

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020**

## **3. FORTSCHREIBUNG**

**>>Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III<<**

# **BEDARFSANALYSE**

**Anlage 1 zur Begründung**

## 1. Allgemeines

Die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung unterschiedlich aufgestellt. Die Stadt Trossingen ist in der Strukturkarte des Regionalplans als „Unterzentrum“ ausgewiesen, die weiteren Verbandsgemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim als Orte ohne Zentrencharakter.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung muss somit ganz klar bei der Stadt Trossingen als „Unterzentrum“ liegen, da die weiteren Verbandsgemeinden ihre gewerbliche Entwicklung v.a. auf die Eigenentwicklung (interner Bedarf) legen sollen. Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg ist unter Ziffer 2.4.1 festgelegt, dass die Entwicklung Interkommunaler Gewerbegebiete anzustreben sei, und dass die teilnehmenden Gemeinden und Städte ihre gewerbliche Entwicklung in solche Gebiete verlagern sollten. Diese regionalplanerische Vorgabe haben Trossingen und Durchhausen mit der Gründung des „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ im Jahre 2008 erfüllt. Im gleichen Jahr wurde der Bebauungsplan „Neuen II“ beschlossen und das Gewerbegebiet „Neuen II“ dann erschlossen. Nachdem nun alle Flächen veräußert wurden, braucht der „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ dringend neue Gewerbeflächen, da Interessenten hierzu bereits vorstellig wurden.

Die nachfolgenden Darstellungen sollen aufzeigen, wie sich der tatsächliche Flächenbedarf in den vergangenen 15 Jahren (2003 – 2017) entwickelt hat und daraus ein fiktiver Gewerbeflächenbedarf bis 2032 errechnet werden.

Nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 u. 10 Abs. 2 BauGB sind vom errechneten Gewerbeflächenbedarf folgende Flächen abzuziehen:

- a) Noch nicht veräußerte, bestehende Gewerbeflächen
- b) Innenentwicklungsflächen
- c) Brach liegende Gewerbeflächen
- d) Im FNP ausgewiesene, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen

Nach der Gegenüberstellung dieser Parameter, lässt sich der tatsächliche Bedarf an gewerblichen Flächen bis 2032 errechnen.

## 2. Ermittlung des Bedarfes an Gewerbeflächen

### 2.1 **Gewerbliche Entwicklung 2003 - 2017**

Der Flächennutzungsplan hat eine Laufzeit bis zum Zieljahr 2020. Die vorliegende Planung betrachtet als eigenständige Fortschreibung der Gewerbeflächen allerdings die Entwicklung der gewerblichen Flächen 15 Jahre vor und nach dem Aufstellungsbeschluss. In den letzten 15 Jahren war in Trossingen ein spürbarer Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden, vor allem seit dem Jahre 2000 sind jedes Jahr größere Flächen vermarktet worden. Folgende Auflistung zeigt die Entwicklung der vergangenen 15 Jahre von 2003 bis 2017.

Darin wurden die von der VG Trossingen veräußerten Gewerbeflächen (Netto-Flächen) aufgeführt und in Brutto-Flächen (zzgl. Verkehrs- und Erschließungsflächen) hochgerechnet. Hierzu wurde ein pauschaler Ansatz von zusätzlich 15 % der Netto-Flächen angenommen.

