

01.10.1997

H. Engländer v. 24.3.98

Begründung zum Bebauungsplan
"Verlegung der Tennisanlage und Erweiterung des
Gewerbegebiets Lachenhau" in Mittelstadt

1. Erforderlichkeit

Mit der Bebauungsplanerweiterung "Lachenhau - südlich Gotenstraße", die am 21.02.1992 in Kraft getreten ist und die nur unter Inkaufnahme eines Waldeingriffs möglich war, wurden letztmals Erweiterungsflächen für die Firma Ziersch & Baltrusch bereitgestellt. Diese wurden inzwischen aber vollständig in Anspruch genommen, so daß derzeit auf dem rund 1 ha großen Betriebsgrundstück keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Eine Aufstockung der eingeschossigen Produktionshallen kommt nicht in Betracht, da die Herstellung der schwergewichtigen Maschinen (bis zu 16 t) nicht über Stockwerke abgewickelt werden kann und die Büroflächen bereits in einem mehrgeschossigen Gebäude untergebracht sind. Auch die Frage, ob ein zweiter Betriebsstandort im Gewerbegebiet Lachenhau möglich ist, wurde im Rahmen eines betriebswirtschaftlichen Gutachtens geprüft. Darin kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, daß die Aufteilung des Betriebs zu unverhältnismäßig hohen zusätzlichen Betriebskosten führen würde, die vom Betrieb nicht verkraftet werden können. Außerdem spricht gegen eine Verlagerung der sparsame Umgang mit Grund und Boden: Bei Verlagerungen ist die Summe des Flächenbedarfs stets höher als bei Vergrößerungen.

Deswegen wurde bereits in der GR-Drucksache Nr. 88/238/1, in der die Gewerbebeflächendisposition in Mittelstadt eingehend dargelegt wurde, darauf hingewiesen, daß unter Abwägung aller relevanten Gesichtspunkte eine künftige Erweiterung nur unter Inanspruchnahme der westlich angrenzenden Fläche der Tennisanlage in Frage komme und daß nur so eine langfristige Sicherung des Betriebsstandorts der Firma Ziersch & Baltrusch möglich sei.

Die Fläche der Tennisanlage hat eine Größe von rund 1 ha. Von den 6 im Bebauungsplan festgesetzten Spielfeldern wurden seither erst 4 angelegt. Bei Inanspruchnahme der westlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche bis zum befestigten Weg

könnte die gewerbliche Erweiterungsfläche auf insgesamt rund 1,7 ha vergrößert werden. Wenn auch derzeit ein konkreter Zeitpunkt für die nächste Betriebserweiterung noch nicht feststeht, so wird die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt dennoch für erforderlich gehalten, weil der Tennisverein beabsichtigt, das bisherige provisorische Vereinsheim durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Diese Investition wäre am jetzigen Standort wegen der evtl. notwendig werdenden Verlegung nicht vertretbar. Deshalb sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen für Betriebserweiterungen einerseits und die Verlegung der Tennisanlage andererseits geschaffen werden.

2. Standort der neuen Tennisanlage

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für die neue Tennisanlage wurden mehrere Standorte untersucht und bewertet. Die jeweiligen Vor- und Nachteile sind in der Anlage zur GR-Drucksache Nr. 95/116/1 (Beschreibung der beabsichtigten Planung zum Aufstellungsbeschluß) dargelegt. Alle Auswahlkriterien sprechen für den vorgesehenen Standort:

- Er schließt unmittelbar südlich an die geplante Gewerbefläche an und wird vom Wald und dem landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt, so daß er nicht in abgesetzter Lage in freier Landschaft liegt;
- alle erforderlichen Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. herzustellen;
- die verkehrliche Erschließung ist über den befestigten Weg Zum Hochbuchwasen gut möglich, der auch als Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb und zum Spiel- und Grillplatz dient;
- die benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt, so daß kein Grunderwerb erforderlich ist;
- der Neubau eines Vereinsheims ohne eine gleichzeitige Neuanlegung der Tennisplätze ist möglich wegen der Nähe des geplanten Vereinsheimstandorts zu den bestehenden Plätzen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der bestehenden Tennisanlage im geltenden Flächennutzungsplan als Grünfläche - Sportanlagen - ausgewiesen. Der übrige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es war daher erforderlich, den FNP in einem sog. Parallelverfahren entsprechend der Planungsabsicht zu ändern. Die FNP-Änderung hat im Juli/August 1997 öffentlich ausgelegen.

4. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,8 ha und grenzt im Norden und Osten an das bestehende Gewerbegebiet Lachenhau und den Wald, im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen des Außenbereichs. Es ist ein leicht nach Nordwesten fallendes Gelände (ca. 2 %) und, abgesehen von der Tennisanlage, seither landwirtschaftlich genutzt.

Die Landbaueignungskarte weist diesen Bereich als guten Ackerboden der Stufe 2 aus. Das Amt für Landwirtschaft, Landschaftspflege und Bodenkultur teilte uns in einer ersten Stellungnahme mit, daß die Reichsbodenschätzung die in Frage kommenden Flächen als besonders wertvolle Lößböden ausweist, die selbst in Mittelstadt nicht die Regel sind. Es ist jedoch festzustellen, daß die landwirtschaftlichen Flächen in Mittelstadt (ca. 446 ha) ganz überwiegend gute bis sehr gute Böden aufweisen und daß die Inanspruchnahme von rund 1,8 ha Fläche für die neue Tennisanlage und die Gewerbegebietserweiterung demgegenüber von untergeordneter Bedeutung und insofern hinnehmbar ist. Nach einer erneuten Prüfung hat das Amt für Landwirtschaft dann auch keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung erhoben.

5. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung für die geplante Gewerbefläche erfolgt über eine Verlängerung der Gotenstraße, die im Plangebiet eine Wendeplatte erhalten soll und von der eine Fußwegverbindung zur Straße Zum Hochbuchwasen vorgesehen ist. Der Weg ist an dieser Stelle sinnvoll, da hier ohnehin wegen vorhandener und geplanter Leitungen ein Grundstücksstreifen von der Bebauung freigehalten werden muß. Dafür kann der am Nordrand des Plangebiets vorhandene, etwas umwegige Fuß- und Radweg aufgegeben und die Fläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden. Die Zugänglichkeit zur Trafostation bleibt jedoch erhalten. Die Zufahrt zur Tennisanlage soll über den Weg Zum Hochbuchwasen erfolgen, über den bereits der landwirtschaftliche Betrieb und der etwas weiter südlich gelegene Spiel- und Grillplatz erschlossen wird. Die Verkehrsschaukommission, die die Situation vor Ort geprüft hat, ist zu dem Ergebnis gekommen, daß der Weg geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr durch die geplante Tennisanlage aufzunehmen.

Von der Möglichkeit, die Tennisanlage über einen von der Wendeplatte der verlängerten Gotenstraße abzweigenden Stichweg zu erschließen, konnte daher Abstand genommen werden, zumal damit eine Durchschneidung der künftigen Gewerbeflächen verbunden wäre, die möglicherweise Zuteilungsprobleme zur Folge hätte.

6. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet bestehen Anschlußmöglichkeiten an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist es erforderlich, einen neuen Kanal in Richtung Zum

Hochbuchwasen und weiter zur Riedericher Straße zu verlegen und an den dortigen Sammler anzuschließen. Nach Erschließung und Bebauung des Erweiterungsgebiets kann abschließend beurteilt werden, ob die Kapazität des Sammlers in der Riedericher Straße ausreicht oder ob hier weitere Kanalbaumaßnahmen notwendig werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet Lachenhau befindet sich eine Gasversorgungsleitung, die in die geplante Stichstraße hinein verlängert werden soll. Für die Teilflächen A und B des Bebauungsplans Lachenhau aus dem Jahr 1979 wurde kein Verwendungsverbot fester und flüssiger Brennstoffe festgesetzt. Deshalb soll auch für die Erweiterungsfläche kein derartiges Verbot in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da sich die gesamte Fläche des Plangebiets im Eigentum der Stadt Reutlingen befindet, soll - soweit zweckmäßig - in den Kaufverträgen ein Anschluß an das Gasnetz vertraglich vereinbart werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets wird im Hinblick auf die künftige Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Folgende nach § 8 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Anlagen, die hier untypisch und unerwünscht sind, sollen ausgeschlossen werden:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes entsprechen denen des Gebiets Lachenhau.

Der südliche Teil des Plangebiets wird seiner künftigen Nutzung entsprechend als Fläche für Sportanlagen - Tennisanlage - festgesetzt, auf der auch zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig sein sollen. Der Standort für das Vereinsheim wurde so gewählt, daß einerseits ein relativ großer Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten werden kann, andererseits auch die bestehenden Tennisplätze von hieraus gut erreichbar sind für den Fall, daß der Tennisverein ein neues Vereinsheim bauen möchte, bevor die Firma Ziersch & Baltrusch Erweiterungsflächen benötigt. Um mit dem künftigen Vereinsheim einen größeren Waldabstand zu erreichen, wurde auf Vorschlag des Forstamtes für die vorspringende östlich angrenzende Restwaldfläche eine Umwandlungserklärung beantragt, die zwischenzeitlich erteilt wurde.

8. Grünordnungsplan

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurde auch ein Grünordnungsplan durch ein Fachbüro erstellt, in dem entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 8 a BNatSchG neben den grüngestalterischen Gesichtspunkten auch die Belange von Natur und Landschaft in ihrer Gesamtheit zu untersuchen waren.

Bei der Ermittlung und Beurteilung absehbarer Beeinträchtigungen und risikomindernder Maßnahmen in bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Biotope und Orts- und Landschaftsbild kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, daß im Bebauungsplangebiet die "Schwelle der Eingriffserheblichkeit" im Sinne von § 8 und § 8 a BNatschG nur für das Schutzgebiet "Boden" überschritten wird (durch die erforderliche Bodenversiegelung und den damit verbundenen Verlust aller Boden- und Lebensraumfunktionen sowie eine Verminderung der natürlichen Rückhaltefähigkeit) und daß nach Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur hierfür nachhaltige Beeinträchtigungen verbleiben, für die Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Daher wird die Standortwahl für die Erweiterungsfläche aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wegen der überschaubaren Beeinträchtigungen positiv bewertet.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen werden folgende im Grünordnungsplan vorgeschlagene Maßnahmen zur Sicherung und Stabilisierung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Anlegung von naturnahen Pflanzstreifen unterschiedlicher Breite am äußeren Rand sowie innerhalb des Plangebiets,
- Anlegung eines Waldsaums,
- Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße sowie an anderen im Bebauungsplan vorgegebenen Stellen,
- Anlegung einer Streuobstwiese,
- Erhaltung einer alten Eiche,
- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.

Mit der Realisierung dieser Maßnahmen sind nach den Aussagen im Grünordnungsplan keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erwarten.

9. Immissionen

Im Rahmen eines durch den TÜV - Stuttgart erstellten Schallgutachtens wurden auf der Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) die von der geplanten Tennisanlage zu erwartenden Lärmeinwirkungen in bezug auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ermittelt. Dabei wurde die Schutzbedürftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs im Außenbereich aufgrund seiner Zweckbestimmung und Nutzung mit der Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebiets (MD) gem. § 5 BauNVO gleichgesetzt. Unter Berücksichtigung der Schallimmissionen, die aus

dem Sportbetrieb, von Zuschauern und dem Verkehr zu erwarten sind, wurde ein Beurteilungspegel am Wohngebäude des landwirtschaftlichen Betriebs von 51 dB(A) ermittelt. Damit wird der Immissionsrichtwert für ein Dorfgebiet selbst innerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) unterschritten, so daß keine Schallschutzmaßnahmen oder Einschränkungen des Spielbetriebs erforderlich sind. Der Spielbetrieb ist während des gesamten Tageszeitraums von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr möglich.

Im Hinblick auf die geringe Entfernung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Gewerbefläche hat das Gewerbeaufsichtsamt festgestellt, daß dagegen grundsätzlich nichts einzuwenden sei, da das Nebeneinander von gemischten Bauflächen (MI, MD) und gewerblichen Bauflächen (GE) den gängigen Regeln der Bauleitplanung entspreche. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, daß von den künftigen Gewerbebetrieben keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen werden.

Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) legt erstmals verbindliche Immissionsgrenzwerte der elektrischen und magnetischen Felder fest für im Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen liegende Gebäude und Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Nach einer Überprüfung der Situation im Plangebiet kommt der Leitungsträger (Neckarwerke) zu dem Ergebnis, daß im Bereich der Tennisplätze, des Vereinsheims und des geplanten Gewerbegebiets zwischen Boden und Sicherheitsabstand von 5 m von den Leiterseilen die Grenzwerte der magnetischen Flußdichte von 100 μ T (Mikrotesla) sowie der Feldstärke des ungestörten elektrischen Feldes von 5 kV/m (Kilovolt pro Meter) der 26. BImSchVO eingehalten werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß es ab einer magnetischen Flußdichte von ca. 2 μ T zu Beeinflussungen von Bildschirmen kommen kann.

10. Kulturdenkmal

In dem an das Plangebiet angrenzenden Wald befindet sich ein vorgeschichtliches Grabdenkmal der Hallstattzeit. Im Rahmen der Anhörung hat das Landesdenkmalamt vorgeschlagen, daß dieses archäologische Kulturdenkmal möglichst nicht in einem entlegenen Winkel zu liegen kommen sollte, sondern seiner Bedeutung entsprechend als kulturlandschaftlich prägendes Element zur Geltung gebracht werden könnte.

Der angrenzende Wald mit dem Grabhügel liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, so daß im Rahmen dieses Verfahrens keine diesbezüglichen Festlegungen getroffen werden können. Der Bebauungsplan enthält allerdings einen Verbindungsweg mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit vom befestigten Weg, Flst. 1360/22 (Zum Hochbuchwasen), über den geplanten Parkplatz zum Waldrand und dem dortigen Grasweg, so daß bei Realisierung des Bebauungsplans die beteiligten Stellen festlegen können, wie der Grabhügel von hier aus zugänglich und erlebbar gemacht werden kann (z. B. Freilegung und Aufstellung einer Informationstafel).

11. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen:

a)	Straßenbau	ca.	374 000,00 DM
b)	Rekultivierung des Geh- und Radwegs	ca.	12 000,00 DM
c)	Grasweg erstellen	ca.	14 000,00 DM
d)	Bepflanzung (Verkehrsgrün)	ca.	15 000,00 DM
e)	Beleuchtung	ca.	40 000,00 DM
f)	Kanalisation		
	innere Erschließung	ca.	210 000,00 DM
	äußere Erschließung	ca.	410 000,00 DM
g)	Ingenieurhonorare, Sonstiges	ca.	100 000,00 DM
h)	Erdgasleitung	ca.	88 000,00 DM
i)	Wasserleitung	ca.	55 000,00 DM
j)	Stromversorgung	ca.	160 000,00 DM
k)	Verlegung der Tennisfelder einschließlich Erschließung und Außenanlagen abzügl. Wert- ausgleich neu/alt	ca.	360 000,00 DM

	insgesamt	ca.	1 838 000,00 DM

Detmer



1.10.97/24.3.98

**Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Verlegung der
Tennisanlage und Erweiterung des Gewerbegebiets Lachenhau"
in Mittelstadt**

Eine Verlegung der Tennisplätze wird erst dann erfolgen, wenn aufgrund von Erweiterungsnotwendigkeiten die Fa. Ziersch und Baltrusch zusätzliche Betriebsflächen benötigt. Wann das der Fall sein wird ist derzeit nicht absehbar, insoweit kann auch die Erschließungsfrage für die neue Tennisanlage noch zurückgestellt werden.

Sobald die Fa. Ziersch und Baltrusch einen konkreten Flächenbedarf anmeldet ist zu prüfen, ob die Tennisanlage über die geplante Wendepalte aus dem Gewerbegebiet heraus erschlossen werden kann, ohne daß Rest- bzw. Verschnittflächen entstehen. In diesem Fall könnte die Absicht, die neue Tennisanlage über den Weg zum Hochbuchwasen zu erschließen, fallen gelassen werden.

Sofern allerdings zuerst eine neues Vereinsheim erstellt werden sollte, müßte die Baustellenabwicklung über den Weg zum Hochbuchwasen erfolgen. Die seitherigen Stellplätze könnten bei den weiterzubennutzenden Tennisplätzen verbleiben, da dann ohnehin eine Fußwegverbindung von der seitherigen Tennisanlage zum neuen Vereinsheim geschaffen werden müßte.

Petermann