

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GA/2020/002
Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

 AZ:
 Datum: 13.10.2020

Flächennutzungsplan 2035 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck, Notzingen
- Zustimmung zum Vorentwurf

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	02.11.2020
Ortschaftsrat Lindorf	Anhörung	öffentlich	02.11.2020
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	02.11.2020
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	02.11.2020
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	04.11.2020
Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	11.11.2020
Gemeinderat Dettingen unter Teck	Vorberatung	öffentlich	16.11.2020
Gemeinderat Notzingen	Vorberatung	öffentlich	16.11.2020
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2020

ANLAGEN

- Anlage 01 - FNP 2035_Vorentwurf_20201012 (ö)
- Anlage 02 - Begründung zum Vorentwurf_20201012 (ö)
- Anlage 03 - Steckbriefe Kirchheim K-01 bis K-47 (ö)
- Anlage 04 - Steckbriefe Ötlingen Ö-01 bis Ö-15 (ö)
- Anlage 05 - Steckbriefe Jesingen - J-01a bis J-08 (ö)
- Anlage 06 - Steckbriefe Nabern Na-01 bis Na-09 (ö)
- Anlage 07 - Steckbriefe Lindorf L-01 bis L-07 (ö)
- Anlage 08 - Steckbriefe Dettingen D-01 bis D-10 (ö)
- Anlage 09 - Steckbriefe Notzingen N-01 bis N-05 (ö)
- Anlage 10 - Übersicht Steckbriefflächen Kirchheim (ö)
- Anlage 11 - Übersicht Steckbriefflächen Dettingen (ö)
- Anlage 12 - Übersicht Steckbriefflächen Notzingen
- Anlage 13 - Landschaftsplan Textteil Vorentwurf Stand Dezember 2019
- Anlage 14 - Pläne 1.1 bis 5.1 zum Landschaftsplan (ö)
- Anlage 15 - Pläne 6.1 bis 7 zum Landschaftsplan (ö)
- Anlage 16 - Tabellen 1.1a bis 6.1a zum Landschaftsplan (ö)

BEZUG

1. Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vom 14.03.2019 (§ 3 ö, Sitzungsvorlage GA/2019/001)
2. Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vom 16.12.2019 (§ 5 ö, Sitzungsvorlage GA/2019/003)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)

Mitzeichnung von: BM, EBM, OVJES, OVLI, OVNAB, OVOE, REF

Dr. Bader
Oberbürgermeister

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)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 3:

Es gibt in der Stadt ausreichend Wohnraum für Menschen in prekärer Situation.

Maßnahme 3.05:

Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes

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:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans werden Gutachten benötigt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Aus dem Flächennutzungsplan werden u.a. Bebauungspläne entwickelt, die entsprechende Kosten nach sich ziehen können.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den bisherigen Beteiligungsschritten.
2. Aufnahme der in der Sitzungsvorlage GA/2020/002 genannten Flächen in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 12.10.2020.
3. Zustimmung zur Begründung vom 12.10.2020 (Entwurf) des Flächennutzungsplans.
4. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die drei beteiligten Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft haben sich über das Jahr 2019 in unterschiedlichen Formaten mit dem Flächennutzungsplan auseinander gesetzt. Diese Prozesse wurden über das Jahr 2020 in allen Kommunen auf den jeweiligen Flächen fortgesetzt. Mit Hilfe der Steckbriefe zu den einzelnen Flächen wird eine fachliche und transparente Darstellung gewährleistet.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Ziel

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 wurde in den letzten 25 Jahren acht Mal mit kleineren Deckblättern geändert und partiell angepasst.

Der Flächennutzungsplan hat nach allgemeinem Planungsgrundsatz einen realistischen Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren. Die partiellen Anpassungen in den letzten Jahren haben zwar ermöglicht, die verbindliche Bauleitplanung dadurch abzuleiten, jedoch ist es nun an der Zeit, eine neue ganzheitliche Konzeption aufzusetzen, die als gesamtheitliche Leitlinie dient und zu einem strategischen Planungsinstrument der Stadtentwicklung wird.

Zielsetzung ist es, die zukünftige städtebauliche Entwicklung anhand von Flächen abzubilden und Angebote zu schaffen. Die Kommunen bzw. die jeweiligen Gemeinderäte entscheiden dann auf Projekt- bzw. Bebauungsplanebene, welche Gebiete wann entwickelt werden.

Sachstand

Die drei beteiligten Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft haben sich über das Jahr 2019 in unterschiedlichen Formaten mit dem Flächennutzungsplan auseinander gesetzt. Diese Prozesse wurden über das Jahr 2020 in allen Kommunen auf den jeweiligen Flächen fortgesetzt.

Jede Kommune hat für sich entsprechende Bedarfe analysiert, Ziele gesetzt und Flächen in den Vorentwurf eingespeist.

Alternativenprüfung

Der Kernteil jedes Flächennutzungsplanverfahrens bildet die Alternativenprüfung. Diese ist notwendig, um die am besten geeigneten Flächen für die jeweiligen Nutzungen auf dem Gemeindegebiet zu finden unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Belangen und Kriterien (übergeordnete Restriktionen, Umweltbelange, soziale Aspekte, ökonomische Aspekte und Mobilität).

Die Verwaltungsgemeinschaft hat sich daraufhin verständigt, diese fachliche Einschätzung anhand von Steckbriefen darzustellen, um für die Entscheidungsträger, die Öffentlichkeit und die Behörden einen transparenten Weg darzustellen.

Die Gesamtbewertung am Ende jedes Steckbriefes stellt die fachliche Gesamtsicht aller Einzelkriterien dar und ordnet die Fläche einer der folgenden Kategorien zu:

	Kategorie VI:	Fläche ist bereits im FNP enthalten
	Kategorie V:	Fläche ist als Berichtigung zu betragen
	Kategorie IV:	Übergeordnete Restriktionen erschweren eine Entwicklung enorm
	Kategorie III:	Gesamteignung kritisch
	Kategorie II:	Gesamteignung mittel
	Kategorie I:	Gesamteignung gut

- In der Kategorie VI (blau) sind alle Flächen enthalten, die keine direkten Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan haben. Hierunter fallen bspw. alle Flächen, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ein Nachverdichtungspotenzial im besiedelten Bereich zum Gegenstand haben. Zur Erreichung dieses Ziel ist nicht das Flächennutzungsplanverfahren relevant, sondern das Ziel kann durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung erreicht werden.
- Die Kategorie V (lila) zeigt alle Flächen, die als sogenannte Berichtigung im Flächennutzungsplan Einzug erhalten. Das BauGB ermöglicht Bebauungspläne in kleinerem Umfang nach § 13 a BauGB zu entwickeln, die nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Diese Flächen müssen jedoch bei einer folgenden Flächennutzungsplanänderung oder -neuaufstellung berichtigt werden. Die Abwägung der Belange und die Ermittlung der Bedarfe wurden hier bereits auf der Bebauungsplanebene abgearbeitet.
- Die Kategorie IV (rot) bildet die Flächen ab, bei denen eine Entwicklung nur äußerst schwer vorstellbar ist bzw. aufgrund übergeordneter Restriktionen – bspw. Landschaftsschutzgebiet, etc. nur mit immensem Aufwand erfolgen kann oder sogar komplett ausscheidet.
- Die Kategorie III (orange) stellt die Flächen dar, die streitbar sind. Die überwiegende Anzahl der Kriterien zeigt an, dass eine Realisierung nur mit entsprechendem Aufwand verbunden ist.
- Die Kategorie II (gelb) bildet die Flächen ab, die überwiegend geeignet sind und mit vertretbarem Aufwand realisiert werden können.
- In der Kategorie I (grün) werden alle Flächen aufgeführt, bei denen von einer Realisierung ohne größere Probleme ausgegangen wird.

Eine detaillierte Bewertung aller Flächen ist den Steckbriefen zu entnehmen und liegt der Sitzungsvorlage bei.

Flächenauswahl

Jede Kommune stellt ihren eigenen Flächenbedarf dar und weist entsprechende Flächen auf ihrer Gemarkung aus und kann nur diese beeinflussen. Jeder der drei Gemeinderäte gibt einen entsprechenden Auftrag an den Gemeinsamen Ausschuss zur Beschlussfassung.

Kirchheim unter Teck

Der Gemeinderat wurde am 18. und 19.09.2020 zu einem Workshop geladen. Hier wurden die Bedarfe für Wohnen auf Basis des Hinweispapiers des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit 25,61 ha und für Gewerbe auf Basis des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit 40,8 ha dargelegt, sowie die Gesamtheit der auf Kirchheimer Markung befindlichen Flächen vorgestellt (vgl. Begründung). Die Gemeinderatsmitglieder erarbeiteten in ihren Fraktionen und Gruppierungen Flächenvorschläge aus, die sich mit den Bedarfen decken und in den Vorentwurf eingehen sollen.

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Flächen in den Vorentwurf aufzunehmen:

Begründung der Auswahl an Wohnbauflächen Kirchheim unter Teck:

Die ausgewählten Flächen sind im Wesentlichen Flächen, die der Alternativenprüfung der Kategorien I und II entsprechen und somit gut entwickelbar sind. Es konnten alle Flächen aus der Kategorie I in die Neuaufstellung mit aufgenommen werden, was als positives Signal im Sinne einer umsichtigen Auswahl schließen lässt.

