



**Gemeinde Eutingen i.G.
Landkreis Freudenstadt**

**„Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“
3. Änderung und 3. Erweiterung**

**Regelverfahren
in Eutingen i.G.**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 11.09.2018

Vorentwurf vom 24.08.2018



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	9
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
V.	Städtebauliche Konzeption	10
1.	Bauliche Konzeption.....	10
2.	Verkehrliche Erschließung.....	10
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	11
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	11
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
VII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren	11
1.	Geologie und Baugrund.....	11
2.	Altlasten und Bodenverunreinigung.....	12
3.	Lärmprognose.....	12
VIII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	12
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.	Art der baulichen Nutzung.....	13
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.	Nebenanlagen.....	13
4.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	13
5.	Bindung für Bepflanzung.....	13
6.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
X.	Örtliche Bauvorschriften	14
XI.	Anlagen	14

I. Planerfordernis

Insbesondere durch den Online-Handel hat in den letzten Jahren die Logistikbranche erhebliche Steigerungen im Paketaufkommen erfahren. So sind zur Bewältigung dieser Anstiege die Kapazitätsanforderungen auch in den Verteilerzentren der Deutschen Post AG enorm gestiegen. Dies betrifft auch den Standort des Paketentrums in Eutingen. Während die Sortierkapazität im Inneren des bestehenden Gebäudes durch Optimierung der Sortieranlagen erhöht werden konnte, sind die bestehenden Flächen im Außenbereich für die notwendigen Fahr- und Rangiertätigkeiten deutlich zu klein. Für die Hofanlage besteht ein großer Erweiterungsbedarf um die hier stattfindenden Rangier-, Be- und Entladevorgänge sicher und termingerecht abwickeln zu können. Daher plant die Deutsche Post AG, Bonn die Kapazitätserweiterung der bestehenden Hofanlage.

Die Planung sieht im wesentlichen vor, die Gebäudeumfahrt zu verbreitern, bedarfsgerecht neue Abstellplätze für Wechselbrücken rund um das Gebäude zu errichten sowie Einrichtungen zu installieren, die die Hoflogistik im Kontext zu den übrigen Paketzentren der Deutschen Post AG auf dem Bundesgebiet zu vereinheitlichen um an allen Standorten gleiche Abläufe zu gewährleisten. Des Weiteren wird der Mitarbeiterparkplatz vergrößert. Im Bereich der Einfahrt werden die bestehenden Abstellplätze für LKW erweitert. Über eine neue Zufahrt, die südlich der LKW-Abstellplätze verläuft wird die Verkehrssituation auch im Bereich der öffentlichen Straße entschärft. Dies soll durch die Herrichtung einer sog. Staustrecke (Platz für mehr als 20 LKW-Züge) und leistungsstarke Einfahrtschranken für einfahrende LKW erfolgen. Darüber hinaus wird auch die Entzerrung der derzeit sehr nahe aneinander liegenden LKW- und PKW Ein- und Ausfahrten gewährleistet. Nördlich des Betriebsgeländes ist ein zusätzliches Regenwasserrückhaltebecken geplant, das aufgrund der Neuversiegelung notwendig ist.

Dieses Vorhaben soll mit einer 3. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“ ermöglicht werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um das Gelände des DHL-Paketzentrums (Postfrachtzentrum) der Deutschen Post AG in Eutingen. Es befindet sich südöstlich der Ortschaft Göttelfingen und grenzt nördlich an das Segelfluggelände Eutingen an.

Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen. (s. Abb. II-1).

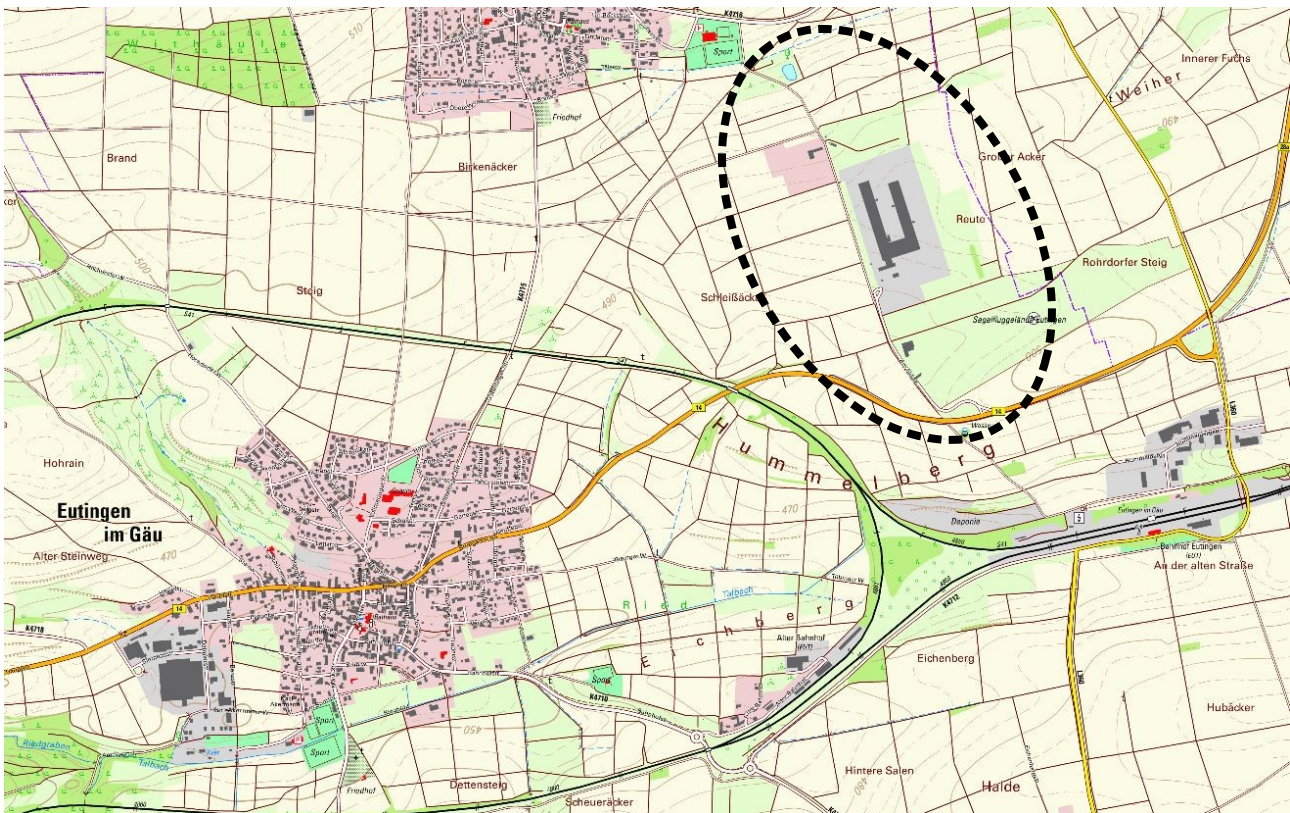


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 23,06 ha beinhaltet die Flurstücke:

521	594	595 i.T.	603 i.T.	604/2 i.T.	606 i.T.0	927 i.T.	929 i.T.
931 i.T.	1540	1541	1542	1568 i.T.	1620 i.T.	1621	1622 i.T.
1623 i.T.	1624 i.T.	1625 i.T.	1626 i.T.	1627 i.T.	1628 i.T.	1630 i.T.	1631 i.T.
1633 i.T.	1634	1634/1	1634/4	1721	10200	10201	10202 i.T.
10204	10243						



Abb. II-2: Geltungsbereich des BBP „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Gewerbefläche, Grünzäsur, Wasserschutzgebiet nach § 24 WG
Teilregionalplan Landwirtschaft	s.o.
Flächennutzungsplan	Sondergebiet Postfrachtzentrum, Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wasserschutzgebiet
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“ (1994) BBP „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“ 1. Änderung und 1. Erweiterung (2000) BBP „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“ 2. Änderung und Erweiterung (2015)
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Biotop Nr. 175182370080 „Teich mit Feldgehölz O Götelfingen ‚Korntal‘“ Biotop Nr. 175182379046 „Feldgehölz und Feldhecke an der B14 südlich Segelfluggelände“
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Festgesetztes Wasserschutzgebiet „WSG TALMÜHLEQUELLE ZV“ Zone III und IIIA
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Südlich angrenzend Anschluss an B14



Abb. III-1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Teilregionalplan Landwirtschaft Nordschwarzwald 2015

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordschwarzwald wurde im Rahmen des Teilregionalplanes Landwirtschaft überarbeitet. In der aktuellen Darstellung vom 31.03.2017 sind südlich und östlich der Gewerbefläche ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft und eine Fläche für den Bodenschutz dargestellt.

Die Geltungsbereich der Planung greifen in diese Flächen nicht ein und liegen maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000).

Zudem liegt das komplette Plangebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasservers.“.

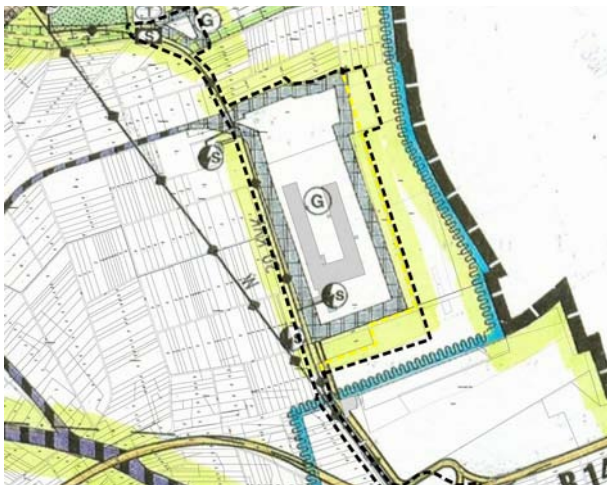


Abb. III-2: Ausschnitt FNP 1997

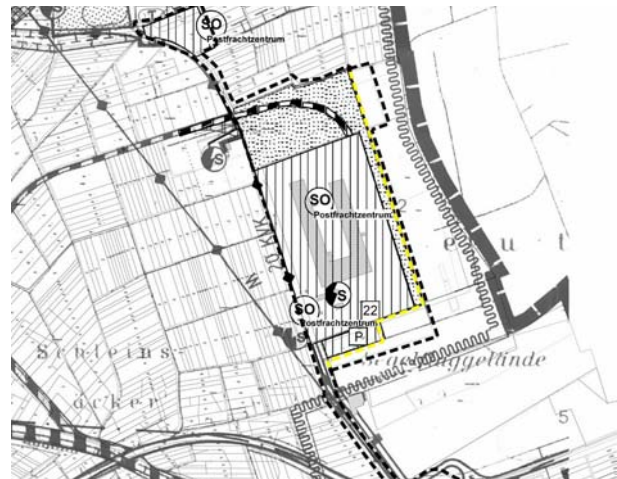


Abb. III-3: Ausschnitt Teilfortschreibung FNP, 22.
Änderung mit Rechtskraft vom 07.07.2006

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997 wies für den Bereich des Postfrachtzentrums eine Gewerbefläche aus (s. Abb. III-2). Die Gewerbefläche wird von Flächen für Landwirtschaft umrandet.

In einer Teilfortschreibung wurde im Jahre 2004/2005 der Flächennutzungsplan in dem Bereich des heutigen Postfrachtzentrums geändert. Mit der 22. Änderung mit Rechtskraft vom 07.07.2006 wurde die Gewerbefläche in eine Sonderbaufläche + Grünfläche umgewandelt (s. Abb. III-3). Die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes ist weiterhin verbindlich. Um den Bebauungsplan aufstellen zu können, muss also eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden.

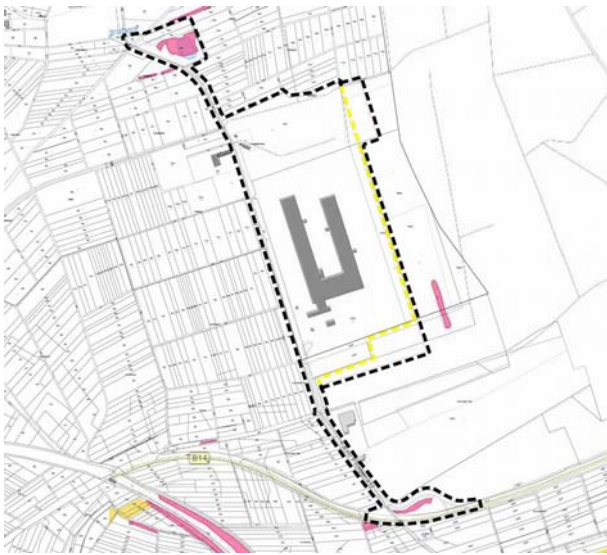


Abb. III-4: LUBW-Karte Schutzgebiete, 30.05.2018



Abb. III-5: LUBW-Karte Wasserschutzgebiete, 30.05.18

Im nördlichen Plangebiet im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens befindet sich das kartierte Biotop Nr. 175182370080 „Teich mit Feldgehölz O Göttelfingen ‚Korntal‘“; im Bereich der Zufahrt zur B14 im südlichen Plangebiet das Biotop Nr. 175182379046 „Feldgehölz und Feldhecke an der B14 südlich Segelfluggelände“.

Außerdem liegt der Großteil des Plangebietes in der Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG TALMÜHLE-QUELLE ZV Gäu-Wasservers“.

Weitere Schutzgebiete sind derzeit nicht bekannt.

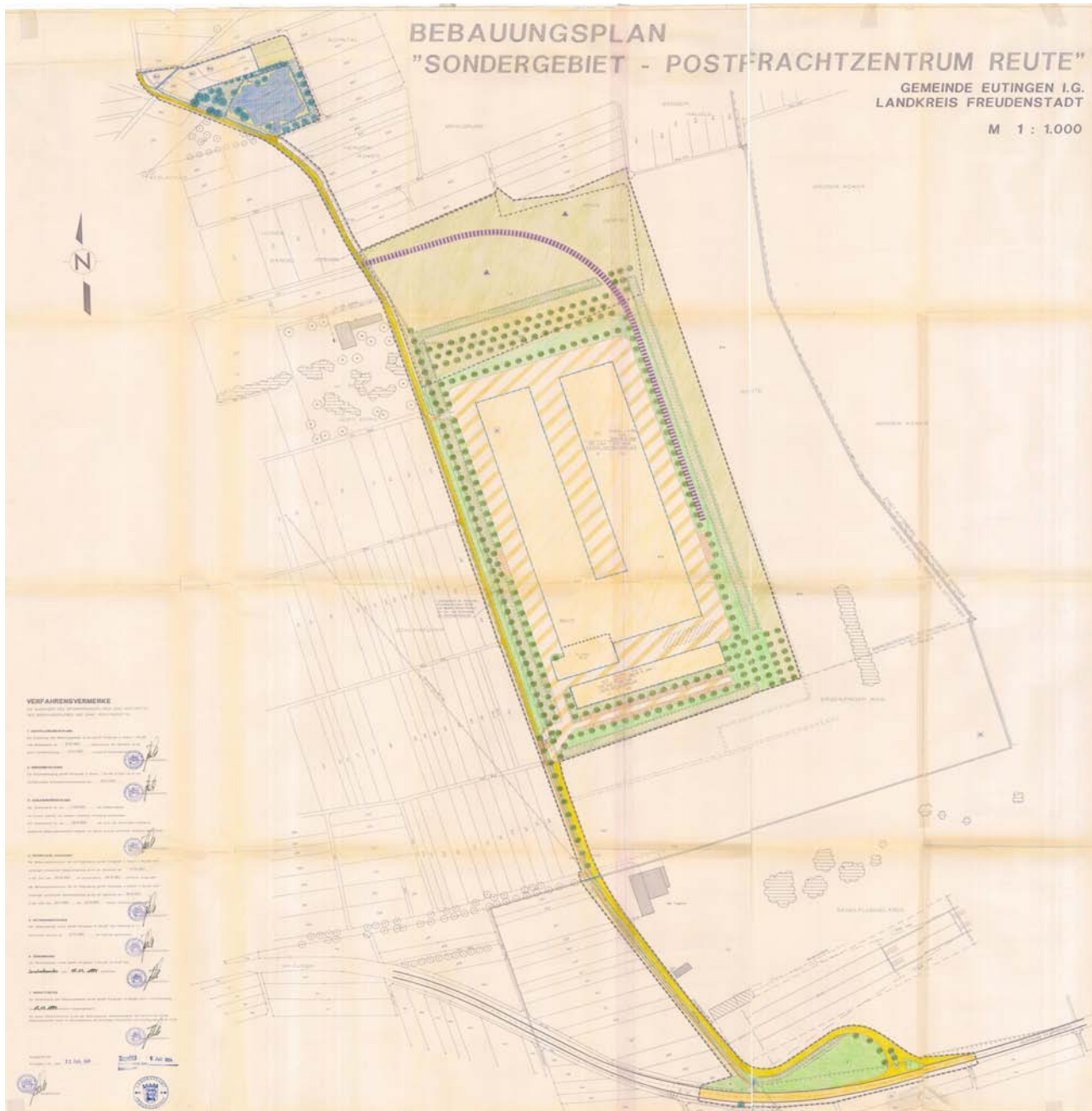


Abb. III-6: Bebauungsplan „Sondergebiet - Postfrachtzentrum Reute“ mit Rechtskraft vom 15.07.1994

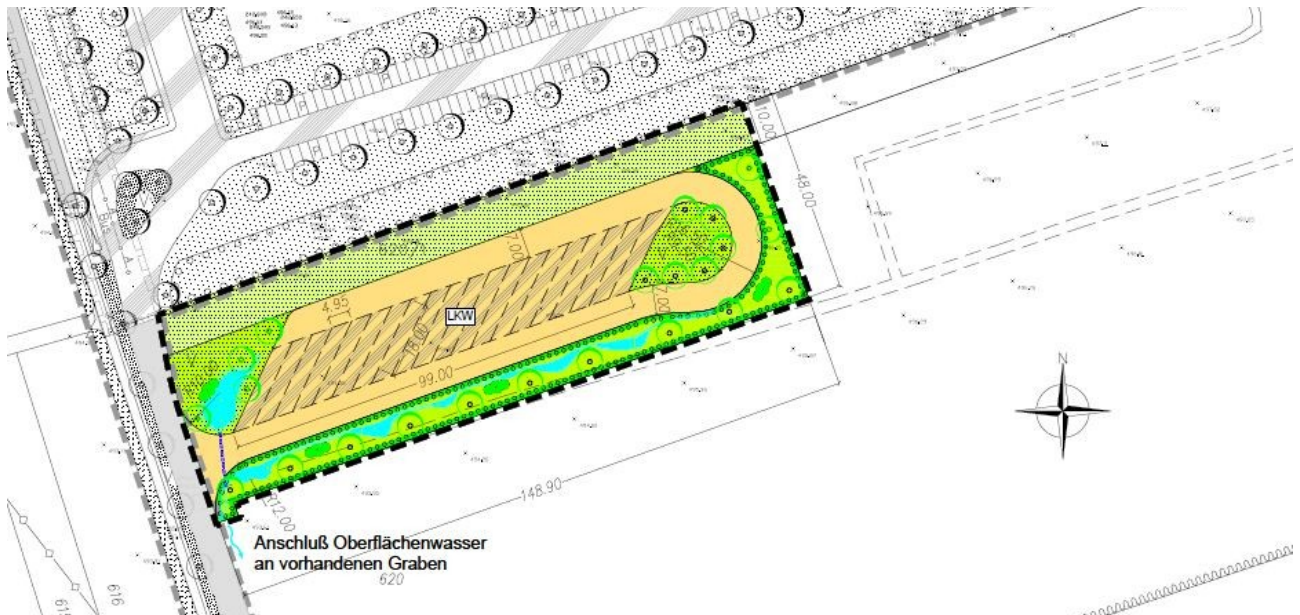


Abb. III-7: Bebauungsplan „Sondergebiet - Postfrachtzentrum Reute“ 1. Änderung und 1. Erweiterung (07.07.2000)

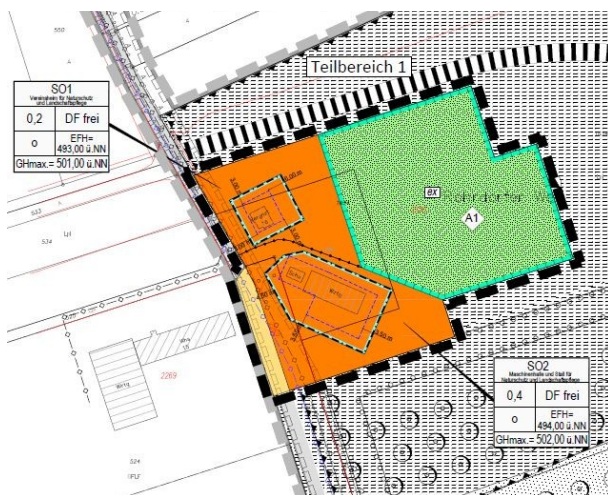


Abb. III-8: 2. Änderung und 2. Erweiterung Teil 1

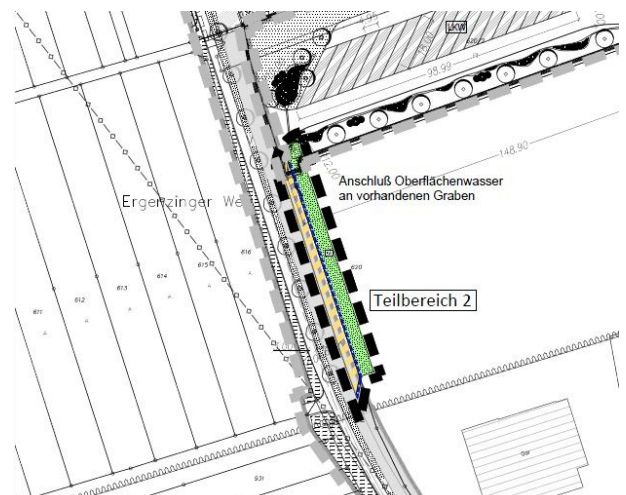


Abb. III-9: 2. Änderung und 2. Erweiterung Teil 2

Eine 2. Änderung und 2. Erweiterung, welche in zwei Teilbereiche aufgeteilt wurde, ist am 30.10.2015 rechtskräftig geworden.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gebäude, Parkflächen und Anlagen des DHL Paketzentrums
- bestehendes Regenrückhaltebecken (nördliches Plangebiet)
- öffentliche Zufahrt von der B14 (südliches Plangebiet)

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Flächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“ 3. Änderung und 3. Erweiterung soll dem DHL Paketzentrum die Realisierung einer größeren Hofanlage für die dortigen Betriebsabläufe ermöglicht werden. Um auch in Zukunft die steigende Zahl der Rangier-, Be- und Entladevorgänge problemlos abwickeln zu können, müssen die bestehenden Umfahrts- und Stellflächen auf dem Postgelände erheblich vergrößert/verbreitert werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der ursprüngliche Bebauungsplan „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute“ aus dem Jahr 1994 digitalisiert.

Dabei werden Unstimmigkeiten und Ungenauigkeiten des ursprünglichen Bebauungsplanes zur tatsächlichen Umsetzung angepasst. Vor allem das südliche Plangebiet im Bereich der Zufahrt weist derzeit eine enorme Abweichung auf. (s. Abb IV-1: rote Umgrenzungen Straßenführung laut BBP „Sondergebiet Postfrachtzentrum Reute von 1994)



Abb. IV-1: Abweichung bestehender Bebauungsplan – Straßenführung, eigene Darstellung

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

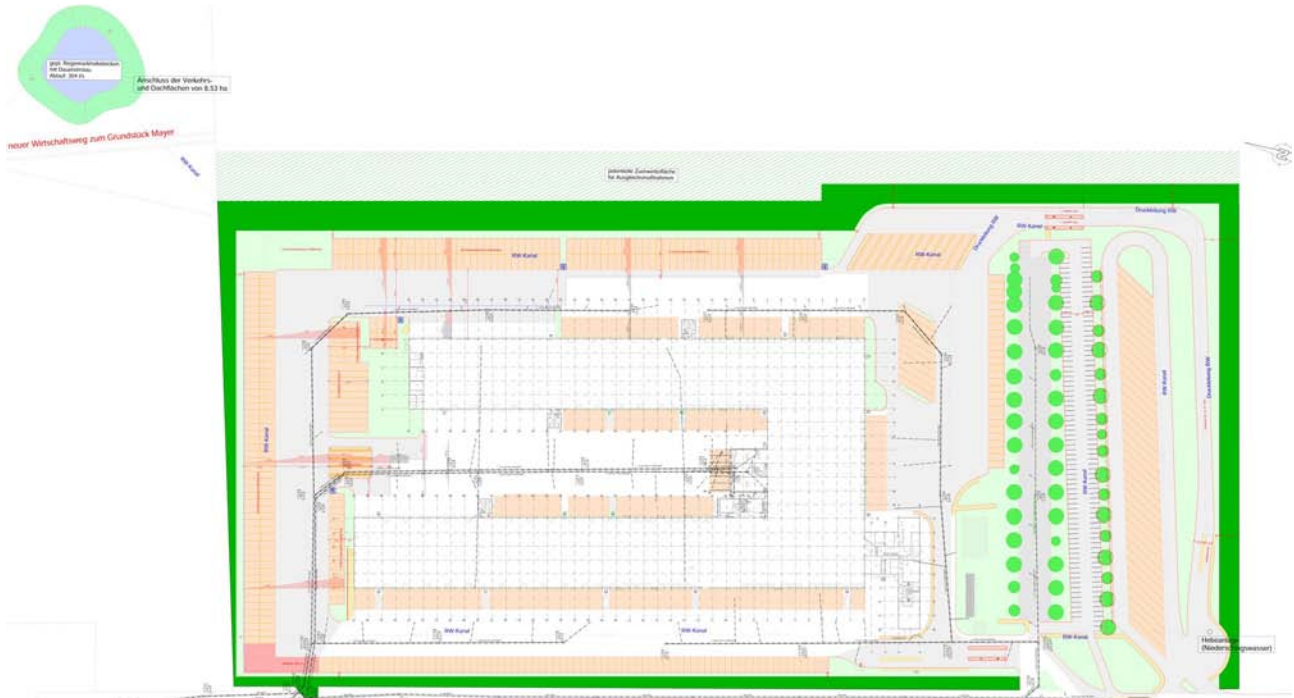


Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption von Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke GmbH & Co. KG vom 21.03.2018

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt, wie bisher, über die vorhandene, öffentliche Straße „am Flugplatz“.

2.2. Innere Erschließung

Derzeit liegen die Ein-/Ausfahrt des Mitarbeiterparkplatzes und die LKW - Ein-/Ausfahrt auf das Gelände sehr nah beieinander und es kommt oft zu unübersichtlichen Verkehrssituationen.

Dies soll zukünftig entschärft werden. Durch eine neu entstehende Zufahrt südlich der LKW-Ruheplätze werden zukünftig die Zufahrten der LKWs auf das Gelände abgewickelt. Die Zufahrt, die südöstlich des Gebäudes auf das Gelände führt, umfasst außerdem eine großzügige Staustrecke um einen Rückstau auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Die Fahr- und Rangierflächen um das Gebäude werden verbreitert und im unmittelbaren Anschluss an die Hofflächen werden zusätzliche Abstellflächen für Container / Wechselbrücken geschaffen. Der Verkehr innerhalb des Geländes verläuft zukünftig im Einrichtungsverkehr, sodass die derzeitige Zufahrt lediglich als Ausfahrt von den LKWs genutzt wird.

Der bestehende PKW Parkplatz wird entsprechend den gestiegenen Bedarfen nach Mitarbeiterparkplätzen vergrößert und durch eine separate Zu- und Ausfahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Des Weiteren werden auch die LKW-Ruheplätze im Maß der räumlichen Möglichkeiten erweitert.

2.3. Grünflächen

Um die Neuversiegelungen des DHL Paketzentrums auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, werden weiterhin Grünflächen aufrecht erhalten bzw. in die Konzeption mit eingeplant. Da es sich um ein Logistikzentrum handelt, ist von einer erhöhten Flächenversiegelung auszugehen.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Derzeit wird lediglich das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über einen separaten Regenwasserkanal in das bestehende Rückhaltebecken im nördlichen Plangebiet geführt.

Die Verkehrsflächen sind bislang vollständig an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Entwässerungsplanung sieht vor, in Zukunft die Dachflächen sowie ein Großteil der Verkehrsflächen über neue, vergrößerte Regenwasserkanäle in ein weiteres Rückhaltebecken nordöstlich des Gebäudes einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser wird von dort vorgeklärt und gedrosselt über einen neuen Kanal an das bereits bestehende Rückhaltebecken weitergeleitet. Detaillierte Aussagen zur Größe und Maße der neuen Rückhaltefläche werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Nur ein geringer Teilbereich der Verkehrsflächen kann an das neue System nicht angeschlossen werden und wird weiterhin über den Mischwasserkanal abgeführt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff muss durch entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen werden. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und in einem Fachbeitrag dargestellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Geologie und Baugrund

Im Plangebiet befinden sich lößlehmhaltige Böden. Diese weisen eine schwache Sickerfähigkeit auf. Aus diesem Grund ist das neu geplante Becken als Rückhaltebecken geplant, in welchem das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt über einen Regenwasserkanal in das bestehende Becken im nördlichen Plangebiet weitergeleitet wird. Ein Teil des Wassers wird im Becken verdunstet. Von einer Versickerung ist nicht auszugehen.

2. Altlasten und Bodenverunreinigung

Auf dem NABU Gelände, nördlich des Postgeländes, ist aufgrund des ehemaligen militärischen Tanklagers die ursprüngliche Bodeneinheit nicht mehr vorhanden. Diese wies Altlasten auf und wurde deshalb durch Auffüllungen saniert.

3. Lärmprognose

3.1. Untersuchungsumfang

An umliegenden Nutzungen können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben aus Sicht des Schallschutzes realisierbar ist.

Im beiliegenden schalltechnischen Gutachten der TÜV Rheinland Energy GmbH wurden die bestehenden und vorhabensbedingten Geräuschemissionen an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen beim Betrieb des Paketzentrums im Planzustand ermittelt und bewertet. Dazu wurden die Schallemissionen des bestehenden Betriebs einschließlich des geplanten Neubaus erfasst und die daraus resultierenden Schallimmissionen des Gewerbelärms an den maßgeblichen Immissionsorten im schalltechnischen Modell ermittelt.

Die Lärmemissionen umfassen den An- und Abfahrtsverkehr von Lieferfahrzeugen, Mitarbeitern sowie der Rangierverkehr auf den Stellflächen im Innenhof.

3.2. Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Immissionsrichtwerte werden durch die zu erwartenden Geräuschemissionen der Betriebsgeräusche eingehalten
- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird erfüllt.
- Tieffrequenzierte Geräusche im Sinne der Ziffer 7.3 TA Lärm sind nicht zu erwarten
- Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen führt zu keinen unzulässigen Geräuschemissionen im Sinne der Ziffer 7.4 TA Lärm

Detaillierte Aussagen zu den Untersuchungen und Berechnungen können im beiliegenden Lärmgutachten eingesehen werden.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt unverändert ein Sondergebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe, EFH, Grundfläche / Grundflächenzahl, überbaubare Fläche / Baugrenzen) werden im Bereich des SO 1 an die Konzeption angepasst und zum Teil großzügiger gefasst, um der Deutschen Post AG eine möglichst flexible Planungsgrundlage zu ermöglichen.

3. Nebenanlagen

Die Regelungen zu Nebenanlagen im SO 1 sehen vor, dass die überbaubare Fläche durch Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um bis zu 100 Prozent zusätzlich überschritten werden darf. Um dem Paketzentrum die notwendigen Flächen für eine reibungslose Abwicklung zu ermöglichen, ist eine erhöhte Flächenversiegelung nötig.

Die Regelungen im SO 2 und SO 3 entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

4. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Auf Grund der klassifizierten „B14“ und auf Grund der Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde beim Landkreis Freudenstadt wird festgesetzt, dass im Zufahrtbereich keine baulichen Anlage errichtet werden dürfen.

5. Bindung für Bepflanzung

Zielsetzung der Planung und der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, das Gelände der Deutschen Post AG nach außen hin einzugrünen. Insbesondere durch die Festsetzung von „Pflanzbindungen“ und „Pflanzgeboten“ in den randlichen Bereichen des Sondergebietes wird dieses Ziel erreicht.

Darüber hinaus werden städtebaulich markante Einzelbäume durch eine entsprechende Festsetzung erhalten.

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft, um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

X. Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Bebauungsplänen „Sondergebiet Postfrachtzentrum“ (1994) sowie „Sondergebiet Postfrachtzentrum“ 2. Änderung und 2. Erweiterung (2015).

Die damaligen Regelungen (Dachform und Dachneigung, Fassaden- und Dachgestaltung, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen, Geländemodellierung) bleiben im Wesentlichen unverändert.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.08.2018
2. Umweltbericht vom 24.08.2018
3. Geräuschimmissionsprognose von der TÜV Rheinland Energy GmbH vom 25.06.2018

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.08.2018 für die Sitzung am 11.09.2018



Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
07485/9769-0

Bearbeiter:

Joschka Joos

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Eutingen i.G., den

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)