

# **PLAUSIBILITÄTSNACHWEIS zum Bebauungsplan „Unteres Feld“ in Abstatt**

## **„Gewerbeentwicklung Abstatt“**

### **A. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **1. ANLASS**

Aufgrund mehrerer geplanter Neuansiedelungen von Firmen sowie Erweiterungen und Umsiedlungen bestehender Firmen soll das bestehende Gewerbegebiet „Rauheck-Deboldsäcker“ in Abstatt durch Neuausweisung von Gewerbeflächen (Bebauungsplan „Unteres Feld“) in nördliche Richtung vergrößert werden. In der Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart wurde eine Bedarfsbegründung zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in Abstatt gefordert.

#### **2. ÜBERSICHT BEBAUUNGSPLÄNE MIT GEWERBLICHER NUTZUNG**

In Abstatt gibt es zwei größere Gewerbegebiete östlich und westlich der K2088. Zum einen das Gewerbegebiet „Happenbacher Tal“ und zum anderen das Gebiet „Rauheck-Deboldsäcker“. Beide Gebiete wurden in den vergangenen Jahren immer wieder durch Bebauungsplanänderungen und kleinere Erweiterungen, um den örtlichen Bedarf zu decken, ergänzt. Zudem sind aktuell zwei größere Sondergebiete „Forschung und Entwicklung“ vorhanden. Im Ortsbereich selbst gibt es ein Gewerbegebiet und angrenzende Mischbauflächen. Politischer Wille ist diese gewerbliche Nutzung langfristig in die Gewerbegebiete außerhalb zu verlagern, um die dadurch freiwerdenden Flächen der Wohnnutzung zuführen zu können.

#### **3. RAUMORDNUNG**

Ziele des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (Auszug):

##### **PS 2.4.3.6 (Z)**

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Berücksichtigung:

Die Gemeinde kommt diesem Ziel mit ihrer Entwicklung grundsätzlich nach und beschränkt Eingriffe auf das notwendige Maß. Die Ausweisung der gewerblichen Flächen an dieser Stelle ist jedoch für die nachhaltige Entwicklung und Bestandssicherung der Gemeinde erforderlich.

In der Gemeinde stehen noch ausreichend Freiräume zur Erholung sowie Flächen für die Land- und Forstwirtschaft zur Verfügung.

##### **PS 3.1.9 (Z)**

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Berücksichtigung:

Innerörtliche Flächen stehen für die Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Flächen wird auf den tatsächlich benötigten Bedarf beschränkt.

#### **PS 5.3.2 (Z)**

Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Berücksichtigung:

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf den tatsächlich benötigten Bedarf beschränkt. Der Eingriff in den Boden und Naturhaushalt wird durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Ergebnis: Die übergeordneten Ziele der Raumordnung werden beachtet.

## **4. REGIONALPLANUNG**

Gemäß der Strukturkarte des Regionalplans des Regionalverbandes Heilbronn-Franken liegt Abstatt auf einer regionalen Entwicklungsachse. Weitere Aussagen gehen aus der Strukturkarte nicht hervor. Im Regionalplan ist das Plangebiet bereits als Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt.

## **5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Schozach-Bottwartal“ befindet sich gerade im Parallelverfahren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden unter anderem die städtebaulichen Ziele wie Schaffung von Wohnraum, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Umsetzung der Gewässerentwicklung, Ausbau der Erneuerbaren Energien, Stärkung des ÖPNV, Ausbau des Freizeitangebots sowie Sicherstellung der Abfallentsorgung verfolgt.

## **B. BEDARFSNACHWEIS**

### **6. MISCHBAUFLÄCHEN / GEWERBLICHE FLÄCHEN IN ABSTATT**

#### **6.1 Bestand und Entwicklung**

##### Mischbauflächen

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Abstatt sind im Flächennutzungsplan große Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen bestehen vor allem Wohnbebauung, aber auch landwirtschaftliche genutzte Hofstellen und kleinere Gewerbebetriebe.

Die innerörtlichen gemischten Bauflächen eignen sich aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung und Kleinteiligkeit nicht für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben oder Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung stören könnten.

