

**Begründung zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Mittelstadt-Ost"
in Reutlingen**

1. Erforderlichkeit

Das rund 17 ha große Gewerbegebiet Lachenhau, das in den 60er Jahren ausgewiesen und sukzessive erschlossen wurde, ist bis auf kleinere Reserveflächen vollständig bebaut. Hier finden rund 1 000 Beschäftigte Arbeit. Allein die Firma Wagner, ein Hersteller von Flurförderfahrzeugen, beschäftigt hier ca. 520 Mitarbeiter. Eine unbedingt notwendige Expansion ist am derzeitigen Standort nicht mehr möglich. Die rund 1 ha große Fläche, für die bereits eine Ausstockungsgenehmigung vorliegt, würde bei weitem nicht ausreichen, um den tatsächlichen Flächenbedarf zu decken.

Die Absicht, im Industriegebiet Mark-West einen dritten Produktionsstandort aufzubauen, mußte aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Die langfristige betriebliche Entwicklung der Firma Wagner soll daher in Mittelstadt erfolgen; dafür wird eine zusätzliche Fläche von rund 8 ha benötigt. Es hat sich zudem gezeigt, daß Mittelstadt als Gewerbestandort attraktiv ist, so daß ein neues Gewerbegebiet nördlich der Riedericher Straße mit einer Größe von rund 10 ha ausgewiesen werden soll.

2. Plangebiet

Das Plangebiet ist im geltenden FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wobei der größte Teil in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet liegt. Zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren wurde auch ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet, das im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt wird. Die grundsätzlichen Zustimmungen der TöB zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche liegen vor.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 14,4 ha; sie gliedert sich folgendermaßen auf:

Gewerbliche Baufläche	ca. 9,88 ha
landwirtschaftliche Fläche	ca. 2,42 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,02 ha
öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün	ca. 0,72 ha
Regenrückhaltebecken/Wassergraben	ca. 0,36 ha

Dem Aufstellungsbeschluß lag zunächst ein rund 40 ha großes Plan-
gebiet zugrunde. Die über das geplante Gewerbegebiet hinausge-
hende Fläche war im Westen als Fläche für die Landwirtschaft und
im Osten und Süden als private Grünfläche dargestellt. Es war
daran gedacht, hier langfristig auf Ausgleichsmaßnahmen hinzu-
wirken. Das Landwirtschaftsamt, das zunächst grundsätzliche Be-
denken gegen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Vor-
rangflur der Stufe 1 geltend gemacht hat, hat dann ersatzweise
angeregt, nur die landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbe-
reich einzubeziehen, die für das Gewerbegebiet und dessen Er-
schließung benötigt wird. Dieser Anregung wurde gefolgt; damit
bleibt die uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung der be-
sonders guten Böden zu beiden Seiten des Gewerbegebiets gewähr-
leistet. Lediglich die Fläche zwischen dem geplanten Gewerbege-
biet und dem Wassergraben im Süden bleibt als Fläche für die
Landwirtschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das geplante Gewerbegebiet liegt östlich der Wohnrandbebauung
zwischen den Feldwegen Flst. 1441 und Flst. 1939. Die Fläche wird
derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie ist leicht nach Südost
geneigt (3 bis 5 %). Nach der Landbaueignungskarte ist die über-
wiegende Fläche für den Ackerbau sehr gut und für den Obstbau
gut geeignet.

Nach den Angaben des Geologischen Landesamtes stehen unter ei-
ner Überdeckung aus LÖB und LÖBLEHM die Kalt- und Tonsteine des
Lias Alpha (schwarzer Jura) an. Der Untergrund ist daher für den
beabsichtigten Nutzungszweck geeignet. Lediglich am Süd- und Süd-
ostrand des geplanten Gewerbegebiets sind auch Talablagerungen
zu erwarten, so daß unter Umständen spezielle Entwässerungsma-
nahmen, Bodenaustausch oder konstruktive Mehraufwendungen erfor-
derlich werden.

Südwestlich des geplanten Gewerbegebiets befindet sich die Fassung
der Quelle Gänswasen, die der Brauchwasserversorgung der Firma
Beck dient. Es besteht seitens der SWR ein Entnahmerecht von
2,75 l/s; die tatsächliche Entnahmerate liegt jedoch zwischen
0,4 und 1 l/s. Durch das Einrichten des Gewerbegebiets (Oberflä-
chenversiegelung) ist mit einem Rückgang der Schüttung um rund
10 % zu rechnen. Die Entnahme der wasserrechtlich genehmigten
Menge ist daher mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr gewähr-
leistet. Die tatsächliche Entnahme, die weit unter der wasser-
rechtlich genehmigten Menge liegt, dürfte jedoch weiterhin ge-
sichert sein.

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über
die Metzinger Straße, die zusammen mit dem Lachenhauweg eine Kreu-
zung mit der Riedericher Straße (L 374) bildet. Vorgesehen ist
eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 7 m, die bis zum

Anschluß des Feldwegs, Flst. 1441, beidseitige Gehwege erhält, danach einen einseitigen mit einer Breite von 2 m. Die Straße endet mit einer Wendeplatte im Teilgebiet A, von der aus eine Fußwegverbindung bis zum Feldweg 1939 vorgesehen ist.

Der Wunsch des Bezirksgemeinderats, das Gewerbegebiet über einen direkten, östlich der Kreuzung liegenden neuen Anschluß an die L 374 zu erschließen, wurde seitens der Straßenbauverwaltung mit der Begründung abgelehnt, daß eine zu kurze Folge von Einmündungen die Verkehrssicherheit stark beeinträchtigen würde und die derzeitige und zu erwartende Verkehrsmenge von der vorhandenen Kreuzung problemlos, sogar ohne eine Beampelung, bewältigt werden könne. Das Gewerbegebiet ist mit der vorgeschlagenen Anbindung verkehrsmäßig gut erschlossen. Im Hinblick auf die vorhandenen Bushaltestellen unmittelbar westlich der Kreuzung ist auch für die Beschäftigten im neuen Gewerbegebiet ein öffentliches Nahverkehrsmittel gut erreichbar.

Zu Beginn der Planungsüberlegungen bestand seitens der Firma Wagner die Absicht, eine direkte Verbindung vom bestehenden Werk unter der L 374 hindurch zum neuen Standort vorzusehen, um den innerbetrieblichen Verkehr kreuzungsfrei abwickeln zu können. Davon mußte jedoch zunächst Abstand genommen werden, da ein nennenswerter Werksverkehr (ca. 40 Fahrten pro Tag) erst bei Realisierung des letzten Bauabschnitts, der Verlagerung der Vorfertigung ins neue Gewerbegebiet, entstehen wird, womit jedoch möglicherweise erst nach dem Jahr 2000 zu rechnen ist. Für die ersten beiden Bauabschnitte (Kundendienst und Verwaltung sowie Schulungszentrum), die lediglich einen Werksverkehr von ca. 5 Fahrten pro Tag verursachen, ist diese Maßnahme aus wirtschaftlichen Gründen auf keinen Fall zu rechtfertigen. Hinzu kommt, daß wegen der beengten Verhältnisse am bestehenden Standort die Anbindung der Unterführung große Schwierigkeiten bereiten würde. Diese direkte Verbindung beider Werksteile wird daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt, sondern ist nur hinsichtlich der ungefähren Lage als Information enthalten. Sollte sie sich im Zusammenhang mit dem Endausbau als notwendig erweisen, wird dafür ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Ver- und Entsorgung des künftigen Gewerbegebiets kann sichergestellt werden, wobei allerdings hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (Vergrößerung der Kanäle bzw. Rückhaltung von Regen- und Abwasser) erforderlich sind. Diesem Zweck dient auch das geplante Erdbecken östlich der Zufahrt, das sich abgesehen von Starkregenzeiten ganz überwiegend als Mulde in der Wiesenfläche darstellt.

4. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Bauflächen werden der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dabei gilt für die westlichen Teile (die Flächen A und B) die Einschränkung, daß mit Rücksicht auf das vorhandene Wohngebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die östlichen Flächen C 1 und C 2 können als Gewerbegebiet ohne diese Einschränkung ausgewiesen werden. Auf der Fläche B 2, die auf Anregung des Landratsamtes verkleinert wurde, ist die Errichtung eines Parkhauses zulässig. Da die Firma Wagner die Bebauung des rund 8 ha großen Betriebsgeländes in Abschnitten und über einen längeren Zeitraum erstellen wird, sollen zunächst auf der überbaubaren Fläche von B 2 auch Stellplätze zulässig sein. Die im Endausbau zu erwartenden rund 420 Stellplätze können allerdings nur in einer mehrgeschossigen Parkieranlage untergebracht werden, da auf den übrigen Flächen des künftigen Areals Wagner keine Stellplätze zulässig sind. Das kann dann nur auf der Fläche B 2 geschehen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dieser Fläche kann sich möglicherweise noch erhöhen. Die Firma Wagner hat derzeit im Gebiet Lachenau ca. 330 Stellplätze angemietet, die auf dem Betriebsgrundstück der Firma Beck angelegt wurden. Sollten bei der Firma Beck in Zukunft ebenfalls bauliche Erweiterungen notwendig werden, wäre die Firma Wagner u. U. gezwungen, auch diese Stellplätze im neuen Gebiet unterzubringen.

Auf den Teilflächen A, die der Ansiedlung kleinerer Betriebe dienen sollen, können die erforderlichen Stellplätze auch auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken angelegt werden.

Um sicherzustellen, daß das geplante Gewerbegebiet auch ausschließlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleibt, werden in Ziffer 1.1.3 des Textteils verschiedene Arten von Nutzungen ausgeschlossen. Dies wird im Hinblick auf die zunehmenden Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete für erforderlich gehalten.

Einem klimatologischen Gutachten zufolge, das im Hinblick auf die Ausweisung des Gewerbegebiets in Auftrag gegeben wurde, sind insbesondere die im Norden des bebauten Gebiets von Mittelstadt liegenden landwirtschaftlichen Flächen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die Gutachter kommen allerdings zu dem Ergebnis, daß durch die vorgesehene Bebauung keine erheblichen Veränderungen des Kleinklimas auftreten und daß die Frischluftzufuhr für die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt wird, da ein ausreichender Kaltluftabfluß zu beiden Seiten des Gebiets gewährleistet ist. Es wird jedoch empfohlen, auch innerhalb des Baugebiets, etwa parallel zur Hangneigung, einen Kaltluftabfluß zu ermöglichen, um den durch die Baukörper verursachten Stau effekt zu minimieren. Diesem Zweck dienen die beiden Freihalteschneisen.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen, der Nutzungswerte und der max. zulässigen Gebäudehöhen in den Teilgebieten B und C wurde die Vorplanung der Fa. Wagner berücksichtigt. Eine mehrgeschossige Bebauung, wie vom Landratsamt empfohlen, ist im Verwaltungsbereich möglich und im Bebauungsplan - Teilgebiete C 2 und B 3 - auch vorgesehen. Im Lager- und Produktionsbereich ist eine Mehrgeschossigkeit nach den Angaben der Fa. Wagner nicht möglich, da im Hinblick auf die aufzunehmenden Lasten erhebliche Deckenstärken erforderlich würden, die wiederum ein zu enges Stützenraster im darunterliegenden Geschöß zur Folge hätten. Dies würde eine erhebliche Einschränkung hinsichtlich der Benutzbarkeit, der Flexibilität (bei evtl. Nutzungsänderungen) und beim Einbau von Kranbahnen bedeuten, die seitens der Fa. Wagner nicht hingenommen werden kann.

4.2 Hochspannungs-Freileitung

Der südöstliche Teil des Plangebiets wird von einer 380 kV-Freileitung überquert. Unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsregelungen der DIN 0210 wäre im Bereich des größten Durchhangs eine Unterbauung von rund 7 m möglich. Sofern das für die Realisierung der Betriebsgebäude nicht ausreichen sollte, müßte eine Erhöhung der beiden, am Rand des Baugebiets stehenden Masten in Erwägung gezogen werden.

4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Teilflächen A sollen der Ansiedlung kleinerer Betriebe zur Verfügung stehen. Um jedoch eine zu kleinteilige und damit unwirtschaftliche Parzellierung auszuschließen, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke hier auf 12,5 a festgesetzt.

