



Stadt Wolframs - Eschenbach

Lkr. Ansbach

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

Erweiterung für das Gewerbegebiet
„Westlich der Biederbacher Straße“



Begründung

ENTWURF / Stand: 18.10.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



11. FNP – Änderung

Im Parallelverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“
Begründung, Stand 18.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bedarfsermittlung	7
5. Alternativenprüfung.....	8
6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	9
7. Umweltbericht.....	9

11. FNP – Änderung

Im Parallelverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“
Begründung, Stand 18.10.2023

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist der Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Wolframs – Eschenbach.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“ abzugleichen. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet.

Die Stadt trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung.

Für den hiesigen Standort spricht die gute verkehrliche Anbindung und die Lage am Ortsrand sowie der direkte Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, das erweitert wird.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung der Stadt Wolframs - Eschenbach.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die geplante Gewerbefläche liegt am südlichen Ortsrand von Wolframs–Eschenbach und erweitert das bestehende Gewerbegebiet der Stadt Wolframs–Eschenbach.

Wolframs–Eschenbach ist durch die östlich vorbeiführende Staatsstraße 2220 an die Bundesstraße B13 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn A6 angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst das Flurstück 510 der Gemarkung Wolframs–Eschenbach.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Für den Geltungsbereich existiert gegenwärtig kein Bebauungsplan. Mit dem unmittelbar östlich anschließenden Bebauungsplan „westlich der Biederbacher Straße“ bildet der aufzustellende Bebauungsplan eine Einheit.

Schutzgebiete und Biotopflächen sind nicht betroffen.

Es gibt keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich und im näheren Umfeld.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wolframs–Eschenbach ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Wolframs–Eschenbach liegt östlich einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche das Oberzentrum Ansbach und das Mittelzentrum Gunzenhausen verbindet.

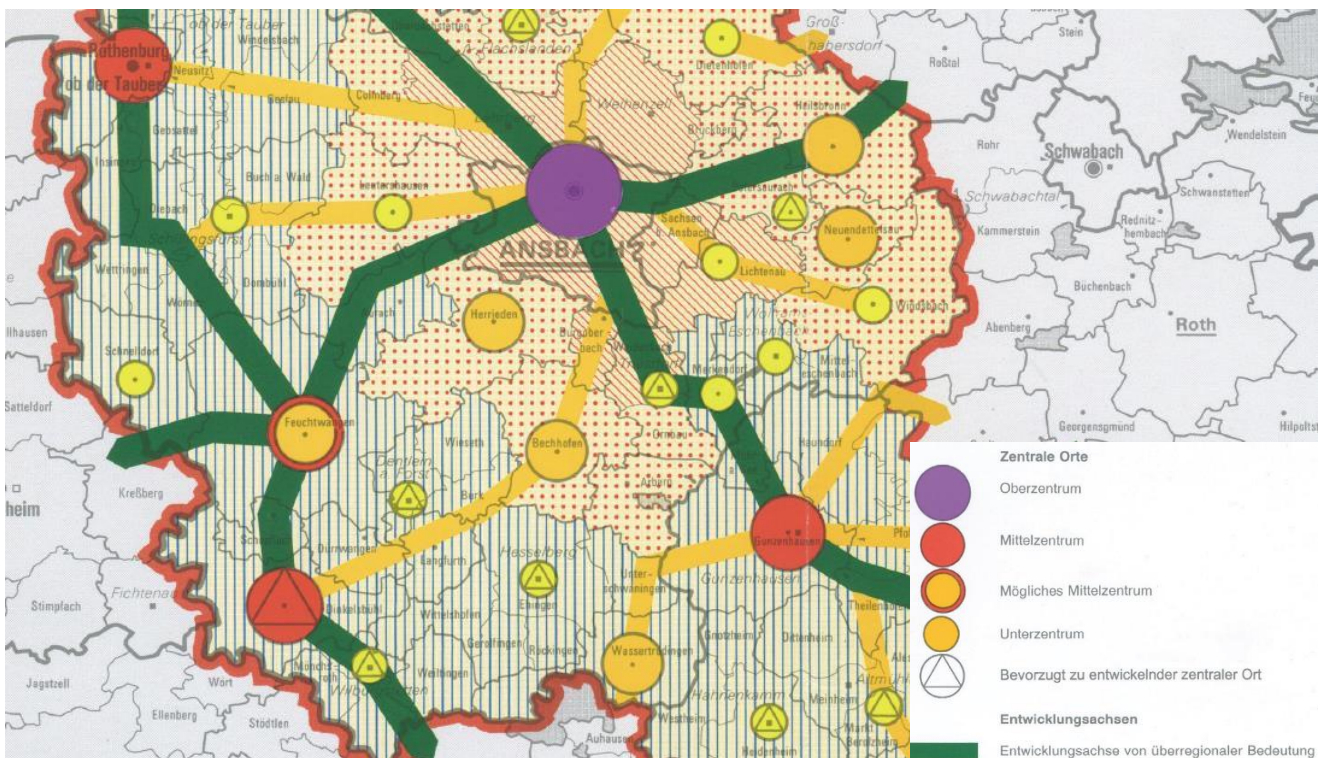


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für

11. FNP – Änderung

Im Parallelverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“
Begründung, Stand 18.10.2023

Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

LEP 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RP8 GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER ENTWICKLUNG IN DER REGION WEST-MITTELFRANKEN (8)

1.2

11. FNP – Änderung

Im Parallelverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“
Begründung, Stand 18.10.2023

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RP8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2 Abs. 4 (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den zentralen Orten konzentrieren.

