



Landkreis  
Gemeinde  
Gemarkung

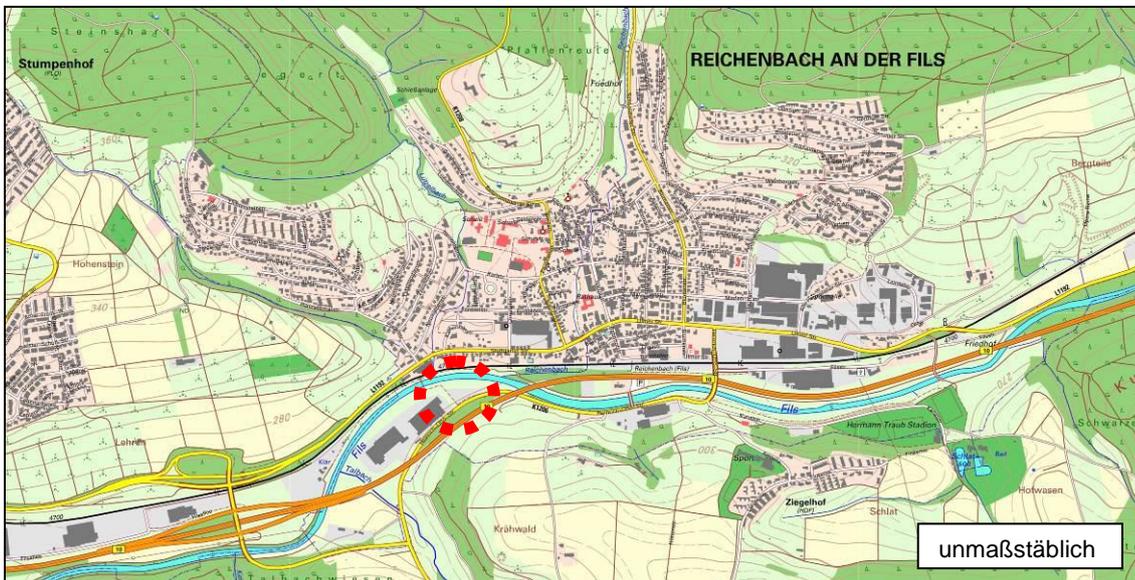
Esslingen  
Reichenbach an der Fils  
Reichenbach an der Fils

## Begründung *ENTWURF*

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“



gefertigt:

Nürtingen, 08.02.2018/20.02.2018/12.07.2018/  
23.11.2018

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

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
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 .....	8
5.5	Altlasten .....	8
5.6	Leitungstrassen .....	8
<b>B</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
1.	Planungsvarianten .....	8
2.	Plankonzeption .....	8
3.	Begründung der Festsetzungen .....	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
3.2	Örtliche Bauvorschriften .....	13
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	14
4.1	Verkehrerschließung .....	14
4.2	ÖPNV-Anbindung .....	17
4.3	Entwässerungskonzeption .....	18
4.4	Baugrund .....	18
5.	Immissionsschutz .....	19
6.	Flächenbilanz .....	19
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>20</b>
1.	Umweltbericht .....	20
2.	Artenschutz .....	21
<b>D</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>23</b>
1.	Parallele Genehmigungsverfahren .....	23
2.	Kostentragung .....	23
3.	Bodenordnende Maßnahmen .....	23

### **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.

- Umweltbericht, Büro StadtLandFluss vom 23.11.2018
- Habitatpotentialanalyse, Biologe Peter Endl vom 07.02.2018
- Ergänzende Erfassung ausgewählter Arten mit Aussagen zum Artenschutz, Biologe Peter Endl vom 29.10.2018
- Stellungnahme zur Schallimmissionsbetrachtung, Ingenieurbüro MAK, vom 16.01.2018
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH vom 23.01.2018
- Verkehrstechnische Stellungnahme, TÜV Rheinland vom 22.06.2018

# 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.

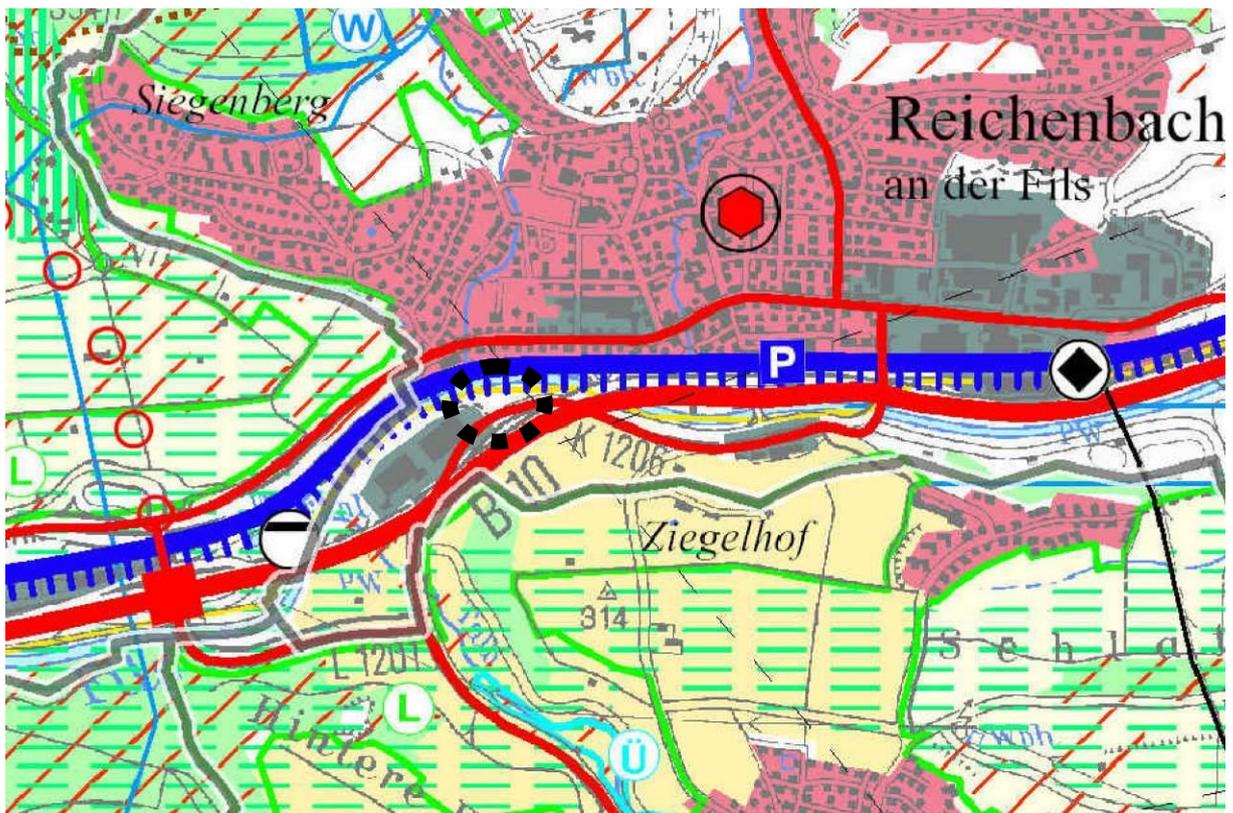
Der westliche Planbereich mit ca. 0,3 ha befindet sich teilweise auf dem bestehenden Betriebsgelände der Firma Nagel. Direkt daran anschließend verläuft ein Fußweg ausgehend von der Heinrich-Otto-Straße. Der Großteil des Planbereiches wird derzeit als Mitarbeiter-Parkplatz für die Firma Nagel genutzt.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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,93 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)

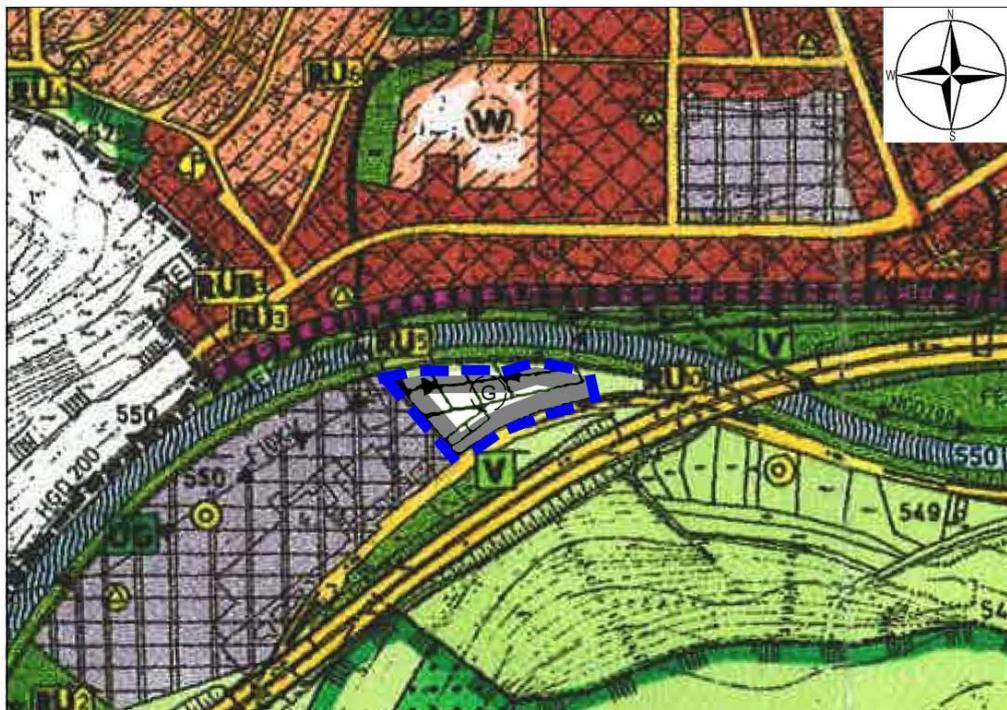
Der am Südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Radweg ist Teil der Themenroute „Route der Industriekultur“. Aufgrund der veränderten Zufahrtssituation infolge der Erweiterung des Betriebsgeländes soll dieser länger als bislang auf der Südseite der K1206 verlaufen, so dass keine Querung des neuen Zufahrtbereiches erforderlich wird. Hierzu ist eine Verschiebung der Querungshilfe vorgesehen. Die Durchgängigkeit und Qualität des Radweges wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

