



Landkreis
Gemeinde
Gemarkung

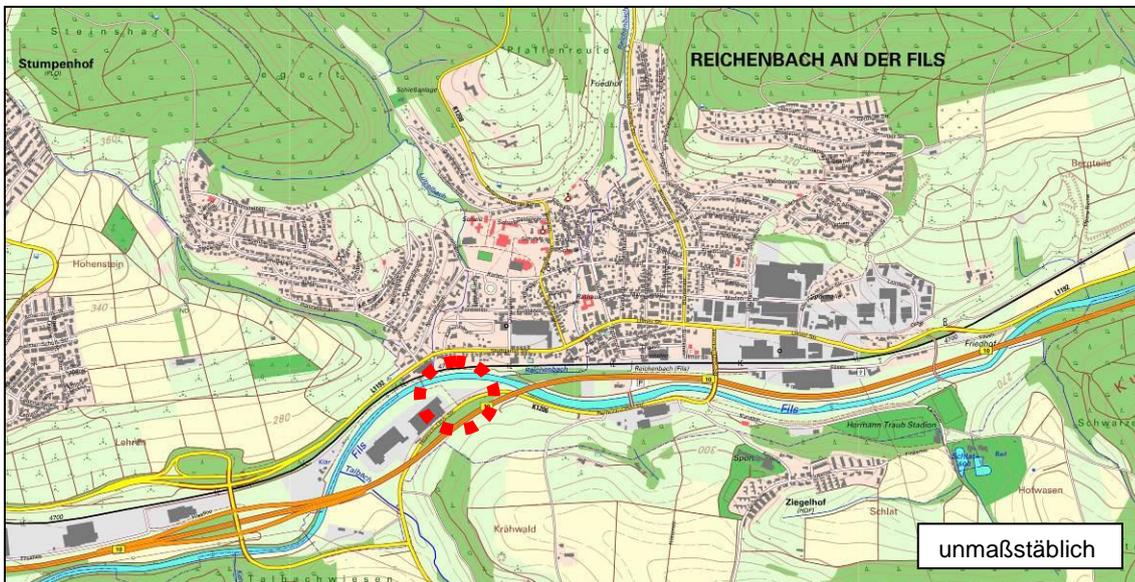
Esslingen
Reichenbach an der Fils
Reichenbach an der Fils

Begründung *VORENTWURF*

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“



gefertigt:

Nürtingen, 08.02.2018

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	4
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2.	Ziele der Planung	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
4.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungsplan	6
5.	Sonstige Planungsvorgaben	7
5.1	Gewässer	7
5.2	Klassifizierte Straßen	7
5.3	Schutzgebiete	7
5.4	Hochwassergefahr	7
5.5	Altlasten	7
5.6	Leitungstrassen	7
B	Planinhalt	8
1.	Planungsvarianten	8
2.	Plankonzeption	8
3.	Begründung der Festsetzungen	9
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.2	Örtliche Bauvorschriften	12
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
4.1	Verkehrerschließung	13
4.2	ÖPNV-Anbindung	14
4.3	Entwässerungskonzeption	14
4.4	Baugrund	14
5.	Immissionsschutz	15
6.	Flächenbilanz	15
C	Umweltbelange	16
1.	Umweltbericht	16
2.	Artenschutz	16
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
1.	Parallele Genehmigungsverfahren	17
2.	Kostentragung	17
3.	Bodenordnende Maßnahmen	17

Anlagen:

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten und Fachuntersuchungen zu Grunde. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in dieser Begründung dargestellt. Unveränderte Zitate sind *Kursiv* gedruckt.

- Vorstufe zum Umweltbericht, Büro StadtLandFluss vom 07.02.2018
- Habitatpotentialanalyse, Biologe Peter Endl vom 07.02.2018
- Stellungnahme zur Schallimmissionsbetrachtung, Ingenieurbüro MAK, vom 16.01.2018
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH vom 24.01.2018
- Verkehrsgutachten (liegt bislang nicht vor)

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das bestehende Betriebsgelände der Logistik-Firma Nagel im Bereich des Bebauungsplanes „Heinrich-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 05.02.1999 ist derzeit vollständig ausgenutzt. Verschiedene Waren können nicht auf dem Betriebsgelände gelagert werden. Es müssen externe Außenlager beansprucht werden. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Konfektionierbereiches erforderlich um aktuelle Kundenanforderungen erfüllen zu können.

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. Dadurch können insbesondere Transportfahrten für die Waren und Betriebsfahrten für Mitarbeiter zu den Außenlagern entfallen.

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 ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Heinrich-Otto-Straße“. Dabei soll insbesondere auf die aufgrund angrenzender Nutzungen bestehenden Abstandsregelungen geachtet werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Reichenbach zwischen Fils und der K1206 (Heinrich-Otto-Straße) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fils,
- im Süden durch die K1206, die Heinrich-Otto-Straße
- Im Westen durch die bestehende Bebauung der Firma Nagel.