4.4 Verbrennungsverbot

Um die aus dem Gewerbegebiet resultierenden Immissionen möglichst niedrig zu halten, was insoweit für Mittelstadt wichtig ist, als auch die das Gewerbegebiet durchströmende Kaltluft den Ortskern mit Frischluft versorgt, ist im Gewerbegebiet die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig. Dieses Ziel wird auch dann noch erreicht, wenn von den im Textteil genannten Ausnahmeregelungen Gebrauch gemacht werden muß.

4.5 Lärmschutz

Der von der geplanten Zufahrtsstraße in das Gewerbegebiet ausgehende Verkehrslärm wurde unter Anwendung der 16. BImSchV und der RLS-90 untersucht. Danach ist festzustellen, daß am nächstgelegenen Wohngebäude, das einen Abstand von rund 75 m zur Einmündung der Erschließungsstraße in die Metzinger Straße aufweist, mit einem Beurteilungspegel von 48 dB(A) zu rechnen ist. Damit wird der in der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete genannte Grenzwert von 59 dB(A) bei weitem unterschritten.

4.6 Grünplanung

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde vom Büro Schreiner ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Vorgaben als Pflanzgebote Nr. 1 bis 9 und 13 in den Bebauungsplan übernommen wurden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Baumpflanzungen mit Hochstämmen zu beiden Seiten der Erschließungsstraße und deren Fußwegverlängerung (Nr. 1, 2 und 4),
- Pflanzstreifen zur Abschirmung des Baugebiets gegen die freie Landschaft (Nr. 3 und 5),
- Eingrünung des Erdbeckens (Nr. 6),
- Anpflanzung zusätzlicher und Erhaltung vorhandener bachbegleitender Gehölze (Nr. 7),
- Längerfristige Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wassergraben in extensiv genutzte Wiesenfläche (Nr. 9). Dabei ist allerdings in Ziffer 1.8 des Textteils sichergestellt, daß die bestehende Ackernutzung weiterhin zulässig bleiben soll, solange sie zur Existenzgrundlage eines landwirtschaftlichen Betriebes dient. Die Entscheidung, ob eine solche Situation vorliegt, soll auf der Grundlage einer gutachtlichen Aussage des Landwirtschaftsamtes getroffen werden.

Zusätzlich zu den aus dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen werden die folgenden Anpflanzungen festgesetzt:

- Anpflanzung von 2 m breiten Pflanzstreifen entlang den Grundstücksgrenzen (Nr. 10).
- Begrünung von Stellplätzen, je 6 Stellplätze ein Baum (Nr. 11).
Diese Regelung gilt auch für die Teilfläche B 2, solange ein Parkhaus noch nicht erforderlich ist und hier ebenerdige Stellplätze angelegt werden.
- Zusätzlich zu den vorstehend genannten Pflanzgeboten ist je 1 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen (Nr. 12).
- Begrünung geschlossener Wandflächen (Nr. 13).
- Begrünung von mindestens 25 % der Grundstücksfläche unter Anrechnung der Pflanzgebote. Wenn dies ebenerdig nicht verwirklicht werden kann, so ist zur Erfüllung dieser Pflicht eine Dachbegrünung vorzunehmen.

Mit den vorgenannten umfangreichen Begrünungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, daß sowohl eine ausreichende Abschirmung des Gebiets gegenüber der freien Landschaft als auch eine wirkungsvolle Durchgrünung des Gewerbegebiets erreicht wird, so daß ein weitgehender Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft, der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbunden ist, erreicht werden kann.

Das Landratsamt hat empfohlen, die beiden im Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sowie einen 15 m breiten Streifen östlich angrenzend in den Geltungsbereich einzubeziehen und für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen. Die Stadt Reutlingen wird sich bemühen, dieser Empfehlung nachzukommen.

Das Landratsamt hat außerdem angeregt, die Sohle des Wassergrabens anzuheben, so daß die Randbereiche der bachbegleitenden Wiesen vernäßt werden und auf ein Rückhaltebecken verzichtet werden kann. Inwieweit dies im Hinblick auf das vorhandene landwirtschaftliche Entwässerungssystem möglich ist, das nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes funktionsfähig erhalten bleiben muß, wird geprüft.

4.7 Werbeanlagen

Um zu verhindern, daß das Gewerbegebiet durch die Anbringung von Werbeanlagen auf den Freiflächen oder auf Dächern beeinträchtigt wird, sollen Werbeanlagen nur an den eigenen Betriebsgebäuden und nur bis zur Oberkante des Dachgesimses angebracht werden.