### 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.

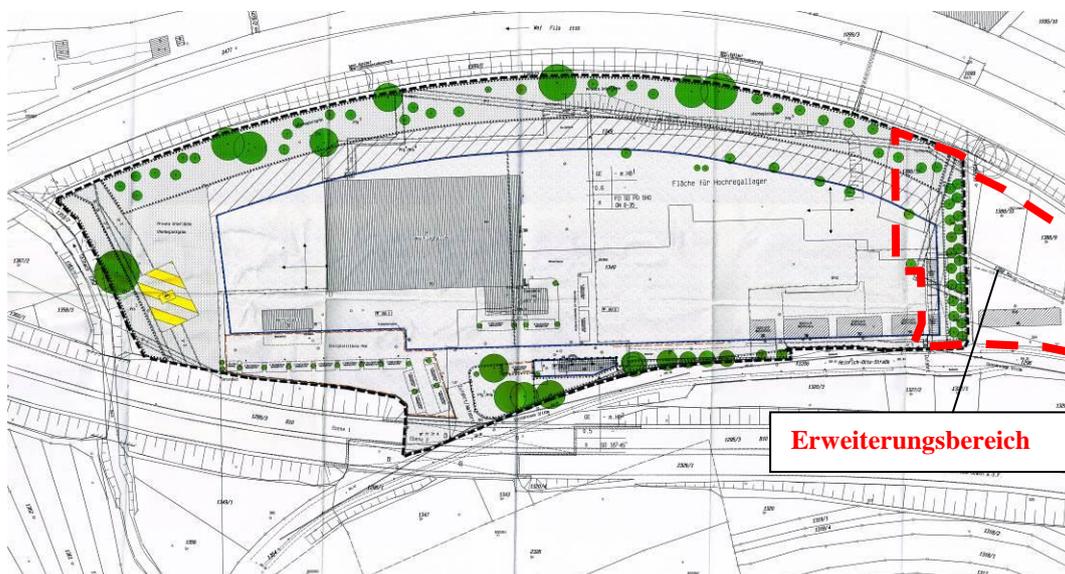
Es ist vorgesehen den Bebauungsplan nach Rechtsgültigkeit der Flächennutzungsplanänderung in Kraft zu setzen. Nach Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan im Ergebnis eingehalten.



Auszug aus dem Entwurf 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.

Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich nach §9 Abs.6 BauGB dargestellt, da es sich um eine fachgesetzlich geregelte Festlegung handelt. Eine Darstellung nach §9 Abs.1 Nr. 16 BauGB wird nicht vorgenommen, da dies eine planungsrechtliche Festsetzung wäre und damit eine das Wasserrecht überlagernde Festsetzung.

Der Bebauungsplan sieht ein geringfügiges Eingreifen in den 10m-Abstand auf eine Länge von ca.25m auf einer Breite von max. ca.3m durch einen geplanten Geh- und Radweg vor. Dieser geplante Geh- und Radweg stellt eine Verlegung des im Planungsbereich bereits bestehenden Geh- und Radweges, der im Anschluss mit einer Brücke über die Fils führt dar. Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Verlauf des Weges entlang der Fils und des Gewässerrandstreifens verkürzt. Dies wurde aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Die Darstellung des Geh- und Radweges im nordwestlichen Bereich innerhalb des 10m-Abstandes entspricht dem Bestand.

Ein Eingriff in den Gewässerrandstreifen ist nur aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit möglich. Aus planerischer Sicht liegt dieses vor, da die Beibehaltung der Geh- und Radweg-Verbindung über die Fils der Allgemeinheit dient. Die Erweiterung der Fa. Nagel ist aus Sicht der Gemeinde notwendig um die damit zusammenhängenden örtlichen Arbeitsplätze zu erhalten. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen hat der Planung in der vorliegenden Form zugestimmt.

### 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 im Bereich von Biotopverbundflächen ausgewiesen. Auf die Ausführungen zur Bewertung der Biotopverbundflächen auf den Seiten 5 und 6 des Umweltberichtes wird verwiesen. 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 ist Gegenstand der Bauausführung. 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 verlaufenden 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.

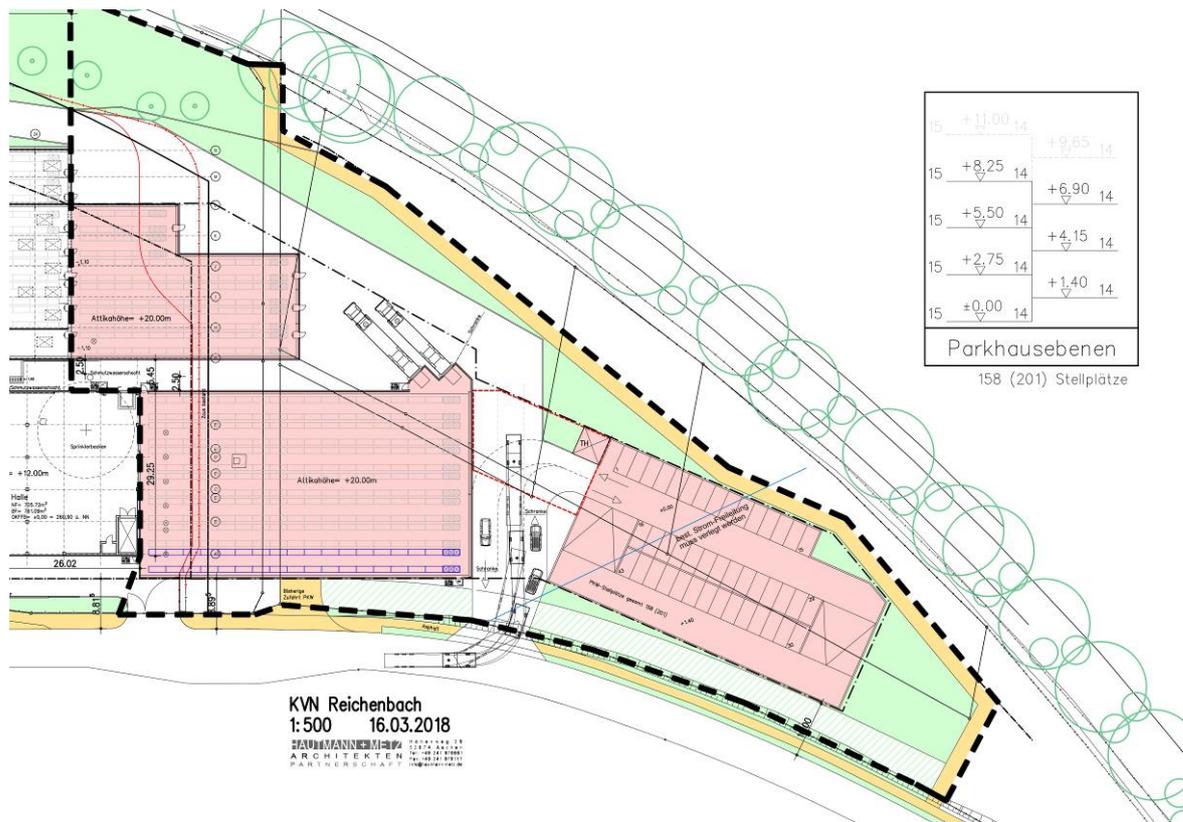
Die Erweiterung greift in den bislang bestehenden Mitarbeiterparkplatz östlich des Betriebsgeländes ein, der damit künftig entfällt. Darüber hinaus soll infolge der Betriebserweiterung die innerbetrieblichen LKW-Fahrten umorganisiert werden. Dadurch entfallen weitere Stellplätze auf dem Betriebsgelände. 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) mit der Option für zwei weitere halbgesschossige Ebenen 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. 158 Stellplätze mit der Option zur Erweiterung auf 201 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 kann ein Zwischenbau als Verbindung zum südlichen Erweiterungsbau entstehen, der für die Betriebsumfahrt mit LKW unterfahren werden kann



Plankonzept Erweiterung Ost, Hautmann+Metz Architekten, 16.03.2018 (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 Mast der bestehenden Stromfreileitung könnte erhalten werden. Der Geltungsbereich an der Ostseite ist so festgelegt, dass der Eingriff in die in diesem Bereich liegende FFH-Mähwiese minimiert wird. Im Vorentwurf war der Weg so festgelegt, dass er auf den bestehenden Parallelweg zur K1206 geführt wird, ohne in die dort bestehende Bepflanzung einzugreifen. Ein geringerer Eingriff in die FFH-Mähwiese wird einem größeren Eingriff in das Gehölz entlang der K1206 vorgezogen. 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 weitgehend 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. In Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan wird jedoch die ausnahmsweise Wohnnutzung ausgeschlossen, da die Erweiterungsabsichten kein Wohnen vorsehen. Der Erweiterungsbereich steht somit vollständig den gewerblichen Erweiterungsabsichten zur Verfügung. 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 und die Begrenzung der Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Bauweise ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes ist die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Die Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber dem Bestandsbereich erfolgt aufgrund der bestmöglichen Ausnutzung der Erweiterungsfläche. 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. Sofern unterhalb der Bezugshöhe liegende Fußbodenhöhen realisiert werden sollen, wird empfohlen entsprechenden Schutz durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Objektplanung vorzusehen.

### 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 unterirdisch im Bereich künftiger Verkehrsflächen oder 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 offener 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. Im Vorentwurf waren Baumpflanzungen am östlichen Gebietsrand vorgesehen. Zur Minderung des Eingriffs in die FFH-Mähwiese ist dieser Bereich jedoch nicht mehr Bestandteil des Planbereiches. Aufgrund der Verschattungswirkung auf die angrenzende FFH-Mähwiese sind Baumpflanzungen in diesem Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll.

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

Neben der landschaftsgerechten Einbindung dienen die Festsetzungen zur Grünordnung der Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

### 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 einem 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 Fotovoltaikenelementen 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

#### Bestandsbeschreibung:

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

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

#### Plankonzeption von Zu- und Abfahrten:

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.

Hauptzweck dieser neuen „Zufahrt Ost“ soll die Zu- und Abfahrt des geplanten Parkhauses sein. Darüber hinaus soll ein geringer Anteil an LKW (ca. 8 Stück pro Tag) zwei geplante Verladerampen im Erweiterungsbereich, jedoch nur zufahrend andienen. Die neue Zufahrt Ost ist nicht als LKW-Ausfahrt vorgesehen. Die Nutzung der neuen Zufahrt Ost mit einer Vielzahl an LKW täglich und einer Umfahrt auf dem nördlichen Teil des Betriebsgeländes wäre aus immissionsschutzrechtlicher Sicht äußerst kritisch zu betrachten und wird seitens der Gemeinde nicht befürwortet. Denkbar wäre allenfalls eine temporäre

Nutzung durch mehr LKW für den Fall, dass die Hauptzufahrt z.B. im Falle eines Unfalls oder bei Baumaßnahmen kurzzeitig blockiert wäre.

Die Haupt Zu- und Ausfahrt des Betriebsgeländes insbesondere für LKW bleibt weiterhin die oben beschriebene „Zufahrt West“ südwestlichen Bereich des Firmengeländes.

Das Straßenbauamt des Landkreis Esslingen als Straßenbaulastträger 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 geplante Zu- und Abfahrtskonzeption in Auftrag gegeben. Die Verkehrsuntersuchung des TÜV Rheinland vom 22.06.2018 prüft und bewertet anhand von aktuellen Verkehrsdaten und den Daten der Firma Nagel über den internen LKW- und PKW-Verkehr die folgenden zwei Punkte:

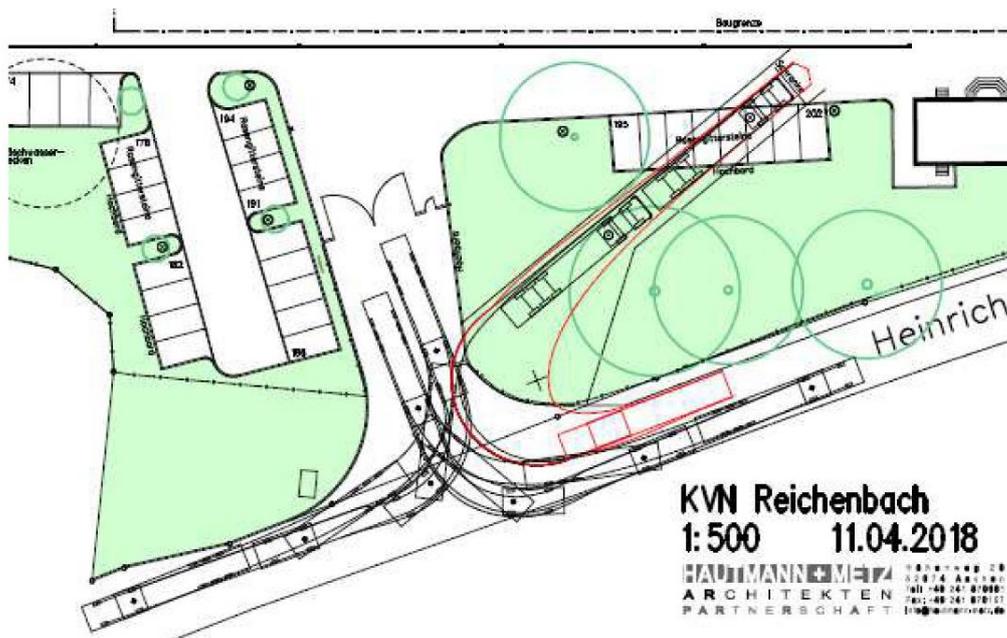
- Verbesserung der Schleppkurven im Bereich der Zufahrt West
- Umbaumaßnahmen durch eine neue Linksabbiegespur und eine neue Querungshilfe auf der K1206 im Bereich der geplanten neuen Zufahrt Ost

Im Detail wird auf die dieser Begründung beigefügten Verkehrsuntersuchung des TÜV Rheinland vom 22.06.2018 verwiesen.

#### Planung und Bewertung „Zufahrt West“:

Die westliche Zufahrt soll zur Verbesserung der innerbetrieblichen Organisation eine neue getrennte Zufahrtsspur entsprechend dem nachfolgenden Lageplan erhalten. Die Ausfahrt soll weiterhin im bisherigen Ein- und Ausfahrtsbereich erfolgen. Damit steht für ausfahrende Fahrzeuge mehr Raum zur Verfügung. Die Schleppkurven können so eingehalten werden, dass bei Abbiegevorgängen die jeweilige Gegenfahrbahn nicht überfahren werden muss.

Die angesprochene westliche Zufahrt ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Optimierung dieser Zufahrt erfolgt außerhalb dieses Bebauungsplanes, ggf. in einem getrennten Verfahren.



**Abbildung 7:** geplante Ausfahrt LKW (Architekten Partnerschaft Hautmann + Metz)

Optimierung der Zufahrt West, unmaßstäblicher Auszug aus der Verkehrstechnischen Stellungnahme des TÜV Rheinland vom 22.06.2018

### Planung und Bewertung „Zufahrt Ost“:

Aufgrund der Lage außerhalb des zur Erschließung bestimmten Teils der Kreisstraße wird im Bereich des Plangebietes entlang der K1206 im Bebauungsplan zunächst ein Zufahrtsverbot festgesetzt, aber im Bereich der geplanten neuen „Zufahrt Ost“ ausgenommen und damit die Lage planungsrechtlich abschließend definiert.

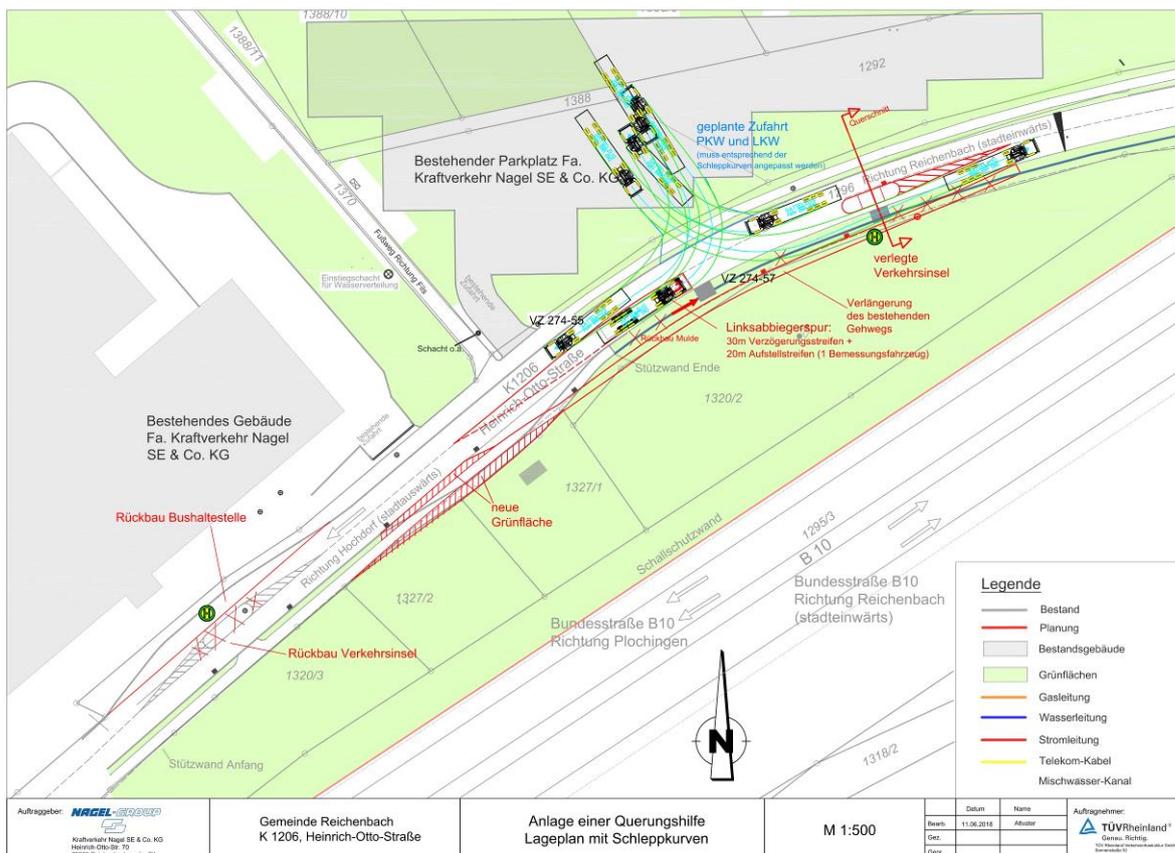
Die Verkehrstechnische Stellungnahme des TÜV Rheinland kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass selbst ohne bauliche Maßnahmen auf der K1206 unter Berücksichtigung der Zufahrten zum Parkhaus und von LKW-Zufahrten immer noch die beste Qualitätsstufe A nach den Richtlinien für Knotenpunkte erreicht wird. Die Qualitätsstufe A mit einer mittleren ‚Wartezeit  $\leq 10$  Sekunden wird wie folgt beschrieben: *„Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.“*

Darüber hinaus ist aufgrund der gezählten Verkehrs-, Radfahrer- und Fußgängerzahlen keine Querungshilfe bei einer Geschwindigkeit von 50km/h erforderlich.

Da der geplante Zufahrtsbereich zur Gewährleistung der erforderlichen Schlepplängen deutlich aufgeweitet werden muss, sollten Querungen der geplanten Zufahrt durch Fußgänger und Radfahrer aus Sicherheitsgründen weitestgehend vermieden werden. Daher soll nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger dennoch eine neue Querungshilfe östlich der geplanten Zufahrt vorgesehen werden und zur Beibehaltung des guten Verkehrsflusses eine Linksabbiegespur vorgesehen werden.

Die konzeptionelle Planung für diese Umbaumaßnahmen sieht im Einzelnen folgende Punkte vor:

- Neue Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer östlich der geplanten Zufahrt
- Verlängerung des Geh- und Radweges südlich der K1206 bis zur neuen Querungshilfe
- Durch die Aufweitung infolge der Querungshilfe kann eine Linksabbiegespur vorgesehen werden
- Die bisherige Querungshilfe kann belassen, aber begrünt werden, so dass keine Querungen mehr erfolgen
- Die Bushaltestellensituation wird in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt im Zuge der Detailplanung des Umbaus der K1206 festgelegt. Aufgrund des 50 km/h Bereiches könnte auf gesonderte Busbuchten verzichtet werden und ein Bushalt auf der Fahrbahn der K1206 vorgesehen werden



Umbaumaßnahmen auf der K1206 im Bereich der Zufahrt Ost, TÜV Rheinland vom 11.06.2018 (unmaßstäblich)

Bei Umsetzung der beschriebenen Umbaumaßnahmen auf der K1206 stimmt der Landkreis Esslingen der Anlage der geplanten neuen Ein- und Ausfahrt zum Firmengelände der Spedition Nagel trotz der Lage außerhalb des Erschließungsbereiches grundsätzlich zu.

Die Kreisstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dennoch werden die geplanten Maßnahmen zur Verdeutlichung der Erschließung nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die Kostentragung, die Baudurchführung und die späteren Eigentumsverhältnisse der Umbaumaßnahmen werden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen den Beteiligten geregelt.

Die weiteren Planungen unter Einhaltung der maßgeblichen Regelwerke erfolgen in Abstimmung zwischen dem Verkehrsplaner der Firma und dem Straßenbaustraßenbauer, dem Straßenbauamt des Landkreis Esslingen.

#### 4.2 ÖPNV-Anbindung

Der Planbereich ist durch die Bushaltestelle „Weberei“ an der K1206, im direkten südwestlichen 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.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ca. 2m unter Gelände, bezogen auf einen vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorgegebenem Bemessungswasserspiegel von 258m ü.NN ist eine gezielte Versickerung technisch kaum möglich, da zwischen Sohle der Versickerungsanlage und Grundwasserstand ein Abstand von mind. 1m eingehalten werden muss. Darüber hinaus ist die Versickerungsfähigkeit lt. geolog. Gutachten nur in einem Teilbereich möglich. Es soll daher auf eine gezielte Versickerung verzichtet und eine Ableitung des Regenwassers in die Fils vorgesehen werden. Die Ableitung muss über eine RRückhalteinlage mit gedrosseltem Abfluss erfolgen. Das durch die festgesetzte Dachbegrünung entstehende Speichervolumen kann auf das erforderliche Rückhaltevolumen angerechnet werden. Im Vorfeld hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz einen Wert für die Rückhaltung von 30l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche angegeben. Die Bemessung der Rückhaltung und die Drosselspende werden im Wasserrechtsverfahren, das im Zuge der Baugenehmigung erforderlich ist in Abstimmung mit dem Amt festgelegt.

Die Entwässerungskonzeption der parallel laufenden Objektplanung sieht eine unterirdische Rückhaltung mit unterirdischem gedrosseltem Ablauf in die Fils vor. Die Ableitung in die Fils soll so festgelegt werden, dass diese im Bereich einer „Lücke“ des entlang der Fils kartierten Biotopflächen erfolgt und somit kein Eingriff in das Biotop entsteht.

#### 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.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass der Erweiterungsbereich zum Teil außerhalb des Einzugsgebietes des AKP liegt. Im Bereich der Neubebauung ist im Vergleich mit der Bestandsbebauung mit einem geringen zusätzlichen Schmutzwasseranteil zu rechnen. Insbesondere ist eine getrennte Ableitung von unverschmutztem Regenwasser vorgesehen. Der Erweiterungsbereich wird bei einer künftigen Überrechnung des AKP berücksichtigt.

### 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. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz geht auch aufgrund früherer Untersuchungen von einem Bemessungswasserspiegel von 258m aus. Zur Gebäudegründung werden Pfahlgründungen empfohlen. Die unter dem Auelehm anstehenden Talkiese lassen eine Versi-

ckerung zu. Für die Versickerung wird ein Standort im Bereich der Bohrung BK1/18 empfohlen.

#### 4.5 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung für den Erweiterungsbereich erfolgt entsprechend dem bestehenden Betriebsgelände. Die Erschließung des Erweiterungsbereiches soll direkt von der K1206 aus erfolgen. Diese Zufahrt mit einer Breite von 18,5m ist als Feuerwehrezufahrt geeignet. Aufgrund der geforderten Schleppkurven, Radien, Durchfahrtsbreiten und Durchfahrtshöhen für Sattelzüge können die Anforderungen auch für Feuerwehrfahrzeuge eingehalten werden. Die Festlegung von Details zu Flächen für die Feuerwehr innerhalb des Gewerbegebietes sowie zur Lage und Beschaffenheit von Hydranten ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern der Objektplanung und der Baugenehmigung.

### 5. Immissionsschutz

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

*Diese baulichen Veränderungen führen aus schalltechnischer Sicht in der Gesamtbeurteilung 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 nach den Anforderungen der TA Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Durch den Betrieb des geplanten Parkhauses sind Emissionen zu erwarten. Daher setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Lärm- und Lichtimmissionen gegenüber der bestehenden Bebauung nördlich der Fils fest.

Aufgrund des Ausschlusses von Wohnungen im Bebauungsplan kann die Konfliktlage Wohnen/Verkehrslärm nicht entstehen. Dennoch sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund des Arbeitsstättenrechts ggf. Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm der B10 in Büro- oder Sozialräumen zu beachten.

### 6. Flächenbilanz

GE-Fläche	ca. 7687 m <sup>2</sup>	82,8 %
Priv. Grünfläche	ca. 1046 m <sup>2</sup>	11,3 %
Geh- und Radweg	ca. 460 m <sup>2</sup>	4,9 %
Verkehrsgrün	ca. 91 m <sup>2</sup>	1,0 %
Summe	ca. 9284 m <sup>2</sup>	100 %
davon im Bereich des bislang best. Bebauungsplanes	ca. 3024 m <sup>2</sup>	32,6 %

## C Umweltbelange

### 1. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss ist als Anlage Teil dieser Begründung und kommt zur 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. Durch die Lärminderung und die Vermeidung von Blendwirkungen die durch das geplante Parkhaus entstehen können wird ein Eingriff in das Schutzgut Mensch vermieden.*

*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.*

*Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus dem vorliegenden Artenschutzgutachten (ENDL 2018b) sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten*

*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.*

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten. Ansonsten sind entsprechende Hinweise formuliert. Die Einhaltung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung.

Der externe Ausgleich soll über die Anrechnung der Maßnahme A2 (Renaturierung des Mündungsbereichs des Talbachs) erfolgen. Derzeit laufen Voruntersuchungen (Grunderwerb, Planung, Abstimmung mit Leitungsträgern, Artenschutz) zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Sobald diese abgeschlossen sind, wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Es ist derzeit davon auszugehen, dass mit der Umsetzung frühestens in ca. 2 Jahren begonnen werden kann. Ausgleichsmaßnahmen auf Ackerflächen sind nicht vorgesehen.

## 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.*

Die Ergänzenden Untersuchungen wurden durchgeführt. Der Bericht zur ergänzenden Erfassung ausgewählter Arten mit Aussagen zum Artenschutz des Biologen Peter Endl vom 29.10.2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Insgesamt wurden nur vier Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Sämtliche Arten sind als sehr häufige Arten mit gutem Erhaltungszustand einzustufen. Nachweise des Großen Feuerfalters und der Haselmaus liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der Umsetzung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.*

*Vermeidungsmaßnahme V1:*

*Die außerhalb des Plangebietes liegenden Uferbereiche der Fils sind vollständig zu erhalten und sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Zum Ufergehölzrand ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Einzelbäume sind ggfs. durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.*

*Vermeidungsmaßnahme V2:*

*Eine Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).*

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

## **D Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1. Parallele Genehmigungsverfahren**

Neben dem Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dieses Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Es ist vorgesehen den Bebauungsplan nach Rechtsgültigkeit der Flächennutzungsplanänderung in Kraft zu setzen.

Sofern eine Einleitung von Regenwasser in die Fils vorgesehen werden soll, muss ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden. Dies ist im Zusammenhang mit dem parallelen Bauantrag vorgesehen.

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.