

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd Flächennutzungsplan 2025

1. Änderung der 2. Fortschreibung vom 15.11.2014

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber: Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd
Bahnhofstraße 54
69151 Neckargemünd

Verfasser: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd Flächennutzungsplan 2025

1. Änderung der 2. Fortschreibung vom 15.11.2014

1. Vorbemerkung

2. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung

3. Stadt Neckargemünd – Kernstadt (Plan 1)

4. Gemeinde Gaiberg (Plan 2)

4.1 Entwicklung Wohnen

4.2 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

4.3 Flächenpotentiale Wohnen

4.4 Standortuntersuchung Wohnen

4.5 Zusammenfassung Wohnen

4.6 Entwicklung Gewerbe

4.7 Flächenbilanz

4.8 Umweltbelange

4.9 Siedlungsentwicklung Wohnen und Gewerbe

4.10 Gesamtbild der Gemeindeentwicklung / Städtebauliches Entwicklungskonzept

5. Zusammenfassung

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd

Mitgliedsgemeinden: Bammental, Gaiberg, Neckargemünd, Wiesenbach

Flächennutzungsplan 2025

1. Änderung der 2. Fortschreibung vom 15.11.2014

1. Vorbemerkung

Das Verfahren zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd wurde mit der Genehmigung der Planunterlage mit Planstand 10.05.2010 abgeschlossen.

Zwischenzeitlich hat sich in den Mitgliedsgemeinden Stadt Neckargemünd und Gemeinde Gaiberg die Notwendigkeit von Änderungen einzelner Plan-darstellungen ergeben. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes hat deshalb in seiner Sitzung am 10.04.2013 die Aufstel-lung der 1. Änderung der 2. Fortschreibung beschlossen und den Vorent-wurf in der Fassung vom 10.04.2013 gebilligt.

Ergänzt wird die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungs-plans durch den zur Änderungsplanung gehörenden Umweltbericht vom No-vember 2014, auf dessen Darstellungen und Erläuterungen verwiesen wird.

Bezug der 1. Änderung: Pläne 1 + 2 vom 15.11.2014 (s. Anlage) / Beiblatt gesetzliche Grundlagen, Verfahrensvermerke (s. Anlage). Weitere Anlage: Umweltbericht zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung vom November 2014 (Büro für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg).

2. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung

Die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans setzt sich zum Ziel:

Stadt Neckargemünd – Kernstadt

In Neckargemünd – Kernstadt werden Änderungen vorgenommen im Be-reich des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs. Hier werden innerstäd-tische Flächen, seither genutzt als Bahngelände, einer neuen Nutzung zuge-führt (im Schwerpunkt Wohnen und Gewerbe). Im Sinne der Innenentwick-lung werden untergenutzte Flächen zu attraktiven innerstädtischen, bahn-hofsnahen Flächen umgewandelt.

Darüber hinaus wird eine untergeordnete Berichtigung des Planwerks im Bereich der B 45 vorgenommen – Änderung von Flächen für Bahnanlagen in Grünflächen für die Flurstücke Nr. 987 und 998, somit wird die tatsächliche Bestandsnutzung dargestellt.

Die Änderungen in Neckargemünd – Kernstadt betreffen ausschließlich die oben erwähnten Flächen (vgl. Plan 1, Kapitel 3 dieser Begründung). Alle anderen zeichnerischen Darstellungen und textlichen Erläuterungen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Stand 10.05.2010 zur Kernstadt in Neckargemünd bleiben unverändert bestehen.

Gemeinde Gaiberg

In der Gemeinde Gaiberg werden im Rahmen der 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mehrere Änderungen vorgenommen. Diese Änderungen sind im Plan 2 zeichnerisch dargestellt. Die Gründe, die zu diesen Änderungen führten, sind in Kapitel 4 dieser Begründung näher dargelegt. Im Einzelnen werden auf Gemarkung Gaiberg Flächen- und Nutzungsumstellungen vorgenommen, die geplante Nutzungen für Gewerbe und Wohnen betreffen. Diese Umstellungen haben zur Folge, dass auf Gemarkungsfläche Gaiberg bis zum Zieljahr 2025 im Vergleich zur seither gültigen und genehmigten Planung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Darstellungen für geplante Bauflächen in ihrer Summe deutlich reduziert werden – insgesamt werden 5,3 ha. seither geplanter Baufläche eingespart.

Wie in Neckargemünd – Kernstadt betreffen die Änderungen auf Gemarkung Gaiberg ausschließlich die Flächenumstellungen verbunden mit Flächenreduzierungen, wobei bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und damit zusammenhängend dem Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2025 die notwendige Aktualisierung eingearbeitet ist (vgl. Plan 2, Kapitel 4 dieser Begründung). Alle anderen zeichnerischen Darstellungen und textlichen Erläuterungen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Stand 10.05.2010 zu Gaiberg bleiben unverändert bestehen.

3. Stadt Neckargemünd – Kernstadt (Plan 1)

In der Stadt Neckargemünd ist als einziges größeres innerstädtisches Entwicklungsgebiet das Gelände des Güterbahnhofareals zu bezeichnen.

Für dieses Gebiet hat die Stadt Neckargemünd den Bebauungsplan „Güterbahnhofareal“ erarbeitet, dieser Bebauungsplan liegt als Entwurf mit Stand 26.07.2011 vor.

In diesem Bebauungsplan enthalten sind ehemals als Bahnanlagen genutzte Flächen sowie südlich angrenzende Flächenanteile. Diese Flächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden:

- Gewerbegebiet (ca. 0,8 ha),
- Mischgebiet (ca. 0,6 ha),
- Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,7 ha),
- Öffentliche Stellplätze am Bahnhof (ca. 0,3 ha)

Gesamtgebiet ca. 2,4 ha (jeweils Bruttoflächen)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt das Ziel, im Sinne der Innenentwicklung eine attraktive innerstädtische und bahnhofsnahe Fläche zu aktivieren, so dass an anderer Stelle kein Landschaftsverbrauch für neue Nutzungen in Anspruch genommen werden muss.

Im Konkreten geplant sind in mehreren Realisierungsabschnitten die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, weitere gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen, Wohnnutzungen sowie öffentliche Stellplätze in Nachbarschaft zum modernisierten S-Bahn-Haltepunkt Neckargemünd.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Zuge der 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die seither für das Gebiet des Güterbahnhofareals im Flächennutzungsplan gültigen Darstellungen den Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst, der Flächennutzungsplan wird somit berichtigt.

Der genannte Bebauungsplan kann erst dann Rechtskraft erlangen, wenn die Entwidmung der Bahnflächen vollständig erfolgt ist. Vorgesehen ist, dass eine stufenweise Freistellung durchgeführt wird, entsprechend der stufenweisen Aufgabe der Bahnnutzungen.

In diesem Sinne werden im Gewerbegebiet im östlichen Planbereich bereits Baumaßnahmen zur Realisierung von nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Einkaufsmarkt und 2 Fachmärkte) durchgeführt. Diese Flächen werden im Zuge der 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Bestand dargestellt, während die übrigen Gebiete der Bahnanlagen – die erst zu späteren Zeitpunkten umgenutzt werden können – als geplante Flächen dargestellt werden.

Die in der 1. Änderung der 2. Fortschreibung dargestellten Berichtigungen haben zur Folge, dass in der Kernstadt Neckargemünd zusätzlich 0,7 ha für Wohnbauflächen und anteilig 0,3 ha Wohnnutzung in Mischbauflächen, somit insgesamt 1,0 ha zusätzlich für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Der in der Begründung zur 2. Fortschreibung in Tabelle S. 21 für die Kernstadt Neckargemünd aufgeführte Überhang an geplanten Wohnbauflächen von 3,4 ha vergrößert sich somit auf 4,4 ha. Dieser geringe Zuwachs kann aus Sicht des Gemeindeverwaltungsverbandes akzeptiert werden, insbesondere deshalb, weil es sich um einen innerstädtischen, unmittelbar am S-Bahn-Haltepunkt gelegenen Standort handelt.

