

**Gemeindeverwaltungsverband
Reichenbach a.d. Fils**

**4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils**

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche
„Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ in Reichenbach a.d. Fils

VORENTWURF

Begründung mit Umweltbericht
gemäß §5 Abs.5 BauGB

gefertigt:

Nürtingen, 08.02.2018

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Bernhard Richter
Verbandsvorsitzender

Planverfasser:



Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Anlage:

- Vorstufe zum Umweltbericht, Büro StadtLandFluss vom 07.02.2018
- Habitatpotentialanalyse, Biologe Peter Endl vom 07.02.2018

1. Ausgangssituation

Die in Reichenbach a.d. Fils ansässige Firma Nagel im bestehenden Gewerbegebiet an der Heinrich-Otto-Straße hat Erweiterungsbedarf für Lagerflächen und die Erweiterung des Konfektionierbereiches. Auf dem bestehenden Betriebsgelände können die aus betrieblicher Sicht notwendigen Erweiterungen nicht umgesetzt werden.

Um den Standort in Reichenbach und die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten zu können, müssen die notwendigen Erweiterungen aus betriebsorganisatorischer und wirtschaftlicher Sicht kurzfristig und soweit möglich in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erfolgen.

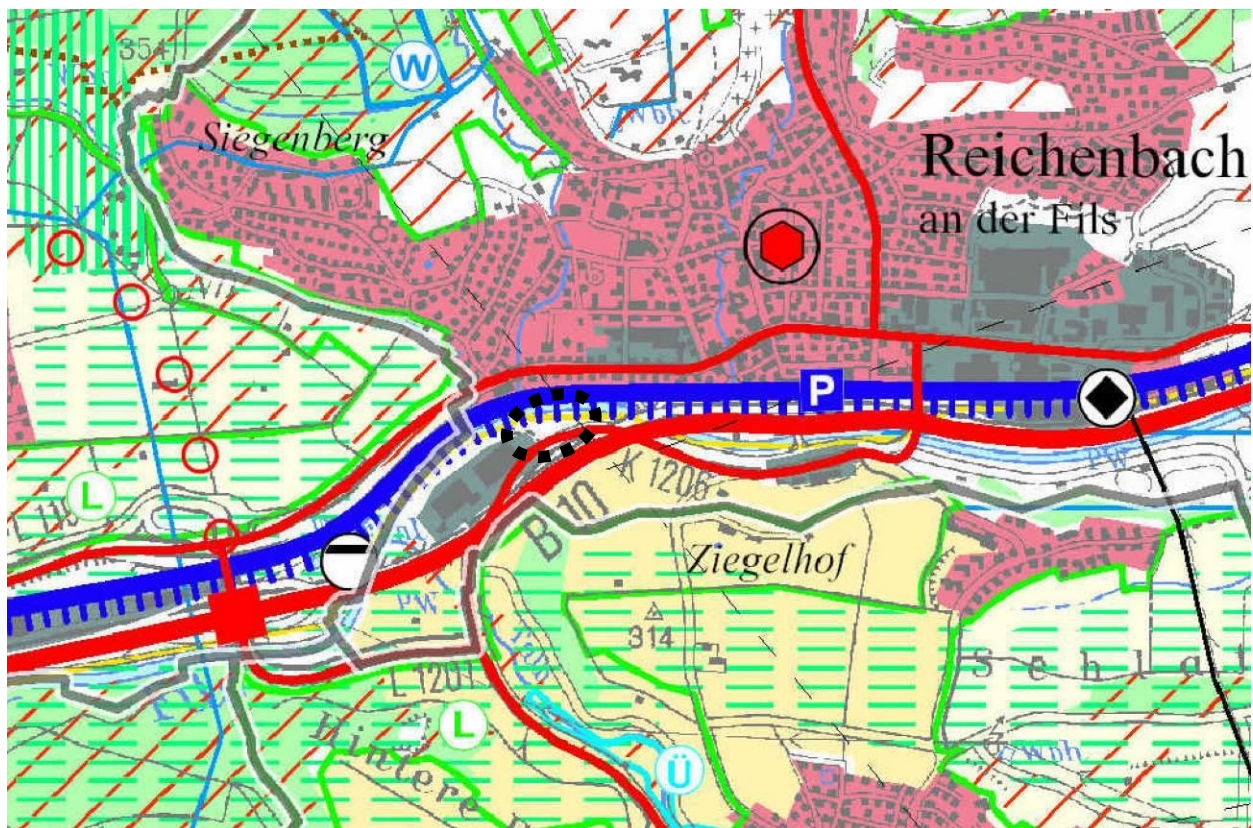
Nach verschiedenen Erweiterungsüberlegungen u.a. im Bereich Talbach und auf Gemarkung Hochdorf, die nicht umsetzbar sind, ist nun die Erweiterung östlich des bestehenden Betriebsgeländes im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung vorgesehen.

