

Gemeindeverwaltungsverband Neckartenzlingen

19. Änderung (Altdorf) des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen Gewerbliche Baufläche „Obere Liesäcker – Erweiterung“

Begründung gemäß §5 Abs.5 BauGB

VORENTWURF

Ausgangssituation:

Ein im bestehenden Gewerbegebiet „Obere Liesäcker“ in Altdorf ansässiger örtlicher Betrieb hat dringenden Erweiterungsbedarf. Das eigene Betriebsgrundstück ist vollständig bebaut. Weitere Grundstücke im Gewerbegebiet stehen für eine entsprechende Erweiterung nicht zur Verfügung. Damit den betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden kann ist die vorhabenbezogene Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen.


Bei der Entwicklung des Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes „Obere Liesäcker“ in den Jahren 2006-2010 wurde zur Ortsrandabrundung und aus erschließungstechnischen Gründen im nordöstlichen Bereich des Gebietes eine Fläche von der Bebauung ausgenommen. In diesem Bereich soll nun die Erweiterung vorgesehen werden.

Aus planerischer Sicht ist eine Erweiterung des Gebietes städtebaulich vertretbar, da die ansonsten klaren äußeren Begrenzungen des bestehenden Siedlungsrandes Richtung Norden und Osten nicht übersprungen werden. In anderen Bereichen, angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen östlich des Taubenäckerweges wäre dies der Fall.

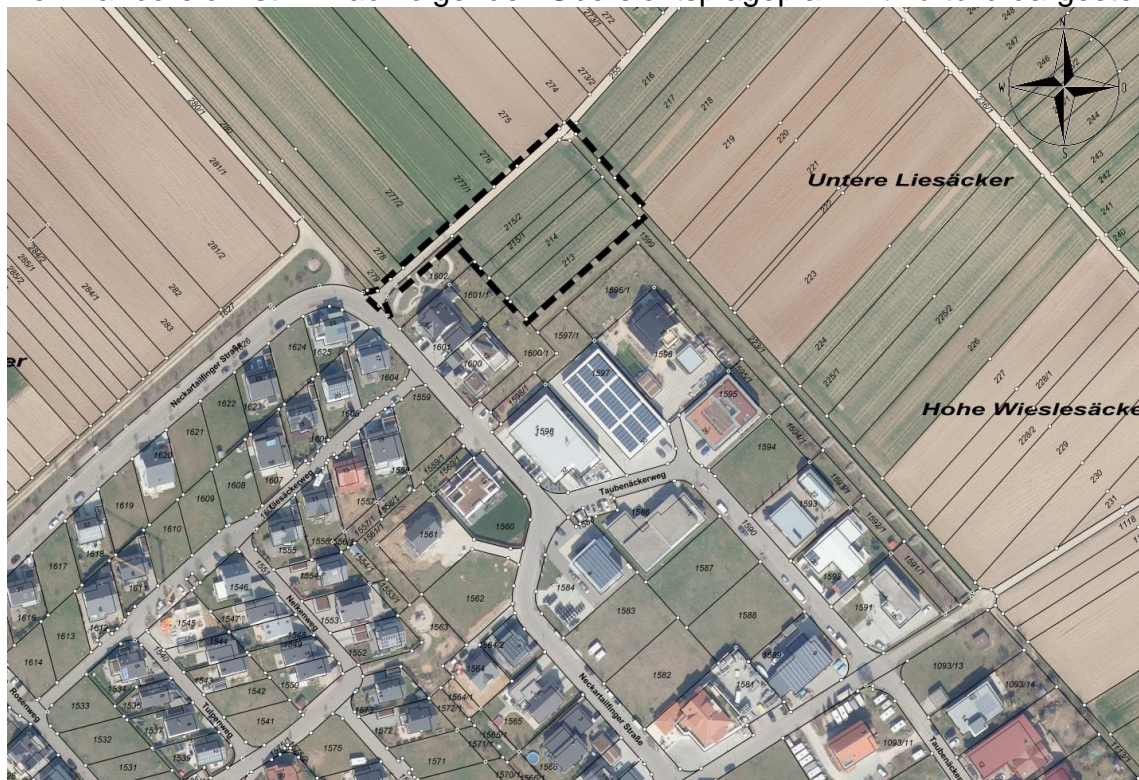
Ziel der Planung ist die Ausweisung einer neuen Gewerbebaufläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Obere Liesäcker für einen in Altdorf ansässigen Gewerbebetrieb.

Planungsvorgaben

| | |
|---------------------------------|---|
| Derzeitige tats. Nutzung | - Ackerfläche |
| Umgebende Nutzungen | - Nördlich und Östlich: Landwirtschaftliche Flächen - Südlich: Private Grünfläche, Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserableitung, Gewerbegebiet - Westlich: Private Grünfläche, Mischgebiet, Dirtpark, Wohnbebauung in ca. 50m Entfernung |
| Flächennutzungsplan | - Fläche für die Landwirtschaft |
| Regionalplan | - regionaler Grünzug grenzt an - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft |

| | |
|---|--|
| |  <p>Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart (unmaßstäblich)</p> |
| <p>Schutzgebiete</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Keine nach Naturschutzrecht In das nördlich und östlich im Abstand von ca. 60-130m verlaufende Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen. - Zone III und IIIa des Wasserschutzgebiet „FIWA Neckartailfingen“ |
| <p>Bestehendes Planungsrecht</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Kein Bebauungsplan |

Der Planbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplageplan mit Luftbild dargestellt.



Übersichtsplan mit Luftbild (unmaßstäblich)

Planungsinhalt

Planungsinhalt ist die Umwandlung der bisher im Flächennutzungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche. Die Fläche beträgt ca. 0,3 ha.

Aufgrund der ca. 50m westlich angrenzenden Wohnbebauung ist mit einer immissionsrechtlich einschränkenden Festsetzung im Bebauungsplan zu rechnen.

Weitere Details zur Nutzung sowie Untergliederung der Fläche und insbesondere Festsetzungen zur grünordnerischen Einbindung werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren geregelt.

Auswirkungen der Planung

Die Erschließung der neuen gewerblichen Baufläche erfolgt durch Anbindung an die ca. 40m westlich verlaufende Neckartailfinger Straße. Die Erschließung verläuft auf der bestehenden Feldwegtrasse. Der Feldweg muss zulasten des angrenzenden Dirlparks geringfügig verbreitert werden.

Der nördlich und östlich angrenzende Feldweg wird beibehalten und steht weiterhin unverändert für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung.

Die Regenwasserableitung kann in die südlich angrenzende Regenwassermulde vorgesehen werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt in einen bestehenden Mischwasserkanal in der Neckartailfinger Straße. Die Versorgung des Grundstücks ist über bestehende Leitungen in der Neckartailfinger Straße neu herzustellen.

Der Flächenverlust für die Landwirtschaft infolge der Erweiterung kann nicht vermieden werden. Aus agrarstruktureller Sicht kann aber festgehalten werden, dass bestehende landwirtschaftliche Anbindungen erhalten werden und darüber hinaus kein weiterer Eingriff in Ackerflächen vorgesehen ist.

Umweltbericht

Für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren und das parallel vorgesehene Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erstellt, der zum Entwurf des Verfahrens beigefügt wird.

Der Haupteingriff erfolgt in das Schutzgut Boden. Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch grünordnerische Maßnahmen zu minimieren. Die Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind beauftragt.

Gefertigt:

Nürtingen, 18.11.2020



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de