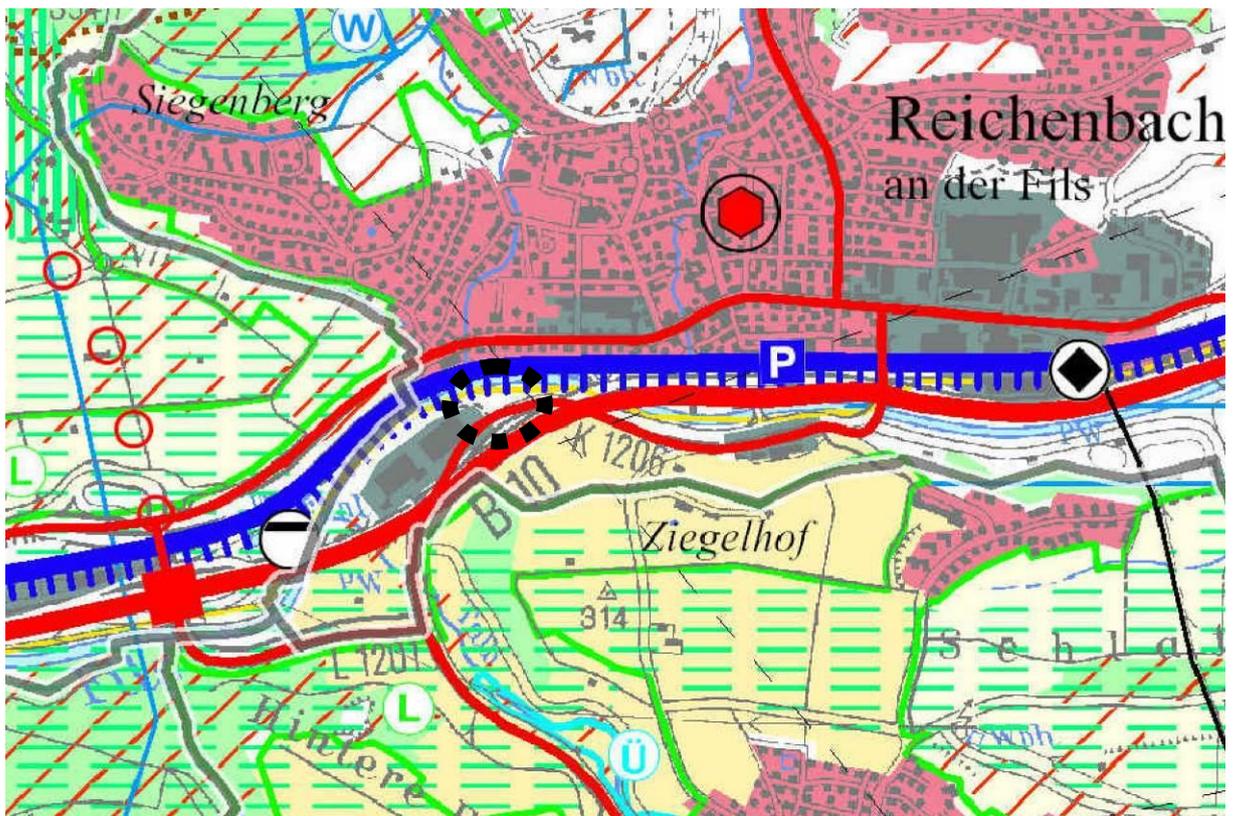
Der westliche Planbereich mit ca. 0,3 ha befindet sich teilweise auf dem bestehenden Betriebsgelände der Firma Nagel. Direkt daran anschließend verläuft ein Fußweg ausgehend von der Heinrich-Otto-Straße. Der Großteil des Planbereiches wird derzeit als Mitarbeiter-Parkplatz für die Firma Nagel genutzt. Der nördliche Teil des Planbereiches ist Grünland. Im Übergang zur Heinrich-Otto-Straße befindet sich teilweise eine Feldhecke.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,97 ha.

4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Reichenbach a.d. Fils ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit an der Entwicklungsachse des Filstal ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte sind für den Planbereich keine einer künftigen Bebauung widersprechende Festlegungen dargestellt. 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.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

4.2 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.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend der nachfolgenden Darstellung des Änderungsvorentwurfes geändert.

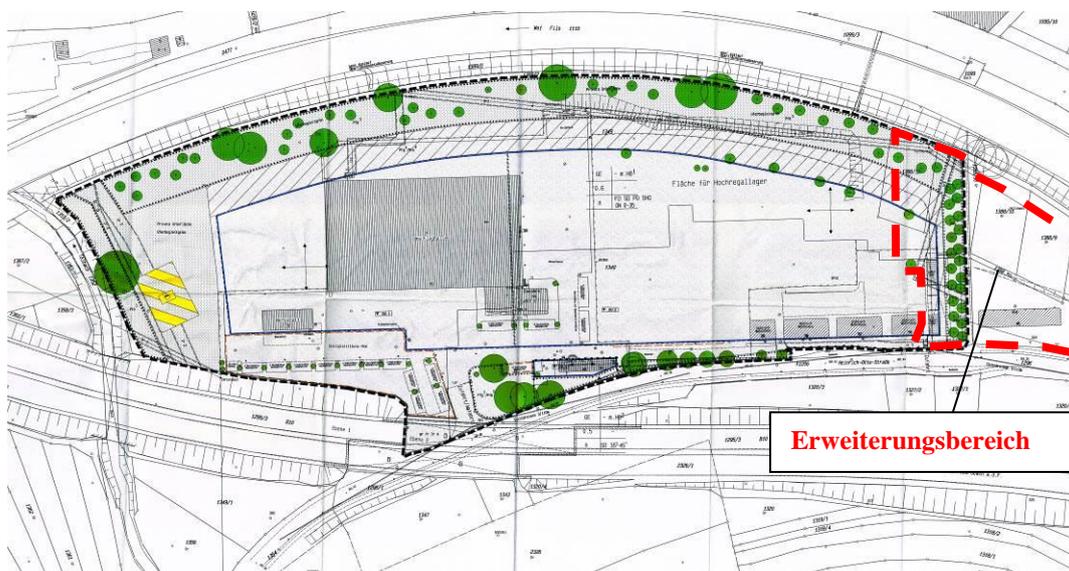
Nach Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan im Ergebnis eingehalten.



Auszug aus der 4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

4.3 **Bebauungsplan**

Für das bestehende Betriebsgelände der Firma Nagel liegt der Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 05.02.1999. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlappt sich im westlichen Planbereich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes. Die Teileinbeziehung des bestehenden Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine direkt, an den Bestand anschließende Bebauung zu ermöglichen. Im Überlappungsbereich ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen.



Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 05.02.1999 (unmaßstäblich)

5. Sonstige Planungsvorgaben

5.1 Gewässer

Nördlich des Planbereiches verläuft die Fils, ein Gewässer 1. Ordnung. Im Zuge vorgezogener Abstimmungen wurde von Seiten der Wasserwirtschaft aus fachtechnischer Sicht die Einhaltung eines Mindestabstandes von 10m zur Oberkante der Böschung im Sinne eines Gewässerrandstreifens gefordert.

5.2 Klassifizierte Straßen

Südlich des Planbereiches verläuft die K1206 (Heinrich-Otto-Straße). Der Planbereich befindet sich außerhalb des zur Erschließung bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt. Nach Vorabstimmung mit der Straßenbauverwaltung kann für die Erweiterungsabsichten entsprechend der Bestandsbebauung von einem Bauabstand von 10m zur Kreisstraße ausgegangen werden.

Weiter südlich verläuft die B10 in Dammlage, ca. 10m über der Höhenlage des Planbereiches. Zu Bundesstraßen muss lt. Fernstraßengesetz ein Bauabstand von 20m eingehalten werden. Dies ist im Planbereich mit den festgesetzten Baugrenzen, die einen Abstand von 40-50m betragen eingehalten.

5.3 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.

5.4 Hochwassergefahr

Der Planbereich liegt außerhalb des als HQ100 kartierten Überschwemmungsbereiches. Der nordöstliche Bereich liegt innerhalb der als HQextrem kartierten Überschwemmungsfläche. Ein Bauverbot ist daher aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht gegeben.

5.5 Altlasten

Gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster befinden sich im Planbereich ein Altstandort und eine Altablagerung. Die betreffenden Flächen sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich gekennzeichnet. Auf den entsprechenden Hinweis im Textteil wird verwiesen.

5.6 Leitungstrassen

Innerhalb des Planbereiches verlaufen verschieden ober- und unterirdische Versorgungsleitungen. Die Leitungen sind nach den Plänen der jeweiligen Leitungsbetreiber im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Für die Richtigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Ein Teil der Leitungen muss bei Realisierung der Bebauung innerhalb des Planbereiches verlegt werden. Dies betrifft folgende Leitungen:

- Wasserleitung der Gemeinde im Bereich des bislang bestehenden von Norden nach Süden verlaufenden Fußweges
- Telekom-Kabel im Bereich des bislang bestehenden von Norden nach Süden verlauf-

fenden Fußweges

- Strom Freileitung die quer über den bislang bestehenden PKW-Stellplatz verläuft.

Weitere Leitungen, soweit sie bekannt sind, können aufgrund ihrer Lage außerhalb des Bebauungsbereiches voraussichtlich erhalten werden und werden soweit sie innerhalb der künftigen Bauflächen liegen durch Flächen für Leitungsrecht gesichert.

B Planinhalt

1. Planungsvarianten

Eine Darstellung von Planungsvarianten und Standortalternativen (Nulloption, externe Erweiterung, Betriebsverlagerung, Alternative Erweiterung am Betriebsgelände) erfolgt im parallelen Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Auf die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

In Abwägung der verschiedenen Planungsvarianten stellt die Erweiterung im Planbereich die aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht beste Lösung dar. Insbesondere ist gegenüber einem neuen Planungsansatz an anderer Stelle ein deutlich geringerer Flächenverbrauch gegeben.

2. Plankonzeption

Aus betrieblichen Gründen müssen das Hochregallager und der Bereich für die Konfektionierung erweitert werden. Zur bestmöglichen Nutzung des Erweiterungsbereiches und zum Anschluss insbesondere an das bereits bestehende Hochregallager ist direkt im Anschluss an die bestehenden Gebäude eine Gebäudehöhe der Erweiterungsbauten von 20m vorgesehen.

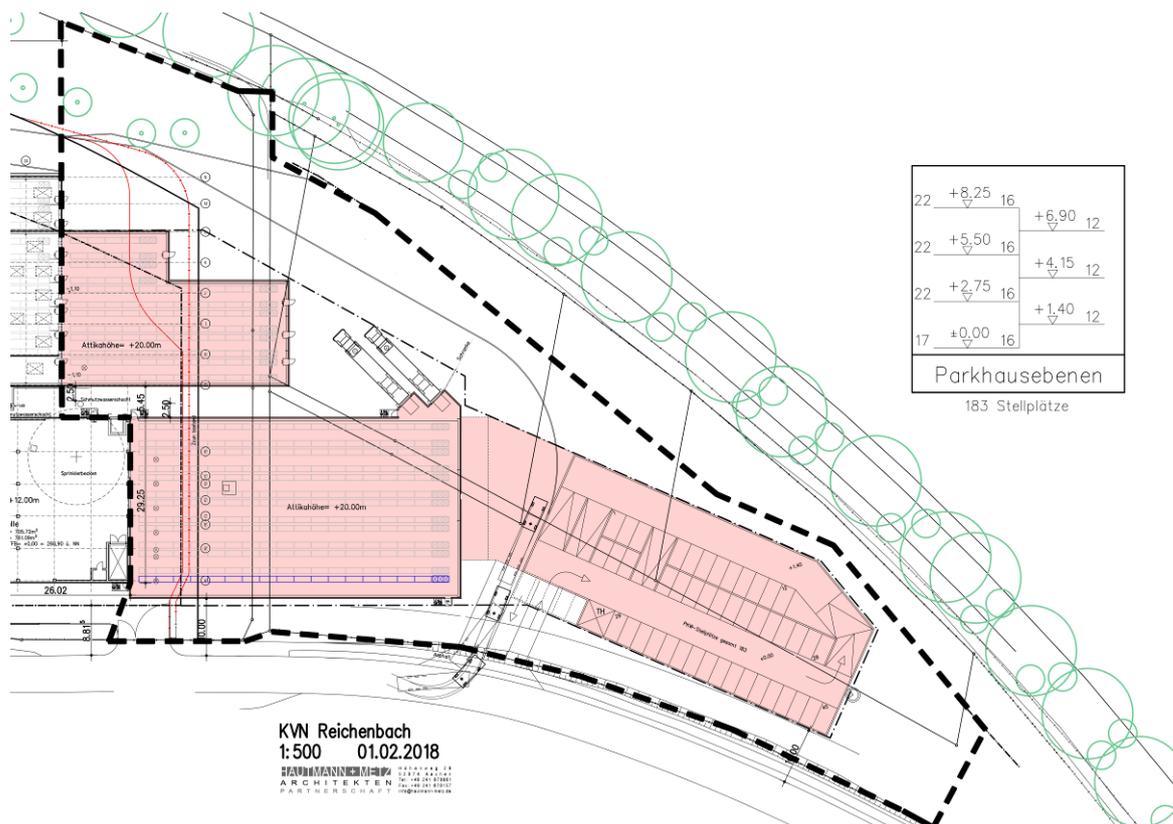
Die Erweiterung greift in den bislang bestehenden Mitarbeiterparkplatz östlich des Betriebsgeländes ein, der damit künftig entfällt. Darüber hinaus soll infolge der Betriebserweiterung die LKW- Zu- und Abfahrt auf dem Betriebsgelände umorganisiert werden. Dadurch entfallen weitere Stellplätze auf dem Betriebsgelände. Für die entfallenden Stellplätze muss daher Ersatz geschaffen werden. Dies ist durch die Erstellung eines Parkhauses vorgesehen.

Zunächst war ein Parkhaus mit 264 Stellplätzen vorgesehen. Außerdem sollten weitere 29 Stellplätze des bisherigen Parkplatzes erhalten werden. Durch die Einhaltung der Bauabstände zur Fils und zur K1206 musste das Parkhaus mit einer deutlich geringeren Breite als vorgesehen geplant werden. Um dennoch die notwendige Anzahl an Stellplätzen bereitstellen zu können, wurden statt bislang zwei Stellplatzreihen nun drei Stellplatzreihen vorgesehen. Die Tiefe des Parkhauses vergrößert sich um ca. 5m. Außerdem sind nicht mehr drei vollwertige Ebenen (Gesamthöhe ca. 6,9m) sondern nun 7 Ebenen als halbgesschossige Ebenen mit einer Gesamthöhe von 8,25m (siehe Schemaschnitt Parkhausebenen auf dem folgenden Plan) geplant. Mit der Lösung der halbgesschossigen Ebenen sind für die Rampen geringere Verzugslängen erforderlich. Dies ist aufgrund der geringeren Breite des Parkhauses notwendig. Im Bereich der engsten Stelle des nach Osten hin spitz zulaufenden Grundstücks wird das Parkhaus abgeschrägt, um die notwendigen Abstände annähernd einhalten zu können.

Das Parkhaus ist nun lediglich nur noch für ca. 183 Stellplätze geplant. Dies ist lt. Firma Nagel als absolutes Minimum zu sehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Lösung um eine vergleichsweise unwirtschaftliche Planung handelt, da lediglich drei Parkreihen durch zwei Fahrgassen erschlossen werden und viel Fläche für Fahrgassen verloren geht. Jedoch handelt es sich um eine optimierte Planung, welche insbesondere die geforderten Abstände am besten berücksichtigt.

Zwischen Parkhaus und den Erweiterungsgebäuden soll ein Zwischenbau mit Umkleibereichen und Kantine entstehen, der für die Betriebsumfahrt mit LKW unterfahren werden kann



Plankonzept Erweiterung Ost, Hautmann+Metz Architekten, 01.02.2018 (unmaßstäblich)

Aufgrund der Erweiterung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung entfällt der bislang im westlichen Planbereich verlaufende Fuß- und Radweg zwischen K1206 und der Fils, der im weiteren Verlauf die Fils mit einer Brücke überquert. Der Geh- und Radweg wird entsprechend dem bestehenden Ausbau mit einer Breite von 2,5m östlich und nördlich des Planbereiches verlegt. Da der Weg laut einer Forderung der Gewässerverwaltung auch als Pflegeweg für das Gehölz entlang der Fils dienen soll und eine Breite von 3m aufweisen sollte, wird noch ein paralleler 0,5m breiter Verkehrsgrünstreifen ausgewiesen, der überfahrbar erstellt werden kann.

3. Begründung der Festsetzungen

Die nördliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass der Gewässerrandstreifen (10m ab OK Böschung) weitestgehend eingehalten wird. Darüber hinaus wird ein Teil der vorhandenen Sträucher in diesem Bereich erhalten. Diese waren wohl Teil des Ausgleichs für den Bau des bestehenden Parkplatzes. Auch der Holzmast der bestehenden Stromfreileitung kann erhalten werden. Der Geltungsbereich an der

Ostseite ist so festgelegt, dass der Weg auf den bestehenden Parallelweg zur K1206 geführt wird, ohne in die dort bestehende Bepflanzung einzugreifen. Die südliche Abgrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenze. Die westliche Abgrenzung verläuft entlang der bestehenden Gebäude. Im westlichen Bereich überlappt sich der vorliegende Bebauungsplan mit dem bestehenden Bebauungsplan.

Für das bestehende Betriebsgelände der Firma Nagel liegt der Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 05.02.1999 vor. Um eine bestmögliche städtebauliche Anpassung des Erweiterungsbereiches zu gewährleisten orientieren sie die Festsetzungen weitestgehend an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und im Sinne der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet in der Heinrich-Otto-Straße erweitert. 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 Mischgebiet – Gewerbegebiet ist damit eingehalten. Daher wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes für städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich erachtet. Im Übrigen wird auf Ziffer B.5 dieser Begründung verwiesen.

Die Festsetzung zum Ausschluss verschiedener Nutzungen und Ausnahmen orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan. Im Ergebnis soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine möglichst einheitliche Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes und des Erweiterungsbereiches gewährleistet werden. Hauptnutzungszweck der Gebietserweiterung ist die Erweiterung des bestehenden Logistik-Betriebes.

Aus den genannten Gründen werden Einzelhandelsbetriebe, Nutzungen nach §8 Abs.2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke), sowie Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes zur ausnahmsweisen Zulassung zum Verkauf eigenproduzierter Waren wird für den Erweiterungsbereich nicht übernommen, da dieser ausschließlich für die Erweiterungsabsichten zur Verfügung stehen soll. Diese Nutzungen sind aber weiterhin auf dem bestehenden Betriebsgelände möglich.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, entsprechend der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes und die Begrenzung der Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Bauweise ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

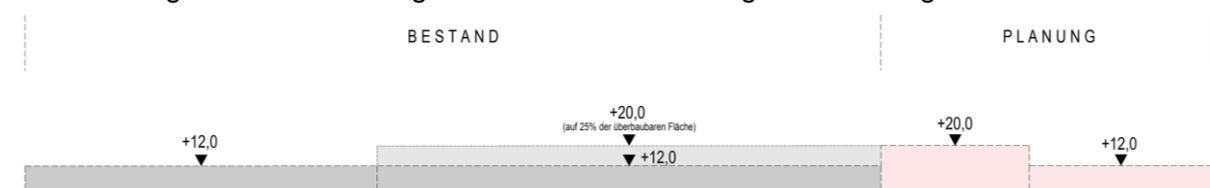
Die Berechnung der Grundflächenzahl bezieht sich auf die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche. Die private Grünfläche wird dabei nicht berücksichtigt.

Die Höhenfestsetzung ermöglicht entsprechend den betrieblichen Erfordernissen im Bereich der geplanten Erweiterung der Konfektionierung und des Hochregallagers die

Erstellung eines 20m hohen Gebäudes. Im östlichen Planbereich wird die Gebäudehöhe auf 12m begrenzt, so dass zum östlichen Gebietsrand hin eine in der Höhe abgestufte Bebauung erfolgt. Die Höhenfestsetzung mit 12m entspricht der zulässigen Gebäudehöhe im überwiegenden Bereich des bestehenden Betriebsgeländes.

In Verbindung mit der Flachdachfestsetzung wird eine bestmögliche innere Gebäudeausnutzung erreicht.

Die nach Bebauungsplan festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude auf dem Bestandsgelände und im Erweiterungsbereich ist in der nachfolgenden schematischen Südansicht des gesamten Betriebsgeländes incl. Erweiterungsbereich dargestellt.



Schematische Südansicht zur möglichen Höhenentwicklung (unmaßstäblich)

Die Bezugshöhe dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe und orientiert sich an der bestehenden Fußbodenhöhe des bestehenden südlichen Gebäudeteils. Damit wird eine an den Bestand angepasste Höhenentwicklung der Gebäude erreicht. Es wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Hochregallager eine größere innere Höhe als 20m hat. Dies wird durch Abgrabung der Fußbodenhöhe gegenüber der Bezugshöhe erreicht. Dies ist auch im Erweiterungsbereich möglich.

Der max. Wasserspiegel im Planbereich bei einem HQextrem liegt laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei 260,5m. Mit der festgesetzten Bezugshöhe ist unter der Annahme einer identischen Fußbodenhöhe damit eine hochwasserangepasste Bebauung möglich.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der neuen Gewerbefläche ermöglichen in Anlehnung an die betrieblichen Erfordernisse die Erweiterung der Bestandsgebäude und die Erstellung eines Parkhauses.

Im südwestlichen Planbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche an die bestehende Baugrenze angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes lediglich einen Abstand von ca. 9m zur K1206 einhalten. Im weiteren Verlauf der festgesetzten Baugrenze Richtung Osten wird der vom Straßenbauamt geforderte Abstand von 10m zum Fahrbahnrand der K1206 eingehalten.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, sowie Garagen oder Carports werden außerhalb der Baugrenzen zur Einhaltung der verschiedenen Abstandsregelungen und zum Erhalt von Freiflächen entlang der Fils ausgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige notwendige bauliche Anlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Umfahrt, Hofflächen, Einzäunungen, Stützmauern) außerhalb der Baugrenzen im Rahmen der Ermessensentscheidung nach §23 Abs.5 BauNVO zugelassen werden können.

3.1.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise ermöglicht in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m und damit eine bestmögliche Ausnutzung

des festgesetzten Baufensters.

Soweit die Baugrenzen im nordöstlichen Bereich einen geringeren Abstand als 2,5m zum öffentlichen Geh- und Radweg haben, wird dies als bauordnungsrechtlich unproblematisch betrachtet, da die Abstandsflächen von Gebäuden auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen und eine Anbaubarkeit von Norden her nicht möglich ist.

3.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf soll unverschmutztes Regenwasser getrennt von Schmutzwasser abgeleitet werden und soweit möglich ortsnah versickert bzw. nach Pufferung der Fils zugeleitet werden. Die festgesetzte Dachbegrünung leistet neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild auch einen Beitrag zur Rückhaltung des Regenwassers. Eine Rückhaltung des Regenwassers kann innerhalb der Privaten Grünfläche erfolgen, die neben dem außenliegenden, freigehaltenen Gewässerrandstreifen einen weiteren Pufferbereich zur Fils darstellt.

Zur Vermeidung von Verschmutzungen darf Regenwasser von gewerblich genutzten Verkehrsflächen nicht in angrenzende Grünflächen geleitet oder der Fils zugeleitet werden. Daher sind entsprechende Aufkantungen gegenüber Grünflächen und die Zuleitung dieser Wässer in den Mischwasserkanal erforderlich. Aufgrund des geringeren Verschmutzungspotentials von PKW-Stellplätzen wird die Festsetzung offenerporiger Beläge getroffen und damit ein Mindestmaß an Versickerung ermöglicht.

3.1.6 Grünordnung

Die private Grünfläche ist, soweit es der weiteren Zweckbestimmung zur Regenwasserrückhaltung nicht widerspricht zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Durch die Baumpflanzungen am östlichen Gebietsrand soll eine Eingrünung der dort möglichen Gebäude erreicht werden.

