

# Flächennutzungsplan 2035

Welche Rolle spielt die Wirtschaft?

## Regionaler Gewerbeschwerpunkt „Hungerberg“

Bürgerdialog 17.02./25.02.2021

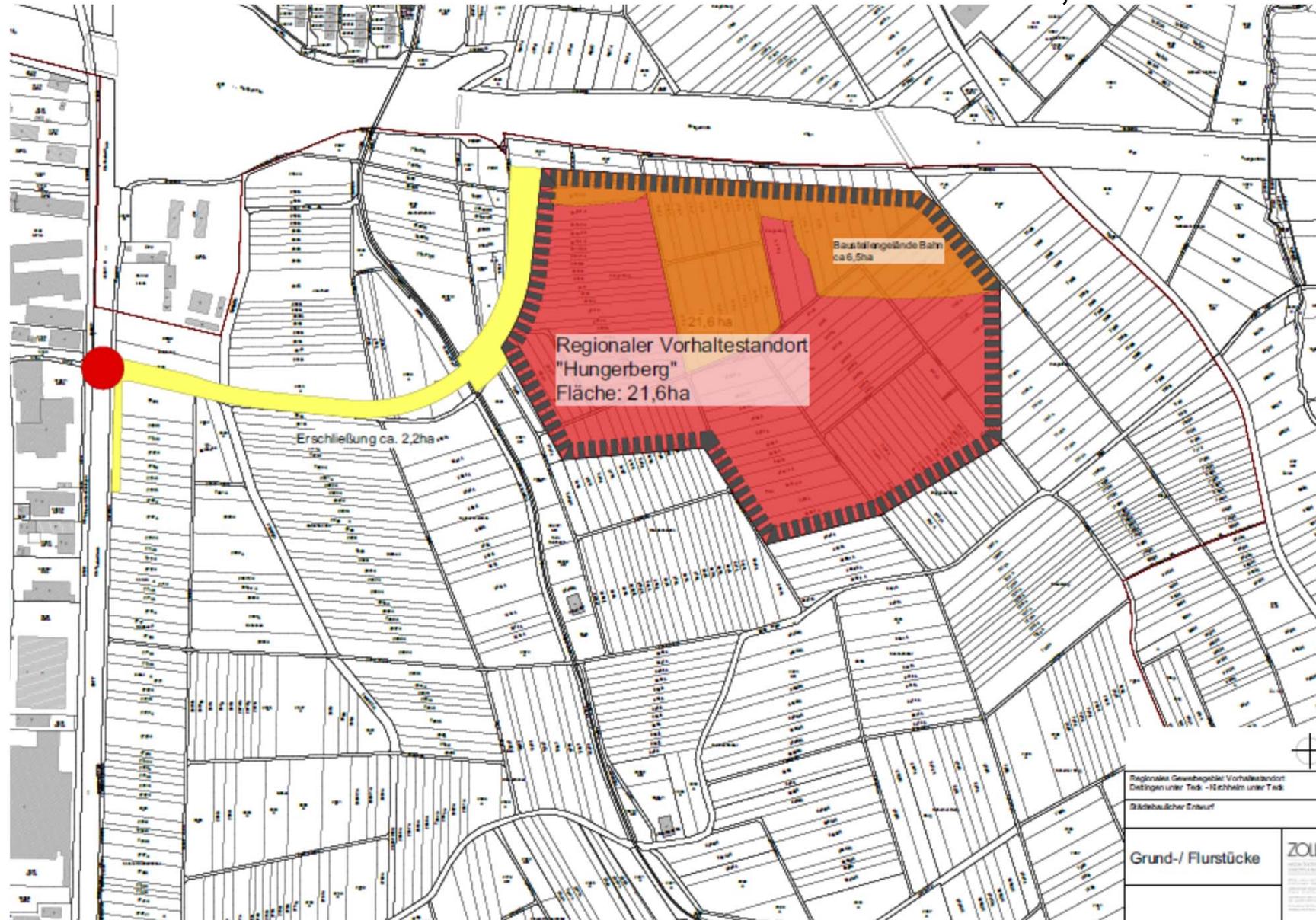
# Redaktioneller Hinweis zur Präsentation:

Am 10.05.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen, die im Flächennutzungsplanverfahren angemeldete Fläche D-09-Hungerberg mit 42 ha (Fläche aus dieser Präsentation) auf 21,6 ha zu reduzieren. Die Fläche im Flächennutzungsplanverfahren wird damit an die Projektgröße und einer möglichen Bebauungsplanabgrenzung angepasst. Die

Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim – Dettingen – Notzingen wird am 27.07.2021 über diesen Antrag der Gemeinde Dettingen entscheiden.

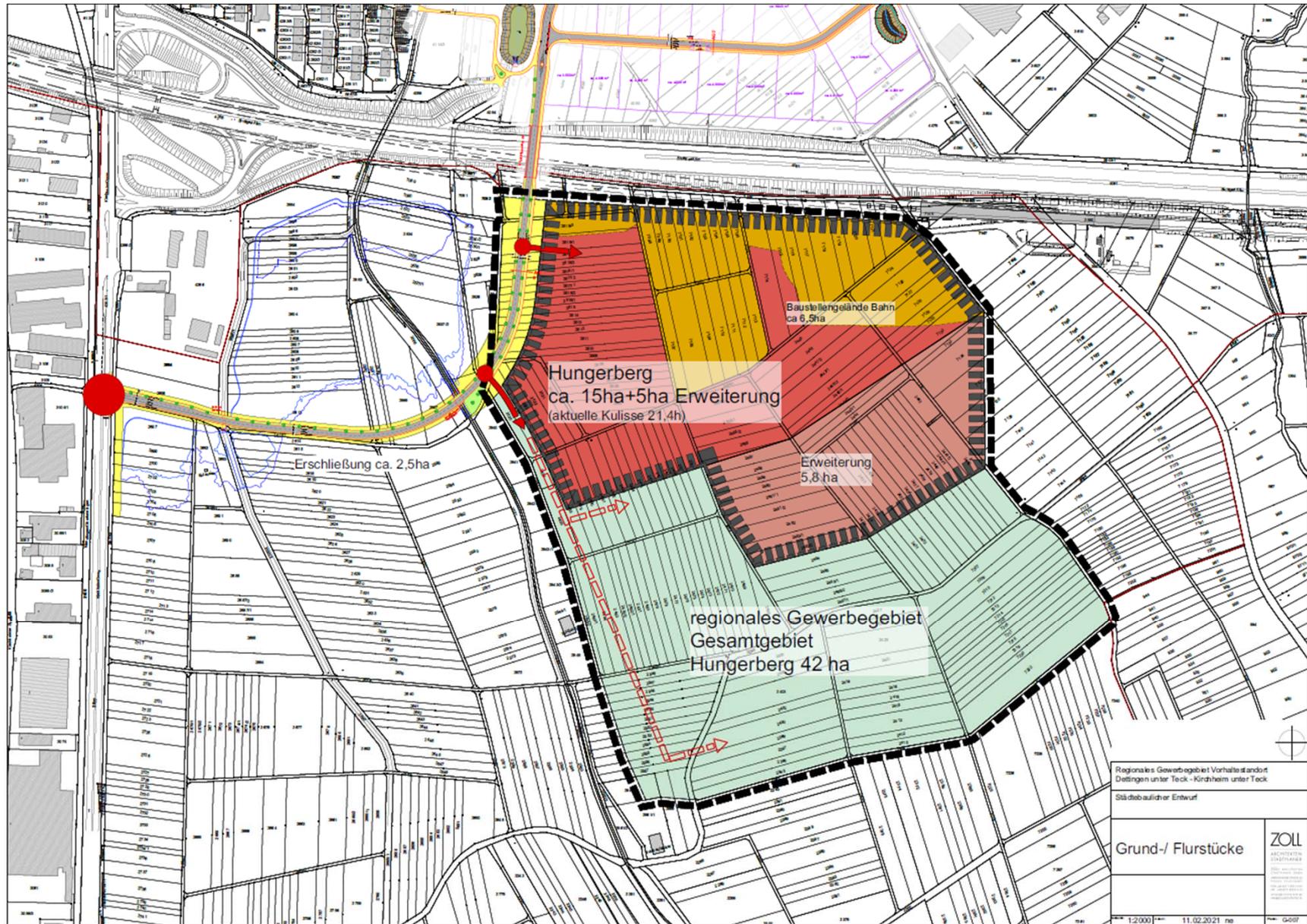
Die neue Planabgrenzung gemäß des o.g. Beschlusses finden Sie auf der nächsten Folie und ist Grundlage für alle weiteren Schritte.

# Reduzierte Fläche nach Beschluss vom 10.05.2021 mit 21,6 ha



# Häufig gestellte Fragen

- Was ist geplant und weshalb gerade dort?
- Welche Nutzungen sind konkret vorgesehen?
- Braucht es dafür wirklich neue Flächen?
- Wie passt das Projekt zu unseren Anstrengungen in Sachen Klimaschutz und sparsamer Flächennutzung?
- Wie wichtig ist uns Landwirtschaft?
- Was hätte Dettingen davon?



# Was erfordert der Flächennutzungsplan

## § 5 BauGB

- Gesamtes Gemeindegebiet betrachten
- Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aufzeigen
- Vorausssehbare Bedürfnisse, Vorsorge
- In Grundzügen
- „Darstellungen“, vorbereitend, d. h. unverbindlich
- Am Ende Genehmigung durch RP

## Der Stand:

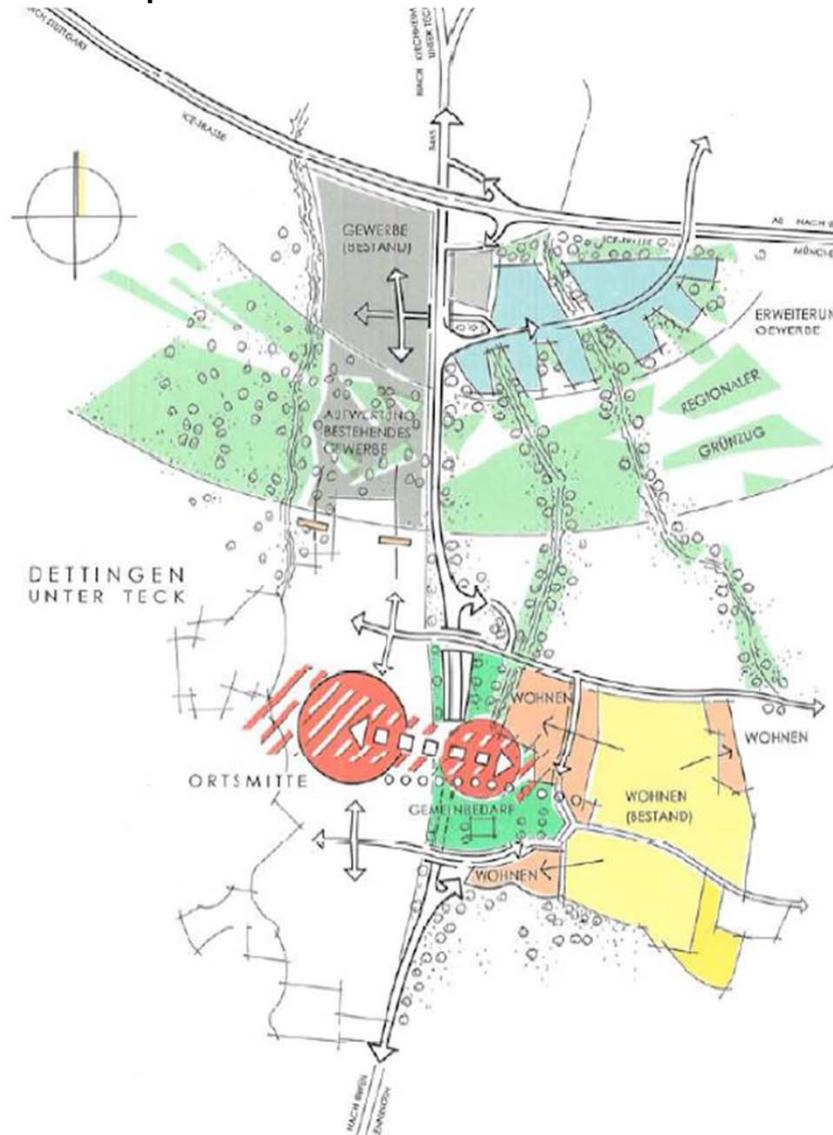
- Eigentümer- und Pächterversammlung 19./23.11.2020
- FNP-Verfahren eingeleitet 03.12.2020
- Öffentliche Auslegung 11.01.2021 bis 12.03.2021
- **17.+25.02.2021 Bürgerdialog in Dettingen und Kirchheim**
- **18.+26.02.2021 jeweils Open Rathaus**
- **seit Januar 2021: Grundstücksverhandlungen**



<b>Konzeptionelle Eckpunkte: Ziele und Funktionen eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes</b>	
Leitziel	- Flächenvorhaltung für strategische Flächenbedarfe der technologisch-ökonomischen Transformation des Industriestandorts Region Stuttgart
Thematische Szenarien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung neuer Technologien (Produktionsverfahren, Produkte, Services)</li> <li>- Umsetzung neuer Geschäftsmodelle</li> <li>- Leitthemen: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Digitalisierung</li> <li>&gt; Elektromobilität</li> <li>&gt; vernetztes und autonomes Fahren</li> <li>&gt; neue Mobilitätskonzepte</li> <li>&gt; bei grundsätzlicher Themenoffenheit</li> </ul> </li> </ul>
Nutzungsszenarien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- großflächige Unternehmensprojekte</li> <li>- neue Produktionskonzepte (z.B. „digitale Fabrik“)</li> <li>- Hochtechnologie-Produktion, Pilotproduktion neuer Technologien</li> <li>- Forschung und Entwicklung</li> <li>- Funktionsgemischte Campus-Strukturen</li> <li>- grundsätzliche Möglichkeit „robuster“ Nutzungen (Produktion, Testanlagen/Prüfstände, Logistik) ist zwingend erforderlich</li> </ul>
Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strategische Projekte regionaler Leitunternehmen</li> <li>- strategische Neuansiedlungsprojekte</li> </ul>
Zeithorizont	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittel- bis langfristige Flächenvorhaltung</li> <li>- Vorbereitung kurzfristiger Bebaubarkeit: max. 2 Jahre Vorlaufzeit bis zur Baureife</li> </ul>
Zahl der Standorte	- 1(-3)

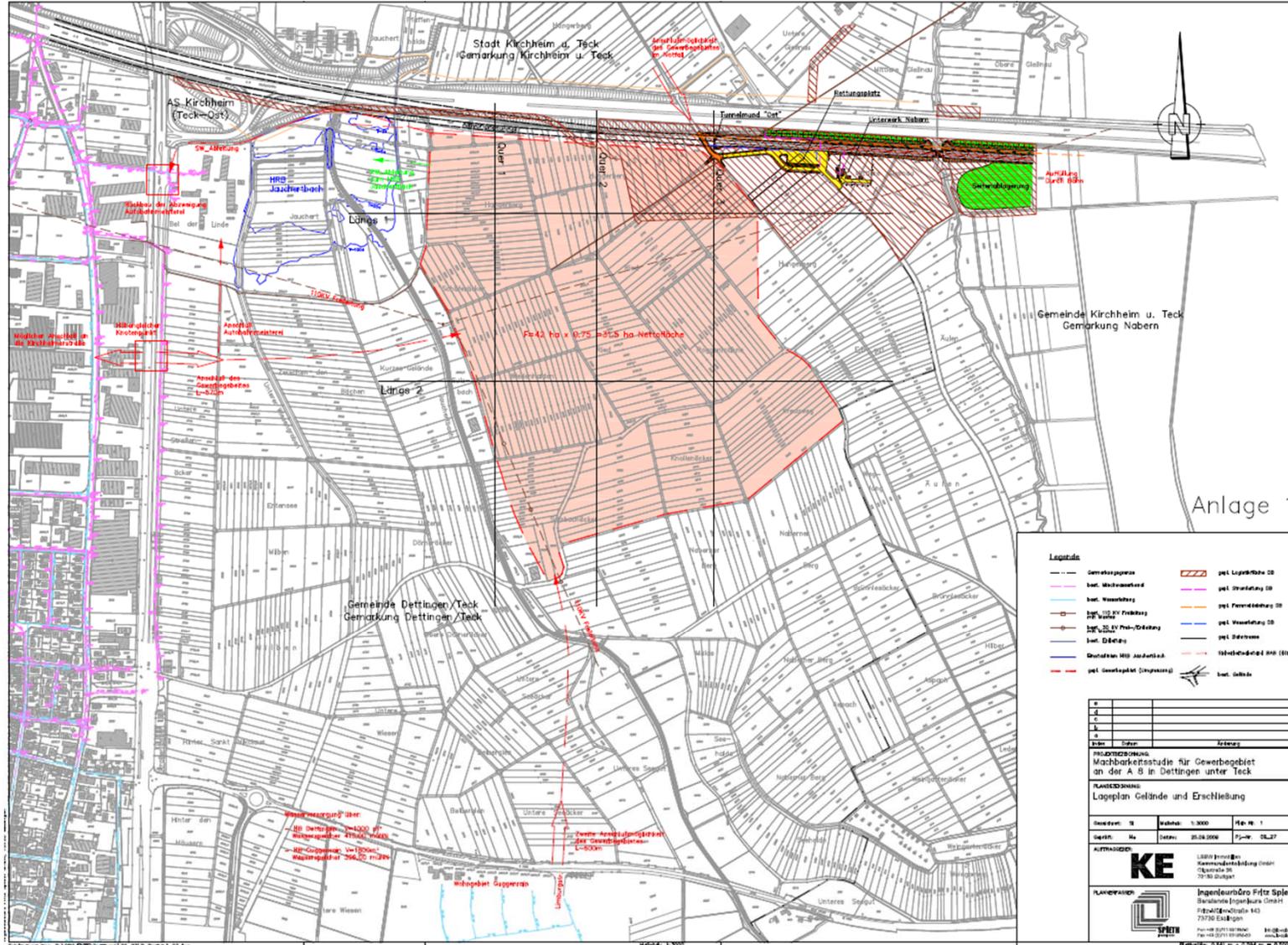
# Die Idee ist nicht neu...

Gemeindeentwicklungskonzept 1998

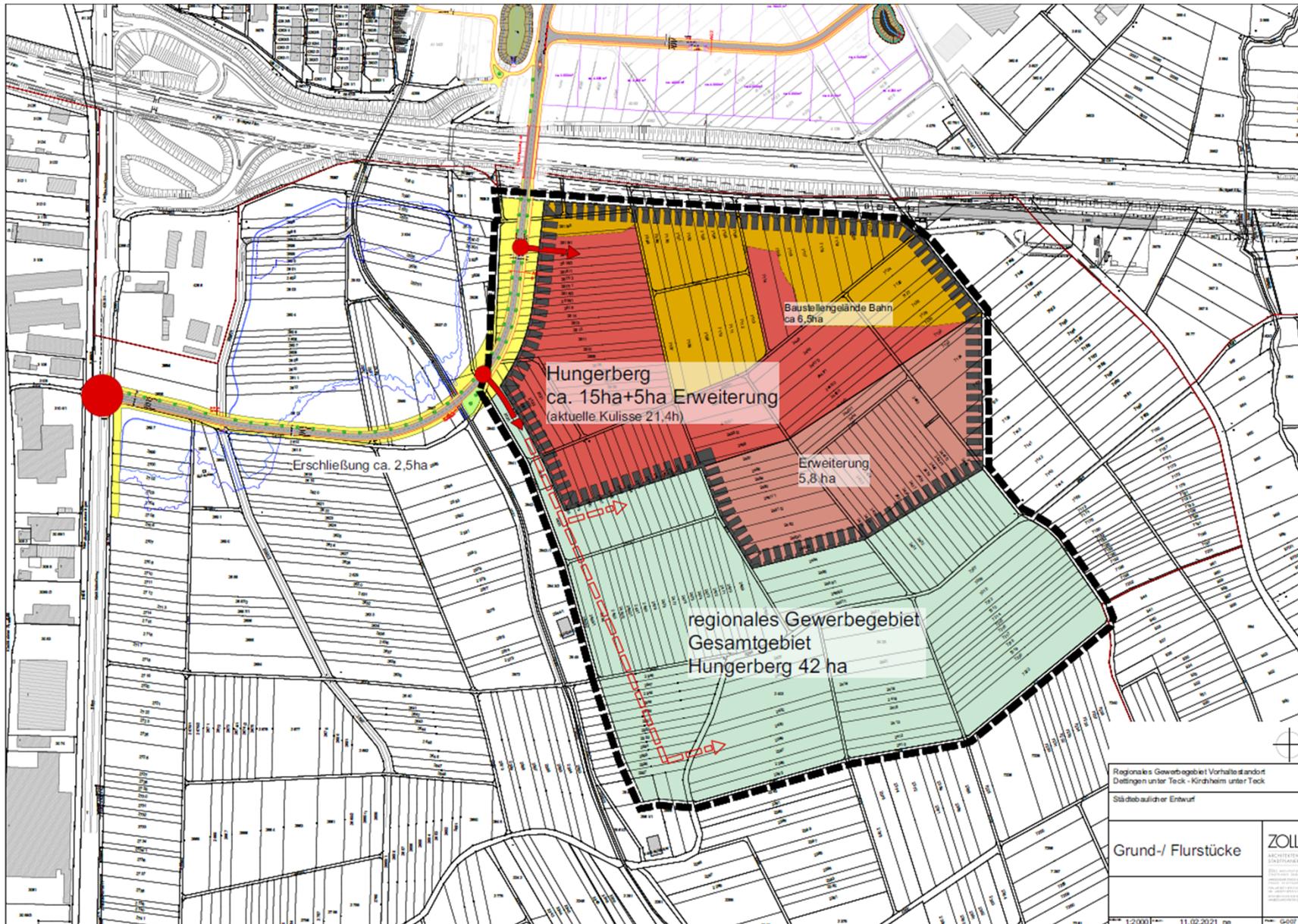


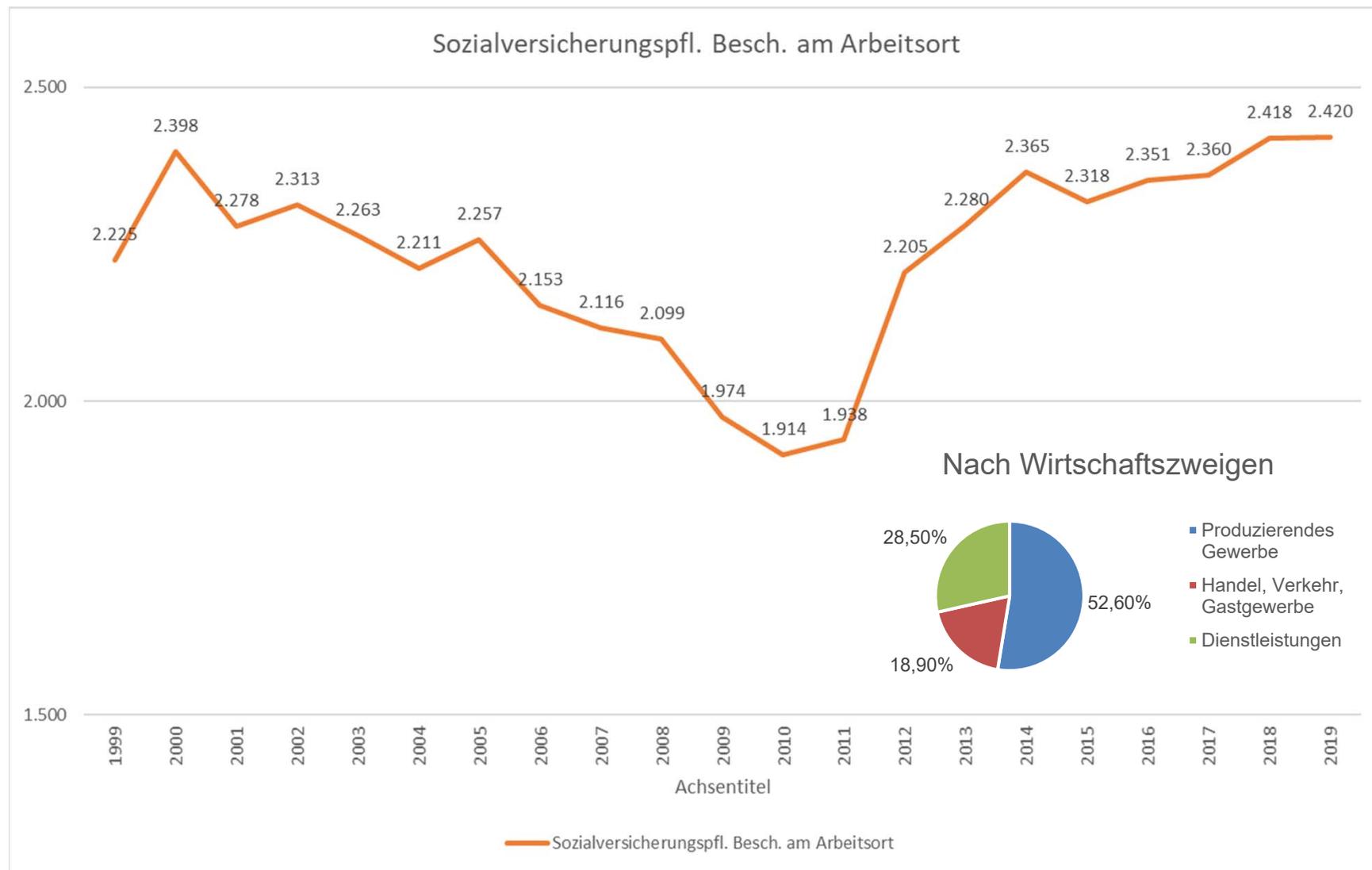
# Die Idee ist nicht neu...

Machbarkeitsstudie 2009

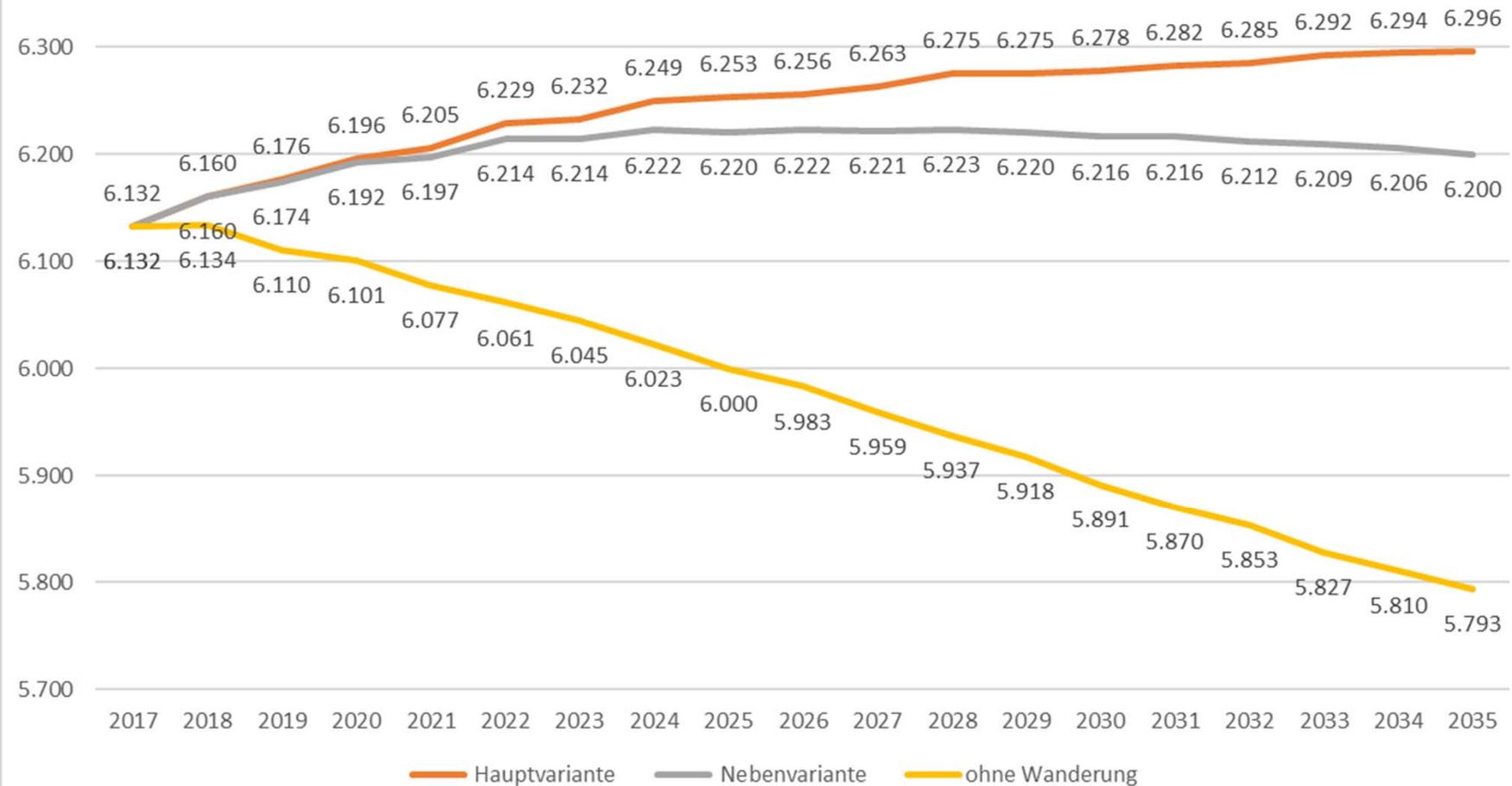


# 2020 - 2035





## Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035

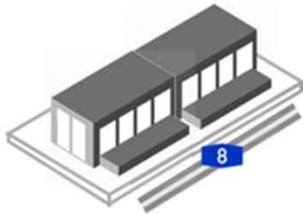


# Was ist gewollt, was nicht?

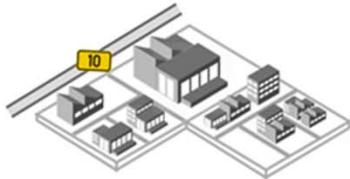
## Nutzungskonzept

Was soll an dem Vorhaltestandort passieren und was nicht?

### Was wird NICHT kommen?



**keine reine Logistik**  
(z.B. Online-Handel)



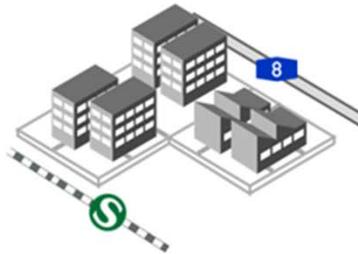
**keine kleinteilige Mischansiedlung**  
für lokale Bedarfe

### Was ist möglich?

abnehmend

Was ist realistisch?

zunehmend



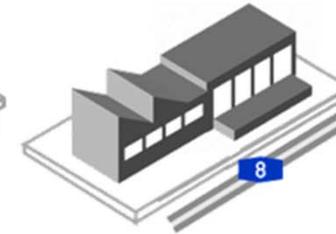
#### Reine Campus-Struktur (Büro-/F&E-Campus)

- Verwaltung
- Forschung und Entwicklung (F&E)



#### Funktionsgemischter Industrie-Campus

- Schwerpunkt:
- Produktion/Produktionslogistik
- ergänzend:
- Forschung und Entwicklung (F&E)
  - Verwaltung



#### Reines Industrieprojekt

- Produktion/Produktionslogistik

# Flächenfraß in Dettingen?

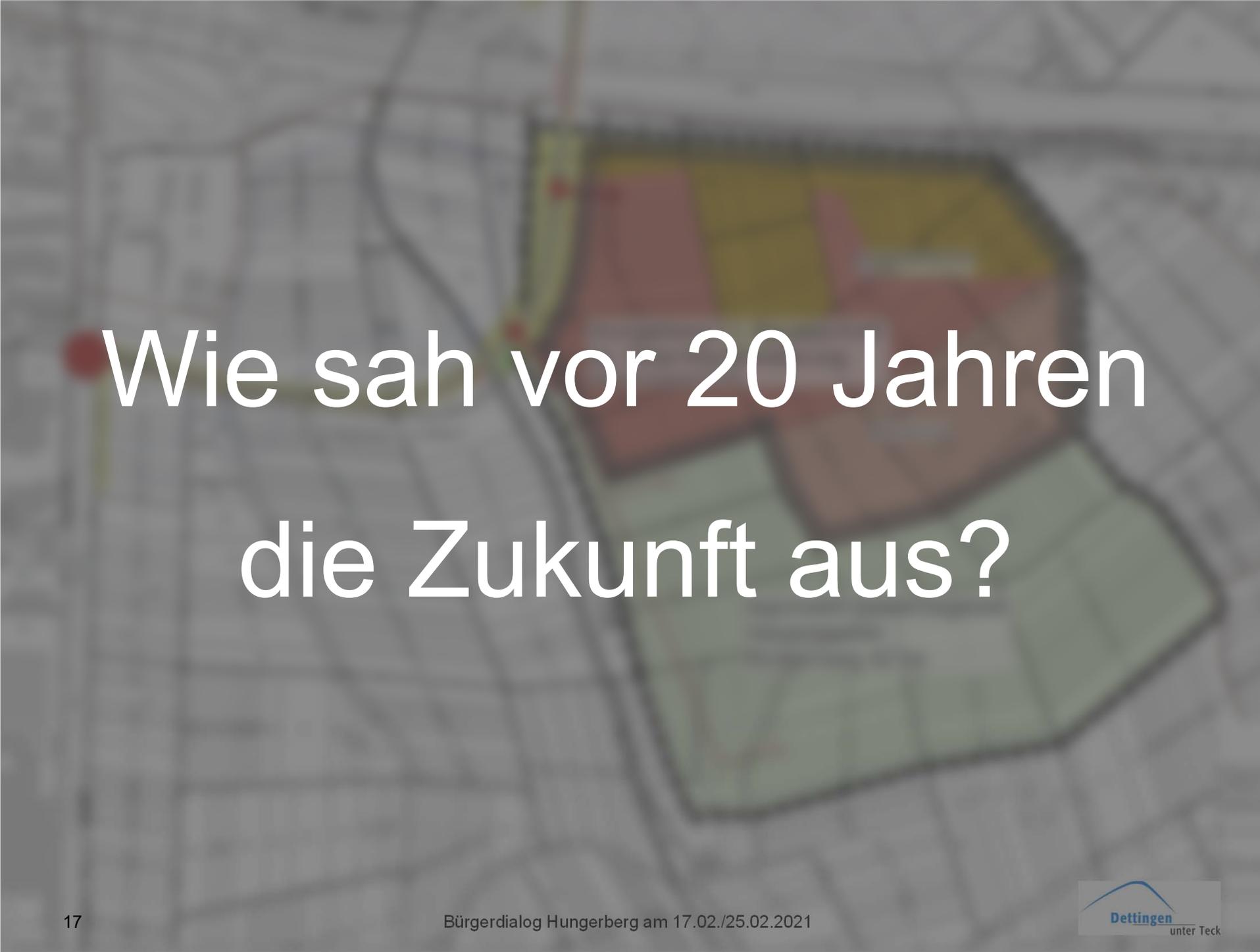
Siedlungsfläche bezogen auf Gemarkung

Ø Landkreis Esslingen	24,92 %
Dettingen	15,06 %

Siedlungsfläche pro Einwohner 2008-2018

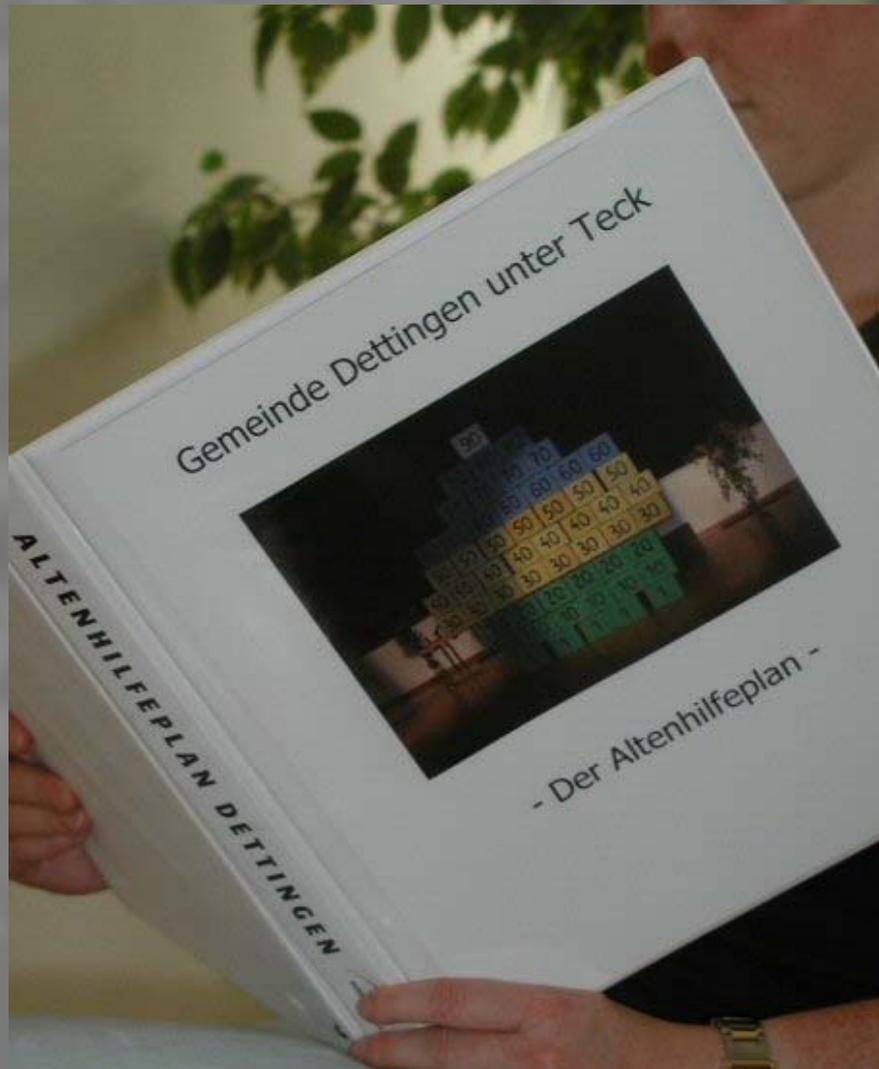
Land Ø 5.000 - 10.000 EW	+ 0,9 m <sup>2</sup>
Dettingen	- 13,5 m <sup>2</sup>

„Normal“	+ 30 %
Dettingen	- 5,5 %



# Wie sah vor 20 Jahren die Zukunft aus?

# Demographie



## Gemeinde Dettingen unter Teck



## - Der Kinder- und Jugendhilfeplan -



# Bildung



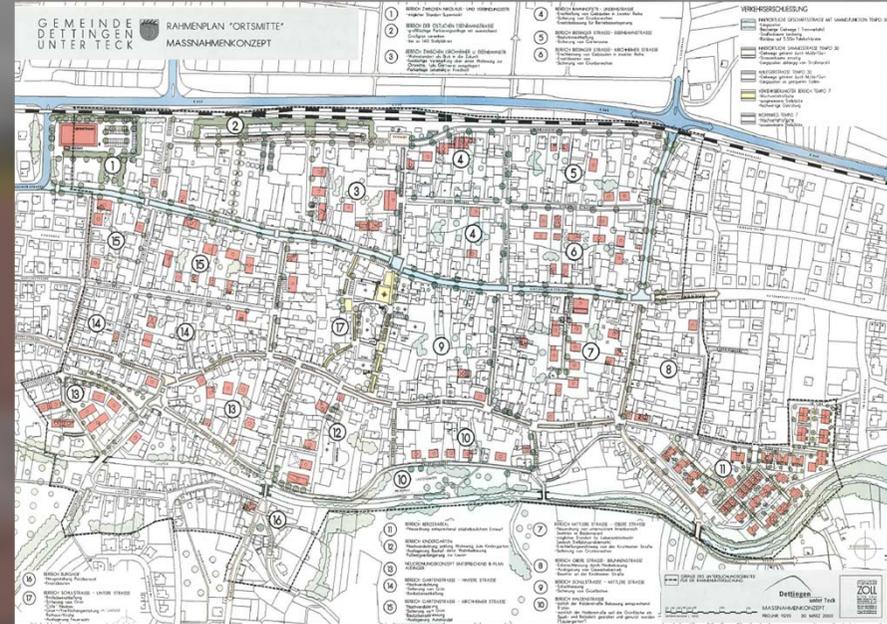
# Nahversorgung



# Medizinische Versorgung



# Wohnen im Bestand



Lebensfläche im Grünen.

## Wohnen im Herzen von Dettingen

Mit Apotheke und neuem Zentrum „Forum Altern“

Am 10. dieses Tages wird ein neues Zentrum im Zentrum von Dettingen eröffnet. Die neue Apotheke und das neue Zentrum „Forum Altern“ sind die ersten Schritte in der Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Herzen von Dettingen. Die neue Apotheke wird von der Stadt Dettingen und dem Landkreis Tübingen gemeinsam finanziert. Das neue Zentrum „Forum Altern“ ist ein Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers und bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen an. Die neue Apotheke und das neue Zentrum „Forum Altern“ sind die ersten Schritte in der Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Herzen von Dettingen.

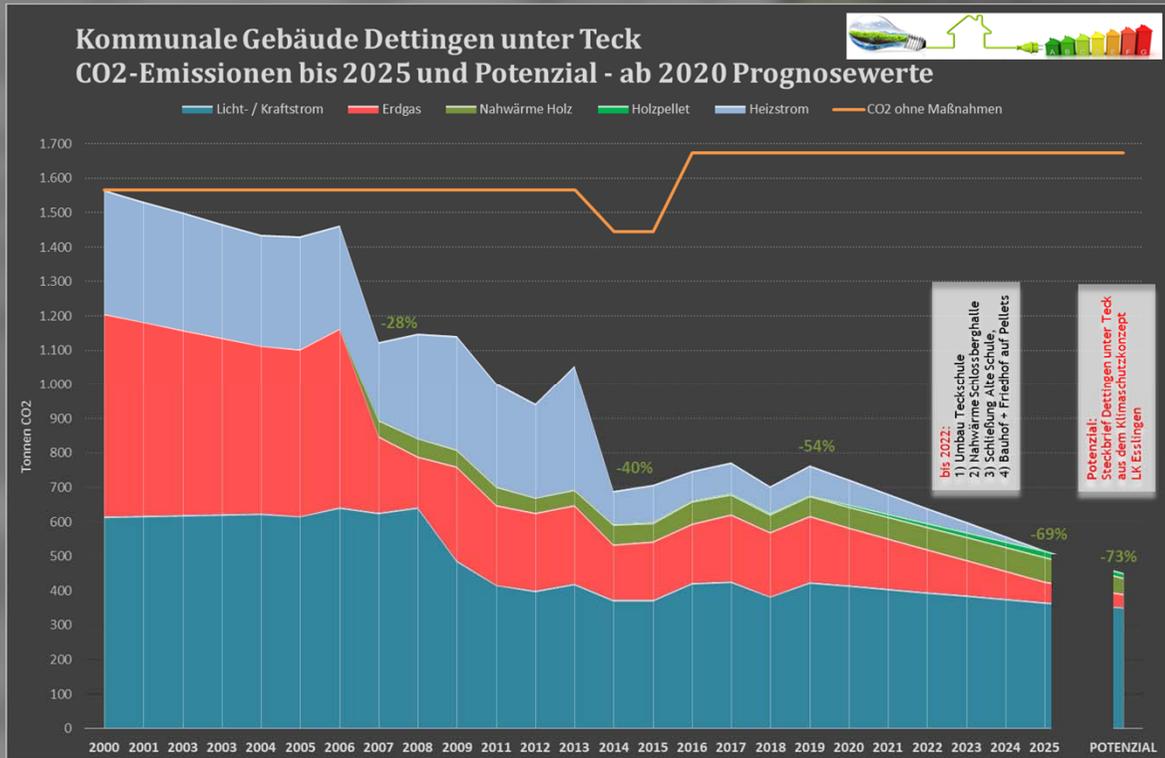
Das neue Wohnquartier im Herzen von Dettingen ist ein Projekt, das die Stadt Dettingen und den Landkreis Tübingen gemeinsam realisieren. Es besteht aus mehreren Wohnblöcken, die in der Nähe des alten Marktplatzes erbaut werden. Die neuen Wohnblöcke sind modern und bieten eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten. Die neue Apotheke und das neue Zentrum „Forum Altern“ sind die ersten Schritte in der Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Herzen von Dettingen.



# Ortskernsanierung



# Klima



**EUROPEAN  
ENERGY  
AWARD**



# Natur und Umwelt





# Was wäre denn der „Ideale Standort“?

- Kompakt und flächensparend
- Vorzugsweise als interkommunale Lösung
- Lage direkt an einer Fernstraße
- Keine Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete
- Nähe zu einer Schienenverbindung
- Bereits vorhandene/geplante Infrastruktur

# Was wäre denn der „Ideale Standort“?

- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Vorbelastung durch andere Nutzungen
- Klimaverträglich, Kaltluftströme
- Arbeitsplätze, Wertschöpfung vor Ort
- Nachhaltige Bebauung und Produktion

# Unsere Experten und Projektpartner

**Prof. Dr. Christian Küpfer**

Büro StadtLandFluss

**Dr. Christian Geißler**

Büro Dr. Dröscher (online)

**Ruprecht Neulinger**

Büro Zoll

**Günter Baumann**

Geoteck Ingenieure

**Dr. Walter Rogg**

Geschäftsführer WRS (online)

**Dr. Christoph Dickmanns**

cdi-Projekte

**Inge Horn**

HORNprojekt (online)

**Dr. Pascal Bader**

Stadt Kirchheim unter Teck

**Sven Haumacher**

Gemeinde Notzingen

# Unser Ziel

Dettingen gemeinsam  
weiterentwickeln



# Zukunft im Dialog

# Spezielle Fragen zum Bürgerdialog?

Donnerstag 18.02.2021 von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr

- Persönlich in der Schloßberghalle
- Per Mail an [a.betz@dettingen-teck.de](mailto:a.betz@dettingen-teck.de)
- Telefonisch
  - Herr Neubauer: 07021/5000-20
  - Herr Hack: 07021/5000-60
  - Frau Betz: 07021/5000-12

# Förmliche Anregungen zum FNP?

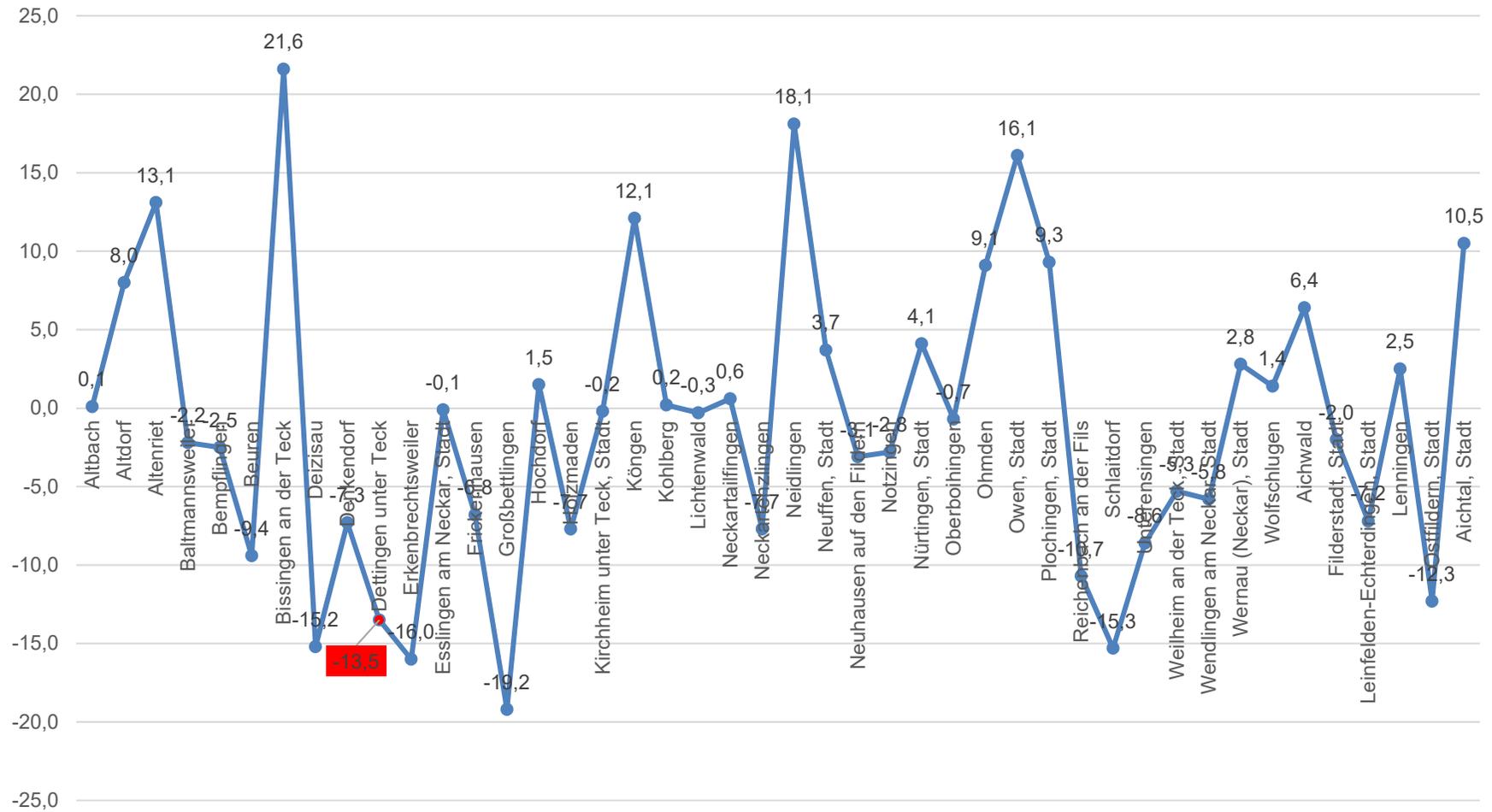
Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 11.01.2021 bis 12.03.2021 abgegeben werden.

Die Stellungnahmen können bei der Stadt Kirchheim eingereicht werden.

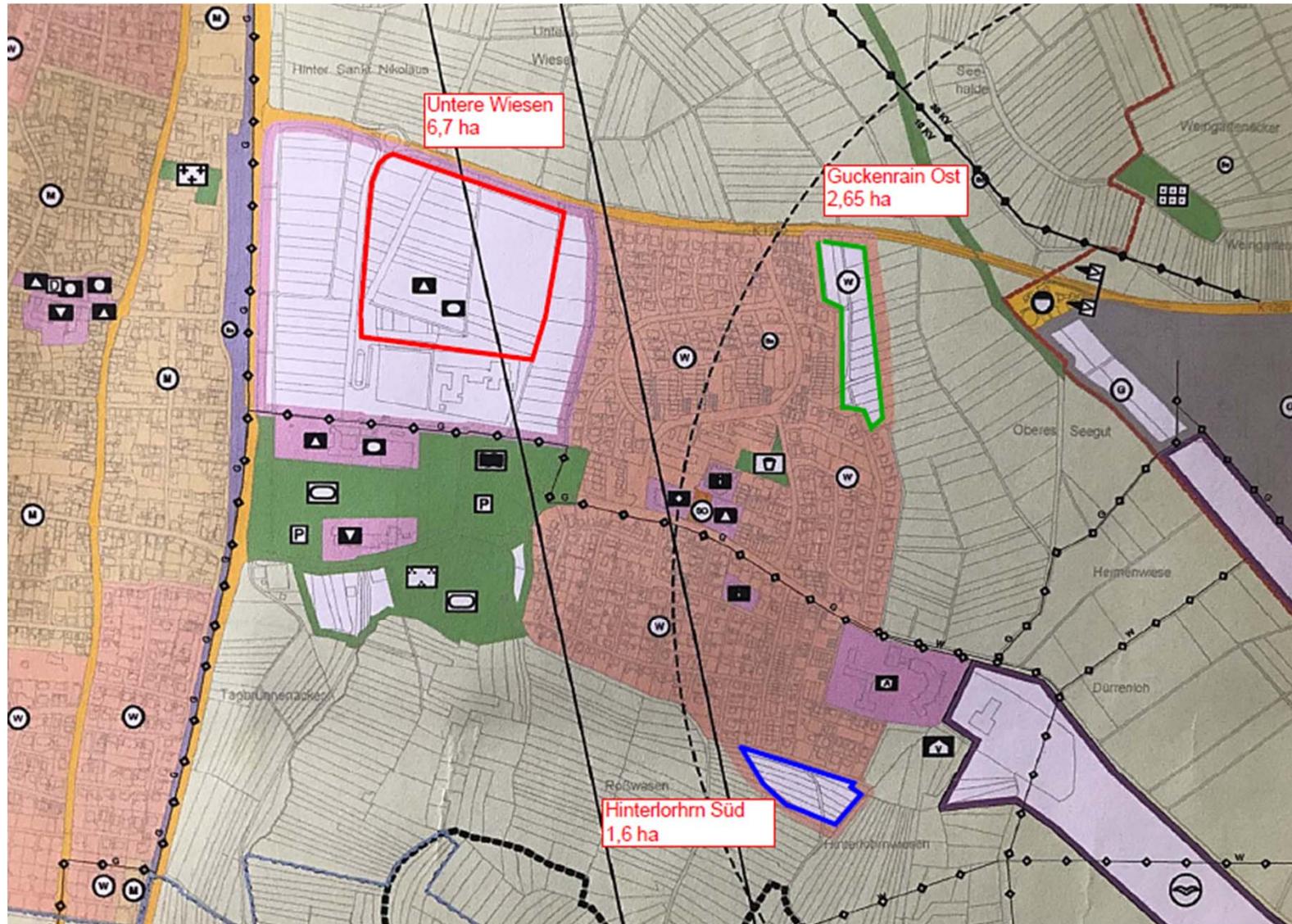
# FNP 2020-2035



# Veränderung der Siedlungsfläche je Einwohner



# Flächen im FNP ab 1991 genehmigt



# Artenschutz

- Artenschutzrechtliches Gutachten Büro StadtLandFluss, 12.10.2020
- Überschlägige Ermittlung baurechtlicher Kompensationsbedarf, 04.11.2020

## Kurzzusammenfassung Artenschutz

- 12 Brutpaare der Feldlerche
- keine Fledermäuse im Plangebiet; Gehölzstreifen entlang Jauchertbach hat vor allem Bedeutung als Transferstrecke
- kein Nachweis der Zauneidechse im, sondern nur außerhalb des Plangebiets
- keine potentiellen Habitatbäume für den Juchtenkäfer im Plangebiet
- kein Nachweis Haselmaus
- keine Larvenfunde des Nachtkerzenschwärmer

## Kurzzusammenfassung Kompensationsbedarf

- Kompensationsumfang **BA 1** ca. 1.800.000 ÖP
  - Oberbodenauftrag 860.000 ÖP,
  - Buntbrachen 280.000 ÖP,
  - Wildkrautäcker 200.000 ÖP
  - Gewässer/ Biotopverbund / Waldumbau 460.000 ÖP
- Kompensationsumfang **BA 2** ca. 1.500.000 ÖP
  - Oberbodenauftrag 700.000 ÖP
  - Buntbrachen 120.000 ÖP
  - Wildkrautäcker 200.000 ÖP
  - Gewässer/ Biotopverbund / Waldumbau 480.000 ÖP

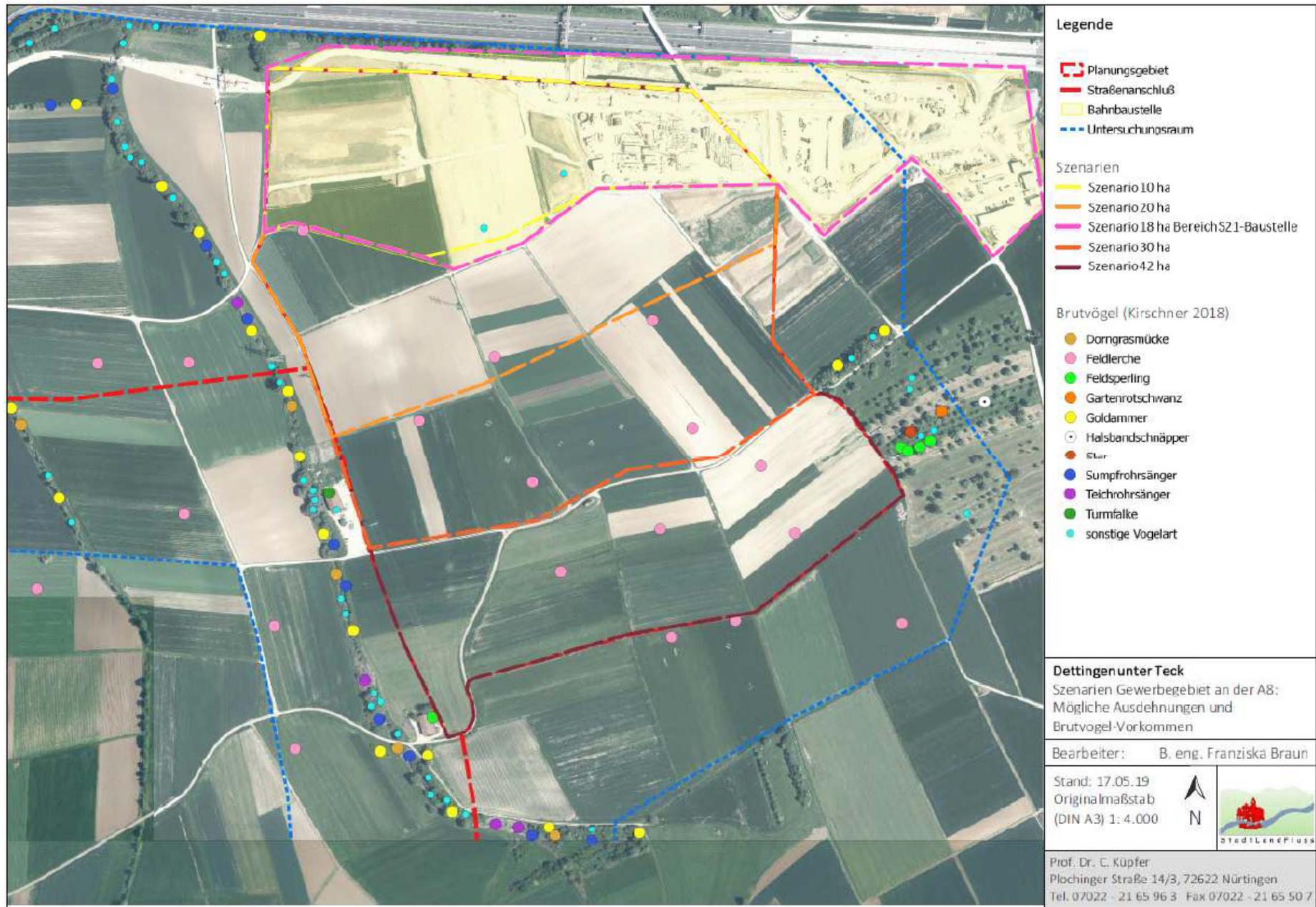


Abbildung 1: Brutvogel-Vorkommen im Planungsgebiet und an dessen Rändern

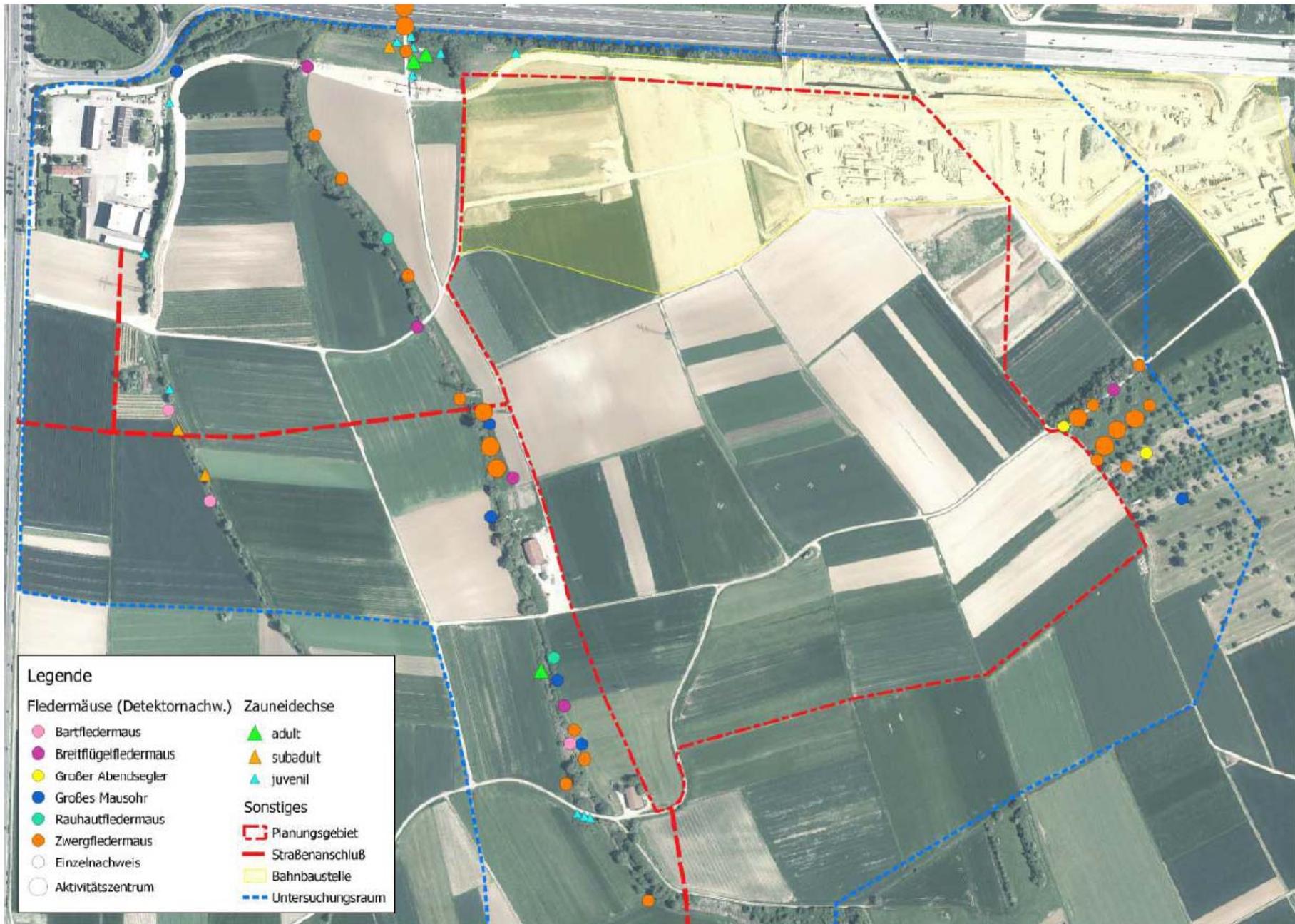


Abbildung 2: Vorkommen von Fledermäusen und der Zauneidechse im Planungsgebiet und dessen Rändern

# Artenschutz

## Weitere Schritte

### 1. Halbjahr 2021

- Umsetzungsorientierte Planung, z. B. Abstimmung Bodenmanagement, und Umgang Zauneidechsen, ggf. Umwidmung der Ausgleichsflächen in enger Abstimmung mit der Deutschen Bahn (DB)
- Feldlerchenkartierung VVG-Gebiet, da CEF-Maßnahmen für Feldlerche erforderlich

### ab 2. Halbjahr 2021

- FFH-Verträglichkeit
- UVP
- Natura 2000-Prüfung bis spätestens vor Satzungsbeschluss BP
- GOP und gebietsbezogenes Bodenmanagement parallel zu BP-Verfahren

# Boden

Einschätzung Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, LRA Esslingen,  
01.12.2020, Stellungnahme RP Stuttgart, 25.11.2020, Stellungnahme RP  
Stuttgart, 30.11.2020

## Kurzzusammenfassung

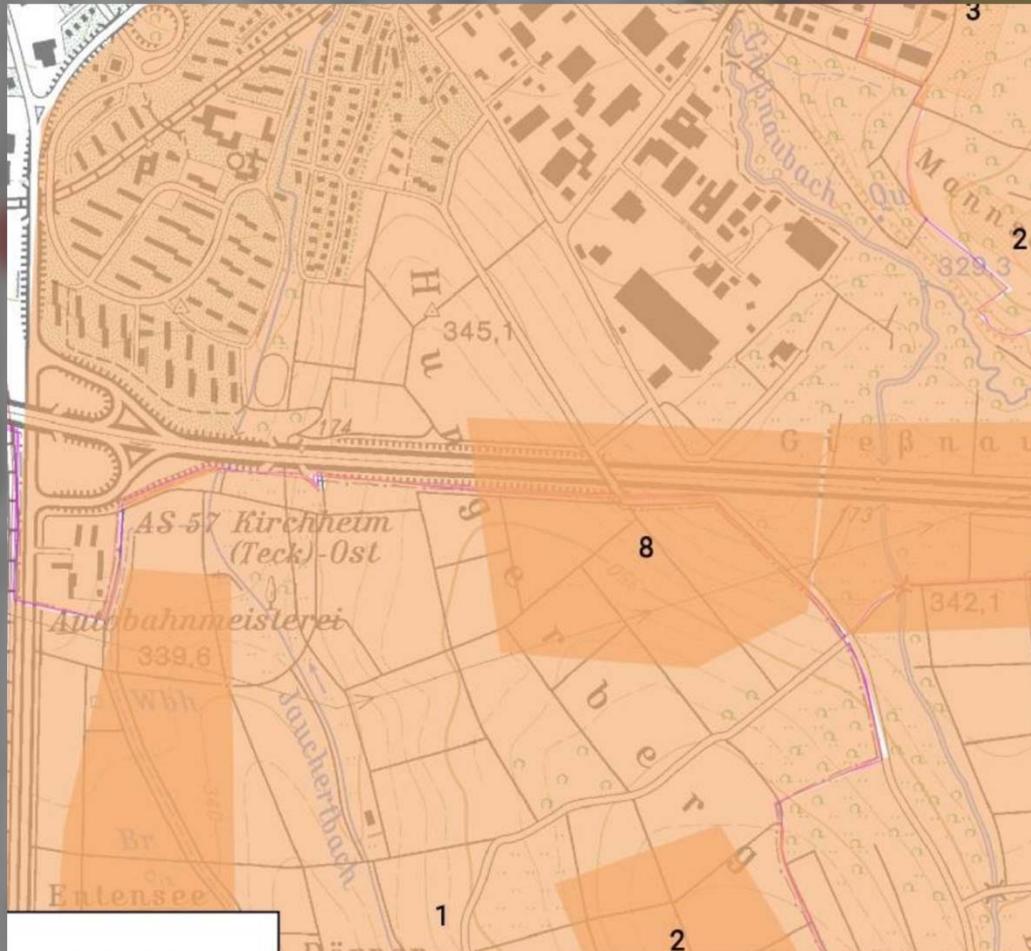
- Bisher landwirtschaftliche Nutzung
- der geologische Untergrund besteht aus Lehm und Lößlehm über Schichten des unteren Braunen Jura und des oberen Schwarzen Jura; im Talgrund des Jauchertbaches befinden sich junge alluviale Talschotter
- keine Hinweise auf Altlasten, keine Anhaltspunkte für Bombenblindgänger

## **Weitere Schritte**

- Flächenmanagement für Landwirte bereits beauftragt
- Bodengutachten muss beauftragt werden

# Boden

Stellungnahme RP Stuttgart, 30.11.2020



Eventuell frühsteinzeitliche  
Siedlungsreste

## Weitere Schritte

- Prospektionsuntersuchungen empfohlen
- Notwendiger zeitlicher Vorlauf ?
- Zeitbedarf insgesamt?