Den Einzelhandel betreffend formuliert das Gutachten der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, aus dem Jahr 2010 die hohe Standortgunst des Güterbahnhofareals für Einzelhandel des Nahrungs- und Genussmittelsektors, da dieser Standort Nahversorgungsfunktionen für die Weststadt übernehmen kann und zudem noch im funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt steht. Für das Plangebiet ist hierbei von einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² zuzüglich 2 Fachmärkten in einer Größenordnung von ca. 500 m² Verkaufsfläche auszuge-

hen.

Innerhalb der geplanten Verkehrsfläche ist die Errichtung von ca. 75 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Somit kann der Parkdruck im Umfeld des S-Bahn-Haltepunkts reduziert werden.

Innerhalb der geplanten Mischbaufläche wird die Möglichkeit der Nachnutzung insbesondere von gewerblichen bzw. dienstleistungsorientierten Nutzung geschaffen. Durch die Darstellung der Wohnbaufläche südlich der Güterbahnhofstraße wird in einem heute untergenutzten Gelände die Möglichkeit zur Realisierung von innenstadtnahen, unmittelbar am S-Bahn-Haltepunkt gelegenen Wohnnutzungen geschaffen.

Die beschriebenen Berichtigungen des Flächennutzungsplans fügen sich im Planbereich des o. g. Bebauungsplans zusammen zu einem geordneten städtebaulichen Gesamtkonzept, sie unterstützen die gewünschte Stärkung der Neckargemünder Innenstadt durch Nutzungen des Einzelhandels, Wohnens und Gewerbe – zeichnerische Darstellung der Berichtigungen siehe Plan 1 / Ziffer 1.

Zusätzlich wird im Rahmen der 1. Änderung der 2. Fortschreibung eine Berichtigung im Bereich westlich der B 45 zwischen der Verkehrsfläche und der Bahnlinie vorgenommen: Änderung von Flächen für Bahnanlagen in Grünflächen, die Flurstücke Nr. 987 und 998 betreffend (siehe Plan 1 / Ziffer 2).

4. Gemeinde Gaiberg – Plan 2

Die Änderungsplanung besteht im Vergleich zu den Darstellungen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Planstand 10.05.2010) im wesentlichen aus einer Reduzierung der bislang zur Bebauung vorgesehenen Flächen und zum anderen aus einem Tausch bislang vorgesehener Nutzungen. Dabei wurden die aktuellen Vorgaben zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnbauflächenbedarf berücksichtigt. Weitere Veränderungen dieses Planwerks werden nicht vorgenommen – wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, bleiben alle anderen zeichnerischen Darstellung und textlichen Erläuterungen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans unverändert bestehen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderungsplanung des Flächennutzungsplans wurden die Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 mitberücksichtigt, indem für die Gemeinde Gaiberg sowohl der sich aus dem aktuell vorliegenden Verhältnissen ergebende Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2025 neu berechnet wurde, als auch die Überprüfung möglicher im Bestand in der Ortslage vorhandener Flächenpotentiale aktualisiert wurde.

4.1 Entwicklung Wohnen

In den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gaiberg betreffend ist seit Jahrzehnten enthalten östlich der K 4161 eine geplante Sonderbaufläche für Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Gebiet Oberer Kittel sowie im Innerortsbereich eine geplante Wohnbaufläche im Gebiet Steinigte Äcker.

Für diese geplanten Nutzungen sind auf den erwähnten Flächen entsprechende Realisierungschancen bislang nicht eingetreten. Für die nähere Zukunft ist absehbar, dass für die Sonderbaufläche (Flächenumfang 3,0 ha) kein Bedarf entsprechend ihrer Darstellung entstehen wird. Für die Wohnbaufläche Steinigte Äcker (Flächenumfang 2,2 ha) hat sich gezeigt, dass eine Umsetzung auf Grund der Eigentumsverhältnisse, aber auch der schwierigen Erschließungssituation bis auf Weiteres kaum möglich erscheint.

Um aber in einem überschaubaren Zeitraum Flächen für den Wohnungsbau anbieten zu können, die den prognostizierten Bedarf für das Wohnen bis zum Jahr 2025 auch tatsächlich abdecken kann, plant die Gemeinde Gaiberg die Streichung der erwähnten Sonderbaufläche und ihre Umwandlung in eine geplante Wohnbaufläche. Diese Wohnbaufläche ersetzt die seitherige Fläche für den Wohnungsbau einschließlich einer bislang im FNP dargestellten kleinen Fläche für einen Kinderspielplatz im Gebiet Steinigte Äcker. Das Gebiet Steinigte Äcker wiederum wird im Flächennutzungsplan zukünftig gemäß Bestand als Grünfläche (Gartenland) dargestellt. Im Gebiet Oberer Kittel (seitherige Sonderbaufläche mit 3,0 ha.) werden 2,5 ha. Fläche für den Wohnungsbau bereitgestellt, während 0,5 ha. im Sinne der Ortseingrünung als Grünfläche u. a. auch für Ausgleichsmaßnahmen und falls erforderlich für eine Lärmschutzanlage dargestellt werden.

Durch diese Flächenumwandlungen (siehe Plan 2 / Ziffern 1 und 2) schafft sich die Gemeinde Gaiberg für die Zukunft die Option zur Realisierung von Flächen für den Wohnungsbau – vorzugsweise zur Befriedigung ihres Bedarfs aus Eigenentwicklung.

Die heute bestehende Grünfläche im Gebiet Steinigte Äcker wird als Grünfläche (Gartenland) dargestellt. Sie wird so wie im Bestand auch zukünftig als innerörtliche Grünfläche positiven ökologischen und klimatischen Einfluss auf den Ortskern bewirken können.

Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit der zukünftig geplanten Entwicklung des Wohnungsbaus in Gaiberg für die Gemarkungsfläche folgende weitere Änderungen von Wohnbauflächen vorgesehen:

- Verkleinerung der geplanten Wohnbaufläche Obere Ruten von seither 1,8 ha. auf nur mehr 1,4 ha.. Umwandlung des nordwestlichen Teilgebiets in bestehende Grünfläche (Baumschule) mit ca. 0,4 ha. (siehe Plan 2, Ziffer 3). Ein Teil der bestehenden Baumschule bleibt erhalten, somit wird in diesem Gebietsteil von einer Wohnnutzung Abstand genommen,
- Herausnahme einer bislang nicht realisierten und auch in absehbarer Zeit künftig nicht realistisch zu verwirklichende Wohnbaufläche im Gebiet Krautäcker mit einem Flächenumfang von 2,7 ha., die in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, aber nur in einer Größe von 0,7 ha als noch für Wohnnutzungen zur Verfügung stehende freie Fläche angerechnet wurde (siehe Plan 2, Ziffer 4). Auch für diese Teilfläche gilt das oben für das Gebiet Steinigte Äcker aufgeführte, auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist die Umsetzung einer Wohnnutzung hier nicht möglich. Die Fläche wird deshalb in der Änderungsplanung mit 2,7 ha. gemäß Bestand als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Diese Änderungen zusammen betrachtet führen insgesamt zu einer Reduzierung der geplanten Flächen für den Wohnungsbau von ursprünglich in der 2. Fortschreibung dargestellten 8,2 ha. auf neu 3,9 ha. in der aktuellen Änderungsplanung.

Mit diesem Flächenvolumen von 3,9 ha. ist die Bedarfsdeckung für den Wohnungsbau in Gaiberg bis zum Zieljahr der Flächennutzungsplanung optimal gegeben. Gegenüber der Bedarfsprognose (1,6 ha. für den Wohnungsbau bis 2025 / vgl. Kapitel 4.2) liegt zwar ein Flächenüberhang von 2,3 ha. vor, dieser ist aus Sicht der örtlichen Situation in Gaiberg jedoch gerechtfertigt. Hier insbesondere zu berücksichtigen ist, dass eine Erschließung im Gebiet Obere Ruten gesichert erst im letzten Drittel der Laufzeit der Flächennutzungsplanung möglich sein wird, da diese Flächen bis zu diesem Zeitraum noch von der im Gebiet bestehenden Nutzung der Baumschule belegt sein werden. Somit wird sich kurz- und mittelfristig die Entwicklung des Wohnungsbaus in Gaiberg auf das Gebiet Oberer Kittel konzentrieren. Hier sind zeitnahe Realisierungschancen gegeben, da diese Fläche sich überwiegend in Gemeindebesitz befindet. Die für den Wohnungsbau hier

vorgesehene Fläche hat einen Inhalt von 2,5 ha.. Die Fläche ist im Rahmen der bestehenden Flurstücke und benachbarten Nutzungen sinnvoll abgegrenzt. Eine Verkleinerung der Gebietsfläche auf den Umfang des errechneten Flächenbedarfs von 1,6 ha. ist aus dieser Sicht nicht zweckmäßig und eben so wenig aus wirtschaftlichen Gründen. Bei einer weiteren Reduzierung des geplanten Baugebietes ist damit zu rechnen, dass die Erschließungskosten proportional pro Baufläche größer werden, so dass das Gebiet insgesamt unattraktiv werden könnte. Im Gebiet Oberer Kittel realisiert werden soll in erster Linie der Bedarf für den Wohnungsbau Gaiberger Bürger, die Ansiedlung junger Familien mit Kindern ist Ziel der Gemeinde.

Für die Realisierung der Plangebiete wird festgelegt, dass in einer 1. Stufe alleine nur das Gebiet Oberer Kittel erschlossen werden soll und eine Erschließung des Gebiets Obere Ruten erst in einer 2. Stufe vorgenommen wird und zwar frühestens zu dem Zeitpunkt, wenn im Gebiet Oberer Kittel mindestens 80 % der Bauplätze bebaut sind, die durch den künftigen Bebauungsplan für dieses Gebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet Obere Ruten stellt mit seinen ausgewiesenen 1,4 ha. eine Reserve für die Realisierung von Wohnungsbau dar.

Noch darauf hinzuweisen ist, dass im Gebiet Obere Ruten bereits vor längerer Zeit 6 Baugrundstücke gebildet und zugeteilt wurden. Die hier vorliegenden Eigentümerbelange werden im Zuge der Gebietsausweisung Obere Ruten entsprechend gewürdigt. Hiervon betroffen sind ca. 0,7 ha. Gebietsfläche, d. h. in etwa die Hälfte der ausgewiesenen Gebietsfläche.

Für das Gebiet Oberer Kittel hat die Gemeinde Gaiberg zwischenzeitlich den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, der die Realisierung von Wohnnutzungen ermöglichen soll.

4.2 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Ausgehend von der Einwohnerzahl Gaibergs im Oktober 2014 von 2389 Einwohnern wird für den Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr der Änderungsplanung 2025 gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013 prognostiziert:

$2389 \text{ Ew.} \times 0,3 \% \text{ fiktiver Einwohnerzuwachs} \times 11 \text{ Jahre Planungszeitraum} = 79,2 \text{ Einwohner fiktiver Einwohnerzuwachs.}$ Unter der Annahme einer Siedlungsdichte von 50 Einwohner / ha. folgt hieraus ein Flächenbedarf von 1,58 ha. (aufgerundet 1,6 ha.). Im Zuge des fiktiven Einwohnerzuwachses sind berücksichtigt der zu kalkulierende Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner/Wohneinheit), die Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen sowie die Zunahme an Wohnfläche/Einwohner durch Komfortbedarf. Einwohnerzuwachs durch Wanderungsgewinne, oder positive natürliche Bevölkerungsentwicklungen sind nicht eingerechnet.

In der Bedarfsberechnung nicht berücksichtigt ist der durch das statistische Landesamt im Jahr 2014 veröffentlichten Bevölkerungsvorausrechnung prognostizierte Rückgang der Bevölkerungsentwicklung um 111 Einwohner

für den Zeitraum von 2014 bis 2025, der rechnerisch zu einer Reduzierung der benötigten Anzahl der Wohneinheiten führen würde. Dabei werden folgende Überlegungen zugrunde gelegt: Zum einen ergibt sich aus der Flächenbilanz (vgl. hierzu Seite 18), dass mit der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine ganz erhebliche Flächenreduzierung, auch und gerade hinsichtlich der Darstellung von Wohngebietsflächen, angestrebt und umgesetzt wird. Während bislang für Wohnbauflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Gaiberg 8,2 ha ausgewiesen waren, werden dies künftig nur noch 3,9 ha sein, wobei durch die Zeitstufung gewährleistet wird, dass hiervon die 1,4 ha im Gebiet Obere Ruten erst nach Realisierung von mindestens 80 % des Gebiets Oberer Kittel verwirklicht werden. Die Gemeinde Gaiberg und der Gemeindeverwaltungsverband als Plangeber gehen davon aus, dass damit schon in ganz erheblichem Umfang dem Umstand Rechnung getragen wird, dass ein tatsächlicher Bevölkerungsrückgang für die Gemeinde Gaiberg prognostiziert wird. Würde von einer Änderung der Flächennutzungsplanung auf dem Gebiet der Gemeinde Gaiberg Abstand genommen, so stünden dort weiter 8,2 ha für Wohnbebauung durch Darstellungen im Flächennutzungsplan zur Verfügung. Demgegenüber vermag der Plangeber keine Pflicht zu erkennen, die Flächen noch weiter zu reduzieren. Dabei hat er sich außerdem von folgenden Überlegungen leiten lassen: Er hat auch berücksichtigt, dass es sich tatsächlich lediglich um einen Flächentausch handelt und dass keine neuen Siedlungsflächen durch die Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesen werden. Schließlich und nur ergänzend geht er davon aus, dass selbst dann, wenn die Bevölkerungsentwicklung so eintritt wie erwartet, auch beim Eintritt von Sterbefällen keineswegs ein entsprechender Rückgang der Anzahl der Haushalte eintreten wird. Auch dann, wenn Todesfälle eintreten, wird der Haushalt in der Regel beibehalten und von den zurückgebliebenen Familienangehörigen weiter genutzt, so dass sich die Annahme, entsprechend des Rückgangs der Bevölkerungszahl würde auch die Zahl der verfügbaren Wohnungen steigen, schon deswegen nicht gerechtfertigt ist. Außerdem zeigt sich häufig, dass auch dann, wenn Wohnungen durch Sterbefälle frei werden, diese nicht in gleichem Umfang dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Somit wird bis zum Zieljahr 2025 ein Wohnbauflächenbedarf von 1,6 ha. für Gaiberg in der Änderungsplanung eingestellt.

4.3 Flächenpotentiale Wohnen

Die bebaute Ortslage von Gaiberg wurde im Zuge dieser Änderungsplanung im Hinblick auf eventuell vorhandene Flächenpotentiale, die für eine Bedarfsdeckung von Wohnraum herangezogen werden könnten, aktualisiert untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist:

- Zwar sind innerhalb der Ortslage gegenwärtig ca. 14 Baulücken vorhanden, diese sind jedoch sämtlich in Privatbesitz und damit dem Zugriff der Gemeinde entzogen, d. h. sie können als freies Flächenpotential für den Wohnungsbau nicht angerechnet werden.

