

**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

ENTWURF

Begründung mit Umweltbericht
gemäß §5 Abs.5 BauGB

gefertigt:

Nürtingen, 08.02.2018/12.07.2018

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Bernhard Richter
Verbandsvorsitzender

Planverfasser:



Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Anlage:

- Umweltbericht, Büro StadtLandFluss vom 11.07.2018
- 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.

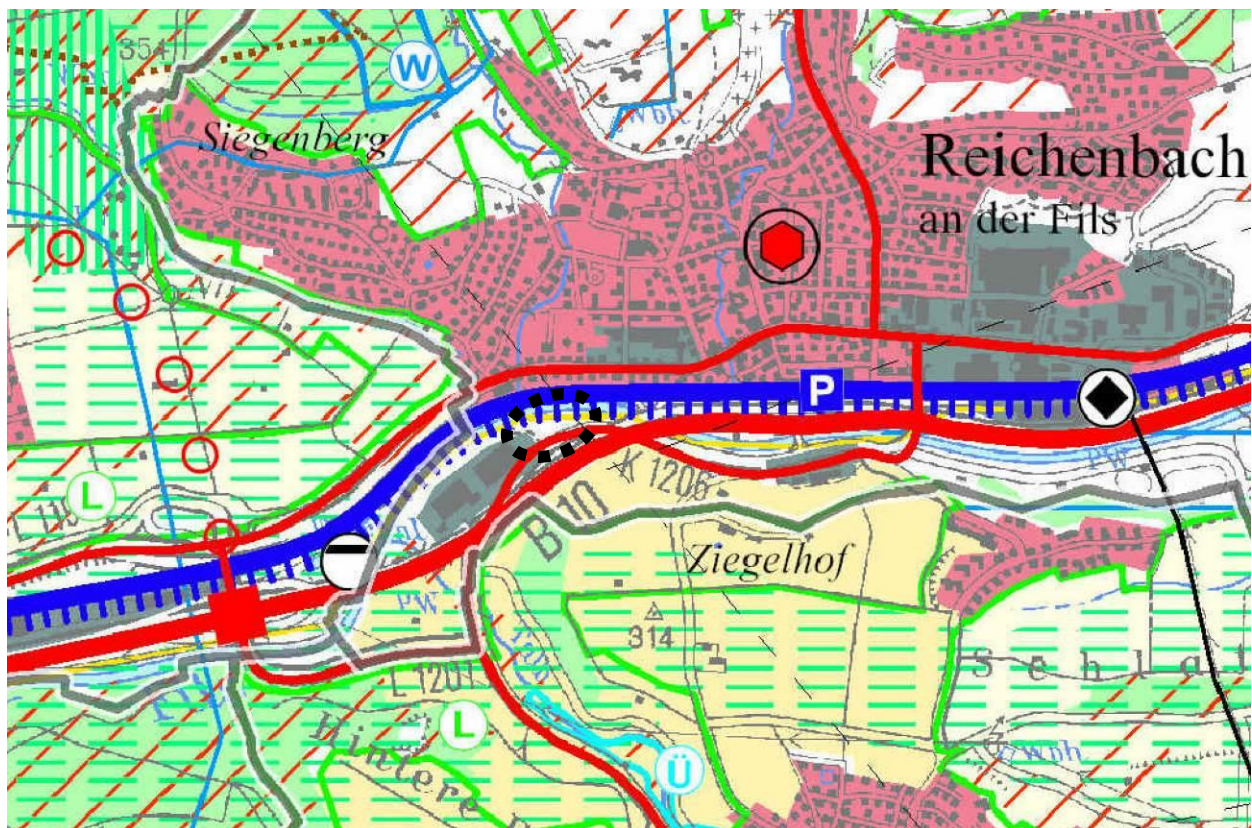
Nach verschiedenen Erweiterungsüberlegungen u.a. im Bereich Talbach und auf Gemarkung Hochdorf, die nicht umsetzbar sind, ist nun die Erweiterung östlich des bestehenden Betriebsgeländes im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung vorgesehen.

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:

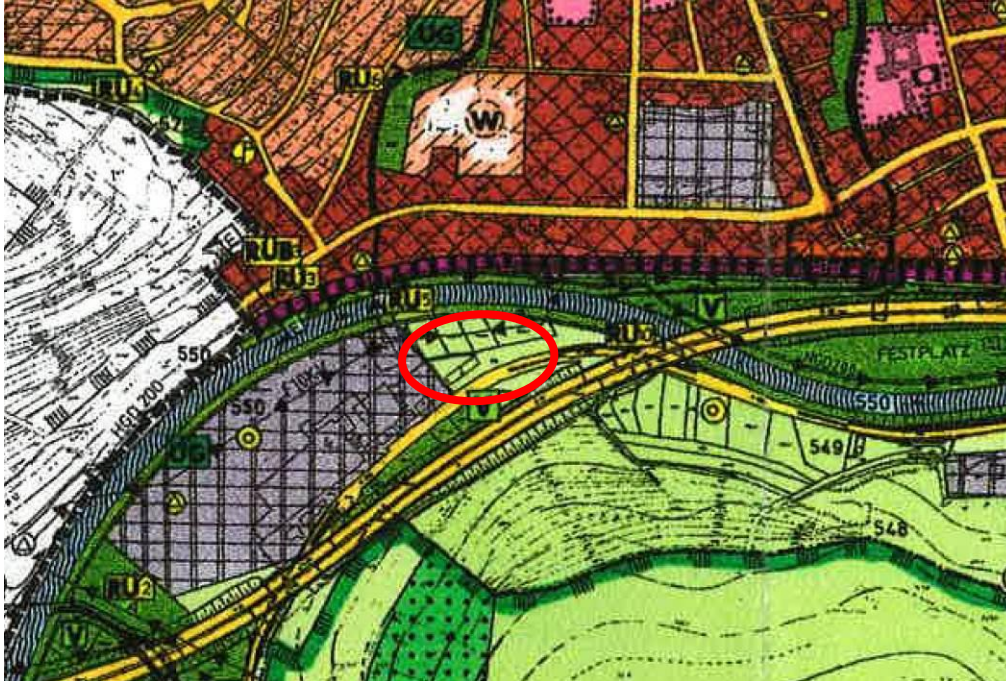


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

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. Der Ausgleich für den Eingriff in die FFH-Mähwiesen soll durch Erweiterung der betreffenden Mähwiese auf ca. 250m² in östliche Richtung erfolgen.

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 grundsätz-

lich eine Erweiterung am bestehenden Standort. Dadurch können die Außenlager aufgelöst 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 vorgesehenen 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.

Im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens kommt eine Stellungnahme zur Schallimmissionsbetrachtung zu dem Ergebnis, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gegeben ist.

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. Das Straßenbauamt stimmt nach verschiedenen Abstimmungen grundsätzlich einer Erschließung des Erweiterungsbereiches direkt von der K1206 aus zu. Im Zusammenhang mit der Erweiterung sollen verschiedene bauliche Änderungen im Bereich der geplanten Zufahrt zur Verbesserung des Verkehrsflusses zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer umgesetzt werden. Die Details dieser Maßnahmen sind Gegenstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger.

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

Parallel zur K1206 verläuft ein Radweg. Dieser kann erhalten werden. Aufgrund der veränderten Zufahrtssituation infolge der Erweiterung des Betriebsgeländes ist im Detail ein veränderter Verlauf entlang der K1206 vorgesehen. Dies ist Gegenstand des Bebauungsplanes bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger.

Die Planung hat keine direkten Auswirkungen auf die weiter südlich verlaufende Bundesstraße B10. Der Abstand zwischen der B10 und Planungsbereich beträgt ca. 35-45m. Die Vorgaben zum Anbauverbot können daher eingehalten werden. Vorgaben zu störenden Werbeanlagen, die den Verkehr auf der B10 beeinträchtigen könnten sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung, jedoch im parallelen Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Es gibt Überlegungen für einen Radschnellweg der durch die Gemeinde Reichenbach führt. Eine mögliche Trasse verläuft nach einer Machbarkeitsstudie des Landkreis Esslingen südlich der Fils und tangiert den Planungsbereich. Bislang liegt jedoch weder eine verbindliche Festlegung auf eine bestimmte Trasse noch eine genauere Planung für einen Radschnellweg vor. Grundsätzlich verbleiben zwischen Planungsbereich und Fils Flächen, die vorbehaltlich der Überwindung fachgesetzlich geregelter Belange für eine Trassenführung herangezogen werden könnten.

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. Im Zuge der Bauausführung ist mit Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Auch aufgrund früherer Bautätigkeiten der Firma wurde vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ein entsprechender Bemessungswasserstand vorgegeben.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich ein Altstandort und eine Altablagerung. Bei Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist eine Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz erforderlich.

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. Mögliche Festlegungen zum hochwasserangepassten Bauen sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss, der für das parallele Bebauungsplanverfahren erstellt wurde gilt hinsichtlich seiner Aussagen zur Eingriffserheblichkeit, den erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch für die Flächennutzungsplanänderung. Die beschriebenen notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplanes festgelegt.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Kraftverkehrs-Unternehmen Nagel GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Betriebsgeländes am Standort Reichenbach an der Fils. Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ‚Heinrich-Otto-Straße‘ zum dauerhaften Erhalt des Standorts Reichenbach an der Fils und der damit verbundenen Arbeitsplätze.

Ein Teil des Bebauungsplangebiets liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Grundlegend für die Eingriffsbilanzierung ist hier ein Vergleich dessen, was nach den bestehenden Bebauungsplänen zulässig ist mit dem, was der neue Bebauungsplan festsetzt. Die Restflächen werden überwiegend von einer Parkplatzfläche und von Wiesenflächen mit Anteil an einer mageren Flachland-Mähwiese eingenommen.

Das Bebauungsplangebiet hat im tatsächlichen Bestand, sowie im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans basierend auf dessen Festsetzungen, für sämtliche Schutzgüter überwiegend eine geringe oder mittlere Bedeutung, lediglich das Schutzgut Wasser erreicht teilweise eine hohe Bedeutung. Für das Schutzgut Wasser ist die Lage im Auenbereich von besonderer Bedeutung.

Mit der Änderung des Baurechts auf Basis des Bebauungsplans „Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost“ sind ausgehend vom bestehenden Planrecht überwiegend geringe und nur teilweise mittlere Beeinträchtigungen verbunden.

Für die Schutzgüter Mensch bzw. Kultur- und Sachgüter hat das Planungsgebiet aktuell eine sehr geringe Bedeutung. Es wird zwar kleinflächig Fläche verbraucht, jedoch stellt dies aufgrund der Lage und der bestehenden Vorbelastungen keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen, sowie Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser für eine Minimierung des Eingriffs. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit einer Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden. Die Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen und die Verwendung insektenfreundliche Beleuchtung minimiert den Eingriff für nachtaktive Insekten.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der ökologischen Aufwertung, sowie der Eingrünung der Gebäude, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze.

Mit der geplanten Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.

Die nach Anrechnung der beschriebenen Maßnahmen verbleibende Eingriffsintensität von 61.578 Ökopunkten soll durch die (teilweise) Anrechnung Renaturierung eines Gewässerabschnittes erreicht werden. Falls diese Zuordnung entfällt, sind Ökopunkte von Dritten zuzukaufen. Mit den genannten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff vollständig kompensiert.

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.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die SaP laufen bereits, dauern jedoch jahreszeitlich bedingt nach Aussage des Biologen noch bis September dieses Jahres an. Bis zum Feststellungsbeschluss wird mit Ergebnissen gerechnet.

Vorläufig kann davon ausgegangen werden, dass mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dann nicht zu rechnen ist, wenn nicht in das Begleitgehölz der Fils eingegriffen wird und ein Abstand zum Gehölz gehalten wird. Ein entsprechender Abstand ist vorgesehen. Daher kann ein Eingriff in das Gehölz vermieden werden.