

Kreis Heidenheim
Gemeinde Gerstetten
Gemarkung Heuchlingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Äußere Wiesen II - Änderung und Erweiterung“

Begründung
- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 22.03.2022


.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Dettingen am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet.....	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Standort	4
1.2.1 Lage des Plangebiets.....	4
1.2.2 Topographie.....	4
1.2.3 Geologie / Boden	4
1.2.4 Geltungsbereich.....	5
1.2.5 Flächengrößen.....	5
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse.....	5
1.2.7 Lärmimmissionen.....	5
1.2.8 Archäologie	6
2. Begründung.....	7
2.1 Erfordernis der Planung	7
2.2 Begründung der Erforderlichkeit	7
2.2.1 Werksplanung.....	8
2.3 Standortüberprüfung	9
2.4 Bedarfserklärung.....	12
3. Rechtsverhältnisse	13
3.1 Bebauungsplan	13
3.2 Bebauungsplanverfahren	13
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.3.1 Einfügung in bestehende und geplante örtliche Bauleitplanung.....	14
3.4 Regionalplan	14
3.5 Landesentwicklungsplan	15
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan.....	15
4.1 Erläuterungen zu planrechtlichen Festsetzungen	15
4.1.1 Verkehrserschließung	15
4.1.2 Versorgung	16
4.1.3 Entsorgung.....	17
4.1.4 Bauliche Nutzung.....	18
4.2 Erläuterung zu örtlichen Bauvorschriften	19
4.2.1 Äußere Gestaltung.....	19
4.2.2 Werbeanlagen.....	19
4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen	20
4.3 Nachrichtlich Übernahme und Hinweise	20
5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.....	20

Beilage: Umweltbericht
Zeeb & Partner, Ulm

Beilage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Zeeb & Partner, Ulm

Beilage: Verkehrstechnische Untersuchung

Modus Consult Ulm GmbH, Ulm

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gerstetten liegt im Osten Baden-Württembergs und gehört zum Landkreis Heidenheim. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Gerstetten und den Ortsteilen Dettingen, Gussenstadt, Heldenfingen, Heuchlingen, Heuchstetten und Sontbergen. Eingebettet in die weiträumigen Hochflächen der Schwäbischen Alb mit ihren Kuppen, ausgedehnten Heideflächen und Trockentälern bietet Gerstetten ein hohes Maß an Lebensqualität.

Der Wirtschaftsstandort Gerstetten bietet einheimischen Unternehmen, sowie ansiedlungswilligen Betrieben ideale Voraussetzungen für eine gute wirtschaftliche Entwicklung. Die notwendige Infrastruktur als Voraussetzung für eine gute wirtschaftliche Entwicklung am Standort Gerstetten ist gegeben. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig in kurzer Entfernung am Autobahnanschluss zur A7.

Quelle: www.gerstetten.de

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortschaften Heldenfingen und Heuchlingen entlang der Landesstraße L 1164 auf nördlicher Seite. Im Norden und Osten verlaufen Feld- bzw. Wirtschaftswege, gefolgt von landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen befinden sich angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich des Plangebiets verläuft direkt die Landesstraße L1164.

Bislang befinden sich innerhalb der Fläche der bestehende Betrieb, sowie Ackerland.

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets steigt von Süden Richtung Norden an.

1.2.3 Geologie / Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des Zweckverbandes Landeswasserversorgung für die Fassungen im Donauried und Hürbetal. Der Boden besteht aus Gesteinen des oberen Massenkalkes (Oberjura), welche von quartärem Lösslehm sowie holozänen Abschwemmmassen mit Mächtigkeit von bis zu mehreren Metern überlagert wird.

1.2.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 23,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heuchlingen: 554, 555, 556, 568/1, 568, 567, 566, 565, 565/2, 565/1, 535/1, 535, 534, 533, 532 sowie teilweise 569, 549, 545, 539, 481 und 320.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden, Osten und Westen durch: Ackerlandfläche

im Süden durch: Landesstraße L 1164

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	238.587 m ²	
Industrie- und Gewerbegebietsfläche (Bestand und Planung)	ca.	167.702 m ²	70 %
Private Grünfläche	ca.	46.340 m ²	20 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	16.996 m ²	7 %
Öffentliche Feldwegfläche	ca.	7.454 m ²	3 %
Sonstige Fläche (z.B. Umspannstation)	ca.	95 m ²	0 %

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Gerstetten.

1.2.7 Lärmimmissionen

Da die künftige Nutzung des Planungsgebietes feststeht, kann im Rahmen einer Ausbreitungsprognose der Nachweis geführt werden, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung sicher eingehalten werden. Die Ausbreitungsprognose ist beauftragt und die Ergebnisse werden nachgereicht.

1.2.8 Archäologie

Eine bereits aus Luftbildern erkannte römische Villa Rustica mit zugehöriger Hofmauer im Norden des Plangebiets wurde durch geomagnetische Untersuchungen bestätigt. Es besteht der Verdacht auf ein Nebengebäude. Südlich werden zwei weitere kleine Gebäude aus römischer Zeit vermutet. Es wurden weitere Strukturen erkannt, die vermutlich jüngerer Zeit entstammen. Der Fund wird gesichert und durch das Vorhaben nicht gefährdet. Es wird auf eine Nutzung der entsprechenden Fläche **vorerst** verzichtet, auch wenn hierdurch die Planungen komplexer werden. **Einer Verzögerung des geplanten Bauablaufs wird damit entgegen gewirkt.**

Auf der westlich des Werks liegenden Geländefläche wird der Fund einer frühalemannischen Siedlung vermutet. In enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt wird derzeit eine archäologische Sicherungsgrabung vorbereitet.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Im Bereich zwischen Heldenfingen und Heuchlingen, nördlich der Landesstraße L 1164 befindet sich ein zusammenhängendes Industriegebiet. Für diesen Bereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die nördlich, östlich und westlich an diesen überplanten Bereich angrenzenden und derzeit von der Landwirtschaft genutzten Flächen, sollen zur Erweiterung für das dort bestehende Werk des Unternehmens Gardena dienen. Um die Kapazitäten für Produktion und Logistik auszubauen sieht Gardena den Ausbau seines Werks am Standort Heuchlingen nach intensiver Prüfung in Betracht.

Die Gemeinde Gerstetten beabsichtigt hierfür die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung zu schaffen. Die Ausweisung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen stellt ein bedeutsames Entwicklungspotential für die Gemeinde Gerstetten und das Unternehmen Gardena dar.

Durch das bereits gewerblich geprägte Umfeld sowie die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und die sehr günstige verkehrliche Anbindung aufgrund der direkten Lage an der Landesstraße L 1164 ist das Plangebiet verkehrlich sehr günstig an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist größtenteils im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebiets und darüber hinaus im Parallelverfahren geändert wird.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt.

2.2 Begründung der Erforderlichkeit

Das Unternehmen Gardena verfolgt seit einigen Jahren eine erfolgreiche Wachstumsstrategie, die weiter fortgesetzt werden soll. Ein großer Anteil des Wachstums

wird im Bereich der Bewässerungsprodukte erwartet, welche heute u.a. am Heuchlinger Standort produziert werden. Die generell vorhandenen Kapazitäten in Produktion und Logistik nähern sich jedoch ihren Grenzen und müssen erweitert werden.

Gardena hat daher verschiedenste Optionen der Kapazitätserweiterung entwickelt und geprüft. Aufgrund des bestehenden Produktions-Standortes, der Nähe zum Standort Ulm aber auch der geographischen Lage in guter Nähe zu dem ermittelten logistischen Schwerpunkt wurde der Standort Heuchlingen als präferierte Variante gewählt.

Hier soll nach Vorstellung des Unternehmens in einen integrierten Produktions- und Logistikstandort vor allem für Produkte zur Gartenbewässerung investiert werden. Das Konzept sieht vor, dass durch die Zusammenführung des gesamten Wertstroms unter anderem zahlreiche Verkehrsströme zwischen den anderen Standorten des Unternehmens und seiner Dienstleister in der Region künftig entfallen sollen. Entsprechende Planungen wurden vorangetrieben, um dies zu ermöglichen.

Erst zu Beginn des Jahres 2021 hat Gardena bereits eine Erweiterung des Standorts Heuchlingen um eine Produktionsfläche von 5.000 m² in Betrieb genommen. Mit den nun geplanten Erweiterungen sieht Gardena sich am Standort Heuchlingen langfristig für den Bedarf der kommenden Jahre und weiteres Wachstum gut gerüstet.

Gardena ist der größte Arbeitgeber in Heuchlingen mit derzeit rund 300 Beschäftigten. Mit der Erweiterung werden bis zum Jahr 2030 weitere Arbeitsplätze in Produktion, Logistik und Verwaltung hinzukommen.

2.2.1 Werksplanung

Im Wesentlichen entstehen drei neue Gebäude:

1. Erweiterung des bestehenden Produktionsgebäudes (Montagehalle)
2. Kommissionierungslogistik für den Versand von Paketsendungen
3. Distributionslogistik für den Versand von Paletten

Die drei Gebäude sollen durch elektrische Hängebahnen miteinander verbunden werden. Dass die Gebäudeplanungen in getrennten Gebäuden abgebildet werden, ist vor allem den zur Verfügung stehenden Raumverhältnissen geschuldet. Unter den bestehenden Gegebenheiten (u. a. Aussparung der archäologischen Stätte) wurde eine optimierte Lösung entwickelt.

Die Fassadengestaltung wird in einer Weise umgesetzt, dass die Gebäude in ihrer optischen Wahrnehmung möglichst dezimiert wirken und sich möglichst harmonisch in die Umgebung einpassen. Auch soll die Fassadengestaltung dem Umstand Rechnung tragen, dass Gardena eine Gartenmarke ist. Das Unternehmen verfolgt aus Eigeninteresse, dass hier keine anonymen “Klötze” entstehen.

Zudem ist angestrebt, das neue Werk klimaneutral zu gestalten. Dem Unternehmen Gardena ist bewusst, wie wichtig die Bewahrung der Schönheit der Landschaft ist und dass ein großer Produktionsbetrieb nicht wirklich dazu beiträgt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass das Werk am Ortsrand von Heuchlingen bereits seit vielen Jahren ein Teil der örtlichen Gemeinschaft geworden ist. Dass nun die Chance besteht, den Standort des größten örtlichen Arbeitgebers nicht nur langfristig zu sichern, sondern mit einer starken Zukunftsperspektive auch noch auszubauen ist eine einmalige Chance. Die Belange von Wirtschaft, Umweltschutz, aber auch den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde werden bestmöglich in Einklang gebracht.

2.3 Standortüberprüfung

Über 70 verschiedene Varianten in unterschiedlichen Kombinationen und an unterschiedlichen Standorten wurden seitens des Unternehmens geprüft. Die Erweiterung des bestehenden Werks Heuchlingen wurde die präferierte Lösung und daher im Detail ausgearbeitet. Heuchlingen hat sich als Standort mit vielen erfahrenen Mitarbeitenden bewährt, zudem steht rund um das bestehende Werk genügend Raum für eine weitere Expansion zur Verfügung.

Alternative Standorte innerhalb der Gemeinde Gerstetten standen nicht zur Diskussion, da eine betriebliche Erweiterung des Bestandwerks und die beabsichtigte Zusammenführung des gesamten Werkstroms (s.o.) an einem Standort nur an Ort und Stelle des Bestandwerks sinnvoll ist.

Bedarf und Standortalternativen

Die Firma Gardena hat ihren Umsatz seit dem Jahr 2014 mehr als verdoppelt. Ein wesentlicher Anteil hiervon ist auf Bewässerungsprodukte zurückzuführen. Die Planungen für die kommenden Jahre sehen eine weitere Steigerung vor. Dieser Entwicklung müssen die Kapazitäten in Produktion und Logistik angepasst werden, um den Bedarf auch zukünftig bedienen zu können. Eine Erweiterung der Produktionsmöglichkeiten ist daher notwendig. Das Unternehmen hat daher europaweit eine Erweiterung bestehender Standorte geprüft.

