

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND SCHWIEBERDINGEN-HEMMINGEN



LANDKREIS LUDWIGSBURG

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

ERLÄUTERUNG MIT UMWELTBERICHT (ALS ANLAGE)

PLANSTAND: ENTWURF 05.07.2019



1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

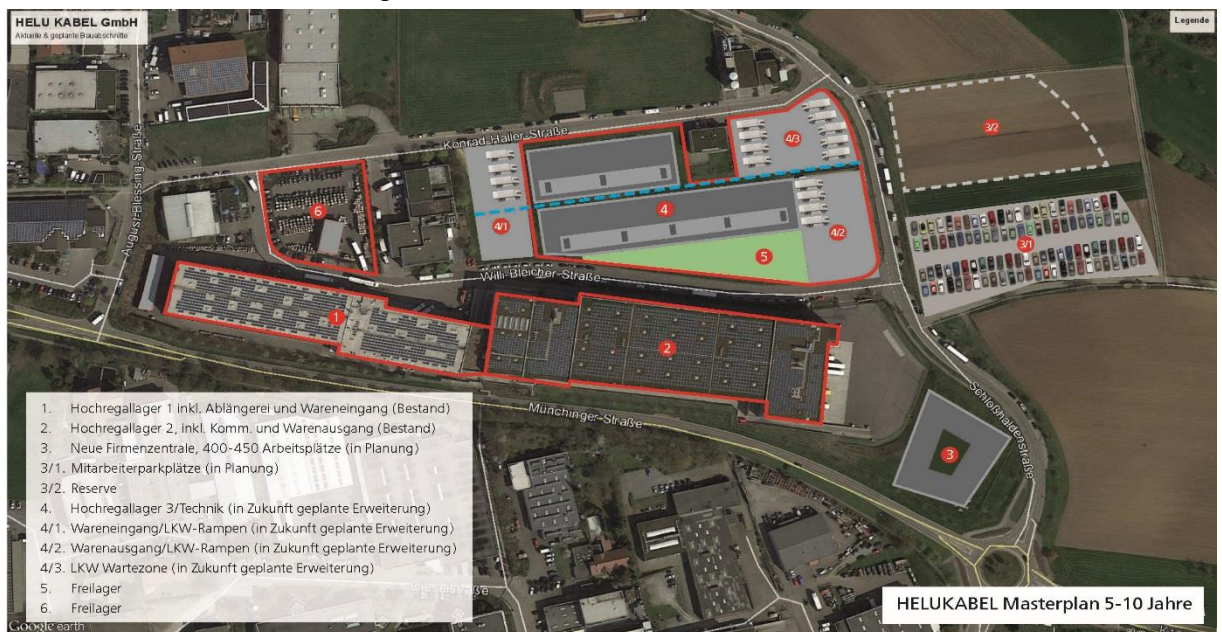
Die Betriebseinrichtungen der Fa. Helukabel - Standort Hemmingen - besetzen nach einer ständigen Weiterentwicklung heute weite Teile der Gewerbeflächen zwischen der Münchinger Straße, der August-Blessing-Straße, der Konrad-Haller-Straße und der Schloßhaldenstraße.

Die langfristigen strategischen Planungen der Fa. Helukabel (vgl. Abb. unten, HELUKABEL Masterplan 5 - 10 Jahre) sehen für die Zukunft weitere bauliche Entwicklungen auf den seither noch nicht baulich genutzten Betriebsflächen zwischen der Konrad-Haller-Straße und der Willi-Bleicher-Straße vor.

Derzeit befindet sich unmittelbar am Kreisverkehr Schloßhaldenstraße / Münchinger Straße die neue Hauptverwaltung mit bis zu 450 Arbeitsplätzen im Bau. Obwohl dieses Gebäude mit einer Tiefgarage ausgeführt werden wird, kann der gesamte sich ergebende Stellplatz- / Stellplatzersatzbedarf (durch den Neubau sowie durch die zukünftige Aktivierung von heute noch freien oder mit Stellplätzen besetzten Flächen im Gewerbegebiet für bauliche Erweiterungen) nicht mehr auf den vorhandenen Betriebsflächen im Gewerbegebiet abgedeckt werden.

Die Schaffung und Verfügbarkeit von Stellplätzen ist jedoch als wichtiger Faktor zur Mitarbeiterbindung für die Sicherung und die zukünftige Entwicklung des Firmenstandorts in Hemmingen von entscheidender Bedeutung.

Im Masterplan der Fa. Helukabel ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung in den nächsten 5 - 10 Jahren schematisch dargestellt:



Die der Fa. Helukabel für eine bauliche Weiterentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen zwischen der Konrad-Haller-Straße und der Willi-Bleicher-Straße werden demnach durch ein weiteres Hochregallager mit den zugehörigen Wareneingangs- und Warenausgangsbereichen besetzt werden. Die heute dort befindlichen Stellplätze müssen dem Warenausgangsbereich weichen.

Eine Integration von Stellplätzen in Form von Tief- oder Hochgaragen ist auf Grund der baulichen Struktur des hoch technisierten Hochregal-Lagergebäudes und den zu berücksichtigenden hohen Lasten bei Gebäuden und Hofflächen nicht umsetzbar.

Nach Fertigstellung der neuen Hauptverwaltung werden im Gewerbegebiet an der Dieselstraße heute bestehende Büroflächen der Fa. Helukabel frei. Diese Flächen sind jedoch gegenüber den dort bestehenden Lager- und Umschlagnutzungen sehr untergeordnet. Die frei

werdenden Flächen werden dort für die dringend erforderliche Erweiterung der Lager- und Umschlagkapazitäten benötigt.

Die örtlich nicht verfügbaren Flächen sind ursächlich für den bereits heute sehr hohen Anteil an Auslagerungen von Lagerkapazitäten (mehrere angemietete Flächen bei Speditionen in der Region). Dieser Anteil - mit dem damit verbundenen hohen LKW-Fahrtenaufkommen - soll so weit wie möglich reduziert werden. Eine Aufgabe von Lagerkapazitäten am Standort Dieselstraße zugunsten der Anlage von Mitarbeiterstellplätzen würde dazu führen, dass sich der Auslagerungsanteil noch weiter erhöhen würde.

Somit besteht auch auf den Flächen der Fa. Helukabel an der Dieselstraße keine Möglichkeit, Stellplatzflächen für Mitarbeiter im notwendigen Umfang dauerhaft herzustellen. Zudem wäre die fußläufige Anbindung zur Hauptverwaltung und den Hochregallagern über die Landesstraße hinweg sehr schwierig.

Mangels Alternativen im Innenbereich muss mit der Anlage der Mitarbeiterstellplätze ausgewichen werden. Diese sollen unmittelbar gegenüber dem Betriebsgrundstück der Fa. Helukabel im Bereich östlich der Schloßhaldenstraße / nördlich des Mühlwegs im heutigen Außenbereich hergestellt werden. In einem ersten Abschnitt sind dort ca. 180 Mitarbeiterstellplätze geplant.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens als wichtige Maßnahme zur Standortsicherung des Betriebs ist es erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen.

Eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit der Stellplatzanlage in Richtung Norden bis hin zum dort bestehenden Feldweg ist in der strategischen Planung der Fa. Helukabel als langfristige „Reserve“ vorgesehen. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist es derzeit aber nicht möglich, die Stellplatzanlage (mit einer deutlich geringeren Ausdehnung zum Talraum nach Osten) vom Mühlweg längs der Schloßhaldenstraße nach Norden (in den Bereich der „Reservefläche“ hinein) anzuordnen. Demzufolge muss die Anlage quer zur Schloßhaldenstraße und damit mit deren Längsausdehnung nach Osten entwickelt werden.

Planungsrechtlich wird vor diesem Hintergrund über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ nur der aktuell geplante erste Abschnitt verbindlich gesichert.

Da die ursprünglich angedachte Darstellung als „gewerbliche Baufläche mit Einschränkung der zulässigen Nutzung auf die Anlage von dem westlich der Schloßhaldenstraße bestehenden Gewerbegebiet zugeordneten Stellplätzen für PKW, Krafträder und Fahrräder“ planungsrechtlich nicht möglich ist, wird eine „Sonderbaufläche (SO) für die Anlage von Stellplätzen / Parkierungsbauwerk“ dargestellt. Die direkte Zuordnung der Planung mit der Fa. Helukabel ergibt sich bereits daraus, dass dort zukünftig die notwendigen Stellplätze für den Betrieb nachgewiesen werden sollen.

Damit ist im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass eine Ausdehnung der gewerblichen Nutzung über die Schloßhaldenstraße ausgeschlossen und nur die geplante Nutzung als dem Gewerbe dienende Stellplatzanlage möglich ist.

Im Bebauungsplan ist die Option zur späteren Errichtung eines einfachen, zur Schloßhaldenstraße in die leichte Hanglage eingeschobenen Parkdecks mit zwei Ebenen im westlichen Bereich der Stellplatzanlage vorbereitet. Mit dem Parkdeck können ohne zusätzlichen Flächenverbrauch weitere Stellplätze geschaffen werden.

2. Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung des FNP liegt unmittelbar westlich der das Gewerbegebiet als Randstraße begrenzenden Schloßhaldenstraße und erstreckt sich vom Mühlweg nach Norden bis zum dort bestehenden Feldweg (Flst.Nr. 1764/1).

Nach Osten ist der Planbereich bzw. die Entwicklungsfläche unter Berücksichtigung des landschaftsprägenden Talraums und der Geländemorphologie beschränkt. Aus der vorhandenen Flurstücksstruktur kann hier im Osten keine landschaftlich vorgezeichnete Begrenzung abgeleitet werden. Daraus ergibt sich auch der große Unterschied in der Tiefe der geplanten maximalen Ausdehnung nach Osten. Von der Schloßhaldenstraße erstreckt sich der Planbereich im Süden bis ca. 135 m entlang des Mühlwegs nach Osten, im Norden nur bis auf eine Tiefe von ca. 80 m. Zum Gaichelgraben hin wird so ein deutlicher Abstand eingehalten.

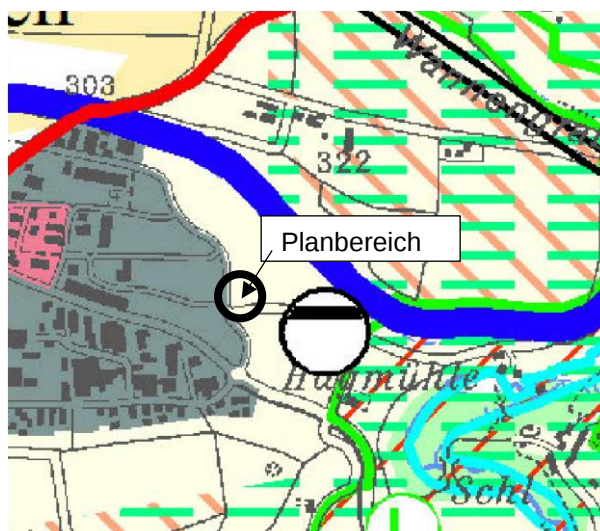
Der Planbereich der 3. Änderung des FNP umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 ha bereits die in der strategischen Planung der Fa. Helukabel als langfristige „Reserve“ vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit der Stellplatzanlage in Richtung Norden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ besetzt mit einer Fläche von ca. 0,86 ha nur den südlichen Teilbereich des Planbereichs der 3. Änderung des FNP. Für eine potentielle zukünftige Erweiterung der Stellplatzanlage nach Norden verbleibt demnach eine Entwicklungsfläche von ca. 0,64 ha.

3. Regionalplanung

Gemäß Landesplanungsgesetz konkretisiert der Regionalplan die Grundsätze der Raumordnung nach Raumordnungsgesetz und die Grundsätze des Landesentwicklungsplans.

Der Regionalplan 2009 der Region Stuttgart wurde von der Regionalversammlung am 22. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 12. November 2010 rechtsverbindlich. Der Planbereich ist im Regionalplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Überlagerung mit sonstigen Vorbehaltsgebieten besteht nicht.



Ausschnitt Regionalplan 2009 ohne Maßstab

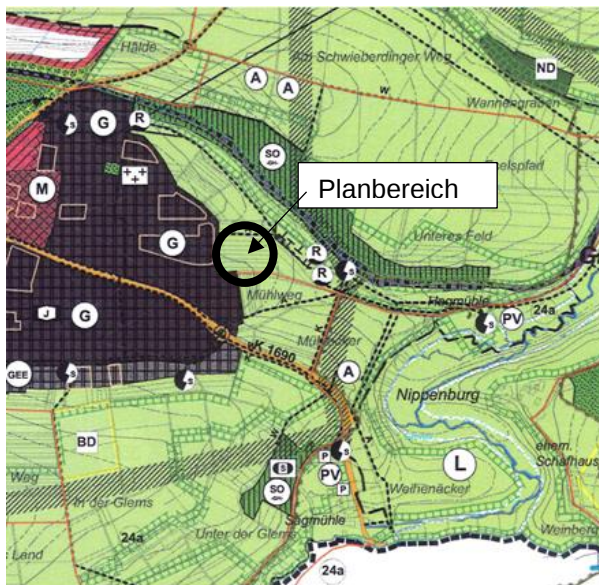
4. Genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) 2020 und geplante 3. Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen ist seit 2005 genehmigt. Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage zur Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan.

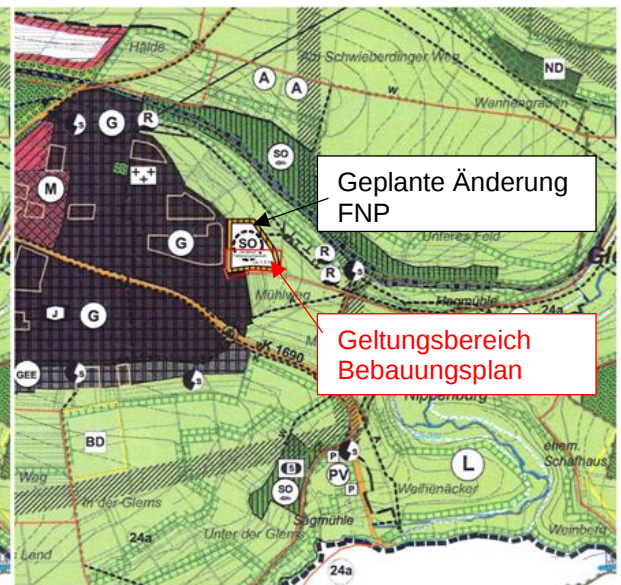
Im FNP ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) aus dem FNP heraus entwickelt.

Der FNP wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB* geändert.

**§ 8 Abs. 3 BauGB: „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“*



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 ohne Maßstab



Geplante 3. Änderung Flächennutzungsplan 2020 ohne Maßstab

Mit der 3. Änderung des FNP 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen wird eine Sonderbaufläche von ca. 1,5 ha dargestellt, welche den Bereich des potentiellen 2. Abschnitts der Stellplatzflächen als Entwicklungsfläche bereits mit berücksichtigt.

Mit der Darstellung als „Sonderbaufläche (SO) für die Anlage von Stellplätzen / Parkierungsbauwerk“ wird bereits im FNP klargestellt, dass auf der Fläche keine bauliche Entwicklung im Sinne einer Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgen kann.

Die geringfügige Abweichung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (östliche Begrenzung) von der geplanten Darstellung im FNP ist unerheblich, da dort Grün- und Retentionsflächen vorgesehen sind, und daher kein Konflikt zwischen den Inhalten des Bebauungsplans und der geplanten Darstellung im FNP besteht.

5. Verhältnis zum Landschaftsplan / Umweltbelange / Artenschutz

Das Büro für Umweltplanungen Katrin Jatho, Stuttgart, hat den Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP 2020 erstellt; dieser ist als Anlage Bestandteil der Erläuterung.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen, vom September 2018 betrachtet. Diese ist als Anlage der Erläuterung beigelegt.

Zur Einschätzung der (und zum Umgang mit den) sensiblen Umwelt-Rahmenbedingungen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zur FNP-Änderung und weiterführend auf den

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Stuttgart / Hemmingen, den 05.07.2019

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

ANLAGEN:

Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP 2020, ENTWURF Stand 05.07.2019,
Büro für Umweltplanungen Dipl.-Geogr. Katrin Jatho, Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart

Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom September 2018,
Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Lilli-Zapf-Straße 34, 72072 Tübingen