- Ein leerstehender Wohnungsbestand ist zwar in Gaiberg vereinzelt vorhanden, aber auch hier ist eine Anrechnung zur Wohnraumbedarfsdeckung nicht realistisch gegeben – verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf den aktuellen Wohnungsmarkt, der für Gaiberg nur in sehr geringen Umfang vermietbaren Wohnraum anbietet.
- Brach- oder Konversionsflächen liegen in der Ortslage Gaiberg nicht vor.
- Bauliche Ergänzungen im inneren Ort, am Ortsrand oder in zweiter Baureihe, wie z. B. östlich und westlich der Hauptstraße, sind zwar in Anbetracht der hier vorhandenen freien Flächen denkbar – sie sind aber zum einen in Betrachtung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Gaiberg (vgl. Kapitel 4.7) nicht wünschenswert, da sie dort im Sinne von Freihalteflächen zur Verflechtung von Landschaft und Bebauung als Grünflächen bzw. Landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, und zum anderen aufgrund der privaten Besitzverhältnisse und in vielen Fällen nicht gegebenen Erschließungsmöglichkeiten nicht realisierbar.
- Ziel der Gemeindepolitik ist sehr wesentlich, die Attraktivität der Ortsmitte zu stärken. In diesem Zusammenhang wurde die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets auf Flächen im engeren Ortskern im Bereich des Rathauses erreicht. Hier in Planung ist auf den Grundstücken Bammentaler Straße Nr. 38 und 40 die Errichtung einer Neubebauung mit voraussichtlich 8-10 Wohnungen, die aber speziell für Senioren angeboten werden sollen.
- Gleichzeitig werden die sich von allen Richtungen in den Ortsetter schiebenden Grünflächen als charakteristisch und erhaltenswert beurteilt, so dass diese nicht überbauten Bereiche als Verflechtungsbereiche von Landschaft und Bebauung gerade als besonders erhaltenswert angesehen werden und nicht der nachverdichtenden Überplanung zur Verfügung gestellt werden sollen (siehe Seite 22).

Ergebnis dieser aktualisierten Untersuchungen ist, dass innerhalb der bebauten Ortslage Gaibergs kein anrechenbares Flächenpotential für den zukünftigen Wohnraumbedarf zur Verfügung steht (auf den Übersichtsplan Ortslage Bestand / Untersuchung Flächenpotential Wohnen wird verwiesen siehe Seite 23). Zwar liegen Baulücken und leerstehender Wohnraum in geringem Umfang vor, dieses Flächenpotential ist jedoch ausschließlich in Privatbesitz, es entzieht sich somit dem Zugriff der Gemeinde und steht daher weder für die städtebaulichen Entwicklung, noch tatsächlich der Wohnnutzung zur Verfügung.

Zur Vervollständigung ist noch auf die Darstellung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Gaiberg im Rahmen des Raum Plus Projekts des Verbandes Region Rhein-Neckar hinzuweisen. Hier aufgeführt sind Flächen im Kernbereich und inneren Bezirk Gaibergs. Diese Gebiete sind allerdings zum Teil identisch mit oben aufgeführten Flächen, bzw. sind hierbei auch enthalten die Gebiete Krautäcker und Steinigte Äcker, für die eine Realisierung zum Wohnungsbau realistisch auf absehbare Zeit nicht wahrscheinlich ist (vgl. Kapitel 4.1). Somit können für Gaiberg dargestellte Flächenpotentiale der Raum Plus Untersuchung nicht als freie innerorts Flächen für den Wohnungsbau herangezogen werden.

4.4 Standortuntersuchung Wohnen

Um zu einer Entscheidung zur Darstellung von geplanten Wohnbauflächen zu kommen, für die eine Verwirklichung bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans 2025 tatsächlich realistisch in Betracht gezogen werden kann, wurden auf Gemarkungsfläche Gaiberg verschiedene mögliche Plangebiete auf ihre Eignung hin untersucht und ihre Vor- und Nachteile gegenübergestellt.

Folgende Plangebiete wurden in diese Untersuchung einbezogen:

- Gebiet Steinigte Äcker (seither im FNP geplante Wohnbaufläche / 2,2 ha. zuzügl. Grünfläche 0,6 ha.),
- Teilgebiet Krautäcker (seither im FNP bestehende Wohnbaufläche / dort mit 0,7 ha. als freie Fläche angerechnet, tatsächliche nicht bebaute Bestandsfläche 2,7 ha),
- Gebiet Obere Ruten (seither im FNP geplante Wohnbaufläche / 1,8 ha.),
- Gebiet Oberer Kittel (seither im FNP geplante Sonderbaufläche / 3,0 ha.).

Weitere Plangebiete kommen für eine Wohnnutzung nicht in Frage, so auch das Gebiet Fritzenäcker nicht, für welches die Gemeinde zukünftig eine gewerbliche Nutzung plant.

Des Weiteren können weder Baulücken im bebauten Ort noch sonstige Brachflächen für den Wohnungsbau in Betracht gezogen werden, da diese nur sehr begrenzt vorliegen bzw. für eine Realisierung von Wohnnutzungen nicht bereitstehen (vgl. Kapitel 4.3).

Die genannten Plangebiete wurden anhand folgender Eignungskriterien untersucht:

- Wohnqualität
- Erschließung
- Realisierbarkeit
- Natur und Landschaft.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wohnqualität

In allen Gebieten ist qualitätvolles Wohnen grundsätzlich möglich, alle Gebiete eignen sich aus dieser Sicht zu einer Darstellung als geplante Wohnbaufläche.

Für das Gebiet Oberer Kittel anzumerken ist seine direkt angrenzende Lage zur K 4161 und die hierdurch auftretenden Störungen durch Verkehrslärm. Diese Lärmeinwirkungen können allerdings durch aktive und passive Schutzmaßnahmen gemindert werden, so dass ein qualitätvolles Wohnen in einem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) möglich wird. Als aktive Schutzmaßnahme kommt ein begrünter und mit Heckensträuchern bepflanzter Erdwall in Frage, somit würde die in Ansätzen vorhandene Eingrünung

(Hecken) an der K 4161 ergänzt werden.

Fazit: Es besteht aus Sicht des Kriteriums Wohnqualität keine herausragende Präferenz für eines der untersuchten Gebiete. In allen Gebieten ist eine qualitätvolle Wohnnutzung realisierbar.

Erschließung

Das Gebiet Oberer Kittel könnte verkehrlich sowohl über schon vorhandene Verbindungsstutzen von der Bergstraße oder völlig selbstständig über die Panoramastraße erschlossen werden – möglich wäre auch eine Kombination beider Erschließungsrichtungen, wobei die unabhängige Erschließung über die Panoramastraße vorzuziehen ist, weil in diesem Falle keine Störungen für Bestandsnutzungen auftreten.

Für die Gebiete Krautäcker und Obere Ruten ist die Verkehrserschließung über das bestehende Straßen- und Wegenetz (Reilsheimer Weg, In den Krautäckern sowie Pfarrgasse) gut möglich.

Problematisch ist die Verkehrserschließung für das Gebiet Steinigte Äcker, welches nur über das in der Umgebung kleinteilig vorhandene Straßennetz (Ringstraße) und somit über Bestandsnutzungen erreichbar ist. Hier werden Störungen der bestehenden Wohnnutzungen auftreten. Darüber hinaus ist die innere Erschließung im Gebiet Steinigte Äcker durch seine Hanglage deutlich erschwert.

Die fußläufige Verflechtung sowohl zum Ortskern, zu den Gemeindebedarfseinrichtungen und zur Landschaft ist für alle Gebiete gegeben. Gleiches gilt für die Entwässerung. Eine mögliche Erschließung der genannten Gebiete ist bei der Dimensionierung der vorhandenen Kanalanlagen eingerechnet. Dies gilt ausdrücklich auch für das Gebiet Oberer Kittel. Dieses Gebiet ist im seitherigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellt und wurde deshalb in die Kanalisationsdimensionierung eingezogen.

Für die Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers sind in allen Gebieten im Zuge der Erschließungsplanungen konkrete Konzepte und Maßnahmen zu entwickeln, die sicherstellen, dass das Oberflächenwasser rückgehalten wird und gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden kann. Nachbargebiete dürfen durch die Erschließung und Neubebauung nicht belastet werden.

Fazit: Die Erschließung ist in allen Plangebieten grundsätzlich möglich. Im Gebiet Steinigte Äcker treten allerdings massive Probleme auf, die dazu geführt haben, dass dieses Gebiet bis heute nicht erschlossen wurde.

Realisierbarkeit

Die Gebiete Steinigte Äcker und die noch nicht bebaute Fläche des Gebiets Krautäcker sind im derzeit geltenden Flächennutzungsplan und auch in den Planwerken des Flächennutzungsplans zuvor als Wohnbauflächen dargestellt. Insbesondere auf Grund der Eigentumsverhältnisse war für beide Ge-

biete eine Erschließung bisher nicht möglich. Beide Gebiete befinden sich in gestreutem privatem Besitz, die Eigentümer waren seither und sind auch zukünftig nicht bereit, einer Umwandlung ihrer als Gartenland und zur Landwirtschaft genutzten Flächen zum Wohnbauland zuzustimmen. Wie schon in den letzten Jahrzehnten, so wird auch bis zum Zieljahr 2025 eine Erschließung beider Gebiete realistisch nicht möglich sein.

Ebenso nicht kurzfristig realisierbar ist eine Wohnnutzung im Gebiet Obere Ruten, weil dieses Gebiet derzeit nahezu ganzheitlich als Gärtnereibetrieb genutzt wird. Allerdings sind in diesem Gebiet Teilflächen bereits neu geordnet und es sind Baugrundstücke gebildet worden. Aus Sicht der Gemeinde wird eine Erschließung des Gebiets Obere Ruten mittelfristig innerhalb der Geltungsperiode des Flächennutzungsplans (Zieljahr 2025) möglich sein.

Die Grundstücke im Gebiet Oberer Kittel befinden sich überwiegend in Gemeindebesitz. Eine Erschließung des Gebiets Oberer Kittel zu Wohnzwecken ist deshalb in Anbetracht der gegebenen Grundstücksverfügbarkeit schon in naher Zukunft möglich.

Fazit: Die Erschließung von Wohngebieten zur Realisierung des Wohnbauflächenbedarfs ist im Gebiet Oberer Kittel sehr zeitnah und im Gebiet Obere Ruten mittel- bis langfristig realistisch möglich, nicht jedoch in den Gebieten Steinigte Äcker und Krautäcker. Im Gebiet Oberer Kittel (Anrechnung Wohnen 2,5 ha.) kann der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde bis zum Zieljahr 2025 abgedeckt werden. Das Gebiet Obere Ruten (1,4 ha.) verbleibt zusätzlich in der Plandarstellung (als Spielraum und Reserve sowie aus Rücksicht auf die Eigentümerbelange).

Natur und Landschaft

Grundsätzlich ist festzustellen, dass keines der untersuchten Gebiete in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet und auch nicht in einem FFH-Gebiet gelegen ist. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan sind alle Gebiete als Bauflächen (Planung oder Bestand) dargestellt. Bezüglich der Bestandsnutzung ist allen Gebieten gemeinsam, dass es sich um Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen handelt.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Büros Ökologie und Umwelt, Heidelberg, vom November 2014 enthält eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Bewertung der Belange der Natur und Landwirtschaft bezogen auf die möglichen Flächen, die für den erwünschten Wohnungsbau in Gaiberg in Frage kommen könnten. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass sowohl das Gebiet Oberer Kittel als auch die Gebiete Steinigte Äcker und Krautäcker aus landschaftsökologischer Sicht als kritisch zu bewerten sind, es besteht hohes Konfliktpotential. Entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können nur durch umfangreiche landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden – im Einzelnen wird auf die Erläuterungen und Darstellungen in o. g. Umweltbericht verwiesen.

In der vergleichenden Gegenüberstellung der Änderungsflächen nach der

Ökokontoverordnung kommt der Umweltbericht zu der Beurteilung, dass der naturschutzfachliche Wert der Änderungsfläche Oberer Kittel sowohl bezogen auf die Biotoptypen als auch bezogen auf das Schutzgut Boden zwar als die hochwertigste Einzelfläche zu betrachten ist, bei einer Gegenüberstellung mit den weiteren 3 Einzelflächen Steinigte Äcker, Krautäcker und Obere Ruten dem Gebiet Oberer Kittel absolut betrachtet jedoch ein geringerer Wert zukommt als den 3 weiteren Flächen zusammengenommen.

Die vergleichende Bilanzierung der für das Schutzgut Pflanzen und Tiere kartierten Biotoptypen sowie für das Schutzgut Boden nach der Ökokontoverordnung ist im Umweltbericht in Kapitel 2.3 im Einzelnen dargestellt.

Des weiteren anzumerken ist, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die allesamt aber lösbar sind, bei der Umsetzung einer Bebauung nicht nur im Gebiet Oberer Kittel sondern gleichermaßen in den Gebieten Steinigte Äcker und Krautäcker zu erwarten sind.

Schließlich ist von besonderem Belang die Eigenart des Siedlungszuschnitts von Gaiberg, wonach sich aus verschiedenen Richtungen Landschaftszungen vom Außenbereich in den Innenbereich hineinschieben. Dies hält die Stadt Gaiberg und der Gemeindeverwaltungsverband als Plangeber für ein unbedingt erhaltenswertes Charakteristikum, so dass gerade solche großzügigen Grünzungen als ortsbildprägend erhalten bleiben sollen und daher die Gebiete Krautäcker und Steinigte Äcker nicht der Bebauung zur Verfügung gestellt werden sollen (siehe Seite 22).

Fazit: Die Erschließung von Wohnbauflächen in den Gebieten Oberer Kittel, Steinigte Äcker und Krautäcker ist aus Sicht der Belange der Natur und Landschaft als kritisch zu bewerten, da hohes Konfliktpotential besteht. Für den Fall, dass eine Erschließung von Wohnbauflächen auf Gemarkung Gaiberg wünschenswert ist, ist die Inanspruchnahme zumindest eines Teils dieser Gebiete erforderlich, da ansonsten keine weiteren Standortalternativen für das Wohnen vorliegen. In diesem Zusammenhang ist die Inanspruchnahme des Gebietes Oberer Kittel zulässig, wenn im Gegenzug die Flächen Steinigte Äcker und Krautäcker unberührt bleiben.

4.5 Zusammenfassung Wohnen

Auf Grundlage der für mehrere Plangebiete auf Gemarkung Gaiberg ermittelten Vor- und Nachteile in Bezug auf eine Realisierung als Wohnbaufläche hat sich die Gemeinde zur Darstellung der Gebiete Oberer Kittel (2,5 ha) und Obere Ruten (1,4 ha) entschieden. Mit Einschränkung der kritischen Beurteilung der Belange der Natur und Landschaft im Gebiet Oberer Kittel erfüllen beide Gebiete alle weiteren Anforderungen, die für eine Wohnnutzung von Bedeutung sind. Dies ist im Vergleich bei den anderen untersuchten Gebieten (Steinigte Äcker, Krautäcker) nicht der Fall. Die bei diesen Gebieten nicht gegebene Verfügbarkeit der Grundstücke und die im Gebiet Steinigte Äcker sehr problematische Erschließungssituation führen für diese Gebiete zu einer negativen Beurteilung ihrer Eignung zur Erschließung zu Wohnzwecken, im übrigen liegt für diese Gebiete ebenfalls eine kritische

Beurteilung der Belange der Natur und Landschaft vor. Die Belange der Natur und Landschaft sind bei der Erschließung des Gebiets Oberer Kittel im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (vollständiger Ausgleich der Eingriffe bezüglich Arten- und Naturschutz).

