

Vorlage

065/2026

**Fachbereich 3 Planung, Baurecht
und Liegenschaften**

Geschäftszeichen: FB3/Me/Sa
16.04.2026

Ältestenrat	11.05.2026	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	20.05.2026	nicht öffentlich	Beratung
Verwaltungsausschuss	10.06.2026	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	17.06.2026	öffentlich	Beschluss

Thema

Flächennutzungsplan Ostfildern 2040

- Zustimmung zum Vorentwurf Flächennutzungsplan Ostfildern 2040

- Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussantrag

1. Dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Ostfildern 2040 mit Begründung und Anhängen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Bolay
Oberbürgermeister

Andreas Rommel
Erster Bürgermeister

Michael Lübke
Bürgermeister

Stefan Rothe
Fachbereichsleitung

Erläuterungen

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ostfildern wurde im Jahr 2009 wirksam und hat das Zieljahr 2020. Während ein Großteil der dort dargestellten geplanten Siedlungsflächen zwischenzeitlich realisiert wurden, müssen andere Flächenausweisungen auch aufgrund der aktuellen demographischen und städtebaulichen Entwicklungen einer erneuten Prüfung unterzogen werden. So erfordert nicht nur der Klimawandel und die Mobilitätswende eine Anpassung bisheriger Strategien, auch neue rechtliche Rahmenbedingungen sind beispielsweise hinzugekommen. So liegt eine neue Fassung des Baugesetzbuchs vor, auch ein neuer Regionalplan als übergeordnete Planungsebene wurde zwischenzeitlich beschlossen. In den vergangenen Jahren wurde der bestehende FNP in verschiedenen Teilbereichen geändert, um eine Entwicklungsperspektive bis 2040 aufzuzeigen, ist jedoch eine Gesamtfortschreibung erforderlich.

Die seinerzeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 zugrundeliegenden Annahmen müssen daher insgesamt überprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden, insbesondere ist die Bevölkerungsprognose für Ostfildern bis zum Jahr 2040, dem Zieljahr des Flächennutzungsplans, fortzuschreiben.

Als zentrale Ziele der aktuellen Fortschreibung sind u. a. zu nennen:

- Die Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und die Bewältigung des demographischen Wandels mit seinen Auswirkungen u. a. auf die städtische Infrastruktur, den Arbeits- und den Wohnungsmarkt.
- Aktuelle Anforderungen die sich aus der absehbaren Verkehrsentwicklung ergeben, sowie Anforderungen an eine zukunftsfähige Mobilität.
- Eine nachhaltige, umweltschonende, energieoptimierte und klimafreundliche Stadtentwicklung unter Berücksichtigung internationaler und bundesweiter Umwelt- und Klimaschutzziele.
- Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale, Entwicklung attraktiver Ortsteile mit angemessener Bebauungsdichte und guter Naherholungsstruktur sowie Durchgrünung.
- Die Stabilisierung und Entwicklung von örtlicher Wirtschaft und Arbeitsplätzen sowie die Entwicklung des Einzelhandels zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei anhaltend großem Bedarf, steigenden Immobilienpreisen und hohem Mietniveau, besonders in Ballungsräumen. Ein zentrales Thema stellt in diesem Zusammenhang kostengünstiger Wohnungsbau und Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen dar.

Als vorbereitender Bauleitplan handelt es sich beim FNP um einen städtebaulichen Ziel- und Leitplan. Sein Inhalt beschränkt sich auf die Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung einer Kommune und lässt Spielraum für die Konkretisierung durch die verbindlichen Bauleitpläne, die sog. Bebauungspläne (B-Pläne). Der FNP ist daher nicht parzellenscharf, die Darstellungsmöglichkeiten sind auch aufgrund des Maßstabs begrenzt. Im FNP stellen Gemeinden die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet dar, sowie die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung. Der Planungshorizont wird auf ca. 15 Jahre angesetzt.

Als Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts 2040 wurden im Vorfeld verschiedene Fachgutachten beauftragt, z.B. ein Wohnflächen- und ein Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept. Die Potenziale der Innenentwicklung wurden gesamtstädtisch erfasst und das Verkehrskonzept wird aktualisiert. Diese fachlichen Grundlagen sind als Anhang dem FNP beigelegt.

Der Fortschreibung des FNPs war eine Stadtentwicklungsdiskussion vorgeschaltet. Dabei handelte es sich um einen ersten informellen Schritt auf dem Weg zum Vorentwurf des FNPs. Neben der Diskussion um die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Entwicklung von Freiraum und Verkehr ging es bei diesem Prozess in erster Linie um die Entwicklung räumliche Leitbilder, die mit dem Flächennutzungsplan

umgesetzt werden sollen. Grundlage hierfür sind die „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ (2007) und ihre Fortschreibung als „Neue Leipzig-Charta“ (2020) als Leitlinien für die nationale Stadtentwicklungspolitik zur Schaffung von vielfältigen, lebenswerten und nachhaltigen Städten, übertragen auf die spezifische Situation in der Stadt Ostfildern.

Die Öffentlichkeit wurde über den Prozess „Stadtentwicklung Ostfildern verbindet“ über unterschiedliche informelle Beteiligungsformate eingebunden. Die Beteiligung wird nun im formellen Verfahren fortgesetzt und ermöglicht so einen möglichst nahtlosen Übergang zum Aufstellungsverfahren des FNP. Nach Baugesetzbuch (BauGB) sind zwei Beteiligungsphasen vorgesehen, die nun anstehende frühzeitige Beteiligung und als zweiter Schritt nach Ergänzung und ggf. Überarbeitung der Planunterlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit, jeweils unter Einbeziehung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Über den Stand von Beteiligungsverfahren und Stadtentwicklungsdiskussion, die zugrunde liegenden Fachgutachten und die aktuellen Überlegungen zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung wurde der Gemeinderat im Laufe des Prozesses bei verschiedenen Gelegenheiten informiert. Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan zum Start des formellen Verfahrens hat der Gemeinderat am 27.07.2022 gefasst (Vorlage 51/2022).

Auf die Sitzungsvorlage zum Landschafts- und Umweltplan wird verwiesen (Vorlage 070/2026).

Anlagen

1. Vorentwurf Flächennutzungsplan Ostfildern 2040, 07.05.2026
2. Begründung zum FNP 2040, 07.05.2026
3. Anhang A zum FNP: Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, 04.05.2026
4. Anhang B zum FNP: Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Ostfildern, Empirica AG, 24.03.2023/30.04.2026
5. Anhang C zum FNP: Innenentwicklungskonzept (Kurzfassung), Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 29.04.2026
6. Anhang D bis zum FNP: Gebietssteckbriefe, Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, 05.05.2026
7. Anhang E zum FNP: Landschafts- und Umweltplan 2040, Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, 05.05.2026
8. Anhang F zum FNP: Scoping zum FNP/LUP 09.05.2026
9. Anhang G zum FNP: Beiplan zur Begründung: Restriktionen, Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 04.05.2026
10. Anhang H zum FNP: Beiplan zur Begründung: Ampelplan, Stadt Ostfildern, 28.04.2026

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| ☐ Haushaltsmittel | ☐ Ermächtigungsübertragung |
| ☐ Überplanmäßige Auszahlungen | ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen |
| ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☒ Nein ☐