

	Stadt Backnang Sitzungsvorlage	N r . 168/17/GR
--	---	-------------------------------

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	21.09.2017	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

49. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang gewerbliche Baufläche „Wanne“ (Erweiterung Wannengrund), Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Unterweissach
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 49. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang gewerbliche Baufläche „Wanne“ (Erweiterung Wannengrund), 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:					
08.09.2017 _____ Datum/Unterschrift	I	II	10	61		
	Kurzeichen Datum					

3. Die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ermächtigt, die Aufstellung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen.

Begründung:

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

Bei den Anfragenden 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 B14 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 Gewerbefläche, unbebaut)
- „Hart“, Unterweissach (5,66 ha Gewerbefläche, unbebaut)
- „Zangershalde“, Oberweissach (0,73 ha Gewerbefläche, unbebaut)

Das Gebiet „Wannengrund“ wird mit der vorliegenden Änderung in nördlicher Richtung erweitert. Das Gebiet „Hart“ wurde bereits über einen Bebauungsplan entwickelt und teilerschlossen. 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-Areal“ 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 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 Bauplatzfragen.

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.

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 Vorranggebiet für die Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie ein Regionaler Grünzug an.

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.

Anlagen:

Deckblatt 49. Änderung

Begründung