

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

bestehend aus der Stadt Meßstetten und den Gemeinden Nusplingen und Obernheim

Zollernalbkreis

IV. ÄNDERUNG

des Flächennutzungsplans im Bereich
„ehemalige Zollernalb- Kaserne“

Vorentwurf vom 21.11.2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planänderung
- 2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung
- 3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung
- 4 Fachplanungen
- 5 Umweltbericht

1 Erfordernis der Planänderung

Im Rahmen der Bundeswehrreform wurde der Bundeswehrstandort Meßstetten vollständig aufgegeben und das Areal im Jahr 2014 von der Bundeswehr geräumt. Von 2014 bis 2017 konnte das Gelände und die Bestandsgebäude als Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge zwischengenutzt werden. Am 15. Oktober 2020 haben die Städte und Gemeinden Albstadt, Balingen, Meßstetten, Nusplingen und Obernheim eigens einen Zweckverband zur zukünftigen gemeinsamen Entwicklung und Nutzung der ehemaligen Kasernenfläche gegründet. Derzeit entwickelt der Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ (IIGP Zollernalb) auf dem ehemaligen Kasernengelände einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark.

Im Zeitpunkt der Gründung des Zweckverbands Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Zollernalb (II GP) im Oktober 2020 umfasste das Verbandsgebiet eine Größe von ca. 25 ha.

Inzwischen hat die Versammlung des Zweckverbands Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Zollernalb (II GP) am 13.05.2022 beschlossen,

- das Verbandsgebiet des Zweckverbands Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Zollernalb (II GP) um das gesamte restliche Kasernengelände der ehemaligen Kaserne Zollernalb, abzüglich der Sportflächen und der BOS-Fläche zu erweitern und
- § 1 Abs. 3 der Verbandssatzung wie folgt anzupassen:
„Der „Interkommunale Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ liegt auf der Gemarkungsfläche der Stadt Meßstetten und umfasst eine Fläche von ca. 51,5 ha.“ Der Grenzverlauf der Verbandsfläche ZV IIGP – Zollernalb ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans identisch.

Der Verband übernimmt gemäß § 3 Abs. 2 der Verbandssatzung für das Verbandsgebiet die Aufgaben eines Planungsverbandes im Sinne des § 205 des Bauordnungsgesetzes (BauOB) für die verbindliche Bauleitplanung einschließlich der Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach § 74 LBO. Die Stadt Meßstetten hat dem Verband insoweit alle Aufgaben, die ihr zustehen, insbesondere die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen übertragen. Für die Flächennutzungsplanung ist aber weiterhin die Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim zuständig.

Der geplanten Industrie- und Gewerbepark Zollernalb soll sich in die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächenpolitiken der Mitgliedskommunen einfügen, damit Konkurrenzen bei zukünftigen Ansiedlungen vermieden werden. Ziel der städtebaulichen Erneuerung im Bereich der Kaserne von Meßstetten ist die Bereitstellung von großflächigen industriell nutzbaren Flächen im Hinblick auf einen Industrieschwerpunkt der Region Neckar-Alb. Somit sollen dauerhaft Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Nutzungen, die in dicht besiedelten Bereichen nicht mehr möglich sind, können hier ihre Heimat finden. Der Zweckverband möchte einen modernen, zukunftsfähigen industriellen Schwerpunkt für die gesamte Region bereitstellen. Zudem sollen in dem interkommunalen Industrie- und

Gewerbepark die Belange einer energie- und ressourceneffizienten Bewirtschaftung berücksichtigt werden.

Die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsanalyse für den Zollernalbkreis prognostiziert bis zum Jahr 2025 eine Flächennachfrage von bis zu 43,3 ha. (Gewerbe- und Industriebedarfsanalyse ZAK – Konversionsraum Alb). Vor allem Flächen, die nach § 8 (noch nicht erheblich störend) und § 9 (erheblich störend) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen sind werden im Landkreis nachgefragt. Innerhalb des „IIGP Zollernalb“ können entsprechende Flächen ausgewiesen werden. Ansonsten sind im Landkreis kaum derartige Flächen mehr vorhanden.

Parallel zur Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks beabsichtigt die Stadt Meßstetten den Erwerb und die Modernisierung der Sporthalle mit Außensportgelände auf dem ehemaligen militärischen Gelände. Das Sportgelände umfasst 3,6 ha. Hierfür wird ein separater Bebauungsplan aufgestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ im Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne als „Sondergebiet Bund“ dargestellt. Die weiteren Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen, als Waldflächen oder als gemischte Baufläche (Hoffläche) definiert.

