

Begründung zum Bebauungsplan

„Südlich Lichtensteinstraße“

Gemarkung Gönningen

I. Planungsbericht

1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Örtliche Bauvorschriften**
6. **Umweltbelange (Kurzfassung)**
7. **Planverwirklichung**
8. **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
9. **Gutachten**

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aufgrund des aktuellen Bedarfs an Erweiterungsflächen für die ortsansässige, blechverarbeitende Firma Mez GmbH. Die Firma benötigt an ihrem Standort im Wiesaztal (Lichtensteinstraße 150, Gönningen) Entwicklungsmöglichkeiten zur betrieblichen Weiterentwicklung. Daher sollen die Firmengebäude unter betriebsbedingten und nachhaltigen Aspekten durch Neubauten erweitert und die Altbauten rückgebaut werden. Dazu ist unter anderem die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (GE) notwendig.

Zur Umsetzung des genannten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Wiesaztal am Albaufstieg (Lichtensteinstraße, L 230) zwischen Gönningen und Genkingen. Die Größe des heutigen Plangebiets beträgt ca. 5 ha und umfasst die Flurstücke 5438 (teilweise), 5149, 5154 und 5065/2.

Der südliche Rand des Plangebiets wird von der in Ost-West-Richtung fließenden Wiesaz gebildet. Östlich oberhalb des Plangebiets liegen die Gönninger Seen. Der dazugehörige Wanderparkplatz grenzt im Osten an das Plangebiet an. Westlich unterhalb des Plangebiets grenzt ein Naturschutzgebiet mit einem Quelltopf an.



Lageplan Aufstellungsbeschluss (genordet, unmaßstäblich)

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Die Firma Mez GmbH liegt im ehemaligen Abbaubereich Tuffsteinbruch II des Tuffsteinwerks Schwarz. Die Größe des heutigen Plangebiets umfasst ca. 5 ha. Ein Teil des Plangebiets wird bereits durch das Unternehmen genutzt. Auf dem Firmengelände befinden sich bereits zwei bestehende Gebäude (Halle und Unternehmervilla) und ein mit Bäumen bepflanzter Stellplatz. Die Abgrenzung nach Osten ist durch eine ca. 10 m hohe Geländekante des ehemaligen Tuffsteinabbaus geprägt. Das oberhalb der Geländekante liegende, jedoch innerhalb der Plangebietsgrenze befindliche Gelände ist als Wiese genutzt. Der westliche Erweiterungsbereich umfasst einen Acker und eine Pferdekoppel.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen ist das Plangebiet in östlichen Teilbereich als „Gewerbliche Baufläche“ und im westlichen Teilbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Bebauungsplan kann daher nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Derzeit wird jedoch der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen neu aufgestellt. In der Neuaufstellung, für die momentan die Auslegung des Entwurfs vorbereitet wird, soll der Bereich analog den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeiten wird jedoch eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich sein.

3.3 Verfahrensart

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiges Bauplanungsrecht. Dieses wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im Regelverfahren (sog. Angebots-Bebauungsplan) hergestellt.

4. Planungskonzeption

4.1 Hochbaukonzeption

Im Zuge einer Weiterentwicklung des Firmenstandorts durch Neubauten sollen im Bereich zwischen der Lichtensteinstraße und des Bestandgebäudes im ersten Bauabschnitt eine neue Halle mit ca. 3.200 m² Nutzfläche sowie Räumlichkeiten für eine Cafeteria und ca. 40 PKW-Stellplätze errichtet werden. Der Neubau liegt außerhalb des HQ₁₀₀- Bereichs und 1,0 m höher als der Bestand, was zum Erhalt der heutigen Retentionsräume führt.

In einem zweiten Bauabschnitt soll, angeschlossen an den ersten Bauabschnitt, eine zweite Halle (Nutzfläche ca. 4.300 m²) mit derselben Erdgeschossfußbodenhöhe errichtet werden. Das westlichste Hallendrittel des zweiten Bauabschnitts liegt innerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

In einem dritten Bauabschnitt soll die Bestandshalle rückgebaut werden. Dadurch kann eine erhebliche Vergrößerung der Retentionsräume und eine Renaturierung und bauliche Freihaltung des Gewässerrandstreifens erreicht werden.

Im Einzelnen werden mit dem Projekt folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung gewerblicher Entwicklungsflächen
- Vergrößerung der Retentionsräume für Starkregen und Hochwasserereignisse
- Rückbau der Produktionsgebäude (ohne „Pferdestall“) und Entsiegelung der Flächen in deren Umgriff (BA 3). Die entsiegelten Flächen sollen als Wiesen analog zum umgebenden Gelände hergestellt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Bearbeitung: Es ist vorgesehen, die Flächen als gewerbliche Bauflächen (GE) festzusetzen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 angestrebt.

5. Örtliche Bauvorschriften

In Bearbeitung

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplan ist mit dieser Vorlage noch nicht vollständig erarbeitet. Der Vorentwurf wird bis hierher auf Grundlage der vorliegenden Hochbaukonzeptionen erstellt. Dieser wird im Zuge der weiteren Bearbeitung (Entwurf) durch den Umweltbericht mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan ergänzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Lichtensteinstraße“ macht die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse gem. § 44 BNatSchG für das Regelverfahren erforderlich. Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Planungsprozess.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Einschätzung der aktuellen Situation und der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse (Pustal Landschaftsökologie und Planung, Stand 30.06.2023) erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

6.3 Eingriffsregelungen

In Bearbeitung

6.4 Artenschutz

Zum aktuellen Planungsstand liegt die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse (Pustal Landschaftsökologie und Planung, Stand 30.06.2023) vor. Diese kommt zur folgenden Ergebnissen:

- Durch die vorgesehene Planung ist ein Großteil der planungsrelevanten Arten nicht betroffen.
- Es kommt zu keiner Beeinträchtigung von Krebsen und Weichtiere, da die Wiesaz nicht von der Planung betroffen ist.
- Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Insekten wird ausgeschlossen, da keine Baumhöhlen oder Raupenfutterpflanzen für planungsrelevante Arten vorhanden sind.
- Die Amphibienwanderrouen befinden sich außerhalb des Plangebiets, daher liegt keine Betroffenheit vor. Geeignete Laichgewässer sind nicht vorhanden.
- Im Plangebiet sind keine Quartiere für Fledermäuse vorhanden. Hochwertige Jagdgebiete liegen außerhalb des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung wird ausgeschlossen.
- Potenzielle Lebensräume der Haselmaus werden nicht beeinträchtigt, da die Wiesaz mit ihren Gehölzstrukturen nicht von der Planung betroffen ist.
- Es konnten keine Biberspuren gefunden werden und die Wiesaz mit ihren Gehölzstrukturen ist nicht von der Planung betroffen.

Für zwei Artengruppen konnte eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden.

- Die bestehenden Ackerflächen eignen sich als potenzieller Lebensraum für die Dicke Trespe (*Brommus grossus*).
- Der Heckenriegel am westlichen Rand des NSG „Taubenäcker“ und dortige Randstrukturen im Plangebiet eignen sich als potenzieller Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Es wurden im Sommer 2023 Untersuchungen zu Reptilien und der Dicken Trespe durchgeführt. Beide Artengruppen wurden dabei nicht festgestellt. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hierzu wird aktuell bearbeitet.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen zum Brutvogelschutz (Rodungen von Gehölzen lediglich zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig) sowie zur umweltfreundlichen Beleuchtung (Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung) notwendig.

6.5 Hydrogeologie

Hochwasserschutz: *In Bearbeitung*

Es ist davon auszugehen, dass es durch den Abbruch der bestehenden Produktionshalle (BA 3) zu einer deutlichen Verbesserung des Hochwasserschutzes der Wiesaz im Planbereich kommt, da hierdurch neuer Retentionsraum geschaffen wird. Eine vertiefende Begutachtung wird aktuell durch das Ingenieurbüro Geitz + Partner GbR, Stuttgart bearbeitet und dient als relevante Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Die Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet steht in Konflikt mit § 78 WHG und kann nur durch einen Gewässerumbau und in Folge einer Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte gelöst werden. Dies soll in einem parallelen Verfahren (Planfeststellungsverfahren) zum Gewässerumbau bzw. in einem separaten Bauleitplanverfahren erfolgen.

Grundwasserschutz: *In Bearbeitung*

Es wurden Erdbohrungen und weitere gutachterliche Untersuchungen vorgenommen. Aus diesen Erkenntnissen wird ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Diese Aussagen dienen ebenfalls als relevante Grundlagen des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der MEZ Beteiligungs-GmbH & Co. KG. Daher ist eine Umsetzbarkeit der Planung gegeben.

7.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 5 ha.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es wurden durch die Fa. MEZ GmbH alternative Standorte in der räumlichen Umgebung eingehend untersucht. Aufgrund innerbetrieblicher Abläufe und den benötigten Flächenbedarfen von 20.000 m² konnten keine adäquaten Alternativflächen im Stadtgebiet Reutlingen gefunden werden. Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann die Fa. MEZ GmbH den Produktionsstandort in Zukunft voraussichtlich nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Es ist daher notwendig, den Bebauungsplan „Südlich Lichtensteinstraße“ aufzustellen.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Lichtensteinstraße“ wurde folgendes Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Stand 30.06.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung

gez.

Dvorak