Das Gebiet Obere Ruten dient als Reservefläche Wohnen für mittel- bis langfristigen Bedarf. Die Erschließung des Gebiets wird frühestens dann erfolgen, wenn im Gebiet Oberer Kittel mindestens 80 % der Bauplätze bebaut sind.

4.6 Entwicklung Gewerbe

Bezüglich der Entwicklung des Gewerbes sieht die Gemeinde Gaiberg eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des westlichen Ortsausgangs nördlich der L 600 vor. Hier soll im Gebiet Fritzenäcker die seither dargestellte geplante Mischbaufläche umgewandelt werden in geplante gewerbliche Baufläche (siehe Plan 2 / Ziffer 5), während die weiter westlich seither im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Baufläche im Gebiet Grabenäcker bis auf einen bestehenden Gewerbeansatz gänzlich gestrichen wird.

Durch die südlich tangierende überörtliche Verkehrsstraße (L 600) bestehen für einen Gewerbebereich Fritzenäcker sehr gute Erschließungsmöglichkeiten ohne Wohnnutzungen zu stören. Lediglich im östlichen Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen ist auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen. Hier können nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Durch die Ausweisung der geplanten gewerblichen Bauflächen im Gebiet Fritzenäcker möchte die Gemeinde Gaiberg dem zukünftigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung Rechnung tragen:

- zur Verfügungsstellung einer geeigneten Fläche zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes des Sektors Lebensmittel. Dies ist ein dringliches Anliegen, da in diesem Sektor auf Gemarkung Gaiberg eine Unterversorgung existent ist und hier möglichst zeitnah ein Nutzungsangebot realisiert werden soll,
- zur Verfügungsstellung von geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die vornehmlich der Befriedigung des örtlichen Bedarfs dienen sollen (z. B. Handwerk).

Die Realisierung der Gewerbeflächen im Gebiet Fritzenäcker soll abschnittsweise erfolgen.

Hierzu anzumerken ist, dass die Gemeinde Gaiberg für den südlichen Teilbereich des Gebiets Fritzenäcker (Baustreifen nördlich der L600) bereits ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet hat (Festsetzung einer GEE Fläche – eingeschränktes Gewerbegebiet / Bebauungsplan Mäuerlesäcker-

Fritzenäcker / Offenlage bereits durchgeführt).

Durch die oben erläuterten Flächenumstellungen für Gewerbe wird auf Gemarkung Gaiberg die Versiegelung durch geplante Gewerbeflächen um 1,5 ha. reduziert (Wegfall des Gebiets Grabenäcker mit Ausnahme der dortigen Bestandsfläche Gewerbe – 2,2 ha. minus 0,7 ha. = 1,5 ha.).

4.7 Flächenbilanz

Durch die geplanten Änderungen entstehen in Gaiberg die folgenden Verschiebungen und Reduzierungen bezüglich geplanter Bauflächen:

Geplante Nutzungen	Flächenausweisung 2. Fortschreibung	Flächenausweisung 1. Änderung der 2. Fortschreibung
A) Sonderbauflächen - Gebiet Oberer Kittel	3,0 ha.	0,0 ha.
B) Gewerbliche Bauflächen - Gebiet Grabenäcker	2,2 ha.	0,7 ha.
- Gebiet Fritzenäcker (bislang Mischbaufläche / Gewerbeanteil 50 %)	1,5 ha.	3,0 ha.
Summe geplante gewerbliche Bauflächen (Ziffer B)	3,7 ha.	3,7 ha.
C) Wohnbauflächen:		
- Gebiet Krautäcker	0,7 ha / tatsächlich unbebaute Bestandsfläche 2,7 ha.	0,0 ha.
- Gebiet Steinigte Äcker	2,2 ha.	0,0 ha.
- Gebiet Obere Ruten / Veitengärten	1,8 ha.	1,4 ha.
- Gebiet Fritzenäcker (bislang Mischbaufläche / Wohnanteil 50 %)	1,5 ha.	0,0 ha.
- Gebiet Oberer Kittel	0,0 ha.	2,5 ha.
Summe geplante Wohnbauflächen (Ziffer C)	8,2 ha.	3,9 ha.

Im Ergebnis führen die berichtigten Darstellungen der 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans somit auf Gemarkung Gaiberg

- zu einer Darstellung von geplanten Gewerbeflächen von 3,0 ha. im Gebiet Fritzenäcker zuzüglich der Bestandsflächen im Gebiet Grabenäcker von 0,7 ha., mithin insgesamt 3,7 ha.. Die gesamte der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehende Fläche bleibt daher unverändert,

sie betrug auch bisher 3,7 ha.

- sowie zu einer Reduzierung der noch freien und geplanten Wohnbauflächen von bisher 8,2 ha auf neu nur noch 3,9 ha., verbunden mit der Umwandlung der bislang geplanten Sonderbaufläche Oberer Kittel.

Durch diese Änderungen entsteht für die Gemeinde Gaiberg der erwünschte Raum zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Wohnungen.

Die in der 1. Änderung der 2. Fortschreibung für Gaiberg dargestellten geplanten Bauflächen reduzieren sich gegenüber der seitherigen Darstellung der 2. Fortschreibung um insgesamt 7,3 ha.: Sonderbauflächen waren bisher mit 3,0 ha. dargestellt und gibt es künftig gar nicht mehr. Die gewerblichen Bauflächen umfassten bislang 3,7 ha. Dies wird auch künftig der Fall sein. Die Wohnbauflächen werden von 8,2 ha auf künftig 3,9 ha, also mithin um 4,3 ha reduziert. Insgesamt ergibt sich daher eine Flächeneinsparung von 3,0 ha (Sonderbauflächen) und 4,3 ha (Wohnbauflächen).

Die Flächenversiegelung durch geplante Bauflächen in der Gemeinde Gaiberg wird um den Flächenbetrag 7,3 ha. nach unten korrigiert und somit deutlich verringert.

4.8 Umweltbelange

Für die geplante Wohnbaufläche Oberer Kittel und die geplante gewerbliche Baufläche Fritzenäcker sowie für die Gebiete Steinigte Äcker, Krautäcker, Obere Ruten wurde durch das Büro für Ökologie und Umwelt, Heidelberg, der Biotopenbestand erfasst und es wurde eine Analyse der Schutzgüter mit Aufzeigung des Konfliktpotentials und Hinweisen für die weiteren Planungen durchgeführt. Für die Plangebiete Oberer Kittel und Fritzenäcker wird eine kritische Gesamteinschätzung definiert, Planungen können in diesen Gebieten nur mit hohem Konfliktpotential realisiert werden, entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können nur durch umfangreiche landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden (siehe Umweltbericht zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Büros Ökologie und Umwelt, Heidelberg, vom November 2014).

Für beide Gebiete wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist nicht auszuschließen (eher wahrscheinlich). Mögliche Maßnahmen zur Kompensation sind neben dem Erhalt von Hochstammobstbäumen in den Plangebieten selbst in Gebieten außerhalb die Neuanlage, Wiederherstellung von Streuobstflächen oder Biotopvernetzungen mit z. B. Gehölzpflanzungen. Darüber hinaus ist im Gebiet Oberer Kittel eines nach § 32 NatSchG geschütztes Feldgehölz zu erhalten.

Für die Darstellung des Gebietes Oberer Kittel als geplante Wohnbaufläche hat sich die Gemeinde Gaiberg nach Abwägung der Vor- und Nachteile verschiedener potentieller Bauflächen, die für den Wohnungsbau geeignet

sein könnten, entschieden (vgl. Kapitel 4.2). Auf die Ausführungen zu den die Gebiete Oberer Kittel und Fritzenäcker betreffenden Belange der Natur und Landschaft im Umweltbericht wird verwiesen.

4.9 Siedlungsentwicklung Wohnen und Gewerbe

In der Gesamtbeurteilung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Belange werden die Flächenausweisungen für die Baugebiete Oberer Kittel (Wohnen) und Fritzenäcker (Gewerbe) wie folgt beurteilt.

Oberer Kittel (Wohnen)

- günstige topographische Verhältnisse,
- gute Verkehrserschließung ohne wesentliche Störung von Bestandsflächen,
- realisierbare Abdeckung des Hauptanteils des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Zieljahr 2025,
- hoher Wohnwert in natürlicher Umgebung.

Die notwendigen Eingriffe in die Natur und die Landschaft werden kritisch beurteilt. Für einen vollständigen Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sorgen (Artenschutz, Naturschutz). Bezüglich der Verfügbarkeit der Grundstücke und dem Ausbau der Erschließung bestehen sehr günstige Verhältnisse. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der K 4161 ist entlang der Verkehrsfläche die Anlage eines Lärmschutzwalls geeignet. Dieser ist landschaftsgerecht als Erdwall mit Heckenbepflanzung auszubilden, so dass seine Einfügung in den Landschaftsraum gegeben ist. Das nach § 32 LNatSchG geschützte Biotop ist zu beachten.

Durch die Flächenumstellungen der Änderungsplanung entfallen seither geplante bzw. noch unbebaute Wohnflächen (Steinigte Äcker, Obere Ruten teilweise, Krautäcker), so dass der Eingriff in die Natur und Landschaft in der Summe auf Gemarkung Gaiberg verringert wird.

In der Gesamtschau ist eine Erschließung des Gebiets Obere Kittel für die Belange der Gemeinde Gaiberg von Vorteil. Die Änderungsplanung soll deshalb wie dargelegt vorgenommen werden (Oberer Kittel Wohnen).

Fritzenäcker (Gewerbe)

- günstige topographische Verhältnisse,
- gute direkte Erschließung von der L600 aus ohne Störung von Bestandsflächen,
- Bildung von 2 Bauabschnitten möglich,
- günstige Flächen zur Bedarfsabdeckung der erwünschten gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, örtliches Handwerk).

Innerhalb des Plangebiets zu beachten ist die Nachbarschaft zu Wohnnutzungen am östlichen Gebietsrand. Die Verträglichkeit der Gewerbenutzungen mit dem Wohnen ist einzuhalten, erhebliche Teile des Plangebiets sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als eingeschränktes Gewerbe-

begebiet festzusetzen. Da eine solche eingeschränkte Gewerbenutzung derjenigen entspricht, die auch in einem Mischgebiet zulässig wäre, besteht somit gegenüber der seither für das Gebiet Fritzenäcker im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche in Bezug auf die nachbarschaftliche bestehende Wohnnutzung kein prinzipieller Unterschied.

Die durch die Gewerbebebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft werden als kritisch bewertet, sie sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzarbeiten. Anzumerken ist, dass durch die Herausnahme der seither im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche Grabenäcker in der Änderungsplanung im Gesamten weniger versiegelte Baufläche entstehen wird (seither überplante Fläche Grabenäcker 2,2 ha. minus 0,7 ha. Gewerbebestand entspricht 1,5 ha. Einsparung). Hierdurch wird den Belangen von der Natur und Landschaft Rechnung getragen, weil genauso wie beim Wohnen auch im Rahmen der zukünftigen Gewerbenutzung die Flächenversiegelung verringert wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die in der Änderungsplanung vorgenommene Bauflächenreduzierung von insgesamt 7,3 ha. dem Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit der Neuversiegelung von Grund und Boden im Vergleich zu den Darstellungen in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erheblich positiver Rechnung getragen wird.

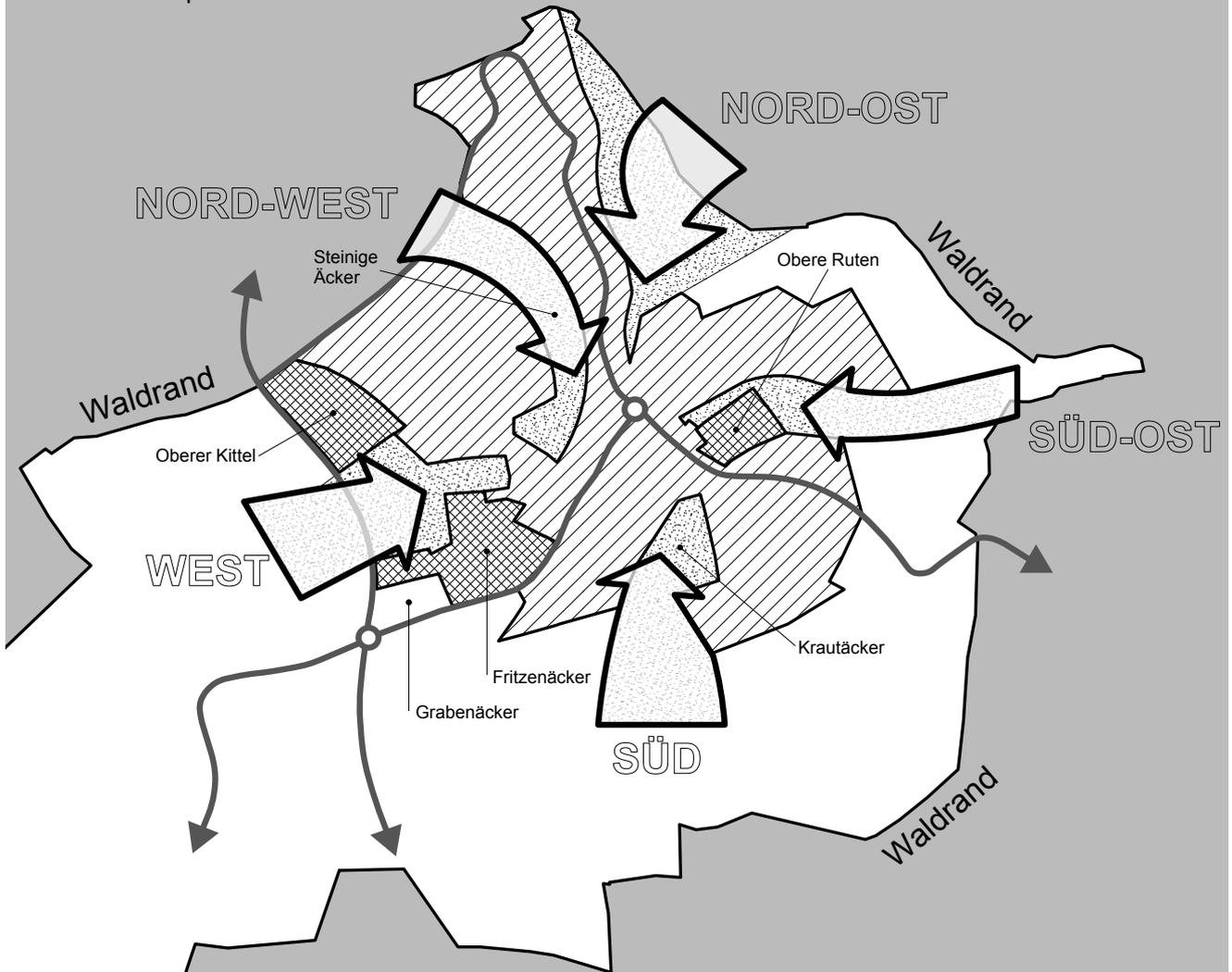
4.10 Gesamtbild der Gemeindeentwicklung / städtebauliches Entwicklungskonzept

Mit der in der 1. Änderung dargestellten Siedlungsentwicklung entsteht für die Gemeinde Gaiberg ein sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch sinnvolles Gesamtgefüge:

- Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung bis zum Zieljahr 2025 (Oberer Kittel, Obere Ruten, Fritzenäcker),
- innerörtliche Grünfläche im Bestand (Steinigte Äcker) als Gegenpol zur eng bebauten Ortsmitte im direkten Umfeld,
- Freihaltezonen von der Landschaft zur Ortsmitte sowohl in Nord-, Süd-, Ost- und Westrichtung (Grüne Keile zur Belüftung der Ortsmitte, Verflechtung von Landschaft und bebautem Ort),
- deutliche Rücknahme des Versiegelungsanteils für geplante Wohn- und Gewerbeflächen auf der Gemarkung Gaiberg im Vergleich zu den seitherigen Planungen.