Die Fläche K-01 „Ötlinger Halde“ soll auf 3,39 ha reduziert werden. Die Fläche aus dem Steckbrief wird im Osten (städtebaulich gewünschte Zäsur in Richtung Kirchheim) und im Süden (Grünraum für die Auen der Lauter) reduziert und somit der Eingriff in den Außenbereich minimiert.

Die Fläche K-04a „Schafhof IV“ stellt mit 0,9 ha die nördliche Arrondierung der Aufstiegstraße „Zu den Schafhofäckern“ dar. Wohnbauliche Projekte sind schon seit geraumer Zeit in Entwicklung, jedoch noch nicht umgesetzt worden.

Die Fläche K-04b „Schafhof IV“ wird auf 3,87 ha reduziert und orientiert sich entlang der Schafhofaufstiegsstraße.

Die Flächen K-08 + K-24 „Galgenberg Nord + Süd“ befinden sich südlich der Straße „Lange Morgen“. Die Flächen sind Bestandteil des regionalen Wohnungsbauschwerpunktes. Diese Darstellung wird übernommen. Da es sich um regionale Bedarfe handelt, werden diese nicht in der Bedarfsermittlung eingerechnet.

Die Fläche K-12 „Kröning Ohr“ stellt ein innerörtliches Nachverdichtungspotenzial dar, welches unter Verbesserung der Verkehrsführung am Knotenpunkt Lenninger Straße / B297 im Gebiet Dettinger Weg gehoben werden kann.

J-01a und J-01b sind die Flächen „Leibensbett“ und „Roggenäcker“. Sie arrondieren den Ortsrand und ermöglichen im Fall „Roggenäcker“ eine beidseitige Bebauung der Straße zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Infrastruktur. Die Fläche „Leibensbett“ wurde auf ca. die Hälfte begrenzt, um den Eingriff in den Außenbereich zu minimieren.

Die Fläche J-07 „Nördlich der Kornbergstraße“ stellt ebenfalls eine Arrondierung des Ortsteil Jesingen dar. Hier wurden bereits erste Eigentümergespräche mit positiver Tendenz geführt.

Die Fläche Na-02a „Hinter der Wette“, sowie die Fläche Na-03a „Braike Ost“ bilden für den Ortsteil Nabern die zukünftigen Erweiterungsflächen und arrondieren den Ortsrand im Süden und Osten (derzeit einseitige Bebauung).

Die Fläche Ö-4 „Berg Ost“ ist schon längere Zeit im Flächennutzungsplan enthalten. Ein Vorentwurf wurde bereits erarbeitet. Die Verwaltung schlägt auf Basis des Gemeinderat-Workshops jedoch vor, die Fläche zu reduzieren und die vorhandene bauliche Struktur im Norden auf der Fläche fortzusetzen.

Die Fläche Ö-15 „Alter Festplatz Uracher Straße“ bildet ein innerörtliches Entwicklungspotenzial als Wohnbaufläche ohne größere Erschließungsmaßnahmen.

Übersicht Wohnbauflächen Kirchheim unter Teck

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
K-01	Ötlinger Halde	3,39 ha	Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief reduziert
K-04a	Schafhof IV	0,9 ha	
K-04b	Schafhof IV	3,87 ha	Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief reduziert
K-08 + K-24	Galgenberg Nord + Süd	(4,6 ha + 15,0 ha)	Fläche bleibt als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt im FNP enthalten und wird in der Bedarfsberechnung nicht berücksichtigt
K-12	Kröning Ohr	1,0 ha	
J-01a	Leiblabsbett	1,7 ha	Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief reduziert
J-01b	Roggenäcker	1,7 ha	
J-07	Nördlich der Kornbergstraße	1,0 ha	
L-01	Kreuzmorgen	1,5 ha	
Na-02a	Hinter der Wette	1,9 ha	
Na-03a	Braike Ost	0,4 ha	
Ö-04	Berg Ost	3,8 ha	Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief reduziert
Ö-15	Alter Festplatz Uracher Straße	0,4 ha	
	Summe	21,56 ha	
		4,47 ha	Wohnanteil aus gemischten Bauflächen
		<u>26,03 ha</u>	

Im Vergleich zu der planerischen Überlegung (vgl. Neuausweisungen Flächen für Wohnen) ergibt sich eine Differenz von + 0,42 ha zum rechnerischen Orientierungswert.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind.

Begründung der Auswahl an gewerblichen Bauflächen Kirchheim unter Teck

Im gewerblichen Bereich ist lediglich nur eine der Flächen der Kategorie III zugeordnet, die aber aufgrund der Nähe zum Hauptbetrieb zu entwickeln ist. Alle weiteren stammen aus der Kategorie II. Gewerbliche Flächen aus der Kategorie I sind nicht vorhanden, da aufgrund der Größe grundsätzlich mit höheren Eingriffen zu rechnen ist, die dann ausgeglichen werden müssen.

