

TEIL B - BEGRÜNDUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEREICH: NÖRDLICH DES SCHULZENTRUMS
IM STADTTEIL ALT-NEUSÄß

2. ÄNDERUNG



N Stadt
Neusäß

Neusäß, den 27.10.2022

Inhaltsverzeichnis

B.1. Anlass und Ziel der Änderung	3
B.2 Vorgenommene Planänderungen	5
2.1 Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und „Sportplatz	4
2.2 Straßenverkehrsfläche Kreisverkehr	6
2.3 Sondergebiet „Kiesverarbeitung und Recycling“ sowie „Photovoltaik“, Ausgleichsflächen	6
2.4 Gewerbliche Baufläche	6
B.3 Ausgleichsflächen und Umweltbericht	7

B.1 Anlass und Ziel der Änderung

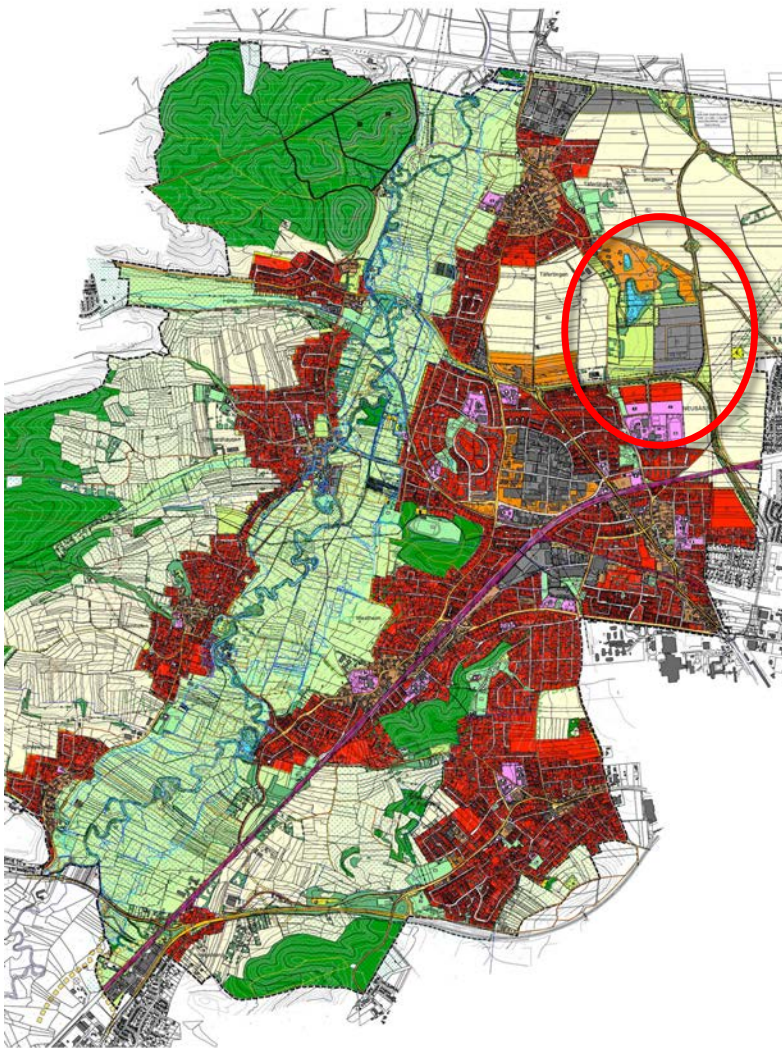


Abb. 1 rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M., mit dem Bereich der Änderung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde im Jahr 2019 rechtskräftig. Eine erste Änderung befindet sich im Verfahren. Verschiedene Entwicklungen im Norden des Stadtteils Alt-Neusäß erfordern nun eine zweite Änderung des Flächennutzungsplans:

1. Die Unterdeckung im Betreuungsbedarf in Neusäß hat zu der Überlegung geführt, ein weiteres Grundstück mit einer Kindertagesstätte zu bebauen. Dazu steht die Überlegung im Raum, einen bestehenden Bolzplatz auf das Grundstück nördlich der Entlastungsstraße zu verlegen und das so frei werdende Grundstück für diesen Zweck zu nutzen.
2. Die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes Nord mittels eines Kreisverkehrs an der Entlastungsstraße wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 aufgegriffen. Obwohl dieses Verfahren momentan etwas zurückgestellt wurde, da der Stadtrat im Bereich bis zum Titania in diesem Zuge auch die Radwegnetzsystematik aufgearbeitet haben möchte, sollte diese Planung implementiert werden.

