

# Begründung

## 2. Punktuelle Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans

**2015**

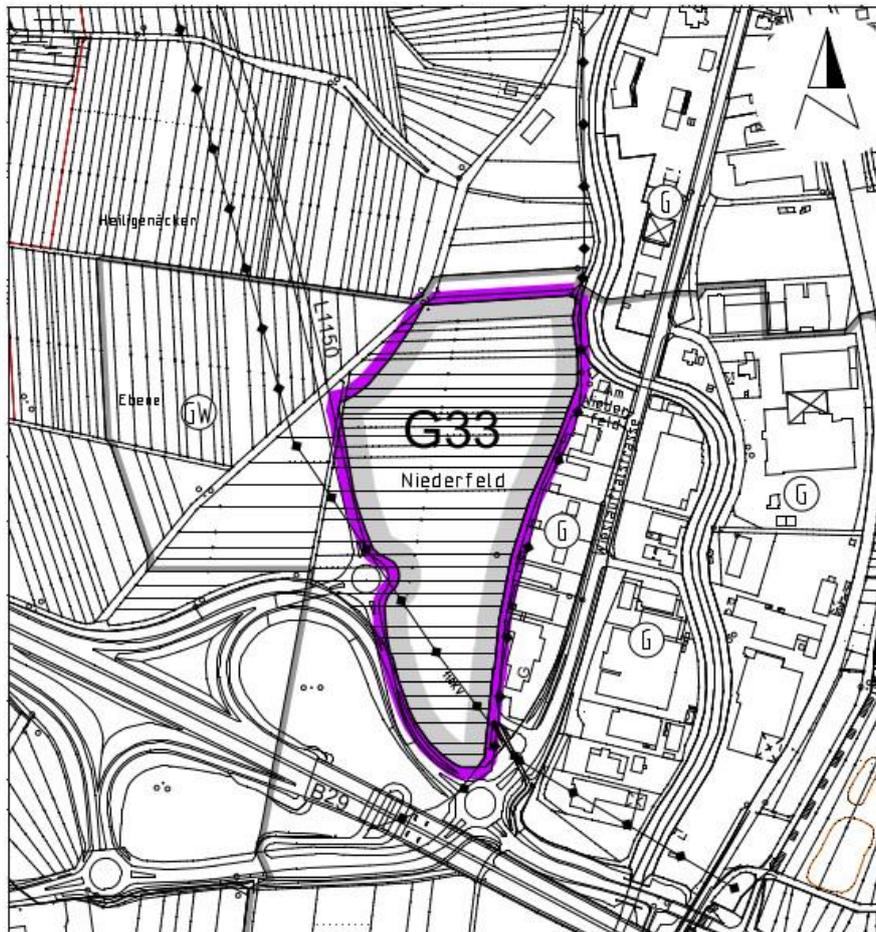
### **Schorndorf-Winterbach**

Rems-Murr-Kreis



### **Gewerbebaufläche G33 Niederfeld**

Gemarkung Haubersbronn



## **Inhalt**

### **1 Allgemeines**

- 1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planänderung
- 1.2 Gewerbeflächenbedarf
- 1.3 Lage des Plangebiets

### **2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung**

### **3 Planungsvorgaben / Übergeordnete Planungen**

- 3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan
- 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

### **4 Verkehrstechnische Erschließung**

### **5 Hochwasserschutz**

### **6 Umweltbericht**

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 21.10.2005 genehmigt und hat sich seit dem als Grundlage für die Entwicklung der Stadt Schorndorf und der Gemeinde Winterbach sehr gut bewährt.

Planungsanlass für die 2. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist das Bestreben der Stadt Schorndorf, im Stadtteil Haubersbronn im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet am Ortseingang (von Schorndorf kommend) eine weitere Gewerbebaufläche zu schaffen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist im Raum Schorndorf hoch. Der Stadt Schorndorf liegen schon zahlreiche Anfragen von Gewerbetreibenden (insbesondere auch aus Haubersbronn) vor, die ihren Betrieb erweitern möchten. Da das bestehende Gewerbegebiet „Niederfeld“ weitgehend bebaut ist und innerhalb von Haubersbronn auch ansonsten keine Gewerbeflächen existieren, soll die Grundlage für die Entwicklung einer Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden, um vor allem den ortsansässigen Betrieben die Gelegenheit für eine Expansion oder Neuansiedlung zu eröffnen und den regional bedeutsamen Wirtschaftsstandort Schorndorf zu stärken. Außerdem wird die Aufrechterhaltung bestehender Arbeitsplätze sowie mittelbar die Entstehung weiterer Arbeitsplätze gefördert.

Mit der günstigen Lage der Flächen im direkten westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und der Anschlussstelle zur B29 zeichnet sich der Erweiterungsbereich für eine Gewerbeansiedlung aus. Es soll ein hochwertiges Gewerbegebiet entwickelt werden, das durch qualitative Gestaltung des öffentlichen Raumes und gute Nutzbarkeit ortsansässigen Betrieben einen attraktiven Standort bietet.

## **1.2 Gewerbeflächenbedarf**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schorndorf verlief in den letzten Jahren sehr positiv, sodass die städtischen Entwicklungsflächen weitestgehend aufgebraucht sind. Aktuell stehen kaum Gewerbeflächen zur Verfügung. Anfragen von Gewerbetreibenden haben gezeigt, dass der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen weiterhin sehr hoch ist. Deshalb

sieht die Stadt Schorndorf einen begründeten Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen v.a. für die Standortsicherung der bestehenden Betriebe.

Voraussetzung für die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ist die Darlegung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs, der mit aktuellen Zahlen belegt wird. Hierbei orientiert sich die Stadt Schorndorf an den „Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017. Darin ist folgendes aufgeführt:

„Ein pauschaler Flächenansatz ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet... Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im beplanten und unbeplanten Bereich, einschließlich betrieblicher Reserveflächen, Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten, der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten, zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf ortsansässiger Unternehmen, zusätzlicher Flächenbedarf für Neuansiedlungen unter Darlegung der Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose sowie Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich der Funktionszuweisung und der Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.“

Um die Notwendigkeit der Neuausweisung der Gewerbebaufläche G33 zu belegen, werden daher nachfolgend aus der Betrachtung der jüngeren gewerblichen Entwicklungen, der Gewerbeflächenbilanz und den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf der Stadt Schorndorf hergeleitet.

Ermittlung der gewerblichen Reserveflächen aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach und der Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachen):

	Stadt Schorndorf gesamt	Stadtteil Haubersbronn
gewerbliche Reserveflächen aus FNP 2015 ohne Bebauungsplan	+ 15,9 ha	0 ha
gewerbliche Reserveflächen aus FNP 2015 mit Bebauungsplan	+ 6,0 ha	0 ha
Innenentwicklungspotenziale	+ 15,9 ha	0 ha
gewerbliche Reserveflächen aus FNP 2015 nicht realisierbar	- 0,0 ha	0 ha
erworbene Erweiterungsflächen stadtdansässiger Betriebe	- 6,0 ha	0 ha
Privatflächen, die trotz Mobilisierungsstrategien (regelmäßige Nachfrage, Kaufangebote etc.) nicht veräußert werden	- 13,1 ha	0 ha
Gesamt	= 18,7 ha	= 0 ha

Das Gewerbegebiet G20 „Galgenäcker/Sündle“ mit 13,45 ha ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) dargestellt. Die Nutzung dieses geplanten regional bedeutsamen Schwerpunktes soll in interkommunaler Kooperation mit den Gemeinden Plüderhausen, Urbach und Rudersberg erfolgen. Da es sich um ein gemeinsames Projekt mit diesen Gemeinden handelt, kann die Stadt Schorndorf nicht frei über die Fläche entscheiden.

Obwohl im Stadtteil Haubersbronn zur Zeit keine gewerblichen Reserveflächen und Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, liegen der Stadt Schorndorf bereits elf konkrete Anfragen von ortsansässigen Gewerbebetrieben nach zusätzlichen Gewerbeflächen für die Erweiterung und Standortsicherung in Haubersbronn vor. Diese Betriebe können an den bisherigen Standorten nicht erweitern und sind dadurch stark in ihrer Entwicklung behindert. Der Eigenbedarf dieser Haubersbronner Unternehmen an zusätzlichen Gewerbeflächen beläuft sich auf insgesamt 3,74 ha.

Die Notwendigkeit, neue Gewerbeflächen in der Stadt Schorndorf auszuweisen, wird zudem durch die Anfragen von 57 weiteren städtischen Gewerbebetrieben, die aufgrund einer erfolgreichen Entwicklung zusätzliche Erweiterungsflächen auf städtischem Gebiet benötigen, belegt. Dieser dringende Flächenbedarf an kurz- bis mittelfristig zu erschließenden Gewerbeflächen umfasst weitere 17,33 ha. Im Gegensatz zu den Haubersbronner Unternehmen sind

diese Gewerbebetriebe bzw. die Erweiterungen dieser Betriebe nicht auf einen bestimmten Standort beschränkt. Ausgenommen davon ist ein global agierendes Unternehmen, das im Osten des Stadtteiles Weiler angesiedelt ist und auch in seiner unmittelbaren Umgebung erweitern möchte.

Des Weiteren möchte sich eine große Anzahl auswärtiger Gewerbebetriebe neu in der Stadt Schorndorf ansiedeln. Insgesamt 25 Betriebe haben bei der Stadtverwaltung Schorndorf freie Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 8,06 ha angefragt. Derzeit bestehen im Gebiet der Stadt Schorndorf kaum Möglichkeiten für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben, da die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe weitestgehend fehlt.

Einige städtische und auswärtige Gewerbebetriebe sind auf der Suche nach Gewerbeflächen im Raum Schorndorf, wollen sich jedoch auf das Mieten der Objekte beschränken. Um einen zu hohen Investitionsaufwand zu vermeiden, möchten diese Betriebe auf den Kauf eines Gewerbeobjektes bzw. einer Gewerbefläche verzichten. Zum Aufzeigen des generell hohen Gewerbeflächenbedarfs sind die zusätzlichen Angaben zu den Mietanfragen jedoch unerlässlich. 21 Schorndorfer Gewerbebetriebe haben sich bei der Stadtverwaltung Schorndorf nach geeigneten Mietobjekten erkundigt und namentlich vormerken lassen. Die Gesamtfläche dieser Mietanfragen beläuft sich auf ca. 0,39 ha. Im Gegensatz dazu sind die Mietanfragen von externen Gewerbebetrieben deutlich höher. 24 auswärtige Gewerbebetriebe suchen derzeit ein geeignetes Gewerbemietobjekt im Raum Schorndorf. Der Gesamtbedarf dieser auswärtigen Unternehmen beträgt insgesamt ca. 2,38 ha.

Zusammengefasst stellt sich der gesamte Gewerbeflächenbedarf wie folgt dar:

	Bedarf in ha
Bedarf ortsansässiger Betriebe	3,7
Bedarf sonstiger städtischer Gewerbebetriebe	17,3
Bedarf auswärtiger Gewerbebetriebe	8,1
Gesamtbedarf Erwerb	29,1
Bedarf an Mietobjekten	2,8
Gesamtbedarf	31,9

Stellt man den ermittelten Gewerbeflächenbedarf den gewerblichen Reserveflächen und Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, so ergibt sich für die Darstellung im Flächennutzungsplan folgender **zusätzlich erforderlicher Gewerbeflächenbedarf**:

$$31,9 \text{ ha} - 18,7 \text{ ha} = \boxed{13,2 \text{ ha}}$$

### 1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Haubersbronn der Stadt Schorndorf.

Es wird im Süden und im Westen von der Westumfahrung Haubersbronn im Zuge der L1148/L1150 begrenzt. Im Norden grenzt das Gebiet an einen Feldweg. Östlich des Planbereiches liegen die Straße „Am Niederfeld“ und die bereits vorhandene Gewerbegebietsfläche. Die Bebauung dieses Bereiches wird durch den Bebauungsplan „Niederfeld“ (Planbereich 67), der am 09.05.1966 in Kraft trat, geregelt.

Das Plangebiet umfasst die im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach dargestellte Fläche für die Landwirtschaft mit den Flurstücken 732 – 733, 753 - 758 sowie Teilflächen der Flurstücke 722 – 731, 734 - 752.

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 4,30 ha.

Der Planbereich liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Durch die geplante Gewerbebaufläche verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Flurneuordnung Schorndorf-Haubersbronn (L 1148 / L 1150).

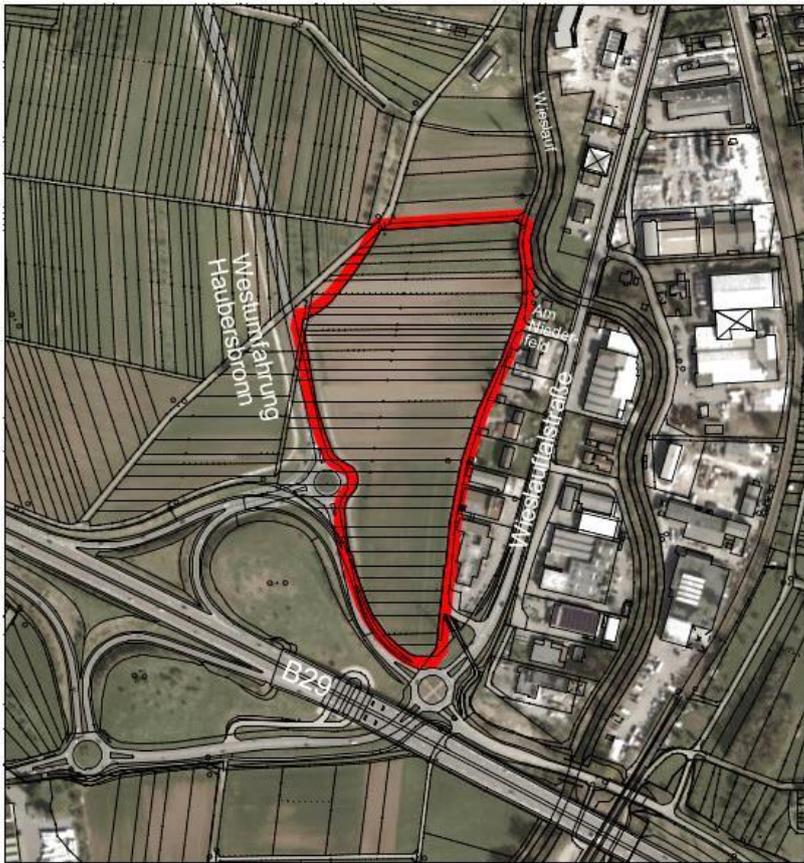
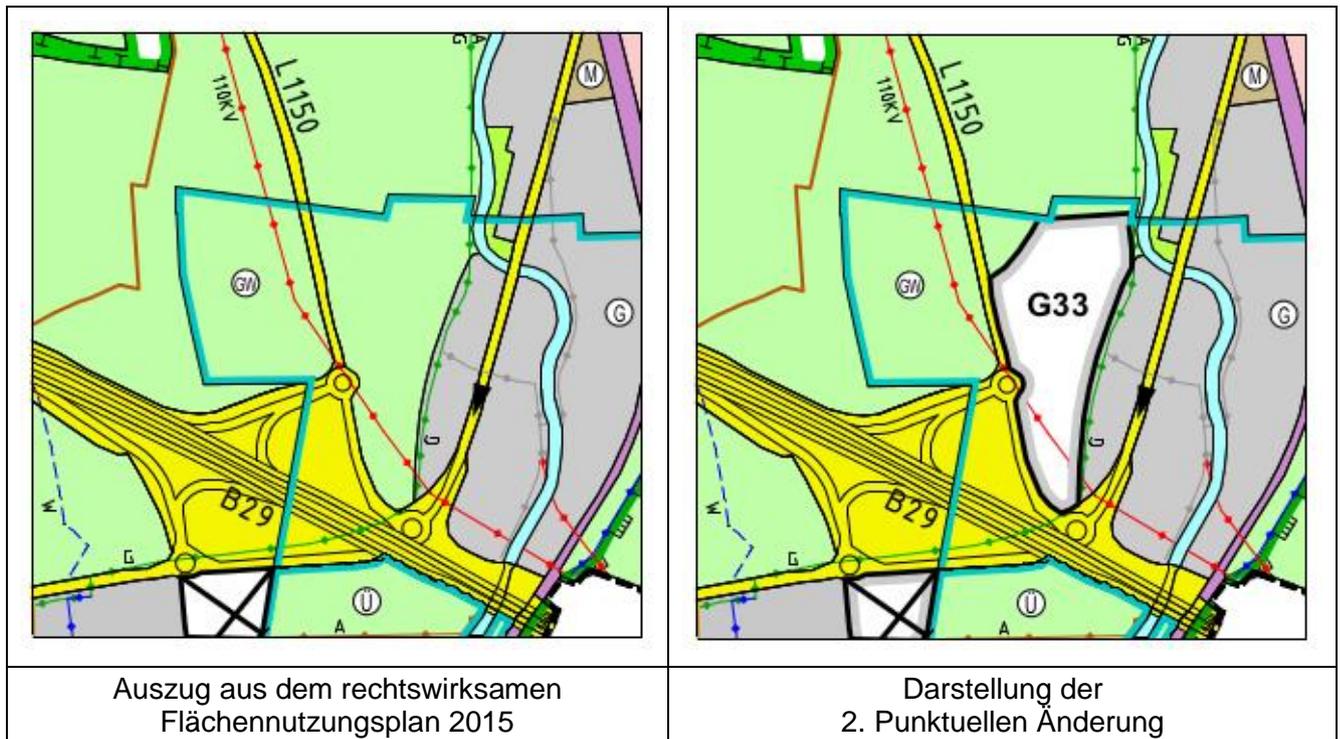


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 2. Punktuellen Änderung des FNP (rote Umrandung), ohne Maßstab

Das Plangebiet, das bisher im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll nun als geplante Gewerbebaufläche ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,30 ha.



