

STADT GERLINGEN

Änderung des Flächennutzungsplans von 1984

Nachbarschaftsverband Stuttgart - Bereich Stadt Gerlingen
Planbereich Aischbach

Stand: 23.10.2014

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Verfahrensdaten	3
2	Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung	3
3	Prüfung alternativer Lösungen	4
4	Räumlicher Geltungsbereich	5
5	Übergeordnete Planungen	5
5.1	Regionalplan	5
6	Inhalt der Planänderung	5
7	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
8	Umweltbericht	7
8.1	Einhaltung übergeordneter Ziele und Empfehlungen	7
8.2	Ergebnisse der Umweltprüfung	9

1 Verfahrensdaten

- Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB
beschlossen am: 16.04.2007
- Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB vom: 16.04.2007
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
zur konkreten Bauleitplanung bis: 18.05.2007

– Auslegungsbeschluss vom: 12.11.2012

-
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom: 23.08.2013
bis: 23.09.2013

- nach ortsüblicher Bekanntmachung vom: 15.08.2013

-
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 06.08.2013
-

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung

Die Stadt Gerlingen plant mit den dargestellten Änderungsflächen die Bereitstellung von zusätzlichen 3 ha Gewerbeflächen am nördlichen Siedlungsrand, ca. 1 ha im Gewann Aischbach westlich vom Regenüberlaufbecken und ca. 2 ha östlich davon im Gewann Seewiesen. Die Arrondierung des Gewerbegebiets und die dadurch neue Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen wird erforderlich, da bis auf insgesamt ca. 1.800 m² (= maximal 2 Gewerbegrundstücke) Gewerbeflächen bereits alle Flächen an ortsansässige bzw. in der Region ansässige Betriebe veräußert wurden. Die Betriebe wollen entweder innerhalb der Stadt Gerlingen oder der Region aufgrund von Erweiterungsabsichten ihren Standort verlagern bzw. am Standort erweitern und benötigen deshalb die Flächen dringend zu ihrer Existenzsicherung.

Trotz der Ausweisung der neuen Gewerbeflächen verbleiben als Flächenreserve maximal 2 Grundstücke für Neuansiedlungen, welche für einen kurzfristig entstehenden Bedarf zur Standortsicherung der Stadt Gerlingen als Gewerbebestandort erforderlich sind.

Mit der Darstellung der an das Bauland angrenzenden Freiflächen als Grünfläche soll ihre Zweckbestimmung zum Gewässerschutz und zur ökologischen Aufwertung der Aue gesichert werden. Die Aufteilung in Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Realisierung des Baugebietes und in Flächen für das Öko-Konto der Stadt Gerlingen wird in nachfolgenden Planungsschritten durch das Ökopjekt Aischbach I vorgenommen.

Das eingezäunte Grundstück des unterirdisch geschlossenen Regenüberlaufbeckens beträgt ca. 0,5 ha und fügt sich störungsfrei in das Nutzungskonzept ein.

3 Prüfung alternativer Lösungen

Der Planung ging eine intensive mehrjährige Phase der Erarbeitung von Grundlagen für die Umweltvorsorge im Rahmen der Bauleitplanung für die Gesamtstadt und darauf aufbauend von ökologischen Gutachten für mögliche Bebauungen des Plangebiets und angrenzende Bereiche voraus.

Hierbei wurde für das Plangebiet Seewiesen/Aischbach ein Umweltleitbild entwickelt und landschaftsökologische Ziele formuliert:

- Die Flächen des Plangebietes weisen demnach ein hohes Potenzial insbesondere für die Biotopentwicklung im Zusammenhang mit den Gewässern auf.
- Der Zugang zur freien Landschaft für Erholungssuchende und die Ortsrandeingrünung sollten verbessert werden.
- Eine weitere Flächeninanspruchnahme für die Besiedelung sollte demnach möglichst gering gehalten werden.

Die Ziele der vorliegenden Planänderung wurden von der Stadt Gerlingen im Rahmenkonzept zur Siedlungserweiterung im Bereich „Aischbach“ vom 26. Januar 2001 formuliert und können wie folgt zusammengefasst werden:

- Den Erweiterungswünschen ortsansässiger Betriebe soll entgegenkommen werden
- Die unbefriedigende Ortsrandgestaltung insbesondere beim Baulager und im Anlieferungsbereich des Verbrauchermarktes soll gelöst werden.
- Eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes soll zu einer befriedigenden Ortsrandgestaltung beitragen.
- Der Erholungswert der Freiflächen soll erhalten bleiben und die Zugänglichkeit durch die Wegeführung verbessert werden.
- Das Gebiet entlang des Aischbachs soll in ausreichender Breite insbesondere aus klimatischen Gründen von jeder Bebauung freigehalten werden.
- Die nach § 32 NatSchG geschützten Riedvorkommen entlang der Gräben sind zu schützen. Das sich daraus ergebende Rückgrat für eine Biotopvernetzung soll dem Auestandort entsprechend entwickelt werden.
- Der landwirtschaftlich genutzte Bereich um den Grundgraben und den Aischbach eignet sich aufgrund seiner bedeutenden und sehr empfindlichen Standorteigenschaften einer Auelandschaft und seines hohen Entwicklungspotentials besonders für die Einrichtung eines Flächenpools für Ausgleichsflächen im Sinne eines Öko-Kontos.

