

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Fr		23/061/01		31.05.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Mittelstadt	12.06.2023	Anhörung	öffentlich	
BezGR Sondelfingen	12.06.2023	Kenntnisnahme	öffentlich	
BVUA	15.06.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	22.06.2023	Vorberatung	nichtöffentlich (zu Beschlussziff.2)	
GR	29.06.2023	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan 'Lachenhau Teil B - Erweiterung', Gemarkung Mittelstadt - Auslegungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 22/104/01				

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans 'Lachenhau Teil B - Erweiterung', Gemarkung Mittelstadt, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Büros Künster vom 05.05.2023 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
2. Die Ersatzaufforstung zum Ausgleich des überplanten Waldgebiets soll, wie in Anlage 1 dargestellt, im südwestlichen Teil der Flurstücke 1115 und 115/1 im Gewinn Oberer Aucht, Gemarkung Mittelstadt erfolgen. Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 9 Landeswaldgesetz wird auf dieser Grundlage gestellt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.

Kurzfassung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 27.12.2022 bis 03.02.2023 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Die Grundzüge der Planung blieben unverändert. Weiterentwickelt und konkretisiert wurden insbesondere die notwendigen naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, inklusive der für den überplanten Wald notwendigen Ersatzaufforstungsfläche. Die Ersatzaufforstung soll im Gewann Oberer Auchtert, Gemarkung Mittelstadt, neben den örtlichen Sportanlagen erfolgen. Für die notwendige Waldrandgestaltung im Anschluss an das Plangebiet ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde Riederich in Vorbereitung. Alle weiteren notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können in bestehenden Waldgebieten im näheren Umfeld des Plangebietes in Mittelstadt und Sondelfingen untergebracht werden, so dass für die Planung keine wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen.

Mit dem Auslegungsbeschluss wird ein fortgeschrittener Verfahrensstand erreicht. Nachdem nun alle Fachgutachten vorliegen und in die Planung eingearbeitet wurden, erhalten Fachbehörden und Öffentlichkeit Gelegenheit, sich mit den beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen auseinanderzusetzen und für den Satzungsbeschluss die abwägungsrelevanten Stellungnahmen abzugeben.

Begründung

1. Sachverhalt

Am 13.12.2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren „Lachenau Teil B - Erweiterung“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 27.12.2022 – 03.02.2023 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Die Grundzüge der Planung blieben unverändert. Weiterentwickelt und konkretisiert wurden insbesondere die notwendigen naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Der Planentwurf wurde entsprechend ergänzt und überarbeitet.

Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf die in den Anlagen 1 beigefügte Planverkleinerung mit Textteil und die Begründung mit Umweltbericht in Anlage 2 verwiesen.

2. Planungskonzeption

Geplant ist eine Erweiterung der bestehenden Produktionshallen der KION Warehouse Systems (KWS) um ca. 21m in Richtung Süden und eine Verlegung der dortigen Werksumfahrung. Zur Erweiterung der Produktionskapazität und Sicherung des Standorts und der Arbeitsplätze wird die Erweiterung dringend benötigt. Nach Prüfung verschiedener Erweiterungsoptionen erfüllt für KWS lediglich diese Lösung die betriebstechnischen und organisatorischen Anforderungen zur Sicherung des Standorts und zur Erhöhung der Produktionskapazitäten.

Alternativ untersuchte Erweiterungen am Werk 1 im Gebiet Mittelstadt Ost wären demgegenüber immer mit Unterbrechungen der Produktionsabläufe und zusätzlichen Transportfahrten zwischen den Werken verbunden, so dass eine gleichwertige Lösung auf diesem Weg nicht zu erreichen ist. Aufgrund der hohen Produktnachfrage ist zur Sicherung des Produktionsstandortes Mittelstadt eine zeitnahe Realisierbarkeit der Planungen für KWS von großer Bedeutung.

Die geplante Erweiterung der Produktionshalle betrifft die südlich ans Firmengelände angrenzenden Waldflächen. Um den Flächenbedarf zu minimieren, wird die Erweiterungsfläche auf die baulich notwendigen Flächen für den Baukörper, die Umfahrung und Geländeabfangungen beschränkt. Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes beanspruchte Waldfläche beträgt ca. 0,32 ha.

Auf eine Erweiterung der Gewerbefläche nur zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben für Waldabstände von 30m wird zum Schutz des Waldes in Abstimmung mit dem Kreisforstamt verzichtet. Stattdessen sollen die ans Plangebiet angrenzenden Waldränder künftig als gestufter Waldrand bewirtschaftet werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme und zur Regelung der Kostentragung sind zum Satzungsbeschluss öffentlich-rechtliche Verträge mit den angrenzenden Waldeigentümern (Stadt Reutlingen und Gemeinde Riederich) abzuschließen.

Für die zum Ausgleich der überplanten Waldfläche notwendige Ersatzaufforstung hat sich nach einem umfassenden Suchlauf die Fläche im „Oberen Auchtert“, Gemarkung Mittelstadt (neben den Sportanlagen am Neckar) als die geeignetste Fläche erwiesen. Die Fläche im Überschwemmungsgebiet des Neckars ist für weitere Sportanlagen nicht sinnvoll verwendbar, die dort in den 70er Jahren vorgesehenen Tennisplätze sind längst an anderer Stelle realisiert. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet hier nicht statt. Die Aufforstung dieser Fläche wird deshalb sowohl vom Kreisforstamt wie auch vom Kreislandwirtschaftsamt unterstützt.

Darüber hinaus sind zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs weitere Maßnahmen notwendig und vorgesehen. Dies sind insbesondere die Ausweisung von Waldrefugien bzw. die Stilllegung von Waldbeständen in Mittelstadt und Sondelfingen, die Aufhängung von Nist- und Quartiershilfen für Vögel und Fledermäuse sowie das Versetzen von Lebensstätten von Käfern in angrenzende Waldflächen. Dank geeigneter Vorschläge des Kreisforstamtes ist es gelungen, sämtliche notwendigen Maßnahmen durch Entwicklung geeigneter, alter Buchen- und Eichenwaldbestände im Umkreis von max. 4 km um das Plangebiet unterzubringen und hierfür keine wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die entwickelten und im Vorfeld mit den Forstbehörden abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen sind in Bebauungsplanentwurf und Begründung beschrieben und werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

Das Plangebiet tangiert auch ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (Funde der Mittelsteinzeit und römischer Gutshof). Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden zu rechnen, daher ist dem Landesdenkmalamt vor Baumaßnahmen Gelegenheit für Sondierungsuntersuchungen und gegebenenfalls Zeit für die Dokumentation und Bergung von archäologischen Funden einzuräumen. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Landesdenkmalamt ist bereits unterzeichnet.

Ziel und Zweck der Planung sowie die grundlegenden Aussagen zu den künftigen Planfestsetzungen sind den Anlagen zu entnehmen.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes ist eingeleitet.

Voraussetzung für die bauliche Inanspruchnahme von Waldflächen durch Bauleitplanung ist eine Waldumwandelungsgenehmigung der höheren Forstbehörde gemäß § 9 Landeswaldgesetz. Der im 1. Schritt notwendige Antrag auf Waldumwandelungserklärung wird auf Grundlage der nun vorliegenden Planungen gestellt. Die Zustimmung der höheren Forstbehörde in Form einer Waldumwandelungserklärung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Die im 2. Schritt anschließend notwendige Waldumwandelungsgenehmigung wird von der höheren Forstbehörde frühestens nach Rechtskraft der Bauleitplanung erteilt. Mit der Rodung des Plangebiets darf erst nach Vorliegen der Waldumwandelungsgenehmigung begonnen werden. Im Anschluss an die Rodungsarbeiten sind die Sondierungsuntersuchungen für das Landesdenkmalamt durchzuführen und erst nach Freigabe durch das Landesdenkmalamt kann mit einer Bebauung begonnen werden.

Zur Regelung der Kostentragung und der Umsetzung der im Planentwurf festgelegten Maßnahmen ist neben den oben beschriebenen öffentlich-rechtlichen Verträgen mit den angrenzenden Waldeigentümern parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Die überplanten Flächen und die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt, bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Firma Kion wird die geplanten Gewerbeflächen für die Erweiterung von der Stadt Reutlingen erwerben.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

4. Erläuterungen zur Beratungsfolge

Die Vorlage ist zur Anhörung im Bezirksgemeinderat Mittelstadt und zur Kenntnisnahme im Bezirksgemeinderat Sondelfingen vorgesehen. Der Bezirk Mittelstadt ist unmittelbar durch das Plangebiet und die überwiegende Zahl der Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Der Bezirk Sondelfingen ist durch die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme im bestehenden Wald (Ausweisung eines bisherigen Waldbiotops als Buchen-Waldrefugium) berührt.

Die Vorberatung zum Bebauungsplanverfahren erfolgt im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss. Die Beteiligung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses in der Vorberatung ist aufgrund der Beschlussziffer 2 und der notwendigen Waldumwandelungserklärung bzw.-genehmigung vorgesehen.

Die Beschlussfassung ist durch den Gemeinderat vorgesehen.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen (in Papierform):

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 05.05.2023
2. Begründung mit Umweltbericht vom 05.05.2023
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
4. Namensliste zur Anlage 3, **nichtöffentlich**

Digitale Anlagen:

5. *Potentialabschätzung Artenschutz vom März 2022*
6. *Umweltprüfung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 05.05.2023*
7. *Starkregenuntersuchung vom 02.05.2023*
8. *Baugrund- und Gründungsgutachten vom 20.04.2023*