Anlage 2 zu Vorlage 113/2019

Begründung

zur 4. Teiländerung
des Flächennutzungsplans Ostfildern 2020
Im Bereich "Gewerbegebiet Scharnhausen“

Stadt Ostfildern
Fachbereich 3 Planung, Baurecht
19.08.2019

1. Einleitung

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen ist es erforderlich, die Darstellung des im Jahre 2009 genehmigten Flächennutzungsplanes regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Hierfür sind Teiländerungen das geeignete Verfahren.

2. Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße. Die geplante gewerbliche Baufläche schließt südlich direkt an die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellte geplante gewerbliche Baufläche Scharnhausen West (S-4/S-8) an. Den künftigen südlichen Abschluss des Gebiets bildet der bestehende Feldweg, der in seiner Funktion erhalten und in das Plangebiet einbezogen wird.

Das Plangebiet ist leicht in südöstlicher Richtung geneigt und wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Durch das Plangebiet verlaufen oberirdische Versorgungsleitungen (110 kV) der Netze BW GmbH.

3. Erschließung, ÖPNV und Immissionen

Das Plangebiet ist über die Plieninger Straße (L1192) und über die Westumfahrung Scharnhausen (K1269) erschlossen. Die A8 ist über die Anschlussstellen Esslingen und Stuttgart-Plieningen in wenigen Minuten erreichbar. Durch die räumliche Nähe zu Autobahn, Landesmesse und Flughafen ist das Plangebiet als Gewerbestandort besonders geeignet.

Über die Plieninger Straße und mehrere Buslinien (Linien 73, 122, 131) ist das geplante Gewerbegebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Nach den Planungskonturen-Fluglärm ist mit Fluglärmimmissionen von bis zu 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts zu rechnen. Dies wird als vertretbar angesehen, da in der geplanten gewerblichen Baufläche eine überwiegende Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nicht vorgesehen sind. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

4. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Anlass der Änderung ist der absehbare, zusätzliche Gewerbebedarf im Stadtteil Scharnhausen, der über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgeht.

Der Stadt Ostfildern liegen mehrere konkrete Anfragen nach geeigneten gewerblich nutzbaren Grundstücken vor. Ein ortsansässiges Unternehmen benötigt für eine Erweiterung eine mehrere Hektar umfassende, zusammenhängende Fläche am Standort Scharnhausen.
Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in Scharnhausen ist die einzige größere Gewerbefläche nach Flächennutzungsplan Ostfildern, eine Vergrößerung dieser Fläche bietet sich somit an. Der Flächenzuschnitt ergibt sich durch die Lage des nahegelegenen Feldwegs, der zukünftig den Rand des Baugebiets bildet. Dafür muss allerdings die bestehende Überlandleitung verlegt werden.

Für die benötigte Gewerbefläche sind die im Bestand verfügbaren Flächenreserven und Baulücken sowie die im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 dargestellten gewerblichen Bauflächen nicht geeignet, nicht in ausreichender Größe vorhanden und nicht verfügbar.

5. Vorhandene Flächenpotenziale

Mischgebiete sind für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen aufgrund der zu erwartenden gewerblichen Immissionen, Lieferverkehr, Schichtbetrieb etc. nicht geeignet. Aufgrund der notwendigen Verkehrsanbindung und da es sich um die unmittelbare Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs handelt, kommt in erster Linie der Stadtteil Scharnhausen in Frage.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 sind zwei gewerbliche Bauflächen in Kemnat und Scharnhausen dargestellt. (Kemnat „K-7“ mit 1,2 ha und Scharnhausen „S-4/S-8“ mit 12,0 ha).
Die zur Verfügung stehende Fläche in Kemnat ist für die aktuell geplanten gewerblichen Nutzungen bei weitem nicht ausreichend. Zudem ist der Standort bereits für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen, sollte sich die Versorgungssituation im Stadtteil Kemnat weiter verschlechtern.
Die geplante Gewerbefläche in Scharnhausen ist grundsätzlich geeignet, jedoch in ihrer Dimension nicht ausreichend. Die bereits im FNP dargestellte Fläche „S-4/S-8“ soll deshalb um ca. 3 ha erweitert werden.

Nach dem Baulückenkataster der Stadt Ostfildern existieren aktuell 28 gewerbliche Baulücken und untergenutzte Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6,8 ha auf der Gemarkung. Im Stadtteil Scharnhausen stehen lediglich zwei Baulücken mit 0,28 ha zur Verfügung. In der Regel handelt es sich bei den vorhandenen Flächenpotenzialen um kleinteilige Flächen, größere Flächen sind dagegen bereits als Erweiterungsflächen von ortsansässigen Betrieben reserviert. Die bestehenden Baulücken sind davon abgesehen ausnahmslos in privater Hand und nach aktuellem Stand nicht verfügbar.

Um die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete voranzureiben und die Innenentwicklung zu fördern, hat die Stadt Ostfildern mit den Gewerbegebieten Ruit und Kemnat am Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ teilgenommen.
Eine Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet besteht nicht und ist kurz- und mittelfristig auch nicht absehbar.

6. Übergeordnete Planungsebenen

Ostfildern ist dem Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan zugeordnet, der Stadtteil Nellingen ist Unterzentrum. Die Stadtteile Nellingen und Ruit sind nach Regionalplan Stadtteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit, der Scharnhauser Park ist Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, Ruit und der Scharnhauser Park zudem Schwerpunkte des Wohnungsbaus.

Ein regionaler Grünzug nach Regionalplan (PS 3.1.1 (Z)) grenzt südlich unmittelbar an das Plangebiet an bzw. überschneidet sich teilweise mit der künftigen Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche. Die parzellenscharfe Ausformung regionaler Grünzuge erfolgt erst im Rahmen der Bauleitplanung, mit der vorliegenden Teiländerung wird der regionale Grünzug in diesem Bereich abschließend ausgeformt.

Das Plangebiet liegt nach Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2 (G)). Im Plangebiet liegen besonders hochwertige Lössböden vor, mit hoher ökologischer Bedeutung und besonders günstigen Bewirtschaftungsbedingungen für die Landwirtschaft. Dies ist in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Eignung für eine gewerbliche Nutzung mit größtenteils vorhandener Erschließung und einer weit über die Gemarkungsgrenzen hinausgehenden besonderen Lagegunst in unmittelbarer Nähe zu Flughafen, Messe und Autobahn wurde in der Abwägung höher bewertet. Geeignete Alternativflächen mit weniger hochwertigen Böden stehen in der benötigten Größenordnung nicht zur Verfügung. Durch die Lage der Fläche zwischen geplantem Baugebiet und Feldweg und dem daraus folgenden ungünstigen Flächenzuschnitt wäre die fragliche Fläche nur noch unter erschwerten Bedingungen landwirtschaftlich zu nutzen gewesen.

7. Ziel der Planung, Umsetzung

Planungsziel ist es, die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im Stadtteil Scharnhausen zu ermöglichen. Der dafür notwendigen gewerblichen Bauflächen sind bereits größtenteils im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch ist eine Erweiterung der Fläche um ca. 25% notwendig, um die angefragten Flächenbedarfe zu befriedigen. Ziel ist es, vorwiegend größere Gewerbebetriebe anzusiedeln, unter besonderer Berücksichtigung des Flächenbedarfs von bereits ortsansässigen Betrieben und mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen.
Die bestehende Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche soll deshalb um das dafür erforderliche Maß, ca. 3 ha, erweitert werden, da Alternativflächen auf der Gemarkung nicht geeignet, nicht in ausreichendem Maß vorhanden und nicht verfügbar sind.

Da die konkret vorgesehene gewerbliche Nutzung unterhalb der bestehenden oberirdischen Hauptversorgungsleitungen wirtschaftlich nicht zu betreiben ist, wird die unterirdische Verlegung der 110 KV-Versorgungsleitungen im Plangebiet angestrebt.

Die für die Entwicklung der Fläche notwendigen Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch die Stadt Ostfildern erworben, so dass eine Realisierung kurzfristig erfolgen kann. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

8. Inhalt der Planänderung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird in diesem Bereich künftig eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, die Hauptversorgungsleitungen verlaufen im Planbereich künftig größtenteils unterirdisch.

9. Natur und Landschaft

Durch die Teiländerung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher ökologischer Bedeutung und Bodenfruchtbarkeit betroffen. Daraus ergibt sich ein hoher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden. Gleichzeitig handelt es sich um lärmbelastete, weitgehend freigeräumte Landschaftsteile mit intensivlandwirtschaftlicher Nutzung und bezüglich der sonstigen Schutzgüter geringerer ökologischer Wertigkeit.

Da es sich bei der Teiländerung um die Ergänzung einer bereits im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche handelt, kann ansonsten auf die Ausführungen des bestehenden Landschafts- und Umweltplans Ostfildern 2020 zu dieser Fläche (S-4/S-8) verwiesen werden. Es ergeben sich jedoch zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von 3 ha.

10. Flächenbilanz

Gewerbliche Baufläche (S-4/S-8) nach rechtskräftigem FNP	12,0 ha
Zusätzliche Inanspruchnahme durch 4. Teiländerung des FNP:	3,0 ha
Gewerbliche Baufläche Scharnhausen (S-9) nach 4. Teiländerung:	15,0 ha

11. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein hochwertiges archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG (latène- und römerzeitliche Siedlung). Grabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege haben zwischenzeitlich stattgefunden und sind abgeschlossen. Das Areal wurde durch das Landesdenkmalamt zur weiteren Nutzung und Bebauung freigegeben.
Bei der geplanten Änderung handelt es sich um die Erweiterung einer bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche mit gleicher Charakteristik. In allen sonstigen Umweltbelangen können daher die Erkenntnisse für die bereits im FNP enthaltene Fläche (S-4/S-8) auf das Plangebiet übertragen werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann auf den bestehenden Umweltbericht zum Flächennutzungsplan sowie den Landschafts- und Umweltplan verwiesen werden. Im zugehörigen Bebauungsplanverfahren für den Änderungsbe-

reich sind ein detaillierter Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen.

FB3-61 19.08.2019