



# Stadt Herrieden

Lkr. Ansbach

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“



## Begründung

Ingenieurbüro Willi Heller



**Aufgestellt: Herrieden, 13.03.2018**

**Ingenieurbüro W. Heller**

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	4
3. Übergeordnete Planungen .....	5
Relevante Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung .....	5
4. Alternativenprüfung .....	8
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	9
6. Umweltbericht.....	10

## **1. Anlass und Erfordernis**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“ abzugleichen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Logistik“ erweitert werden.

Die Gesamtfortschreibung (Änderung) des FNP der Stadt Herrieden stoppt derzeit, bis aufgetretene Fragen an anderen Stellen im Stadtgebiet geklärt werden können.

Aus diesem Grund ist, losgelöst von der Gesamtfortschreibung eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes, den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“ betreffend erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die geobra Brandstätter Stiftung & Co. KG hat sich im Jahre 2013 dazu entschieden ein Logistikzentrum in dem Gewerbegebiet „Esbach“ der Stadt Herrieden zu errichten.

Für die Ansiedlung waren eine Änderung bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Satzungsbeschluss, bzw. dem Feststellungsbeschluss der 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Herrieden waren die rechtlichen Voraussetzungen für das Logistikzentrum geschaffen.

Im Playmobil – Logistikzentrum Herrieden werden die fertigen Packungen aus den Produktionsstandorten (Dietenhofen, Malta, Tschechien und Spanien) für den Versand vorbereitet, um sich anschließend auf die Reise in über 100 Länder auf der ganzen Welt zu machen.

Die Kapazität der Palettenplätze am derzeitigen Logistikstandort ist erschöpft. Aus diesem Grund plant die Firma die Errichtung eines Hochregallagers im Westen sowie weitere Lagerhallen im Nordosten des Plangebietes, die eine Bebauungsplanerweiterung und -änderung sowie eine Flächennutzungsplanänderung und erfordern.

Die Stadt Herrieden begrüßt die positive Firmenentwicklung und stimmt aus diesem Grund der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1, sowie der 16. Flächennutzungsplanänderung zu.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, eine städtebaulich verträgliche und dem Unternehmen dienende Fläche zur Erweiterung des bestehenden Logistikstandortes bereitzustellen.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Die Sonderbaufläche mit den beiden Erweiterungsflächen der 16. Flächennutzungsplanänderung befindet sich nördlich der Bundesautobahn A6 mit der Anschlussstelle „Herrieden“ und unmittelbar westlich der Staatsstraße 2248, zwischen Herrieden und Elpersdorf und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einer Entfernung von ca. 550 m der Ortsteil Mittelbach der Stadt Ansbach

Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einer Entfernung von ca. 100 m der Ortsteil Esbach

Esbach liegt in einer Kessellage. Der Blick Richtung Norden ist durch eine 4 - 5 m hohe Böschung und Bewuchs eingeschränkt.

Osten: Staatsstraße St 2248, sowie Auf- und Abfahrtsrampen der Autobahn BAB 6, Autobahnmeisterei und eine Ferkelerzeugergemeinschaft

Westen: Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Kleingartenanlagen und in einer Entfernung von ca. 480 m der Ortsteil Steinbach der Stadt Herrieden



*(Luftbild mit Geltungsbereich und Erweiterungsflächen)*

Die bisherige Sonderbaufläche hat eine Größe von ca. 20 ha.

Die Erweiterung im Norden hat eine Größe von ca. 1,31 ha und beinhaltet die südliche Teilfläche des Flurstücks 816 der Gemarkung Neunstetten. Die Erweiterungsfläche im Westen hat eine Größe von ca. 1,05 ha und beinhaltet die nördliche Teilfläche des Flurstücks 853 der Gemarkung Neunstetten.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **Relevante Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung**

(Z) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- Ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist (LEP 3.3).

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (LEP B VI 1.5 Abs. 1 (G)).

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden (RP 8 1.2.1).

Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren (... Herrieden ...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln (RP 8 2.1.2.2).

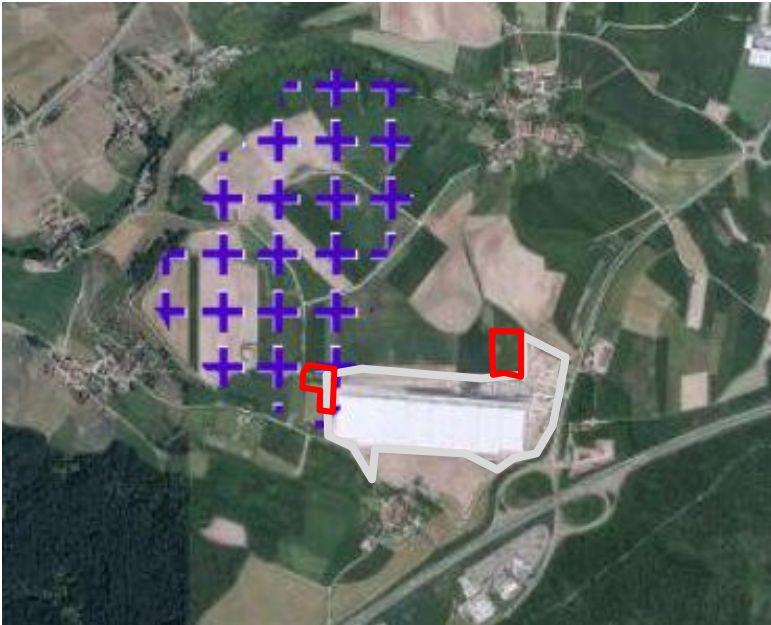
Für Branchen mit besonderen Standortanforderungen sollen in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der anzustrebenden Raum- und Siedlungsstruktur Flächen an geeigneten Standorten in der Region bevorzugt bereitgestellt werden, soweit ein konkreter Bedarf vorliegt oder abzusehen ist (RP 8 5.1.2.2).

In der Region ist vor allem auf den Abbau der unter 5.2 angeführten Bodenschätzen zu verweisen. Hier geht es darum, dass speziell geeignete Standorte nicht unwiderruflich für andere Nutzungen verplant werden. Durch die Autobahn Nürnberg – Heilsbronn und Würzburg – Ulm werden Ansatzpunkte für die Ansiedlung von Fertigungs- und Dienstleistungsbetrieben geschaffen, die auf eine leistungsfähige überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind (RP 8 5.1.2.2) 21. und 22. Änderung vom 16.06.2016

In Vorbehaltsgebieten soll der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen

werden (Regionalplan Region Westmittelfranken (RP 8) B II 1.1.1 (G), Entwurf vom 21.01.2013).

Der Geltungsbereich der Erweiterung überschneidet sich mit einem Vorbehaltsgebiet für Tonabbau (TO 107). Die Überschneidung befindet sich am südöstlichen Rand des Gebietes. Es handelt sich um eine geringfügige randliche Überschneidung.



*(Vorbehaltsgebiet mit Geltungsbereich und Erweiterungsflächen)*

Die Erweiterungsflächen im Norden liegen außerhalb des Vorbehaltsgebietes. Die Erweiterung nach Westen, welche zu Überschneidungen des Vorbehaltsgebiets führt wird nachfolgend unter Punkt 4 begründet.

Das Vorhaben dient der Bestandssicherung und Erweiterung des bereits bestehenden Logistikzentrums.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

#### **4. Alternativenprüfung**

Die Kapazität der Palettenplätze am derzeitigen Logistikstandort ist erschöpft.

Um dem mittelfristig – bis langfristigem Bedarf an Lagerkapazität nachzukommen ist die Erweiterung der Sonderbaufläche in zwei Teilbereichen zwingend erforderlich.

Der westliche Erweiterungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,05 ha. der nordöstliche Erweiterungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,31 ha.

Die geplante Lage der Erweiterungsflächen ist aus betrieblichen und topographischen Gründen weitestgehend vorgegeben.

##### **Hochregallager im Westen:**

- Das geplante Hochregallager im Westen braucht aus betriebstechnischen Gründen zwingend eine unmittelbare Verbindung zu den bestehenden Hallen. Eine Erweiterung in Richtung Osten ist aus Platzgründen nicht möglich.
- Eine Anordnung des Hochregallagers nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges, bzw. der Horst Brandstätter Straße ist wegen der zwingenden unmittelbaren Verbindung zu den bestehenden Lagerhallen nicht möglich.

##### **Erweiterung im Nordosten**

- Hier handelt es sich um Fläche, für die bereits etwa zur Hälfte Baurecht besteht und nur bedarfsgerecht erweitert werden soll.
- Eine Erweiterung der Fläche in Verlängerung des bestehenden Lagers in Richtung Westen ist aus topographischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da das Gelände in Richtung Altmühltal deutlich abfällt, nicht möglich und nicht gewünscht.
- Weitere denkbare Erweiterungsflächen im Zusammenhang mit dem bestehenden Logistikzentrum sind nicht vorhanden.

Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und die Flächen in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herrieden berücksichtigt werden und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Logistik“ dargestellt sind, kann von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen werden. Bei der Erweiterung handelt es sich um eine Vergrößerung der Fläche um insgesamt ca. 12 %.

## **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes sind in dem Planausschnitt graphisch dargestellt und werden nachfolgend erläutert.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden sind die Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen die Erweiterung der Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Logistik. Die Erweiterungsflächen entsprechen der Darstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“, der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

Die verkehrliche und sonstige Erschließung ist durch die bestehende Erschließungsstraße und den bestehenden Versorgungsnetzen gegeben.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Sonderbaufläche, bzw. die Erweiterung der Sonderbaufläche in das Landschaftsbild einfügen.



(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan)

## 6. Umweltbericht

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Logistikzentrum Esbach“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht wird von Baaderkonzept GmbH, als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.03.2018

**Ingenieurbüro W. Heller**