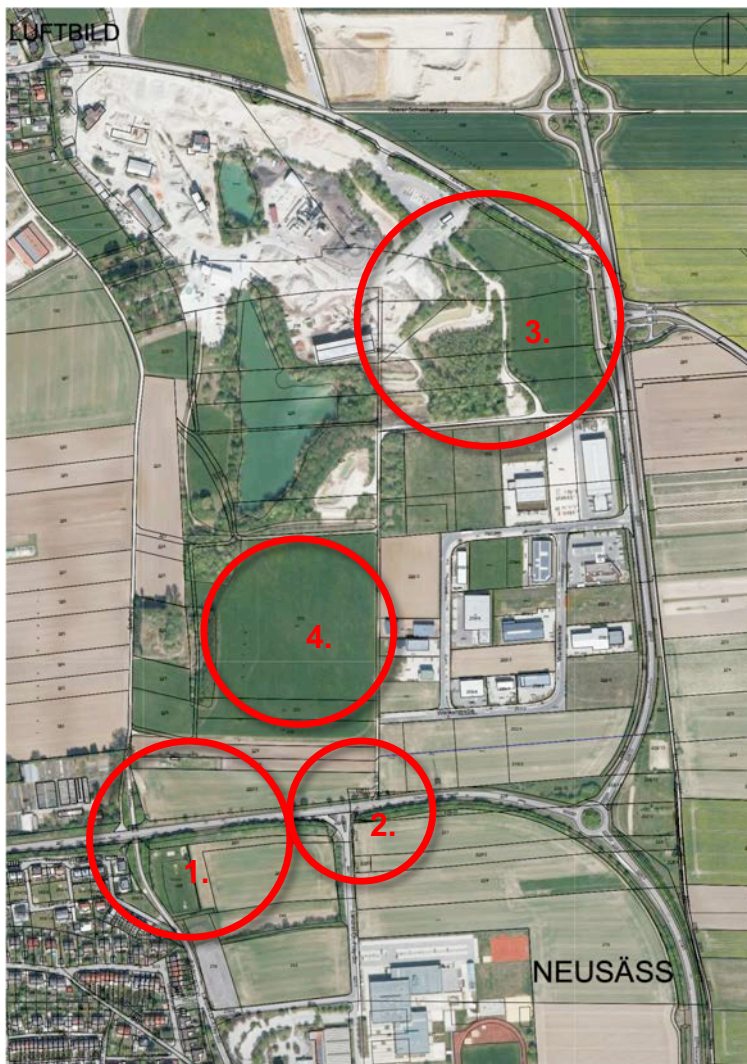


Abb. 1 Luftbild

(© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung, o.M.)

3. Die Firma Thaler möchte ihr östliches Betriebsareal neu strukturieren und ergänzen. Die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kiesverarbeitung und Recycling“ und „Photovoltaik“ werden dadurch ebenso verändert wie die Ausgleichsflächen, die teils im Gebiet, teils unmittelbar südlich angrenzend und teils extern nachgewiesen werden. Zudem soll eine private Zufahrt aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet geschaffen werden.
4. Die Tatsache, dass potentielle gewerbliche Bauflächen aus dem neuen Flächennutzungsplan nicht mit der Geschwindigkeit umgesetzt werden können, mit der die Nachfrage ortsansässiger Betriebe steigt, und eine nochmalige Prüfung und Neubewertung der dortigen Altlastensituation führen zu der Entscheidung, westlich des bestehenden Gewerbegebietes Nord eine gewerbliche Baufläche auszuweisen.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, hat der Stadtrat beschlossen, den Flächennutzungsplan zum zweiten Mal zu ändern.

B.2 Vorgenommene Planänderungen



Abb. 2 rechtskräftiger FNP o.M.

2. FNP-Änderung, o.M.

2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Südlich der Entlastungsstraße wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die geplante Kindertagesstätte ausgewiesen. Westlich schließen bestehende Wohnbauflächen an, östlich sind noch unbebaute Wohnbauflächen dargestellt. Etwas weiter südlich befinden sich bereits diverse Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Sporteinrichtungen. Die Fläche mit einer Größe von 0,36 ha wird derzeit als Bolzplatz genutzt.

Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ und „Spielplatz“

Nördlich der Entlastungsstraße wird auf einer bisher als sonstige Grünfläche dargestellten Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Sportplatz“ in einer Größe von 0,77 ha ausgewiesen. Sie ersetzt den südlich der Straße liegenden Bolzplatz.



Abb. 2.1 rechtskräftiger FNP, o.M.

2. FNP-Änderung, o.M.

2.2 Straßenverkehrsflächen, Kreisverkehr

Nachrichtlich dargestellt wurde die Planung des Kreisverkehrs an der Entlastungsstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes, die Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 ist.

2.3 Sondergebiet „Kiesverarbeitung und Recycling“ sowie „Photovoltaik“, Ausgleichsflächen

Die Umstrukturierung des Sondergebietes „Kiesverarbeitung und Recycling“ sowie „Photovoltaik“ mit den zugehörigen Ausgleichsflächen wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Sondergebiet – Thaler“ geplant und in der 2. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.



Abb. 2.3 rechtskräftiger FNP, o.M.

2. FNP-Änderung, o.M.

Bei einer bereits bisher als Sondergebiet „Photovoltaik“ dargestellten 1,58 ha großen Fläche wurde die Zweckbestimmung ergänzt um „Kiesverarbeitung und Recycling, Photovoltaik“.

Direkt westlich anschließend wird ein neues Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kiesverarbeitung und Recycling“ mit einer Größe von 1,94 ha neu ausgewiesen. Die bisher dort dargestellte Ausgleichsfläche wird verkleinert und teilweise nach Süden verlegt.

Dargestellt wurde auch eine verkehrliche Erschließung aus dem Gewerbegebiet nach Norden in das Sondergebiet durch eine als sonstige Grünfläche dargestellte Zwischenzone sowie ein Ost-West verlaufender Fuß- und Radweg.

2.4 Gewerbliche Baufläche

Westlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Nord wird eine gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen. Hierüber wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes intensiv diskutiert. Damals entschied man sich aufgrund der als wirtschaftlich nachteilig eingeschätzten Altlastensituation und alternativer gewerblicher Neuausweisung gegen eine Darstellung als gewerbliche Baufläche. Zudem wollte man einen Grünkorridor nach Norden freihalten.

Die Realisierung der damals alternativ ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen gestaltet sich schwierig bis unlösbar, so dass selbst für ortsansässige Betriebe keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Eine aktuelle Untersuchung der Altlastensituation durch die Eigentümer scheint einer Entwicklung als Baufläche nicht mehr im Wege zu stehen. Vor diesem Hintergrund wird nun eine 2,54 ha große gewerbliche Baufläche mit 0,71 ha Eingrünung neu ausgewiesen.

Über den geplanten Kreisverkehr an der Entlastungsstraße sowie vom bestehenden Gewerbegebiet kann die neue gewerbliche Baufläche erschlossen werden. Eine mögliche Verlängerung der Wankelstraße nach Westen ist im Plan dargestellt.

Berücksichtigt wird auch ein Fuß- und Radweg südlich der neuen Baufläche. Nach Westen hin, zum bestehenden Fuß- und Radweg nach Norden bleibt weiterhin ein großzügiger Korridor als sonstige Grünfläche bestehen.



Abb. 2.4 rechtskräftiger FNP, o.M.

2. FNP-Änderung, o.M.

Zu bedauern ist die Tatsache, dass im bestehenden Gewerbegebiet Nord noch einige Grundstücke unbebaut sind, die sich alle in Privatbesitz der vormaligen Grundstückseigentümer befinden. Wann die Grundstücke zum Verkauf angeboten werden, entzieht sich dem Einfluss der Stadt.

B.3 Ausgleichsflächen und Umweltbericht

Hier wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer, Weilheim, verwiesen.

Neusäß, 27.10.2022

.....
Richard Greiner, Erster Bürgermeister