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit besteht die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

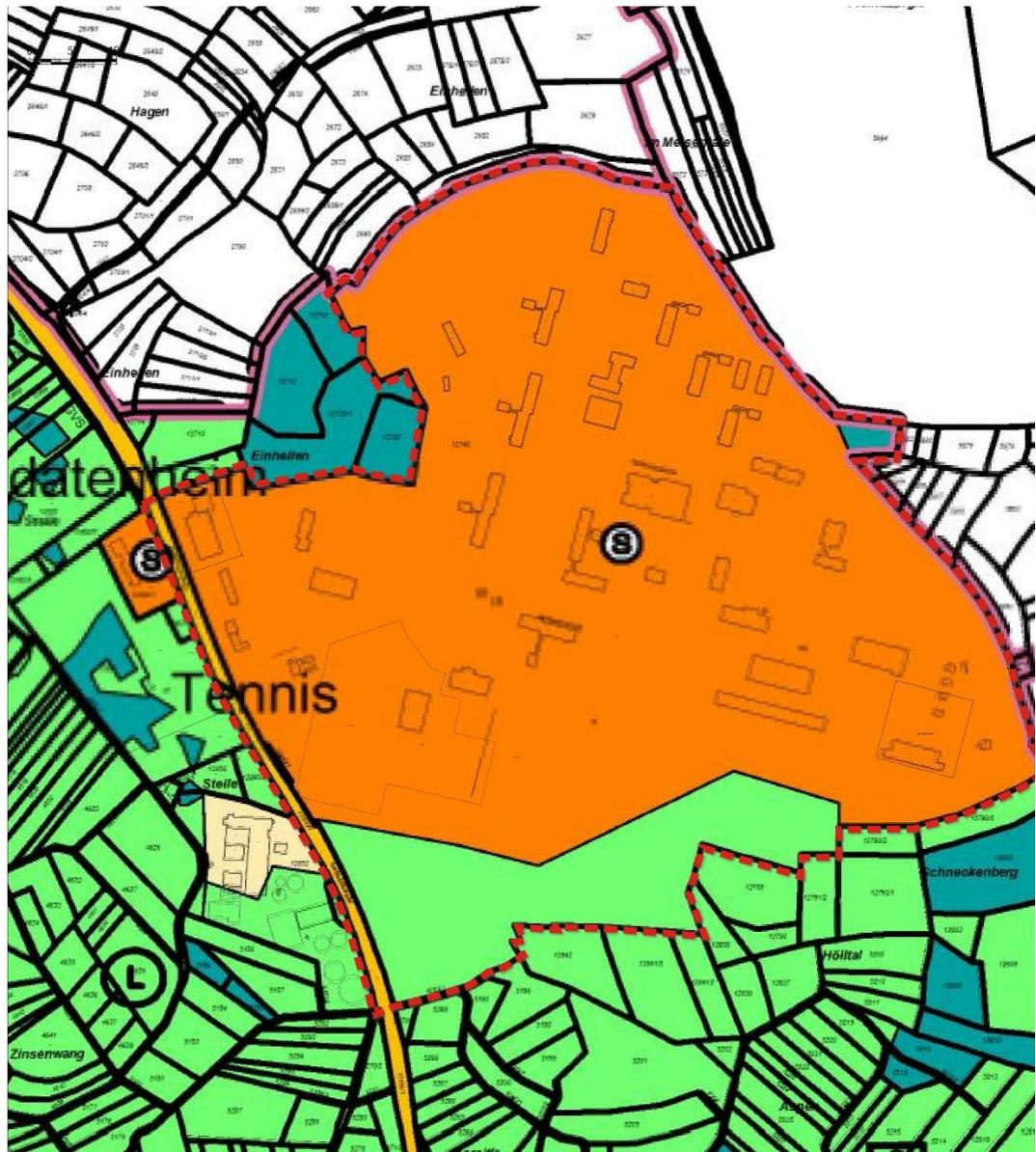
Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die IV. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten.

2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Planinhalte Flächennutzungsplan 2022

Die Liegenschaft der ehemaligen Zollernalb-Kaserne ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten/Nusplingen/Obernheim (Fortschreibung 2010) als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellt. Die südlich und westlich anschließenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für den gesamten Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne liegen - über den Flächennutzungsplan hinausgehend - keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



AUSZUG ZEICHENERKLÄRUNG

Bauflächen

BESTAND	PLANUNG	
		WOHNBAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
		SONDERBAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

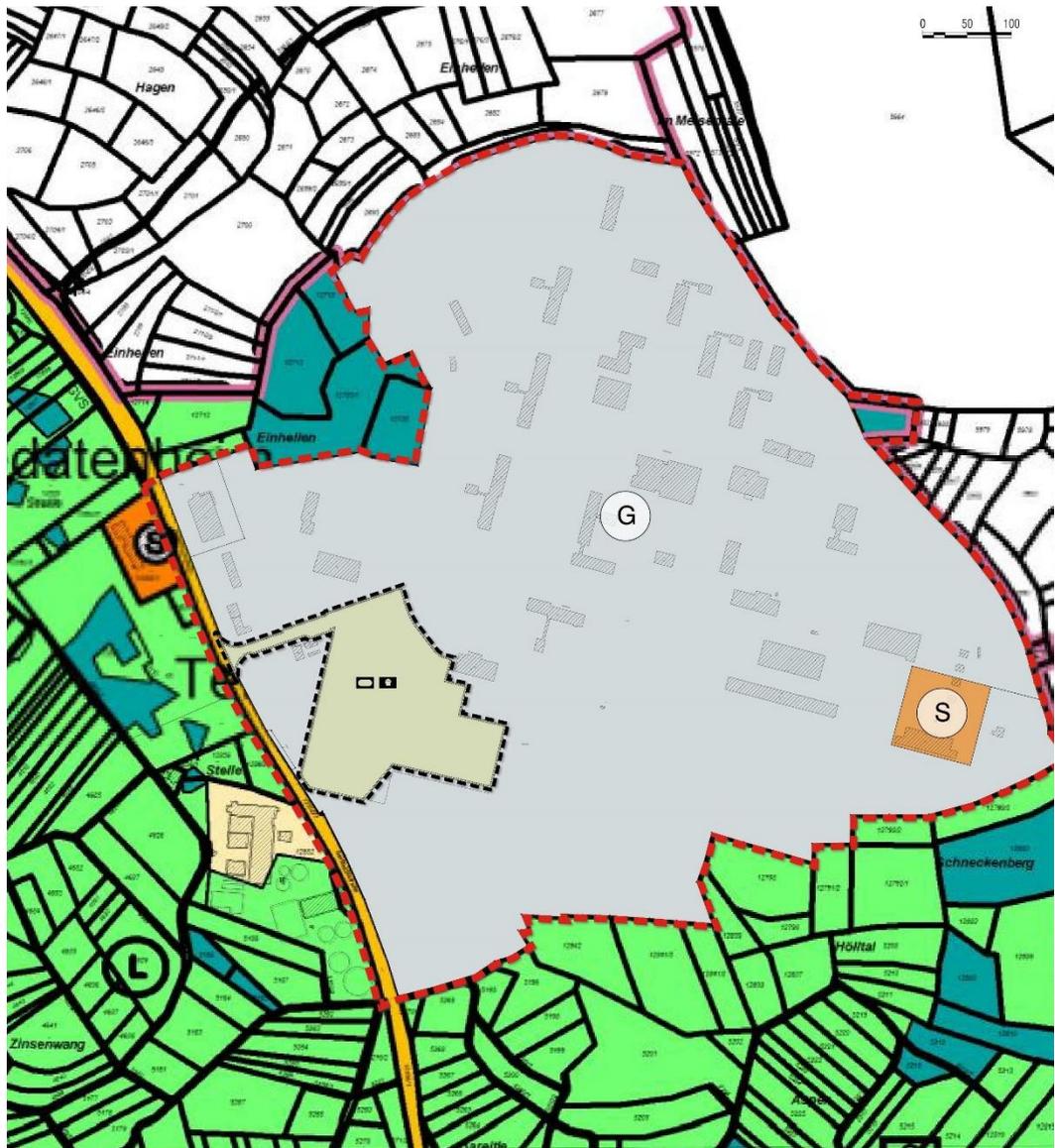
BESTAND	PLANUNG	
		LANDWIRTSCHAFT § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
		FORSTWIRTSCHAFT § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft – Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, rechtswirksam seit dem 15.10.2010 mit Änderungsbereich (rot gestrichelte Linie)

2.2 Planinhalte „Änderung IV“ (Zollernalb Kaserne)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim wurde am 09.09.2010 vom Landratamt genehmigt und weist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Bund“ aus. Im Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“, für den am 13.05.2022 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ist das Plangebiet als Industriegebiet (GI) und als Sondergebiet „BOS-Digitalfunkanlage“ festgesetzt. Die geplanten Nutzungen des Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Zollernalb (Industriegebiet) können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen diese Flächen, entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, in Gewerbliche Bauflächen und für die BOS-Fläche als Sonderbaufläche geändert werden.



ERGÄNZENDE ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ÄNDERUNG

-  Räumlicher Geltungsbereich IV. Änderung "ehemalige Zollernalb Kaserne"
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche, Zweckbestimmung "BOS-Digitalfunk und Betriebsgelände"
-  Räumlicher Geltungsbereich "III. Änderung Sportfläche Geißbühl"
-  Flächen für Sport- und Spielanlagen
-  Zweckbestimmung: Sportanlage, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Spielanlagen

Abbildung 2: „Änderung IV“ (Zollernalb Kaserne), Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft - Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Vorentwurf vom 21.11.2022

3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 rechnet Meßstetten zum ländlichen Raum. Die Stadt liegt südlich der Landesentwicklungsschneise Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen). Als Unterzentrum soll Meßstetten eine Mindestausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sicherstellen und ein gewisses Angebot an Arbeitsplätzen aufweisen.

Darüber hinaus zählt Meßstetten zu den Städten mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit dem Ziel, die Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung vorzubeugen.

Die Verbandversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb hat am 26.05.2020 die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Entwurf) bezüglich Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel und „Zentralklinikum Zollernalb“ samt Begründung und Umweltbericht beschlossen. Am 18.05.2021 hat die Verbandversammlung die 5. Regionalplanänderung als Satzung einschließlich Umweltbericht beschlossen. Die Unterlagen wurden bei der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde beim Ministerium für Landesplanung und Wohnen Baden-Württemberg zur Genehmigung eingereicht.

Gegenstand der Änderung sind unter anderem Festsetzungen zu den Gewerbeschwerpunkten in der Region. Einzelne Gewerbeschwerpunkte insbesondere unter der Prämisse der interkommunalen Zusammenarbeit und für den Bedarf großer produzierender Betriebe werden erweitert. Die Änderungen werden in der Raumnutzungskarte dargestellt. Der Plansatz Z (4) wird um einen neuen Gewerbeschwerpunkt ergänzt: „Meßstetten/interkommunal Industriepark Zollernalb“. Zudem wird Meßstetten als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Im Zuge der Neufestlegung des Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen am ehemaligen Standort der Zollernalb-Kaserne werden insgesamt 17,3 ha regionaler Grünzug im Süden des Standorts zurückgenommen. Gleichzeitig wird im Nordwesten des Standorts regionaler Grünzug in VBG Grünzug umgewandelt (3,1 ha). Zudem werden im Norden/Osten des Standorts 10,5 ha als regionaler Grünzug neu festgelegt.

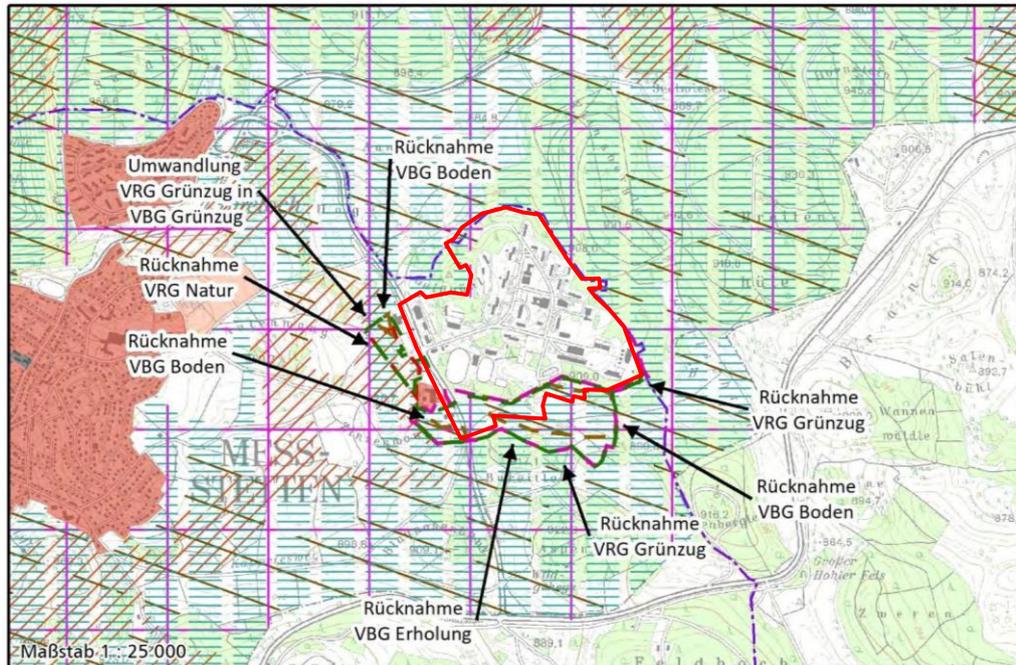


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Änderung – Änderungen von Festlegungen im Regionalplan 2013

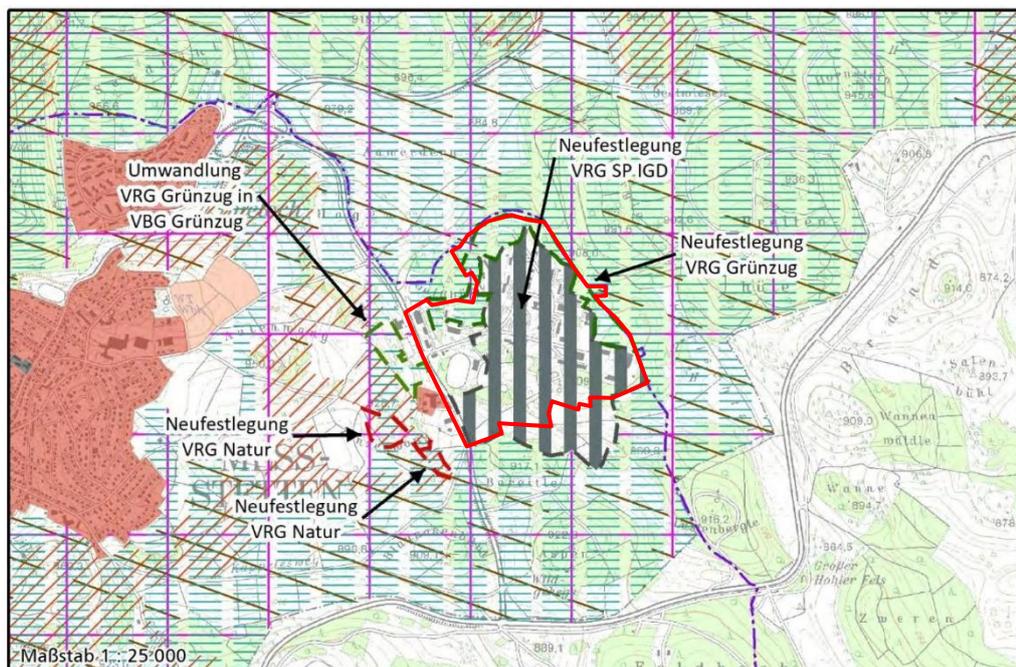


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Anderung – Neue Festlegungen in der 5. Änderung des Regionalplans 2013

Für das Plangebiet werden danach im Regionalplan keine Aussagen getroffen, die der Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark“ und der Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

3.2 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Die Bebauungspläne „Sportfläche Geißbühl“ und „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ befinden sich derzeit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung.

3.3 Schutzgebiete



Abbildung 5: Schutzgebiete im Plangebiet und Umfeld der Flächennutzungsplanänderung, Abgrenzung in rot, Quelle: LUBW.de

Das Plangebiet ist umgeben von zwei Landschaftsschutzgebieten. Im Norden schließt das Landschaftsschutzgebiet „Albstadt-Bitz“ an und im Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Großer Heuberg“.

4 Fachplanungen

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ befindet sich parallel zu der Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Interkommunaler Industrie- und gewerbepark Zollernalb“ werden die fachlichen Aspekte Artenschutz, Umweltschutz, Schall, Geruchsmissionen und Baugrund in Fachuntersuchungen dargelegt. Die detaillierten Untersuchungen sind dem Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ als Anlage beigefügt.

Zusammenfassung der fachplanerischen Aspekte: Die aus den Gutachten erforderlichen Maßnahmen, Festsetzungen und Hinweise werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ erarbeitete Umweltbericht (Bebauungsplan „IIGP Zollernalb“ Umweltbericht), ist zugleich Umweltbericht des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und wird als Anlage beigefügt.

folgt zum Entwurf

Meßstetten, den

.....

Frank Schrott

Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.