

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/077

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ:
 Datum: 17.05.2019

Fachforum Flächennutzungsplan 2035 - Rückkopplung der Ziele

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	22.07.2019
Ortschaftsrat Lindorf	Anhörung	öffentlich	15.07.2019
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	15.07.2019
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	15.07.2019
Technik- und Umweltausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	17.07.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2019

ANLAGEN

- Anlage 01 - Schema Verfahrensstruktur Fachforum FNP 2035 (ö)
- Anlage 02 - Zielabschichtung Fachforum FNP 2035 (ö)
- Anlage 03 - Ziele wohnbauliche Entwicklung (ö)
- Anlage 04 - Ziele gewererbliche Entwicklung (ö)
- Anlage 05 - Ziele Natur und Landschaft (ö)
- Anlage 06 - Plausibilitätsnachweis_20190613 (ö)

BEZUG

1. Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 08.11.2017, § 64 ö, TA-UA/2017/059
2. Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2018, § 146 ö, GR/2018/130

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
 Mitzeichnung von: 310, BM, EBM, OVJES, OVLI, OVNAB, OVOE, REF

Matt-Heidecker
 Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: €

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den Ausführungen zu den ersten drei Fachforen Flächennutzungsplan 2035.
2. Zustimmung zu den qualitativen Zielen und Kriterien des Flächennutzungsplanes 2035 in den Handlungsbereichen wohnbauliche Entwicklung, gewerbliche Entwicklung und Landschaft.
3. Zustimmung zum quantitativen Bedarf der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung, um mit diesem im Rahmen des 4. und 5. Fachforums Flächennutzungsplan weiterarbeiten zu können.

ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der ersten drei Sitzungen des Fachforums Flächennutzungsplan 2035 wurden die Teilnehmer auf gleichen Wissensstand gebracht und qualitative Ziele für die Handlungsbereichen wohnbauliche Entwicklung, gewerbliche Entwicklung und Landschaft entwickelt. Diese werden wie am 12.12.2018 vom Gemeinderat beschlossen mit selbigem nun rückgekoppelt.

Zur weiteren konstruktiven Arbeit im Fachforum soll ein realistischer quantitativer Bedarf für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung vom Gemeinderat vorgegeben werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Sachstand:

Der Gemeinderat hat am 12.12.2018 beschlossen im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor dem Einstieg in das formelle Verfahren ein Beteiligungsprozess durchzuführen, um gemeinsam Ziele festzulegen und die Akzeptanz des Prozesses in der Bürgerschaft zu verankern und diese vor der Sommerpause im Gremium rückzukoppeln (vgl. GR/2018/130 und Anlage 01).

Das 1. Fachforum Flächennutzungsplan fand am 15.03.2019 statt. Ziel der Veranstaltung war es die Teilnehmer auf einen gleichen Nenner zu bringen und den dialogischen Prozess anzustoßen. Hierzu dienten die Referaten zum Instrument des Flächennutzungsplanes, zur wohnbaulichen Entwicklung, zur Gewerbeentwicklung, zum Landschaftsplan und zur Mobilität als Input für alle Teilnehmer. Anhand von Arbeitstischen konnten die Erkenntnisse vertieft werden und Rückfragen an die Referenten aus der Fachverwaltung und den externen Büros gestellt werden.

Es hat sich gezeigt, dass die ausgewählten Bürgerinnen und Bürger sich im Fachforum gut zu Recht finden und keine Berührungsängste gegenüber den institutionellen Vertretern haben. Es herrschte eine durchweg positive Stimmung bei allen Beteiligten.

Das 2. Fachforum am 09.05.2019 beschäftigte sich mit den qualitativen Zielen der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung. Im 3. Fachforum am 06.06.2019 wurden die qualitativen Ziele des Landschaftsplanes entwickelt.

Zielabschichtung:

In Vorbereitung der Veranstaltungen hat sich gezeigt, dass es eine Vielzahl von Zielen in den jeweiligen Handlungsbereichen geben kann. Diese sollten jedoch abgeschichtet auf unterschiedlichen Zielebenen verstanden werden (vgl. Anlage 02).

Folgende Zielebenen wurden dabei herausgearbeitet, die sich in ihrer Detaillierung verschärfen:

- Grundsätzliche Ziele aus dem Verhältnis als Mittelzentrum zur Raumschaft
- Strategische Ziele
- Standörtliche Ziele

Ergänzend hierzu wurden bereits Kriterien für die Ausweisung im Zuge des FNP 2035 erarbeitet, die später bei den Quantitäten und der Prüfung von Flächen angesetzt werden sollen. Abgerundet wird die Abschichtung durch die qualitativen Maßnahmen, die über den FNP hinausgehen und die im Themenspeicher über das Fachforum hinaus den Prozess begleiten und ggf. an entsprechender Stelle eingearbeitet werden können.

Es stellen sich aus dem Fachforum folgende Ziele, Kriterien und quantitative Maßnahmen ein:

Ziele wohnbauliche Entwicklung:

Die vom Fachforum erarbeiteten Ziele, Kriterien und Maßnahmen sind der folgenden Grafik bzw. der Anlage 03 der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

	Grundsätzliche Ziele aus dem Verhältnis als Mittelzentrum zur Raumschaft	Strategische Ziele	Standörtliche Ziele	Kriterien für die Ausweisung im Zuge des FNP 2035	Mögliche qualitative Maßnahmen (Themenspeicher)
Wohnbauliche Entwicklung	1.1 Die Stadt Kirchheim / Teck ist sich der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe und ihrer regionalen und kommunalen Verantwortung zur nachhaltigen Schaffung von ergänzendem Wohnraum bewusst.	2.1 Die zukünftige wohnbauliche Entwicklung auf einen breiten Mix aus differenzierten und durchmischten Wohnstandorten und Wohntypologien ausrichten um bedarfsgerecht Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen (arm, reich, jung, alt, inklusiv, verschiedene Lebensformen, urban, peripher, etc.) bereitzustellen	3.1 Alle Optionen der wohnbaulichen Innenentwicklung nutzen und unterstützen. Dabei die „doppelte Innenentwicklung“ als Ziel verfolgen, d.h. wohnbauliche Entwicklung wie auch die Qualifizierung bestehender bzw. auch Schaffung neuer Freiräume	4.1 Verflechtungsstruktur des Gesamtbedarfs (Kernstadt / Teilorte)	5.1 Baulückenbörse
	1.2 Dabei werden entsprechend der regionalplanerischen Anforderungen differenzierte Entwicklungsstrategien verfolgt	2.2 Stärkere Förderung bezahlbaren Wohnraums	3.2 Entwicklungsstandorte mit einem klaren wohnbaulichen Entwicklungsziel belegen (Dichte, Typologien, Zielgruppen) und dieses weitestmöglich rechtlich absichern.	4.2 Verträglichkeit des Standortes mit seinem städtischen / dörflichen Umfeld, Angemessenheit / Maßstäblichkeit	5.2 Unterstützung der Rochade zum Freimachen von Bestandsimmobilien und zur Erhöhung des Ausnutzungsgrads von Bestandsiedlungsbereichen.
	- Dichte, urbane Quartiersentwicklungen im Kontext einer Mischung aus Geschosswohnungsbau und verdichteten Individualwohnformen in der Kernstadt, dem regionalbedeutsamen Wohnungsbauverpunkt, und entlang der leistungsfähigen schienengebundenen ÖPNV-Infrastruktur	2.3 Den Zusammenhalt der Gesellschaft über eine ausgeglichene wohnbauliche Gesamtentwicklung stärken und eine weitere Segregation vermeiden.	3.3 Neben kleinteiligen Entwicklungsoptionen auch quantitativ wirksame räumliche Entwicklungen forcieren und diese unter Zugrundelegen eines übergreifenden Gesamtkonzeptes abschnittsweise erschließen, ggf. auch interkommunale Flächenentwicklungen planen	4.3 Qualität des wohnbaulichen Standortes für ein gesundes Wohnen	5.3 Bauleitplanische Steuerung der Ausnutzung von Bestandsgebieten, Überarbeitung älterer Baulandpläne im Hinblick auf aktuelle Wohnbedürfnisse und Lebenserfordernisse
		2.4 Die kommunikativen Anstrengungen, Baulücken zu schließen und Leerstände aufzuheben, im Sinne der Innenentwicklung weiterführen. Dabei rechtliche Möglichkeiten ausschöpfen.	3.4 Optionen der Umstrukturierung von innerörtlich liegenden Bestandsverbleibebieten zu gemischten Bauflächen verbunden auch mit einer Wohnfunktion kritisch prüfen	4.4 Empfindlichkeit des Kulturlandschaftsraums und des Naturraums, Eingriffstiefe in landschaftliche Produktion, vorhandene Ausgleichsoptionen	5.4 Neugestaltung des Straßenraums und des öffentlichen Raums in Bestandsquartieren zur Verbesserung der Kommunikation und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Erfordernisse
	- Den dörflichen Strukturen angemessene wohnbauliche Entwicklungen in den Stadtteilen unter Wahrung des jeweiligen individuellen Charakters	2.5 Bestandswohngebiete offensiv weiterentwickeln, um sie an die aktuellen Wohn- und Lebensbedürfnisse anzupassen und dabei den „Kirchheimer Maßstab“ wahren.		4.5 Infrastruktureller Aufwand, Wirtschaftlichkeit einer Erschließung (besonders im Hinblick auf das Ziel bezahlbaren Wohnens)	5.5 Aktive Baulandpolitik, Leerstandsaktivierung, Neuerschließung von Wohnquartieren nur bei Eigentum der Stadt
		2.6 In ihrem Charakter sollen möglichst gemischte Quartiere mit einer hohen Aufenthaltsqualität und urbanen Nutzungsmischungen entwickelt werden.		4.6 Nähe zu leistungsfähigen ÖPNV-Angeboten	5.6 Förderung der Konzeptvergabe zur Sicherstellung einer Durchmischung von Quartieren
		2.7 Wohnangebote in den Teilorten neben dem Individualwohnen auch an geeigneter Stelle auf den Geschosswohnungsbau beziehen, um das Wohnen in jedem Alter im Stadtteil zu fördern.		4.7 Nähe / Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten	5.7 Breitbandausbau
		2.8 Zur Umsetzung von barrierefreiem Wohnraum werden dabei auch veränderte Maßstäblichkeiten an geeigneten Orten zu akzeptieren sein.		4.8 Puffrühige Anbindung Kita / Radwegenführung Schule	
		2.9 Die Wohnqualität aktiv über ein attraktives und kommunikatives Wohnumfeld stärken.		4.9 Vorhandene Kapazitäten sozialer Betreuungs- und Bildungseinrichtungen	
		2.10 Ökologische und klimatische Belange wie auch die Belange des Hochwasser- und Bodenschutzes aktiv der wohnbaulichen Entwicklung zugrunde legen. Den energetischen Standard von Wohngebäuden über die heutigen Standards hinausgehend zukunftsweisend einfordern und entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung treffen.		4.10 Vermeidung von langfristigen Konfliktsituationen durch abzuhängende Gemengelagen	

Ziele gewerbliche Entwicklung:

Die vom Fachforum erarbeiteten Ziele, Kriterien und Maßnahmen sind der folgenden Grafik bzw. der Anlage 04 der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

	Grundsätzliche Ziele aus dem Verhältnis als Mittelzentrum zur Raumschaft	Strategische Ziele	Standörtliche Ziele	Kriterien für die Ausweisung im Zuge des FNP 2035	Mögliche qualitative Maßnahmen (Themenspeicher)
Gewerbe	1.1 Die Stadt Kirchheim / Teck ist sich in ihrer mittelfunktionalen Funktion der Sicherung und Entwicklung des Arbeitsplatz- und Wirtschaftsstandortes wie auch den damit verbundenen Aufgaben bewusst und kommt diesem nach.	2.1 Ein wirtschaftliches Profil für Kirchheim entwickeln, Arbeitsplätze in möglichst allen Wirtschaftssektoren und Qualifikationsstellen sichern und das Arbeitsplatzangebot im Querschnitt weiterentwickeln. 2.2 Bestandsgebiete aufwerten / qualifizieren, vorhandene Betriebe in der Stadt halten und ihnen im Bestand wie auch auf neuen Flächen benötigte Entwicklungsoptionen bieten.	3.1 Gewerbliche Flächenpotenziale im Bestand aktivieren (Baulücken, Leerstände) und attraktivieren (Rahmenbedingungen verbessern). 3.2 Die Umstrukturierung von gewerblichen Bestandsflächen fördern und planerisch begleiten.	4.1 Standortliche Grundvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung (Topografie, Geologie, Flächenbeschaffenheit, Gesamtgröße, entwickelbare Kubaturen / Höhen)	5.1 Erweiterungsmöglichkeiten von unterschiedlicher Flächengröße schaffen
	1.2 Im Rahmen des Flächennutzungsplans sollen einerseits quantitativ angemessene und qualitativ adäquate Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung bereitgestellt und die Qualifizierung und Umstrukturierung des gewerblichen Bestands als Ziel definiert werden.	2.3 Neuen Betrieben im gewerblichen Profil der Stadt Kirchheim/Teck Raum für Ansiedlungen geben, dabei den Fokus setzen auf innovative Betriebe mit geringem Flächenverbrauch und hoher Arbeitsplatzdichte ansiedeln.	3.3 Gewerbestandorte zonieren und Konfliktsituationen mit angrenzenden Nutzungen vermeiden / entschärfen.	4.2 Qualität der Anbindung an überörtliche Verkehrsstrassen für den gewerblichen Verkehr	5.2 Flächeneffizienz erhöhen: Parkierung stapeln / gemeinschaftliche Anlagen / Erhöhung der Geschosshöhen, Stapelung von Nutzungen
	1.3 In der gewerblichen Entwicklung soll sowohl Firmen und Betrieben im Bestand wie auch solchen aus der Region und darüber hinaus ein ausreichendes Entwicklungspotenzial gegeben werden.	2.4 Über die Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Kirchheim/Teck die steuerlichen Einnahmen absichern und damit eine investive Handlungsfähigkeit bewahren. 2.5 Die Handels- und Einzelhandelsfunktion sichern und Kirchheim / Teck als attraktive Einkaufsstadt weiterentwickeln, dabei den individuellen Charakter Kirchheims als Marktstandorte und die Charaktere seiner Teillorte wahren.	3.4 Weitere gewerbliche Flächen im Sinne einer Angebotsplanung an geeigneten, regional wettbewerbsfähigen Standorten entwickeln, dabei auch eine leistungsfähige Anbindung an die Autobahn für gewerbliche Verkehre gewährleisten und die Erreichbarkeit der Standorte für Kunden / Mitarbeiter*innen für alle Mobilitätsformen gewährleisten. 3.5 In der Standortentwicklung in der Summe über differenzierte Standortstrukturen einen breiten Branchenmix ansprechen.	4.3 Verträglichkeit des Standortes mit seinem städtischen Umfeld 4.4 Empfindlichkeit des Kulturlandschaftsraums und des Naturraums, Eingriffsintensität in landwirtschaftliche Produktion, vorhandene Ausgleichsoptionen	5.3 Gemengelage klären 5.4 Bedarfsonientierter Ausbau des ÖPNV und neue Mobilitätsformen
	1.4 Die gewerblichen Entwicklungsstandorte sind in Ihrer Auswahl eng mit der Frage der Sicherung eines angemessenen Wohn- und Erholungsumfelds, mit Mobilitätsbelangen wie auch mit ökologischen Belangen und Belangen der Landwirtschaft abzuwägen.	2.6 Die Nahversorgungssituation im Wohnfeld sichern und standortlich ergänzen.	3.6 Ein für die Bevölkerung erreichbares Angebot für die Grundversorgung definieren und planerisch entwickeln sowohl für die Kirchheimer Stadtteile wie auch die Teillorte.	4.5 Infrastruktureller Aufwand, Wirtschaftlichkeit einer Erschließung v.a. entlang der vorhandenen Entwicklungsachsen 4.6 Angebote des ÖPNV im erreichbaren räumlichen Umfeld / Frequenz des ÖPNV	5.5 Qualität der Standorte erhöhen: Begleitgrün, Straßenraum, Gestaltqualität des Öffentlichen Raums, Maßnahmen zur Unterstützung der Adressbildung, Breitbandausbau 5.6 Bauleitplanerische Steuerung der Ausnutzung, Überarbeitung älterer Bebauungspläne
		2.7 Wirtschaftlichen Strukturwandel unterstützen.	3.7 Über die Sicherung der Grundversorgung die Stadtteile attraktivieren und das Wohnen im Alter in den Stadtteilen unterstützen.	4.7 Erreichbarkeit des Standortes für alle Mobilitätsformen gewährleisten, Lage des Standortes zur Stadt	5.7 Ergänzungstandorte nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte 5.8 Gewerbe-Cluster bilden (lautleise, Technologie/Produktion)

Ziele Natur und Landschaft:

Die vom Fachforum erarbeiteten Ziele, Kriterien und Maßnahmen sind der folgenden Grafik bzw. der Anlage 05 der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

	Grundsätzliche Ziele aus dem Verhältnis als Mittelzentrum zur Raumschaft	Strategische Ziele	Standörtliche Ziele	Kriterien für die Ausweisung im Zuge des FNP 2035	Mögliche qualitative Maßnahmen (Themenspeicher)														
Natur und Landschaft	1.1 Die nachhaltige, dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist zu gewährleisten	2.1 Zieltyp SE - Sicherung und Erhalt der Landschaft in ihrer Vielfalt	3.1 SE1 - Erhalt der Streuobstwiesen-Landschaften im Albvorland	4.1 Flächenverfügbarkeit	5.1 Sicherung von Luftleitbahnen														
	1.2 Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts		3.2 SE2 - Erhalt und Sicherung der naturnahen Abschnitte der Fließgewässer (inner- und außerorts) sowie deren zugehörige Auenbereiche	4.2 Bestehende Nutzungsansprüche, z.B. Vorrangflächen für die Landwirtschaft	5.2 Bereiche mit höherer bioklimatischer Belastung														
		1.3 Mit Fläche (e und Boden) ist sparsam, schonend haushälterisch umzugehen	2.2 Zieltyp EU – Entwicklung und Umgestaltung	3.3 SE3 - Erhalt hochwertiger Grünlandbestände sowie innerstädtischer Grünbereiche	4.3 Übergeordneter Biotopverbund, Maßnahmenverbund über den Verwaltungsraum hinaus, auch interkommunale Zusammenarbeit	5.3 Berücksichtigung siedlungsklimatischer Belange													
	3.4 SE4 - Erhalt und Förderung der Flora und Fauna und damit der Wohlfahrts-wirkung der Wälder			4.4 Klimatische Abhängigkeiten, Veränderungen außerhalb des Verwaltungsraumes können Einfluss haben, Veränderungen im Verwaltungsraum können Einfluss nach außen entwickeln. Stichwort Kaltluftabfluss			5.4 (Bewusstseins-) Bildung / Erziehung zu Bedeutung von Nachhaltigkeit von Natur und Landschaft, u.a. zu Anbau, Nutzen etc. von Streuobstwiesen, zum Klimawandel oder zu der sich verändernden, dynamischen Landschaft												
1.4 Ziel des Immissions-schutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen		3.5 SE5 - Erhalt und Sicherung klimatisch wirksamer Bereiche	3.6 SE6 - Erhalt von Einzelementen in der Landschaft	3.7 SE7 - Erhalt der Landschaftsbereiche mit besonderer Landschaftsbildqualität und bedeutender Erholungsnutzung	3.8 SE8 - Schutz der Böden vor Erosion / Schutz der Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft	3.9 SE9 - Erhalt und Sicherung der bäuerlichen Land-wirtschaft und damit der lokalen Lebensmittelproduktion	3.10 EU1 - Erhöhung der Biotopqualität und Artenvielfalt in der genutzten Agrarlandschaft und im Siedlungsraum	3.11 EU2 - Verbesserung der Niederschlags-wasserretention in der Landschaft wie auch innerorts	3.12 EU3 - Restaurierung abgängiger Streuobstwiesen	3.13 EU4 - Entwicklung artenreicher Grünlandbestände und innerstädtischer Grünbereiche	3.14 EU5 - Naturnahe Gestaltung beeinträchtigter Fließgewässer-strecken und der zugehörigen Auenbereiche	3.15 EU6 - Verbesserung der land-wirtschaftlichen Bonität und der Bodenfunktionen auf Böden mit geringer Leistungsfähigkeit	3.16 EU7 - Verbessern der Erholungsmöglichkeiten und der Umweltbildung	3.17 EU8 - Aufwertung des Landschaftsbildes sowie Gestaltung der Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft					

Exkurs Mobilität:

Zum 1. Fachforum Flächennutzungsplan wurde zu den o.g. Handlungsbereichen auch das Feld der Mobilität aufgeworfen. In den Vorbereitungen zu den weiteren Fachforen wurde jedoch deutlich, dass das Thema zwar eine wichtige Rolle besitzt, jedoch nicht als separater Handlungsbereich zu sehen ist.

Mobilität hat keinen Selbstzweck sondern ist eine Notwendigkeit. Sie hat lediglich eine dienende Funktion um die jeweiligen Gebiete und Nutzungen (Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Einkauf, Erholung, etc.) miteinander zu verbinden. Je weiter die Nutzungen auseinander liegen, desto mehr Verkehr wird geschaffen, weshalb das Leitbild der kompakten Stadt aus städtebaulicher Sicht anzustreben ist.

Eine strikte Funktionstrennung ist heutzutage nicht mehr notwendig, da es durch die technische Entwicklung der postindustriellen Zeit nur noch ganz wenige Betriebe bzw. Branchen gibt, die aus der Stadt an die Peripherie gelagert werden müssen.

Die notwendigen Verkehre sollen daher auf umwelt-, menschen- und stadtverträgliche Verkehrsträger gelenkt werden.

Quantitativer Bedarf:

Damit die Teilnehmer des Fachforums in den nächsten Sitzungen nicht im „luftleeren Raum“ diskutieren und von einer utopischen und nicht realen Bedarfsmenge ausgehen, wird für die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung eine Richtlinie vom Gemeinderat benötigt.

Wohnbauliche Entwicklung:

Die derzeit gute Konjunktur und Innenentwicklungspotenzialflächen führen zu einer intensiven baulichen Entwicklung (ca. 1200 neue Wohneinheiten in den nächsten Jahren), die in den nächsten Jahren einen überdurchschnittlich starken Bevölkerungszuwachs als Folge haben wird. In Annahme, dass die neuen Wohneinheiten zur Hälfte von schon in Kirchheim lebenden Personen bezogen werden, machen an anderer Stelle in der Stadt Wohnraum frei. Dieser freiwerdende Wohnraum ist aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht ebenfalls wieder zu belegen.

Da sich aller Voraussicht auch auf dem Wohnungsmarkt eine stagnierende Entwicklung einstellen wird, soll über den Gesamtbetrachtungszeitraum des Flächennutzungsplans die Hauptvariante angenommen werden.

Vergleicht man weiterhin die tatsächliche Entwicklung aus den Jahren 2014 bis 2017 mit den dafür prognostizierten Werten zeigt sich, dass diese Entwicklung der Hauptvariante am nächsten kommt.

Der Plausibilitätsnachweis basiert daher auf den Zahlen des statistischen Landesamtes aus der Hauptvariante.

Es ergibt sich ein relativer Bedarf von 33,32 ha. Von dieser relativen Zahl sind die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht aktivierten Flächen, die Innenentwicklungspotenzialflächen, die Baulücke mit 50 % Aktivierungspotenzial und die aus den § 13 a BauGB nachzuführenden Flächen abzuziehen um den absoluten Flächenbedarf zu erhalten.

Die Verwaltung schlägt vor, bereits vorhandene Flächen, die in den letzten Jahren nicht entwickelt werden konnten aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen (Haarlet, Hungerberg, östlich der Braike) und den Bereich des Schafhof IV auf die Arrondierung entlang der Aufstiegsstraße zu beschränken.

Somit würde sich für die wohnbauliche Entwicklung ein Bedarf für Neuausweisung von ca. 4,82 ha für das Zieljahr 2035 ergeben (siehe Anlage 06).

Die aus dem Rechenmodell des Plausibilitätsnachweises abgeleitete Bedarfszahl dient als erster Anhaltswert. Politisch ist zu entscheiden, ob die situationsbedingten Umstände als Mittelzentrum an einer schienengebundenen Entwicklungsachse, verstärkt in den Bedarf miteinfließen sollen und können oder ob der rechnerische Bedarf an Neuausweisung zusammen mit den Flächenreserven (innerstädtisch wie im Außenbereich) als auskömmlich erachtet wird.

Gewerbliche Entwicklung:

Für die gewerbliche Entwicklung werden aus dem Gewerbeentwicklungsbericht 2017 ca. 41 ha neu auszuweisende Fläche im Zeitraum von 2016 bis 2030 angesetzt, was sich in etwa mit dem Zeitraum des Flächennutzungsplans deckt.

Das derzeit in der Planung befindliche Gewerbegebiet „In der Au“ mit ca. 7 ha, das Filetgrundstück auf dem Hegelesberg mit 2,3 ha und das im Flächennutzungsplan bereits enthalten Gebiete Bohnau-Süd mit ca. 13 ha sollen den Großteil des Bedarfs decken.