Anlage 2

Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Steinheim-Murr

Steinheim an der Murr

GEMEINDE MURR

vertreten durch
GVV-Vorsitzenden Herrn Bürgermeister Torsten Bartzsch, Bürgermeisteramt Murr

(Quelle Luftbild: google earth)

Flächennutzungsplan 2025 - 1. Änderung

Begründung

Stand: Stuttgart, 29. April 2021

855.2 2021-04-29_Begründung 1.Ä FNP 2025

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
M.Eng. Katja Uster (MA), Stadtplanung

FPZ
ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
Dipl.-Ing. Petra Zeese ▪ Freie Architektin und Stadtplanerin
Ostendstraße 106 ▪ 70188 Stuttgart ▪ Tel. 0711/459570-0
fpz@fpz-zeese.de ▪ www.fpz-zeese.de ▪ BDA ▪ DASL ▪ SRL

in Zusammenarbeit mit der Stadt Steinheim und der Gemeinde Murr

Flächennutzungsplan 2025 - 1. Änderung

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

Inhalt:

I. Rechtsgrundlagen 4
II. Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke 4

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderungen des FNP 5

2. Auflistung der Änderungsbereiche 6

3. „FNP 2025 - 1. Änderung“ 7
3.1 Allgemein 7
3.2 Verfahren 7
3.3 Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung der FNPs 7
3.4 Ergänzung nachrichtlicher Übernahmen und Hinweisen im FNP 2025 - 1. Änderung 8

4. Erläuterung zu den Geltungsbereiche in der FNP-Änderung 9
4.1 Änderungsbereiche aus rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. im BP-Verfahren 9
4.2 Sonstige Änderungen 20

5. Plausibilitätsprüfung Gebiet Scheibenäcker, Kleinbottwar-Stadt Steinheim 22
5.1. Flächennutzungsplan FNP 2025 22
5.1.1 Anlass - Fläche "Scheibenäcker" Kleinbottwar 22
5.1.2 Flächenverfügbarkeit im Flächennutzungsplan 23
5.2. Strukturdaten - Bevölkerungsentwicklung in Steinheim 24
5.3. Innenentwicklung / Nachverdichtung 26
5.3.1 Strategien zur Aktivierung bestehender Bauflächenpotentiale 28
5.3.2 Standortalternativen innerhalb der Stadt Steinheim an der Murr 28
5.4. Berechnungsmethoden zum Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs 29
5.4.1 Berechnungsansatz nach Verband Region/RP Stuttgart 29
5.4.2 Alternative Prognoseberechnung der Einwohnerentwicklung 31
Ansatz 1: WE und Wohndichte
Ansatz 2: Altersbaumstruktur
5.4.3 Fazit: Neuausweisung von 1,6 ha Wohnbaufläche 33
5.5. Lokale Besonderheiten 33
5.6. Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses 34
5.7. Fazit 34

Anhang:

Anhang 1: Gebietsübersicht, Pläne 1-3
Anhang 2: Hinweis archäologische Denkmalpflege
Anhang 3: HQ100 und HQ-Extrem und Überschwemmungsgebiete, Retentionsbecken (Quelle LUBW, Stand Juni 2020)

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung, vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBI. S. 313)

II. Verfahrensablauf / Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	Gemeinderat Steinheim	am: 07.05.2019
	Gemeinderat Murr	am: 07.05.2019
	GVV	am: 09.05.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	Steinheimer Nachrichten	am: 16.05.2019
	Nachrichtenblatt Murr	am: 17.05.2019
Durchführung Frühzeitige Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat Steinheim	am: 21.04.2020
	Gemeinderat Murr	am: 28.04.2020
	GVV	am: 30.04.2020
Veröffentlichung Frühzeitige Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Steinheimer Nachrichten	am: 07.05.2020
	Nachrichtenblatt Murr	am: 08.05.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
(Einstellung der Unterlagen jeweils auf der Homepage der Stadt Steinheim und der Gemeinde Murr)
und der TÖBs gemäß § 4 (1) BauGB vom: 18.05.2020 bis 19.06.2020

Behandlung der frühzeitigen Beteiligung, Entwurfs- und **Auslegungsbeschluss**	Gemeinderat Steinheim	am: 20.10.2020
	Gemeinderat Murr	am: 20.10.2020
	GVV	am: 22.10.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs	Steinheimer Nachrichten	am: 29.10.2020
	Nachrichtenblatt Murr	am: 30.10.2020

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TÖBs
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom: 09.11.2020 bis 11.12.2020

Abwägung der Bedenken und Anregungen,
Planfeststellung am: .....

Genehmigung (§6 Abs. 1 BauGB) am: .....

Bekanntmachung, **Wirksamwerden** (§ 6 Abs. 5 BauGB) am: .....

Die 1. Änderung FNP 2025 ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Aufstellung / Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des FNP 2025 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den Beschlüssen der Gemeinderäte und des GVV übereinstimmen und dass die für die Wirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

GVV Steinheim - Murr
Murr, den .....

_____
GVV-Vorsitzenden Herrn Bürgermeister Torsten Bartzsch, Bürgermeisteramt Murr

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderungen des FNP

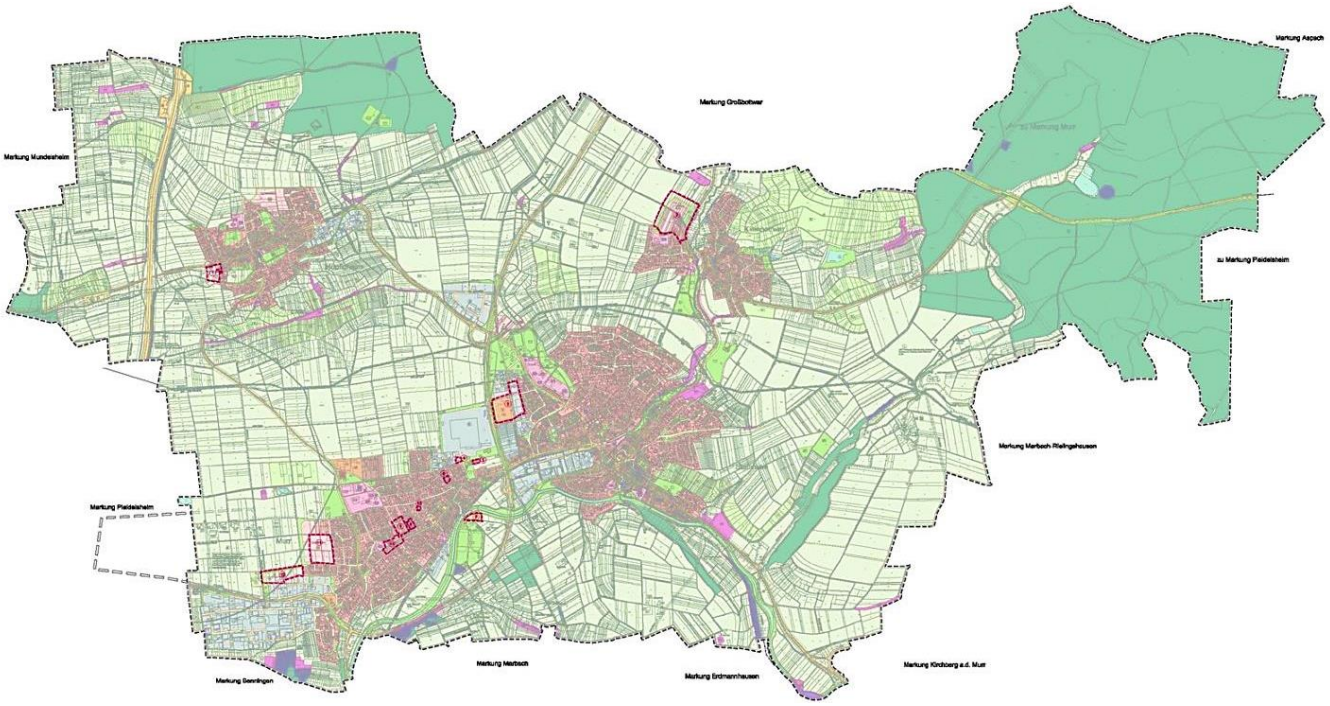
Im FNP ist für das gesamte Gebiet des GVV die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 (1) BauGB). Der FNP ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die öffentlichen und privaten Belange sind bei der Aufstellung des FNP gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB).
Das Planungsgebiet umfasst die Markungsflächen der im Gemeindeverwaltungsverband Steinheim-Murr (GVV) zusammengeschlossenen Gemeinden, der Stadt Steinheim a.d. Murr mit den Ortsteilen Kleinbottwar und Höpfigheim und der Gemeinde Murr. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3.097 ha (Stadt Steinheim: 2.318 ha, Gemeinde Murr: 779 ha).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Die 1. Änderung zum FNP 2025 erfolgt auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2025 vom 13.01.2012, genehmigt am 27.12.2011.

Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP 2025 des GVV Gemeindeverwaltungsverband Steinheim-Murr ist im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, weil sich Änderungsbedarfe aufgrund von neuen Entwicklungszielen der Gemeinden ergeben haben.

Daher hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Steinheim-Murr am 09.05.2019 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung für den am 27.12.2011 genehmigten Flächennutzungsplan 2025 ein Änderungsverfahren einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2019 in den Steinheimer Nachrichten und am 17.05.2019 in dem Nachrichtenblatt Murr öffentlich bekannt gemacht.



FNP 2025 mit Gebietskartierung Änderungsbereiche gesamt (Plan o.M.)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungsbereiche sind in den Lageplänen „Gebietskartierung Änderungsbereiche“ Plan 1 bis 3 (s. Anhang 1) jeweils im Maßstab 1:10.000 vom 20.10.2020 dargestellt und entsprechend der u.g. nummerierten Auflistung.

Auflistung der Änderungsbereiche zum „FNP 2025 - 1. Änderung“:

Stadt Steinheim			
1.	„Seewiesen - Erweiterung" (Höpfigheim)	Arrondierung einer Wohnbaufläche (W) nach § 13b BauGB (rechtskräftiger BP liegt vor)	**0,94 ha**
2.	„Scheibenäcker“ (Kleinbottwar)	Entwicklung der Wohnbaufläche (W) zum Wohngebiet (WA), Anpassung der Gebietsgröße (BP im laufenden Verfahren)	**7,06 ha**
3.	„Grafenäcker I-III“	Anpassung der Art der baulichen Nutzung (SO) (Vorbereitung BP)	**4,3 ha**
Gemeinde Murr			
4.	„Ziegelei I – 1. Änderung"	Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe (G) zu einer Mischbaufläche (M) (rechtskräftiger BP liegt vor)	**0,11 ha**
5.	„Flst. 4113/2"	Korrektur der Darstellung der bestehenden Mischbaufläche (M) zu landwirtschaftlich genutzter Fläche	**0,09 ha**
6.	„Haugweg – 1. Änderung im Bereich Talstraße 1 – 5“	Entwicklung einer Mischbaufläche (M) zum Wohngebiet (W), (rechtskräftiger BP liegt vor)	**0,10 ha**
7.	„Sportanlagen Murrtal - 1. Änderung“	Änderung der Art der baulichen Nutzung zum Jugendhaus (SO) (rechtskräftiger BP liegt vor)	**0,47 ha**
8.	„Frauenstraße 6 - 8"	Entwicklung einer Mischbaufläche (M) zum Wohngebiet (W), (rechtskräftiger BP liegt vor)	**0,21 ha**
9.	„Thürrauch Areal“	Entwicklung einer gemischten Baufläche (M) zum Wohngebiet (W), (rechtskräftiger BP liegt vor)	**0,9 ha**
10.	„Gigis - 3. Änderung, Beethoven-/Heer-und Hindenburgstraße"	Entwicklung einer Mischbaufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung: WB, (rechtskräftiger BP liegt vor)	**0,93 ha**
11.	„Langes Feld VI - 2. und 3. Abschnitt“	Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche (W) zum bestehenden Wohngebiet (W), (rechtskräftiger BP liegt vor)	**3,3 ha**
12.	„Langes Feld V – Erweiterung 2. BA“	Entwicklung der Gewerblichen Baufläche (G) zu gegliedertem Gebiet mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung: GE, MI, WA und Umsetzung in Abschnitten	**1,1 ha**
13.	„Dorfweg 16“	Änderung der Gemeinbedarfsfläche zu einer Wohnbaufläche (W)	**0,04 ha**

3. „FNP 2025 - 1. Änderung“

3.1 Allgemein

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke in einer Gemeinde bzw. eines Verwaltungsverbandes vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das Gebiet eines Verwaltungsverbandes die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 BauGB). Da der Flächennutzungsplan über das gesamte Verwaltungsgebiet aufzustellen ist, enthält er grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.
Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen, die Aussagen über die in der Planzeichnung dargestellten Inhalte macht. Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan eine sog. behördenverbindliche Wirkung, d.h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung.

Zu den Änderungsbedarfen aufgrund neuer Entwicklungsziele der Gemeinden zählen aus dem FNP entwickelte rechtskräftige Bebauungspläne, für deren Geltungsbereiche die Nutzung von "Planung" in "Bestand" umgewidmet werden sollen.
Des Weiteren müssen die Geltungsbereiche von bereits gefassten rechtskräftigen Bebauungsplänen, welche nicht den Gebietsfestsetzungen im rechtskräftigen FNP entsprechen, an die neuen Flächennutzungen angepasst werden.

