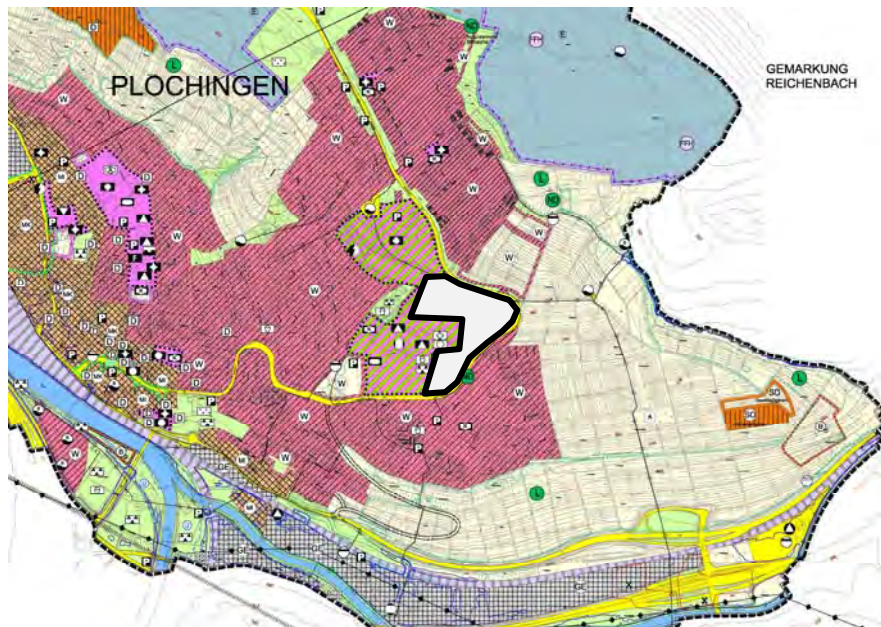


# Gemeindeverwaltungsverband Plochingen – Altbach – Deizisau

Landkreis Esslingen

## Flächennutzungsplan 2031 1. Änderung, Teilbereich 1 Schafhausäcker II Plochingen



- **Teil A Planzeichnung**
- **Teil B Begründung zum Plan**

Anlage Aktualisierte Berechnung des Wohnflächenbedarfes  
Anlage Umweltbericht

Plochingen, 13.12.2017

Verbandsbauamt Plochingen  
Schulstraße 5 – 7, 73207 Plochingen  
Tel: 07153-7005-601/Fax: 07153-7005-699

## Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

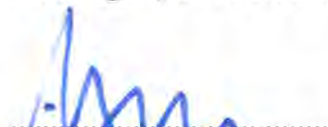
## Planverfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	20.07.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	06./07.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 30.05.2016 bis 01.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 25.05.2016 bis 01.07.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB):	vom 30.06.2017 bis 31.07.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 19.06.2017 bis 31.07.2017
Feststellungsbeschluss:	13.12.2017
Genehmigung (§ 6 (1) BauGB):	07.05.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 (5) BauGB):	07./08.06.2018

## Ausfertigungsvermerk

Die 1. Änderung, Teilbereich 1, Schafhausäcker II des Flächennutzungsplans 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung zum Plan wird hiermit ausgefertigt.

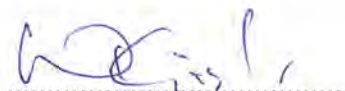
Plochingen, den 25.05.2018



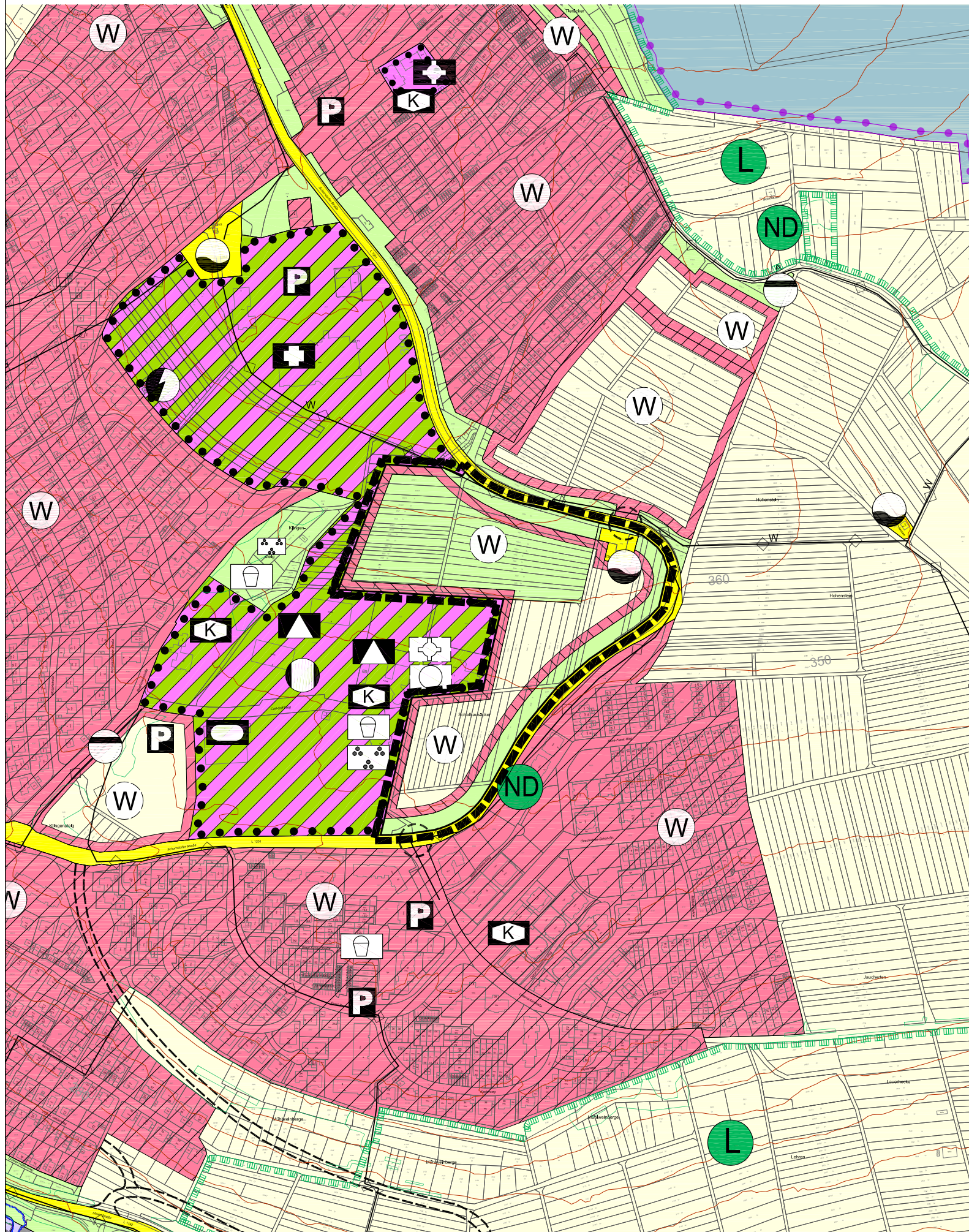
Verbandsvorsitzender  
Frank Buß  
Bürgermeister



Plochingen, den 25.05.2018



Leiter des Verbandsbauamts  
Wolfgang Kissling



## ZEICHENERKLÄRUNG

### BAUFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bestand Planung



Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### GRÜNFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 3A BauGB

Bestand



Grünflächen

### VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 3A BauGB

Bestand



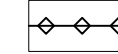
Versorgungsflächen



Wasser

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Bestand



Hauptwasserleitung unterirdisch

### FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Bestand



Flächen für die Landwirtschaft (Äcker und Wiesen)

### SONSTIGES



Grenze des Geltungsbereiches

Genehmigt

Esslingen am Neckar, den 07. MAI 2018  
Landratsamt Esslingen



*Dr. Marion Leuze-Mohr*  
Dr. Marion Leuze-Mohr

KREIS ESSLINGEN  
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND  
PLOCHINGEN-ALTBACH-DEIZISAU



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2031  
1. Änderung Teilbereich 1

ZEICHNERISCHER TEIL - Teil A

1:5000

Schafhausäcker II, Plochingen

#### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	20.07.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	06./07.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 30.05.2016 bis 01.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 25.05.2016 bis 01.07.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB):	vom 30.06.2017 bis 31.07.2017
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 19.06.2017 bis 31.07.2017
Feststellungsbeschluss:	13.12.2017
Genehmigung (§ 6 (1) BauGB):	07.05.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 (5) BauGB):	07./08.06.2018

#### Ausfertigungsvermerk

Die 1. Änderung, Teilbereich 1, Schafhausäcker II des Flächennutzungsplans 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau bestehend aus der Platzierung und der Begründung zum Plan wird hiermit ausgefertigt.

Plochingen, den 25.05.2018

Plochingen, den 25.05.2018

Verbandsvorsitzender  
Frank Buß  
Bürgermeister



Leiter des Verbandsbauamts  
Wolfgang Kissling

Datum: 13.12.2017

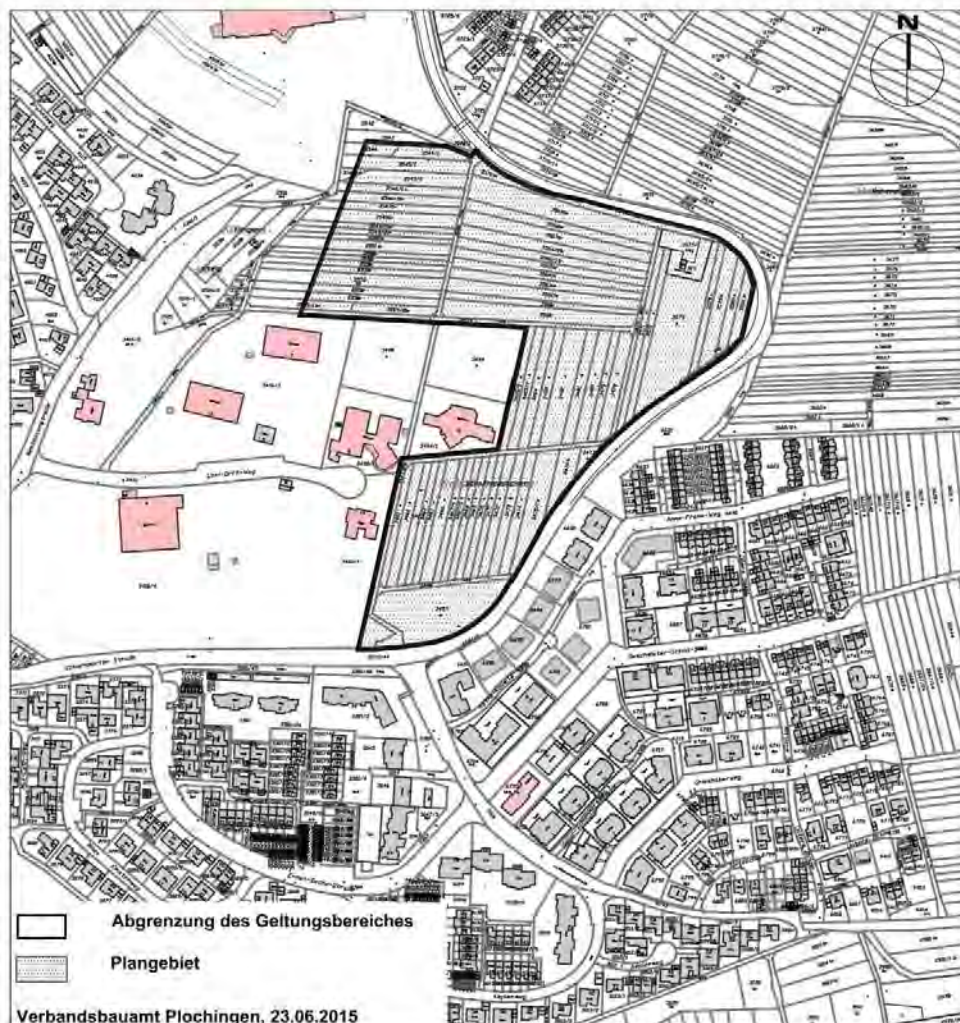
Verbandsbauamt Plochingen

## Teil B Begründung zum Plan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2031, Teilbereich 1 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau liegt auf der Gemarkung Plochingen, im Bereich „Schafhausäcker“. Der Geltungsbereich umfasst 6,47 ha, davon 5,24 ha geplante Wohnbaufläche und wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 6070/4 (Schorndorfer Straße L 1201), 3545/3 (Weg) sowie 3543.
- Im Osten und Süden durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 6070/4 (Schorndorfer Straße L 1201).
- Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 3416/4, 3498/1, 3494/1 und 3494, der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 3447 (Weg), 3494, 3498, 3416/3 sowie einer geraden Linie zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 3416/3 (42,30 m vom östlichen Grenzpunkt) und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 3543 (18,00 m vom westlichen Grenzpunkt).

Lageplan Geltungsbereich



Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau mit dem Zieljahr 2031 wurde mit Erlass des Landratsamts Esslingen vom 18.05.2015 genehmigt und durch die Veröffentlichung in den Amtsblättern der

Verbandsgemeinden am 05.06.2015 wirksam. Darin ist die betreffende Fläche als „Gemeinbedarfsfläche Bestand“ mit dem Zusatz „Baufläche stark durchgrünt“ dargestellt.

### Rechnerischer Bedarfsnachweis

(Datenbasis: Siehe Anlage „Aktualisierte Berechnung des Wohnflächenbedarfes“)

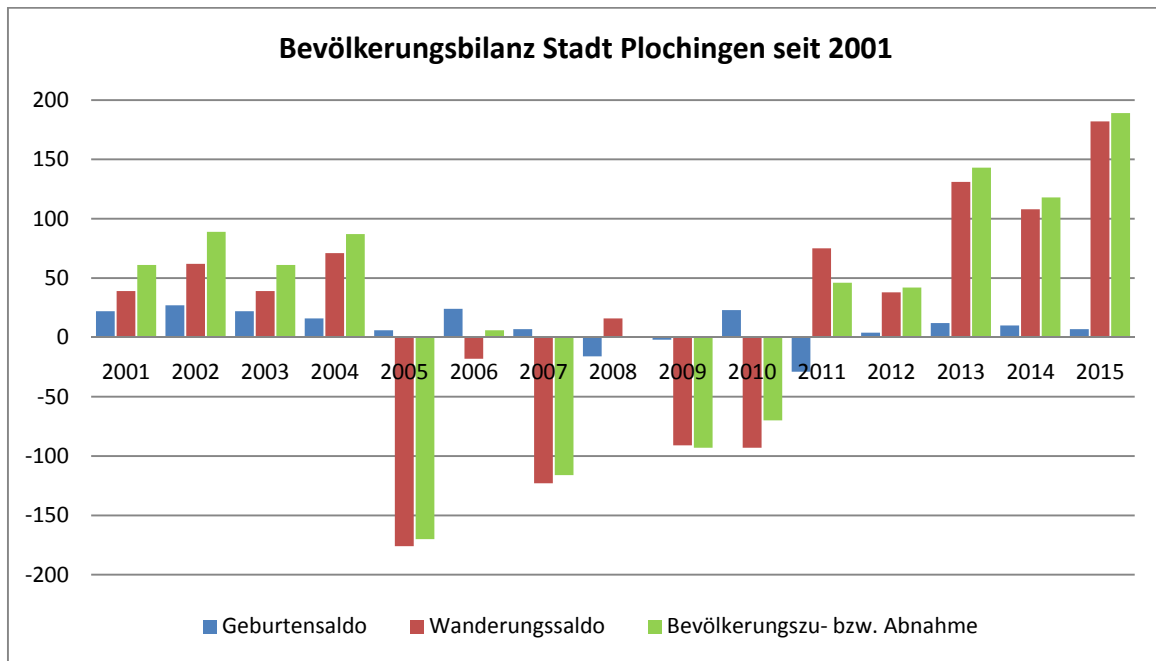
Die Wohnflächenbedarfsberechnung der 1. Fortschreibung basierte auf statistischen Daten, die vor der Neuerhebung des Zensus 2011 Gültigkeit hatten. Zwischenzeitlich wurden vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg neue Bevölkerungsprognosen auf Basis des Mikrozensus 2011 und mit Betrachtungshorizont bis 2035 (vom 14.12.2015) veröffentlicht. Diese neuen Daten sowie ein auf dem Wohnungsmarkt spürbarer Nachfragedruck sind der Anlass, den Wohnflächenbedarf für den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen und seiner Verbandsgemeinden nach der Feststellung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Die konkrete Berechnung ist der Begründung beigelegt.

Diese aktuellen Daten weisen nun einen deutlichen Bevölkerungszuwachs für den Gemeindeverwaltungsverband und seine Gemeinden aus, während die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu Grunde zu liegenden Daten noch von einer Stagnation bzw. Abnahme der Bevölkerung bis zum Planungshorizont 2031 ausgegangen sind.

Diese aktuellen Bevölkerungsdaten führen dazu, dass sich für den Verband, auf Grundlage der aktuellen Richtlinien des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur für die Bemessung des Wohnflächenbedarfs nach dem Abzug mobilisierbarer Wohnflächenpotenziale, ein relativer Wohnflächenbedarf von 43,65 ha statt dem in der Fortschreibung noch zu Grunde liegenden Bedarf von 24,36 ha ergibt. Diese Thematik soll sukzessive durch Änderungen des Flächennutzungsplans 2031 nachgearbeitet werden.

Für die Stadt Plochingen stellt sich die Situation so dar, dass einem anhand der neuesten Daten und Vorgaben aktualisierten **relativen Gesamtbedarf von ca. 20,8 ha** ein im bestehenden Flächennutzungsplan 2031 zu Grunde gelegter Gesamtbedarf von 12,11 ha gegenübersteht. Nach diesen neuesten Daten hätte die Stadt Plochingen nach Abzug der in Aufsiedlung bzw. konkreten Planung befindlichen Baugebiete Stumpfenhof-Süd (5,2 ha) und Oberer Haldenweg (0,6 ha) immer noch einen Wohnbauflächenbedarf von 15,0 ha. Dem stünde dann rechnerisch nur noch ein weiteres Flächenangebot von 4,2 ha von geplanten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan bis 2031 gegenüber. **Der absolute Bedarf läge nach Abzug der dargelegten Innenentwicklungspotenziale bei 9,8 ha.**

Mit Blick auf die Einwohnerentwicklung von Plochingen in der jüngeren Vergangenheit wird entsprechend dem allgemeinen Trend in Baden-Württemberg bzw. der Region Stuttgart deutlich, dass diese von einem **stetigen Wandel der natürlichen Entwicklung sowie der Wanderung** beeinflusst wird. Während in den Jahren 2001 bis 2004 ein leichteres, stetiges Wachstum aus der Zuwanderung und dem Geburtenüberschuss zu verzeichnen war ist die Einwohnerzahl von 2005 bis 2010 insbesondere aufgrund von Fortzügen geschrumpft. Seit 2011 ist die Einwohnerzahl von Plochingen jedoch durch ein starkes Wanderungssaldo wieder kontinuierlich gewachsen und hat im Jahr 2015 mit 13997 Einwohnern (+189 Einwohner) einen neuen Höchststand nach Einführung des Zensus 2011 erreicht. Im nachfolgenden Diagramm ist diese Entwicklung abzulesen:



Datenbasis: Statistisches Landesamt: Bevölkerungsbilanz nach Geschlecht seit 2001 für die Stadt Plochingen

In der Datenbasis ist das Jahr 2016 noch nicht erfasst, in dem ein weiterer, starker Zuwachs der Einwohnerzahl zu erwarten ist. Die Erhebung zeigt, dass die Daten auf Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnung mit größeren Unsicherheiten behaftet sind.

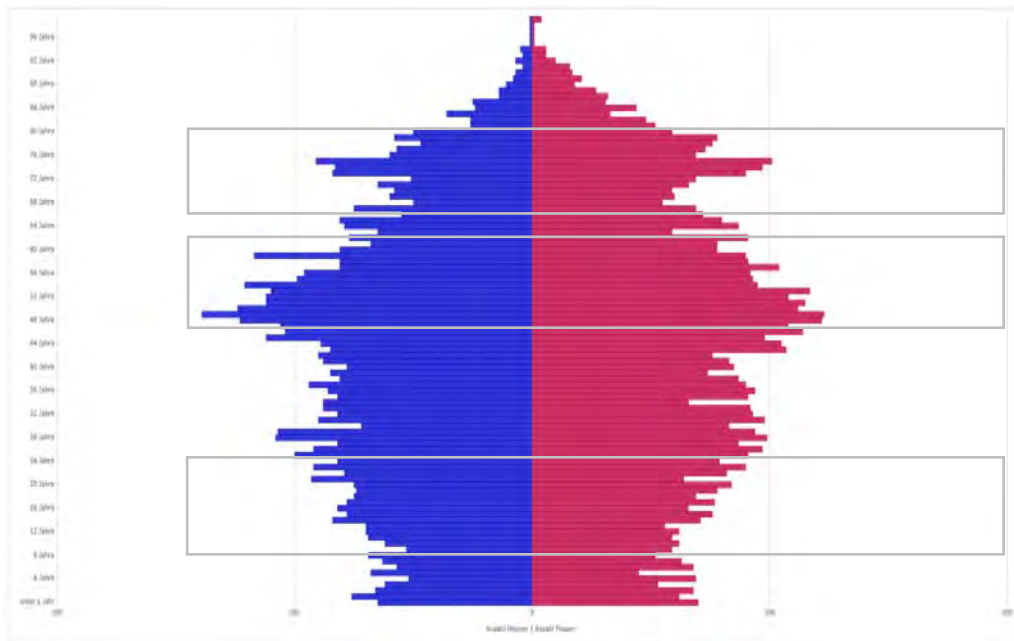
Die Berechnung auf **Grundlage der Orientierungswerte des Regionalplans** ergibt keinen Beleg für einen Mehrbedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Plochingen bis zum Erreichen des Zieljahres 2031. Hier wird gar ein absoluter Minderbedarf von -1,0 ha (relativen Gesamtbedarf von 10,0 ha) ermittelt. Diese **orientierende Einordnung** auf Basis eines statischen Berechnungssystems wird als Grundlage gesehen, mit einer zusätzlichen Begründung und Plausibilisierung den zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu belegen.

Eine zusätzliche, vom Verband Region Stuttgart angewandte Methode zum Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes stellt die Erhebung des Bedarfes aus der **altersbedingten Eigenentwicklung sowie Zuwanderung** dar. Anders als die statische Berechnungsmethode der Orientierungswerte des Regionalplans basieren die Daten auf Einwohnerstrukturen, die bereits zum heutigen Stand bereits statistisch erfasst werden können.

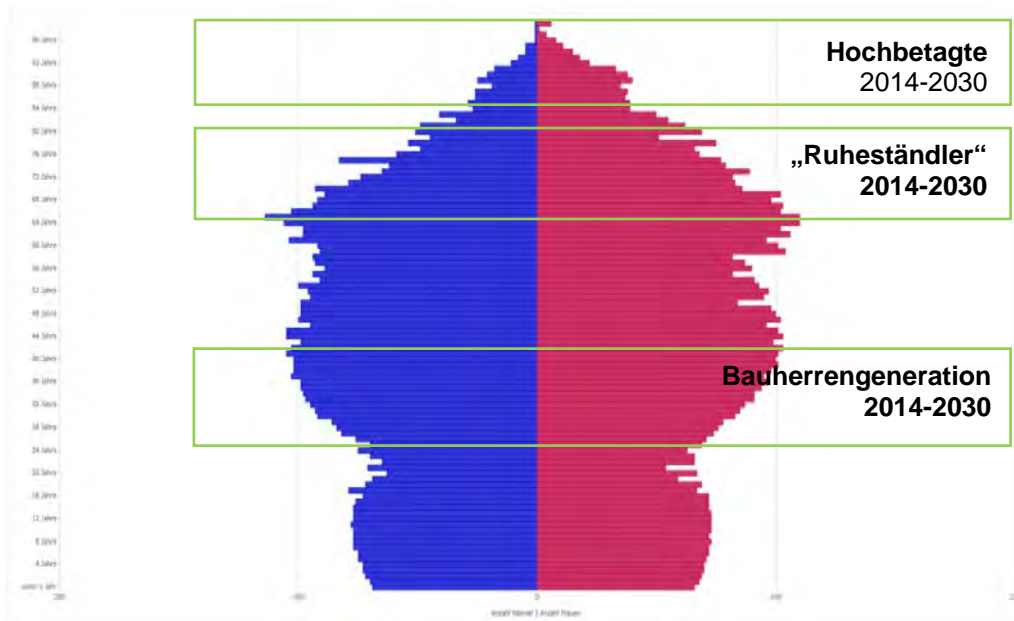
Die Entwicklung in Plochingen entspricht dem allgemeinen Trend in der Region Stuttgart, wonach ein Einwohnerwachstum in hohem Maße von der Zuwanderung abhängen wird. Gleichzeitig ist festzustellen, dass in der Stadt Plochingen Wohnflächenbedarf von ca. 4,4 ha aus dem Eigenbedarf dadurch entsteht, dass mehr Einwohner in das Bauherrenalter (Einwohner, die bis 2030 25 Jahre alt werden) kommen als Wohnraum durch Hochbetagte (Einwohner, die bis 2030 85 Jahre alt werden) nicht mehr benötigt wird. Gleichzeitig entsteht ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf dadurch, dass die Zahl der Einwohner der Bauherrengeneration hinter der Zahl der angehenden „Ruheständler“ (Einwohner, die bis 2030 65 Jahre alt werden) zurück bleibt. Aus dieser Deckungslücke, die durch Zuzug gefüllt werden muss um die Arbeitskraft im Wohnort zu erhalten entsteht ein zusätzlicher Bedarf von ca. 10,6 ha. Die Berechnung dazu ist in der Anlage „Aktualisierte Berechnung des Wohnflächenbedarfes“ beigefügt und lässt sich auch aus dem folgenden Vergleich der Alterspyramiden in Plochingen ablesen.

### Veränderung der Altersstruktur in Plochingen

2014:



2030:



Datenbasis und Grafik: Statistisches Landesamt:  
Bevölkerungspyramide – Altersstruktur absolut für die Stadt Plochingen

Aus dieser Methodik lässt sich ein Bedarf nachweisen, der deutlich über den bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen liegt. Es wird hier ein **relativer Bedarf von ca. 15,0 ha ermittelt**. Damit sind ca. 4-5 ha mehr Flächen erforderlich als bisher im Flächennutzungsplan 2031 dargestellt und nach der Methode der Orientierungswerte des Regionalplans ermittelt sind. Die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Bauflächenausweisung im vorgesehenen Umfang ist so gegeben.

## Weitere Plausibilisierung des Bedarfes

Aufgrund der **raumordnerisch günstigen Lage** im Verdichtungsraum, am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen sowie der Einstufung als Unterzentrum im Regionalplan drückt sich bereits eine besondere Lage von Plochingen innerhalb der Region aus. Hinzu kommen **attraktive Rahmenbedingungen als Wohnort** durch die hervorragenden Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (öffentlicher Personennah- und Fernverkehr, Autobahn, Flughafen), der Bedeutung als Schulstadt, dem Einkaufsangebot, dem Freizeitwert, sowie der Nähe zu attraktiven Arbeitsangeboten wird von einer weiterhin wachsenden Einwohnerentwicklung entsprechend dem statistisch prognostizierten Wert in der beiliegenden Berechnungsgrundlage ausgegangen. Auch ein Grund für den sich verstärkenden Zuzug ist dabei die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Verbandsgebiet bzw. im Plochinger Stadtgebiet. Hier sind kurzfristig umfangreiche Wohnungsangebote bereitzustellen.

Abgeleitet aus der Einwohnerentwicklung sind die bestehenden Flächenreserven der Stadt Plochingen zu betrachten. Dazu werden die bereits im Flächennutzungsplan 2031 dargestellten Wohnbauflächen auf ihre Perspektive zur Umsetzung bis 2031 eingeordnet. Die nachfolgende Übersicht über den aktuellen Stand der **Entwicklungsperspektiven im Wohnungsbau** in Plochingen zeigt die folgende Aufgliederung:

Geplante Wohnbaufläche	Fläche	Planungsstand / Umsetzungsperspektive
Talweg und Talweg-Erweiterung	5,2 ha	<u>Erschlossen als Baugebiet „Stumpenhof Süd-Talweg“</u> Fläche seit Juni 2016 erschlossen und zur Bebauung frei gegeben. Umfangreiche Neubautätigkeit. Geringflächiger 2. Bauabschnitt zurzeit im Umlegungsverfahren.
Ulmer Straße	0,6 ha	<u>Bebauungsplanverfahren „Oberer Haldenweg“</u> laufend und soll noch im Jahr 2017 abgeschlossen werden. Die Erschließung soll ab Herbst/Winter 2017 beginnen.
Stumpenhof Nord	0,7 ha	<u>Vorbereitende Planungen</u> Einstufung der Fläche mit hoher Priorität aufgrund kurzfristiger Flächenverfügbarkeit (Eigentum Stadt) sowie der unproblematischen Anbindung an das Bestandsgebiet.
Stumpenhof Nordost	0,5 ha	<u>Mittlere Priorität</u> Einstufung der Fläche mit mittlerer Priorität. Der unproblematischen Anbindung an das Bestandsgebiet stehen heterogene, kleinteilige Eigentumsstrukturen entgegen.
Schafhausäcker	1,9 ha	<u>Zurückgestellt</u> Flächenentwicklung wird bis zur Klärung der zukünftigen Verkehrsführung zurückgestellt. Restriktionen durch vorhandene Geologie, Immissionen durch Lärm, heterogener Eigentumsverhältnisse sowie Eingriffen in hochwertige Biotoptypen und potentiell Lebensraum streng geschützter Arten.
Gottesäcker	1,1 ha	<u>Niedrige Priorität</u> Flächenentwicklung zurückgestellt. Restriktionen durch aufwändigen Erschließungsaufwand, der vorhandenen Geologie, Immissionen durch Lärm, heterogener Eigentumsverhältnisse sowie Eingriffen in hochwertige Biotoptypen und potentiell Lebensraum streng geschützter Arten. Die steile Hangneigung ermöglicht zudem nur eine geringere bauliche Dichte.
Summe	10,0 ha	

Festzustellen ist, dass neben den Bauflächen „Talweg“, „Talweg-Erweiterung“ sowie „Ulmer Straße“ nur die kleinteiligen Bauflächen „Stumpenhof Nord“ und „Stumpenhof Nordost“ mit



1,2 ha auf absehbare Zeit weiterverfolgt werden können. Der bestehende Wohnflächenbedarf kann daraus, auch mit Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale nur ansatzweise gedeckt werden.

Die Stadt Plochingen hat seit den 1990er Jahren mit der Erschließung des Baugebietes Lettenäcker II eine sehr **zurückhaltende Baugebietsentwicklung** im Außenbereich verfolgt. Bis zum Jahr 2015 wurden keine weiteren Baugebiete erschlossen. Aufgrund seiner Lage sind aufgrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben und Restriktionen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Grünzäsur etc.) sowie den natürlichen Gegebenheiten (Topografie, Waldflächen etc.) in Plochingen **Neuausweisungen im Außenbereich nur noch begrenzt möglich**.

Die Fläche ist bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund des erreichten und künftigen Kinderbetreuungsgrades, der aktuellen Entwicklungen im schulischen Bereich und den Überlegungen für eine Zusammenlegung der Plochinger Sportstätten im Bereich des Jahnstadions wird ebenfalls erkennbar, dass der vollständige Flächenumfang der bisher dargestellten Gemeinbedarfsfläche künftig nicht mehr benötigt wird. Durch die Schließung des Plochinger Krankenhauses kann hier der ursprüngliche Flächenvorhalt für Gemeinbedarfseinrichtungen reduziert werden.

Deshalb bietet sich hier in direkter Zuordnung zu bestehenden Kindergärten, Schulen und Freizeitanlagen und in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten „Lettenäcker“ und „Stumpenhof-Süd“ die große Chance in einer **integrierten, innerörtlichen Lage** neue Wohnbauflächen bereitzustellen. Die Fläche liegt in unbebauter Südhanglage und kann hervorragend in das örtliche Siedlungsgefüge eingebunden werden. Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist durch die umlaufende Schorndorfer Straße sowie nahe liegende Bushaltestellen mit enger Taktung gegeben. Soziale Einrichtungen wie ein Kindergarten, Grund- und Förderschule, eine Sporthalle sowie das GARP-Bildungszentrum grenzen direkt an das Gebiet. Zudem zeichnet sich ab, dass im nahen Umfeld der geplanten Bauflächen kurzfristig eine größere Anzahl neuer Arbeitsplätze im Verwaltungssektor entstehen. Im Gebäude des ehemaligen Kreisklinikums Plochingen werden Abteilungen des Landratsamtes Esslingen angesiedelt. So wird hier auch eine räumliche **Verbindung von Wohnen und Arbeiten** entstehen. Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Plochingen wird durch den Verwaltungsstandort weiter gestärkt. Städtebaulich würde mit der Flächenentwicklung der **städtebauliche Brückenschlag** zwischen den Siedlungen „Lettenäcker“ und „Stumpenhof“ gelingen.

Aus den Erfahrungen zur Veräußerung von Grundstücken in dem aktuell in der Aufsiedlung befindlichen Baugebiet Stumpenhof Süd-Talweg lässt sich feststellen, dass die **Wohnraumnachfrage** in Plochingen weiterhin groß ist. Als Indiz der angespannten Situation in der Wohnraumversorgung ist aufzuführen, dass die Stadt Plochingen als betroffene Gemeinde in die Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg) vom 29.09.2015 aufgenommen wurde.

Zusätzlicher Wohnungsdruck entsteht durch die Verpflichtung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Plochingen. Im Jahr 2015/16 mussten 76 Personen in der Anschlussunterbringung untergebracht werden. Für die Jahre 2017/18 und darüber hinaus wird mit einem ähnlichen Zuwachs von ca. 38 Personen pro Jahr gerechnet. Nicht ermittelbar sind die darüber hinaus hinzukommenden Personen aus dem Familiennachzug.

Auch aufgrund der unterschiedlichen topografischen Voraussetzungen im Baugebiet können **vielfältige Angebote** an Wohnformen und Bauweisen ausgebildet und somit ein breites Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Die Baugebietsentwicklung ist in Bauabschnitten vorgesehen. Kurzfristig kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse (überwiegendes Eigentum der Stadt) ein erster Bauabschnitt im südlichen Teil entwickelt werden. Dazu wurde bereits am 30.06.2015 ein Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan „Schafhausäcker, östlicher Teil“** gefasst.

Ausgelöst durch das Baugebiet ist zu erwarten, dass ca. 844 PKW-Fahrten zusätzlich anfallen<sup>1</sup>. Zur Überprüfung der Leitungsfähigkeit der Schorndorfer Straße wurde im Jahr 2015 eine Verkehrsuntersuchung der Schorndorfer Straße L1201 (IGV GmbH & Co. KG), mit Schwerpunkt auf die **Verbesserung der Knotenpunkte** erarbeitet. Konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit durch den Umbau von Knotenpunkten mit Ampelanlagen sowie geänderte Straßenregelung sind darin vorgesehen. Mit der Annahme, dass sich ca. 675 Fahrten<sup>2</sup> in Richtung Innenstadt orientieren, kommen den in oben beschriebenen Gutachten dargestellten Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten im mittleren bis unteren Abschnitt der Schorndorfer Straße zur Sicherung der Leistungsfähigkeit eine noch größere Bedeutung zu. Auf Basis der damals aufgestellten Prognose bis 2030 mit einer Verkehrsbelastung von ca. 20.200 – 20.900 Fahrzeugen/24 Stunden erhöht sich die Belastung rechnerisch auf 20.875. – 21.575 Fahrzeuge/24 Stunden.

Die vorhandenen Knotenpunkte sind nach Maßgabe der oben angegebenen Untersuchung überwiegend mit der „Qualitätsstufe E und F“ im Übergang zwischen einem stabilen und einem instabilen Zustand nur noch bedingt oder nicht mehr geeignet, den Mehrverkehr aufzunehmen. Eine Verbesserung der Situation durch Lichtsignalanlagen und einer Neuregelung der Verkehrsströme kann erforderlich werden und wurde im Zuge der Fahrbahnerneuerung der Schorndorfer Straße bereits vorbereitet. Verkehrsmindernd würde sich die geringe Distanz zu den vorhandenen Bushaltestellen Lettenäcker und Kornbergweg auswirken, die mit einem engen Takt die Anbindung an die Innenstadt sowie den Bahnverkehr sicherstellt. Mit dem eingeplanten Kreisverkehr im Bereich Lettenäcker im südlichen Anschluss des geplanten Gebietes kann die Anbindung des Wohngebietes an die Schorndorfer Straße über kurze Wege sichergestellt werden.

Für eine Entlastung der Verkehrsstärken auf der unteren Schorndorfer Straße existieren zudem bereits in der Vergangenheit diskutierte Umfahrungsvarianten. Bereits im bestehenden Flächennutzungsplan 2031 dargestellt ist die geplante Trasse zwischen der Ulmer Straße und der Beethovenstraße über die Gewanne „Halde“ und „Mühlweinberge“. Für die Variante mit der Umfahrung von der Querspange Reichenbach zum Stumpfenhof ist im Flächennutzungsplan die geplante Trasse freigehalten. Durch die Darstellung der gegenständlichen geplanten Wohnbaufläche „Schafhausäcker II“ würde die Umsetzung beider Varianten nach wie vor möglich sein.

In der Folge wird die geplante Wohnbaufläche vorgestellt:

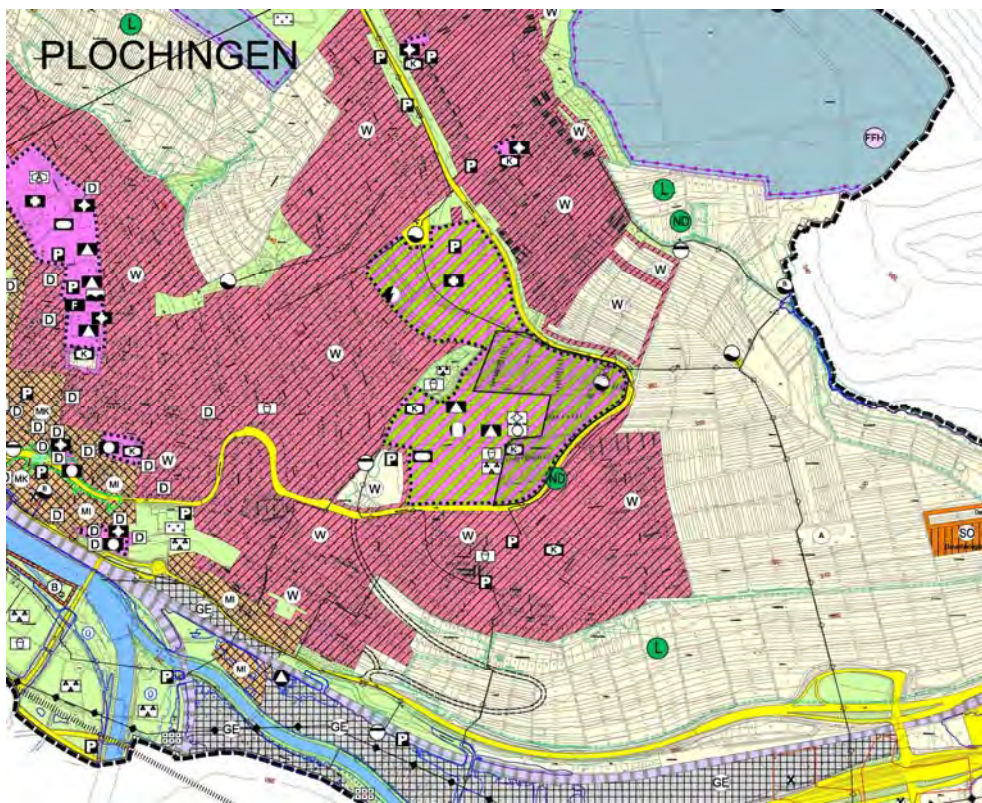
---

<sup>1</sup> Dabei wird von einer Dichte von 70 EW/ha (Regionalplanerische Vorgabe; 370 Einwohner), einem Motorisierungsgrad von 0,6 Kfz/EW (Statistischer Durchschnittswert für die Stadt Plochingen) sowie einer Fahrleistung von 3,8 Fahrten pro EW und Tag (Annahme aus vergleichbaren Verkehrsgutachten) ausgegangen.

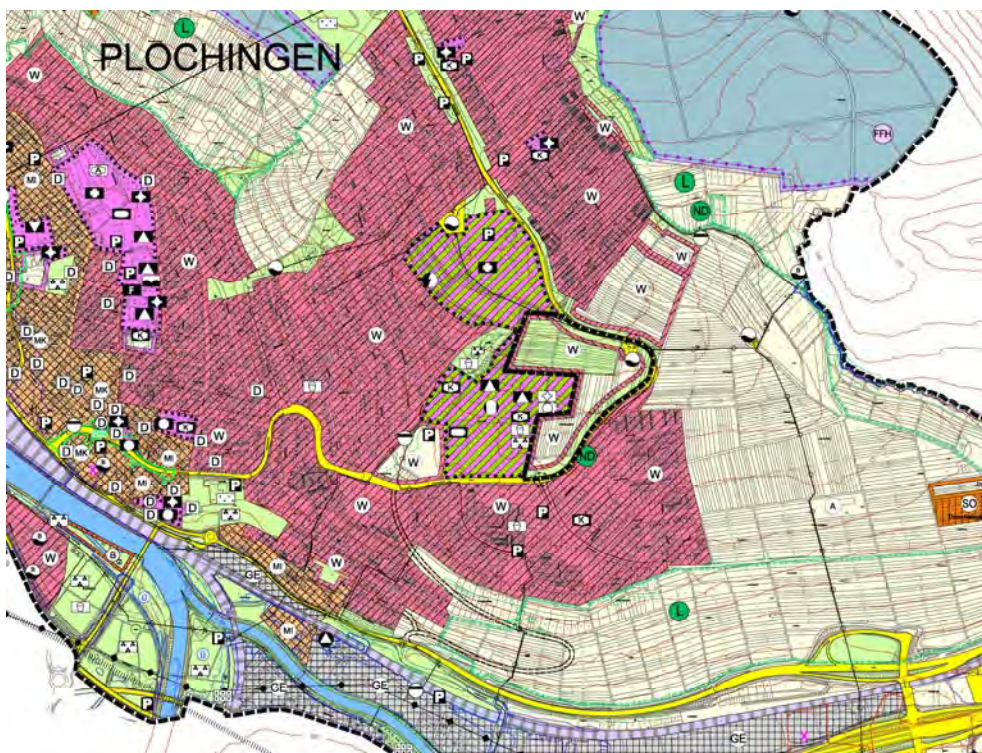
<sup>2</sup> Annahme von ca. 80 % aus Erfahrungswerten vergleichbarer Baugebiete in Plochingen.

### Planzeichnung „Schafhausäcker II“

#### Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan 2031



#### Geplante Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans



**Stadt Plochingen, Geplante Wohnbaufläche Gebiet "Schafhausäcker II"**

<b>LAGE, GRÖSSE:</b>	
-	Lage zwischen den Siedlungsbereichen Stumpenhof und Lettenäcker im Umfeld der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Grund- und Förderschule, Sporthalle, Kindergarten, GARP, Jugendfarm) am Carl-Orff-Weg.
-	Südliche, östliche und nördliche Begrenzung durch Schorndorfer Straße L 1201. Westliche Begrenzung durchgrünter Gemeinbedarfsflächen sowie gärtnerisch angelegter Grünflächen.
-	Entfernung zum Kindergarten ca. 50-300 m zu schulischen Einrichtungen (Grund- und Förderschule) ca. 200 – 300 m zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Stumpenhof/Lettenäcker) ca. 100 - 700 m zur Stadtmitte/zum Bahnhof ca. 1200 - 1700 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln Bus ca. 50 - 300 m
-	Größe ca. 5,24 ha
<b>TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:</b>	
-	Nach Süden und Südwesten ausgerichteter Hangbereich, im nördlichen Teil stark ausgeprägte Hangneigung. Neigungswerte zwischen 7 und 16 % (gute Aussichts- und Besonnungslage).
-	Höhenlage: 334 – 377 m ü. N.N.
-	Geologischer Untergrund: Der nördliche und mittlere Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Verwerfung des Fildergrabens. Hier weist die geologische Karte Vorkommen von Kalk- und Kalkmergelgestein aus. Im südlichen Teil liegen Vorkommen von Ton- und Mergelstein (Knollenmergel). Empfehlung eines frühzeitigen hydrogeologischen Gutachtens.
<b>NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:</b>	
-	Landwirtschaftliche Nutzung, Acker- und Grünland im östlichen und südlichen Teilbereich.
-	Verbreitet Garten- und Baumwiesengrundstücke mit Obstbaumbeständen im nördlichen Hangbereich.
-	Teilweise Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden.
-	Überwiegend kleinteilige Parzellenstrukturen, schmale Grundstückszuschnitte (Parzellengrößen von ca. 2,0 – 36,0 a).
-	Unterschiedliche private Grundstückseigentümer im nördlichen Teil. Im südlichen Teil überwiegend Gemeindeeigentum.
<b>ERSCHLIESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:</b>	
-	(Haupt-)Erschließung des Baugebiets von der Schorndorfer Straße (L 1201) aus mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Neubau Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Lettenäcker geplant. Aufgrund einer zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 840 Fahrten/24h erhöht sich das Erfordernis für die Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auf der Schorndorfer Straße.
-	Ausbau und Ergänzung wichtiger Fußweg- und Fahrradwegbeziehungen zwischen den Siedlungsteilen möglich.

-	Für die technische Ver- und Entsorgung müssen die Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz im weiteren Verfahren und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung überprüft werden. Zum derzeitigen Planungszeitpunkt sind noch keine Aussagen über ein mögliches Entwässerungssystem und der Leitungskapazitäten möglich.
-	Bestehender Wasserbehälter im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.
-	Teilweise Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten vorhanden und erforderlich.
<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:</b>	
-	Raumordnerische Einstufung von Plochingen im Verdichtungsraum, am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen sowie Einstufung als Unterzentrum.
-	Vorhandene Ausweisung im Flächennutzungsplan 2031 als „Fläche für Gemeinbedarf Bestand, Bauflächen stark durchgrünt“.
-	Bestehender Bebauungsplan „Schafhausäcker“ vom 15.04.1978 mit Festsetzung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf im Bereich des Plangebietes rechtskräftig.
-	Teilbereiche mit Bedeutung für die Landwirtschaft (Böden mittlerer Qualität/Topographie).
-	Überwiegende Teile des Geltungsbereiches als Kernfläche bzw. Kernraum des landesweiten Biotopverbundes gekennzeichnet. Allerdings ist die damalige Kartierung durch die zwischenzeitliche Aufsiedlung des Gebietes Stumpfenhof Süd teilweise bereits überholt. Freiraumvernetzung mit den anschließenden Grünzonen entsprechend dem Entwicklungsplan des Landschaftsplans des GVV zum Flächennutzungsplan eingeplant.
-	Abstand von der L 1201 gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz (20 m-Anbaubeschränkung für Gebäude und bauliche Anlagen). In der Planzeichnung durch den Abstand der geplanten Wohnbauflächen zur Landstraße nachvollzogen. Vorbehalt: Entfall des Abstandes soweit dieser durch die Abstufung der heutigen Schorndorfer Straße in Folge der Überlegungen zum Bau einer Umfahrungsstraße nicht mehr benötigt wird.
-	Verkehrslärm – Verkehrsimmissionen durch L 1201 können Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Eine Schallimmissionsprognose ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu erstellen. Fläche außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens, mit Überflügen von startenden und landenden Flugzeugen ist trotzdem zu rechnen.
<b>BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:</b>	
-	Ausbildung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit untergeordnetem Anteil von nicht störendem Gewerbe sowie gemeinnütziger Einrichtungen.
-	Die zusammenhängende Wohnbaufläche eignet sich für die Ausbildung einer kleinteiligen Quartiersbildung mit sozialer Durchmischung.
-	Verdichtete Bauformen zur Förderung des „bezahlbaren Mietwohnungsbaus“ möglich. (Reihen-, Ketten-, Stadthausbebauung, Geschosswohnungsbau).
-	Eingliederung der Bebauung in die vorhandenen Grünstrukturen. Starke Durchgrünung der Siedlungsfelder. Berücksichtigung und Ausbau der Wegebeziehungen zwischen den Siedlungsteilen.
-	Bauflächen mit sehr guten Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen: Durch Südhanglage sehr gute Bedingungen für Energieanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Die geologischen Gegebenheiten bieten die Möglichkeiten zur Nutzung der Geothermie.
-	Bauflächenentwicklung in Bauabschnitten möglich. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann eine kurzfristige Umsetzung des südlichen Teilbereiches angestrebt werden.

-	Nutzungsdichte = 30 - 35 WE/ha = ca. 160 – 180 WE = ca. 340 - 380 Einwohner. Bauliche Dichte: GRZ 0,35 – 0,4
<b>ABSCHÄTZUNG EINGRIFFSAUSGLEICH:</b>	
(siehe dazu auch den beiliegenden Umweltbericht)	
-	Bereich mit geringer bis hoher Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz. Hohe Wertigkeit des Schutzgut Tiere/Pflanzen im Bereich der Streuobstwiesen.
-	Siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, hohe Wertigkeit beim Schutzgut Klima.
-	Bodenfunktion als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ auf etwa ein Drittel der Fläche als hoch eingestuft.
-	Durch Bebauung Eingriff in fast alle Schutzgüter. Ausgleich des Eingriffs nur teilweise im Plangebiet möglich (Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Siedlungsrandes). Anzustreben ist, bereits wirksame Minderungsmaßnahmen im Plangebiet selbst einzuplanen.
-	Planbereich vollständig im Biotopverbund mittlerer Standorte kartiert. Nahezu der gesamte nördliche Teilbereich sowie Teile im Süden des Plangebietes sind als Kernfläche dargestellt. Die beiden Flächen sind durch einen Kernraum verbunden; Kartierung teilweise durch bauliche Entwicklung überholt.
-	Im Planbereich sind potentielle Lebensräume für geschützte Arten vorhanden. Entsprechende Schutzvorkehrungen, Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen können erforderlich werden.
-	Das Eingriffsrisiko wird in der Zusammenschau aller Schutzgüter als „mittel“ bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind im Geltungsbereich einzuplanen. Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können erforderlich werden.
<b>EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:</b>	
-	Schaffung von Wohnraum in qualitativ hochwertiger Wohnlage – Aussichtslage/Besonnung zur Sicherung des Angebotes für den belegten Bedarf bzw. der Nachfrage nach Wohnraum.
-	Vergrößerung der Flächenreserven an geplanten Wohnbauflächen für die Stadt Plochingen aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit bestehender Bauflächen.
-	Erfordernis angepasster Baukonzepte zur Bewältigung der Hangneigung.
-	Zusammenhängende Baufläche ermöglicht durchgängiges Freiflächen-, Erschließungs- und Baukonzept.
-	Ausbildung unterschiedlicher Bautypologien zur baulichen und sozialen Durchmischung möglich.
-	Abschnittweise Realisierung möglich.
-	Kurze Wege zur Nutzung der nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen. Städtebauliche Verbindung zwischen den Siedlungsteilen „Stumpenhof“ und „Lettenäcker“ in integrierter, innerörtlicher Lage.
-	Sehr gute Einbindung in die vorhandene Verkehrsinfrastruktur durch direkten Anschluss an die L 1201 (Schorndorfer Straße) sowie vorhandener ÖPNV Anschluss sowohl nördlich als auch südlich des Gebietes.
-	Voraussetzungen für eine nachhaltige Quartierskonzeption mit sehr guter Nutzbarkeit erneuerbarer Energiequellen gegeben.
-	Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 1201 (aktiver und passiver Lärmschutz).

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 13.12.2017