

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 03.05.2016

---

### Betreff:

Anträge der Fraktionen zur Gesamtfortschreibung des FNP 2030

### Anlage(n):

Mitzeichnung

1. CDU/FDP – Fraktion: Anträge zum Flächennutzungsplan mit Datum 26.11.2015
- 1.1 Plandarstellung zur Wohnbaufläche „Östlich Dürerstraße / nördlich Kirchtalstraße“

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Fläche in den Entwurf einzuarbeiten und somit den Antrag der CDU/FDP-Fraktion zu befürworten.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.05.2016	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

In der AUT-Sitzung am 08.03.2016 wurde über drei Anträge der Gemeinderatsfraktionen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 beraten. Antrag 1 der CDU/FDP-Fraktion wurde zurückgestellt und kann nach Übersendung der Wirtschaftlichkeitsberechnung nun erneut beraten werden.

### **Antrag 1 der CDU/FDP-Fraktion zum Flächennutzungsplan 2030**

Von der CDU/FDP-Fraktion wurde am 26.11.2015 die Aufnahme einer geplanten Wohnbaufläche „Östlich Dürerstraße / nördlich Kirchtalstraße“ beantragt (**s. Anlage 1**). Die Fläche ist in der **Anlage 1.1** dargestellt.

#### Begründung des Antrags:

„Dort ist bereits die Erschließung gesichert und man könnte kostengünstig Bauland schaffen. Das Gebiet wurde von der Verwaltung untersucht und aus unserer Sicht als unkritisch bewertet. Das Gebiet würde die Bebauung „Kirchle“ und die östliche Kirchtalstraße abrunden und insgesamt aufwerten“.

#### **Stellungnahme zur beantragten Aufnahme der Wohnbaufläche „Östlich Dürerstraße / nördlich Kirchtalstraße“:**

Der Antrag der CDU/FDP-Fraktion bezieht sich auf einen rd. 13.000 qm großen Teilbereich der heute unbebauten rd. 50.000 qm großen Fläche zwischen Friedhof und Dürerstraße. Rund 80% des Teilbereichs sind private Flächen, 20% der Flächen sind in städtischem Eigentum.

Im westlichen Bereich dieser Fläche unmittelbar angrenzend an die Dürerstraße liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Nach Osten schließen sich Flächen an, die im Bestand als Freizeitgärten genutzt werden. Die Fläche weiter östlich bis zum Bereich des Friedhofs ist in Teilen von einem ökologisch nicht unbedeutenden Obstbaumbestand gekennzeichnet. Diagonal von Südwesten nach Nordost verläuft der Ossweiler Weg, der den bebauten Teil Kornwestheims mit den Naherholungsbereichen im Norden der Markung verbindet. In Ergänzung der direkt im Vorbereich des Friedhofs vorhandenen Stellplätze sind im Süden der Fläche entlang der Kirchtalstraße öffentliche Stellplätze in Form von Senkrechtparkierern angeordnet. Im Vorentwurf des FNP 2030 ist dieser Bereich als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt und folgt damit den Darstellungen des genehmigten FNP 2010.

Die Diskussion über mögliche Entwicklungsszenarien dieses ehemals als Erweiterungsfläche für den Friedhof angedachten Gesamtbereichs „Kirchle Ost“ reicht bereits sehr lange zurück und wurde sowohl innerhalb der Verwaltung als auch in den politischen Gremien stets sehr kontrovers geführt. Immer klar war, dass man hier im Falle einer baulichen Entwicklung aufgrund der umgebenden Strukturen und der Lage am Ortsrand sinnvollerweise eine vergleichsweise flächenintensive Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern anstreben sollte.

Selbst wenn es in diesen früheren Diskussionen immer um das Szenario einer vollständigen Entwicklung dieses Bereichs ging und der jetzt vorliegende Antrag der CDU/FDP-Fraktion ausschließlich auf eine Straßenrandbebauung entlang der Dürerstraße (Ostseite) sowie der Kirchtalstraße (Nordseite) und damit einen deutlich kleineren Bereich abhebt (vgl. Anlage 1.1) ist eine Abwägung an dieser Stelle schwierig.

Die Fläche wurde von der Verwaltung im Frühstadium der Ausarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans ähnlich wie zahlreiche weitere Bereiche z.B. entlang der nördlichen Markungsgrenze als Potenzialfläche erfasst, im Rahmen der Alternativenprüfung in der Folge aber wieder verworfen.

**Für die Übernahme der Fläche** in den Entwurf spricht, dass keinerlei innere Straßen- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Rein auf die Straßenrandbebauung bezogen wird nach heutigem Kenntnisstand auch keine Ertüchtigung des Kanalnetz erforderlich. Die neuen Gebäude können problemlos an den bestehenden Kanal angeschlossen werden und so der Erschließungsaufwand im Vergleich zu größeren Baugebieten deutlich reduziert werden. Inwiefern bauliche Maßnahmen an der Dürerstraße selbst erforderlich werden ist abhängig vom gewünschten Standard. Geht man davon aus, dass die Straße auch künftig nur über einen einseitigen Gehweg und die Möglichkeit einer einseitigen Parkierung verfügt, so müsste der im Bestand vorhandene Querschnitt der Dürerstraße in weiten Teilen nahezu auskömmlich sein. Diese Aussage unterstellt einen für eine Sammelstraße minimalen Querschnitt von 5,5m. Hergestellt werden müsste aber in jedem Fall die Randeinfassung. Geht man allerdings von einem künftig beidseitigen Gehweg und gleichermaßen der Möglichkeit aus, künftig beidseitig zu parkieren so wäre die Dürerstraße auf der gesamten Länge deutlich in Richtung Osten auszubauen (im Maximalfall bis zu 4m). Gleiche Aussage gilt zumindest sinngemäß auch für die Kirchtalstraße, die im Bestand auch vom ÖPNV genutzt wird. Zwar verfügt diese im Bestand über einen etwas größeren Querschnitt als die Dürerstraße, doch sind auch hier je nach Standard (Anlage eines Gehwegs und/oder Längsparkierungsstände im Norden) ggf. Ausbaumaßnahmen erforderlich (im Maximalfall 3,5m).

Auch die Untersuchungen des Büros für Landschaft und Umwelt bezüglich der bei einer Entwicklung zu erwartenden Umweltauswirkungen kommen letztendlich zu dem Ergebnis, dass eine Entwicklung an dieser Stelle zwar nicht unkritisch, aber im Sinne des vergleichenden Bewertung aller Entwicklungsflächen als „kritisch bis vertretbar“ (Kategorie B/A) einzustufen ist. Im Vergleich zu der als „kritisch“ (Kategorie B) bewerteten Fläche „Ost IV“ werden hier v.a. keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Auch die lokalklimatischen Auswirkungen werden bei einer Entwicklung als eher unproblematisch eingeschätzt.

**Gegen die Entwicklung der Fläche** spricht v.a. die Tatsache, dass die Fläche in ihrer heutigen Ausprägung und den vorhandenen vielseitigen Nutzungen (Ackerfläche, Freizeitgärten, Streuobstwiese) eine sehr abwechslungsreiche Grünstruktur darstellt, die sich hier mit den unmittelbar angrenzenden bebauten Bereichen Kornwestheims verzahnt. Der Naherholungsraum im Norden Kornwestheims mit seinen unterschiedlichen Strukturen wird hier sinnbildlich in die Stadt hineingetragen. Dieses „Ineinandergreifen“ von bebauten Bereichen und der freien Landschaft ist aus Sicht der Abteilung Stadtplanung wichtiges planerisches Element und wurde bereits z.B. im Bereich der Grünzüge Ost und Haldenrain umgesetzt. In diesem Sinne bildet der heutige Freibereich zwischen dem Friedhof und den bebauten Bereichen „Im Kirchle“ den Einstieg in einen für die Kornwestheimer Bevölkerung bedeutsamen Naherholungsraum und markiert den Übergang in die freie Landschaft. Der bestehende Ortsrand in seiner gegenwärtigen Ausprägung wird vor diesem Hintergrund als städtebaulich sinnvoll beurteilt. Eine städtebauliche Entwicklung in Richtung der freien un bebauten Landschaft würde diesen Zustand „aufweichen“ und die landschaftliche Nahwirkung erheblich beeinträchtigen. Der Eingriff in Natur und Landschaft würde entsprechend ausgeglichen.

## **Bewertung aus Sicht der Verwaltung**

Die Fläche Dürerstraße stellt eine sehr wirtschaftliche Wohnbaufläche dar, die mit vertretbarem Aufwand entwickelt werden kann. Es werden keine inneren Erschließungsanlagen erforderlich, außerdem bietet eine Entwicklung der Fläche die Möglichkeit, die bisher nicht vorhandene Abgrenzung zwischen Bebauung und offener Landschaft zu schaffen. So wird es möglich, eine Ortsrandgestaltung zu erreichen, die gegeben falls auch auf die Ökobilanz des Baugebiets eine positive Auswirkung hat.

Aufgrund des allgemein hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt, der in Kornwestheim durch die Aufsiedlung des W&W-Areals noch steigen wird, kann die Fläche Dürerstraße einen wichtigen Beitrag leisten, da sie offensichtlich ohne größeren Erschließungsaufwand und mit vertretbarem ökologischen Eingriffen einher geht. Es ist deshalb wichtig, Gebiete auszuweisen, die relativ kurzfristig entwickelt werden können und diesen großen Bedarf auch kurzfristig Rechnung tragen können.

Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht notwendig, im Bereich des Friedhofs eine größere Parkierungsanlage zu erstellen. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Parkplätze auch bei größeren Beerdigungen ausreichend sind und den laufenden Bedarf des Friedhofs gut abdecken.

### **Fazit**

Die Fläche Dürerstraße ist mit relativ geringem Aufwand kurzfristig entwickelbar. Insbesondere aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Wirtschaftsförderung (Bereitstellung von Wohnbauflächen für Arbeitnehmer, die nach Kornwestheim ziehen) ist es sinnvoll, diese Fläche als Wohngebiet auszuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Fläche in den Entwurf einzuarbeiten und somit den Antrag der CDU/FDP-Fraktion zu befürworten.