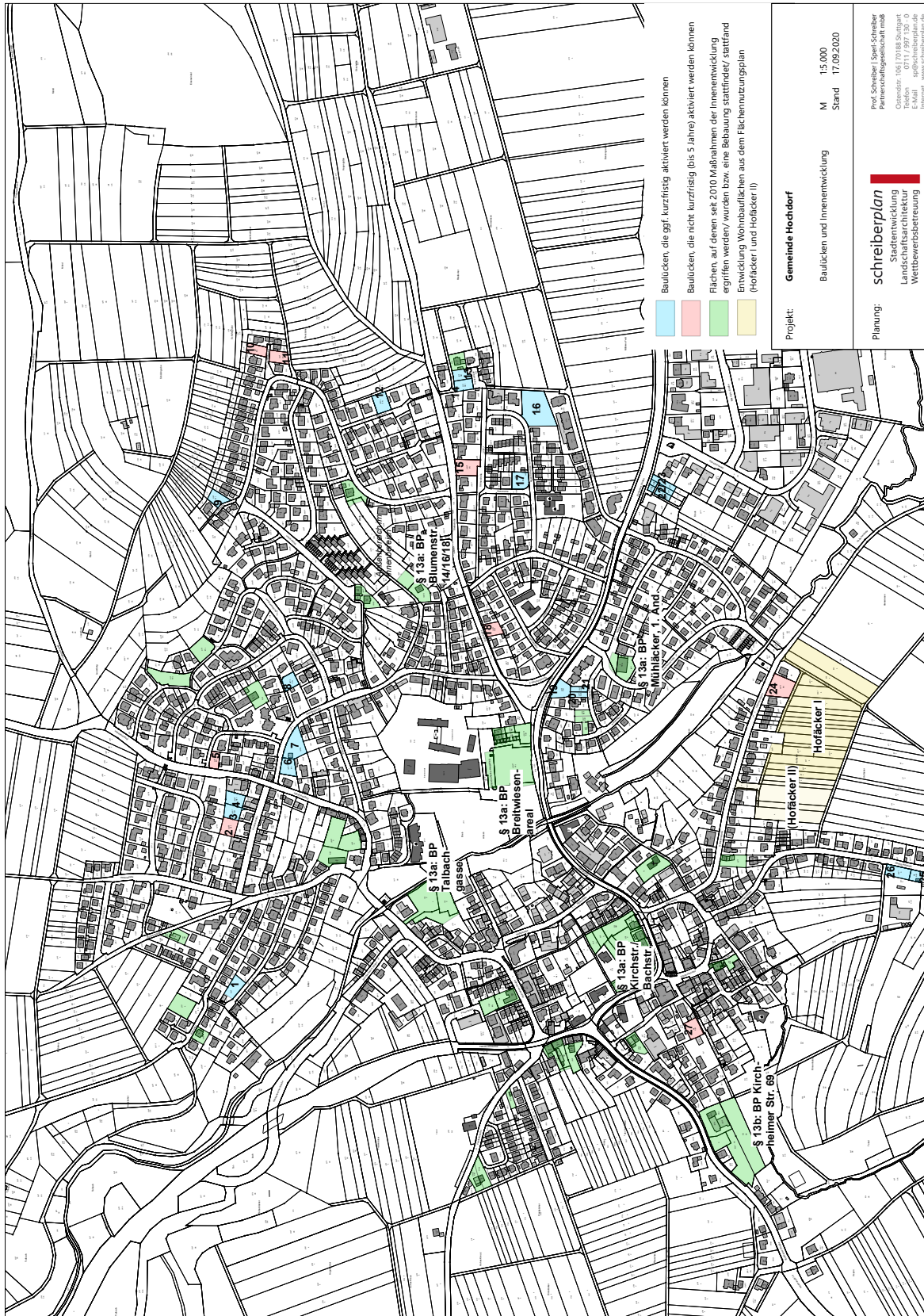
		Summe gesamt:	17.133,1
--	--	----------------------	-----------------

Keine Angaben	9.335,2
Mittel- bis langfristig aktivierbar	7.146,6
Kurzfristig aktivierbar	651,3

Stand: 17.09.2020

* Die Eigentümer sollten angeben, warum ihr Grundstück noch nicht bebaut wurde und bis wann ihre Baulücke bebaut werden kann: 1-5 Jahre, 5-10 Jahre, 10-15 Jahre, später oder nie. Zudem konnte angekreuzt werden, ob die Gemeinde Kontakt bzgl. der Bebauung des Grundstücks aufnehmen darf.

Abbildung 4: Entwicklung von Baugebieten, Maßnahmen der Innenentwicklung und Baulücken



2.4.3 Fazit

Die Gemeinde Hochdorf verfügt über eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum der eigenen Bevölkerung. Allein mit Entwicklung des Wohngebiets „Hofacker I“ kann die hohe bestehende Nachfrage nicht befriedigt werden. Selbst bei einer sehr optimistischen Annahme, dass alle 24 kommunalen Grundstücke an Hochdorfer Einwohner vergeben werden würden; entspräche dies nur ca. einem Drittel der Interessenten an Baugrundstücken. Gänzlich außer Acht bleibt die Deckung des Bedarfs an kostengünstigem und sozialgefördertem Wohnraum im Mietwohnungsbau.

Ohne die Ausweisung des Wohngebiets „Obeswiesen“ wird es der Gemeinde Hochdorf nicht gelingen, die bestehende Bedarfslücke an Baugrundstücken sowie Mietwohnungen für Ihre eigene Bevölkerung zu schließen.

Abbildung 5: Planzeichnung zum vorläufigen B-Plan-Vorentwurf „Obeswiesen“



3. GEWERBEFLÄCHEN

3.1 Bisherige Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Im Jahr 1998 wurde die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach/ Fils genehmigt. Seitdem hat die Gemeinde Hochdorf folgende Bauleitpläne zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen aufgestellt und entwickelt:

2006 Bebauungsplan „Bühl“, Gewerbegebiet: ca. 3,5 ha brutto

2002 Bebauungsplan „Stock - Dammbach“, eingeschränktes und normales Gewerbegebiet:
Neuweisung von ca. 3,5 ha, ansonsten Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet

Alle gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Hochdorf liegen konzentriert im Osten des Ortes und werden von der Roßwälder Straße über einen Kreisverkehr erschlossen. Damit befinden sich auch nahezu alle größeren Gewerbebetriebe an diesem zusammenhängenden Standort mit ca. 15,5 ha Nettobauland.

Direkt am nördlichen Gebietseingang befindet sich der einzige Lebensmittelmarkt der Gemeinde Hochdorf. Es handelt sich dabei um einen nicht großflächigen Einzelhandel, welcher sich bereits seit mehreren Jahren erweitern möchte; dieses in Hochdorf jedoch nicht kann. Für den neuen Markt, der mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche als großflächig gilt, soll ein Sondergebiet im „Mittleren Feld“ ausgewiesen werden.

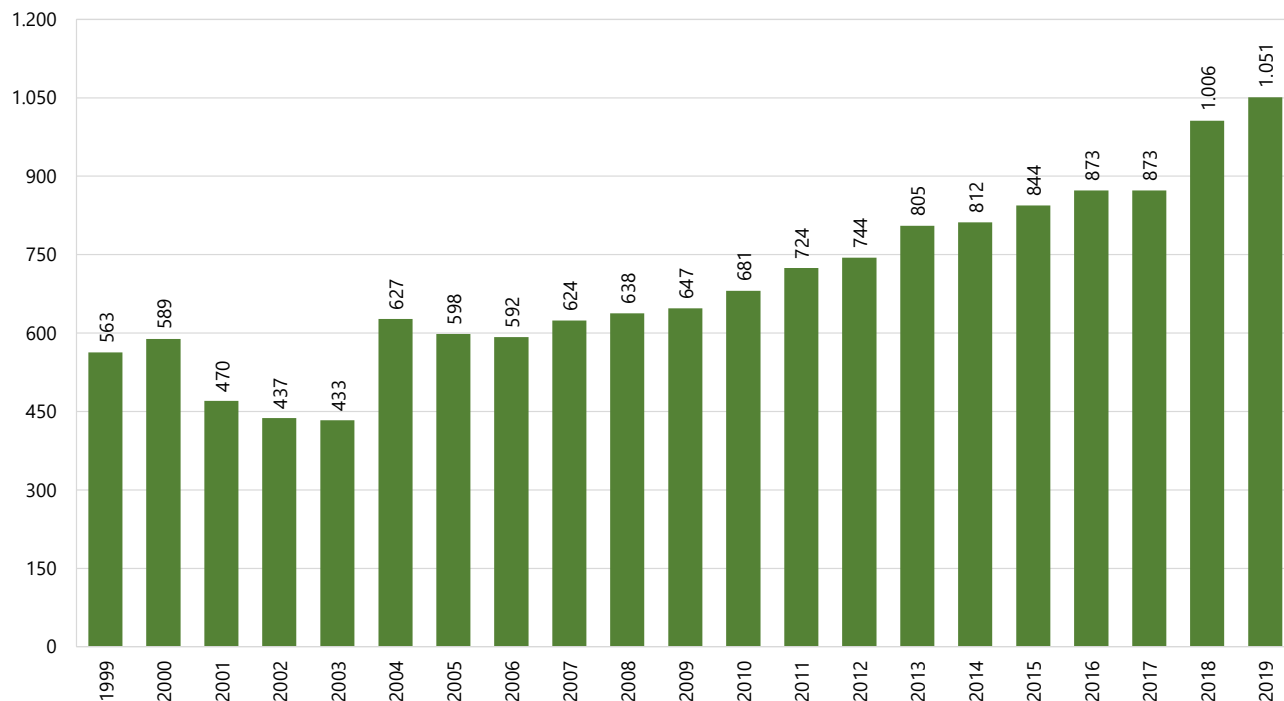
Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten sind im Westen „eingeschränkte Gewerbegebiete“ über Bebauungspläne festgesetzt, in welchen nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.2 Beschäftigtenentwicklung

Im bestehenden Gewerbegebiet sind viele national und international agierende Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt, deren Entwicklung in den letzten Jahren eine starke Dynamik aufgenommen hat. Zwar ist die Zahl der Unternehmen und der Betriebe in den letzten 10-15 Jahren zurückgegangen, die Zahl der Beschäftigten hat sich jedoch fast verdoppelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist von 2000 um ca. 460 von 589 auf 1.051 beschäftigte Personen angestiegen; dies entspricht einem Zuwachs von annähernd 80 %.

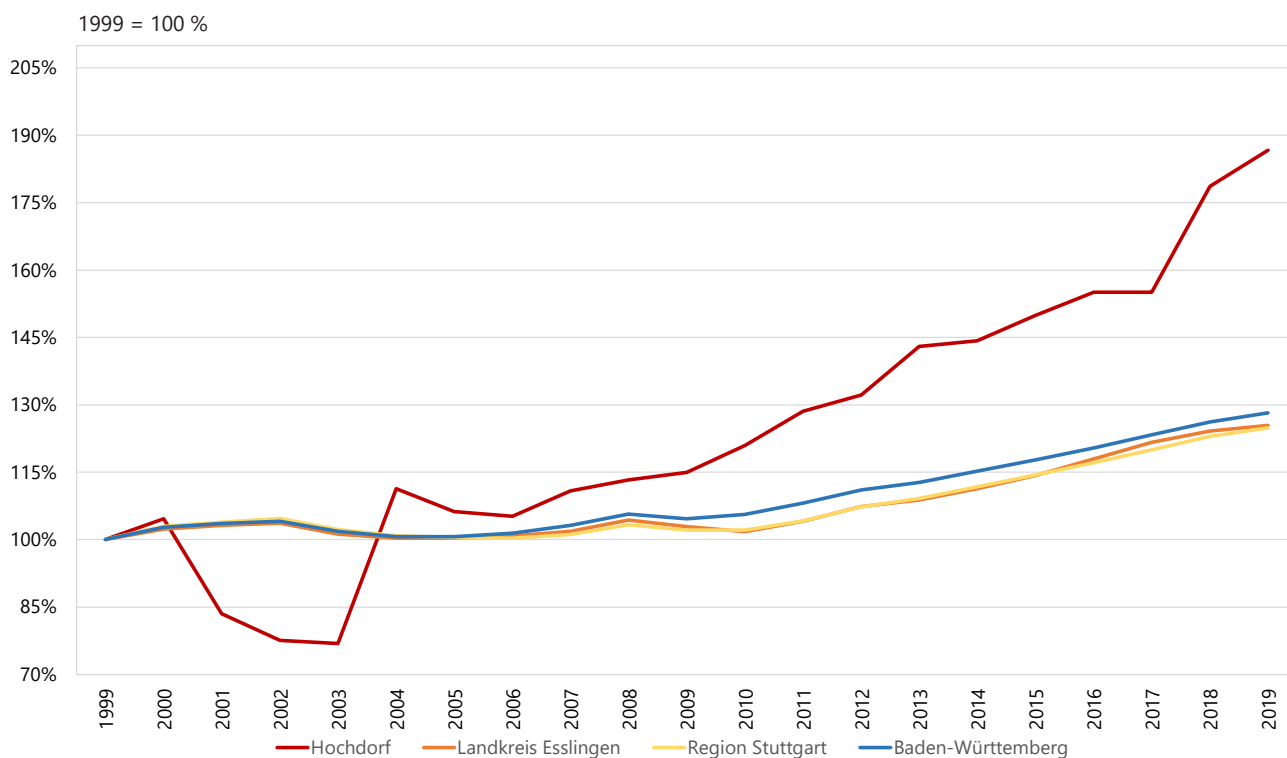
Die Gemeinde Hochdorf verfügt über einen sehr hohen Auspendleranteil. Die Zahl der Auspendler ist fast doppelt so hoch wie die der Einpendler und erreicht nahezu die Zahl aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort.

Abbildung 6: Beschäftigtenentwicklung (Beschäftigte am Arbeitsort)



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Abbildung 7: Beschäftigtenentwicklung (Beschäftigte am Arbeitsort) im Vergleich



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

3.3 Nachfrageentwicklung und Flächenbedarf

Mit Entwicklung des Gewerbegebiets „Bühl“ ab 2006 konnten 13 Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 3 ha vermarktet werden, von denen bis heute zwei Grundstücke noch nicht bebaut werden konnten. Diese werden von den Betrieben für die eigene Entwicklung zurückgehalten.

Aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung der Gewerbebetriebe in Hochdorf wurden seit 2010 vermehrt Anfragen zu gewerblichen Bauflächen bei der Gemeindeverwaltung getätigt. Da im rechtskräftigen FNP keine Reserveflächen für gewerbliche Flächen mehr enthalten sind, konnten in Hochdorf kurzfristig keine neuen Gewerbegebiete entwickelt werden. Somit fand und findet die gewerbliche Entwicklung überwiegend im Bestand statt. In den letzten Jahren ist es gelungen, zwei noch freie Grundstücke im Gewerbegebiet „Bühl“ zur Bebauung zu bringen.

Im Jahr 2016 erstellte die Gemeindeverwaltung eine Umfrage bei allen ortsansässigen Gewerbetreibenden zur Ermittlung des Gesamtbedarfs an Erweiterungsflächen in Hochdorf. Die damalige Umfrage hat einen Gesamtbedarf von ca. 3,5 ha an gewerblichen (und gemischten) Bauflächen ergeben, sodass die Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt entschied, den Flächennutzungsplan zu ändern und ein neues Gewerbegebiet („Mittleres Feld“) auszuweisen. Das Änderungsverfahren konnte aus mehreren Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden. Aufgrund von fehlenden Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in Hochdorf kam es zu Abwanderungen von Gewerbebetrieben, u.a. auch in das neue Gewerbegebiet in Albershausen.

Um einer weiteren Abwanderung der Hochdorfer Betriebe entgegenzusteuern, soll ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das auch von der Nähe zum bestehenden profitiert.

Zur Aktualisierung und Verifizierung des bestehenden Bedarfs hat die Gemeindeverwaltung Hochdorf eine erneute Umfrage bei den ortsansässigen Betrieben im Frühjahr 2019 durchgeführt. Diese erneute Erhebung ergab eine Verschärfung der Bedarfssituation. Der Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen belief sich auf ca. 4,1 ha (netto).

Das Umfrageergebnis wurde im August/ September durch die Gemeindeverwaltung in persönlichen Gesprächen durch Herrn Bürgermeister validiert. Das Ergebnis der Umfrage sowie der Erkenntnisse aus den persönlichen Gesprächen sind in der folgenden Liste (Tabelle 5) zusammengestellt.

Die Gespräche haben aufgezeigt, dass sich die Betriebe nach der Hochphase der Pandemie langsam erholen und weiterhin Betriebserweiterungen verfolgen.

Die Aktualisierung des vorhergehenden Umfrageergebnisses ergab einen Gesamtbedarf (Gewerbe- und Mischgebiet) von ca. 4,8 ha (Nettofläche). Der Bruttoflächenbedarf dürfte damit momentan bei rund 6 ha liegen. Dieser Bedarf bezieht sich auf die aktuelle Situation der Betriebe und meint nicht den Gesamtbedarf im Sinne der Eigenentwicklung für die kommenden 15 Jahre.

Tabelle 5: Auswertung der Bedarfe der Hochdorfer Gewerbebetriebe

Bedarfsumfrage bei Hochdorfer Gewerbetreibenden 2019 und August/ September 2020 (persönliche Gespräche mit Herrn Bürgermeister Kuttler)

Betriebe mit angemeldetem Gewerbeflächenbedarf

Name des Betriebes (anonymisiert)	Branche	Flächenbedarf Grundstück	Flächenbedarf Immobilie	Berücksichtigung in der Bedarfsermittlung der 5. Änderung des FNP		zeitliche Realisierung (Stand Frühjahr 2019)
				Ansatz GE	Ansatz MI	
	Metallverarbeitung, Maschinen- und Anlagenbau	15.000-20.000 m ²		20.000		so schnell wie möglich
	Dichtungstechnik, Hersteller/ Fabrikant	3.000-5.000 m ²		5.000		1-2 Jahre sehr dringend, Wegzug denkbar
	Metallverarbeitung	ca. 3.200 m ²		3.200		
	Anlagenbau/ Metallverarbeitung	3.500-4.000 m ²		4.000		2020-2021
	Handwerk und Baugewerbe	2.000		2.000		so schnell wie möglich
	Handwerk und Baugewerbe	1000 m ²		1.000		so schnell wie möglich
	Metallverarbeitung	2.000 m ² -3.000 m ²		3.000		2-3 Jahre
	Metallverarbeitung	1.500-2.000		2.000		2-4 Jahre
	Keramikzeugnisse/ Industrie	1.000		1.000		bis Ende 2022
	Spielwaren	ca. 1000 m ²		1.000		2-5 Jahre
	Handwerk und Baugewerbe	ca. 800 m ²		800		so schnell wie möglich
	Handwerk und Baugewerbe	800 m ²		800		
	Handwerk und Baugewerbe	ca. 300-500 m ²		500		2 Jahre
	Dienstleistung	600-800 m ²	200 m ²	800		
	Dienstleistung	ca. 800-1000 m ²		1.000		3 Jahre
	Kfz und Zubehör	200 m ²			200	so schnell wie möglich
	Gastronomie	ca. 500 m ²			500	2 Jahre
	Dienstleistung	500-600 m ²			600	2020-2023
	Handwerk und Baugewerbe	351 m ²			350	
	Werbebedarf		100 m ²		220	1-2 Jahre
	Dienstleistung		75 m ²		160	
	Dienstleistung		65 m ²		140	
SUMME				46.100	2.170	

Erhebung: Gemeinde Hochdorf

Auswertung: schreiberplan, Stuttgart (Stand: 03.11.2020)

Hinweis: Bei Angaben von Flächenspannen wurde der höhere Wert angesetzt. Flächenbedarfe für Räume wurden auf BGF mit dem Faktor 1,3 hochgerechnet und dann auf eine Grundstücksfläche in einem Mischgebiet bei einer GRZ von 0,6 (Faktor 1,67). Die ermittelte Größe wird gerundet.

3.4 Reserveflächen für Gewerbe und Baulücken

Das bestehende Gewerbegebiet ist sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan in gleicher Abgrenzung dargestellt. Alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind in die verbindliche Bauleitplanung überführt und entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind keine Flächenreserven für eine gewerbliche Nutzung mehr verfügbar.