##### Gewerbeflächen

Gewerbeflächen sind östlich und westlich der K2088 zwischen Abstatt und dem Ortsteil Happenbach vorhanden. Zusätzlich gibt es ein innerörtliches Gewerbegebiet in Abstatt. Hier ist das langfristige Ziel der Gemeinde die dort bestehende Firma im Gewerbegebiet unterzubringen, so dass die innerörtlichen Gewerbeflächen für Wohnbebauung genutzt werden können.

## Industriegebiete / interkommunale Gewerbegebiete

In Abstatt gibt es ein eingeschränktes Industriegebiet, das komplett von einer Firma belegt ist. Ein interkommunales Gewerbegebiet ist in der Gemeinde Abstatt nicht vorhanden.

### **6.2 Langfristiges Ziel der Gewerbeflächenentwicklung / Alternativen**

Da in Abstatt außer der Fläche angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Rauheck-Deboldsäcker“ keine weitere Erweiterungsmöglichkeit besteht, kommt eine Erweiterung von gewerblichen Flächen für die Gemeinde nur an dieser Stelle, dem Gebiet „Unteres Feld“, in Frage. Gewerbegebiete sollen nicht an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet angesiedelt werden, sondern sich in diesem Bereich entlang der K2088 konzentrieren. Sehr vorteilhaft ist insbesondere die Lage des Gewerbegebiets mit direkter Anbindung an die A81.

Alternative Flächen bestehen in der Gemeinde Abstatt somit nicht. Innerörtliche Potentialflächen sind für die Ansiedlung von Gewerbe, bzw. die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe nicht vorhanden. Auch ist dies nicht Ziel der Gemeindeentwicklung. Weiterhin sind Firmenerweiterungen der Firmen im Gebiet „Rauheck-Deboldsäcker“ nur im Anschluss an die jeweils bestehenden Firmen sinnvoll.

Langfristiges Ziel der Gemeinde ist die Verlagerung der innerörtlichen großflächigen Firmen ins Gewerbegebiet „Unteres Feld“.

## **7. KONKRETER GEWERBEFLÄCHENBEDARF**

### **7.1 Firmenerweiterungen**

Drei ansässige Firmen im Gewerbegebiet „Rauheck-Deboldsäcker“ möchten ihre Firmen erweitern. Planungen der einzelnen Firmen liegen zum Teil schon konkret vor.

1. Thiele Hochbau, Unteres Feld 1; Erweiterung Richtung Norden, Flächenbedarf ca. 2.000 m<sup>2</sup>
2. Weinkellerei Wangler, Rauheckstraße 1; Erweiterung Richtung Norden, Flächenbedarf ca. 3.000 m<sup>2</sup>
3. Spedition Häberle, Unteres Feld 2; Erweiterung Richtung Norden, Flächenbedarf ca. 2.500 m<sup>2</sup>

### **7.2 Neuansiedelungen / Verlagerungen**

Für die Neuansiedelung und Verlagerungen bestehen 28 konkrete Anfragen mit Flächenbedarfen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Abstatt ist derzeit in Verhandlung mit den Interessenten. Die Umlegung nach BauGB ist in den letzten Zügen. Die meisten Firmen möchten schnellstmöglich bauen.

Die Umsiedlung bestehender Abstatter Firmen (vier konkrete Anfragen) ins Gewerbegebiet erfolgt aufgrund keiner weiteren Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand oder aufgrund von Nutzungskonflikten an den bestehenden Standorten. Diese Firmen sollen vorrangig im Gewerbegebiet „Unteres Feld“ angesiedelt werden, um die innerörtlichen Flächen der Wohnbebauung zuzuführen.

Die kleineren Firmen können innerörtlich nicht angesiedelt werden, da diese Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung hervorrufen würden. Weiterhin sind in der Gemeinde derzeit keine innerörtlichen Flächen mit ausreichender Größe und Zugriffsmöglichkeit vorhanden.

Weiterhin können die kleineren Firmen nicht an Standorten der mittelfristig geplanten Umsiedelung der Betriebe untergebracht werden, da die Umsiedelung der Betriebe wesentlich länger dauert und die Flächen, wie bereits beschrieben zukünftig nicht mehr gewerblich genutzt werden sollen.

Aufgestellt  
Abstatt, 17.05.2022



Tim Breitenöder