



Fortschreibung Flächennutzungsplan Filderstadt – FNP 2035

Begründung Teil A

– Entwurf –

Fortschreibung Flächennutzungsplan Filderstadt – FNP 2035

*Im Auftrag der Stadt Filderstadt
Oberbürgermeister Christoph Traub*

Stadt Filderstadt

Dezernat III
Baubürgermeister Falk-Udo Beck

Fachliche Begleitung FNP 2035

Amt für Stadtplanung und
Stadtentwicklung
Amtsleitung Bernd Lahr
Stellv. Amtsleitung Sascha Pawlik

Uhlbergstraße 33
70794 Filderstadt
Tel. 0711-7003-644
<http://www.filderstadt.de>

*Bearbeitung
Flächennutzungsplan 2035*

Reschl Stadtentwicklung

GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
Tel. 0711 220041-0
<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Projektbearbeitung
Roland Köhler
Laura Kleemann

pesch partner architekten stadtplaner

GmbH
Mörikestr. 1
70178 Stuttgart
Tel. 0711 2200763-10
pps@pesch-partner.de
<https://www.pesch-partner.de/>

Projektbearbeitung
Mario Flammann
Sebastian Allhoff

Fachliche Begleitung Landschaftsplan 2035

Umweltschutzreferat
Simone Schwieta
Claudia Arold

*Bearbeitung Umweltbericht und
Landschaftsplan 2035*

GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH

Dreifelderstraße 31
70599 Stuttgart
Tel. 0711 652244-66
<http://www.goeg.de>
info@goeg.de

Projektbearbeitung
Sabrina König
Ruth Kjer

Planungsbüro Mändle

Rosenstraße 47
72631 Aichtal
Tel. 07127 960232
ines.maendle@planungsbuero-maendle.de
Projektbearbeitung
Ines Mändle

Inhalt

1	Einführung	5
1.1	Anlass zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	5
1.2	Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1	Gesetzlicher Rahmen	7
2.2	Landes- und Regionalplanung	7
2.3	Geographische Lage	10
2.4	Entstehung und Zusammensetzung	10
2.5	Verkehrliche Erschließung	10
2.6	Natur- und Landschaftsraum	11
2.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
2.8	Einzelhandel	13
2.9	Gewerbe	14
2.10	Einwohner und Einwohnerverteilung	15
2.11	Gegenwärtige Flächennutzung	15
2.12	Kommunale Infrastruktur	16
3	Vorbereitende Planungen	18
3.1	ISEK 1.0, ISEK 2.0 und INSEK	18
3.2	Perspektive Filderstadt 2030 – Räumliches Leitbild	18
3.3	Flächennutzungsplan 2010	20
3.4	Filderstudie	20
4	Bedarfsermittlung	21
4.1	Wohnen	21
4.2	Gewerbe	33
5	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	38
5.1	Exkurs: Städtebauliche Dichte	39
5.2	Wohnbauflächen	43
5.3	Gemischte Bauflächen	45

5.4	Gewerbliche Bauflächen	45
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf	46
5.6	Sonderbauflächen	48
5.7	Ver- und Entsorgung	48
5.8	Grünflächen	48
5.9	Verkehr	49
5.10	Windkraft	50
5.11	Landwirtschaftsflächen	50
5.12	Waldflächen	51
5.13	Wasserflächen	51
5.14	Natur- und Landschaftsschutz	51
5.15	Suchräume für Kompensationsmaßnahmen	51
5.16	Denkmalschutz	52
5.17	Immissionsschutz	55
6	FNP 2035: Flächensteckbriefe	56

1 Einführung

Die Stadt Filderstadt steht vor großen Herausforderungen: Ein enormer Wachstumsdruck, der durch die zentrale Lage in der Region Stuttgart und die regional sowie überregional bedeutsame Infrastruktur verursacht wird, trifft auf viele regionalplanerische und naturschutzrechtliche Restriktionen sowie Landwirtschaftsflächen mit höchster Bodengüte. Die polyzentrale Struktur der Stadt Filderstadt, die aus fünf eigenständigen, teilweise landwirtschaftlich geprägten Stadtteilen besteht, stellt bei der Bewältigung der zu erwartenden Nachfrage eine zusätzliche Herausforderung dar.

1.1 Anlass zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Nicht zuletzt aufgrund dieser Herausforderungen hat der Gemeinderat der Stadt Filderstadt im Jahr 2014 beschlossen, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Zahlreiche Änderungen, die vorgenommen wurden, um das Planwerk an aktuelle Erfordernisse anzupassen, bekräftigen die Notwendigkeit dieser Fortschreibung. Die Bestandsdaten, Prognosen und Entwicklungsziele, die der Flächennutzungsplan 2010 formuliert, sind nicht mehr aktuell und bedürfen einer Überarbeitung. Veränderte Rahmenbedingungen aus rechtlichen Vorgaben oder den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen sind zu berücksichtigen – zum Beispiel die veränderten, individuellen Ansprüche an Wohnraum und die damit einhergehende zusätzliche Nachfrage. Mit dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird die Stadt Filderstadt die Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung in den kommenden Jahren erhalten. Als Planungshorizont für den fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird das Jahr 2035 gewählt.

Reschl Stadtentwicklung wurde in einer Arbeitsgemeinschaft mit Pesch und Partner im Jahr 2014 beauftragt, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Diese Fortschreibung wurde zuvor durch eine Reihe grundlegender Konzepte der Stadt vorbereitet. Besonders hervorzuheben ist der Stadtentwicklungsprozess mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK; 2012) und dem ISEK 2.0 (2014) als Ergebnis. Mit der anschließenden Konzeption eines Räumlichen Leitbildes hat die Stadt Filderstadt einen weiteren Schritt getätigt, die räumliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes baut auf den unter Beteiligung von Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft erarbeiteten Grundlagen und Zielen für die vier „Handlungsräume“ der Stadt auf.

1.2 Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans basiert auf den entsprechenden bundesrechtlichen Vorgaben: Hierzu zählen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 16.04.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die beabsichtigten Planungen haben vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 28.04.2018 bis 01.06.2018 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Flächennutzungsplans nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Flächennutzungsplans nebst Begründung hat vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB am XX.XX.XXXX unterrichtet, ihre Stellungnahmen wurden vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX eingeholt.

4. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat den Flächennutzungsplan in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX durch Beschluss festgestellt.

5. Genehmigung

Der Flächennutzungsplan ist mit Erlass (Az.:) vom XX.XX.XXXX durch das Regierungspräsidium Stuttgart gemäß § 6 BauGB genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde die folgenden, gekennzeichneten Flächen:

6. Ortübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit ab dem XX.XX.XXXX wirksam.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im föderal organisierten politischen System der Bundesrepublik Deutschland stellen die Städte und Gemeinden die unterste hierarchische Ebene dar. Sie sind ein Bestandteil des jeweiligen Bundeslandes, das die Rahmenbedingungen in Form der Gemeindeordnung festlegt. Den Städten und Gemeinden obliegt die kommunale Planungshoheit. Dieses Recht zur örtlichen Planung ist verfassungsrechtlich garantiert. Abgeleitet wird es aus dem Artikel 28 des Grundgesetzes, der besagt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Auf diese Weise können die Kommunen mit Hilfe der Bauleitplanung über die Art und das Maß der Bodennutzung auf dem eigenen Hoheitsgebiet bestimmen.

2.1 Gesetzlicher Rahmen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzes vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Sie gliedert sich in zwei Stufen: Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2 BauGB). Während die Flächennutzungspläne die vorbereitende Bauleitplanung sind, stellen die Bebauungspläne die verbindliche Bauleitplanung dar. Letztere sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 3 des Baugesetzbuches ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu beteiligen. Außerdem sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In einem Flächennutzungsplan ist für das ganze 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). In einem Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen und besonderen Art ihrer baulichen Nutzung sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Die Art der baulichen Nutzung reicht von baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie zum Beispiel Schulen und Kindergärten, über Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr bis hin zu Grünflächen, Parkanlagen, Sportanlagen, Landwirtschaftsflächen und Waldflächen (§ 5 BauGB).

2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß dem „Gegenstromprinzip“ den darüberliegenden Planungsebenen und deren Pläne anzupassen (§ 1 Abs. 3 ROG). Die Landesregierung erlässt den Landesentwicklungsplan als Rechtsverordnung, der die Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung eines ganzen Bundeslandes regelt. In der textlichen Begründung werden Ziele und

Grundsätze benannt. Die Ziele können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Grundsätze sind dagegen zu berücksichtigen und durch planerische Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu überwinden.

Aus dem Landesentwicklungsplan werden in Baden-Württemberg 12 teilweise länderübergreifende Regionalpläne abgeleitet, welche den Landesentwicklungsplan für die jeweilige Region konkretisieren. Die Stadt Filderstadt liegt im Verbandsgebiet des Verbandes Region Stuttgart. Der Verband Region Stuttgart verfügt über eine gewählte Regionalversammlung und weitreichendere Kompetenzen; so auch die Regionalplanung und der Regionalplan. Die Ziele im jeweiligen Regionalplan sind zu beachten und können nicht durch Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden. Die Grundsätze unterliegen dagegen einer Berücksichtigungspflicht und können durch Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden.

2.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg wurde im Jahr 2002 als Kursbuch der Landesregierung für die räumliche Entwicklung Baden-Württembergs beschlossen. Wichtige Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes sind der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, der Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen. Zu den wichtigsten Regelungen gehören grundsätzliche Festlegungen zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur sowie die Ausweisung von Raumkategorien. Hierzu zählen die Verdichtungsräume, die Randzonen um die Verdichtungsräume, die Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum und der ländliche Raum im engeren Sinne. Neben diesen Regelungen weist er Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche, Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben aus und trifft verbindliche Aussagen zur Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur, zum Hochwasserschutz, zur Rohstoffsicherung und zur Entwicklung in den Regionen. Ferner lenkt er die Nutzung und den Schutz der Freiräume sowie die Ansiedelung von Einkaufszentren.

Der Regionalplan der Region Stuttgart entfaltet durch seine Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung am 12.11.2010 für die Kommunen im Verbandsgebiet eine bindende Wirkung. Zentraler Inhalt des Regionalplanes ist, allen Städten und Gemeinden eine ausreichende, bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Mit der Hilfe von Entwicklungsachsen wird die Siedlungsentwicklung koordiniert und gebündelt. Diese Entwicklungsachsen sind überwiegend an den Bahnlinien orientiert. Um eine gut erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Waren, aber auch privaten und öffentlichen Dienstleistungen zu gewährleisten, wird das System der zentralen Orte ausdifferenziert. Neben Oberzentren und Mittelzentren sind Unterzentren und Kleinzentren ausgewiesen. Um die Leistungsfähigkeit der Region Stuttgart weiterhin zu gewährleisten, wird der Erhalt und der Ausbau der Infrastruktur im Regionalplan sichergestellt. Hierzu gehören die Verkehrswege wie zum Beispiel Trassen für Schienen und Straßen als auch Energieversorgung oder Abfallwirtschaft. Durch

Regionale Grünzüge werden das Landschaftsbild erhalten und Freiräume für die Landwirtschaft oder die Naherholung gesichert. Durch Grünzäsuren wird verhindert, dass Ortschaften zusammenwachsen und ein „Siedlungsbrei“ entsteht.

2.2.2 Regionalplanerische Vorgaben für die Stadt Filderstadt

Die Stadt Filderstadt gehört zum Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart. Sie ist Teil des Landkreises Esslingen, dem weitere 43 Gemeinden angehören. Sechs der 13 Städte des Landkreises tragen den Status „Große Kreisstadt“. Entwicklungsachsen sind gemäß dem Regionalplan eine der wesentlichen Planungsinstrumente der Raumordnung und Landesplanung zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Sie dient der Konzentration der Entwicklung entlang einer leistungsfähigen Bandinfrastruktur, dem Leistungsaustausch der größeren zentralen Orte untereinander und mit den anschließenden Räumen. Die Stadt Filderstadt befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse „Stuttgart – Reutlingen/Tübingen“ und ist somit diesem Siedlungsbereich zugehörig. Davon ausgenommen ist der Stadtteil Harthausen. Darüber hinaus befindet sich die Stadt Filderstadt auf der regionalen Entwicklungsachse „Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a. d. F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck“.

Die Stadt Filderstadt ist dem Mittelbereich Stuttgart zugehörig und als Unterzentrum ausgewiesen. Der Siedlungs- und Versorgungskern liegt im Stadtteil Bernhausen. In Unterzentren steht die Versorgung mit häufig nachgefragten Waren und Dienstleistungen wie Schulen oder Arztpraxen im Mittelpunkt. Eine Grundversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Region möglich sein. In Bernhausen und in Bonlanden sind Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete festgesetzt. Andere raumbedeutsame Nutzung sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. Das Gebiet „Bernhausen-West“ als Schwerpunkt für die Stadt Filderstadt kann in Zuordnung zum Flughafen/B27 gesehen werden, das Gebiet „Affelter Süd“ dient als Ergänzungsstandort im südwestlichen Filderraum.

Auf der Gemarkung Filderstadts befindet sich ein Vorranggebiet zur Sicherung von Rohstoffen: Der vorhandene Stubensandstein könnte als Baumaterial für den Erhalt des Ulmer Münsters dienen. Zwischen Filderstadt-Bernhausen und Neuhausen a. d. F. ist eine Trasse als Vorranggebiet für den Neubau von Eisenbahnstrecken vorgemerkt. An dieser Stelle befindet sich die Verlängerung der S-Bahn (S2) nach Neuhausen aktuell im Planfeststellungsverfahren.

Der Regionalplan weist eine Mindestbruttowohndichte aus, um die Belastung der Freiräume durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme zu reduzieren. Für die Stadt Filderstadt ergibt sich daraus eine Mindestbruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar. Die Bruttowohndichte ist sowohl für die Bauleitplanung, als auch für die Ermittlung der Wohnbedarfe, wichtig.

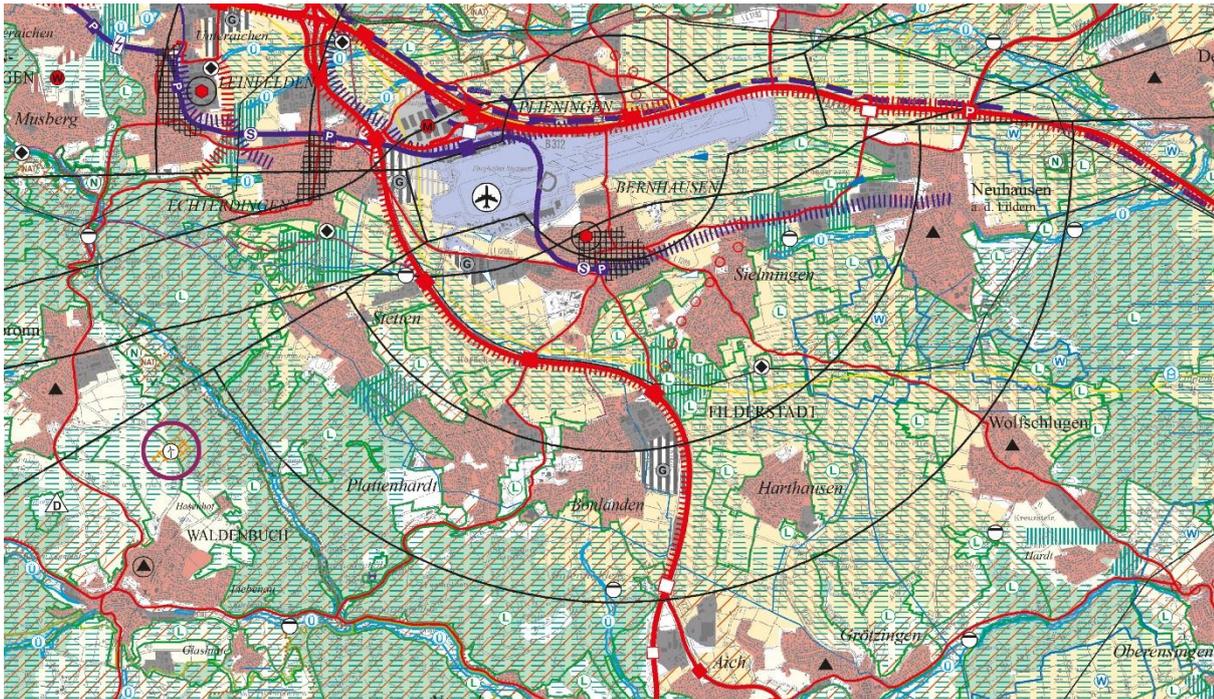


Abbildung 1: Raumnutzungskarte des Regionalplans (Stand Juli 2012) | Quelle: Verband Region Stuttgart, 2017

2.3 Geographische Lage

Die Stadt Filderstadt liegt privilegiert in der wirtschaftsstarke Metropolregion Stuttgart und in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart. Das umfangreiche Versorgungsangebot, die vielfältigen Bildungseinrichtungen, die breite, mittelständische Unternehmenslandschaft und die großen, weltweit agierenden Automobil- und Maschinenbauunternehmen in der Region beeinflussen die Stadt Filderstadt positiv. Außerdem wird von hohen Wanderungsgewinnen und Zuwachsraten der Region profitiert.

2.4 Entstehung und Zusammensetzung

Die Stadt Filderstadt ist im Jahr 1975 im Rahmen der Gemeindereform aus den fünf ehemals selbständigen Gemeinden Bernhausen, Bonlanden, Harthausen, Plattenhardt und Sielmingen entstanden. Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern können auf Antrag von der Landesregierung zu Großen Kreisstädten erklärt werden. Diese nehmen unter anderem Aufgaben der unteren Verwaltungsbehörden als kommunale Pflichtaufgabe wahr. Am 1. Januar 1976 erhielt Filderstadt das Stadtrecht und wurde ein halbes Jahr später zur Großen Kreisstadt erklärt. Die Stadtteilgliederung entspricht den ehemals selbständigen Gemeinden. Insgesamt umfasst das gesamte Stadtgebiet 3.855 Hektar. Die Stadt Filderstadt ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Esslingen.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Filderstadt liegt unmittelbar südlich der Autobahn A 8, die über die Bundesstraßen B 27 und B 312 schnell zu erreichen ist. Wenige Kilometer in westlicher Richtung verläuft die Autobahn A 81. Der Flughafen Stuttgart liegt ebenso wie die Landesmesse in unmittelbarer

Nähe der Stadt Filderstadt, wobei der Landesflughafen überwiegend auf der Gemarkung der Stadt Filderstadt liegt.

In Zukunft soll an dieser Stelle der „Filderbahnhof Stuttgart“ entstehen – ein Fern- und Regionalbahnhof als Teil des Projektes Stuttgart 21. Mit einem Bahnhof im Stadtteil Bernhausen ist die Stadt Filderstadt an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart angebunden. Perspektivisch soll die Trasse über den Stadtteil Sielmingen nach Neuhausen verlängert werden.

2.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Filderstadt gehört zum Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS). Zahlreiche Buslinien vernetzen die Stadtteile untereinander und mit dem Umland. Am Bahnhof im Stadtteil Bernhausen verkehrt die S2 Richtung Schorndorf über den Hauptbahnhof Stuttgart. Der Flughafen und die Messe sind auf diesem Weg in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen.

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Filderstadt ist über Bernhausen, Bonlanden und Sielmingen an das RadNETZ Baden-Württemberg angeschlossen. Im Zuge des kontinuierlichen Ausbaus des RadNETZ Baden-Württemberg ist zusätzlich der Ausbau eines Zielnetzes zwischen Stuttgart und Bernhausen geplant. In Filderstadt ist über ein Radroutennetz mit ca. 75 Kilometern eine umfassende Radverkehrsinfrastruktur gegeben. Die Beschilderung erfolgt über ein Wegweisungssystem, das sowohl das Alltags- und Freizeitnetz verbindet, als auch die Anbindung aller Stadtteile garantiert. Unterschieden wird dabei in Ziele geringer Reichweite (innerhalb eines Stadtteils), mittlerer Reichweite (Stadtteile) und größerer Reichweite (Nachbarkommunen).

Die Radverkehrsinfrastruktur umfasst neben dem Radroutennetz zahlreiche Fahrradabstellplätze im Gemeindegebiet (z.B. an ÖPNV-Haltestellen oder in der Nähe des Einzelhandels). An der S-Bahn-Station Bernhausen sind mehr als 200 Fahrradstellplätze und 10 Fahrradgaragen vorhanden. Zudem können dort Pedelecs auf Zeit gemietet werden.

Im Allgemeinen kommt dem Rad- und Fußgängerverkehr neben dem KFZ-Verkehr ein hoher Stellenwert zu. Um diesem Stellenwert Rechnung zu tragen, werden Fuß- und Radverkehrskonzept Bestandteil des Mobilitätsentwicklungsplans (MEP) sein.

2.6 Natur- und Landschaftsraum

Die Stadt Filderstadt befindet sich im Naturraum der Filderhochebene, die ein Teil des Schwäbischen Keuper-Lias-Lands in Süddeutschland ist. Aufgrund mächtiger Lößlehmauflagen ist die Filderhochebene für ihre herausragende Bodenqualität und die damit einhergehende landwirtschaftliche Bedeutung bekannt.

Im südwestlichen Bereich der Filderstädter Gemarkung beginnt der Schönbuch, der zu Beginn der 1970er-Jahre zum ersten Naturpark in Baden-Württemberg erklärt wurde. Der etwa 156 Quadratkilometer große Naturpark ist ein wichtiges Naherholungsgebiet in der Region Stuttgart. Zusätzlich hat die Stadt Filderstadt über das Reichenbachtal Anteil am Naturschutzgebiet „Siebenmühlental“, welches eine wichtige Naherholungsfunktion für den Großraum Stuttgart darstellt.

Eine Konkretisierung dieses Themenbereiches erfolgt durch den Landschaftsplan.

2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, dem mit zwei Handlungsansätzen begegnet wird: Klimaschutz (Mitigation) und Klimaanpassung (Adaption). Während durch Maßnahmen des Klimaschutzes versucht wird, der negativen klimatischen Entwicklung entgegen zu wirken, verfolgt die Klimaanpassung das Ziel, sich an die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels anzupassen.

Aufgrund der zunehmenden Betroffenheit durch den Klimawandel gewinnen beide Handlungsansätze in den Kommunen stark an Bedeutung und sind wichtige Bausteine einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Filderstadt ist seit 1992 Mitglied im Klimabündnis europäischer Städte. Mit dem Beitritt setzte sich die Stadt das Ziel, alle 5 Jahre die CO₂ Emission um 10 Prozent zu reduzieren. Das 2014 verabschiedete Klimaschutzkonzept beinhaltet 52 Maßnahmen. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird das Ziel der Emissionsreduzierung um 10 Prozent alle 5 Jahre verfolgt.

Die Klimaschutzklausel § 1a Abs. 5 BauGB verpflichtet den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Da durch Stadtentwicklungsprozesse teilweise sehr langfristige Strukturen geschaffen werden, ist es von großer Bedeutung die zukunftsrelevanten Themen Klimaschutz und Klimaanpassung prominent in die Stadtentwicklung zu integrieren. Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollten beide Themen bei allen relevanten Prozessen mitgedacht werden.

2.7.1 Handlungsansatz Klimaschutz

Die Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes sind thematisch breit angelegt und haben auch funktionell verschiedene Wirkungsrichtungen. So verfolgen viele Maßnahmen direkte Reduzierungen der CO₂ Emission, während andere Maßnahmen eher langfristig wirken und zum Ziel haben, den Klimaschutz als einen wesentlichen Faktor in die zukünftige Stadtentwicklung zu integrieren.

Für die Stadtentwicklungsplanung lässt sich aus dem Klimaschutzkonzept für Filderstadt folgendes Leitziel ableiten: Eine ressourcen- und flächenschonende städtebauliche Entwicklung zur Umsetzung einer nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität in der Stadt Filderstadt.

Zu den Unterzielen zählen, lokal vorhandene Potentiale der erneuerbaren Energiegewinnung zu nutzen, energieeffizient zu planen und zu bauen, Synergien zwischen Wärme- und Stromproduktion zu nutzen und verkehrsvermeidende Strukturen zu fördern.

2.7.2 Handlungsansatz Klimaanpassung

Unabhängig von den nationalen und internationalen Erfolgen zur Bekämpfung des Klimawandels sind auf regionaler und lokaler Ebene bereits Veränderungen des Klimas festzustellen: In den letzten 100 Jahren stieg die Temperatur in Baden-Württemberg um etwa 1°C und damit stärker als die globale Durchschnittstemperatur (ca. 0,85°C). In den Städten sind der Temperaturanstieg mit Hitzeperioden (urbaner Hitzeinseleffekt) und die Zunahme von Extremwetterlagen die großen Herausforderungen.

Laut Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart wird sich die Zahl der Tage mit Wärmebelastung in Filderstadt stark erhöhen: Im Prognosezeitraum 2071-2100 werden diese Tage mit Wärmebelastung von aktuell 30-32,5 in Bernhausen und Sielmingen und 27,5-30 in Plattenhardt und Bonlanden auf 55-60 für alle Ortsteile steigen. Dem Kreis Esslingen wird nach den Untersuchungen der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel Baden-Württemberg eine hohe Gesamtvulnerabilität bescheinigt. Darunter versteht man die Anfälligkeit eines Ortes gegenüber nachteiligen klimatischen Ereignissen.

Um trotz dieser Veränderungen eine hohe Lebensqualität in der Stadt Filderstadt zu sichern, wurden Leitziele und Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept Filderstadt für die Stadtentwicklung abgeleitet. Hierzu zählt die Formulierung von Leitlinien in der Bauleitplanung, die gesunde und angenehme Aufenthalts- und Wohnbedingungen bezüglich der Behaglichkeit, beziehungsweise des Bioklimas, gewährleisten sollen. Weitere Ziele sind die Entwicklung von Maßnahmen zur klimaangepassten Gestaltung, Ausstattung und Beschaffenheit baulicher Anlagen und der Infrastruktur, Maßnahmen zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Erstellen von Dichte- und Versiegelungskonzeptionen, Sicherstellung der Siedlungsdurchlüftung und ausreichender Frischluftproduktion.

2.8 Einzelhandel

Grundlage der Einzelhandelsentwicklung bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Filderstadt, das von 2009 bis 2011 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus Ludwigsburg fortgeschrieben wurde. Die Stadt Filderstadt verfügt auf Grund ihrer polyzentralen Struktur nicht über eine zentrale Einkaufslage. Allerdings wurden fünf zentrale Versorgungsbereiche in den fünf Stadtteilen abgegrenzt; für den Stadtteil Bernhausen umfasst dieser auch den Bereich der Karlstraße.

Das Einzelhandelskonzept formuliert Oberziele, denen konkrete Maßnahmen zugeordnet sind. Erstens soll die Versorgungssituation der Stadt Filderstadt insgesamt stabilisiert und gestärkt werden. Hierfür werden die bestehenden Strukturen in Bernhausen modernisiert und weiterentwickelt und das Angebot auf vorhandenen Flächenpotentialen ergänzt (z.B. flächenintensive Fachmarktkonzepte an der Karlstraße). Städtebauliche Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um dadurch zukünftig die Voraussetzungen zum Ausgleich von Branchendefiziten in geeigneten Lagen zu schaffen.

Zweitens soll die stadtteilbezogene Nahversorgung sichergestellt und weiterentwickelt werden. Hierfür werden die übrigen Stadtteilzentren (neben dem Stadtteil Bernhausen) gesichert und weiterentwickelt. In dezentralen, rein autokundenorientierten Lagen sollen keine

neuen Märkte realisiert werden. Die Zielsetzung, die Grundversorgung in Harthausen wiederherzustellen, wurde bereits umgesetzt, allerdings durch eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Durch die genannten Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige, stadtteilbezogene Nahversorgung geschaffen.

Drittens werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Hierfür werden bestehende Bebauungspläne der Gewerbegebiete angepasst. Bei zukünftigen Gewerbegebietsausweisungen wird restriktiv gesteuert (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden ausgeschlossen). Diese restriktive Ansiedlungspolitik dient als flankierende Maßnahme, um die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungslagen zu stärken.

Gemäß Festlegung des Regionalplans und in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept übernimmt Bernhausen innerhalb der Stadt Filderstadt die Funktion als Standort für zentrenrelevanten, überörtlich bedeutsamen Einzelhandel. Diese bereits vorhandene funktionale Schwerpunktsetzung wird durch aktuelle Einzelhandelsprojekte auf bestehenden Flächen weiter gestärkt, die örtliche Versorgung gesichert.

Die angestrebte Stärkung der Versorgungsfunktion der weiteren vier Ortskerne stellt sich als Aufgabe der städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung dieser Bereiche. Sie bildet eine der Grundlagen für die Sicherung der Wohnfunktion in den Stadtteilen.

Auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb der südlichen Stadtteile soll der Stadtteil Bonlanden eine ergänzende Rolle in der Einzelhandelsversorgung übernehmen. Für die Stadtteile Sielmingen, Harthausen und Plattenhardt steht die Sicherung des durch verschiedene regionale bzw. globale Einflussfaktoren gefährdeten Angebots in den Kernbereichen im Vordergrund. Die Umsetzung ist Aufgabe der Stadteilkonzepte.

2.9 Gewerbe

Die wesentlichen Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung Filderstadts werden im Gewerbeentwicklungskonzept, welches von Herbst 2020 bis Sommer 2021 von Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart erarbeitet wurde, aufgezeigt. Das Gewerbeentwicklungskonzept steht hierbei in direktem Bezug zum Flächennutzungsplan, da die im Zuge der Konzepterarbeitung gewonnenen Erkenntnisse bzw. Ergebnisse zu Gewerbeflächenbedarfen und Gewerbeflächenpotentialen im Innenbereich in den Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden (vgl. Kapitel 4.2 und 5.4).

Das Gewerbeentwicklungskonzept formuliert darüber hinaus Entwicklungsziele für bestehende Gewerbegebiete sowie Entwicklungsschwerpunkte für künftig gewerblich genutzte Flächen. Die Entwicklungsziele der Bestandsgebiete gliedern sich in Ziele mit kurz-, mittel- und langfristiger Priorität und verfolgen den Ansatz, die Bestandsgebiete in ihrer Struktur und ihrer Qualität zu stärken, die bestehenden Flächen besser zu nutzen und vorhandene Schwächen zu verringern.

Für die im Rahmen des Flächennutzungsplans definierten Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Außenbereich werden im Gewerbeentwicklungskonzept Schwerpunkte bzgl. der späteren

Zielgruppe der gewerblichen Nutzer, der anzusiedelnden Sektoren, der vorgesehenen Betriebsstruktur (Betriebsgrößen) sowie der Flächenbedeutung gebildet. Dies dient dazu, einen Überblick zu schaffen, wie und zu welchem Zweck die einzelnen Flächen entwickelt werden sollen.

2.10 Einwohner und Einwohnerverteilung

46.303 Einwohner zählte die Stadt Filderstadt am 31.12.2019. Bernhausen war zu diesem Zeitpunkt mit 14.067 Einwohnern der zahlenmäßig größte Stadtteil. Danach folgten in absteigender Reihenfolge die Stadtteile Bonlanden (10.936 Einwohner), Plattenhardt (8.903 Einwohner), Sielmingen (8.143 Einwohner) und Harthausen (4.254 Einwohner).

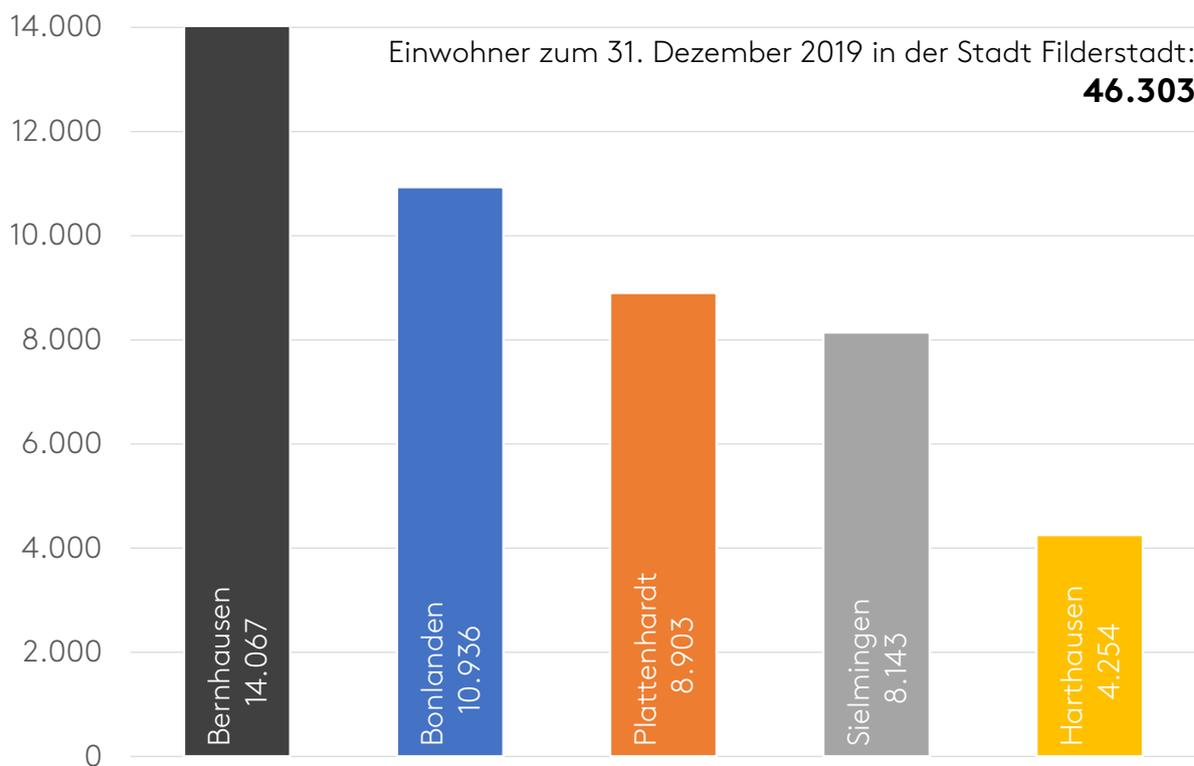


Abbildung 2: Einwohnerverteilung in der Stadt Filderstadt zum 31.12.2019 | Quelle: Stadt Filderstadt, 2019

2.11 Gegenwärtige Flächennutzung

3.855 Hektar Bodenfläche zählte die Stadt Filderstadt zum 31.12.2019. Davon entfielen 1.325 Hektar auf Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Siedlungsfläche setzt sich im Wesentlichen aus Wohnbau- (387 Hektar) sowie Industrie- und Gewerbeflächen (171 Hektar) zusammen. Der Bereich Verkehr nimmt 570 Hektar ein und beinhaltet 230 Hektar Flugverkehrsflächen. Landwirtschaftsflächen nehmen mit 1.757 Hektar den größten Teil der Vegetationsfläche ein. Gefolgt von Waldflächen mit 743 Hektar.

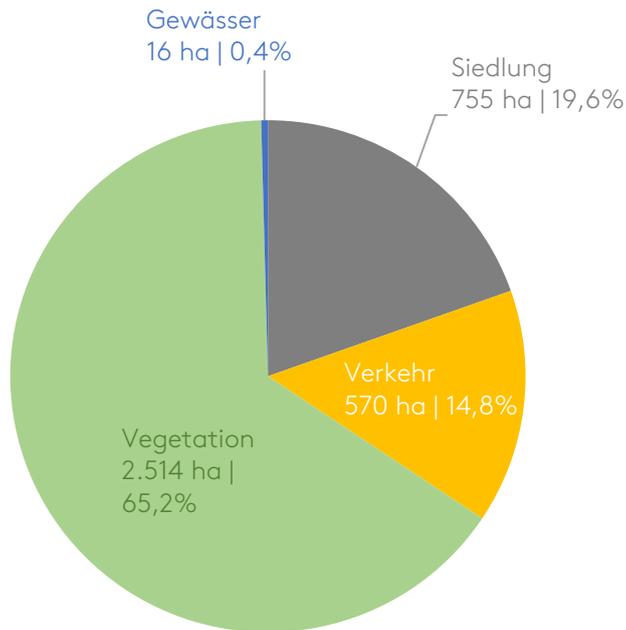


Abbildung 3: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt-Baden-Württemberg, 2019; eigene Darstellung

NUTZUNGSART	BODENFLÄCHE IN HEKTAR
Siedlung	755
Wohnbaufläche	387
Industrie und Gewerbefläche	171
Fläche gemischter Nutzung	75
Fläche besonderer funktionaler Prägung	39
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	76
Friedhof	7
Verkehr	570
Straßenverkehr	199
Weg	130
Platz	11
Flugverkehr	230
Vegetation	2.514
Landwirtschaft	1.757
Wald	743
Gehölz	9
Unland/Vegetationslose Fläche	6
Gewässer	16
Fließgewässer	13
Stehendes Gewässer	3

Tabelle 1: Fläche nach tatsächlicher Nutzung | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019

2.12 Kommunale Infrastruktur

Die Stadt Filderstadt bietet ein breites, stadtteilorientiertes Kinderbetreuungsangebot: Neben 14 städtischen Einrichtungen gibt es 19 Einrichtungen von freien und kirchlichen Trägern sowie Angebote des Tageselternvereins Kreis Esslingen. Insgesamt 1.510 Plätze standen im

Oktober 2017 für Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt zur Verfügung, davon 475 Ganztagesplätze. Zudem sind 100 Schülerhortplätze und 390 Plätze für Kinder unter drei Jahren vorhanden. Letztere unterteilen sich in 290 Plätze in Kindertageseinrichtungen und 100 Tagespflegeplätze.

Die Stadt Filderstadt zählte zum Schuljahr 2020/2021 vier reine Grundschulen (Bruckenackerschule in Bernhausen, Grundschule Bonlanden mit den Standorten Uhlberschule und Schillerschule, Grundschule Plattenhardt und Wielandschule Sielmingen), eine Grund- und Gemeinschaftsschule (Gotthard-Müller-Schule Bernhausen) und eine Grund- und Werkrealschule (Jahnschule Harthausen) mit den Standorten Jahnschule und Lindenschule. Hinzu zwei Realschulen (Realschule Bonlanden Bildungszentrum Seefälle und Realschule Bernhausen Fleinsbachschule) und zwei Gymnasien (Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium Sielmingen und Elisabeth-Selbert-Gymnasium Bernhausen). Daneben gibt es ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum (Pestalozzischule Sielmingen) sowie die Freie Waldorfschule Gutenhalde. Insgesamt 5.549 Schülerinnen und Schüler wurden an diesen 11 Schulen im Schuljahr 2020/2021 unterrichtet (Quelle: Stadt Filderstadt).

Mit einer Volkshoch- und Kunstschule in Plattenhardt stehen Angebote für die Erwachsenenbildung zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine Musikschule und eine Stadtbibliothek in Bernhausen, ein Stadtarchiv und eine Familienbildungsstätte in Sielmingen, sowie ein Kunstbüro in Plattenhardt. Zu den drei großen Kulturstätten der Stadt Filderstadt zählen insbesondere das Kultur- und Kongresszentrum FILharmonie in Bernhausen sowie das FilderStadt-Museum in Bonlanden. Das Sport- und Badezentrum FILDORADO in Bonlanden ist ein weiterer Anlaufpunkt für Menschen aus der Stadt Filderstadt und Umgebung (Quelle: Stadt Filderstadt). Zur kirchlichen Infrastruktur zählen evangelische und katholische Kirchen sowie kirchliche Einrichtungen in allen Stadtteilen.

Filderstadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr mit Abteilungen in allen fünf Stadtteilen, welche zum Teil auch in den Flughafentalarm eingebunden sind. Im Stadtteil Bernhausen befindet sich zudem das dem Polizeipräsidium Reutlingen zugehörige Polizeirevier Filderstadt sowie der Baubetriebshof Filderstadt. In allen Stadtteilen befinden sich zahlreiche medizinische Versorgungseinrichtungen wie z.B. die Filderklinik auf der Gemarkung Plattenhardt.

3 Vorbereitende Planungen

3.1 ISEK 1.0, ISEK 2.0 und INSEK

Die Stadt Filderstadt hat im Jahr 2008 einen Prozess angestoßen, aus dem ein Integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtstadt hervorgegangen ist. Mit diesem Entwicklungskonzept werden die fünf Stadtteile funktional enger zusammengeführt. Außerdem dient es als Leitfaden für die zukünftige Entwicklung der Großen Kreisstadt. Unter dem Leitbild „Fünf bleiben – eins werden“ wurde der Grundstein gelegt, der ein harmonisches, engagiertes und gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglicht.

Zunächst wurde mit dem ISEK 1.0 eine Grundlage für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Experten aus Planungswissenschaft und anderen Kommunen lieferten zu Beginn des Stadtentwicklungsprozesses einen fachlichen Beitrag. In einem darauffolgenden „Dialogsommer“ wurden die Bürger informiert und motiviert, an dem Stadtentwicklungsprozess mitzuwirken. Auf der Grundlage einer Analyse der Stärken und Schwächen wurden Themenschwerpunkte und Leitbilder mit den Gemeinderatsfraktionen und Bürgern diskutiert und entwickelt. Auf dieser Grundlage wurde ein erster Entwurf ausgearbeitet. Diese Ergebnisse wurden wiederum mit den Bürgern rückgekoppelt. Im Dezember 2011 wurde das ISEK 1.0 im Gemeinderat mit einem Leitzielsystem beschlossen, das durch Maßnahmen und Projekte ergänzt wurde.

Im darauffolgenden Jahr wurde das ISEK auf der Ebene der Stadtteile konkretisiert. In diesem Zusammenhang wurden die Stärken und Schwächen eines jeden Stadtteils ermittelt und Ziele und Maßnahmen sowie dringliche Projekte herausgearbeitet. Nachdem eine Prioritätenliste durch die Verwaltung erstellt wurde, hat die Stadt Filderstadt das Ergebnis als ISEK 2.0 verabschiedet.

Die neue Fortschreibung ist das Integrierte nachhaltige Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und ist der Nachfolger des ISEKs von 2011. Das INSEK existiert seit Mai 2020 nach dem Gemeinderatsbeschluss. Aktuell wird das Konzept noch überarbeitet. Besonders relevante Vorlagen für das INSEK sind das Leitbild Nachhaltige Stadt Filderstadt von 2020 sowie das ISEK 1.0 aus dem Jahr 2011, mit seinen strategischen Zielen und Maßnahmen.

3.2 Perspektive Filderstadt 2030 – Räumliches Leitbild

Mit dem Räumlichen Leitbild und seinen raumbezogenen Aussagen schlägt die Stadt Filderstadt eine Brücke zwischen dem ISEK und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die flächenbezogene Entwicklungsperspektive, die im ISEK nicht behandelt wurde, wird mit dem Räumlichen Leitbild konkretisiert. Von elementarer Bedeutung ist, dass das Räumliche Leitbild keine Fortschreibung des ISEKs darstellt, sondern eine weitere Betrachtungsebene konkretisiert.

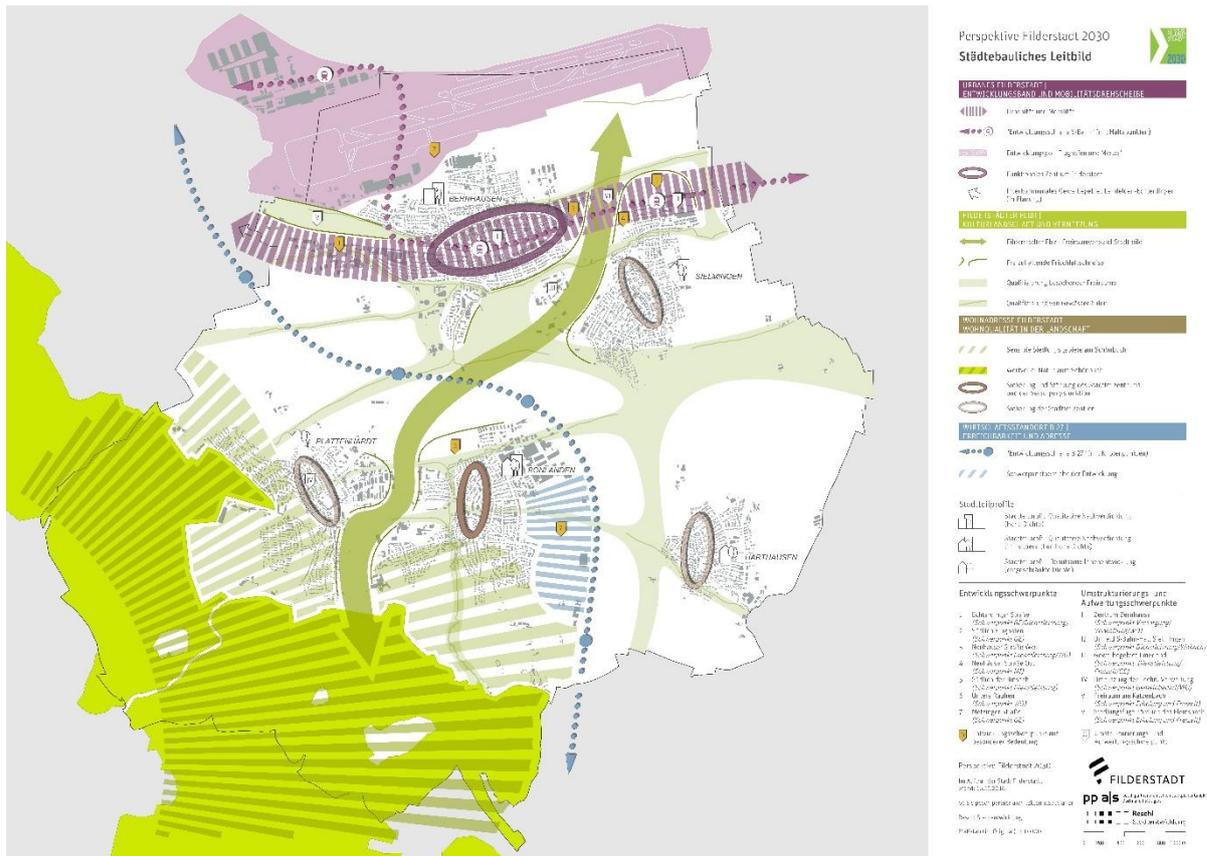


Abbildung 4: Städtebauliches Leitbild des Räumlichen Leitbilds | Quelle: Perspektive Filderstadt 2030 – Räumliches Leitbild, S.42

3.2.1 Beteiligung und Durchführung

Bei der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes und der damit zusammenhängenden räumlichen Entwicklungsperspektive für die Stadt Filderstadt wurden alle relevanten Akteure eingebunden. Hierzu gehörten Vertreter aus Politik und Verwaltung – insbesondere der Gemeinderat der Stadt Filderstadt sowie die Verwaltungsspitze und die zuständigen Fachämter. Darüber hinaus wurde mit einer Dialoggruppe, die aus externen Experten und Bürgerexperten bestand, über die Ausrichtung des Räumlichen Leitbildes diskutiert. Das Verfahren wurde von Reschl Stadtentwicklung und Pesch und Partner Architekten aus Stuttgart begleitet. Die Gruppe für ökologische Gutachten aus Stuttgart und das Planungsbüro Mändle aus Aichtal haben mit ihren Expertisen den Bereich Landschaftsplanung ergänzt.

Der Erarbeitungsprozess des Räumlichen Leitbildes gliederte sich in drei Phasen: Zum einen in die Analysephase, die als Grundlage für den Leitbildprozess diente und deren Ergebnisse zusammen mit den Leitsätzen des ISEK in einem ersten Dialog mit dem Gemeinderat, der Verwaltung und der Dialoggruppe reflektiert wurden. Zum anderen in eine Konzeptionsphase, die die Ergebnisse aus dem ersten Dialog aufgreift und Entwicklungsperspektiven als Grundlage des Räumlichen Leitbildes formuliert. Diese wurden wiederum in einem zweiten Dialog diskutiert. In der letzten Phase wurde der erstellte Leitbildentwurf mit den zuständigen Fachämtern, dem Gemeinderat und der Dialoggruppe umsetzungsbezogen überprüft.

3.2.2 Ergebnisse

Das Räumliche Leitbild für die Stadt Filderstadt benennt vier Handlungsräume, welche stadtteilübergreifende Handlungszusammenhänge beschreiben. Für die Stadtteile ergibt sich weder eine direkte Zuordnung zu *einem* Handlungsraum, noch gelten alle handlungsraumbezogenen Zielsetzungen durchgängig für *alle* Stadtteile, welche in diesen Handlungsraum fallen. Die für die Handlungsräume formulierten Zielsetzungen bilden, als Kern des Räumlichen Leitbildes, den übergreifenden, konzeptionellen Ansatz. Folgende vier Handlungsräume werden im Räumlichen Leitbild benannt:

- Urbanes Filderstadt – Entwicklungsband und Mobilitätsdrehscheibe
- Filderstädter Flur – Kulturlandschaft und Vernetzung
- Wirtschaftsstandort B 27 – Erreichbarkeit und Adresse
- Wohnadresse Filderstadt – Wohnqualität in der Landschaft

Darüber hinaus werden im Räumlichen Leitbild Entwicklungsziele für die einzelnen Stadtteile formuliert. Diese Entwicklungsziele ergeben sich in wesentlichen Teilen aus der Gesamtschau der Stadt Filderstadt, die in Handlungsräume gegliedert ist. Wie bereits im ISEK erarbeitet, unterscheiden sich die Stadtteile sowohl im innerhalb des ISEK-Prozesses erarbeiteten Selbstverständnisses der jeweiligen Rolle als Stadtteil, als auch für einzelne Teilaspekte in den Zielsetzungen, die stadtteilbezogen von der handlungsraumbezogenen Perspektive abweichen können bzw. diese konkretisieren.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Der Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) der Stadt Filderstadt, wirksam seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23.02.2001 wird, durch den vorliegenden Flächennutzungsplan 2035 fortgeschrieben.

Die dargestellten Planflächen des FNP 2010 wurden bisher nicht vollumfänglich in Anspruch genommen. Die Tabelle auf Seite 310 gibt als Bilanz wieder, wie die Restflächen aus dem FNP 2010 weitergeführt werden.

Die vorhandenen Restflächen aus dem FNP 2010 werden entweder gemäß Tabelle in neue Flächen überführt oder nicht mehr dargestellt. Soweit sie in neue Flächen überführt werden, sind sie Teil der in Kapitel 5 aufgeführten Summen der geplanten Bauflächen.

3.4 Filderstudie

Eine ergänzende Sicht auf raumordnerische Belange im Filderraum bildet die „Überprüfung und Weiterentwicklung der räumlichen Wachstumspotenziale im Filderraum“ von AS+P, kurz „Filderstudie“. Da das Konzept noch nicht offiziell vorgestellt ist und teilweise Inhalte übernimmt, die im Räumlichen Leitbild (vgl. Kapitel 3.2) erarbeitet wurden, wird auf die Filderstudie hier nicht weiter eingegangen.

4 Bedarfsermittlung

4.1 Wohnen

Für die Stadt Filderstadt gilt die im Regionalplan der Region Stuttgart festgelegte Mindestbruttowohndichte von 70 Einwohner pro Hektar (Unterzentrum).

2,04 Menschen teilten sich in der Stadt Filderstadt eine Wohnung zum 31.12.2019. Die Belegungsdichte in Baden-Württemberg lag zum gleichen Zeitpunkt bei 2,1 Personen je Wohnung (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Die Baustruktur der Stadt Filderstadt charakterisiert sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Vergleich mit dem Landkreis Esslingen und dem Land Baden-Württemberg. Benachbarte Städte ähnlicher Größenklasse wie Leinfelden-Echterdingen weisen jedoch vergleichbare Werte auf.

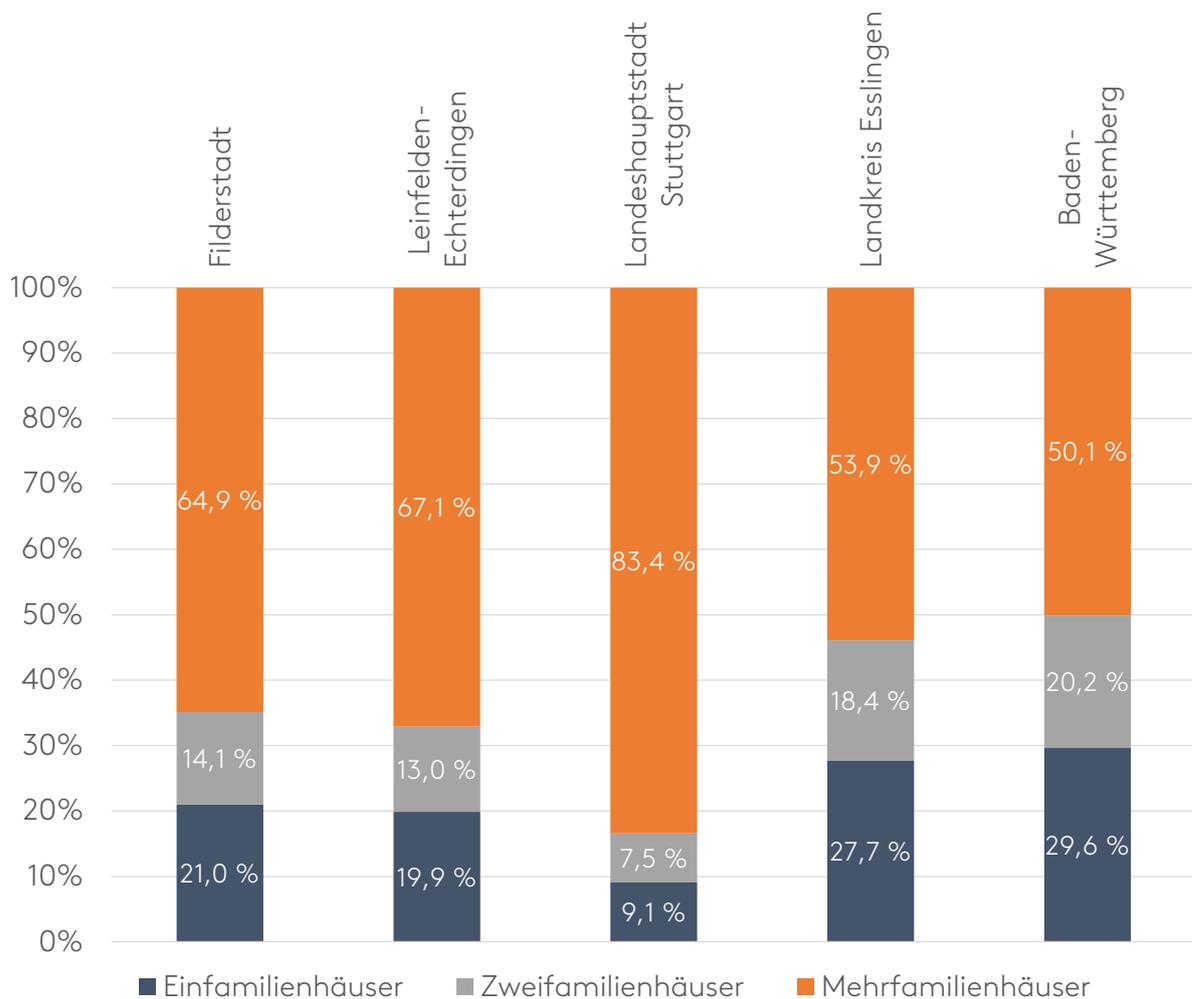


Abbildung 5: Gebäudetypologie in Filderstadt im Vergleich (nach Anzahl Wohneinheiten) | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; eigene Darstellung

Seit 1994 hat der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zwar leicht zugenommen, den mit drei Prozentpunkten stärkste Anstieg verzeichneten aber der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Entsprechend hat der Anteil an Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern dagegen relativ stark abgenommen. Um rund drei Prozent hat der Einfamilienhausbestand zugenommen. In Zukunft ist davon auszugehen, dass aufgrund des demographischen Wandels und des Rückgangs der Belegungsdichte der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Bedarf an Einfamilienhäusern stärker zunimmt.

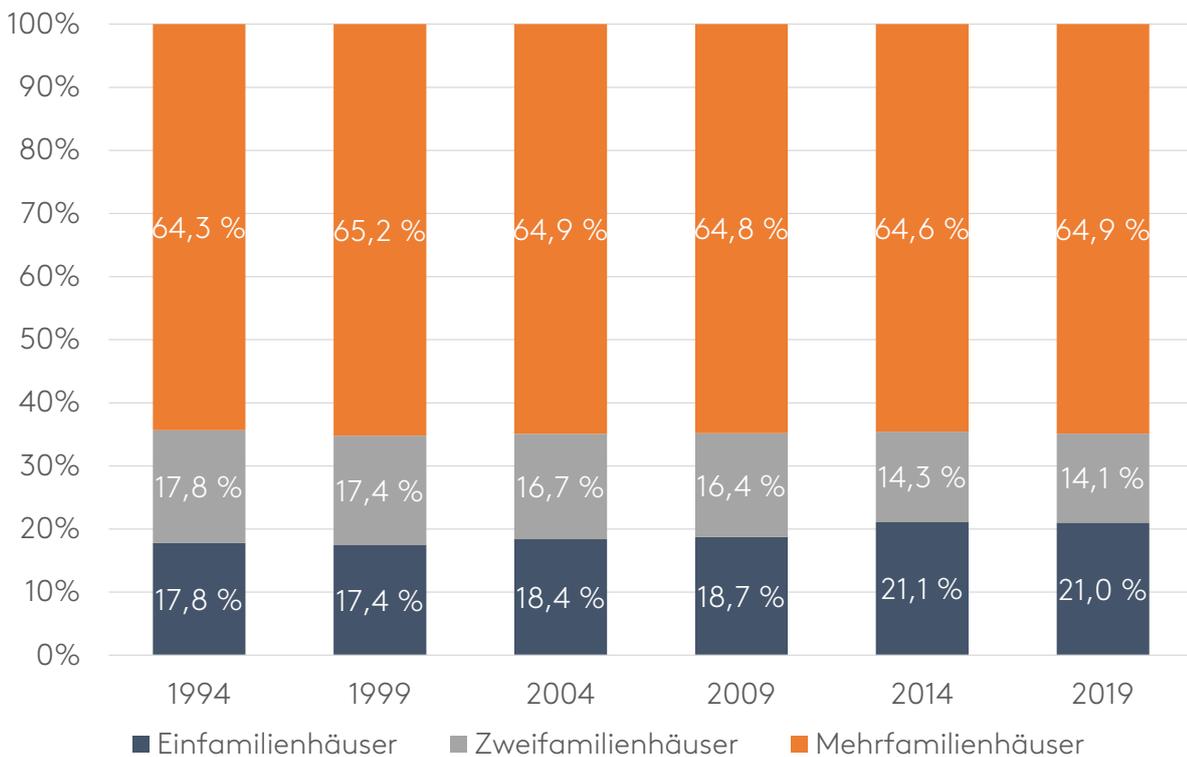


Abbildung 6: Entwicklung der Gebäudetypologie in Filderstadt (nach Anzahl Wohneinheiten) | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; eigene Darstellung

Überdurchschnittlich positiv verlaufen ist die allgemeine Wohnungsentwicklung in der Stadt Filderstadt. Um 32 Prozent hat sich die Zahl der Wohnungen gegenüber dem Jahr 1991 erhöht. Rund fünf Prozentpunkte mehr, wenn die Entwicklung des Landes Baden-Württemberg vergleichend betrachtet wird.

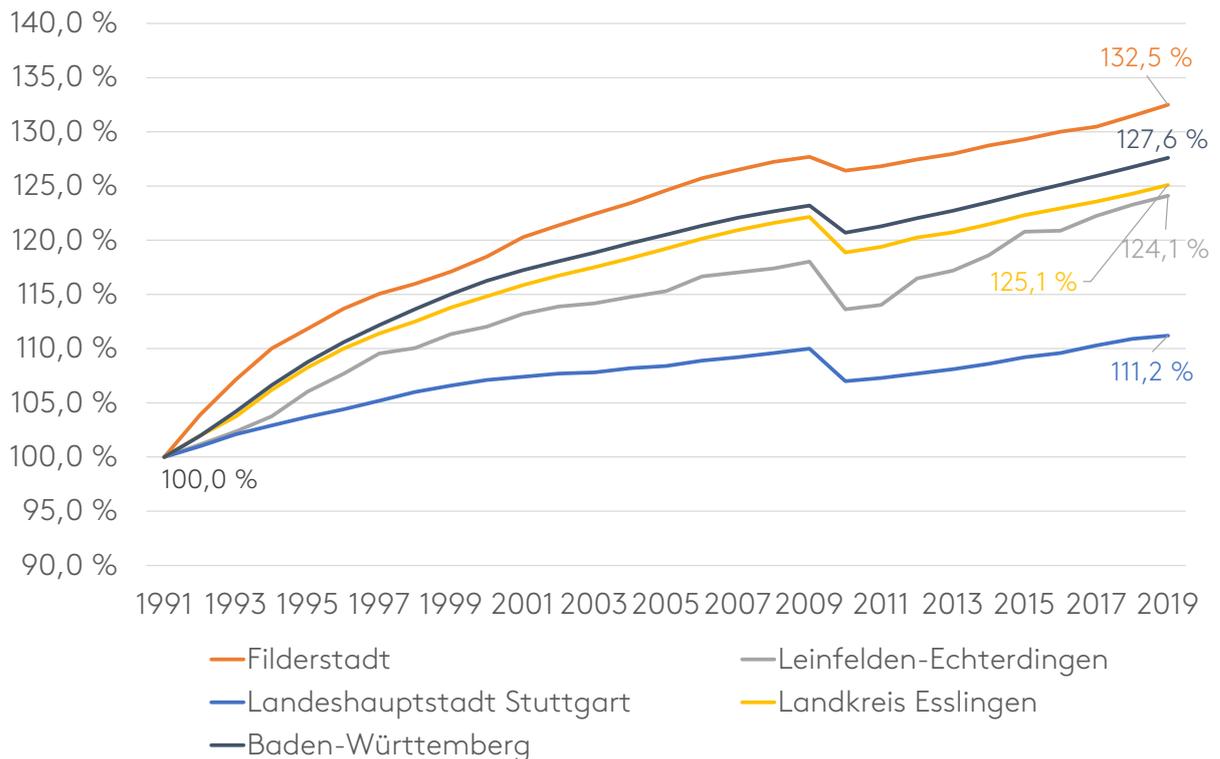


Abbildung 7: Wohnungsentwicklung in Filderstadt im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; eigene Darstellung

4.1.1 Bevölkerungsvorausrechnung für den Planungsraum

Auf Grund folgender besonderer Entwicklungsfaktoren wird für den Planungsraum weiterhin von einer dynamischen Entwicklung ausgegangen.