### 3 Planungsvorgaben / Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese sind mitunter im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg (verbindlich durch Verordnung der Landesregierung von Baden-Württemberg vom 23.07.2002) und im Regionalplan der Region Stuttgart, der seit 12.11.2010 rechtsverbindlich ist, beschrieben. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Städte / Gemeinden die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach ist der die Ziele des Landesentwicklungsplanes konkretisierende Regionalplan der Region Stuttgart maßgebend. Er legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung textlich und zeichnerisch (Raumnutzungskarte und Strukturkarte) fest.

Im Regionalplan wird Schorndorf (Kernstadt) sowie die Stadtteile Weiler und Haubersbronn als Bereiche mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG) innerhalb der Entwicklungsachse Stutt-

gart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf – (- Schwäbisch Gmünd) (Plansatz 2.4.1.4) benannt.

Die Raumnutzungskarte stellt das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche (sonstige Flächen) im Wasserschutzgebiet dar. Es liegt zwischen der bereits vorhandenen Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe südwestlich des Stadtteiles Haubersbronn und der noch als in Planung dargestellten aber bereits ausgebauten Westumfahrung Haubersbronn. Das Gebiet nördlich des Planbereiches ist als Landwirtschaftsfläche (sonstige Flächen) dargestellt. Durch die geplante Gewerbebaufläche verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

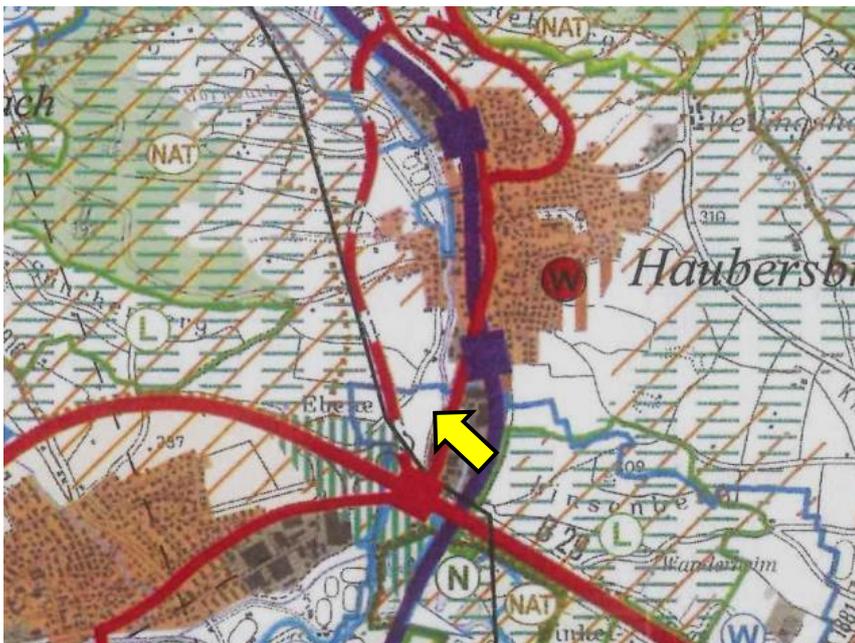


Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil)

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Planbereiches sind bereits Gewerbebauflächen vorhanden.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht.

## **4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Wieslauftalstraße und die Westumfahrung Haubersbronn, die unmittelbar mit der Auffahrt zur Bundesstraße B29 verbunden ist.

Über die B29 ist die Landeshauptstadt Stuttgart in kürzester Zeit zu erreichen.

## **5 Hochwasserschutz**

Ein sehr kleiner Bereich des Plangebietes liegt nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg im Bereich HQ<sub>extrem</sub>.

Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, in denen die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt ist, ist in Bereichen, die erst bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) überschwemmt werden, das Restrisiko in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen. Soweit erforderlich werden zur Vermeidung von Schäden in den gefährdeten Bereichen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Regelungen getroffen.

## **6 Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das von der Stadt Schorndorf beauftragte Ingenieurbüro Blaser hat den Umweltbericht erstellt. In dem darin enthaltenen Gebietssteckbrief der Entwicklungsfläche (Konfliktanalyse, Maßnahmen und Ausgleichsbedarf) wird auch eine zusammenfassende Bewertung des Gebiets nach der voraussichtlichen Schwere des Eingriffs vorgenommen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung. Die weitergehende Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanverfahren (verbindliche Bauleitplanung) in dem jeweils dazu erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Aufgestellt:

Schorndorf, den 01.02.2016 / 30.09.2017

Manfred Beier

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht