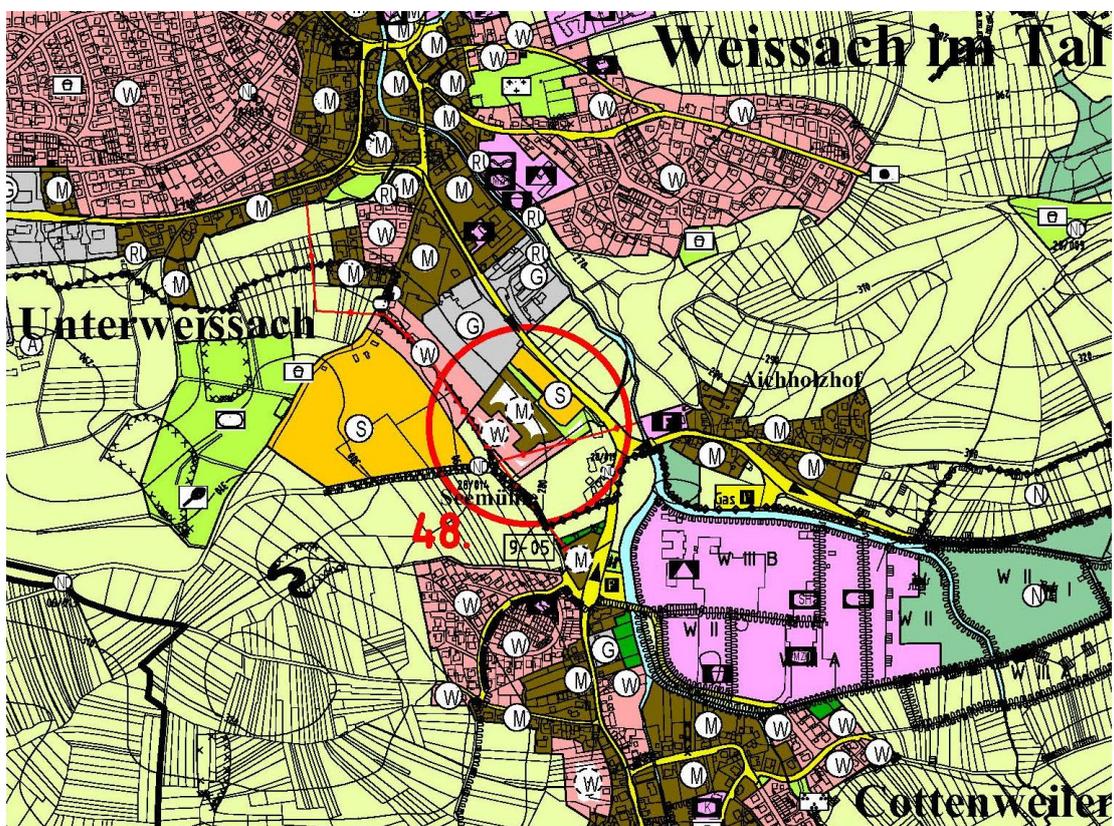


# Begründung

zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Weissach im Tal – Ortsteil Unterweissach

Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche

Zur Fuchsklinge

Backnang, 08.09.2017; Änderungen 21.09.2017, 08.02.2018  
Stadtplanungsamt

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal benötigt für dringliche Nachfragen nach Wohnbauflächen wie auch 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 (Anschreiben 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 momentan 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 der Straße "An der Tongrube" von der Welzheimer Straße her über die „Alte Ziegeleistraße“ 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 einer gemischten Baufläche südwestlich des bestehenden Lebensmittelmarkts 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 zwischen der bestehenden Sonderbaufläche und der geplanten gemischten Baufläche vorgesehene Grünfläche dient als Reservefläche für eine mögliche zukünftige Erweiterung des angrenzenden Nahversorgers.

Die Gemeinde Weissach im Tal ist als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Die vorausberechnete Einwohnerzahl für das Zieljahr 2032 nach der Prognose des Statistischen Landesamtes liegt auf der auf Grundlage des Basiszensus 2011 ohne Wanderung bei 6.560 Einwohnern. Entgegen dieser Prognose weist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren allerdings eine andere Tendenz auf. Anstatt eines Bevölkerungsrückgangs ist eher eine stabile bis leicht ansteigende Tendenz zu beobachten:

- Einwohnerzahl der Gemeinde Weissach im Tal, Stand 12/2011:	6.984 Einwohner
- Einwohnerzahl der Gemeinde Weissach im Tal, Stand 12/2012:	7.020 Einwohner
- Einwohnerzahl der Gemeinde Weissach im Tal, Stand 12/2013:	6.951 Einwohner
- Einwohnerzahl der Gemeinde Weissach im Tal, Stand 12/2014:	7.011 Einwohner
- Einwohnerzahl des Statistischen Landesamt, Stand 12/2015:	6.993 Einwohner
- Einwohnerzahl des Statistischen Landesamt, Stand 12/2016:	6.972 Einwohner
- Einwohnerzahl des Statistischen Landesamt, Stand 12/2017:	7.113 Einwohner

Die Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) lag 2015 bei 2,1 EW/WE.

Bei Anwendung der Hinweise zur "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" liegt die prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) bei -553 Einwohnern. Dem gegenüber steht ein fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) aufgrund des Belegungsdichterrückgangs bei einem Planungshorizont von 15 Jahren von 320 Einwohnern. Daraus ergibt sich bei Zugrundelegung einer Wohndichte von 55 EW/ha ein negativer relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,23 ha.

Entgegen der Bedarfsberechnung nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung besteht in der Gemeinde jedoch ein faktischer Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche, vor allem im Hinblick auf die konkreten Bauplatzanfragen (s.o.) und dem allgemeinen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

## **2. Übergeordnete Planungen**

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, das jedoch durch die geplante Änderung nicht tangiert wird.

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. In einem kleinen Teilbereich im Osten stellt der FNP derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der dort geplanten Grünfläche ist eine Fußweganbindung an die Welzheimer Straße vorgesehen.

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.

## **3. Städtebauliche Konzeption**

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,19 ha. Davon entfallen rund 0,84 ha auf die geplanten Wohnbauflächen sowie rund 0,96 ha auf die geplanten gemischten Bauflächen. Die übrigen Flächen verteilen sich auf Verkehrsanlagen, Versorgungsanlagen (u.a. BHKW) und Grünflächen verschiedener Funktion (u.a. Retentionsflächen).

Im Vorfeld wurden in den Gremien der Gemeinde Weissach im Tal verschiedene städtebauliche Varianten diskutiert. Die der Änderung des FNP zugrundeliegende Planung basiert auf der zweiten öffentlichen Auslegung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie sieht in den Randbereichen zur offenen Landschaft eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor, so dass ein lockerer, gut durchgrünter Ortsrand entsteht. Im Kern des Gebiets ist eine Verdichtung durch mehrgeschossige Wohngebäude oder Gewerbebetriebe sowie sich daraus ergebende Mischformen angestrebt.

Das Baukonzept des nordwestlich angrenzenden Rombold-Areals wird teilweise aufgenommen, so dass eine städtebaulich homogene Gesamtsituation entsteht. Auch die Hö-

nenentwicklung der Gebäude sowie die Abstufung zwischen Wohnen im südlichen Teil und Gewerbe- bzw. Mischnutzung im nördlichen Teil (Urbanes Gebiet) orientieren sich am Rombold-Areal.

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Anschlussstelle „Alte Ziegeleistraße“ sowie die Straße „An der Tongrube“. Durch die Erschließung des Gebiets wird ein Ringschluss zwischen diesen beiden Straßen hergestellt, der auch im Rombold-Areal die Verkehrsabwicklung deutlich verbessert. Um eine fußläufige Erschließung aus dem Süden ins Gebiet zu gewährleisten, ist eine Verbindung mit dem bestehenden Hohlweg vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind am Anschluss zur Straße "An der Tongrube" geplant.

Für das Gebiet ist ein Nahwärmenetz auf der Basis eines mit Erdgas betriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW) vorgesehen. Das an zentraler Stelle in der gemischten Baufläche vorgesehene BHKW wird auch einen Großteil der Stromversorgung sicherstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Retentionsbecken im Bereich der Seemühle gesammelt und zeitverzögert wieder dem Landschaftswasserhaushalt zugeführt.

#### **4. Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese wird im weiteren Verlauf des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Nach dem Entwurf des Umweltberichts zur Auslegung des Bebauungsplans (Büro roosplan, Backnang, Stand 08.02.2018) weist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein Defizit von rund 341.400 Ökopunkten auf, welches über mehrere vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind somit ausgeglichen.

#### **5. Bauleitplanung**

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist bereits abgeschlossen. Die erste öffentliche Auslegung erfolgte vom 13.10. bis zum 14.11.2017. Auf Grund bedeutsamer Änderungen an der städtebaulichen Konzeption ist eine zweite öffentliche Auslegung notwendig, die vsl. im März 2018 erfolgen wird.