Die Standortkriterien der Firma Gardena folgen neben betriebswirtschaftlichen und geostrategischen Gesichtspunkten auch den Zielen der Nachhaltigkeit, diese lauten:

- 1) Kein Neubau eines Werkstandorts, sondern Ausbau eines vorhandenen Standorts, Ziele der Überlegungen sind
 - Nutzung von Synergien, Nutzung und Weiterentwicklung bestehender Produktionszweige
 - Reduzierung von Transportwegen und Verkehrsaufkommen
 - Vermeidung von Industriebrachen
- 2) Zusammenführung von Produktion und Logistik
- 3) Nutzung und Sicherung bereits vorhandener hochqualifizierter Arbeitskräfte, Förderung und Ausbildung von hochqualifizierten Arbeitskräften. Sicherung und Ausbau von Knowhow.
- 4) Keine (Teil-)Verlagerung von Arbeits- und Produktionsstätten
- 5) Kein Outsourcing von Bestandteilen der Produktion im In- und Ausland
=> Vermeidung von Transportwegen und Reibungsverlusten und damit verbundene Emissionen
- 6) Ausreichende Grundstücksverfügbarkeit für die geplante und zukünftige Erweiterung
- 7) Gute Anbindung an lokale, regionale und überregionale Verkehrswege
- 8) Bestmögliche Vermeidung von natur- und artenschutzrechtlichen Betroffenheiten. Beachtung der Kriterien des Gewässer- und Bodenschutzes sowie des Denkmalschutzes
- 9) Schonender Umgang mit der Ressource Flächen und Boden. Anknüpfung an einen bestehenden Betriebsstandort, kein Neubau auf der Grünen Wiese,

kompakte Anordnung der Gebäude und Verkehrsinfrastruktur, kurze effiziente Wege.

Die Betrachtung der Standortalternativen durch die Firma Gardena ergab, dass der Standort Heuchlingen die genannten Kriterien am besten erfüllt und damit eine ökologisch, ökonomisch und sozial verträgliche Entwicklung des Firmenzweiges im Vergleich zu anderen Betriebsstandorten gewährleistet. Durch die Erweiterung dieses Standorts und die damit mögliche Zusammenführung von Produktion (bereits heute in Heuchlingen) und Logistik (derzeit in Ulm) besteht die Möglichkeit einer erheblichen Effizienzsteigerung in der Optimierung der Warenströme und damit eine Reduzierung der Verkehrsströme. Hieraus ergibt sich eine gute Eignung des Werkstandorts in Heuchlingen für die geplante Erweiterung.

Im Zuge der weiteren Alternativenbetrachtung im Rahmen des Umweltberichtes werden folgende Möglichkeiten weiter untersucht, um auszuschließen, dass eine andere in der Region realisierbare Variante besser geeignet ist:

1. Nullvariante - Keine Werkserweiterung an diesem Standort
2. Errichtung der Werkserweiterung an einem anderen (dritten) Standort
3. Errichtung der Logistikanlagen am Standort Ulm
4. Errichtung der Lager- und Versandanlagen an einem anderen (dritten) Standort

Nullvariante – keine Erweiterung des bestehenden Werks, der Status quo bleibt erhalten. Dies hat zur Folge, dass der Standort in Zukunft voraussichtlich nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Hierdurch wäre der Fortbestand des Standorts grundsätzlich gefährdet und der Bedarf an Bewässerungsprodukten könnte nicht befriedigt werden. Potenzieller Verlust an hochqualifizierten Mitarbeitern.

Variante 2 – Errichtung der Erweiterung an einem anderen Ort: Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist nur eine Verbindung von Komponentenproduktion, Montage und Vertriebslogistik sinnvoll. Die unmittelbare Nähe von Produktionsanlagen, Lageranlagen für Roh- und Fertigwaren und Versandanlagen sparen in erheblichem Maße Transportfahrten mit LKW ein.

Wenn das Werk an einem alternativen Standort errichtet wird, müsste dort auch ein neues Fertigungs- und Montagegebäude errichtet werden. Der Flächenbedarf wäre hierdurch um ca. 3 ha höher. Das Bestandswerk in Heuchlingen würde dann außer Betrieb genommen und verbliebe ggf. als Industriebrache.

Zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter: Boden und Fläche, Klima, Flora & Fauna, Wasser sowie Mensch und Landschaftsbild.

Variante 3 – die Errichtung von Teilen der Produktion und / oder der Logistikanlagen am Standort Ulm entfällt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und fehlender Synergien in der Produktion.

Variante 4 – Errichtung der Lager- und Versandanlagen an einem anderen Ort bzw. Outsourcing:

Bei einer räumlichen Trennung der Produktions- und Lagergebäude fallen in erheblichen Maße LKW-Transporte zwischen diesen Firmenstandorten an, dies führt zu Reibungsverlusten. Diese Fahrten lassen sich durch die Zusammenlegung der Funktionen deutlich reduzieren. Zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter: Boden und Fläche, Klima, Flora & Fauna, Wasser sowie Mensch und Landschaftsbild.

Dieser zweite Prüfschritt hat ergeben, dass im Sinne des Flächenverbrauchs und des Klimaschutzes keine der Varianten 1 – 4 der Werkserweiterung in Heuchlingen vorzuziehen ist. Durch das geplante Werkskonzept kann insbesondere für die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Klima eine geringere Belastung prognostiziert werden. Durch die Anknüpfung an einen bestehenden Produktionsstandort werden auch die Schutzgüter Flora & Fauna sowie Landschaftsbild und Mensch weniger stark belastet als an einem neuen Betriebsstandort.

2.4 Bedarfserklärung

Nach Angaben des Unternehmens resultiert der Bedarf aus dem kontinuierlichen Umsatzwachstum aufgrund internationaler Expansion und gesteigerter Verbrauchernachfrage. Die Kapazitäten stoßen zunehmend an ihre Grenzen und müssen ausgebaut werden, um die geplante weitere Geschäftsentwicklung abbilden zu können. Des Weiteren stellen sich durch Marktveränderungen neue Anforderungen insbesondere an die Logistik.

Dies hat zur Folge, dass Kapazitäten und Fähigkeiten erweitert werden müssen.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Bebauungsplan

Für den Bestandsbereich innerhalb des Planbereichs liegt der Bebauungsplan „Äußere Wiesen“ vor. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften verlieren mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Äußere Wiesen II - Änderung und Erweiterung“ ihre Gültigkeit. An das Plangebiet grenzen Ackerlandflächen sowie Verkehrs - und Wegflächen für die keine Bebauungspläne vorliegen.

3.2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren.

3.3 Flächennutzungsplan

Für den Planbereich liegt der genehmigte Flächennutzungsplan 1996, Fortschreibung 2002 vor. Das Plangebiet ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung Nr. 1: Auszug Flächennutzungsplan

3.3.1 Einfügung in bestehende und geplante örtliche Bauleitplanung

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets wird Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

3.4 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet größtenteils als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2) ausgewiesen, der Bestandsbereich ist als Siedlung - Gewerbe in Bestand und Planung ausgewiesen.

Die Gemeinde Gerstetten ist gemäß Regionalplan der Raumkategorie „Unterzentrum“ im Bereich Ländlicher Raum ausgewiesen und weiter auszubauen.

Das Plangebiet sichert die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit des ansässigen Unternehmens. Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des Regionalplans, da durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet das Unterzentrum bedarfsgerecht erweitert wird und ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Planbereich liegt in keinem regionalen Grünzug.



Abbildung Nr. 2: Auszug Raumnutzungskarte - Regionalplan 2010

3.5 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum im engeren Sinne. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans und trägt dazu bei, als dass die wohnortnahen Arbeitsplätze gesichert und ausgebaut werden können. Durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird das Unterzentrum bedarfsgerecht erweitert.

Die betriebliche Erweiterung wird an den Bestand angesiedelt, hierdurch wird auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen.

Der Standort ist aus regionaler Hinsicht verkehrstechnisch sehr günstig erreichbar und auch nahverkehrstechnisch angebunden. Auch eine sehr gute Anbindung an den übergeordneten Verkehr in kurzer Entfernung am Autobahnanschluss zur A7 ist gegeben.

Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung wird auf das nötigste beschränkt. Um die Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze in Bezug auf Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaft zu beachten, werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu planrechtlichen Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Durch die unmittelbare Nähe zum Anschluss der Autobahn 7 bei Bissingen ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über zwei neu zu erstellende Knotenpunkte an der Landesstraße L 1164 zwischen Heldenfingen und Heuchlingen. Zwischen den zwei geplanten Knotenpunkten liegt ein Abstand von ca. 680 m. **Die derzeit bestehende Zufahrt wird nach Inbetriebnahme der neuen Knotenpunkte zurückgebaut und in verschmälerter Form als Notzufahrt erhalten.**

Der Knotenpunkt Ost **liegt westlich des bestehenden Kreuzungsbereiches** L 1164 / westliche Ortseinfahrt Heuchlingen. Dort wird eine Linksabbiegespur für den von Heldenfingen heranfahrenden Abbiegeverkehr eingeplant.

Die vorhandene Kreuzung, die Fußgänger- und Radwegquerungen sowie die Feldweganbindung bleiben unverändert erhalten. Der Knotenpunkt West wird

ebenfalls mit einer Linksabbiegespur für den von Heldenfingen heranfahrenden Abbiegeverkehr ausgestattet.

Der Ausbau der Knotenpunkte ist abhängig von den Verkehrszahlen unter Berücksichtigung des steigenden Verkehrsaufkommens. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen ist ausreichend, um den zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen. **Es wird auf die beiliegende verkehrstechnische Untersuchung verwiesen.** Die verkehrstechnischen Planungen befinden sich noch in Abstimmungsarbeit mit den zuständigen Verkehrsbehörden. Die Darstellung ist daher noch als unverbindlich anzusehen.

Das Plangebiet ist durch eine bestehende Bushaltestelle an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Im Zuge der betrieblichen Erweiterung wird die Verbesserung der öffentlichen Nahverkehrssituation fokussiert. **In Verlängerung des Einmündungsbereichs des Knoten Ost, im weiteren Verlauf Werkszufahrt, wird eine Buswendeanlage in direkter Nähe zur Landesstraße L 1164 eingeplant. Die geplante Buswendeanlage sorgt für eine geordnete Situation und verbessert die ÖPNV-Anbindung.**

Neben der Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr spielt die Stärkung der Nahmobilität mittels Fuß- und Radwegen eine wichtige Rolle in der Planung. Vorerst soll der Radverkehr über das bestehende Wegenetz geleitet werden. Darüber ist eine gute Erreichbarkeit des Werks für den Radverkehr von Gerstetten, Heldenfingen, Heuchlingen und Dettingen gegeben.

In der Planung wird jedoch Raum für einen zukünftigen, straßenbegleitenden **Geh- und** Radweg entlang der L 1164 berücksichtigt. Dieser wäre Bestandteil einer durchgehenden Ost-West-Verbindung von Herbrechtingen nach Gerstetten, welche im Bereich Anhausen-Dettingen bereits konkret geplant wird. Nördlich der L 1164 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Freihaltestreifen (Grünstreifen) eingeräumt. Damit sollte es dem Land möglich sein einen zukünftigen, straßenbegleitenden **Geh- und** Radweg im Planbereich umzusetzen.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen.

Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

Wie alle deutschen Standorte von Gardena, deckt das Werk bereits heute seinen Energiebedarf zu 100 Prozent mit Ökostrom aus erneuerbaren Quellen.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird dem bestehenden Mischwassersystem, das sich innerhalb des Grundstücks befindet, zugeführt und damit dem bestehenden öffentlichen Kanalsystem.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen muss auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung des Grundstücks aus. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird vom Antragsteller in einem parallel laufenden Wasserrechtsverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Regenrückhaltung

- Retentionsdächer

Die geplanten Dächer sind extensiv zu begrünen und weisen somit die positiven Eigenschaften von Gründächern auf: Wasserrückhaltung und Abflussverzögerung. Die Retentionsdächer (Gründächer mit Speicherwirkung) stellen ein Regenrückhaltevolumen bereit, welches rechnerisch zu berücksichtigen ist.

- Regenrückhaltebecken

Im südlichen Teil des Plangebiets sind Flächen für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser festgesetzt (private Grünflächen / teilweise im Anbauverbotsstreifen). Innerhalb dieser Fläche soll das anfallende Regenwasser versickert werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist die Versickerung an dieser Stelle erforderlich, da sich dort der topografische Tiefpunkt befindet.

4.1.4 Bauliche Nutzung

Es wurden die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Industrie- und Gewerbeentwicklung wird die Fläche als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Ausweisungen passen sich dem Bestand und der Zielvorgabe / Bedarf zur Werkserweiterung an.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und unter Berücksichtigung ökologischer Belang wird im Einklang der Vorgaben gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Industrie- und Gewerbegebiete als Höchstmaß festgesetzt. Die hohe Ausnutzungsmöglichkeit der Flächen dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet soll über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung gesteuert werden, da bei Gewerbebauten in der Regel durch die Festsetzung einer Geschosflächenzahl in Verbindung mit der Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen städtebaulich keine ausreichend feste Regelung der Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Die Höhenfestsetzungen der Bestandsgebäude wurden aus dem alten Bebauungsplan „Äußere Wiesen“ übernommen. Die Höhenfestsetzungen der zukünftigen Bauungen resultieren aus dem Bedarf der Werksplanung.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wurde verzichtet, da in Gewerbe- und Industriegebieten in der Regel größere Geschosshöhen zur Ausführungen kommen und die Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen die genauere Festsetzung darstellt.

Anzahl der Vollgeschosse

GI2 - Bestandschutz:

Mit der Begrenzung der Geschossfläche auf max. 3 Vollgeschosse und der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise erreicht.

Um den direkt an das Bestandsgebäude angrenzenden Erweiterungsbau erstellen zu können ist aus brandtechnischer Sicht eine Gebäudehöhe von 13,50 m (für die Brandwand) notwendig.

Bauweise

Die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ermöglicht Industrie- und Gewerbebauten ohne Beschränkung der Gebäudelänge. In Verbindung mit dem festgesetzten Baufenster können dadurch Gebäude entstehen, die den wirtschaftlichen und gestalterischen Ansprüchen entsprechen.

Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung

Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

Eine Flächenversiegelung wird über die vorgesehene Dachbegrünung minimiert.

4.2 Erläuterung zu örtlichen Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Gestaltung und Einfügung der Werkserweiterung zu gewährleisten wurden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie der Außenfarbe von Gebäuden im gesamten Plangebiet getroffen. Die entsprechenden Festsetzungen zum Erscheinungsbild ermöglichen eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung.

4.2.2 Werbeanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen definiert.

4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebiets getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

Freileitungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sind Medienleitungen als Freileitungen unzulässig.

Freiflächen

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Schottergärten oder -schüttungen sind aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Traufstreifen zulässig. Dies vermindert die Aufheizung.

4.3 Nachrichtlich Übernahme und Hinweise

Gemäß § 9 (6) und (6a) BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen sowie wichtige Hinweise gegeben.

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen wurde ein Umweltbericht erstellt.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen.

Der Umweltbericht, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.

Im Zuge der Planungen fanden Untersuchungen zum Artenschutz statt. Diese wurden nach Abschluss der Kartierungen in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst und geeignete konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen erarbeitet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.