

1. NEUABGRENZUNG DER WOHNBAUFLÄCHEN

Vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft ist auf der Grundlage der Sitzungsvorlage vom 27.06.2006 die Aufstellung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen worden. Aus aktuellem Anlass wurden einzelne Flächen der Gesamtfortschreibung in einen Teil A und einen Teil B verfahrensmäßig abgetrennt und gesondert beraten.

Die einzelnen Flächen der 7. Fortschreibung wurden in den beteiligten Gemeinden beraten und auf einem sog. Scopingtermin mit den Trägern öffentlicher Belange erörtert.

Wesentliches Ergebnis der Erörterung war die Feststellung der Regionalplanung, dass der Umfang der abgegrenzten Flächen die Ansätze der Regionalplanung erheblich überschreiten und damit Reduzierungen notwendig werden.

Zum Stand der Aufstellung der 7. Fortschreibung waren 194 ha als Fläche abgegrenzt, der Bedarf gem. Regionalplan beträgt jedoch nur 135 ha.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung wurde die Ausweisung in den beteiligten Gemeinden erörtert und Möglichkeiten zur Reduzierung beraten.

Im Wesentlichen führt das zu folgenden Veränderungen der Wohnflächenausweisungen:

1.1 Stadt Schwäbisch Hall

Die ursprüngliche Ausweisung mit 130 ha wird wie folgt reduziert.

- Sulzdorf, Reduzierung nördl. Hallweg von 14,5 auf 6,5 ha
 - Tüngental, Wegfall Teilflächen Schonacker 9,5 ha
 - Bibersfeld, Reduzierung der bestehenden Ausweisung Grundäcker von 7,1 ha auf 2,6 ha
 - Zusätzlich ausgewiesen wird das Baugebiet „Am Steinbruch“ in Gottwollshausen mit 3 ha
- Insgesamt werden danach 111 ha Wohnbaufläche ausgewiesen, davon als sog. Restflächen 50 ha und Neuausweisungen 61 ha

Die Einzelaufstellungen sind in Anlage 1 dargestellt.

1.2 Gemeinde Rosengarten

Die Ausweisungen in Rosengarten wurden im Verfahren auf der Grundlage städtebaulicher Planungen im Detail abgegrenzt.

Als wesentliches Entwicklungsziel wurde der Verzicht auf die Ausweisung des Gebietes Kleckäcker mit 6,5 ha in Westheim festgelegt. Stattdessen soll eine bedarfsgerechte Neuausweisung in Uttenhofen erfolgen.

Änderungen im Verlauf des Verfahrens ergeben sich durch die Neufestsetzung einer Erweiterungsfläche von Schollenäcker West als eingeschränktes Gewerbegebiet. Damit entfällt das bisherige Mischgebiet aus der Wohnbauflächenbilanz.

Der ursprüngliche Umfang der Ausweisung der Wohngebiete von 13,1 ha wird damit auf 11,1 ha reduziert.

1.3 Gemeinde Michelfeld

In der Gemeinde Michelfeld fand eine umfassende Erörterung der städtebaulichen Entwicklung statt. Als Ergebnis der Beratungen wurde die Neuausweisung im Bereich Lange Äcker von 8,5 ha auf 3,1 ha reduziert.

Kleinere Fläche in Michelfeld und Gnadental wurden neu aufgenommen.

Die Gesamtausweisung wurde von ursprünglich 8,7 ha auf 4,6 ha reduziert.

1.4 Gemeinde Michelbach

Dem rechnerischen Bedarf von Michelbach mit 10 ha steht eine geplante Ausweisung von 26 ha gegenüber. 14,6 ha sind dabei Neuausweisung, 11,2 ha sog. Restfläche zum Stand 31.12.06.

1.5 Abstimmung mit der Regionalplanung

Die Ausweisung der reduzierten Wohnflächenausweisungen wurde am 28.04.2008 mit der Regionalplanung erörtert. Die Ergebnisse sind in nachfolgender Stellungnahme dargestellt.

Auszug aus der Stellungnahme Regionalverband:

Umfang der Flächenausweisung Wohnungsbau:

Nach Vorlage einer gegenüber dem Scopingtermin zum FNP veränderten tabellarischen Übersicht sind insbesondere bei der Stadt Schwäbisch Hall deutliche Reduzierungen beim Ausweisungsumfang zu Wohnbauflächen erfolgt. Der nunmehr vorgelegte Umfang an geplanten Wohnbauflächen für die Stadt Schwäbisch Hall mit ca. 107 ha hält – nur bei Bezugnahme auf 14 Jahre, d.h. Planungshorizont 01.01.2021 (!) – den in der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 26.07.07 genannten und an 14 Jahre angepassten Umfang nunmehr ein. Damit kann der geplante Umfang für die Stadt Schwäbisch Hall durch den Regionalverband nunmehr mitgetragen werden. Vor dem Hintergrund regionsweit rückläufiger Zahlen bei den Wanderungen sollte jedoch die Umsetzung perspektivisch nachfrageorientiert erfolgen.

