

TOP 5: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hinterer Brühl IV“ in Neuler**Beschlussvorschlag:**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Erweiterung des Gewerbegebiets „Hinterer Brühl IV“. Das Plangebiet liegt innerhalb einer nach Regionalplan geplanten Siedlungsfläche, die seitens der Gemeinde für eine gewerbliche Erweiterung angedacht sind. Die Belange des betroffenen Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)) müssen im weiteren Verfahren dargestellt und abgewogen werden.

Der Bedarf von 2,5 ha neuer Gewerbefläche ist nochmals detailliert herauszuarbeiten und zu begründen.

Zudem wird empfohlen, die Außenreserve A486 nicht gänzlich für die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen auszuschließen, da diese Flächen im Rahmen des laufenden Flurneuordnungsverfahrens im Jahre 2014 erworben werden könnten. Primäres Ziel sollte eine Gewerbeentwicklung auf den bestehenden Außenreserveflächen sein.

1. Sachverhalt

Am nord-westlichen Ortsrand von Neuler soll zur Sicherung der Eigenentwicklung ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Fläche des gesamten Plangebiets umfasst 2,85 ha, davon entfallen rund 2 ha für das geplante Gewerbegebiet. Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an, das geplante Gewerbegebiet im Süden ist teilweise in die neue Planung integriert (ca. 0,6 ha).

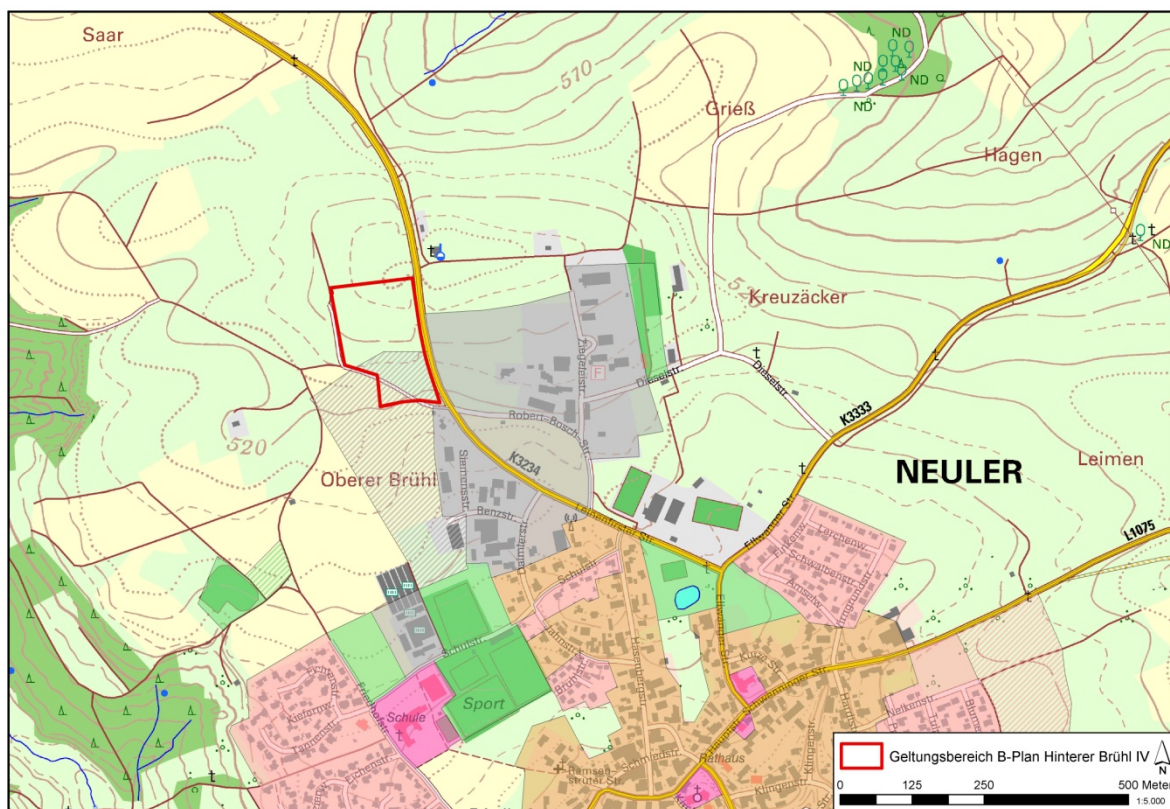


Abb.1: Lage des Plangebietes (rote Fläche; Kartengrundlage RK10, LGL)

Das geplante Gewerbegebiet im Süden des Plangebiets soll im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan um ca. 0,5 ha im Westen reduziert werden, es handelt sich um eine Anpassung an die örtliche Topografie.

Laut der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Gewerbeflächenausweisung von 2,5 ha erforderlich, um eine angemessene Eigenentwicklung bei einem Zeithorizont von 15 Jahren zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der ins Plangebiet integrierten geplanten Gewerbefläche ist eine Erweiterung um ca. 2 ha notwendig. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für Neuler umfangreich überprüft, ob die erforderlichen 2 ha durch innerörtliche Flächenpotenziale abgedeckt werden können.

Bei dieser Prüfung hat sich ergeben, dass Neuler 4 Flächen als Außenreserve für Gewerbe besitzt (A491, A497, A486, A493). Die Fläche A491 dient als Erweiterungsoption bestehender Betriebe, die Rücknahme des westlichen Teils dient der Kompensation der neu geplanten Gewerbefläche. Ebenso verhält es sich mit der Fläche A497, diese Reserve ist bereits vollständig verkauft, bzw. reserviert. Bei der Fläche 486 handelt es sich um eine unerschlossene Fläche im Privatbesitz, deren Erwerb ist erst im Zusammenhang mit der Zuteilung des laufenden Flurneuerungsverfahrens möglich, da der Grundstückseigentümer auf Ersatzland angewiesen ist. Die Fläche 493 ist die in die vorliegende Planung integrierte Reserve.

Warum genau ein Bedarf für 2,5 ha besteht, wird in den Planungsunterlagen nicht abschließend deutlich.

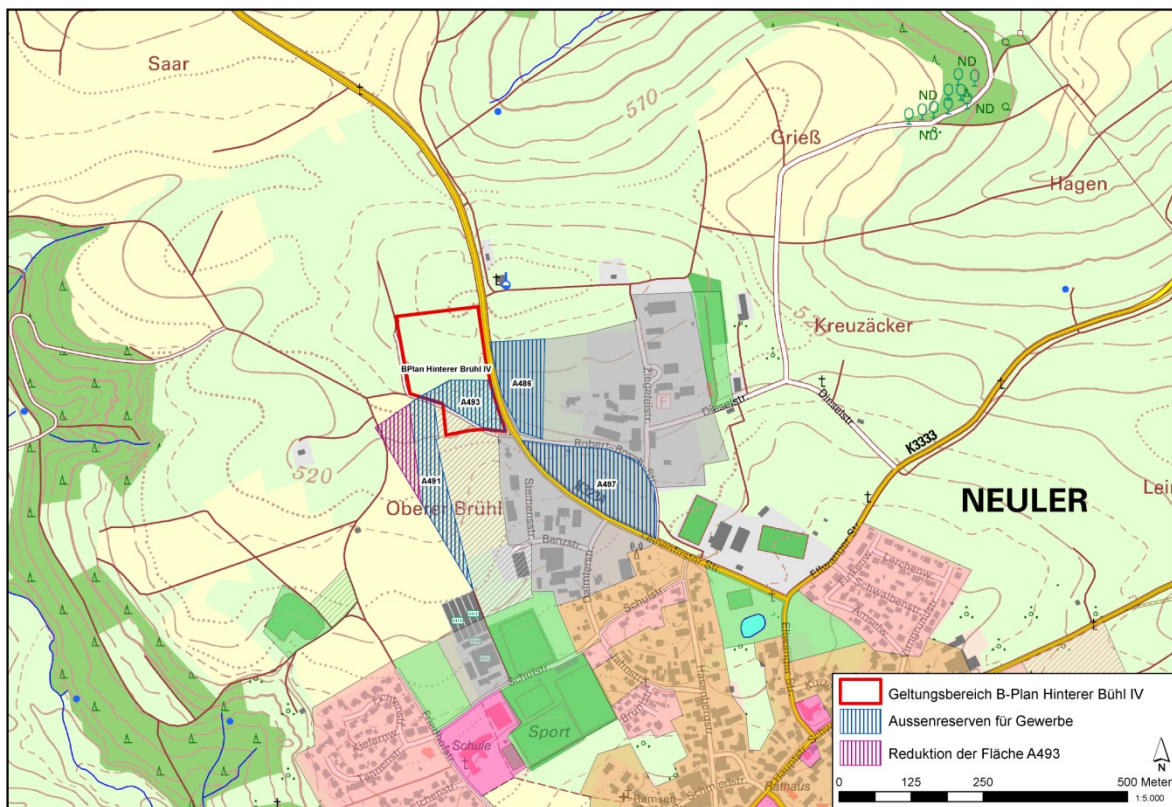


Abb.2: Lage des Plangebietes (rot umrandete Fläche) inkl. Außenreserveflächen für Gewerbe (blau schraffierte Flächen; Kartengrundlage RK10, LGL)

Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalplan 2010 teilweise in einer geplanten Siedlungsfläche. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)):

3.2.2.1 (G) Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

2. Bewertung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Erweiterung des Gewerbegebiets „Hinterer Bühl IV“. Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Siedlungsfläche, die seitens der Gemeinde schon immer für eine gewerbliche Erweiterung angedacht waren. Die Belange des betroffenen Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)) müssen im weiteren Verfahren dargestellt und abgewogen werden.

Anzumerken ist, dass der genannte Bedarf von 2,5 ha für eine angemessene Eigenentwicklung bei einem Zeithorizont von 15 Jahren in der Begründung zum Bebauungsplan nicht nachvollziehbar hergeleitet ist. Die Begründung sollte nochmals detailliert herausgearbeitet werden.

Kritisch sieht der Regionalverband den Umgang mit der Außenreserve A486. Der Regionalverband empfiehlt, die Außenreserve A486 nicht gänzlich für eine Weiterentwicklung der Gewerbeflächen auszuschließen. Das Flurneuordnungsverfahren ist bereits weit fortgeschritten, im Zusammenhang mit der Flächenzuteilung im Jahr 2014 könnte die Gemeinde die Flächen erwerben. Sollte dies der Fall sein, wird empfohlen, dass die Gemeinde primär diese vorhandene Außenreserve für die Gewerbeentwicklung nutzt und den Bedarf an Gewerbeflächen dort deckt.