Die Darstellungen der 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf Gemarkung Gaiberg folgen diesen Entwicklungszielen, sie sind hiermit gerechtfertigt. Auf die dieser Begründung beigelegte zeichnerische Darstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Gaiberg wird verwiesen (s. Seite 22).

-  Ortslage Bestand
-  Planung
-  Freihalteflächen /
Verflechtung Landschaft und Bebauung
-  Hauptverkehr



**GVV Neckargemünd
FNP 2025
1. Änderung der 2. Fortschreibung**

**Gemeinde Gaiberg
Entwicklungskonzept**

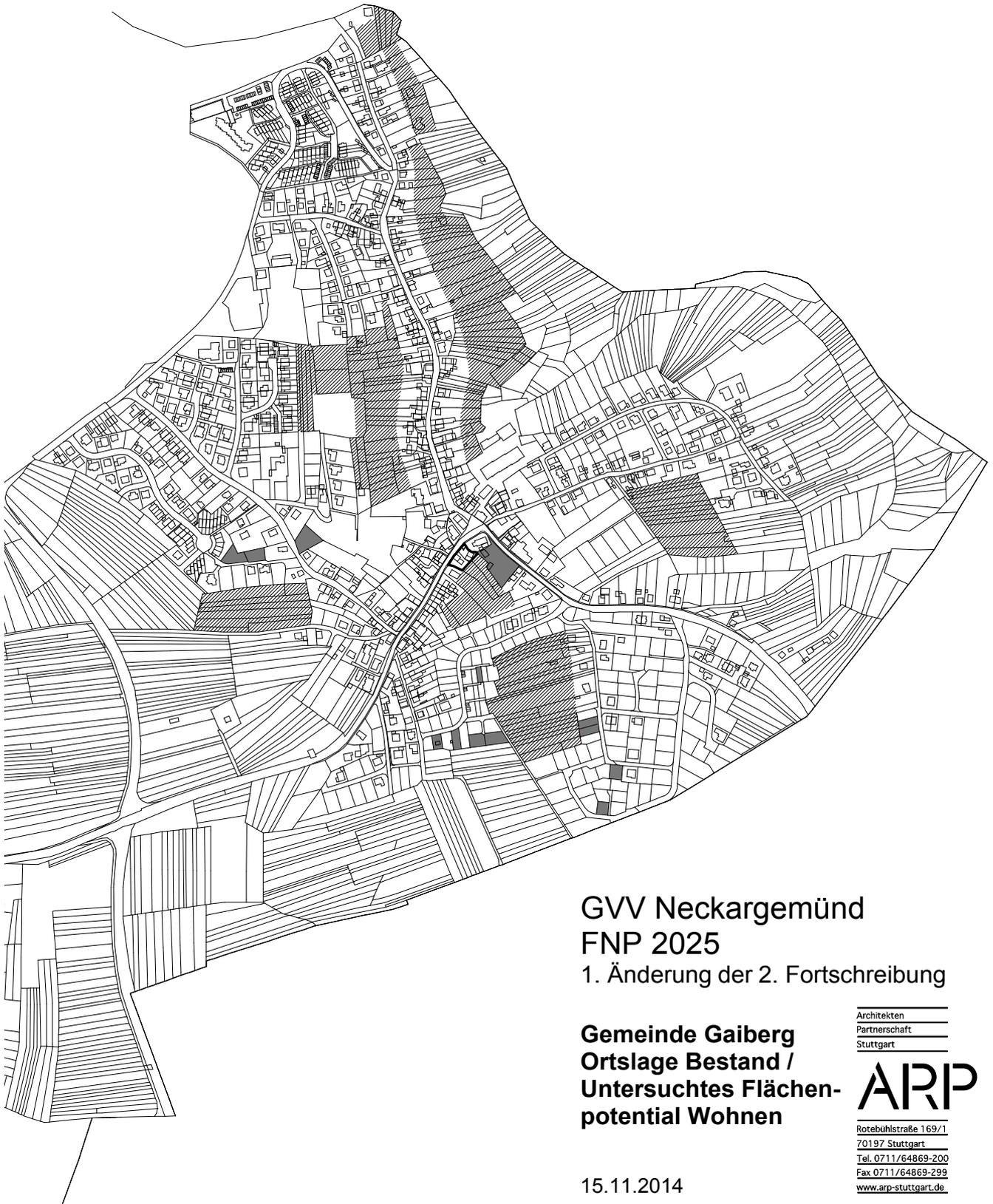
Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Rotenbühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

15.11.2014

- Baulücke (jeweils privater Besitz)
- Sanierungsprojekt (8-10 seniorengerechte Wohnungen)
- mögliche Bebauung in 2. Reihe /
im inneren Ort / am Ortsrand



**GVV Neckargemünd
FNP 2025
1. Änderung der 2. Fortschreibung**

**Gemeinde Gaiberg
Ortslage Bestand /
Untersuchtes Flächen-
potential Wohnen**

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

15.11.2014

5. Zusammenfassung

Die in der 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Korrekturen in Neckargemünd-Kernstadt und in Gaiberg sind aus Sicht der Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten:

- in der Kernstadt Neckargemünd wird ein zentral gelegener Planbereich in Nachbarschaft zur Innenstadt und unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt mit Gewerbe-, Wohn- und gemischten Nutzungen neu entwickelt, darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze beim S-Bahn-Haltepunkt geschaffen. Diese geplanten und z. T. schon realisierten Maßnahmen stärken die Neckargemünder Innenstadt,
- in der Gemeinde Gaiberg werden Plandarstellungen, die aufgrund mangelnden Bedarfs bzw. schwieriger Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar sind, aus der Entwicklungsplanung herausgenommen und für das zukünftige Wohnen und für Gewerbe werden günstigere Standortvoraussetzungen geschaffen. Der Umfang geplanter Bauflächen wird deutlich zurückgenommen, so dass die Flächenversiegelung durch geplante Bauflächen verringert wird.

Bezüglich der geplanten Wohnbauflächen entsteht durch die Planänderung in der Kernstadt Neckargemünd im Verhältnis zur Flächenaufstellung im Planwerk der 2. Fortschreibung vom 10.05.2010 ein zusätzlicher Überhang von 1,0 ha., während in der Gemeinde Gaiberg eine Reduzierung um 4,3 ha. erreicht wird. In der Gesamtbetrachtung des Gemeindeverwaltungsverbandes verbleibt die Flächenausweisung für Wohnnutzung somit im bestehenden Rahmen (d. h. sie wird um 3,3 ha. verringert).

Aufgestellt: Stuttgart, 15.11.2014
ARP / Baur

Anlagen:
Gesetzliche Grundlagen / Verfahrensvermerke
Plan 1 Neckargemünd – Kernstadt
Plan 2 Gaiberg
Umweltbericht des Büros für Ökologie und Umweltplanung,
Heidelberg, vom November 2014