Entsprechend den o. g. Zielen des Rahmenkonzepts zur Siedlungserweiterung im Bereich „Aischbach“ stehen keine Planalternativen zur Verfügung.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,4 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet das Plangebiet des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Aischbach I“ und die bereits mit dem Bebauungsplan „Weilemerweg“ von 1974 und der danach vorgenommenen Realisierung eines Verbrauchermarktes um ca. 1,6 ha überschritten gewerblichen Bauflächen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung vom 25.10.2012 zu entnehmen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Die Darstellung des Regionalen Grünzugs „Heimerdingen, Seewald/Neuwirtshaus bis Rutesheim“ nördlich von Gerlingen im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart von 1998 spart die Gewerbegebietsflächen der Änderung aus. Es besteht also keine verbindliche Ausweisung für den Bereich der flächennutzungsplanänderung. Die an die neuen Bauflächen angrenzende Freifläche, welche als Grünfläche und für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist, ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

6 Inhalt der Planänderung

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen nördlich der bestehenden gewerblichen Bauflächen im östlichen Gewann „Seewiesen“ als Flächen für die Landwirtschaft und im westlichen Gewann „Aischbach“ als Flächen für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion dargestellt. (Abbildung 1).

Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen der gewerblichen Bauflächen am nördlichen Siedlungsrand sind mit dem Bebauungsplan „Weilemerweg“ von 1974 und der danach vorgenommenen Realisierung eines Verbrauchermarktes um ca. 1,6 ha überschritten worden. Diese Fläche ist in die Änderungsfläche aufgenommen worden, zumal sie bereits vor etlichen Jahren bebaut wurde.

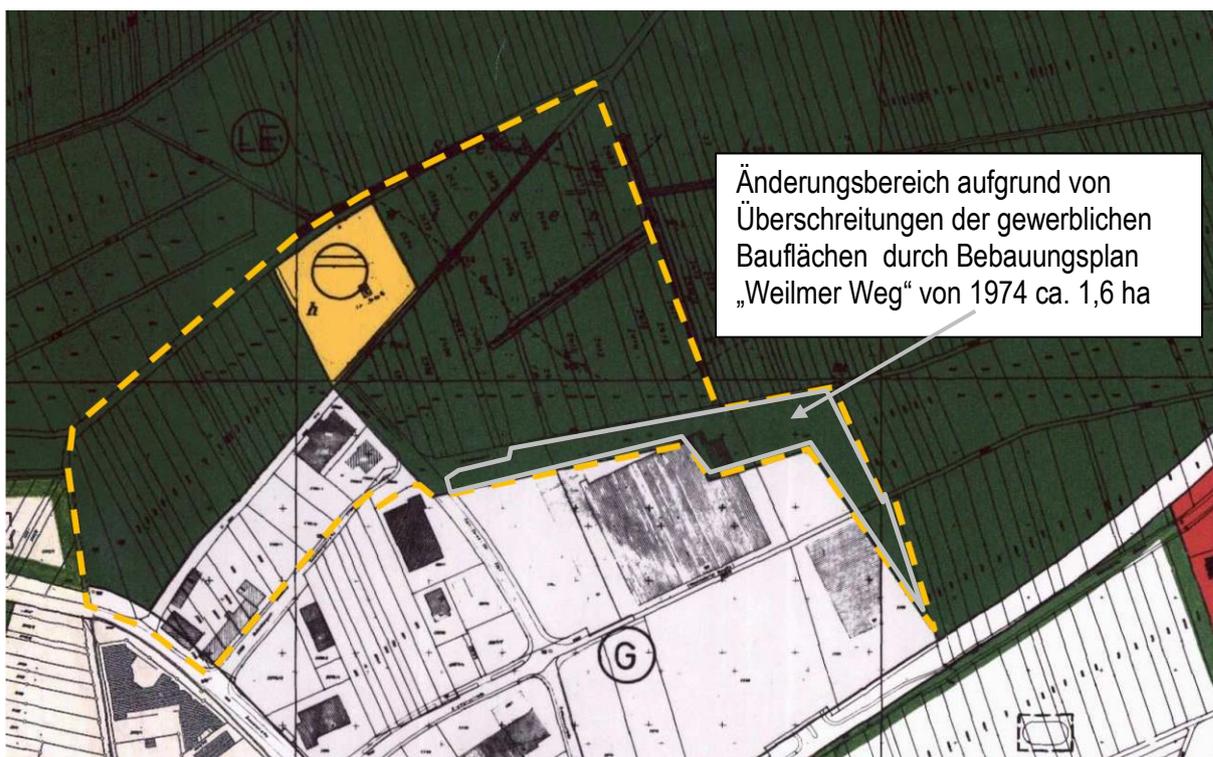


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplans 1984 Nachbarschaftsverband Stuttgart, Bereich Stadt Gerlingen- Planbereich Aischbach

7 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellung zur Ausweisung der Flächen ist dem Planausschnitt im Maßstab 1:2.500 zu entnehmen (Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 16.10.2012).

Die weitere Differenzierung der Flächen erfolgt im parallel sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Aischbach I, Stand 13.03.2007.

Gewerbliche Bauflächen

(§ 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. v. m. § 1 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO)

Die dargestellten gewerblichen Bauflächen arrondieren das Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand und ermöglichen die Erweiterungen der bestehenden Betriebe.

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB)

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für das Ökokonto der Stadt Gerlingen und Kompensationsflächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für das

Gewerbegebiet Aischbach I“ dargestellt. Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Gerlingen und bilden einen Abschluss des Siedlungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB)

Die dargestellten Grünflächen sind zum Einen Kompensationsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich für das Gewerbegebiet „Aischbach I“ und Flächen für Ausgleichsflächen im Sinne eines Öko-Kontos der Stadt Gerlingen.

8 Umweltbericht

8.1 Einhaltung übergeordneter Ziele und Empfehlungen.

Regionalplan

Die raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplans werden eingehalten. Die Darstellung des Regionalen Grünzugs „Heimerdingen, Seewald/Neuwirtshaus bis Rutesheim“ nördlich von Gerlingen im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart von 1998 spart die Gewerbegebietsflächen der Änderung aus. Es besteht also keine verbindliche Ausweisung für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung. Die an die neuen Bauflächen angrenzende Freifläche, welche als Grünfläche und für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist, ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Landschaftsplanerische Vorgaben

Der **Landschaftsrahmenplan** (1999), der **Landschaftsplan** (1981) sowie der **Landschafts- und Umweltplan** (1994) sehen für die betroffenen bisher unbesiedelten Flächen die besondere Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes und der extensiven Erholung vor.

In der **Biotopverbundplanung** von 1987 und dem **Landschafts- und Umweltplan** des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart sind unterschiedliche Empfehlungen für die bisher unbebauten Flächen der beiden Gewanne Aischbach und Seewiesen getroffen worden:

- Das westliche Gewann **Aischbach** wird als Gebiet von „besonderer Eignung für verbessernde Maßnahmen an Fließgewässern“ und als Vorrangfläche für den Arten- und Biotopschutz dargestellt, wobei dort im Flächenmanagement andere Belange integriert werden können.
- Das östliche Gewann **Seewiesen** ist als Fläche dargestellt, die sich für die extensive Erholung eignet, die in andere Belange zu integrieren ist, insbesondere die Funktion als Ergänzungsflächen für die Erhaltung, Entwicklung und Pflege der vorhandenen Lebensräume und ihrer Habitatbausteine.

Diese Empfehlungen sind in die Zielvorgaben der kommunalen landschaftsökologischen Ziele für das Rahmenkonzept der Stadt Gerlingen zur Siedlungserweiterung im Bereich „Aischbach“ vom 26. Januar 2001 eingeflossen (vgl. Ziffer 3 der Begründung) und Grundlage für die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Fachgesetzliche Zielvorgaben

Natur- und Landschaftsschutz

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen, da eine Beeinträchtigung des über 1km entfernten gemeldeten FFH-Gebietsteile von den Gebieten „Stuttgarter Bucht“ und „Glemswald“ unwahrscheinlich ist.

Naturschutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale sind nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Weilimdorf West“ (Nr. 1.11.046) auf Stuttgarter Gemarkung ist von den Bauflächen ca. 500m und der B-Plangrenze ca. 400m entfernt. Eine Beeinträchtigung erscheint unwahrscheinlich. Das ehemals geplante LSG um die Seewiesen (LP 1990) wird nicht mehr erwähnt.

Die mögliche Betroffenheit des besonderen Artenschutzes kann aufgrund der Erkenntnisse von Untersuchungen zur nachfolgenden Planungsebene verneint werden.

Wald ist nicht betroffen

Bodenschutz

Die Existenz von Altlasten und altlastenverdächtige Flächen kann aufgrund der Ergebnisse von Bohrproben für Baugrunduntersuchungen soweit bekannt verneint werden.

