

Sitzung	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemein- schaft Weilheim an der Teck	öffentlich beschließend 18.05.2017
---------	---	--

Amt/Sachgeb.:	Stadtbauamt	Vorlagen Nr.:	2017/0059	TOP
Verfasser:	Jens Hofmann	AZ:	621.3112 600	
Datum:	04.05.2017		JH/Tr	
HH-Auswirkung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	überplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	außerplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	NachtragsHH notwendig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

19. FNP-Änderung "Rosenloh", Gemarkung Weilheim an der Teck Einleitungsbeschluss

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan im Bereich „Rosenloh“, Gemarkung Weilheim, zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird eingeleitet.
2. Das vorläufige Plangebiet ist in der Anlage dargestellt. Die planerische Zielsetzung ist die Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen.
3. Der Beschluss zur 19. Änderung des FNP ist gem. § 2(1) BauGB öffentlich bekannt zu machen; die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):
Plan des FNP-Änderungsbereichs vom
09.05.2017

A Vorgang

GR Weilheim 15.11.2016, Sivo 2016/0107 „Gewerbeflächenentwicklung 2016“

B Sach- und Rechtslage

Anlass für die 19. Änderung des FNP im Bereich „Rosenloh“, Gemarkung Weilheim, ist die Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf.

Der Gemeinderat der Stadt Weilheim hat am 15.11.2016 folgenden Beschluss gefasst: *„**Zusätzliche Gewerbeflächen** sollen im Bereich nördlich der L1200 und westlich der L1214 ausgewiesen, werden. In einem ersten Schritt ist die Realisierung einer Teilfläche mit einer Größe von etwa **netto sieben Hektar** angestrebt.“*

Bereits in den Jahren 2000 und 2008 wurden die relevanten Weilheimer Firmen nach ihren Flächenbedarfen befragt. Die damaligen Resultate waren so, dass eine akute Neuausweisung von Flächen im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich war. Zwischenzeitlich wurden die meisten bereits erschlossenen Gewerbebauflächen veräußert und teilweise auch bereits bebaut. Derzeit stehen noch folgende städtische Flächen zur Verfügung:

- AU IV (ca. 4.000 m²)

Teilweise liegen konkrete Anfragen für diese Flächen vor.

Da Weilheim im Regionalplan als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ beschrieben ist, können nicht beliebig große Flächen ausgewiesen werden.

Für eine Neuausweisung ist der Nachweis von konkreten Bedarfen zu erbringen. Dies ist nur möglich durch die Abfrage der relevanten Betriebe. Hierzu wurde im Februar 2016 an alle ortsansässigen Betriebe (rund 850 Adressen aus dem Gewereregister) ein Fragebogen verschickt. 25 Firmen meldeten einen Flächenbedarf an. Um diesen zu konkretisieren und einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen wurde bereits bei der ersten Abfrage angekündigt, dass bei einer Bedarfsmitteilung in einer zweiten Stufe konkrete Angaben zu den geplanten Betriebsvergrößerungen zu machen sind. Die Fragen der zweiten Stufe wurden Anfang September 2016 versendet. 15 der 25 angeschriebenen Betriebe beantworteten die Fragen zwischenzeitlich. Sechs Firmen konkretisierten Ihren Bedarf und nannten eine erforderliche Gesamtfläche von etwa netto sieben Hektar.

In einem Gespräch mit dem Technischen Direktor des Verband Region Stuttgart (VRS), Hr. Kiwitt, teilte dieser mit, dass die vorgenannte Größenordnung einer neuen Gewerbeflächenausweisung vom VRS mitgetragen werden könnte.

Die Gesamtfläche der 19. FNP-Änderung (vgl. Anlage) umfasst rund 30 Hektar und besteht aus ca. 250 Flurstücken im Eigentum von etwa 160 Grundstückseigentümern. Im Rahmen der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ wird die gesamte Fläche als Änderungsbereich markiert. Im weiteren Verfahren soll dann anhand der Grundstücksverfügbarkeit, der konkreten räumlichen Erforderlichkeit von Erweiterungsflächen sowie der Erkenntnisse aus den Umweltuntersuchungen (die sog. „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits beauftragt.) der erste Realisierungsabschnitt herausgearbeitet werden.

Bei den durch die FNP-Änderung betroffenen Flächen handelt es sich zum größten Teil um landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich.

Das Plangebiet wird Richtung Norden durch eine regionalen Grünzug und die geplante Teilumgehung L 1200, im Osten durch die K 1214 und die Straße „Am Wasserrain“, im Süden durch vorhandene Bebauung und die L 1200 (Bestand) sowie im Westen durch den Kreisverkehr „Holzmadener Straße“ begrenzt.

Die zur Ausweisung vorgeschlagenen Flächen sollen als Gewerbefläche dargestellt werden.

C Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplans sind von der Stadt Weilheim zu tragen.