

**Gemeinde  
Weissach im Tal  
OT Unterweissach**

**FNP  
Änderungsverfahren  
Wohn-, Misch- und  
Gewerbegebiet "Rombold"**

**21. Änderung des Flächennutzungsplans der  
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Backnang**

**Antrag mit Begründung**

Weissach im Tal, 24.03.2016  
15.018

# vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang

## **Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet "Rombold"**

---

### **1. Anlass und Zweck der Planung**

Die Flächen der Tonwarenfabrik G. Rombold und Sohn (OHG) in Weissach im Tal, die nach der Insolvenz des Unternehmens derzeit als Gewerbebrache ungenutzt sind, sollen städtebaulich aufgewertet werden. Diese Flächen am südlichen Rand des Ortskerns von Unterweissach, sind bisher als Gewerbegebiet (G) im gültigen FNP der vVG Backnang dargestellt. Zur städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weissach im Tal für diesen Bereich beschlossen, die Revitalisierung der Gewerbebrache zu betreiben. Maßgebend ist hierbei das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Stammler aus Schorndorf, das in mehreren Zukunftswerkstätten mit der Bürgerschaft entwickelt wurde. Parallel zur Änderung des FNP wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage wird die Gewerbefläche neu aufgeteilt in ein Wohngebiet (W), ein Mischgebiet (M) und ein Gewerbegebiet (G). Eine von der Gemeinde durchgeführte Bauflächenbedarfsanalyse, lässt eine bedarfsgerechte Darstellung im FNP erkennen. Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von 5,20 ha, aufgeteilt in eine Fläche G mit 2,00 ha, eine Fläche M mit 1,60 ha und eine Fläche W mit 1,60 ha. Um das der Gemeinde zugeordnete Wohnbauflächenkontingent nicht zu überschreiten, wird der Anteil der Wohnbauflächen an anderer Stelle aus dem gültigen FNP der vVG Backnang herausgenommen.

### **2. Übergeordnete Planung**

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Der Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll ist größtenteils als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und geringfügig als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Mit der Revitalisierung der Gewerbebrache, folgt die Gemeinde dem regionalpolitischen Ziel, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist die Fläche bisher als Gewerbefläche, sowie am südwestlichen Rand als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur besseren Abrundung und Nutzung des geplanten Wohngebiets und aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnungen wird dieser Außenbereich in ein Wohngebiet geändert.

### **3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht nachstehende Aufteilung der Bauflächen vor: Der östliche Teil des bisherigen Gewerbegebietes bleibt als gewerbliche Baufläche erhalten. Der nördliche Teil der Brachfläche, direkt an die Jägerhalde angrenzend, soll einer Mischnutzung zugeführt werden. Nach Süden, als Abschluss zur offenen Landschaft hin, ist Wohnbebauung vorgesehen. Das vorliegende Nutzungskonzept

fügt sich in die vorhandene Ortsstruktur an dieser Stelle ein. In südlicher Richtung grenzt der geplante Energiepark Mittlere Hart mit geplanten Solarenergieanlagen an; sowie eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen, mit einem sehr abwechslungsreichen Landschaftsausschnitt aus u.a. Weideflächen, Streuobstwiesen, Feldhecken, Lesesteinhaufen, periodischen Kleingewässern und offenen Erd- und Sandhaufen.

#### **4. Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Überprüfung des Bedarfs der Gemeinde an zusätzlichen Wohnbauflächen durchgeführt. Die theoretischen Flächenpotenziale der Gemeinde wurden der statistischen und der tatsächlichen Einwohnerentwicklung gegenübergestellt. Als Ergebnis wurde rein rechnerisch auf Grundlage der statistischen Daten ein negativer Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung, die bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen und die bisher in den Statistiken nicht berücksichtigte Flüchtlingsunterbringung, lassen jedoch einen dringlichen Bedarf der Gemeinde an zusätzlichen Wohnbauflächen erkennen.

Das bestehende Wohnflächenkontingent der Gemeinde wird vom neuen Plangebiet nicht überschritten, da eine entsprechende Fläche aus folgenden im Flächennutzungsplan der vVG Backnang dargestellten geplanten Wohngebieten herausgenommen wird:

- Wohnbaugebiet "Kuchenwiesenäcker" in Cottenweiler ca. 1,00 ha
- Wohnbaugebiet "Wannengrund III" in Unterweissach ca. 1,40 ha

#### **5. Ökologischer Eingriff und Ausgleich**

Als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan "Rombold" wurde ein Umweltbericht erstellt. In diesen wurden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen eingearbeitet. Diese wurden Bestandteil des Bebauungsplans und beinhalten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen für folgende Arten:

##### Fledermäuse

- Gebäudeabbruchsarbeiten sind nur vom 01. November – 31. März zulässig
- keine Störung durch Licht mit aufwärts gerichteten Lampen
- Bäume sind vor dem Fällen auf das Vorhandensein von bewohnten Höhlen zu prüfen
- Anbringung von mindestens 5 Fledermaushöhlen für den Großen Abendsegler
- Anbringung von Spaltenquartieren an der Fassade der zu erhaltenden großen Kalthalle

##### Vögel

- Baumfällungen sind nur vom 1. Oktober - 28. Februar vorzunehmen.

##### Gelbbauchunken / Zauneidechsen

- Aufstellung und Unterhaltung eines Amphibienzaunes

- Tiefbauarbeiten sind im Zeitraum Anfang April – Ende August durch eine ökologische Bauleitung zu begleiten
- Ein vorhandener Lehm-/Sandhaufen ist in 2 Abschnitten zu translozieren

#### CEF-Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sind zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme von der Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

- ca. 2.000 m<sup>2</sup> extensivierter Flächenstreifen mit offenen Erdstellen und temporären Wasserflächen sind anzulegen
- Herstellung von 5 Steinsätzen (3 x 5 x 1 m) als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Zauneidechsen.

#### Feuerfalter

- Externe Maßnahme entlang der Weissach: Herstellen eines ampferreichen Streifens und jährliche Mahd im Herbst .

#### Wildbienen

- abschnittsweise Translozierung einer vorhandenen Lehmhalde
- Schaffung von 10 besonnten Flächen (ca. 5 x 3 m) mit Gehölz- und Blütensäumen an der südexponierten Wegerandböschung
- anfallendes Holz der gefälltten Obstbäume sind als Totholzhaufen aufzusetzen; größere Stämme sind bevorzugt senkrecht aufzustellen.

Alle Arbeiten sind durch eine Umweltbaubegleitung zu planen und zu überwachen. Ein Monitoring ist nach 5 Jahren durchzuführen. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag werden alle Einzelheiten der Ausführung geregelt. Als grünordnerische Maßnahmen werden Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum durchgeführt (gem. einer Pflanzenliste und dem B-Plan). Dargestellte Lärmpegelbereiche sind zu berücksichtigen. Das Regenwasser wird in Zisternen auf jedem Baugrundstück gesammelt und getrennt abgeleitet.

#### Altlasten

Auf 3 Flurstücken sind Altlastenstandorte im Altlastenkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis erfasst. Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Tiefbauarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten.

#### Hochwasser

Ein Teil des Plangebiets liegt bei HQ 100 im Überschwemmungsbereich der Weissach; bauseits sind ausreichende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

#### Externe Ausgleichsmaßnahme

Vom Mühlkanal in die Weissach bei der Benzenmühle wird eine Raue Rampe gebaut zum Ausgleich für das Defizit beim Schutzgut Arten und Biotope.

Die umfassenden Unterlagen sind dokumentiert

1. Im UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan „Rombold“ des Planungsbüros Mändle, Aichtal

2. Im Bericht zur tierökologischen Übersichtsbegehung und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Ingenieur Atelier Süd GmbH, Kirchheim am Ries
3. Im Textteil zum Bebauungsplan „Rombold“ mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Büros Stammler Architekten, Schorndorf
4. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis und der Gemeinde Weissach im Tal

## **6. Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrswegenetz. Für den gewerblichen Teil direkt von der Welzheimer Straße und für die Wohnbebauung über die Jägerhalde. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

## **7. Planausschnitte**

Übersicht der bisherigen und der neuen Darstellung im FNP der vVG Backnang nachrichtlich auf den Folgeseiten.

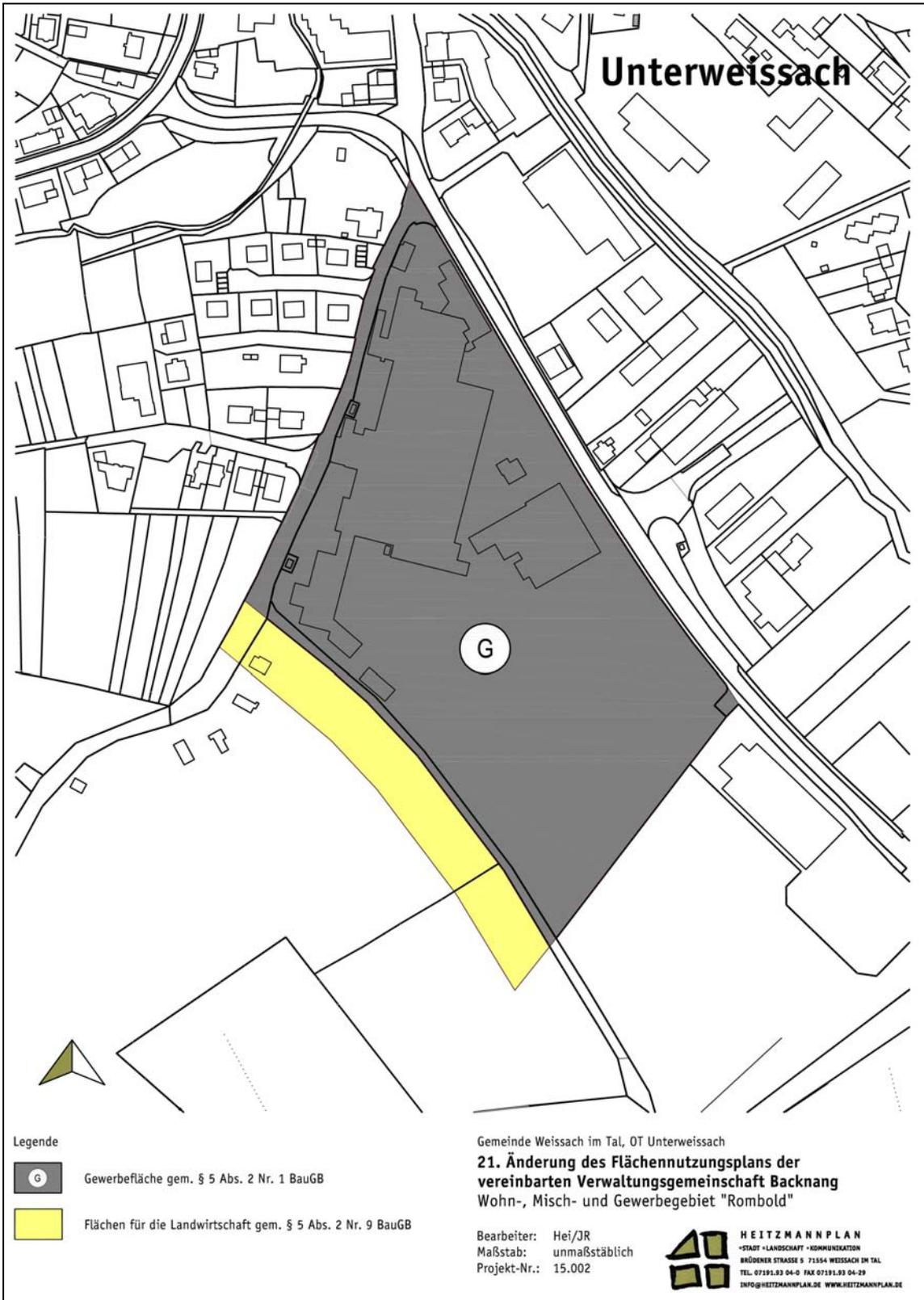


Abb. 1: Flächennutzungsplan vVG Backnang, Weissach im Tal, Unterweissach  
**Bisherige Darstellung Gewerbegebiet "Rombold"**

<b>Baufläche, brutto</b>	<b>4,54 ha</b>
Flächen für die Landwirtschaft	0,66 ha

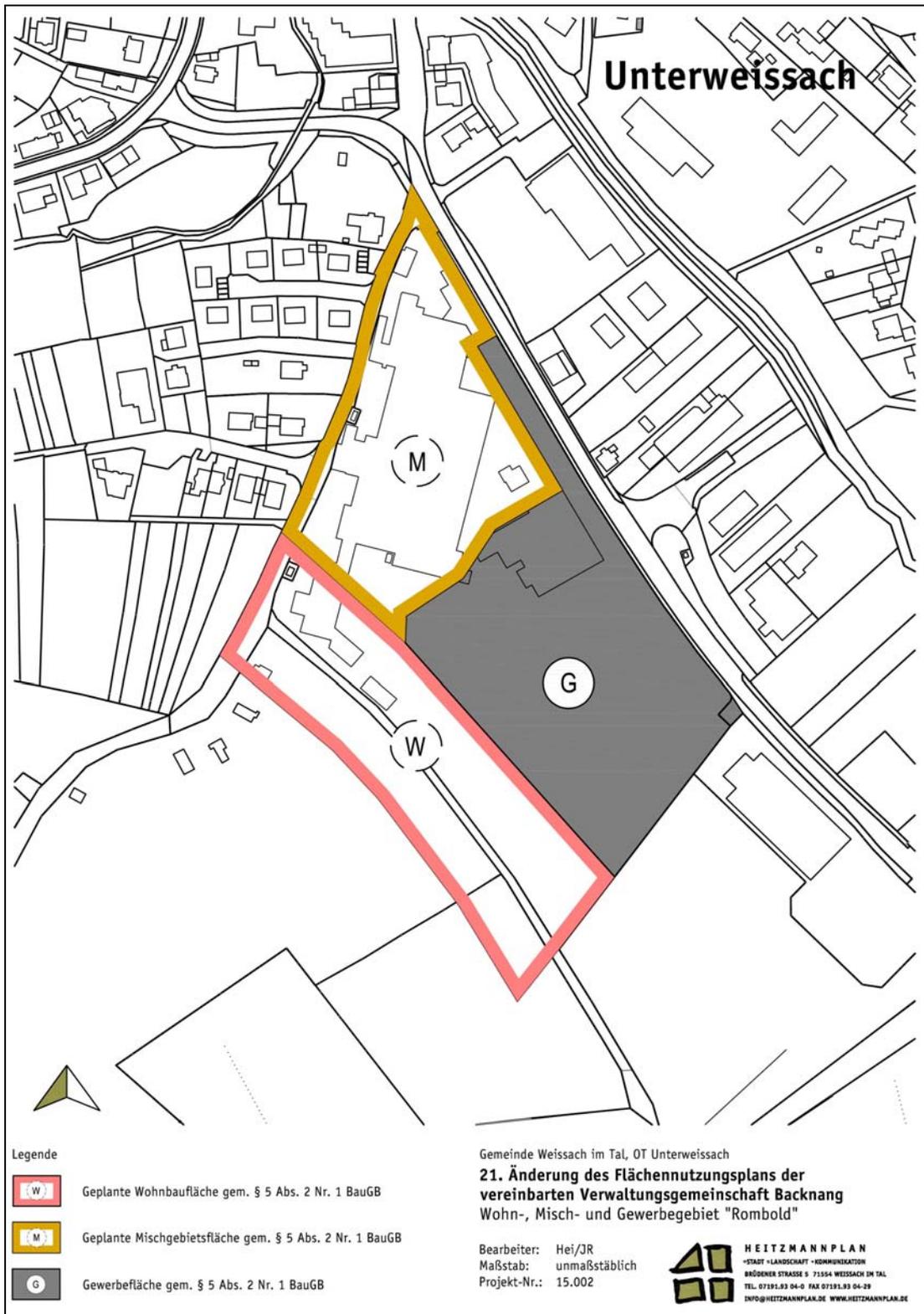


Abb. 2: Flächennutzungsplan vVG Backnang, Weissach im Tal, Unterweissach  
**Neue Darstellung Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet "Rombold"**

<b>Baufläche, brutto</b>	<b>5,20 ha</b>
davon Gewerbebaufläche	2,00 ha
davon Mischgebietsfläche	1,60 ha
davon Wohnbaufläche	1,60 ha