

	Stadt Backnang für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sitzungsvorlage	N r . 181/17/VVG
---	--	------------------------------

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	26.10.2017	öffentlich

**48. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Zur Fuchsklinge“, Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Unterweissach
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Zur Fuchsklinge“, Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Unterweissach wird nach dem Deckblatt des Stadtplanungsamts vom 08.09.2017 und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 08.09.2017 aufgestellt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Weise vorzunehmen, dass
 - a) die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 2 Wochen beim Stadtplanungsamt und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin in Backnang gegeben wird.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:		
Haushaltsansatz:		EUR	EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR	EUR
Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
21.09.2017 Datum/Unterschrift	I	II	10 61
	Kurzzeichen Datum		

Begründung:

Die Gemeinde Weissach im Tal benötigt für dringliche Nachfragen nach Wohnbauflächen wie auch nach gewerblich nutzbaren Bauflächen ein erweitertes Angebot. Aktuell liegen der Gemeinde 40 konkrete Einzelanfragen (Ehepaare, Familien und Einzelpersonen) von ortsansässigen Wohnbauplatzinteressenten vor. In der jüngeren Vergangenheit musste mangels Wohnbauflächen bereits der Wegzug eingesessener Bürger hingenommen werden. Die Gemeinde ist zwar weiterhin bemüht, Innenentwicklung zu betreiben und Flächen für eine innerörtliche Entwicklung zu erwerben bzw. anzustoßen. Entsprechende Aktivierungsmaßnahmen (Anschieben und Gespräche) werden von der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Mögliche innerörtliche Freiflächen oder Baulücken sind für die Wohnnutzung derzeit allerdings entweder nicht verfügbar oder ungeeignet.

Vor diesem Hintergrund ist am südlichen Rand des Ortsteils Unterweissach die Ausweisung des Baugebiets „Zur Fuchsklinge“ vorgesehen. An keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet können derzeit Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang angeboten werden. Auf dem nördlich angrenzenden „Rombold-Areal“ wird derzeit die Konversion der dort ehemals ansässigen Tonwarenfabrik hin zu Wohn- und Gewerbebebauung realisiert. Hieran anschließend kann eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung stattfinden. Damit wäre auch ein weiterer Anschluss des südlichen Straßenbereichs „An der Tongrube“ von der Welzheimer Straße her möglich, um die Jägerhalde als bisher alleinige Zufahrt zu entlasten. Ziel ist es, diese attraktive Wohnlage zu erschließen, um insbesondere auch dem Bedarf der Gemeinde an Mehrfamilienhäusern zu entsprechen. Diese sollen in Teilen auch für den sozialen Wohnungsbau entwickelt werden. Die Gemeinde stellt somit Flächen zur Verfügung, um einer breiten Nutzergruppe das Wohnen zu ermöglichen.

Für die ebenfalls anhaltend starke Nachfrage nach Gewerbeflächen, die von den ortsansässigen Gewerbetreibenden kommuniziert wird (ca. 8 ha), soll auf der gemischten Baufläche im direkten Anschluss an den bestehenden Lebensmittelmarkt ein entsprechendes Angebot entstehen. Die Gemeinde betreibt im Parallelverfahren ein Bebauungsplanverfahren, in dem dieser Bereich als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden soll. Durch diesen Gebietscharakter wird festgelegt, dass es sich hier um Gewerbe handelt, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Diese Vorgehensweise trägt auch zur Reduzierung des Flächenbedarfs im klassischen Außenbereich bei und wirkt dem Abwandern der Gewerbetreibenden entgegen.

Die Darstellung von Sonderbauflächen ermöglicht die Erweiterung der Lager- und Verwaltungsräume wie auch der Pkw-Stellplätze des direkt angrenzenden Nahversorgers.

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Bereich der vorgesehenen Änderung als landwirtschaftliche bzw. sonstige Fläche dargestellt, südwestlich angrenzend weist die Raumnutzungskarte ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Der vorgesehene Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) derzeit zum größten Teil als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, es wurden jedoch noch keine Maßnahmen umgesetzt. Der weitere Umgang mit diesen Ausgleichsflächen wird von der Gemeinde Weissach im Tal im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Zu kleinen Teilen stellt der FNP derzeit Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Sonderbaufläche dar. Die Sonderbaufläche ist Bestandteil des Energieparks „Mittlere Hart“, der als 22. Änderung des FNP seit 07.11.2013 rechtskräftig ist. Die 22. Änderung wird mit der aktuellen 48. Änderung in diesem Bereich somit korrigiert. Aus der Flächenbilanz des rechtskräftigen FNP verfügt die Gemeinde Weissach im Tal noch über ein Flächenkontingent an Wohnbau- und Gewerbeflächen, das bisher noch nicht bebaut ist. Zur Kompensation der Wohnbauflächen steht die Fläche „Kuchenwiesenäcker“ im Ortsteil Cottenweiler zur Verfügung, die mit der 40. Änderung des FNP aufgehoben wurde.

Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. Im Änderungsbereich liegen Teile der gesetzlich geschützten Biotope 'Hecke bei der Seemühle' und 'Hecken N Cottenweiler' sowie des Naturdenkmals 'Hohlweg im Mittleren Hart'. Diese werden im Zuge der FNP-Änderung als Grünflächen dargestellt.

Anlagen:

Deckblatt 48. Änderung

Begründung