

TOP 5: Weitere Gewerbeentwicklung Neresheim

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung nimmt die Situation der Siedlungsentwicklung im Bereich Gewerbe der Stadt Neresheim zur Kenntnis. Sie beauftragt die Verbandsverwaltung, die Voraussetzungen für eine Regionalplanänderung zu klären und einen Entwurf der Anhörungsunterlagen zur Beratung und Beschlussfassung zu erarbeiten.

Sachverhalt

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim aus dem Jahr 2000 festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind fast vollständig bebaut. Unbebaute Flächen sind überwiegend für bestehende Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsflächen ortsansässiger Betriebe in privates Eigentum übergegangen.

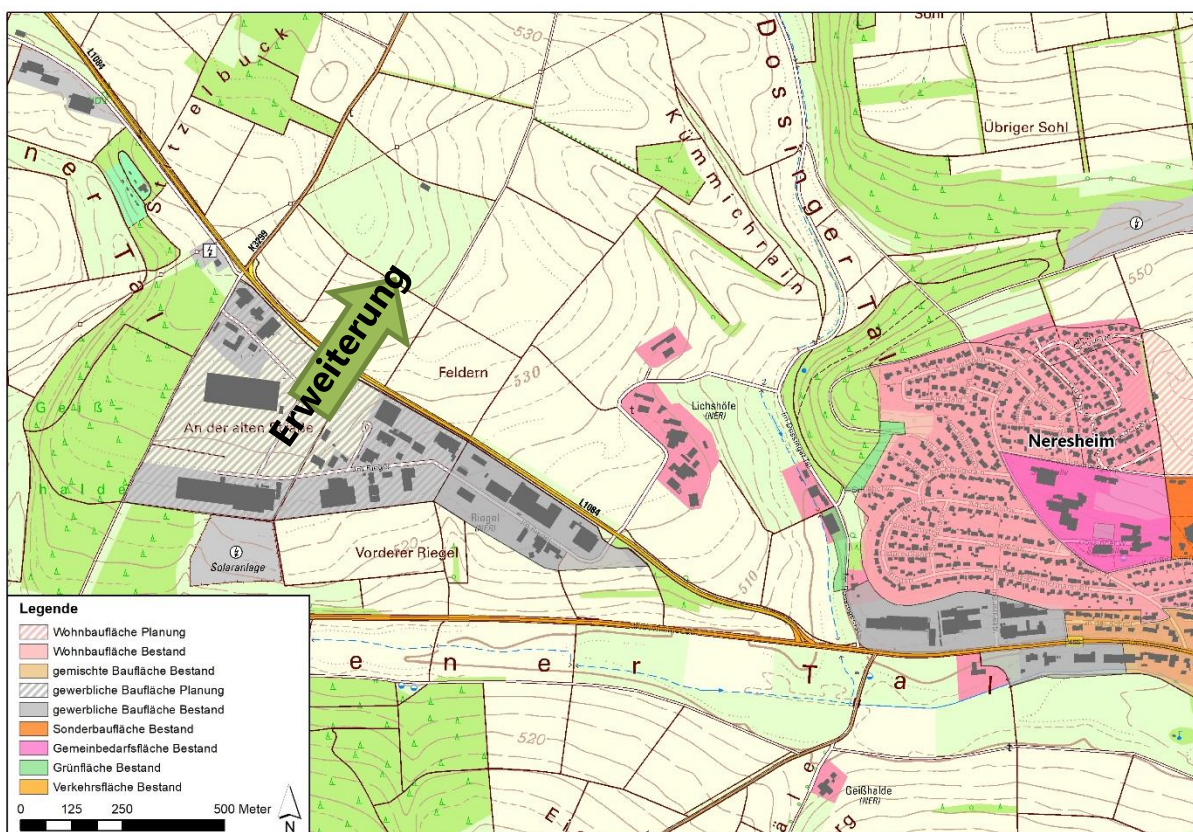


Abb. 1: Darstellung des Gewerbegebiets „Im Riegel“ im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim. (Daten – und Kartengrundlage: LGL 2016: DTK10; Geoportal Raumordnung BW 2017: AROK).

Als bedeutendste der gewerblichen Bauflächen ist das Gebiet „Im Riegel“ im Hauptort hervorzuheben. Dieser Bereich ist im Regionalplan als regionalbedeutsamer Standort für gewerbliche Entwicklung im Umfang von ca. 30 ha festgesetzt. Das Gebiet „Im Riegel“ umfasst ca. 34 ha die alle bebaut bzw. für bestehende Betriebe zur Erweiterung vorgesehen sind. Damit sind die Kapazitäten der Siedlungsgebiete für das Gewerbe in Neresheim erschöpft.

Angesichts der weiterhin großen Nachfrage in Neresheim nach Gewerbeflächen hat die Stadt eine Erweiterung des Gewerbegebiets in nördlicher Richtung jenseits der Landesstraße ins Auge gefasst. Hier treten jedoch Zielkonflikte mit dem Regionalplan (Plansatz 3.2.1 (Z) Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung) sowie mit den Plansätzen 3.1.9 (Z) und 5.3.2 (Z) des Landesentwicklungsplans auf.

3.2.4.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmäle) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

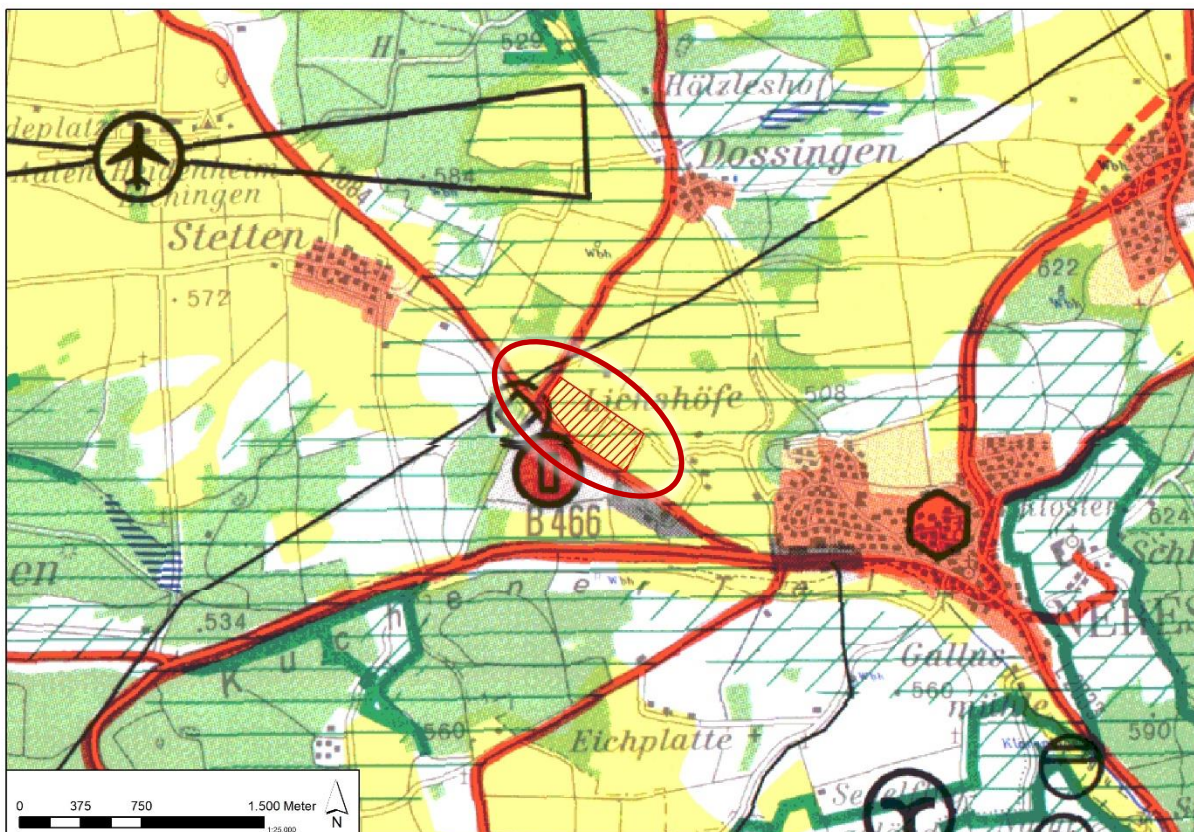


Abb. 2: Darstellung der möglichen Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets „Im Riegel“ in der Raumnutzungskarte. (Daten- und Kartengrundlage: Regionalplan 2010)

Für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens ist daher eine Regionalplanänderung erforderlich, da die Gesamtfläche der potenziellen Erweiterung ca. 12 ha umfasst und einen erheblichen Eingriff in die Ziele des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans bedeuten würde. Für das weitere Vorgehen käme alternativ in Betracht, dass die Stadt Neresheim die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg abwartet und der Regionalverband in dieser Gesamtfortschreibung die künftig erforderlichen Gewerbeflächen für Neresheim aufnimmt. Da der zeitliche Ablauf bis zur Genehmigung des Regionalplans jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, kann mit der aktuell erforderlichen Flächenentwicklung in Neresheim nicht abgewartet werden.

Für die Einleitung eines eventuellen Regionalplanänderungsverfahrens sind umfangreiche Vorarbeiten zu leisten. Mit dem Beschlussvorschlag sollen diese Vorarbeiten beauftragt werden. Dazu sind auch umfangreiche Unterlagen durch die Stadt Neresheim zu erarbeiten und zur Verfügung zu stellen. Für die Regionalplanänderung ist zunächst ein geänderter Plansatz zu erarbeiten und eine entsprechende Änderung der Raumnutzungskarte zu fassen. Zur Regionalplanänderung gehört eine umfangreiche Begründung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung.

Für die Begründung der Regionalplanänderung ist darzustellen, welche Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung in der Zukunft erforderlich sind. Hierzu fließen Strukturdaten über die Arbeitsplatzentwicklung, Pendlerstatistiken und Beschäftigtenzahlen in die Grundlagendaten ein. Sodann ist eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den bestehenden Potentialflächen in Neresheim und seinen Stadtteilen darzustellen. Zu den vorhandenen gewerblichen Bauflächen sind Aktivierungsstrategien und Mobilisierungsmaßnahmen darzustellen. Für die Darstellung der konkreten Erforderlichkeit der Erweiterung der gewerblichen Flächen im Bereich Riegel Nord bzw. Lichshöfe ist eine umfangreiche Alternativenprüfung durchzuführen und darzustellen. Hierbei sind auch Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit in der gewerblichen Entwicklung zu prüfen. Im Umweltbericht sind die Wirkungen auf die Belange der Umwelt darzulegen und bestehende Restriktionen zu beachten. Mit der Lage in der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebiets, mit der Lage im schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft (G) sowie mit den Darstellungen der Vorrangflur 2 ist im Umweltbericht ebenfalls umzugehen.

Nicht zuletzt hat eine umfangreiche Prüfung und regionalplanerische Bewertung darüber stattzufinden, weshalb auf den schutzbedürftigen Bereich für Erholung im Umfang von ca. 12 ha verzichtet werden kann.

Weiteres Verfahren

Die Unterlagen zur Regionalplanänderung werden der Verbandsversammlung voraussichtlich in der Sitzung im Herbst zur Fassung des förmlichen Aufstellungsbeschlusses vorgelegt. Nach Erarbeiten des Entwurfs für die Regionalplanänderung ist diese im Planungsausschuss zu beraten. Der Planungsausschuss gibt der Verbandsversammlung eine Beschlussempfehlung ab, die Anhörung der Träger Öffentlicher Belange zur Regionalplanänderung einzuleiten. Für diese Anhörung ist drei Monate Zeit zu geben. Parallel hierzu findet eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Danach sind die eingegangenen Stellungnahmen aufzuarbeiten und im Planungsausschuss zur Beratung und ,Beschlussempfehlung an die

Verbandsversammlung vorzulegen. Die Verbandsversammlung hat sodann den geänderten Regionalplan zu beschließen, der dem Wirtschaftsministerium im Anschluss zur Genehmigung vorgelegt wird. Für das gesamte Verfahren wird ein Zeitraum von mindestens einem Jahr angesetzt.