

**Landkreis Esslingen**

**Gemeindeverwaltungsverband  
Wendlingen am Neckar**

**Stadt Wendlingen am Neckar  
Gemeinde Köngen**

## **Flächennutzungsplan**

**4. Änderung der 3. Fortschreibung  
Bereich Ghai II-Neckarwasen**

**Begründung**

*Entwurf*

Planungsstand:  
28.04.2023

## **Inhaltsübersicht**

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 2. LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGEBIETS**
- 3. BESTAND UND UMGEBUNG**
- 4. GELTENDES PLANUNGSRECHT/ ANDERE PLANUNGEN**
- 5. ERFORDERNIS FÜR DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**
- 6. VERFAHREN**
- 7. PLANERISCHE KONZEPTION/ PLANERISCHE DARSTELLUNGEN**
- 8. INHALT DER PLANÄNDERUNG**
- 9. UMWELTBELANGE**

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

<b>BauGB</b>	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.
<b>BauNVO</b>	<u>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.
<b>PlanzV</b>	<u>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzNVO)</u> in der Fassung vom 18.12.1990 einschließlich erfolgter Änderungen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ Planbereich 12/02“ geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## 2. LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das Änderungsgebiet liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Ortszentrums der Gemeinde Köngen bzw. nordwestlich des Stadtzentrums von Wendlingen am Neckar im Bereich der Neckaraue. Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Nordwesten von der Plochinger Straße (K 1266) und dem anschließenden Neckarhang,
- im Südosten von der Bundesstraße B 313,
- im Südwesten von Teilen des Gewerbegebietes Ghai II-Neckarwasen,
- im Nordosten von der Zusammenführung der K 1266 und der B 313.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15,2 ha.

Es ist im als Anlage beigefügten Lageplandeckblatt vom 28.04.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

## 3. BESTAND UND UMGEBUNG

### Südwestlicher Teilbereich

Beim Plangebiet handelt es sich im südwestlichen Teilbereich um den Standort des DHL Paketzentrums (PZ) Köngen mit dem zentralen Gebäude des Paketzentrums, Stellplätzen und sonstigen, dem Betrieb dienenden Nebenanlagen sowie Zufahrts- und Anlieferzonen. Im nordöstlichen Anschluss an das Gebäude besteht eine extensiv genutzte Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche wurden ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des damaligen Baus des Paketzentrums sowie eine Retentionsfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung umgesetzt.

### Nordöstlicher Teilbereich

Im nordöstlichen Teilbereich besteht eine ebenfalls überwiegend extensiv genutzte Grünfläche mit einem in diese Fläche integrierten „Trial-Gelände“ des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V..

Am äußersten nordöstlichen Rand liegt ein gewerblich genutztes Gelände einer ehemaligen Lackfabrik, mit Bestandsgebäuden sowie Hof- und Lagerflächen. Des Weiteren wird das Plangebiet hier von einer elektrischen Hochspannungsfreileitung gekreuzt.

#### Umgebung

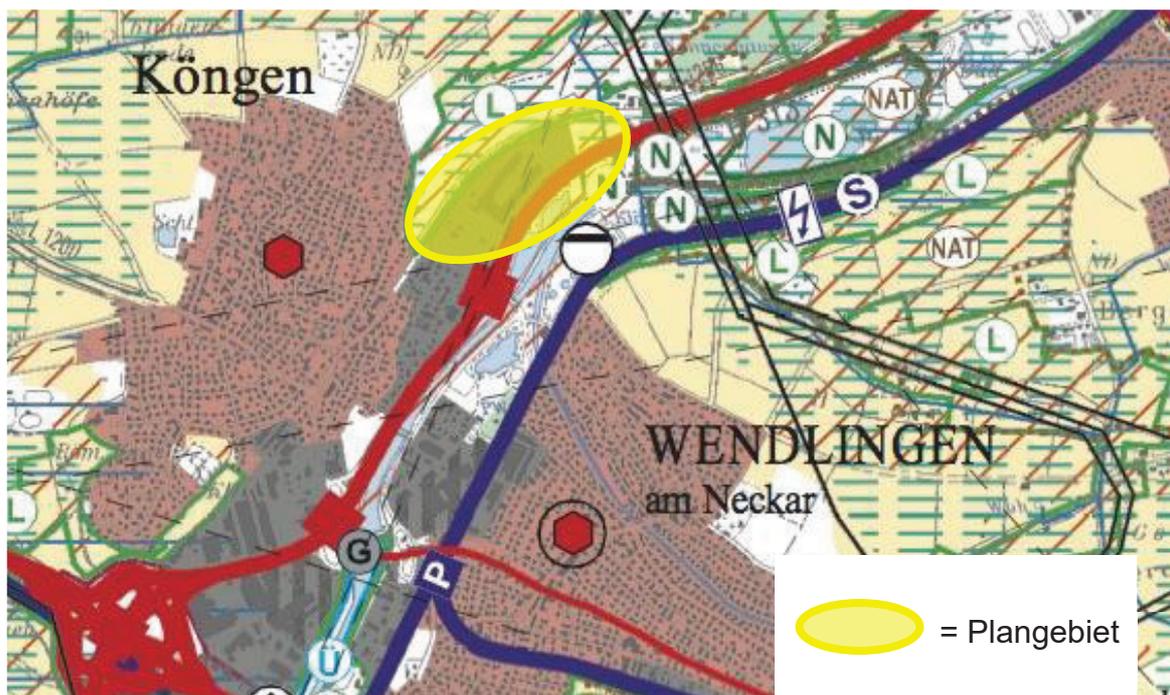
Das Plangebiet ist zum einen geprägt durch seine Lage im Talbereich des Neckars mit dem unmittelbar angrenzenden grünen Neckarhang im Nordwesten und den Auebereichen im Südosten. Zum anderen bildet das Gebiet den nordöstlichen Abschluss/ Auftakt des bestehenden Gewerbebandes entlang der B 313.

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet anschließend liegt ein kleinteilig bebautes Gewerbegebiet, das ausgehend von der Gottlieb-Daimler-Straße zentral über die Robert-Bosch-Straße erschlossen wird.

Das nächstgelegene Wohngebiet liegt im Westen im Bereich des Steinbruchweges in ca. 300 m Entfernung.

## 4. GELTENDES PLANUNGSRECHT/ANDERE PLANUNGEN

### Regionalplan



Ausschnitt Raumnutzungskarte, Regionalplan VRS vom 22.07.2019

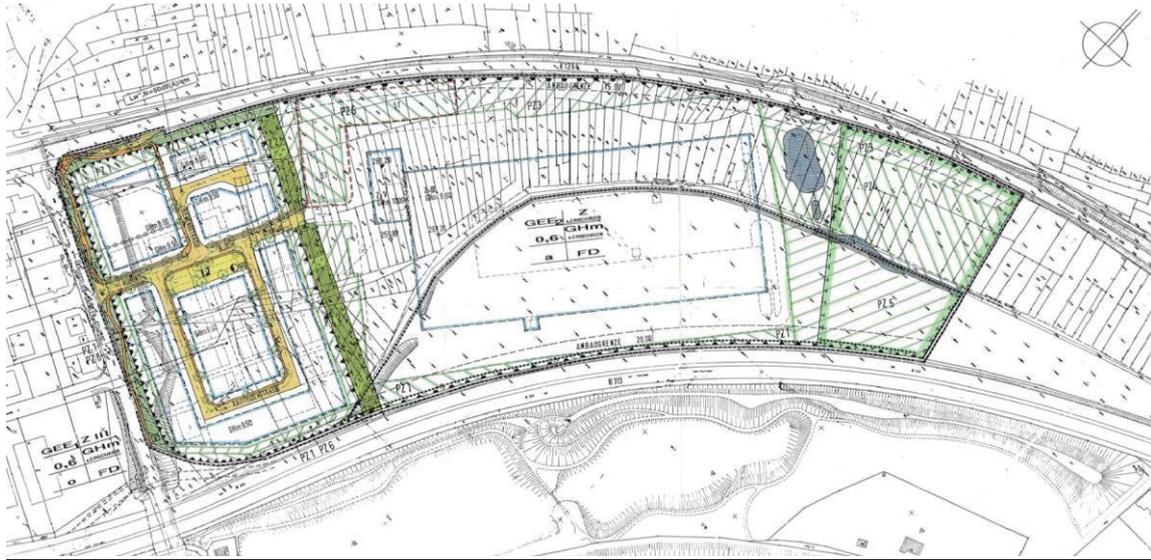
In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist der südwestliche Teil des Plangebietes als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Der nordöstliche Teilbereich des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1.Änderung und Erweiterung“ greift in den Randbereich des in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzuges G 35 -

Filderebene, westliches Neckartal, Neckartenzlingen, Köngen, Plochinger Kopf - ein. Zudem ist hier ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart daher ein Antrag für ein Zielabweichungsverfahren gestellt und die erforderlichen Antragsunterlagen eingereicht.

### Bebauungspläne



Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen“ vom 30.06.1995

Für das Änderungsgebiet gilt für den südwestlichen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Ghai II – Neckarwasen“, rechtskräftig seit 30.06.1995.

Für den nordöstlichen Teilbereich des Änderungsgebietes besteht kein qualifiziertes Planungsrecht.

### Landschaftsplan

Der begleitend zum rechtswirksamen FNP ausgearbeitete Landschaftsplan vom 15.05.2000 stellt für die nordwestliche Spitze des Geltungsbereichs eine bestehende Streuobstwiese dar.

Die Fläche südlich des bestehenden Trial-Geländes des MSC Wendlingen/ Köngen ist mit der landschaftsplanerischen Maßnahme W9 „Renaturierung 'Röhmge-lände' Neckarwasen (bisher Trail-Anlage des MSC Wendlingen/Köngen)“ gekennzeichnet.

## **5. ERFORDERNIS FÜR DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP)**

Das Verfahren zur 3. umfassenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung (Planstand 15.05.2000) am 30.11.2000/ 01.12.2000 abgeschlossen.

In der Folgezeit hatte sich in den Mitgliedsgemeinden Köngen und Wendlingen am Neckar die Notwendigkeit von Änderungen einzelner Plandarstellungen bzw. von ergänzenden Darstellungen ergeben. Im Rahmen einer 1. Änderung der 3. Fortschreibung des FNP wurden Plandarstellungen auf Gemarkung der Gemeinde Köngen (Genehmigung 15.09.2004) und im Rahmen einer 3. Änderung der 3. Fortschreibung des FNP auf Gemarkung der Stadt Wendlingen am Neckar geändert (Genehmigung 01.12.2009).

Das Verfahren für eine 2. Änderung der 3. Fortschreibung des FNP auf Gemarkung der Stadt Wendlingen am Neckar wurde nicht bis zur Genehmigung fortgeführt.

#### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“

Bedingt durch den zunehmenden Online-Handel und die damit verbundene Erhöhung des Sendungsaufkommens, werden derzeit bundesweit Kapazitätserweiterungen im Bereich der Postverteilungszentren erforderlich. Dies betrifft auch den Standort Köngen in der Region Stuttgart.

Von Geschäfts- wie Privatkunden wird zudem zunehmend eine weitere Qualitätserhöhung der Dienstleistung dahingehend erwartet, dass die eingelieferten Paketsendungen in noch höherem Maße taggleich bearbeitet werden.

Aus diesen Gründen sind die ursprünglichen Grenzen der Leistungsfähigkeit des Paketzentrums (PZ) Köngen inzwischen überschritten und es wird eine Kapazitätserhöhung in der Paketlogistik erforderlich. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Bestandssicherung entscheidend.

Die Erweiterung des bestehenden Paketzentrums gemäß der vorliegenden Planung ist damit zwingende Voraussetzung für die nachhaltige und zukünftig dauerhafte Versorgung der Region Stuttgart mit Paketdienstleistungen. Zudem ist die Entwicklung der das Paketzentrum umgebenden Außenflächen in der geplanten Größenordnung notwendig, um die vorhandenen Verkehrsprobleme dauerhaft zu lösen.

Das Gelände des bestehenden Paketzentrums an der K 1266 (Plochinger Straße) soll daher in nordöstlicher Richtung erweitert werden.

Geplant sind der Neubau einer sogenannten „Colocation“ (Erweiterungsbau zum bestehenden PZ), zwei Parkhäuser, die Schaffung zusätzlicher Stellplätze und größere Rangierflächen sowie ein neuer Anschluss an die K 1266 (Plochinger Straße) am nordöstlichen Rand des Plangebietes, verbunden mit einer neuen Verkehrsführung auf dem Betriebsgelände.

Im Rahmen der Planung wird zudem der erforderliche Lärmschutz für die umliegenden Siedlungsgebiete auf Grundlage der erweiterten Gesamtanlage sichergestellt.

Die geplante „Colocation“ schafft damit eine Kapazitätserhöhung des bestehenden PZ und bietet gleichzeitig eine Verbesserung der haushaltsnahen Paketzustellung für die Region Köngen/ Wendlingen am Neckar.

Die geplante Erweiterung ist nur am geplanten Standort sinnvoll umsetzbar. Nur so können Synergieeffekte genutzt und die Voraussetzungen für optimale Betriebsabläufe geschaffen werden. Zudem werden lange Anfahrtswege und damit zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden.

Die geplante „Colocation“ als Erweiterung des bestehenden Paketzentrums Köngen ist keine „stand alone“ - Lösung, sondern nur sinnvoll im Verbund mit dem bestehenden PZ.

Als Alternative zur geplanten Erweiterung müsste ein neuer Standort für ein komplettes neues Paketzentrum entwickelt werden.

Hierzu müsste ein Grundstück mit spezifischen Eigenschaften gefunden werden:

- Größe: mind. 150.000 m<sup>2</sup>, Grundstück für Abwicklung Paketlogistik (24h/7Tage Betriebsgenehmigung)
- Standort muss zwingend in der Region Stuttgart liegen (Umkreis: max. 20km von der Innenstadt)
- Unmittelbare (<5km) Anbindung an die BAB A8 erforderlich.

Ein solches Grundstück steht definitiv nicht zur Verfügung.

In das Plangebiet einbezogen sind Teile einer ehemaligen Lackfabrik am äußersten östlichen Rand des Plangebiets (südlich der Plochinger Straße), die umgenutzt werden sollen. Auf dieser Fläche soll für das im Plangebiet befindliche Gelände des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V. eine Ersatzfläche bereitgestellt werden. Ebenfalls im Nordosten ist eine neue öffentliche Straßenanschluss an die Plochinger Straße für das künftig erweiterte Paketzentrum geplant über den auch eine öffentliche Zufahrt zum neuen Standort des MSC-Geländes ermöglicht wird.

Der geplante Standort für den MSC (Flächen für Sportanlagen mit Zweckbestimmung „Trial-Gelände für Motorräder“) ist mit verschiedenen Standortvorteilen begründet. Neben der künftig guten Fahrerschließung ermöglicht der Standort die Umnutzung einer bestehenden Gewerbebrache mit entsprechendem Gebäudebestand. Zusätzlich ergeben sich Synergieeffekte in Bezug auf das erweiterte Paketzentrum durch die Möglichkeit einer temporären Nutzung der dort geplanten Stellplatzflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt auch die Fläche des bestehenden DHL Paketzentrums ein. Hier sollen neuer Stellplatzflächen angelegt und die interne Erschließung sowie der Lärmschutz verbessert werden.

Durch die Planung entfallen Grünbestände (u.a. ökologische Ausgleichsflächen), die im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens zusätzlich ausgeglichen werden müssen.

Für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ notwendig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar stellt für den südwestlichen Teil des Plangebiets gewerbliche Baufläche mit Einschränkung für Betriebe, die das Grundwasser nicht beeinträchtigen (GEE) dar. Darüber hinaus enthält der FNP die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Landwirtschaft im nordöstlichen Teilbereich.

**Die Darstellungen des rechtswirksamen FNP widersprechen teilweise den geplanten Festsetzungen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ghai II – Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“. Im Rahmen einer 4. Änderung der 3. Fortschreibung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ghai II – Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ und entsprechend den geplanten Festsetzungen zu ändern.**

## 6. VERFAHREN

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Wendlingen am Neckar hat am 31. Mai 2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“, Planbereich 12/02 und die parallele 4. Änderung der 3. Fortschreibung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans gefasst. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Planungsabsichten und neuer Anforderungen an die Planung wurden die Aufstellungsbeschlüsse für den (Angebots-) Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans vom 31. Mai 2017 aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers mit neuem Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Parallel hierzu erfolgte am 28.06.2022 ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des GVV Wendlingen am Neckar für die Änderung des Flächennutzungsplans. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 07. Juli 2022 und der Frist von 31 Tagen erneut durchgeführt.

## 7. PLANERISCHE KONZEPTION

Das bestehenden DHL Paketzentrum (PZ) an der K 1266 (Plochinger Straße) soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden.

Geplant sind ein Erweiterungsbau in Form einer sogenannten „Colocation“, zwei Parkhäuser, die Schaffung zusätzlicher Stellplätze und größere Rangierflächen sowie ein neuer Anschluss an die K 1266 (Plochinger Straße) am nordöstlichen Rand des Plangebietes, verbunden mit einer neuen Verkehrsführung auf dem Betriebsgelände.

Die geplante „Colocation“ dient der Erweiterung des bestehenden PZ und damit der Verbesserung der haushaltsnahen Paketzustellung für die Region Köngen/Wendlingen am Neckar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt auch die Fläche des bestehenden DHL Paketzentrums (PZ) ein. Hier sollen neuer Stellplatzflächen angelegt und die interne Erschließung verbessert werden.

Als Grundlage für die geplante Erweiterungsplanung soll für das im Plangebiet befindliche Gelände des Motorsportclub (MSC) Köngen-Wendlingen e.V. (Trail-

Gelände für Motorräder) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Ersatzfläche bereitgestellt und planungsrechtlich gesichert werden.

Ebenfalls im Nordosten ist eine neue öffentliche Straßenanschluss an die Plochinger Straße für das künftig erweiterte PZ und den neuen Standort des MSC-Geländes geplant.

Für die erweiterte Gesamtanlage werden die für den Schutz der umgebenden Siedlungsgebiete erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hergestellt.

Ziel der Planung ist es bauliche Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes zu schaffen und gleichzeitig eine Verkehrsentslastung für die angrenzenden Siedlungsgebiete zu ermöglichen.

#### Wesentliche geplante Maßnahmen

- Errichtung einer „Colocation“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes.
- Zusätzliche Stellplatzflächen und größere Distributionsflächen im Nahbereich des bestehenden Paketzentrums.
- Errichtung von zwei Parkhäusern,
- Schaffung einer neuen internen Verkehrsführung mit besseren Abfertigungsmöglichkeiten und
- neuer Verkehrsanschluss an die K 1266 (Plochinger Straße) am nordöstlichen Rand des Plangebietes zur Entzerrung der Zu- und Abfahrtsverkehre.
- Verlagerung des bestehenden „Trial-Geländes“ des MSC Köngen-Wendlingen e.V. innerhalb des Planungsgebietes,
- Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes für die Gesamtanlage..

## **8. INHALT DER PLANÄNDERUNG**

Die 4. Änderung der 3. Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans beinhaltet die im Folgenden aufgeführte Planänderung. Die Änderung ist zeichnerisch im Lageplandeckblatt vom 28.04.2023 (siehe Anlage) dargestellt:

#### Bereich Ghai II - Neckarwasen (Lageplandeckblatt vom 28.04.2023)

Erweiterung des bestehenden Paketzentrums nach Nordosten und Verlagerung des bestehenden Geländes des MSC Köngen-Wendlingen (Trial-Gelände) in den nordöstlichen Teil des Plangebietes.

Die bisherige Darstellung einer bestehenden gewerblichen Baufläche mit Einschränkung - Betriebe, die das Grundwasser nicht beeinträchtigen (8,5 ha) sowie einer Fläche für die Landwirtschaft (6,7 ha) teilüberlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wird in eine gewerbliche Baufläche (Bestand – ca. 8,5 ha), eine gewerbliche Baufläche (Planung – ca. 5,9 ha, eine Verkehrsfläche (ca. 0,1 ha) sowie eine Fläche für Sportanlagen (ca. 0,7 ha) geändert.

## 9. UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Auf den zum Bebauungsplan „Ghai-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ als Bestandteil der Begründung erarbeiteten Umweltbericht, Bearbeitung Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, Köngen 28.04.2023 wird verwiesen.

### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Ghai II-Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Bewertung der Eingriffe wurde im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeitete Umweltberichts in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen.

### Artenschutz

Es sind Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten (§ 44 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden bzw. zu erwarten.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen vom 28.04.2023 wird verwiesen.

### Weitere Fachgutachten

Die Verträglichkeit der Neuplanung in Bezug auf die umgebenden Nutzungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Fachgutachten erstellt.

**Im Rahmen der 4. Änderung der 3. Fortschreibung des FNP im Bereich Ghai II-Neckarwasen wird auf den zum Bebauungsplan „Ghai II – Neckarwasen, 1. Änderung und Erweiterung“ erstellten Umweltbericht sowie die ebenfalls erstellten Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Licht, Klima, Geotechnik, Artenschutz, FFH-Vorprüfung) verwiesen.**

**Diese gelten auch für die vorliegende FNP-Änderung.**

Aufgestellt im Auftrag des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar

Stuttgart, den 28.04.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart –ARP-

Anlage:

Lageplandeckblatt vom 28.04.2023