

# **Begründung**

zur 6. Teiländerung  
des Flächennutzungsplans Ostfildern 2020  
Im Bereich "Wittumäcker / Drosselweg"  
in Scharnhausen

## **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 die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Hierfür sind Teiländerungen das geeignete Verfahren.

## **2. Strukturdaten**

Ende 2022 lebten nach Angabe des statistischen Landesamts in der Stadt Ostfildern 39.806 Einwohner. Nach der Statistik des Einwohnermeldeamts Ostfildern waren es am 31.12.2022 dagegen 40.129 Einwohner, am 31.12.2023 waren 40.088 Einwohner gemeldet.

Die Vorausberechnung des Statistisches Landesamts geht von 39.332 Einwohnern 2023 und von 39.674 Einwohnern bis 2040 aus. Der Flächennutzungsplan Ostfildern hat das Zieljahr 2020, für dieses Jahr wurden 37.483 Einwohner prognostiziert.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 befindet sich die Stadt Ostfildern im Verdichtungsraum Stuttgart. Die Stadt Ostfildern liegt in räumlicher Nähe der Landesentwicklungsachse Stuttgart- Esslingen am Neckar- Plochingen-Göppingen-Geislingen an der Steige. Der Stadtteil Nellingen ist Unterzentrum.

Die Stadtteile Nellingen und Ruit sind nach Regionalplan Stadtteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit, der Scharnhäuser Park ist Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, Ruit und der Scharnhäuser Park zudem Schwerpunkte des Wohnungsbaus. Der rechtskräftige Regionalplan stellt den Änderungsbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar.

## **3. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt auf der Gemarkung Scharnhäuser, südlich der Plieninger Straße, zwischen dem Gewerbegebiet im Westen Scharnhäusers beidseits der L1192 und dem angrenzenden Wohngebiet. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches liegt ein öffentlicher Weg.

Derzeit wird die Fläche als öffentliche Grünfläche genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 ist der Änderungsbereich als Grünfläche (Spielanlagen) dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst 0,7 ha, die genaue Lage kann dem zugehörigen Lageplan entnommen werden.

## **4. Anlass und Erfordernis der Planänderung, besonderer Bedarf**

Neben der Unterbringung von Wohnungsnotfällen gehört auch die Unterbringung von Flüchtlingen zu den kommunalen Pflichtaufgaben. In Ostfildern besteht ein erheblicher Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten in Notunterkünften. Besonders die Zahl an Kriegs- und sonstigen Flüchtlingen stieg in den letzten 15 Jahren deutlich an. Die Zuweisungen in der Anschlussunterbringung werden für Ostfildern in den kommenden Jahren absehbar stark steigen. Die Unterbringung auf dem Wohnungsmarkt gestaltet sich aufgrund des fehlenden Angebots besonders für einzelne Personengruppen schwierig (insbesondere Familienwohnen und behindertengerechtes Wohnen). Die Unterkunft im Änderungsbereich soll Wohnraum für Familien und Menschen mit körperlichen Einschränkungen bieten.

Kurzfristig angemietete Wohnungen fallen wegen befristeter Mietverträge, geplantem Abbruch etc. darüber hinaus in absehbarer Zeit weg. Die Kapazität in den bestehenden Einrichtungen ist nicht ausreichend, trotz geplanter Erweiterungen (Brunnwiesenstr. Ruit). Die bestehende Unterkunft im Scharnhäuser Park (Holzwiesen) ist bis 2027 befristet. Aufgrund des

absehbaren besonderen Bedarfs soll daher die Zahl der kommunalen Unterbringungs-kapazitäten erhöht werden. Der geplante Neubau in Scharnhausen leistet hierfür einen wichtigen Beitrag.

Aus den bekannten Zugangszahlen und dem festgelegten Verteilschlüssel kann eine Vorhersage für die kommenden Jahre erfolgen. Vom Landkreis wurde für 2024 eine Unterbringungsquote von 243 Personen (177 klassische Flüchtlinge und 66 Ukraine-flüchtlinge) festgelegt, für 2025 wird mit Zuweisungen von 140 Personen gerechnet (ohne Überhang Landkreis). Demgegenüber standen im März 2024 noch 40 freie Plätze in bestehenden Unterkünften. Derzeit sind im Plangebiet Unterbringungsmöglichkeiten für ca. 100 Personen vorgesehen. Der Änderungsbereich ist bereits in städtischem Eigentum, so dass eine kurzfristige Realisierung zur Deckung des Bedarfs möglich ist.

Da es um einen zusätzlichen, besonderen Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen geht und die Größenordnung der Planänderung mit insgesamt ca. 0,5 ha für die Sonderbaufläche untergeordnet ist, wird eine Tauschfläche nicht als erforderlich betrachtet.

### **5. Vorhandene Flächenpotenziale**

Die Unterbringungsmöglichkeiten im Bestand sind in der begrenzt (s.o.), das gilt sowohl für die notwendige Flächengröße wie auch für die Verfügbarkeit und auch für Baulücken, die sich praktisch ausschließlich in Privateigentum befinden. Es wird eine dauerhafte, kurzfristig verfügbare Unterbringungsmöglichkeit im Eigentum der Stadt benötigt.

In rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 sind keine Sonderbauflächen für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende dargestellt.

Alternative Flächenpotenziale stehen im FNP 2020 nicht zur Verfügung. Zwar sind geplante Wohnbauflächen und geplante gemischte Bauflächen dargestellt, die noch nicht bebaut sind oder für die noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Die noch nicht durchgeführte Bodenordnung zusammen mit der fehlenden Verfügbarkeit lässt jedoch eine kurzfristige Realisierung und Unterbringung auf diesen Flächen nicht zu. Da geeignete Flächen für die Unterbringung nicht zur Verfügung stehen, müssen zusätzliche Flächen zur Deckung des absehbaren Bedarfs zur Verfügung gestellt werden.

### **6. Ziel der Planung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Grünfläche (Spielanlage) dargestellt. Für eine Anschlussunterbringung ist künftig die Darstellung als Sonderbauflächen für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende (Baugebiets-Nr. S-10) notwendig, damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zu Bebauungskonzept wird auf den im Parallelverfahren zu entwickelnden Bebauungsplan verwiesen.

Die dafür benötigte Fläche ist im nördlichen Teil 0,5 ha groß. Im südlichen Teil wird die Darstellung als Grünfläche (Spielanlagen) an den Bestand angepasst und künftig eine Grünfläche (Rückhaltebecken) mit 0,2 ha dargestellt.

### **7. Erschließung, ÖPNV-Anbindung**

Im nördlichen Änderungsbereich grenzt das Plangebiet an die Plieninger Straße (L 1192) an, im östliche Änderungsbereich an einen öffentlichen Weg. Die künftige Erschließung soll über den bestehenden Drosselweg zentral im Osten des Plangebiets erfolgen.

In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs gibt es zwei Bushaltestellen. Eine Bushaltestelle liegt in ca. 150 m Entfernung im Nordosten (Linie 120, 122 und 73), eine weitere Haltestelle liegt ca. 250 m im Nordwesten (Linie 130), so dass die Verbindung mit den anderen Stadtteilen sowie den Nachbarstädten sichergestellt ist.

### 8. Natur, Landschaft und Klima

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Streuobstwiese angelegt, in mittleren Bereich eine Spielwiese und der südliche Bereich wird als Retentionsfläche genutzt. Der Änderungsbereich dient dem Lokalklima und dem Luftaustausch als ein Grünkorridor zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.

Durch die Teiländerung entsteht ein Eingriff in Natur und Umwelt der ausgeglichen werden muss. Alternative, verfügbare Flächen und Innenentwicklungspotenziale wie z.B. Baulücken stehen im Bestand nicht in geeigneter Größe zur Verfügung.

Laut Klimaatlas beinhaltet das Plangebiet ein Gewerbeklimatop mit Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit und erheblicher Windfeldstörung.

Durch die bereits bestehenden (baulichen) Nutzungen und die ebenfalls bereits bestehende Erschließung (Westumfahrung, BAB 8, L1192) und den Flughafen existiert unter klimatischen Gesichtspunkten in Teilen bereits eine Vorbelastung bzw. Störung des Plangebiets.

### 9. Flächenbilanz

Grünflächen (Spielanlagen) nach rechtskräftigen FNP:	0,7 ha
- Geplante Sonderbaufläche für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende (S-10) nach 6. Teiländerung:	0,5 ha
- Geplante Grünfläche (Rückhaltebecken) nach 6. Teiländerung:	0,2 ha
<hr/>	
Gesamtfläche Änderungsbereich	0,7 ha

### 10. 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.

Die Umweltauswirkungen die sich durch die Nutzungsänderung von Grünfläche zu Sonderbaufläche ergeben sind zu untersuchen. Zusätzlich wird auf den im Rahmen des Parallelverfahrens zu erstellenden Umweltbericht mit detaillierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwiesen.