Stadt **Reutlingen**

Anlage 2 zu: 11/109/01

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

27.10.2011

Begründung

mit Planungs- und Umweltbericht zum

Bebauungsplan

„1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“

im Wirtschaftgebiet Reutlingen-Nord/Kirchentellinsfurt

Landkreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

Inhalt:

I. Planungsbericht

1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Örtliche Bauvorschriften**
6. **Planverwirklichung**

II. Umweltbericht

1. **Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele**
2. **Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**
3. **Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes**
4. **Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter**
5. **Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
6. **Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung**
7. **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
8. **Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**
9. **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**
10. **Zusammenfassung Umweltbericht**

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Zweck des Bebauungsplans ist eine 1. Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets „Mahden / Mahdenäcker“ zwischen Altenburg und Kirchentellinsfurt. Das Gewerbegebiet wurde Anfang der 90er Jahre im Zusammenhang mit der B 464, dem Reutlinger Zubringer zur B 27, angelegt und liegt überwiegend auf Kirchentellinsfurter Gemarkung. Die attraktive Lage zum Stuttgarter Wirtschaftsraum und die verkehrlich günstige Anbindung des Gebiets an überörtliche Straßen haben zu einer entsprechenden Nachfrage nach den Gewerbegrundstücken geführt. Von der bebaubaren Fläche mit insgesamt rund 20 ha sind derzeit ca. 15,3 ha (= 77%) vermarktet bzw. laufen konkrete Verhandlungen. Aufgrund der steigenden Nachfrage ist ein weiterer zügiger Verbrauch der noch verfügbaren Flächen zu erwarten. Gleichzeitig stehen der Gemeinde Kirchentellinsfurt nahezu keine gemeindeeigenen Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung, um investitionsbereiten örtlichen Handwerksbetrieben ein entsprechendes Angebot machen zu können. Durch die vorgesehene westliche Erweiterung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebiets „Mahden / Mahdenäcker“ um ca.2,4 ha kann wieder Spielraum für die Ansiedlung investitionsbereiter Unternehmen gewonnen werden. Damit ist die weitere Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden.

2. Lage und Geltungsbereich

Die geplante 1. Erweiterung des bisherigen Gewerbe- und Industriegebiets „Mahden / Mahdenäcker“ erfolgt am westlichen Gebietsrand, komplett auf Kirchentellinsfurter Gemarkung. Sie umfasst den noch nicht überplanten Teil von Flurstück Nr. 4854 sowie die Flurstücke Nr. 4850, 4851 und 4852 und einen Teil des Flurstücks Nr. 4850/1.

Zur Herstellung des Anschlusses an die Kreisstraße werden ein Teil des landwirtschaftlichen Graswegs auf Flurstück Nr. 4853/1 und der an die Gewerbeflächen angrenzende Teil der K 6908 in das Plangebiet einbezogen. Zur Anbindung an die Mahdenstraße werden Teile des geltenden Bebauungsplans „Mahden / Mahdenäcker“, in Kraft am 26.07.1996, zuletzt geändert am 30.04.1999, in das Plangebiet einbezogen. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 4854, 4854/21 und 4854/15.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft, die als Wiesen bzw. Ackerflächen genutzt werden. Die überplanten Teilflächen des bestehenden Gewerbegebiets sind bereits teilweise bebaut und gewerblich genutzt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Für die Erweiterungsflächen besteht kein Planungsrecht, es handelt sich um Flächen im Außenbereich. Für die überplanten Flächen des bestehenden Gewerbegebiets gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mahdenäcker / Mahden“, in Kraft am 26.07.1996.

Nachdem der Flächennutzungsplan bereits geändert wurde (105. Flächennutzungsplanänderung, in Kraft seit 20.3.2009), ist das gesamte Plangebiet im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Regionalplan Neckar-Alb 1993 weist weiter westlich zwischen Kirchentellinsfurt und dem Gewerbegebiet Mahden einen regionalen Grünzug aus, in den die vorliegende Gebietsabrundung jedoch nicht eingreift. Die Ziele der Raumordnung sind damit durch die vorliegende Planung nicht berührt.

3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Aufgrund von Funden im unmittelbar östlich angrenzenden Areal ist allerdings auch im Planungsgebiet mit Siedlungsresten der Jungsteinzeit des 5./4.

Jahrtausends v. Chr. zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Zweck der Planung ist eine Erweiterung und Abrundung des bestehenden Industriegebiets am westlichen Gebietsrand um wieder Spielraum zur Ansiedlung neuer, auch größerer Unternehmen zu bekommen. Dazu werden die überbaubaren Flächen bis an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg heran erweitert.

Da es sich im Verhältnis zum Gesamtgebiet nur um einen schmalen Erweiterungsstreifen handelt, sollen die Festsetzungen des bestehenden Industrie- / und Gewerbegebietes weitestgehend übernommen bzw. auf das neue Plangebiet übertragen werden. Ziel ist ein einheitlicher Charakter des Gesamtgebiets und eine Gleichbehandlung der Nutzer. Nur einige wenige Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebiets, die sich im Zuge der Bebauung nicht bewährt haben, werden nicht für das Plangebiet übernommen. Verzichtet wird auf die Regelungen zur Mindestgrößen von Baugrundstücken und Mindesthöhen von Gebäuden sowie die Regelungen zu Fassadenbegrünung und Einfriedigungen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Erweiterung des vorhandenen Industriegebiets festgesetzt, das vorwiegend von produzierendem Gewerbe genutzt werden soll. Betriebe, welche hohe Abstände zu Wohngebieten erfordern, sind im bestehenden Gebiet nicht zulässig. Wegen der größeren Entfernung des neuen Plangebiets zu Wohnbauflächen könnten aber maximal noch Betriebe der Abstandsklassen I-III ausgeschlossen werden (700 – 1.500 m). Diese sind aber alle auch genehmigungspflichtig nach der 4.BImSchV.

Im Plangebiet werden daher Gewerbebetriebe aller Art zugelassen, soweit sie nicht nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind. Die jeweils aktuelle Fassung der 4. BImSchV ist anzuwenden.
Mit dieser Regelung soll die Belastung der Nachbargemeinden – analog zu den Regelungen des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets - minimiert werden.

Zur Umsetzung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Reutlingen sind – wie bereits im bestehenden Gebiet – Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, um eine Nutzung des Gebiets durch produzierendes Gewerbe sicherzustellen.

Zum gleichen Zweck werden auch – analog zum Bestandsgebiet – Nutzungen und Anlagen mit erheblichem Besucherverkehr ausgeschlossen, wie beispielsweise Diskotheken und Tanzschulen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden über Grundflächenzahl, Baumassenzahl und zulässige Gebäudehöhen aus dem bestehenden Gebiet „Mahden/Mahdenäcker“ übernommen. Ebenso die Regelungen zur abweichenden Bauweise, welche Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 100 m bzw. 150 m zulässt, abhängig von der Höhe der Gebäude. Damit soll ein einheitlicher Gesamteindruck des Gebiets erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Nach Norden hin wird die Tiefe des Baufensters nach der vorhandenen Nachbarbebauung festgelegt, um so die auf Grund der Topographie erforderlichen Geländeaufschüttungen zu begrenzen. Die über das Baufenster hinausgehenden Gewerbeflächen können beispielsweise für Stellplätze genutzt werden.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird - analog zum bestehenden Gebietsteil - entlang der K 6908 ein 15 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, freizuhalten ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind auf diesen Flächen auch Werbeanlagen nicht zulässig.

Damit Wildtieren eine Querung des Gewerbegebiets zwischen den nördlich gelegenen Wäldern und der Lauklinge am Mahdenbach möglich bleibt, wird am westlichen Gebietsrand ein Vernetzungskorridor von

10 m Breite (in der Planzeichnung mit „D1“ gekennzeichnet) festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und gewerblicher Nutzung (z. B. Lagerplätze, Stellplätze, Zäune) freizuhalten ist (siehe auch Ziffer 4.5) .

Der Regelwaldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO von 30 m zum nördlich des Plangebiets gelegenen Hangwald des Neckartals wird - wie im bestehenden Gebietsteil - freigehalten.

4.4 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Zur Erschließung wird die vorhandene Mahdenstraße über die letzte Wendeplatte hinaus nach Westen verlängert und am Gebietsrand nach Süden mit einem neuen Knotenpunkt an die K 6908 angeschlossen. Damit entstehen einerseits möglichst große, zusammenhängende Gewerbeflächen und die Voraussetzungen für künftige Gebietserweiterungen werden geschaffen.

Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs werden darüber hinaus zur K 6908 von und zu den angrenzenden Grundstücken keine unmittelbaren Zufahrten zugelassen. Um die landwirtschaftlichen Wege von gewerblichem Verkehr freizuhalten, sind Zufahrten zu den Baugrundstücken von dem Feldweg am westlichen Rand des Plangebiets nicht zulässig.

Die Möglichkeiten einer dezentralen Niederschlagswasser- Beseitígung wurden im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung geprüft. Wegen der sehr schlechten Versickerleistung des Baugrundes ist die Einrichtung von Versickerungsanlagen im Gebiet nicht sinnvoll möglich. In Industriegebieten ist ein Grossteil der Fahrbahn-, Hof- und Dachflächen zwingend wasserdicht herzustellen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die Errichtung eines getrenntes Systems zur oberflächiger Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den naheliegenden Mahdenbach ist damit v.a. wegen des Flächenverlusts, doppelter Leitungsführungen und erforderlicher Havariesysteme für Löschwasser oder Ölunfälle nicht wirtschaftlich darstellbar. Ein modifiziertes Entwässerungssystem wird daher nicht weiter verfolgt. Die Entwässerung der Gebietserweiterung erfolgt im Mischsystem.

Die für die Schaffung geeigneter Gefällesituationen für die Abwasserleitungen und einer für die Industriebebauung brauchbaren Geländeoberfläche erforderlichen größeren Abgrabungen und Aufschüttungen sind im ganzen Bebauungsplangeltungsbereich zulässig. An die Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen hin muss möglichst flach geneigt, nicht steiler als 1 : 5, angeschlossen werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen kann steiler angeschüttet werden, wenn die Böschungsflächen entsprechend bepflanzt werden.

4.5 Grünordnung / Grünplanungskonzept

Für die bereits rechtskräftig überplanten Teile des Gebiets ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a (3) 5 BauGB nicht erforderlich. Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets umfasst eine Gesamtfläche von 2,2 ha. Für diese Flächen wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durch das Landschaftsarchitekturbüro Brenner ein Grünordnungsplan und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand des LUBW-Modells mit Datum vom 11.10.2010 erarbeitet.

Zur Einbindung in die Landschaft wird am westlichen Gebietsrand ein 10 m breiter Vernetzungskorridor (in der Planzeichnung mit „D1“ gekennzeichnet) festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und gewerblicher Nutzung (z. B. Lagerplätze, Stellplätze, Zäune) freizuhalten und zu bepflanzen ist. Damit wird eine Ortsrandeingrünung gewährleistet. Im Hinblick auf künftige Gebietserweiterungen ist eine spätere Verbreiterung auf 20 m Breite ermöglicht und damit für Wildtieren eine Querung des Gewerbegebiets zwischen den nördlich gelegenen Wäldern und der Lauklinge am Mahdenbach. Bis auf weiteres ist über die unmittelbar angrenzende freie Feldflur eine Biotopvernetzung ohnehin gegeben.

Durch weitere Pflanzgebote entlang der Straßen, im Bereich von Stellplätzen und auf Baugrundstücken soll, analog zum bestehenden Gewerbegebiet, eine Durchgrünung des Industriegebiets erreicht werden

Auch die Regelungen zur Grundstücksbegrünung werden vom bestehenden Gewerbegebiet übernommen. Danach sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Kann dies ebenerdig nicht verwirklicht werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Dachbegrünung durchzuführen. Dabei können auch Stellplätze angerechnet werden, wenn aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleistet ist. Angerechnet werden darf hier nur die Fläche, die aufgrund der Bauart tatsächlich für eine Begrünung zur Verfügung steht (Fugenanteil von Rasenpflaster). Damit wird neben der Durchgrünung des Gewerbegebiets auch eine Rückhaltung von Regenwasser erreicht. Zu diesem Zweck sind auch Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Wegen der relativ geringen Größe der Erweiterungsfläche und zur Gleichbehandlung mit den im Gebiet bereits ansässigen Betrieben, wird auf weitergehende Festsetzungen zur Dachbegrünung verzichtet.

Auf Grund der Topographie und der schlechten Erschließbarkeit der Flächen im Norden des Plangebiets (keine Entwässerung im Freispiegel möglich) sind die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung hier ungünstig. Durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche – Obstwiese " soll hier auf eine gewerbliche Nutzung verzichtet werden zu Gunsten von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Der Eingriff wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und durch eine Teilmaßnahme der bereits realisierten „Renaturierung des Erlenbachs in Altenburg" außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die Maßnahmen werden den neugebildeten Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

4.6. Sonstige Festsetzungen (Nebenanlagen, Leitungsrechte, Hochwasserschutz, etc.)

Im Sinne eines einheitlichen Charakters des gesamten Gewerbegebiets und einer Gleichstellung der Gewerbetreibenden werden auch die Regelungen zu Verwendungsverboten vom bestehenden Gewerbegebiet übernommen. Danach ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H). Ausnahmen zur Überbrückung von Lieferengpässen und für besondere fertigungstechnische Vorgänge sind möglich. Wegen der untergeordneten Bedeutung von Wohnungen in Industriegebieten kann auch die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese die Raumheizung nicht generell ersetzen.

Ziel ist ein möglicht emissionsarmes interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, um Belastungen für die Nachbargemeinden zu minimieren.

Der Einsatz regenerativer Energien im Sinne der Gesetzgebung ist in Form von Solarenergie, Photovoltaik, Geothermie oder Wärmepumpen im Gebiet ohne weiteres möglich.

5. Örtliche Bauvorschriften

Da es sich – im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebiets - um eine relativ kleine Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets „Mahden/ Mahdenäcker" handelt, werden die örtlichen Bauvorschriften weitgehend vom bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet übernommen, um einen möglichst einheitlichen Gesamteindruck zu erreichen.

Danach dürfen Werbeanlagen zum Schutz des Landschaftsbildes von der freien Landschaft her nicht störend in Erscheinung treten, d.h. unter anderem ist auch keine Werbung über Dach oder durch Booster, Ballone oder ähnliches zulässig. Freistehende Werbetürme sind nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

Um die Versiegelung des Gebiets möglichst gering zu halten sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen. Im Sinne des Boden und Grundwasserschutzes wird auf eine analoge Festsetzung für Lagerflächen verzichtet, da dort in einem Industriegebiet grundsätzlich auch mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist.

Analog zum Bestandsgebiet wird eine Begrünung von mindestens 25% der Grundstücksfläche gefordert. Kann dies ebenerdig nicht verwirklicht werden, so ist zur Erfüllung der Pflicht eine Dachbegrünung durchzuführen. Ziel dabei ist, möglichst wenig Fläche zu versiegeln und die Regenwasserrückhaltung im Gebiet zu verbessern.

Auch die Regelungen zur Erhöhung der Abstandsflächen bei Wandlängen von mehr als 32 m werden im Sinne einer einheitlichen Wirkung der Bebauung vom bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet übernommen.

6. Planverwirklichung

6.1. Bodenordnung

Das komplette Erweiterungsgebiet ist im Besitz der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2. Flächenbilanz

Um den Anschluss an die bestehende Erschließung herzustellen, werden Teile des bestehenden Gewerbegebiets in das Plangebiet einbezogen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,6 ha, die Fläche des Erweiterungsgebiets beträgt ca. 2,4 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

	Bereits rechtskräftig überplanter Teil	Neu überplanter Teil	Gesamtgebiet
Gewerbeflächen	ca. 37.700 m^2	ca. 18.000 m^2	ca. 55.700 m^2
Verkehrsflächen	ca. 1.900 m^2	ca. 4.200 m^2	ca. 6.100 m^2
Grünflächen	ca. 2.400 m^2	ca. 2.000m^2	ca. 4.400 m^2
Gesamtgebiet	**ca. 42.000 m^2**	**ca. 24.200 m^2**	**ca. 66.200 m^2**

6.3. Kostenschätzung

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen trägt die KE-Nord die kompletten Kosten der Gebietserweiterung.

Erschließung incl. Planung

(laut Schätzung Variante C1 zur Machbarkeitsstudie – Die Kosten sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung noch zu prüfen bzw. zu konkretisieren)

Erschließung und Kanalisation	1.110.000.-€
Straßenbeleuchtung (n. Angabe Fairenergie)	35.000.-€
Summe Erschließungskosten	1.145.000.-€

Ökologischer Ausgleich

Interne Ausgleichsfläche Streuobstwiese	20.000.-€
Externer Ausgleich	9.000.-€
Summe ökologischer Ausgleich	29.000.-€

Planungskosten

Bebauungsplanung	9.000.-€
GOP / E-A-Bilanzierung	6.000.-€
Summe Planungskosten	15.000.-€

Gesamtkosten	1.189.000.-€

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Ausweisung als Industriegebiet (GI)
Flächenbedarf	Erweiterung um ca. 2,4 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Minimierung von Flächenverbrauch, Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, die bisherigen Erschließungsflächen können mitgenutzt werden, die notwendige Versiegelung für Erschließungsflächen ist daher begrenzt*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) Vermeidung von Emissionen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets im Westen mit großem Abstand zu Wohngebieten*
Wasserschutz	Grundwasserschutz, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit, Schutz und Entwicklung von Oberflächengewässern
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Zum Schutz der Gewässer bei Unfällen im Industriegebiet erfolgt die Entwässerung über ein Mischsystem, darüber hinaus wird Dachbegrünung zur Regenwasserrückhaltung empfohlen*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz, Entwicklung und Erhalt von Lebensräumen und der Erholungsfunktion
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Geringe Flächenerweiterung, die nur wenig zusätzlichen Lebensraum und Landschaft in Anspruch nimmt, Festsetzung von Pflanzmaßnahmen*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Äcker und Wirtschaftswiesen, teilweise bereits Gewerbegebiet, noch unbebaut

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<u>Lebensräume, Biotopstrukturen</u> Hauptsächlich Äcker und Wiesen, wenige Bäume, zum Teil temporäre Lebensräume für Eidechsen, Käfer etc. auf zusammengeschobenem Bodenmaterial, Streuobstwiesen und Neckar in der Umgebung Laut Landschaftsplan Umgebung mit hoher, sehr hoher und herausragender Bedeutung für Arten- und Biotopschutz In der Umgebung: <u>FFH- und Vogelschutzgebiete</u> Nördlich des Neckars: Natura 2000-Gebiet Schönbuch (Vogelschutzgebiet) <u>Sonstige Schutzkategorien (NSG, LSG, etc.)</u> Landschaftsschutzgebiet „Neckartal zwischen Tübingen und Plochingen“ angrenzend, südlich geschützter Grünbestand am Mahdenbach	Hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz, Bereiche der Umgebung (vor allem Streuobstbereiche und Neckaraue) mit hoher/sehr hoher Bedeutung für Arten- und Biotopschutz
Boden	<u>Geolog. Untergrund, Art des Bodens</u> Gesteine des Mittleren Keupers (wahrscheinlich der Knollenmergel) ;	Landwirtschaftlich genutztes Gebiet, unversiegelt, Bodenfunktionen weitgehend erhalten

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	darüber Lösslehm unterschiedlicher Mächtigkeit, der mit Flussschotterschichten durchsetzt sein kann Versiegelung: bisher unversiegelt (jedoch Versiegelung in Teilbereichen bereits zulässig) Wasseraufnahme, -rückhaltung und Versickerung Vertikale Wasserdurchlässigkeit im nördl. Bereich gering, im südlichen Bereich gering – mittel; Abflussdämpfende Wirkung in der nördl. Hälfte mittel, in der südl. Hälfte hoch, bei ungeschützter Bodenoberfläche gering Eignung für landwirtschaftliche Nutzung: für Ackerbau gut im südl., mittel im nördl. Bereich, für Grünland mittel bis gut Altlasten: Keine bekannt	Der Lösslehm stellt einen setzungsfähigen Baugrund dar und neigt zu saisonalen Volumenveränderungen in Folge Schrumpfens nach Austrocknung und Quellens nach Wiederbefeuchtung; daher werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen
Wasser	Grundwasser: Grundwasserneubildung aus Niederschlag mittel Kein Wasserschutzgebiet Oberflächenwasser: das Plangebiet liegt oberhalb des Neckartals, Überschwemmungsgebiet des Neckars angrenzend Hochwasserschutz: Flächen mit unterschiedlicher abflussdämpfender Wirkung bei Starkregen	Mittlere Bedeutung
Luft	Luftqualität laut Flechtenkarte Flechten leicht geschädigt, geringe Luftbelastung	Geringe Vorbelastung
Klima	Ca. 70 - 85 Tage/Jahr Strahlungsnebel; Kaltluftseen in ca. 20 % der Nächte	Lokale Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild und Erholung durch kleinere Streuobstwiesen und Gartennutzung, Umgebung durch Landwirtschaft und Neckar geprägt	Flächen westlich des Plangebiets von gewisser Bedeutung für die Erholung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmimmission: Bisher keine Betriebe mit gravierenden Lärmimmissionen, betriebsbedingter Verkehr	Geringe Vorbelastung, durch die von den Ortsrändern entfernte Lage geringe bis keine Bedeutung für das Wohnen in den umliegenden Ortschaften
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet keine, unmittelbar westlich davon gemauertes Feldhüter-Häuschen von 1857	Keine bzw. geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Erweiterungsfläche relativ gering
Boden	x		Bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Boden wird beansprucht
Wasser		x	Das Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Neckar, doch durch die geringe Fläche der Erweiterung ist eine erhebliche Verschlechterung für das Gewässer voraussichtlich nicht zu erwarten.
Luft		x	Nur geringfügige Verschlechterung gegenüber bisheriger Situation zu erwarten
Klima		x	Nur geringfügige Verschlechterung gegenüber bisheriger Situation zu erwarten
Landschaftsbild und Erholung		x	Durch die geringe Erweiterungsfläche sind die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung nur gering
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Kaum Verschlechterungen zu erwarten
Kultur- und Sachgüter		x	Voraussichtlich keine Bedeutung

5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Der östliche Teil des Gebiets ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf dem größten Teil dieser Fläche ist die Bebauung zulässig, durch die neue Planung ändert sich in diesem Abschnitt der Umfang der zulässigen Bebauung und Versiegelung nicht. Der Eingriff ist also bereits bisher zulässig, daher sind für diese Teilfläche keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Der nach bisheriger Planung vorgesehene Grünstreifen als Biotopvernetzungskorridor wird nach Westen an die Grenze des neuen Planungsgebiets verlegt. Die bisher hierfür vorgesehene Fläche wird in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einbezogen, und mit der Gewerbefläche verrechnet, die zu Gunsten der privaten Grünfläche aufgegeben wird.

Für die noch unbeplante, westliche Teilfläche sind Eingriffe bisher nicht zulässig und daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Die Bestandsaufnahme und Bewertung samt Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellte das Planungsbüro Brenner.

5.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen

Die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen vermeidet die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich, die ggf. aus Umweltsicht wertvoller sind und für die mehr Flächen für die Erschließung erforderlich wären.

Verringerungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung eines Grünstreifens als Biotop-Vernetzungskorridor am westlichen Gebietsrand mit entsprechenden Pflanzgeboten wird eine Ortsrandeingrünung gewährleistet.

Ausgleichmaßnahmen
Im nördlichen Bereich der Erweiterung werden weitere Eingrünungen festgesetzt, die als Ausgleichsmaßnahmen dienen. Für alle Grünordnungsmaßnahmen sind heimische Arten bzw. lokal übliche Sorten bei Obstbäumen vorgesehen.

Das Gebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist daher weitgehend unversiegelt. Durch die zukünftige Nutzung wird ein erheblicher Teil des Gebiets versiegelt, dadurch ist insbesondere das Schutzgut Boden erheblich betroffen. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird beim Schutzgut Arten und Biotope eine Überkompensation erreicht werden, die schutzgutübergreifend auf das Defizit beim Schutzgut Boden angerechnet wird, dieses jedoch nur teilweise ausgleichen kann. Daher wird das verbleibende Defizit nach der von der LUBW vorgesehenen Methode monetarisiert und für den entsprechende Betrag eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Als externe Ausgleichsmaßnahme wird ein Teil der Renaturierungsmaßnahme am Erlenbach südlich des Pferdehofs Diebold den Grundstücken zugeordnet.

5.5 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Zur Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf Arten, die nach deutschem und europäischem Recht besonders geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese Vorprüfung erfolgte ebenfalls durch das Planungsbüro Brenner. Die artenschutzrechtlichen Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass voraussichtlich keine Verbotstatbestände zu erwarten sind und die Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)
Der östliche Teil ist bereits bebaubar. Bei Bebauung würde die Umweltentwicklung ähnlich wie in der bisher bereits bebauten Fläche verlaufen. Die Details hängen vom Einzelfall ab. Für den westlichen Teil kann angenommen werden, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird und somit kaum Änderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten wären.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Das Erweiterungsgebiet wird eingegrünt, der ursprünglich vorgesehene Biotopvernetzungskorridor wird an die neue östliche Grenze des Gebiets verlegt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und zum Ausgleich innerhalb des Gebiets wirken sich positiv auf die Artenvielfalt und die Umgebung aus, für die Schutzgebiete und die Flächen von hoher Bedeutung für Natur- und Artenschutz in der Umgebung sind daher voraussichtlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten	Positive Wirkungen der geplanten Eingrünungsmaßnahmen
Boden	Es wird zusätzlicher Boden versiegelt.	Im größten Teil der Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren
Wasser	Die zusätzliche Versiegelung verringert die Grundwasserneubildung.	Die durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigte Grundwasser-

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	Über Dachbegrünung ist die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich. Wegen erforderlicher Havariesysteme für Löschwasser oder Ölunfälle werden die Niederschläge und die Abwässer über ein Mischwassersystem abgeführt, dadurch soll auch eine Beeinträchtigung des Mahdenbachs verhindert werden. Das Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Neckar, doch durch die geringe Fläche der Erweiterung ist eine erhebliche Verschlechterung für das Gewässer voraussichtlich nicht zu erwarten.	neubildung hält sich in akzeptablen Grenzen, die nahen Oberflächengewässer (Neckar, Mahdenbach) bleiben nach jetzigem Kenntnisstand unbeeinträchtigt
Luft	Die Luftqualität wird durch die Erweiterung beeinflusst, dies ist abhängig von den sich ansiedelnden Betrieben; die zusätzlich gepflanzten Bäume und Sträucher wirken positiv	Die Luftqualität wird sich voraussichtlich nur geringfügig verschlechtern.
Klima	Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets ist eine zusätzliche Versiegelung verbunden, die sich auf das lokale Klima auswirkt, die aber zumindest teilweise durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern abgemildert wird.	Voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima
Landschaftsbild und Erholung	<u>Landschaftsbild</u> Am westlichen und nördlichen Rand sind Eingrünungen vorgesehen, dadurch wird das Landschaftsbild nur in geringem Umfang beeinträchtigt; gegenüber der aktuellen Situation tritt eine Verbesserung ein, da der nach altem Planungsrecht vorgesehene Vernetzungskorridor, der gleichzeitig Eingrünungsfunktion übernommen hätte, noch nicht hergestellt ist. <u>Erholung</u> Die Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung bleiben erhalten	Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung werden durch die Eingrünung gering gehalten.
Sonstige natürliche Ressourcen (Energie)	Im Plangebiet ist der Einsatz erneuerbarer Energien möglich	Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist möglich und liegt in der Verantwortung der Investoren
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmimmission Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets wird sich der Lärm innerhalb des Gebiets sowie der Lärm durch den zusätzlichen Verkehr auf den umgebenden Straßen in geringem Umfang verstärken.	Der zusätzliche Lärm wird sich voraussichtlich hauptsächlich innerhalb des Gebiets bemerkbar machen, nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Denkmale innerhalb des Gebiets betroffen, auch zukünftig wird das archäologische Denkmal am	Ohne Bedeutung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt	

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Durch die vorgesehene Abrundung des interkommunalen Gewerbegebiets „Mahden / Mahdenäcker“ können direkt im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet neue Gewerbebauflächen erschlossen werden. Damit bleibt die Inanspruchnahme unbelasteter und aus Umweltsicht wertvollerer Flächen im Außenbereich vergleichsweise gering. Die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen ermöglicht die Mitnutzung bereits vorhandener Erschließung und begrenzt dadurch die Notwendigkeit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für die äußere Erschließung.

Die Planung innerhalb des Gebiets verfolgt das Ziel einer hohen Ausnutzung der Fläche bei gleichzeitig guter Durchgrünung, um die weitere Inanspruchnahme zusätzlicher und ggf. aus Umweltsicht wertvollerer Flächen zu vermeiden.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	· Regionalplan Neckar-Alb 1993 mit Landschaftsrahmenplan · Flächennutzungsplan NBV Reutlingen-Tübingen · Landschaftsplan NBV Reutlingen-Tübingen 1997 · Historische Erhebung altlastenrelevanter Flurstücke (HISTE) · Flechtenkartierung Reutlingen 2000 · Freiräume in Stadtlandschaften Reutlingen-Tübingen 1981
Gebietsbezogene Grundlagen	· Bebauungsplans „Mahdenäcker / Mahden“, WEG_Nord, in Kraft am 26.07.1996 · Konzeption für eine modifizierte Oberflächenwasserableitung im Industrie- und Gewerbegebiet Mahdenäcker/Mahden, Januar 2005 · Weitere Erschließung im Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/Kirchentellinsfurt, Machbarkeitsuntersuchung vom 27.11.2009 · Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vom 11.10.2010 · Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 12.10.2010
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden, (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Bewertung nach den Empfehlungen der LUBW).
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Für diesen Plan wurde bereits eine Behördenbeteiligung durchgeführt, so dass deren Wissen und Informationen in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen konnten.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Die Überwachung möglicherweise erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten (kommunales Umweltindikatorensystem, KUIS). Die Stadt Reutlingen kann jedoch kein umfassendes, flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreiben. Sie ist daher auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Östlich des bestehenden Industriegebiets Mahden/Mahdenäcker ist eine Erweiterung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Durch die Erweiterung können ohne großen zusätzlichen Erschließungsaufwand neue Gewerbebauflächen erschlossen werden und damit die Inanspruchnahme unbelasteter und aus Umweltsicht wertvollerer Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Der westliche Teil des Plangebiets ist nach geltendem Planungsrecht bereits bebaubar, in diesem Abschnitt sind Eingriffe bereits möglich und ein Ausgleich daher nicht erforderlich. Dies gilt allerdings nicht für den im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Biotop-Vernetzungskorridor. Dieser wird wegen der geringen Erweiterungsfläche nach Westen an den Rand des Gebiets verschoben. Die ursprünglich vorgesehene Fläche des Vernetzungskorridors ist ebenso wie die Erweiterungsflächen zukünftig erstmals bebaubar und wird daher in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einbezogen.

Das Gebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist daher weitgehend unversiegelt. Durch die zukünftige Nutzung wird ein erheblicher Teil des Gebiets versiegelt, dadurch ist insbesondere das Schutzgut Boden erheblich betroffen. Durch die Eingrünungsmaßnahmen kann beim Schutzgut Arten und Biotope eine Überkompensation erreicht werden, die schutzgutübergreifend auf das Defizit beim Schutzgut Boden angerechnet wird. Als externe Maßnahme wird eine Renaturierungsmaßnahme am Erlenbach zugeordnet.

Dvorak

Begründung

für folgende Bebauungspläne

im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen, Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

Stand: 24.11.2025

1. **Bebauungsplan „6. Deckblattänderung Mahdenäcker/Mahden“**

   im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen, Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

2. **Bebauungsplan „1. Deckblattänderung zur 1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“**

   Im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

---

Inhalt:

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

1. Anlass und Zweck der Planung

Nach Ansiedlung der Fa. Cellforce im Gebiet Mahden zwischen Altenburg und Kirchentellinsfurt ist das 1996 entstandene und 2011 erweiterte interkommunale Gewerbegebiet nahezu komplett aufgesiedelt, es stehen nur noch wenige unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung.

Mit dem Beschluss der Gewerbeflächenleitlinien für Reutlingen hat der Gemeinderat Reutlingen zuletzt einen Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes sollen die knappen noch verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen nicht für großflächige Abstell- und Lagerplätze verbraucht werden, sondern möglichst intensiv genutzt werden. Ziel ist der Ausbau bestehender Gewerbegebiete zu breit aufgestellten und zukunftsorientierten Industrie- und Technologiestandorten mit einer großen Zahl attraktiver Arbeitsplätze.

Bei der Stadt Reutlingen ist ein Bauantrag zur Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes mit 70 Stellplätzen auf Flurstück 238/1, Steigäckerstraße, Gemarkung Altenburg eingegangen. Der Parkplatz gehört zu keinem der örtlichen Unternehmen und soll zum Abstellen von Fahrzeugen und Wohnmobilen aller Art genutzt werden. Er wurde bereits ungenehmigt in einfachster Schotterbauweise hergestellt.

Auf Grund der erheblichen Flächenknappheit für gewerbliche bzw. industrielle Grundstücke in Reutlingen ist das städtebauliche Ziel, die Baugrundstücke im Plangebiet einer den ursprünglichen Bebauungsplanzielen entsprechenden Nutzung des Industrie- und Gewerbegebietes Mahden zuzuführen. Die Errichtung reiner Abstellplätze für PKWs, Caravans und Wohnmobilen oder einfacher Lagercontainer auf baulich gut nutzbaren Gewerbeflächen entspricht nicht den Zielen der geltenden Bebauungspläne.

2. Lage und Geltungsbereich

Beim Industriegebiet Reutlingen-Nord / Mahden handelt es sich um ein interkommunales Industriegebiet der Stadt Reutlingen zusammen mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Das Industriegebiet hat eine Gesamtfläche von rund 26 Hektar und liegt direkt an der B 464, dem Zubringer zur B 27 in Richtung Stuttgart zwischen der Gemeinde Kirchentellinsfurt und der Reutlinger Bezirksgemeinde Altenburg.

Das Plangebiet umfasst das komplette Industrie- und Gewerbegebiet Mahden, inklusive der Erweiterungsfläche aus dem Jahr 2012.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet Mahdenäcker/Mahden hat sich zu einem attraktiven Industrie- und Gewerbestandort entwickelt. Nach der aktuell im Bau befindlichen Ansiedlung der Fa. Cellforce stehen im Gebiet nur noch einige wenige unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten der am 10.02.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan „1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“ (WEG-Nord Ki 2) und der am 26.07.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mahdenäcker/Mahden“ (WEG-Nord Ki 1) welche das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet mit einer hohen zulässigen baulichen Ausnutzung ausweisen.

3.3 Märkte- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist im Märkte- und Zentrenkonzept Reutlingens als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Das Gebiet soll für gewerbliche Nutzung im Bereich Produktion und Dienstleistung vorgehalten werden und Einzelhandelsbetriebe sollen unzulässig sein. Die Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet bereits umgesetzt.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Das interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet Mahden entstand 1996. Das geltende Planungsrecht ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung, um die attraktiv gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen intensiv nutzen zu können.

Mit dem Beschluss der Gewerbeflächenleitlinien für Reutlingen hat der Gemeinderat 2024 einen Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes sollen die knappen noch verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen nicht für großflächige Abstell- und Lagerplätze verbraucht werden, sondern möglichst intensiv gewerblich genutzt werden. Ziel ist der Ausbau bestehender Gewerbegebiete zu breit aufgestellten und zukunftsorientierten Industrie- und Technologiestandorten mit einer großen Zahl attraktiver Arbeitsplätze. Parkplätze und Lagerflächen, die für die ansässigen Gewerbebetriebe erforderlich sind, sollen als untergeordnete Nutzung zulässig bleiben.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, durch Ausschluss reiner Lager- und Parkplatzanlagen, die nicht den im Gebiet ansässigen Unternehmen dienen, weiterhin eine hohe bauliche Dichte gewerblicher Nutzungen im Gebiet zu erreichen. Hierzu ist es erforderlich, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne über ein Änderungsverfahren zu ergänzen bzw. anzupassen und Lagerhäuser und Lagerplätze und ebenerdige Stellplatzanlagen künftig als eigenständige Anlagen auszuschließen. Als untergeordnete Nutzungen der ansässigen Betriebe bleiben solche Anlagen weiterhin zulässig. Auch mehrgeschossige Parkhäuser, welche eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Folge haben, bleiben zulässig. Alle weiteren Festsetzungen für das GE bzw.GI-Gebiet Mahden bleiben unverändert. Die Grundzüge der Planung werden von der vorliegenden Deckblattänderung nicht berührt, da eine hohe bauliche Ausnutzung und ein sparsamer Umgang mit den Gewerbeflächen von Beginn an ein wichtiges Planungsziel ist.

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:
Die Bebauungspläne setzen sämtliche Baugrundstücke als Gewerbegebiet (GE/GEE) bzw. Industriegebiet (GI) fest und erlauben eine hohe bauliche Ausnutzung mit einer Baumassenzahl von 6,0 oder 8,0 und Gebäudehöhen von bis zu 18 m.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Verkehr:
Das Plangebiet ist über die Mahdenstraße und die Steigäckerstraße erschlossen und über die K 6908 und die B 464 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erreichbarkeit mit Bus oder Fahrrad wurde in den letzten Jahren deutlich verbessert. Durch die 2024 eingeweihte Weiterführung des von Altenburg kommenden Fuß- und Radwegs bis Kirchentellinsfurt ist das Gebiet für den Radverkehr gut angebunden. Eine Busanbindung nach Kirchentellinsfurt und Altenburg besteht über die Regionalbuslinie 121 und in Richtung Reutlingen bis Pfullingen und Eningen über die Stadtbuslinien 11 und 21.

Die verfügbaren Flächen im interkommunalen Industriegebiet haben sich in den vergangenen Jahren weitgehend gefüllt, zuletzt durch die Ansiedlung der Fa. Cellforce Group GmbH. Damit einhergehend wächst auch die Zahl der dort angesiedelten Arbeitsplätze und der Bedarf an Parkplätzen steigt. Verschiedene im Gebiet ansässige Unternehmen haben ihre Freianlagen optimiert zur Unterbringung von Stellplätzen auf eigenem Gelände.

Im Frühjahr 2024 wurde seitens der Stadtverwaltung eine Befragung aller im Industriegebiet Mahden ansässigen Unternehmen durchgeführt, um unter anderem herauszufinden, wie groß das Interesse der Unternehmen an der Anmietung von Stellplätzen in einer zentralen Parkierungsanlage (Mindest-Mietpreis je Stellplatz pro Monat: 75 Euro) ist. Im Rahmen der Befragung meldeten jedoch nur vier Unternehmen grundsätzliches Interesse, Stellplätze in einer zentralen Parkierungsanlage zu mieten. Insgesamt wurde für 138 Stellplätze eine Interessenbekundung ausgesprochen. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist jedoch erst ab einer Anzahl von ca. 400 Interessenbekundungen mit einem wirtschaftlich sinnvollen Betrieb einer Parkierungsanlage zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Stadtverwaltung zum aktuellen Zeitpunkt wegen der geringen Anzahl an Interessenbekundungen keine konkreten Maßnahmen zur Errichtung einer zentralen Parkierungsanlage im Industriegebiet Mahden vornehmen.

Entwässerung:
Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen und Bestandskanäle erschlossen.

Ver- und Entsorgung:
Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen erschlossen und versorgt. Mit Ansiedlung der Fa. Cellforce wurde zuletzt die Stromversorgung des Plangebietes verbessert.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch die vorliegende Deckblattänderung nicht geändert.

6. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren kann als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind.

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (s. Ziffer 4.1),
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Planung verringert durch den Ausschluss von flächenintensiven Abstell- und Lagerflächen den Verbrauch unbebauter Flächen. Neben dem Schutz des Außenbereichs wird damit eine effiziente Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen gewährleistet.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung
Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7.2. Flächenbilanz
Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26,6 ha.

7.3. Städtebaulicher Vertrag
Ein städtebaulicher Vertrag ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Planung reduziert durch den Ausschluss von flächenintensiven Abstell- und Lagerflächen den Verbrauch unbebauter Flächen. Neben dem Schutz des Außenbereichs wird damit eine effiziente Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen gewährleistet. Ohne den Ausschluss solcher flächenintensiven Nutzungen wäre ein rascher Verbrauch freier Gewerbeflächen zu erwarten. Das Bebauungsplanverfahren dient der Umsetzung der Gewerbeflächenleitlinien der Stadt Reutlingen.

9. Gutachten

Die Reutlinger Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung liegen den Planungen zugrunde.

gez.
Dvorak