Gemeinde Oberstenfeld

Landkreis Ludwigsburg

Flächennutzungsplanänderung

„Bottwarwiesen“

Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: 10.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung 1
2 Änderungsgebiet 2
2.1 Lage, Größe und Abgrenzung 2
2.2 Bestand und Umgebung 3
3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen 4
3.1 Regionalplan 4
3.2 Bebauungspläne 4
4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 5
4.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 5
5 Umweltbelange 6
5.1 Umweltbericht 6
5.2 Hochwasser und Starkregen 6
6 Vorläufige Planungsdaten 7

1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich des Änderungsgebietes soll der Bebauungsplan „Bottwarwiesen aufgestellt werden. Der Bebauungsplan „Bottwarwiesen“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz und eines Umweltbericht nach § 2a BauGB sind erforderlich und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den wirtschaftlich starken Regionen Stuttgart und Heilbronn führt auch in der Gemeinde Oberstenfeld zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen und den Geschosswohnungsbau.

Als Grundlage für die Entwicklung des Areals wurde im Jahre 2021 ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit mehreren Planungsbüros durchgeführt.
Den weiteren Planungen liegt der überarbeitete Siegerentwurf des Büros ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR - aus Stuttgart zu Grunde.

Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen – insbesondere in einem 1. Bauabschnitt - auch Flächen für Gewerbe, Dienstleitungen, Versorgung und Gemeinbedarf entstehen. Aufgrund ihrer Größe, ihrer zentralen Lage sowie ihrer industrie- und gemeindegeschichtlichen Bedeutung kommt den künftigen Bottwarwiesen eine herausragende Rolle in der Gemeindeentwicklung zu. Gleichzeitig leistet die Planung des Gebietes Bottwarwiesen einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der bestehenden regionalen Wohnraumbedarfe – insbesondere auch im Segment Geschosswohnen.

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Ortszentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen und nicht zuletzt eine steigende Wohnraumnachfrage, erfordern die Steuerung dieser Veränderungsprozesse im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Nutzungen widersprechen teilweise den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Um die Entwicklung der o.g. Zielvorstellung des Bebauungsplans in diesem Bereich umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig (§ 8 Abs. 3 BauGB).

2 Änderungsgebiet

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, im unmittelbaren nordöstlichen Anschluss an den historischen Ortskern von Oberstenfeld. Die hier bestehenden Angebote in Bezug auf Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen sind vom Plangebiet aus auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

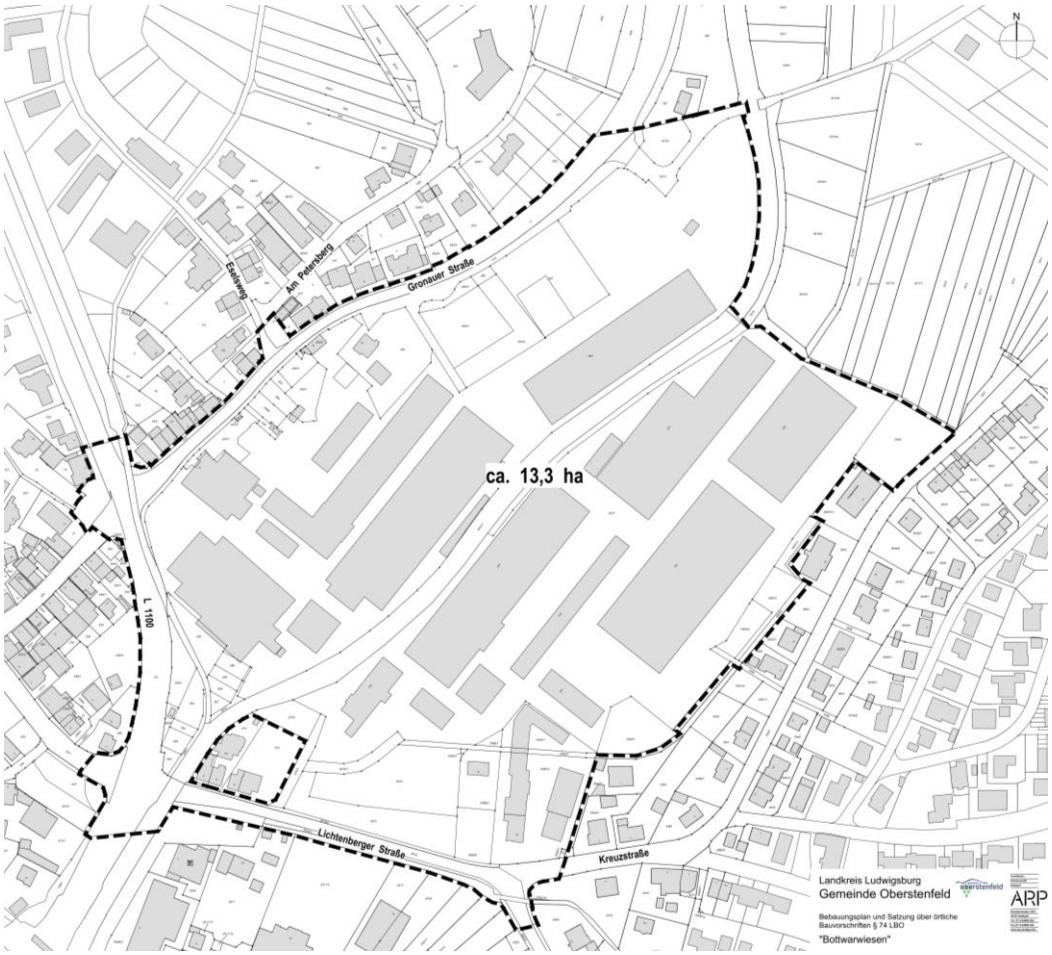


Abbildung 1: Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung „Bottwarwiesen“

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Nordwesten: durch bestehende Wohnbebauung entlang der Gronauer Straße,
- im Westen und Süden: durch bestehende Wohnbebauung des historischen Ortskerns sowie Gewerbeflächen entlang der Lichtenberger Straße,
- im Südosten: durch vorhandene Wohnbebauung entlang der Kreuzstraße
- im Nordosten: durch landwirtschaftliche Flächen.

In das Plangebiet einbezogen sind Teile der Landesstraße L 1100, der Gronauer Straße sowie der Lichtenberger Straße und der Kreuzstraße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 13,3 ha und ist im Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung vom 10.07.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

2.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde Oberstenfeld und ist über die angrenzenden Bestandsstraßen (L1100, Gronauer Straße, Lichtenberger Straße und Kreuzstraße) sehr gut an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.



Abbildung 2: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de Abruf am 25.06.2025

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine dichte, gewerblich genutzte Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl von großmaßstäblichen Hallen und Gebäudekomplexen sowie den zugehörigen Nebenanlagen. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um das ehemalige Industrie- bzw. Gewerbeareal der Firma Werzalit mit klarer Abgrenzung zu den umliegenden (Wohn-) Quartieren. Aufgrund einer fehlenden öffentlichen Durchwegung und der dichten, großmaßstäblichen, gewerblich genutzte Baustruktur, bildet das Areal einen Fremdkörper im Gemeindegebiet und stellt eine Barriere zwischen den bestehenden Siedlungsflächen nordwestlich und südöstliche der Bottwar, die baulich eingeengt in einem Teilabschnitt innerhalb des Plangebietes verläuft, dar. Die Plangebietsfläche weist entlang der Bottwar einen teils älteren Baumbestand und in kleinen Teilbereichen in den Randbereichen eine ruderale Vegetation sowie eine Gehölzsukzession auf.

In der näheren baulichen Umgebung besteht eine heterogene Bebauungsstruktur.

- Westlich: Dichte, teils historisch gewachsene Wohnbebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur
- Südwestlich: Weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbauten
- Südöstlich: Weitläufige Wohnsiedlungen in offener Bauweise
- Nordöstlich: Teils intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009, ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.
Die Gronauer Straße, die L 1100 sowie die Lichtenberger Straße sind jeweils als Straßen für den regionalen Verkehr ausgewiesen. Am westlichen Geltungsbereich, entlang der L 1100, wird innerhalb des Plangebiets eine Trasse zur Sicherung des Schienenverkehrs dargestellt.

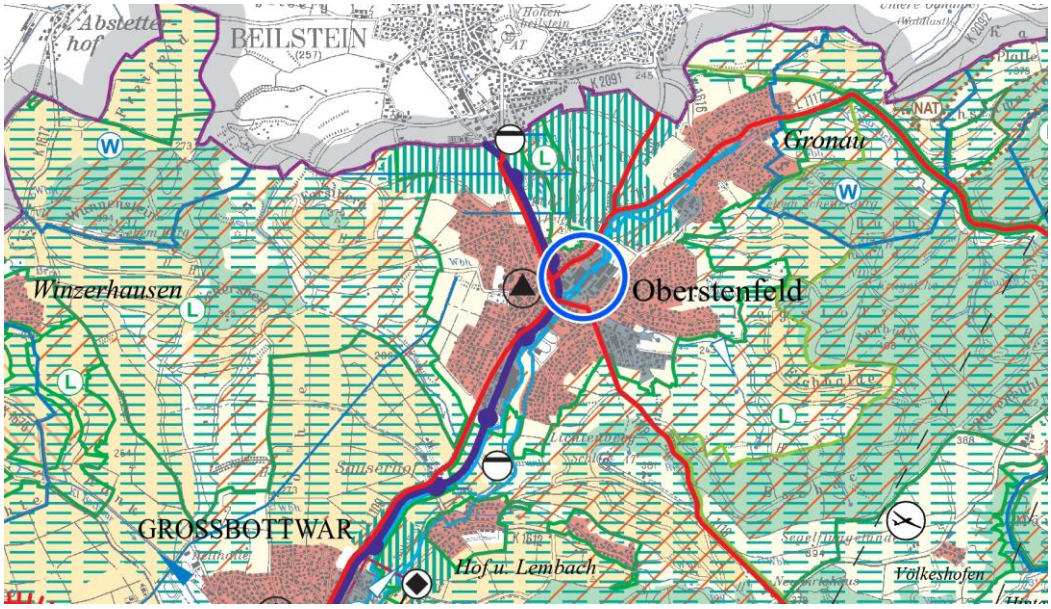


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt überwiegend der qualifizierte Bebauungsplan „Gronauer Straße-Hochwiesen-Kreuzweg“, rechtsverbindlich seit 29.06.1970. Dieser setzt im zentralen Bereich ein Industriegebiet und in den Randbereichen ein Mischgebiet fest. Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Industriegebiet an der Gronauer Straße“, rechtsverbindlich seit 22.05.1964, dieser setzt entlang der Gronauer Straße ein Industriegebiet sowie Erschließungsflächen fest. Der darüber liegende qualifizierte Bebauungsplan „Industriegebiet an der Gronauer Straße – Änderung“ überplant teilweise den vorgenannten Bebauungsplan. Er differenziert die Art der baulichen Nutzung in ein Gewerbegebiet entlang der Gronauer Straße und ein Industriegebiet im zentralen Bereich. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ebenfalls der qualifizierte Bebauungsplan „Gronauer Straße-Hochwiesen-Kreuzstraße – Änderung“ mit der Festsetzung von besonderen Begrünungsvorschriften. Entlang der Kreuzstraße liegt der Bebauungsplan Bottwarwiesen teilweise im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kreuzweg“, rechtsverbindlich seit 16.03.1965. Dieser setzt entlang der Kreuzstraße ein allgemeines Wohngebiet fest.

Teilweise befindet sich der Geltungsbereich des Plangebiets noch innerhalb der folgenden unqualifizierten Baulinienpläne:

- „Baulinie am Vicinal Weg Nr. 5“ mit Genehmigung vom 30.05.1925
- „Gronauer Straße“ mit Genehmigung vom 26.04.1956
- „Baulinie an der Eisenbahnstraße“ mit Genehmigung vom 27.09.1954
- „Ziegelstraße“ mit Genehmigung vom 21.02.1956
- „Baulinie an der alten Gronauer Straße“ mit Genehmigung vom 20.10.1937

Die Baulinienpläne sind nicht mit heutigen Baugrenzen gleichzusetzen und keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne des BauGB.

Die bisher geltenden Bebauungspläne werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Bottwarwiesen ersetzt.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan 1997-2010 (FNP) der Gemeinde Oberstenfeld stellt im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bottwarwiesen gewerbliche Baufläche dar. Die Straßenflächen der L 1100 sind als Empfehlung für innerörtliche Grünzüge festgelegt. Im Randbereich entlang der Gronauer Straße sowie der Lichtenberger Straße werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. Innerhalb der Flächen an der Gronauer Straße sind Bereiche für den Denkmalschutz verzeichnet. Es handelt sich hierbei um vor- und frühgeschichtliche Fundstellen und Kulturdenkmale sowie archäologische Denkmale des Mittelalters (Bodendenkmale) sowie ein Bau- und Kunstdenkmal gemäß § 12/28 DSchG.

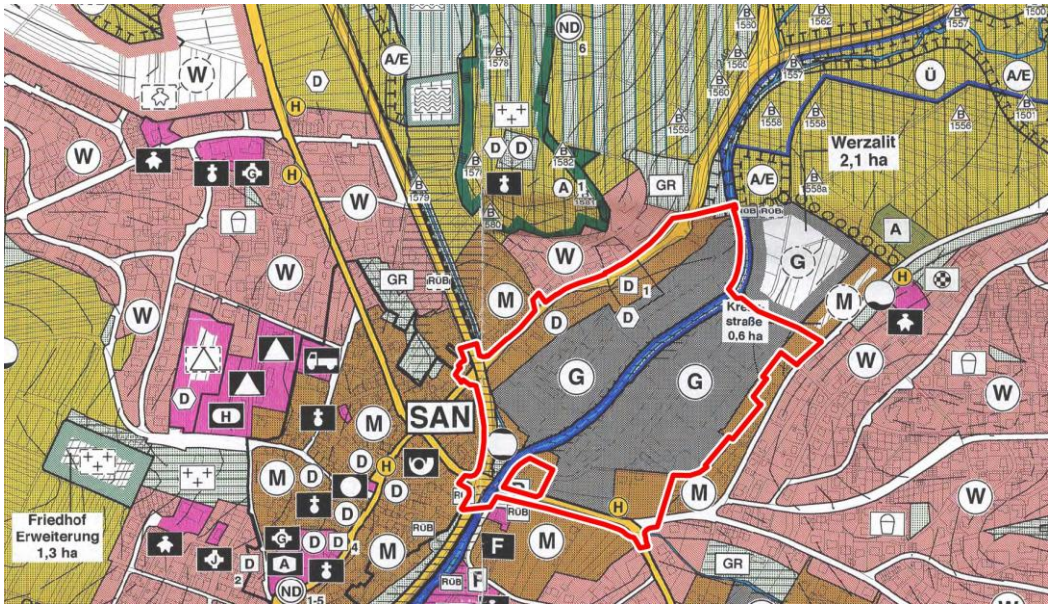


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1997-2010 Gemeinde Oberstenfeld

Der Bereich entlang der Bottwar ist als Fläche für landschaftliche Grünzüge und ortsnahe Freihalteflächen gekennzeichnet. Im Kreuzungsbereich L 1100/ Lichtenberger Straße befindet sich zudem noch eine Kennzeichnung für eine Gas-Übergabestation und im Einmündungsbereich der Lichtenberger Straße in die Kreuzstraße für die für eine Bushaltestelle.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (u.a. Sondergebiet, Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet) erfolgt nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Damit steht die Planung nicht im Einklang mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5 Umweltbelange

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung „Bottwarwiesen“ wird auf den zum Bebauungsplan „Bottwarwiesen“ noch zu erstellenden Umweltbericht sowie die ebenfalls erstellten bzw. noch zu erstellenden Fachgutachten verwiesen.

Diese gelten auch für die vorliegende FNP-Änderung.

5.1 Umweltbericht

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Bottwarwiesen“ ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ein Umweltbericht und der dazugehörige Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt.

Dieser gilt auch für die FNP-Änderung.

5.2 Hochwasser und Starkregen

Hochwasser
Die Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRHP) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserbelange als abwägungsrelevante Leitlinie) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind insbesondere die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten HQ 100 Gebiets der Bottwar und des Söhlbachs. Um die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu untersuchen wurden wasserwirtschaftliche Untersuchungen durchgeführt. Es wird auf den Erläuterungsbericht zu wasserwirtschaftlichen Untersuchungen zum geplanten Entwicklungsgebiet Bottwarwiesen in Oberstenfeld, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart vom 15.05.2025 hingewiesen.

Starkregen
Um den Risiken bei Starkregen im Baugebiet Bottwarwiesen zu begegnen, sind verschiedene Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geplant:

- Öffentliche Grünflächen als Schutz/ Puffer innerhalb des Baugebiets
  Innerhalb des Baugebiets dienen die öffentlichen Grünflächen als wichtige Elemente für den Schutz vor Starkregen. Diese Grünflächen sind so gestaltet,

dass sie große Mengen an Regenwasser aufnehmen und zwischenspeichern können.

- Topografische Ableitung des Regenwassers
  Die topografische Gestaltung des Baugebiets und damit auch der Erschließung ist so geplant, dass eine schadfreie Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist. Das Gelände ist so angelegt, dass das Regenwasser von den höher gelegenen Bereichen über die Grünflächen und Straßenflächen kontrolliert in Richtung Bottwar fließt, wo es an mehreren Stellen gedrosselt in die Bottwar eingeleitet wird.

6 Vorläufige Planungsdaten

Gesamtfläche Flächennutzungsplanänderung ca. 13,30 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Oberstenfeld,

Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 10.07.2025