Die Fläche K-02 „In der Au“ lässt sich aktuell im Gesamtkontext nicht als gemischte Baufläche entwickeln. Daher bleibt die gewerbliche Darstellung bestehen.

Die Flächen K-22a und K-22b „Bohnau Süd östlicher und westlicher Teil“ sind bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan enthalten. Die Fläche K-22a wird derzeit als Wohnbaufläche dargestellt - eine gewisse Versiegelung ist somit schon anzunehmen - kann jedoch aufgrund der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen (Abstände zu Gewerbe und Autobahn) wohnbaulich nicht entwickelt werden. Daher soll der ganze Bereich südwestlich der Tannenbergsstraße als Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die Fläche K-28 „Feess“ wird als einzige der Kategorie III zugeordnet; maßgeblich aufgrund des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet. Die Nähe zum bestehenden Betrieb soll die entsprechende Rücknahme oder Ausnahme begründen.

Die Fläche K-29b „Erweiterung Bohnau“ komplettiert die Konzentration der Gewerbeflächen im Bereich der Bohnau.

Die Fläche J-02 „Untere Auäcker“ in Jesingen stellt den naheliegenden Lückenschluss zwischen den beiden Gewerbegebieten Bohnau und Brunnenstraße dar.

Übersicht gewerbliche Bauflächen Kirchheim unter Teck

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
K-02	In der Au	3,4 ha	
K-22a	Bohnau Süd (westlicher Teil)	13,1 ha	
K-22b	Bohnau Süd (östlicher Teil)	6,4 ha	
K-28	Feess	6,0 ha	Wird als SO ausgewiesen
K-29b	Erweiterung Bohnau	7,5 ha	
J-02	Untere Auäcker	4,4 ha	
	Summe	40,8 ha	
		4,47	Gewerbeanteil aus gemischten Bauflächen
		<u>45,27 ha</u>	

Im Vergleich zu der planerischen Überlegung des Gemeinderats (vgl. Neuausweisungen Flächen für Gewerbe) ergibt sich eine Differenz von + 4,47 ha zum rechnerischen Wert des Gewerbeentwicklungskonzepts.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind. Hinzu kommt, dass das Gewerbeflächenentwicklungskonzept

mit dem Zieljahr 2030 rechnet und die Mehrausweisung auch aus dem gewerblichen Anteil der Mischgebietsflächen resultiert.

Begründung der Auswahl an gemischten Bauflächen Kirchheim unter Teck

Die gemischten Bauflächen werden je hälftig zur Bedarfsberechnung Wohnen und Gewerbe hinzugezählt. Auch hier zeigt sich, dass die Flächen sich in den Kategorien I und II wieder finden und zusätzlich alle im innerstädtischen Bereich Nachverdichtungspotenzial bieten. Es konnten, wie bei den Wohnbauflächen, alle Flächen der Kategorie I mit aufgenommen werden.

Die Fläche K-10 „Schlierbacher Dreieck“ wurde auf Grundlage des Gemeinderats-Workshops geringfügig nach Westen erweitert und stellt so im Raumzusammenhang eine gemischte Baufläche dar, welche unter Veränderung der Verkehrsführung erschlossen werden kann.

Die Fläche K-14 „Ziegelwasen“ wird als innerstädtische Potenzialfläche einer gemischten Nutzung gesehen. Die Fläche kann nur entwickelt werden, wenn entsprechender Ersatz für die derzeitigen Nutzungen (Parkierung und temporärer Festplatz) gefunden werden. Eine Steuerung soll auf die konkrete Projektebene verlagert werden; die Ausweisung im Flächennutzungsplan bildet ein Angebot und bietet die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Fläche K-23 „Nördlich der Stuttgarter Straße“ wird als gemischte Baufläche dargestellt und bezieht die durch wohnbaulich geprägte Gebietskulisse mit ein.

Die Fläche K-32 „Parkplätze Schafhofäcker“ ist derzeit durch die vorhandene Nutzung als Parkierungsfläche untergenutzt. Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche behält sich die Stadt die verschiedenen Entwicklungsrichtungen (Gewerbe, Wohnen, Sport, etc.) offen.

Die Fläche K-35 „GE-Fläche westlich Rewe“ wird als gemischte Baufläche dargestellt um der Schöllkopfstraße entsprechendes bauliches Gewicht zu verleihen und so den Bereich zwischen Gaiserplatz und Ecke Ziegelstraße/Schöllkopfstraße städtebaulich aufzuwerten und den Verlauf in Richtung Bahnhof anzupassen.

Die Fläche J-05 „Jesingen Ost“ wird auf den bereits versiegelten Bereich begrenzt. Die dortige Darstellung als gewerbliche Baufläche wird als untergenutzt angesehen und soll durch eine gemischte Baufläche aufgewertet werden.

Die Fläche Ö-02 „Güterbahnhof Ötlingen“ wird gemäß des Wettbewerbsergebnisses als gemischt genutztes Quartier umgesetzt und bedarf daher der Darstellung als gemischte Baufläche.

Übersicht gemischte Bauflächen:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
K-10	Schlierbacher Dreieck	1,3 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief geringfügig nach Westen erweitert
K-14	Ziegelwasen	1,3 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief nach Osten erweitert
K-23	Nördliche Stuttgarter Straße	2,2 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
K-32	Parkplätze Schafhofäcker	1,7 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
K-35	GE-Fläche westlich Rewe	0,3 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
J-05	Jesingen Ost	0,64 ha	Fläche wurde reduziert Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
Ö-02	Güterbahnhof Ötlingen	1,5 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
	Summe	8,94 ha	

Dettingen unter Teck

Für die Flächenanmeldung sind die Dettinger Bedarfe bereits seit 1998 ermittelt und stetig den aktuellen Entwicklungen angepasst worden. Die Grundlage für die bis heute konsequent durchgeführte Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung geht zurück auf das Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 1998, das aus einer repräsentativen Bürgerbefragung, dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vom Büro Zoll sowie den Ergebnissen der Klausurtagung des Gemeinderates 1998 entwickelt wurde und Maßnahmen bis ins Jahr 2010 festlegte. Dieses und der Rahmenplan sind die Basis eines konsequenten Flächengewinns durch Innenentwicklung, was durch Fördermittel des Landes bezuschusst wurde.

Das Berechnungsmodell des Regionalplans sieht für die Gemeinde Dettingen einen Bedarf von 3,68 ha Wohnbauflächen vor. Die Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe von 4,57 ha stützt sich auf die GIFPRO-Methode (vgl. Begründung).

Folgende Flächen werden ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden:

Begründung der Auswahl an Wohnbauflächen Dettingen unter Teck:

D-03 „Guckenrain Ost“ (2,65 ha brutto Wohnbauflächen)

Diese Fläche ist im bisherigen FNP bereits als Wohnbaufläche genehmigt und hat sich als geeignet erwiesen. Daher wird diese Fläche ins Verfahren mit aufgenommen. Bei der Aufsiedlung des Bestandsgebietes 1993 erfolgte die Erschließung und Bebauung der beantragten Fläche nur deshalb nicht, weil aus technischen und wirtschaftlichen Gründen eine Anbindung an das Abwassernetz nicht möglich war. Dies ist nun umsetzbar. Durch den Anschluss von Nabern und Bissingen an das Gruppenklärwerk Wendlingen ist ein direkter Anschluss mit Freispiegelentwässerung möglich.

D-04 „Hinterlohn“ (1,41 ha brutto)

Aufgrund der Lage der Fläche in der Einflugschneise des Segelfluggeländes ist die bereits im FNP genehmigte Fläche für eine zukünftige Wohnbebauung nicht geeignet. Auf diese Fläche wird daher verzichtet. Sie wird nicht in den neuen FNP aufgenommen.

Übersicht Wohnbauflächen Dettingen unter Teck:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
D-03	Guckenrain Ost	2,65 ha	Fläche bereits genehmigt
	Summe	2,65 ha	
	Untere Wiesen	2,35 ha	Wohnanteil aus gemischten Bauflächen
	Summe	5,0 ha	Wohnbauflächen

Im Vergleich zur Bedarfsberechnung nach dem Regionalplan ergibt sich eine Differenz von + 1,32 ha zum rechnerischen Orientierungswert.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind.

Zu dieser Flächenbilanz nach den Orientierungswerten des Regionalplans können zusätzliche Bedarfe aufgrund der spezifischen örtlichen Sondersituation hinzugerechnet werden. Diese besonderen Gründe für Dettingen können wie folgt dargestellt werden:

- Flächenpotenziale im Siedlungsbestand sind voll ausgeschöpft
- Keine anrechenbaren Baulücken vorhanden
- Einpendlerüberschuss (vgl. Kapitel 7.3)
- Interkommunal genutzte Infrastruktur (Hallenbad, Verbundschule des Landkreises, Jugendverkehrsschule etc.)
- Lage an A 8 sowie Teckbahn
- Bedarfsnachweis von 87 Dettinger für Wohnbauflächen
- Aufnahme in das IBA'27-Netz
- Zusage des Verbands Region Stuttgart, dass besondere Gründe vorliegen

Begründung der Auswahl an gewerblichen Bauflächen Dettingen unter Teck:

D-02 „Tagbrunnenäcker“ (6,7 ha brutto Gewerbe-/Dienstleistung)

Das geplante Gewerbe-/Dienstleistungsgebiet liegt südöstlich direkt entlang der B 465 und spiegelt damit die vorhandene westliche Ortslage. Das künftige Hotel mit Restaurant und Bankzentrale bildet den Auftakt dieses neuen Gewerbe-/Dienstleistungsgebietes.

2013/2014 wurde mit allen Akteuren ein Innenentwicklungskonzept für das bestehende Gewerbegebiet (41 ha) erstellt. Dieses hat ergeben, dass das bestehende Gewerbegebiet als Produktionsstandort gut geeignet ist und gestärkt werden muss. Für Dienstleistungsbetriebe stehen dort jedoch keine nennenswerten Flächen zur Verfügung. Die Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe nach der GIFPRO-Methode ergibt einen Flächenbedarf von mind. 4,57 ha. Durch einen Bedarfsnachweis für Dienstleistung (6 ha) der örtlichen Betriebe wurde dies bestätigt bzw. übertroffen.

Übersicht der gewerblichen Flächen Dettingen unter Teck:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
D-02	Tagbrunnenäcker	6,7 ha	
	Summe	6,7 ha	
	Untere Wiesen	2,35 ha	Urbanes Gebiet - 35% Gewerbeflächen
		<u>9,05 ha</u>	

Im Vergleich zu der Bedarfsberechnung aus 2017 ergibt sich eine Differenz von 4,48 ha zum rechnerischen Wert des Gewerbeentwicklungskonzepts.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind.

Begründung der Auswahl an gemischten Bauflächen Dettingen unter Teck:

D-01 „Untere Wiesen“ (6,7 ha bruttoUrbanes Stadtquartier)

Um die für Dettingen ermittelten Wohnflächenbedarfe bis 2035 decken zu können, wurde in der Gemeinderatsklausur 2017 die Umsetzung der Fläche „Untere Wiesen“ als Priorität 1 festgelegt. Diese bildet den Lückenschluss zwischen den beiden getrennten „Ortsteilen“, welcher im Gemeindeentwicklungskonzept seit über 20 Jahren als Ziel formuliert ist.

Eigentümergegespräche, Voruntersuchungen sowie die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden bereits vom Gemeinderat beschlossen und umgesetzt. Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. "Urbane Gebiete" zeichnen sich durch Nutzungsmischung aus: Wohnungen, Arbeitsplätzen aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch erleichtert, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist. Die Fläche soll in identitätsstiftender Weise als durchmischtes urbanes Gebiet entwickelt werden. Es sollen vielfältige Bereiche für diverse Wohnformen vorgehalten werden, so dass sich modernes, urbanes Wohnen in unserer Struktur als Keimzelle entwickeln kann. Dabei stehen bezahlbarer Wohnraum, preiswertes Bauen und die Durchmischung von privaten Bauherren, Investoren und Baugemeinschaften nebeneinander. Die Struktur eines klassischen Neubaugebietes früherer Jahre ist im heutigen gesellschaftlichen Wandel und aus ökologischer Sicht nicht mehr angezeigt. Mit einem Urbanen Stadtquartier stehen neue „experimentelle“ Lösungen zur Verfügung. Dieses Gebiet steht neben dem bestehenden Entwicklungsbedarf aus dem Ort konzeptionell im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung im Bereich „Tagbrunnenäcker“ und wurde in das Netzwerk der IBA'27 aufgenommen. Durch die Lage der Fläche ist die bestehende Infrastruktur Kita, GT-Grundschule, Verbundschule, Pflegeheim, Sporthalle u. -anlagen, Hallenbad (interkommunal), Hotel, Bahnhof Teckbahn fußläufig zu erreichen.

Übersicht der gemischten Bauflächen Dettingen:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
D-01	Untere Wiesen	6,7 ha	Urbanes Gebiet – Nutzungsdurchmischung: Wohnen, Gewerbe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Zu 35 % je Wohnen und Gewerbe, 30 % als Gemeinbedarf
	Summe	6,7 ha	

Derzeit ist die Fläche im FNP als Gemeinbedarfsfläche „Schul- und Sportgebiet/Gemeinbedarfsfläche – Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Es handelt sich also lediglich um eine Umwidmung in ein Urbanes Gebiet. Durch die Nutzungsdurchmischung wird ein Wohnbauanteil von 35 % angenommen. Um das Gebiet auch wirtschaftlich umsetzen zu können und ein sinnvolles Flächenlayout zu entwerfen, ergibt sich aufgrund der derzeitigen Flurstücks- und Eigentümersituation ein Bruttoflächenbedarf von 6,7 ha.

Notzingen

Für die kommunale Entwicklung der Gemeinde Notzingen wurden gemeinsam mit dem Gemeinderat im Zuge der Beratungen zum Flächennutzungsplan Zielsetzungen im Hinblick auf die wohnbauliche, gewerbliche und naturräumliche Entwicklung formuliert, die der Begründung zu entnehmen sind.

Auf Grundlage der Wohnbauflächenberechnung nach der Methodik des Regionalplanes wird Notzingen 2,1 ha zugestanden. Die gewerblichen Bedarfe konnten bisher nur vage verifiziert werden, beziehen sich aber auf lokale, eher kleinteilige Entwicklungen der örtlichen Betriebe (vgl. Begründung).

Folgende Flächen werden ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden:

Begründung der Auswahl an Wohnbauflächen Notzingen

Bei der Fläche N-04 „Frühe Morgen“ handelt es sich um eine bereits im bestehenden Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche, welche schlicht in die Neuaufstellung übernommen wird und damit auch in Ihrer die aktuelle Bedarfslage übersteigenden Größe eine gesicherte Bestandsreservefläche darstellt. Zu berücksichtigen ist bei dieser Fläche jedoch weiterhin, dass einerseits Restriktionen in der Bodendenkmalpflege bestehen, welche möglicherweise zu einer verkleinerten Gebietsentwicklung führen könnten und zum anderen die Ableitung des Regenwassers über große Strecken geführt werden muss, was ebenfalls in der Frage der Wirtschaftlichkeit der Entwässerungsplanung zu einer ggfs. real verkleinerten Gebietsentwicklung führen könnte. Insofern ist diese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene und in die Fortschreibung zu übernehmende wohnbauliche Reservefläche durchaus noch mit Unsicherheit behaftet.

Die Fläche N-03 „Hülben“ stellt eine kleinteilige und zur bestehenden Siedlungsstruktur der Gemeinde Notzingen sehr gut gelegene Arrondierungsfläche dar, welche aus der bestehenden Erschließungssituation unkompliziert erschlossen werden kann. Die Hinzunahme dieser Fläche als zweite wohnbauliche Alternativfläche erfolgt sowohl aus den oben geschilderten Gründen der recht komplexen Ausgangssituation am Standort Frühe Morgen. Die Ausweisung erfolgt aber auch vor dem Hintergrund, dass bei der Fläche Frühe Morgen aufgrund der kleinteiligen Parzellierung auch in der Flächenmobilisierung durchaus Probleme erwartbar sind und hier auch liegenschaftlich strategisch eine zweite standörtliche Alternative zur Entwicklung von Wohnbauflächen vorgehalten werden soll. Aufgrund der Lage der Vogelschutzgebietskulisse ist dabei zur Sicherung einer ökonomischen Gebietsentwicklung ein sehr kleinteiliges Eingreifen in die Schutzgebietskulisse erforderlich.

Naturschutzfachlich und insbesondere -rechtlich stellt die Inanspruchnahme von in einem Schutzgebiet gelegenen Flächen ein Problem dar, zumal die hohe ökologische Wertigkeit des Gebietes zudem unterstrichen wird durch das Vorhandensein von Mageren Flachlandmähwiesen (LRT 6510-Flächen). Hierzu liegt eine Natura 2000-Vorprüfung mit Darlegung der relevanten Fakten vor, die zur Prüfung durch die Naturschutzbehörden benötigt wird.

Übersicht Wohnbauflächen Notzingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Notzingen hat anhand der Steckbriefe und den darin genannten Kriterien folgende Flächen ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als geplante Bauflächen für das Wohnen berücksichtigt werden:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
N-04	Frühe Morgen	2,4 ha	
K-03	Hülben	0,6 ha	
	Summe	<u>3,0 ha</u>	

Aufgrund der oben dargestellten Gründe wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen in ihrer Summe plausibel sind.

Begründung der Auswahl an gewerblichen Bauflächen Notzingen:

N-05 „Erweiterung Gewerbestandort Brühl“ mit ca. 1,1 ha

Die Erweiterungsfläche wird dabei ohne die in der Alternativenprüfung eingestellten Entwicklungsoptionen nach Süden und Westen ausgewiesen und entspricht der bereits im rechtskräftigen Bestandsflächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten gewerblichen Baufläche. Die ausgewiesenen 1,1 ha an gewerblicher Entwicklungsfläche sollen dabei der gewerblichen Eigenentwicklung innerhalb der Gemeinde Notzingen dienen. Gleichzeitig dient die ausgewiesenen gewerbliche Baufläche aber auch als Reservefläche, falls es im Zeitraum des Flächennutzungsplans erforderlich werden sollte, zur Sicherung der Nahversorgung einen gegenüber der bestehenden Nahversorgung in der Ortsmitte Alternativstandort entwickeln zu müssen (vgl. auch obige Ausführungen in der Darstellung der gewerblichen Flächenbedarfe).

Übersicht gewerbliche Bauflächen Notzingen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Notzingen hat anhand der Steckbriefe und den darin genannten Kriterien folgende Flächen ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als geplante Bauflächen für eine weitergehende gewerbliche Entwicklung berücksichtigt werden:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
N-05	Brühl	1,1 ha	
	Summe	<u>1,1 ha</u>	

Aufgrund der oben dargestellten Gründe wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen in ihrer Summe plausibel sind.

Besonderheit Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg (Fläche D-09)

Das Konzept des regionalen Vorhaltestandortes steht im Zusammenhang mit den weitreichenden Herausforderungen, vor denen die Region Stuttgart angesichts des beschleunigten technologischen und ökonomischen Wandels steht (Digitalisierung, Elektromobilität, vernetztes und autonomes Fahren, neue Mobilitätskonzepte usw.). Die Entwicklung des Vorhaltestandortes dient vorrangig der Zielsetzung, strategische industrielle Flächenbedarfe für die Umsetzung neuer Technologien bzw. für die Entwicklung neuer Geschäftsfelder, die mit der Erfordernis des Aufbaus neuer großflächiger Produktions-, Logistik- sowie Forschungs- und Entwicklungsstrukturen einhergehen, abzubilden. Eine Ansiedlung reiner Logistikunternehmen wird nicht gesehen.

Ziel ist es, den Standort planerisch, eigentumsrechtlich und infrastrukturell so weit vorzubereiten, dass eine zeitnahe Bebaubarkeit gewährleistet werden kann. Der erschließungstechnische Endausbau erfolgt erst mit Vorliegen eines konkreten Ansiedlungsprojektes. Durch die Beteiligung des Verbandes Region Stuttgart wird die Zweckbestimmung des Vorhaltestandortes für strategische Bedarfe im Einvernehmen mit der kommunalen Seite abgesichert. Lokale Gewerbebedarfe werden hier nicht gedeckt, weshalb daher auch kein Bedarfsnachweis über die Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft erfolgt.

Nach Angaben der Region Stuttgart betrug der Bestand an baureif verfügbaren Gewerbeflächen in der gesamten Region im Jahr 2016 nur noch 93 Hektar (siehe Teckbote vom 08.06.2017)

Bereits 2009 wurde in einer Machbarkeitsstudie ermittelt, dass sich der Standort aufgrund seiner Lagegunst (unmittelbarer Anschluss an überörtliches Verkehrsnetz mit Autobahn und Bundesstraße sowie Schienenanschluss), seiner möglichen verfügbaren Fläche (ca. 42 ha) und seiner nicht zu erwartenden Nutzungskonflikte im späteren Betrieb für eine industrielle oder gewerbliche Entwicklung eignet.

Dem Gedanken eines regionalen Vorhaltestandortes wird durch den interkommunalen Ansatz mit weiteren Synergien für die Verwaltungsgemeinschaft Rechnung getragen. Wegen der Lage in einem regionalen Grünzug gilt es, im weiteren Verfahren eine Regionalplanänderung anzustoßen oder ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Ebenso sind im Rahmen der Umsetzung auf Bebauungsplanebene die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Auf interkommunaler Ebene, wie auch mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart, wurden bereits zielführende Gespräche geführt, die die Planung in den letzten Jahren vorangetrieben haben. Es wird daher als sinnvoll erachtet, diese Fläche in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einzubringen (siehe Bewertung im Steckbrief). Die Verwaltungsgemeinschaft mit seinem Mittelzentrum Kirchheim unter Teck bildet eine robuste Struktur im Hinblick auf ein attraktives Wohnumfeld und die Erholungsfunktion für die neuen Arbeitsplätze.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 15.10.2020 über die Aufnahme der **Baufläche „Regionaler Vorhaltestandort Hungerberg“** in den Flächennutzungsplan diskutiert.

Ausblick auf das weitere Verfahren

Nach entsprechender Beschlussfassung, wie im Antrag formuliert, wird der Flächennutzungsplan mit den Anlagen der Sitzungsvorlage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt. Der Beteiligungszeitraum wird aufgrund der Fülle an Unterlagen und der Komplexität entsprechend über die im Baugesetzbuch beschriebene Mindestdauer von 30 Tagen erweitert. Zusätzlich werden Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit abgehalten, um den Prozess und die Gestalt des Flächennutzungsplanes bestmöglich der Bevölkerung zu erläutern. Eine Abstimmung der Veranstaltungen erfolgt auf Arbeitsebene zwischen den Kommunen.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist zur Veranschaulichung auf seine wesentlichen Elemente (Flächendarstellungen und Ausweisung neuer Flächen) reduziert dargestellt, um den Fokus auf die entsprechenden Neuausweisungen zu lenken.

Weitere Informationen ergeben sich aus der frühzeitigen Beteiligung durch die Anregungen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange. Im weiteren Verfahrenslauf werden diese Inhalte in den Planentwurf oder über spezielle Fachkarten/Signaturen eingebettet.