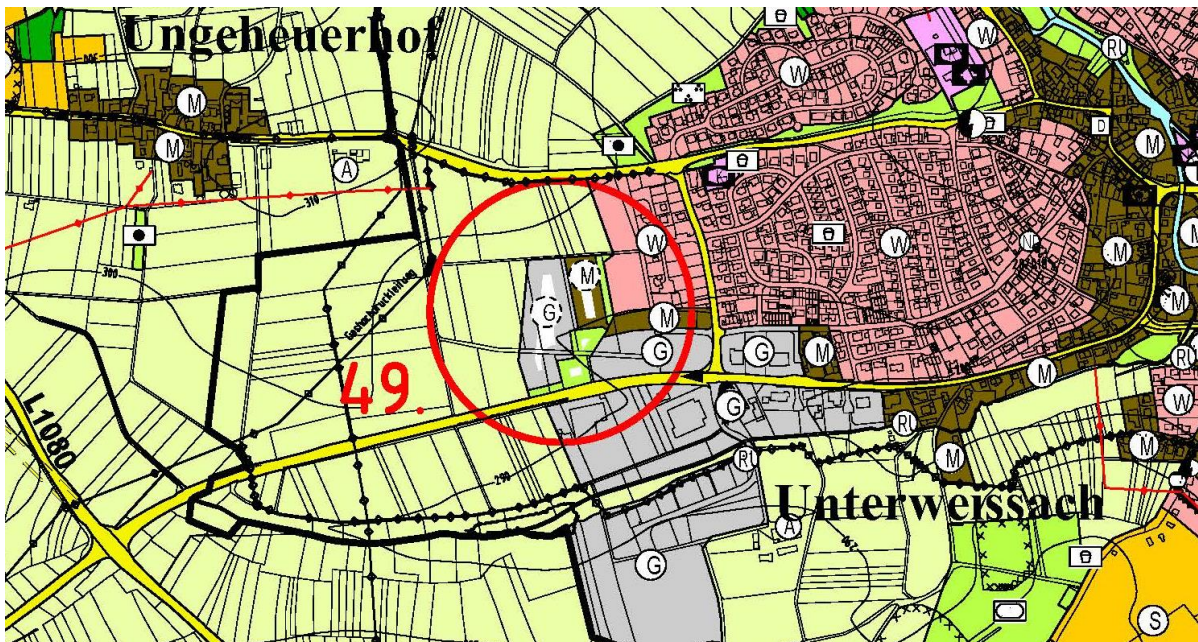


Begründung

zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Weissach im Tal – Ortsteil Unterweissach

Gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche
„Wanne“ (Erweiterung Wannengrund)

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal benötigt für die anhaltend starke Nachfrage nach Gewerbeflächen, die von den ortsansässigen Gewerbetreibenden kommuniziert wird (ca. 8 ha, vgl. Tabelle), dringend ein erweitertes Flächenangebot.

Gewerbeart	Anzahl Betriebe	Flächenbedarf in ha
Dienstleistung	15	ca. 1,56
Maschinenbau/Kfz-Gewerbe	9	ca. 1,60
Fertigungstechnik	11	ca. 2,05
Handwerk	18	ca. 2,55
Spedition	1	ca. 0,15
	54	ca. 7,91

Bei den Anfragen handelt es sich in der Hauptsache um Gewerbetreibende, die ihren Betrieb innerhalb der Gemeinde verlagern und vergrößern möchten. Die Gemeinde möchte dabei gezielt bestehende Unternehmen unterstützen. Vorrangiges Ziel ist es, diesen internen Bedarf im Gemeindegebiet decken zu können. Damit sollen Arbeitsplätze am Ort gehalten und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gestärkt werden.

Eine von der Gemeinde durchgeführte überschlägige Standortanalyse zu Gewerbebauflächen zeigt, dass es hierfür derzeit nur am westlichen Ortsrand von Unterweissach städtebaulich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten gibt. Wichtige Kriterien waren hierbei zusammenhängende Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung zu den Anschlussstellen an die Bundesstraße B 14 und damit zum weiterführenden überregionalen Verkehrsnetz.

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen soll der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt werden. Demnach muss für die Neuausweisung von Gewerbeflächen dargelegt werden, dass ein tatsächlicher Bedarf an Entwicklungsflächen gegeben ist.

In der Gemeinde Weissach im Tal bestehen derzeit drei potentielle Entwicklungsflächen die baurechtlich als Gewerbe- bzw. Mischgebietsanteile im Flächennutzungsplan dargestellt sind und theoretisch zur Verfügung stünden:

- "Wannengrund" Unterweissach (0,45 ha Gewerbebaufläche, unbebaut)
- "Hart" Unterweissach (5,66 ha Gewerbebaufläche, teilweise bebaut)
- "Zangershalde" Oberweissach (0,73 ha Gewerbebaufläche, unbebaut)

Das Gebiet "Wannengrund" wird mit der vorliegenden Änderung in nördlicher Richtung erweitert. Das Gebiet "Hart" wurde bereits über einen Bebauungsplan entwickelt und teiler-schlossen. Die Restfläche befindet sich in Privatbesitz und steht der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Das Gebiet "Zangershalde" kann aufgrund der landschaftlichen Lage mit Bachnähe sowie der Berücksichtigung als Expansionsfläche des anliegenden Gewerbebetriebs kaum für andere Betriebe verwendet werden. Im Konversionsgebiet "Rombold" sind mittlerweile alle Gewerbeflächen vergeben. Somit verfügt die Gemeinde nur sehr eingeschränkt über gewerbliche Potenzialflächen.

Aus der Gegenüberstellung des oben aufgeführten Bedarfs mit dem verfügbaren Flächenangebot wird ersichtlich, dass die vorhandenen Potenzialflächen nicht die betrieblichen Anforderungen hinsichtlich Flächengröße und –zuschnitt sowie Verkehrsanbindung erfüllen bzw. nicht zur Verfügung stehen.

Nach den Hinweisen der "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" besteht in der Gemeinde somit ein faktischer Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen, auch im Hinblick auf die konkreten Bauplatzanfragen.

Der geplante Standort „Wanne“ liegt im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet "Wannengrund". Dort sind im aktuellen Flächennutzungsplan noch geplante Gewerbeflächen innerhalb des Änderungsbereichs dargestellt, die im Rahmen einer Teilaufhebung von Flächen im Zuge der 40. Änderung noch im Plan verblieben sind. Die 49. Änderung sieht eine Erweiterung dieser Flächen nach Norden und Westen vor. Mit der 40. Änderung wurde die ursprünglich bis zur im Norden verlaufenden K 1843 reichende Wohnbaufläche „Wannengrund“ als Kompensation für die im Zuge der Umnutzung des Rombold-Areals (21. Änderung) entstehenden Wohnbauflächen aufgehoben und der Bereich wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Änderungsbereich in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet bzw. Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Unmittelbar westlich schließen ein Vobehaltsgebiet für die Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie ein Regionaler Grünzug an. Der Änderungsbereich der 49. Änderung deckt sich im Wesentlichen mit bereits im ursprünglichen FNP dargestellten Bauflächen, die westliche Grenze liegt nur unwesentlich weiter im Westen. In den Regionalen Grünzug sowie in die Vorbehaltsgebiete wird somit nicht eingegriffen.

Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der südöstlichen Ecke ist ein kleiner Teilbereich im Zuge der 40. Änderung bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (s.o.). Die im ursprünglichen Plan noch dargestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wurde im Zuge der 40. Änderung herausgenommen. Die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen sind im Norden als Wohnbaufläche und im Süden als gewerbliche Baufläche dargestellt (Bebauungsplan "Wannengrund"). Die im ursprünglichen Plan noch dargestellte geplante gemischte Baufläche wurde im Zuge der 40. Änderung in eine geplante gewerbliche Baufläche umgewandelt.

3. Städtebauliche Konzeption

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,63 ha. Davon werden rund 1,46 ha als geplante gewerbliche Bauflächen und rund 0,55 ha als geplante gemischte Bauflächen dargestellt. Im Süden und Osten werden zudem rund 0,62 ha öffentliche und private Grünflächen dargestellt. Dabei handelt es sich um die Abstandsflächen zur Stuttgarter Straße (K 1907), ein Retentionsbecken für Oberflächenwasser sowie die Eingrünung gegenüber

der bestehenden Wohnbebauung mit Führung eines offenen Entwässerungsgrabens. An der Stuttgarter Straße wird eine bestehende Pflanzenkultur mit rund 2.100 m² Fläche einbezogen.

Das Änderungsgebiet schließt an das allgemeine Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet "Wannengrund" an und bildet somit eine Erweiterung des bestehenden Ortsrandes von Unterweissach in Richtung Westen.

Aufgrund der Lage im Westen bestehender Wohnbebauung wird hierauf besondere Rücksicht genommen. Zum einen trennt eine öffentliche Grünfläche von 12 m Breite die geplanten Gewerbeflächen von der bestehenden Misch- und Wohnbebauung. Innerhalb dieser Grünfläche schaffen Bäume und Sträucher eine Abschirmung gegenüber Stoffeinträgen aus den künftigen Gewerbebetrieben. Ergänzend schließt sich westlich der Grünfläche zunächst eine gemischte Baufläche an, die den städtebaulichen Übergang von der bestehenden Wohnbebauung im Osten zu den künftigen gewerblichen Strukturen im westlichen Bereich bildet.

Die bestehende Gartenstraße in Ost-West Ausrichtung dient in ihrer geplanten Verlängerung nach Westen als Haupteinschließung für die geplanten Bauflächen.

Das im Südosten des Gebiets liegende Retentionsbecken übernimmt die Rückhaltung und Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers.

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 wurde im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere weist ein Defizit von rund 181.000 Ökopunkten auf, welches über das Ökokonto der Gemeinde Weissach im Tal kompensiert werden kann.

5. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird von der Gemeinde Weissach im Tal entsprechend § 8, Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dieses ist seitens der Gemeinde bereits mit allen Verfahrensschritten abgeschlossen, der Satzungsbeschluss ist am 12.07.2018 erfolgt.