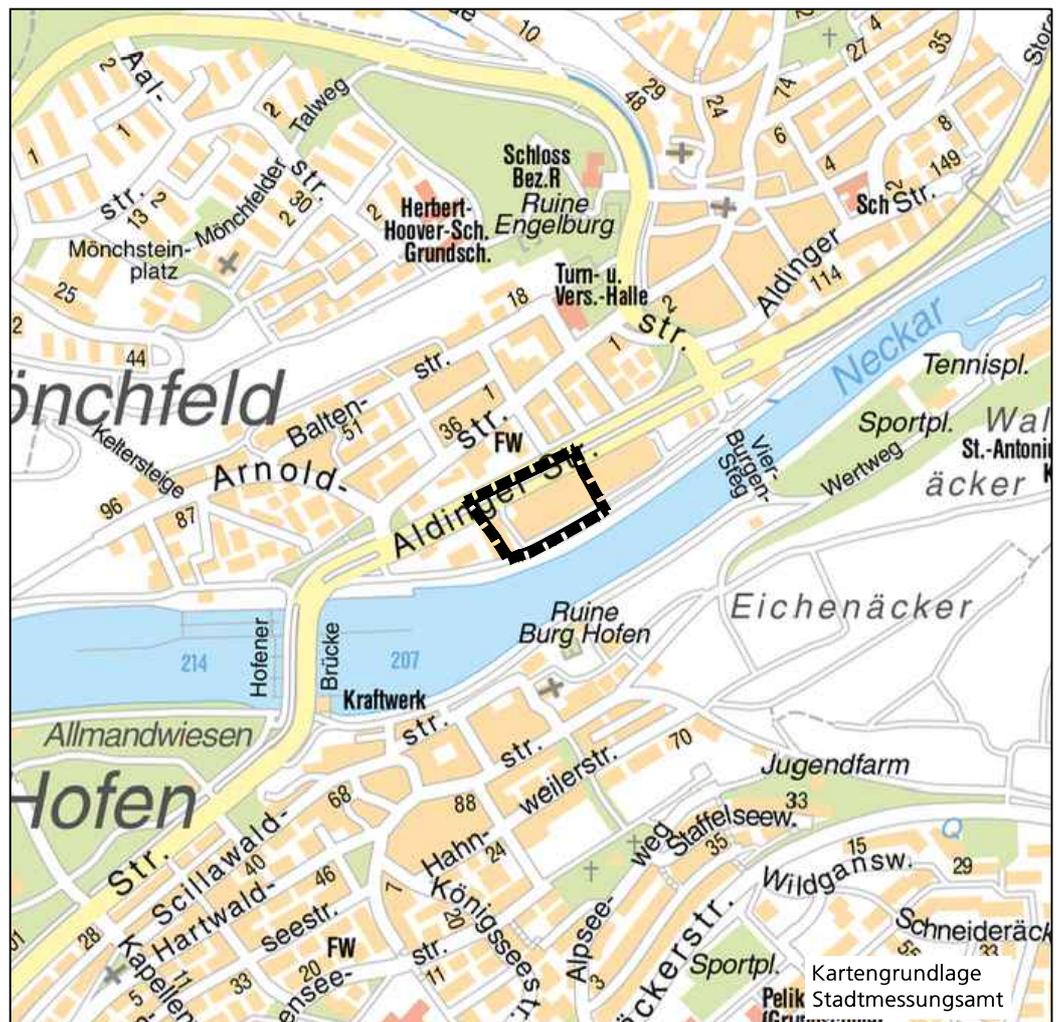


Flächennutzungsplan Stuttgart Änderung Nr. 70

Gewerbegebiet Aldinger Straße im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

Allgemeine Ziele und Zwecke



Änderung Nr. 70 des Flächennutzungsplans Stuttgart - Gewerbegebiet Aldinger Straße im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

Allgemeine Ziele und Zwecke

Inhalt

1. Grund für die FNP-Änderung und Planungserfordernis	2
2. Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation	2
3. Übergeordnete Planungen und andere Regelwerke.....	3
3.1. Regionalplan.....	3
3.2. Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	3
3.3. Landschaftsplan (LP).....	3
3.4. Bebauungsplan/sonstige Planwerke.....	3
4. Inhalte der FNP-Änderung/Bauflächenkonzept	5
5. Erschließung.....	6
5.1. Verkehrliche Erschließung.....	6
5.2. Versorgungs- und soziale Infrastruktur.....	6
6. Flächenbilanz.....	6
7. Prüfung von Standortalternativen.....	7
8. Umweltbelange	7
8.1. Umweltprüfung/Umweltbericht.....	7
8.2. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	12
9. Sozialverträglichkeit.....	12
10. Bodenordnende Maßnahmen/Planverwirklichung.....	12

1. Grund für die FNP-Änderung und Planungserfordernis

Allgemeines Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden kann, zu schaffen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) aus dem Jahr 2008 sieht für das Plangebiet an der Aldinger Straße keinen zentralen Versorgungsbereich vor. Deshalb soll vermieden werden, dass sich im Plangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln bzw. vergrößern, was zu negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Neugereut und Freiberg führt. Übergeordnetes Ziel im Rahmen des Einzelhandelssteuerungskonzepts ist es, diese festgelegten Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Zudem sollen die Ortsmitten in Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen mit ihrer Nahversorgungsfunktion gestärkt, geschützt und gefördert werden.

Zur Sicherung dieser Ziele hat die LHS bereits im Jahr 2022 den Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) zur Rechtskraft gebracht. Durch einen noch anhängigen Rechtsstreit wurden von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes jedoch deutliche Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unwirksam ist. Mit der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ist zugleich auch von der Unwirksamkeit der im Jahr 2022 erfolgten Berichtigung (B 37) des FNP auszugehen.

Zur verbindlichen Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der Bebauungsplan nun im Verfahren nach § 13 BauGB neu aufgestellt, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich vollständig ausschließen zu können.

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt unter Berücksichtigung der Unwirksamkeit der FNP-Berichtigung Nr. 37 für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans größtenteils Gewerbliche Baufläche (G-Fläche) dar. In diesem Bereich steht der Ausschluss von Einzelhandel den Vorgaben des FNP nicht entgegen. Im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums stellt der FNP für das Flurstück 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Hier wäre der künftige Bebauungsplan i. S. des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Daher muss der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert werden. Die dargestellte Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) soll in eine Gewerbliche Baufläche (Umnutzung) geändert werden, so dass südlich der Aldinger Straße eine zusammenhängende Gewerbliche Baufläche entsteht.

2. Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet südlich der Aldinger Straße in Stuttgart-Mühlhausen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich u. a. Schnellrestaurants, eine Autowerkstatt mit untergeordnetem Verkauf sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit Backshop,

ein Parkhaus sowie eine Tankstelle mit Shop. Im Plangebiet auf dem Flurstück 1050/1 ist ein Verbrauchermarkt mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche ansässig. Im selben Gebäude befinden sich eine Bäckereifiliale, Spielhalle, Friseur, Fitnessstudio sowie eine Postfiliale.

Der Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung umfasst die westliche Hälfte des Flurstücks 1050/1 und wird im Norden von der Aldinger Straße (Flurstück 1065), im Osten vom Parkhaus des Verbrauchermarktes (Flurstück 1050/1), im Süden vom Neckardamm (Flurstück 1161) und im Westen vom Flurstück 1038 begrenzt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von 1,12 ha und fällt damit kleiner aus als der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans.

3. Übergeordnete Planungen und andere Regelwerke

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12. November 2010) ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ festgelegt. Das Gebiet ist **nicht** als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte oder als Ergänzungsstandort für Einzelhandel ausgewiesen.

Den Planungsabsichten stehen keine raumordnerischen Ziele entgegen.

3.2. Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums stellt der FNP für den westlichen Teil des Flurstücks 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Hier entspricht der vorgesehene Einzelhandelsausschluss nicht den Vorgaben aus dem FNP. Der FNP wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Als neue Darstellung für das Plangebiet ist Gewerbliche Baufläche (Umnutzung) vorgesehen.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans Stuttgart werden durch die vorgesehene Einzeländerung nicht berührt.

3.3. Landschaftsplan (LP)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Baufläche dargestellt.

3.4. Bebauungsplan/sonstige Planwerke

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans wurde am 24. Februar 2022 der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) zur Rechtskraft gebracht. Durch den noch anhängigen flankierenden Rechtsstreit wurden von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a

BauGB unwirksam ist und damit auch die am 17. März 2022 bekanntgemachte Berichtigung des FNP. Demzufolge ist hier zukünftig davon auszugehen, dass Vorhaben allein nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Mit dieser planungsrechtlichen Ausgangslage ist es fraglich, ob die Verwirklichung der Ziele der Einzelhandelssteuerung der LHS sichergestellt werden kann, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich werden.

Andere Satzungen / Sonstige Fachpläne

Vergnügungsstättenkonzeption

Der am 3. Dezember 2020 vom Gemeinderat zur Satzung beschlossene und am 17. Dezember 2020 in Kraft getretene Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (2020/016) gilt im Plangebiet (GR Drs 991/2020) und hat die Vorgaben der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption aus dem Jahr 2012 umgesetzt. Der Bebauungsplan regelt die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros.

Einzelhandels- und Zentrensteuerung

Im Auftrag der LHS wurde die „Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren (EZK 2008)“ durch das Büro Dr. Acocella erarbeitet und am 15. Juli 2008 im Gemeinderat beschlossen (GR Drs 222/2008). Die Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels. Desgleichen ist eine „Stuttgarter Sortimentsliste“ mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und Festsetzung in der Bauleitplanung.

Das städtebauliche Konzept zur Steuerung von Einzelhandel der LHS (EZK 2008) bildet hierfür als ein von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept die Grundlage nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB. Ziel ist die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in integrierten Lagen in den Stadtteilen Neugereut und Freiberg sowie die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in den Ortsmitten Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen.

Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll der Einzelhandel im Plangebiet nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsfunktion in den Ortsmitten Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen ausgeschlossen werden.

Derzeit erfolgt die Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

Lärmaktionsplan Stuttgart

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2009 durch den Lärmaktionsplan1. Fortschreibung 2015 wurde im Gemeinderat am 14. April 2016 (GRDrs 1336/2015) zur Kenntnis genommen. Generell gilt im Sinne des Lärmaktionsplans, dass sich die Lärmsituation für die Betroffenen im nahen und auch weiteren Umfeld durch eine geänderte Planung oder Nutzung verbessern, mindestens aber nicht verschlechtern soll.

Luftreinhalteplan für den Regierungsbezirk Stuttgart - Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart

Mit den Fortschreibungen des Luftreinhalteplans wurden verschiedene Maßnahmen festgelegt, die teilweise auch das Plangebiet betreffen. Mit der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde als Hauptmaßnahme insbesondere ein ganzjähriges Verkehrsverbot in der Umweltzone Stuttgart für alle Kraftfahrzeuge mit Dieselmotoren unterhalb der Abgasnorm Euro 5/V eingeführt. Als weitere Stufe zur sicheren Einhaltung des Grenzwerts für Stickstoffdioxid (NO₂) im Jahresmittel wurde zudem ab dem 1. Juli 2020 im Bereich der kleinen Umweltzone, zu der auch das Plangebiet gehört, ein ganzjähriges Verkehrsverbot für alle Kraftfahrzeuge mit Dieselmotor unterhalb der Abgasnorm Euro 6/VI eingeführt (5. Fortschreibung). Das vorliegende Verfahren zur FNP-Änderung steht den Zielen des Luftreinhalteplanes nicht entgegen.

Weitere Rahmenbedingungen

Der bestehende großflächige Verbrauchermarkt (Einkaufszentrum) auf dem Grundstück Aldinger Straße 70 in Stuttgart-Mühlhausen wurde im Jahr 1999 auf Grundlage des sich damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Aldinger Straße (2000/002) in einem Sondergebiet in seiner jetzigen Größe genehmigt.

2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarkts eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung eingereicht mit dem Ziel, einen Getränkemarkt mit ca. 790 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss des im angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Parkhauses einzurichten. Eine Ansiedlung eines Getränkemarkts an dieser Stelle widerspricht den planerischen Zielen der Einzelhandelssteuerung der LHS. Die Bauvoranfrage wurde deshalb auf der Grundlage des Bebauungsplanes 2000/002 negativ beschieden. Gegen diese Entscheidung erhob der Betreiber des Verbrauchermarkts Klage, über die bislang noch nicht abschließend entschieden worden ist. Mit wirksamer Schaffung neuen Planungsrechts (G-Darstellung auf FNP-Ebene und daraus entwickelbarer Ausschluss von Einzelhandel auf Bebauungsplan-Ebene) wird eine rechtssichere Grundlage geschaffen, das Bauvorhaben zu verhindern.

4. Inhalte der FNP-Änderung/Bauflächenkonzept

Die dargestellte Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) soll in eine Gewerbliche Baufläche geändert werden, sodass im südlichen Bereich der Aldinger

Straße eine zusammenhängende Gewerbliche Baufläche entsteht. Die Darstellung der Gewerblichen Bauflächen entspricht der Situation und den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich unter Berücksichtigung des angestrebten Einzelhandelsausschlusses. Hiermit werden die Voraussetzungen für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung dieses Bereiches geschaffen und insbesondere Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude bereitgestellt.

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebiets Aldinger Straße an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Aldinger Straße. Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Mühlhausen“ mit den Stadtbahnlinien U 14 und U 12 sowie über die Buslinie 54 an das ÖPNV-Netz angebunden. Der ruhende Verkehr wird derzeit oberirdisch auf den Baugrundstücken untergebracht.

5.2. Versorgungs- und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist ausreichend mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Anlagen der Stuttgart Netze (Strom) sowie der Netze BW (Gas) und der Netze BW NWA (Wasser) sind vorhanden.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die bestehenden Mischwasserkanäle gesichert.

Durch die geplante Umnutzung zum Gewerbegebiet entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Da aus der Planung keine zusätzliche Wohnbebauung resultiert, hat die FNP-Änderung keine Auswirkungen auf die schulischen Einrichtungen bzw. auf Kindertageseinrichtungen.

6. Flächenbilanz

	FNP Stuttgart vorher	FNP Stuttgart nachher
Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (Umnutzung)	1,12 ha	0,00 ha
Gewerbliche Baufläche (Umnutzung)	0,00 ha	1,12 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	1,12 ha	1,12 ha

7. Prüfung von Standortalternativen

Auf die Prüfung von Standortalternativen konnte verzichtet werden, da die geplante Nutzungsänderung an dieser Stelle zwingend erforderlich ist, damit die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelssteuerung umgesetzt und der o. g. Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden kann.

8. Umweltbelange

8.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die auf Grund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Es wird an dieser Stelle besonders hervorgehoben, dass die Regelungstiefe und der räumliche Konkretisierungsgrad auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) deutlich geringer ist als auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Deshalb werden die Umweltbelange im Flächennutzungsplanverfahren deutlich allgemeiner und abstrakter erfasst und bewertet. Oftmals lassen sich Konflikte erst vor dem Hintergrund der konkreten Festsetzungen eines Bebauungsplans in hinreichender Schärfe bewerten und es stehen auch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zielgenaue Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen zur Verfügung.

Nachfolgend erfolgt eine überblicksartige Betrachtung der wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB, die sich durch die FNP-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben. Hinsichtlich einer detaillierten Erfassung und Bewertung wird auf den bis zum Auslegungsbeschluss zu erstellenden Umweltbericht verwiesen.

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich ist bebaut und wird als Gewerbe- oder Parkfläche genutzt. Der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe vollständig aus. Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich bleibt dann § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Einzelhandelsausschlusses. Daher sind von dem Regulierungsgehalt des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung in der Landschaft, Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Durch die zu ändernde Darstellung der Sonderbau- in eine gewerbliche Baufläche (Umnutzung) im FNP ist angesichts der planungsrechtlichen Situation nicht zu erwarten, dass die Schutzgüter erheblich nachteilig beeinträchtigt werden. Dabei ist auch von entsprechenden gewerblichen Vorbelastungen ausgehen, was dazu führt, dass auch mit der G-Darstellung künftig keine im Wesentlichen anderen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Einen Überblick gibt die nachfolgende Tabelle:

Schutzgut	Wesentliche Auswirkungen
<p>Mensch</p>	<p>Es soll anstatt einer Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel eine Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung gewahrt. Die geplante Änderung der Art der Nutzung führt zu keiner relevanten Veränderung der Ist-Situation. Im Stadtbezirk Mühlhausen ergeben sich positive Auswirkungen durch Schutz und Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und gewerblichen Strukturen und der Vermeidung von Fehl- bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete werden bereits heute im gesamten Geltungsbereich durch den Straßen- und Schienenverkehr überschritten. Zusätzliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht oder nur im geringen Umfang zu erwarten.</p> <p>→ Mit der Planung sind voraussichtlich keine planbedingten erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden</p>

<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Der Stuttgarter Biotopatlas stellt das Plangebiet als „V 2.1 – Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad“ dar.</p> <p>Im überbauten Teil des Plangebiets sind im heutigen Bestand keine hochwertigen naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexe vorhanden, die gesichert und/oder entwickelt werden könnten.</p> <p>Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es über das Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten keine Erkenntnisse. Etwaige artenschutzrechtliche Fragestellungen sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu behandeln, mögliche Konflikte können in diesen Verfahren geklärt werden.</p> <p>Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden und keine Schutzgebiete ausgewiesen.</p> <p>Im Teil der Leitfunktionen des Landschaftsplans der LHS ist das Plangebiet als Baufläche dargestellt, randlich und am Neckarufer Erholungsflächen der Stufe I.</p> <p>→ Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden</p>
<p>Boden und Fläche</p>	<p>Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer SV-Fläche in eine G-Fläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab. Tendenziell ist jedoch nicht von einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und dem Verlust von Bodenfunktionen auszugehen, weshalb keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten sind.</p> <p>Im Geltungsbereich ist nahezu flächendeckend im bebauten Bereich mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende Altstandorte wird hingewiesen (Altlastenverdachtsflächen):</p>

	<p>„Bosch Kondensatorenwerke“ (ISAS-Nr. 4406.): Auffüllung mit Bauschutt-/Schlackeanteilen festgestellt. Untergrundverunreinigungen durch MKW und PAK nachgewiesen und teilweise saniert.</p> <p>„Zimmerei Gabler“ (ISAS-Nr. 4936): Nutzung durch eine Zimmerei von ca. 1965 -1998, bislang keine technische Erkundung.</p> <p>Es wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen den aktuellen Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.</p> <p>Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen kommen im Plangebiet nicht vor.</p> <p>Die geplante Änderung der Art der Nutzung führt zu keiner relevanten Veränderung der Ist-Situation.</p> <p>→ Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Oberflächengewässer</p> <p><i>Im Geltungsbereich der FNP-Änderung sind keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Neckar, der als Bundeswasserstraße naturfern hart verbaut ist.</i></p> <p>Das Plangebiet ist durch einen Hochwasserschutzdamm gegen ein Hochwasser bis HQ100 geschützt, womit in der Umgebung des Deiches entsprechende Nutzungsrestriktionen verbunden sind.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 1 WHG (HQExtrem) überflutet wird. Daraus ist ersichtlich, dass dem Hochwasserschutz eine besondere Bedeutung zukommt.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Eine Veränderung von Grundwasserströmen und der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Zunahme von Verschmutzungen durch Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten.</p> <p>→ Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden</p>

<p>Klima und Luft</p>	<p>In den Klimahinweisen für die Planung ist das Plangebiet als bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen dargestellt. Kaltluft überströmt das Gebiet von Nord nach Süd, bedingt durch die tiefe Lage im Neckartal bilden sich Kaltluftschichten bis zu einer Mächtigkeit von über 80 m; es findet keine Kaltluftproduktion statt.</p> <p>Im Plangebiet ist eine schlechte Durchlüftung gegeben. Veränderungen zum Bestand hinsichtlich Emissionen von Luftschadstoffen sowie deren Filtrierung durch Grünbestände, thermisch ausgleichenden Strukturen (Vegetationsbeständen), Besonnungs- und Verschattungsverhältnissen und Gerüchen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer SV-Fläche in eine G-Fläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.</p> <p>→ Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden</p>
<p>Landschaftsbild und Erholung in der Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet ist ein bebautes, stark versiegeltes Gebiet mit Gewerbecharakter. Entlang des Neckars befinden sich Grünbestände, die mit dem Gebietsinnern nicht vernetzt sind. Entlang der Aldinger Straße besteht eine linienhafte Baumpflanzung. Das Gebiet ist nicht in die Landschaft eingebunden, der Charakter der Ortsrandgestaltung ist städtebaulich geprägt.</p> <p>Die FNP-Änderung dient im Wesentlichen der Umwandlung einer SV-Fläche in eine G-Fläche. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab.</p> <p>→ Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden</p>

Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<p>Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. Der unmittelbar angrenzende Neckar ist als Bundeswasserstraße in seiner Sachgesamtheit geschützt.</p> <p>→ Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden</p>
---	---

Fazit:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der FNP-Änderung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Die mit der Planänderung verbundenen Auswirkungen können zum Teil auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden. Sie hängen grundsätzlich von der Ausgestaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. von den jeweils konkreten Bauvorhaben ab, die im vorliegenden Fall nach § 34 BauGB zu beurteilen wären.

8.2. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die geplante Umwandlung einer Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel in eine Gewerbliche Baufläche stellt – mangels erheblicher Umweltauswirkungen – voraussichtlich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

9. Sozialverträglichkeit

Die FNP-Änderung führt als Voraussetzung für weitere Planungsschritte zu einer Stärkung der zentralen Lagen und Ortszentren als Versorgungsbereiche zu einer Verbesserung der Ist-Situation.

10. Bodenordnende Maßnahmen/Planverwirklichung

nicht erforderlich.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 02.03 2023

Th. Donn
Amtsleiter