

Gemeinde

Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Gewerbegebiet

„Wasenfeld –

2. Erweiterung“

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes der
vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang**

Gewerbefläche "Wasenfeld – 2. Erweiterung"
Allmersbach im Tal, OT Allmersbach

Antrag mit Begründung

26.05.2015/ergänzt 11.11.2016



HEITZMANNPLAN

•STADT •LANDSCHAFT •KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

Gewerbefläche "Wasenfeld - 2. Erweiterung"

1. Anlass und Bauflächenbedarfsnachweis der Planung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal benötigt zur Deckung eines dringlichen Bedarfs an Gewerbebauflächen ein erweitertes Angebot. Hierzu ist geplant, das bestehende Gewerbegebiet „Wasenfeld“ im Ortsteil Allmersbach Richtung Westen zu erweitern. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,83 ha. Es handelt sich hierbei neben der Erweiterungsfläche „Vordere Reute“ (ca. 0,54 ha) im südwestlich des Ortskerns gelegenen Gewerbegebiet um den einzig möglichen Standort für eine städtebaulich sinnvolle Gewerbegebietserweiterung und dieser war auch bereits in der Planung des Bestandsgebiets als Erweiterungsfläche vorgesehen. Weitere Potenzialflächen weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Gemeindegebiet nicht mehr auf. Baulücken im Ortskern von Allmersbach, die auf Grund ihrer Darstellung als gemischte Bauflächen auch für eine gewerbliche Entwicklung in Betracht kämen, sind größtenteils im Besitz von privaten Eigentümern, die keine Veräußerungsabsichten haben. Zudem handelt es sich dabei um sehr kleine Flächen, die entweder schlecht parzellierbar oder ungeeignet für eine gewerbliche Nutzung sind. Die Potenzialfläche „Vordere Reute“ ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Die Verkehrsbelastung der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung bis hin zum Ortskern ist bereits heute sehr ausgeprägt, da das bestehende Gewerbegebiet lediglich über die Friedhofstraße an die Backnanger Straße (L 1080) angebunden ist. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Allmersbach im Tal entschlossen, diesen Standort nicht zu beplanen. Im Zuge der 2. Erweiterung des Gebiets „Wasenfeld“ könnte dagegen die bereits bestehende, im Zuge des Gewerbegebiets "Wasenfeld - 1. Erweiterung" angelegte Erschließungsstraße genutzt werden.

In regelmäßigen Abständen gehen Anfragen für gewerbliche Bauflächen bei der Gemeinde ein, ohne dass diese eine aktive Vermarktung durchführt. Aktuell liegen der Gemeinde insgesamt 13 Anfragen vor. Hieraus resultiert ein Gesamtbedarf von rund 3,8 ha gewerblicher Bauflächen. Dabei handelt es sich zum größten Teil (ca. 3,3 ha) um ortsansässige Gewerbetreibende, die ihren Betrieb innerhalb der Gemeinde

verlagern oder vergrößern wollen. Um bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen, möchte die Gemeinde vor allem diese Betriebe mit neuen Flächenausweisungen unterstützen.

Um die geplante Erweiterung realisieren zu können, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes der vVG Backnang, da nicht der gesamte Geltungsbereich innerhalb einer Gewerbefläche nach FNP 2015 liegt. Die FNP Erweiterungsfläche beträgt ca. 6.734 m². Betroffen sind die Grundstücke 1868/2, 1869, 1870, 1871, 1872/2, 1872/3 und 1873.

2. Übergeordnete Planung

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet wie folgt gekennzeichnet:

- Freiraumstruktur: Landwirtschaftliche Fläche
- Regionale Freiraumstruktur: Angrenzend eines „Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege“.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der Erweiterungsbereich größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als Gewerbegebiet dargestellt.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Die Höhenfestsetzungen der Erweiterungsgebäude sollen sich an der bereits bestehenden bzw. festgesetzten Bebauung orientieren.

4. Ökologischer Eingriff und Ausgleich

Beim Plangebiet handelt es sich um Ackerflächen. Der Ausgleich für die Versiegelung kann nicht im Plangebiet erfolgen und wird lediglich durch grünordnerische Maßnahmen reduziert. Es wird zusammen mit der Gemeindeverwaltung nach einem externen Ausgleich gesucht. Das Regenwasser der südlichen Gebäude wird dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt.

5. Bauleitplanung

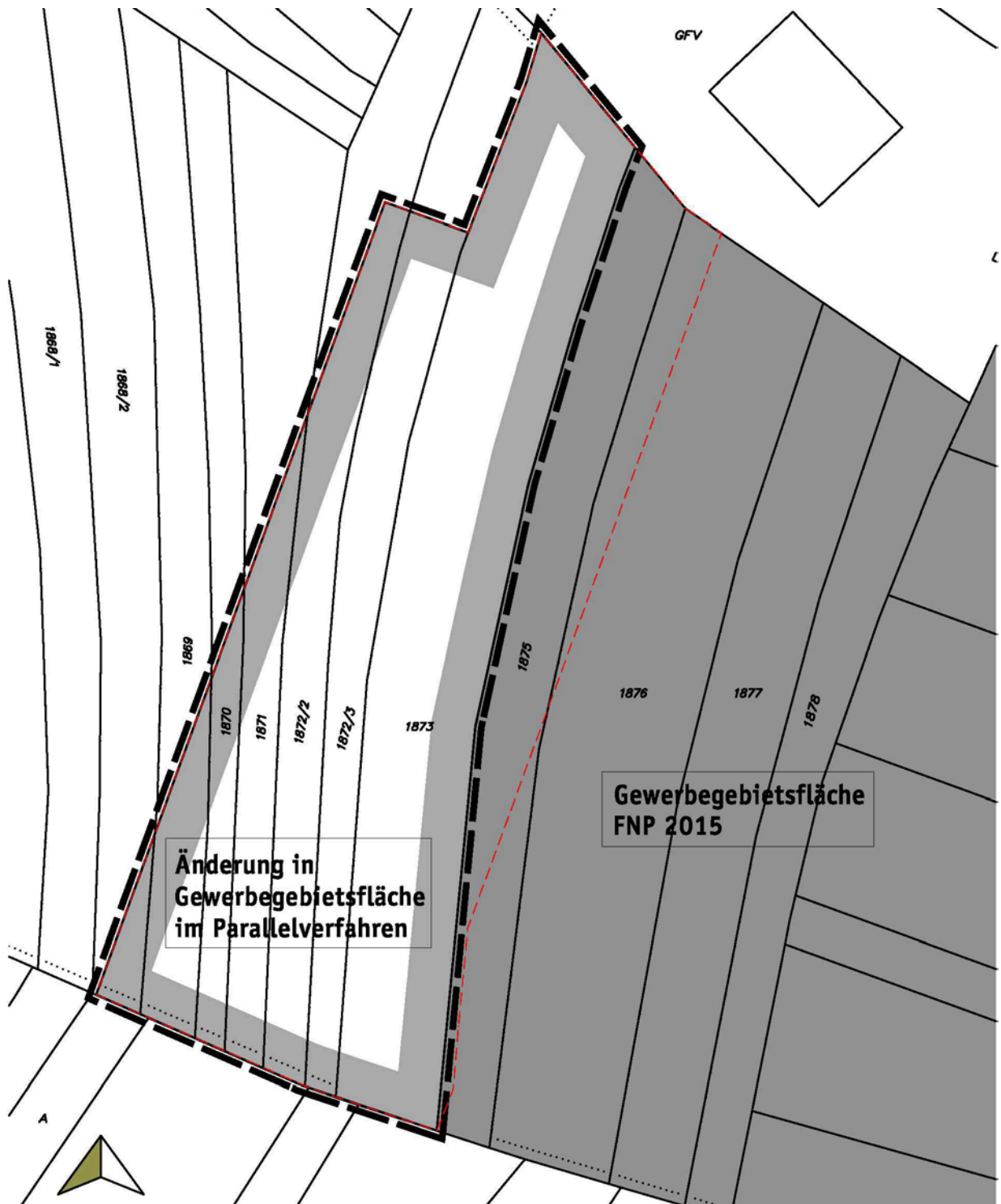
Parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wird das Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Aufgrund der hohen Dringlichkeit (mehrere Anfragen nach Gewerbe-Bauplätzen) werden alle Beteiligten um ein zügiges Mitwirken gebeten.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Straße "Im Wasenfeld" bereits erschlossen.

7. Planausschnitt




Lageplan Gewerbegebietserweiterung, Darstellung im FNP sowie Umfangsbereich Bebauungsplan „Wasenfeld - 2. Erweiterung“ M = 1: 1000 nachrichtlich auf der Fol-geseite.



**Änderung in
Gewerbegebietsfläche
im Parallelverfahren**

**Gewerbegebietsfläche
FNP 2015**

Legende

-  Umgrenzung zur Änderung des FNP
-  Gewerbegebietsfläche nach FNP 2015
-  Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Wasenfeld - 2. Erweiterung"

Gemeinde Allmersbach im Tal, OT Allmersbach

Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Gewerbegebiet "Wasenfeld - 2. Erweiterung"

Bearbeiter: Hei/JP
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 26.05.2015
 Projekt-Nr.: 15.008



HEITZMANNPLAN
 "STADT • LANDSCHAFT • KOMMUNIKATION"
 BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL
 TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29
 INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

Weissach im Tal, 26.05.2015

HEITZMANNPLAN

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann