Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen

Flächennutzungsplan 2035

Vorentwurf vom 13.01.2020

Gewerbeflächen-bedarfsnachweis

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

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

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen ... 3

2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung ... 3

2.1 Bestehende Flächen im Flächennutzungsplan ... 3
2.2 Nicht bebaute Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen ... 3
2.3 Andere Bestandsgebiete ... 4
2.4 Interkommunale Gewerbegebiete ... 5
2.5 Interner Bedarf ... 5
2.6 Externer Bedarf ... 5
2.7 Bilanzierte Flächenreserven ... 6
2.8 Regionalplanung ... 6
2.9 Entwicklungseignung ... 6

3 Zu berücksichtigende Flächenentwicklung ... 6

3.1 Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ... 6
3.2 Tatsächliche Flächenbedarfe durch Flächenentwicklungen ... 9

1 Grundlagen

Der vorliegende Gewerbeflächenbedarfsnachweis wird entsprechend der *Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB* des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 geführt.

Da demzufolge *„ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein“.*

2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

2.1 Bestehende Flächen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen stellt in seinem aktuellen Stand folgende Bauflächen (bebaute und nicht bebaute Flächen) dar:

gemischte Bauflächen (M)	
Immendingen (Kernort)	*20,0 ha*
Hattingen	*18,5 ha*
Hintschingen	*5,8 ha*
Ippingen	*17,3 ha*
Mauenheim	*11,4 ha*
Zimmern	*12,3 ha*
Summe	**85,4 ha**
gewerbliche Bauflächen (G)	
Immendingen (Kernort)	*46,6 ha*
Hattingen	*2,4 ha*
Hintschingen	*-*
Ippingen	*0,5 ha*
Mauenheim	*-*
Zimmern	*4,6 ha*
Summe	**54,1 ha**

2.2 Nicht bebaute Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen

„Nicht bebaute Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebaute und nicht genutzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die

Entwicklungspotentiale für gewerbliche Flächennutzung und Strategien zu deren Mobilisierung" sind darzulegen.

	gemischte Bauflächen (M)	
Immendingen (Kernort)	*IMM.R.M.1*	*0,8 ha*
	IMM.R.M.2	*0,8 ha*
Hattingen	*HAT.R.M.1*	*2,1 ha*
Hintschingen	*-*	*-*
Ippingen	*IPP.R.M.1*	*0,3 ha*
	IPP.R.M.2	*0,4 ha*
	IPP.R.M.3	*1,1 ha*
Mauenheim	*MAU.R.M.1*	*0,3 ha*
Zimmern	*ZIM.R.M.1*	*2,8 ha*
Summe		**8,6 ha**
	gewerbliche Bauflächen (G)	
Immendingen (Kernort)	*IMM.R.G.1*	*1,5 ha*
	IMM.R.G.2	*5,3 ha*
	IMM.R.G.3	*1,5 ha*
Hattingen	*-*	*-*
Hintschingen	*-*	*-*
Ippingen	*-*	*-*
Mauenheim	*-*	*-*
Zimmern	*ZIM.R.G.1*	*3,3 ha*
Summe		***11,6 ha***

In die Gesamtbilanz der Reserveflächen werden die gewerblichen Bauflächen (G) zu 100 % angerechnet, die gemischten Bauflächen (M) aufgrund des geforderten Mischungsverhältnisses mit Wohnnutzung zu 50 % (die übrigen 50 % fließen in den Wohnbauflächenbedarfsnachweis ein).

$$\frac{\boldsymbol{Summe\ M}}{\mathbf{2}} + Summe\ G = \boldsymbol{Reserveflächen}$$

$$\frac{\mathbf{8,6}\ \boldsymbol{ha}}{\mathbf{2}} + 11{,}6\ ha = \mathbf{15,9}\ \boldsymbol{ha}$$

2.3 Andere Bestandsgebiete

„Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung" sind aufzuzeigen.

Andere Bestandsgebiete mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen sind in der Gemeinde Immendingen nicht vorhanden.

2.4 Interkommunale Gewerbegebiete

Die Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten ist darzulegen und in die Flächenbilanz einzustellen.

Die Gemeinde Immendingen ist nicht an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt.

2.5 Interner Bedarf

„Der Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen ortsansässiger Unternehmen ist darzustellen und zu begründen."