In dem Gebiet sind noch drei nicht bebaute Flächen in einer Größe von ca. 6.800 m² vorhanden (siehe Abbildung 8), eine der Flächen (Nr. 1, ca. 2.900 m²) wird in einem Teilbereich von einem Gewerbebetrieb (der auch einen Bedarf an Gewerbeflächen angemeldet hat) gepachtet. Diese drei Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die Flächen werden für die eigene Betriebserweiterung bzw. -entwicklung zurückgehalten, sodass diese nicht für andere Betriebe (die einen Bedarf angemeldet haben) nicht zur Verfügung stehen.

Durch Herrn Bürgermeister Kuttler erfolgt jährlich eine Ansprache der Eigentümer bezüglich einer Verkaufsbereitschaft oder einer möglichen baulichen Entwicklung der unbebauten Grundstücke.

3.5 Zusammenstellung des aktuellen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen

Unter Beachtung der Flächenpotenziale ergibt sich folgender aktueller Flächenbedarf.

Tabelle 6: Fazit Gewerbeflächenbedarf

	Ermittelter Gewerbeflächenbedarf	6,0 ha
-	Baulücken von ca. 0,68 ha (stehen für andere Betriebe nicht dauerhaft zur Verfügung)	-
-	Vorgriffsflächen: keine	-
-	Reserveflächen: keine	-
=	Bedarf gewerbliche Bauflächen	= 6,0 ha

Abbildung 8: Unbebaute Flächen im bestehenden Gewerbegebiet



3.6 Planung

Zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets am östlichen Ortsrand von Hochdorf soll der Flächennutzungsplan geändert werden und zukünftig eine gemischte Baufläche sowie gewerbliche Bauflächen darstellen. Mit Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 0,7 ha gemischte Baufläche, ca. 4,0 ha gewerbliche Baufläche und ca. 0,9 ha Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (jeweils brutto) neu ausgewiesen.

Zur Deckung des hohen Bedarfs ortsansässiger Gewerbebetriebe ist dringend die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Die Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Größe der gewerblichen Bauflächen von ca. 4 ha (brutto) zuzüglich 50 % der gemischten Baufläche von ca. 0,3 ha. Der parallel aufzustellende Bebauungsplan „Mittleres Feld“ wird für das geplante Gewerbegebiet eine Nettofläche von ca. 3,5 ha + 0,3 ha Mischgebiet (=3,8 ha) ausweisen.

Damit kann nur ein Teil des ermittelten Bedarfs von ca. 6 ha für die Hochdorfer Unternehmen/ Betriebe am neuen Standort gedeckt werden. Um den verbleibenden Bedarf zu decken, ist die Aktivierung weiterer z.B. freiwerdenden Flächen im bestehenden Gewerbegebiet zu betreiben. Bei anhaltender guter wirtschaftlicher Entwicklung der Hochdorfer Unternehmen, wird voraussichtlich die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen erforderlich.

Nutzungszone
(Festsetzungen gem. Planentwurf)

Art der baulichen Nutzung: ORF

Dachform: Bauweise

Passive Schutzmaßnahmen

Bus

Rohrdorfer Straße

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

1482

1483

1484

1485

1486

1487

1488

1489

1490

1491

1492

1493

1494

1495

1496

1497

1498

1499

1500

1501

1502

1503

1504

1505

1506

1507

1508

1509

1510

1511

1512

1513

1514

1515

1516

1517

1518

1519

1520

1521

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1529

1530

1531

1532

1533

1534

1535

1536

1537

1538

1539

1540

1541

1542

1543

1544

1545

1546

1547

1548

1549

1550

1551

1552

1553

1554

1555

1556

1557

1558

1559

1560

1561

1562

1563

1564

1565

1566

1567

1568

1569

1570

1571

1572

1573

1574

1575

1576

1577

1578

1579

1580

1581

1582

1583

1584

1585

1586

1587

1588

1589

1590

1591

1592

1593

1594

1595

1596

1597

1598

1599

1600

1601

1602

1603

1604

1605

1606

1607

1608

1609

1610

1611

1612

1613

1614

1615

1616

1617

1618

1619

1620

1621

1622

1623

1624

1625

1626

1627

1628

1629

1630

1631

1632

1633

1634

1635

1636

1637

1638

1639

1640

1641

1642

1643

1644

1645

1646

1647

1648

1649

1650

1651

1652

1653

1654

1655

1656

1657

1658

1659

1660

1661

1662

1663

1664

1665

1666

1667

1668

1669

1670

1671

1672