Zur Eingrünung gegenüber der Heinrich-Otto-Straße (K1206) wird die bestehende Gehölzpflanzung, soweit sie nicht im Bereich der geplanten Zufahrt liegt, als Pflanzbindung vorgesehen.

Bislang liegt ein vollständiger Umweltbericht noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen zur Grünordnung im weiteren Verfahren nach Vorliegen des Umweltberichts noch konkretisiert werden.

3.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude ebenfalls weitestgehend am bestehenden Bebauungsplan, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Bezüglich der Dachform wird entgegen dem bestehenden Bebauungsplan jedoch lediglich das Flachdach vorgesehen. Damit wird eine bestmögliche Gebäudenutzung ermöglicht. Dies entspricht weitestgehend der bestehenden Bebauung auf dem bisherigen Betriebsgelände. Neben landschaftsoptischen Gründen sind aufgrund des zu erwartenden Eingriffes in den Boden die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung leistet darüber hinaus einen nicht unerheblichen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung. Die Planungskonzeption sieht neben den Erweiterungsbauten auch die Erstellung eines Parkhauses vor. Da die oberste Ebene nicht zwingend eine Überdachung benötigt und bei ei-

nem Verzicht auf die Überdachung die Höhe des Gebäudes optisch reduziert werden kann, wird eine Ausnahme von der Begrünungspflicht formuliert.

Zur Vermeidung optischer Gebäudeerhöhungen werden Dachaufbauten nur zugelassen sofern diese aus bautechnischer Sicht erforderlich sind. Dies trifft insbesondere für Aufbauten zur Belichtung und Be- und Entlüftung zu. Aus Gründen der Nachhaltigkeit sind Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikerelementen zugelassen und können auch aufgeständert, jedoch aus landschaftsoptischen Gründen mit begrenzter Höhe angebracht werden. Da es technische Lösungen von Solaranlagen gibt, die auch eine Dachbegrünung zulassen, wird auf eine Einschränkung der Festsetzung auf Dachflächenanteile ohne Solaranlagen verzichtet.

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen entspricht der Regelung des bestehenden Bebauungsplanes.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt über die Heinrich-Otto-Straße. Bislang existieren im Bereich der Firma Nagel drei Zufahrten zum Firmengelände:

- Zufahrt 1: Die Zufahrt im südwestlichen Teil des Firmengeländes, außerhalb des vorliegenden Planbereiches ist die Hauptzufahrt. Über diese wird derzeit der gesamte LKW-Lieferverkehr abgewickelt.
- Zufahrt 2: Im südwestlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes befindet sich eine Zufahrt die derzeit lediglich als Feuerwehzufahrt dient. Es wird davon ausgegangen, dass diese künftig entfallen kann, da in diesem Bereich die Erweiterungsbebauung direkt an die Bestandsbebauung angeschlossen wird.
- Zufahrt 3: Derzeit besteht eine weitere Zufahrt zum bestehenden offenen PKW-Stellplatz.

Im Zuge der Erweiterungsplanung sollen die oben beschriebenen Zufahrten 2 und 3 entfallen. Als Ersatz ist eine neue Zufahrt, ca. 25m östlich der oben beschriebenen Zufahrt 3 vorgesehen. Über diese soll eine neue LKW-Zufahrt zur Umfahrt innerhalb des Betriebsgeländes und die Zufahrt zum geplanten Parkhaus abgewickelt werden.

Aufgrund der Lage außerhalb des zur Erschließung bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt wird entlang der K1206 zunächst ein Zufahrtsverbot festgesetzt, aber im Bereich der geplanten neuen Zufahrt ausgenommen.

Das Straßenbauamt des Landkreis Esslingen hat in Vorgesprächen gebeten die Auswirkungen der Planung aus Verkehrstechnischer Sicht zu prüfen und die Auswirkungen der Zufahrten des Betriebsgeländes auf die K1206 darzustellen.

Die Fa. Nagel hat eine Verkehrsuntersuchung für die innerbetriebliche Umstrukturierung der LKW-Zu- und Abfahrten in Auftrag gegeben. Die Verkehrsuntersuchung prüft auch die Auswirkungen auf die die Heinrich-Otto-Straße, K1206. Bis zur Fertigstellung der Sitzungsunterlagen für den Vorentwurf wurde die Untersuchung noch nicht vorgelegt. Es wird aber davon ausgegangen, dass diese bis zur Gemeinderatsitzung vorliegt und dann entsprechend vorgestellt werden kann.

4.2 ÖPNV-Anbindung

Der Planbereich ist durch die Bushaltestelle „Weberei“ an der K1206, im direkten süd-westlichen Anschluss an den Planbereich an den ÖPNV angebunden.

4.3 Entwässerungskonzeption

Regenwasser:

Für die neue Gewerbefläche ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine getrennte Ableitung von unverschmutztem Regenwasser vorgesehen. Insbesondere das auf den Dachflächen der Erweiterungsgebäude anfallende Regenwasser ist getrennt abzuleiten.

Die laut Baugrundgutachten unterhalb des Auelehms anstehenden Talkiese lassen eine Versickerung von Regenwasser zu. Für die Versickerung wird ein Standort im Bereich der Bohrung BK1/18 im östlichen Bereich der privaten Grünfläche empfohlen. Allerdings weist das Gutachten auch auf anstehendes Grundwasser hin und schlägt einen Bemessungswasserspiegel von 257,7m vor. Bei einer Versickerung wird ein Abstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasser von 1m gefordert. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 260m wäre damit eine max. 1,3m tiefe Rückhaltung in Mulden oder Rigolen mit darunter liegender Versickerung möglich. Eine Rückhaltung und Versickerung kann innerhalb der privaten Grünfläche erfolgen. Beim Anlegen der Versickerungsanlage ist im Zuge der Ausführung zu prüfen ob die direkt darunter liegenden Schichten tatsächlich versickerungsfähig sind oder noch im Bereich des Auelehms liegen. Das Rückhaltevolumen vor einer Versickerung ist anhand der abflusswirksamen Fläche und der im Bereich der Versickerung gegebenen Durchlässigkeitswertes des Bodens zu berechnen. Es wird davon ausgegangen, dass das Rückhaltevolumen einer Dachbegrünung angerechnet werden kann.

Alternativ ist eine Ableitung des Regenwassers nach Pufferung in die Fils möglich. Hierzu hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Vorfeld einen Wert für die Rückhaltung von 30l/m² abflusswirksamer Fläche angegeben. Auch hier wird davon ausgegangen, dass das Rückhaltevolumen einer Dachbegrünung angerechnet werden kann.

Eine Konkretisierung der Planung der Regenwasserableitung erfolgt nach Abstimmung mit der parallel laufenden Objektplanung im weiteren Verfahren. Insbesondere wird für die direkt an die Bestandsgebäude anschließenden geplanten Erweiterungsbauten noch geprüft ob eine gesonderte Regenwasserableitung der Dachflächen oder ein Anschluss an das bestehende Ableitungssystem erfolgen kann.

Darüber hinaus hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz signalisiert, dass eine Rückhaltung auch im nördlich angrenzenden Gewässerrandstreifen möglich ist.

Schmutzwasser:

Schmutzwasser kann dem bestehenden Kanal in der Heinrich-Otto-Straße zugeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass das auf den gewerblich genutzten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ebenfalls dem Mischwasserkanal zuzuleiten ist.

4.4 Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde durch das Büro Ulrich, Geotechnik ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieser beinhaltet Aussagen zum anstehenden Baugrund, zur Grundwassersituation, zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Gründung künftiger Gebäude. Die Gegebenheiten des Baugrundes lassen grundsätzlich eine Bebauung

des Planbereiches zu.

Das Gutachten schlägt einen Bemessungswasserpegel von 257,7m vor. Zur Gebäudegründung werden Pfahlgründungen empfohlen. Die unter dem Auelehm anstehenden Talkiese lassen eine Versickerung zu. Für die Versickerung wird ein Standort im Bereich der Bohrung BK1/18 empfohlen.

5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der konkreten Erweiterungsabsichten der Firma Nagel liegt eine Stellungnahme zur Schallimmissionsbetrachtung des Ingenieurbüro MAK vor. Sie Stellungnahme kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Diese baulichen Veränderungen führen aus schalltechnischer Sicht in der Gesamtbetrachtung zu einer Verbesserung der Schallimmissionen in Bezug auf die nachbarschaftliche nördliche Mischgebietssituation. Insbesondere zur Nachtzeit sind durch die reduzierten Lkw-Bewegungen auf dem nördlichen Betriebsgelände Schallimmissionsminderungen gegeben.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist im Detail im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6. Flächenbilanz

GE-Fläche	ca. 8074 m ²	82,9 %
Priv. Grünfläche	ca. 1071 m ²	11,0 %
Geh- und Radweg	ca. 492 m ²	5,1 %
Verkehrsgrün	ca. 97 m ²	1,0 %
Summe	ca. 9734 m ²	100 %
davon im Bereich des bislang best. Bebauungsplanes	ca. 3024 m ²	31,1 %

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss 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.

2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belang 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.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Parallele Genehmigungsverfahren

Neben dem Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dieses Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

Sofern eine Einleitung von Regenwasser in die Fils vorgesehen werden soll, muss ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

Bei Eingriff im Zuge der Baumaßnahmen in das anstehende Grundwasser, ist ebenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Dies ist für den Erweiterungsbau des Hochregallagers und bei Pfahlgründungen zu erwarten.

2. Kostentragung

Sämtliche Planungs- und Erschließungskosten, sowie die auf das geplante Vorhaben anzurechnenden Kosten für planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich.