

Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

22. Änderung

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

22.1: Illerkirchberg/ Staig "Gassenäcker": geplante Gewerbefläche

22.2: Illerkirchberg/ Staig "Gassenäcker": geplante Fläche für die Landwirtschaft

Ulm, 27.05.2013

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 im Bereich des interkommunalen Gewerbegebiets "Gassenäcker" ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer geplanten Gewerbefläche und in einem zweiten Teilgeltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft.

Anlass der Planung

Die Partnergemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kirchberg-Weiher stellen neben einem beliebten Wohn- auch einen attraktiven Gewerbestandort dar. Den gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt der Partnergemeinden bildet dabei das interkommunale Gewerbegebiet "Gasseräcker" mit einer Gesamtfläche von ca. 27 ha. Der bisher erschlossene und mittlerweile fast vollständig bebaute Teilbereich des interkommunalen Gewerbegebietes "Gassenäcker" umfasst ca. 13 ha.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen ist eine weitere Entwicklung des Gebiets Gassenäcker wie im Flächennutzungsplan vorgesehen kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar. Der aktuellen Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen kann somit nicht nachgekommen werden.

Der GVV befindet sich im Besitz von 2,3 ha landwirtschaftlicher Fläche, welche im Nordwesten direkt an das bestehende Gewerbegebiet Gassenäcker anschließt. Hier kann kurzfristig eine weitere Entwicklung stattfinden.

Da die Mitglieder des Nachbarschaftsverbands auch im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft und die Begrenzung der Siedlungstätigkeit in die Fläche nicht über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen hinaus wachsen möchten, wird im Zuge der Neuentwicklung das Gebiet "Gassenäcker" im Norden entsprechend verkleinert.

Hierdurch werden auch die Vorgaben der obersten Landesplanungsbehörde beachtet. Vgl. hierzu im Einzelnen die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ vom 01.12.2008.

Standortalternativen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse des GVV und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeentwicklung stehen im näheren Umfeld keine Alternativen zur Entwicklung von Gewerbe zur Verfügung.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Teilbereich 22.1) und als geplante Gewerbefläche (Teilbereich 22.2) dargestellt.

Planinhalt

Die zwei Änderungsbereiche werden als geplante gewerbliche Baufläche (22.1) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (22.2) dargestellt. Das neue Entwicklungsgebiet umfasst ca. 2,3 ha. Das bestehende Gewerbegebiet Gassenäcker wird um 2,3 ha verkleinert. Somit handelt es sich um eine Flächenkompensation im Verhältnis 1 : 1.

II Umweltbericht