Bürgermeisteramt
Dettingen unter Teck

Sitzungsvorlage

Nummer: 081/2020
Bearbeiter: Frau Betz
TOP: 9 ö

Gemeinderat

Sitzung am 21.09.2020 öffentlich

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim - Dettingen - Notzingen Neufassung des Flächennutzungsplans Flächenanmeldung

Anlage 1: Flächenbedarfe bis 2035
Anlage 2: Steckbriefe Nr. 1-4

I. Antrag

Der Gemeinderat stimmt der Flächenanmeldung zu.

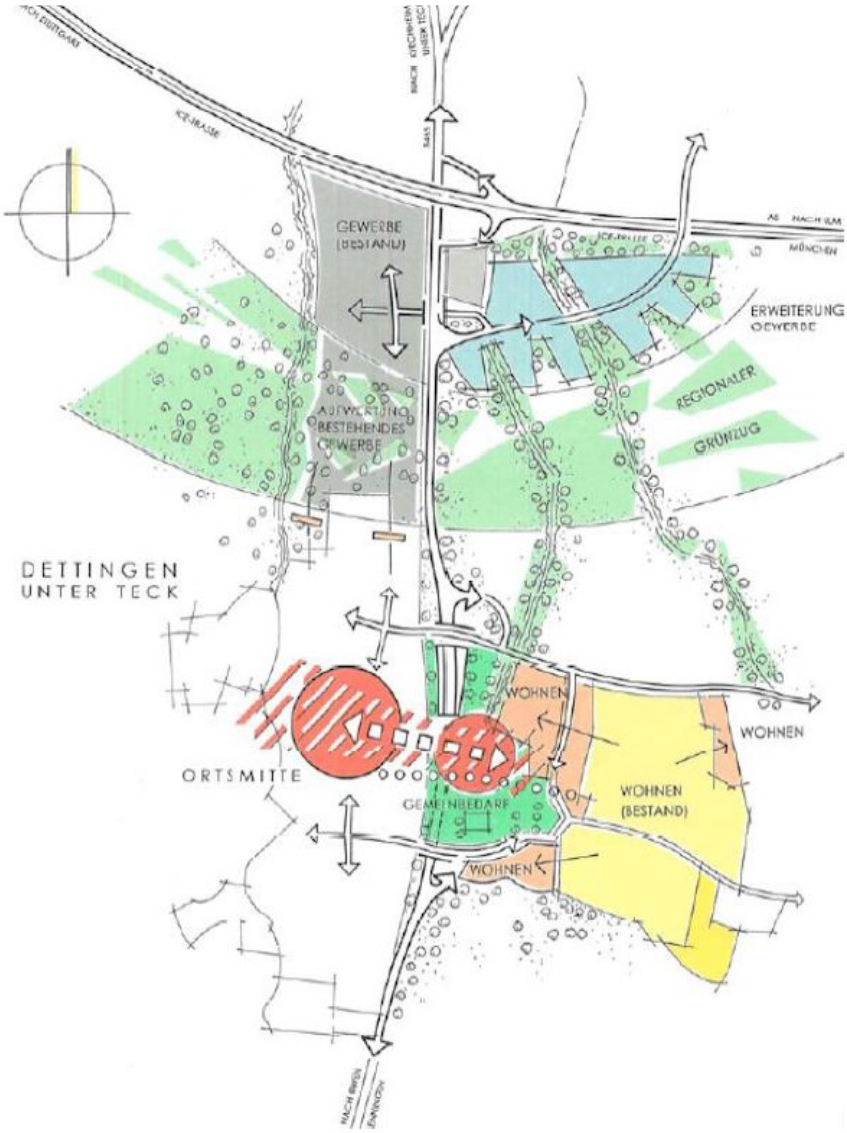
II. Begründung

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet (hier Verwaltungsgemeinschaft) dar, welche Art der Bodennutzung sich nach den voraussehbaren Bedürfnissen aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Der Flächennutzungsplan legt also quantitativ die Lage möglicher Wohnbau- und Gewerbeflächen etc. fest. Aus ihm ergibt sich kein Anspruch auf Umsetzung. Er ist lediglich der Grundstein für die weitere Bauleitplanung einer Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft.

Vor dem Hintergrund der bereits vielfach vollzogenen punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim – Dettingen - Notzingen ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan wie auch des begleitenden Landschaftsplanes erforderlich. Der förmliche Aufstellungsbeschluss darüber wurde bereits am 16.12.2019 vom Gemeinsamen Ausschuss gefasst. In den vergangenen Monaten wurden alle Flächen für den Flächennutzungsplan 2035 aufgearbeitet und anhand von Steckbriefen beschrieben. Auf Grundlage dieser Steckbriefe wird nun der Entwurf zum Flächennutzungsplan erstellt.

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 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 ist die Basis eines konsequenten Flächengewinns durch Innenentwicklung, was durch Fördermittel des Landes bezuschusst wurde. Weiterhin wird durch die angemeldeten Bedarfe im FNP-Verfahren das Ziel verfolgt, die beiden getrennten Ortsteile zu verbinden und die Entwicklung in den Außenbereich zu reduzieren. Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Regio-

nalplans 2007 gewannen die Flächen „Guckenrain Ost“ und „Untere Wiesen“ sowie die Gewerbe-/Dienstleistungsflächen entlang der B 465 in Richtung Süden an Bedeutung. Der Auftakt hierzu macht das Hotel mit Bankzentrale auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Diez.



Gemeindentwicklungskonzept, Büro Zoll, 1998

Obere Wiesen Entwicklungsstudie, Büro Zoll, 2014

Die Nachfrage nach Wohnraum in Dettingen übersteigt den Bestand erheblich. Sämtliche Wohnraumpotentiale der Gemeinde im bebauten Innenbereich sind bis auf 7 Baulücken vollständig erschöpft. Insgesamt konnten in den letzten Jahren 179 Wohngebäude mit insgesamt 376 Wohneinheiten ausschließlich im Innenbereich realisiert werden. Dies stellt einen Zuwachs von rund 500 Einwohnern nur in Baulücken dar. Eine Bedarfsumfrage nach Wohnraum im März 2019 hat 90 Interessenten aus Dettingen ergeben und bestätigt damit den derzeit herrschenden Druck nach Wohnbauflächen.

Die Priorisierung der Wohnbauflächen (Innen- und Außenentwicklung) wurde zuletzt bei der Klausurtagung des Gemeinderats 2017 festgelegt. Diese Flächen sollen den Bedarf der Gemeinde bis 2035 decken.
Durch viele Eigentümergespräche, Bürgerinformationsveranstaltungen sowie einem öffentlichen Beschluss des Gemeinderats zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind alle Flächen in der Bürgerschaft hinreichend bekannt und ausführlich erörtert. Nicht zuletzt die Aufnahme der „Unteren Wiesen“ zur IBA’27 zeigt die hohe Qualität der Gemeindeentwicklung bisher und auch für die Zukunft.

Flächenanmeldung:

1. „Untere Wiesen“ 6,7 ha brutto Urbanes Stadtquartier

Um die ermittelten Wohnflächenbedarfe (13 ha) 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.
Eigentümergespräche, 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, Arbeitsplätze 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 sinnvoll. 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“.

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.

2. „Tagbrunnenäcker“ 6,7 ha brutto Gewerbe-/Dienstleistung

Das geplante Gewerbe-/Dienstleitungsgebiet 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 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. 5,34 ha. Durch einen Bedarfsnachweis für Dienstleistung (6 ha) der örtlichen Betriebe wurde dies bestätigt.

3. „Guckenrain Ost“ 2,4 ha brutto Wohnbauflächen

Diese Fläche ist im bisherigen FNP bereits als Wohnbaufläche genehmigt, muss jedoch für die Neufassung erneut angemeldet werden. 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 und durch den Anschluss von Nabern und Bissingen an das Gruppenklärwerk Wendlingen ist eine direkte Anbindung an das Abwassernetz möglich.

4. „Hinterlohrn“ 1,6 ha brutto

Aufgrund der Lage der Fläche und 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 erneut in den FNP aufgenommen.

In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 03.12.2020 werden alle Flächen der Verwaltungsgemeinschaft zur Aufnahme in das Verfahren beschlossen.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	18.02.2019	4 ö	028/2019
GR	18.11.2019	6 ö	122/2019
GR	21.09.2020	9 ö	081/2020