Dieser Bereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich, außerhalb von ausgewiesenen Bauflächen. Daher muss der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach geändert werden.

2. Planungsvorgaben

Auszüge aus dem Regionalplan 2020 und dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils stellen die Planungsvorgaben und Restriktionen dar. Weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan sind im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche Vorgaben enthalten die einer Gewerbeflächenausweisung östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Heinrich-Otto-Straße“ grundsätzlich entgegenstehen.

Regionalplan 2020:

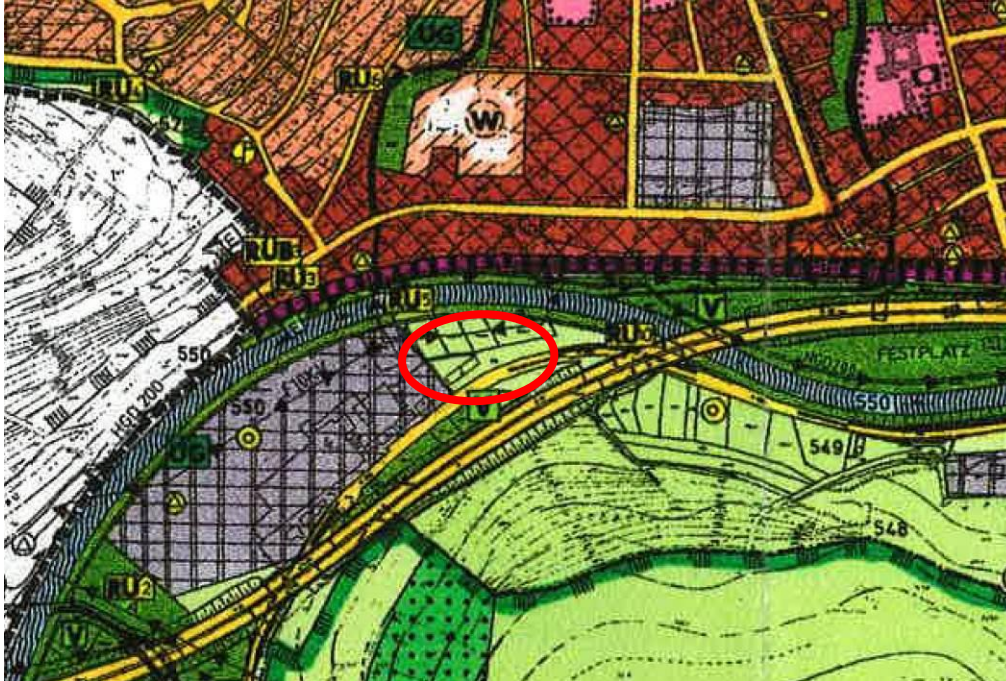


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

Die dargestellte Ferngasleitung verläuft tatsächlich nördlich der Fils und betrifft den Planbereich nicht. Die Darstellung für den Ausbau des Schienenverkehrs betrifft die Bahnlinie nördlich der Fils.

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes muss eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Im Planungsbereich ist die Trasse einer Versorgungsleitung dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Stromfreileitung. Die Trasse verläuft tatsächlich weitestgehend außerhalb des Planbereiches und wird im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes berücksichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Schutzgebiete:

Im äußerst nordöstlichen Planbereich des Plangebietes ist eine kartierte FFH-Mähwiese ausgewiesen. Ansonsten befinden sich innerhalb des Planbereiches keine geschützten Flächen. Das Begleitgehölz der Fils ist als geschütztes Biotop ausgewiesen, liegt aber außerhalb des Planbereiches.

3. Planungsvarianten und Standortalternativen

1. Nulloption:

Um Kundenanforderungen erfüllen zu können ist die Erweiterung des Betriebes aus betrieblicher Sicht erforderlich. Die Nulloption ohne Erweiterung scheidet aus Sicht des Betriebes aus, da dann eine nachhaltige Sicherung und ein wirtschaftliches Wachstum nicht möglich wären. Die Gemeinde unterstützt die Entwicklungsabsichten des Betriebes um den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern.

2. Externe Erweiterung:

Aufgrund der begrenzten räumlichen Möglichkeiten auf dem bestehenden Betriebsgelände müssen derzeit bereits externe Außenlager beansprucht werden. Der Betrieb der Außenlager ist aus betriebsorganisatorischer Sicht jedoch problematisch und bedingt erhebliche betriebsinterne LKW-Fahrten. Daher bevorzugt die Firma Nagel grundsätzlich eine Erweiterung am bestehenden Standort. Dadurch können die Außenlager auf-

gelöst werden.

Dennoch wurden verschiedene Erweiterungsoptionen in räumlicher Nähe geprüft.

- Gemarkung Hochdorf, Bereich Talbachwiesen, ca. 400m südlich des bestehenden Betriebsgeländes:
Der Planungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Daher scheidet eine Bebauung aus.
- Gemarkung Reichenbach, Bereich Talbach, ca. 200m südlich des bestehenden Betriebsgeländes:
Die Gemeinde strebt schon seit längerem eine Entwicklung des Bereiches als Gewerbegebiet an. Aufgrund verschiedener Restriktionen (HQ100, Regionaler Grünzug, bestehender Betrieb) ist jedoch nicht mit einer kurzfristigen Realisierung zu rechnen und scheidet deshalb für die kurzfristig notwendige Erweiterung der Firma aus.
- Gemarkung Reichenbach, Östlicher Ortsrand:
Im Flächennutzungsplan sind am östlichen Ortsrand der Gemeinde Reichenbach gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung des dortigen Gewerbegebietes ausgewiesen, die noch nicht entwickelt sind. Bei der Firma Nagel handelt es sich um einen Logistik-Betrieb. Wie bei den bisherigen externen Außenlagern wären auch bei einer Erweiterung in diesem Bereich erhebliche betriebsinterne LKW-Fahrten erforderlich. Diese könnten auf kürzestem Wege nur durch die Ortsdurchfahrt von Reichenbach abgewickelt werden, was zu erheblichen Belastungen der angrenzenden Bewohner und des innerörtlichen Verkehrs führen würde. Diese Erweiterungsoption scheidet daher aus.

3. Betriebsverlagerung:

Seitens der Gemeinde soll der Betrieb am Ort gehalten werden, so dass eine komplette Abwanderung des Betriebes keine Planungsvariante darstellt.

4. Erweiterung südwestlich des Betriebsgeländes:

Eine entsprechende Erweiterung wird derzeit von der Firma Nagel und der Gemeinde bereits geprüft. Hierzu ist jedoch die Verlegung des Talbaches erforderlich. Eine kurzfristige Realisierung, wie sie für die vorliegenden Erweiterungsabsichten notwendig ist, scheidet bei einer Erweiterung an der Westseite aufgrund der notwendigen zu erwartenden Planungen und Genehmigungen aus.

Darüber hinaus ist bei der Erweiterung im Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung östlich des Betriebsgeländes die Erstellung eines Parkhauses zur Unterbringung der Mitarbeiter-PKW vorgesehen. Die Errichtung eines Parkhauses auf der Westseite des Betriebsgeländes hätte zur Folge, dass sowohl der betriebliche LKW-Verkehr als auch der PKW-Verkehr für die Mitarbeiter in weiten Teilen des Geländes gemischt wird. Eine weitestgehende Trennung der Verkehre auf dem Betriebsgelände ist notwendig. Dies wäre aber im westlichen Bereich insbesondere aufgrund der dort bestehenden Umschlaghalle nicht möglich.

In Abwägung der verschiedenen Planungsvarianten wird die Gewerbegebietserweiterung östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Heinrich-Otto-Straße“ weiterverfolgt. Der vorgesehene Standort wird bereits teilweise für die Parkierung der Mitarbeiter der Fa. Nagel genutzt.

Insbesondere folgende Punkte sprechen für eine Gewerbegebietsausweisung am vorgesehene Standort:

- Innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes und in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde stehen keine Flächen für die notwendige Erweiterung zur Verfügung.
- Bei einer externen Erweiterung an anderer Stelle wäre ein deutlich höherer Flächenverbrauch gegeben. Bei Erweiterung direkt anschließend an das Betriebsgelände kann bestehende Infrastruktur des Betriebsgeländes genutzt werden.
- Festlegungen des Regionalplanes sprechen grundsätzlich nicht gegen eine Gewerbeausweisung in diesem Bereich.
- Den betrieblichen Belangen eines räumlich zusammenhängenden Betriebsgeländes wird Rechnung getragen.

- Aus der teilweisen Vorbelastung der Fläche durch bestehende Parkplätze resultiert eine Minderung der naturschutzfachlichen Eingriffserheblichkeit.
- Durch die Erweiterung direkt am bestehenden Betriebsgelände können künftig betriebsinterne LKW-Fahrten vermieden werden.
- Das bestehende Betriebsgelände liegt sehr verkehrsgünstig und ist ohne Ortsdurchfahrt über die B10 direkt an das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Dieser Vorteil gilt weiterhin bei einer Erweiterung am bestehenden Standort.

4. Planungsinhalt

Planungsinhalt ist die Umwandlung der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche. Die Fläche beträgt ca. 0,67 ha. Weitere Details zur Nutzung der Fläche und insbesondere Festsetzungen zur grünordnerischen Einbindung werden im parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren geregelt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung kann das Gewerbegebiet in der Heinrich-Otto-Straße erweitert werden. Ca. 80-90m nördlich der Fils grenzt bestehende Bebauung südlich der Stuttgarter Straße, getrennt durch die Fils und die Bahnlinie an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der tatsächliche Bestand besteht aus gemischter Bebauung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Die städtebauliche Abfolge gemischte Baufläche – gewerbliche Baufläche ist damit im Grundsatz eingehalten.

Der Planbereich umfasst lediglich die notwendige Erweiterungsfläche, die im Zuge der planerischen Vorüberlegungen bereits deutlich reduziert wurde. So war zunächst ein Parkhaus vorgesehen, das nahezu direkt an die Böschung der Fils angrenzte. Die Planung wurde soweit optimiert, dass die Fläche zur Fils hin nicht in die Planung einbezogen werden muss. So wird bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung der notwendige Gewässerabstand im Sinne eines Gewässerrandstreifens berücksichtigt. Einzelheiten zum notwendigen Gewässerabstand sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

5. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Der Planbereich liegt direkt an der Heinrich-Otto-Straße, der K1206. Über diese kann die Erschließung auch des Erweiterungsbereiches erfolgen. Zwar liegt der Erweiterungsbereich außerhalb des Erschließungsbereiches der K1206. Unter Beachtung der bereits bestehenden Zufahrten und unter der Voraussetzung, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf die K1206 untersucht werden hat das Straßenbauamt Zustimmung signalisiert. Die Detailuntersuchung der Erschließung ist Gegenstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens.

Baubabstandsregelungen aufgrund der Lage an der K1206 sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann über bestehende Anlagen, die das Betriebsgelände bereits jetzt ver- und entsorgen hergestellt werden. Einzelne bestehende Leitungen müssen im Zuge der künftigen Bebauung verlegt werden. Dies wird im parallelen Bebauungsplanverfahren geprüft und thematisiert. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auch die getrennte Ableitung des Regenwassers entweder durch Versickerung oder Einleitung in die Fils geprüft.

Baugrund:

Untersuchungen des Baugrundes insbesondere bezüglich Gründung und Grundwasser sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor. Daraus ergeben sich keine Erkenntnisse die einer Bebauung widersprechen.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss, der sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch den Bebauungsplan gilt, ist als Anlage Teil dieser Begründung. Derzeit liegt der Umweltbericht in einer Vorstufe vor, der die Eingriffsminimierung im bisherigen Planungsprozess aufzeigt, geschützte Flächen und Objekte im Planbereich und dessen Umfeld darstellt und die Methodik des Umweltberichtes beschreibt. Der Umweltbericht kommt zur folgenden ersten Einschätzung:

Erhebliche Eingriffe i.S.v. §§13ff BNatSchG sind insbesondere bei Beanspruchung bzw. Beeinträchtigung der Mageren Flachlandmähwiese zu erwarten. Konkrete Aussagen hierzu können nach den im Mai 2018 erfolgenden Bestandserhebungen getätigt werden. Von diesen Ergebnissen ist auch der Umfang der notwendigen Kompensationsmaßnahmen abhängig. Weiterhin ist mit flächigen Eingriffen in das Schutzgut Boden zu rechnen.

7. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde durch den Biologen Peter Endl, jahreszeitlich bedingt zunächst eine Habitatpotentialanalyse erstellt. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet wurde eine Habitatpotenzialanalyse unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Übersichtsbegehung sowie anhand des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK) (LUBW 2018) durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet. Im Eingriffsbereich sind Verkehrsflächen und Grünland sowie kleinere Heckenstrukturen und junger Baumbestand zu finden. Aufgrund der Habitatstrukturen ist ein Vorkommen geschützter und gefährdeter Brutvogelarten zunächst nicht auszuschließen. Teilweise können Vorkommen der im Zielartenkonzept Baden-Württemberg für den Naturraum und die Habitatstrukturen angegebenen Brutvogelarten jedoch aufgrund fehlender Habitatstrukturen jedoch ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten (Juchtenkäfer, Hirschkäfer), Fledermäuse (Quartiere), des Nachtkerzenschwärmers und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings vollständig auszuschließen. Nicht vollständig auszuschließen sind jedoch Vorkommen der Haselmaus und des Großen Feuerfalters.

Aufgrund des potenziellen Vorkommens waren auf Grundlage der Übersichtsbegehung weitergehende Erfassungen ausgewählter Tierarten erforderlich.

Hierbei ist eine Erfassung

- *der Brutvogelarten,*
- *der Haselmaus sowie*
- *des Großen Feuerfalters*

im Zeitraum von März bis September 2018 erforderlich.