RP8 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

RP8 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Beschäftigungsmöglichkeiten für Männer und Frauen soll entsprechend dem Bedarf und der Struktur der Erwerbsbevölkerung angestrebt werden. Auf die Bereitstellung von gewerblichen Arbeitsplätzen für Frauen soll dabei bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft hingewirkt werden.

RP8 5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

Die wirtschaftliche Entfaltung der Region Westmittelfranken soll durch den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur unterstützt werden. Dabei sollen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der

11. FNP – Änderung

Im Parallelverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“
Begründung, Stand 18.10.2023

überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und des Regionalplanes (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Westlich der Biederbacher Straße“. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist somit gegeben.

4. Bedarfsermittlung

Gewerbebedarf

Die Stadt Wolframs–Eschenbach befindet sich als Unterzentrum raumordnerisch in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Mit der Lage an der Staatsstraße 2220 ist Wolframs–Eschenbach gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Staatsstraße führt zur B 13, die zum einen Richtung Ansbach / Würzburg sowie zur Bundesautobahn A6 und zum anderen Richtung Ingolstadt / München führt.

In den letzten Jahren, seit 2015 wurden im bestehenden Gewerbegebiet insgesamt ca. 1,4 ha Gewerbeflächen verkauft, was einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 0,2 ha entspricht.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich sowohl durch Anfragen externer Unternehmer nach Gewerbegrundstücken als auch Erweiterungsabsichten örtlicher Unternehmer.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes liegen bereits 3 konkrete Anfragen über ca. 1,0 ha vor.

Im bestehenden Gewerbegebiet stehen bis zum Abschluss der vorliegenden Bauleitplanung keine freien städtischen Gewerbegrundstücke zur Verfügung.

Mit der Erweiterung stehen abzüglich der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen ca. 2,7 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

11. FNP – Änderung

Im Parallelverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“
Begründung, Stand 18.10.2023

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Stadt Wolframs–Eschenbach auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbebauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen.

Bevölkerungsentwicklung

Wolframs–Eschenbach hat sich in den letzten Jahren positiv mit stetig steigendem Bevölkerungswachstum entwickelt. Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2021 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 1,3 %.

Laut Bayerischen Landesamtes für Statistik wird bis 2033 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 10 % prognostiziert.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Stadt:

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Wolframs–Eschenbach, als ein Faktor der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik, hat seit dem Jahr 2015 eine positive Entwicklung erlebt. Die 526 Beschäftigten aus dem Jahr 2015 sind bis 2020 um ca. 17 % auf 617 Beschäftigte gestiegen.

5. Alternativenprüfung

Im Stadtgebiet sind derzeit keine verfügbaren Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden.

Die im Hauptort, im Flächennutzungsplan dargestellten noch freien gewerblichen Bauflächen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Die Grundstückseigentümer zeigen bei schon mehrfach erfolgten Gesprächen keine Verkaufsbereitschaft. Weitere Gewerbeflächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, sind im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden.

Alternative ungenutzte gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden.

Eine Entwicklung von mittleren bis größeren gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich von einem Ort birgt immer die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.).

Um den Konflikt zwischen Wohnbebauung und Gewerbe so gering wie möglich zu halten, weist die Stadt weitere Gewerbeflächen in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet aus. Der Standort bietet eine gute Verkehrsanbindung über die direkt angrenzende Staatsstraße und weist zur bestehenden Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand auf.

Aus den oben genannten Gründen ist zur Bereitstellung von Gewerbeflächen aktuell keine Alternative gegeben.

11. FNP – Änderung

Im Parallelverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“
Begründung, Stand 18.10.2023

6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“ ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Änderung betrifft die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 der BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes.

Die Änderung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Wolframs - Eschenbach, Gewerbeflächen mit guter verkehrlicher Anbindung bedarfsgerecht bereitzustellen und durch Ausnutzung von Synergieeffekten Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben voranzutreiben. Dieser Zielsetzung entsprechen die Flächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet westlich der Biederbacher Straße.

7. Umweltbericht

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Westlich der Biederbacher Straße“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht liegt den Unterlagen als Anlage zur Begründung bei.

Aufgestellt:

Herrieden, den 18.10.2023

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH

.....
(Unterschrift)