Jahr	Trossingen		Durchhausen		Gunningen		Talheim		Gesamt	
	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche	Netto-Fläche	Brutto-Fläche
2003	18.273 m <sup>2</sup>	20.973 m <sup>2</sup>	----	---	13.943 m <sup>2</sup>	16.034 m <sup>2</sup>	----	----	32.216 m <sup>2</sup>	37.048 m <sup>2</sup>
2004	945 m <sup>2</sup>	1.087 m <sup>2</sup>	6.974 m <sup>2</sup>	8.020 m <sup>2</sup>			----	----	7.919 m <sup>2</sup>	9.107 m <sup>2</sup>
2005	6.763 m <sup>2</sup>	7.777 m <sup>2</sup>	7.461 m <sup>2</sup>	8.580 m <sup>2</sup>			----	----	14.224 m <sup>2</sup>	16.358 m <sup>2</sup>
2006	10.761 m <sup>2</sup>	12.375 m <sup>2</sup>	1.269 m <sup>2</sup>	1.460 m <sup>2</sup>			----	----	12.030 m <sup>2</sup>	13.835 m <sup>2</sup>
2007	19.166 m <sup>2</sup>	22.040 m <sup>2</sup>	----	----			----	----	19.166 m <sup>2</sup>	22.040 m <sup>2</sup>
2008	6.331 m <sup>2</sup>	7.281 m <sup>2</sup>	----	----	5.753 m <sup>2</sup>	6.616 m <sup>2</sup>	----	----	12.084 m <sup>2</sup>	13.897 m <sup>2</sup>
2009	2.430 m <sup>2</sup>	2.892 m <sup>2</sup>	----	----	3.477 m <sup>2</sup>	3.999 m <sup>2</sup>	----	----	5.907 m <sup>2</sup>	6.891 m <sup>2</sup>
2010	8.109 m <sup>2</sup>	9.325 m <sup>2</sup>	----	----			----	----	8.109 m <sup>2</sup>	9.325 m <sup>2</sup>
2011	6.866 m <sup>2</sup>	7.840 m <sup>2</sup>	2.925	3.364			----	----	6.866 m <sup>2</sup>	7.895 m <sup>2</sup>
2012	80.166 m <sup>2</sup>	92.191 m <sup>2</sup>	6.028	6.932	3.807	4.378	----	----	90.001 m <sup>2</sup>	103.501 m <sup>2</sup>
2013	23.777 m <sup>2</sup>	27.344 m <sup>2</sup>	----	----			----	----	23.777 m <sup>2</sup>	27.344 m <sup>2</sup>
2014	110.530 m <sup>2</sup>	127.110 m <sup>2</sup>	2.509 m <sup>2</sup>	2.885 m <sup>2</sup>			1.415 m <sup>2</sup>	1.627 m <sup>2</sup>	114.454 m <sup>2</sup>	131.622 m <sup>2</sup>
2015	8.900 m <sup>2</sup>	10.235 m <sup>2</sup>	----	----	544	626	4.614 m <sup>2</sup>	5.306 m <sup>2</sup>	14.058 m <sup>2</sup>	16.167 m <sup>2</sup>
2016	12.847 m <sup>2</sup>	14.774 m <sup>2</sup>	----	----	----	----	2.959 m <sup>2</sup>	3.402 m <sup>2</sup>	15.806 m <sup>2</sup>	18.177 m <sup>2</sup>
2017	1.143 m <sup>2</sup>	1.314 m <sup>2</sup>	----	----	----	----	1.897 m <sup>2</sup>	2.183 m <sup>2</sup>	3.040 m <sup>2</sup>	3.496 m <sup>2</sup>
	<b>317.007 m<sup>2</sup></b>	<b>364.558 m<sup>2</sup></b>	<b>27.166 m<sup>2</sup></b>	<b>31.241 m<sup>2</sup></b>	<b>27.524 m<sup>2</sup></b>	<b>31.653 m<sup>2</sup></b>	<b>10.885 m<sup>2</sup></b>	<b>12.518 m<sup>2</sup></b>	<b>382.582 m<sup>2</sup></b>	<b>439.969 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: veräußerte Gewerbeflächen von 2003 bis 2017

Aus den Darstellungen der Tabelle 1 kann man entnehmen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen in den letzten 15 Jahren ca. 44 ha betragen hat. Hiervon ist der überwiegende Teil in den beiden Zweckverbandsgemeinden Trossingen und Durchhausen mit 39,5 ha (Trossingen 36,4 ha, Durchhausen 3,1 ha) veräußert worden.

Man kann damit rechnen, dass sicher der gewerbliche Bedarf für die kommenden 15 Jahre in ähnlicher Größenordnung abspielen wird. Dies ist vor allem auch aus folgenden Gründen zu erwarten:

1. Der Bedarf an Fläche ja Arbeitsplatz wird potenziell steigen
2. der Wirtschaftsstandort Trossingen ist durch gute Infrastruktur o.ä. sehr gefragt
3. die Ortsumgehung Schura und der direkte Bezug zur BAB 81 sind für den Gewerbestandort optimal
4. die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den Bereich Neuen ist attraktiv für potentielle Gewerbebetriebe.
5. Bereits Anfragen mit Flächenbedarf > 2 ha vorhanden

Aus o.g. Gründen wird von einem Bedarf bis 2032 von weiteren ca. 40 ha (vor allem im Bereich des Zweckverbandes) ausgegangen.

## **2.2 Bestehende Gewerbeflächen**

Nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB sind von diesem errechneten Gewerbeflächenbedarf folgende Flächen abziehen:

- a) Noch nicht veräußerte, bestehende Gewerbeflächen
- b) Innenentwicklungsflächen
- c) Brach liegende Gewerbeflächen
- d) Im FNP ausgewiesene, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen

Diese Flächen werden in nachfolgenden Tabellen zusammengestellt. Die beiliegenden Anlagen 1- 5 zeigen diese Zusammenstellung in graphischer Form zusätzlich auf.

Nachfolgend werden sämtliche noch nicht bebaute Gewerbeflächen aufgeführt, welche verfügbar sind (siehe Anlage 1-5). In dieser Aufstellung bleiben bereits veräußerte Erweiterungsflächen bestehender Betriebe und Optionsflächen unberücksichtigt, da diese bereits einer Firma zugeordnet werden können.

## 2.4 Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen (Bestand)

### 2.4.1 Trossingen: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche In ha
				§ 30	§ 34	§35		
1.1	Eglishalde	1,6	G	x			Die Fläche ist mit Altlasten belastet und somit nicht uneingeschränkt nutzbar. Die Fläche dient der Fa. Thessari als Erweiterung und ist somit nicht verfügbar.	0,0
1.2	Hirschweiden	1,2	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche mit Option für die Fa. Theurer und ist somit nicht weiter verfügbar.	0,0
1.3	Im Sandbruch	0,2	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche der Fa. Schekenburger und ist somit nicht verfügbar.	0,0
1.4	Steppachwiesen	0,2	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche Fa. Leiber und ist somit nicht verfügbar	0,0
1.5	Michael –Birk-Straße	0,1	G	x			Die Fläche ist bereits in privatem Besitz und ist als Gewerbefläche genutzt.	0,0
1.6	Friedrichstraße	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Die Fläche dient der Fa. Messner als Erweiterungsfläche und ist somit nicht verfügbar	0,0
1.7	Mozartstraße	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich im Ortszentrum und dient der örtlichen Volksbank als Parkplatzfläche. Somit sind die Flächen nicht verfügbar.	0,0
1.8	Butschstraße	0,1	M		x		Die Fläche ist von der Fa. Baumschule Benzing belegt und somit nicht verfügbar.	0,0
1.9	Bietwiesenhalde	0,2	M		x		Die Fläche wurde mittlerweile privat erworben. Ein Bauantrag für ein Wohnhaus wurde bereits mit der Stadt abgesprochen und wird kurzfristig erfolgen. Somit ist die Fläche nicht weiter aktivierbar.	0,0
1.10	In der Bint	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen und Kleingewerbe. Sie umfasst mehrere hinterliegende Gärten. Eine Nutzung als Gewerbefläche ist nicht realisierbar. Gleichermäßen liegt die Fläche unter 0,5 ha.	0,0
1.11	Kümmerleshalde	0,5	M			x	Die Fläche beinhaltet den Kiehn-Park und ist bebaut. Sie kann nicht aktiviert werden.	0,0
							<b>Summe</b>	<b>0,0 ha</b>

## 2.4.2 Schura: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		
							In ha	
2.1	Neuen – Bereich 1	0,7	G	x			Die Fläche wurde verkauft und wird kurzfristig bebaut. Somit nicht aktivierbar.	0,0
2.2	Neuen – Bereich 2	1,8	G	x			Die Fläche ist eine Optionsfläche der Fa. MS-Spaichingen somit nicht aktivierbar.	0,0
2.3	Geißenäcker -1	0,1	G	x			Die Fläche wurde verkauft und wird kurzfristig bebaut, somit nicht mehr aktivierbar.	0,0
2.4	Geißenäcker -2	0,1	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche ohne Option; Flächenansatz 100 %	0,1
2.5	Geißenäcker -3	0,1	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche ohne Option; Flächenansatz 100 %	0,1
2.6	Gehren	0,7	G			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an eine bestehende Firma. Die Fläche ist als Entwicklungsfläche dieses Betriebs gedacht. Eine Ansiedlung anderer Betriebe ist nicht möglich	0,0
2.7	Mooswiesen	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
2.8	Wetteäcker	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
2.9	Im Winkel	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Gewerbliche Strukturen sind nur schwer denkbar (Immissionen). Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
2.10	Eschweg	0,1	M		x		Die Fläche wird vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist eine gewerbliche Nutzung nicht möglich.	0,0
2.11	Kirchweg	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
2.12	Reinhold-Kohler-Weg	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist eine gewerbliche Nutzung nicht möglich.	0,0

2.13	Brühl	0,6	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0
2.14	Niederwiesen	0,4	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Gewerbe wär nicht verträglich. Gleichermäßen liegt die Fläche in einem Hochwassergefahrenbereich. Somit ist die Fläche nicht aktivierbar.	0
2.15	Breitwiesen	0,4	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Gewerbe wär nicht verträglich. Gleichermäßen liegt die Fläche in einem Hochwassergefahrenbereich. Somit ist die Fläche nicht aktivierbar.	0
2.16	Lupfenstraße	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Gewerbe wär nicht verträglich. Gleichermäßen liegt die Fläche in einem Hochwassergefahrenbereich. Somit ist die Fläche nicht aktivierbar.	0
							<b>Summe</b>	<b>0,2</b>

### 2.4.3 Talheim: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		
							In ha	
3.1	Ried I	4,9	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche ohne Option; Flächenansatz 100 %. Davon 0,5 ha verkauft an Fa. Boli-Verpackung, 0,4 ha Fläche für Anfrage reserviert.	3,5
3.2	Ried	4,9	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	4,9
3.3	Oberer Bettäcker	1,6	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	1,6
3.4	Oberer Bettäcker 2	0,3	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche als Option für den bestehenden Betrieb	0,0
3.5	Malatzäcker	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.6	Hützlenweg	0,4	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
3.7	Tuttlinger Str. 25	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.8	Hanfgärten	0,1	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
3.9	Vogtstraße	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.10	Finkenweg1	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
3.11	Öfinger Straße 13	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0



3.12	Öfinger Straße 5	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
3.13	Tuttlinger Straße 15	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
3.14	Tuttlinger Straße	0,2	M			x	Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
3.15	Heideneschle	0,8	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es ist eine Optionsfläche für einen bestehenden Betrieb	0
							<b>Summe</b>	<b>10.0</b>

## 2.4.4 Gunningen: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche  In ha
				§ 30	§ 34	§35		
4.1	Brühl I/II	4,3	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	4,3
4.2	Öhmdwiesen	0,8	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche als teilweise Option (0,3 ha) für den bestehenden Betrieb	0,5
4.3	Öhmdwiesen -2	0,4	G	x			Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche als teilweise Option (0,3 ha) für die Fa. Baier	0,0
4.4	Brühl	1,3	M			x	Diese Fläche grenzt an ein WA und ein GE an, gewerbliche Nutzung ist hier nicht möglich. Das Gebiet ist als Puffer zwischen GE und WA eingerichtet. Kein Anrechnung	0,0
4.5	Am Lombach	0,2	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0,0
4.6	Nachtweide – Erw.	1,0	M			x	Diese Fläche grenzt an ein WA an, gewerbliche Nutzung ist hier nicht möglich. Das Gebiet kann gewerblich nicht genutzt werden. Kein Anrechnung	0,0
4.7	Autohaus	0,4	M			x	Die Fläche ist als Optionsfläche für die Fa. Schorpp reserviert.	0,0
4.8	Nachtweide	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
4.9	Seitinger Straße	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0,0
4.10	Kapellenweg	0,1	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit überwiegend Wohnen. Nach 2.3 werden allerdings nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt. Altlasten sind vorhanden	0,0
							<b>Summe</b>	<b>4,8</b>

## 2.4.5 Durchhausen: Prüfung möglicher gewerblicher Entwicklungsflächen

Ziffer	Name	Fläche ha	FNP	Baurecht			Kommentar	Anrechenbare Fläche
				§ 30	§ 34	§35		
							In ha	
5.1	Große Wiesen	0,6	G	x			Optionsfläche Fa. Fischer	0
5.2	Große Wiesen 2	0,3	G	x			Optionsfläche bestehender Betrieb	0
5.3	Eglisau	3,6	G			x	Die Fläche ist eine gewerbliche Restfläche im FNP ohne BBP; Flächenansatz 100 %	3,6
5.4	Unter der Gasse	0,3	M	x			Diese Fläche grenzt an ein WA und ein GE an, gewerbliche Nutzung ist hier nicht möglich. Das Gebiet ist als Puffer zwi- schen GE und WA eingerichtet. Kein Anrechnung	0
5.5	Kirchgasse	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
5.6	Hinter den Häusern	1,0	M			x	Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Mischgebiet. Es sind Hausgärten betroffen, die wiederum in Nachbarschaft zu Wohnhäusern liegen. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht möglich.	0
5.7	Frohweise	0,4	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung ange- setzt..	0
5.8	Eglisau	0,3	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
5.9	Schuraer Straße	0,2	M		x		Die Fläche befindet sich in einem klassischen Mischgebiet mit Kleingewerbe und Wohnen. Nach 2.3 werden nur Flächen über 0,5 ha (bei Mischgebieten) für gewerbliche Nutzung angesetzt.	0
5.10	Neuen	4,9	G	x			Optionsfläche Fa. MS	0
							<b>Summe</b>	<b>3.6</b>

## 2.5 Bilanzierung des Bedarfs und des Bestandes

Gemarkung	Flächenbedarf bis 2032	Bestand	Differenz
Trossingen Mit Schura	36,4	0,2	+36,2
Talheim	1,3	10,0	-8,7
Gunningen	3,2	4,8	-1,6
Durchhausen	3,1	3,6	-0,5
<b>Summe</b>	<b>44,0</b>	<b>18,6</b>	<b>25,4</b>

Trossingen, den 20.07.2015 / 22.11.2018

Dr. Clemens Maier  
Verbandsvorsitzender