3.2 Verfahren

Für die Änderung des Flächennutzungsplans 2025 wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3.3 Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung der Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für die o.g. Gebiete, sofern die Verfahren nicht nach § 13a und 13b BauGB durchgeführt wurden, wurden bzw. werden Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und in den Umweltberichten beschrieben bzw. dargestellt und bewertet. Die erforderlichen Gutachten zum Artenschutz werden jeweils begleitend zu den jeweiligen Verfahren erstellt und entsprechend umgesetzt. Weitere zusätzlich notwendige Gutachten, z.B. zum Lärmschutz oder zur Begutachtung der Bodenverhältnisse werden bedarfsbezogen erstellt, die Ergebnisse werden im Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Für die 1. Änderung des FNP 2025 werden die Ergebnisse der detaillierten Prüfungen im Zuge der Bebauungsplanverfahren genutzt und abgeschichtet, so dass für die FNP-Änderung keine gesonderte Umweltprüfung erarbeitet wird. Die für die FNP-Änderung relevanten Umweltauswirkungen werden in den Steckbriefen zu den Änderungsbereichen mitbeschrieben (u.a. Scheibenäcker, Sportanlagen Murrtal - 1. Änderung, Langes Feld VI - 2. und 3. Abschnitt, Langes Feld V - Erweiterung). Im Hinblick auf die detaillierten Umweltauswirkungen wird auf die Umweltberichte der Bebauungsplanverfahren verwiesen.

3.4 Ergänzung nachrichtlicher Übernahmen im FNP 2025 - 1. Änderung

Denkmalschutzrechtliche Aspekte und archäologische Denkmalpflege:

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V. mit §§ 8 und 15 (3) DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bodeneingriffe im Bereich archäologischer Kulturdenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach §8 DSchG.

Kenntnisse über Boden- oder Kulturdenkmale sind im Anhang 2 zum FNP 2025 - 1. Änderung beigefügt.

Hochwasserschutz und Oberflächengewässer:
Die aktuellen Überschwemmungsgebiete der HQ-100 und HQ-extrem Flächen wurden als Anhang 3 dem FNP beigefügt.
Zusätzlich sind die neuen Retentionsbecken im Plan zum FNP 2025 - 1. Änderung ergänzt worden.
Grundlage ist die HWGK (Hochwassergefahrenkarte) Stand Juli 2020 (Quelle: LUBW)

Gemeinde Murr Nr. 7 „Sportanlage Murrtal – 1. Änderung“:
Die Anlage befindet sich im Überschwemmungsgebiet und hinter einem Hochwasserschutzdamm, der mindestens bis zu einem HQ50 schützt. Das angesprochene Jugendhaus ist von hier aus bereits fachtechnisch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt worden.

Stadt Steinheim, OT Höpfigheim „Seewiesen – Erweiterung“:
Ein Teilbereich (südliche Flurstücke Richtung Beutenmühlenbach) liegt im Überschwemmungsgebiet. Außerdem sind Teilbereiche laut Starkregengefahrenkarte von Starkregen betroffen.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:
Scheibenäcker (Kleinbottwar):
Die Fläche liegt teilweise innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Seeäcker“.

Sportanlage Murrtal – 1. Änderung:
Die Fläche liegt innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebiets „Sandwiesen jenseits der Murr“.

Langes Feld V – Erweiterung 2. BA:
Die Fläche liegt im Randbereich des fachtechnisch abgegrenzten Einzugsgebiets der Pleidelsheimer Trinkwasserfassung „TB Hälde“.

Die vorgenannten Punkte wurden bzw. werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

4. Erläuterung zu den Geltungsbereichen der FNP-Änderung

In den Gebietssteckbriefen sind die einzelnen Änderungsbereiche dargestellt und beschrieben mit folgenden Inhalten:

- Nutzung und Entwicklung der Fläche
- im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2025 mit Informationen zur derzeitigen Nutzung und Rechtslage des Gebiets
- vorgesehene Darstellung in der 1. Änderung des FNP 2025
- Beschreibung der Umweltauswirkungen
- Weitere gebietsspezifische Angaben

4.1 Änderungsbereiche aus rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. im BP-Verfahren

Die Änderungen betreffen planungsrechtliche Festsetzungen auf Teilflächen der nachfolgend aufgeführten, nach wirksam werden des FNP rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne, die von Festsetzungen des FNP 2025 abweichen (nicht gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt sind) und noch nicht durch eine Teilfortschreibung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB oder im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in den FNP 2025 übernommen wurden.

Kurzerläuterung der Änderungen in Verbindung mit der Darstellung der Planzeichnung vor und nach der Änderung

Planausschnitte ohne Maßstab, Nummerierung entspricht der Tabelle und Übersichtspläne.

<u>Stadt Steinheim:</u>

1. „Seewiesen - Erweiterung" (Höpfigheim)

Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche durch Arrondierung zu einer Wohnbaufläche (W)
nach § 13b BauGB, rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 0,94 ha

Abbildung 1.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 1.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Aufgrund eines geplanten Bauvorhabens im festgesetzten Bauverbot wurde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Seewiesen" aus dem Jahr 1962 erforderlich. Dies war der Anlass zu prüfen, ob weiteres Bauland geschaffen werden kann. Im Rahmen der Untersuchungen zum integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (iST30) wurde für diesen Bereich in Höpfigheim eine „Arrondierung, Chance zur Ausweisung von Wohnbebauung“ festgestellt.
- Ziel ist die Entwicklung eines Ortsquartiers im Sinne der bestehenden Bebauung, welches eine gute und städtebaulich verträgliche Durchmischung aufweist. Dabei soll vielfältiger Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. So sind an die Bestandsbebauung angrenzend Einfamilienhäuser vorgesehen, nach Westen und somit an den Außenbereich angrenzend soll bezahlbarer Wohnraum ge

schaffen werden. Ähnlich verhält es sich mit der Bebauung im Norden. Mit der öffentlichen Grünfläche im Süden, angrenzend an den Beutenmühlenbach wird eine Abstandsfläche zu den Grundstücken geschaffen, die Kaltluftzufuhr in den Ortsteil soll berücksichtigt werden.

- Der Bebauungsplan "Seewiesen - Erweiterung" ist bereits rechtskräftig.
- Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025, des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinheim-Murr in der Fassung vom 27.12.2011, als landwirtschaftliche Fläche sowie eine Teilfläche im Nordosten als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Zusammenfassung:
Im Zusammenhang mit der umgebenden städtebaulichen Situation lassen sich für das Planungsgebiet folgende Feststellungen und übergeordnete Ziele formulieren:

- Das Planungsgebiet kann in Anschluss an bestehende Wohnstrukturen als neues arrondierendes und integriertes Wohnquartier im Ortsteil Höpfigheim der Stadt Steinheim entwickelt werden.
- Zur Sicherung der sozialen Stabilität im künftigen Quartier sollte eine verträgliche Mischung verschiedener Wohnformen und damit unterschiedlicher Preissegmente angestrebt werden.
- Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens zu berichtigen.

2. „Scheibenäcker“ (Kleinbottwar)

Entwicklung der Wohnbaufläche (W) zum Wohngebiet (WA), Anpassung der Gebietsgröße,
BP-Verfahren in Durchführung, Fläche 7,06 ha

Abbildung 2.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 2.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- In der Vereinbarung über die Eingliederung von Kleinbottwar in die Stadt Steinheim vom Nov. 1971 ist die Zusage enthalten, das Gebiet Scheibenäcker zu erschließen. Dieses Gebiet wurde seither immer wieder gegenüber der Entwicklung anderer Gebiete zurückgestellt. Auch die im FNP 2005 ausgewiesene Baufläche (W, M und G mit zusammen ca. 3 ha) wurde nicht umgesetzt. Mit der Fortschreibung des rechtskräftigen FNP 2025 wurde die geplante bauliche Entwicklung als reine Wohnbaufläche (Größe ca. 3,8 ha) weitergeführt. Das Gebiet hat deshalb kommunalpolitische Bedeutung.
- Das Baugebiet ist aufgrund seiner Standortfaktoren für Wohnnutzung gut geeignet und soll der örtlich anstehenden Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den verdichteten Einfamilienhausbau dienen. Für den bestehenden Bedarf, der nicht innerhalb der vorhandenen Ortslage im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, ist daher die Umsetzung des seit 1974 im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaulands im Gewann „Scheibenäcker“ dringend erforderlich.
- Die Bebauung des Gebiets ist ein Eingriff in den Naturhaushalt, da die Bodenveränderungen im Zuge der Bebauung relevante Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima haben. Grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich decken einen Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs innerhalb des Planungsgebiets ab.

- Die Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs in die Schutzgüter werden auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb des Planungsgebiets durchgeführt. Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

Zusammenfassung:

- Nach intensiven Abstimmungen der Stadt Steinheim mit den zuständigen Fachbehörden und Fachplanern zur Abklärung der Abgrenzung für den FNP sind für die Gebietsgröße folgende Punkte maßgebend:
- Aus der Topografie sowie aus weiteren Vorgaben der bestehenden Situation (Anbindung an Gebäudebestand, Orientierung der Wohnungen, Grundstücksgrößen und -zuschnitte, Ableitung des Oberflächenwassers, Baulandumlegung u.a.) ergeben sich Vorgaben für die Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die eine ganzheitliche Einbeziehung der Parzellen südlich und nördlich des Feldwegs in die Planung erfordern. D.h. für eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Gebiets unter städtebaulichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten ergibt sich eine Änderung des Geltungsbereichs an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze. Die topografisch ebenen Bereiche (östl.) lassen eine Ausdehnung des Baugebiets an die Kreisstraße K 1702 für einen größeren Anteil an Geschoßwohnungsbau sinnvoll erscheinen.
- Entlang der Kreisstraße sind GL-Flächen in den Umgriff des Baugebietes einbezogen worden, da hier eine notwendige Mischung der Wohntypologie in einem größeren Anteil Geschosswohnungsbau möglich wird. Die Kreisstraße wird zur Ortsstraße mit direkter Erschließung von Grundstücken und öffentlichen Bereichen, damit gelingt eine Integration des Baugebietes in das Ortsgefüge.

Grundsätzliche Ziele:

- Entwicklung eines flächen- und kostensparenden Freiflächen- und Erschließungskonzepts. Die Haupterschließung des Gesamtgebietes erfolgt von der Kreisstraße K 1702 aus.
- Räumliche Gliederung des Baugebiets durch die mittige grüne Klinge, welche die oberen land-wirtschaftlichen Feldstrukturen mit der Talaue der Bottwar verbindet. Diese Grünzone dient sowohl als öffentlicher Freiraum als auch als gestalteter Retentionsraum für die Ableitung/ Nutzung des unbelasteten Oberflächenwassers.
- Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens zu ändern.

3. „Grafenäcker I-III“

Anpassung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (G) in ein zusammenhängendes Sondergebiet (SO), BP-Verfahren ist in Vorbereitung, Fläche 4,3 ha

Abbildung 3.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 3.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Gebiet Grafenäcker liegt östlich der Umgehungsstraße L 1100, westlich der Steinbeißstraße, bzw. nördlich des Zubringers L 1100 und ist überwiegend von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche > 800 m²) geprägt sowie stark auf eine autokundenorientierte Angebotsstruktur ausgelegt.
- Wichtiges Ziel der Stadt Steinheim ist daher im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans die Anpassung an die Ziele der Raumordnung, da dieser im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen. Dabei sind insbesondere heute noch mögliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen weiterer Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bauplanungsrechtlich und städtebaulich zu unterbinden. Der Bestandschutz bleibt davon unberührt. Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplans ist die konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzepts iST 2030, insbesondere der gesamtstädtischen Ziele, wie der Sicherung und Stärkung des „perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs".
- Im FNP ist das Gebiet „Grafenäcker I-III“ als Gewerbliche Baufläche § 1(1)3 BauNVO sowie als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 1(1)4 BauNVO dargestellt. Die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich Kaufland sowie Getränke- und Baumarkt in ein zusammenhängendes Sondergebiet Fachmarktzentrum / Einkaufszentrum gemäß § 11(3) BauNVO entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Der FNP ist entsprechend zu ändern.
- Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Grafenäcker I-III“ in der Fassung vom 13. Mai 1983. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens im Bereich des Bebauungsplans „Grafenäcker I-III“ erforderlich. Für das Plangebiet ist die Änderungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vorgesehen.

Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan „Grafenäcker I-III“ steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 BauGB ist erforderlich! Die Umsetzung der Anpassungspflicht ist eine zentrale, bauplanungsrechtliche Vorschrift im BauGB zur Bindung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Diese Vorschriften sind keine Ermessensentscheidungen, sondern bundesgesetzliche Verpflichtungen. Die Bauleitplanung muss so geändert werden, dass keine Erweiterungen der zentrenrelevanten Verkaufsflächen (VK) bzw. Neuansiedlungen mit dem zentrenrelevanten Sortiment möglich sind.
Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens zu berichtigen.

Gemeinde Murr:

4. „Ziegelei I – 1. Änderung“

Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe (G) zu einer Mischbaufläche (M), rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 0,11 ha

Abbildung 4.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 4.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Gebiet "Ziegelei I" liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Murr, im Anschluss an eine langfristig gewachsene, heterogene Nutzungsstruktur und ist im Norden durch die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Norden schließt das Gebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet und im Süden an ein Wohngebiet an, während im Westen die gewerbliche Baufläche des Bebauungsplanes „Hohenhartweg“ angrenzt.
- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegelei I“ in der Fassung vom 19. August 1988. Das Teilgebiet "Ziegelei I - 1. Änderung"" umfasst das Grundstück eines ehemaligen Gewerbebetriebs Ziegeleiweg 13, welches im EG als neuer Standort für die DRK-Rettungswache umgenutzt wurde, um die Hilfsfrist im Bottwartal zu verbessern. Das EG wurde zuvor als Lager-/Montagehalle genutzt, das OG dient der Wohnnutzung. Das Gebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) festgesetzt.
- Die Fläche zur Änderung des Bebauungsplans „Ziegelei I“ umfasst die Flurstücksnummer 3549/1 mit einer Fläche von ca. 0,11 ha. Die Haupterschließung erfolgt über den Ziegeleiweg östlich des Grundstücks. Die Hauptstraße "Hindenburgstraße" liegt ca. 50 m südlich, der historische Ortskern ca. 150 m entfernt.
- Für das Grundstück wurden die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan präzisiert, so dass die dem gesundheitlichen Zweck dienende Einrichtungen eindeutig zugelassen sind. Gleichzeitig wurde die Wohnnutzung zugelassen. Für die Änderung des Bebauungsplans wurde ein vereinfachtes Verfahren für den betroffenen Bereich durchgeführt. Dabei wurde die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEb) in ein Mischgebiet (MI) geändert. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig.
- Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Steinheim-Murr (Genehmigungsstand: 27.12.2011) ist der Geltungsbereich als bestehende gewerbliche Fläche (GE) dargestellt, diese soll in eine gemischte Baufläche umgewidmet werden. Die Nutzungszulassung entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet.

Zusammenfassung:

Das Gebäude auf dem Grundstück wird derzeit teilweise von dem DRK genutzt. Dieser muss das Gebäude für einen besseren Betrieb umbauen und neue Ruhe- bzw. Sozialräume herstellen. Um die vollständige Inbetriebnahme gewährleisten zu können, musste daher die auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen präzisiert werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen. Dafür war die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem GE zu einem Mischgebiet erforderlich. Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens zu berichtigen.

6. „Haugweg – 1. Änderung im Bereich Talstraße 1 – 5“

Entwicklung einer Mischbaufläche (M) zum Wohngebiet (W), rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 0,10 ha

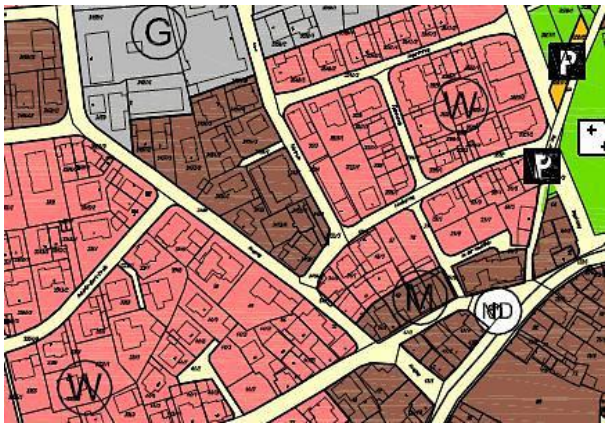


Abbildung 6.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 6.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Der Bereich Talstraße 1 - 5 befindet sich nordöstlich der Ortsmitte der Gemeinde Murr. Die fußläufige Distanz zur Ortsmitte beträgt etwa 500 m. Westlich, südlich und östlich an das Gebiet grenzen allgemeine Wohngebiete an, derzeit ist das Gebiet, wie der angrenzende Bereich im Norden als gemischte Baufläche ausgewiesen.
- Die Fläche zur Änderung umfasst die Flurstücksnummern 3453, 3453/4, 3453/5, und 3453/6 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,1 ha. Die Haupterschließung erfolgt über den Haugweg südlich des Grundstücks.
- Im Zuge der Durchführung des B-Planverfahrens wurde das Gebiet von einem Mischgebiet (MI) in ein Wohngebiet (WA) umgenutzt.
- Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Steinheim – Murr (Genehmigungsstand 27.12.2011) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Zusammenfassung:

Das Gebiet wurde im Zuge des B-Planverfahrens von einem Mischgebiet zu einem Wohngebiet ausgewiesen. Der FNP wird im Zuge des Änderungsverfahrens berichtigt.

7. „Sportanlagen Murrtal - 1. Änderung“

Änderung der Art der baulichen Nutzung zum Jugendhaus (SO), rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 0,47 ha

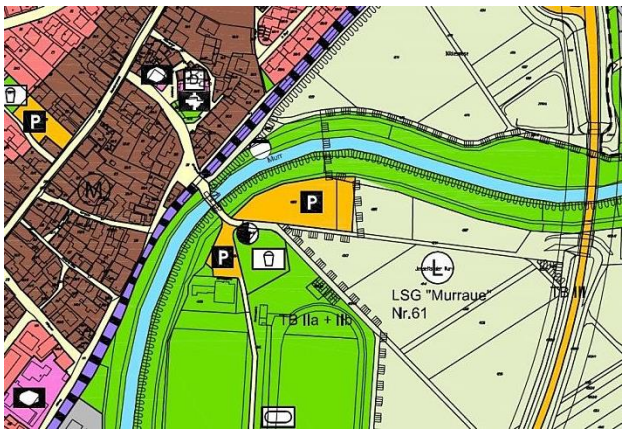


Abbildung 7.1 – Stand FNP 2025

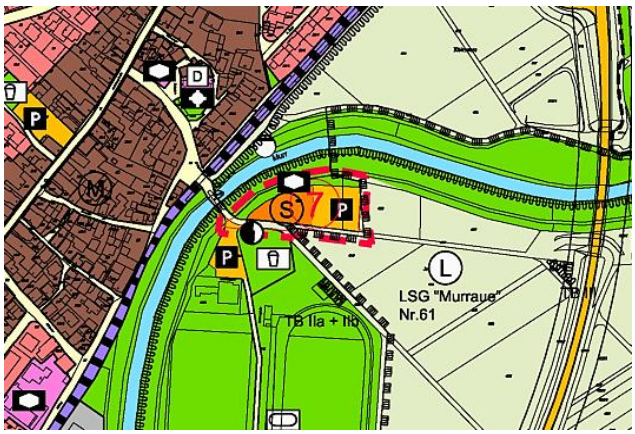


Abbildung 7.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das bestehende Jugendhaus im alten Schulgebäude der Gemeinde an der Kirchgasse entsprach nicht den notwendigen Raumbedarfen. Eine Außenanlage war nicht vorhanden. Daher hatte sich der

Gemeinderat zu einem Neubau an einem Standort entschlossen, der zahlreiche Synergien für das Jugendhaus und andere gemeindliche Belange ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich im Gewann "Jenseits der Murr" gelegen, östlich der Murr im Bereich der Sportanlagen.

- Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatz und in den Wintermonaten als Grüngutsammel- und Häckselplatz der Gemeinde genutzt. Im Sommer findet hier das Brückenfest der Vereine der Gemeinde Murr statt. Die Nutzungensollen grundsätzlich beibehalten werden, die Parkierungsfläche wird nach Osten verschoben.
- Die Änderung der baulichen Nutzung von einer Parkierungsfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jugendhaus wurde durchgeführt. Für das Plangebiet wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans "Sportanlagen Murrtal - 1. Änderung" nach § 8 ff. BauGB durchgeführt.
- Im rechtsverbindlichen FNP ist der Geltungsbereich als Fläche für ruhenden Verkehr dargestellt. Die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Jugendhausentspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet.
- Im Ergebnis des Umweltberichts wurden Art und Umfang der Pflanzgebote entsprechend der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanz festgesetzt. Ersatzmaßnahmen waren aufgrund der umfassenden Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich. Ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden getroffen.

Zusammenfassung:
Das Bebauungskonzept für das Plangebiet wurde im Ergebnis eines Einladungswettbewerbs für das Jugendhaus Murr erarbeitet. Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans, welche aus den Anforderungen des Hochwasserschutzes, Wasserschutzgebietes, Biotop- und Artenschutzes sowie der Schallimmissionen abgeleitet wurden. Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens zu ändern.

8. „Frauenstraße 6 - 8“

Entwicklung einer Mischbaufläche (M) zum Wohngebiet (W), rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 0,21 ha

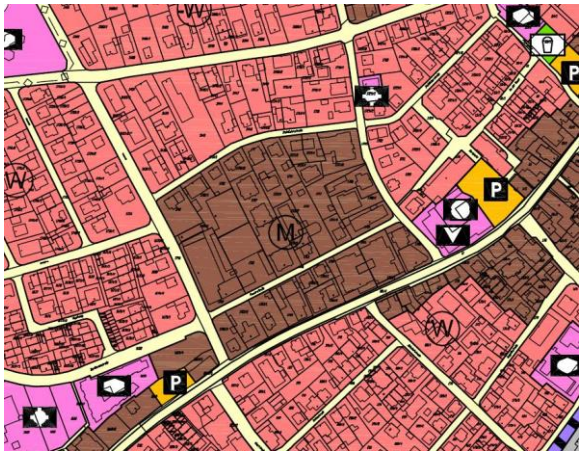


Abbildung 8.1 – Stand FNP 2025

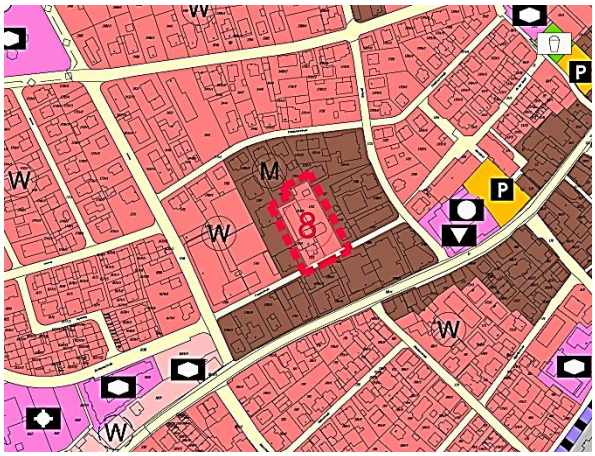


Abbildung 8.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Plangebiet liegt zentral mit weniger als 250 m fußläufiger Distanz zur Ortsmitte der Gemeinde Murr.
- Die Fläche zur Änderung umfasst die Flurstücksnummern 1713, 1713/2, 1713/4 und 1715 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,21 ha. Die Haupterschließung erfolgt über die Frauenstraße südlich des Grundstücks.
- Im FNP soll das Plangebiet „Frauenstraße 6 – 8" vom Gebietstyp der gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche (W) geändert werden. Ein rechtskräftiger B-Plan liegt bereits vor.
- Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Steinheim – Murr (Genehmigungsstand 27.12.2011) ist der Geltungsbereich derzeit als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Zusammenfassung:
Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger B-Plan vor. Die Flächenausweisung im FNP wird im Zuge des Änderungsverfahrens berichtigt.

9. „Thürrauch Areal“

Entwicklung einer gemischten Baufläche (M) zum Wohngebiet (W), rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 0,9 ha

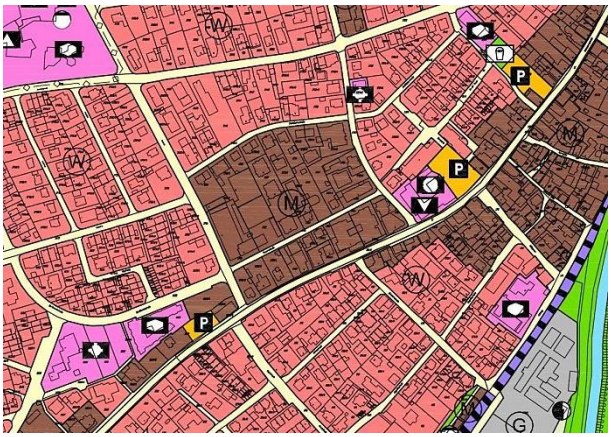


Abbildung 9.1 – Stand FNP 2025

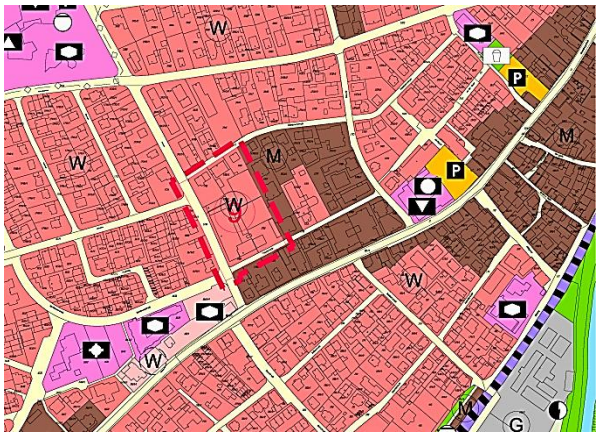


Abbildung 9.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Mit der Umnutzung der Brachfläche "Thürrauch-Areal" im Ortskern der Gemeinde Murr ist die Art der baulichen Nutzung vom Gebietstyp einer gemischten Baufläche (M) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mitüberwiegender Wohnnutzung geändert worden. Die Umgebungslage entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen und z.T. aufgelockerten, z.T. dichten Bebauungen. Östlich grenzt das Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinäckerstraße - Dorfweg 1939“ an, tatsächlich handelt es sich um eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern.
- Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gewerbebetriebs, die Nutzung des Gebäudes soll mittelfristig fortgeführt werden. Der übrige Bereich des Plangebiets wurde vollständig aufgegeben, die Bestandsgebäude wurden abgebrochen und die Fläche neu bebaut. Die nördlich angrenzenden Grundstücke entlang der Steinäckerstraße 31 bis 35 wurden in das Planungskonzept einbezogen, hier ist eine Umsetzung der Planungsabsichten entsprechend der Verfügbarkeit der Grundstücke vorgesehen worden.
- Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde durchgeführt.
- Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV Steinheim-Murr stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) dar, diese soll in ein Wohngebiet (W) berichtigt werden.

Zusammenfassung:

Durch die Planung ist eine Neustrukturierung und Umnutzung des ursprünglichen innerörtlichen Gewerbegebiets umgesetzt worden. Es wurde dort ein Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung entwickelt.

Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens zu berichtigen.

10. „Gigis - 3. Änderung, Beethoven-/Heer-und Hindenburgstraße"

Entwicklung einer Mischbaufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung: WB, rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 0,93 ha

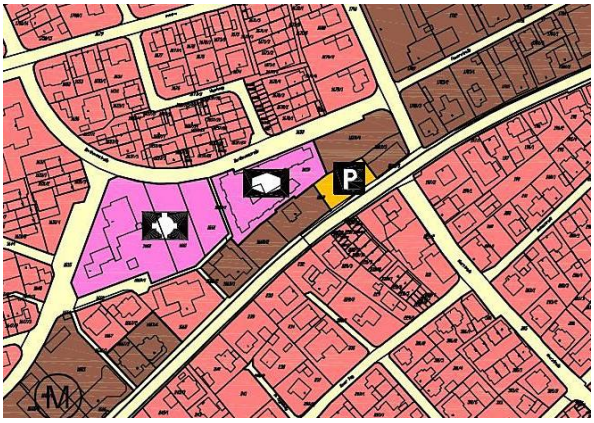


Abbildung 10.1 – Stand FNP 2025

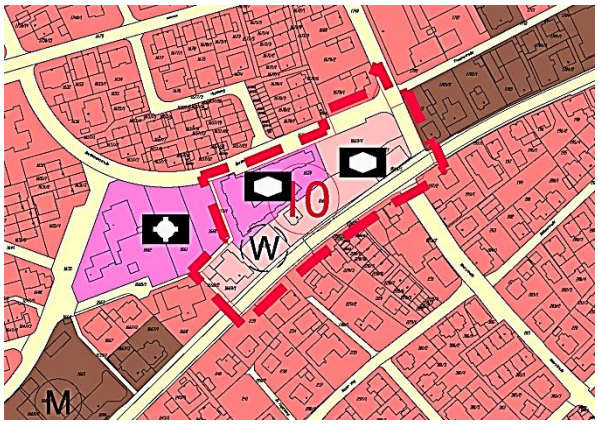


Abbildung 10.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Plangebiet liegt im Innenbereich in günstiger Entfernung zum Ortskern der Gemeinde Murr mit Einkaufsmöglichkeiten in der nach Osten verlaufenden Hindenburgstraße.
- An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden größere Wohngebieten mit einer kleinteiligen überwiegend zweigeschossigen Bebauung an. Im Westen bildet südlich des evangelischen Gemeindezentrums ein fünf-geschossiges Mehrfamilienhaus einen baulichen Akzent in der Nachbarschaft. Im Osten schließen die Ausläufer des Ortszentrums von Murr und im Nordosten ein ehemals gewerblich genutztes Areal (Thürrauch-Areal), für das eine Wohnnutzung entwickelt wurde.
- Für das Plangebiet liegt im Bereich des bestehenden Pflegeheims eine Machbarkeitsstudie für einen Erweiterungsbau vor. Diese ist die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße“ bilden (Büro ARP, Stuttgart vom 21.12.2018).
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gigis“ (1. Änderung), in Kraft getreten am 05.09.1980 und der zweiten Bebauungsplanänderung „Gigis“, in Kraft getreten am14.03.1997.
- Für das Plangebiet ist ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Nach § 4a Abs. 1 S. 1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.
- Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV Steinheim-Murr stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße“ entlang der Hindenburgstraße und im nordöstlichen Bereich (Beethoven-, Heerstraße) „gemischte Bauflächen“ (Bestand) dar. Das bestehende Pflegeheim ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die bestehende öffentliche Parkierung an der Hindenburgstraße als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung „besonderes Wohngebiet“ konnte daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zusammenfassung:

In der Gemeinde Murr besteht ein dringender Bedarf an weiteren Plätzen für Pflegebedürftige sowie barrierefreie Wohnungen für Seniorinnen und Senioren. Die Flächen östlich und südöstlich des bestehenden Pflegeheims werden für die Schaffung von zusätzlichen Pflegeplätzen und altengerechten Wohnungen genutzt. Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens zu berichtigen.

12. „Langes Feld V – Erweiterung 2. BA“

Entwicklung der Gewerblichen Baufläche (G) zu gegliedertem Gebiet mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung: GE, MI, WA und Umsetzung in Abschnitten, Fläche 1,1 ha

Abbildung 12.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 12.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Murr, es grenzt im Osten an ein bestehendes Wohngebiet, im Süden und Westen an das bestehende Gewerbegebiet "Langes Feld V" sowie im Norden an landwirtschaftliche Flächen an.
- Die Gebietsentwicklung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, dabei bildet der westliche Teilbereich den 1. Abschnitt mit ca. 1,3 ha, dieser soll als Gewerbefläche genutzt werden.
- Der östliche Teilbereich bildet den 2. Abschnitt mit ca. 1,1 ha, für diesen ist eine Misch- und Wohnnutzung vorgesehen. Hier müssen insbesondere die artenschutzrechtlichen Aspekte sowie mögliche Lärmimmissionen für das WA sowie für die weiter bestehen bleibende Betriebswohnung der ehem. Gärtnerei berücksichtigt werden. Die Mischnutzung soll einen Übergang zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung er-möglichen, ggf. wird diese auch als eingeschränkte Gewerbefläche umgesetzt.
- Im wirksamen FNP 2025 des GVV Steinheim-Murr ist das gesamte Gebiet als geplante gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der FNP ist für die Fläche des 2. BA entsprechend anzupassen.
- Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren mit Umweltbericht vorgesehen.
- Als Voraussetzung für die Umsetzung der Bauleitplanung werden für das Plangebiet mit städtebaulich-konzeptionellen Überlegungen mögliche bauliche Entwicklungsperspektiven herausgearbeitet, die der Anpassung und Präzisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan dienen.

Zusammenfassung:

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung sowie aus der bestehenden Situation (Erhalt Betriebswohnung ehem. Gärtnereibetrieb, Teich) ergeben sich Vorgaben für die Entwicklung einer städtebaulichen Gesamt-konzeption, die eine Einbeziehung in die Planung erfordern. Der FNP ist im Zuge des Änderungsverfahrens anzupassen.

13. „Dorfweg 16“

Änderung der Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen zu einer Wohnbaufläche (W), Fläche 0,04 ha.

Abbildung 13.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 13.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Grundstück Dorfweg 16 mit der Flst.Nr. 1729/3 befindet sich in einem Wohngebiet in zentraler Lage in der Gemeinde Murr, nördlich des Rathauses und liegt somit in etwa 200 m Entfernung zur Ortsmitte (Rathaus).
- Das Grundstück wurde an private Eigentümer verkauft. Geplant waren der Abbruch des Gebäudes (ehem. Kapelle) und die Errichtung eines Wohnhauses. Da die Kapelle keinen besonderen historischen oder bautypologischen Charakter aufwies, wurde diese nicht als erhaltenswert eingestuft und bereits abgebrochen.
- Die Fläche ist im FNP als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Für das Grundstück ist daher eine Änderung der Flächenausweisung im FNP notwendig. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des GVV Steinheim-Murr weist die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung dem kirchlichen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen aus. Im Zuge der FNP-Änderung soll die Fläche als Wohnbaufläche (W) umgewidmet werden.

Zusammenfassung:

Durch den Verkauf des Grundstücks und der damit verbundenen Nutzungsänderung der Fläche, wird die Anpassung des FNPs von einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche erforderlich. Im Zuge der FNP-Änderung soll die Fläche umgewidmet werden.

4. 2 Sonstige Änderungen

Berichtigungen oder Ergänzungen der FNP-Karte aufgrund erfolgter Veränderungen im Bestand nach der Genehmigung des FNP 2025 ohne Planungsrelevanz zur Aktualisierung der Planzeichnung.

Kurzerläuterung der Änderungen / Berichtigungen in Verbindung mit der Darstellung der Planzeichnung vor und nach der Änderung

Planausschnitte ohne Maßstab, Nummerierung entspricht der Tabelle und Übersichtspläne

5. „Flst. 4113/2"

Korrektur der Darstellung der bestehenden Mischbaufläche (M) zu landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Begründung:
Das im FNP 2025 als bestehende Mischbaufläche dargestellte Grundstück wurde nie als Mischgebiet genutzt sowie baulich nicht genutzt und wird deshalb und aufgrund seiner Lage in der FNP-Änderung an seine tatsächliche Nutzung angepasst, Fläche 0,09 ha.

Abbildung 5.1 – Stand FNP 2025

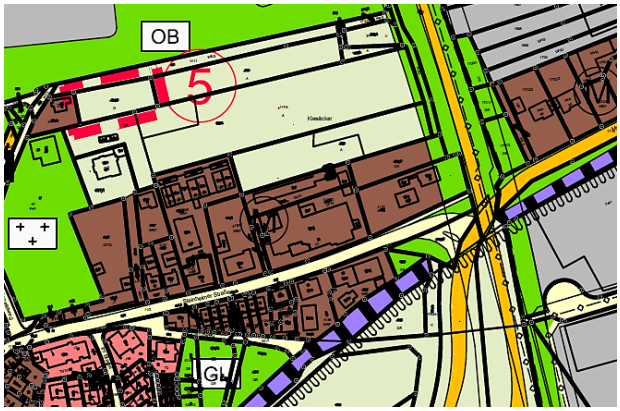


Abbildung 5.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Plangebiet umfasst das Flst. 4113/2 am nordöstlichen Rand der Gemeinde Murr. Die Entfernung zur Ortsmitte (Rathaus) beträgt in etwa 600 m. Die Fläche sowie die umgebenden Flächen werden als landwirtschaftliche bzw. gemeinschaftliche Grünflächen genutzt. Weiter südlich befindet sich ein weiteres Mischgebiet sowie westlich ein Wohngebiet. Im Norden ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen dieses grenzt jedoch nicht direkt an die Fläche.
- Außer dem östlichen Einzelgebäude besteht keine direkt angrenzende Baustruktur.
- Da das Plangebiet nie als Mischgebiet genutzt (unbebaut) wurde, soll im Zuge der FNP-Änderung die Flächenausweisung korrigiert werden.
- Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Steinheim-Murr (Genehmigungsstand: 27.12.2011) ist der Geltungsbereich als bestehende gemischte Baufläche (M) dargestellt, diese soll in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche korrigiert werden.

Zusammenfassung:
Auf dem Grundstück Flst. 4113/2 besteht keine bauliche Nutzung. Der FNP weist eine gemischte Baufläche im Bestand aus. Um das Grundstück an seine tatsächliche Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung) anzupassen soll die Ausweisung im FNP korrigiert werden.

Hinweis: Redaktionelle Änderung der Flächendarstellung Flst. 4111 aufgrund falscher Einfärbung im Lageplan.

11. „Langes Feld VI - 2. und 3. Abschnitt"

Darstellung der geplanten Wohnbaufläche als bestehende Wohnbaufläche, rechtskräftiger BP liegt vor, Fläche 3,3 ha.

Begründung:
Mit dem vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Langes Feld VI - 2. und 3. Abschnitt“ wurde die Aufsiedlung weiter vorangetrieben, sodass die im FNP 2025 als geplante Wohnbaufläche dargestellten Flächen zwischenzeitlich baulich genutzt wurden und deshalb in der FNP-Änderung als Bestand dargestellt werden sollen. Es verbleibt westlich ein Teilbereich als geplante Wohnbaufläche.

Abbildung 11.1 – Stand FNP 2025

Abbildung 11.2 - Änderung

Gründe für die Änderung:

- Das Gesamtgebiet „Langes Feld“ befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Murr. Für das Gebiet wurde bereits seit 1997 auf der Grundlage alternativer Konzepte eine langfristig angelegte Entwicklungskonzeption erarbeitet, die in einzelnen Abschnitten bedarfsgerecht ausgearbeitet und umgesetzt werden kann. Die Baugebietsabschnitte „Langes Feld VI, 1. Abschnitt“ und „Langes Feld VI, 2. Abschnitt“ wurden zügig erschlossen und bebaut. Mit der baulichen Nutzung des Gebiets „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“ wird die Lücke zwischen dem bestehenden Baugebiet südlich des Tannenwegs und der Bebauung nördlich des Holunderwegs (Langes Feld VI, 2. Abschnitt) geschlossen.
- Die Fläche des Plangebiets wurde landwirtschaftlich genutzt.
- Das Plangebiet „Langes Feld VI (2. Abschnitt)“ schließt im Norden unmittelbar an den ersten Erschließungsabschnitt dieses Baugebiets an, grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung westlich des Eichenwegs und wird im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Der 3. Abschnitt grenzt im Norden an den 2. Abschnitt sowie im Osten und Süden an die bestehenden Wohnbauflächen.
- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 (FNP) des GVV Steinheim-Murr ist das Planungsgebiet „Langes Feld VI“ als geplante Wohnbaufläche (W) mit einer Flächengröße von insgesamt 5,3 ha ausgewiesen. Durch die Bebauung der Flächen ist eine Änderung in bestehende Wohnbaufläche notwendig.
- Es liegen rechtskräftige Bebauungspläne "Langes Feld VI, 2. Abschnitt" und "Langes Feld VI, 3. Abschnitt" vor.
- Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich.
- Nach Umsetzung aller Maßnahmen konnten die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstanden sind. Die Anforderungen des § 1a BauGB wurden erfüllt.

Zusammenfassung:
Für die Abschnitte 2 und 3 ist der FNP im Zuge des Änderungsverfahrens von geplanter zu bestehender Wohnbaufläche anzupassen.

5. Plausibilitätsprüfung Gebiet Scheibenäcker, Kleinbottwar-Stadt Steinheim

zum Nachweis des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs für die Teilneuausweisung

5.1. Flächennutzungsplan 2025

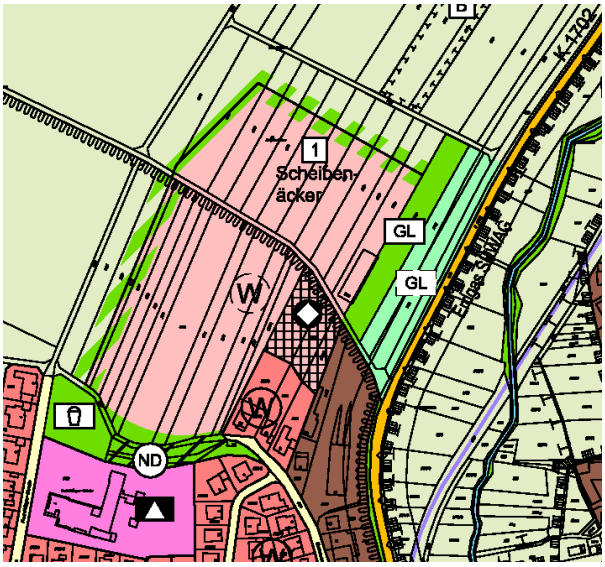
5.1.1 Anlass - Fläche "Scheibenäcker" Kleinbottwar

Das Plangebiet „Scheibenäcker“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Kleinbottwar der Stadt Steinheim a.d. Murr und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,64 ha (aktueller BP-Geltungsbereich), davon ca. 5,4 ha Bruttowohnbauland. Das überwiegend als Acker- und Grünland genutzte Gebiet schließt im Osten an die Kreisstraße K 1702 an und wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die südliche Grenze bildet der als Naturdenkmal geschützte „Hohlweg“ mit anschließender Wohnbebauung und einer Gemeinbedarfsfläche (Sonderschule Paul-Aldinger-Schule).

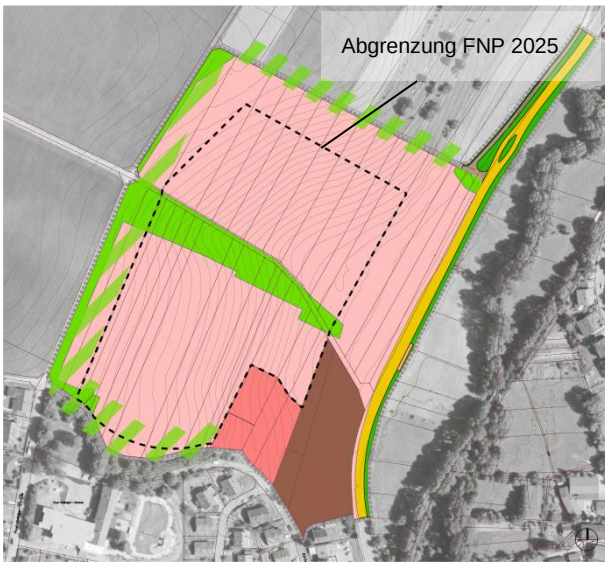
In der Stadt Steinheim besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere als Bauplätzen für den verdichteten Einfamilienhausbau. Für den bestehenden Bedarf, der nicht innerhalb der vorhandenen Ortslage im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, ist daher die Umsetzung des seit 1974 im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaulands im Gewann „Scheibenäcker“ dringend erforderlich. Das Baugebiet „Scheibenäcker“ ist aufgrund seiner Standortfaktoren für Wohnnutzung gut geeignet. Der vorliegende Städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Stadt Steinheim, den zuständigen Fachbehörden, Fachplanern sowie der Bürgerschaft. Entsprechend den Zielsetzungen sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Anteil mit Kettenhäusern in den Hangbereichen sowie von Mehrfamilienhäusern am fast ebenen Gelände am Hangfuß erstellt werden. Das Wohnangebot berücksichtigt die demographische Entwicklung und den allgemein zunehmenden Bedarf an vielfältigen Bau- und Eigentumsformen und bietet Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis hin zu individuellen Ketten- und Einfamilienhäusern, sodass sowohl die Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensphasen, als auch an verschiedene soziale Milieus und Altersgruppen sichergestellt werden kann.

Im Geltungsbereich des Baugebiets „Scheibenäcker“ befinden sich nur wenige Grundstücke im Eigentum der Stadt Steinheim. Für die Umsetzung ist daher eine Baulandumlegung erforderlich.

Die Ausdehnung des Gebietsumgriffs nach Norden und Osten basiert auf einer wirtschaftlich tragfähigen Gebietsentwicklung (s. auch Ergebnisbericht Wirtschaftlichkeitsabschätzung zur Entwicklung des Wohngebietes „Scheibenäcker“ im Stadtteil Kleinbottwar, erstellt durch die STEG, Stuttgart, den 15.11.2012) und städtebaulichen Gründen. Die ebenen Bereiche am Hangfuß lassen eine Ausdehnung des Baugebiets an die Kreisstraße K1702 für einen größeren Anteil an Geschoßwohnungsbau sinnvoll erscheinen. Auf diese Weise wird eine Orientierung und Anbindung des neuen Baugebiets an den Ort erreicht und eine Insellage des Wohngebiets vermieden.



Geltungsbereich, Ausschnitt rechtskräftiger FNP 2025, o.M., ca. 3,8 ha brutto geplante Wohnbaufläche



Lageplan Flächenaufteilung (Vereinfachte Darstellung, Stand: 26.02.2020), FPZ o.M., ca. 5,4 ha brutto Wohnbaufläche = rosa Fläche

Gegenüber der Flächenabgrenzung im rechtskräftigen FNP 2025 ergibt sich eine Änderung des Geltungsbereichs. Die neue geplante Wohnbaufläche (= rosa Fläche) beträgt neu ca. 5,4 ha und erhöht sich um ca. 1,6 ha bezogen auf 3,8 ha.

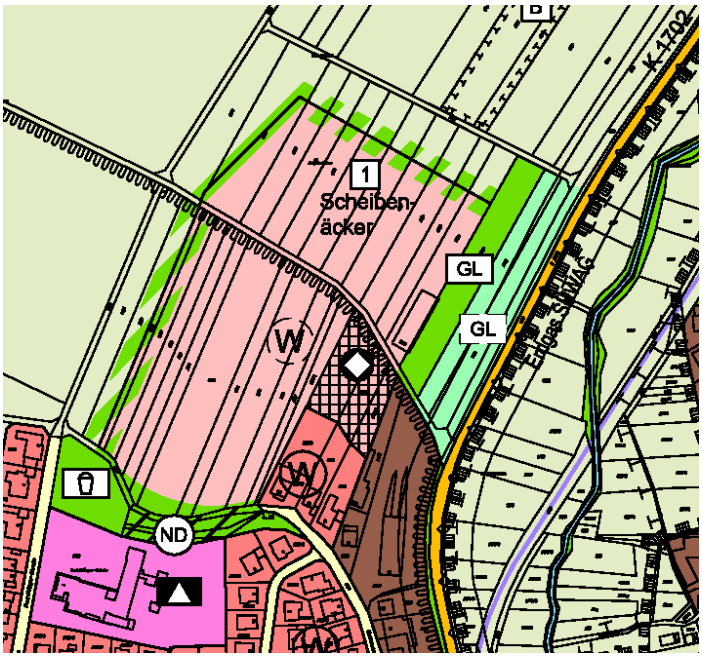
Da der Bebauungsplan in Bezug auf die Abgrenzung des Wohnbaulands nicht vollständig aus dem rechtskräftigen FNP 2025 entwickelt ist, wird die Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP 2025 wurde am 09.05.2019 in der öffentlichen Sitzung des GVV Steinheim – Murr gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum FNP-Änderungsverfahren wird durchgeführt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP 2025 soll im Herbst 2020 gefasst werden.

5.1.2 Flächenverfügbarkeit im Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Steinheim – Murr, genehmigt am 27.12.2011, verbleiben für die Stadt Steinheim nur 2 Gebiete "Schafäcker IV" in Höpfigheim sowie das Gebiet "Scheibenäcker" in Kleinbottwar als geplante Wohnbauflächen. Beide Gebiete weisen ähnliche Entwicklungsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen auf. Das Gebiet "Schafäcker IV" soll jedoch eher als Reservefläche für spätere Generationen betrachtet werden und wird daher mit einem sehr langfristigen Planungshorizont betrachtet.
Die bauliche Entwicklung des Wohngebiets „Scheibenäcker“ basiert auf der Eingliederungsvereinbarung von Kleinbottwar mit der Stadt Steinheim aus dem Jahr 1974.
Im FNP 2005 war eine Gesamtentwicklungsfläche von ca. 3,0 ha dargestellt, untergliedert in eine Wohnbaufläche mit einer gemischten Baufläche (zusammen ca. 1,5 ha) sowie eine gewerbliche Baufläche (ca. 1,5 ha). Die Umsetzung der relativ kleinen gemischten und gewerblichen Bauflächen an diesem Standort wird im FNP 2025 nicht weiterverfolgt, da der ursprünglich erkennbare Bedarf hierfür nicht mehr besteht. Unter Erhaltung eines bestehenden, ca. 40 m breiten Grünstreifens mit dichter Vegetation parallel zu K 1702 (als Abstandsfläche zum Wohngebiet / Abschirmung gegen Straße) wurde die bisher geplante bauliche Entwicklung an diesem Standort als Wohnbaufläche im FNP 2025 weitergeführt.
Von den im Rahmen der Umweltprüfung untersuchten alternativen Entwicklungsflächen für Wohnen im Ortsteil Kleinbottwar wurde in der Abwägung das Gebiet „Scheibenäcker“ eindeutig bevorzugt.

Der Fokus hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung lag jedoch in den vergangenen Jahren schwerpunktmäßig auf der Innenentwicklung und der Aufsiedelung bereits bestehender Gebiete. Die Umsetzung des geplanten Wohngebiets „Scheibenäcker“ wurde daher fortwährend zurückgestellt.



Ausschnitt FNP 2025 mit Wohnbaufläche „Scheibenäcker“, (Stand: 12.01.2012), Flächengröße Wohnbauland ca. 3,8 ha

Die nun zur Umsetzung des Gebiets eingeleitete Entwicklung erfolgt somit aus dem rechtskräftigen FNP 2025, lediglich der Gebietsumgriff hat sich aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen vergrößert. Für das Baugebiet "Scheibenäcker" in topografisch ausgeprägter Hanglage wurden umfassende städtebauliche Vorüberlegungen durchgeführt, um durch eine Gesamtbetrachtung grundsätzliche Entscheidungssicherheit für die Baugebietserschließung und mögliche Baustrukturen zu erreichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass nur unter Einbeziehung aller Grundstücke nördlich und südlich des mittig verlaufenden Feldwegs eine unter städtebaulichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Wohngebiets möglich ist. Dies wird im Ergebnisbericht der Wirtschaftlichkeitsabschätzung zur Entwicklung des Wohngebiets „Scheibenäcker“ durch die STEG (Stand 15.11.2012) ebenfalls belegt.

Nach Vorgabe des Regionalplans wird für neu zu erschließende Wohngebiete in der Stadt Steinheim eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha definiert.

Mit der Fortschreibung des rechtskräftigen FNP 2025 wurde die geplante bauliche Entwicklung als reine Wohnbaufläche (Größe ca. 3,8 ha) weitergeführt, da der ursprüngliche Bedarf einer gewerblichen Entwicklung nicht mehr vorhanden war. Die als Grünland ausgewiesenen Bereiche zur K 1702 mit der Zweckbestimmung Gartenland standen als Bauland nicht zur Verfügung, die Stadt Steinheim hatte mit der Größe der Wohnbaufläche ihr Entwicklungspotenzial entsprechend den Vorgaben aus dem Regionalplan für eine Gemeinde, die auf Eigenentwicklung begrenzt ist, ausgeschöpft.

Auch im Rahmen der Umweltprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen für Wohnen im Ortsteil Kleinbottwar untersucht. In der Abwägung wurde das Gebiet „Scheibenäcker“ aufgrund seiner kommunalpolitischen Bedeutung eindeutig bevorzugt. Die Abwägung ist Bestandteil des FNP-Verfahrens und das Ergebnis somit Grundlage für den Bebauungsplan. Mit dem Baugebiet soll die Siedlungsentwicklung nordwestlich des Ortskerns von Kleinbottwar fortgesetzt werden.

Die Bedeutung des neuen Wohngebiets „Scheibenäcker“ wird in der städtebaulichen Analyse und Planung des **iST^{30}** (integriertes Städtebauliches Stadtentwicklungskonzept Steinheim 2030, Juli 2014, ZOLL Architekten u. Stadtplaner) bestätigt. Unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Arrondierungspotenziale wird auf die bedarfsgerechte Ausweisung der neuen Wohnbaufläche „Scheibenäcker“ verwiesen.
Ebenfalls geht aus dem Gutachten zur Demografischen Entwicklung im **iST^{30}** hervor, dass die Stadt sich strategisch als Wohnstandort positionieren sollte, um auch mit dem Ziel "Bestandserhaltung" des Gemeinderats übereinzustimmen.

Zusätzlich zeigt die repräsentative Bürgerbefragung, welche in diesem Zuge durchgeführt wurde, dass hinsichtlich der Lebensqualität in Steinheim eine sehr hohe Zufriedenheit unter den Bürgern herrscht, insbesondere unter "Familien" und "Kindern" sowie "Senioren". Damit wird der o.g. prognostizierte Bedarf für die „nachwachsenden“ Generationen insbesondere in Steinheim unterstrichen.

5.2. Strukturdaten - Bevölkerungsentwicklung in Steinheim

Insgesamt erfuhr die Stadt Steinheim in den letzten Jahrzehnten eine überwiegend positive Entwicklung. Durch ihre Lage mit Nähe zu Ludwigsburg und Stuttgart verzeichnete die Stadt, parallel zum Einwohnerzuwachs, eine erhöhte, stetige Nachfrage nach Wohnbauland und ist ein attraktiver Standort für Eigenheimgründer. Grund hierfür ist die angespannte Immobilienmarktentwicklung der letzten Jahre in den Städten.

Betrachtet man die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 2001, ist die fast durchgängig positiven Geburtensaldo für die positive Bevölkerungsentwicklung in Steinheim an der Murr verantwortlich. Zusätzlich sind die Wanderungsbewegungen überwiegend positiv, auch wenn diese für die Stadt Steinheim eine untergeordnete Rolle spielen, aufgrund der Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung (siehe Abbildung).

Bevölkerungsbilanz seit 2001 nach Geschlecht - Stadt Steinheim an der Murr

Bevölkerungsbilanz seit 2001 nach Geschlecht
Stadt Steinheim an der Murr (Kreis Ludwigsburg)

Jahr[1)]	Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)		Wanderungssaldo		Bevölkerungszu- bzw.-abnahme[2)]		Bevölkerung am 31.12.[3)]	
	insgesamt	männlich	insgesamt	männlich	insgesamt	männlich	insgesamt	männlich
2001	+26	+12	+74	+65	+100	+77	11.252	5.565
2002	+30	+7	+62	+34	+92	+41	11.344	5.606
2003	+6	+23	+8	−9	+14	+14	11.358	5.620
2004	+31	+13	+295	+152	+326	+165	11.684	5.785
2005	+19	+13	−67	−23	−48	−10	11.636	5.775
2006	+17	+22	+188	+81	+205	+103	11.841	5.878
2007	+37	+14	+84	+22	+121	+36	11.962	5.914
2008	+24	+8	+25	+15	+49	+23	12.012	5.937
2009	+12	+7	−13	+28	−1	+35	12.011	5.972
2010	+8	−3	+20	−17	+28	−20	12.039	5.952
2011	+5	+6	−25	−13	−20	−7	11.939	5.852
2012	+11	+6	−20	+1	−9	+7	11.937	5.861
2013	+25	+10	+152	+100	+177	+110	12.114	5.971
2014	−11	–	−17	+23	−28	+23	12.086	5.994
2015	+22	+11	+110	+68	+132	+79	12.219	6.073
2016	−26	−17	−31	−41	−57	−58	12.162	6.015
2017	+17	+13	+6	−12	+23	+1	12.190	6.021
2018	+1	+5	+29	+14	+30	+19	12.220	6.040

1) 2014-2018: Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an Zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.
2) Ohne bestandsrelevante Korrekturen.
3) Fortschreibung des Bevölkerungsstandes bis 2010 Basis VZ'87, ab 2011 Basis Zensus 2011. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2011 und 2010 nur eingeschränkt aussagekräftig.
Datenquelle: Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Bevölkerungsfortschreibung, Wanderungsstatistik.

Tabelle: Bevölkerungsstand 2001 bis 2018, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ausgangspunkt für die regionale Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist der Bevölkerungsstand in den Kommunen zum 31. Dezember 2017. Der Vorausrechnungszeitraum erstreckt sich bis 2035.

Betrachtet man die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für Steinheim ab 2018 ist eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen (siehe nachstehende Abbildung). Da die Stadt Steinheim eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ist (gem. Regionalplan) wurden dabei die Wanderungsbewegungen nicht mit betrachtet.

Jahr	Insgesamt
2017[1)]	12.190
2018	12.188
2019	12.179
2020	12.171
2021	12.150
2022	12.135
2023	12.114
2024	12.089
2025	12.064
2026	12.037
2027	12.010
2028	11.988
2029	11.962
2030	11.939
2031	11.916
2032	11.899
2033	11.883
2034	11.864
2035	11.853

Jahr insgesamt ohne Wanderung

Tabelle: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 ohne Wanderungen - Stadt Steinheim an der Murr, (1) 2017: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der Modellrechnung der regionalisier-ten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017. Methodenbeschreibung.

Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abweichend von der „Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 Stadt Steinheim" beträgt der derzeitige Bevölkerungsstand (Februar 2020, Quelle: Stadt Steinheim) 12.220 Einwohner und liegt somit bereits ca. 49 Einwohner über der Zahl, die in der Vorausrechnung ermittelt wurde und zeigt damit eine weiterhin positive Entwicklung.

Hinzu kommt der Bedarf, der sich derzeit, aber auch längerfristig, aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen in Folge der starken Migrationsbewegung nach Europa, insbesondere nach Deutschland ergibt. Diesbezüglich muss zukünftig mit einem überproportionalen, in der Raumplanung bisher noch nicht abschließend quantifizierbaren Bevölkerungszuwachs insbesondere in den Ballungs- und Verdichtungsräumen gerechnet werden. Zusätzlich spielen demografische und Haushaltsveränderungen hinsichtlich der Belegungsdichte eine entscheidende Rolle bei den Wohnraumbedarfen.

Insbesondere bei der Betrachtung der sich verändernden Haushaltszahlen mit der Belegungsdichte wird durch die abnehmende Belegungsdichte für Steinheim ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen erforderlich (s. Ansatz 1).

Zusätzlich ist die Veränderung des demographischen Wandels zu berücksichtigten. Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen hat Steinheim einen deutlich höheren Anteil an jüngeren Menschen, welche innerhalb der nächsten 15 Jahren zu Haushaltsgründern werden und den Wohnraum der von den älteren Haushaltsaufgebenden deutlich überstiegen wird (s. Ansatz 2). Somit ergibt sich für die Stadt ein deutlicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.

5.3. Innenentwicklung / Nachverdichtung

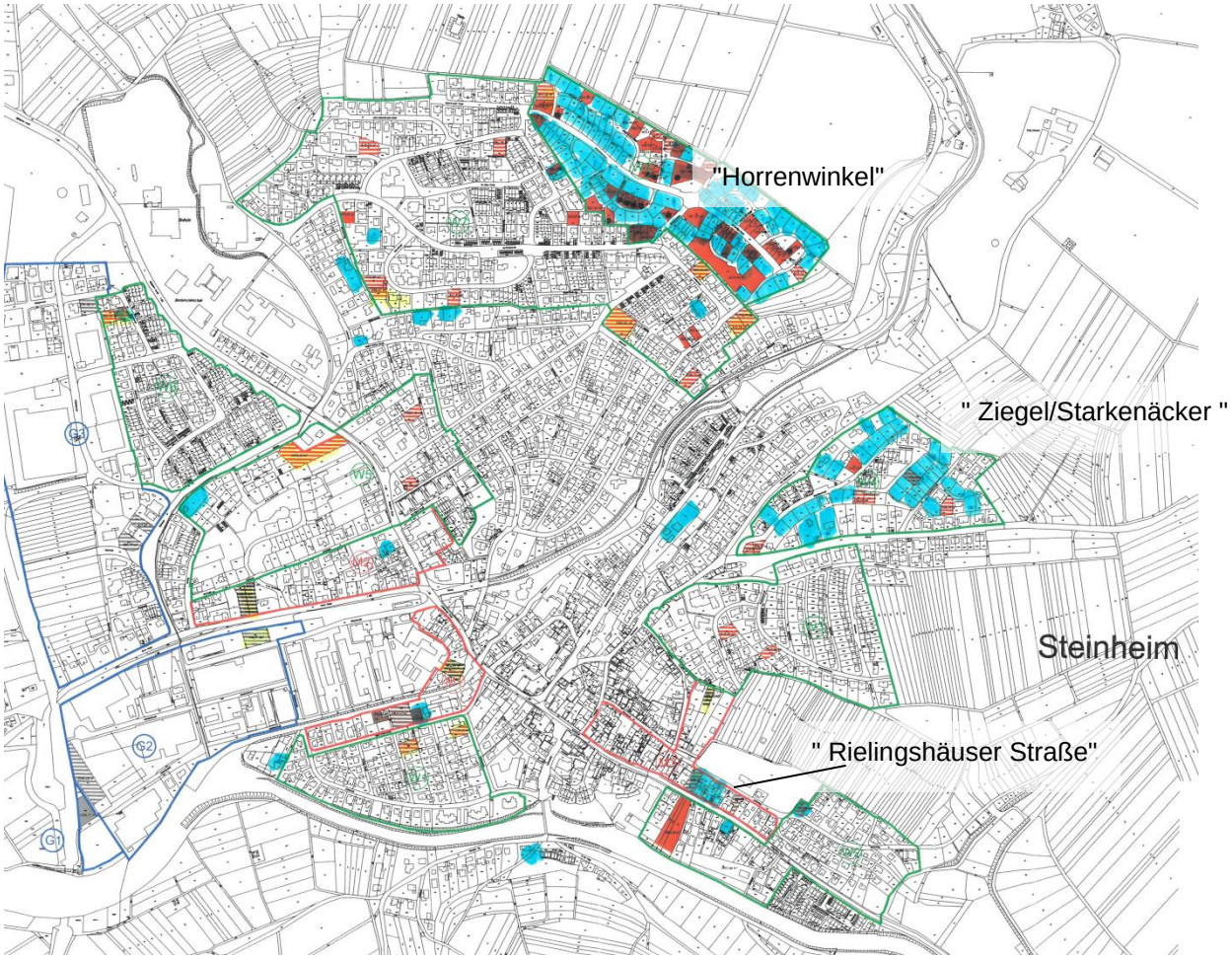
In Steinheim wird seit vielen Jahren die Siedlungsentwicklung grundsätzlich so gestaltet, dass ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt wird und eine Ausweitung der bestehenden Siedlungsfläche nach außen hin erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt. Daher wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet Baulücken geschlossen bzw. Bauplätze im Innenbereich einer Neubebauung zugeführt, sodass zum derzeitigen Zeitpunkt keine kommunalen Baulücken vorhanden sind.

Um der stetigen, über die Innenentwicklungspotenziale hinausgehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden, wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch zusätzliche Wohnbauflächen entwickelt. Gelungene Entwicklungen von Wohnbauflächen bzw. Aufsiedlungen in bereits bestehenden Wohngebieten sind die drei Baugebiete „Horrenwinkel", "Ziegel/Starkenäcker" in der Kernstadt Steinheim und „Schafäcker I-III" in Höpfigheim. Die Gebiete sind nahezu vollständig bebaut worden.

Wie hoch die Nachfrage ist, zeigen auch kleinere Nachverdichtungen im Innenbereich, wie die zweireihige Reihenhausbebauung in der Rielingshäuser Straße (L1126). Diese schließt direkt an die sehr stark durch Schwerlastverkehr befahrene Marktstraße (L1126 - Haupterschließung durch historischen Ortskern) in Steinheim an. Trotz der sehr hohen Lärmbelastung und geringen Grundstücksgröße mit Freibereichen zur lärmbelasteten Straße, waren alle Grundstücke binnen kürzester Zeit verkauft.

Ähnlich verlief es an der Riedstraße mit ebenfalls Reihenhausbebauung und dem Gebiet Hölderlinstraße mit Geschosswohnungsbau. In beiden Gebieten war die Nachfrage dementsprechend hoch, dass die Grundstücke nicht lange verfügbar waren.

Problematisch bei der Innenentwicklung, die üblicherweise größtenteils durch die Schließung von Baulücken geschieht, ist die Tatsache, dass dies auf einer freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer basiert. Städte und Gemeinden können hier sicherlich durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, ist nur mit sehr hohem, insbesondere juristischem Aufwand umsetzbar und daher in kleineren Städten nicht praktikabel.



Ausschnitt Baulückenkataster
Übersichtsplan-Stadt Steinheim - blau = bebaute Baulücken seit letzter FNP-Änderung

Selbst wenn nur ein Eigentümer beteiligt ist, wie im angedachten Baugebiet „Nördlich der Murrer Straße" am südwestlichen Stadteingang von Steinheim, ist nicht garantiert, dass eine Wohnbauflächenentwicklung realisiert werden kann. Hier war die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche, welche momentan gewerblich genutzt wird, als großes Flächenpotential für Wohnungsbau vorgesehen. Trotz mehrerer Verhandlungen und Gesprächen mit dem Eigentümer war letztendlich keine Verkaufsbereitschaft vorhanden. Auch die bereits entwickelten Planungskonzepte und möglichen Bauabschnitte stießen auf Ablehnung seitens des Eigentümers und führte damit zum Scheitern des Projekts.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen führt die Stadt Steinheim an der Murr nach wie vor weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung durch. Mit dem Ziel einer Nachverdichtung in der Fläche wird in verschiedenen Gebieten mit Hilfe neuer Bebauungspläne versucht, durch eine Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche das Bauland noch optimaler zu nutzen. Zusätzlich wird mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, wie aktuell mit dem Sanierungsgebiet „IV Stadtmitte", der Anreiz geboten, nicht mehr oder nur unzureichend genutzte Gebäude oder Flächen wieder zu aktivieren oder umzunutzen.

Da in Steinheim in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten die Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet wie beschrieben stark vorangetrieben wurde, konnten in den letzten 9 Jahren (seit letzter FNP-Änderung mit Baulückenkataster) viele Baulücken geschlossen werden. Die verbliebenen, unterschiedlich dimensionierten Baulücken befinden sich alle in privatem Eigentum. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die anhaltende hohe Baulandnachfrage trotz aller Bemühungen nicht mehr im Innenbereich abgedeckt werden kann.

Aus diesen Gründen und da keine weiteren großflächigen Entwicklungsalternativen mehr vorhanden sind, fiel die Entscheidung des Gemeinderates, das im Flächennutzungsplan seit Jahrzehnten als geplantes Wohnbaugebiet verzeichnete Areal „Scheibenäcker" zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

5.3.1 Strategien zur Aktivierung bestehender Bauflächenpotentiale

Zur Aktivierung bestehender Bauflächenpotentiale wird dabei die Strategie verfolgt, neue Bauflächen zurückhaltend und in kleineren Bauabschnitten in verbindliche Bauleitpläne überzuführen, um die Voraussetzungen zur Bebauung von Restflächen im Bestand zu verbessern.

Für größere unbebaute Flächen im Bestand, für Neuordnungs- und Sanierungsgebiete sowie für Brachflächen sollen Entwicklungskonzepte erstellt werden, um die Möglichkeiten einer baulichen Nutzung /Umnutzung oder einer Nachverdichtung planerisch vorzubereiten und Interesse zu wecken.

Mit diesen Strategien konnten bereits erfolgreich viele Baulücken geschlossen werden. Grundlage für die Aktivierung bestehender Bauflächenpotentiale sind die im Zuge der Fortschreibung des FNP 2025 (wird im Zuge der laufenden FNP-Änderung fortgeschrieben) grundstücksbezogenen Erhebungen des Baulückenkatasters in Verbindung mit der guten Ortskenntnis der örtlichen Verwaltung.

So werden die Grundstücksverkäufe (auch private) im Gebiet Scheibenäcker nur noch mit einem Baugebot veräußert. Dieses wird über Städtebauliche Verträge mit dem Grundstückskauf abgeschlossen. Damit soll für die Entwicklung von "Scheibenäcker" vermieden werden, dass Grundstücke für die nächsten Generationen gekauft und unbebaut bleiben.

Der Zeitraum des Baugebots beläuft sich auf insgesamt 8 Jahre (Fertigstellung) und kann einmalig um weitere 2 Jahre verlängert werden. Sollte in diesem Zeitraum dem Baugebot nicht nachgekommen worden sein, erlangt die Stadt die Möglichkeit, die Fläche zu erwerben.

5.3.2 Standortalternativen innerhalb der Stadt Steinheim an der Murr

Die Vorhabenbeschreibung zum Gesamtgebiet „Scheibenäcker" zeigt die Merkmale und das städtebauliche Konzept des zukünftigen Standortes. Bei der Auswahl dieses Gebietes spielten insbesondere die Kriterien Flächenausweisung im FNP, Bebaubarkeit und Entwicklungspotenzial eine Rolle. Nachstehend ist dargelegt, aus welchen Gründen das Baugebiet „Scheibenäcker" ausgewählt wurde.

Betrachtet man die oben aufgeführten Punkte, ergibt sich für die Stadt Steinheim ein deutlicher und dringender Bedarf an Wohnbaufläche in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Aufgrund dieses unverändert gegebenen Bedarfs und der im Stadtgebiet bereits weit fortgeschrittenen Innenentwicklung ist die Planung und Erschließung eines zusammenhängenden Wohnbaugebietes im Außenbereich notwendig und politisch gewollt. Ein genereller Verzicht auf neue Wohnbauflächen im Außenbereich stellt keinesfalls eine gangbare Alternative dar und würde jede weitere Entwicklung lähmen, wenn nicht sogar verhindern. Dem tatsächlichen Bedarf nach Wohnbauflächen und damit der Daseinsfürsorge für die Stadt Steinheim könnte ohne die Umsetzung des Baugebiets „Scheibenäcker“ nicht entsprochen werden.

Im Zuge der 1. Änderung des rechtskräftigen FNP wurden nach dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019 weitere mögliche Potentiale für Wohnbauflächen analysiert mit dem Ergebnis, dass aus naturräumlichen, ökologischen und erschließungstechnischen Gründen sowie eigentumsbedingt keine Flächen mit den erforderlichen bedarfsgerechten Größen in vertretbaren Zeiträumen zu entwickeln sind.

Insofern sind keine technischen Planungsalternativen erkennbar, die im Vergleich zur geänderten Gebietsabgrenzung des Wohnbaulands in Scheibenäcker zumutbar sind und die sich konfliktfrei aus hierarchisch übergeordneten Planungen entwickeln.

5.4. Berechnungsmethoden für den Wohnbauflächenbedarf

5.4.1 Berechnungsansatz nach Verband Region/RP Stuttgart

Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses (Annahme 15 Jahre) durch die Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung i.d.R. mit 0,3 % Wachstum p.a. des Planungszeitraums (z.B. 15 Jahre).

Einwohnerzahl: 12.220 EW (Basis Stand 4. Quartal 2019)

$$\frac{EW \times 0{,}3 \times 15\ Jahre}{100} = EZ1 \qquad \frac{12.220 \times 0{,}3 \times 15\ Jahre}{100} = \frac{54.990}{100} \qquad \mathbf{EZ1 = 549{,}9}$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung **(EZ2)** im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes). Da Steinheim ein Kleinzentrum (PS 2.3.4 (Z), beschränkt auf Eigenentwicklung darstellt, dürfen keine Wanderungsbewegungen berücksichtigt werden.

prognostizierte Einwohnerzahl (ohne Wanderbewegung) im Zieljahr der Planung 2034
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung
……
= *Prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2)*

11.864 EW (prognostizierte EZ im Zieljahr der Planung in 15 Jahren 2034)
- 12.220 EW (EZ zum Zeitpunkt der Planaufstellung)
……
= - 356 Prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2)

Ermittlung des **Belegungsdichterückgangs** und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch **Addition von EZ1 und EZ2 zu EZ** und Ermittlung des Flächenwertes für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde.

Annahme der Orientierungswerte sind 55 EW/ha (Kleinzentrum 2.3.0.8 (Z) - Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum).

Die Berechnung des **relativen** zusätzlichen **Flächenbedarfs** kann danach wie folgt vorgenommen werden:

549,9 EZ1 + (-356 EZ2) = 193,9 EZ

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ= EZ1 + EZ2)
…….. = ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Jeweiliger Bruttomindestdichtewert
in (EW/ha)

193,9 EZ
…… = **3,53 ha** Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
55 EW/ha (Kleinzentrum -Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung)

Die Berechnung des **relativen** zusätzlichen **Flächenbedarfs** ergibt ein
Plus an 3,53 ha Wohnbaufläche.

Die Ermittlung des **absoluten** zusätzlichen **Flächenbedarfs** erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotentiale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotentiale in der Gemeinde:

- noch nicht überplante oder noch nicht bebaute Flächenpotentiale ausgewiesener Wohnbauflächen im FNP
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im ungeplanten Innenbereich.

Daraus ergibt sich:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotentiale = Bedarf an Wohnbaufläche absolut

Überprüfung der derzeit vorhandenen **Baulücken** und geplante/noch nicht umgesetzte Flächen aus FNP (Schafäcker IV-Höpfigheim 4,2 ha, Scheibenäcker-Kleinbottwar 3,8 ha) und B-Plänen im Stadtgebiet Steinheim.
Die aktuellen Angaben zu den bestehenden Baulücken in Steinheim wurden geprüft. Derzeit sind ca. 3,4 ha Wohnbauflächen sowie 0,4 ha gemischte Bauflächen als Baulücken vorhanden. Von den 0,4 ha gemischten Bauflächen werden 50 % zu den Wohnbauflächen hinzuaddiert:

ca. 3,4 ha + ca. 0,4 ha (50 %) = ca. 3,6 ha Wohnbauflächen (Baulücken)

Anhand der Aussagen aus der Fachtagung Verband Region "Ermittlung und Begründung der Wohnbauflächenbedarfe" am 26.07.2017 wird davon ausgegangen, dass von den privaten Baulücken nur **ca. 30 %** aktiviert werden können, da die restlichen Flächen/Grundstücke für nächste Generationen zurück gehalten werden.
D.h. von den 3,6 ha werden nur 30 % als Annahme von den Flächenpotentialen einberechnet, weil die restlichen Flächen zeitnah nicht zur Verfügung stehen.

3,6 ha x 30 % = 1,08 ha

Der **absolute Bedarf** errechnet wie wie folgt:

3,53 ha Wohnbaufläche (relativ)
– (1,08 ha Flächenpotentiale Baulücken + 8,0 ha Flächenreserve geplante W-Flächen aus FNP)
= - 5,55 Bedarf an Wohnbaufläche absolut

Daraus resultiert vorerst ein absoluter Flächenbedarf **von ca. -5,55** ha Wohnbauflächen.

Unter Berücksichtigung der beiden derzeit im FNP als geplante Wohnbauflächen (Scheibenäcker und Schafäcker IV) ausgewiesenen Gebiete mit insgesamt 8 ha würde nach diesem Berechnungsansatz ein Minus-Bedarf von **-5,55 ha** entstehen.

Die Fläche "Scheibenäcker" im Ortsteil Kleinbottwar befindet sich bereits in Planung (Entwurfs Offenlage BP, Artenschutzmaßnahmen und Umlegungsverfahren laufen). Die vergrößerte Flächenausweisung von einer vorherigen Wohnbaufläche mit ca. 3,8 ha auf auf 5,4 ha, ergibt eine tatsächliche Neuausweisung an Wohnbaufläche von ca. 1,6 ha. Nach der Entwicklung der Fläche Scheibenäcker im Ortsteil Kleinbottwar, welche gerade im vollen Gange ist, bleibt tatsächlich nur noch eine Flächenreserve für Wohnbau in Steinheim (Schafäcker IV in Höpfigheim).

Daher wird die Fläche von 3,8 ha für "Scheibenäcker", welche bereits im FNP ausgewiesen war, in der Flächenermittlung von den Flächenreserven abgezogen. Somit würde ein Minus-Bedarf von -5,55 ha + 3,80 ha = ca. -1,75 ha entstehen.

Der absolute zusätzliche Flächenbedarf ergibt demnach einen **Bedarf von ca. -1,75** ha Wohnbauflächen.

5.4.2 Alternative Prognoseberechnung der Einwohnerentwicklung

***Ansatz 1:* WE und Wohndichte**

Wohnbauflächenbedarf nach dem Regionalplan Stuttgart:
Insgesamt wird in Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.0.5 (Z) und PS 2.4.2 (Z) als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind neben diesen Orientierungswerten auch die Vorgaben und Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit einzubeziehen.

Steinheim (Kleinzentrum mit Eigenentwicklung im Verdichtungsraum):
Zuwachs 1,0 % je 5 Jahre zur Zahl der WE im Ausgangsjahr auf pauschalierte 5 Jahres-Zeiträume

Basis: Wohnungen gesamt 2018: 5.416 WE

WE x 0,01 (1%) x 3 (15 Jahre FNP Zeitraum / 5 Jahres-Anstieg um 1 %) = Zuwachs WE

Zielzahl für 15 Jahre: 162,48 WE (ohne Zinseszinsrechnung)

Belegungsdichte: 2,3 EW/WE (Stand: 2018)

Einwohnergleichwert: 162,48 WE x 2,3 EW/WE = 373,7 EW

Bruttowohndichtewert für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung: 55 EW/ha (nach PS 2.4.0.8)

373,7 EW / 55 EW/ha = 6,8 ha
Flächenbedarf: ca. 6,8 ha (**ohne** Anrechnung von Flächenreserve!)

Flächenbedarf mit Anrechnung von Flächenreserve

6,8 ha Flächenbedarf - Flächenreserven (1,08 ha Baulücken + 4,2 ha gepl. W-Fläche "Schafäcker IV") = 1,52 ha

Flächenbedarf: ca. 1,52 ha (**mit** Anrechnung von Flächenreserve!)

Die Belegungsdichte (Personen/Wohneinheit) in Steinheim ist tendenziell sinkend, in den letzten Jahren ist diese bereits von 2,4 auf 2,3 gesunken. Auch im Vergleich mit dem Land ist diese Entwicklung deutlich abzulesen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in BW liegt derzeit bei 2,1 EW/WE. Daher lässt sich für die nächsten Jahre ein noch weiter steigender Wohnflächenbedarf aus dem Berechnungsansatz ableiten.

***Ansatz 2:* Altersbaumstruktur** (Stand 31.12.2018)

Die Entwicklung des Altersstrukturbaums im Betrachtungszeitraum der nächsten 15 Jahre (FNP-Zeitraum) zeigt grundsätzlich in den Altersgruppen der haushaltabgebenden Altersklasse (70-85 Jahren) und der haushaltgründenden Altersklasse (10-25 Jahren) ein Delta von + 642 Einwohnern, d.h. der Anteil der jungen Bevölkerung ist relativ hoch im Vergleich zur älteren Bevölkerung . Daraus ergibt sich mit der Teilung durch den Bruttowohndichtewert für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung 55 EW/ha (PS 2.4.0.8) ein zusätzlicher **Wohnbauflächenbedarf von ca. 11,7 ha** (ohne Anrechnung von Flächenreserven).

Altersbaumstruktur Stand 31.12.2018 (s. Diagramm):
Anzahl Personen 10 - 25 Jahre: 2.121 EW (Haushaltsgründer)
Anzahl Personen 70 - 85 Jahre: 1.479 EW (Haushaltsaufgeber)

2.121 EW (Haushaltsgründer) - 1.479 EW (Haushaltsaufgeber) = 642 EW

Delta von + 642 Personen (Haushaltsgründer)
Bruttowohndichtewert für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung: 55 EW/ha (nach PS 2.4.0.8)

642 EW / 55 EW/ha = 11,7 ha Flächenbedarf (ohne Abzug Flächenreserve!)

Flächenbedarf: ca. 11,7 ha (**ohne** Anrechnung von Flächenreserve!)

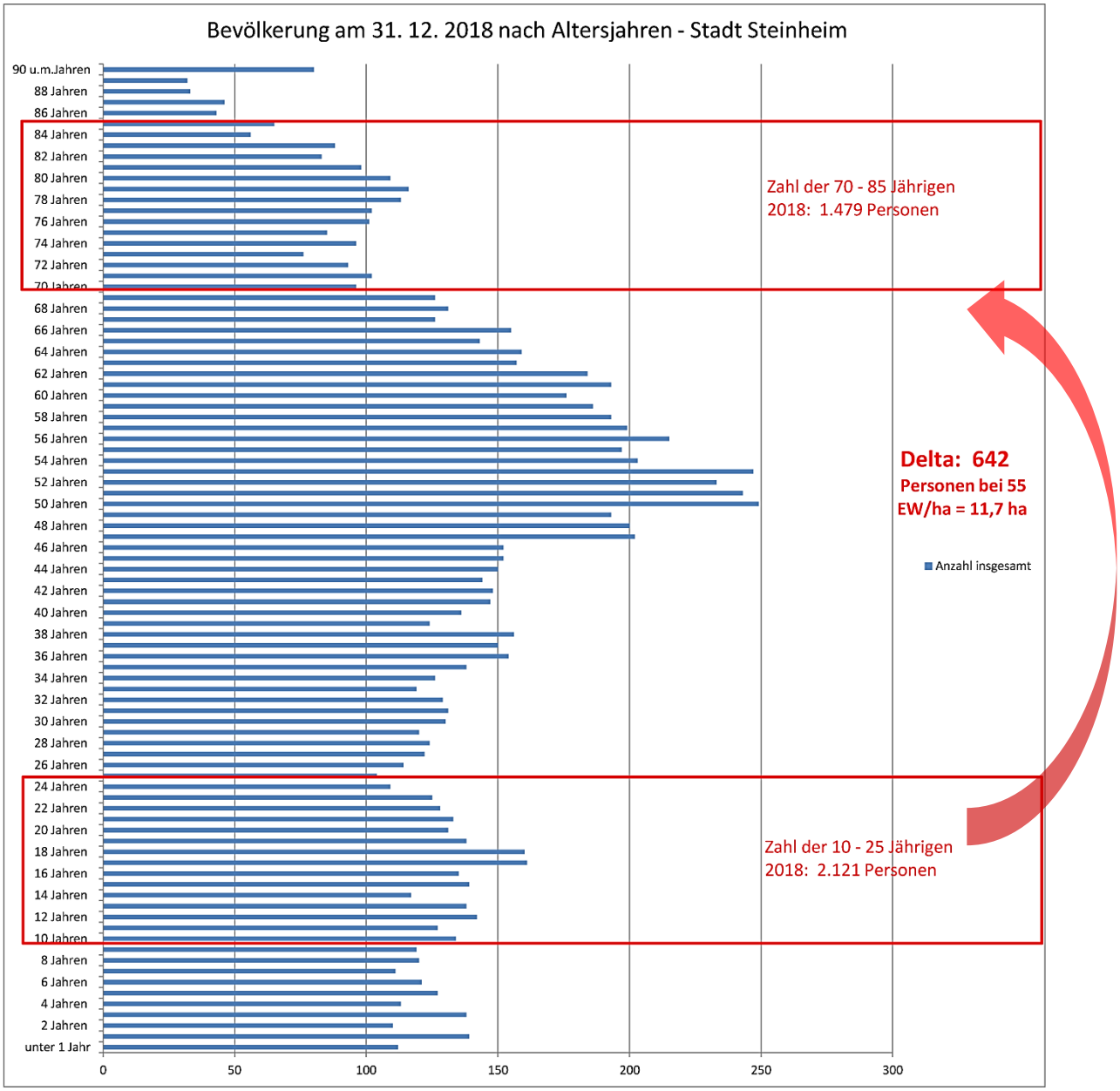


Diagramm: Altersstrukturbaum nach Altersjahren, Stand 31.12.2018, eigene Darstellung, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Flächenbedarf mit Anrechnung von Flächenreserve

11,7 ha Flächenbedarf - Flächenreserven (1,08 ha Baulücken + 4,2 ha gepl. W-Fläche "Schafäcker IV") = 6,42 ha

Flächenbedarf: ca. 6,42 ha (**mit** Anrechnung von Flächenreserve!)

5.4.3 Fazit Neuausweisung von 1,6 ha Wohnbaufläche

Die beiden alternativen Berechnungsansätze zeigen einen, wenn auch sehr unterschiedlich hohen Bedarf an neuer Wohnbaufläche. Zu berücksichtigen dabei ist jedoch, dass Ansatz 1 in den nächsten Jahren einen erhöhten Bedarf aufweisen wird, wenn die Wohndichte weiter sinkt. Ansatz 2 bildet bereits jetzt einen Entwicklungshorizont (Betrachtungszeitraum) von 15 Jahren ab und liegt dadurch deutlich höher.
Wird der Mittelwert aus beiden ermittelt Flächenbedarfen (Ansatz 1 und 2) errechnet, so entsteht ein Flächenbedarf an Wohnbauflächen von ca. + 3,97 ha.

(1,52 ha (Ansatz1) + 6,42 ha (Ansatz2)) / 2 = 3,97 ha zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.
Mit der Neudarstellung von 1,6 ha Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 liegt die Flächendarstellung deutlich unter dem ermittelten Flächenbedarf (3,97 ha Mittelwert) Die Stadt Steinheim ist sich dieser Verantwortung bewusst und bemüht sich weiterhin um eine konsequente Innenentwicklung. Die moderate neue Flächendarstellung entspricht der Zielsetzung der Stadt.

5.5. Lokale Besonderheiten

Um den tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen ausreichend einschätzen zu können, sind auch örtliche und regionale Besonderheiten sowie regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächen-entwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen.

Die Stadt Steinheim an der Murr zeichnet sich durch ihre Lage im Verdichtungsraum sowie die Nähe zu den umliegenden Zentren Stuttgart und Ludwigsburg aus. Die gute Anbindung mit Nähe zur Bundesautobahn A 81 sowie dem übrigen Straßennetz (L1126, L1100, L1150) in die Zentren und andere wichtige Ziele in der Region Stuttgart sind in kurzer Zeit erreichbar. Das sind klare Standortfaktoren, die es begünstigen, dem extrem angespannten Immobilienmarktsituation in den Oberzentren etwas außerhalb zu entkommen. Die Anbindung durch die S-Bahn in Marbach und Erdmannhausen (Linie S4: Backnang - Kirchberg (M) - Erdmannhausen - Marbach (N) - Benningen - Freiberg - Ludwigsburg - Kornwestheim - Zuffenhausen - Stuttgart) sowie die ÖPNV-Anbindung (Busanbindung, laut Regionalplan ist hochwertiger Busverkehr möglich) tragen ebenfalls zu einer guten Standortgunst bei. Durch den Ausbau der Taktung der Bus- und der S-Bahn-Verbindungen könnte die Anbindung in der Region zusätzlich verbessert werden und führt damit zu einer weiteren Attraktivität des Standorts.
Damit liegen für Steinheim durchaus Besonderheiten vor, die auch zu einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf führen.

Der demografische Wandel ist in Steinheim noch nicht so ausgeprägt wie in anderen Kommunen. Bisher überwiegt der Anteil junger Menschen gegenüber den älteren Bevölkerungsgruppen, daher kann auch ohne Wanderungsbewegung ein deutlicher Wohnraumbedarf abgeleitet werden.
Der Regionalplan enthält die Trassenfreihaltung der stillgelegten Schienenstrecke „Bottwartalbahn“ Marbach-Beilstein und den Vorschlag zum Wiederaufbau der Strecke. Das Gebiet Scheibenäcker liegt in direkter Nähe zur der Trasse und könnte im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke direkt bedient werden (s. "Übersichtskarte: Schienennetz in der Region Stuttgart" im Regionalplan).
Zusätzlich führt eine überregional bedeutsame Radverkehrsverbindung zu weiteren zentralen Orten direkt am Gebiet "Scheibenäcker" entlang (s. "Übersichtskarte: Regionalbedeutsame Radverkehrsverbindungen" im Regionalplan).

Die landschaftlich attraktive Wohnlage und die hohe Standortgunst zu den Zentren verstärken - wie bereits beschrieben - den Bedarf zusätzlich.

Luftbild Entfernung Autobahn- und S-bahnanschluss, Quelle: GoogleMaps

5.6. Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses

Ziel des Bebauungsplanes „Scheibenäcker“ ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen in der Stadt Steinheim.
Mit der Gebietsentwicklung „Scheibenäcker“ und dem damit verbundenen Gesamtkonzept (vielfältige Wohnformen) wird einem zunehmenden Bedarf nach verschiedenen Wohnformen im Verdichtungsraum der Region Stuttgart entsprochen.

Die Stadt Steinheim selbst ist bestrebt, ihrer Bevölkerung langfristig innenstadtnahe Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur nicht nur in der Stadt, sondern letztlich auch innerhalb der Region Stuttgart geleistet. Ein grundlegender Faktor dabei ist die Nähe zu Ludwigsburg und Stuttgart sowie die Nähe zur Autobahn und der S-Bahn in Marbach (ca. 10 min Busfahrt von Steinheim nach Marbach).

Die eher unwirtschaftliche Situation der bisher vorgesehenen Wohnbaufläche im FNP wird durch die Planung und Gebietserweiterung verbessert. Zugleich kann so direkt an die bestehende Bebauung angeknüpft und die derzeitige Ortsrandbebauung sinnvoll ergänzt werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass auch infrastrukturell z.B. Kindergartenplätze im Zuge der Gebietsentwicklung geschaffen werden können. Daran besteht ein öffentliches Interesse der Steinheimer Bevölkerung.

5.7. Fazit

Zwingende Gründe, die das Projekt rechtfertigen, bestehen dann, wenn es einen gesicherten Bedarf an dem geplanten Projekt gibt. Vor allem angesichts der oben dargelegten Bevölkerungsentwicklung verbunden mit dem deutlichen Bedarf zur Schaffung von Wohnraum und der politisch gewollten Gebietsentwicklung aus der lange vorgesehenen Flächenentwicklung aus dem FNP ist dies im Fall des Baugebietes „Scheibenäcker" gegeben. Die zusätzliche Ausweisung von ca. 1,6 ha Wohnbaufläche stellt dabei eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung des Gebietes dar, welche auch wirtschaftlich vertretbar ist.

Insofern bestehen also zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an einer Realisierung des geplanten Bebauungsplans „Scheibenäcker“ im Stadtteil Kleinbottwar.

Die Erweiterung der Wohnbaufläche bzw. des Gebietes wurde bereits früh im Verfahren in Abstimmungsterminen mit verschiedene Fachbehörden (RP, Verband Region, LRA) erläutert und festgelegt.

Anhang

Anhang 1: Gebietsübersicht (Pläne 1-3)

Anhang 2: Hinweis archäologische Denkmalpflege

Anhang 3: HQ100 und HQ-Extrem und Überschwemmungsgebiete, Retentionsbecken (Quelle LUBW, Stand Juni 2020)