

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

bestehend aus der Stadt Meßstetten und den Gemeinden Nusplingen und Obernheim

Zollernalbkreis

IV. ÄNDERUNG

des Flächennutzungsplans im Bereich
„ehemalige Zollernalb- Kaserne“

Entwurf vom 01.07.2025

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

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 Landeserst-aufnahmestelle für Flüchtlinge zwischengenutzt werden. Am 15.Oktober 2020 haben die Städte und Gemeinden Albstadt, Balingen, Meßstetten, Nusplingen und Obernheim eigens einen Zweckverband zur zukünftigen gemeinsam 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.

Der Zweckverband IIGP übernimmt gemäß § 3 Abs. 2 der Verbandssatzung für das Verbandsgebiet die Aufgaben eines Planungsverbandes im Sinne des § 205 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 geplante Industrie- und Gewerbepark Zollernalb soll sich in die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächenentwicklungen der Mitgliedskommunen einfügen, damit Konkurrenzen bei zukünftigen Ansiedlungen vermieden werden. Nutzungen die in dicht besiedelten Bereichen nicht mehr möglich sind, können hier einen Standort finden. Der Zweckverband möchte einen modernen, zukunftsfähigen industriellen Schwerpunkt für die gesamte Region bereitstellen. Zudem sollen 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.

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB 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

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 land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Bebauungsplanentwurf sind die maßgeblichen Flächen als Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt. Demnach ist die erforderliche Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

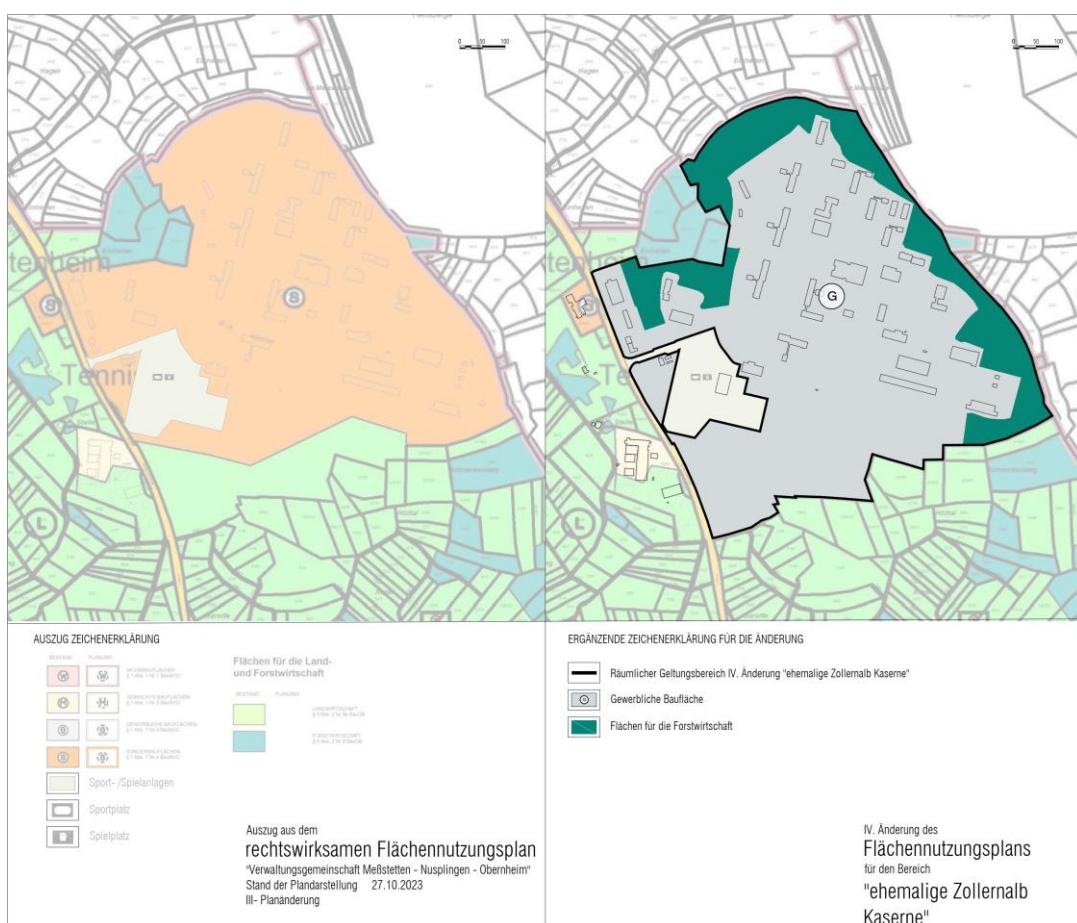


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft – Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, III- Änderung vom 27.10.2023 (links) und geplante Änderung (rechts), Stand Entwurf vom 01.07.2025

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 Landesentwicklungsachse 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 18.05.2021 die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 bezüglich Gewerbeblächenentwicklung, Einzelhandel und „Zentralklinikum Zollernalb“ samt Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen. Die Unterlagen wurden am 21.12.2022 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg nach § 3 Abs 1 LpI G genehmigt.

Gegenstand der Änderung sind unter anderem Festsetzungen zu den Gewerbebeschwerpunkten 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 Gewerbebeschwerpunkt ergänzt: „Meßstetten/interkommunaler 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 Grüngzug im Süden des Standorts zurückgenommen. Gleichzeitig wird im Nordwesten des Standorts regionaler Grüngzug in VBG Grüngzug umgewandelt (3,1 ha). Zudem werden im Norden / Osten des Standorts 10,5 ha als regionaler Grüngzug neufestgelegt.

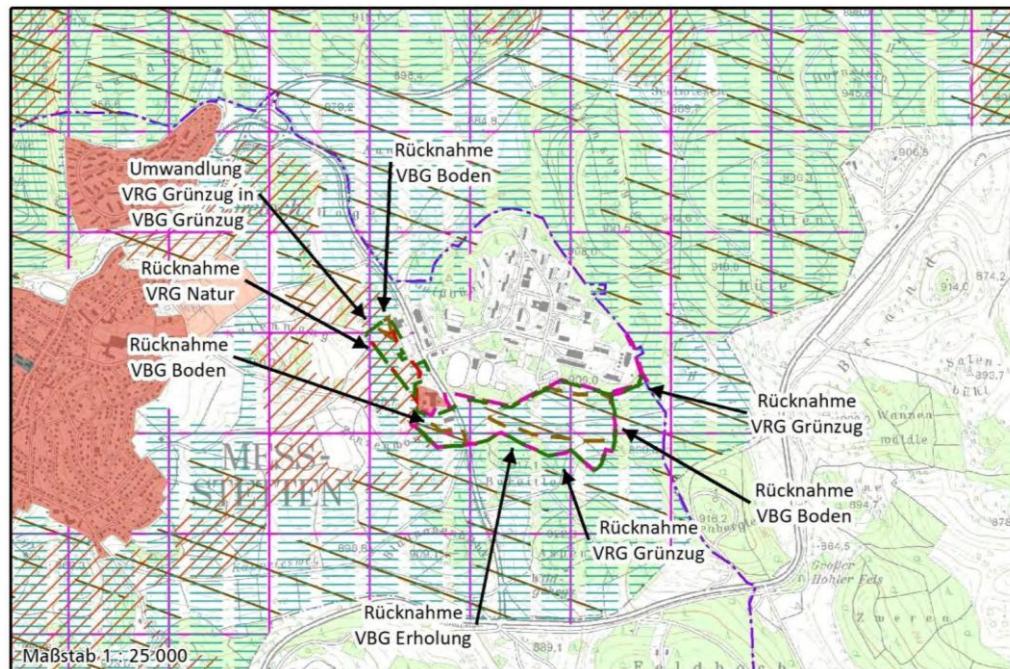


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Änderung – Änderungen von Festlegungen im Regionalplan 2013

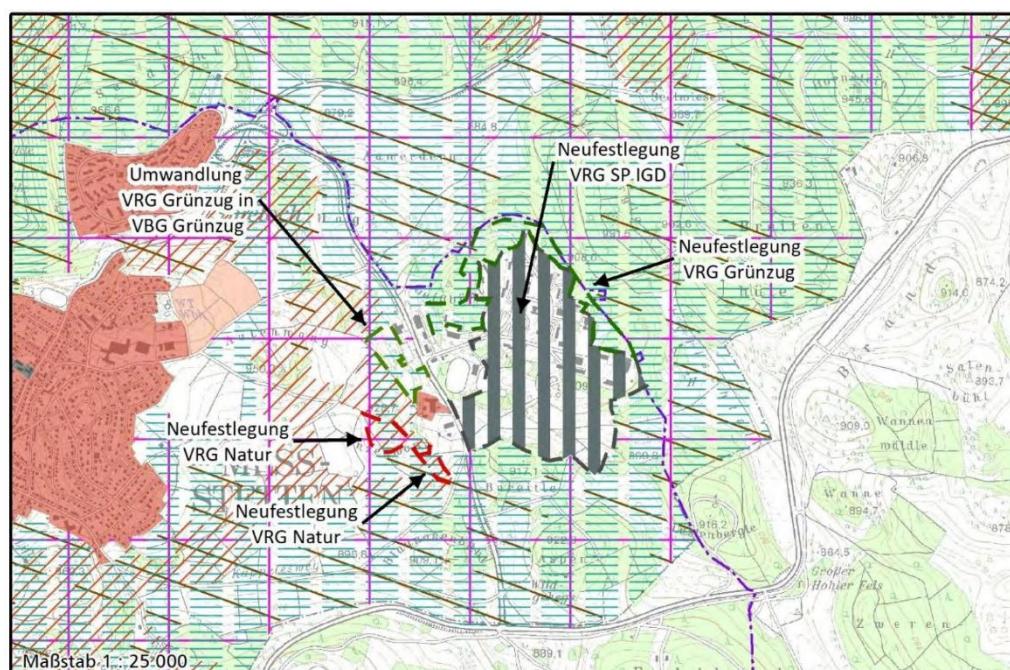


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Änderung – Neue Festlegungen in der 5. Änderung des Regionalplans 2013

Für das Plangebiet werden demnach im Regionalplan keine Aussagen getroffen, die der Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

4 Fachplanungen

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ befindet sich parallel zu der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ werden die fachlichen Aspekte Artenschutz, Umweltschutz, Schall, Geruchsimmissionen und Baugrund in Fachuntersuchungen dargestellt. Die detaillierten Untersuchungen sind dem Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ als Anlage beigefügt. Notwendige Maßnahmen werden soweit rechtlich möglich im Rahmen des Bebauungsplanes verbindlich vorgegeben.

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 für das vorliegende Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und wird als Anlage beigefügt.

Meßstetten, den

.....
Frank Schroft
Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft

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