Die besondere Ausgangslage der Stadt Filderstadt charakterisiert sich durch

- die zentrale Lage in der Metropolregion Stuttgart;
- den direkten Anschluss an den Fernverkehr über drei Verkehrsträger (Bahn, Autobahn, Flugzeug);
- eine sehr gute Anbindung an den Nahverkehr des Verkehrsverbundes Stuttgart und eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt;
- die Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzstandorten;
- die direkte Nachbarschaft zur Landesmesse;
- die örtliche Verfügbarkeit aller wichtigen Infrastruktureinrichtungen für die Wohnbevölkerung und ein exzellentes Angebot der Naherholung (Naturpark Schönbuch).

Annähernd 2,8 Millionen Menschen leben Stand 2019 in der Region Stuttgart. Gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg werden bis zum Jahr 2035 rund 70.000 Personen hinzukommen. Die gute wirtschaftliche Lage spielt dabei eine entscheidende Rolle. Diese Entwicklung stellt die Region Stuttgart bereits heute vor große Herausforderungen in der Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs. Auf Grund der im gesamten Kernbereich der Region Stuttgart extremen Unterdeckung des Wohnraumbedarfs und der direkten S-Bahn-Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt wird von einer weiterhin starken bzw. sich verstärkenden Nachfrage in Filderstadt ausgegangen.

Zur besonderen Lagegunst der Stadt Filderstadt zählt die Nähe zur Landesmesse und die unmittelbare Nachbarschaft zum Flughafen. In den Hallen der Landesmesse fanden im Jahr 2017 insgesamt 57 Messen mit rund 22.700 Ausstellern und nahezu 1,3 Millionen Besuchern statt. Der Flughafen Stuttgart gehört mit im selben Jahr über 10 Millionen Passagieren und etwa 130.000 Flugbewegungen zu den 10 bedeutendsten Flughäfen in Deutschland. Gleichzeitig handelt es sich um einen relevanten Arbeitsplatzstandort: Am Flughafen Stuttgart beschäftigen über 300 Unternehmen mehr als 10.000 Personen.

Die Bundesautobahn A 8, eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen in Mitteleuropa, verläuft direkt nördlich der Grenze des Stadtgebiets. Sie führt fast durchgängig von der luxemburgischen Grenze bei Perl über Primasens, Karlsruhe, Stuttgart, Ulm, Augsburg und München bis nach Bad Reichenhall an der Grenze zu Österreich. Als wichtige Fernstraße führt die Bundesstraße B 27 direkt über das Stadtgebiet. Sie verbindet die Landeshauptstadt mit der Region Neckar-Alb und dem Oberzentrum Reutlingen/Tübingen.

Als zusätzliches Angebot bietet der am Flughafen geplante Filderbahnhof künftig einen zusätzlichen Anschluss an den Schienenfernverkehr. Voraussichtlich werden hier die auf der im Bau befindlichen Neubaustrecke Stuttgart – Ulm verkehrenden Interregio-Express-Züge halten.

Eine weiterhin steigende Einwohnerzahl wird auf Grund der genannten Faktoren als für Filderstadt wahrscheinlichstes Szenario angenommen. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, für die entsprechende Nachfrage nach Flächen für Wohnen, Gewerbe, aber auch für die Entwicklung der Infrastruktur vorzusorgen.

Der Planungsraum weist bereits in der Vergangenheit eine dynamische Bevölkerungsentwicklung auf: Von 41.145 Einwohnern im Jahr 1995 stieg die Bevölkerung laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg auf 45.807 im Jahr 2017 an. Dies bedeutet eine Zunahme um 11,3 Prozent.

Für den Planungsraum liegen zwei Bevölkerungsvorausrechnungen vor: Einerseits die Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes, nach der Methode der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung mit Basisjahr 2017. Andererseits die Vorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung, basierend auf den Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Filderstadt aus dem Jahr 2019, durchgeführt nach der Kohorten-Komponenten-Methode: Die Jahrgänge wurden gegliedert nach Geschlecht für jedes Jahr des Vorausrechnungszeitraums vorausberechnet, unter Berücksichtigung der für Filderstadt spezifischen Geburtenhäufigkeit, der Sterbewahrscheinlichkeiten und den je Szenario unterschiedlichen Wanderungsannahmen.

Die neuste **Vorausrechnung des statistischen Landesamtes** stellt die künftige Entwicklung als Haupt- und Nebenvariante dar. Die Hauptvariante bildet den Regelfall der anzunehmen Entwicklung ab, sie basiert auf der derzeit höheren Geburtenrate. Die Nebenvariante stellt eine weniger dynamische Entwicklung dar; ab 2020 wird die niedrigere durchschnittlichen Geburtenrate der letzten 40 Jahre zu Grunde gelegt. Ausgehend von einem Einwohnerstand in Filderstadt von 45.807 im Jahr 2017 wird in der Hauptvariante für das Jahr 2035 ein Einwohnerstand von 47.979 Einwohnern vorausberechnet, was einer Zunahme

von 2.172 Einwohnern oder 4,7 Prozent entspricht. In der Nebenvariante werden 47.222 Einwohner errechnet, dies würde einer Zunahme von 1.415 Einwohnern oder 3,1 Prozent entsprechen.

Aktuelle Zahlen belegen eine weiterhin positive Entwicklung des Planungsraums. Die Zahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Filderstadt weisen für den 30.12.2019 46.303 Einwohner aus.

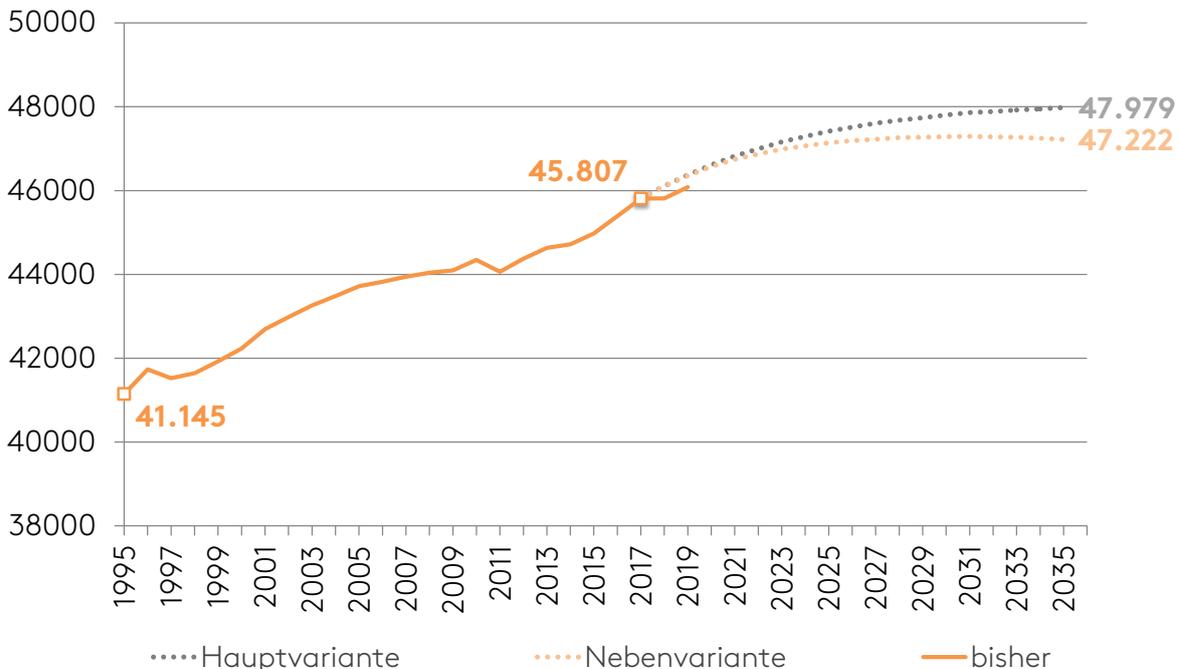


Abbildung 8: Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes, dargestellt bis zum Jahr 2035 | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; eigene Darstellung

Die **Vorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung** mit Basisjahr 2019 stellt fünf Szenarien dar, denen jeweils unterschiedliche Annahmen zugrunde liegen.

Das Szenario „Eigenentwicklung“ geht von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo aus – die Zuzüge entsprechen den Fortzügen. Lediglich die Geburten- und die Sterberate kommen als relevante Einflussgrößen zum Tragen. 44.469 Einwohner würde die Stadt Filderstadt im Jahr 2035 demnach zählen, 1.834 Menschen weniger als im Ausgangsjahr. Das entspricht einem Rückgang von 4,0 Prozent.

Das Szenario „Bestandserhalt“ geht von einem Wanderungssaldo aus, welcher dazu führt, dass im Jahr 2035 ebenso viele Menschen in der Stadt Filderstadt leben wie im Ausgangsjahr. Etwa 99 Menschen müssten jährlich mehr nach Filderstadt ziehen, als Menschen fortziehen. Die aktuelle Zahl von 46.303 Einwohnern können auf diese Weise gehalten werden.

Der „Trend der letzten 10 Jahre“ nimmt einen Wanderungssaldo an, welcher dem tatsächlichen Durchschnitt der letzten 10 Jahre entspricht (das Jahr 2016 als „Ausreißer“ wird in der Ermittlung übersprungen). 167 Menschen ziehen jedes Jahr mehr in die Stadt Filderstadt als

Menschen fortziehen. Der Zuwachs bis zum Jahr 2035 würde sich auf 1.249 Einwohner belaufen. Insgesamt 47.552 Einwohner würden im Zieljahr in der Stadt Filderstadt leben. Das entspricht einem Zuwachs von 2,7 Prozent.

Bei dem Szenario „Wachstum 48.000“ wird von einem Nettowanderungsgewinn von 217 Einwohnern ausgegangen. So würden bis zum Jahr 2035 2.171 Einwohner gewonnen und bei 4,7 Prozent Zuwachs ein Stand von 48.474 Einwohnern erreicht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes wurde im Jahr 2015 als Wachstumsgrenze angenommen, dass die Stadt Filderstadt bis zum Jahr 2030 (damaliges Zieljahr) auf etwa 48.000 Einwohner anwachsen könnte – was einem jährlichen Nettozuzug von 251 Einwohnern entspräche. Das Szenario „Wachstum 48.000 plus“ bildet eine Entwicklung auf Basis des damals angenommenen Nettozuzug ab: 49.103 Einwohner würde die Stadt Filderstadt im Jahr 2035 zählen, 2.800 Menschen mehr als im Ausgangsjahr. Das entspricht einem Zuwachs von rund 6,0 Prozent.

Die Wanderungsannahme des räumlichen Leitbildes wurde auf Grund der besonderen Entwicklungsfaktoren bisher auch im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Planungsgrundlage angenommen. Durch die Änderung des Zieljahres im Entwurf auf 2035, den damit längeren Planungszeitraum und die höhere Einwohnerzahl im Basisjahr, würde dies jedoch in der aktuellen Voraussrechnung einem Wachstum weit über die ursprüngliche Obergrenze von 48.000 Einwohnern entsprechen. Daher wird für den Entwurf des Flächennutzungsplans eine reduzierte Annahme von 217 Nettozuzügen pro Jahr zu Grunde gelegt, weil so im Jahr 2035 der Einwohnerstand von 48.474 erreicht wird, der im Vorentwurf die Planungsannahme für das ursprüngliche Zieljahr 2030 bildete (maßgebliches Szenario „Wachstum 48.000“).

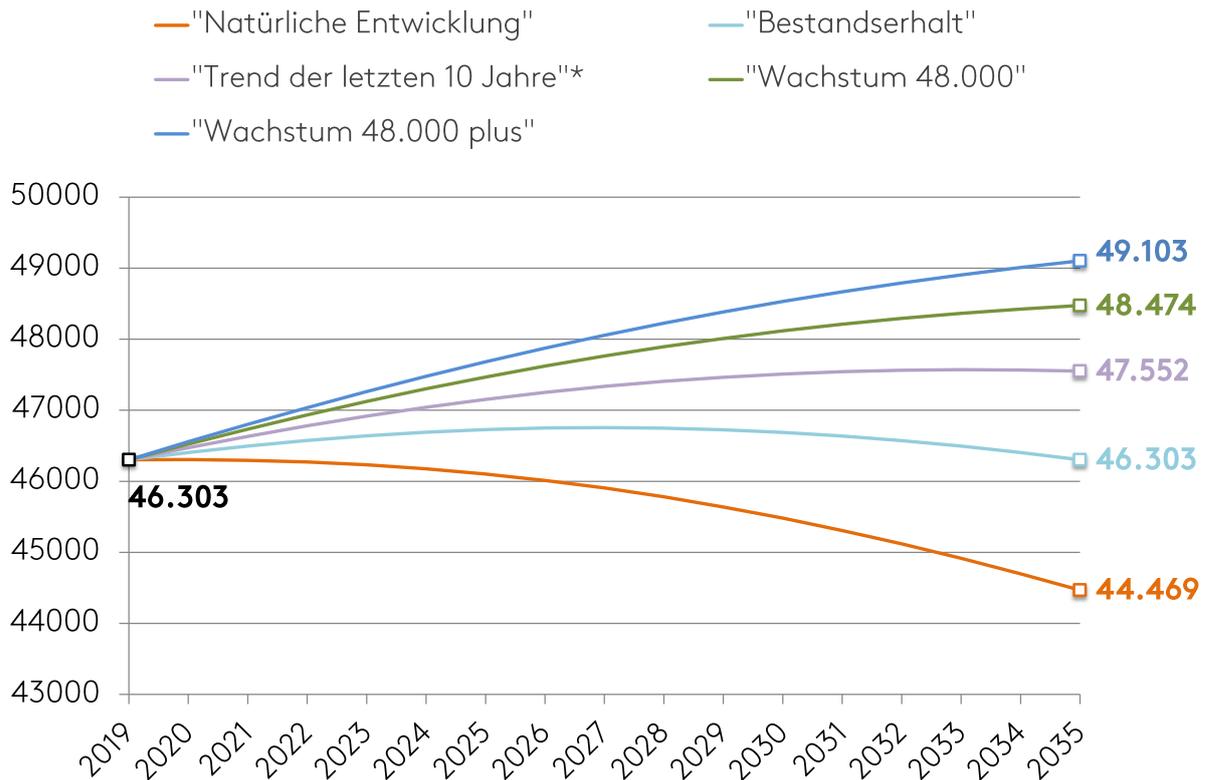


Abbildung 9: Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung 2020 | eigene Darstellung, * ohne 2016

4.1.2 Bedarf gemäß Plausibilitätsprüfung

Der Bedarfsermittlung wird die rechtsverbindliche „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg in der Fassung vom 15.02.2017 zugrunde gelegt.

Der Bedarf ergibt sich aus der Addition des Ergänzungsbedarfs für bestehende Einwohner, der über „einen fiktiven Einwohnerzuwachs“ von 0,3 Prozent pro Jahr errechnet wird und dem Bedarf für die anzunehmende Einwohnerveränderung gemäß Bevölkerungsvoraussrechnung, jeweils bis zum Zieljahr 2035.

Die Einwohnerveränderungen werden dabei mit dem im Regionalplan der Region Stuttgart unter 2.4.0.8 verbindlich vorgegebenen Wert der Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar (Unterzentrum) in entsprechende Flächenwerte umgerechnet.

Der Gesamtflächenbedarf (Ergänzungsbedarf und Bedarf aus Einwohnerveränderung) wird um die bis zum Zieljahr zu aktivierenden Bauflächen im Innenbereich reduziert. Die verfügbaren Baulücken (erschlossene Flächen mit Baurecht) wurden durch die Verwaltung der Stadt Filderstadt erhoben. Zum Zeitpunkt der Erhebung standen 10,7 Hektar erschlossene Flächen im Innenbereich mit Baurecht für Wohnen zur Verfügung.

Baulücken nach Stadtteilen	Bernhausen	Bonlanden	Harthausen	Plattenhardt	Sielmingen	Filderstadt
Erhebung Stadt Filderstadt	1,63 ha	1,72 ha	2,34 ha	2,28 ha	2,72 ha	10,70 ha
Stand 05.03.2021	15,3%	16,1%	21,8%	21,3%	25,5%	

Das Ziel 2.4.0.6 des Regionalplans gibt vor, dass vorrangig Bestandsflächen zur Bedarfsdeckung herangezogen werden sollen. Dieses Ziel deckt sich mit der im Räumlichen Leitbild festgeschriebenen Zielsetzung der Stadt Filderstadt, die „grünen Standortqualitäten“ zu schützen. Die vorhandenen Baulücken können bis zum Zieljahr jedoch auf Grund fehlender Aktivierbarkeit (fehlendes Verkaufs-/Entwicklungsinteresse privater Eigentümer) nur zu einem gewissen Teil bebaut werden. Nur ein sehr geringer Anteil von knapp 2 Prozent der Baulücken befindet sich in kommunalem Eigentum und steht der Stadt damit direkt für eine Entwicklung zur Verfügung.

Es wird gemäß der Empfehlung des Verbandes Region Stuttgart von einem Anteil von 50 Prozent ausgegangen, der bis zum Zieljahr einer Nutzung zugeführt werden kann. Die Erfahrung der Vergangenheit zeigt, dass eine Aktivierung von 50 Prozent der Baulücken im Planungszeitraum nur mit erheblichen Anstrengungen bzw. hoher Kooperationsbereitschaft privater Akteure erreicht werden kann. Eine Ausnahme davon bilden die Baulücken in kommunalem Eigentum; diese werden zu 100 Prozent angerechnet. Sollte auf Grund fehlender Mitwirkungsbereitschaft ein kleinerer Anteil der Baulücken als angenommen aktiviert werden, ergibt sich ein Fehlbedarf über die in Kapitel 5.2 genannte Unterdeckung hinaus.

Bedarf auf Basis Voraussrechnung Reschl Stadtentwicklung

Der Bedarfsnachweis im Rahmen des Verfahrens basiert vorrangig auf der Voraussrechnung von Reschl Stadtentwicklung. Die Datenbasis bildet der Melderegisterauszug zum 31.12.2019 und der spezifischen Geburtenrate Filderstadts. Diese Voraussrechnung gibt damit die tatsächlichen Gegebenheiten besser wieder, als die regionalisierte Voraussrechnung des statistischen Landesamtes.

Entsprechend Kapitel 4.1.1 wird von einem Bedarf entsprechend dem Szenario „Wachstum 48.000“ ausgegangen, weil

- besondere Entwicklungsfaktoren vorliegen;
- ein hoher Nachfragedruck berücksichtigt werden muss, da die dargestellte Einwohnerentwicklung kein Entwicklungsziel darstellt, sondern die Vorsorge für eine zu erwartende Entwicklung;
- die Rückschau eine ähnlich dynamische Entwicklung des Planungsraums zeigt (2003 bis 2019 ein Einwohnerzuwachs von 6,5 Prozent; Annahme Szenario „Wachstum 48.000“ für den Zeitraum 2019 bis 2035 ein Zuwachs von 4,7 Prozent);
- die Altersgruppe der Erwerbstätigen (20 bis 65 Jahre) auch dann noch um 5,8 Prozent sinkt, wenn die Einwohnerentwicklung des Szenarios „Wachstum 48.000“ eintritt (vgl. Kapitel 4.1.4) und der Gewerbestandort Filderstadt einen noch stärkeren Rückgang der Beschäftigtenzahlen nicht verkraften würde.

Für das festgelegte Szenario „Wachstum 48.000“ ergibt sich bei 48.474 Einwohnern im Zieljahr ein Gesamtflächenbedarf für Wohnen von 62,77 Hektar. Nach Abzug der aktivierbaren Baulücken von 5,43 Hektar entspricht dies einem **Flächenbedarf von 57,34 Hektar im Außenbereich**. Dieser Planansatz für Wohnen bildet die verbindliche Grundlage der Planung. Eine Plausibilisierung und zusätzliche Begründung erfolgt durch die in den nachfolgend dar-

gelegten alternativen Berechnungsgrundlagen und -methoden. Die nachfolgende Darstellung der (rechnerischen) Bedarfe der weiteren Szenarien erfolgt zum besseren Verständnis, ohne Konsequenzen für den Bedarfsnachweis.

Reschl Stadtentwicklung (Datenbasis 2019)		
Szenario	Bestandserhalt	Trend der letzten 10 Jahre
Jährliche Nettozuwanderung	+99	+167
Einwohnerstand 2035	46.303	47.552
Einwohnerstand Basisjahr 2019	46.303	46.303
Ergänzungsbedarf für bestehende Einwohner	31,75 ha	31,75 ha
Veränderung Einwohnerstand bis 2035	+0	+1.249
Bedarf aus Einwohnerzuwachs	0,00 ha	17,85 ha
Gesamtflächenbedarf Wohnen	31,75 ha	49,60 ha
Abzgl. Baulücken, i. d. R. 50% Anrechnung	-5,43 ha	-5,43 ha
Bedarf Planflächen im Außenbereich	26,32 ha	44,16 ha
Bestehende Flächenpotentiale (FNP 2010) W, M	6,05 ha	6,05 ha
Zusätzlich benötigte Flächen	20,27 ha	38,11 ha

Reschl Stadtentwicklung (Datenbasis 2019)		
Szenario	Wachstum 48.000	Wachstum 48.000 plus wie 2015: +251
Jährliche Nettozuwanderung	+217	+251
Einwohnerstand 2035	48.474	49.103
Einwohnerstand Basisjahr 2019	46.303	46.303
Ergänzungsbedarf für bestehende Einwohner	31,75 ha	31,75 ha
Veränderung Einwohnerstand bis 2035	+2.171	+2.800
Bedarf aus Einwohnerzuwachs	31,02 ha	40,00 ha
Gesamtflächenbedarf Wohnen	62,77 ha	71,75 ha
Abzgl. Baulücken, i. d. R. 50% Anrechnung	-5,43 ha	-5,43 ha
Bedarf Planflächen im Außenbereich	57,34 ha	66,32 ha
Bestehende Flächenpotentiale (FNP 2010) W, M	6,05 ha	6,05 ha
Zusätzlich benötigte Flächen	51,29 ha	60,27 ha

Flächenbedarfe Wohnen bei regionalplanerisch vorgegebener Bruttowohndichte von 70 EW/ha
Annahme M Bestand: 50% Wohnen, 50% Gewerbe
Quellen: Reschl Stadtentwicklung, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bedarf auf Basis Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes

Ergänzend werden die Bedarfe für die Haupt- und Nebenvariante der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes dargestellt. Gemäß der Begründung in Kapitel 4.1.1 wird davon ausgegangen, dass besondere, positive Entwicklungsfaktoren vorliegen, daher ist eine positive Entwicklung entlang oder oberhalb der Hauptvariante wahrscheinlich.

Eine Entwicklung entsprechend der Hauptvariante würde bei 47.979 Einwohnern im Zieljahr einen Gesamtflächenbedarf für Wohnen von 55,69 Hektar bedeuten, wovon nach Abzug von 5,43 Hektar Baulücken insgesamt 50,26 Hektar im Außenbereich gedeckt werden müssen.

Variante	Statistisches Landesamt (Datenbasis 2017)	
	Hauptvariante	Nebenvariante
Jährliche Nettozuwanderung		
Einwohnerstand 2035	47.979	47.222
Einwohnerstand Basisjahr 2019	46.303	46.303
Ergänzungsbedarf für bestehende Einwohner	31,75 ha	31,75 ha
Veränderung Einwohnerstand bis 2035	+1.676	+919
Bedarf aus Einwohnerzuwachs	23,94 ha	13,13 ha
Gesamtflächenbedarf Wohnen	55,69 ha	44,88 ha
Abzgl. Baulücken, i. d. R. 50% Anrechnung	-5,43 ha	-5,43 ha
Bedarf Planflächen im Außenbereich	50,26 ha	39,45 ha
Bestehende Flächenpotentiale (FNP 2010) W, M	6,05 ha	6,05 ha
Zusätzlich benötigte Flächen	44,21 ha	33,40 ha

Flächenbedarfe Wohnen bei regionalplanerisch vorgegebener Bruttowohndichte von 70 EW/ha
Annahme M Bestand: 50% Wohnen, 50% Gewerbe
Quellen: Reschl Stadtentwicklung, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4.1.3 Bedarf gemäß Regionalplan

Die Berechnungsmethode des Regionalplanes der Region Stuttgart gibt gemäß Abschnitt 2.4.0 in auf Eigenentwicklung beschränkten Gemeinden als Orientierungswert einen Zuwachs von 1 Prozent der Wohneinheiten pro 5 Jahre vor. Für Siedlungsbereiche gilt ein zusätzlicher Bedarf von 0,5 Prozent der Wohneinheiten pro 5 Jahre.

Für Filderstadt ergibt sich, unter Berücksichtigung der Besonderheit, dass bis auf Harthausen alle Stadtteile als Siedlungsbereich ausgewiesen sind, ein Bedarf von 30,78 Hektar bei der vorgegebenen Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar (Unterzentrum). Abzüglich 5,43 Hektar Baulücken bedeutet dies einen Bedarf von 25,35 Hektar im Außenbereich.

In begründeten Fällen können gemäß Satz 2.4.0.5, Abschnitt (2) zusätzliche Flächen zugelassen werden, sofern konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden. Durch den aus den in Kapitel 4.1.1 dargelegten Entwicklungsfaktoren resultierenden Wachstumsdruck ergibt sich ein Bedarf, der über das Maß der Regelannahme im Regionalplan hinausgeht. Um einen Korridor zwischen der Regelannahme und einer Entwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten darzustellen, wurde einerseits die Ermittlung nach Vorgabe durchgeführt. Darüber hinaus wurde in einer ergänzenden Betrachtung der Zuzug bzw. die Nachfrageentwicklung wie im Szenario „Wachstum 48.000“ zugrunde gelegt.

Während sich nach der Berechnung gemäß der Regelannahme ein Gesamtbedarf von 30,78 Hektar mit einem Bedarf an Planflächen im Außenbereich von 25,35 Hektar ergibt, erhöhen sich diese Werte für bei Berücksichtigung der besonderen Faktoren auf 61,80 bzw. 56,36 Hektar (zur Anrechnung der Baulücken siehe Kapitel 4.1.2). Es ergeben sich also im zweiten Fall ähnliche Werte wie nach der Berechnung gemäß Plausibilitätsprüfung auf Grundlage der Vorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung.

Szenario	Regionalplan	
	Regelannahme	Besondere Faktoren
Jährliche Nettozuwanderung		+217
Einwohnerstand 2035		48.474
Einwohnerstand Basisjahr 2019		46.303
Ergänzungsbedarf für bestehende Einwohner	30,78 ha	30,78 ha
Veränderung Einwohnerstand bis 2035		+2.171
Bedarf aus Einwohnerzuwachs		31,02 ha
Gesamtflächenbedarf Wohnen	30,78 ha	61,80 ha
Abzgl. Baulücken, i. d. R. 50% Anrechnung	-5,43 ha	-5,43 ha
Bedarf Planflächen im Außenbereich	25,35 ha	56,36 ha
Bestehende Flächenpotentiale (FNP 2010) W, M	6,05 ha	6,05 ha
Zusätzlich benötigte Flächen	19,30 ha	50,31 ha

Flächenbedarfe Wohnen bei regionalplanerisch vorgegebener Bruttowohndichte von 70 EW/ha
Annahme M Bestand: 50% Wohnen, 50% Gewerbe
Quellen: Reschl Stadtentwicklung, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4.1.4 Bedarf unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Wie für die Berechnungen gemäß Plausibilitätsprüfung bzw. Regionalplan wird bei dieser Methode der Bedarf aus zwei Größen gebildet: Zum Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte wird der Bedarf aus der veränderten Altersstruktur bei sich ändernder Gesamteinwohnerzahl (Szenario „Wachstum 48.000“) addiert.

Der Rückgang der Belegungsdichte wird aus der durchschnittlichen relativen Veränderung der Belegungsdichte in der Stadt Filderstadt in den Jahren 2006 bis 2019 bis zum Zieljahr vorausgerechnet. Dieser betrug im Vergleichszeitraum 4,0 Prozent. Bei einem daraus errechneten Rückgang von 4,9 Prozent im Vorausrechnungszeitraum ergibt sich auf Basis des Einwohnerstands im Basisjahr 2019 von 46.303 Einwohner und der Bruttowohndichte des Regionalplans von 70 Einwohnern pro Hektar (Unterzentrum) ein Flächenbedarf von 32,49 Hektar.

Aus der Bevölkerungsvorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung, die auf der Kohorten-Komponenten-Methode basiert, liegen für jedes Szenario Zahlen zur Stärke der einzelnen Jahrgänge im Zieljahr vor. Die Zahlen der Jahrgänge für das Zieljahr im Szenario „Wachstum 48.000“ dienen als Grundlage der Betrachtung (zur Begründung siehe Kapitel 4.1.1).

Alle Szenarien führen bis zum Zieljahr 2035 zu einem Rückgang der für den Wirtschaftsstandort Filderstadt wichtigen Gruppe der Erwerbstätigen. Auf Grund der nur begrenzt verfügbaren Ressource der Wohnbauflächen wird diese Entwicklung nicht aufzuhalten sein. Eine solche Entwicklung wird zwar als Konsequenz der fehlenden Wohnungsangebote nicht aufzuhalten sein, der Rückgang sollte aber nach Möglichkeit moderat bleiben.

Neben den bereits genannten Gründen ist dies das einzige der vorausgerechneten Szenarien, das es ermöglicht, die Gruppe der Erwerbstätigen zahlenmäßig zumindest konstant zu halten. Alle anderen Szenarien brächten einen Rückgang dieser Gruppe, was weder der im Regionalplan gegebenen Schwerpunktsetzung für gewerbliche Nutzungen entsprechen würde, noch für die Unternehmen am Standort Filderstadt verkraftbar wäre.

Nutzergruppen	Alter	2019	"Natürliche Entwicklung"		"Bestandserhalt"		"Trend der letzten 10 Jahre"*		"Wachstum 48.000"		"Wachstum 48.000 plus"	
			2035	0	2035	+99	2035	+167	2035	+217	2035	+251
			44.469		46.303		47.552		48.474		49.103	
Erwerbstätige	20-65	29.403	24.770	-16%	26.116	-11%	27.032	-8%	27.709	-6%	28.170	-4%
Wohnungsnachfrager	>=25	34.977	34.016	-3%	35.349	+1%	36.257	+4%	36.927	+6%	37.384	+7%
Gesamt		46.303	44.469	-4%	46.303	0%	47.552	+3%	48.474	+5%	49.103	+6%

Abbildung 10: Vorausrechnung Reschl Stadtentwicklung: Für den Bedarfsnachweis relevante Gruppen der Erwerbstätigen und der Wohnungsnachfrager | eigene Darstellung

Für die Nachfrage nach Wohnungen wird davon ausgegangen, dass diese maßgeblich durch die Gruppe der Über-25-Jährigen bestimmt wird. Während sich für die Gesamtbevölkerung im genannten Szenario eine Zunahme von 2.171 Einwohner ergibt (46.303 auf 48.474), wächst die Gruppe der wohnungsnachfragenden Jahrgänge ab 25 lediglich um 1.950 Personen (34.977 auf 36.927). Dies entspricht einem Flächenbedarf von 27,86 Hektar.

Als Summe aus dem Rückgang der Belegungsdichte und der Nachfrage der Jahrgänge ab 25 ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von 60,35 Hektar, wovon 54,92 Hektar nach Abzug von 5,43 Hektar Baulücken im Außenbereich zu decken wären (zur Anrechnung der Baulücken siehe Kapitel 4.1.2). Das Ergebnis liegt damit geringfügig unter dem Planansatz von 57,34 Hektar gemäß Kapitel 4.1.2.

	Demografische Methode
Szenario	Basierend auf Szenario
Jährliche Nettozuwanderung	Wachstum 48.000
Einwohnerstand 2035	48.474
Einwohnerstand Basisjahr 2019	46.303
Ergänzungsbedarf für bestehende Einwohner	32,49 ha
Veränderung Einwohner 25 Jahre und älter bis 2035	+1.950
Bedarf aus Einwohnerzuwachs	27,86 ha
Gesamtflächenbedarf Wohnen	60,35 ha
Abzgl. Baulücken, i. d. R. 50% Anrechnung	-5,43 ha
Bedarf Planflächen im Außenbereich	54,92 ha
Bestehende Flächenpotentiale (FNP 2010) W, M	6,05 ha
Zusätzlich benötigte Flächen	48,87 ha

Flächenbedarfe Wohnen bei regionalplanerisch vorgegebener Bruttowohndichte von 70 EW/ha
Annahme M Bestand: 50% Wohnen, 50% Gewerbe

Quellen: Reschl Stadtentwicklung, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4.1.5 Wohnbauflächenbedarf

Für den Nachweis des Wohnflächenbedarfs wird gemäß Kapitel 4.1.2 auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung und der Bevölkerungsvorausrechnung von Reschl Stadtentwicklung bei 48.474 Einwohnern im Zieljahr von einem Gesamtflächenbedarf für Wohnen von 62,77 Hektar ausgegangen. **57,34 Hektar** werden nach Abzug von 5,43 Hektar, d. h. 50 Prozent der Baulücken im Außenbereich benötigt.

Eine Plausibilisierung dieser Zahl wurde auf verschiedenen Wegen durchgeführt:

- Bei Annahme der für Filderstadt maßgeblichen Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes ergibt sich nach der Plausibilitätsprüfung ein etwas geringerer Flächenbedarf von 50,26 Hektar im Außenbereich.
- Die Methode des Regionalplanes ergibt bei Berücksichtigung der spezifischen Faktoren einen Bedarf von 56,36 Hektar, was in etwa dem der Planung zugrundeliegenden Wert von 57,34 Hektar entspricht.
- Die Berechnung unter Berücksichtigung der demografischen Gegebenheiten in Filderstadt ergibt mit 54,92 ebenfalls einen ähnlichen Wert.

Der errechnete Bedarf von 57,34 Hektar kann damit als gesicherte Planungsgröße betrachtet werden, die als eher „vorsichtige“ Zahl zu einem ohnehin gebotenen besonders behutsamen Umgang mit der Ressource Fläche zwingen wird. Hinweise zum erforderlichen Ziel, eine flächensparende Bebauung auf neuen Flächen umzusetzen, finden sich in Kapitel 5.1.

4.2 Gewerbe

4.2.1 Gewerbliche Entwicklung und Struktur

Überwiegend klein- und mittelständisch geprägte Betriebsstrukturen bilden die wirtschaftliche Basis der Stadt Filderstadt. Die lokale Wirtschaft zeichnet sich durch einen vielseitigen Branchenmix und ein hohes technisches Spezialwissen aus. Zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes zählen Maschinenbau, Metallbau, Elektrotechnik, der Automobilzuliefererbereich sowie das Verlags-, Druck- und Papiergewerbe. Mit etwa zwei Dritteln der Arbeitsplätze entfällt ein hoher Anteil auf den Dienstleistungsbereich. Hierzu zählen unternehmensbezogenen Dienstleistungen, das Gesundheitswesen oder die Forschung und Entwicklung.

Namhafte, international tätige Unternehmen aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie sind in der Stadt Filderstadt ansässig. Der internationale Flughafen Stuttgart liegt zu einem erheblichen Teil auf der Gemarkung der Stadt Filderstadt.

Das Referat für Wirtschaft und Marketing der Stadt Filderstadt legt in seinem Jahresbericht 2019 dar, dass der Standort, wie bereits in den Vorjahren, von einer dynamischen Entwicklung profitieren kann. Sowohl die Arbeitsplatzzahlen, als auch die Einwohnerzahl stiegen kontinuierlich an. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war nach Angaben des Statistischen Landesamtes Jahren 2005 bis 2020 ein Zuwachs von über 30 Prozent zu verzeichnen.

Der Standort weist weiterhin eine hohe Attraktivität für Unternehmen auf. In den Jahren 2013 bis 2016 verzeichnete die Industrie- und Handelskammer 79 Fortzüge von Unternehmen; es kamen 99 neue Unternehmen hinzu, was einem positiven Saldo von 20 Unternehmen entspricht. Seit mehreren Jahren kann das Grundstücksangebot rechnerisch nicht mit der angefragten Fläche mithalten.

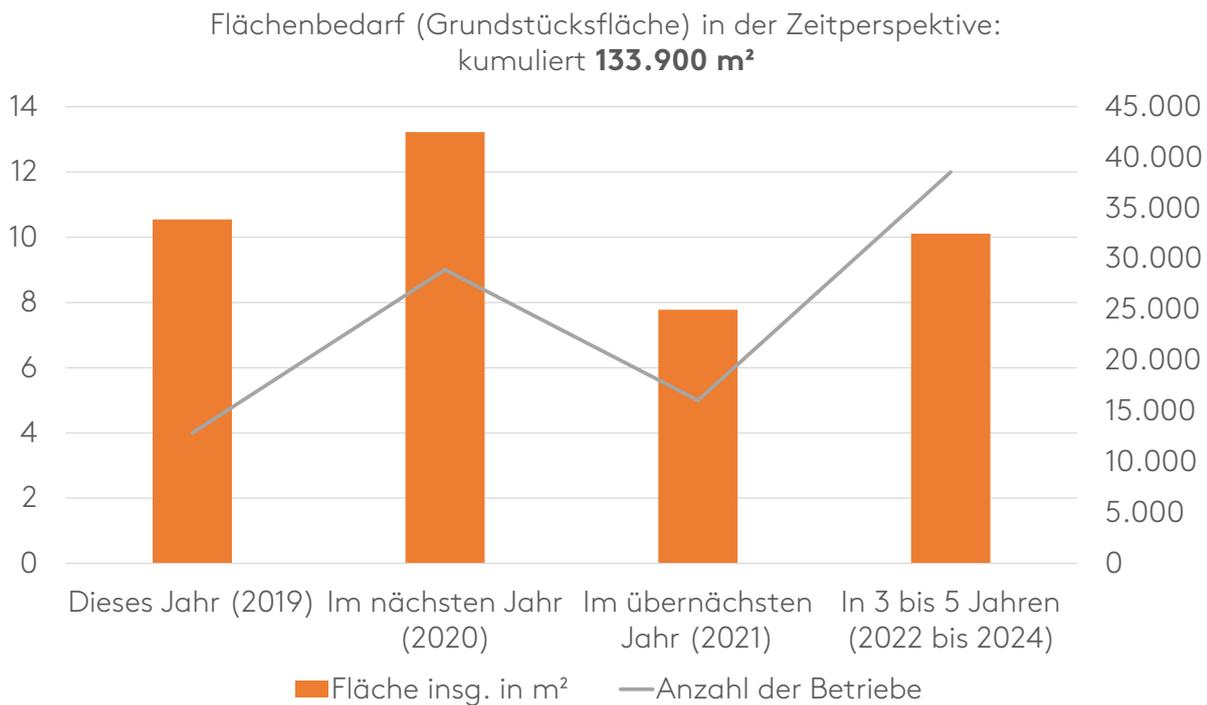


Abbildung 11: Flächenbedarf (Grundstücksfläche) kumuliert | Quelle: Referat für Wirtschaft und Marketing, Stadt Filderstadt, Jahresbericht April 2019

4.2.2 Beschäftigtenentwicklung

Von 2005 bis 2020 konnte die Stadt Filderstadt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 36,6 % steigern (4.649 Personen). Eine überdurchschnittlich gute Entwicklung, wenn die Zahlen des Landkreises Esslingen, der Region Stuttgart und des Landes Baden-Württemberg vergleichend hinzugezogen werden. In Baden-Württemberg beläuft sich die Entwicklung auf rund 26 Prozent. Für den Landkreis und die Region liegen die Zahlen leicht darunter.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Filderstadt

2005: 12.691

2020: 17.340

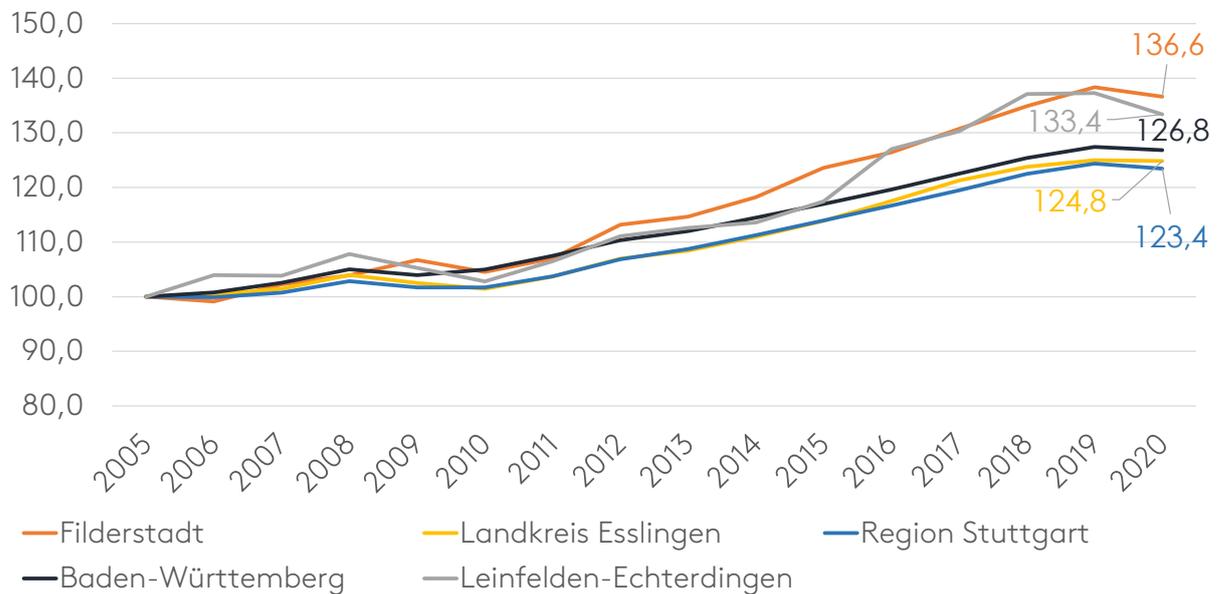


Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020; eigene Darstellung

4.2.3 Pendlerverflechtung

Etwa 12.700 Menschen pendelten im Jahr 2017 regelmäßig in die Stadt Filderstadt ein. Knapp 4.600 Menschen weniger, als ausgependelt sind. Der größte Teil der Einpendler stammt aus Stuttgart, ebenso wie der größte Teil der Auspendler. Zu Leinfelden-Echterdingen besteht ebenfalls eine bedeutende Pendlerverflechtung. 20.630 Erwerbstätige am Arbeitsort zählte die Stadt Filderstadt im Jahr 2017 (Menschen, die in der Stadt Filderstadt arbeiten aber nicht dort wohnen). Demgegenüber stehen 25.316 Erwerbstätige am Wohnort (Menschen, die in der Stadt Filderstadt arbeiten und wohnen).

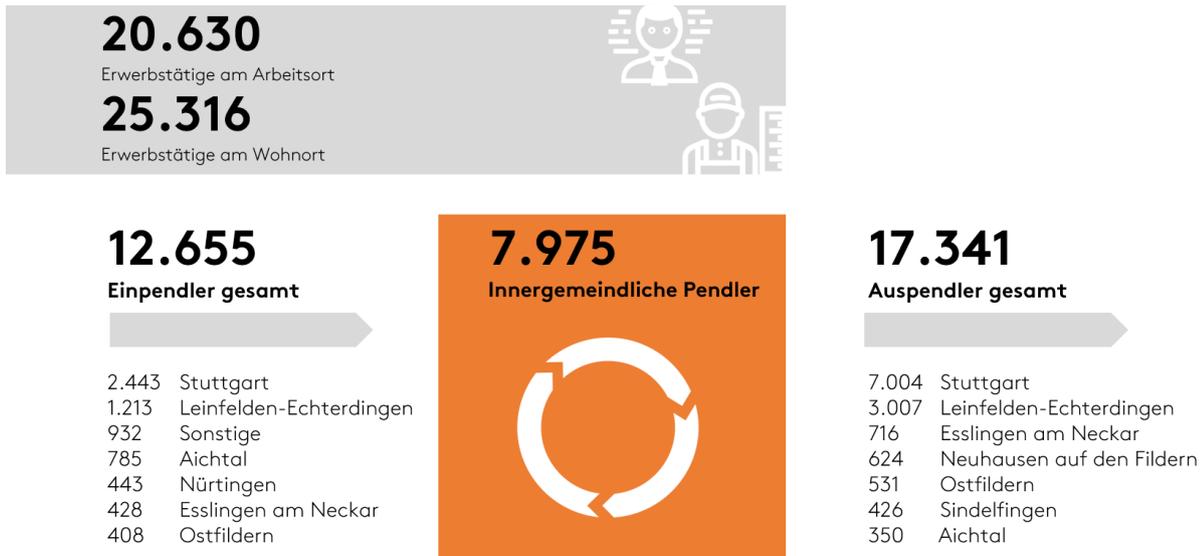


Abbildung 13: Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenze | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017; eigene Darstellung

Um 3.970 hat die Zahl der Berufseinpender über die Gemeindegrenze zwischen 2005 und 2020 in der Stadt Filderstadt zugenommen. Das entspricht einer Zunahme um rund 48 Prozent. Die Zahl der Berufsauspendler hat von 2005 bis 2020 um etwa 25 Prozent zugenommen. Das entspricht 3.194 Menschen mehr als im Ausgangsjahr.

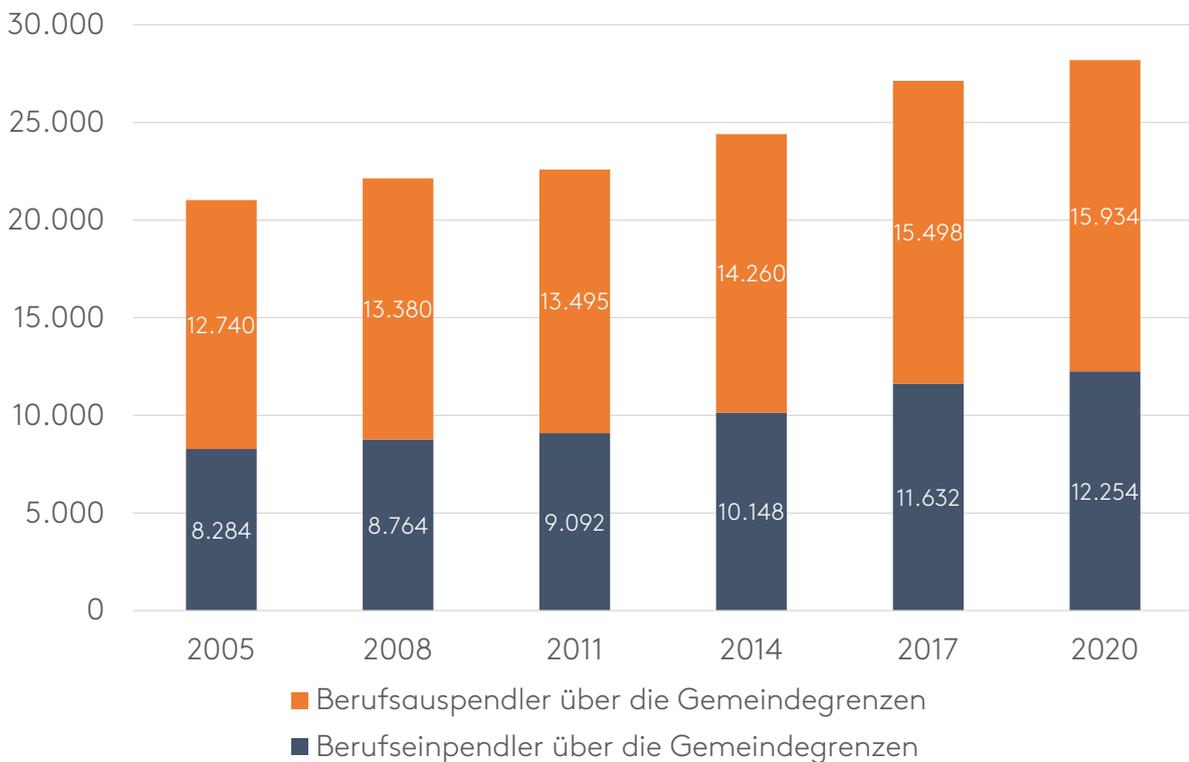


Abbildung 14: Entwicklung der Berufseinpender und Berufsauspendler über die Gemeindegrenze | Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020; eigene Darstellung

4.2.4 Gewerbeflächenbedarf

Die Berechnung des Bedarfs an Gewerbeflächen erfolgt durch die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) im Rahmen des Gewerbeentwicklungskonzepts von 2020/2021. Dieses Modell hat sich zur Ermittlung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen durchgesetzt. Jedoch gilt es zu beachten, dass über diese Methode keine kurzfristig wirksame Flächennachfrage ermittelt werden kann. Vielmehr dient sie dazu, einen Gesamtflächenbedarf für einen längerfristigen Zeitraum zu bestimmen, über den sich Schwankungen der Nachfragesituation ausgleichen. Das GIFPRO-Modell arbeitet nachfrageorientiert, indem die tatsächlich zu erwartende Flächennachfrage vorausberechnet wird. Als Grundlage für die Bedarfsberechnung dienen Verlagerungs- und Ansiedlungsquotienten, die ausgehend von den zum Prognosebeginn gegebenen Beschäftigtenzahlen entwickelt werden. Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht nach diesem Modellansatz immer dann, wenn ein Betrieb bei Neugründungen erstmalig einen Standort benötigt, seinen Standort aus einer anderen Gemeinde verlegt (Neuansiedlung), den bisherigen Standort innerhalb der Gemeinde verlagert (Verlagerung) oder durch Wachstum oder Umstrukturierungen zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragt (Standortausweitung). Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Flächen resultiert vor allem aus der Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden und durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln. Zentrale Elemente des Modells sind die Zahl der Arbeitsplätze, die in der Kommune verlagert bzw. neu angesiedelt werden sowie der Flächenbedarf je verlagertem oder neu angesiedeltem Arbeitsplatz.

Für den Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs wird auf Grundlage der Berechnung nach GIFPRO aus dem Gewerbeentwicklungskonzept von einem Gesamtflächenbedarf für Gewerbe von **55,66 Hektar** ausgegangen.

Im Rahmen des Gewerbeentwicklungskonzepts (vgl. Kapitel 2.9) wurden die Flächenpotentiale in den bestehenden Gewerbegebieten erhoben und kategorisiert. Als Ergebnis wurde ein „theoretisches Innenentwicklungspotential“ von 15,0 Hektar ermittelt, welches sich aus Potentialflächen ohne Nutzung (Baulücken) und Potentialflächen mit Unternutzung (z.B. Abstell- und Lagerflächen) zusammensetzt. Nach Berücksichtigung der Aktivierungsquoten von 100 Prozent für städtische Potentialflächen ohne Nutzung, 50 Prozent für nicht städtische Potentialflächen ohne Nutzung und 30 Prozent für Potentialflächen mit Unternutzung ergibt sich ein „realistisches Innenentwicklungspotential“ von 7,8 Hektar bis zum Zieljahr 2035.

Für den Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs wird auf Grundlage der GIFPRO-Berechnung von Reschl Stadtentwicklung von einem Gesamtflächenbedarf für Gewerbe von 55,66 Hektar ausgegangen. **47,86 Hektar** werden nach Abzug der 7,8 Hektar des „realistischen Innenentwicklungspotentials“ im Außenbereich benötigt.

5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Bodenschutzklausel verpflichtet zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Als Handlungsansätze, um diesem Anspruch zu genügen, werden Maßnahmen wie die Nachnutzung brachgefallener Flächen, die Nachverdichtung und weitere Ansätze der Innenentwicklung genannt.

Der Regionalplan der Region Stuttgart formuliert als Plansatz 1.4.2.5 das Ziel, vorrangig die „Nutzungsmöglichkeiten im Bestand“ auszuschöpfen. So wird zwar weiterhin eine bedarfsgerechte Außenentwicklung zugelassen, jedoch die Erkenntnis formuliert, dass langfristig das Flächenwachstum vergangener Jahrzehnte nicht fortgesetzt werden kann und daher eine stärkere Konzentration auf die Innenentwicklung zu erfolgen hat.

Die spezifische Situation der Stadt Filderstadt, wo hohe Boden- und Freiraumqualitäten auf eine der Lagegunst geschuldete kontinuierlich hohe Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen treffen, verpflichtet zu einem besonders behutsamen Umgang mit der knappen Ressource möglicher Bauflächen. Die Maßgabe des Räumlichen Leitbildes, eine Entwicklung grundsätzlich nicht zu Lasten der Lebensqualität umzusetzen, lässt sich nur dann glaubhaft umsetzen, wenn die Flächeninanspruchnahme auf ein unbedingt notwendiges Minimum beschränkt wird und so das wertvolle, landschaftliche Umfeld der Stadt in seiner Attraktivität erhalten werden kann.

Die Stadt Filderstadt sieht sich in besonderem Maße der Zielsetzung einer konsequenten Innenentwicklung verpflichtet. Im Innenbereich vorhandene Flächenpotentiale sollen möglichst umfassend einer qualitätvollen neuen Nutzung zugeführt werden. Die Stadt Filderstadt wird diese Entwicklung durch eine „Innenentwicklungskonzept – Wohnraum“ ermöglichen und fördern. Hierbei sollen Potentiale im Innenbereich identifiziert und Maßnahmen zu deren Entwicklung erarbeitet werden. Betrachtet werden sollen:

- Baulücken, also erschlossene Grundstücke mit Baurecht;
- Hofstellen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden;
- Brachflächen, also weitgehend unbebaute bzw. untergenutzte Bereiche, die einer baulichen Nutzung zumindest in Teilen zugeführt werden können sowie
- innerörtliche, gewerblich genutzte Gebiete auf denen in Zukunft Wohngebäude entstehen könnten (Transformationsgebiete).

Für alle Maßnahmen im Innenbereich gilt dabei das Ziel, eine angemessene, quartiersangepasste Dichte umzusetzen. Als Ausgleich für das angestrebte höhere Maß der baulichen Nutzung soll parallel die Wohnumfeldqualität verbessert werden. Kernbereiche sollen gestärkt und die Versorgungsfunktion gesichert werden. Vorhandene Grünflächen, die der Naherholung dienen, sollen erhalten oder neu geschaffen werden.

Eine konkrete Ausgestaltung der Entwicklung von Planflächen muss im Rahmen der durchzuführenden Bebauungsplanverfahren erfolgen. Für größere Flächen sollten Wettbewerbsverfahren die Grundlagen der Bebauungspläne vorbereiten. Für alle Flächen im Außenbereich gilt, dass eine Dichtevorgabe aus einem konkreten städtebaulichen Entwurf abgeleitet werden muss, der Typologien, funktionale Vorgaben wie umzusetzende Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen sowie den Anteil der Erschließungsflächen definiert und dabei spezifische örtliche Gegebenheiten, wie den Quartiers- und Landschaftsbezug und den Charakter der unmittelbaren Nachbarbebauung berücksichtigt. Eine von der Vorgabe der Bruttowohndichte des Regionalplans abweichende, genaue **Festlegung einer gebietsbezogenen Dichte** ist daher in der Konkretisierungsstufe der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich und folglich nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Zur Orientierung wurde eine Empfehlung in die Flächensteckbriefe aufgenommen. Auf die Vorgabe eines **Mischungsverhältnisses Gewerbe/Wohnen** wird aus gleichem Grund verzichtet.

Das folgende Kapitel stellt anhand ausgewählter Beispiele Ansätze dar, eine flächensparende Bebauung umzusetzen.

5.1 Exkurs: Städtebauliche Dichte

Die Stadt Filderstadt als Konstrukt der Baden-Württembergischen Gemeindeform, das aus fünf ehemals selbständigen, kleineren Gemeinden gebildet wurde, charakterisiert sich durch das Fehlen einer Kernstadt, eines urbanen Nukleus, um den sich kleinere Siedlungskörper gruppieren. Auf Grund der Genese fehlt es in Filderstadt aber an einer Tradition dichter Bebauung, wie sie in anderen Städten vergleichbarer Größenklasse teilweise seit dem Mittelalter, mit den räumlichen Einschränkungen der privilegierten Lagen intra muros, über Jahrhunderte entwickelt und gepflegt wurde.

Die Zielsetzung, in Filderstadt eine Entwicklung hin zu einer generell höheren städtebaulichen Dichte anzustoßen, bedeutet für die gebaute Stadt, genauso wie für die Stadtgesellschaft, einen Paradigmenwechsel. Das bisherige Qualitätsmerkmal „eigenes Grundstück in reizvoller Landschaft“ wird ersetzt durch neue Maßstäbe, wie z.B. die Lebensqualität innerhalb eines Quartiers, eine intensivere soziale Interaktion, die gute Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr, ein wohnortnahes Infrastrukturangebot – nicht weniger als eine Entwicklung zu mehr Stadt, mehr Urbanität soll verfolgt werden.

Eine solche Entwicklung kann nur gelingen, wenn sich für alle Gruppen, besonders die der Haushaltgründer als örtliche Nachfrager zusätzlicher Wohnangebote, handfeste Vorteile ergeben. Eine höhere Dichte bietet natürlich offenkundige ökonomische Anreize dadurch, dass die dringend benötigten, leistbaren Wohnungsgrößen und Wohnformen leichter umgesetzt werden können. Hierbei muss aber darauf geachtet werden, dass eine hohe Qualität sowohl durch einen anspruchsvollen Städtebau innerhalb neuer Bebauungen, als auch im Umfeld, bei Naherholungsangeboten, im Quartiersbezug, usw. umgesetzt wird. Neue bauliche Entwicklungen müssen als Leuchtturmprojekte zeigen, dass eine höhere Dichte einen Mehrwert für die gesamte Stadt bietet.

Bereits heute werden im Bestand Dichtewerte von 123 bis 138 Einwohnern pro Hektar erreicht, wie der StadtSCAN Filderstadt 2014 ergab – mitunter also fast die doppelte Dichte,

wie sie der Regionalplan vorgibt. Allerdings handelt es sich hier um punktuelle Werte, die sich nicht für ein ganzes Quartier extrapolieren lassen.



Abbildung 15: Analyse Dichte Gesamtbewohner | Quelle: StadtSCAN Filderstadt 2014, berchtoldkrass space&options

Der nachfolgende Abschnitt zeigt beispielhaft die Dichtewerte, die sich mit unterschiedlichen Bautypen erreichen lassen. Die Beispiele sind nicht als städtebauliche Umsetzungshinweise gedacht, sondern sollen ein Bild vermitteln, welche Typologien geeignet sind, bestimmte Dichtewerte zu erreichen.

Die Beispiele sind dem Begleitheft zur Ausstellung „Dichte Begreifen“ der Baudirektion Kanton Zürich entnommen. Sie dienen der Einschätzung, welche Einwohnerzahl abhängig von Dichte und Typologie in Neubaugebieten erzielt werden könnte.

Aufgelockerte Bebauung



Entspricht je Hektar: **41,5** Einwohnern/13,5 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **50,1** Einwohnern/14,1 Wohnungen

Das klassische Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus hat in Filderstadt einen vergleichsweise hohen Anteil (35,1 Prozent der Gesamtzahl der Wohneinheiten, siehe Kapitel 4.1), wodurch in weiten Teilen der Stadt eine eher geringe bauliche Dichte zu finden ist. Selbst die Dichtevorgabe von 70 Einwohnern pro Hektar des Regionalplans kann so nicht erreicht werden. Bei neu zu entwickelnden Bauflächen sollten diese Bauformen nur in begründeten Einzelfällen angeboten werden, wie z.B. zur Arrondierung bestehender Gebiete oder als Übergang zu einer entsprechend kleinteiligen Nachbarbebauung.

Verdichtete Bauweise mit eigenem Grundstück



Entspricht je Hektar: **65,8** Einwohnern/28,2 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **78** Einwohnern/29,4 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **138,4** Einwohnern/43,1 Wohnungen

Mit einer Reihenhausbauweise, die mit dem Einfamilien- bzw. Doppelhaus den Vorteil des eigenen Grundstücks teilt, lassen sich deutlich höhere Dichtewerte erzielen. Allerdings bewegt sich die erreichte Dichte in einer großen Spanne – in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe. Wird diese auf ein Minimum reduziert (kein Vorgarten, kleiner Garten hinter dem Haus) lassen sich Dichtewerte erzielen, die die Dichtevorgabe des Regionalplanes verdoppeln. Als weitere Spielart dieser Bauweise bringt das Stapeln zweier Maisonett-Wohnungen als „Haus im Haus“ eine zusätzliche Dichte, stellt aber faktisch eine Mehrfamilienhausbauweise ohne Realteilung dar.

Der Bautyp des Reihenhauses wird als leistungsfähige, für Filderstadt passende Typologie empfohlen. Die klassische Planung als monotone Reihe ist nicht Grundgedanke, sondern lediglich eine Vereinfachung der Typologie. Sie kann zu Gunsten einer weit attraktiveren Entwurfssprache aufgelöst werden, wie vielfältige Varianten des Typs vorwiegend aus den 1970er Jahren zeigen.

Eine Umsetzung im Außenbereich bietet sich vor allem für Bereiche an, die auf Grund der Nachbarschaften nicht geeignet sind, als reine Mehrfamilienhausbauweise aufgesiedelt zu werden. Auch lässt sich durch eine Reihenhausbauweise eine erhebliche Dichte realisieren, die jedoch nicht massiv wirkt und sich damit gut in landschaftlich oder städtebaulich sensible Bereiche einfügt.

Geschosswohnungsbau



Entspricht je Hektar: **94,2** Einwohnern/47,7 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **113,2** Einwohnern/50,1 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **128,3** Einwohnern/54,2 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **148,7** Einwohnern/67 Wohnungen

Der Geschosswohnungsbau als gängigste Variante einer Bebauung in höherer bis hoher Dichte bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, den Bedarf unterschiedlicher Gruppen abzudecken. So lassen sich z.B. sehr einfach altengerechte oder barrierefreie Wohneinheiten umsetzen, aber auch kleine Wohnungsgrößen, z.B. für Alleinstehende oder Haushaltsgründer stellen kein Problem dar. Je nach Typologie lassen sich Dichtewerte erzielen, die teilweise mehr als doppelt so hoch sind, wie die Vorgabe des Regionalplanes.

Eine Bebauung im Geschosswohnungsbau löst zwar die Frage der notwendigen Verdichtung, muss aber sorgsam geprüft werden: Nicht alle Bereiche der eher durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichneten Stadt können ortsbildverträglich mit größeren Mehrfamilienhaustypologien bebaut werden. Der Typ bietet sich vor allem für größere, neu zu entwickelnde Außenbereichsflächen an, die auf Grund bestehender Nachbarbebauung, oder z.B. durch ihre Lage in einem gewerblich oder durch Verkehrsinfrastruktur geprägten Umfeld ohne Nachteile für die Nachbarschaft höhere Baumassen verkraften.

5.2 Wohnbauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Bernhausen	Bonlanden	Harthausen	Plattenhardt	Sielmingen	Filderstadt
Wohnbauflächen	3,48 ha 22,4%	6,87 ha 44,3%	0,80 ha 5,2%	1,02 ha 6,6%	3,34 ha 21,5%	15,51 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,62 ha 23,8%	1,99 ha 76,2%	2,61 ha
Gewerbliche Bauflächen	11,27 ha 48,1%	12,17 ha 51,9%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	23,44 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	3,47 ha 33,1%	0,83 ha 7,9%	0,00 ha 0,0%	1,92 ha 18,3%	4,26 ha 40,6%	10,48 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha 0,0%	0,72 ha 100,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,72 ha
	18,22 ha	20,59 ha	0,80 ha	3,56 ha	9,59 ha	52,76 ha

Aus dem Bedarfsnachweis in Kapitel 4.1.5 ergibt sich ein errechneter Bedarf von 57,34 Hektar für Wohnbauflächen im Außenbereich. Auf Grund der räumlichen Situation der Stadt Filderstadt war schon die ursprüngliche Kulisse der Prüfflächen im Wesentlichen auf die im Räumlichen Leitbild identifizierten Entwicklungsbereiche beschränkt. In der Erarbeitung des Vorwurfs wurden umfangreiche Flächen ausgeschieden, da nach fachtechnischer Prüfung eine Eignung für eine bauliche Entwicklung nicht gegeben war. In der Entwurfsfassung reduziert sich das Flächenangebot, u.a. durch Beschluss des Gemeinderates und Neubewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie einer angestrebten verstärkten Innenentwicklung, nochmals substantiell. Dargestellt werden 15,51 Hektar Wohnbauflächen. Bei hälftiger Anrechnung (entsprechend einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe) der 2,61 Hektar gemischter Bauflächen, stehen 16,82 Hektar für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Es ergibt sich bei der im Regionalplan definierten Mindestbruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar eine **Unterdeckung von 40,55 Hektar** (als Saldo zwischen nachgewiesenem Bedarf und verfügbaren Flächen).

Die Stadt Filderstadt geht nach dem Willen des Gemeinderats mit der Darstellung neuer Planflächen für Wohnen sehr restriktiv um, auch weil vergangene und zukünftige Infrastrukturvorhaben (Flughafen, Messe Stuttgart, Bahnprojektes Stuttgart-Ulm, der geplante Ausbau der B 27 und die S-Bahnerweiterung) schon einen erheblichen Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche gebracht haben, bzw. künftig bedeuten werden. Eine Existenzgefährdung von Betrieben bei einer weiteren großräumigen Flächeninanspruchnahme ist gegeben.

Durch die räumliche Struktur der Stadt, der Besonderheit des Zusammenschlusses von fünf ehemals selbständigen ländlich geprägten Gemeinden, besitzt Filderstadt nur punktuell den Charakter einer Mittelstadt im stadtplanerischen Sinne. Im polyzentralen Filderstadt fehlt die klassische Zentralität eines urbanen Nukleus mit einer entsprechenden Stadt-Umland-Beziehung. Siedlungsentwicklung in Filderstadt bedeutet stadtstrukturell gedacht daher, fünf Kerne zu erweitern, die auch heute noch ihre Genese als landwirtschaftliche Siedlungen erkennen lassen. Alle fünf Stadtteile werden entsprechend diesem historischen Siedlungstypus von urbar gemachter Fläche eingefasst (Ackerbau, Streuobst) bzw. grenzen an topografisch für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignete Flächen oder sind durch andere Restriktionen, wie vorhandene Infrastruktur (Fernstraßen, Flughafen) in Ihrer Entwicklung eingeschränkt.

Flächenentwicklung in Filderstadt bedeutet in der Konsequenz, soweit sie anerkannten siedlungsstrukturellen Kriterien folgt (keine Satelliten oder Bandsiedlungen), für den überwiegenden Teil der verfügbaren Potentiale, dass eine Entwicklung auf landwirtschaftlich bzw. ökologisch hochwertiger Fläche erfolgt. Als Potentiale für Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen wurden im ersten Schritt des Flächennutzungsplanverfahrens 142,52 Hektar erfasst. Nach fachtechnischer Untersuchung und einem langen, eingehenden Diskurs im Gemeinderat eignen sich davon nur 18,12 Hektar tatsächlich für eine Darstellung als geplante Bauflächen (15,51 Hektar Wohnbau, 2,61 Hektar gemischt). Bei Umsetzung einer höheren Dichte ist eine bessere Ausnutzung der Bauflächen möglich. Die Flächensteckbriefe (vgl. Kapitel 6) machen für die Bauflächen teilweise Vorschläge einer höheren Dichte, die über die regionalplanerische Vorgabe von 70 Einwohnern pro Hektar hinausgeht. Durch eine verbesserte Ausnutzung kann dadurch ein Potential für zusätzliche Einwohner gewonnen werden, das einer (fiktiven) zusätzlichen Fläche von 3 Hektar entspricht.

Der geringe Umfang der Darstellung von neuen Planflächen soll durch eine aktive Innenentwicklung abgedeckt werden. Mit dem Innenentwicklungskonzept – Wohnraum wird aktuell ein entsprechendes Instrument von der Verwaltung erarbeitet. Neben den Baulücken (10,70 Hektar, vgl. Kapitel 4.1.2) wurden in einem ersten Schritt Nachverdichtungsflächen im Umfang von 15,87 Hektar als Potentiale identifiziert und sollen in der weiteren Bearbeitung näher untersucht werden. Auch bietet der vergleichsweise hohe Anteil an Einfamilienhäusern (vgl. Kapitel 4.1) durch die hier mögliche Nachverdichtung ein zwar nur sehr langfristiges, auf Grund der Grundstücksmarktsituation in Zukunft aber mit Sicherheit relevantes Potential.

Ein Großteil der Darstellung geplanter Wohnbauflächen, 44,3 Prozent, entfällt auf die Gemarkung Bonlanden. Den Schwerpunkt bilden die Fläche „BO 01 Untere Rauhen I (Ost)“ und „BO 02 Untere Rauhen II (West)“ am nördlichen Ortsrand des Stadtteils mit zusammen 4,99 Hektar. Die im Räumlichen Leitbild an dieser Stelle vorbereitete Entwicklung sieht als bedarfsorientierte Außenentwicklung eine Umsetzung in höherer Dichte vor, unter Beachtung der städtebaulichen Qualität. Ein neuer Siedlungsrand wird ausgebildet: Durch die Freihaltung der Bombachau entsteht eine naturnahe Grünfläche mit hohem Naherholungswert. Zusammen mit weiteren kleineren Planflächen werden in Bonlanden insgesamt 6,87 Hektar für Wohnen dargestellt.

Mit 1,5 Hektar wird die Fläche „BE 16 Nördlich Tübinger Straße“ am südwestlichen Ortseingang von Bernhausen dargestellt. Sie arrondiert einen ungeordneten Bereich südlich der Sportflächen. Zusammen mit der Fläche „BE 11 Südlich Neuhauser Straße“ werden in Bernhausen 3,48 Hektar für Wohnen dargestellt.

Als weitere größere Fläche für Wohnbau wird in Sielmingen die Fläche „SI 04 Westlich Silcherstraße“ mit 3,34 Hektar dargestellt – als Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers.

Geplante Wohnbauflächen in geringem Umfang werden auch in den weiteren Stadtteilen dargestellt (Harthausen 0,80 Hektar, Plattenhardt 1,02 Hektar). Eine Gleichverteilung auf Stadtteilebene entspräche nicht der im Räumlichen Leitbild definierten Aufgabenteilung der Stadtteile und wäre, bedingt durch die zahlreichen Restriktionen, nicht umsetzbar.

In Harthausen wird im Innenbereich ein Teil der bestehenden Gemeinbedarfsfläche nördlich der Jahnschule auf Grund fehlenden Bedarfs für Gemeinbedarfsnutzungen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Für diese Fläche wird aktuell eine Architekten- und Investorenwettbewerb durchgeführt.

5.3 Gemischte Bauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Bernhausen	Bonlanden	Harthausen	Plattenhardt	Sielmingen	Filderstadt
Wohnbauflächen	3,48 ha 22,4%	6,87 ha 44,3%	0,80 ha 5,2%	1,02 ha 6,6%	3,34 ha 21,5%	15,51 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,62 ha 23,8%	1,99 ha 76,2%	2,61 ha
Gewerbliche Bauflächen	11,27 ha 48,1%	12,17 ha 51,9%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	23,44 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	3,47 ha 33,1%	0,83 ha 7,9%	0,00 ha 0,0%	1,92 ha 18,3%	4,26 ha 40,6%	10,48 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha 0,0%	0,72 ha 100,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,72 ha
	18,22 ha	20,59 ha	0,80 ha	3,56 ha	9,59 ha	52,76 ha

Auf die Darstellung von gemischten Bauflächen wird im Sinne einer klaren Festlegung der künftigen Nutzung weitgehend verzichtet. Lediglich in Plattenhardt wird eine kleinere gemischte Baufläche mit 0,62 Hektar und in Sielmingen mit 1,99 Hektar dargestellt.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Bernhausen	Bonlanden	Harthausen	Plattenhardt	Sielmingen	Filderstadt
Wohnbauflächen	3,48 ha 22,4%	6,87 ha 44,3%	0,80 ha 5,2%	1,02 ha 6,6%	3,34 ha 21,5%	15,51 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,62 ha 23,8%	1,99 ha 76,2%	2,61 ha
Gewerbliche Bauflächen	11,27 ha 48,1%	12,17 ha 51,9%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	23,44 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	3,47 ha 33,1%	0,83 ha 7,9%	0,00 ha 0,0%	1,92 ha 18,3%	4,26 ha 40,6%	10,48 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha 0,0%	0,72 ha 100,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,72 ha
	18,22 ha	20,59 ha	0,80 ha	3,56 ha	9,59 ha	52,76 ha

Die Stadt Filderstadt hat in den Jahren 2020/2021 ein Gewebeentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Das Konzept bereitet eine geordnete, auf spezifische Bedarfe der gewerblichen Akteure ausgerichtete Entwicklung der Flächen vor. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind mit dem Konzept abgestimmt.

Aus dem Bedarfsnachweis in Kapitel 4.2.4 ergibt sich ein errechneter Bedarf von 47,86 Hektar für Gewerbeflächen im Außenbereich. Bis zum vorliegenden Entwurfsstand des Flächennutzungsplans wurden die ursprünglichen Prüfflächen im Wesentlichen ausgeschieden (vgl. Kapitel 5.2), dargestellt werden 23,44 Hektar gewerbliche Bauflächen. Bei hälftiger Anrechnung (entsprechend einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe) der 1,11 Hektar gemischter Bauflächen, stehen insgesamt 23,9 Hektar für Gewerbe

zur Verfügung. Es ergibt sich (als Saldo zwischen nachgewiesenem Bedarf und verfügbaren Flächen) **eine Unterdeckung von 23,96 Hektar.**

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen unterliegt den gleichen Restriktionen, wie die Entwicklung von Flächen für Wohnbau. Zur restriktiven Flächendarstellung siehe dort (Kapitel 5.2). Für den gewerblichen Bereich wird angestrebt, einen Teil der Flächennachfrage durch Aktivierung von unter- bzw. fehlgenutzten Flächen zu decken.

Zu beachten ist, dass gewerbliche Nutzungen in gemischten Bauflächen nur mit erheblichen Restriktionen möglich sind. Die gewählte hälftige Anrechnung der gemischten Bauflächen ist also nur bedingt stichhaltig, hinsichtlich der tatsächlichen Bedarfsdeckung. Hinzu kommt das Problem der fehlenden Passung der wenigen, verfügbaren Flächen für angestrebte Betriebsverlagerungen.

Der im Regionalplan für Bonlanden ausgewiesene und auch im Räumlichen Leitbild identifizierte Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Affelter Süd“, wird durch die geplanten gewerblichen Bauflächen „BO 07 Östlich Hohe Straße“ und „BO 11 An der B27 II mit zusammen 6,33 Hektar teilweise im Flächennutzungsplan dargestellt. Zwei weitere kleinere gewerbliche Planflächen werden in Bonlanden dargestellt. Diese Flächen vervollständigen das Gewerbeband zwischen B 27 und K 1225 und dienen unter anderem dem Lärmschutz des Siedlungsbereichs Bonlandens. Insgesamt stehen auf der Gemarkung 12,17 Hektar für Gewerbe zur Verfügung, mit 51,9 Prozent der Flächendarstellung liegt hier der Schwerpunkt kurz vor Bernhausen.

Auf der Gemarkung Bernhausen dienen die Flächen „BE 03 Felix Wankel Straße“ mit 3,30 Hektar und „BE 09 Südlich Flughafen“ mit 5,43 Hektar der Ergänzung vorhandener, gewerblich genutzter Bereiche. Zusammen mit drei weiteren kleineren Flächen werden im Stadtteil insgesamt 11,27 Hektar für Gewerbe dargestellt.

Geplante gewerbliche Bauflächen sollen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ausschließlich in den Stadtteilen Bonlanden und Bernhausen dargestellt werden.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächenausweisung FNP 2035	Bernhausen	Bonlanden	Harthausen	Plattenhardt	Sielmingen	Filderstadt
Wohnbauflächen	3,48 ha 22,4%	6,87 ha 44,3%	0,80 ha 5,2%	1,02 ha 6,6%	3,34 ha 21,5%	15,51 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,62 ha 23,8%	1,99 ha 76,2%	2,61 ha
Gewerbliche Bauflächen	11,27 ha 48,1%	12,17 ha 51,9%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	23,44 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	3,47 ha 33,1%	0,83 ha 7,9%	0,00 ha 0,0%	1,92 ha 18,3%	4,26 ha 40,6%	10,48 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha 0,0%	0,72 ha 100,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,72 ha
	18,22 ha	20,59 ha	0,80 ha	3,56 ha	9,59 ha	52,76 ha

Geplante Gemeinbedarfsflächen werden in kleinerem Umfang in allen Stadtteilen für verschiedene Nutzungen dargestellt. Eine Ausnahme bildet der Stadtteil Harthausen, wo bereits

ein Überangebot an bestehenden Gemeinbedarfsflächen gegeben ist. Insgesamt werden 10,48 Hektar dargestellt.

Die Entwicklung der verschiedenen kommunalen Infrastrukturangebote, die auf Gemeinbedarfsflächen realisiert werden, bleibt entsprechenden Fachplanungen vorbehalten.

Einen zusätzlichen Bedarf an Tageseinrichtungen für Kinder besteht vor allem in Bernhausen und Sielmingen. In diesen Stadtteilen ist eine wohnortnahe Versorgung nicht immer gewährleistet. Zusätzliche Angebote können jedoch auf Bestandsflächen realisiert werden; neue Flächen werden nicht dargestellt. Eine Prüfung möglicher Standorte wird derzeit durchgeführt.

Im Rahmen der Schulentwicklung stehen in den kommenden Jahren größere Aufgaben an: Derzeit wird die bauliche Erweiterung des Elisabeth-Selbert-Gymnasiums im Stadtteil Bernhausen geplant; die hierfür notwendige Gemeinbedarfsfläche ist vorhanden. Alle Grundschulen sollen grundsätzlich die Möglichkeit bekommen, sich zu einer Ganztagesgrundschule zu entwickeln. Hierzu wären an allen Grundschulstandorten (außer dem Stadtteil Bernhausen) auch bauliche Maßnahmen erforderlich. Eine Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes liegt vor: Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung auf bestehenden Flächen erfolgen kann.

Ein Sportstättenentwicklungsplan wird derzeit aufgestellt. Aus diesem Plan werden Bedarfe abgeleitet, mit denen erörtert wird, welche Flächen zusätzlich benötigt werden oder umzugestaltet sind. Grundsätzlich wird in den Stadtteilen Bonlanden und Plattenhardt eine Unterversorgung mit Sportplatzflächen festgestellt, während im Stadtteil Harthausen eine Überversorgung vorliegt. In den Stadtteilen Bernhausen und Sielmingen sind die Kapazitäten erschöpft. Das Konzept sieht nach derzeitigem Bearbeitungsstand unter anderem folgende Maßnahmen vor: Neubau der Gotthard-Müller-Halle in Bernhausen, Schaffung eines Sport- und Schulcampus Bonlanden (mit Kalthalle), Schaffung eines Sportparks in Bernhausen (mit Kalthalle und Finnenbahn). Es wird davon ausgegangen, dass im Bestand vorhandene Erweiterungsflächen für diese Maßnahmen ausreichen. Im Rahmen der durchgeführten Bedarfsabfrage wurde von Jugendlichen verstärkt der Wunsch nach Spielwiesen, Grünflächen, Parks, Bolzplätzen sowie Freizeitspielfeldern geäußert. Dieser Bedarf muss durch entsprechende Planungen konkretisiert werden.

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche in größerem Umfang aus. Ein Ergänzungsbedarf ist für die Kinderbetreuung und Schulen sowie bei Sport- und Freizeiteinrichtungen zu erwarten. Dieser Bedarf lässt sich gegenwärtig aber noch nicht darstellen und muss durch künftige Planungen vorbereitet und konkretisiert werden.

5.6 Sonderbauflächen

Flächenausweisung FNP 2035	Bernhausen	Bonlanden	Harthausen	Plattenhardt	Sielmingen	Filderstadt
Wohnbauflächen	3,48 ha 22,4%	6,87 ha 44,3%	0,80 ha 5,2%	1,02 ha 6,6%	3,34 ha 21,5%	15,51 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,62 ha 23,8%	1,99 ha 76,2%	2,61 ha
Gewerbliche Bauflächen	11,27 ha 48,1%	12,17 ha 51,9%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	23,44 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	3,47 ha 33,1%	0,83 ha 7,9%	0,00 ha 0,0%	1,92 ha 18,3%	4,26 ha 40,6%	10,48 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha 0,0%	0,72 ha 100,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,00 ha 0,0%	0,72 ha
	18,22 ha	20,59 ha	0,80 ha	3,56 ha	9,59 ha	52,76 ha

An der Gemarkungsgrenze Bonlanden/Plattenhardt nördlich der Filderklinik wird die einzige geplante Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt: Westlich der Straße Haberschlaiheide die Fläche „BE 15 Westlich Haberschlaiheide“ für Gesundheitseinrichtungen mit 0,72 ha.

Die auf Filderstädter Gebiet fallenden Teile des Stuttgarter Flughafens sind als bestehende Sonderbaufläche dargestellt, damit wird die Darstellung des FNP 2010 fortgeführt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Planflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind nur in geringfügigem Umfang im Rahmen der S-Bahn-Erweiterung nach Sielmingen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Stadtgebiet liegen die zwei Umspannwerke Bonlanden und Sielmingen der Netze BW GmbH. Im Stadtgebiet verlaufen die Hochspannungsfreileitungen (110 kV) Echterdingen Nord – Umspannwerk Sielmingen und Unterboihingen – Umspannwerk Sielmingen sowie die Hochspannungserdkabelleitung (110 kV) Bernhausen – Umspannwerk Bonlanden. Die genannten Anlagen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Beidseitig der Hochspannungsfreileitungen verläuft ein Schutzstreifen von 50 m (beidseitig) bei Freileitungen und 10 m (beidseitig) bei Erdkabeln. Für Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens gelten besondere Vorschriften und Vorgaben; Planungen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Flächen der Wasserwirtschaft (die Regenüberlauf-, Regenrückhalte- und Hochwasserrückhaltebecken sowie Regenüberlaufmulden) sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

5.8 Grünflächen

Im Stadtteil Bernhausen, nördlich der Echterdinger Straße, wird die Fläche „BE 01 Echterdinger Straße I (Ost)“ als Bürgerpark gesichert. Der Bereich ist Teil einer für das Siedlungsklima in Bernhausen wichtigen Frischluftschneise. Wird der Bürgerpark realisiert, sind Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle durchzuführen. Der Katzenbach, der an die Flächen des Bürgerparks angrenzt, ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

In den Stadtteilen Bernhausen, Bonlanden und Harthausen werden kleine Grünflächen im Zusammenhang mit geplanten Bauflächen dargestellt (BE 03, BO 01, BO 02, HA 02).

Der Obere Berg im Stadtteil Plattenhardt wird als „PL 02 Oberer Berg“ auf Grund seiner besonderen örtlichen Bedeutung als Grünfläche gesichert. Eine Bebauung würde einen Verlust von Mager- und Streuobstwiesen bedeuten, für die die Stadt Filderstadt eine besondere Schutzverantwortung besitzt. Ferner würde eine Bebauung einen Verlust hochwertiger Lebensräume für sensible Arten und Flächen mit sehr hoher Erholungseignung mit sich bringen. Als ortsbildprägende und für Naherholung und Klimaaktivität wichtige Flächen, werden die Flächen „PL 09 Burg“ und „PL 10 Kirchgärten“ als geplante Grünflächen dargestellt. In der Fläche „PL 09 Burg“ liegen zudem die unter Denkmalschutz stehenden Mauerreste einer mittelalterlichen Burganlage. Weitere kleinere Grünflächen im Innenbereich werden entsprechend ihrer Eignung gesichert.

Für den Friedhof im Stadtteil Plattenhardt wird im Süden der bestehenden Anlage „PL 04 Südlich Friedhof“ als geplante Erweiterungsfläche dargestellt. „PL 05 Östlich Friedhof“ als in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Fläche für eine Erweiterung im Osten der bestehenden Anlage wird übernommen und ebenfalls als geplante Grünfläche dargestellt.

5.9 Verkehr

Der in Erarbeitung befindliche Mobilitätsentwicklungsplan 2035 (MEP) für die Stadt Filderstadt wird die Vorgehensweise zur Erreichung der Verkehrswende konkretisieren. Dieser Plan wird unter Berücksichtigung veränderter Bedürfnisse, spezifischer Mobilitätsmuster und veränderter Rahmenbedingungen sowie der zu erwartenden dynamischen Einwohnerentwicklung die Ziele, Strategien und Maßnahmen bis zum Zieljahr 2035 aufzeigen. Gegenstand sind Entwicklung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur – für den öffentlichen Nahverkehr ebenso wie für das Straßen-, das Fuß- und Radwegenetz. Die Weiterentwicklung des Mobilitätsangebots erfolgt im Einklang mit der Stadtentwicklung: Neue Gebiete gilt es in hoher Qualität an das Netz anzubinden und die Wohnqualität in Bestandsgebieten durch Reduzierung der Verkehrsemissionen zu verbessern. Die Erstellung des Mobilitätsentwicklungsplanes erfolgt aufgrund der engen Verzahnung beider Planungen parallel zum Flächennutzungsplanverfahren.

Für den schienengebundenen Personennahverkehr wird die geplante S-Bahn-Trasse Haltepunkt Filderstadt (Bernhausen)– Sielmingen – Neuhausen dargestellt. Für diese Planung wird aktuell ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Weiterhin dargestellt werden die S-Bahn-Trassen Bernhausen – Bonlanden – Richtung Reutlingen/Tübingen und Leinfelden-Echterdingen/Stetten – Plattenhardt – Bonlanden des Flächennutzungsplans 2010, ohne eine konkrete Realisierungsperspektive.

Der im Juli 2018 beschlossene Regionalverkehrsplan Stuttgart führt weiterhin die Umfahrung Sielmingen (L 1209 als Verbindung A 8 – B 27) als Maßnahme hoher Dringlichkeit. Neben der im dargestellten Westumfahrung wird im Regionalverkehrsplan eine Ostumfahrung als Variante genannt. Beide Varianten werden nachrichtlich übernommen.

Die Bundesstraße B 27 soll zwischen Leinfelden-Echterdingen/Nord und Aichtal sechsstreifig ausgebaut werden. Dieses Vorhaben ist im Bedarfsplan 2016 zum Fernstraßenausbaugesetz (FstrAbG) aufgenommen worden. Bereits im Jahr 2015 wurde die Kapazitätsgrenze der Straße mit rund 84.000 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden überschritten. Für das Jahr 2035

wird prognostiziert, dass die Verkehrsbelastung auf etwa 103.000 Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden zunehmen wird. Der Anteil des Schwerlastverkehrs wird sich im selben Zeitraum von 5,1 Prozent auf etwa zehn Prozent nahezu verdoppeln. Das Hauptproblem besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt darin, dass es in den Morgen- und Nachmittagsstunden regelmäßig zu überlastungsbedingtem Staus kommt. Der Ausbau der etwa 9,15 Kilometer langen Strecke bringt neben dem Neubau aller Bauwerke den Umbau aller Anschlussstellen mit sich. Die umgebende dichte Bebauung, die vorhandenen Bahntrassen, der Flughafen bzw. die Messe Stuttgart, die Anforderungen an den Lärmschutz und die Versiegelung hochwertiger Böden sind nur einige der Herausforderungen für diese Planung. Im April 2018 wurde die EU-weite Ausschreibung der Straßenplanung durchgeführt. Die Planfeststellung des Vorhabens ist für Ende 2023 bis Anfang/Mitte 2024 angedacht. Mit einem Baurecht für die Gesamtstrecke kann frühestens im vierten Quartal 2024 gerechnet werden. Auf § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wird verwiesen: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Ortsdurchfahrten besteht ein Bauverbot innerhalb von 20 Metern gemessen vom Fahrbahnrand, eine Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde ist bei einer Bebauung innerhalb von 40 Metern erforderlich.

Die geplante Verlängerung der Karlstraße jenseits der Nürtinger Straße in Bernhausen, bis zur Neuhäuser Straße in Sielmingen, wird aus dem Flächennutzungsplan 2010 übernommen. Sie dient der Entlastung des Ortskerns von Bernhausen.

5.10 Windkraft

Für die Stadt Filderstadt besteht kein Planungsbedarf zur Steuerung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen, da die Distanz zum Flughafen Stuttgart deutlich unterschritten wird. Darüber hinaus schließt der örtlich dargestellte Regionale Grünzug die Errichtung entsprechender Anlagen aus.

5.11 Landwirtschaftsflächen

Die Filderlandschaft ist – wie ihr Name verrät (= Felder) – durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Diese traditionell intensive ackerbauliche Nutzung gründet auf einer Kombination aus hochwertigen, ertragreichen Lössböden und Gunstbedingungen bezüglich Wasserhaushalt und Klima. Die im FNP dargestellten Landwirtschaftsflächen umfassen nicht nur die Äcker, sondern auch Grünland-, Streuobstwiesen- und Gartenflächen. Nachfolgend sind die Flächenanteile der Nutzungen am Stadtgebiet dargestellt.

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Acker	11 km ²	28,6%
Grünland	4 km ²	10,4%
Streuobst	2,2 km ²	5,7%
Gartenland	0,1 km ²	0,3%

Tabelle 2: Flächennutzung im Planungsraum (vgl. Landschaftsplan) | Quellen: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): Bodenkarte Von Baden-Württemberg 1:50.000 (BK 50); LGRB: Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des Automatisierten Liegenschaftsbuchs (ALB) und der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK); GöG: Biotoptypenkartierung 2014

Die im FNP dargestellten baulichen Entwicklungen bedeuten einen Verlust von Flächen der Landwirtschaft. Um die Ertragsleistung zu sichern, muss die Nutzung auf den verbleibenden Acker- und Grünlandflächen zwangsläufig intensiviert werden, mit nachteiliger Wirkung für die Flora und Fauna des Offenlandes.

5.12 Waldflächen

Die Waldflächen des Plangebietes sind Teil der ausgedehnten Wälder des Schönbuchs. Sie erstrecken sich an den Hängen des Schönbuchs im südwestlichen Teil des Stadtgebietes und haben einen Flächenanteil von ca. 17 Prozent an der Gemarkung.

Bei den Waldflächen handelt es sich überwiegend um Laub-Mischwaldbestände, deren Bedeutung für den Naturhaushalt und die Erholungsnutzung als hoch einzustufen ist. In kleineren Flächenanteilen sind Nadelwaldbestände vertreten.

Im Rahmen der Darstellung von Planflächen des FNP werden keine Waldflächen für Siedlungsentwicklungen beansprucht.

5.13 Wasserflächen

Der Planungsraum wird von zahlreichen Bächen und Gräben durchzogen, bei denen es sich nach § 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ausschließlich um Gewässer zweiter Ordnung handelt. Etwa 35 der insgesamt mehr als 50 Fließgewässer sind kleinere Gräben mit einer Länge unter 1.000 m und ohne Bezeichnung.

Das Gewässernetz im Planungsraum hat eine Gesamtlänge von ca. 44 km, von denen ca. 11 km innerhalb der Ortschaften verlaufen. Ca. 8 km sind temporär wasserführende Fließgewässer, die sich ausschließlich im Außenbereich befinden.

Die Stillgewässer Filderstadts sind überwiegend anthropogenen Ursprungs. Die beiden größten Stillgewässer sind der Bärensee (Fläche ca. 1,24 ha) und der Steppach-Stausee (Fläche ca. 1,1 ha).

5.14 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Planungsraum ergeben sich Vorgaben, die aus bestehenden Schutzausweisungen resultieren. Hierzu gehören Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop, Landschaftsschutzgebiete, Waldschutzgebiete, Waldrefugien, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Geotope. Eine umfassende Darstellung erfolgt im Landschaftsplan, Kapitel 2.1 Schutzausweisungen.

Als Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 31 NatSchG ist der Baum-/Grünbestand in einem Bereich des Sielminger Gewanns „Bei's Becken Gärtle“ geschützt. Der Geschützte Landschaftsbestandteil ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

5.15 Suchräume für Kompensationsmaßnahmen

Die baurechtliche (bzw. naturschutzrechtliche) Eingriffsregelung verpflichtet dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft (die beispielsweise mit Siedlungserweiterungen verbunden sind) zu

vermeiden, zu mindern bzw. auszugleichen. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans muss sichergestellt sein, dass die mit der Siedlungsentwicklung ausgelösten, nicht vermeid- oder minimierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Im Flächennutzungsplan sind somit auch Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich (im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) darzustellen. Sie bilden den Ausgleichsflächenpool.

Ziel von Ausgleichsmaßnahmen ist es, die durch den Eingriff verloren gegangenen Funktionen und Werte des Naturhaushalts bzw. Landschafts-/ Stadtbilds an anderer Stelle (jedoch mit räumlichem Bezug zur Eingriffsfläche) in entsprechender Weise zu entwickeln. In der Regel erfolgt dies durch die landschaftspflegerische Aufwertung einer bisher intensiv genutzten Fläche, wie beispielsweise die Umwandlung eines Ackers in extensiv genutztes Grünland. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Regel multifunktional: Sie können gleichzeitig mehrere beeinträchtigte Funktions- und Wertelemente diverser Schutzgüter kompensieren. So werden beispielsweise durch die Umwandlung von intensiv genutzten Grünlands in Extensivgrünland die Funktionen bzw. der Wert der Fläche für die Schutzgüter Arten und Biotop (Erhöhung der Lebensraumqualität für Arten), Boden (Minderung von Stoffeinträgen/ Bodenbelastungen), Wasser (Minderung von Stoffeinträgen) sowie Stadt-/ Landschaftsbild und Erholung (Schaffung einer abwechslungsreicheren, vielfältigeren Landschaft) verbessert.

Von Vorteil ist es, Ausgleichsmaßnahmen in geeigneten, bereits teilweise für den Naturschutz wertvollen Räumen zu bündeln, um so größere zusammenhängende Lebensräume zu schaffen, die sowohl bedrohten Arten als auch als naturnahe Landschaften der Naherholung dienen können. Mit der Darstellung eines Ausgleichsflächenpools im Flächennutzungsplan kann diese räumliche Bündelung von Einzelmaßnahmen und die damit verbundene höhere Effizienz erreicht werden. Darüber hinaus lässt sich die Abwicklung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vereinfachen und beschleunigen. Zudem wird im Rahmen des Planverfahrens eine höhere Transparenz hergestellt.

Die dargestellten Suchräume stellen den Pool an Flächen dar, in denen die Gemeinden einen Vorrang von Natur und Landschaft sehen und wo vorrangig Ausgleichsmaßnahmen angesiedelt sein sollen. Dies bedeutet nicht, dass diese Maßnahmen alle und vollständig umgesetzt werden müssen. Der Pool stellt ein Instrument zur Steuerung dar, welche Bestandteile unserer Kulturlandschaft zukünftig wie aussehen sollen.

Dies bedeutet auch, dass Maßnahmen ebenso an anderer Stelle erfolgen können, nur ist dann durch eine Prüfung sicherzustellen, dass sie dem allgemeinen Leitbild für die Landschaftsentwicklung nicht widersprechen.

5.16 Denkmalschutz

Die Stadt Filderstadt verfügt über zahlreiche Denkmale bzw. zu prüfende Objekte, die auf Grund des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg (DSchG) zu schützen, zu pflegen und in ihrem Zustand zu überwachen sind. Die auf dieser gesetzlichen Grundlage geführten Denkmallisten des Landesamtes für Denkmalschutz unterscheiden zwischen archäologischen Kulturdenkmälern einerseits und unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmalen andererseits.

Als archäologische Kulturdenkmale werden für die Stadt Filderstadt folgende Bodendenkmale und zu prüfende Objekte geführt:

Stadtteil	Bezeichnung	Bewertung
Bernhausen	Altneolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortsbereich Bernhausen	Prüffall
	Neolithische und hallstattzeitliche Siedlung	§ 2 DSchG
	Evang. Pfarrkirche St. Jakob mit Vorgängerbau(ten) und umgebendem Wehrkirchhof	§ 2 DSchG
	Urnenfelder- und frühlatènezeitliche Siedlungsreste	§ 2 DSchG
	Abgegangene Burg der Herren von Bernhausen	Prüffall
	Vorgeschichtliche Siedlung	§ 2 DSchG
	(Abgegangene) Klingermühle	Prüffall
	Vorgeschichtlicher Grabhügel	Prüffall
	Abgegangene Siedlung Rohr/Stebbach	Prüffall
	Altneolithische und frühlatènezeitliche Siedlung	§ 2 DSchG
	Abgegangene Siedlung Wolfschlugen	Prüffall
	Metallzeitliche Siedlungsreste	§ 2 DSchG
	Abgegangene Siedlung Dachtgraben	Prüffall
	Mittelneolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	Ehemaliges KZ-Außenlager Echterdingen	§ 2 DSchG
	Neolithische Siedlungsreste	Prüffall
Bonlanden	Neolithische und römische Siedlung/Villa rustica	§ 2 DSchG
	Römische Siedlungsreste?	Prüffall
	Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Bonlanden	Prüffall
	Römische Siedlungsreste	Prüffall
	(Abgegangene) ev. Pfarrkirche, ehem. Patrozinium St. Georg	§ 2 DSchG
	Neolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	Abgegangene Burg Bonlanden	§ 2 DSchG
(Abgegangene) Kelter	§ 2 DSchG	
Harthausen	Neolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Harthausen	Prüffall
	Vorgeschichtliche Siedlung	§ 2 DSchG
	(Abgegangene) Kirche	§ 2 DSchG
	Vorgeschichtliches Grabhügelfeld	§ 12 DSchG
	Vorgeschichtliche/römische? Siedlung	Prüffall
Römische Siedlungsreste	Prüffall	
Plattenhardt	Altneolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Plattenhardt	Prüffall
	Provinzialrömische Siedlung/Villa rustica	§ 2 DSchG

	(Abgegangene) ev. Pfarrkirche, ehem. Patrozinium St. Anatholian	§ 2 DSchG
	Neolithische und römische Siedlungsreste/Römischer Gutshof?	§ 2 DSchG
	Abgegangene Burg Plattenhardt	§ 2 DSchG
	Neolithische und römische Siedlung/Villa rustica	§ 2 DSchG
	Abgegangene Siedlung Horb/Horwe	Prüffall
	Neolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	(Abgegangene) Untere Kleinmichelesmühle	§ 2 DSchG
	Vorgeschichtlicher Grabhügel	§ 12 DSchG
	(Abgegangene) Obere Kleinmichelesmühle	Prüffall
	Hallstattzeitliches Grabhügelfeld	§ 12 DSchG
	Abgegangene Bechtenrain Kelter	Prüffall
	Mesolithische und Neolithische Siedlungen	§ 2 DSchG
	Zwei vorgeschichtliche Grabhügel	§ 2 DSchG
	Neolithische Siedlung	§ 2 DSchG
Sielmingen	Vorgeschichtliche Siedlung	§ 2 DSchG
	Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Untersielmingen	Prüffall
	Neolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	(Abgegangene) Kirche, ehem. Patrozinium St. Martin	§ 2 DSchG
	Vorgeschichtliche Siedlungsreste	§ 2 DSchG
	Abgegangene Kapelle; ehem. Patrozinium St. Margaretha	§ 2 DSchG
	Hallstattzeitliche Siedlungsreste	§ 2 DSchG
	Abgegangene Siedlung Hochheim	Prüffall
	Vorgeschichtliche Siedlung	§ 2 DSchG
	Abgegangene Untersielminger Säg- und Ölmühle mit abgegangennem Mühlkanal und Wehranlage	Prüffall
	Friedhof der jüngeren Merowingerzeit	§ 2 DSchG
	Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Obersielmingen	Prüffall
	Urnenfelderzeitliche und römische Siedlungsreste	§ 2 DSchG
	Bandkeramische Siedlung	§ 2 DSchG
	Mittelneolithische Siedlung	§ 2 DSchG
	Urnenfelderzeitliche Siedlung	§ 2 DSchG

Tabelle 3: Auflistung der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte | Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2, Landesamt für Denkmalpflege 2016

Für eine genaue Übersicht der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte wird auf die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 verwiesen.

Die zahlreichen (im Flächennutzungsplan nicht dargestellten) unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und die zu prüfenden Objekte stellen einen bedeutenden kulturellen Schatz

dar. Sie verteilen sich überwiegend auf die Stadtteile Bernhausen, Bonlanden, Plattenhardt und Sielmingen. Im Stadtteil Harthausen ist ausschließlich die evangelische Kirche in der Harthäuser Hauptstraße von denkmalpflegerischer Bedeutung. In Bernhausen konzentrieren sich die Kulturdenkmale auf die „Hintere Gasse“ und die Rosenstraße. Im Stadtteil Bonlanden befindet sich die kulturgeschichtlich bedeutsame „Gutenhalde“. Im Stadtteil Plattenhardt befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale in der Uhlbergstraße und im Stadtteil Sielmingen sind die Gebäude entlang der Sielminger Hauptstraße von kulturgeschichtlicher Bedeutung. Die folgende Tabelle zeigt die Fallzahlen der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Auszug Stadt Filderstadt, Stand 22.08.2016, je Stadtteil:

Stadtteil	Anzahl
Bernhausen	24
Bonlanden	31
Harthausen	1
Plattenhardt	23
Sielmingen	22

Tabelle 4: Fallzahlen unbeweglicher Bau- und Kunstdenkmale | Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2016

5.17 Immissionsschutz

Zwei Betriebe unterliegen mit Betriebsbereichen gemäß der 12 BImSchV dem Störfallrecht. Diese sind im zeichnerischen Teil dargestellt.



**FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FILDERSTADT
FNP 2035: FLÄCHENSTECKBRIEFE**

Stand 09.12.2021

METHODE UND KRITERIEN	61	PL_01 SÜDLICH WEILERHAU	222
BEWERTUNGSMETHODIK	62	PL_02 OBERER BERG	226
ERLÄUTERUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG	64	PL_03 WALDENBUCHER STRASSE	230
ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN BEWERTUNG	72	PL_04 SÜDLICH FRIEDHOF	234
		PL_05 ÖSTLICH FRIEDHOF	238
STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG	74	PL_06 NÖRDLICH HOHENHEIMER STRASSE	242
ÜBERSICHT DER PRÜFFLÄCHEN	79	PL_07 STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS	
GESAMTLISTE DER PRÜFFLÄCHEN	80	ABTEILUNG PLATTENHARDT I	246
GESAMTLISTE DER PRÜFFLÄCHEN	82	PL_09 BURG	250
FRÜHZEITIG AUSGESCHLOSSENE PRÜFFLÄCHEN	84	PL_10 KIRCHGÄRTEN	254
NEUE FLÄCHE ZUM ENTWURF DES FNP 2035	86	PL_11 STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS	
		ABTEILUNG PLATTENHARDT II	258
STECKBRIEFE DER PRÜFFLÄCHEN	89	PL_12 NÖRDLICH HOHENHEIMER STRASSE II	262
BE_01 ECHTERDINGER STRASSE I (OST)	90	SI_01 EMERLAND WEST	266
BE_02 ECHTERDINGER STRASSE II (WEST)	94	SI_02 EMERLAND SÜD	270
BE_03 FELIX-WANKEL-STRASSE (AUGENLOCH 4)	98	SI_03 + SI_09 GERHN I (REUTLINGER STRASSE) +	
BE_04 KARL-BENZ-STRASSE	102	GERHN II (SEESTRASSE)	274
BE_05 WEIDACHER STRASSE I (WEST)	106	SI_04 WESTLICH SILCHERSTRASSE	278
BE_06 WEIDACHER STRASSE II (OST)	110	SI_05 SÜDLICH BINSACH	282
BE_07 FLEINSBACH I (WEST)	114	SI_07 MERCEDESSTRASSE	286
BE_08 FLEINSBACH II (SÜD)	118	SI_08 SEELE	290
BE_09 SÜDLICH FLUGHAFEN	122	SI_11 BEI'S BECKEN GÄRTLE II	294
BE_10 NORD-OST-RING	126	SI_12 SÜDLICH MÜHLWIESENSTRASSE	298
BE_11 SÜDLICH NEUHÄUSER STRASSE	130		
BE_12 SÜDLICH HEUBERGSTRASSE	134	ZUSAMMENFASSUNG DER BAUFLÄCHEN	303
BE_13 NÜRTINGER STRASSE SÜD	138	GESAMTLISTE DER PRÜF- UND BAUFLÄCHEN	304
BE_14 ESSLINGER WEG	142	ÜBERSICHT DER PRÜFFLÄCHEN	306
BE_15 PLIENINGER STRASSE NORD	146	ÜBERSICHT DER AUSGESCHLOSSENEN	
BE_16 NÖRDLICH TÜBINGER STRASSE	150	PRÜFFLÄCHEN	307
		GESAMTLISTE FLÄCHENANPASSUNGEN	
BO_01 UNTERE RAUHEN I (OST)	154	VORENTWURF - ENTWURF (STAND 2021)	308
BO_02 UNTERE RAUHEN II (WEST)	158	ÜBERSICHT FLÄCHENANPASSUNG VORENTWURF -	
BO_03 SEEFÄLLE	162	ENTWURF (STAND 2021)	309
BO_04 IM FELLE	166	GESAMTLISTE FLÄCHENRESERVEN	
BO_05 ÖSTLICH SANDBÜHLSTRASSE	170	DES FNP 2010 IM FNP 2035	310
BO_06 KREUZÄCKER	174	ÜBERSICHT DER FLÄCHENRESERVEN	
BO_07 ÖSTLICH HOHE STRASSE	178	DES FNP 2010	311
BO_08 NÖRDLICH METZINGER STRASSE	182	GESAMTLISTE FLÄCHENBILANZ BAUFLÄCHEN	312
BO_09 BONLÄNDER HAUPTSTRASSE	186	ÜBERSICHT DER BAUFLÄCHEN	313
BO_10 AN DER B27 I	190		
BO_11 AN DER B27 II	194		
BO_13 AN DER B27 IV	198		
BO_14 SÜDLICH SCHELLINGSTRASSE	202		
BO_15 WESTLICH HABERSCHLAIHEIDE	206		
HA_01 HEUWIESENSTRASSE	210		
HA_02 SEEROSENSTRASSE	214		
HA_03 ÖSTLICHER REITERWEG	218		



METHODE UND KRITERIEN

BEWERTUNGSMETHODIK

Übersicht der Prüfflächen

Als Grundlage der Flächenauswahl zum Flächennutzungsplan 2035 werden alle erwägenswerten Prüfflächen ermittelt. Die Flächen werden mit Name und Nummer nach Stadtteilen kategorisiert und in der Stadtkarte verortet. Zur Flächenauswahl des Flächennutzungsplans 2035 gehören auch Flächenreserven des Flächennutzungsplans 2010 die bisher noch nicht entwickelt wurden. Die Flächenreserven des bestehenden FNP werden nach Stadtteilen aufgelistet und damit für das weitere Verfahren als neu zu bewertende Prüfflächen kenntlich gemacht. Aus verschiedenen Gründen werden einige Prüfflächen frühzeitig ausgeschlossen und nicht mehr eingehend in einem Steckbrief untersucht, die Ausschlussfaktoren werden für das weitere Verfahren erläutert und dokumentiert.

Steckbriefe der Prüfflächen

Die separat ermittelten städtebaulichen und ökologischen Betrachtungen der Prüfflächen werden in den Steckbriefen zusammengeführt. Dazu gliedert sich die fachgutachterliche Bewertung in drei Abschnitte.

1) Flächenporträt

Jede Fläche wird zunächst ohne Wertung in einem Flächenporträt erfasst. Neben Bezeichnung, Lage und Größe wird die aktuelle Nutzung beschrieben. Als Grundlage der nachfolgenden Bewertung wird die zukünftige Nutzung definiert.

2) Städtebauliche, infrastrukturelle und ökologische Bewertung

Die Bewertung von Städtebau und Infrastruktur bewertet die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung (Geringe Eignung, Eingeschränkte Eignung oder Hohe Eignung) in Bezug auf die jeweilig vorgesehene, zukünftige Nutzungsart. So erhält z.B. das Kriterium Altlasten die Bewertung „Hohe Eignung“, wenn keine Altlasten vorliegen. Darüber hinaus werden die Kategorien in ihrer Bedeutung gewichtet (Niedrige, mittlere oder hohe Gewichtung). So erhält z.B. die Kategorie „Soziale Infrastruktur“ in Bezug auf eine Potenzialfläche für Wohnen eine hohe Gewichtung. Damit ist es möglich bestimmte Aspekte je nach Sachlage höher oder niedriger zu gewichten. Die ökologische Bewertung definiert dagegen das Konfliktpotenzial (Geringes Konfliktpotenzial, Mittleres Konfliktpotenzial oder Hohes Konfliktpotenzial). So erhält z.B. das Kriterium Tiere die Bewertung „Hohes Konfliktpotenzial“, wenn in der Prüffläche geschützte Tierarten vorkommen. Jedes Kriterium fließt abschließend in die Gesamtbewertung der städtebaulichen und infrastrukturellen oder ökologischen Bewertung ein.

3) Zusammenfassung und Empfehlung

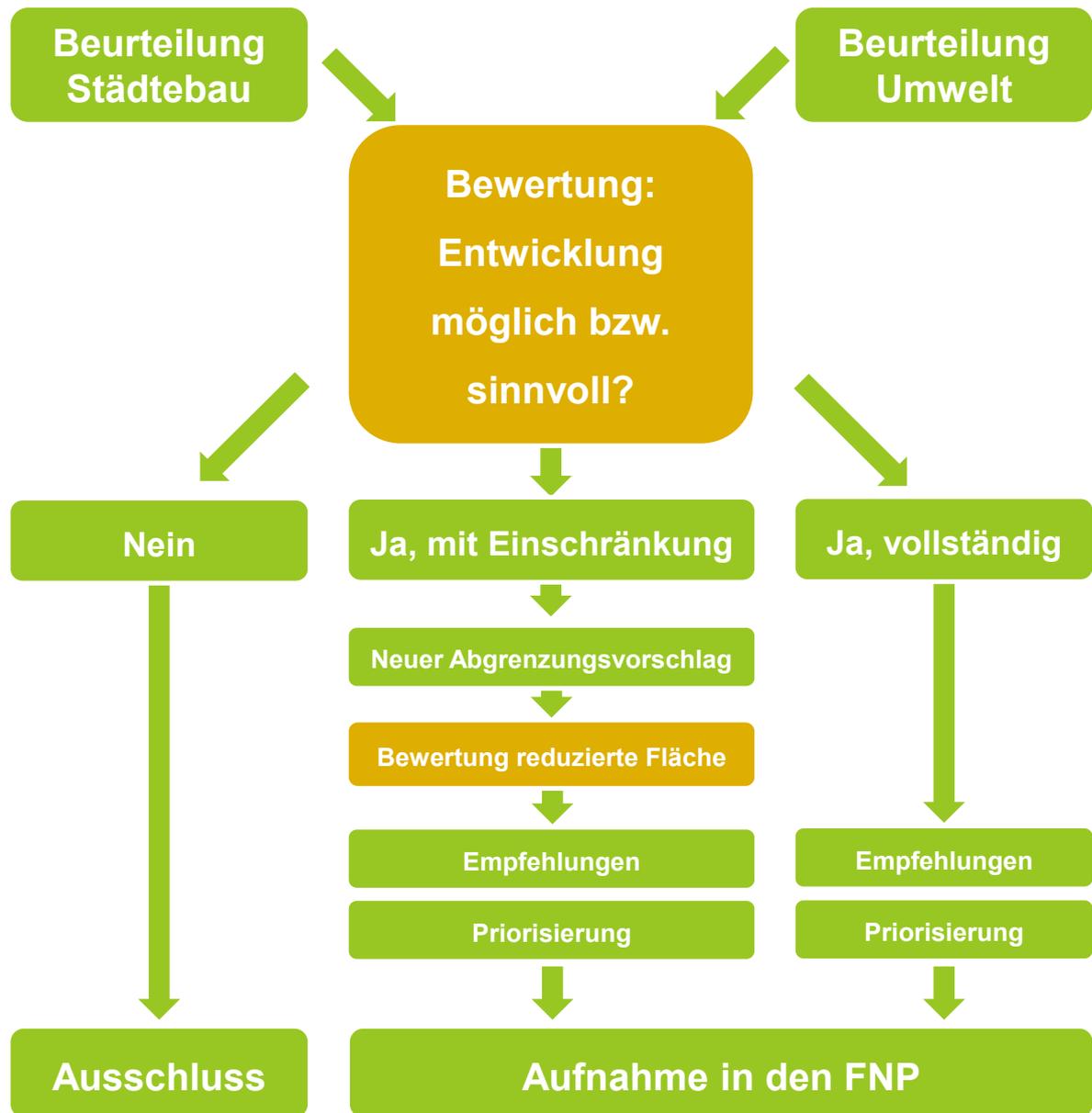
In einer abschließenden Konfliktanalyse werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst und die wichtigsten Restriktionen und Potenziale aufgelistet. Daraus wird in den Bereichen Städtebau und Infrastruktur sowie Ökologie die Eignung der Prüffläche abgeleitet.

Weiterführend wird die Prüffläche für eine fachliche Abwägungsempfehlung ausgesprochen. Abhängig von Eignungs- und Konfliktpotenzial werden Empfehlungen zur Entwicklung, zur Anpassung der Fläche oder auch zum Ausschluss der Fläche ausgesprochen. Insbesondere die Prüfflächen deren Flächenumfang gepasst wurde, werden erneut bewertet.

Darüber hinaus werden Vorgaben für die Flächenentwicklung und zu besonderen Untersuchungsbedarfen festgehalten. Außerdem wird jeder Prüffläche eine Priorität zugewiesen. In die Priorität können neben der Gesamtbewertung auch andere Faktoren einbezogen werden, die sich zum Beispiel aus dem städtebaulichen Leitbild oder aus besonderen Flächenbedarfen ableiten lassen. Flächen mit hoher Priorität empfehlen sich vorrangig zur Entwicklung gegenüber Flächen mit geringer Priorität.

Aus der Flächengröße der empfohlenen Entwicklungsfläche wird die potenzielle Zahl an Einwohnern (EW) oder Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) pro Hektar (ha) ermittelt. Auch bei Mischgebietsflächen geschieht dies jeweils in Bezug auf 100% der Flächengröße, eine anteilige Berechnung findet nicht statt.

Für Wohn- und Mischgebietsflächen wird eine Empfehlung zur Einwohnerdichte formuliert, für Mischgebiete außerdem auch eine Empfehlung zur Gewichtung der Nutzungsanteile.



Methodik der fachgutachterlichen Empfehlung

Zusammenfassung der Prüfflächen

In der abschließenden Übersicht werden zunächst alle Prüfflächen vergleichend in tabellarischer Form aufgelistet. Der Darstellung aller Prüfflächen werden die Ausschlussflächen und die empfohlenen Flächenentwicklungen gegenübergestellt. Daraus wird die Entwicklungsfläche nach Nutzungsart, Stadtteil und Priorität abgeleitet.

ERLÄUTERUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG

Kriterien: Ökologische Bewertung

Für die betrachteten Umweltbelange wurden überwiegend vorhandene Daten sowie Ergebnisse aus dem Landschaftsplan für die Bewertung zugrunde gelegt. Hierbei wurden zudem vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt. Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Methodik der fachlichen Bewertung der einzelnen Umweltbelange sei auf den Landschaftsplan verwiesen.

Boden:

Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen (gemäß LGRB) in Überlagerung mit der Archivfunktion des Bodens, dessen Naturnähe und Wiederherstellbarkeit. Berücksichtigung der Ausweisungen des Bodenschutzkonzepts Filderstadt.

Wasser:

Zuordnung der Fläche zum Vorfluter und zum Einzugsgebiet; Bewertung der Gewässerstrukturgüte und biologischen Gewässergüte (Daten LRA Esslingen) sofern vorhanden; Lage in Überschwemmungsgebieten gemäß Wasserhaushaltsgesetz; Betroffenheit grundwasserbeeinflusster Böden und Bewertung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (Hinweis: das Kriterium Grundwasserneubildung wurde bei der Bewertung nicht berücksichtigt, da diese im Gemarkungsgebiet nahezu einheitlich sehr gering bis gering ist und hierdurch keine Flächendifferenzierung möglich ist).

Pflanzen/Biotope:

Grundlage sind die erfassten Biotoptypen und deren naturschutzfachliche Bewertung; Betroffenheit geschützter Biotope und/oder FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese; Besondere Schutzverantwortung der Stadt Filderstadt für Streuobstwiesen und Mageres Grünland (gemäß Zielartenkonzept Baden-Württemberg).

Tiere:

Bewertung der Flächen für die Fauna anhand vorliegender Artkartierungen; Bedeutung der Flächen für den landesweiten, regionalen und lokalen Biotopverbund; Grundlage für den Biotopverbund ist die nach den landesweiten Vorgaben aktualisierte Kulisse für die Anspruchstypen trocken, feucht und mittel; Besonderheiten aufgrund Flächenzuschnitt und Lage (z.B. Isolierungsgrad); artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Klima/Luft:

Bewertung der Flächen anhand ihrer Bedeutung für klimatisch- und lufthygienische Regulationsfunktionen. Dabei werden Siedlungs- und Freiflächen unterschieden. Einschätzung der Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen. Berücksichtigung von siedlungsrelevanten Kalt-/Frischlufthahnen. Als Vorbelastung wirken sich bodeninversionsgefährdete Gebiete, Wärmeinseln sowie Emissionen aus Luft- und Straßenverkehr auf die Bewertung aus. Datengrundlage sind die Klimatop- und Planungshinweiskarten des Klimaatlas (Verband Region Stuttgart 2008).

Landschaft:

Bewertung von Eigenart und Vielfalt sowie Schönheit der vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten und Strukturen auf der Flächen selbst und im Zusammenhang mit umgebenden Flächen; Bedeutung für die Ortsrandeingrünung.

Mensch/menschliche Gesundheit:

Erholungseignung der Landschaft und Nutzungsintensität für Tages- und Feierabenderholung; Erreichbarkeit von naherholungsrelevanten Flächen; Bioklimatische Belastungssituation und Verfügbarkeit nahegelegener Entlastungsgebiete.

Kultur- und Sachgüter:

Betroffenheit von Kulturdenkmalen (Bau- und Kunstdenkmale, archäologische Denkmale); Bewertung der Fläche für die landwirtschaftliche Produktion gemäß Einstufungen der Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg.

Gewichtung der Bewertungskriterien

Eine Gewichtung der ökologischen Kriterien anhand der geplanten Flächennutzung erscheint nur eingeschränkt sinnvoll. In der Regel werden durch Überbauung alle Funktionen des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt. Lediglich bei geplanten Friedhofsflächen ist davon auszugehen, dass Funktionen für den Naturhaushalt teilweise erhalten bleiben und kein vollständiger Verlust anzunehmen ist. Eine Gewichtung erfolgte lediglich hinsichtlich der geplanten Flächengröße, da beispielsweise die Versiegelung einer kleinen Fläche (unter 1 ha) bei z.B. Böden mit hohen Bewertungen ein geringeres Konfliktpotenzial bedingt als die Versiegelung einer großen Fläche gleicher Wertigkeit. Insbesondere für die Umweltbelange Boden und Klima wurde die Flächengröße des Plangebietes höher gewichtet. Zudem wurde hinsichtlich des Klimas bei besonderer Lage bzw. besonderer Funktion des Plangebietes für die siedlungswirksame Durchlüftung höher gewichtet (insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels).

ÖKOLOGIE**Hohes Konfliktpotential****BODEN**

Hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen
 Sehr geringe bis geringe Wiederherstellbarkeit der Böden
 Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept

OBERFLÄCHENWASSER

Betroffenheit von Überflutungsflächen/natürlichen Retentionsflächen
 Unmittelbare Beeinträchtigung bzw. Überbauung von Fließgewässern (u.a. dauerhafte Einschränkung der Gewässerdynamik)
 Nichteinhaltung von Abstandflächen (Gewässerrandstreifen)
 Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden
 Altlasten
 (Lage in geplantem Hochwasserrückhaltebecken)

PFLANZEN/BIOTOPE

Verlust hoch- bis sehr hochwertiger Biotoptypen
 Betroffenheit von Biotoptypflächen, für die die Stadt eine besonderer Schutzverantwortung hat
 Betroffenheit von geschützten Biotopen (§30 BNatSchG bzw. §33 NatschG BW)
 Betroffenheit Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese (Umweltschaden)
 Besondere Ausprägung und räumliche Zuordnung (z.B. Restflächen mittel- und hochwertiger Biotoptypen, die innerhalb der umliegenden Bebauungen eine wichtige Funktion besitzen)

 **Mittleres Konfliktpotential**

 **Geringes Konfliktpotential**

BODEN

Mittlerer Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen
Hohe Funktionserfüllung der natürlicherweise anstehenden Böden aber Vorliegen von hohen Vorbelastungen (Stoffeinträge, Gartennutzung)
Bebauung kann gemäß Bodenschutzkonzept abgewogen werden

Geringe Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen
Mittlere bis hohe Funktionserfüllung der natürlicherweise anstehenden Böden aber Vorliegen von sehr hohen Vorbelastungen (Stoffeinträge, teilweise Versiegelung, Altlasten)
Bebauung ist gemäß Bodenschutzkonzept möglich

OBERFLÄCHENWASSER

Indirekte Beeinträchtigung von Fließgewässern durch wesentliche Erhöhung des Oberflächenabflusses (durch Versiegelung großer Flächen)
Nur kleinflächige Beanspruchung von Überflutungsflächen
Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden
Nichteinhaltung von Abstandflächen (Gewässerrandstreifen) (Lage in geplanter Hochwasserrückhaltebecken)

Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen
in Retentionsräume wird nicht eingegriffen
Abstandsflächen werden eingehalten
Keine Eingriffe in grundwasserbeeinflusste Böden

PFLANZEN/BIOTOPE

Verlust mittelwertiger Biotoptypen
Geschützte Biotope sind nicht betroffen
Kleinflächige Betroffenheit von Biotoptypflächen, für die die Stadt eine besonderer Schutzverantwortung hat
Dauerhafte Einschränkung des Biotopentwicklungspotenzials (z.B. für Auenvegetation)

Verlust gering- bis sehr geringwertiger Biotoptypen
Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen

ÖKOLOGIE



Hohes Konfliktpotential

TIERE

Hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial d.h. Habitateignung für seltene oder gefährdete Arten des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit einem ungünstigen Erhaltungszustand auf Landesebene, Bundesebene oder in der biogeographischen Region und hohe Betroffenheit.

Das Erfüllen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ist wahrscheinlich.

Es ist davon auszugehen, dass zur Vermeidung bzw. Überwindung der Verbote ein umfangreicher vorgezogener Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) nach § 44 (5) BNatSchG sowie ggf. eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich werden.

Hohe Bedeutung im Biotopverb und (auf landesweiter, Regionaler und/oder kommunaler Ebene)

KLIMA

Klimaaktive Freiflächen mit direktem Bezug zum Siedlungsraum

Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion

Flächenhafte Kalt-/Frischluftezufuhr mit sehr hoher Siedlungsrelevanz

Siedlungs- oder Freifläche mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung

 **Mittleres Konfliktpotential**

 **Geringes Konfliktpotential**

TIERE

Mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial d.h. Habitataignung für Arten des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und hohe Betroffenheit.

Das Erfüllen von Verbotstatbeständen nach § 44(1) BNatSchG ist wahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass zur Vermeidung der Verbote ein vorgezogener Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) im Sinne des § 44 (5) BNatSchG erforderlich wird.

Geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial d.h. Geringe Habitataignung bzw. Betroffenheit von Arten des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Habitataignung beschränkt auf ubiquitäre Arten.

Das Erfüllen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ist möglich. Ggf. können die Verbote durch eine entsprechende Maßnahmenrealisierung vermieden werden.

KLIMA

Klimaaktive Freiflächen ohne direkten Einfluss auf Siedlungsgebiete

Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion

Siedlungs- oder Freifläche mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung

Flächen mit zwar hoher Funktionserfüllung aber hohen Vorbelastungen (z.B. Schadstoffimmissionen)

Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete oder Lage innerhalb eines ausgedehnten Klimapotenzials

Bebaute Gebiete mit geringen klimarelevanten Funktionen

Siedlungs- oder Freifläche mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung

Flächen mit zwar mittlerer Funktionserfüllung aber hohen Vorbelastungen (z.B. Schadstoffimmissionen)

ÖKOLOGIE**Hohes Konfliktpotential****LANDSCHAFT**

Inanspruchnahme von Landschaftsraumeinheiten mit hoher Bedeutung
 Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturen wie Einzelbäumen, Baumreihen und –gruppen in ausgeräumter Landschaft
 Inanspruchnahme von großflächigen Streuobstbereichen
 Überprägung / Bebauung in exponierten Lagen
 Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von überörtlich bedeutsamen Wegebeziehungen
 Verlust von Blickbeziehungen
 Verlärmung bisher ruhiger Raumeinheiten

KULTUR- UND SACHGÜTER

Betroffenheit Kulturdenkmal/archäologisches Denkmal

Mensch

Flächenausweisungen mit potenziell hohen Emissionen oder hoher zusätzlicher Verkehrsbelastung in angrenzende Bereiche (z.B. Gewerbeflächen) bzw. wenn angrenzend empfindliche Nutzungen bzw. hochwertige Erholungsräume
 Inanspruchnahme von Landschaftsbereichen bzw. innerörtlicher Freiflächen mit hoher Bedeutung für die Erholung bzw. das Wohnumfeld.
 Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von überörtlich bedeutsamen Wegeverbindungen
 Verlust von Blickbeziehungen

 **Mittleres Konfliktpotential**

 **Geringes Konfliktpotential**

LANDSCHAFT

Inanspruchnahme von Landschaftsraumeinheiten mit mittlerer Bedeutung
Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von örtlich bedeutsamen Wegebeziehungen

Inanspruchnahme von Landschaftsraumeinheiten geringer Bedeutung
Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von Wegebeziehungen

KULTUR- UND SACHGÜTER

Vorrangflur I
Keine Kulturdenkmale/archäologische Denkmale betroffen

Grenzflur
Keine Kulturdenkmale/archäologische Denkmale betroffen

Mensch

Flächenausweisungen mit potenziell mäßigen Emissionen und mäßiger zusätzlicher Verkehrsbelastung in angrenzende Bereiche bzw. wenn angrenzend mäßig empfindliche Nutzungen bzw. mittelwertige Erholungsräume
Inanspruchnahme von Landschaftsbereichen bzw. innerörtlichen Freiflächen mit mittlerer Bedeutung für die Erholung bzw. das Wohnumfeld
Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von örtlich bedeutsamen Wegeverbindungen

Flächenausweisungen mit potenziell geringen Emissionen und geringer zusätzlicher Verkehrsbelastung in angrenzende Bereiche (z.B. Wohnbauflächen)
Inanspruchnahme von Landschaftsbereichen bzw. innerörtlichen Freiflächen mit geringer Bedeutung für die Erholung bzw. das Wohnumfeld
Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von Wegeverbindungen

ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN BEWERTUNG

Kriterien: Städtebauliche Bewertung

Die städtebauliche Bewertung orientiert sich an der Eignung der einzelnen Prüfflächen für die definierte Nutzungsart. Eine hohe Eignung wird in den nachfolgend benannten Themenstellungen nach folgenden Leitlinien festgestellt.

Lage und Einbindung

- Möglichst integrierter Siedlungszusammenhang
- Dem Regionalplan und anderen übergeordneten Planungen entsprechende landschaftliche Eindung
- Konfliktfreie funktionale Einbindung

Städtebau:

- Möglichst hochwertige gestalterische Einbindung,
- Hohe Dichtevorgabe der Umgebung für eine hohe Flächenausnutzung
- Konfliktfreie Topografie

Erschließung und Anbindung:

- Möglichst gute Anbindung an das Hauptverkehrsnetz bei geringer Belastung für bestehende Bebauungen
- Leistungsstarker Straßenanschluss der Fläche mit geringem Aufwand von Neuerschließungen
- Direkte Nähe zu ÖPNV-Haltestellen mit hoher Anbindungsqualität, direkte Nähe zu Radwegen

Lärmbelastung:

- Möglichst lärmfreie Lage außerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens
- Geringe Lärmbelastung insgesamt

Kriterien: Infrastruktur

Versorgung:

- Möglichst direkte Nähe zum Stadtteilzentrum
- Ausgeprägte Versorgungsstruktur
- Direkte Nähe zu Nahversorgern in großer Auswahl

Soziale Infrastruktur:

- Möglichst großes Angebot an Spielplätzen, Kindergärten und Schulen
(Verwendete Abkürzungen der Schulformen: GrS=Grundschule, GS= Gesamtschule, RS= Realschule, Gymn=Gymnasium, SBBZ=Klinikschele)
- Gleichzeitig geringer Aufwand für die Erstellung von neuen Folgeeinrichtungen

Technische Infrastruktur:

- Möglichst hohe Qualität der Kanalschließung und Wasserversorgung
- Gleichzeitig geringer Aufwand für die Erstellung von neuen Ver-/Entsorgungsanlagen
- Überschwemmungsrisiko

Gewichtung der Bewertungskriterien

Durch eine Gewichtung soll die Bedeutung einzelner Kriterien für die Prüffläche hervorgehoben und in die Bewertung einbezogen werden. Zum Beispiel hat die Lärmbelastung eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Gewerbeflächen, jedoch eine hohe Bedeutung für Wohnflächen. Die Gewichtung der städtebaulichen und infrastrukturellen Bewertungskriterien zur Flächeneignung erfolgt dementsprechend anhand der Flächennutzung.

	WOHNGEBIET	MISCHGEBIET	GEWERBE- GEBIET	SONDERGEBIET	GEMEINBE- DARFSFLÄCHE
LAGE UND EINBINDUNG	!!	!!	!!	!!	!!
STÄDTEBAU	!!	!!	!!	!!	
ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG	!	!	!!	!!	!!
LÄRM- BELASTUNG	!!	!			
VERSORGUNG	!!	!			
SOZIALE INFRASTRUKTUR	!!	!			
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR			!		

 **Hohe Eignung**
LAGE UND EINBINDUNG**Lage im Siedlungszusammenhang**

Siedlungsrand, gute Integration in Struktur
 Binnenraum, gute Integration in bestehende Struktur
 Kernbereich, gute Integration in bestehende Struktur

Lage im Landschaftsraum

Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen

Nutzungssituation im Umfeld

Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU**Gestalterische Einbindung**

Arrondierung, verträgliche Raumwirkung

Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)

Hohe Dichte, Geschosswohnungsbau

Umgebende Nutzungsangebote (Sport)

Sportzentrum vorhanden

Topographie

Ebene Fläche

Leichte Hanglage, West-/Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG**Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss**

Direkter Zugang B27, Kein GE-Verkehr im Ortskern
 Lage an überg. Straße, Keine Durchfahrt Wohngebiete
 Lage an Sammelstraße, Keine Durchfahrt Wohngebiet

ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)

Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km

Radverkehr

Gute Anbindung, Lage an der Radroute ...

LÄRMBELASTUNG**Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone**

Außerhalb der Lärmschutzzonen

Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)

GE: verträgl. Belastung <65 dB/A (Tag)

GE: verträgl. Belastung <50 dB/A (Nacht)

MK / MI: verträgl. Belastung <60 dB/A (Tag)

MK / MI: verträgl. Belastung <45 dB/A (Nacht)

WA / GM: verträgl. Belastung <55 dB/A (Tag)

WA / GM: verträgl. Belastung <40 dB/A (Nacht)

**Eingeschränkte Eignung****Geringe Eignung**

Siedlungsrand

Binnenraum, Integration in bestehende Struktur

Im Bereich/Tangiert Regionalen Grünzug

Im Bereich der grünen Siedlungsfuge

Teilweise im Bereich Landschaftsschutzgebiet

Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschliessen

Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur

Binnenraum, geringe Integration in Struktur

Aussenbereich, geringe Integration in Struktur

Steht Grünzäsur entgegen (Regionalplan)

Steht Landschaftsentwicklung entgegen (Regionalplan)

Steht Landschaftsschutzgebiet entgegen

Abweichende Nutzungen, Konflikte zu erwarten

Überformung, verträgliche Raumwirkung

Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser

Einzelne Sportanlagen vorhanden

Leichte Hanglage, Nord-/Osthang

Hanglage, West-/Südhang

Starke Überformung

Geringe Dichte, Ein- /Zweifamilienwohnhäuser

Kein Wohnumfeld

Keine Sportanlagen vorhanden

Hanglage bis starke Hanglage, Nord-/Osthang

Starke Hanglage, West-/Südhang

Einfacher Zugang B27, Kein GE-Verkehr im Ortskern

Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet

Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km

Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute ...

Erschwerter Zugang B27, GE-Verkehr im Ortskern

Eingeschränkte Anbindung, Durchfahrt Wohngebiet

Eingeschränkte Anbindung, Bushaltestelle über 0,5 km

Anbindung nicht gegeben, keine Radroute im Umfeld

Am Rande der Lärmschutzzonen

Überschreitung des Schwellenwertes zu einer Tageszeit

Innerhalb der Lärmschutzzonen

GE: hohe Belastung >65 dB/A (Tag)

GE: hohe Belastung >50 dB/A (Nacht)

MK / MI: hohe Belastung >60 dB/A (Tag)

MK / MI: hohe Belastung >45 dB/A (Nacht)

WA / GM: hohe Belastung >55 dB/A (Tag)

WA / GM: hohe Belastung >40 dB/A (Nacht)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG
 **Hohe Eignung**
VERSORGUNG**Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum**

Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum bis 1,0 km

Angebot Nahversorger (im Stadtteil)

Großflächiger Nahversorger, (bis 1,0 km)

SOZIALE INFRASTRUKTUR**Soziale Infrastruktur - Spielplätze**

Spielplatzangebot vorhanden, bis 0,5 km entfernt

Soziale Infrastruktur - KiGa (im Stadtteil)

Ab 5 Einrichtungen, Entfernung

Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)

Grundschule, mehrere weiterführende Schulen

Aufwandseinschätzung Folgeeinr. Spielplätze*Derzeit nicht abschätzbar, u.a. abhängig von Flächenausnutzung***Aufwandseinschätzung Folgeeinr. Kiga/Schulen***Derzeit nicht abschätzbar, u.a. abhängig von Flächenausnutzung***TECHNISCHE INFRASTRUKTUR****Qualität der Kanalerschließung**

Kanalerschließung ist leistungsfähig

Qualität der Wasserversorgung

Gute Eignung

Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen

Geringer Aufwand; geringer bis mittlerer Aufwand

Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung

Gute Eignung

Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)

Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet

Starkregengefahr

Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet

 **Eingeschränkte Eignung**

 **Geringe Eignung**

Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum bis 1,5 km
Großflächiger Nahversorger im Stadtteil (bis 2,0 km)

Geringe Angebotsstruktur, Zentrum über 1,5 km
Kein großflächiger Nahversorger im Stadtteil

Spielplatzangebot teilweise vorhanden, über 0,5 km
Unter 5 Einrichtungen, Entfernung
Grundschule, eine weiterführende Schule

Spielplatzangebot nicht vorhanden
Keine Einrichtung
Grundschule

Kanalschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Etwas erhöhter Aufwand
Mittlerer Aufwand; mittlerer bis hoher Aufwand
Etwas erhöhter Aufwand
Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet

Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Hoher Aufwand bis Sehr hoher Aufwand
Hoher Aufwand; Sehr hoher Aufwand
Hoher Aufwand bis Sehr hoher Aufwand
Liegt überwiegend in Überschwemmungsgebiet
Liegt überwiegend in Überschwemmungsgebiet



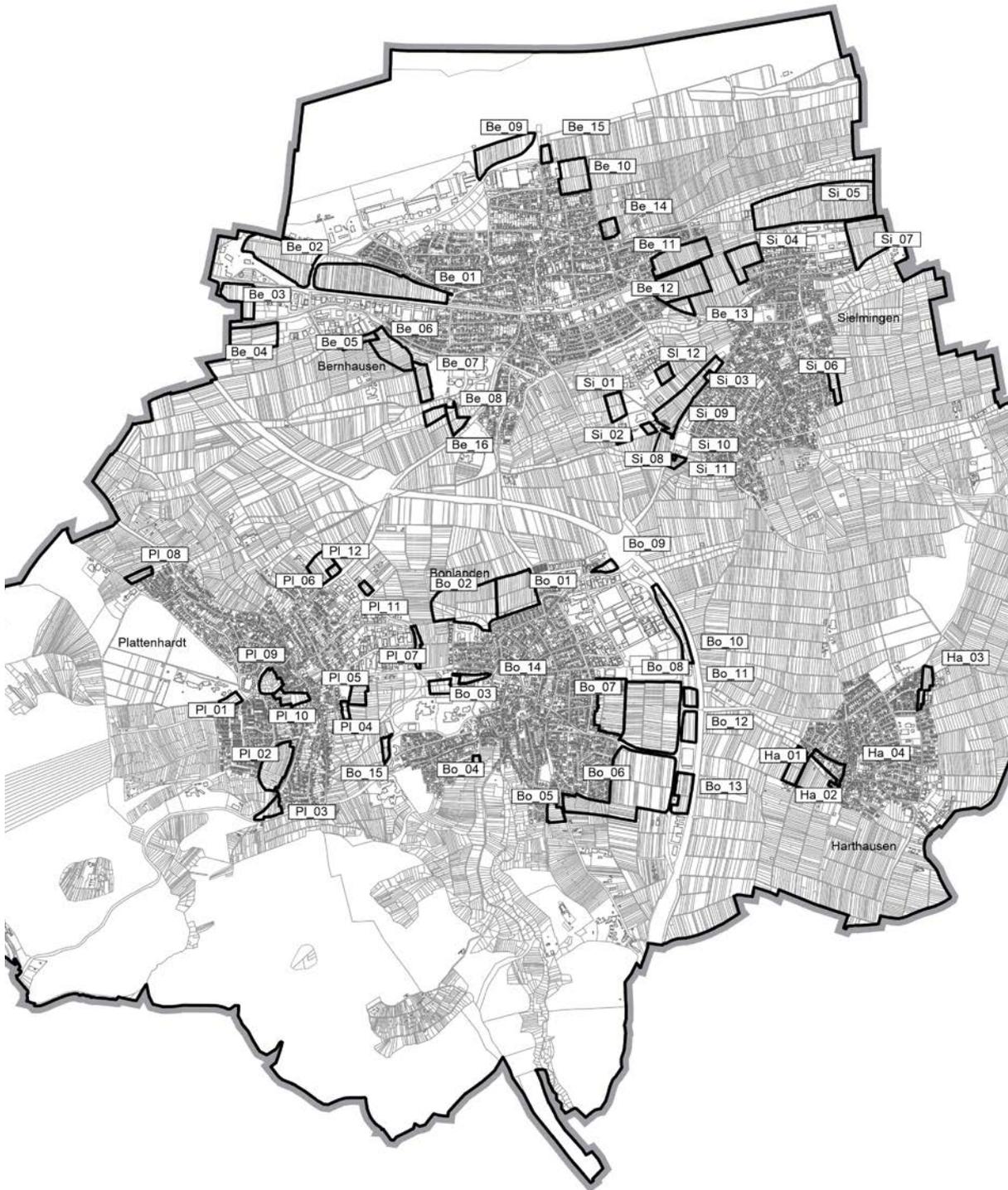
ÜBERSICHT DER PRÜFFLÄCHEN

GESAMTLISTE DER PRÜFFLÄCHEN

Nr.	Flächenname	Flächennutzung	Summe Stadtteile
FILDERSTADT			214,84 ha
BERNHAUSEN			68,84 ha
BE_01	Echterdinger Straße I (Ost)	Gemischte Baufl.	14,04 ha
BE_02	Echterdinger Straße I (West)	Gewerbliche Baufl.	10,31 ha
BE_03	Felix Wankel Straße	Gewerbliche Baufl.	3,51 ha
BE_04	Karl-Benz-Straße	Gewerbliche Baufl.	5,52 ha
BE_05	Weidacher Straße I (West)	Gewerbliche Baufl.	1,38 ha
BE_06	Weidacherstraße II (Ost)	Gemischte Baufl.	4,31 ha
BE_07	Fleinsbach I (West)	Gemeinbedarfsfl.	2,20 ha
BE_08	Fleinsbach II (Sued)	Gemeinbedarfsfl.	1,27 ha
BE_09	Südlich Flughafen	Gewerbliche Baufl.	5,43 ha
BE_10	Nord-Ost-Ring	Gewerbliche Baufl.	4,23 ha
BE_11	Südlich Neuhäuser Strasse	Wohnbauflaeche	5,46 ha
BE_12	Südlich Heubergstraße	Gemischte Baufl.	6,44 ha
BE_13	Nürtinger Straße Süd	Gemischte Baufl.	1,21 ha
BE_14	Esslinger Weg	Gemischte Baufl.	1,29 ha
BE_15	Plieninger Straße Nord	Gewerbliche Baufl.	0,74 ha
BE_16	Nördlich der Tübinger Straße	Gemischte Baufl.	1,50 ha
BONLANDEN			76,01 ha
BO_01	Untere Rauhen I (Ost)	Wohnbaufläche	6,67 ha
BO_02	Untere Rauhen II (West)	Wohnbaufläche	10,31 ha
BO_03	Seefaelle	Gemeinbedarfsfl.	1,31 ha
BO_04	Im Felle	Wohnbaufläche	0,51 ha
BO_05	Östlich Sandbühlstraße	Wohnbaufläche	1,55 ha
BO_06	Kreuzäcker	Wohnbaufläche	20,39 ha
BO_07	Östlich Hohe Straße	Gemischte Baufl.	6,87 ha
BO_08	Nördlich Metzinger Straße	Gewerbliche Baufl.	16,96 ha
BO_09	Bonländer Hauptstraße	Gemischte Baufl.	0,77 ha
BO_10	An der B27 I	Gewerbliche Baufl.	3,26 ha
BO_11	An der B27 II	Gewerbliche Baufl.	1,08 ha
BO_12	An der B27 III	Gewerbliche Baufl.	1,90 ha
BO_13	An der B27 IV	Gewerbliche Baufl.	2,81 ha
BO_14	Südlich Schellingstraße	Wohnbaufläche	0,90 ha
BO_15	Westlich Haberschlaiheide	Sonderbaufläche	0,72 ha

Nr.	Flächenname	Flächennutzung	Summe Stadtteile
HARTHAUSEN			9,95 ha
HA_01	Heuwiesenstraße	Wohnbaufläche	2,29 ha
HA_02	Seerosenstraße	Wohnbaufläche	4,23 ha
HA_03	Östlicher Reiterweg	Wohnbaufläche	1,94 ha
HA_04	Nördlicher Weiherbach	Wohnbaufläche	1,49 ha
PLATTENHART			18,30 ha
PL_01	Südlich Weilerhau	Wohnbaufläche	1,02 ha
PL_02	Oberer Berg	Wohnbaufläche	4,83 ha
PL_03	Waldenbucher Straße	Wohnbaufläche	1,31 ha
PL_04	Südlich Friedhof	Grünfläche	0,56 ha
PL_05	Östlich Friedhof	Grünfläche	1,48 ha
PL_06	Nördlich Hohenheimer Straße	Gemischte Baufl.	2,63 ha
PL_07	Standortoption Feuerwehrhaus Abteilung Plattenhardt I	Gemeinbedarfsfl.	0,95 ha
PL_08	Horber Holz	Wohnbaufläche	0,93 ha
PL_09	Burg	Wohnbaufläche	1,91 ha
PL_10	Kirchgärten	Wohnbaufläche	1,71 ha
PL_11	Standortoption Feuerwehrhaus Abteilung Plattenhardt II	Gemeinbedarfsfl.	0,49 ha
PL_12	Nördlich Hohenheimer Straße II	Gemeinbedarfsfl.	0,48 ha
SIELMINGEN			41,74 ha
SI_01	Emerland West	Gemeinbedarfsfl.	1,88 ha
SI_02	Emerland Sued	Gemeinbedarfsfl.	0,86 ha
SI_03	Gerhn 1 (Reutlinger Straße) + Gerhn 2 (Seestraße)	Gemischte Baufl.	6,14 ha
SI_04	Westlich Silcher Straße	Gemischte Baufl.	3,62 ha
SI_05	Südlich Binsach	Gemischte Baufl.	18,89 ha
SI_06	Östlich Jakobstraße	Wohnbaufläche	1,35 ha
SI_07	Mercedesstraße	Gemischte Baufl.	6,78 ha
SI_08	Seele	Gemeinbedarfsfl.	0,49 ha
SI_10	Bei's Becken Gärtle I	Gewerbliche Baufl.	0,09 ha
SI_11	Bei's Becken Gärtle II	Grünfläche	0,61 ha
SI_12	Südlich Mühlwiesenstraße	Gemeinbedarfsfl.	1,03 ha

GESAMTLISTE DER PRÜFFLÄCHEN



FRÜHZEITIG AUSGESCHLOSSENE PRÜFFLÄCHEN

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Flächengröße

PL_08_Horber Holz

0,93 ha

Si_06_Östlich Jakobstraße

1,35 ha

Die oben aufgeführten Prüfflächen liegen (nahezu) vollständig in Landschaftsschutzgebieten (LSG) und werden daher von einer vertiefenden Prüfung ausgeschlossen. Weitere Prüfflächen, die Schutzgebiete in Teilbereichen tangieren, werden im Rahmen der Flächensteckbriefe geprüft und ggf. erforderliche Anpassungen in veränderten Flächenumgriffen dargestellt.

Bereits entwickelte Flächen

Bo_12_An der B27 III

1,90 ha

Si_10_Bei's Becken Gärtle I

0,01 ha

Die oben aufgeführten Flächen wurden bereits entwickelt und werden im Folgenden nicht weiter untersucht.

Flächen der Innenentwicklung

Ha_04_Nördlich Weiherbach

1,94 ha

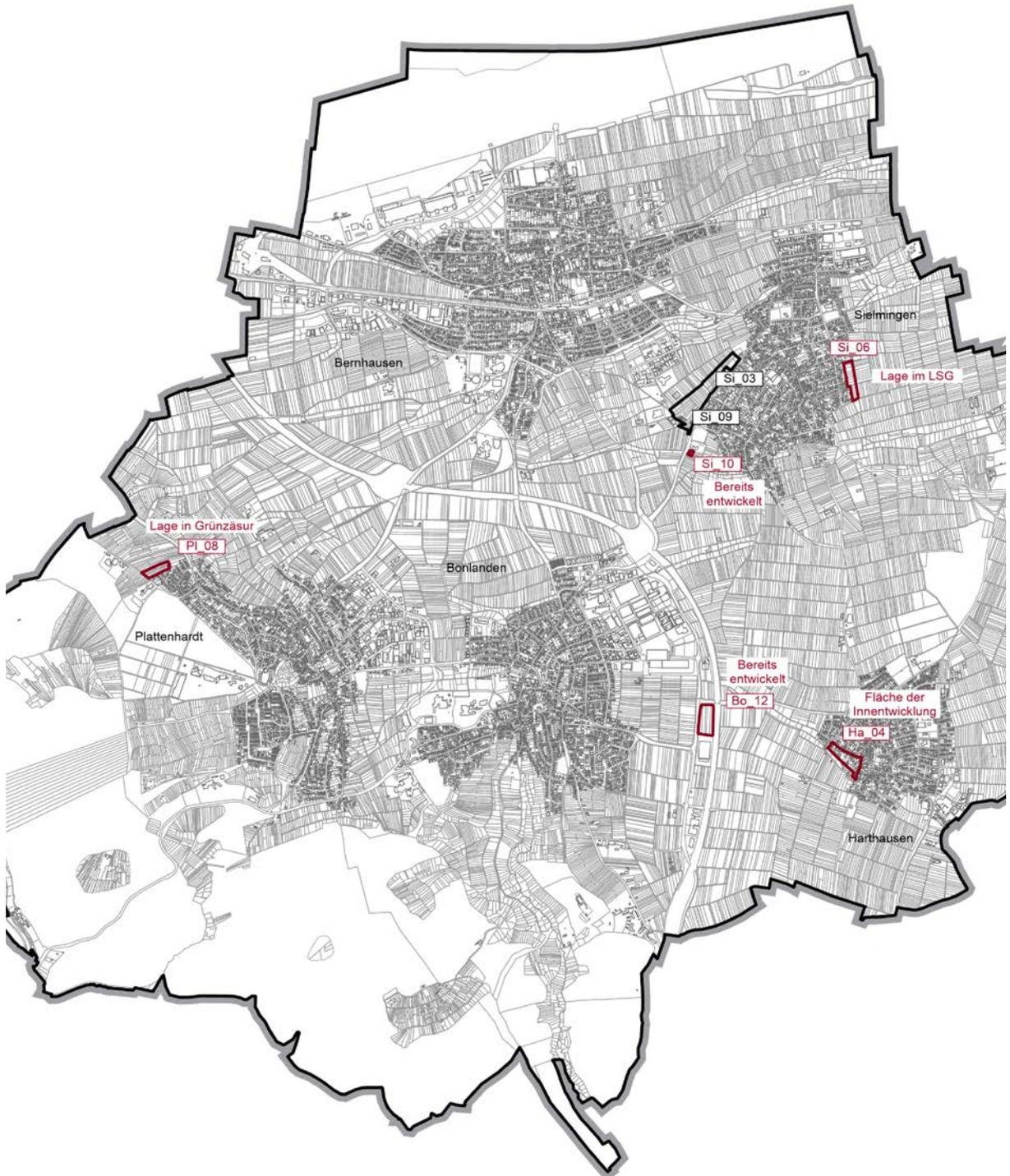
Die oben aufgeführte Fläche wird nicht als Außenentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan betrachtet, sondern gesondert als Innenentwicklungsfläche.

Zusammengefasste Flächen

SI_03_Gerhn I (Reutlinger Straße) und SI_09_Gerhn II (Seestraße)

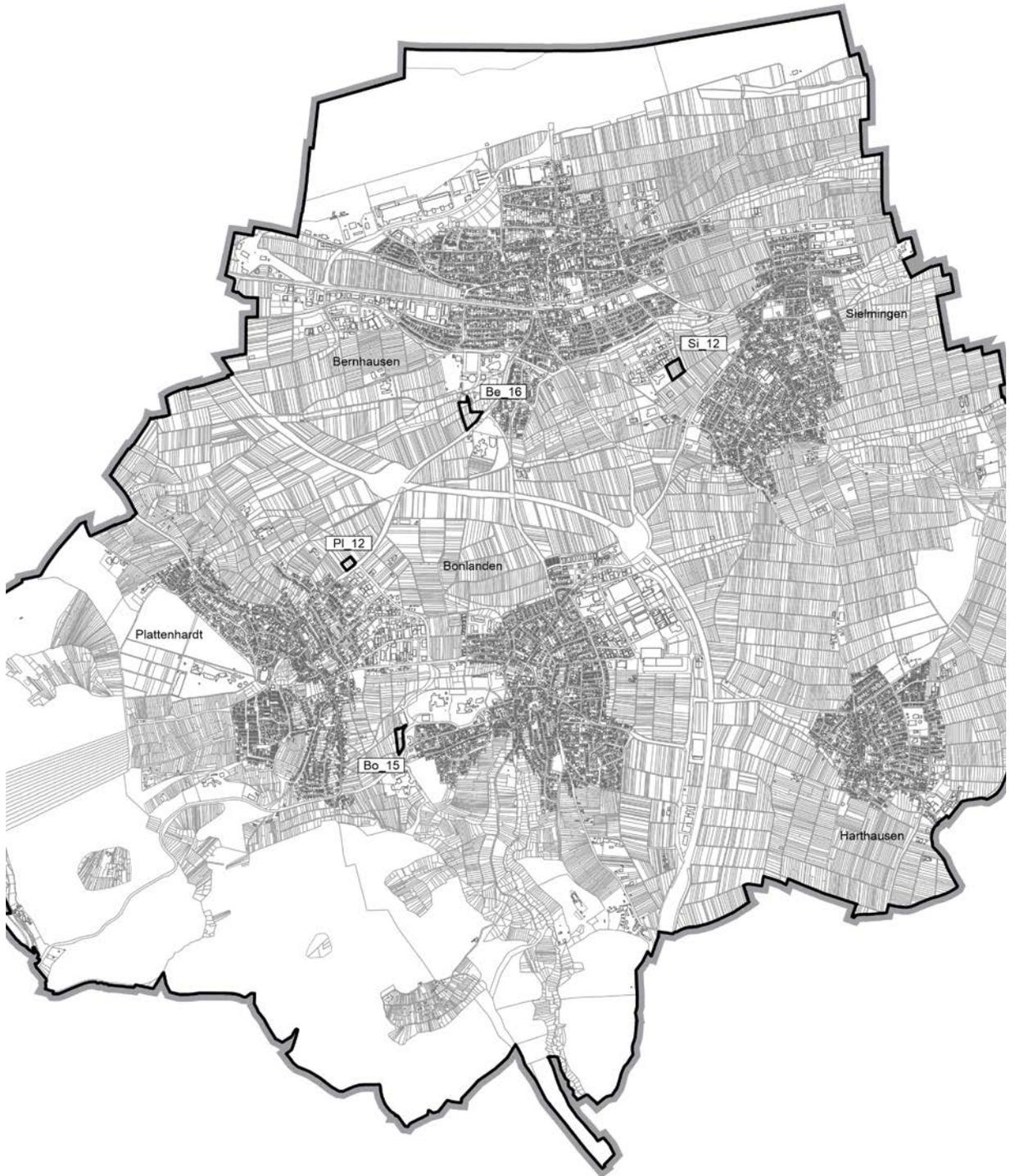
6,14 ha

Die beiden aufgeführten Flächen werden im Folgenden als gemeinsame Prüffläche bewertet und betrachtet.



NEUE FLÄCHE ZUM ENTWURF DES FNP 2035

	Art der Nutzung	Prüffläche
Bernhausen		
Be_16_Nördlich der Tübinger Straße	Gemischte Baufläche	1,50 ha
Plattenhardt		
Pl_11_Standortoption Feuerwehrhaus Abteilung Plattenhardt II	Gemeinbedarfsfläche	0,49 ha
Pl_12_Nördlich Hohenheimer Straße II	Gemeinbedarfsfläche	0,48 ha
Sielmingen		
Si_12_Südlich Mühlwiesenstraße	Gemeinbedarfsfläche	1,03 ha
Bonlanden		
Bo_15_Westlich Haberschlaiheide	Sondergebietsfläche	0,72 ha





STECKBRIEFE DER PRÜFFLÄCHEN

ECHTERDINGER STRASSE I (OST)**BE_01****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Innenraum im westlichen Stadtteilbereich

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Echterdinger Straße, Katzenbach

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3211 - 3266, 5443 - 5490

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 14,04 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Entwicklungsschwerpunkt im Regionalplan angrenzend
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Zentrale Lage
- + Fläche im Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)

- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima Bernhausen)
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Parallelerschließung notwendig
- Lage in Staufläche von Hochwasserrückhalteanlage
- Verlust hochwertiger Böden
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust ortsnaher Erholungsflächen
- Verlust von z.T. hochwertigen Biotopflächen (Auwald und Streuobst)
- Lage im Lärmschutzbereich, teils in Nachtschutzzone
- Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen

ECHTERDINGER STRAÙE I (OST)

BE_01

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

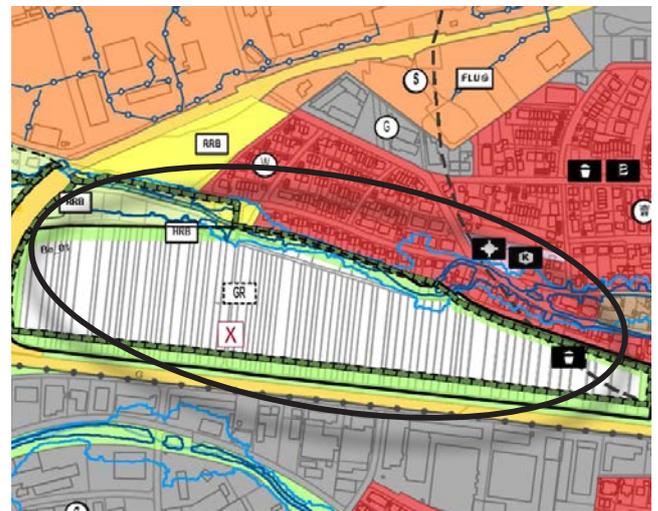
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_01 stellt ein besonderes Entwicklungspotenzial in zentraler Lage dar, sie bietet die Möglichkeit den Städteingang Bernhausen mit attraktiven Nutzungen neu zu definieren
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität und hochwertige Biotope auf
- In der Prüffläche sind das HRB, der notwendige Abstand zum Katzenbach mit seinen Überschwemmungsflächen und die Funktion als Frischluftschneise zu berücksichtigen und schließen eine Bebauung im nördlichen Bereich der Fläche aus
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Baufläche auf eine straßenbegleitende Bebauung an der Echterdinger Straße
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die Lage in der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens hingewiesen, in der Wohnungen innerhalb der geplanten gemischten Baufläche unzulässig sind
- Eine Anpassung der Nutzungsart (GE statt MI) erscheint im Städteingang Bernhausens bzw. möglicherweise zukünftig an einem Bürgerpark nicht sinnvoll
- Durch die Abwägung der frühzeitige Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche BE_01 wird im Entwurf zum FNP 2035 als geplante Grünfläche dargestellt
- Die Fläche ist für Ausgleichsmaßnahmen, für die siedlungsnaher Erholung, für die Steigerung der Wohnqualität zu sichern und als Bürgerpark im Städteingang mit Sport- und Bewegungsflächen zu gestalten

ECHTERDINGER STRAßE I (OST)

BE_01

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer sowie mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit; geringe Wiederherstellbarkeit.
Bodenschutzfläche, die nach Empfehlung des Bodenschutzkonzeptes nicht bebaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Verlust natürlicher Überflutungsflächen (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen) und Beeinträchtigung des nördlich verlaufenden Katzenbachs durch Erhöhung von Oberflächenabfluss und nicht Einhalten von Abstandsflächen (Gewässerrandstreifen), dadurch weitere Einschränkung der Gewässerdynamik. Im westlichen Teil der Fläche ist ein Hochwasserrückhaltebecken für den Katzenbach geplant (Damm, Wege und Vollstauziel liegen innerhalb der Entwicklungsfläche). Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Ackerflächen), wobei die verbliebenen Reste hochwertiger Biotoptypen (Streuobst, Auwald) im Zusammenhang mit den angrenzend überwiegend bebauten Flächen wichtige Funktionen erfüllen und damit besondere Bedeutung haben. Das Biotopentwicklungspotenzial geht durch eine Bebauung vollständig verloren. Zudem hat die Stadt Filderstadt für Streuobstflächen eine besondere Schutzverantwortung und ein §30-Biotop (Auwald) ist kleinflächig betroffen. Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen am nördlichen und westlichen Rand. Insgesamt ist daher von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

TIERE

- Verlust bereits weitgehend isolierter Offenlandhabitats, die im Sinne des Offenlandbiotopverbunds wichtige Trittsteine insbesondere für die Bodenbrüter Feldlerche und Rebhuhn darstellen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldlerche, Rebhuhn und Zauneidechsen als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Mit der Umsetzung der Planung würde eine wichtige Frischluftschneise mit hoher Bedeutung für das Siedlungsklima von Bernhausen verloren gehen. Eine Bebauung würde sich negativ auf das Siedlungsklima auswirken.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm, Verlust von Landschaftsstrukturen hoher Bedeutung im Bereich des Gewässerrandes mit hoher Wirksamkeit für die Ortsrandeingrünung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund der hohen Vorbelastung. Durch Bebauung Verlust von siedlungsnah gelegenen Freiflächen und dadurch deutliche Verschlechterung der Erreichbarkeit von erholungswirksamen Freiflächen.

ECHTERDINGER STRAÙE I (OST)

BE_01

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnenraum, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordnetem Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an überg. Straße, keine Durchfahrt Wohngebiet
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Echterd.

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Innerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	MI: hohe Belastung 61 -65 dB(A) (Tags) MI: hohe Belastung 51-56 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum bis 0,3 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,2 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, Entfernung 0,1 km
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,6 km, GS 0,6 km; RS 0,65 km; Gymn. 1,0 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht / geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

ECHTERDINGER STRASSE II (WEST)**BE_02****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Echterdinger Straße, Richthofenstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE5371 - 5376, 5406 - 5443, 5453, 5497 - 5532/1,
7968 - 7981**AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG**

FNP 2010: Flächen für Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 10,31 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Entwicklungsschwerpunkt im Regionalplan angrenzend
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Gewerbliches Entwicklungspotenzial zwischen Flughafen und Bernhausen
- + Fläche im Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)

- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise (negative Auswirkungen auf Siedungsklima Bernhausen)
- Einschränkungen durch Sicherheitsabstände (Airport, US-Fläche)
- Verlust ortsnaher Erholungsflächen
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik
- Verlust sehr hochwertiger Böden Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von z.T. hochwertigen Biotopflächen (Auwald, Streuobst)
- Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops
- Lage im Lärmschutzbereich, Nachtschutzzone
- Fläche wird von Verkehrsstraße durchquert
- Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen
- Fläche liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet (HQ100/HQextrem)

ECHTERDINGER STRAÙE II (WEST)

BE_02

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_02 stellt ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen direkt am Flughafenareal dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität und hochwertige Biotope auf und wird durch Nutzungen mit besonderen Sicherheitsanforderungen umgeben
- In der Prüffläche ist der notwendige Abstand zum Katzenbach mit seinen Überschwemmungsflächen, die Funktion als Frischluftschneise sowie eine geplante StraÙentrasse zu berücksichtigen und schließt eine Bebauung im nördlichen Bereich der Fläche aus
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Baufläche auf die südliche Teilfläche
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf Sicherheitsaspekte des Flughafens und der US-amerikanischen Streitkräfte hingewiesen, außerdem wird in der Abwägung der im Vorentwurf verbliebene Flächenzuschnitt hinsichtlich seiner Nutzungsqualität kritisch bewertet
- Durch die Abwägung der frühzeitige Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche BE_02 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt
- Die Fläche ist für Ausgleichsmaßnahmen und die siedlungsnahe Erholung zu sichern

ECHTERDINGER STRAßE II (WEST)

BE_02

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust hochwertiger bis sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Bodenschutzfläche, die nach Empfehlung des Bodenschutzkonzeptes nicht bebaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Verlust natürlicher Retentionsflächen bzw. -raum (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen). Verlust bzw. Beeinträchtigung eines hier mäßig bis deutlich veränderten Bachlaufs mit schlechter Gewässergüte und nur teilweise vorhandenem Gewässerrandstreifen für den weitere Beeinträchtigungen wie zusätzliche Einschränkung der Gewässerdynamik bzw. zusätzliche Stoffeinträge erhebliche Auswirkungen bedeuten. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von sehr gering- (Acker) bis hochwertigen (Auwald, Streuobst, Feldhecke) Biototypen, die teilweise bereits durch Vorbelastungen geschädigt sind. Das Biotopentwicklungspotenzial insbesondere für die mittel- bis hochwertigen Biotopsstrukturen im nördlichen Teil geht durch eine Bebauung vollständig verloren, zumal es sich hierbei ohnehin schon nur um verbliebene Restflächen zwischen vielen Infrastruktureinrichtungen und Bebauung handelt, die jedoch wichtige Funktionen erfüllen. Die Stadt Filderstadt hat für Streuobstflächen eine besondere Schutzverantwortung und ein §30-Biotop (Auwald) ist betroffen, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist. .

TIERE

- Verlust wertvoller Habitatstrukturen (Auwald, Böschungsbereiche) für Zauneidechse und Fledermäuse. Ackerflächen haben gemäß ATP (2008) aufgrund des Habitatpotenzials für Feldlerche und Rebhuhn überregionale Bedeutung (Verbundfunktionen), welche durch eine Überbauung vollständig verloren wären. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Rebhuhn und Zauneidechsen als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Mit der Umsetzung der Planung würde eine wichtige Frischluftschneise mit hoher Bedeutung für das Siedlungsklima von Bernhausen verloren gehen. Eine Bebauung würde sich negativ auf das Siedlungsklima auswirken.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm, Verlust von kleinflächigen Landschaftsstrukturen mit hoher Bedeutung im Bereich des Gewässerrandes und im nordwestlichen Teilgebiet. Im nordwestlichen Teilgebiet bzw. zur Bestandsbebauung sind Strukturen mit hoher Wirksamkeit für die Ortsrandeingrünung betroffen.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund der hohen Vorbelastung. Durch Bebauung Verlust von siedlungsnah gelegenen Freiflächen und dadurch deutliche Verschlechterung der Erreichbarkeit von erholungswirksamen Freiflächen.

ECHTERDINGER STRASSE II (WEST)

BE_02

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung
 Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnenraum, gute Integration in den Bestand
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input type="checkbox"/>	Abweichende Nutzungen, Konflikte zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an überg. Straße, Keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn 1,0 km, Bus 1,0 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Stetten-Bernh.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Innerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	GE: verträgl. Belastung 60-65 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 54 - 55 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 1,1 km entfernt
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 1,2 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatz teilweise vorhanden, 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 0,3 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,6 km, GS 0,6 km, RS 0,6 km, Gymn. 0,9 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalerschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Etwas erhöhter Aufwand
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

FELIX-WANKEL-STRASSE (AUGENLOCH 4)**BE_03****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Echterdinger Straße, Sielmingerstraße, Fleinsbach

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

7808-7811, 7812/1, 7837 - 7850

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 3,51 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 3,30 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild (Wirtschaftsstandort)
- + Entwicklungsschwerpunkt im Regionalplan
- + Fortsetzung der Gewerbeflächenentwicklung an der Echterdinger Straße
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Entwicklungsfläche liegt teilweise im Regionalen Grünzug
- Lage in Staufläche von Hochwasserrückhalteanlage
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Verlust hochwertiger Böden
- Nördlicher Bereich ist Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität für die Durchlüftung des Bestands
- Lage im Lärmschutzbereich, teils in Nachtschutzzone
- Hoher Grundwasserstand
- Betroffenheit einer bestehenden Ausgleichsfläche am östlichen Gebietsrand (Hecke)

FELIX-WANKEL-STRASSE (AUGENLOCH 4)

BE_03

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_03 stellt ein besonderes Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen dar, sie bietet die Möglichkeit die bereits erfolgte Gewerbeflächenentwicklung im regionalen Entwicklungsschwerpunkt fortzusetzen
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- In der Prüffläche ist der notwendige Abstand zum Fleinsbach zu berücksichtigen und schließt die Entwicklung einer kleinen Teilfläche im südlichen Bereich aus
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Baufläche auf den nördlichen Bereich
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und der nördliche Teilbereich weiter als geplante gewerbliche Baufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind notwendig (Frischluftezufuhr Bernhausen)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich
- Besondere bautechnische Schwierigkeiten durch hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen
- Die ausgeschlossene südliche Teilfläche wird im Entwurf zum FNP 2035 als Grünfläche dargestellt
- Die Fläche sollte für bachnahe Ausgleichsmaßnahmen und Hochwasserrückhalt gesichert werden

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

66/165/330 SVP

FELIX-WANKEL-STRASSE (AUGENLOCH 4)

BE_03

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE


 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer sowie mittlerer Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und für die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Der nördliche Bereich ist nach Bodenschutzkonzept als Bodenschutzfläche ausgewiesen, für den südlichen Bereich kann eine Bebauung abgewogen werden. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Böden sowie der sehr geringen Wiederherstellbarkeit ergibt sich insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial.

OBERFLÄCHENWASSER

- Der südlich des Gebietes verlaufende Fleinsbach ist vom Vorhaben nur indirekt betroffen (Erhöhung Oberflächenabfluss durch die Versiegelung - Prüfung Leistungsfähigkeit Fleinsbach); in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen; Abstand zum Gewässer beträgt ca. 20 m, sodass Gewässerrandstreifen eingehalten werden können; östlich angrenzend HW-Rückhaltebecken geplant - Vollstauziel reicht in die Entwicklungsfläche hinein; Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (v.a. Acker) und kleinflächig mittel- bis hochwertiger Biotope (Hecke und Saumvegetation) bei denen es sich um bestehende Ausgleichsflächen handelt. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen. In den Auwald des südlich angrenzenden Fleinsbachs wird nicht eingegriffen.

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln. Die Ackerflächen haben aufgrund des Habitatpotenzials für Feldlerche und Rebhuhn überregionale Bedeutung (Verbundfunktionen), welche durch eine Überbauung vollständig verloren wären. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldlerche, Rebhuhn und Zauneidechsen als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Frischluftzufuhr in die Gewerbeflächen von Bernhausen und zur Verstärkung des bereits bestehenden Wärmeinseleffektes.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Im östlichen Bereich zur Bestandsbebauung sind kleinflächig Strukturen mit hoher Wirksamkeit für die Ortsrandeingrünung betroffen.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund der hohen Vorbelastung.

FELIX-WANKEL-STRASSE (AUGENLOCH 4)

BE_03

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



!!

LAGE UND EINBINDUNG

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Siedlungsrand, gute Integration in den Bestand
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Im Bereich grüner Siedlungsfuge
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27, Kein GE-Verkehr im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Anbindung, Bushaltestelle über 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Echterd.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Innerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: verträgl. Belastung 63-65 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 53 - 54 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 1.5 km entf.
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 1,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 1,1 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 1,6 km, GS 1,6 km; RS 1,6 km; Gymn. 1.8 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geringer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregenengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

KARL-BENZ-STRASSE**BE_04****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Karl-Benz-Straße, Feldwege, Fleinsbach

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

7751 - 7765, 7749, 7786 - 7799

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 5,52 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Entwicklungsschwerpunkt im Regionalplan

- Fläche liegt im Regionalen Grünzug
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Entwicklungsfläche schließt an Aussiedlerhof an
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik am Naturraum Bach
- Lage in Staufläche von Hochwasseranlagen
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktionen/sehr geringe Wiederherstellbarkeit)
- Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität für die Durchlüftung des Bestands
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering
- Fläche liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet (HQ100/HQextrem)

KARL-BENZ-STRASSE

BE_04

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_04 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Rande des regionalen Entwicklungsschwerpunktes dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- In der Prüffläche sind das HRB sowie der notwendige Abstand zum Fleinsbach mit seinen Überschwemmungsflächen zu berücksichtigen und schließen eine Bebauung im nördlichen Bereich der Fläche aus
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Baufläche auf die südliche Teilfläche
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die Lage im Regionalen Grünzug und auf notwendige Abstände rund um Aussiedlerhöfe hingewiesen, die eine Entwicklung des südlichen Teilbereiches der Fläche BE_04 einschränken bzw. ausschließen. Außerdem wird in der Abwägung der im Vorentwurf verbliebene Flächenzuschnitt hinsichtlich seiner Nutzungsqualität kritisch bewertet
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche BE_04 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt
- Die Fläche sollte für bachnahe Ausgleichsmaßnahmen und Hochwasserrückhalt gesichert werden

KARL-BENZ-STRASSE

BE_04

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit überwiegend hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach Bodenschutzkonzept kann für 80 % der Fläche eine Bebauung abgewogen werden, allerdings wird aufgrund der sehr gering eingestuften Wiederherstellbarkeit der Böden das Konfliktpotenzial als hoch eingestuft.

OBERFLÄCHENWASSER

- Verlust natürlicher Retentionsflächen bzw.-raum (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen); Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Versiegelung; Abstand zum Gewässer beträgt ca. 20-30 m, sodass Gewässerrandstreifen eingehalten werden können; nordöstlich angrenzend HW-Rückhaltebecken geplant - Vollstauziel und tw. Damm reichen in die Entwicklungsfläche hinein. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger (Äcker) und kleinflächig mittelwertiger (Fettwiesen) Biotoptypen. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen. In den Auwald des nördlich angrenzenden Fleinsbachs wird nicht eingegriffen.

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der Feldlerche als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Frischluftzufuhr in die Gewerbeflächen von Bernhausen und zur Verstärkung des bereits bestehenden Wärmeinseleffektes.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund der hohen Vorbelastung. Ggf Verlust/ Zerschneidung von Erholungsinfrastruktur.

KARL-BENZ-STRASSE

BE_04

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



!!

LAGE UND EINBINDUNG

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Lage im Siedlungszusammenhang | <input type="checkbox"/> | Außenbereich, geringe Integration in Struktur |
| Lage im Landschaftsraum | <input type="checkbox"/> | Steht Landschaftsentwicklung entgegen |
| Nutzungssituation im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> | Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten |

STÄDTEBAU

!!

- | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Gestalterische Einbindung | <input type="checkbox"/> | Starke Überformung |
| Topographie | <input checked="" type="checkbox"/> | Ebene Fläche |

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss | <input checked="" type="checkbox"/> | Keine Anbindung vorhanden, Keine Durchfahrt Ortskern |
| ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) | <input type="checkbox"/> | Eingeschränkte Anbindung, Bushaltestelle über 0,5 km |
| Radverkehr | <input checked="" type="checkbox"/> | Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bernh.-Echterd. |

LÄRMBELASTUNG

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone | <input checked="" type="checkbox"/> | Am Rande der Lärmschutzzonen |
| Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) | <input type="checkbox"/> | GE: hohe Belastung 60-66 dB/A (Tags)
GE: hohe Belastung 49-51 dB/A (Nachts) |

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum | <input checked="" type="checkbox"/> | Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 1,5 km |
| Angebot Nahversorger (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | Großflächiger Nahversorger 2,0 km |

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Soziale Infrastruktur - Spielplätze | <input type="checkbox"/> | Spielplatzangebot nicht vorhanden |
| Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Einrichtungen, ab 1,0 km entfernt |
| Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | GrS 1,4 km, GS 1,4 km; RS 1,5 km; Gymn. 1,6 km |

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Qualität der Kanalerschließung | <input checked="" type="checkbox"/> | Kanalerschließung ist leistungsfähig |
| Qualität der Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen | <input checked="" type="checkbox"/> | Mittlerer Aufwand |
| Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet |
| Starkregengefahr | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet |
| Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) | <input checked="" type="checkbox"/> | In AKP berücksichtigt |

WEIDACHER STRAßE I (WEST)**BE_05****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Südwestlicher Stadtteilrand

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild (Wirtschaftsstandort)
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Verträgliche, kleinteilige Anpassung des Siedlungskörpers
- Gewerbliche Flächenausweisung im Umfeld von Wohnbaufläche
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktion / geringe Wiederherstellbarkeit)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE**LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE**

3731/1 - 3728

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gewerbefläche in Planung

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,38 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 1,38 ha

WEIDACHER STRASSE I (WEST)

BE_05

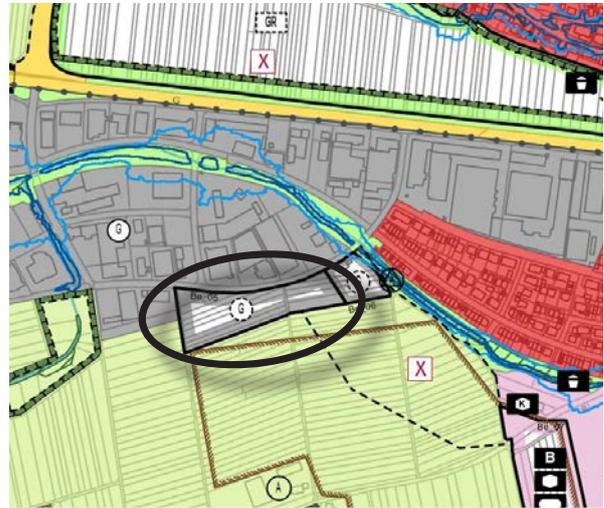
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_05 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Rande des regionalen Entwicklungsschwerpunktes dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Im Rahmen der Überarbeitung zum Entwurf des FNP 2035 wird eine kleinteilige Erweiterung der Prüffläche nach Süden vorgenommen und außerdem ein Teil der Fläche BE_06 in die Fläche BE_05 integriert
- Die vollständige Prüffläche wird als gewerbliche Baufläche (inklusive Erweiterungen) im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Süden ist einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich
- Frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde zur Sicherung des angrenzenden archäologischen Denkmals

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

28/69/138 SVP

WEIDACHER STRASSE I (WEST)

BE_05

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe sowie mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.
Die Fläche wird aktuell zu ca. 20 % als Erdlager genutzt, sodass davon auszugehen ist, dass die natürlichen Bodenfunktionen hier bereits stark überprägt wurden. Weshalb trotz der ursprünglich hohen Bodenbewertung bei Überbauung dieser Fläche lediglich von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen ist. Die restlichen 80% der Fläche werden ackerbaulich genutzt. Hier ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen wie dargestellt noch erhalten sind. Für diesen Bereich stellt das Bodenschutzkonzept eine Bodenschutzfläche dar, die nicht überbaut werden sollte. Daher ist insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

OBERFLÄCHENWASSER

- Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen, auch in Retentionsräume wird nicht eingegriffen, durch Flächenversiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss geringfügig (geringe Flächengröße).

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger und z.T. stark anthropogen geprägter Biotope. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Habitatpotenzialen für die Zauneidechse sowie Kulissenwirkung auf angrenzende Offenlandhabitats durch Überbauung möglich. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Zauneidechsen als mittel zu bewerten.

KLIMA

- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche bzw. einer Freifläche mit mittlerer Bedeutung für die klimatische Regenerationsfunktion.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Betroffenheit von anthropogen genutzter Lagerfläche. An vorhandenen Gewerbeflächen angrenzend mit mangelhaft ausgebildetem Ortsrand.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Betroffenheit von anthropogen genutzter Lagerfläche. An vorhandenen Gewerbeflächen angrenzend mit mangelhaft ausgebildetem Ortsrand.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Verlust einer teilweise bereits anthropogen überprägten Fläche.

WEIDACHER STRASSE I (WEST)

BE_05

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung
 Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Siedlungsrand
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bereich eines Regionalen Grünzuges (Regionalplan)
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschliessen

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an Sammelstraße, keine Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn 1,0 km, Bus 1,0 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bernh.-Echterd.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	GE: verträgl. Belastung 57-59 dB/A (Tags) GE: verträgl. Belastung 48-49 dB/A (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 1,1 km entfernt
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 1,2 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatz teilweise vorhanden, 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 0,3 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,6 km, GS 0,6 km; RS 0,6 km; Gymn. 0,9 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geringer bis mittlerer Aufwand (Trennsystem)
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input checked="" type="checkbox"/>	In AKP berücksichtigt

WEIDACHER STRASSE II (OST)**BE_06****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Südwestlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Talstraße, Weidacher Straße, Stetter Weg

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3637 - 3648, 3657 - 3679

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Wirtschaftsstandort

+Entwicklungsfläche nutzt im nördlichen Bereich bestehende Erschließung

- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik am Naturraum Bach
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Verlust eines archäologischen Denkmals durch Flächenentwicklung
- Altlastenverdachtsfläche grenzt im Osten direkt an Entwicklungsfläche
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen und Archivfunktion)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 4,31 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,42 ha

WEIDACHER STRASSE II (OST)

BE_06

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_06 stellt ein Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen dar
- Innerhalb der Prüffläche bestehen bereits Wohnnutzungen (Flüchtlingsunterkünfte)
- Eine Entwicklung der gesamten Prüffläche stellt eine Überschreitung des Fleinsbach als natürliche Siedlungsgrenze dar und schließt eine Bebauung im südlichen Bereich der Fläche aus
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Baufläche auf die nördliche, straßenbegleitende Teilfläche
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbeflächen und notwendige Freihaltebereiche (Hochwasser) am Fleinsbach hingewiesen
- Außerdem wird im Rahmen der Offenlage und Abwägung auf die bestehenden Wohnnutzungen (Flüchtlingsunterkünfte) innerhalb der Prüffläche hingewiesen
- Im Zuge der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird der Umgriff der Prüffläche angepasst und teilweise in die Fläche BE_05 übertragen
- In der Fläche BE_06 verbleibt ein angepasster Flächenanteil, die Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 wird als geplante gewerbliche Baufläche auf die bestehen Flüchtlingsunterkünfte konzentriert

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Sicherungsmaßnahmen bezüglich angrenzender Altlast erforderlich
- Frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in die Planungen erforderlich aufgrund des archäologischen Denkmals
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Süden ist einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Aufrechterhaltung der Wegebeziehungen in den angrenzenden erholungsrelevanten Freiraum
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

8/21/42 SVP

WEIDACHER STRASSE II (OST)

BE_06

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE


 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer sowie mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Hohe Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet überwiegend als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Oberflächengewässer werden nicht unmittelbar beansprucht aber indirekt beeinträchtigt durch Erhöhung des Oberflächenabflusses (Versiegelung) und unzureichende Abstände zum vorbelasteten Fleinsbach; kleinflächig auch Beanspruchung von natürlichem Retentionsraum (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen); Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer. Gefährdungspotenzial durch Altablagerung im Bereich des Fleinsbach, wobei die Abgrenzung der Entwicklungsfläche die Altablagerung ausschließt (ggf. größerer Abstand zur Altablagerung notwendig).

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotope (Acker, Zierrasen). Die angrenzenden wertvolleren Biotope (Fleinsbach mit Auwaldstreifen und Wiesenflächen) sowie die Kleingärten sind nicht betroffen und sollten bei Umsetzung geschützt werden. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen werden von den Planungen nicht berührt.

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen (Kulissenwirkung). Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldlerche, Rebhuhn und Zauneidechse als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsfläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität für die Siedlungsbereiche von Bernhausen. Flächen besitzen gegenüber einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung eine mittlere Empfindlichkeit.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Am nordöstlichen Rand zur Bestandsbebauung sind Strukturen mit hoher Wirksamkeit für die Ortsrandeingrünung betroffen, mit der Folge: Veränderung der Ortsrandsituation mit gut ausgebildeter Eingrünung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Verlust archäologisches Denkmal nach § 2 DSchG.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund der hohen Vorbelastung. Bei Bebauung Verlust von Erholungsinfrastruktur von hoher Bedeutung.

WEIDACHER STRASSE II (OST)

BE_06

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Lage im Siedlungszusammenhang | <input type="checkbox"/> | Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur |
| Lage im Landschaftsraum | <input checked="" type="checkbox"/> | Tangiert Regionalplan und Grünzug |
| Nutzungssituation im Umfeld | <input type="checkbox"/> | Abweichende Nutzung, Konflikte zu erwarten |

STÄDTEBAU

!!

- | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Gestalterische Einbindung | <input checked="" type="checkbox"/> | Überformung, verträgliche Raumwirkung |
| Topographie | <input checked="" type="checkbox"/> | Leichte Hanglage, Nordhang |

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss | <input type="checkbox"/> | Eingeschränkte Anbindung, Durchfahrt Wohngebiet |
| ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) | <input checked="" type="checkbox"/> | Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km |
| Radverkehr | <input checked="" type="checkbox"/> | Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bernh.-Echterd. |

LÄRMBELASTUNG

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone | <input checked="" type="checkbox"/> | Am Rande der Lärmschutzzonen |
| Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) | <input checked="" type="checkbox"/> | GE: verträgl. Belastung <58 dB/A (Tag)
GE: verträgl. Belastung <49 dB/A (Nacht) |

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum | <input checked="" type="checkbox"/> | Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,6 km |
| Angebot Nahversorger (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | Großflächiger Nahversorger 1,3 km |

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Soziale Infrastruktur - Spielplätze | <input checked="" type="checkbox"/> | Spielplatzangebot teilweise vorhanden, über 0,1 km |
| Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Einrichtungen, ab 0,5 km entfernt |
| Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | GrS 0,5 km, GS 0,5 km; RS 0,5 km; Gymn. 0,7 km |

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Qualität der Kanalerschließung | <input checked="" type="checkbox"/> | Kanalerschließung ist leistungsfähig |
| Qualität der Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen | <input checked="" type="checkbox"/> | Mittel bis hoher Aufwand |
| Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Starkregengefahr | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) | <input checked="" type="checkbox"/> | In AKP berücksichtigt |

FLEINSBACH I (WEST)**BE_07****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Südwestliche Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Stetter Weg, Feldweg

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3626, 3895, 3900, 3901 - 3908, 3953 - 3958,

4072 - 4075, 4077 - 4083

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 2,20 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 2,20 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzung Kultur-/ Freizeit-/ Bildungsschwerpunkt
 +Verträgliche Freiraumnutzung im Landschaftsraum

- Verlust archäologisches Denkmal durch Flächenentwicklung
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen und Archivfunktion)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima Bernhausen)
- Teilweise Überschwemmungsgebiet

FLEINSBACH I (WEST)

BE_07

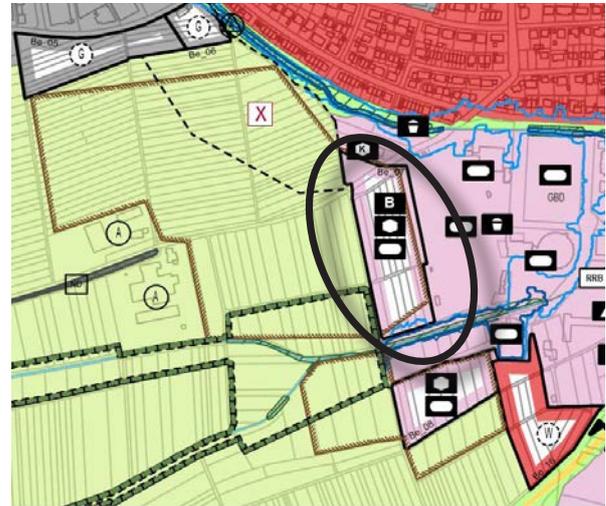
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_07 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Ergänzung des Bildungs-, Sport- und Freizeitschwerpunktes dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für Gemeinbedarf dar, unter dem Vorbehalt, die Nutzung auf Freizeitanlagen ohne wesentliche Bebauung zu beschränken und die Überschwemmungsgebiete von Nutzungen freizuhalten
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die Überschwemmungsgebiete im südlichen Teil der Prüffläche hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes und die vollständige Prüffläche unter dem oben genannten Vorbehalt weiter als geplante Baufläche für Gemeinbedarf im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in die Planungen
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Westen ist einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr Bernhausen)
- Hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Schutz angrenzender hochwertiger Biotopflächen (§30-Biotop) ist vorzusehen
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer
- Bodenmanagement erforderlich

FLEINSBACH I (WEST)

BE_07

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe sowie mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Hohe Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Oberflächengewässer werden nicht unmittelbar beansprucht aber indirekt durch Erhöhung des Oberflächenabflusses (Versiegelung) beeinträchtigt; kleinflächig im Süden Beanspruchung von natürlichem Retentionsraum (Risikogebiet betroffen); im Süden Abstand zum Gewässer ca. 15 m (sollte ggf. vergrößert werden); Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger (Äcker) und kleinflächig mittelwertiger (Fettwiesen) Biototypen. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen. Die südlich angrenzenden Gehölzbestände entlang des Grabens/Bachs liegen nicht innerhalb des Plangebietes und sind zu erhalten und zu schützen (§ 30-Biotop).

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen sowie Verlust von Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldbrütern, Fledermäusen und Zauneidechse als mittel zu bewerten.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen zum Großteil eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche (Sporthallen) führt zur Verringerung der Frischluftzufuhr in die Sport- und Siedlungsflächen von Bernhausen. Die Anlage von Sportflächen (Kunstrasen etc.) verringert die Kaltluftproduktion erheblich, des Weiteren sind diese Flächen geprägt durch eine starke Aufheizung. Die Flächen im nördlichen Bereich besitzen gegenüber einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung eine mittlere Empfindlichkeit. Insgesamt ist von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Veränderung der Ortsrandsituation.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Verlust von archäologischem Denkmal nach § 2 DSchG.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung durch landschaftliche Ausstattung und aufgrund der hohen Vorbelastung. Dennoch Naherholungsfläche mit guter Anbindung an Freizeitinfrastruktureinrichtungen.

FLEINSBACH I (WEST)

BE_07

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang		Siedlungsrand, gute Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum		Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld		Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung		Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote		Sportzentrum angrenzend
Topographie		Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss		Anbindung vorhanden, keine Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)		Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr		Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Stetten

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone		Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)		WA / GM: hohe Belastung 56 - 63 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 47 - 48 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum		Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)		Großflächiger Nahversorger 1,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze		Spielplatzangebot vorhanden, ab 0,1 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)		9 Einrichtungen, ab 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)		GrS 0,2 km, GS 0,2 km; RS 0,2 km; Gymn. 0,5 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung		Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung		Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen		Mittel bis hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung		Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)		In AKP berücksichtigt

FLEINSBACH II (SÜD)**BE_08****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Südwestlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Stetter Weg, Feldweg

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3626, 3895, 3900, 3901 - 3908, 3953 - 3958,

4072 - 4075, 4077 - 4083

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,27 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 1,27 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzung Kultur-/ Freizeit-/ Bildungsschwerpunkt
 +Verträgliche Freiraumnutzung im Landschaftsraum

- In der Fläche liegt ein archäologisches Denkmal
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima Bernhausen)
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen und Archivfunktion)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept

FLEINSBACH II (SÜD)

BE_08

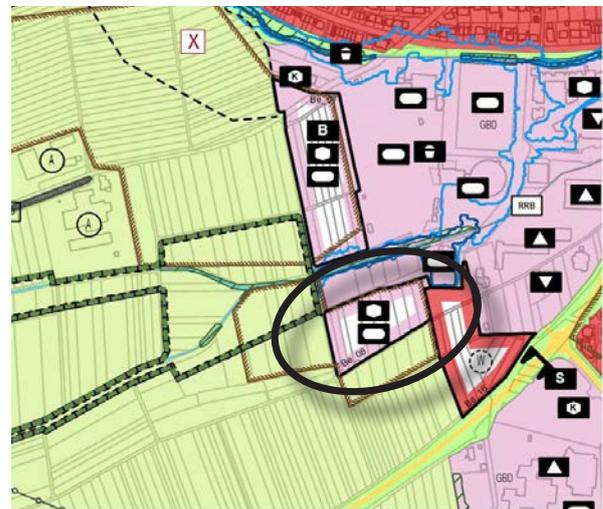
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_08 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Ergänzung des Bildungs-, Sport- und Freizeitschwerpunktes dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für Gemeinbedarf dar, unter dem Vorbehalt, die Nutzung auf Freizeitanlagen ohne wesentliche Bebauung zu beschränken
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf bereits errichtete Wohngebäude (Flüchtlingsunterkünfte) innerhalb der Prüffläche hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitige Beteiligung wird deshalb die Prüffläche im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen reduziert und die verbleibende Teilfläche unter dem oben genannten Vorbehalt weiter als geplante Baufläche für Gemeinbedarf im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die Entwicklung der Fläche für Sportanlagen wird im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“ als verträglich bewertet, die Nutzung ist auf Freizeitanlagen ohne wesentliche Bebauung zu beschränken
- Frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in die Planungen
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Süden und Westen ist einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr Bernhausen)
- Hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse
- Bodenmanagement erforderlich
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig

FLEINSBACH II (SÜD)

BE_08

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust von mittel- bis hochwertigen Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer, mittlere Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und geringe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Für die Archivfunktion ergibt sich aufgrund von Bodenfunden eine hohe Bedeutung. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Entwicklungsfläche liegt in ca. 50 m Entfernung zum Schwendenbach; Verlust des kleinen Tümpels und ggf. Beeinträchtigung des Drainagegrabens; Schwendenbach ist vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen; kein Eingriff in Retentionsräume; Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr gering- bis mittelwertiger Biotope (Fettwiesen und Tümpel). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen (Kulissenwirkung). Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldbrütern und ggf. Fledermäusen als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche (mit Sporthallen) führt zur Verringerung der Frischluftzufuhr in die Sport- und Siedlungsflächen von Bernhausen. Die Anlage von Sportflächen (Kunstrasen etc.) verringert die Kaltluftproduktion erheblich, des Weiteren sind diese Flächen geprägt durch eine starke Aufheizung, sodass insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Verlust eines archäologischen Denkmals.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung und der hohen Vorbelastung. Dennoch Naherholungsfläche mit guter Anbindung an Freizeitinfrastruktureinrichtungen.

FLEINSBACH II (SÜD)

BE_08

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung
 Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Siedlungsrand, gute Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportzentrum angrenzend
Topographie	<input type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Plattenh.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 58 - 59 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 49 - 50 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,7 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 1,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,4 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,1 km, GS 0,1 km; RS 0,2 km; Gymn. 0,3 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

SÜDLICH FLUGHAFEN**BE_09****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Nördlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Plieningerstraße, Nord-West-Umfahrung

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

7994 - 8024

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 5,43 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 5,43 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Gewerbliches Entwicklungspotenzial am Flughafen
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Landwirtschaftliche Nutzung/Ökologische Qualität durch hohe Vorbelastungen (Flughafen und Straße) deutlich eingeschränkt

- Anforderungen Airport (Höhenbeschränkungen, Sichtfeld Tower, Radar, Sicherheitsabstände)
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima Bernhausen und Verstärkung des bestehenden Wärmeinseleffekts innerhalb der Gewerbeflächen)
- Lage im Lärmschutzbereich, Nachtschutzzone des Flughafens
- Betroffenheit einer bestehenden Ausgleichsfläche am südwestlichen Eck

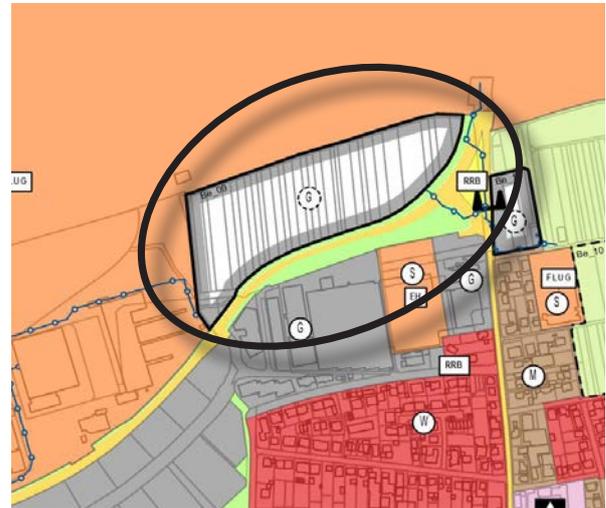
SÜDLICH FLUGHAFEN

BE_09

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_09 stellt in Bernhausen ein besonderes Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen direkt am Flughafenareal dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante gewerbliche Baufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt
- Die Fläche BE_09 besitzt eine besondere Bedeutung (GE-Entwicklung am Flughafen)

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Sicherheitsanforderungen des Airports sind zu beachten
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 360,00 m ü. NN.
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr Bernhausen)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel
- Bodenmanagement erforderlich
- Erhöhter Ausgleichsbedarf, da bei Überbauung bestehende Ausgleichsflächen beansprucht werden
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha 109/272/543 SVP

SÜDLICH FLUGHAFEN

BE_09

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential**BODEN**

- Verlust hochwertiger bzw. sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Versiegelung der Fläche.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Flächen (Acker) und kleinflächig mittelwertiger Biotope (Fettwiese). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen. Bei Umsetzung der Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

- Der Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln sowie mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden Grünflächen des Flughafens begründen ein mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Frischluftzufuhr in die nördlichen Gewerbe- und Siedlungsflächen von Bernhausen. Durch zusätzliche Gewerbebebauung verstärkt sich der bestehende Wärmeinseleffekt. Auf Grund der starken Vorbelastungen durch Flugverkehr und Gewerbe werden die Beeinträchtigungen insgesamt als mittel eingestuft.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung.

SÜDLICH FLUGHAFEN

BE_09

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an Bundesstraße, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Plieningen

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Innerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: hohe Belastung 65-69 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 57-59 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,7 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 1,0 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 0,6 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,5km, GS 1,5 km; RS 1,5 km; Gymn. 1,8 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalerschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

NORD-OST-RING**BE_10****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Nordöstliche Stadtteilgrenze

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Rüterstraße, Nord-Ost-Ring

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

8066 - 8078, 5182 - 5196

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 4,23 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Arrondierung des Siedlungskörpers Bernhausen
- +Ökologische Qualität in diesem Landschaftsbereich durch hohe Vorbelastungen (Flughafen und Straße) deutlich eingeschränkt
- +Gewerbliches Entwicklungspotenzial am Flughafen
- +Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- +Bebauung dient als Lärmschutz zum Flughafen

- Südlich angrenzende Wohnflächen
- Sensibler Stadteingang mit besonderem Gestaltungsanspruch
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Einschränkungen durch Anforderungen Airport (Höhenbeschränkungen, Sichtfeld Tower, Radar)
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Lage im Lärmschutzbereich, Nachtschutzzone des Flughafens

NORD-OST-RING

BE_10

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

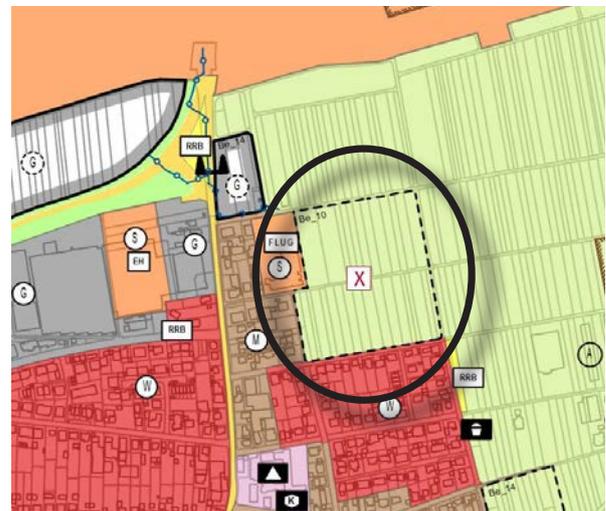
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_10 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen und gemischten Bauflächen dar und bietet die Möglichkeit die östliche, lineare Siedlungskante fortzuführen
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche dar, im nördlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche, im südlichen Teilbereich als gemischte Baufläche
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die Lage in der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens hingewiesen, in der Wohnungen innerhalb der geplanten gemischten Baufläche unzulässig sind
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen, eine Anpassung der Nutzungsart (GE statt MI) erscheint aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht sinnvoll

ENTWICKLUNGSHINWEISE

NORD-OST-RING

BE_10

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Keine Betroffenheit grundwasserbeeinflusster Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Der Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln sowie mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden Grünflächen des Flughafens begründen ein mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit geringer Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Veränderung der vorhandenen Blickbeziehungen durch Überbauung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung und der hohen Vorbelastung. Dennoch Naherholungsfläche mit guter Anbindung an Freizeitinfrastruktureinrichtungen.

NORD-OST-RING

BE_10

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input type="checkbox"/>	Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschließen

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Einfacher Zugang an B312 möglich
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Plieningen

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Innerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	MI / MK: hohe Belastung 56-63 dB(A) (Tags) MI / MK: hohe Belastung 53-56 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,3 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,7 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 0,3 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,2 km, GS 1,6km; RS 1,4 km; Gymn. 1,4 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

SÜDLICH NEUHÄUSER STRAÙE**BE_11****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAÙEN UND WEGE

Neuhäuser Straße, Heubergstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

1214 - 1264

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖÙE

Größe der Prüffläche insgesamt: 5,46 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 1,98 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Zentrale Lage
- + Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Entwicklungsfläche an der S-Bahn-Erweiterung
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima der nördlichen Ortsteile von Sielmingen)
- Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Flächen für die siedlungsnaher Erholungsnutzung
- Lärmschwerpunkt („Hot Spot“ Lärmaktionsplan)

SÜDLICH NEUHÄUSER STRASSE

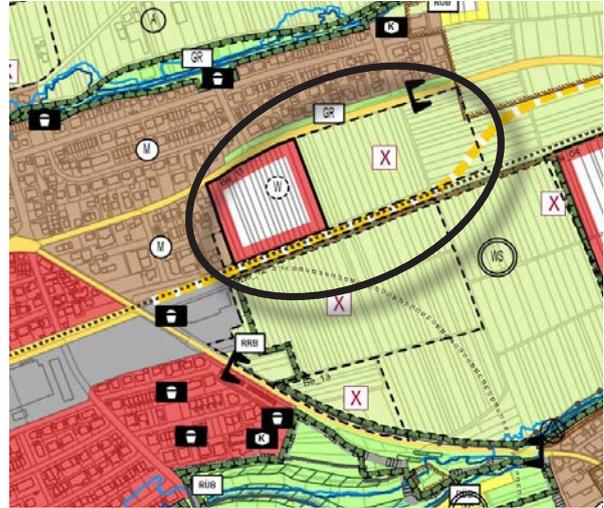
BE_11

BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:	
Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_11 stellt in Bernhausen ein besonderes Entwicklungspotenzial in zentraler Lage zur Erweiterung der Wohnbauflächen in S-Bahn-Nähe dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf und liegt im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Baufläche auf die östliche Teilfläche
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die hohe Lärmbelastung in der Prüffläche hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung der Prüffläche als geplante Wohnbaufläche im östlichen Bereich weiter reduziert

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Abhängig von der weiteren Präzisierung der Trassenplanungen (S-Bahn und Karlsstrasse) sind die Ortsränder städtebaulich zu gestalten
- Die geplante S-Bahn-Trasse ist von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten die dem Betrieb der S-Bahn entgegen stehen könnten
- Die Wegebeziehungen Bernhausen-Sielmingen sind zu erhalten
- Der neue Ortsrand nach Osten ist mit Streuobst einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftezufuhr Bernh./Sielm.)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 460,00 m ü. NN.
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich
- Schalltechnische Untersuchungen und ggf. Schallschutzmaßnahmen notwendig

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)
 EW bei 70/90/110 EW/ha 139/178/218 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTEN

Empfehlung Einwohnerdichte Hohe Dichte ↗

SÜDLICH NEUHÄUSER STRAÙE

BE_11

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE


 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Keine Betroffenheit grundwasserbeeinflusster Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege, Garten). Geschützte Biotope oder andere natur-schutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Kulissenwirkung auf angrenzende Offenlandhabitate und Eingriffe in Zauneidechsenhabitate durch Überbauung möglich. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldbrütern und Zauneidechsen als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen von Sielmingen.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität (aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm) auf 2/3 der Fläche im Norden. Im südlichen Bereich Verlust von Ackerflächen mit mittlerer Landschaftsbildqualität (geringere Lärmbelastung). Veränderung der vorhandenen Blickbeziehungen durch Überbauung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen. Betroffenheit ehemaliger Bahntrasse.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung und der hohen Vorbelastung. Verlust von Wegeverbindungen hoher Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung und als Ortsverbindung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

SÜDLICH NEUHÄUSER STRASSE

BE_11

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Binnenraum, Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche bis leichte Hanglage, Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an L1209, Keine Durchfahrt bestehender Gebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn 1,0 km, Bus 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Neuh.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 54-57 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 48-51 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 1,0 km entfernt
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,2 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilw. vorhanden, 0,2 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 0,3 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,8 km, GS 1,8 km, RS 1,6 km, Gymn. 1,9 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input checked="" type="checkbox"/>	In AKP berücksichtigt

SÜDLICH HEUBERGSTRASSE

BE_12

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Heubergerstraße, Nürtinger Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

821 - 831, 857 - 920

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 6,44 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Zentrale Lage
- + Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Entwicklungsfläche an der S-Bahn-Erweiterung
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima der nördlichen Ortsteile von Sielmingen, Verstärkung Wärmeineffekt)
- Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Flächen für die siedlungsnahe Erholungsnutzung
- Verlust von Streuobstwiesen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund

SÜDLICH HEUBERGSTRASSE

BE_12

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche
 Wohnbaufläche
 Gemischte Baufläche
 Gewerbliche Baufläche
 Gemeinbedarfsfläche
 Grünfläche
 Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_12 stellt in Bernhausen ein besonderes Entwicklungspotenzial in zentraler Lage zur Erweiterung der gemischten Baufläche in S-Bahn-Nähe dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität und bedeutende Streuobstwiesen auf und liegt im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt die Prüffläche aufgrund der genannten Restriktionen auf den westlichen Bereich bis zur Höhe der Heubergstraße
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf naturschutzfachliche/-rechtliche Konflikte hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung der reduzierten Prüffläche als geplante gemischte Baufläche als bedeutendes Entwicklungspotenzial in zentraler Lage dennoch bestätigt
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die geplante Baufläche des Entwurfstandes vom 14.09.2018 (3,15 ha) von einer Darstellung im FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche BE_12 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

SÜDLICH HEUBERGSTRASSE

BE_12

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE


 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Versiegelung der Fläche. Keine Betroffenheit grundwasserbeeinflusster Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Ackerflächen, Schotterfläche), wobei die verbliebenen Reste mittel- (Wiesen) und hochwertiger Biotopflächen (Streuobst) im Zusammenhang mit den angrenzend überwiegend bebauten Flächen wichtige Funktionen erfüllen und damit besondere Bedeutung haben. Zudem hat die Stadt Filderstadt für Streuobstflächen eine besondere Schutzverantwortung. Insgesamt ist daher von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen sowie Eingriff in Zauneidechsenhabitats. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldlerche, Schafstelze und Zauneidechse als mittel einzuschätzen. Im Zusammenhang mit der Bedeutung für den kommunalen Biotopverbund ergibt sich für den Umweltbelang ein hohes Konfliktpotenzial.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen von Sielmingen. Dichte Bebauung würde zu einer Verstärkung des Wärmeinseleffektes führen.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit mittlerer und teilweise geringer Landschaftsbildqualität. Verlust von Gartenfläche und Streuobstwiesen mit Bedeutung für die Ortsrandeingrünung. Veränderung der vorhandenen Blickbeziehungen durch Überbauung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern. Betroffenheit ehemaliger Bahntrasse.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung und der hohen Vorbelastung. Verlust von Wegeverbindungen hoher Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung und als Ortsverbindung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

SÜDLICH HEUBERGSTRASSE

BE_12

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Binnenraum, Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordnete Bezügen nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Wirkung im Binnenraum
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Südosthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an L1205, Keine Durchfahrt bestehender Gebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn 1,0 km, Bus 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Neuh.

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	MK / MI: verträgl. Belastung 54-57 dB(A) (Tags) MK / MI: hohe Belastung 46-47 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 1,0 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden/ausreichend
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, ab 0,3 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,9 km, GS 1,9 km, RS 1,6 km, Gymn. 1,8 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

NÜRTINGER STRASSE SÜD**BE_13****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Heubergerstraße, Nürtinger Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

826 - 830, 832/1 - 833/1, 835/1, 837

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Zentrale Lage
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima Sielmingen)
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Wesentliche Einengung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen und damit Barrierewirkung hinsichtlich Frischluftzufuhr
- Hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,21 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

NÜRTINGER STRAßE SÜD

BE_13

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_13 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen/gemischten Bauflächen dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf und liegt im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen der geplanten gewerblichen Flächennutzung und bestehenden Wohnbauflächen hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb der Flächenumfang des Vorentwurfes bestätigt, allerdings wird die Prüffläche im Entwurf zum FNP 2035 als geplante gemischte Baufläche dargestellt
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die geplante Baufläche des Entwurfstandes vom 14.09.2018 (1,21 ha) von einer Darstellung im FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche BE_13 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

NÜRTINGER STRASSE SÜD

BE_13

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Versiegelung der Fläche. Keine Betroffenheit grundwasserbeeinflusster Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege), kleinflächig mittel- (Wiesen) und hochwertiger Biotoptypen (Streuobst). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen. Die Stadt Filderstadt hat für Streuobstflächen eine besondere Schutzverantwortung. Insgesamt ist aufgrund der Kleinflächigkeit der hochwertigen Biotoptypen lediglich von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen.

TIERE

- Kulissenwirkung auf angrenzende Offenlandhabitats möglich. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldlerche, Schafstelze und Zauneidechse als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen von Sielmingen. Auf Grund der geringen Gebietsgröße ist von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Landschaftsbildqualität (Vorbelastung durch Straßenlärm).

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

NÜRTINGER STRASSE SÜD

BE_13

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Lage im Siedlungszusammenhang | <input type="checkbox"/> | Binnenraum, geringe Integration in Struktur |
| Lage im Landschaftsraum | <input checked="" type="checkbox"/> | Steht übergeordneten Bezügen nicht entgegen |
| Nutzungssituation im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> | Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten |

STÄDTEBAU

!!

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Gestalterische Einbindung | <input type="checkbox"/> | Überformung, verträgliche Wirkung im Binnenraum |
| Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen) | <input type="checkbox"/> | |
| Topographie | <input checked="" type="checkbox"/> | Leichte Hanglage, Südhang |

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss | <input type="checkbox"/> | Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet |
| ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Anbindung, S-Bahn 0,4 km, Bus 0,4 km |
| Radverkehr | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Neuh. |

LÄRMBELASTUNG

!

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone | <input type="checkbox"/> | Am Rande der Lärmschutzzonen |
| Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) | <input checked="" type="checkbox"/> | MK / MI: hohe Belastung 53 dB(A) (Tags)
MK / MI: hohe Belastung 46 dB(A) (Nachts) |

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum | <input checked="" type="checkbox"/> | Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,7 km |
| Angebot Nahversorger (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | Großflächiger Nahversorger, 0,3 km |

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| Soziale Infrastruktur - Spielplätze | <input type="checkbox"/> | Spielplatzangebot nicht vorhanden/ausreichend |
| Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Einrichtungen, ab 0,4 km entfernt |
| Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) | <input type="checkbox"/> | GS 0,8 km, GS 1,8 km, RS 1,5 km, Gymn. 1,0 km |

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Qualität der Kanalschließung | <input type="checkbox"/> | Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig |
| Qualität der Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen | <input type="checkbox"/> | Sehr hoher Aufwand |
| Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Starkregenengefahr | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) | <input type="checkbox"/> | In AKP nicht berücksichtigt |

ESSLINGER WEG**BE_14****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Lindenstraße, Scharnhäuser Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

1465 - 1466/3, 1468 - 1476/1, 1480/1

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- Entwicklungsfläche schließt an Aussiedlerhof an
- Entwicklungsfläche überformt linearen Siedlungskörper/-rand
- Verlust sehr hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept im östlichen Bereich
- Verlust hochwertiger Biotoptypen mit hoher Bedeutung für kommunalen Biotopverbund
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gemischte Baufläche

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,29 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

ESSLINGER WEG

BE_14

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_14 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Erweiterung der Mischbauflächen dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität und hochwertige Biotoptypen auf
- Die Entwicklung der Prüffläche führt zu einer unverträglichen Veränderung des prägnanten, geschlossenen linearen Siedlungsrandes und überbaut den freien Landschaftsraum zum Aussiedlerhof, zu dem ein notwendiger Abstand einzuhalten ist
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 schließt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche aus dem FNP 2035 vollständig aus
- In der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird der Ausschluss der gesamten Prüffläche bestätigt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

ESSLINGER WEG

BE_14

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes liegt im östlichen Bereich eine Bodenschutzfläche vor, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte. Im westlichen Bereich kann eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen, auch in Retentionsräume wird nicht eingegriffen; durch Flächenversiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Keine Betroffenheit grundwasserbeeinflusster Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Ackerflächen, Nutz- und Ziergarten), wobei die verbliebenen Reste hochwertiger Biotopflächen (Streuobstwiesen) im Zusammenhang mit den angrenzend überwiegend bebauten Flächen wichtige Funktionen erfüllen und damit besondere Bedeutung haben. Zudem hat die Stadt Filderstadt für Streuobstflächen eine besondere Schutzverantwortung. Insgesamt ist daher von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

TIERE

- Verlust wichtiger Randstrukturen für den kommunalen Biotopverbund sowie Verlust von Habitatstrukturen für Gehölzbrüter, Fledermäuse, Zauneidechsen und Holzkäfer. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der genannten Arten bzw. Artengruppen als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von bebauten Bereichen mit mittlerer klimarelevanter Funktion. Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung/Bebauung ist auf Grund der Gebietsgröße und der bereits bestehenden Bebauung als gering einzustufen.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturen am Ortsrand.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Verlust von Produktionsflächen in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb und damit ggf. Verlängerung von Wegebeziehungen. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung.

ESSLINGER WEG

BE_14

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bereich des Regionalen Grünzugs
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn 0,7 km, Bus 0,4 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Scharnh.

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	MK / MI: verträgl. Belastung 58 dB(A) (Tags) MK / MI: hohe Belastung 49 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,3 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,5 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot vorhanden, 0,1 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, Entfernung 0,3 km
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,3 km, GS 1,4 km; RS 1,3 km; Gymn. 1,1 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Mittlerer bis hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregenengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input checked="" type="checkbox"/>	In AKP berücksichtigt

PLIENINGER STRAÙE NORD**BE_15****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bernhausen

Nördlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAÙEN UND WEGE

Plieninger Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUEHÖRIGE FLURSTÜCKE

8059 - 8064/1

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Gewerbliches Entwicklungspotenzial am Flughafen
- +Ökologische Qualität in diesem Landschaftsbereich durch hohe Vorbelastungen (Flughafen und Straße) deutlich eingeschränkt
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Einschränkungen durch Anforderungen Airport (Höhenbeschränkungen, Sichtfeld Tower, Radar)
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima von Bernhausen, Verstärkung Wärmeinseleffekt)
- Lage im Lärmschutzbereich, Nachtschutzzone des Flughafens

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Sonderbaufläche (Tankstelle)

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖÙE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,74 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,74 ha

PLIENINGER STRASSE NORD

BE_15

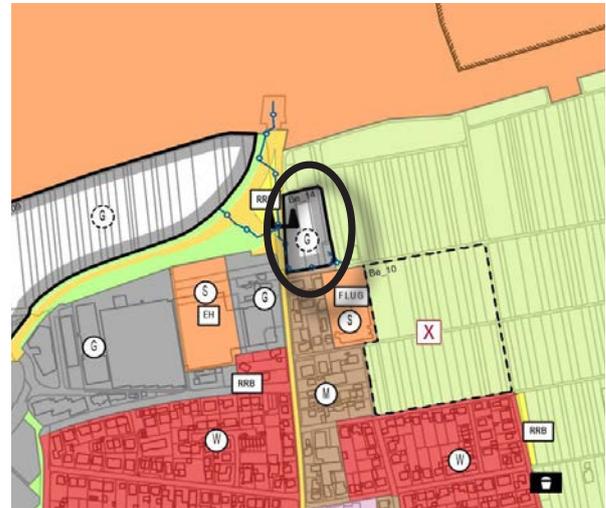
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_15 stellt in Bernhausen ein Potenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die notwendige freie Sicht der Flugsicherheit auf die Start- und Landebahn des Flughafens hingewiesen, ohne damit eine Flächenentwicklung grundsätzlich auszuschließen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante gewerbliche Baufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Entwicklung/Bebauung der Fläche sollten hinsichtlich Aufwand, Nutzen und ökologischen Aspekten sorgfältig abgewogen werden
- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Entwicklung nur mit hochwertigen Nutzungsbausteinen zur Aufwertung des Stadteingangs
- Nutzungsbausteine wie Tankstelle etc. sind auszuschließen
- Sicherheitsanforderungen des Airports und der US-Flächen sind zu beachten
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 360,00 m ü. NN.
- Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr Bernh./Sielm.)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich
- Der neue Ortsrand ist möglichst mit Streuobst einzugrünen

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

15/37/74 SVP

PLIENINGER STRAÙE NORD

BE_15

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen, auch in Retentionsräume wird nicht eingegriffen, durch Flächenversiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Keine Betroffenheit grundwasserbeeinflusster Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Flächen (Acker, Schotterfläche) und kleinflächig mittelwertiger Biotope (Ruderalvegetation). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Habitatstrukturen für Gehölzbrüter, Fledermäuse und Zauneidechsen. Verlust von Offenlandbereichen für Offenlandbrüter. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der genannten Arten bzw. Artengruppen als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Frischluftzufuhr in die nördlichen Gewerbe- und Siedlungsflächen von Bernhausen. Durch zusätzliche Gewerbebebauung verstärkt sich der bestehende Wärmeinseleffekt. Auf Grund der starken Vorbelastungen durch Flugverkehr und Gewerbe und der relativ geringen Baugebietsgröße werden die Beeinträchtigungen insgesamt als mittel eingestuft.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der sehr hohen Vorbelastung durch Lärm. Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturen am Ortsrand.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung aber mit hoher Vorbelastung.

PLIENINGER STRASSE NORD

BE_15

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in die Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an überg. Straße, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 1,0 km, Bus bis 0,1 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Plieningen

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input type="checkbox"/>	Innerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: hohe Belastung 75 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 65 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,7 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, 0,5 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	9 Einrichtungen, Entfernung 0,5 km
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,4 km; GS 1,6 km; RS 1,7 km; Gym 1,7 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalerschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

NÖRDLICH TÜBINGER STRAßE**BE_16****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****STADTTEIL**

Bernhausen
Südwestlicher Stadtteilbereich

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Tübinger Straße (L1209), Feldwege,
LA Souterrainer Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4083, 4112/1, 4114/1, 4121-4124, 4151/1-4151-2,
4152/1-4152/4, 4153, 7483-7485, 7500

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft
FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,50 ha
Größe der empfohlenen Baufläche: 1,50 ha

BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen**

+Arrondierung der Siedlungsfläche (Fläche wird an drei Seiten bereits eingefasst)
+Ergänzung der bereits errichteten Unterkünfte für Flüchtlinge

- Mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Sporteinrichtungen
- Sensibler Stadteingang an der Tübinger Straße
- Am Rand der Fläche liegt ein archäologisches Denkmal
- Betroffenheit von Freiflächen für die siedlungsnahen Erholungsnutzung mit guter Anbindung an Freizeitinfrastruktur
- Verlust hochwertiger Biotoptypen (Streuobst) mit hoher Bedeutung für landesweiten und kommunalen Biotopverbund (Reste der traditionellen Kulturlandschaft)
- Verlust landschaftsbild- und ortsrandsprägender Strukturen

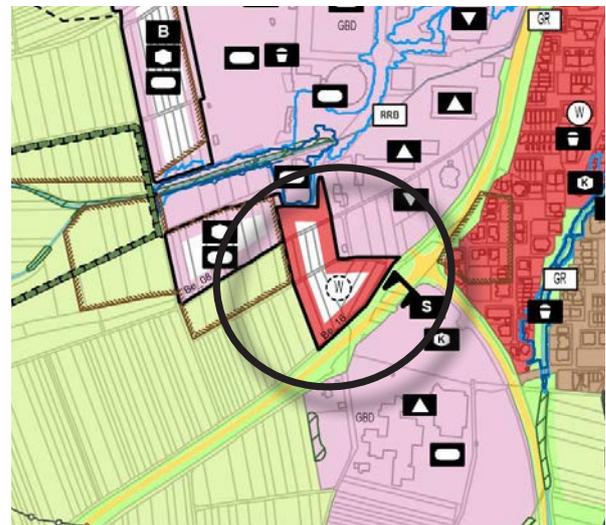
NÖRDLICH TÜBINGER STRASSE

BE_16

BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
LEGENDE:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BE_16 stellt ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen in Bernhausen dar und bietet die Möglichkeit, an schon bestehende Wohnnutzungen (Flüchtlingsunterkünfte) innerhalb der Prüffläche anzuschließen
- Zugleich weist die Fläche hochwertige Biotoptypen auf
- Die Fläche BE_16 war im Vorentwurf zum FNP 2035 noch nicht enthalten
- Der Entwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Wohnbaufläche dar

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Planerische Vorgaben für einen hohen Grünflächenanteil / Dachbegrünung zur Berücksichtigung klimatischer Belange und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in die Planungen (archäologisches Denkmal angrenzend)
- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr Bernh.)
- Ortsrandeingrünung am neu entstehenden Ortsrand zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft (vorzugsweise mit Streuobst)
- Prüfbedarf: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Baumhöhlenkontrolle notwendig
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha

105/135/165 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTEN

Empfehlung Einwohnerdichte Hohe Dichte



NÖRDLICH TÜBINGER STRASSE

BE_16

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust mittel- bis hochwertiger Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes kann für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden bzw. ist möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Entwicklungsfläche liegt in ca. 100 m Entfernung zum Schwendenbach; Schwendenbach ist vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen; kein Eingriff in Retentionsräume; Keine Betroffenheit grundwasserbeeinflussender Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Ackerflächen, Wege), wobei die verbliebenen Reste hochwertiger Biotopflächen (Streuobstwiesen) im Zusammenhang mit den angrenzend überwiegend bebauten Flächen wichtige Funktionen erfüllen und damit besondere Bedeutung haben. Zudem hat die Stadt Filderstadt für Streuobstflächen eine besondere Schutzverantwortung. Insgesamt ist daher von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln und Gehölzbrütern mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen (Kulissenwirkung) und Verlust von Habitatpotenzial für Zauneidechsen und Fledermäuse. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der benannten Arten bzw. Artengruppen als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit mittlerer Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion.

LANDSCHAFT

- Verlust von Ackerflächen mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm. Im südlichen Teil sind Strukturen (Streuobstwiesen) mit hoher Wirksamkeit für die Ortsrandeingrünung betroffen.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung und der hohen Vorbelastung. Dennoch Naherholungsfläche mit guter Anbindung an Freizeitinfrastruktureinrichtungen.

NÖRDLICH TÜBINGER STRASSE

BE_16

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

Lage im Siedlungszusammenhang		Siedlungsrand, gute Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum		Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld		Abweichende Nutzungen, Konflikte zu erwarten

STÄDTEBAU

Gestalterische Einbindung		Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)		Sportzentrum und Schulen angrenzend
Topographie		Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss		Lage an überg. Straße, keine Durchfahrt Ortszentrum
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)		Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr		Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Plattenh.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone		Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)		WA / GM: hohe Belastung 59 - 62 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 51 - 53 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum		Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)		Großflächiger Nahversorger 1,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Soziale Infrastruktur - Spielplätze		Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,4 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)		10 Einrichtungen, ab 0,1 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)		GrS 0,1 km; GS 0,1 km; RS 0,2 km; Gym 0,3 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Wasserversorgung		Geringer Aufwand
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)		

UNTERE RAUHEN I (OST)**BO_01****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Nördlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGERingstraße, Ginsterweg, Rauhenstraße, Tulpenstraße,
Nelkenstraße**LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE**

611 - 638, 3004 - 3007, 6340 - 3661

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Verlust ortsnaher Erholungsflächen
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik am Naturraum Bach
- Verlust hochwertiger Böden
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima von Bonlanden)
- Verlust einer großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche mit hoher Qualität

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 6,67 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 2,60 ha

UNTERE RAUHEN I (OST)

BO_01

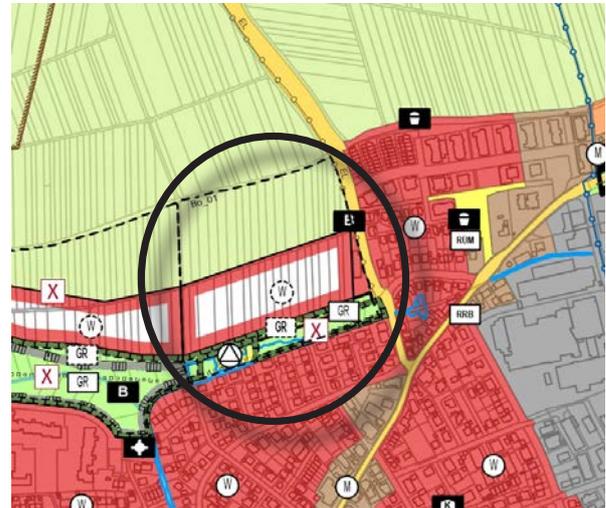
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_01 stellt in Bonlanden ein besonderes Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- In der Prüffläche sind bestehende Nutzungen und ein Grünzug entlang des Bombachs im Süden zu erhalten
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Wohnbaufläche auf den nördlichen Bereich der Prüffläche
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die Fläche weiterhin als geplante Wohnbaufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die im Entwurf vom 14.09.2018 (5,39ha) dargestellte Baufläche reduziert

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Eignung für die Entwicklung eines urbanen Wohnquartier mit hoher baulicher Dichte in Verbindung mit der Gestaltung eines Landschaftsparks
- Aufwertung des Gewässergrünzugs als Kompensation der Flächenentwicklung
- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Norden ist einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Bodenmanagement erforderlich

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha

182/234/286 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTE

Empfehlung Einwohnerdichte Sehr hohe Dichte ↑

UNTERE RAUHEN I (OST)

BO_01

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE


 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

-  Verlust hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

-  Verlust natürlicher Überflutungsflächen (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen); Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Bombachs durch Erhöhung von Oberflächenabfluss (aufgrund der Flächengröße starke Erhöhung) und nicht Einhalten von Abstandsflächen (Gewässerrandstreifen, Eingriff in die Aue); Einschränkung der Gewässerdynamik. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden im südlichen Teil der Fläche und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

-  Verlust überwiegend sehr geringwertiger Flächen (Acker, Gärten, Wege) und kleinflächig mittelwertiger Biotoptypen (Fettwiesen). Verlust von Resten einer naturnäheren Vegetation der Bombachau (Baumreihe / Ufergehölze). Mit einer Überbauung geht das Biotopentwicklungspotenzial insbesondere für den Bombach und seine Auenreste vollständig verloren bzw. wird dauerhaft eingeschränkt. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

-  Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen sowie Habitatpotenzial für Zauneidechsen und Fledermäuse. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feldbrütern und Zauneidechsen als mittel einzustufen.

KLIMA

-  Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität und direktem Bezug zum Siedlungsraum. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion.

LANDSCHAFT

-  Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Landschaftsbildqualität. Im südlichen Teil zum Bombach Verlust von orts- und landschaftsbildbedeutsamen Strukturen mit hoher Bedeutung für die Ortsrandeingußung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

-  Verlust einer großen landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

-  Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung, günstige Lage und Anbindung zu Siedlungsflächen mit Wohnnutzung. Erholungswirksame Infrastruktur (Wegeverbindung) betroffen.

UNTERE RAUHEN I (OST)

BO_01

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Siedlungsrand, gute Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Tangiert Regionalen Grünzug
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlere/hohe Dichte, Mehrfamilienw. bis Geschoßw.
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an überg. Straße, keine Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,4 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.-Bernh.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 54-56 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 49-50 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,8 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilw. vorhanden, 150 m entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	GS 0,8 km; RS 0,9 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Kläranlage ausgebaut, Kanal/Regenwasserbehandl. hoch
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

UNTERE RAUHEN II (WEST)

BO_02

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Bonlanden

Nörlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Ringstraße, Ginsterweg, Rauhenstraße, Tulpenstraße,
Nelkenstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3034 und 2739 als ökolog. Ausgleichsfläche erhalten

3008 - 3035, 2080 - 3003, 3024/1, 3138 - 3166

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 10,31 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 2,39 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
+Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial
+Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial

- Lage Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Gesetzlich geschützte Biotope betroffen
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik Verlust von ortsnahen Erholungsflächen
- Verlust hochwertiger Böden
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept im südlichen Bereich
- Verlust bedeutender Kaltluftentstehungsflächen (negative Auswirkungen auf Siedungsklima von Bonlanden)
- Verlust hochwertiger FFH-Lebensraumtypen, hohe Bedeutung Artenschutz
- Betroffenheit bestehender Ausgleichsflächen
- Fläche liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet „Außergewöhnliches Starkregenereignis“

UNTERE RAUHEN II (WEST)

BO_02

BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

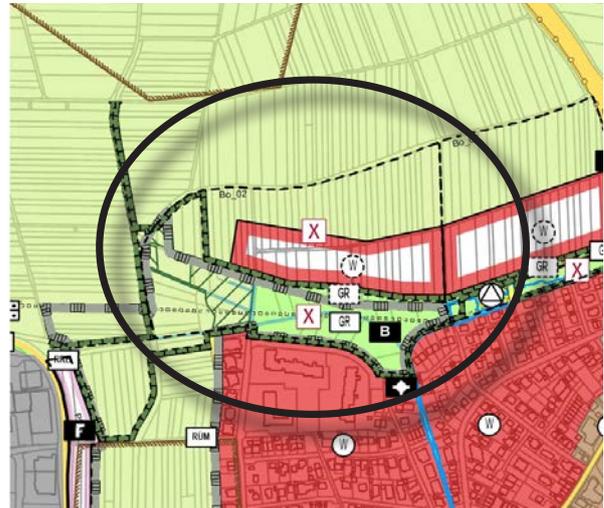
Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur				X	
Ökologie			X		

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	X

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_02 stellt in Bonlanden ein besonderes Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität und gesetzlich geschützte Biotope auf
- In der Prüffläche ist im Süden eine Grünfläche entlang des Bombachs und im Westen das LSG zu wahren, zudem ist im Westen der Freiraum „Filderstädter Flur“ zu beachten
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die geplante Wohnbaufläche auf den nordöstlichen Bereich der Prüffläche
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die Fläche weiterhin als geplante Wohnbaufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die im Entwurf vom 14.09.2018 (5,38 ha) dargestellte Baufläche reduziert
- Im Bebauungsplanverfahren ist die Starkregengefahr zu berücksichtigen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Eignung für die Entwicklung eines urbanen Wohnquartier mit hoher baulicher Dichte in Verbindung mit der Gestaltung eines Landschaftsparks
- Fläche ist mit/nach Potenzialfläche „Untere Rauhen“ (BO_01) zu entwickeln
- Aufwertung des Gewässergrünzugs als Kompensation der Flächenentwicklung
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Norden ist einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Schutzvorkehrungen für die angrenzenden geschützten Biotope und die Mähwiesen vorsehen
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Bodenmanagement erforderlich
- Bodenuntersuchungen (Grundwasser-/Rissmonitoring)
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)
 EW bei 70/90/110 EW/ha 168/216/263 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTEN

Empfehlung Einwohnerdichte ↑

UNTERE RAUHEN II (WEST)

BO_02

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

■ ■ ■ Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von mittel- bis hochwertigen Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe, mittlere bis hohe Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und geringe bis mittlere Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Das Bodenschutzkonzept weist für den südlichen Bereich eine Bodenschutzfläche aus (ca. 20 %), für die übrige Fläche ist eine Bebauung abzuwägen bzw. möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Der südlich des Gebietes verlaufende Bombach ist vom Vorhaben nur randlich bzw. indirekt betroffen (Erhöhung Oberflächenabfluss durch die Versiegelung). In Überflutungsflächen wird gemäß Hochwassergefahrenkarten eingegriffen (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen). Gewässerrandstreifen zum Bombach werden nicht eingehalten. Die zulaufenden Gräben liegen innerhalb der Entwicklungsfläche und gehen bei einer Überbauung vollständig verloren. Überbauung bedingt zudem Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden im südlichen Teil der Fläche und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger (Acker, Zierrasen, Gärten) bis mittelwertiger Biotoptypen (Fettwiese). Teilweise werden im südlichen Teil hochwertige Biotoptypen (Magerwiese, Nasswiesen, Seggenbestände, Auwaldflächen und Feldgehölz) beansprucht. Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietskulisse zu erhalten. Zudem hat Filderstadt eine besondere Schutzverantwortung für diese Lebensräume (mittleres Grünland) und es sind geschützte Biotope (Nasswiesen und Seggenbestände entlang Gräben) betroffen, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist. Zudem ist bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

- Lebensraumverlust von Offenlandbrutvögeln mit Auswirkungen auch auf angrenzende Offenlandflächen sowie Verlust von lokal bedeutsamen Habitaten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer Betroffenheit von Feldbrütern und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling als hoch einzuschätzen. Das Konfliktpotenzial insgesamt ist für den Umweltbelang vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung als Verbundflächen ebenfalls als hoch zu bewerten.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität und direktem Bezug zum Siedlungsraum. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Landschaftsbildqualität. Im westlichen und südlichen Teil Verlust von landschaftsbildbedeutsamen Strukturen (Wiesen und Gehölzbestände) mit hoher Bedeutung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer großen landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung, günstige Lage und Anbindung zu Siedlungsflächen mit Wohnnutzung.

UNTERE RAUHEN II (WEST)

BO_02

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

- Lage im Siedlungszusammenhang Siedlungsrand
- Lage im Landschaftsraum Im Bereich eines Regionaler Grünzuges (Regionalplan)
- Nutzungssituation im Umfeld Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

- Gestalterische Einbindung Starke Überformung
- Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen) Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohn. bis Geschossw.
- Topographie Leichte Hanglage, Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

- Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet
- ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) Gute Anbindung, Bus 0,5 km
- Radverkehr Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bonl.-Bernh.

LÄRMBELASTUNG

!!

- Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone Außerhalb der Lärmschutzzonen
- Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) WA / GM: verträgl. Belastung 54-56 dB/A (Tags)
WA / GM: hohe Belastung 47-49 dB/A (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

- Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,6 km
- Angebot Nahversorger (im Stadtteil) Großflächiger Nahversorger, 1,0 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

- Soziale Infrastruktur - Spielplätze Spielplatzangebot teilw. vorhanden, 150 m entfernt
- Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) 8 Einrichtungen, ab 0,5 km entfernt
- Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) GrS 0,9km; RS 0,8 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

- Qualität der Kanalschließung Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
- Qualität der Wasserversorgung Gute Eignung
- Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen Kläranlage ausgebaut, Kanal/Regenwasserbehandl. hoch
- Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung Gute Eignung
- Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
- Starkregengefahr Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
- Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) In AKP nicht berücksichtigt

SEEFÄLLE

BO_03

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Bonlanden

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Feldwege, Humboldtstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3392 - 3394, 3428 - 3432, 3434

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzung Kultur-/ Freizeit-/ Bildungsschwerpunkt

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedungsklima von Bonlanden)
- Verlust einer Fläche mit sehr hoher Erholungseignung und guter Anbindung an bestehende Siedlungsflächen.
- Weitere Reduzierung des Freiraums zwischen Bonlanden und Plattenhardt.
- Betroffenheit von Risikogebietsflächen

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG 0,83

FNP 2010: Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche, nicht genehm.

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Sport)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,31 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,83 ha

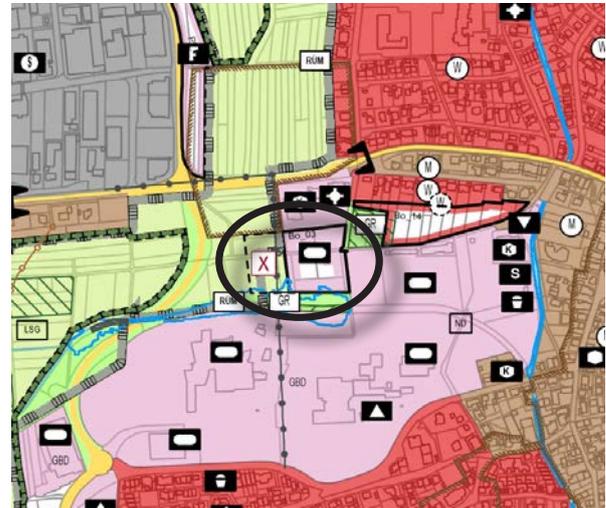
SEEFÄLLE

BO_03

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_03 stellt in Bonlanden ein Potenzial zur Ergänzung des Sport- und Freizeitschwerpunktes dar
- Zugleich stellt die Fläche eine wichtige Frischluftschneise dar
- In der Prüffläche ist die Abgrenzung des LSG aus naturschutzrechtlichen Gründen zu wahren
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 schließt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche innerhalb des LSG aus
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung der reduzierten Prüffläche als geplante Baufläche für Gemeinbedarf bestätigt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in die Planungen (archäol. Denkmal angrenzend)
- Schutzvorkehrungen für die südl. angrenzenden geschützten Biotop vorsehen
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 405,00 m ü. NN.
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien
- Berücksichtigung des Risikogebiets gemäß §78b WHG im Süden der Potenzialfläche
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen

SEEFÄLLE

BO_03

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE


 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust von mittel- bis hochwertigen Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit; geringe bis mittlere Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Nach dem Bodenschutzkonzept kann eine Bebauung abgewogen werden bzw. wäre möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Kleinflächiger Verlust natürlicher Überflutungsflächen (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen); Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Reutewiesenbachs durch Erhöhung des Oberflächenabfluss; Abstandsflächen (Gewässerrandstreifen) werden eingehalten; Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden im südlichen Teil der Fläche und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von sehr gering- bis geringwertigen Biotopen (Acker, Wege). Geschützte Biotope oder andere natur-schutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust geringwertiger Flächen für die Fauna, weshalb nur geringe Beeinträchtigungen durch eine Überbauung zu erwarten sind. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist ebenfalls gering.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche (Sporthallen) führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Bonlanden (Barrierewirkung). Die Anlage von Sportflächen (Kunstrasen etc.) verringert die Kaltluftproduktion erheblich, des Weiteren sind diese Flächen geprägt durch eine starken Aufheizung, sodass insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität. Überbauung einer gut einsehbaren Fläche in benachbarter Lage zu östlich bzw. südlich angrenzenden Sportflächen bzw. Fildorado. Weitere Verringerung des Freiraums zwischen Bonlanden und Plattenhardt.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche im Bereich einer Grenzflurfläche, daher geringe Bedeutung als Sachgut.
Keine direkte Betroffenheit von Kulturdenkmalen (Denkmal im Norden angrenzend).

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit sehr hoher Erholungseignung und guter Anbindung an angrenzende Siedlungsflächen.

SEEFÄLLE

BO_03

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnenraum, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Teilweise im Bereich LSG
Nutzungssituation im Umfeld	<input type="checkbox"/>	Im Bereich Regionalen Grünzug

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportzentrum vorhanden
Topographie	<input type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Plattenh.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 56-61 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 46-47 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,4 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,3 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,6 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,1 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	GrS 0,6 km; RS 0,2 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	Etwas erhöhter Aufwand
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Mittlerer bis hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	Etwas erhöhter Aufwand
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

IM FELLE

BO_04

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Bonlanden

Südlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3124/1, 3125/1, 3126/1, 3128/1

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Weitgehend geringe Konflikte für den Naturhaushalt

- Fläche liegt im Landschaftsraum zwischen Siedlungskante und „Schönbuch“ (Leitbild)
- Entwicklungsfläche überformt den ausgebildeten klaren Siedlungsrand
- Veränderung der Aussichtslage der bestehenden Bebauung ins Bombachtal
- Verlust einer Fläche mit sehr hoher Erholungseignung und guter Anbindung an bestehende Siedlungsflächen.

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,51 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,51 ha

IM FELLE

BO_04

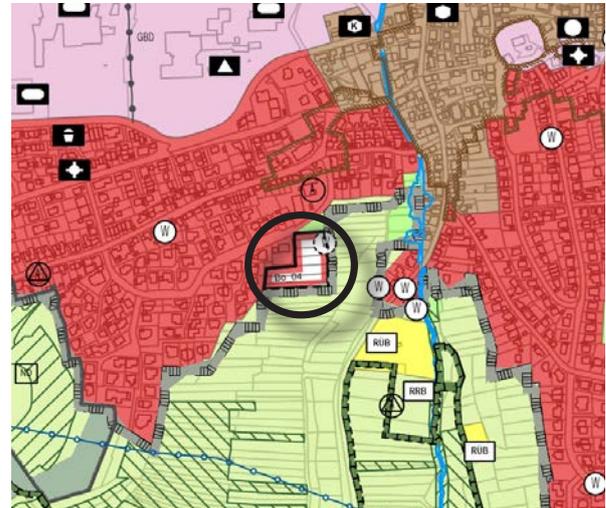
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_04 stellt in Bonlanden ein kleinteiliges Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen dar
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Wohnbaufläche dar
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante Wohnbaufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Aufrechterhaltung der Wegebeziehung für die Naherholungsnutzung
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 425,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Süden und Osten ist möglichst mit Streuobst einzugrünen (Fortsetzung Streuobstgürtel)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha

36/46/56 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTE

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

IM FELLE

BO_04

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential**BODEN**

- Verlust von Böden mittlerer Wertigkeit, wenngleich die Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer hoch ist. Nach dem Bodenschutzkonzept kann eine Bebauung abgewogen werden bzw. wäre möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust geringwertiger Flächen für die Fauna (v.a. ubiquitäre Arten), weshalb nur geringe Beeinträchtigungen durch eine Überbauung zu erwarten sind. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist ebenfalls gering.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit mittlerer Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion. Auf Grund der Größe des Plangebietes wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität. Veränderung der Aussichtslage von bestehender Bebauung ins südlich gelegene Bombachtal. Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Auswirkungen mit mittlerem Konfliktpotenzial eingestuft.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Teilfläche eines großflächigen Naherholungsgebietes (Bombachtal, Schönbuch) mit sehr hoher Erholungseignung und guter Anbindung an angrenzende Siedlungsflächen. Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße wird das Konfliktpotenzial als mittel eingestuft.

IM FELLE

BO_04

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Tangiert Landschaftsschutzgebiet
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Geringe Dichte, Ein- /Zweifamilienwohnhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Osthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Anbindung, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bonl.-Aich

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: verträgl. Belastung 49-51 dB/A (Tags) WA / GM: hohe Belastung 42-44 dB/A (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 0,6 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,7 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,3 km; RS 0,3 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Kanal und Regenwasserbehandlung hoch
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

ÖSTLICH SANDBÜHLSTRAÙE**BO_05****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Südlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAÙEN UND WEGE

Sandbühlstraße, Oberdorfstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

2238 -2240/2, 2244, 2245/1, 2245/3, 2245/5

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+ Teilweise Lage im engen Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)

- Fläche liegt im Landschaftsraum zwischen Siedlungskante und „Schönbuch“ (Leitbild)
- Fläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet
- Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen (FFH-Lebensraumtyp, hohe Bedeutung Artenschutz, Kernflächen landesweiter Biotopverbund)
- Verlust von ortsbildprägenden, strukturreichen Fläche mit besonderer Bedeutung für die Ortsrandeingrünung und hohem Erlebniswert für die ortsnahe Erholungsnutzung

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖÙE

GröÙe der Prüffläche insgesamt: 1,55 ha

GröÙe der empfohlenen Baufläche: 0,47 ha

ÖSTLICH SANDBÜHLSTRAßE

BO_05

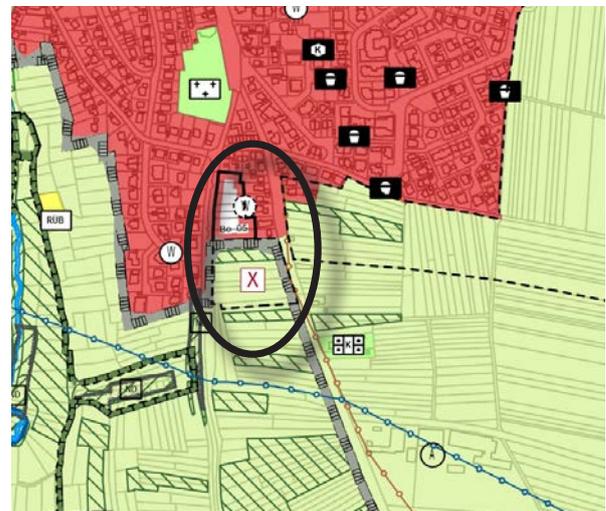
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_05 stellt in Bonlanden ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen dar
- In der Prüffläche sind die Abgrenzung des LSG aus naturschutzrechtlichen Gründen und ökologisch besonders wertvolle Fläche zu wahren
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf den nördlichen Bereich (geplante Wohnbaufläche)
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung der reduzierten Prüffläche als geplante Wohnbaufläche bestätigt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 425,00 m ü. NN.
- Die Fläche unterschreitet einen Abstand von 150m zu einer gewerblichen Nutzung (Containerdienst), die Lärmbelastung ist im B-Planverfahren zu prüfen, ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- Schonung der Magerwiesen (FFH-Lebensraumtyp) zur Vermeidung eines Umweltschadens gemäß § 19 BNatSchG
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha

33/42/52 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTE

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

ÖSTLICH SANDBÜHLSTRAßE

BO_05

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust von hochwertigen Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist nur mittelwertig. Nach dem Bodenschutzkonzept kann eine Bebauung auf der Fläche abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger (Gärten, Wege)(40% der Fläche) und hochwertiger Biotoptypen (Fett-/Magerwiesen mit Streuobst)(ca. 60 % der Fläche), welche zudem aufgrund ihrer Ausprägung und Lage eine besondere Bedeutung haben und für die die Stadt Filderstadt zudem eine besondere Schutzverantwortung (Streuobstbestände und mittleres Grünland/Magerwiesen) besitzt, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht betroffen. Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietskulisse zu erhalten.

TIERE

- Verlust von Strukturen für Gehölzbrüter sowie Verlust von Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von siedlungsadaptierten Brutvogelarten, Fledermäusen und Zauneidechse mittel, aufgrund der hohen Bedeutung für den Biotopverbund wird das Konfliktpotenzial aber insgesamt als hoch eingestuft.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit mittlerer Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität. Die Streuobstwiesen besitzen eine hohe Bedeutung für die Ortsrandeingrünung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit sehr hoher Erholungseignung und guter Anbindung an angrenzende Siedlungsflächen, sowie Anbindung an das (Rad)Wanderwegenetz und an großflächige Naherholungsgebiete (Bom-bachtal, Aichtal, Schönbuch).

ÖSTLICH SANDBÜHLSTRASSE

BO_05

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Steht Landschaftsschutzgebiet entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Geringe Dichte, Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Westhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an Sammelstraße, keine Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Anbindung, Bushaltestelle über 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.Aich

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: verträgl. Belastung 51-54 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 46-49 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 0,8 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot vorhanden, ab 0,2 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,7 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,9 km; RS 0,9 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

KREUZÄCKER**BO_06****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Südöstliche Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Gastäckerstraße, Egartenstraße, Metzinger Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE1916 - 1945, 1890 -1913, 1881 - 1887, 2031 - 2043,
2261 -2274**AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG**

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 20,39 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen+Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
(Wirtschaftsstandort)

+Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial

+Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial

- Südliche Teilfläche Fläche liegt im Landschaftsraum zwischen Siedlungskante und „Schönbuch“ (Leitbild)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Bauliche Entwicklung und Zonierung zum Schutz sensibler Nutzungen notwendig
- Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen (Schutzverantwortung für Streuobstwiesen, FFH-Lebensraumtyp, hohe Bedeutung Artenschutz, Kernfläche Biotopverbund) im westlichen Bereich der Fläche
- Verlust hochwertiger Böden
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Flächen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild
- Verlust einer großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit hoher Qualität (Vorrangflur 1)
- Anbindung an B27 überlastet
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering

KREUZÄCKER

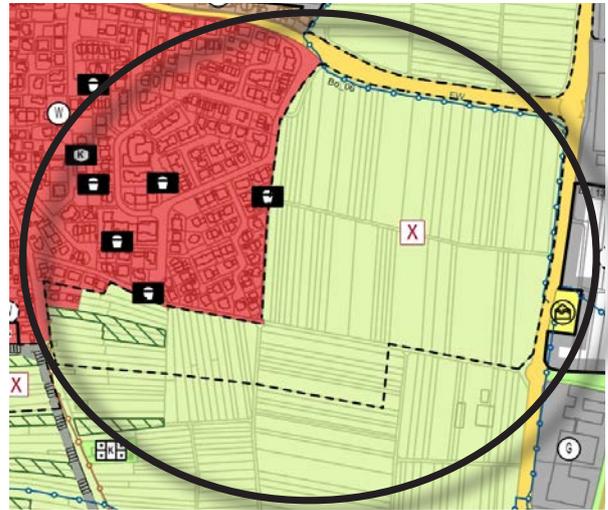
BO_06

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- BO_06 ist im Räumlichen Leitbild als Entwicklungsschwerpunkt (Wirtschaftsstandort) dargestellt; zugleich ist eine Nutzungszonierung zum Schutz der bestehenden Wohnflächen erforderlich
- Besondere Bodenqualität/ökologisch wertvolle Fläche
- In der Prüffläche sind im südwestlichen Bereich naturschutzfachlich hochwertige Teilbereiche (Streuobstwiesen) zu wahren
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf den Bereich östlich der bestehenden Wohnbaufläche
- Angrenzend an den Bestand wurde im Vorentwurf zum FNP 2035 die geplante Wohnbaufläche durch eine gemischte Baufläche von der dargestellten gewerblichen Bauflächen im regionalen GE-Schwerpunkt im östlichen Bereich der Prüffläche getrennt
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP 2035 wird auf die umfassende Flächenentwicklung BO_06 bis BO_13 hingewiesen, außerdem wird auf Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbebauflächen sowie auf notwendige Abstände zu Aussiedlerhöfen hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die Darstellung der geplanten Baufläche weiter reduziert und die gewerbliche Baufläche im östlichen Bereich der Prüffläche im Entwurf zum FNP 2035 nicht mehr dargestellt
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die geplante Baufläche des Entwurfstandes vom 14.09.2018 (6,88 ha) von einer Darstellung im FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche BO_06 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

KREUZÄCKER

BO_06

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

-  Verlust von hochwertigen Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie Filter und Puffer. Das Bodenschutzkonzept weist im östlichen Bereich das Plan- gebiet als eine Bodenschutzfläche aus, die nicht bebaut werden sollte. Im westlichen Bereich kann eine Bebauung abgewogen werden bzw. wäre möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

-  Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Beeinträchtigung durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche (aufgrund der Flächengröße starke Erhöhung). Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

-  Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege) im östlichen Teil der Fläche. Verlust überwiegend mittel- bis hochwertiger Biotoptypflächen (Wiesen, Streuobstbestände) im westlichen Teilbereich, welche zudem aufgrund ihrer Ausprägung und Lage eine besondere Bedeutung haben und für die die Stadt Filderstadt zudem eine besondere Schutzverantwortung (Streuobstbestände und mittleres Grünland/Magerwiesen) besitzt, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht betroffen. Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietskulisse zu erhalten.

TIERE

-  Verlust von Ackerflächen für Offenlandbrüter und Strukturen für Gehölzbrüter sowie Verlust von Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Darüber hinaus Beeinträchtigung daes an dieser Stelle bereits beengten Offenlandbiotopverbunds. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Feld- und Gehölzbrütern, Fledermäusen und Zauneidechse mittel, aufgrund der hohen Bedeutung für den Biotopverbund wird das Konfliktpotenzial aber insgesamt als hoch eingestuft.

KLIMA

-  Verlust von Kaltluftproduktionsfläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität für die Siedlungsbereiche von Bernhausen. Flächen besitzen gegenüber einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung eine mittlere Empfindlichkeit.

LANDSCHAFT

-  Im östlichen Teil Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung. Im westlichen Teil Verlust einer Fläche mit hoher Landschaftsbildqualität. Strukturen mit landschaftsbild- bzw. ortsrandprägender Bedeutung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

-  Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutz- kategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

-  Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung und guter Anbindung an angrenzende Siedlungsflä- chen, aber im westlichen Bereich mit hoher Vorbelastung.

KREUZÄCKER

B0_06

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bereich eines Regionaler Grünzuges (Regionalplan)
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Ein-/Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Eben bis leichte Hanglage, Südhang/Westhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, teilw. Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Anbindung, Bus 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.-Harth.

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 55-58 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 47-52 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 1,1 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 1,2 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden/ausreichend
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,8 km; RS 1,2 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

ÖSTLICH HOHE STRAÙE**BO_07****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAÙEN UND WEGE

Hohe Straße, Metzinger Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

1180 - 1217, 1040 - 1060, 1160 - 1169

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖÙE

Größe der Prüffläche insgesamt: 6,87 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 5,25 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt im Regionalplan
- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild (Wirtschaftsstandort)
- + Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Landwirtschaftliche Nutzung/Ökologische Qualität im westlichen und südlichen Bereich durch hohe Vorbelastungen deutlich eingeschränkt

- Die Entwicklungsfläche überlagert bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Bestandsschutz)
- Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen (Schutzverantwortung für Streuobstwiese)
- Verlust landschafts-/ortsbildprägender Strukturen (Ortsrandeingrünung)
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima von Bonlanden)
- Verkehrserschließung: Anbindung an B27 überlastet
- Aussiedlerhof in Fläche integriert
- Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet

ÖSTLICH HOHE STRAÙE

BO_07

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_07 stellt in Bonlanden ein Entwicklungspotenzial für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am regionalen Gewerbeschwerpunkt dar
- Die Prüffläche weist ökologisch besonders wertvolle Flächen auf
- In der Prüffläche ist die bestehende Grünfläche im Abgrenzungsbereich zu erhalten, außerdem sind Anforderungen des regionalen Gewerbeschwerpunktes und der bestehende Aussiedlerhof zu beachten
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf den östlichen Teilbereich (geplante gemischte Baufläche), der Aussiedlerhof wird in die Baufläche integriert (Bestandsschutz)
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP 2035 wird auf die umfassende Flächenentwicklung BO_06 bis BO_13 und auf mögliche Nutzungskonflikte der gewerblichen Baufläche im regionalen GE-Schwerpunkt hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung der reduzierten Prüffläche als geplante Baufläche bestätigt
- Der Entwurf zum FNP 2035 stellt die vormalige gemischte Baufläche als gewerbliche Baufläche dar

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
SVP bei 20/50/100 SVP/ha 105/263/525 SVP

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Durch die verbindliche Bauleitplanung sind Nutzungskonflikte zu Lasten des regionalen Gewerbeschwerpunktes auszuschließen
- Wegeverbindung Bonlanden - Harthausen aufrechterhalten und aufwerten (Aufenthaltsqualität)
- Der langfristige Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung ist zu prüfen
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 415,00 m ü. NN.
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Ausbau der Anbindung B27
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer
- Bodenmanagement erforderlich
- Planerische Berücksichtigung der räumlichen Nähe zu einem Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Sicherheitskonzepte)
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

ÖSTLICH HOHE STRASSE

BO_07

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust von mittel- bis hochwertigen Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Ein Teil der hochwertigen Böden ist durch die Versiegelung der Hofanlage sowie die bestehende Gartennutzung (am Hof und im westlichen Teil) stark überprägt und die Bodenfunktionen teilweise verloren. Das Bodenschutzkonzept weist Bodenschutzflächen im mittleren Bereich aus, ansonsten kann eine Bebauung abgewogen werden bzw. wäre möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr gering- bis geringwertiger (Acker, Wege, Gärten, Hofflächen, Lagerflächen) Biotoptypen auf ca. zwei Dritteln des Plangebietes. Verlust mittel- (Fettwiesen) und kleinflächig hochwertiger Biotope (Streuobstwiesen), für die die Stadt Filderstadt zudem eine besondere Schutzverantwortung (Streuobstbestände) besitzt. Insgesamt ist von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Strukturen für Gehölzbrüter und Silhouettenbildung auf angrenzende Offenlandhabitate von Feldbrütern sowie Verluste von Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechse als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit mittlerer bis hoher Klimaaktivität. Die Flächen besitzen teils eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung, teils eine hohe Empfindlichkeit. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in besiedelte Bereiche. Auf Grund der hohen Relevanz von Teilflächen für das Siedlungsklima wird die Beeinträchtigung als hoch eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Im östlichen Teil Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung. Im westlichen Teil Verlust von Flächen mit ortsrandprägender Bedeutung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Verlust von Produktionsflächen in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb und damit ggf. Verlängerung von Wegebeziehungen. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung und hoher Vorbelastung aber mit günstiger Lage und Anbindung zu Siedlungsflächen mit Wohnnutzung. Durch Bebauung ist ggf. eine Beeinträchtigung bzw. Einschränkung der Ortsverbindung Harthausen-Bonlanden zu erwarten (wichtiger Anschluss an Durchlass unter B 27 führt durch das Gebiet - Schul-(rad)wegverbindung). Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung, der bei einer Entwicklung der Flächen zu berücksichtigen ist.

ÖSTLICH HOHE STRASSE

BO_07

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



!!

LAGE UND EINBINDUNG

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Siedlungsrand, gute Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht Landschaftsbezügen nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input type="checkbox"/>	Teilw. abweichend, Konflikte zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.-Harth.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: verträgliche Belastung 56 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 50-51 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,6 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,7 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatz nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	GrS 0,5 km; RS 1,0 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher bis sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

NÖRDLICH METZINGER STRAÙE**BO_08****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAÙEN UND WEGE

Metzinger Straße, K1225

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

1300 - 13001, 1286 - 1286/1

1227, 1237 - 1277, 1282 - 1292, 1298 - 1322, 3581 -

3598, 4359, 4367 - 98

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖÙE

Größe der Prüffläche insgesamt: 16,96 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild (Wirtschaftsstandort)
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Landwirtschaftliche Nutzung/Ökologische Qualität durch hohe Vorbelastungen (Flughafen und Straße) deutlich eingeschränkt
- + Angrenzende bestehende Strukturen/aktuelle Planungen
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktionen und sehr geringe Wiederherstellbarkeit)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima von Bonlanden)
- Verlust einer großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche mit hoher Qualität (Vorrangflur 1)
- Verkehrserschließung: Anbindung an B27 überlastet
- Aussiedlerhof angrenzend
- Gewerbliche Flächenausweisung im Umfeld von Wohnbauflächen
- Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet

NÖRDLICH METZINGER STRAÙE

BO_08

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_08 stellt in Bonlanden ein besonderes Entwicklungspotenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im regionalen Gewerbeschwerpunkt dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf notwendige Abstände zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen und auf die umfassende Flächenentwicklung BO_06 bis BO_13 hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche auf den nördlichen Bereich begrenzt
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung der reduzierten Prüffläche als geplante gewerblichen Baufläche bestätigt
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die im Entwurf vom 14.09.2018 dargestellte Baufläche ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche BO_08 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

NÖRDLICH METZINGER STRAÙE

BO_08

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE


 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist das Plangebiet überwiegend als Bodenschutzfläche aus, die nicht überbaut werden sollte. Lediglich auf 20 % der Fläche kann eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Beeinträchtigung durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche (aufgrund der Flächengröße starke Erhöhung). Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege), lediglich kleinflächiger Verlust mittel- (Fettwiesen) bis hochwertiger Biotoptypen (Streuobstwiese), für die die Stadt Filderstadt zudem eine besondere Schutzverantwortung (Streuobstbestände) besitzt. Insgesamt ist von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust wertvoller Lebensräume von Offenlandbrutvogelarten und Gefährdung des durch Infrastruktur (B27) und Siedlungsentwicklung bereits vorbelasteten Offenlandbiotopverbunds sowie Verlust von Jagdhabitatflächen der Fledermausfauna. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit rückläufiger Offenlandbrutvogelarten als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit mittlerer bis hoher Klimaaktivität. Die Flächen besitzen teils eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung, teils eine hohe Empfindlichkeit. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in besiedelte Bereiche. Auf Grund der hohen Relevanz von Teilflächen für das Siedlungsklima wird die Beeinträchtigung trotz bestehender lufthygienischer Vorbelastungen insgesamt als hoch eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Verlust von Produktionsflächen in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb und damit ggf. Verlängerung von Wegebeziehungen. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aber mit günstiger Lage und Anbindung zu Siedlungsflächen mit Wohnnutzung. Durch Bebauung ist ggf. eine Beeinträchtigung bzw. Einschränkung der Ortsverbindung Harthausen-Bonlanden zu erwarten (wichtiger Anschluss an Durchlass unter B 27 führt durch das Gebiet - Schul-(rad)wegverbindung). Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung, der bei einer Entwicklung der Flächen zu berücksichtigen ist.

NÖRDLICH METZINGER STRASSE

BO_08

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



!!

LAGE UND EINBINDUNG

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Außenbereich, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschließen

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung, unverträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27, kein GE-Verkehr im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.-Harth.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	GE: verträgl. Belastung 59-62 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 54-58 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,7 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 0,4 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,3 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,4 km; RS 1,4 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalerschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher bis sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

BONLÄNDER HAUPTSTRASSE**BO_09****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Bonländer Hauptstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4318 - 4319, 4321 - 4325

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gewerbefläche in Planung

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,77 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,77 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- +Bebaut durch Flüchtlingsunterkunft (genehmigt als Verfahren im Außenbereich nach §35 BauGB)
- +Nördlich Bebauungsplan zur Sonderbaufläche Zweckbestimmung Hotel neu aufgestellt

- Verkehrserschließung: Anbindung an B27 überlastet

BONLÄNDER HAUPTSTRASSE

BO_09

BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche zeichnet sich durch die integrierte Lage im Siedlungszusammenhang aus
- Die Fläche BO_09 bietet die Möglichkeit den Stadt- eingang Bonlanden neu zu definieren
- Die Fläche ist derzeit durch ein Flüchtlingsheim bebaut
- Die Fläche BO_09 stellt in Bonlanden ein Entwicklungspotenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen dar
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche als Innentwicklungsfläche dar
- Im Entwurf wird die Fläche als Entwicklungspotenzial dargestellt.
- Der Entwurf zum FNP 2035 stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Der neue Ortsrand nach Osten ist einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Ausbau der Anbindung B27
- Schalltechnische Untersuchungen und ggf. Schallschutzmaßnahmen notwendig
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen

POTENZIELLE EW/SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

15/39/77 SVP

BONLÄNDER HAUPTSTRASSE

BO_09

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential**BODEN**

- Die Fläche wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt, unterliegt jedoch einer hohen Vorbelastung durch stoffliche Einträge aus dem Verkehr (B27). Das Bodenschutzkonzept weist sie als abwägungsrelevant hinsichtlich einer Bebauung aus.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Lebensräumen störungstoleranter Arten. Der Bereich ist durch Gewerbe und Infrastruktur (B 27) stark vorbelastet. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit störungstoleranter Vogelarten eher gering einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust eines teilweise schon bebauten Gebiets und eines Freilandklimatops mit geringer klimarelevanter Funktion und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung wie der Schließung von Baulücken. Auf Grund der Größe wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust eines Landschaftsraums mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm und umgebende Bebauung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung.

BONLÄNDER HAUPTSTRASSE**BO_09****STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

**LAGE UND EINBINDUNG****!!**

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnenraum, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input type="checkbox"/>	Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschließen

STÄDTEBAU**!!**

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, Verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG**!!**

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.-Bernh.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: hohe Belastung 69 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 60 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG**VERSORGUNG**

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,9 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 0,5 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR*Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung*

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	GrS 1,0 km; RS 1,5 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**!**

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	
Qualität der Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

AN DER B27 I

BO_10

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Bonlanden

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

K 1225, B 27

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

7636 - 7645/1, 7646/1, 7647/1, 7648 - 7650, 7652 -
7656/1, 7657, 7659 - 7660

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 3,26 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 2,26 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild (Wirtschaftsstandort)
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Angrenzende bestehende Strukturen/aktuelle Planungen
- Sensible Adresswirkung an der B27 mit besonderem Gestaltungsanspruch
- Fläche weist in Teilen nur eine sehr geringe Tiefe auf (Nutzungsdefizit)
- Verlust hochwertiger Biotoptypen mit besonderer Schutzverantwortung (Streuobst)
- Verkehrserschließung: Anbindung an B27 überlastet
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering
- Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet
- Sehr hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm

AN DER B27 I

BO_10

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_10 stellt in Bonlanden ein Entwicklungspotenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im regionalen Gewerbeschwerpunkt dar
- Zugleich weist die Fläche besondere Biotoptypen auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf den Ausbau der B27 und auf die umfassende Flächenentwicklung BO_06 bis BO_13 hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche reduziert und im östlichen Bereich der Prüffläche von der B27 abgerückt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Osten ist einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Ausbau der Anbindung B27
- Die geplante Trasse für den Ausbau der B27 ist von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einen späteren Ausbau entgegen stehen könnten
- Im Hinblick auf die Anforderungen des §50 BImSchG sind Schutzobjekte innerhalb der Sicherheitsabstände zu vermeiden
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Holzkäfer
- Bodenmanagement erforderlich
- Planerische Berücksichtigung der räumlichen Nähe zu einem Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Sicherheitskonzepte)
- Schalltechnische Untersuchungen und ggf. Schallschutzmaßnahmen notwendig
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

45/113/226 SVP

AN DER B27 I

BO_10

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von mittel- bis hochwertigen Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Fläche wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt, unterliegt jedoch einer hohen Vorbelastung durch stoffliche Einträge aus dem Verkehr (B27). Das Bodenschutzkonzept weist den überwiegenden Teil als abwägungsrelevant hinsichtlich einer Bebauung aus. Ein kleiner Teil (15 %) ist als Bodenschutzfläche ausgewiesen.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend (ca. 60 % der Fläche) sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Garten, Wege). Verlust mittel- (Fettwiesen) bis hochwertiger Biotoptypen (Streuobstwiese) auf ca. 40 % des Plangebietes, für die die Stadt Filderstadt zudem eine besondere Schutzverantwortung (Streuobstbestände) besitzt. Insgesamt ist von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Lebensräumen störungstoleranter Arten von Streuobstwiesen. Der Bereich ist durch Gewerbe und Infrastruktur (B 27) stark vorbelastet. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit störungstoleranter Vogelarten eher gering einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit hoher Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Auf Grund der starken Vorbelastung, der Lage und der relativ geringen Flächengröße wird das Konfliktpotenzial als mittel eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung. Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung, der bei einer Entwicklung der Flächen zu berücksichtigen ist.

AN DER B27 I

BO_10

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



!!

LAGE UND EINBINDUNG

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Außenbereich, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27, kein GE-Verkehr im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, S-Bahn bis 2,1 km, Bus 0,1 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bernh.-Bonl.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: hohe Belastung 71 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 65 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,2 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, Entfernung 0,7 km
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,9 km; RS 1,5 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

AN DER B27 II

BO_11

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Bonlanden

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

K 1225, B 27, Degerlocher Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

7670 - 7676

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,08 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 1,08 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild (Wirtschaftsstandort)
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Angrenzende bestehende Strukturen/aktuelle Planungen
- Sensible Adresswirkung an der B27 mit besonderem Gestaltungsanspruch
- Verlust hochwertiger Böden
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima von Bonlanden)
- Verkehrserschließung: Anbindung an B27 überlastet
- Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet
- Sehr hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm

AN DER B27 II

BO_11

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_11 stellt in Bonlanden ein Entwicklungspotenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im regionalen Gewerbeschwerpunkt dar
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf den Ausbau der B27 und auf die umfassende Flächenentwicklung BO_06 bis BO_13 hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante gewerbliche Baufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt, da bestehende Betriebe nördlich und südlich der Prüffläche die Ausbaumöglichkeiten der B27 begrenzen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 415,00 m ü. NN.
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzusehen (Frischluftzufuhr)
- Ausbau der Anbindung B27
- Die geplante Trasse für den Ausbau der B27 ist von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einen späteren Ausbau entgegen stehen könnten
- Im Hinblick auf die Anforderungen des §50 BIm-SchG sind Schutzobjekte innerhalb der Sicherheitsabstände zu vermeiden
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Reptilien, Holzkäfer
- Bodenmanagement erforderlich
- Planerische Berücksichtigung der räumlichen Nähe zu einem Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Sicherheitskonzepte)
- Schalltechnische Untersuchungen und ggf. Schallschutzmaßnahmen notwendig

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

22/54/108 SVP

AN DER B27 II

BO_11

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von hochwertigen Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Fläche wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt, unterliegt jedoch einer hohen Vorbelastung durch stoffliche Einträge aus dem Verkehr (B27). Das Bodenschutzkonzept weist die Fläche als abwägungsrelevant hinsichtlich einer Bebauung aus.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Weihnachtsbaumkultur). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Lebensräumen störungstoleranter gehölbewohnender Arten und in geringem Umfang von Habitatpotenzialen für Zauneidechse und ggf. Holzkäfer. Bereich ist durch Infrastruktur (K1225, B 27) stark vorbelastet. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von störungstoleranten Vogelarten und ggf. Holzkäfern und Zauneidechse als gering zu beurteilen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit hoher Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in besiedelte Bereiche. Auf Grund der hohen Relevanz der Fläche für das Siedlungsklima wird die Beeinträchtigung trotz bestehender Vorbelastungen und der relativ geringen Flächengröße insgesamt als hoch eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm und ggf. Verlust vorhandener landschaftsbildprägender Strukturen zu den angrenzenden Verkehrsflächen.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung. Im nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Betriebsbereich der oberen Klasse nach Störfallverordnung, der bei einer Entwicklung der Flächen zu berücksichtigen ist.

AN DER B27 II

BO_11

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Außenbereich, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27, kein GE-Verkehr im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.- Harth.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: hohe Belastung 68 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 63 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,9 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,5 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, Entfernung 0,8 km
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,9 km; RS 1,5 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

AN DER B27 IV**BO_13****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

K 1225, B 27

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4424 - 4424/1, 4425 - 4441

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gewerbliche Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 2,81 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 2,81 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild (Wirtschaftsstandort)
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- + Landwirtschaftliche Nutzung/Ökologische Qualität durch hohe Vorbelastungen deutlich eingeschränkt
- + Angrenzende bestehende Strukturen/aktuelle Planungen
- Sensible Adresswirkung an der B27 mit besonderem Gestaltungsanspruch
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität (negative Auswirkungen auf Siedlungsklima von Bonlanden)
- Verkehrserschließung: Anbindung an B27 überlastet
- Sehr hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm

AN DER B27 IV

BO_13

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_13 stellt in Bonlanden ein Entwicklungspotenzial zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im regionalen Gewerbeschwerpunkt dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf den Ausbau der B27 und auf die umfassende Flächenentwicklung BO_06 bis BO_13 hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante gewerbliche Baufläche im Entwurf zum FNP 2030 dargestellt, da bestehende Betriebe nördlich und südlich der Prüffläche die Ausbaumöglichkeiten der B27 begrenzen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 415,00 m ü. NN.
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzusehen (Frischluftzufuhr)
- Ausbau der Anbindung B27
- Die geplante Trasse für den Ausbau der B27 ist von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einen späteren Ausbau entgegen stehen könnten
- Im Hinblick auf die Anforderungen des §50 BImSchG sind Schutzobjekte innerhalb der Sicherheitsabstände zu vermeiden
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen
- Schalltechnische Untersuchungen und ggf. Schallschutzmaßnahmen notwendig

POTENZIELLE SVP

Potenzielle Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVP bei 20/50/100 SVP/ha

56/141/281 SVP

AN DER B27 IV

BO_13

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von hochwertigen Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Fläche wird aktuell teilweise ackerbaulich genutzt, unterliegt jedoch einer hohen Vorbelastung durch stoffliche Einträge aus dem Verkehr (B27). Ein Teil der Fläche ist bereits versiegelt. Das Bodenschutzkonzept weist den unbebauten Teil als Bodenschutzfläche aus, für die keine Bebauung vorgesehen werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker,versiegelte Flächen). Kleinflächig sind mittelwertige Biotoptypen (Ruderalvegetation mit Baumreihe und Fettwiese) betroffen. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht vorhanden.

TIERE

- Verlust von Lebensräumen störungstoleranter gehölbewohnender Vogelarten. Bereich ist durch Infrastruktur (K1225, B 27) stark vorbelastet. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund der Betroffenheit störungstoleranter Vogelarten und ggf. Reptilien gering.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit mittlerer und hoher Klimaaktivität. Die Flächen besitzen teils eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung, im Norden sind sie hoch empfindlich. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion. Auf Grund der starken Vorbelastung und der relativ geringen Flächengröße wird das Konfliktpotenzial als mittel eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der hohen Vorbelastung durch Lärm.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung.

AN DER B27 IV

BO_13

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Außenbereich, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschliessen

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27, Kein GE-Verkehr im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bonl.- Harth.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	GE: hohe Belastung 69 dB(A) (Tags) GE: hohe Belastung 61 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 1,0 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 1,2 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, Entfernung 0,7 km
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 1,0 km; RS 1,5 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalerschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalerschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittel bis hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

SÜDLICH SCHELLINGSTRASSE**BO_14****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Schellingstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

515-515/2, 518-527/3

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Fläche im Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)
- + Zentrale Lage im Stadtteil
- + Verträgliche, kleinteilige Anpassung des Siedlungskörpers
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- Verlust hochwertiger strukturreicher Gartenflächen
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit direktem Siedlungsbezug
- Verlust von orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen
- Verlust hochwertiger Biotoptypen mit besonderer Schutzverantwortung (Streuobst, Magerwiese)
- Lärmbelastung Sportanlagen

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Sportgelände (GR)

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,90 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,90 ha

SÜDLICH SCHELLINGSTRASSE

BO_14

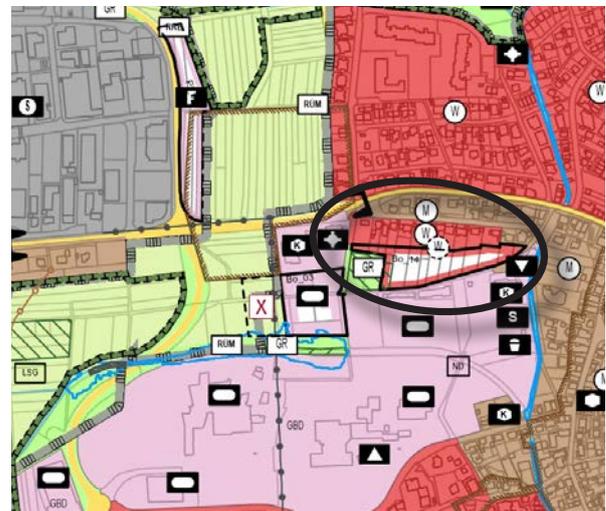
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_14 stellt in Bonlanden ein zentrales Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen dar und bietet die Möglichkeit der Arrondierung der Siedlungsflächen
- Zugleich weist die Fläche hochwertige Biotoptypen und eine besondere Bedeutung als Frischluftschneise auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Wohnbaufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die Lärmbelastung durch die Sportflächen, Stellplatzprobleme, mögliche Baugrundprobleme und die Bedeutung für das Landschaftsbild hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes dennoch bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante Wohnbaufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Die Fläche grenzt an Sportanlagen, ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer
- Schalltechnische Untersuchungen und ggf. Schallschutzmaßnahmen notwendig

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha

63/81/99 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTEN

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

SÜDLICH SCHELLINGSTRASSE

BO_14

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust von natürlicherweise hochwertigen Böden. Die Fläche wird überwiegend gärtnerisch genutzt, so dass hier von einer eingeschränkten Funktionserfüllung für den Boden auszugehen ist, weshalb insgesamt von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern; Beeinträchtigung durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Hausgärten, Lagerfläche) und kleinflächig Verlust hochwertiger Biotopflächen (Magerwiese), für die die Stadt Filderstadt zudem eine besondere Schutzverantwortung (Mittleres Grünland/Magerwiesen) besitzt und die als LRT 6510 erfasst ist. Aufgrund der geringen Flächengröße der Magerwiese und der ansonsten anthropogen starken Überprägung des Gebietes ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Strukturen für Gehölzbrüter ggf. Gebäudebrüter sowie Verlust von Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von siedlungsadaptierten Brutvogelarten, Fledermäusen und Zauneidechse als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Bonlanden (Barrierewirkung).

LANDSCHAFT

- Verlust orts- und landschaftsbildprägender strukturreicher Gartenflächen mit hoher Bedeutung für die Ortsrandeingrünung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust von strukturreichen Gartenflächen in Ortsrandlage mit direkter Verbindung zur freien Landschaft und erholungswirksamer Infrastruktur.

SÜDLICH SCHELLINGSTRASSE

BO_14

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnenraum, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordnetem Landschaftsb. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input type="checkbox"/>	Teilweise abweichend, Konflikte nicht auszuschließen

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, Verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie	<input type="checkbox"/>	Hanglage, West-/Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.-Plattenh.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 54-57 dB/A (Tags) WA / GM: hohe Belastung 45-48 dB/A (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum 0,3 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,3 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot vorhanden, ab 0,2 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, Entfernung bis 0,5 km
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	GrS 0,3 km; RS 0,3 km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Mittlerer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

WESTLICH HABERSCHLAIHEIDE**BO_15****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Bonlanden

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Haberschlaiheide, Feldwege

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

392, 397-400/1, 410-1, 411-4, 412, 412-1, 430-3

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Sonderbaufl. Klinik und Flächen für Landwirtschaft

FNP 2035: Sondergebiet (Gesundheitseinrichtung)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,72 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,72 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzung Klinik-/ Freizeit-/ Bildungsschwerpunkt

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche mit bedeutender Klimaaktivität
- Verlust einer Fläche mit hoher Erholungseignung und guter Anbindung an bestehende Siedlungsflächen.
- Verlust einer Fläche mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt (mit Ausnahme des Klimas) sowie für die Umweltbelange Mensch, Landschaft und Kultur-/Sachgüter
- Weitere Reduzierung des Freiraums zwischen Bonlanden und Plattenhardt.

WESTLICH HABERSCHLAIHEIDE

BO_15

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



Gewerbliche Baufläche



Gemeinbedarfsfläche



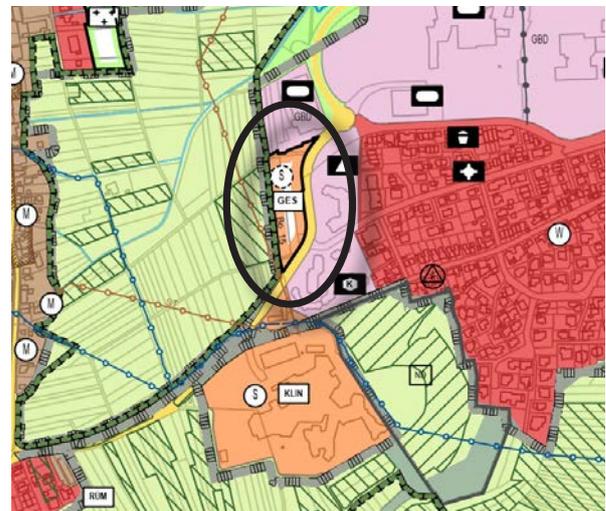
Grünfläche



Ausschluss



EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche BO_15 stellt in Bonlanden ein Potenzial zur Ergänzung des Klinik-, Freizeit- und Bildungsschwerpunktes dar
- Zugleich stellt die Fläche eine wichtige Frischluftschneise dar
- Die Fläche stammt aus dem FNP 2010
- Die Fläche BO_15 wurde im Vorentwurf zum FNP 2035 als Bestandsfläche dargestellt
- Der Entwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Sonderbaufläche Gesundheitseinrichtung dar

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 420,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Westen ist mit Streuobst einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien

WESTLICH HABERSCHLAIHEIDE

BO_15

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Fläche ist teilweise bereits versiegelt (Parkplatz) und die Restfläche wird aktuell ackerbaulich genutzt, unterliegt jedoch einer Vorbelastung durch stoffliche Einträge aus dem Verkehr (angrenzende Straße). Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes sollte für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern; Beeinträchtigung durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Nur sehr geringer Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, versiegelte Flächen). Kleinflächig sind mittelwertige Biotoptypen (Fettwiese) betroffen. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht vorhanden.

TIERE

- Verlust von Strukturen für Gehölzbrüter und Offenlandarten sowie Verlust von Jagdhabitat für Fledermäuse und Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit von siedlungsadaptierten Brutvogelarten, Fledermäusen und Zauneidechse als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Bonlanden.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Bedeutung aufgrund der Vorbelastung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche im Bereich einer Grenzflurfläche (Grünlandnutzung, Streuobst), daher geringe Bedeutung als Sachgut. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust von Landschaftsbereichen mit geringer Erholungseignung (aufgrund Verlärmung).

WESTLICH HABERSCHLAIHEIDE

BO_15

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Binnenraum, geringe Integration
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bereich der grünen Siedlungsfuge
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input checked="" type="checkbox"/>	Klinik und Bildungszentrum vorhanden
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: verträgliche Belastung < 60 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung < 40 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgeprägte Angebotsstruktur, Zentrum bis 1,0 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, (bis 1,0 km)

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot vorhanden, bis 0,5km entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	8 Einrichtungen, ab 0,5km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,6km, RS 0,42km; Waldorfschule

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	
Qualität der Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

HEUWIESENSTRASSE**HA_01****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Harthausen

Südwestlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Seerosenstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

261 - 277

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Fortsetzung der Siedlungsentwicklung südlich des Weiherbaches
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial (in Verbindung mit HA_02)

- Fläche liegt im Regionalen Grünzug
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Fläche schließt Aussiedlerhof an Siedlung an
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik Naturraum Bach
- Verlust von Magerwiesen (ggf. Umweltschaden nach § 19 BNatSchG) und Streuobstwiesen
- Verlust hochwertiger Böden (sehr hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust einer hochwertigen Freifläche
- Bedeutende Klimaaktivität für die Kalt- und Frischluftproduktion
- Geruchsemissionen Landwirtschaft
- Verlust bestehender Ausgleichsflächen

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 2,29 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

HEUWIESENSTRASSE

HA_01

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

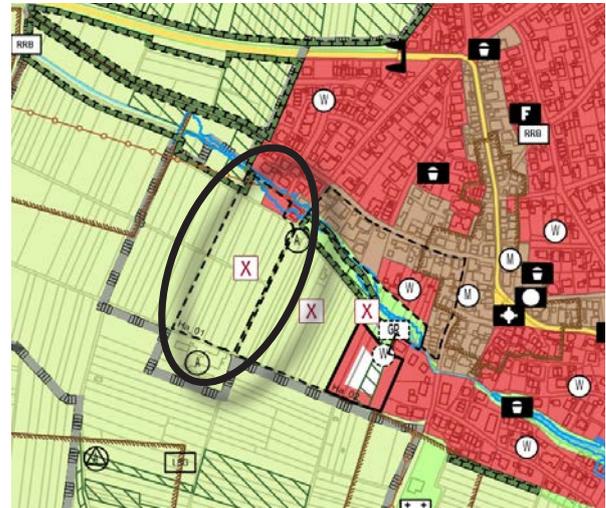
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche HA_01 stellt in Harthausen ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen in Fortsetzung der Siedlungsentwicklung südlich des Weiherbaches dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf und liegt im Regionalen Grünzug
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 schließt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche aus dem FNP 2035 vollständig aus
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird insbesondere auf den einzuhaltenden Abstand zum Aussiedlerhof hingewiesen
- In der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird der Ausschluss der gesamten Prüffläche bestätigt
- Die ausgeschlossene Fläche HA_01 wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt, im nördlichen Teilbereich werden einige Flurstücke als bestehende Wohnbaufläche dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

HEUWIESENSTRASSE

HA_01

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

-  Verlust hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist die Fläche überwiegend als Bodenschutzfläche aus, für die keine Bebauung vorgesehen werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

-  Verlust natürlicher Überflutungsflächen (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen) und Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Weiherbachs durch Erhöhung von Oberflächenabfluss und nicht Einhalten von Abstandsflächen (Gewässerrandstreifen, Eingriff in die Aue). Durch eine Bebauung erfolgt eine weitere Einschränkung bzw. Verschlechterung der Dynamik des Bachlaufs (Einengung) sowie der Verbundfunktion bzw. der Durchgängigkeit. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden im südlichen Teil der Fläche und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

-  Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypflächen (Acker, Wege), kleinflächig gehen hochwertige Biotop-typen (Magerwiese) verloren, für die die Stadt Filderstadt zudem eine besondere Schutzverantwortung (Streuobstbestände und Mittleres Grünland/Magerwiesen) besitzt. Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietkulisse zu erhalten. Zudem ist bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird. Durch eine Bebauung würde das Biotopentwick-lungspotenzial für den Weiherbach dauerhaft verloren gehen, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG sind nicht betroffen.

TIERE

-  Verlust von Strukturen für Feld- und Gehölzbrüter und Silhouettenbildung auf angrenzende Offenlandhabi-tate von Feldbrütern. Verluste von Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Habitatpotenzialen von Zaun-eidechsen, Juchtenkäfer und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Das artenschutzrechtliche Konflikt-potenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der benannten Arten bzw. Artengruppen als mittel einzuschätzen, im Zusammenhang mit der hohen Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund ergibt sich insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial für den Umweltbelang.

KLIMA

-  Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfind-lichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Harthausen.

LANDSCHAFT

-  Verlust von Landschaftsraum mit überwiegend geringer Landschaftsbildqualität. Der Verlust der im nörd-lichen Teil (in kleinerem Umfang) vorhandenen hochwertigen Flächen (Gärten und Bachlauf) ist vor dem Hintergrund ihrer Bedeutung für die Ortsrandeingrünung als hohe Beeinträchtigung zu werten, sodass insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen ist.

KULTUR- UND SACHGÜTER

-  Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittel-produktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutz-kategorie. Verlust von Produktionsflächen in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb und damit ggf. Verlängerung von Wegebeziehungen. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

-  Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung, günstige Lage und Anbindung zu Siedlungsflächen mit Wohnnutzung.

HEUWIESENSTRASSE

HA_01

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

- Lage im Siedlungszusammenhang Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
- Lage im Landschaftsraum Im Bereich eines Regionaler Grünzuges (Regionalplan)
- Nutzungssituation im Umfeld Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

- Gestalterische Einbindung Starke Überformung
- Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen) Geringe Dichte, Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser
- Topographie Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

- Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss Eingeschränkte Anbindung, Durchfahrt Wohngebiet
- ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) Eingeschränkte Anbindung, Bus 0,5 km
- Radverkehr Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Harth.-Bonl.

LÄRMBELASTUNG

!!

- Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone Außerhalb der Lärmschutzzonen
- Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) WA / GM: verträgl. Belastung 51-52 dB/A (Tags)
WA / GM: hohe Belastung 46-48 dB/A (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

- Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum Geringe Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km entfernt
- Angebot Nahversorger (im Stadtteil) Kein großflächiger Nahversorger im Stadtteil

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

- Soziale Infrastruktur - Spielplätze Spielplatzangebot nicht vorhanden
- Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) 3 Einrichtungen, ab 0,6 km entfernt
- Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) Grund- und Werkrealschule 0,6 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

- Qualität der Kanalschließung Kanalschließung ist leistungsfähig
- Qualität der Wasserversorgung Gute Eignung
- Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen Geringer bis mittlerer Aufwand
- Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung Gute Eignung
- Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
- Starkregengefahr Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
- Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) In AKP berücksichtigt

SEEROSENSTRASSE

HA_02

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Harthausen

Südwestlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Seerosenstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

380 -396, 121 - 135/1

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 4,23 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,80 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Fortsetzung der Siedlungsentwicklung südlich des Weiherbaches
- +Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial (in Verbindung mit HA_01)

- Fläche liegt teilweise im Regionalen Grünzug
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Fläche schließt Aussiedlerhof an Siedlung an
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik
- Verlust bzw. Entwertung hochwertiger Lebensräume mit besonderer Bedeutung im Biotopverbund (hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial)
- Verlust von Magerwiesen (ggf. Umweltschaden nach § 19 BNatSchG) und Streuobstwiesen
- Verlust hochwertiger Böden
- Teilweise Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität für die Frischluftzufuhr
- Geruchsemissionen Landwirtschaft
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering

SEEROSENSTRASSE

HA_02

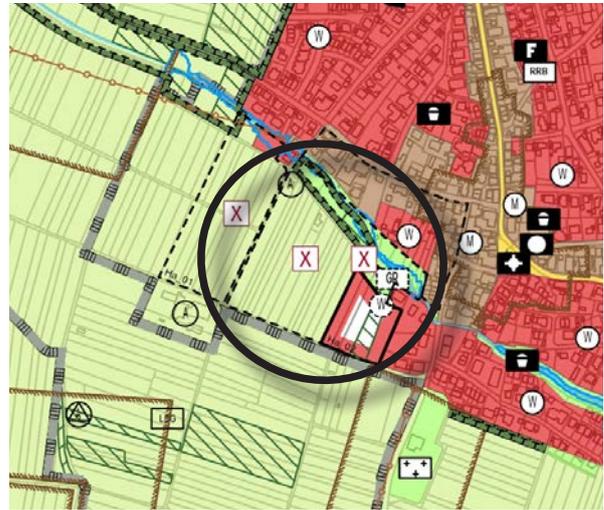
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche HA_02 stellt in Harthausen ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen in Fortsetzung der Siedlungsentwicklung südlich des Weiherbaches dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Innerhalb der Prüffläche sind notwendige Abstände zum Weiherbach (Hochwasser) zu beachten
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf den südlichen Bereich (geplante Wohnbaufläche)
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird insbesondere auf den einzuhaltenden Abstand zum Aussiedlerhof hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche reduziert und im westlichen Bereich der Prüffläche vom Aussiedlerhof abgerückt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 425,00 m ü. NN.
- Der Weiherbach mit seinem Gewässerrandstreifen ist aufzuwerten (mögliche Ausgleichsmaßnahme)
- Der neue Ortsrand nach Süden und Westen ist einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Bodenmanagement erforderlich
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse / Hochwasserereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha

56/72/88 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTEN

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

SEEROSENSTRASSE

HA_02

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

■ ■ ■ Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist 20 % des Plangebietes als Bodenschutzfläche aus, für die keine Bebauung vorgesehen werden sollte. Für die übrigen noch nicht versiegelten Flächen kann eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Verlust natürlicher Überflutungsflächen (Überschwemmungs- und Risikogebiete betroffen); Beeinträchtigung des im nördliche Teil verlaufenden Weiherbachs durch Erhöhung von Oberflächenabfluss (aufgrund der Flächengröße starke Erhöhung) und nicht Einhalten von Abstandsflächen (Gewässerrandstreifen, Eingriff in die Aue). Durch eine Bebauung erfolgt eine weitere Einschränkung bzw. Verschlechterung der Dynamik des Bachlaufs (Einengung) sowie der Verbundfunktion bzw. Durchgängigkeit. Gefährdung bei Eingriff in altlastenverdächtige Fläche. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden im südlichen Teil der Fläche und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von überwiegend sehr geringwertigen Biototypen. In kleinerem Umfang gehen mittel- (Fettwiesen, Bach) bis hochwertige Biototypen (Magerwiese, Streuobstwiesen, Hecke) verloren, welche jedoch aufgrund ihrer Lage und Ausprägung eine besondere Bedeutung haben. Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietkulisse zu erhalten. Die Stadt Filderstadt hat zudem eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstbestände und Mittleres Grünland (Magerwiesen). Durch eine Bebauung würde das Biotopentwicklungspotenzial für den Weiherbach dauerhaft verloren gehen. Geschützte Biotope gemäß § 33 NatSchG sind ebenfalls betroffen (Feldhecke), weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

TIERE

- Im Zusammenhang mit einer Bebauung ist ein Verlust von Strukturen für Feld- und Gehölzbrüter sowie Silhouettenbildung auf angrenzende Offenlandhabitate von Feldbrütern zu erwarten. Zudem gehen Quartierpotenziale für Fledermäuse sowie Habitatpotenzialflächen von Zauneidechse, Holzkäfern und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling verloren. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der benannten Arten bzw. Artengruppen als mittel einzustufen, im Zusammenhang mit der hohen Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund ergibt sich insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial für den Umweltbelang.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Harthausen.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit überwiegend geringer Landschaftsbildqualität. Der Verlust der im nördlichen Teil (in kleinerem Umfang) vorhandenen hochwertigen Flächen (Gärten und Bachlauf) ist vor dem Hintergrund ihrer Bedeutung für die Ortsrandeingrünung als hohe Beeinträchtigung zu werten, sodass insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen ist.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit geringer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung, günstige Lage und Anbindung zu Siedlungsflächen mit Wohnnutzung.

SEEROSENSTRASSE

HA_02

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

- Lage im Siedlungszusammenhang Siedlungsrand
- Lage im Landschaftsraum Im Bereich eines Regionalen Grünzuges (Regionalplan)
- Nutzungssituation im Umfeld Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

- Gestalterische Einbindung Arrondierung, verträgliche Wirkung
- Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen) Geringe Dichte, Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser
- Topographie Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

- Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss Eingeschränkte Anbindung, Durchfahrt Wohngebiet
- ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) Eingeschränkte Anbindung, Bus 0,5 km
- Radverkehr Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Harth.-Bonl.

LÄRMBELASTUNG

!!

- Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone Außerhalb der Lärmschutzzonen
- Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) WA / GM: verträgl. Belastung 48-49 dB(A) (Tags)
WA / GM: hohe Belastung 45-48 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

- Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum Geringe Angebotsstruktur, Zentrum 0,3 km entfernt
- Angebot Nahversorger (im Stadtteil) Kein großflächiger Nahversorger im Stadtteil

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

- Soziale Infrastruktur - Spielplätze Spielplatzangebot nicht vorhanden
- Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) 3 Einrichtungen, ab 0,6 km entfernt
- Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) Grund- und Werkrealschule 0,6 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

- Qualität der Kanalschließung Kanalschließung ist leistungsfähig
- Qualität der Wasserversorgung Gute Eignung
- Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen Geringer bis mittlerer Aufwand
- Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung Gute Eignung
- Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
- Starkregenengefahr Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
- Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) In AKP berücksichtigt

ÖSTLICHER REITERWEG

HA_03

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Harthausen

Nordöstlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Reiterweg

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3087 - 3096

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,94 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Fläche hat nur eine geringe bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

+Fläche hat nur eine geringe bis mittlerer Bedeutung die Umweltbelange Mensch und Kultur-/ Sachgüter

+Aussiedlerhof ist bereits teilweise an den Siedlungskörper angeschlossen

- Fläche liegt mit einem kleinen, nordöstlichen Teilbereich im Regionalen Grünzug

- Emissionen durch Biogasanlage

- Verlust von Habitatpotenzialen für Zauneidechsen

- Verlust hochwertiger Böden

- Geruchsemission Landwirtschaft

- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering

- Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen im südlichen Teil der Prüffläche

ÖSTLICHER REITERWEG

HA_03

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche HA_03 stellt in Harthausen ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf und liegt direkt an einem Aussiedlerhof
- Im nördlichen Teilbereich würde eine Flächenentwicklung direkt an den Aussiedlerhof (Biogasanlage) anschließen
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf den südlichen Bereich (geplante Wohnbaufläche)
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere auf die bereits heute existierenden Konflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

ÖSTLICHER REITERWEG

HA_03

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential**BODEN**

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach dem Bodenschutzkonzept kann für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden. Vor dem Hintergrund der Empfehlung des Bodenschutzkonzeptes, der vergleichsweise geringen Flächengröße und der isolierten Lage wird das Konfliktpotenzial als mittel eingestuft.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von überwiegend sehr geringwertigen (Acker, Garten, Wege) und kleinflächig mittelwertigen Biototypen (Wiese, Acker mit Unkrautvegetation). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen. Bei Umsetzung der Planung ist zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

- Verlust von Strukturen für siedlungsadaptierte Gehölzbrüter sowie von Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit von Vögeln und Zauneidechsen als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust eines bebauten Gebiets mit klimarelevanter Funktion und mittlerer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung wie der Schließung von Baulücken. Auf Grund der Größe wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität (strukturarme Ackerlandschaft, umbaute Fläche).

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aber Vorbelastung durch bestehende umschließende Bebauung.

ÖSTLICHER REITERWEG

HA_03

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Siedlungsrand, gute Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Bezüge nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input type="checkbox"/>	Konflikte mit landw. Betrieb zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Hohe Dichte, Geschosswohnungsbau
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Anbindung, Bus 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Harth.-Neuh.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: verträgl. Belastung 47-49 dB(A) (Tags) WA / GM: verträgl. Belastung 39 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input type="checkbox"/>	Geringe Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km entfernt
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Kein großflächiger Nahversorger im Stadtteil

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	3 Einrichtungen, ab 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Grund- und Werkrealschule 0,6 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Mittlerer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input checked="" type="checkbox"/>	In AKP berücksichtigt

SÜDLICH WEILERHAU

PL_01

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Achterwaldstraße, Finkenstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4450 - 4455

Städtische Flächen

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für Gemeinbedarf

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,02 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 1,02 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Fläche im Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)
- + Verträgliche, kleinteilige Anpassung des Siedlungskörpers
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- Fläche liegt im Landschaftsraum zwischen Siedlungskante und „Schönbuch“ (Leitbild)
- Hohe Bedeutung im Verbund mit westlich angrenzenden Freiflächen für Naherholung / Biotopverbund
- Verlust hochwertiger Biotoptypen, die dem Schutz nach § 33 NatSchG unterliegen (Feldgehölz) bzw. für die Filderstadt eine besondere Schutzverantwortung besitzt
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität für die Siedlungsdurchlüftung und Frischluftzufuhr
- Verlust von Habitatpotenzialen für Zauneidechse und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling

SÜDLICH WEILERHAU

PL_01

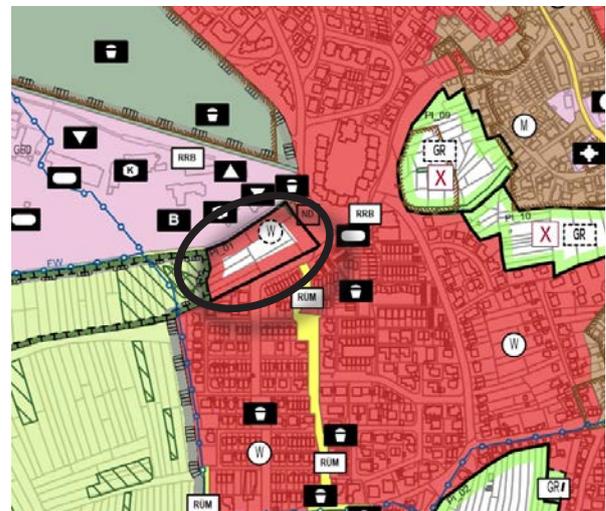
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_01 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen dar und bietet die Möglichkeit der Arrondierung der Siedlungsfläche
- Zugleich führt die Entwicklung der Fläche zum Verlust hochwertiger Biototypen
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Wohnbaufläche dar
- Durch die frühzeitige Beteiligung wird insbesondere darauf hingewiesen, dass ein geschütztes Biotop/Naturdenkmal von Bebauung eingeschlossen wird, damit seine Funktion nicht mehr erfüllen kann und einen hohen Ausgleichsbedarf für die Flächenentwicklung bedingt
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes dennoch bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante Wohnbaufläche im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die Bebauung der Entwicklungsfläche muss das Naturdenkmal und die Biotopgrenze wahren
- Vorhandene Wegebeziehungen erhalten
- Aufwertung Erholungsnutzung
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 425,00 m ü. NN.
- Die Fläche grenzt an Sportanlagen, ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- Der neue Ortsrand nach Westen ist einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Schutzvorkehrungen für angrenzende Magerwiesen
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha

71/92/112 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTEN

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

SÜDLICH WEILERHAU

PL_01

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von weitgehend gering- bis mittelwertigen Böden mit mittlerer bis teilweise hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Bodenschutzkonzept weist 70 % der Fläche eine Abwägungsrelevanz bezüglich einer Bebauung zu. Die restlichen 30 % sind als Bodenschutzfläche dargestellt, für die keine Bebauung vorgesehen werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust mittel- (Fettwiesen) bis hochwertiger Biotoptypen (Streuobstwiesen und Feldgehölz), für die die Stadt eine besondere Schutzverantwortung besitzt (Streuobstbestände) bzw. die dem Schutz nach § 33 NatSchG (Feldgehölz) unterliegen. Im Westen schließt eine Magerwiese (FFH-Lebensraumtyp) an die Entwicklungsfläche an. Im Osten befindet sich außerhalb der Entwicklungsfläche die als Naturdenkmal geschützte Friedenslinde (Nr. 1169013000060).

TIERE

- Verlust von Strukturen für Gehölzbrüter sowie von Quartierpotenziale für Fledermäuse und Holzkäfer. Darüber hinaus gehen Habitatpotenzialen für Zauneidechse und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling verloren. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der genannten Arten- bzw. Artengruppen als mittel zu bewerten, im Zusammenhang mit der hohen Bedeutung der Fläche für den kommunalen Biotopverbund ergibt sich insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial für den Umweltbelang.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Plattenhardt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität (Teil der streuobstgeprägten Kulturlandschaft).

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche im Bereich einer Grenzflurfläche (Grünlandnutzung), daher geringe Bedeutung als Sachgut.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit sehr hoher Erholungseignung und bei Überbauung ggf. Beeinträchtigung von Erholungsinfrastruktur von hoher Bedeutung (Wegeverbindungen).

SÜDLICH WEILERHAU

PL_01

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang		Kernbereich, sehr gute Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum		Steht Landschaftsbezügen nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld		Fügt sich in Struktur ein, Konflikte evt. zu Sportflächen

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung		Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)		Hohe Dichte, Mehrfamilienwohn. bis Geschossw.
Topographie		Weitgehend eben

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss		Anbindung Sammelstr., keine Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)		Gute Anbindung, Bus 0,2 km
Radverkehr		Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Stetten-Platten.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone		Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)		WA/GM: verträgl. Belastung 46-50 dB(A) (Tags) WA/GM: verträgl. Belastung 38-42 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum		Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)		Großflächiger Nahversorger, 1,0 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze		Spielplatz vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)		6 Einrichtungen, 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)		Grundschule 0,6 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung		Kanalschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung		Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen		Mittlerer bis hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung		Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)		

OBERER BERG**PL_02****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Südlich

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Schönbuchstraße, Laiensäckerstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4047/1 - 4057/4, 4019/4 - 4046/2

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 4,83 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Fläche im Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- Fläche liegt im Landschaftsraum zwischen Siedlungskante und „Schönbuch“ (Leitbild)
- Verlust von Magerwiesen (FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese - ggf. Umweltschaden nach § 19 BNatSchG) und Streuobstwiesen, für die Filderstadt besondere Schutzverantwortung besitzt
- Verlust hochwertiger Lebensräume sensibler Arten mit besonderer Bedeutung im Biotopverbund
- Verlust von Flächen mit sehr hoher Erholungseignung
- Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität (Siedlungsdurchlüftung und Frischluftzufuhr)
- Verlust von Bestandteilen mit hoher Eigenart und Bedeutung für die Kulturlandschaft (Streuobstgürtel um die Siedlungen)
- Eingeschränkte/ unklare Standsicherheit in Knollenmergel

OBERER BERG

PL_02

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

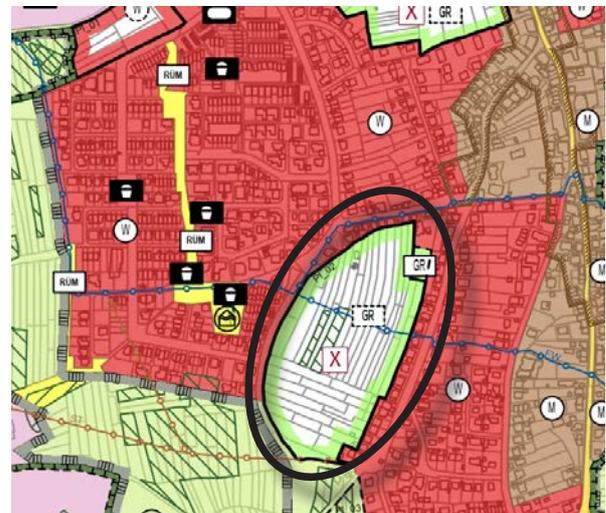
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_02 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen in einem innerörtlichen Zusammenhang dar
- Zugleich weist die Fläche eine besonders hohe ökologische Bedeutung auf
- Die Entwicklung der Prüffläche führt zum Verlust einer innerörtlichen Grünfläche mit besonderer Wertigkeit für das Ortsbild
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf einen Streifen entlang der Lailensäckerstraße (geplante Wohnbaufläche)
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein besonderes Interesse am Erhalt der gesamten Grünfläche in der Prüffläche deutlich
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen
- Die ausgeschlossene Fläche PL_02 wird im Entwurf zum FNP 2035 als geplante Grünfläche dargestellt, die Fläche ist zur Steigerung der Wohnqualität, der Wohnumfeldverbesserung und für die ortsnahe Erholung, als Sport- und Bewegungsfläche, sowie als Frischluftkorridor zu sichern

ENTWICKLUNGSHINWEISE

OBERER BERG

PL_02

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von Böden überwiegend mittlerer Bedeutung, welche aktuell als Wiesen, Weiden und Streuobstwiesen genutzt werden. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes kann für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden bzw. ist eine Bebauung möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; vor dem Hintergrund der Vorbelastung des Bombachs ist eine Prüfung der Leistungsfähigkeit des Bombachs ggf. notwendig; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend hochwertiger Biotoptypen, welche zudem aufgrund ihrer Lage und Ausprägung eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung haben. Die Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietkulisse zu erhalten. Die Stadt Filderstadt hat zudem eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstbestände und Mittleres Grünland (Magerwiesen). Geschützte Biotope sind nicht betroffen. Insgesamt ist dennoch von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

TIERE

- Verlust großflächiger Obstwiesenlebensräume für Vögel und Fledermäuse sowie Habitatpotenziale für Zauneidechse und Juchtenkäfer. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit von sensiblen Brutvogel- und Fledermausarten sowie der Zauneidechse und dem Juchtenkäfer als hoch zu bewerten. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer massiven Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Plattenhardt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität. Verlust wertvoller Blickbeziehungen (Schwäbische Alb, Filderebene).

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche im Bereich einer Grenzflurfläche (Grünlandnutzung, Streuobst), daher geringe Bedeutung als Sachgut. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust von Landschaftsbereichen mit sehr hoher Erholungseignung, die zudem eine direkte Verbindung zur Ortsmitte sowie Anschluß an das (Rad-)Wanderwegenetz und Freizeitinfrastruktureinrichtungen besitzen. Beeinträchtigung der Wohnqualität der bereits angrenzend vorhandenen Bebauung durch den Verlust der erholungswirksamen Freiflächen in unmittelbarer Nähe. Verlängerung von Wegen in erholungswirksame Freiräume aus der Ortsmitte.

OBERER BERG

PL_02

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Kernbereich, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Zentraler Grünraum
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Verlust ortsbildprägender Grünfläche
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Ein- bis Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie	<input type="checkbox"/>	Hanglage, Osthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung Sammelstraße, keine Durchfahrt Bestand
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,1 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Stet.-Pl.-Wald.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: verträgl. Belastung 47-49 dB/A (Tags) WA / GM: verträgl. Belastung 39-40 dB/A (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,6 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 1,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilw. vorhanden, 150 m entfernt
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,7 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Grundschule 1,1 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

WALDENBUCHER STRAÙE

PL_03

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Südlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAÙEN UND WEGE

Waldenbucher Straße, Lailensäckerstraße,
Schönbuchstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3965 - 3973/1, 5304/2

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖÙE

GröÙe der Prüffläche insgesamt: 1,31 ha

GröÙe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Fläche liegt im Landschaftsraum zwischen Siedlungskante und „Schönbuch“ (Leitbild)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Entwicklungsfläche führt den Siedlungskörper bis an den Wald
- Verlust hochwertiger Lebensräume mit besonderer Bedeutung im Biotopverbund
- Verlust von Magerwiesen (FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese - ggf. Umweltschaden nach § 19 BNatSchG) und Streuobstwiesen
- Verlust geschützter Biotopfläche (Feldhecke) gemäß § 33 NatSchG
- Verlust einer Teilfläche mit sehr hoher Erlebnisqualität für die ortsnahe Erholung
- Eingeschränkte/unklare Standsicherheit in Knollenmergel

WALDENBUCHER STRAÙE

PL_03

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

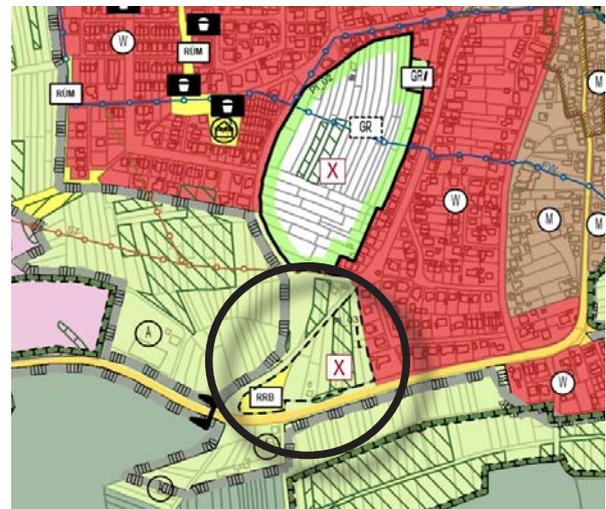
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_03 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbaufläche dar
- Zugleich weist die Fläche eine besonders hohe ökologische Bedeutung auf
- Die Entwicklung der Prüffläche würde den offenen Landschaftsraum zwischen Siedlung und Wald schließen
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 schließt aufgrund der genannten Restriktionen die Baufläche aus dem FNP 2035 vollständig aus
- In der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird der Ausschluss der gesamten Prüffläche bestätigt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

WALDENBUCHER STRAßE

PL_03

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, die jedoch durch anthropogene Nutzungen (Wasserbehälter und Gartennutzung) teilweise bereits überprägt sind. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes sollte für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; vor dem Hintergrund der Vorbelastung des Bombachs ist eine Prüfung der Leistungsfähigkeit des Bombachs ggf. notwendig; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von mittel- (Fettwiesen, Ruderalvegetation) bis hochwertigen Biototypen (Streuobstbestände auf Fett- und Magerwiesen, Feldhecke, Magerwiesen) und eingestreut auch sehr geringwertiger Biototypen (Gartenflächen, Wege, Versorgungsflächen, überbaute Flächen). Die Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietkulisse zu erhalten. Die Stadt Filderstadt hat zudem eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstbestände und Mittleres Grünland (Magerwiesen). Die gemäß § 33 NatSchG geschützte Feldhecke am südlichen Gebietsrand geht ebenfalls verloren, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

TIERE

- Verlust kleinflächiger Obstwiesenlebensräume für Vögel und Fledermäuse sowie Verlust von Habitatpotenzialen für Zauneidechse und Juchtenkäfer. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit dieser Arten als mittel einzustufen, im Zusammenhang mit der hohen Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund ergibt sich insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial für den Umweltbelang.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und einer Einschränkung der Frischluftzufuhr in die besiedelten Bereiche von Plattenhardt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit hoher Landschaftsbildqualität (streuobstgeprägten Kulturlandschaft).

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche im Bereich einer Grenzflurfläche (Grünlandnutzung, Streuobst), daher geringe Bedeutung als Sachgut. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust von Landschaftsbereichen mit sehr hoher Erholungseignung, im Süden aufgrund der Vorbelastung durch Lärm nur von hoher Erholungseignung.

WALDENBUCHER STRASSE

PL_03

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Lage im Siedlungszusammenhang | <input type="checkbox"/> | Außenbereich, geringe Integration in Struktur |
| Lage im Landschaftsraum | <input type="checkbox"/> | Steht „Verbindungsfläche Offenland“ entgegen |
| Nutzungssituation im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> | Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten |

STÄDTEBAU

!!

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---|
| Gestalterische Einbindung | <input type="checkbox"/> | Starke Überformung |
| Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen) | <input type="checkbox"/> | Geringe Dichte, Ein- bis Mehrfamilienwohnhäuser |
| Topographie | <input type="checkbox"/> | Hanglage, Osthang |

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss | <input checked="" type="checkbox"/> | Lage an L1209, keine Durchfahrt Wohngebiete |
| ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) | <input type="checkbox"/> | Eingeschränkte Anbindung, Bushaltestelle über 0,5 km |
| Radverkehr | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Anbindung, Lage an der Radroute Stet.-Pl.-Wald. |

LÄRMBELASTUNG

!!

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone | <input checked="" type="checkbox"/> | Außerhalb der Lärmschutzzonen |
| Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) | <input checked="" type="checkbox"/> | WA / GM: verträgl. Belastung 52-54 dB(A) (Tags)
WA / GM: hohe Belastung 47-54 dB(A) (Nachts) |

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum | <input checked="" type="checkbox"/> | Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,9 km |
| Angebot Nahversorger (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | Großflächiger Nahversorger, 1,3 km |

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

- | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Soziale Infrastruktur - Spielplätze | <input checked="" type="checkbox"/> | Spielplatzangebot teilweise vorhanden |
| Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Einrichtungen, 1,0 km entfernt |
| Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) | <input type="checkbox"/> | Grundschule 1,4 km |

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Qualität der Kanalerschließung | <input checked="" type="checkbox"/> | Kanalerschließung ist eingeschränkt leistungsfähig |
| Qualität der Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen | <input type="checkbox"/> | Sehr hoher Aufwand |
| Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Eignung |
| Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Starkregengefahr | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) | <input type="checkbox"/> | In AKP nicht berücksichtigt |

SÜDLICH FRIEDHOF

PL_04

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Feldwege

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3446/1, 3446/2, 3447/0 (Friedhof)

3449/2 - 3455

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Ergänzungsfläche Friedhof
- +Verträgliche Freiraumnutzung im Landschaftsraum
- +Funktionale Bedeutung für Landschaftsbild, Klima und Umweltbelang Mensch bleiben auch als Friedhofsfläche erhalten
- +Langfristig können auch als Friedhofsfläche wieder Tierlebensräume entstehen
- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Veränderung des Gebietscharakters (Streuobstgebiet)
- Verlust hochwertiger Biotoptypen, für die Filderstadt teilweise eine besondere Schutzverantwortung besitzt
- Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen im nördlichen Teil der Prüffläche

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für Naturschutz & Landschaftspflege

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Grünfläche Friedhof)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,56 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,56 ha

SÜDLICH FRIEDHOF

PL_04

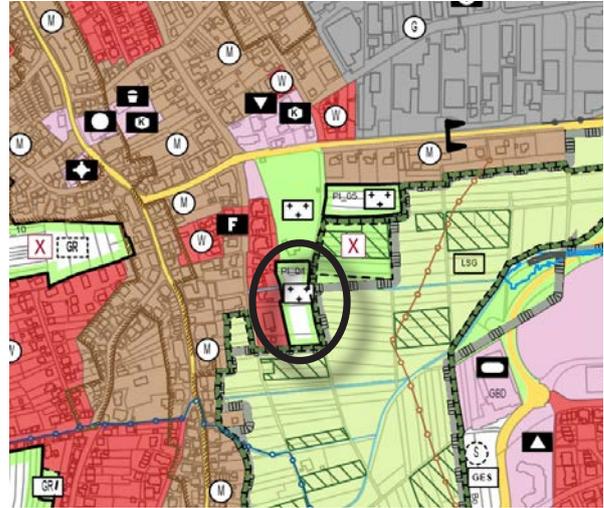
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_04 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der Friedhofsflächen dar
- Zugleich weist die Fläche hochwertige Biotopstypen auf und liegt im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“
- Die Entwicklung der Fläche als Friedhofsfläche wird im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“ als verträglich bewertet, auf Gebäudestrukturen ist zu verzichten
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Grünfläche dar
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Berücksichtigung einer ausreichenden Durchgrünung im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstwiesenbereichen um den Gebietscharakter und Qualitäten weitgehend zu erhalten
- Erhaltung bzw. Integration der Streuobstbäume sowie des Grabens mit Hochstaudenflur in die Friedhofsfläche
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Holzkäfer, Zauneidechse
- Quellhorizonte sind zu prüfen
- Erhöhter Ausgleichsbedarf, da bei Überplanung bestehende Ausgleichsflächen beansprucht werden

SÜDLICH FRIEDHOF

PL_04

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Überprägung (durch Grabflächen und teilversiegelte Wege) hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes sollte für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer und in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust teilweise sehr geringwertiger (Friedhofsfläche) überwiegend jedoch mittel- (Fettwiesen) bis hochwertiger Flächen (Streuobstwiesen, Hochstaudenflur entlang Graben). Die Stadt Filderstadt hat zudem eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstbestände. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG sind nicht betroffen. Betroffenheit von Lebensräumen/Biototypflächen für die die Stadt eine besondere Schutzverantwortung hat. Zudem ist bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

- Verlust kleinflächiger Gehölzbestände für Vögel, Fledermäuse und Holzkäfer sowie Verlust von Habitatpotenzialen für die Zauneidechse. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit dieser Arten als mittel einzustufen, wenngleich bei einer Nutzung der Fläche als Friedhof die Lebensräume teilweise langfristig wieder zur Verfügung stehen.

KLIMA

- Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung des Plangebietes als Friedhof und der damit verbundenen Durchgrünung sind die Auswirkungen auf den Umweltbelang als gering zu werten, da auch zukünftig eine Freifläche mit Klimaaktivität und Relevanz (Durchlüftung) für die nahegelegenen Siedlungsbereiche vorhanden ist.

LANDSCHAFT

- Veränderung einer vielfältigen Streuobstwiesenfläche mit hoher landschaftlicher Eigenart zu einer durchgrüneten Friedhofsfläche, welche in ihrer Eigenart ebenfalls vielfältig und strukturreich sein kann. Insgesamt wird daher das Konfliktpotenzial als gering eingeschätzt.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche im Bereich einer Grenzflurfläche (Grünlandnutzung, Streuobst), daher geringe Bedeutung als Sachgut.
Es wird davon ausgegangen, dass die vorhanden Grabflächen im Plangebiet erhalten bleiben, sodass kein Konflikt für den Umweltbelang entsteht.

MENSCH

- Teilverlust bzw. Abwertung eines Landschaftsbereichs der aufgrund seiner überwiegend sehr hohen Erholungseignung und der vorhandenen Erholungsinfrastruktur im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstwiesenbereichen eine wichtige Bedeutung für die ortsnahe Erholung hat. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung der Fläche als Friedhofserweiterung und deren Bedeutung für den Umweltbelang Mensch wird der Konflikt als mittel eingestuft. Zudem bestehen bereits Grabflächen (Teil des bestehenden Friedhofs) im Plangebiet.

SÜDLICH FRIEDHOF

PL_04

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnenraum, Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilweise im Bereich LSG
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Friedhof

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input checked="" type="checkbox"/>	Friedhof
Topographie	<input type="checkbox"/>	Hanglage, Osthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Anbindung eingeschränkt, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Lage an der Radroute Pl.-Bonl.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: verträgl. Belastung 52-54 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 41-42 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,3 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,5 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Grundschule 1,2 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlerer bis hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

ÖSTLICH FRIEDHOF

PL_05

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Feldwege

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3428 - 3431, 3513 - 3520

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Erweiterungsfläche Friedhof, nicht überplanen

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Grünfläche Friedhof)

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Ergänzungsfläche Friedhof
- +Verträgliche Freiraumnutzung im Landschaftsraum
- +Funktionale Bedeutung für Landschaftsbild, Klima und Umweltbelang Mensch bleiben auch als Friedhofsfläche erhalten
- +Langfristig können auch als Friedhofsfläche wieder Tierlebensräume entstehen

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust von Magerwiesen (ggf. Umweltschaden nach § 19 BNatSchG) Streuobstwiesen, für die Filderstadt besondere Schutzverantwortung besitzt
- Verlust hochwertiger Lebensräume bzw. Lebensstätten des Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Anhang II und IV FFH-Richtlinie) mit zudem besonderer Bedeutung im Biotopverbund
- Veränderung des Gebietscharakters (Streuobstgebiet - funktionale Bedeutung für Landschaftsbild, Klima und Umweltbelang Mensch bleibt erhalten auch die Tierlebensräume können langfristig wieder entstehen)
- Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen im südlichen Teil der Prüffläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,48 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,52 ha

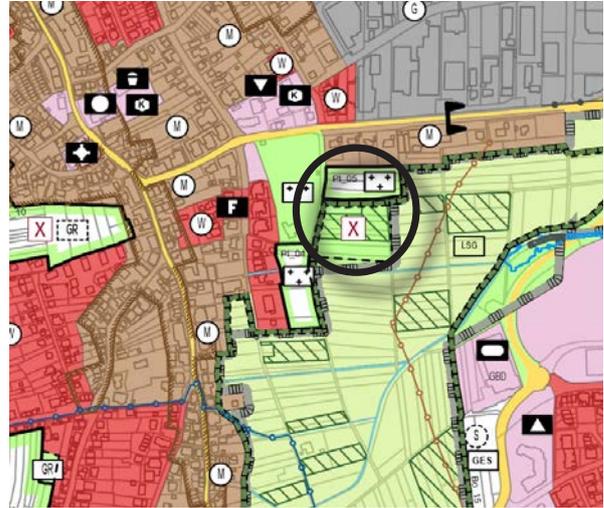
ÖSTLICH FRIEDHOF

PL_05

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_05 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der Friedhofsflächen dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere ökologische Bedeutung auf und liegt im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Grünfläche dar
- Durch die frühzeitigen Beteiligung werden insbesondere naturschutzfachliche/-rechtliche Bedenken geäußert
- Der (konfliktreiche) südliche Teilbereich wurde jedoch bereits planungsrechtlich gesichert
- Die Darstellung als Grünfläche für eine Friedhofserweiterung wird deshalb im südlichen Bereich reduziert und auf den nördlichen Teilbereich begrenzt, auf die Nutzung des südlichen Teilbereichs kann mit der Entwicklung des nördlichen Teilbereichs verzichtet werden

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Fläche ist nach der Friedhofsfläche PL_04 zu entwickeln (Konfliktpotential Artenschutz)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Berücksichtigung einer ausreichenden Durchgrünung im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstwiesengebieten um den Gebietscharakter und Qualitäten weitgehend zu erhalten
- Erhaltung bzw. Integration insbesondere der älteren und randlichen Streuobstbäume in die Friedhofsfläche
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Quellhorizonte sind zu prüfen

ÖSTLICH FRIEDHOF

PL_05

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Überprägung (durch Grabflächen und teilversiegelte Wege) hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes sollte für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden bzw. ist eine Bebauung möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von hochwertigen Biotoptypen (Streuobstbestände auf Fett- und Magerwiesen, Magerwiesen). Die Magerwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese und sind gemäß FFH-Richtlinie auch außerhalb der Schutzgebietkulisse zu erhalten. Die Stadt Filderstadt hat zudem eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstbestände und Mittleres Grünland (Magerwiesen). Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG sind nicht betroffen. Insgesamt ist trotz der vorgesehenen Nutzung (Friedhof) und der damit verbundenen Durchgrünung von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen. Zudem ist bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

- Verlust wertvoller Streuobstwiesen als Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Holzkäfern und Zauneidechse. Darüber hinaus ergibt sich eine Betroffenheit von Lebensstätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund dieser Betroffenheiten als hoch einzustufen, was sich auch aus der hohen Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund ableitet. Bei einer Nutzung der Fläche als Friedhof können die Lebensräume teilweise zwar langfristig wieder zur Verfügung stehen, sind jedoch zunächst als Verlust zu werten.

KLIMA

- Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung des Plangebietes als Friedhof und der damit verbundenen Durchgrünung sind die Auswirkungen auf den Umweltbelang als gering zu werten, da auch zukünftig eine Freifläche mit Klimaaktivität und Relevanz (Durchlüftung) für den nahegelegenen Siedlungsbereich vorhanden ist.

LANDSCHAFT

- Veränderung einer vielfältigen Streuobstwiesenfläche mit hoher landschaftlicher Eigenart zu einer durchgrüneten Friedhofsfläche, welche in ihrer Eigenart ebenfalls vielfältig und strukturreich sein kann. Insgesamt wird daher das Konfliktpotenzial als gering eingeschätzt.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche im Bereich einer Grenzflurfläche (Grünlandnutzung, Streuobst), daher geringe Bedeutung als Sachgut.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Teilverlust bzw. Abwertung eines Landschaftsbereichs der aufgrund seiner überwiegend sehr hohen Erholungseignung und der vorhandenen Erholungsinfrastruktur im Zusammenhang mit den angrenzenden Streuobstwiesenbereichen eine wichtige Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung der Fläche als Friedhofserweiterung und deren Bedeutung für den Umweltbelang Mensch wird der Konflikt als gering eingestuft.

ÖSTLICH FRIEDHOF

PL_05

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Binnenraum, Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Friedhof

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input checked="" type="checkbox"/>	Friedhof
Topographie	<input type="checkbox"/>	Hanglage, Osthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input type="checkbox"/>	Anbindung eingeschränkt, Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Lage an der Radroute Pl.-Bonl.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: verträgl. Belastung 52-54 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 43-44 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,7 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Grundschule 1,2 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	Etwas erhöhter Aufwand
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRAßE**PL_06****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Nördlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Hohenheimer Straße, Feldwege

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

5602 - 5610

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+ Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
 + Entwicklungsfläche besitzt nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für den Naturhaushalt (Umweltbelange Mensch, Landschaft und Kultur/ Sachgüter)

- Fläche liegt teilweise im Regionalen Grünzug
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Entwicklungsfläche schließt an Aussiedlerhof an
- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung der Bodenfunktionen
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 2,63 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,62 ha

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRAÙE

PL_06

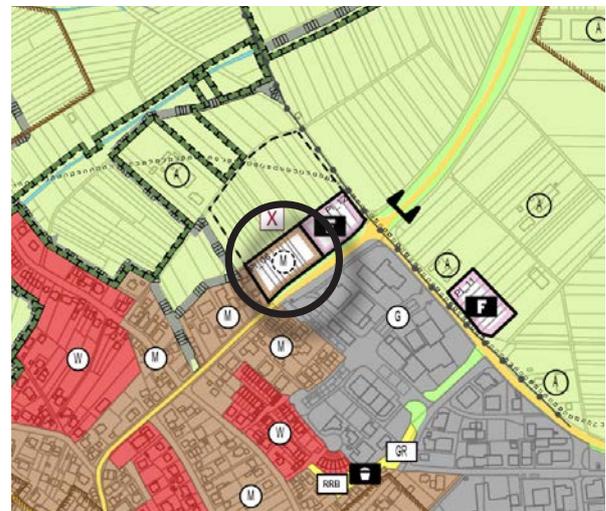
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_06 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der gemischten Bauflächen dar und bietet die Möglichkeit den nordwestlichen Siedlungsrand zu arrondieren
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante gemischte Baufläche dar
- Durch die frühzeitigen Beteiligung wird insbesondere auf notwendige Abstände zum Aussiedlerhof hingewiesen und darauf dass Teile der Fläche im Regionalen Grünzug liegen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die Darstellung der gemischten Baufläche im westlichen und nördlichen Bereich reduziert und auf den östlichen Teilbereich begrenzt
- Ein Teil der Baufläche wird weiterführend als eigene Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt, siehe PL_12

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Norden und Osten ist einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Bodenmanagement erforderlich

POTENZIELLE EW/SVP

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW) **oder** Beschäftigten (SVP) zu jeweils 100% der Fläche (SVP = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte):

EW bei 70/90/110 EW/ha 44/62/70 EW

SVP bei 20/50/100 SVP/ha 14/31/62 SVP

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTHE UND MISCHUNG

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

Empfehlung Mischung W/G Ausgewogen

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRAßE

PL_06

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential**BODEN**

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes sollte für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust eines sehr geringwertigen Biotoptyps (Acker). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Offenlandstrukturen mit Relevanz für Feldbrüter sowie Silhouettenbildung auf angrenzende Offenlandhabitats von Feldbrütern. Vor dem Hintergrund einer Betroffenheit von Einzelvorkommen von Offenlandarten ist mit einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial zu rechnen.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion, jedoch ohne unmittelbaren Bezug zu angrenzenden Siedlungsräumen und mit Vorbelastung durch Gewerbe und stark befahrene Straße. Daher wird das Konfliktpotenzial als mittel eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der Vorbelastung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I) in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust von Landschaftsbereichen mit geringer Erholungseignung (aufgrund Verlärmung).

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRASSE

PL_06

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Tangiert Regionalen Grünzug
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung, unverträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Überwiegend kein Wohnumfeld
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27 (L1209), kein GE-Verk. im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,1 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Pl.-Bernh.

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	MK / MI: verträgl. Belastung 52-54 dB(A) (Tags) MK / MI: verträgl. Belastung 43-44 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht ausreichend
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,7 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Grundschule 1,0 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregenengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT I

PL_07

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Plattenhardt

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Schulstraße, Osttangente

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

3362 - 3365

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Lage im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Sensibler Stadteingang
- Sehr geringe Flächentiefe (Nutzungsdefizit)
- Begrenzung durch Lage am LSG
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Betroffenheit eines archäologischen Denkmals nach § 2 DSchG
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Ausgleichsfläche (Feldhecke) betroffen
- Regenrückhaltebecken

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für Landwirtschaft

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,95 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,95 ha

STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT I

PL_07

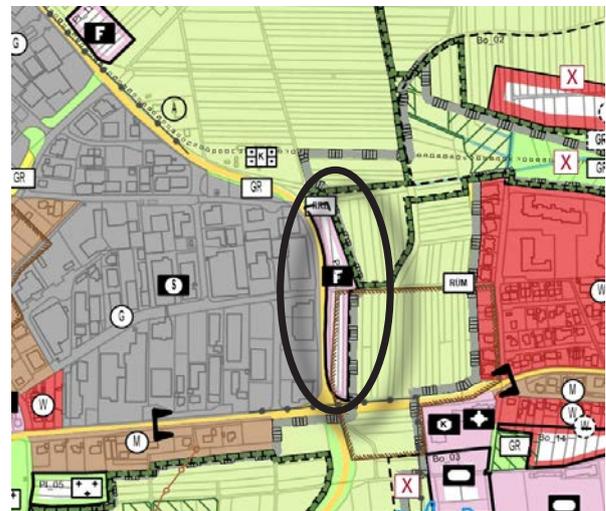
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_07 stellt in Plattenhardt eine Standortoption für das Feuerwehrhaus der Abteilung Plattenhardt dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf, besetzt eine besonders sensible Stelle des Filderstädter Flurs (Engstelle, Stadteingang, Frischluftschneise) und umfasst eine bestehende Ausgleichsfläche (Feldhecke) und ein Regenrückhaltebecken
- Die Fläche PL_07 weist durch die Lage zwischen Osttangente und LSG (enger Flächenzuschnitt) eine sehr eingeschränkte Nutzungsqualität auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar, da die Fläche zur Sicherung notwendiger Entwicklungsoptionen für die Feuerwehr dient
- Die Entwicklung der Fläche sollte hinsichtlich der Nutzungsqualität und der ökologischer Aspekte sorgfältig abgewogen werden, der Landschaftsraum „Filderstädter Flur“ ist in seinen ökologischen und klimatischen Funktionen zu wahren

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Süden, Norden und Osten ist einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Frühzeitige Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse
- Bodenmanagement erforderlich
- Erhöhter Ausgleichsbedarf, da bei Überbauung bestehende Ausgleichsflächen beansprucht werden
- Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen
- Im Bebauungsplanverfahren ist die Starkregengefahr zu berücksichtigen

STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT I

PL_07

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche teilweise als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Überbauung bedingt Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von überwiegend sehr geringwertigen Biotoptypflächen (Acker) und kleinflächig mittel- bis hochwertigen Flächen (Fettwiesen, Ruderalflur mit Hecke), die vor dem Hintergrund der umgebenden ausgeräumten Ackerlandschaft im Norden und Osten und der bestehenden Bebauung im Westen eine besondere Bedeutung haben. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen. Bei Umsetzung der Planung ist zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

- Kleinflächiger Verlust von Gehölzbeständen als Lebensraum für siedlungsadaptierte Vogelarten sowie Eingengung des Offenlandbiotopverbunds. Beeinträchtigung einer potenziellen Leitstruktur für Fledermäuse und Verlust von Habitatpotenzialen für die Zauneidechse. Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße und unter Berücksichtigung der möglichen Betroffenheit der benannten Arten (-gruppen) ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial als gering zu bewerten.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion, jedoch ohne unmittelbaren Bezug zu angrenzenden Siedlungsräumen und mit Vorbelastung durch Gewerbe und stark befahrene Straße. Die Flächengröße ist zwar vergleichsweise gering aber die verbleibende Freifläche zwischen den Ortslagen Plattenhardt und Bonlanden wird weiter eingeschränkt, daher wird das Konfliktpotenzial als mittel eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Landschaftsbildqualität. Durch eine Überbauung erfolgt eine Verringerung des schmalen Freibereichs zwischen den Ortslagen von Plattenhardt und Bonlanden.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit geringer Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Grenzflur).
Betroffenheit eines archäologischen Denkmals nach § 2 DSchG.

MENSCH

- Verlust von Landschaftsbereichen mit mittlerer Erholungseignung. Vor dem Hintergrund der Flächengröße des Plangebietes ist das Konfliktpotenzial als gering zu beurteilen.

STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT I

PL_07

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung
 Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

LAGE UND EINBINDUNG

!

- Lage im Siedlungszusammenhang Binnenraum, geringe Integration in Struktur
- Lage im Landschaftsraum Steht Landschaftsschutzgebiet entgegen
- Nutzungssituation im Umfeld Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!

- Gestalterische Einbindung Starke Überformung
- Topographie Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

- Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss Lage an Sammelstraße, keine Durchfahrt Wohngebiet
- ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
- Radverkehr Gute Anbindung, Lage an der Radroute Plattenh.-Bonl.

LÄRMBELASTUNG

- Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone Außerhalb der Lärmschutzzonen
- Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) WA / GM: hohe Belastung 65 dB(A) (Tags)
WA / GM: hohe Belastung 53-60 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

- Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,9 km
- Angebot Nahversorger (im Stadtteil) Großflächiger Nahversorger 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

- Soziale Infrastruktur - Spielplätze Spielplatzangebot nicht vorhanden
- Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) 6 Einrichtungen, 0,1 km entfernt
- Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) Grundschule 0,4 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Qualität der Kanalerschließung Kanalerschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
- Qualität der Wasserversorgung Gute Eignung
- Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen Hoher Aufwand
- Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung Gute Eignung
- Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
- Starkregenengefahr Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
- Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) In AKP nicht berücksichtigt

BURG**PL_09****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Zentrum

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Römerstraße, Kirchstraße, Pfarrstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

99-99/1, 101-105/1, 106-107/1, 110-118, 120-124

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Allgemeine Fläche für Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,91 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Zentrale Lage
- +Fläche im Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)
- +Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Verlust einer ortsbildprägenden, strukturreichen Grünfläche mit besonderer Bedeutung und hohem Erlebniswert innerhalb der Ortslage
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität (Siedlungsdurchlüftung und Frischluftzufuhr)
- Verlust geschützter Biotopfläche (Feldhecke) gemäß § 33 NatSchG
- Verlust hochwertiger Biotoptypen
- Verlust hochwertiger Lebensräume mit besonderer Bedeutung
- In der Fläche liegt ein archäologisches Denkmal
- Hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial
- Eingeschränkte/ unklare Standsicherheit im Knollenmergel
- Vor dem Hintergrund der Ausweisung als Grünfläche geringe Konflikte bezüglich Naturhaushalt und Umweltbelang Mensch

BURG

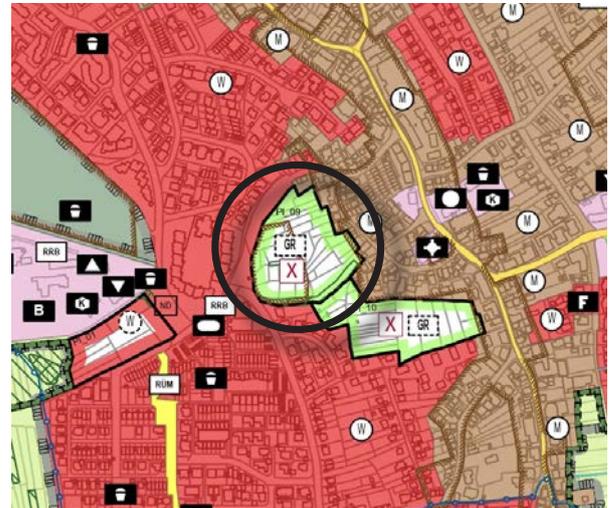
PL_09

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_09 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen in zentraler innerörtlicher Lage dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere ökologische Bedeutung auf
- Die Entwicklung der Prüffläche führt zum Verlust einer innerörtlichen Grünfläche mit hohem Erlebniswert und besonderer Wertigkeit für das Ortsbild
- Der Vorentwurf zum FNP 2030 schließt aufgrund der genannten Restriktionen und des hohen Konfliktpotenzials die Prüffläche aus dem FNP 2035 vollständig aus
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein besonderes Interesse am Erhalt der gesamten Grünfläche in der Prüffläche deutlich
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen
- Die ausgeschlossene Fläche PL_09 wird im Entwurf zum FNP 2035 als geplante Grünfläche dargestellt, die Fläche ist zur Steigerung der Wohnqualität, der Wohnumfeldverbesserung und für die ortsnahe Erholung, als Sport- und Bewegungsfläche, sowie als Frischluftkorridor zu sichern
- Die ausgeschlossene Fläche PL_09 wird im Entwurf zum FNP 2035 im Bereich der nordwestlichen Flächenabgrenzung um kleinteilige Flächen bis zur bestehenden Bebauung erweitert

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Erhalt als innerörtliche Grünfläche, ggf. die Zugänglichkeit durch teilweise Umwandlung in öffentliche Grünfläche erhöhen.

BURG

PL_09

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von mittelwertigen Böden mit mittlerer Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Flächen sind überwiegend mit Streuobst bestanden. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche teilweise als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte. Ansonsten ist eine Bebauung möglich. Vor dem Hintergrund der sehr hohen Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion und der überwiegend sehr geringen Wiederherstellbarkeit der Böden im Plangebiet ist das Konfliktpotenzial insgesamt als hoch zu beurteilen.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Geringes Gefährdungspotenzial durch altlastenverdächtige Fläche aufgrund großer Entfernung zu Oberflächengewässern. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust teilweise geringwertiger Biotoptypen (Hausgärten) aber überwiegend hochwertiger Strukturen (Streuobstwiesen, Feldhecke, Sukzessionswald), die aufgrund der Lage im Siedlungsraum und ihrer Ausprägung (Altersstruktur) von besonderer Wertigkeit sind. Die Stadt Filderstadt hat eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstbestände. Zudem gehen bei einer Überbauung die als § 33-Biotop erfassten Feldhecken verloren.

TIERE

- Verlust wertvoller Gehölzstrukturen als potenzielle Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Holzkäfern und Haselmaus sowie mit Potenzial für Reptilien. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund dieser Betroffenheiten hoch, insbesondere da es sich hier um hochwertige Restflächen innerhalb der Siedlung handelt.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion sowie einer Einschränkung der Kalt- und Frischluftzufuhr und damit zu einer hohen Beeinträchtigung der siedlungsrelevanten Durchlüftung.

LANDSCHAFT

- Verlust einer ortsbildprägenden, strukturreichen Grünfläche mit sehr hoher Bedeutung fürs Landschaftsbild innerhalb der Ortslage.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Betroffenheit archäologischer Denkmale bzw. Kulturdenkmale nach § 2 DSchG.

MENSCH

- Verlust einer innerörtlichen Grünfläche mit sehr hoher Erholungseignung, jedoch eingeschränkter Zugänglichkeit (Gartengrundstücke) und damit eingeschränkter Erholungsnutzung. Hohe Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Überbauung durch Inanspruchnahme der Fläche.

BURG

PL_09

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Kernbereich, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Zentraler Grünraum
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Verlust ortsbildprägender Grünfläche
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Mehrfamilienhäuser
Topographie	<input type="checkbox"/>	Hanglage bis starke Hanglage, Nord- /Osthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,1 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Lage an der Radroute Stetten-Pl.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: geringe Belastung 46-47 dB(A) (Tags) WA / GM: geringe Belastung 38-39 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,2 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächige Nahversorger, 1,0 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot vorhanden, ab 0,1 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Grundschule 0,25 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist eingeschränkt leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

KIRCHGÄRTEN**PL_10****LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)****BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Zentrum

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Kirchstraße, Sauerlandstraße, Uhlbergstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

154/4 - 154/5, 155, 159, 161, 164 - 172, 175 - 178,

233, 245/1 - 246

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Allgemeine Fläche für Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,71 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Zentrale Lage
- +Fläche im Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“)
- Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- Verlust einer ortsbildprägenden, strukturreichen Grünfläche mit besonderer Bedeutung und hohem Erlebniswert innerhalb der Ortslage
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität (Siedlungsdurchlüftung und Frischluftzufuhr)
- Im Plangebiet liegen randlich Teile der nach § 2 DSchG geschützten mittelalterlichen Siedlung
- Verlust hochwertiger Biotoptypen und Lebensräume mit besonderer Bedeutung im Biotopverbund
- Hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial
- Eingeschränkte/unklare Standsicherheit im Knollenmergel

KIRCHGÄRTEN

PL_10

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

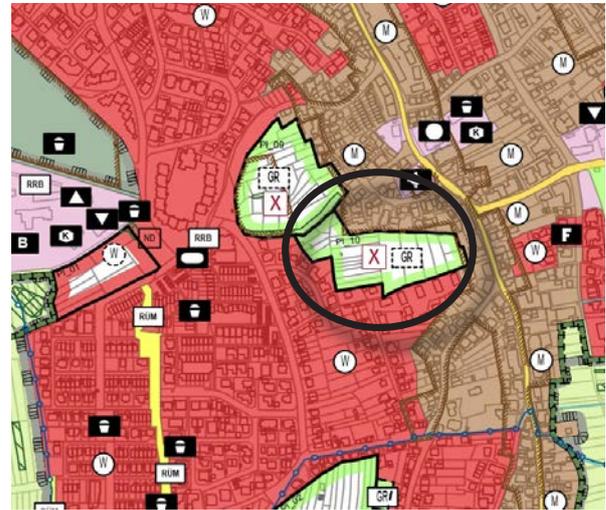
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_10 stellt in Plattenhardt ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnbauflächen in zentraler innerörtlicher Lage dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere ökologische Bedeutung auf
- Die Entwicklung der Prüffläche führt zum Verlust einer innerörtlichen Grünfläche mit hohem Erlebniswert und besonderer Wertigkeit für das Ortsbild
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 schließt aufgrund der genannten Restriktionen und des hohen Konfliktpotenzials die Prüffläche aus dem FNP 2035 vollständig aus
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein besonderes Interesse am Erhalt der gesamten Grünfläche in der Prüffläche deutlich
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die gesamte Prüffläche von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen
- Die ausgeschlossene Fläche PL_10 wird im Entwurf zum FNP 2035 als geplante Grünfläche dargestellt, die Fläche ist zur Steigerung der Wohnqualität, der Wohnumfeldverbesserung und für die ortsnahe Erholung, als Sport- und Bewegungsfläche, sowie als Frischluftkorridor zu sichern

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Erhalt als innerörtliche Grünfläche, ggf. die Zugänglichkeit durch teilweise Umwandlung in öffentliche Grünfläche erhöhen.

KIRCHGÄRTEN

PL_10

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Ein Teil der Fläche ist bereits bebaut. Hier liegt keine Funktionserfüllung für die Bodenfunktionen vor. Auf der übrigen Fläche findet ein Verlust von mittelwertigen Böden mit mittlerer Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit statt. Die nicht überbauten Flächen sind mit Streuobst bestanden. Es besteht eine sehr geringe Wiederherstellbarkeit der Böden. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist eine Bebauung möglich.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässer lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust kleinflächig geringwertiger Biotoptypen (Ziergärten) aber überwiegend hochwertiger Strukturen (Streuobstwiesen, Gehölzbestände), die aufgrund der Lage im Siedlungsraum und ihrer Ausprägung (Altersstruktur) von besonderer Wertigkeit sind. Die Stadt Filderstadt hat eine besondere Schutzverantwortung für Streuobstbestände. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust wertvoller Gehölzstrukturen als potenzielle Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Holzkäfern und Haselmaus sowie mit Potenzial für Reptilien. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund dieser Betroffenheiten hoch, insbesondere da es sich hier um hochwertige Restflächen innerhalb der Siedlung handelt.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion sowie einer Einschränkung der Kalt- und Frischluftzufuhr und damit zu einer hohen Beeinträchtigung der siedlungsrelevanten Durchlüftung.

LANDSCHAFT

- Verlust einer ortsbildprägenden, strukturreichen Grünfläche mit sehr hoher Bedeutung fürs Landschaftsbild innerhalb der Ortslage.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Randliche Betroffenheit eines archäologischen Denkmals nach § 2 DSchG.

MENSCH

- Verlust einer innerörtlichen Grünfläche mit sehr hoher Erholungseignung jedoch eingeschränkter Zugänglichkeit (Gartengrundstücke) und damit eingeschränkter Erholungsnutzung. Hohe Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Überbauung durch Inanspruchnahme der Fläche.

KIRCHGÄRTEN

PL_10

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Kernbereich, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Zentraler Grünraum
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Verlust ortsbildprägender Grünfläche
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mittlere Dichte, Mehrfamilienhäuser
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Hanglage, Nord- /Osthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Lage an der Radroute Stetten-Pl.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: geringe Belastung 46-47 dB(A) (Tags) WA / GM: geringe Belastung 38-39 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,2 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächige Nahversorger, 1,0 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot vorhanden, ab 0,1 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Grundschule 0,25 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	
Qualität der Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregen Gefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT II

PL_11

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Plattenhardt

Nordöstlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Hofwiesenstraße, Seiserhof

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Sensible Siedlungskante
- Entwicklungsfläche schließt an Aussiedlerhof an
- Lage an Parallelerschließung (Seyserhof)
- Anschluss an Hofwiesenstraße durch freizuhaltende Bahntrasse eingeschränkt
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

2482-2487

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für Landwirtschaft

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,49 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,49 ha

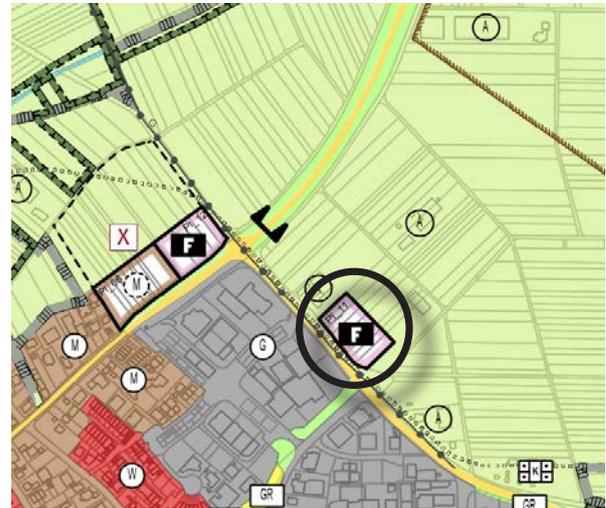
STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT II

PL_11

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche PL_11 stellt in Plattenhardt eine Standortoption für das Feuerwehrhaus der Abteilung Plattenhardt dar
- Zugleich besetzt sie eine sensible Stelle im Ortsbild (Überschreitung der Siedlungskante Hofwiesenstraße, Lage am Aussiedlerhof)
- Die Fläche PL_11 war im Vorentwurf zum FNP 2035 noch nicht enthalten
- Der Entwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar, da die Fläche zur Sicherung notwendiger Entwicklungsoptionen für die Feuerwehr dient

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Städtebaulicher Qualitätsanspruch in der Siedlungskante ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Ortsrandeingrünung am neu entstehenden Ortsrand zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft (vorzugsweise mit Streuobst)
- Prüfbedarf: Vögel, Fledermäuse

STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT II

PL_11

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential**BODEN**

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust eines sehr geringwertigen Biotoptyps (Acker). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Offenlandbereichen, welche Lebensraum für siedlungsadaptierte Vogel- und Fledermausarten sind; das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist gering.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion, jedoch ohne unmittelbaren Bezug zu angrenzenden Siedlungsräumen und mit Vorbelastung durch Gewerbe und stark befahrene Straße. Die Flächengröße ist zudem vergleichsweise gering, daher wird das Konfliktpotenzial als mittel eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust eines Landschaftsraumes mit überwiegend geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Straße und Gewerbe).

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I) in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust von Landschaftsbereichen mit mittlerer Erholungseignung. Vor dem Hintergrund der Flächengröße des Plangebietes und den bestehenden Vorbelastungen (Lärm) ist das Konfliktpotenzial als gering zu beurteilen.

STANDORTOPTION FEUERWEHRHAUS ABTEILUNG PLATTENHARDT II

PL_11

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung
 Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschließen

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung, unverträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input type="checkbox"/>	Gewerbegebiet
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27 (L1209), kein GE-Verk. im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Plattenh.-Bernh.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 58-60 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 50-55 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,2 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht ausreichend
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,7 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Grundschule 1,0 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Geringer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRASSE II

PL_12

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Plattenhardt

Nördlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Hohenheimer Straße, Feldwege

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

5611 - 5617

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+ Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
 + Entwicklungsfläche besitzt nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für den Naturhaushalt (Umweltbelange Mensch, Landschaft und Kultur/ Sachgüter)

- Fläche liegt zur Hälfte im Regionalen Grünzug
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Entwicklungsfläche schließt an Aussiedlerhof an
- Verlust einer Ackerfläche mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt sowie die Umweltbelange Mensch, Landschaft und Kultur/ Sachgüter insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Vorbelastungen
- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung der Bodenfunktionen
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,48 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,48 ha

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRAßE II

PL_12

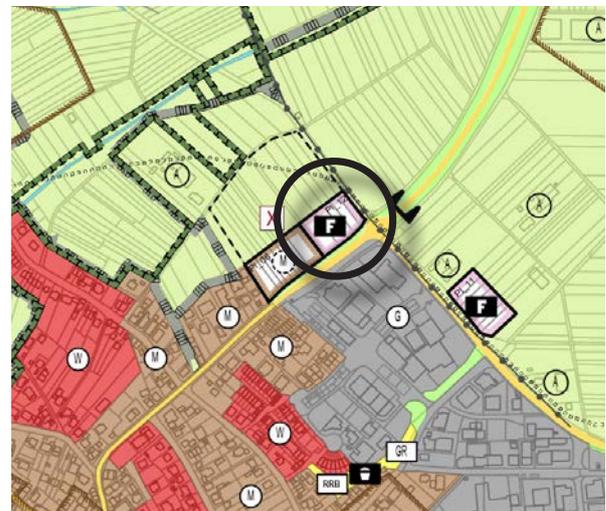
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Baufläche PL_12 war im Vorentwurf zum FNP 2035 Teil der Fläche PL_06
- Die Fläche PL_12 wird zum Entwurf des FNP 2035 weiterführend als eigene Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt
- Durch die frühzeitigen Beteiligung wird insbesondere auf notwendige Abstände zum Aussiedlerhof hingewiesen und darauf dass Teile der Fläche im Regionalen Grünzug liegen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die Nutzung der Fläche differenziert
- Der Entwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar, da die Fläche zur Sicherung notwendiger Entwicklungsoptionen für die Feuerwehr dient

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Nordwesten ist mit Streuobst einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Bodenmanagement erforderlich

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRASSE II

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes kann für die Fläche eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Überbauung bedingt geringen Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden und die Gefahr der Verschmutzung der Talgrundwässer.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust eines sehr geringwertigen Biototyps (Acker). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Strukturen für Offenlandarten und Silhouettenbildung auf angrenzende Offenlandhabitats von Feldbrütern. Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße und damit verbunden einer Betroffenheit von Einzelvorkommen von Offenlandarten ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial als gering zu bewerten.

KLIMA

- Verlust einer hochwertigen Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität sowie besonderer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, jedoch mit teilweise unmittelbarem Bezug zu angrenzenden Siedlungsräumen. Vor dem Hintergrund der kleinen Flächengröße sind lediglich geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten.

LANDSCHAFT

- Verlust einer Ackerfläche mit hoher Eigenart aber aufgrund dem geringen Anteil an landschaftsbildwirksamen Strukturen von geringer Vielfalt. Zudem ist die Fläche bereits stark vorbelastet (Verlärmung durch angrenzende Straßen) sodass der Erlebniswert der Landschaft im Plangebiet gering ist.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust von Landschaftsbereichen mit sehr geringer Erholungseignung (aufgrund Verlärmung und Strukturarmut). Vor dem Hintergrund der Flächengröße des Plangebietes ist das Konfliktpotenzial als gering zu beurteilen.

NÖRDLICH HOHENHEIMER STRASSE II

PL_12

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Tangiert Regionalen Grünzug
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Starke Überformung, unverträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input type="checkbox"/>	Überwiegend kein Wohnumfeld
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Leichte Hanglage, Nordhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkter Zugang B27 (L1209), kein GE-Verk. im Ortskern
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bus 0,1 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Pl.-Bernh.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input checked="" type="checkbox"/>	WA / GM: verträgl. Belastung 52-54 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 43-44 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht ausreichend
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	6 Einrichtungen, 0,7 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	Grundschule 1,0 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregenengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

EMERLAND WEST

SI_01

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Sielmingen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Seestraße, Feldweg

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4646 - 4654, 4656 - 4660, 4662, 4697 - 4703

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Sport)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,88 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 1,88 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzung Kultur-/ Freizeit-/ Bildungsschwerpunkt
 +Verträgliche Freiraumnutzung im Landschaftsraum

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Verlust hochwertiger Biotoptypen
- Verlust hochwertiger Lebensräume mit besonderer Bedeutung im Biotopverbund
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität (Siedlungsdurchlüftung und Frischluftzufuhr)
- Verlust eines Landschaftsbereichs mit hoher Bedeutung für die ortsnahe Erholung und Freizeitgestaltung
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept

EMERLAND WEST

SI_01

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					
Legende:					
Prüffläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
Gewerbliche Baufläche					
Gemeinbedarfsfläche					
Grünfläche					
Ausschluss					

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_01 stellt in Sielmingen ein Potenzial zur Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen an einem bestehenden Schwerpunkt für Bildungs-, Sport- und Kulturangebote dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität sowie eine besondere ökologische und klimatische Bedeutung auf
- Die Entwicklung als Fläche für Sportanlagen wird im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“ als verträglich bewertet, die Nutzung ist auf Freizeitanlagen ohne maßgebliche Bebauung zu beschränken
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante Baufläche für Gemeinbedarf im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Westen und Norden ist möglichst mit Streuobstwiesen einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Bodenmanagement erforderlich
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

EMERLAND WEST

SI_01

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust von mittel- bis hochwertigen Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche zu zwei Dritteln als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte. Ansonsten ist eine Bebauung abzuwägen. Vor dem Hintergrund der überwiegend hohen Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion und der sehr geringen Wiederherstellbarkeit der Böden im Plangebiet ist das Konfliktpotenzial insgesamt als hoch zu beurteilen.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger (Acker) Biotoptypen im südlichen Teil und mittel- (Fettwiesen/-weiden) bis hochwertiger (Streuobstwiesen, Gebüsch) Biotoptypflächen im nördlichen Teil des Plangebietes. Für Streuobstbestände besitzt die Stadt Filderstadt eine besondere Schutzverantwortung. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

TIERE

- Kleinflächiger Verlust von Gehölzbeständen und -säumen für Gehölzbrüter und Zauneidechse sowie Verlust von potenziellen Habitaten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer potenziellen Betroffenheit der benannten Arten als mittel einzustufen, im Zusammenhang mit der hohen Bedeutung für den Biotopverbund ergibt sich insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial für Arten.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche (Sporthallen) führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion sowie einer Einschränkung der Kalt- und Frischluftzufuhr in nordöstlich gelegene Gewerbe- und Sportflächen. Die Anlage von Sportflächen (Kunstrasen etc.) verringert die Kaltluftproduktion erheblich. Zudem sind diese Flächen geprägt durch eine starke Aufheizung, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Landschaftsbildqualität.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit hoher bis sehr hoher Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung, aber tw. Vorbelastung durch Lärmemissionen. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

EMERLAND WEST

SI_01

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

Lage im Siedlungszusammenhang		Siedlungsrand
Lage im Landschaftsraum		Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld		Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!

Gestalterische Einbindung		Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote		Sportzentrum vorhanden
Topographie		Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss		Anbindung vorhanden, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)		Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr		Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Sielmingen

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone		Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)		WA / GM: hohe Belastung 58-61 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 47-48 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum		Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)		Großflächige Nahversorger, 0,5 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze		Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,3 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)		5 Einrichtungen, 0,5 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)		GrS 0,9 km, Gymn. 0,2 km; SBBZ 0,2 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung		Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung		Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen		Geringer bis mittlerer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung		Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)		In AKP berücksichtigt

EMERLAND SÜD

SI_02

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Sielmingen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Seestraße, Feldweg

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4646 - 4654, 4656 - 4660, 4662, 4697 - 4703

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzung Kultur-/ Freizeit-/ Bildungsschwerpunkt
 +Verträgliche Freiraumnutzung im Landschaftsraum

- Fläche liegt im Regionalen Grünzug
- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Verlust von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität (Siedlungsdurchlüftung und Frischluftzufuhr)
- Verlust hochwertiger Biotoptypen
- Verlust eines Landschaftsbereichs mit hoher Bedeutung für die ortsnahe Erholung und Freizeitgestaltung
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktion)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Sport)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,86 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,86 ha

EMERLAND SÜD

SI_02

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_02 stellt in Sielmingen ein Potenzial zur Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen an einem bestehenden Schwerpunkt für Bildungs-, Sport- und Kulturangebote dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität sowie eine besondere ökologische und klimatische Bedeutung auf und liegt im Regionalen Grünzug
- Die Entwicklung als Fläche für Sportanlagen / Festplatz wird im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“ als verträglich bewertet, die Nutzung ist dabei jedoch auf Freizeitanlagen ohne maßgebliche Bebauung zu beschränken
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante Baufläche für Gemeinbedarf im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Süden und Westen ist möglichst mit Streuobst einzugrünen
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich

EMERLAND SÜD

SI_02

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit.
Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche zur Hälfte als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte. Ansonsten ist eine Bebauung abzuwägen.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust sehr geringwertiger (Acker, Reitplatz) bis mittelwertiger Biotoptypen (Fettwiese), kleinflächig auch hochwertiger (Streuobstwiese). Für Streuobstbestände besitzt die Stadt Filderstadt eine besondere Schutzverantwortung. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

TIERE

- Kleinflächiger Verlust von Habitatstrukturen für Gehölzbrüter, Fledermäuse und Zauneidechse. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund dieser Betroffenheiten mittel.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion sowie einer Einschränkung der Kalt- und Frischluftzufuhr in nordöstlich gelegene Gewerbe- und Sportflächen und damit trotz der geringen Baugebietsgröße zu einer hohen Beeinträchtigung. Die Anlage von Sportflächen (Kunstrasen etc.) verringert die Kaltluftproduktion erheblich. Zudem sind diese Flächen geprägt durch eine starke Aufheizung, weshalb insgesamt von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Landschaftsbildqualität.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmalen.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung, mit angrenzenden Freizeitinfrastruktureinrichtungen und im Zusammenhang mit westlich angrenzenden Streuobstbereichen aber von Bedeutung für die Erholungsnutzung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

EMERLAND SÜD

SI_02

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung
 Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

LAGE UND EINBINDUNG !

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Siedlungsrand
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU !

Gestalterische Einbindung	<input type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportzentrum vorhanden
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG !!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 60-62 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 49-50 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,7 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	5 Einrichtungen, 0,6 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	GrS 0,9 km, Gymn. 0,2 km, SBBZ 0,2 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geringer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input checked="" type="checkbox"/>	In AKP berücksichtigt

GERHN I (REUTLINGER STRAÙE) + GERHN II (SEESTRAÙE)

SI_03 + SI_09

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Sielmingen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAÙEN UND WEGE

Reutlinger Straße, SeestraÙe

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

218, 220, 225 - 238, 240-265, 4450-4461,
 4463/1 - 4478, 2010/9, 2010/10, 4733-4739, 4462,
 4467/1, 4467/2, 4468/1-4471, 4473-4474, 4477-4478

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖÙE

GröÙe der Prüffläche insgesamt: 6,14 ha

GröÙe der empfohlenen Baufläche: 1,99 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
 +Bestehende Einzelbebauungen an Reutlinger
 Straße und SeestraÙe
 +FlächengröÙe mit besonderem Entwicklungspo-
 tenzial

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit direktem Siedlungsbezug
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen
- Verlust wertvoller Flächen für den landesweiten Biotopverbund
- Verlust hochwertiger Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit
- Teilbereich im Süden liegt im LSG
- Verlust von siedlungsnahen Erholungsflächen und Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern
- Konflikt mit möglichem Trassenverlauf einer Straßenverbindung zwischen A8 und B27 östlich des Flughafens (Umfahrung Sielmingen)
- Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen

GERHN I (REUTLINGER STRAÙE) + GERHN II (SEESTRAÙE)

SI_03 + SI_09

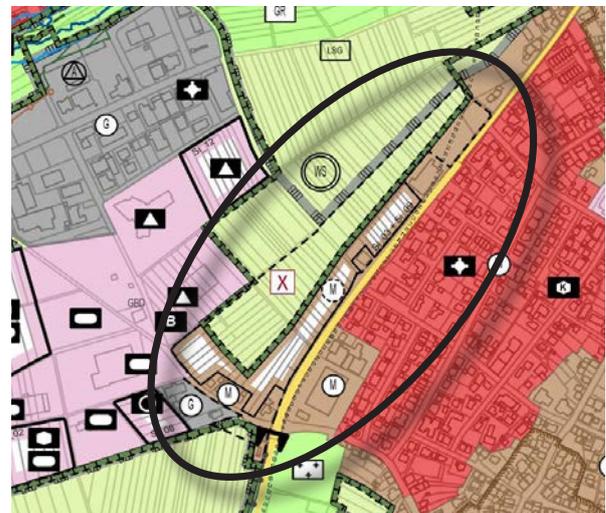
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur	■	■	■	■ X	■
Ökologie	■	■	■ X	■	■

LEGENDE:

Prüffläche	□
Wohnbaufläche	□
Gemischte Baufläche	□
Gewerbliche Baufläche	□
Gemeinbedarfsfläche	□
Grünfläche	□
Ausschluss	□ X

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_03+09 stellt in Sielmingen ein Potenzial zur Erweiterung der gemischten Bauflächen dar
- Zugleich liegt die Fläche an sensibler Stelle im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“
- Die Prüffläche führt zu einer deutlichen Einschränkung des Landschaftsraumes „Filderstädter Flur“ und des Frischluftkorridors und liegt teilweise im LSG
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf den südöstlichen Bereich an der Reutlinger Straße (geplante gemischte Baufläche)
- Im Hinblick auf den Frischluftkorridor ist auf eine kumulative Betrachtung der Flächen SI_03+09 mit SI_08 und SI_12 hinzuweisen, die in gemeinsamer Betrachtung eine deutliche Einschränkung des Frischluftkorridors darstellen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung der reduzierten Prüffläche SI_03+09 als geplante gemischte Baufläche in seiner reduzierten Abgrenzung bestätigt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Städtebaulicher Qualitätsanspruch im Stadteingang ist sicher zu stellen (Adressbildung)
- Wertvoller Freiraumstrukturen sind zu erhalten und in die Durchgrünung der Bauflächen einzubeziehen
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Nordwesten ist möglichst mit Streuobst einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien
- Erhöhter Ausgleichsbedarf, da bei der Überbauung bestehende Ausgleichsflächen beansprucht werden
- Bei Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die auf der Fläche vorhandenen Streuobstbestände die Kriterien des § 33a NatSchG erfüllen und entsprechend auszugleichen sind.

POTENZIELLE EW/SVP

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW) **oder** Beschäftigten (SVP) zu jeweils 100% der Fläche (SVP = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte):

EW bei 70/90/110 EW/ha 140/180/219 EW

SVP bei 20/50/100 SVP/ha 40/100/200 SVP

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTHE UND MISCHUNG

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

Empfehlung Mischung W/G Ausgewogen

GERHN I (REUTLINGER STRAÙE) + GERHN II (SEESTRAÙE)

SI_03 + SI_09

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

-  Verlust hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und überwiegend sehr geringer Wiederherstellbarkeit der natürlicherweise anstehenden Böden. Im östlichen Bereich entlang der Straße sind Flächen z.T. bereits versiegelt (Parkplatz Penny, Ärztehaus etc.). Hier sind die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist eine Bebauung des Plangebietes abzuwägen.

OBERFLÄCHENWASSER

-  Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Beeinträchtigung durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche (starke Erhöhung durch Flächengröße); in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

-  Verlust von überwiegend sehr geringwertigen Flächen. Kleinflächig gehen mittel- bis hochwertige Biotoptypen verloren (Wiesen, Streuobstbestände). Für Streuobstbestände besitzt die Stadt Filderstadt eine besondere Schutzverantwortung. Geschützte Biotope sind nicht betroffen. Bei Umsetzung der Planung ist zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

-  Kleinflächiger Verlust von Habitatstrukturen für Gehölzbrüter, Fledermäuse und Zauneidechse. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit der genannten Arten mittel, im Zusammenhang mit der hohen Bedeutung für den Biotopverbund ergibt sich insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial für den Umweltbelang.

KLIMA

-  Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen teils eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung, im Norden eine mittlere Empfindlichkeit. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion sowie einer Einschränkung der Kalt- und Frischluftzufuhr in nordöstlich gelegene Siedlungsflächen. Die Beeinträchtigungen sind im südwestlichen Bereich höher einzuschätzen als im Nordosten. Insgesamt ist von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

LANDSCHAFT

-  Verlust von Landschaftsraum mit sehr hoher Landschaftsbildqualität sowie wertvollen Strukturen zur Ortsrandeingrünung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

-  Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

-  Verlust von siedlungsnahen Flächen mit sehr hoher Erholungseignung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

GERHN I (REUTLINGER STRASSE) + GERHN II (SEESTRASSE)

SI_03 + SI_09

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang		Binnenraum, Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum		Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld		Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung		Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)		Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie		Leichte Hanglage, Nord-Osthang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss		Lage an Sammelstraße, keine Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)		Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr		Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Sielm.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone		Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)		WA / GM: hohe Belastung 55-63 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 48-54 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum		Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,4 km (Si)
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)		Großflächiger Nahversorger 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze		Spielplatzangebot nicht vorhanden
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)		5 Einrichtungen, 0,3 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)		GrS 0,3 km, Gymn. 0,3 km, SBBZ 0,3 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung		Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung		Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen		Mittlerer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung		Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)		In AKP berücksichtigt

WESTLICH SILCHERSTRASSE

SI_04

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Sielmingen

Südwestlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Silcherstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

395 - 399, 489 - 510

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+ Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
 + Entwicklungsfläche im Umfeld des geplanten S-Bahnhaltepunkts

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit direktem Siedlungsbezug
- Verlust hochwertiger Böden (hohe Erfüllung der Bodenfunktionen)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von siedlungsnahen Erholungsflächen und Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern
- Verlust archäologisches Denkmal gemäß § 2 DSchG

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Wohnbaufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 3,62 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 3,34 ha

WESTLICH SILCHERSTRAÙE

SI_04

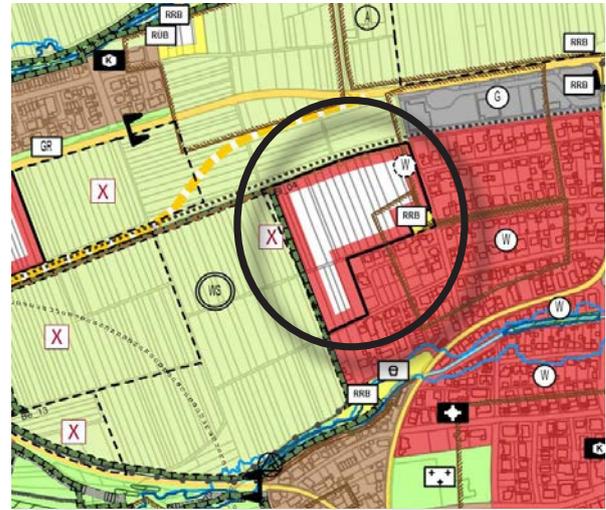
BEWERTUNG EMPFOHLENE FLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

LEGENDE:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

GESAMTPRÜFFLÄCHE / EMPFOHLENE ABGRENZUNG



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_04 stellt in Sielmingen ein besonderes Potenzial zur Erweiterung der gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen in direkter Nähe zum neuen S-Bahn-Haltepunkt dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf und liegt an sensibler Stelle im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“
- Die Prüffläche führt besonders im westlichen Bereich zu einer Einschränkung des Frischluftkorridors
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 begrenzt aufgrund der genannten Restriktionen die Prüffläche auf den östlichen Bereich (geplante gemischte Baufläche)
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Abgrenzung der reduzierten Prüffläche bestätigt, die geplante Nutzungsform jedoch im Entwurf zum FNP 2035 als Wohnbaufläche dargestellt
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die im Entwurf vom 14.09.2018 geplante Wohnbaufläche bis auf die Abgrenzung der Prüffläche erweitert, ausgenommen bleibt die Fläche für das Regenrückhaltebecken

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde in die Planungen
- Aufrechterhaltung der Wegebeziehung
- Abhängig von der weiteren Präzisierung der Trassenplanungen (S-Bahn und Karlsstraße) sind die Ortsränder städtebaulich zu gestalten
- Die geplante S-Bahn-Trasse ist von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten die dem Betrieb der S-Bahn entgegen stehen könnten
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 360,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Westen ist möglichst mit Streuobst einzugrünen
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien
- Bodenmanagement erforderlich

POTENZIELLE EW

Potenzielle Zahl der Einwohner (EW)

EW bei 70/90/110 EW/ha 234/301/367 EW

EMPFEHLUNG EINWOHNERDICHTEN

Empfehlung Einwohnerdichte Durchschnittl. Dichte ⇨

WESTLICH SILCHERSTRAÙE

SI_04

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden aber für die im südlichen Teil im Untergrund anstehenden Jungquartären Flussschotter und Sande besteht eine hohe Gefahr von Stoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, da die sonst verbreitete schützende Löss-/Lösslehmauflage fehlt.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust naturschutzfachlich sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Strukturen für Feldbrüter und Silhouettenbildung auf angrenzende Offenlandhabitats sowie Verluste von Habitatpotenzialen für Zauneidechsen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit von Brutvögeln des Offenlands und der Zauneidechse als mittel einzustufen.

KLIMA

- Verlust von Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität in direktem Bezug zum Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen von Sielmingen.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Landschaftsbildqualität

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Betroffenheit eines archäologischen Denkmals - ggf. zeitliche Verzögerung im Planungsablauf.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung. Verlust von Wegeverbindungen hoher Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung und als Ortsverbindung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

WESTLICH SILCHERSTRAÙE

SI_04

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang		Binnenraum, Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum		Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld		Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung		Überformung, verträgliche Wirkung
Umgebende Nutzungsangebote (Wohnen)		Mittlere Dichte, Mehrfamilienwohnhäuser
Topographie		Leichte Hanglage, Südhang

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss		Lage an L1209, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)		Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr		Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Neuh.

LÄRMBELASTUNG

!!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone		Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)		WA / GM: hohe Belastung 55-57 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 48-51 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum		Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)		Großflächiger Nahversorger 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze		Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,5 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)		5 Einrichtungen, 0,4 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)		GrS 0,7 km, Gymn. 1,0 km, SBBZ 1,0 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung		Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung		Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen		Mittlerer bis hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung		Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr		Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)		In AKP berücksichtigt

SÜDLICH BINSACH

SI_05

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Sielmingen

nördlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Bernhäuser Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

559 - 59, 603, 606 - 671, 3401, 3406 - 3418

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Flächen für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 18,89 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Entwicklungsschwerpunkt Räumliches Leitbild
- + Entwicklungsfläche im Umfeld des geplanten S-Bahnhaltepunkts
- + Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial
- + Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Regionaler Grünzug / Regionale Grünzäsur
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Prüffläche schließt an Aussiedlerhof an
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit direktem Siedlungsbezug
- Eingriff in Gewässer-/Auendynamik Binsach
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen (insbes. bezüglich Artenschutz und Biotopverbund)
- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust archäologisches Denkmal (§ 2 DSchG)
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Abstand zum Aussiedlerhof zu gering
- Hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm und Fluglärm

SÜDLICH BINSACH

SI_05

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

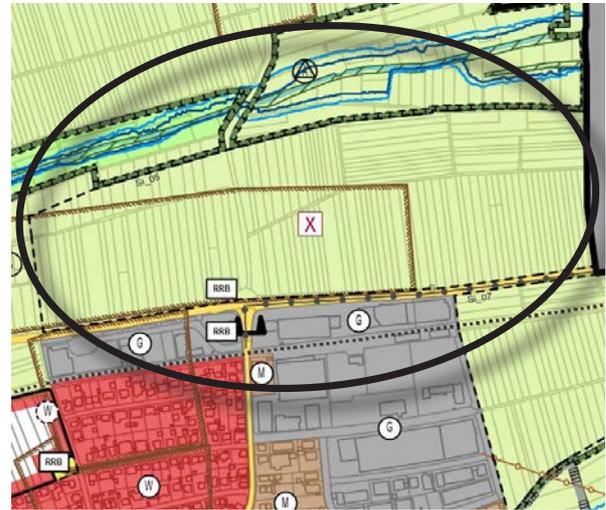
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_07 stellt in Sielmingen ein besonderes Potenzial zur Erweiterung der gemischten Bauflächen in direkter Nähe zum neuen S-Bahn-Haltepunkt dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf und liegt in einem Regionalen Grünzug sowie teilweise in einer regionalen Grünzäsur
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche aufgrund der Bedeutung am S-Bahn-Haltepunkt vollständig als geplante gemischte Baufläche dar
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP 2035 wird insbesondere auf die Lage in Grünzug und Grünzäsur sowie auf einen notwendigen Abstand zum Aussiedlerhof hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird deshalb die Abgrenzung der gemischten Baufläche im westlichen und östlichen Bereich deutlich reduziert
- Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 wird die geplante Baufläche des Entwurfstandes vom 14.09.2018 (13,28 ha) von einer Darstellung im FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche SI_05 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

SÜDLICH BINSACH

SI_05

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie hoher Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion.
Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Der nördlich des Gebietes verlaufende Binsach ist vom Vorhaben indirekt betroffen durch eine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Versiegelung (sehr starke Erhöhung durch Flächengröße); in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen; Abstand zum Bach beträgt mind. 50 m, sodass Gewässerrandstreifen eingehalten werden können. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biotoptypen (Acker, Wege). Kleinflächig gehen zudem mittel- bis hochwertige Biotoptypen (Ruderalvegetation und Wiesen teilweise mit Gehölzen) verloren, die vor dem Hintergrund der sonst weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft eine besondere Wertigkeit haben. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Großflächiger Verlust von Offenlandhabitaten für Feldbrüter (v.a. Feldlerche, Schafstelze) mit Auswirkungen auf angrenzende Offenlandhabitats (Silhouettenbildung). Darüber hinaus Beeinträchtigung des an dieser Stelle bereits beengten Offenlandbiotopverbunds. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit v.a. von sensiblen Brutvögeln des Offenlands als hoch einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung/Bebauung im Norden. Im Süden Verlust von Freiflächen mit mittlerer Empfindlichkeit. Eine Überbauung der Flächen führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen von Neuhausen, dabei sind die Beeinträchtigungen im nördlichen Bereich höher zu bewerten als im südlichen Bereich. Bei dichter Bebauung verstärkt sich der bestehende Wärmeeffekt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität aufgrund der Vorbelastung durch Lärm.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I) in räumlicher Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Betroffenheit eines archäologischen Denkmals - ggf. zeitliche Verzögerungen im Planungsablauf.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung, aber Vorbelastung durch Lärm. Verlust von Wegeverbindungen hoher Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung.

SÜDLICH BINSACH

SI_05

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	Außenbereich, geringe Integration in Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Tangiert Regionalen Grünzug
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Kein Wohnumfeld
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an L1209, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bernh.-Neuh.

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Am Rande der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	MK / MI: hohe Belastung 57-72 dB(A) (Tags) MK / MI: hohe Belastung 51-58 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,6 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 0,1 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,7 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	5 Einrichtungen, 0,6 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 0,4 km, Gym 1,2 km, SBBZ 1,2 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input type="checkbox"/>	Kanalschließung ist nicht ausreichend leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Sehr hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt teilweise in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input type="checkbox"/>	In AKP nicht berücksichtigt

MERCEDESSTRABE

SI_07

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Sielmingen

Östlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRABEN UND WEGE

Mercedesstraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

704 - 706, 809, 809/2, 810 - 815, 827, 829 - 832

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gewerbl.Baufläche/ Fläche f. d. Landw.

FNP 2035: Gemischte Baufläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 6,78 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- +Entwicklungsfläche im Umfeld des geplanten S-Bahnhaltepunkts
- +Quartiersdimension mit hohem Dichtepotenzial
- +Flächengröße mit besonderem Entwicklungspotenzial
- +Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung
- Fläche liegt in Regionaler Grünstreifen
- Siedlungskörper/-rand wird stark überformt
- Sensibler Stadteingang (Gestaltungsanspruch)
- Verlust sehr hochwertiger Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
- Hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm und Fluglärm

MERCEDÉSSTRASSE

SI_07

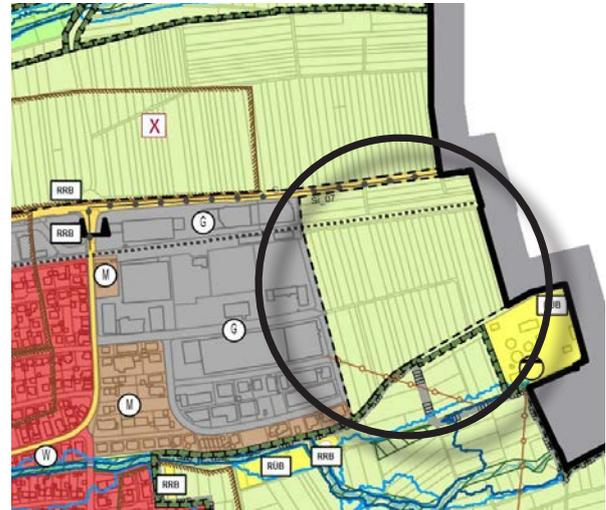
**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche
Wohnbaufläche
Gemischte Baufläche
Gewerbliche Baufläche
Gemeinbedarfsfläche
Grünfläche
Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_07 stellt in Sielmingen ein Potenzial zur Erweiterung der gemischten Bauflächen in direkter Nähe zum neuen S-Bahn-Haltepunkt dar
- Zugleich weist die Fläche eine besondere Bodenqualität auf und liegt in einer regionalen Grünzäsur
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche aufgrund der Bedeutung am S-Bahn-Haltepunkt vollständig als geplante gemischte Baufläche dar
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP 2035 wird insbesondere auf die Lage in der Grünzäsur hingewiesen
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung und aufgrund der Lage in einer Grünzäsur wird die Fläche im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Die für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossene Fläche SI_07 wird im Entwurf zum FNP 2035 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

MERCEDESSTRAÙE

SI_07

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust überwiegend sehr geringwertiger Biototypen (Acker, Wege, Parkplatz). Kleinflächig gehen zudem mittel- bis hochwertige Biototypen (Ruderalvegetation und Wiesen teilweise mit Gehölzen) verloren, die vor dem Hintergrund der sonst weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft und angrenzenden Gewerbefläche eine besondere Wertigkeit haben. Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von Offenlandhabitaten für Feldbrüter mit Auswirkungen auf angrenzende Offenlandhabitate (Silhouettenbildung) sowie kleinflächiger Verlust von Habitatstrukturen für Gehölzbrüter, Fledermäuse und Zauneidechse. Darüber hinaus Beeinträchtigung des an dieser Stelle bereits beengten Offenlandbiotopverbunds. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit der genannten Arten als mittel einzuschätzen.

KLIMA

- Verlust von Freiflächen mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung/Bebauung. Im Süden kleinere Fläche Verlust von Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Flächen führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen von Neuhausen. Bei dichter Bebauung verstärkt sich der bestehende Wäremineffekt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit geringer Landschaftsbildqualität im nördlichen Bereich und mit mittlerer Landschaftsqualität im südlichen Bereich. Verlust von landschaftsbildwirksamen Strukturen sowie einzelnen Gehölzstrukturen mit Bedeutung als Ortsrandeingrünung.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit mittlerer bis hoher Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung aber mit Vorbelastung durch Lärm. Verlust von Wegeverbindungen hoher Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung und als Ortsverbindung.

MERCEDÉSSTRASSE

SI_07

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!!

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Siedlungsrand
Lage im Landschaftsraum	<input type="checkbox"/>	Steht Grünzäsur entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU

!!

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Überformung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsdichte (Wohnen)	<input type="checkbox"/>	Kein Wohnumfeld
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an überg. Straße, keine Durchfahrt Wohngebiete
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, S-Bahn bis 2,2 km, Bus bis 0,3 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Lage an der Radroute Sielmingen - Neuh.

LÄRMBELASTUNG

!

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	MK / MI: hohe Belastung 62 dB(A) (Tags) MK / MI: hohe Belastung 54 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

!

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,9 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger 0,5 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

!

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,5 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	5 Einrichtungen, 0,6 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	GrS 1,2 km, Gym 1,7 km, SBBZ 1,7 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

!

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input type="checkbox"/>	Hoher Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input checked="" type="checkbox"/>	In AKP berücksichtigt

SEELE

SI_08

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Sielmingen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Seestraße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4681 - 4689

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzung Kultur-/ Freizeit-/ Bildungsschwerpunkt
 +Lediglich geringe bis mittlere Konflikte bezüglich
 Naturhaushalt und Umweltbelang Mensch

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“
 (Leitbild)
 - Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gewerbliche Baufläche

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,49 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,49 ha

SEELE

SI_08

BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_08 stellt in Sielmingen ein besonderes Potenzial zur Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen in einem bestehenden Schwerpunkt für Bildungs-, Sport- und Kulturangebote dar und stellt eine Option für die Erweiterung der Flächen der Stadtwerke dar
- Zugleich weist die Fläche jedoch eine besondere klimatische Bedeutung auf
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar
- Durch die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wird die Darstellung des Vorentwurfes bestätigt und die vollständige Prüffläche weiter als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf im Entwurf zum FNP 2035 dargestellt

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Der neue Ortsrand nach Süden ist einzugrünen
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischlufzufuhr)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel
- Bodenmanagement erforderlich

SEELE

SI_08

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential

BODEN

- Verlust hochwertiger Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes kann eine Bebauung abgewogen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße wird das Konfliktpotenzial trotz der teilweise hohen Funktionserfüllung der anstehenden Böden als mittel eingestuft.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust eines naturschutzfachlich sehr geringwertigen Biotoptyps (Acker). Geschützte Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind nicht betroffen.

TIERE

- Kleinflächiger Verlust von Offenlandhabitaten für Feldbrüter. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit der genannten Arten gering.

KLIMA

- Verlust von Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Flächen führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Frischluftzufuhr in die Sport- und Gewerbeflächen von Sielmingen. Auf Grund der vergleichsweise geringen Flächengröße wird die Beeinträchtigung als mittel eingeschätzt.

LANDSCHAFT

- Verlust von Landschaftsraum mit mittlerer Landschaftsbildqualität, aufgrund der geringen Flächengröße wird durch eine Bebauung ein geringes Konfliktpotenzial verursacht.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Fläche mit hoher Erholungseignung aufgrund landschaftlicher Ausstattung aber mit Vorbelastung durch bereits bestehende Bebauung im Umfeld. Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße entsteht geringes Konfliktpotenzial.

SEELE

SI_08

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung
 Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung

LAGE UND EINBINDUNG !

Lage im Siedlungszusammenhang	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnenraum, gute Integration in bestehende Struktur
Lage im Landschaftsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen
Nutzungssituation im Umfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	Fügt sich in Struktur ein, Konflikte nicht zu erwarten

STÄDTEBAU !

Gestalterische Einbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	Arrondierung, verträgliche Raumwirkung
Umgebende Nutzungsangebote	<input checked="" type="checkbox"/>	Sport-/ Bildungszentrum
Topographie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ebene Fläche

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG !!

Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung vorhanden, keine Durchfahrt Wohngebiet
ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.)	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Anbindung, Bushaltestelle bis 0,5 km
Radverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbindung gegeben, Nähe zur Radroute Bernh. - Siel.

LÄRMBELASTUNG

Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Außerhalb der Lärmschutzzonen
Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern)	<input type="checkbox"/>	WA / GM: hohe Belastung 59 dB(A) (Tags) WA / GM: hohe Belastung 49 dB(A) (Nachts)

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum	<input type="checkbox"/>	Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,8 km
Angebot Nahversorger (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	Großflächiger Nahversorger, 0,5 km

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

Soziale Infrastruktur - Spielplätze	<input type="checkbox"/>	Spielplatzangebot teilweise vorhanden, ab 0,5 km
Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil)	<input checked="" type="checkbox"/>	5 Einrichtungen, 0,6 km entfernt
Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil)	<input type="checkbox"/>	GrS 0,8 km, Gymn. 0,2 km, SBBZ 0,2 km

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Qualität der Kanalschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalschließung ist leistungsfähig
Qualität der Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	Geringer bis mittlerer Aufwand
Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	Gute Eignung
Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem)	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Starkregengefahr	<input checked="" type="checkbox"/>	Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet
Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP)	<input checked="" type="checkbox"/>	In AKP berücksichtigt

BEI'S BECKEN GÄRTLE II

SI_11

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)



BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie



STADTTEIL

Sielmingen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Reutlinger Straße

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

5013 - 5021/1, 5022/2, 5023 - 5024

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

+Ergänzungsbereich Friedhof
 +Verträgliche Freiraumnutzung im Landschaftsraum
 Ergänzungsbereich Friedhof

- Grünstreife (Regionalplan)
- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild)
- Umnutzung hochwertiger siedlungsnaher Erholungsflächen
- Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen (Schutzverantwortung für Streuobstwiesen, hohe Bedeutung Artenschutz)
- Verlust von orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen
- Konflikt mit möglichem Trassenverlauf einer Straßenverbindung zwischen A8 und B27 östlich des Flughafens

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Gemeinbedarfsfläche (Friedhof)

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche (Grünfläche Friedhof)

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 0,61 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 0,00 ha

BEI'S BECKEN GÄRTLE II

SI_11

**Bauliche Entwicklung
ausgeschlossen**

Legende:

Prüffläche

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

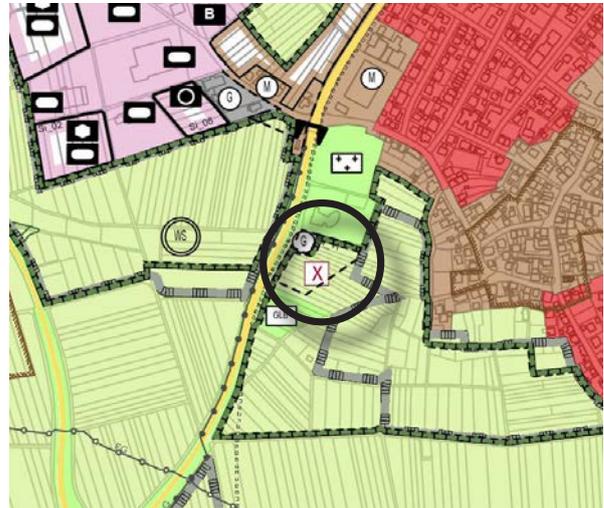
Gemeinbedarfsfläche

Grünfläche

Ausschluss



AUSGESCHLOSSENE FLÄCHE (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_11 stellt in Sielmingen ein Potenzial zur Erweiterung der bestehenden Friedhofsflächen dar
- Zugleich weist die Fläche jedoch eine besondere ökologische Bedeutung auf und liegt in einer regionalen Grünstäur
- Die Entwicklung als Friedhofsergänzungsfläche wird im Landschaftsraum „Filderstädter Flur“ als verträglich bewertet, die Nutzung ist auf eine Grünfläche ohne maßgebliche Bebauung zu beschränken
- Der Vorentwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar
- Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und Abwägung wird deutlich, dass für die Fläche SI_11 bis zum Jahr 2035 kein Bedarf als Friedhofserweiterung besteht
- Die gesamte Prüffläche wird deshalb von einer Darstellung im Entwurf zum FNP 2035 ausgeschlossen

ENTWICKLUNGSHINWEISE

BEI'S BECKEN GÄRTLE II

SI_11

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit. Durch die geplante Nutzung als Friedhof werden die Bodenfunktionen nur teilweise überprüft. Die Wiederherstellbarkeit der Böden ist jedoch sehr gering. Nach Empfehlung des Bodenschutzkonzeptes kann eine Bebauung abgewogen werden.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern lediglich durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von hochwertigen Biotoptypen (Streuobstwiesen), die zudem aufgrund ihrer Lage und Ausprägung (Alt- und Totholz) eine besondere Bedeutung besitzen. Für Streuobstbestände besitzt die Stadt Filderstadt eine besondere Schutzverantwortung. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

TIERE

- Verlust von wertvollen Strukturen für Gehölzbrüter und Fledermäuse. Außerdem Verlust von Habitatpotenzialen für Zauneidechsen und Holzkäfer. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit der genannten Arten als mittel einzustufen, im Zusammenhang mit der hohen Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund ist das Konfliktpotenzial für den Umweltbelang insgesamt als hoch zu bewerten.

KLIMA

- Verlust einer Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität in direktem Bezug zum Siedlungsraum. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Friedhof wird davon ausgegangen, dass die Fläche ihre Klimaaktivität erhält, so dass von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

LANDSCHAFT

- Veränderung einer vielfältigen Streuobstwiesenfläche mit sehr hoher Landschaftsbildqualität im nördlichen Bereich und mit hoher Landschaftsqualität im südlichen Bereich zu einer durchgrünten Friedhofsfläche, welche in ihrer Eigenart ebenfalls vielfältig und strukturreich sein kann. Insgesamt wird daher das Konfliktpotenzial als mittel eingeschätzt.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie. Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust einer Teilfläche des zusammenhängenden Streuobstbereichs mit hoher Erholungseignung. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Friedhof wird weiterhin eine Nutzung als Erholungsfläche möglich sein, so dass die Auswirkungen als mittel eingestuft werden.

BEI'S BECKEN GÄRTLE II

SI_11

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Lage im Siedlungszusammenhang | <input checked="" type="checkbox"/> | Außenbereich, geringe Integration in bestehende Struktur |
| Lage im Landschaftsraum | <input type="checkbox"/> | Steht Grünzäsur entgegen (Regionalplan) |
| Nutzungssituation im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> | Teilw. abweichend, Konflikte nicht auszuschliessen |

STÄDTEBAU

!

- | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Gestalterische Einbindung | <input checked="" type="checkbox"/> | Überformung, verträgliche Raumwirkung |
| Umgebende Nutzungsangebote | <input checked="" type="checkbox"/> | Friedhof vorhanden |
| Topographie | <input checked="" type="checkbox"/> | Ebene Fläche |

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss | <input checked="" type="checkbox"/> | Lage an Sammelstraße, keine Durchfahrt Wohngebiet |
| ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) | <input checked="" type="checkbox"/> | Sehr gute Anbindung, S-Bahn 1,3 km, Bus 0,2 km |
| Radverkehr | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bonl.-Sielmingen |

LÄRMBELASTUNG

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone | <input checked="" type="checkbox"/> | Außerhalb der Lärmschutzzonen |
| Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) | <input type="checkbox"/> | WA / GM: hohe Belastung 64-68 dB(A) (Tags)
WA / GM: hohe Belastung 58-62 dB(A) (Nachts) |

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum | <input checked="" type="checkbox"/> | Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,7 km (Si) |
| Angebot Nahversorger (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | Großflächiger Nahversorger 0,5 km |

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Gemeinbedarfsfläche von untergeordneter Bedeutung

- | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Soziale Infrastruktur - Spielplätze | <input type="checkbox"/> | Spielplatzangebot nicht vorhanden |
| Soziale Infrastruktur - Kiga (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Einrichtungen, 0,5 km entfernt |
| Soziale Infrastruktur - Schulen (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | GrS 0,6 km, Gymn. 0,5 km, SBBZ 0,5 km |

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Qualität der Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Entwas erhöhter Aufwand |
| Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen | <input checked="" type="checkbox"/> | Geringer bis mittlerer Aufwand |
| Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Entwas erhöhter Aufwand |
| Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Starkregengefahr | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) | <input checked="" type="checkbox"/> | In AKP berücksichtigt |

SÜDLICH MÜHLWIESENSTRASSE

SI_12

LAGE IM STADTGEBIET (SCHRÄGLUFTBILD)**BEWERTUNG GESAMTPRÜFFLÄCHE**

Von geringer zu hoher Eignung

Städtebau & Infrastruktur



Ökologie

**STADTTEIL**

Sielmingen

Westlicher Stadtteilrand

ANGRENZENDE STRAßEN UND WEGE

Mühlwiesenstraße, Feldwege

LIEGENSCHAFTEN / ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE

4506-4515

KONFLIKTANALYSE (+) Potenziale (-) Restriktionen

- + Erweiterungsoption für den angrenzenden Bildungs-/Sportschwerpunkt
- + Entwicklungsfläche nutzt bestehende Erschließung

- Fläche liegt im Freiraum „Filderstädter Flur“ (Leitbild) und engt den Freiraum im Zusammenhang mit Si_03/09 deutlich ein
- Fläche liegt in wichtiger Frischluftschneise
- Bodenschutzfläche gemäß Bodenschutzkonzept
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit direktem Siedlungsbezug
- Verlust von siedlungsnahen Erholungsflächen mit guter Erholungseignung und Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern
- Betroffenheit von bestehenden Ausgleichsflächen (umfassen nahezu die gesamte Prüffläche)

AKTUELLE & GEPRÜFTE ART DER NUTZUNG

FNP 2010: Fläche für die Landwirtschaft

FNP 2035: Gemeinbedarfsfläche

FLÄCHENGRÖßE

Größe der Prüffläche insgesamt: 1,03 ha

Größe der empfohlenen Baufläche: 1,03 ha

SÜDLICH MÜHLWIESENSTRASSE

SI_12

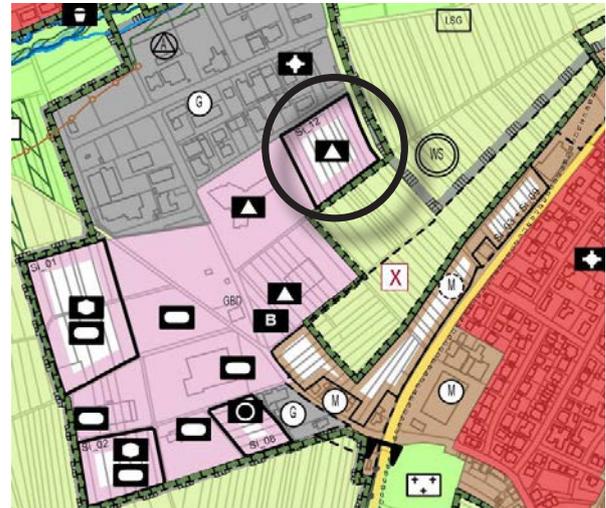
BEWERTUNG EMPFOHLENE BAUFLÄCHE

	Von geringer zu hoher Eignung				
Städtebau & Infrastruktur					
Ökologie					

Legende:

Prüffläche	
Wohnbaufläche	
Gemischte Baufläche	
Gewerbliche Baufläche	
Gemeinbedarfsfläche	
Grünfläche	
Ausschluss	

EMPFOHLENE ABGRENZUNG (ENTWURF FNP 2035)



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

- Die Fläche SI_12 stellt in Sielmingen ein Potenzial zur Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen an einem bestehenden Schwerpunkt für Bildungs-, Sport- und Kulturangebote dar
- Zugleich weist die Fläche jedoch eine besondere klimatische Bedeutung in einer sensiblen Position des Landschaftsraumes „Filderstädter Flur“ auf
- Die Fläche SI_12 war im Vorentwurf zum FNP 2035 noch nicht enthalten
- Der Entwurf zum FNP 2035 stellt die Prüffläche vollständig als geplante Baufläche für den Gemeinbedarf dar
- Aufgrund der Lage im Frischluftkorridor ist eine Bebauung im nördlichen Bereich der Fläche anzusiedeln, der südliche Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten

ENTWICKLUNGSHINWEISE

- Eine Bebauung ist im nördlichen Bereich der Fläche an der Mühlwiesenstraße anzusiedeln, der südliche Bereich ist von einer Bebauung frei zu halten
- Lage im Bauschutzbereich, Zustimmungspflicht ab 385,00 m ü. NN.
- Ortsrandeingrünung am neu entstehenden Ortsrand zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft (vorzugsweise mit Streuobst)
- Vorgaben zur Gebäudestellung und -höhe sind vorzugeben (Frischluftzufuhr)
- Dachbegrünungen und hohe Grünflächenanteile sind vorzusehen (Klima/Aufenthaltsqualität)
- Klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten notwendig
- Prüfbedarf Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Reptilien
- Erhöhter Ausgleichsbedarf, da bei Überbauung bestehende Ausgleichsflächen beansprucht werden

SÜDLICH MÜHLWIESENSTRASSE

SI_12

ZUSAMMENFASSUNG DER ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE

 Hohes Konfliktpotential - Mittleres Konfliktpotential - Niedriges Konfliktpotential
BODEN

- Verlust sehr hochwertiger Böden mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion Filter und Puffer sowie sehr hoher Bedeutung als bodenkundliches Archiv (Rigosol-Pararendzine und Rigosol aus Löss und Lösslehm) und sehr geringer Wiederherstellbarkeit der natürlicherweise anstehenden Böden. Nach den Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes ist die Fläche als Bodenschutzfläche zu behandeln, für die auf eine Bebauung verzichtet werden sollte.

OBERFLÄCHENWASSER

- Keine unmittelbare Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Beeinträchtigung durch die Erhöhung von Oberflächenabfluss bei Versiegelung der Fläche; in Überflutungsflächen wird nicht eingegriffen. Kein Eingriff in grundwasserbeeinflusste Böden.

PFLANZEN/BIOTOPE

- Verlust von mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiesen) und in kleinerem Umfang von sehr gering- bzw. geringwertigen Biotoptypen (Acker, Garten, Grasweg). Geschützte Biotope sind nicht betroffen. Bei Umsetzung der Planung ist zu berücksichtigen, dass bestehende Ausgleichsflächen im Plangebiet liegen und hier daher eine zusätzliche Kompensation erforderlich wird.

TIERE

- Kleinflächiger Verlust von Habitatstrukturen für Offenland- und Gehölzbrüter, Fledermäuse und Zauneidechse. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist vor dem Hintergrund einer möglichen Betroffenheit der genannten Arten mittel. Insgesamt ergibt sich damit ein mittleres Konfliktpotenzial für den Umweltbelang.

KLIMA

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen mit bedeutender Klimaaktivität. Die Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung/Bebauung. Eine Überbauung der Fläche führt zur Verringerung der Kaltluftproduktion sowie einer Einschränkung der Kalt- und Frischluftzufuhr in nordöstlich gelegene Siedlungsflächen. Insgesamt ist von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.

LANDSCHAFT

- Verlust einer Fläche, die Teil der offenlandbetonten Mosaiklandschaft zwischen Bernhausen und Sielmingen ist und eine hohe Bedeutung bezüglich der Eigenart und Vielfalt im Landschaftsraum besitzt.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit zwar hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion (Vorrangflur I), aber insgesamt mittlerer Bedeutung als Sachgut, da keine gesetzliche Schutzkategorie.
Keine Betroffenheit von Kulturdenkmälern.

MENSCH

- Verlust von siedlungsnahen Flächen mit sehr hoher Erholungseignung. Verkleinerung des Freiraums zwischen den Siedlungskörpern von Bernhausen und Sielmingen.

SÜDLICH MÜHLWIESENSTRASSE

SI_12

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTPRÜFFLÄCHE



Hohe - Eingeschränkte - Geringe Eignung für angestrebte Nutzung

Hohe Gewichtung - Mittlere Gewichtung - Niedrige Gewichtung



LAGE UND EINBINDUNG

!

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---|
| Lage im Siedlungszusammenhang | <input type="checkbox"/> | Binnenraum, Integration in bestehende Struktur |
| Lage im Landschaftsraum | <input checked="" type="checkbox"/> | Steht übergeordneten Landschaftsbez. nicht entgegen |
| Nutzungssituation im Umfeld | <input type="checkbox"/> | Teilweise abweichend, Konflikte sind zu erwarten |

STÄDTEBAU

!

- | | | |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Gestalterische Einbindung | <input type="checkbox"/> | Überformung, verträgliche Raumwirkung |
| Umgebende Nutzungsangebote | <input type="checkbox"/> | Gewerbegebiet, Schul-/Sportzentrum |
| Topographie | <input type="checkbox"/> | Leichte Hanglage, Nord-Osthang |

ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

!!

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Anbindung Hauptverkehrsstr./Straßenanschluss | <input type="checkbox"/> | Lage an Sammelstraße |
| ÖPNV (S-Bahn/Busverbindung nach Bernh.) | <input checked="" type="checkbox"/> | Sehr gute Anbindung, S-Bahn bis 2,0 km, Bus bis 0,5 km |
| Radverkehr | <input checked="" type="checkbox"/> | Gute Anbindung, Lage an der Radroute Bernh.-Sielm. |

LÄRMBELASTUNG

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Fluglärm - Lage in Bezug zur Lärmschutzzone | <input checked="" type="checkbox"/> | Außerhalb der Lärmschutzzonen |
| Lärmbelastung insgesamt (Lärmkarte Fildern) | <input type="checkbox"/> | WA / GM: hohe Belastung 56-59 dB(A) (Tags)
WA / GM: hohe Belastung 47-49 dB(A) (Nachts) |

INFRASTRUKTURELLE BEWERTUNG

VERSORGUNG

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Versorgungsangebot im Stadtteilzentrum | <input type="checkbox"/> | Eingeschränkte Angebotsstruktur, Zentrum 0,5 km (Si) |
| Angebot Nahversorger (im Stadtteil) | <input checked="" type="checkbox"/> | Großflächiger Nahversorger 0,2 km |

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Qualität der Kanalschließung | <input type="checkbox"/> | |
| Qualität der Wasserversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | Geringer Aufwand |
| Aufwandsabschätzung - Entsorgungsanlagen | <input type="checkbox"/> | |
| Aufwandsabschätzung - Wasserversorgung | <input type="checkbox"/> | |
| Überschwemmungsrisiko (HQ100/HQextrem) | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Starkregengefahr | <input checked="" type="checkbox"/> | Liegt nicht/geringfügig in Überschwemmungsgebiet |
| Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) | <input type="checkbox"/> | |



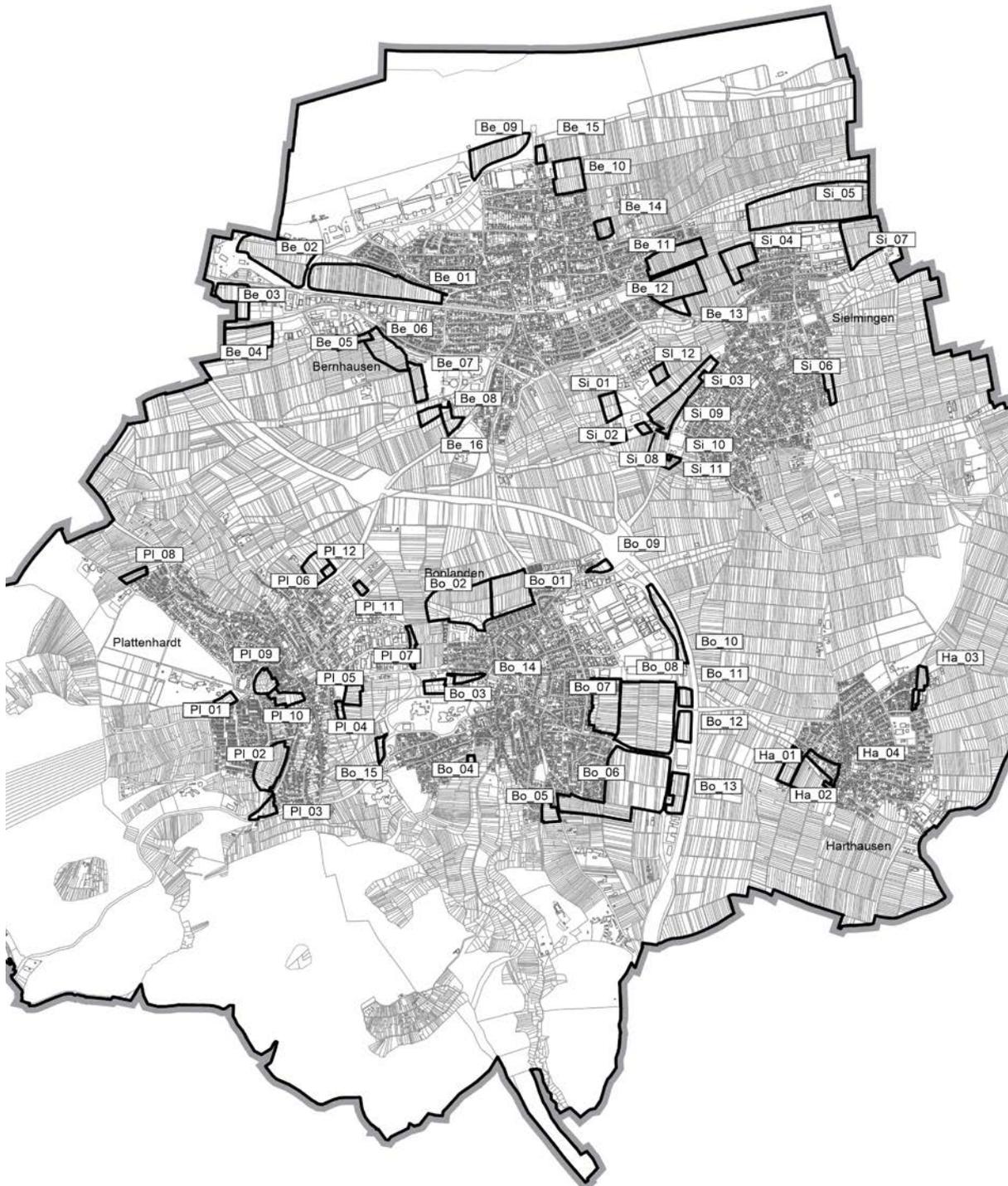
ZUSAMMENFASSUNG DER BAUFLÄCHEN

GESAMTLISTE DER PRÜF- UND BAUFLÄCHEN

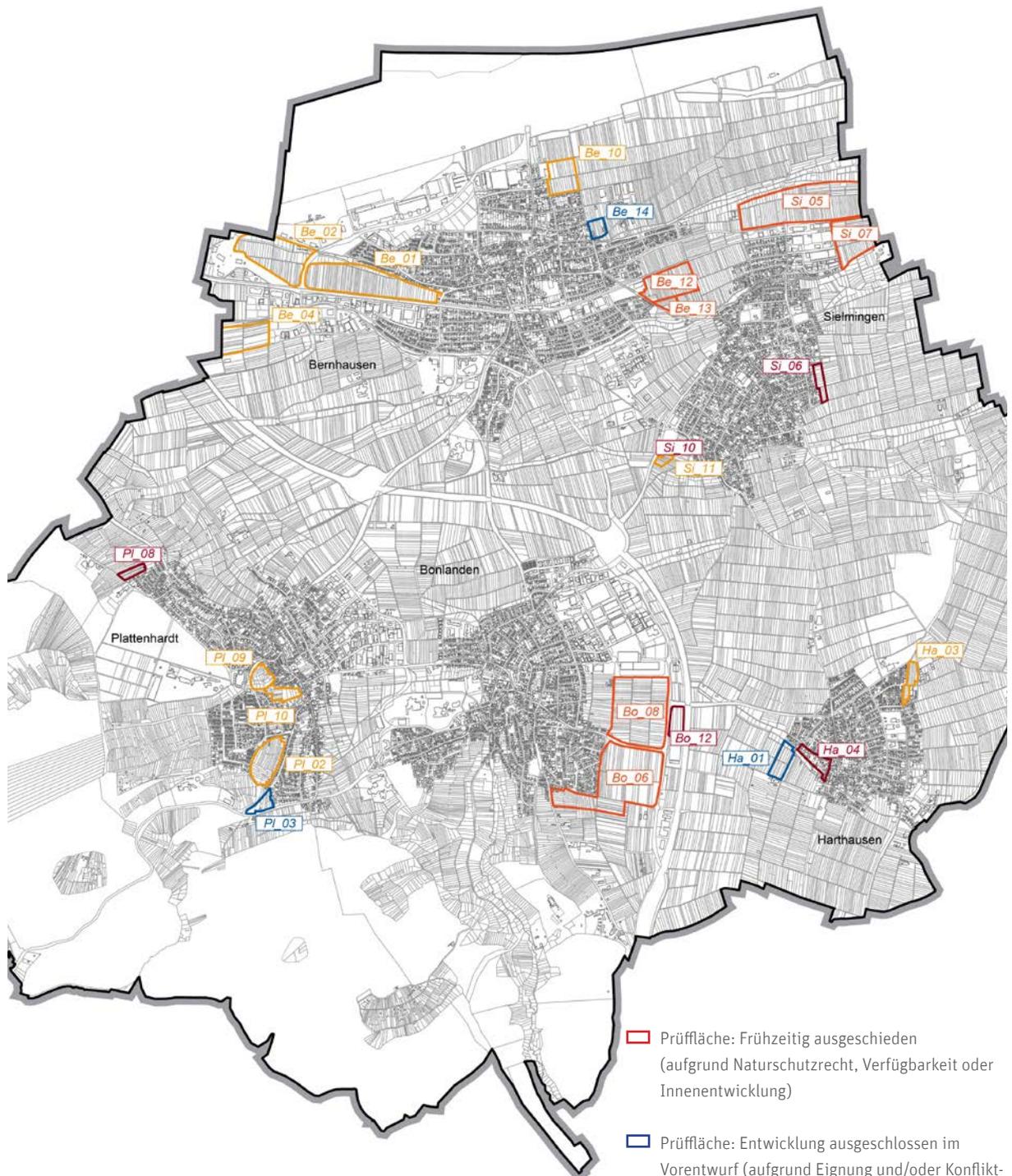
Nr.	Flächenname	Flächennutzung	Empfehlung/ Teilung	Größe Prüffläche	Größe Baufläche	Größe Grünfläche	Größe ausg. Fl.
FILDERSTADT				214,84 ha	52,76 ha	24,55 ha	137,53 ha
BERNHAUSEN				68,84 ha	18,22 ha	14,12 ha	36,50 ha
BE_01	Echterdinger Straße I (Ost)	Gemischte Baufl.	Grünfläche	14,04 ha		14,04 ha	
BE_02	Echterdinger Straße I (West)	Gewerbliche Baufl.	Ausgeschl.	10,31 ha			
BE_03	Felix Wankel Straße	Gewerbliche Baufl.	Baufläche	3,51 ha	3,30 ha		
			Grünfläche			0,08 ha	
BE_04	Karl-Benz-Straße	Gewerbliche Baufl.	Ausgeschl.	5,52 ha			
BE_05	Weidacher Straße I (West)	Gewerbliche Baufl.		1,38 ha	1,38 ha		
BE_06	Weidacherstraße II (Ost)	Gewerbliche Baufl.		4,31 ha	0,42 ha		
BE_07	Fleinsbach I (West)	Gemeinbedarfsfl.		2,20 ha	2,20 ha		
BE_08	Fleinsbach II (Süd)	Gemeinbedarfsfl.		1,27 ha	1,27 ha		
BE_09	Südlich Flughafen	Gewerbliche Baufl.		5,43 ha	5,43 ha		
BE_10	Nord-Ost-Ring	Gewerbliche Baufl.	Ausgeschl.	4,23 ha			
BE_11	Südlich Neuhäuser Straße	Wohnbaufläche		5,46 ha	1,98 ha		
BE_12	Südlich Heubergstraße	Gemischte Baufl.	Ausgeschl.	6,44 ha			
BE_13	Nürtinger Straße Süd	Gemischte Baufl.	Ausgeschl.	1,21 ha			
BE_14	Esslinger Weg	Gemischte Baufl.	Frühz. ausg.	1,29 ha			
BE_15	Plieninger Straße Nord	Gewerbliche Baufl.		0,74 ha	0,74 ha		
BE_16	Nördlich der Tübinger Str.	Wohnbaufläche		1,50 ha	1,50 ha		
BONLANDEN				76,01 ha	20,59 ha	0,85 ha	54,57 ha
BO_01	Untere Rauhen I (Ost)	Wohnbaufläche		6,67 ha	2,60 ha		
			Grünfläche			0,39 ha	
BO_02	Untere Rauhen II (West)	Wohnbaufläche		10,31 ha	2,39 ha		
			Grünfläche			0,46 ha	
BO_03	Seefaelle	Gemeinbedarfsfl.		1,31 ha	0,83 ha		
BO_04	Im Felle	Wohnbaufläche		0,51 ha	0,51 ha		
BO_05	Östlich Sandbühlstraße	Wohnbaufläche		1,55 ha	0,47 ha		
BO_06	Kreuzäcker	Wohnbaufläche	Ausgeschl.	20,39 ha			
BO_07	Östlich Hohe Straße	Gewerbliche Baufl.		6,87 ha	5,25 ha		
BO_08	Nördlich Metzinger Straße	Gewerbliche Baufl.	Ausgeschl.	16,96 ha			
BO_09	Bonländer Hauptstraße	Gewerbliche Baufl.		0,77 ha	0,77 ha		
BO_10	An der B27 I	Gewerbliche Baufl.		3,26 ha	2,26 ha		
BO_11	An der B27 II	Gewerbliche Baufl.		1,08 ha	1,08 ha		
BO_12	An der B27 III	Gewerbliche Baufl.	Frühz. ausg.	1,90 ha			
BO_13	An der B27 IV	Gewerbliche Baufl.		2,81 ha	2,81 ha		
BO_14	Südlich Schellingstraße	Wohnbaufläche		0,90 ha	0,90 ha		
BO_15	Westlich Haberschlaide	Sonderbaufläche		0,72 ha	0,72 ha		

Nr.	Flächenname	Flächennutzung	Empfehlung/ Status/Teilung	Größe der Prüfflächen	Größe der Empfehlungsfl.	Größe der Grünflächen	Größe der ausg. Fl.
HARTHAUSEN				9,95 ha	0,80 ha	0,15 ha	9,00 ha
HA_01	Heuwiesenstraße	Wohnbaufläche	Ausgeschl.	2,29 ha			
HA_02	Seerosenstraße	Wohnbaufläche	Wohnbaufl.	4,23 ha	0,80 ha		
	Seerosenstraße		Grünfläche			0,15 ha	
HA_03	Östlicher Reiterweg	Wohnbaufläche	Ausgeschl.	1,94 ha			
HA_04	Nördlicher Weiherbach	Wohnbaufläche	Frühz. ausg.	1,49 ha			
PLATTENHART				18,30 ha	3,56 ha	9,43 ha	5,31 ha
PL_01	Südlich Weilerhau	Wohnbaufläche		1,02 ha	1,02 ha		
PL_02	Oberer Berg	Wohnbaufläche	Grünfläche	4,83 ha		4,73 ha	
PL_03	Waldenbacher Straße	Wohnbaufläche	Ausgeschl.	1,31 ha			
PL_04	Südlich Friedhof	Grünfläche		0,56 ha		0,56 ha	
PL_05	Östlich Friedhof	Grünfläche		1,48 ha		0,52 ha	
PL_06	Nördlich Hohenheimer Str.	Gemischte Baufl.		2,63 ha	0,62 ha		
PL_07	Standortoption Feuerwehrhaus Abteilung Plattenhardt I	Gemeinbedarfsfl.		0,95 ha	0,95 ha		
PL_08	Horber Holz	Wohnbaufläche	Frühz. ausg.	0,93 ha			
PL_09	Burg	Wohnbaufläche	Grünfläche	1,91 ha		1,91 ha	
PL_10	Kirchgärten	Wohnbaufläche	Grünfläche	1,71 ha		1,71 ha	
PL_11	Standortoption Feuerwehrhaus Abteilung Plattenhardt II	Gemeinbedarfsfl.		0,49 ha	0,49 ha		
PL_12	Nördlich Hohenheimer Str. II	Gemeinbedarfsfl.		0,48 ha	0,48 ha		
SIELMINGEN				41,74 ha	9,59 ha	0,00 ha	32,15 ha
SI_01	Emerland West	Gemeinbedarfsfl.		1,88 ha	1,88 ha		
SI_02	Emerland Sued	Gemeinbedarfsfl.		0,86 ha	0,86 ha		
SI_03	Gerhn 1 (Reutlinger Straße) + Gerhn 2 (Seestraße)	Gemischte Baufl.	SI_03+SI_09	6,14 ha	1,99 ha		
SI_04	Westlich Silcher Straße	Wohnbaufläche		3,62 ha	3,34 ha		
SI_05	Südlich Binsach	Gemischte Baufl.	Ausgeschl.	18,89 ha			
SI_06	Östlich Jakobstraße	Wohnbaufläche	Frühz. ausg.	1,35 ha			
SI_07	Mercedesstraße	Gemischte Baufl.	Ausgeschl.	6,78 ha			
SI_08	Seele	Gemeinbedarfsfl.		0,49 ha	0,49 ha		
SI_10	Bei's Becken Gärtle I	Gewerbliche Baufl.	Frühz. ausg.	0,09 ha			
SI_11	Bei's Becken Gärtle II	Grünfläche	Ausgeschl.	0,61 ha			
SI_12	Südlich Mühlwiesenstraße	Gemeinbedarfsfl.		1,03 ha	1,03 ha		

ÜBERSICHT DER PRÜFFLÄCHEN



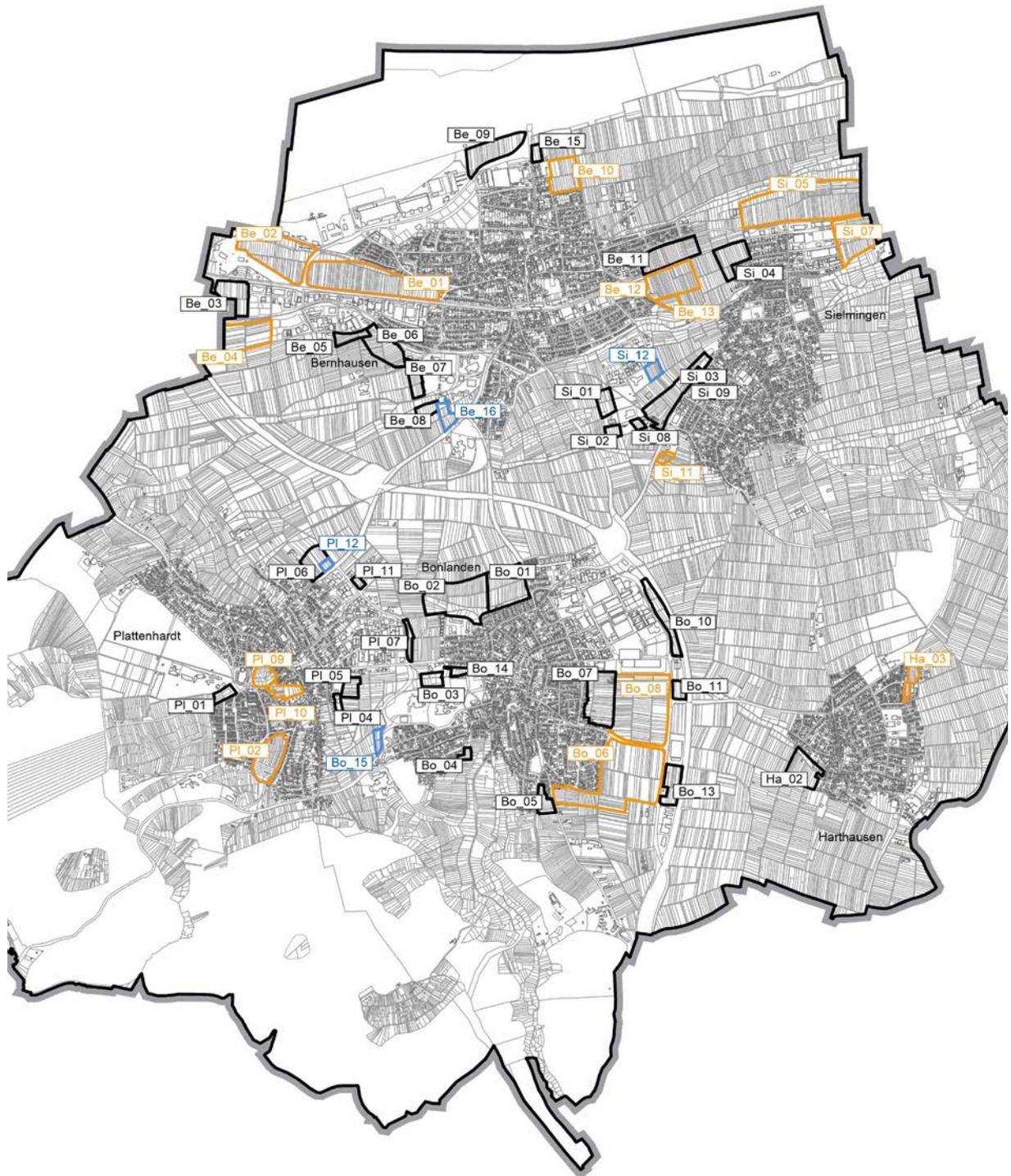
ÜBERSICHT DER AUSGESCHLOSSENEN PRÜFFLÄCHEN



GESAMTLISTE FLÄCHENANPASSUNGEN VORENTWURF - ENTWURF (STAND 2021)

Nr.	Flächenname	Flächennutzung der Prüfflächen	Größe der Prüfflächen	Größe Baufl. Vorentwurf	Größ Hinweise Entwurf
BERNHAUSEN					
BE_01	Echterdinger Straße I (Ost)	Gemischte Baufl.	14,04 ha	5,17 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (Grünfläche)
BE_02	Echterdinger Straße II (West)	Gewerbliche Baufl.	10,31 ha	3,54 ha	0,00 ha Ausgeschlossen
BE_04	Karl-Benz-Straße	Gewerbliche Baufl.	5,52 ha	2,52 ha	0,00 ha Ausgeschlossen
BE_05	Weidacher Straße I (West)	Gewerbliche Baufl.	1,38 ha	0,87 ha	1,38 ha Anpassung Flächenumfang
BE_06	Weidacherstraße II (Ost)	Gemischte Baufl.	4,31 ha	0,58 ha	0,42 ha Anpassung Flächenumfang Anpassung MI zu GE
BE_10	Nord-Ost-Ring	Gewerbliche Baufl.	4,24 ha	4,24 ha	0,00 ha Ausgeschlossen
BE_11	Südlich Neuhäuser Straße	Wohnbaufläche	5,46 ha	4,27 ha	1,98 ha Anpassung Flächenumfang
BE_12	Südlich Heubergstraße	Gemischte Baufl.	6,44 ha	3,15 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (GR)
BE_13	Nürtinger Straße Süd	Gemischte Baufl.	1,21 ha	1,21 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (GR)
BE_16	Nördlich der Tübinger Straße	Wohnbaufläche	1,50 ha		1,50 ha Fläche neu
BONLANDEN					
BO_01	Untere Rauhen I (Ost)	Wohnbaufläche	6,67 ha	5,39 ha	2,60 ha Anpassung Flächenumfang
BO_02	Untere Rauhen II (West)	Wohnbaufläche	10,31 ha	5,38 ha	2,39 ha Anpassung Flächenumfang
BO_06	Kreuzäcker	Wohnbaufläche	20,39 ha	3,37 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (GR)
		Gemischte Baufl.		3,51 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (GR)
		Gewerbliche Baufl.		8,48 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (GR)
BO_07	Östlich Hohe Straße	Gemischte Baufl.	5,26 ha	5,26 ha	5,26 ha Anpassung MI zu GE
BO_08	Nördlich Metzinger Straße	Gewerbliche Baufl.	16,96 ha	16,96 ha	0,00 ha Ausgeschlossen
BO_09	Bonländer Hauptstraße	Gemischte Baufl.	0,77 ha	0,00 ha	0,77 ha Anpassung MI zu GE
BO_10	An der B27 I	Gewerbliche Baufl.	3,26 ha	3,26 ha	2,26 ha Anpassung Flächenumfang
BO_15	Westlich Haberschlaiheide	Sonderbaufläche	0,72 ha		0,72 ha Fläche neu
HARTHAUSEN					
HA_02	Seerosenstraße	Wohnbaufläche	4,23 ha	2,15 ha	0,80 ha Anpassung Flächenumfang
PLATTENHART					
PL_02	Oberer Berg	Wohnbaufläche	4,73 ha	0,55 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (Grünfläche)
PL_05	Östlich Friedhof	Grünfläche	1,48 ha	1,48 ha	0,52 ha Anpassung Flächenumfang
PL_06	Nördlich Hohenheimer Straße	Gemischte Baufl.	2,63 ha	2,63 ha	0,62 ha Anpassung Flächenumfang Anpassung Flächennutzung
PL_09	Burg	Wohnbaufläche	1,57 ha	0,00 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (Grünfläche)
PL_10	Kirchgärten	Wohnbaufläche	1,71 ha	0,00 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (Grünfläche)
PL_12	Nördlich Hohenheimer Straße II	Gemeinbedarfsfl.	0,48 ha		0,48 ha Fläche neu
SIELMINGEN					
SI_04	Westlich Silcher Straße	Gemischte Baufl.	3,62 ha	1,44 ha	3,34 ha Anpassung MI zu W
SI_05	Südlich Binsach	Wohnbaufläche	18,89 ha	17,06 ha	0,00 ha Ausgeschlossen (GR)
SI_07	Mercedesstraße	Gemischte Baufl.	6,78 ha	6,78 ha	6,78 ha Ausgeschlossen
SI_11	Bei's Becken Gärtle II	Grünfläche	0,61 ha	0,61 ha	0,00 ha Ausgeschlossen
SI_12	Südlich Mühlwiesenstraße	Gemeinbedarfsfl.	1,03 ha		1,03 ha Fläche neu

ÜBERSICHT FLÄCHENANPASSUNG VORENTWURF - ENTWURF (STAND 2021)



— Ausschluss der Prüfflächen

— Neue Flächen zum Entwurf des FNP 2035

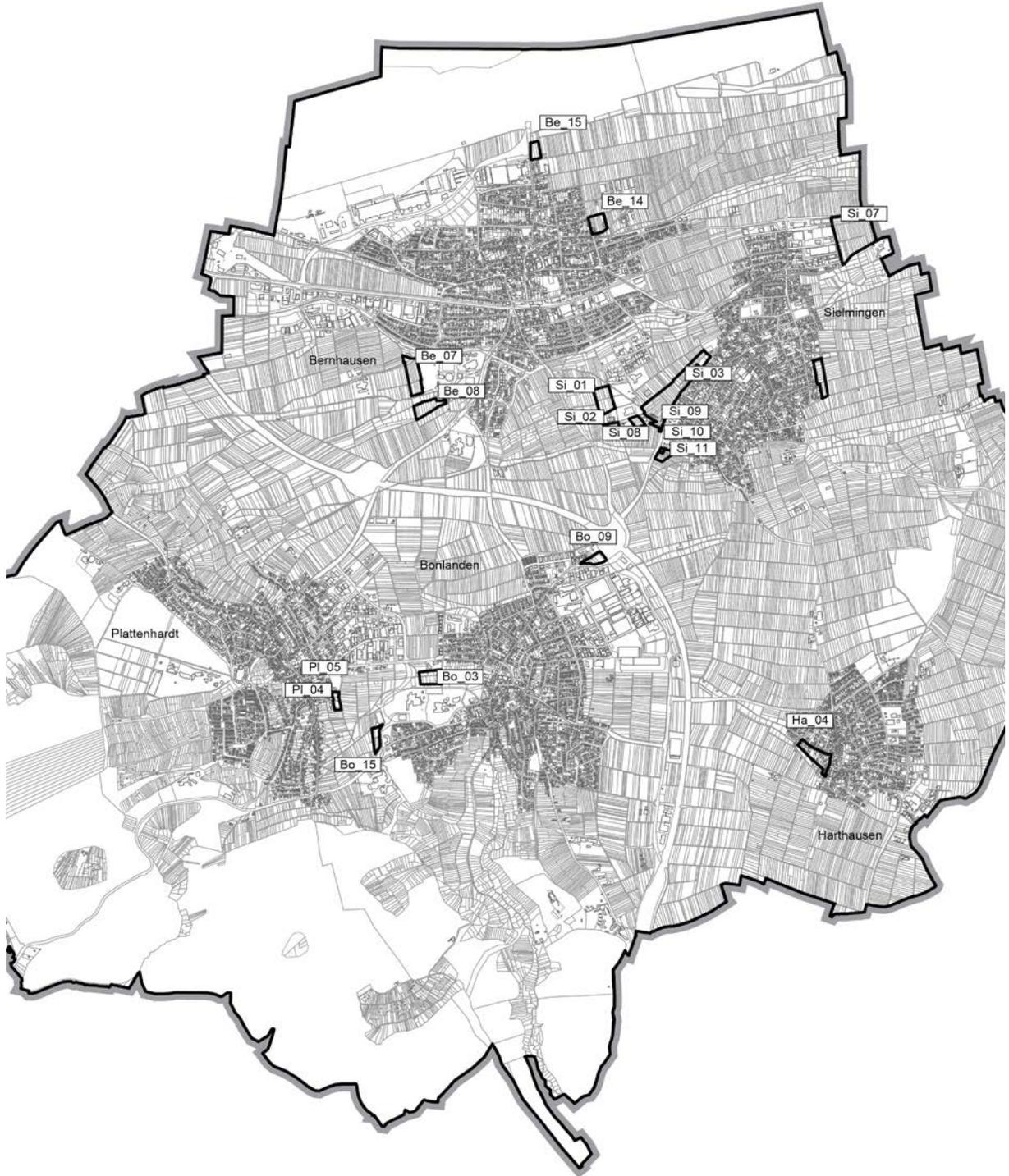
GESAMTLISTE FLÄCHENRESERVEN DES FNP 2010 IM FNP 2035

Die unten genannten Flächen wurden bereits durch den FNP 2010 als Entwicklungsflächen definiert. Aus verschiedenen Gründen wurden sie bisher nicht entwickelt. Teilweise wurden sie bereits von der Genehmigung des FNP 2010 ausgenommen (durchgestrichen).

Die Reserveflächen des FNP 2010 werden als Prüfflächen in den Flächenkatalog zum FNP 2035 aufgenommen und nachfolgend neu bewertet und ggf. neu abgegrenzt.

Nr.	Flächenname	FNP 2010 Baufläche	Nutzung Prüffläche	FNP 2035 Baufläche Vorentwurf	FNP 2035 Baufläche Entwurf	Nutzung	Hinweise
FILDERSTADT		22,05 ha		13,19 ha	12,31 ha		
	Wohnbaufläche	6,60 ha			0,00 ha		
	Gemischte Baufl.	3,70 ha		3,75 ha	1,99 ha		
	Gewerbliche Baufl.	1,25 ha		0,74 ha	1,51 ha		
	Sonderbaufläche	1,32 ha			0,72 ha		
	Gemeinb./Grünfl.	9,18 ha		8,70 ha	8,09 ha		
BERNHAUSEN		5,31 ha		4,21 ha	4,21 ha		
BE_07	Fleinsbach I (West)	2,20 ha	Gemeinb.	2,20 ha	2,20 ha	Gemeinb.	
BE_08	Fleinsbach II (Süd)	1,51 ha	Gemeinb.	1,27 ha	1,27 ha	Gemeinb.	Anpassung Flächenumfang
BE_14	Esslinger Weg	1,00 ha	M	0,00 ha	0,00 ha	M	Ausgeschlossen
BE_15	Plieninger Straße Nord	0,60 ha	SO	0,74 ha	0,74 ha	G	Anpassung Flächennutzung
BONLANDEN		2,08 ha		0,83 ha	1,60 ha		
BO_03	Seefaelle	1,31 ha	Gemeinb.	0,83 ha	0,83 ha	Gemeinb.	Anpassung Flächenumfang
BO_09	Bonländer Hauptstraße	0,77 ha	G	0,00 ha	0,77 ha	G	
BO_15	Westlich Haberschlaiheide	0,72 ha	SO	0,00 ha	0,72 ha	SO	
HARTHAUSEN		0,40 ha		0,00 ha	0,00 ha		
HA_04	Nördlicher Weiherbach	0,40 ha	W	0,00 ha	0,00 ha	W	Innenentwicklung
PLATTENHART		0,56 ha		0,56 ha	0,56 ha		
PL_04	Südlich Friedhof	0,56 ha	Grün	0,56 ha	0,56 ha	Grün	
SIELMINGEN		12,98 ha		7,59 ha	5,22 ha		
SI_01	Westlich Silcher Straße	1,88 ha	Gemeinb.	1,88 ha	1,88 ha	Gemeinb.	
SI_02	Emerland Sued	0,86 ha	Gemeinb.	0,86 ha	0,86 ha	Gemeinb.	
SI_03	Gerhn1 (Reutl.Str.)	1,20 ha	M	1,99 ha	1,99 ha	W	SI_03+09
SI_09	Gerhn 2 (Seestraße)	5,20 ha	W	0,00 ha	0,00 ha	W	Anpassung Umfang/Nutzung
SI_06	Östlich Jakobstraße	1,00 ha	W	0,00 ha	0,00 ha	W	Frühzeitig ausgeschlossen
SI_07	Mercedesstraße	1,50 ha	M	1,76 ha	0,00 ha	M	Ausgeschlossen
SI_08	Seele	0,40 ha	G	0,49 ha	0,49 ha	Gemeinb.	Anpassung Flächennutzung
SI_10	Bei's Becken Gärtle I	0,08 ha	G	0,00 ha	0,00 ha	Gemeinb.	Bereits entwickelt
SI_11	Bei's Becken Gärtle II	0,86 ha	Grün	0,61 ha	0,00 ha	Grün	Ausgeschlossen

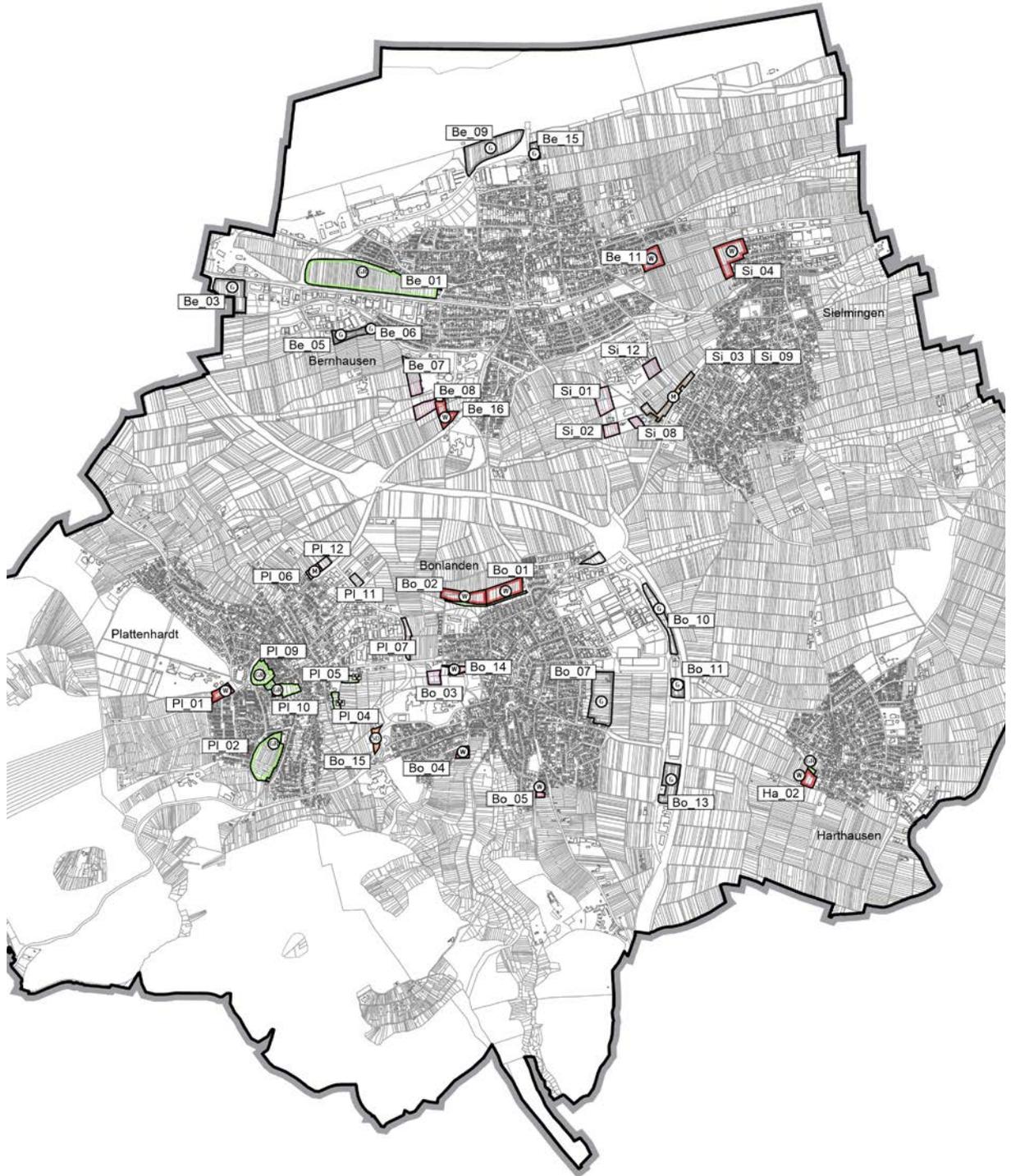
ÜBERSICHT DER FLÄCHENRESERVEN DES FNP 2010



GESAMTLISTE FLÄCHENBILANZ BAUFLÄCHEN

	Größe der Prüfflächen	Größe Bauflächen Vorentwurf	Größe Bauflächen Entwurf	Größe Grünflächen	Größe ausgeschl. Flächen/-teile
FILDERSTADT	214,84 ha	138,32 ha	52,76 ha	24,55 ha	137,53 ha
Wohnbaufläche	69,04 ha	24,46 ha	15,51 ha		
Gemischte Baufläche	73,48 ha	51,40 ha	2,61 ha		
Gewerbliche Baufläche	57,99 ha	51,09 ha	23,44 ha		
Gemeinbedarfsfläche	10,96 ha	11,37 ha	10,48 ha		
Sonderbaufläche	0,72 ha	0,00 ha	0,72 ha		
Grünfläche	2,65 ha	0,00 ha		24,55 ha	
BERNHAUSEN	68,84 ha	38,73 ha	18,22 ha	14,12 ha	36,50 ha
Wohnbaufläche	5,70 ha		3,48 ha		
Gemischte Baufläche	28,55 ha		0,00 ha		
Gewerbliche Baufläche	31,12 ha		11,27 ha		
Gemeinbedarfsfläche	3,47 ha		3,47 ha		
Sonderbaufläche	0,00 ha		0,00 ha		
Grünfläche	0,00 ha			14,12 ha	
BONLANDEN	76,01 ha	58,20 ha	20,59 ha	0,85 ha	54,57 ha
Wohnbaufläche	40,33 ha		6,87 ha		
Gemischte Baufläche	6,87 ha		0,00 ha		
Gewerbliche Baufläche	26,78 ha		12,17 ha		
Gemeinbedarfsfläche	1,31 ha		0,83 ha		
Sonderbaufläche	0,72 ha		0,72 ha		
Grünfläche	0,00 ha			0,85 ha	
HARTHAUSEN	9,95 ha	2,60 ha	0,80 ha	0,15 ha	9,00 ha
Wohnbaufläche	9,95 ha		0,80 ha		
Gemischte Baufläche	0,00 ha		0,00 ha		
Gewerbliche Baufläche	0,00 ha		0,00 ha		
Gemeinbedarfsfläche	0,00 ha		0,00 ha		
Sonderbaufläche	0,00 ha		0,00 ha		
Grünfläche	0,00 ha			0,15 ha	
PLATTENHART	18,30 ha	7,68 ha	3,56 ha	9,43 ha	5,31 ha
Wohnbaufläche	11,71 ha		1,02 ha		
Gemischte Baufläche	2,63 ha		0,62 ha		
Gewerbliche Baufläche	0,00 ha		0,00 ha		
Gemeinbedarfsfläche	1,92 ha		1,92 ha		
Sonderbaufläche	0,00 ha		0,00 ha		
Grünfläche	2,04 ha			9,43 ha	
SIELMINGEN	41,74 ha	31,11 ha	9,59 ha	0,00 ha	32,15 ha
Wohnbaufläche	1,35 ha		3,34 ha		
Gemischte Baufläche	35,43 ha		1,99 ha		
Gewerbliche Baufläche	0,09 ha		0,00 ha		
Gemeinbedarfsfläche	4,26 ha		4,26 ha		
Sonderbaufläche	0,00 ha		0,00 ha		
Grünfläche	0,61 ha			0,00 ha	

ÜBERSICHT DER BAUFLÄCHEN



- Entwicklungsfläche Wohnfläche
- Entwicklungsfläche Mischgebiet
- Entwicklungsfläche Gewerbefläche
- Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Entwicklungsfläche Sonderbaufläche
- Entwicklungsfläche Grünfläche