Bodenschutzflächen gem. §7(1) LBodSchAG sind im Untersuchungsgebiet keine ausgewiesen

Wasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind direkt nicht betroffen. Das WSG „Ditzingen“ (Nr. 118148) auf Ditzinger Gemarkung ist von den Bauflächen ca. 600m und der B-Plangrenze ca. 500m entfernt. Das WSG am unteren Aischbach an der Grenze zu Stuttgart ist aufgehoben worden.

Das Plangebiet liegt in der **Außenzone des Heilquellenschutzgebietes Stuttgart** (Nr.111150). Die Einhaltung der vorgegebenen Schutzvorschriften wird beachtet.

Überschwemmungsgebiete in der Aischbachaue sind erst auf Stuttgarter Gemarkung ausgewiesen. Sie sind von den Bauflächen ca. 500m und der B-Plangrenze ca. 400m entfernt.

Das Plan-Vorhaben greift in **Grabenverläufe und in Gewässerschutzzonen** n. § 68b WG ein. Bei der Umgestaltung der Gräben könnte die Durchführung eines Verfahrens nach § 31 WHG notwendig werden. Die Detailplanung wird frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Denkmalschutz

Bau-, Bodendenkmale und anderes kulturelle Erbe sind im Änderungsbereich nicht bekannt oder erkennbar.

Luftqualität

In Gerlingen sind keine Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ausgewiesen, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (sog. Reinluftgebiete).

Prüfung alternativer Standorte und sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Stadt Gerlingen hat wenig Flächen auf denen z.B. durch Umnutzung oder Verdichtung verstärkt Innenentwicklung betrieben werden kann. Das Planvorhaben soll insbesondere im Plangebiet ansässigen Betrieben die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten schaffen und für einen landschaftlich befriedigenden und ökologisch verträglichen Abschluss der Siedlungsentwicklung zur Aue an dieser Stelle sorgen.

Besondere Gründe für die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Siedlungsfläche liegen in der örtlichen Bestimmtheit und Alternativlosigkeit für die Erweiterungen der bestehenden Betriebe und der Notwendigkeit eines neuen Siedlungsabschlusses in landschaftsgestalterisch mangelbehafteter vorläufiger Ortsrandlage im Zulieferbereich der Verbrauchermärkte.

Besondere Gründe für die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für das Ökokonto der Stadt Gerlingen und Kompensationsflächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für das Gewerbegebiet Aischbach I“ liegen in der Besonderheit der Ortsrandlage und der durch die Eingrünung des Siedlungsgebietes verbundenen Aufwertung des Landschaftsbildes.

Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden werden u.a. für eine erhöhte Nutzungsdichte in der nachfolgenden Planungsphase getroffen und im Falle der ausgewiesenen Grünflächen durch die oben dargestellte Zweckbestimmung getroffen.

8.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Über die Einhaltung übergeordneter Ziele und Empfehlungen (s. vorh. Kap.) hinaus können folgende zusammenfassende Angaben aufgrund der vorliegenden detaillierten Prüfung der Umweltbelange aus dem parallelen Bebauungsplanverfahren gemacht werden:

Natur und Landschaft:

Die Umweltauswirkungen auf die Belange Natur und Landschaft sind auf der nachgeordneten Planungsebene im **Grünordnungsplan** ausführlich abgehandelt.

Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach Art und Umfang benannt, in der Eingriff-Ausgleichsbilanz als ausreichend festgestellt und dem Planvorhaben durch Festsetzung zugeordnet.

Gesundheit und soziale Belange

Aufgrund der geringen Dimension der Änderungen, der Beschränkung auf die Nutzung als Gewerbegebiet und den auf der nachfolgenden Planungsebene vorgeschriebenen weiteren Nutzungseinschränkungen ist die Betroffenheit der Menschen, ihrer Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt von umweltbezogenen Auswirkungen der Nutzungsänderung insbesondere durch Immissionen aller Art (zum Beispiel Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Licht, Strahlung, Erschütterungen) nicht zu erkennen.

Ebenso sind unmittelbare Auswirkungen, zum Beispiel die Umsiedlung von Wohnbevölkerung oder die Verlagerung von Gewerbebetrieben nicht zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die in der nachfolgenden Ebene festgeschriebene Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf mischgebietsverträgliche Betriebe verringert das Gefährdungspotential bei den Emissionen. Demnach sind auch keine Mengen und Arten von Abfällen und Abwasser zu erwarten, die nicht durch die vorhandene kommunale Infrastruktur sachgerecht bewältigt werden können, soweit deren Beseitigung nicht ohnehin dem Betrieb obliegt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird in der nachfolgenden Ebene nicht unnötig erschwert, z.B. durch ungünstige Gebäudestellungen oder Dachneigungen.