Noch nicht bedarfsgerecht ist der Ausweisungsumfang in der Gemeinde Michelbach a.d.B.. Hier ist noch eine deutliche Reduzierung entsprechend der Stellungnahme vom 26.07.07 im weiteren Verfahren vorzunehmen.

Bei der Gemeinde Michelfeld wird der angegebene geplante Ausweisungsumfang mit 11 ha (Michelfeld) als bedarfsgerecht beurteilt.

Bei der Gemeinde Rosengarten wird der angegebene geplante Ausweisungsumfang mit 21 ha (Rosengarten) insbesondere unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich eingerichteten Altenheims nicht mehr ganz als bedarfsorientiert beurteilt. Diese Überschreitung kann nur – bei dann eingehaltener Bedarfsorientierung für den Verwaltungsraum – mitgetragen werden, wenn die vorgenannte Reduzierung in Michelbach a.d.B. erfolgt. Auch bei Rosengarten sollte die Umsetzung nachfrageorientiert erfolgen.

Entsprechend dem Ergebnis der Beratung mit der Regionalplanung kann der Umfang der Wohnflächenausweisung als abgestimmt angesehen werden. Voraussetzung hierfür ist eine Reduzierung der Fläche in Michelbach.

- 1.6 Die aktuelle Zusammenstellung der Neuausweisungen und der sog. Restflächen sind in den nachfolgenden Tabellen (Anlage 1 bis 4) aufgelistet.

Die einzelnen Gebiete der Neuausweisung sind in den Plänen dargestellt.

2. ABGRENZUNG DER GEWERBEFLÄCHEN / SONDERBAUFLÄCHEN

2.1 Gewerbepark Schwäbisch Hall West

Der geplante Gewerbepark wurde im Zuge des Verfahrens planerisch entwickelt und im Rahmen des Scopingtermins erörtert.

Unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange erfolgte eine Neuabgrenzung der Fläche unter Herausnahme der ökologisch wertvollen Bereiche.

Die Gesamtausweisung umfasst eine Fläche von 46,5 ha. Der Gesamtumfang der Ausweisung überschreitet die Ausweisung der Entwicklungsfläche im Regionalplan um 17 ha. Zur Genehmigung der Gesamtfläche ist nach derzeitigem Stand eine Änderung des Regionalplanes erforderlich, wenn die Überschreitung des Regionalplanes mehr als 8 ha umfasst. Im Rahmen der weiteren Abstimmung ist bis zum Offenlegungsbeschluss die Abgrenzung abzustimmen.

2.2 Änderung der Ausweisung einer Teilfläche des Sondergebietes Flugplatz

im Bereich Ostumfahrung/Solpark

Zwischen dem Gebiet „Solpark“ und der neuen Ostumfahrung sind bisher Flächen als Sondergebiet Flugplatz bzw. landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen worden. Die Flächen werden für den Flugplatz nicht mehr benötigt, so dass diese entsprechend der angrenzenden Funktion des Solparks genutzt werden können.

Es ist vorgesehen eine Teilfläche des bisherigen SO-Flugplatz als Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ und eine weitere Fläche als Gewerbegebiet zu nutzen.

2.3 Gewerbegebiet Schollenäcker West in Uttenhofen

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde das Plangebiet detailliert abgegrenzt und Anpassungen an den Bestand vorgenommen.

Im nördlichen Entwicklungsbereich wurden 1,6 ha und im südlichen Bereich 1,2 ha neu ausgewiesen.

Das bisherige Gewerbegebiet, östlich der B14 wird zur Realisierung einer konkreten Ansiedlung um 1,0 ha vergrößert.

2.4 Erweiterung SO Photovoltaikanlage in Rosengarten-Sanzenbach

Im Rahmen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist in Sanzenbach eine Fläche von ca. 2 ha als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen festgesetzt. Die Anlage wurde realisiert und soll um ca. 1,6 ha nach Norden erweitert werden.

Dies soll der Endausbau der Anlage sein, da auch die technischen Bedingungen im Stromnetz eine größere Anlage nicht zulassen.

2.5 Flächenbilanz und Pläne

Die aktuelle Zusammenstellung der Neuausweisungen erfolgt in den Tabellen in der Anlage 5. Die Abgrenzung der Gebiete ist in nachfolgenden Plänen dargestellt.