Nr	*Branche*	*Dringlichkeit*	*Bedarf durch Erweiterung*	*Bedarf durch Verlagerung und Erweiterung*
1	*Baustofffachhandel*	*Kurzfristig (0-2 Jahre)*	*0,5 ha*	*-*
2	*Medizintechnik*	*Kurzfristig (0-2 Jahre)*	*1,5 ha*	*-*
3	*Brennstoffe*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*1,0 ha*	*-*
4	*Entsorgung*	*Kurzfristig (0-2 Jahre)*	*0,5 ha*	*-*
5	*Einzelhandel*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*0,2 ha*	*-*
6	*Automotiv*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*4,0 ha*	*-*
Summe			***7,7 ha***	

2.6 Externer Bedarf

„Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose."

Nr	*Branche*	*Dringlichkeit*	*Bedarf durch Neuansiedlung*
1	*Automotive*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*1,0 ha*
2	*Automotive*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*0,5 ha*
3	*Medizintechnik*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*0,1 ha*
4	*Automotive*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*0,5 ha*
5	*Logistik*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*1,0 ha*
6	*Logistik*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*1,5 ha*
7	*Automotive*	*Mittelfristig (2-5 Jahre)*	*1,0 ha*
8	*Tief- und Straßenbau*	*Kurzfristig (0-2 Jahre)*	*8,0 ha*

9	*Handwerk*	*Kurzfristig (0-2 Jahre)*	*0,5 ha*
Summe			***14,1 ha***

2.7 Bilanzierte Flächenreserven

In der Gegenüberstellung der Reserveflächen und der Flächenbedarfe ergibt sich folgende Flächenbilanz:

$$\boldsymbol{Reserveflächen - (interner\ Bedarf + externer\ Bedarf) = \Delta}$$

$$15{,}9\ ha\ - (7{,}7\ ha + 14{,}1\ ha) = \boldsymbol{-5{,}9\ ha}$$

Demzufolge besteht in der Gemeinde Immendingen, ohne Berücksichtigung von tatsächlichen oder rechtlichen Einschränkungen (siehe hierzu Ziffer 3), ein Entwicklungspotential von 5,9 ha für gewerbliche Bauflächen.

2.8 Regionalplanung

„Regionalplanerische Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden“, sind zu berücksichtigen.

Siehe hierzu Begründung zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Donau-Hegau II“.

2.9 Entwicklungseignung

„Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden“.

Siehe hierzu Begründung zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Donau-Hegau II“.

3 Zu berücksichtigende Flächenentwicklung

3.1 Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan

Der unter Ziffer 2 geführte Gewerbeflächenbedarfsnachweis geht von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ohne Berücksichtigung von Flächenänderungen und -herausnahmen aus, die im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stattfinden sollen bzw. aufgrund von Berichtigungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits stattgefunden haben. Außerdem sollen die tatsächlich oder rechtlich nicht umsetzbaren Flächen (z. B. wegen Hochwassergefahr HQ_{100}) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

Angedacht sind folgende Nutzungsänderungen und -herausnahmen:

IMM.H.M.1

Die Fläche IMM.H.M.1 befindet sich im Ortsteil Bachzimmern und seit Jahrzehnten als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Seit jeher hat sich in diesem Bereich keine bauliche Entwicklung ergeben. Da auch für den kommenden Planungshorizont eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort unwahrscheinlich ist, soll die Fläche zukünftig gänzlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

IMM.Ä.M.1 / IMM.Ä.G.3 / IMM.Ä.G.4

Für den dargestellten Bereich finden aktuell Planungen statt. Am 28.10.2019 wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung zur Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinterwieden II“ gefasst. Bisher werden die Flächen im Flächennutzungsplan größtenteils als gewerbliche Baufläche, ein kleinerer Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans „Hinterwieden II“ sieht für den bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich ein allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen für die Standortverlagerung der Feuerwehr und des kommunalen Bauhofes vor. Der Flächennutzungsplan wird da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, nach Rechtsverbindlichkeit entsprechend berichtigt. Diese Nutzungsänderungen werden entsprechend in der folgenden Bilanz berücksichtigt.

IMM.H.G.1

Zwar besteht für den gesamten Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ob der Donau“ von Dez. 1989/ März 1991, der ein Industriegebiet festsetzt, allerdings bestehen mittlerweile für den südöstlichen Teilbereich der Fläche Planungen für die landschaftliche Aufwertung des Uferbereich der Planstatt Senner, Überlingen. Der Uferbereich soll landschaftlich gestaltet und als öffentliche Grünfläche erlebbar gemacht werden. Somit wird die Fläche zukünftige als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

IMM.H.G.2

Der größte Teil der Fläche IMM.H.G.2 wird teilweise bereits bei einem 10- bzw. 50-jährlichem Hochwasser (HQ_{10}/HQ_{50}) überflutet. Bei einem 100-jährlichem (HQ_{100}) bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ_{EXTREM}) ist die gesamte Fläche betroffen. Somit gestaltet sich die Entwicklung der Fläche als unmöglich bzw. nur mit sehr hohem Aufwand umsetzbar. Da eine bauliche Nutzung als gewerbliche Bauflächen nicht mehr vorgesehen ist, soll der Teilbereich der von Hochwasser betroffen ist aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Der verbleibende Teil kann baulich entwickelt werden und ist in der Bilanzierung der Reserveflächen berücksichtigt.

ZIM.H.G.1

Wie die Fläche IMM.H.G.2 ist auch diese Fläche teilweise von Hochwasser betroffen. Gegen eine gewerbliche Nutzung spricht vor allem die ausschließliche Erschließungsmöglichkeit durch den Ortsteil Zimmern hindurch. Die verkehrliche Situation zur Entwicklung eines Gewerbegebietes wie bisher im Flächennutzungsplan vorgesehen ist nicht ausreichend. Des Weiteren bestehen Nutzungskonflikte zum nördlich angrenzenden Wohnneubaugebiet. In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche gänzlich als gewerbliche Fläche herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

ZIM.Ä.M.1

Die Fläche befindet sich direkt am Ortseingang des Ortsteils Zimmern. Im Norden bestehen Wohnbauflächen, die als solche im Flächennutzungsplan berücksichtigt sind. Die seither als gemischte Baufläche dargestellte Fläche ZIM.Ä.M.1 eignet sich vor allem für eine wohnbauliche Nutzung. Eine gemischte Nutzung mit Gewerbebetrieben, in einem angemessenen Nutzungsverhältnis, wird an diesem Standort nicht mehr gesehen. Eine wohnbauliche Entwicklung ist hier am ehestens realistisch und soll als solche zukünftig auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Somit müssen bei der Aufstellung der Flächenreserve folgende Entwicklungen berücksichtigt werden:

Gemischte Bauflächen (M)					
Ortsteil	*Änderung (Ä) /Herausnahme (H)*		*Akt. Nutzung*	*Geplante Nutzung*	*Flächengröße*
Kernort	*H*	*IMM.H.M.1*	*M*	*Landw.*	*0,8 ha*
	Ä	*IMM.Ä.M.2*	*M*	*Gemeinb.*	*0,6 ha*
Zimmern	*Ä*	*ZIM.Ä.M.1*	*M*	*W*	*2,8 ha*
Summe					***4,2 ha***
Gewerbliche Bauflächen (G)					
Kernort	*H*	*IMM.H.G.1*	*G*	*Grünfl.*	*0,7 ha*
	H	*IMM.H.G.2*	*G*	*Landw.*	*4,5 ha*
	Ä	*IMM.Ä.G.3*	*G*	*W*	*1,5 ha*
	Ä	*IMM.Ä.G.4*	*G*	*Gemeinb.*	*1,0 ha*
Zimmern	*H*	*ZIM.H.G.1*	*G*	*Landw.*	*3,3 ha*
Summe					***11,0 ha***

In die Bilanz der tatsächlichen Reserveflächen werden die gewerblichen Bauflächen (G) zu 100 % angerechnet, die gemischten Bauflächen (M) aufgrund des geforderten Mischungsverhältnisses mit Wohnnutzung zu 50 % (die übrigen 50 % fließen in den Wohnbauflächenbedarfsnachweis ein).

$$\frac{\boldsymbol{Summe\ M}}{\mathbf{2}} + Summe\ G = \text{Ä}\boldsymbol{nderungen/Herausnahmen}$$

$$\frac{\mathbf{4,2}\ \boldsymbol{ha}}{\mathbf{2}} + 11{,}0\ ha = \mathbf{13,1}\ \boldsymbol{ha}$$

3.2 Tatsächlicher Flächenbedarf durch Flächenentwicklungen

Unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen und Herausnahmen ergibt sich folgender rechnerischer Bedarf an gewerblichen Flächenneuausweisungen:

$\boldsymbol{Bilanzierte\ Reserve\ aus\ Ziff.2} - \frac{\boldsymbol{\text{Änderungen}}}{\boldsymbol{Herausnahmen}} =$ $\boldsymbol{Flächenbedarf\ Neuausweisung}$
$5{,}9\ ha + 13{,}1\ ha = \boldsymbol{19{,}0\ ha}$

Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen, den

Markus Hugger

Bürgermeister der Gemeinde Immendingen und
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen