

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

36. Änderung

Teilfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 22.02.2002 für die Teilbereiche:

- 36.1: Ulm-Jungingen: geplante Gewerbefläche
- 36.2: Erbach-Dellmensingen: geplante Gewerbefläche
- 36.3: Erbach-Dellmensingen: Fläche für die Landwirtschaft
- 36.4: Hüttisheim: geplante Gewerbefläche

Begründung

I. Städtebaulicher Teil

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 für das Gebiet des Nachbarschaftsverbands Ulm ist seit Februar 2002 wirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen sind mehrere Teiländerungen notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung von 3 geplanten Gewerbeflächen sowie einer Fläche für die Landwirtschaft.

36.1: Ulm-Jungingen: geplante Gewerbefläche

Anlass der Planung

Aufgrund örtlicher Nachfrage (Neuplanung Erweiterung der Lebenshilfe Donau-Iller e.V., Standort Jungingen) ergeben sich Bestrebungen der Stadt Ulm, das bestehende Gewerbegebiet im Nordwesten von Jungingen zu erweitern. Die Stadt möchte diese Einrichtung am Ort erhalten. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Gewerbefläche ist für die Erweiterung räumlich nicht ausreichend. Dieser konkreten örtlichen Nachfrage kann daher nicht nachgekommen werden.

Des Weiteren folgt die Erweiterung des Gewerbebestands den Ergebnissen der aktuellen Gewerbeflächenkonzeption des Nachbarschaftsverbandes Ulm. Hier ist die geplante Fläche bereits als Potentialfläche für den Gewerbeflächenbedarf der Stadt Ulm ausgewiesen.

Immissionen

Durch den direkten Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an die bestehenden Gewerbeflächen ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Immissionen auf die benachbarten Wohngebiete zu rechnen.

Standortalternativen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der Bestrebung der Gemeinde das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern und dem konkreten Erweiterungswunsch der Lebenshilfe am bestehenden Standort stehen im näheren Umfeld keine Alternativen zur Verfügung.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planinhalt

Der Änderungsbereich wird als geplante Gewerbefläche mit einer Größe von 2,5 ha dargestellt.

36.2: Erbach-Dellmensingen: geplante Gewerbefläche

36.3: Erbach-Dellmensingen: Fläche für die Landwirtschaft

36.4: Hüttisheim: geplante Gewerbefläche

Anlass der Planung

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans wurde ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Region festgestellt, der insb. im Oberzentrum Ulm zukünftig nicht mehr im erforderlichen Umfang und für alle Segmente abgedeckt werden kann. Eine wirtschaftlich prosperierende Region braucht aber ein breites und räumlich differenziertes Angebot an gewerblichen Bauflächen. Dieser Bedarf an gewerblichen Bauflächen konnte durch das "Interkommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept" belegt und konkretisiert werden. Das Konzept wurde vom Nachbarschaftsverband beauftragt und im November 2020 (ND 04/20) in dessen Verbandsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Demnach sollte die räumliche Verteilung und Anordnung der benötigten Gewerbeflächen im Sinne einer dezentralen Konzentration erfolgen. Daher beabsichtigt der Nachbarschaftsverband, das Angebot an gewerblichen Bauflächen im gesamten Verbandsgebiet zu erweitern, bzw. an geeignete Standorte zu verlagern.

Einen wichtigen Standort für den Raum Ulm stellt dabei der projektierte Gewerbeschwerpunkt an dem neu entstehenden Knotenpunkt der autobahnähnlich ausgebauten B 30 mit der neuen Querspange zwischen Erbach und Hüttisheim dar. An diesem Standort mit einer zukünftig hervorragenden Anbindung an den überörtlichen Verkehr plant zum einen die Stadt Erbach die Verlagerung einer bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche nördlich von Erbach-Dellmensingen (36.2 und 36.3). Zum anderen gibt es mittlerweile auch konkrete Überlegungen des Gemeindeverbandes (GVV) Kirchberg-Weihungstal, östlich der B 30 die hier ebenfalls entstehende Standortgunst zu nutzen und eine gewerbliche Entwicklung im dortigen Kiesabbaugebiet zu ermöglichen (36.3). Insgesamt soll auf Erbacher Markung ein Gebiet mit rund 20 ha und auf Markung Hüttisheim (GVV Kirchberg-Weihung) langfristig ein insg. 45 ha großes Areal (in Abschnitten) realisiert werden.

Für diese beiden Teilstandorte sprechen:

- die optimale verkehrliche Anbindung (nach Fertigstellung der Querspange und der neuen Anschlussstelle)
- die Nähe zum Industriegebiet Donautal
- die Lage im bzw. am Rande des Verdichtungsraums Ulm/ Neu-Ulm
- im GVV-Gebiet die Möglichkeit zur langfristigen Unterbringung von störenden Betrieben (u.a. Recyclingbetriebe für Bauschutt), die bereits heute dort teilweise ihren Standort haben und für die Region von hoher Bedeutung sind
- die auch noch langfristig bestehende Vorbelastung durch den Kiesabbau
- die Inanspruchnahme einer gewerblichen Konversionsfläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung de facto bereits seit Jahrzehnten entzogen ist und
- die vollständige Kompensation landwirtschaftlicher Flächen durch den vorgesehenen Flächentausch in Erbach-Dellmensingen.

Der Nachbarschaftsverband Ulm hat daher im Rahmen seiner Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplanes gefordert, diesen neuen Schwerpunkt als Vorranggebiet für Gewerbe (IGD) in den Regionalplan aufzunehmen. Der Regionalverband steht dieser Forderung grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber. Da allerdings auf Erbacher Markung ein Zielabweichungsverfahren für den dort beabsichtigten Flächentausch vom Regierungspräsidium Tübingen noch nicht abschließend beschieden worden ist und auf Markung Hüttisheim noch ein Vorranggebiet für den Rohstoffabbau besteht, konnte dieser Forderung nicht nachgekommen werden. Um einer zukünftigen Nutzung als gewerblicher Standort nicht entgegenzustehen, wird die im Regionalplan für den Kiesabbau festgelegte Nachnutzung um die Option „Gewerbe“ erweitert.

Weiteres Vorgehen:

Die Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes wurde im Rahmen des Beschlusses des Interkommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzepts beauftragt, für die Entwicklung des Standorts Querspange/ B30 die weitere Vorgehensweise in Absprache mit dem RP Tübingen und dem Regionalverband Donau-Iller festzulegen:

1. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Teilfortschreibung „Gewerbe“ mit dem Ziel-/Prognosehorizont 2035.
2. Einleitung der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Änderungsbeschluss
3. Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Einleitung Zielabweichungsverfahren (Abweichung vom dem landesplanerischen Ziel des Siedlungszusammenhangs). Hierzu sieht der Nachbarschaftsverband die Durchführung eines gemeinsamen Verfahrens für die beiden Teilstandorte vor.
5. Fortführung des FNP-Verfahrens im „Parallelverfahren“. Das FNP-Änderungsverfahren kann nur abgeschlossen werden, wenn der Antrag auf Zielabweichung seitens des RP Tübingen genehmigt wird.

Standortalternativen

Für den Bereich 36.2 wurde im Vorfeld der Planung durch die Stadt Erbach eine Standortprüfung durchgeführt. Für den Bereich 36.4 entfällt die Standortprüfung aufgrund der Nachnutzung als Konversionsfläche des bestehenden Kiesabbaus.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ist für die Standorte Erbach-Dellmensingen und den GVV eine Standortalternativenprüfung nochmals darzulegen bzw. zu untersuchen.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (36.2), als geplante gewerbliche Baufläche (36.3) und als Fläche für Abgrabung (36.4) dargestellt.

Planinhalt

Die Änderungsbereiche werden als geplante Gewerbefläche (36.2) mit einer Größe von 20,5 ha, als Fläche für die Landwirtschaft (36.3) mit einer Größe von 19,7 ha und überlagert als geplante Gewerbefläche (36.4) mit einer Größe von 25,5 ha dargestellt.

Die informelle Darstellung des geplanten Anschlusses der Querspange an die B 30 wurde im Zuge der Änderung angepasst.

II Umweltbericht

Der Umweltbericht zu den Teilbereichen wird bis zur Offenlage erstellt.