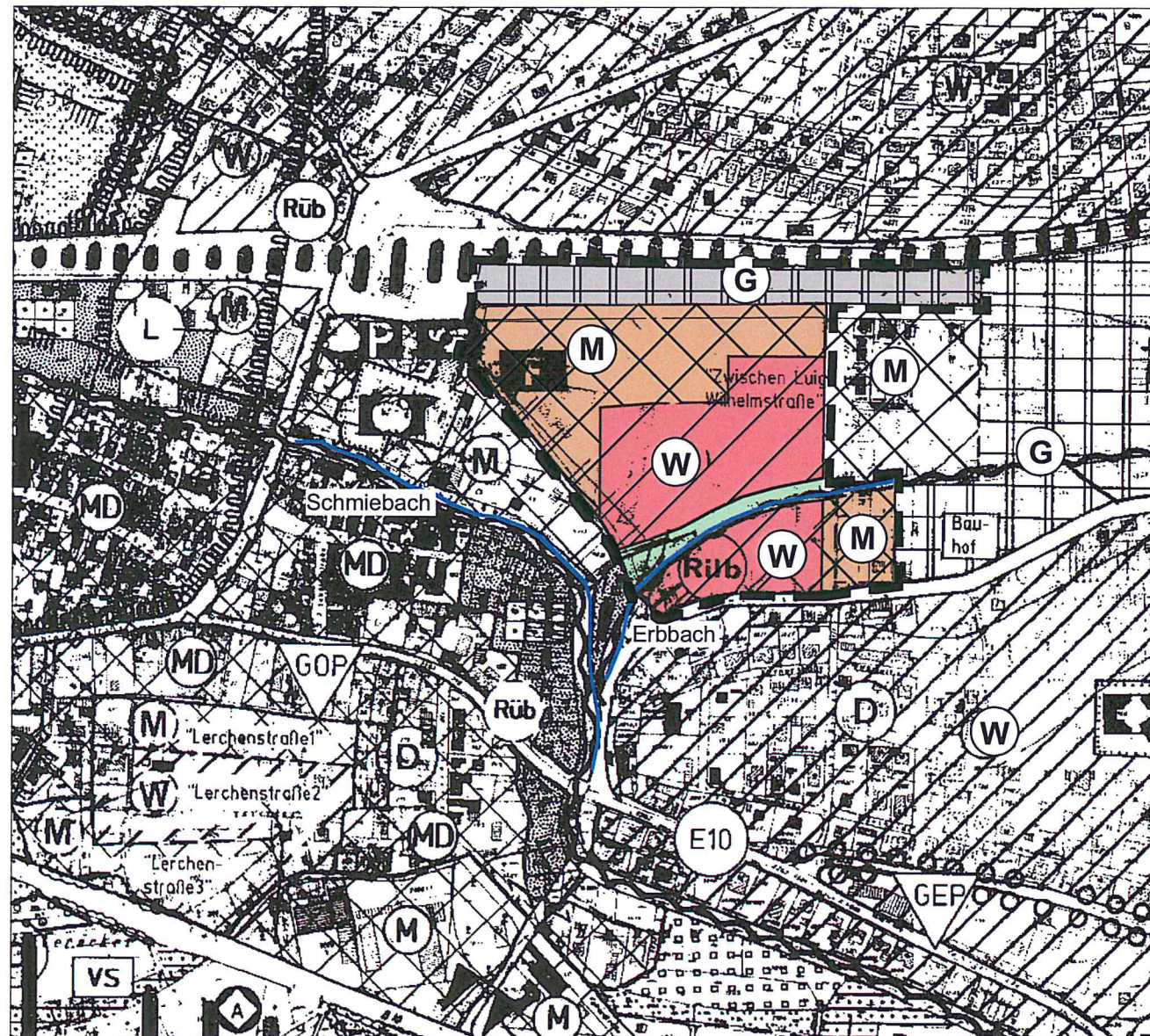




VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat im Verfahren des Bebauungsplanes "Westlich der Umlandstraße", 1. Änderung die Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Illingen, den 15.09.2011

Harald Eiberger
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Plan und Begründung, wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Illingen am 13.04.2011 gebilligt und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Illingen, den 15.09.2011

Harald Eiberger
Bürgermeister

3. Planentwurf und Begründung wurden in der Zeit vom 09.05.2011 bis 10.06.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig beteiligt.

Illingen, den 15.09.2011

Harald Eiberger
Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.07.2011 die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat der Gemeinde Illingen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 beschlossen.

Illingen, den 15.09.2011

Harald Eiberger
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Bauflächen und Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP 2010



M 1 : 5000

5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

5. Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Landratsamt Enzkreis am

30. Sep. 2011 erteilt.

Illingen, den 25. Okt. 2011

Harald Eiberger
Bürgermeister

6. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21. Okt. 2011 im Amtsblatt der Gemeinde Illingen ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntgabe wurde der Flächennutzungsplan rechtsverbindlich. Die Übereinstimmung des Inhalts der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit integriertem Landschaftsplan mit dem Willen des Gemeinderates der Gemeinde Illingen wird beurkundet.

Illingen, den 25. Okt. 2011

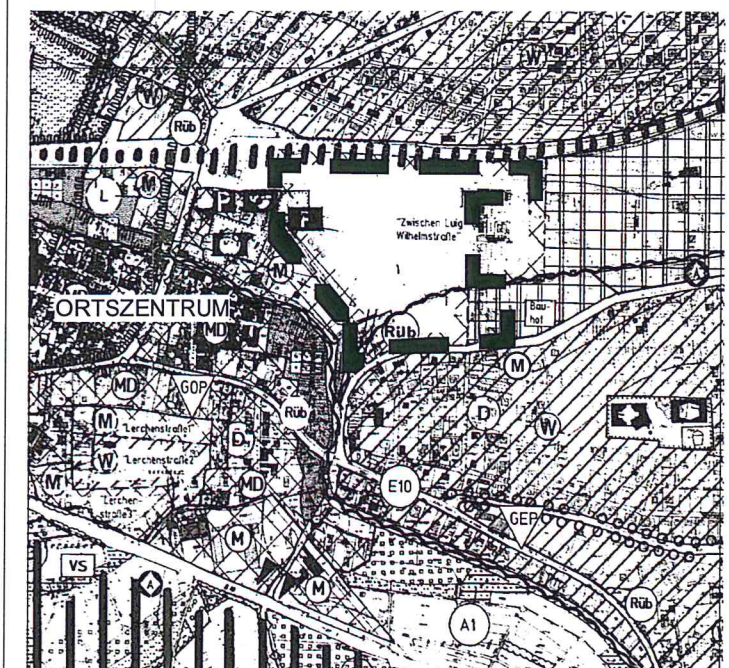
Harald Eiberger
Bürgermeister



GEMEINDE ILLINGEN
LANDKREIS ENZKREIS

5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

IM BEREICH DER BEBAUUNGSPLÄNE
"WESTLICH DER UHLANDSTRASSE - 1. ÄNDERUNG"
UND "INDUSTRIEGEBIET OST - TEIL 1 - 5. ÄNDERUNG"
IM ORTSKERN
DER GEMEINDE ILLINGEN



Geltungsbereich der 5. Änderung im bestehenden FNP 2010



Maßstab 1 : 10.000

GENEHMIGT

STAND:
15.09.2011

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Illingen

PLANVERFASSER:
planwerk4d
Stadtplaner und Architekt...
Prof. Dr.-Ing. J. Alexander Schmidt
Dipl.-Ing. Hans M. Hellmann

Leuschnerstraße 25 70176 Stuttgart

gem. § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 VO
der Landesregierung zur Durchführung
des Baugesetzbuches

Pforzheim, den 30.09.2011
LANDRATSAMT ENZKREIS

Wolfgang Herz

Gemeinde Illingen
Enzkreis

5. Änderung Flächennutzungsplan 2010 mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Bebauungspläne „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung“ und „Industriegebiet Ost – Teil I – 5. Änderung“ in Illingen

Begründung

1. Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsziele

Im Zuge der geordneten Entwicklung des Bereiches des ehemaligen Luig-Areals zwischen Bachstraße, Wilhelmstraße, Uhlandstraße und Luigstraße und zur Stärkung des Ortszentrums der Gemeinde Illingen soll innerhalb der bestehenden gewerblichen (G) und gemischten (M) Bauflächen ein Bereich mit überwiegender Wohnnutzung entwickelt werden. Der diesbezüglich aufgestellte Bebauungsplan „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung“ zog wegen der Schutzbedürftigkeit der Nutzung den Bebauungsplan „Industriegebiet Ost – Teil I – 5. Änderung“ nach sich, der den südöstlich angrenzenden, von gemischten Nutzungen geprägten Bereich umfasst.

Im Flächennutzungsplan 2010 waren im Bereich des Luig-Areals bereits gemischte Bauflächen (Planung zur langfristigen Entwicklung) vorgesehen. Aufgrund der Bestandsituation konnte dieses Ziel bislang jedoch nicht erreicht werden. So wurden mit Bezug zu den Bebauungsplänen „Seniorenzentrum Bachstraße“ und „Westlich der Uhlandstraße“ noch 2006 Teile der gewerblichen Nutzungen im Rahmen der 3. Änderung des FNP 2010 mit integriertem Landschaftsplan gesichert. Die zurzeit geplante bauliche Entwicklung mit den Schwerpunkten Wohnen und gemischte Nutzungen nimmt die ursprüngliche Zielstellung des FNP wieder auf. Dadurch wird eine Änderung des derzeitigen Standes des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB notwendig.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst ca. 7,0 ha.

2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat im Verfahren der Bebauungspläne „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung“ und „Industriegebiet Ost – Teil I – 5. Änderung“ den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit integriertem Landschaftsplan gefasst. Die Entwurfsfassung wurde vom 09.05.2011 bis zum 10.06.2011 öffentlich ausgelegt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind in die Begründung eingeflossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Plandarstellung und Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 umfasst im Wesentlichen die Geltungsbereiche der oben genannten 2 Bebauungspläne.

Bebauungsplan „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung“

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums der Gemeinde Illingen. Es wird im Norden durch die Bahntrasse Mühlacker - Vaihingen/Enz, im Osten durch die Uhlandstraße, im Süden durch die Wilhelmstraße und die an die Bachstraße angrenzenden Flächen (Bebauungsplan „Seniorenzentrum Bachstraße“) und im Westen durch das Ortszentrum begrenzt. Der geltende Flächennutzungsplan (3. Änderung) sieht für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen (Bestand) vor.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Uhlandstraße“ sollen nun zur Stärkung des Ortszentrums auf den weitgehend brach liegenden Flächen des Luig-Areals neben gemischten Bauflächen auch Wohnbauflächen und Erweiterungsflächen für das an der Bachstraße bestehende Seniorenwohnheim entstehen. Das im Bebauungsplan angestrebte Nutzungsmix soll das örtliche Angebotsgefüge ergänzen und attraktiver machen. Die Nutzungsverteilung entspricht den Anforderungen der Bestandssituation und dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Im westlichen Planbereich werden bestehende Betriebe integriert. Die angestrebte Renaturierung des Erbbaches wird das Gebiet weiter aufwerten.

Lässt man die mittlerweile obsoleten Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2006 außer Betracht, so entspricht dies wieder der ursprünglichen Konzeption des Flächennutzungsplanes 2010 und stellt ein gutes Beispiel für eine positive Innenentwicklung dar.

Bebauungsplan „Industriegebiet Ost – Teil I – 5. Änderung“

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums der Gemeinde Illingen. Es wird im Westen durch die Uhlandstraße, im Norden durch den Erbbach, im Süden durch die Wilhelmstraße und im Westen durch das Flurstück 3863 begrenzt. Es liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost – Teil I“ (genehmigt 04.02.1970, 1. Änderung 09.09.1994) mit der Festsetzung Gewerbegebiet (GE). In Folge der Umnutzung der westlich angrenzenden Flächen erfolgt eine städtebauliche Ordnung der Bestandsflächen mit der Festsetzung Mischgebiet (MI). In der Begründung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass die derzeitigen Bestandsnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe umfassen, so dass eine Umwandlung erfolgen kann. Das nördlich angrenzende Gebiet ist bereits als gemischte Baufläche (M Planung) im FNP bezeichnet. Südlich der Wilhelmstraße grenzen Wohnbauflächen (W) an. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Nutzungskonflikte vermieden und die angestrebte Entwicklung im Bereich westlich der Uhlandstraße gesichert werden.

4. Darstellung der Planänderung

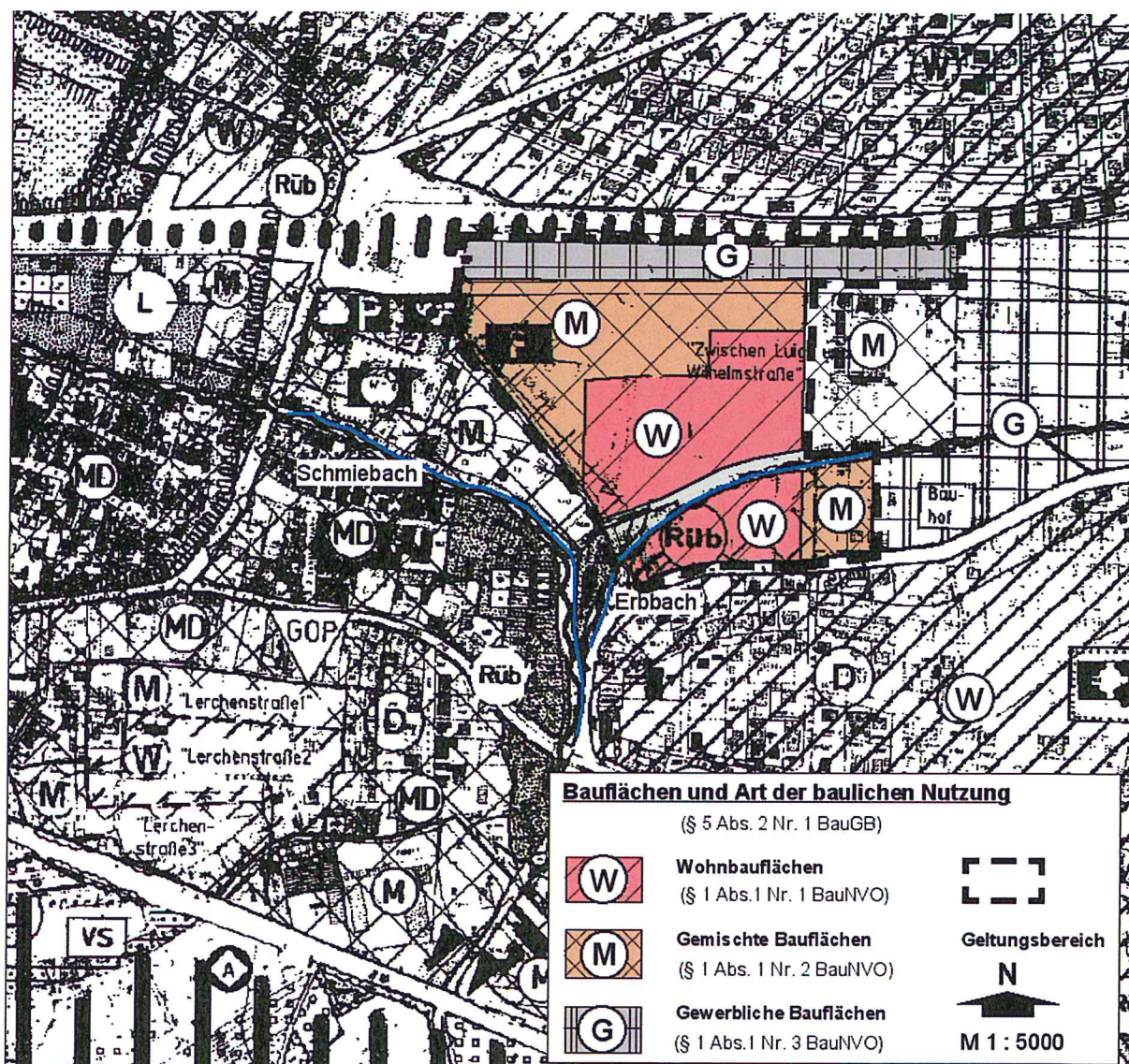
Durch die 5. Änderung des FNP 2010 wird die in der 3. Änderung des FNP 2010 vorgenommene Sicherung von gewerblichen Bauflächen im Bestand rückgängig gemacht. Die ursprüngliche Planung der im FNP 2010 geplanten Gemischten Baufläche M 4 „Zwischen Luig- und Wilhelmstraße“ (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) wird wieder aufgenommen. Es entstehen Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen. Im Bereich des Erbbaches entsteht eine öffentliche Grünfläche (Zweckbindung im Bebauungsplan: Regenrückhaltung, Renaturierung des teilweise verdohnten Baches).

Die im FNP 2010 geplante Gemischte Baufläche (Entwicklungsfläche für Einzelhandelsnutzungen) südlich der Bahntrasse Mühlacker - Vaihingen/Enz wird aufgegeben. Die inzwischen weitgehend bebauten Flächen werden als gewerbliche Bauflächen (Bestand) dargestellt.

5. Integrierter Landschaftsplan / Umweltbelange

Ein Eingriff in besonders schützenswerte Flächen erfolgt mit Bezug zu den Aussagen des FNP 2010 nicht. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Offenlegung und Aufwertung des Erbbaches und des Wassergrabens am Wiesenweg werden umgesetzt. Insgesamt entsteht ein zusammenhängendes System von Grünbereichen, das von Retentionsmulden zur Regenwasserrückhaltung ergänzt wird.

Die Gemeinde Illingen hat im Bereich des Luig-Areals bereits eine Sanierung des Bodens durchgeführt. Der alte Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich vollständig abgebrochen, so dass eine Neuentwicklung möglich ist. Innerhalb des Umweltberichtes und einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung“ werden die Umweltbelange geprüft. Hier ist insbesondere die bestehende Beeinträchtigung des Gebietes durch die Bahntrasse Mühlacker - Vaihingen/Enz zu berücksichtigen. Der Eingriffsausgleich erfolgt im Gebiet. Mit Bezug zu § 2 (4) BauGB ist eine separate Umweltprüfung im Verfahren der 5. Änderung des FNP 2010 nicht notwendig, da diese Prüfung im Bebauungsplanverfahren bereits ausführlich durchgeführt wird (Abschichtungsregelung). Darüber hinausgehende erhebliche Umweltauswirkungen auf den Bereich der Flächennutzungsplanung sind nicht zu erwarten.



Plandarstellung 5. Änderung FNP 2010

Durch die Nutzungsentwicklung von gewerblichen Bauflächen (Bestand) zu gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen wird eine wesentliche Aufwertung des Bereiches unter ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erreicht.

6. Flächenbilanz

Im Bereich der im FNP 2010 ursprünglich geplanten Gemischten Baufläche M 4 „Zwischen Luig- und Wilhelmstraße“ (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) entstehen Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 4,6 ha.

Stand 30.08.2011

planwerk4d
Freie Stadtplaner • Freie Architekten
Leuschnerstraße 25
70176 Stuttgart

Die Begründung und der Textteil stimmen inhaltlich mit dem Beschluss des Gemeinderates am 27.07.2011 überein.

Illingen, 15.09.2011

Harald Eiberger, Bürgermeister



„Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 2010“ der Gemeinde Illingen – „5. Änderung“ im Bereich „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung und Erweiterung“ und „Industriegebiet Ost – Teil I – 5. Änderung – Gemarkung Illingen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Der vorgenannte Flächennutzungsplan wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Illingen am 21.10.2011 rechtswirksam. Aufgrund der bereits vorliegenden Verfahrensunterlagen der durchgeführten Bebauungsplanverfahren der beiden betroffenen Bereiche verzichtete die Gemeinde bei dieser FNP-Änderung auf den Vorentwurf. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Ost – Teil I - 5. Änderung“ wurde bereits am 10.01.2011 vom Landratsamt genehmigt und mit Veröffentlichung am 28.01.2011 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Illingen rechtswirksam. Die Entwürfe des Bebauungsplans „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung und Erweiterung“ wurden bereits mehrfach offengelegt. Derzeit ist die Gemeinde in der Schlussabstimmung des Handelsbereichs. Anschließend soll der Satzungsbeschluss gefasst werden. In der Offenlage des FNP-Änderungsentwurfs wurden die Öffentlichkeit, die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gehört. Es besteht gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Umweltbelange:

Die Umweltbelange wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Westlich der Uhlandstraße – 1. Änderung und Erweiterung“ und „Industriegebiet Ost – Teil I – 5. Änderung – Gemarkung Illingen – geprüft und mit den betroffenen Behörden abgestimmt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

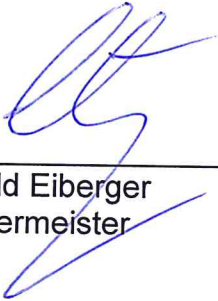
Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens gab es von Bürgern keine Anregungen. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen verschiedene Anregungen und Hinweise ein, die jedoch keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Planänderung hatten und im Rahmen des Abwägungsverfahrens durch den Gemeinderat beschlossen wurden.

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wurde wie folgt durchgeführt:

- Änderung des FNP, Beschluss vom 19.12.2008/29.04.2011
- Entwurfsbeschluss am 13.04.2011
- Entwurfsoffenlage von 09.05.2010 bis 10.06.2011
- Satzungsbeschluss am 27.7.2011
- Genehmigung durch Landratsamt Enzkreis am 30.09.2011
- Inkraftsetzung am 21.10.2011

Illingen, den 07.11.2011



Harald Eiberger
Bürgermeister