Stadt Gerlingen

Änderung des Flächennutzungsplans 1984

Nachbarschaftsverband Stuttgart
Bereich Stadt Gerlingen- Planbereich Untere Breitwiesen

Begründung, Stand 24.07.2012

KE

Änderung des Flächennutzungsplans 1984

Nachbarschaftsverband Stuttgart
Bereich Stadt Gerlingen- Planbereich Untere Breitwiesen.

Auftraggeber:

Stadt Gerlingen

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Olgastraße 86

70180 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-199

Fax +49 711 6454-100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 24. Juli 2012

Inhalt

1 Verfahrensdaten 1
2 Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung 1
3 Räumlicher Geltungsbereich 2
4 Inhalt der Planänderung 2
5 Übergeordnete Planungen 3
6 Prüfung alternativer Lösungen 5
7 Darstellungen im Flächennutzungsplan 5
8 Umweltaspekte 6

1 Verfahrensdaten

– Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen	am:	05.12.2011
– Beschluss öffentlich bekannt gemacht	am:	
– Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB	vom:	
	bis:	
– Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom:	
– Auslegungsbeschluss vom:		
– Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom:	
	bis:	
– nach ortsüblicher Bekanntmachung	vom:	
– Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom:	

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung

Im Wohngebiet Gehenbühl – Nord besteht ein breites bürgerschaftliches Engagement wofür die vorhanden Gemeinbedarfeinrichtungen um die Lukaskirche (Kindergarten Blumenstraße und Kindergarten Montessori) nicht ausreichen. Die vorhandenen Räume in den Kindergärten bieten nicht genügend Raum um die vielschichtigen Anfragen zu befriedigen.
Ferner sind aufgrund der veränderten gesetzlichen Vorgaben in den Kindergärten Gruppenräume für Kleinkindergruppen einzurichten, welche ebenfalls nicht auf den vorhandenen Flächen eingerichtet werden können.

Um das Wohnraumangebot des Quartiers abzurunden ist zusätzlicher Raum für Familienwohnungen und Barriere freies Wohnen zu schaffen. Durch die Ausweisung von Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und in geringem Umfang zusätzlichen Wohnbauflächen soll das Angebot für das Wohngebiet Gehenbühl – Nord abgerundet und der Wohnstandort nachhaltig aufgewertet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von 2,84 ha und entspricht den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Blumenstraße 1. Änderung“. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Grundstücke:

Teilfläche des Flurstücks Nr. 261 (landwirtschaftlicher Weg), Flurstücke Nrn. 1757, 1758, Teilfläche des Flurstücks Nr. 591 (Wassergraben), 1759, 1760/1, Teilfläche des Flurstücks Nr. 1820 (Margaretenweg) und die Flurstücke Nrn. 1761, 1762, 1676, 1680, 1681 (Kirchplatz), 1682/1 bis 1682/10, , 1683 -1688, 1689/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 84 (Blumenstraße).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung vom 24.07.2012 zu entnehmen.

4 Inhalt der Planänderung

Abbildung 1: Überlagerung FNP 1984 mit Geltungsberiech der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist dem Planausschnitt im Maßstab 1:1.500, Stand 24.07.2012 (zeichnerischer Teil der Flächennutzungsplanänderung) zu entnehmen.

Die Änderungen gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan sind im Wesentlichen die Darstellung von bisherigen Grünflächen (Flächen für Sportanlagen) in Grünflächen (Flächen für Spielanlagen), Wohnbauflächen und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Wohnbauflächen (Kirche) in Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

5 Übergeordnete Planungen

Fortschreibung des Regionalplanes für die Region Stuttgart, die im November 2010 in Kraft trat, wurden für die Bereiche Infrastruktur und Freiraumstruktur keine Festlegungen für den Planungsraum der Flächennutzungsplanänderung formuliert.

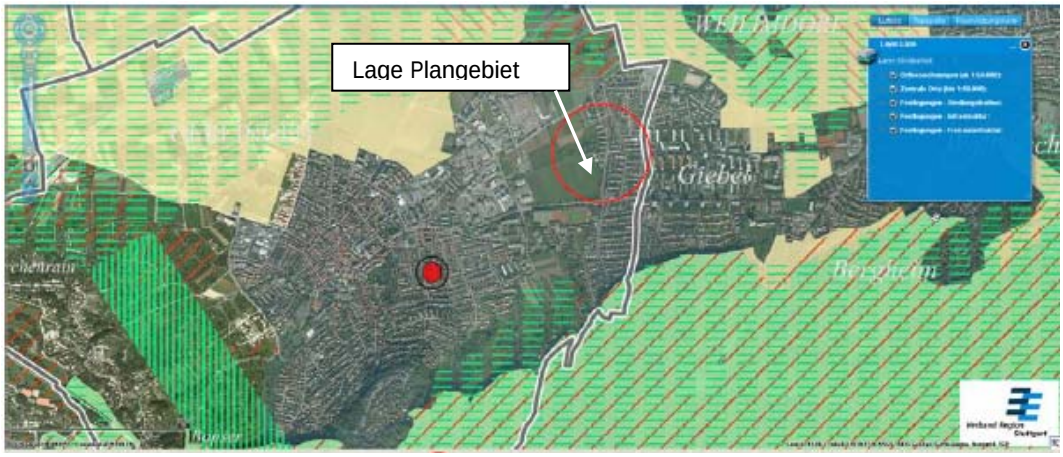

Abbildung 2: Regionalplan von 2010 Plangebiet

In der Kategorie Siedlungsstruktur zählt Gerlingen durch den Zugang zum Schienenpersonennahverkehr zu den Gemeinden im Siedlungsbereich, in welchen die Bevölkerungsentwicklung konzentriert werden soll, da hier die Mobilität auch langfristig ökologisch und ökonomisch gesichert ist.

In den Gemeinden soll der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden, der durch Zuwanderung entsteht. Der Orientierungswert für die Bedarfsermittlung liegt pro Jahr bei 0,3% der vorhandenen Wohneinheiten.

Stadt	Raum-kategorie	Siedlungs-kategorie	Bevölkerung am 31.12.2006	Wohnungen am 31.12.2006
Gerlingen	Verdichtungsraum	Siedlungsbereich	18.873	9.416

Quellen: Statistisches Landesamt, Landesentwicklungsplan 2002, Auswertungen zum Regionalplan

Zum 31.03.2011 bestätigte das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 19.047 Einwohnern. Dieser Bevölkerungszuwachs resultiert gerade aus der notwendigen Verdichtung der Bauweise im Zentrum der Stadt. Grundstücke sollen und werden höher genutzt. Dies zeigt sich daran, dass vermehrt kleinere Wohngebäude abgebrochen und in der Flächenausnutzung größer sowie in der Geschossigkeit höher neu gebaut werden.

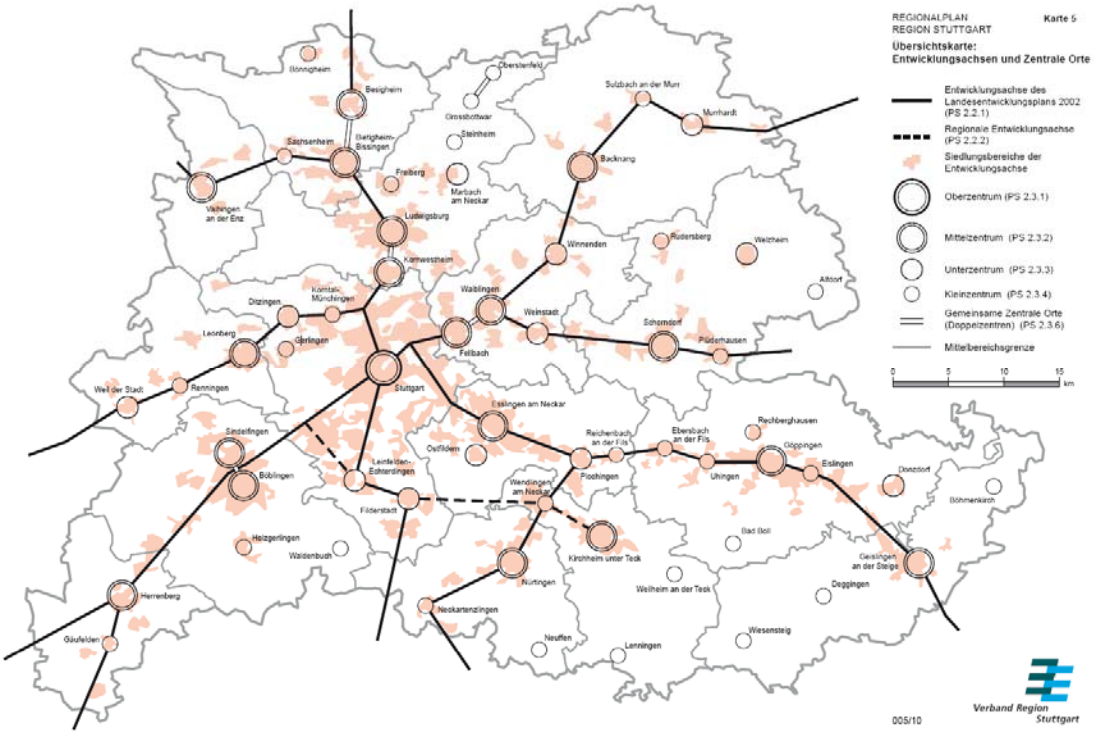

Abbildung 3: Regionalplan, Entwicklungsachsen und zentrale Orte

Die Planaussagen zur Siedlungsentwicklung beruhen auf Prognosen des PESTEL-Instituts mit dem Basisjahr 2004. („Perspektiven 2025 – Region Stuttgart. Modellrechnungen zur Zukunft von Leben, Wohnen und Arbeiten in der Region Stuttgart bis 2025“, PESTEL-Institut für Systemforschung e.V., Hannover, März 2006).
Diese Prognose rechnet für das Zieljahr 2020 mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 28.000 Einwohnern (-1,1 %). Darüber hinaus wird als Vorsorgeplanung mit einem Zuwachs von ca. 80.000 zuwandernden Einwohnern gerechnet. Insgesamt wird eine Gesamtbevölkerungszahl von ca. 2,7

Mio. im Jahre 2020 zugrunde gelegt. Für den Berechnungszeitraum (ausgehend vom Basisjahr der Prognose 2004) bis Ende 2020 ergibt dies für die Region eine rechnerische Bevölkerungszunahme von 36.000 Personen (+ 1,4%).

Die Ergebnisse des PESTEL-Institutes werden, bezogen auf die gesamte Region, durch die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg vom Frühjahr 2007 auf der Basis der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung des Bundes bestätigt. Unterschiede in den Prognosewerten für einzelne Teilräume ergeben sich aus den methodischen Ansätzen, insbesondere der Verteilung der Wanderungsgewinne. Diese sollen aus Sicht der Raumordnung jedoch nur in die Siedlungsbereiche gelenkt werden, somit auch nach Gerlingen.

Somit entsprechen die Ziele der Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung.

6 Prüfung alternativer Lösungen

Da die Änderung des Flächennutzungsplans der Ertüchtigung des Wohngebietes Gehenbühl dient indem Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, für Spielanlagen und Wohnbauflächen dargestellt werden sollen, welche an die bestehenden Strukturen anknüpfen und diese sinnvoll Ergänzen kommen alternative Lösungen nicht in Betracht.
Nicht zuletzt deshalb, weil innerhalb des bestehenden Wohngebietes keine Erweiterungs- bzw. Nachverdichtungsflächen vorhanden sind.

7 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellung zur Ausweisung der Flächen ist dem Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen (Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 24.07.2012).

Die weitere Differenzierung der Flächen erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Blumenstraße 1. Änderung“, Satzungsbeschluss 18.07.2012.

<u>Wohnbauflächen</u>
(§ 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. v. m. § 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)

Die dargestellten Wohnbauflächen arrondieren die Wohnbebauung an der Lukaskirche und schließen das Kirchengelände nach Westen gegenüber den geplanten öffentlichen Grünanlagen ein.

<u>Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs</u>
(§ 5 Abs. 1, Nr. 2 a BauNVO)

Das bestehende Kirchengelände wird entsprechend seiner bestehenden Nutzung als Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kirchen) dargestellt. Die Fläche wird nach Norden um die Flurstücke Nr. 1760/1 und 1761 erweitert (Kindergarten /kulturelle Zwecke). Hierdurch werden Flächen für die dringend für die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Wohngebietes erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Errichtung eines Kindergartens mit Gruppenräumen für die Kleinkinderbetreuung und Räumen zur integrativen Arbeit für Erwachsenengruppen geschaffen.

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB)

Im nordwestliche Teil des Plangebietes werden Grünflächen für Spiel und Sportplätze in Ergänzung zur Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, die das Angebot an erforderlicher öffentlicher Infrastruktur abrunden dargestellt.

Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2, Nr. 7 BauGB)

Im Nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wassergraben (Gewässer 2. Ordnung), welcher in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen wird.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB)

Auf der dargestellten Grünfläche erfolgt zum Ausgleich der erweiterten Bauflächen die Anlage einer Obstwiese entsprechend dem Maßnahmenkatalog des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Blumenstraße 1. Änderung“, werkgruppe gruen, Stuttgart, Februar 2012.

8 Umweltbericht

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „Blumenstraße 1. Änderung“. Der Bebauungsplan wurde am 18.07.2012 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die werkgruppe gruen, Stuttgart die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht verfasst (Umweltbericht zum Bebauungsplan „Blumenstraße“, Stadt Gerlingen, Februar 2012).

Entsprechend des Umweltberichts soll auf dem Flurstück Nr. 1762 die Anlage einer Obstwiese zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Vögel / Fledermäuse erfolgen und die Gebietsdurchgrünung sichergestellt werden, weshalb diese Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird.

Als weitere Maßnahmen sind bei der baulichen Weiterentwicklung des Gebietes insbesondere der Realisierung der geplanten Bebauung der bisher noch unbebauten Flächen die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Blumenstraße 1. Änderung“ festgestellten entstehenden Beeinträchtigungen auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen zu vermindern bzw. zu kompensieren. Die dafür erforderlichen Maßnahmen wurden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Blumenstraße 1. Änderung“) festgesetzt.

Aufstellung:

Stadt Gerlingen

Gerlingen, den __.__.____

_____

Georg Brenner, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

_____

Margarethe Stahl