5. Bodenordnung

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluß hat der Gemeinderat auch die Anordnung eines Umlegungsverfahrens beschlossen. Es ist beabsichtigt, das Verfahren auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs, nach Eintritt dessen Gültigkeit, zum Abschluß zu bringen.

6. Kosten

Für die Erschließung des Gewerbegebiets ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen:

a)	Straßenbau	ca. 1 220 000,00 DM
b)	Entwässerung	
	- innerhalb des Plangebiets	ca. 670 000,00 DM
	- außerhalb des Plangebiets	ca. 4 500 000,00 DM
c)	Straßenbeleuchtung	ca. 80 000,00 DM
d)	Begrünung öffentlicher Flächen	ca. 50 000,00 DM
e)	Gasversorgung	ca. 376 000,00 DM
f)	Wasserversorgung	ca. 600 000,00 DM
g)	Stromversorgung (kann noch nicht angegeben werden)	

Die von der Stadt Reutlingen zu tragenden Kosten sind in der mehrjährigen Finanzplanung enthalten und werden im jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

[Handwritten signature]

**Ergänzung der Begründung
zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Mittelstadt-Ost" XIX 38
in Reutlingen-Mittelstadt"**

Aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planzeichnung bzw. im Textteil erforderlich:

Planzeichnung:

1. Als Ergebnis der Verhandlungen in der Umlegung wurde die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Gebietsteils A (östl. der Erschließungsstraße) nach Osten bzw. nach Süden verschoben. Die Baugrenzen wurden entsprechend angeglichen.
2. Damit das geplante Vordach für ein Bauvorhaben im Planteil B 1 innerhalb der überbaubaren Fläche liegt, wurde die nördliche Baugrenze ca. 5 m nach Norden verschoben.
3. Die Baugrenzen zwischen den Planteilen B 1 und B 3 sowie zwischen C 1 und C 2 wurden geschlossen, um die Planung der Gebäude nicht unnötig einzuschränken.
4. Auf Wunsch der Firma Wagner wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen den Teilflächen A und B 2 um rd. 10 m nach Süden verschoben. Dadurch kann einerseits auf der Fläche A ein Betriebsgebäude in der erforderlichen Größe erstellt werden, andererseits wird der Zeitpunkt zur Erstellung einer mehrgeschossigen Parkieranlage auf der verkleinerten Fläche B 2 entsprechend früher eintreten. Damit wird dem öffentlichen Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt Rechnung getragen.

Textteil

5. Ziffer 1.12.3

der Text ".... mit Wildkirschen und Pflaumen" wurde um "u. a." (und andere) ergänzt, um eine größere Artenvielfalt zu ermöglichen.

6. Ziffer 1.12.4

Das Wort "Apfelbäume" (bisher einzige aufgeführte Obstbaumsorte) wurde gestrichen, um auch andere Obstbaumsorten als Hochstämme zuzulassen.

7. Ziffer 1.12.7

Zur Vervollständigung der Festsetzung wurde die Textfestsetzung für die Pflanzgebote 8 und 9 aus dem Grünordnungsplan übernommen.

8. Ziffer 4. 6

Dem Hinweis wird folgender Wortlaut vorangestellt:

"Zum Schutz der Quelle im Gänswasen dürfen keine einwandigen unterirdischen Behälter und Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe eingebaut werden".

Als Konsequenz aus den Grunderwerbsverhandlungen für die äußere Erschließung sind folgende Planänderungen erforderlich:

9. Der landwirtschaftliche Weg, Flst. 1441, wird von der Winzerstraße als Stichweg bis zum Flst. 1423 (letzterschlossenes Flurstück) festgesetzt und erhält in Fortsetzung eine 1,5 m breite Fußwegverbindung zum Gehweg entlang der Hapterschließungsstraße. Die Flurstücke 1424 und 1425 (Restflurstück) werden durch eine gemeinsame Zufahrt von der Hapterschließungsstraße aus erschlossen.

10. Das vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken wurde so umgeplant, daß das Flurstück 1432 nicht berührt wird und somit in seinem Bestand als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleibt.

Detenue