

Stadt Süßen

Runder Tisch zum IKG Auen

Dokumentation des 4. Runden Tisches am 10.11.2021



Ort & Zeit Mittwoch, 10.11.2021; 17.00 – 20.30 Uhr
Kulturhalle, Süßen

Teilnehmer vgl. beiliegende Teilnehmer*innen-Liste

Moderation Thomas Sippel

Begrüßung, Rückblick und Hinweise zum Ziel des 4. Runden Tisches

Herr Sippel begrüßt die Anwesenden und hält zunächst einen kurzen Rückblick auf die grundsätzlichen Ergebnisse des 3. Runden Tisches. Hierzu ist festzustellen:

- Es besteht innerhalb des Runden Tisches ein gemeinsamer Konsens des grundsätzlichen Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung
- Im Zuge des 3. Runden Tisches entstand über die fachgutachterlichen Aussagen des Büros Immakom der gemeinsame Erkenntnisgewinn, dass kurzfristig zu befriedigende quantitative Bedarfe absehbar noch im siedlungsstrukturellen Bestand abbildbar sind
 - *Es existieren innerhalb des Runden Tisches jedoch durchaus unterschiedliche Auffassungen bzw. eine Skepsis hinsichtlich einer tatsächlichen realen Mobilisierbarkeit dieser Innenentwicklungspotenziale*
 - *Ebenso existieren durchaus unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Frage, ob damit der Druck einer Beschäftigung mit einer weitergehenden Außenentwicklung wirklich sinkt (Frage der langen Vorläufe für Planung, Eigentumsmobilisierung etc.)*
- Desweiteren bestand ein Erkenntnisgewinn, dass abzusehende mittelfristig- bis langfristige quantitative Bedarfe rein über die Innenentwicklung absehbar nicht mehr gedeckt werden können.
 - *In diesem Rahmen existieren jedoch durchaus unterschiedliche Auffassungen und auch eine grundsätzliche Kritik aus Teilen des Runden Tisches hinsichtlich der fachlichen Herleitung des mittel- bis langfristigen Bedarfs (Kritik u.a. an linearer Bedarfsfortschreibung, Verweis auf abzusehenden Wandel in Flächeninanspruchnahmen und differenzierte qualitative und quantitative Bedarfslagen im Zuge der wirtschaftlichen Transformation etc.)*
- Über den Check der absehbar zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale wurde deutlich, dass in der Stadt Süßen ausreichende und attraktive Flächen für Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe zur Verfügung stehen (Innenstadt, Kammgarnspinnerei/Gibbs, Jahnstraße), die im Zuge des Transformationsprozesses offensiv aktiviert werden sollten.
 - *Jedoch existieren in diesem Punkt auch durchaus unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen von wohnbaulichen Entwicklungspotenzialen und Belastungen von Bestandslagen bspw. durch Erschließung*
- Sehr deutlich wurde schließlich ein stark divergentes Meinungsbild für/gegen eine weitergehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine mittel- bis langfristige endogene gewerbliche Entwicklung bzw. für die Ansiedlung weiterer externer gewerbliche Betriebe.

- Die Meinungsbilder innerhalb des 3. Runden Tisches reichten dabei von „Das eine tun, das andere nicht lassen (Gleichzeitigkeit einer Innen- und Außenentwicklung)“ über eine „Suche nach bester Lösung bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche mit möglichst minimaler Eingriffswirkung“ bis hin zu einer „grundsätzlichen Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen zugunsten der Innenentwicklung“ und zu einer „Empfehlung einer räumlich weiter über den Tellerrand von Süßen und Gingen hinausblickenden interkommunalen Lösung bei der Nutzung von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen“. Gleichzeitig wurde von Teilnehmenden auch eine unterschiedliche Wertigkeit einer wohnbaulichen und gewerblichen Außenentwicklung angesprochen.

Das obige, teils sehr divergente Meinungsbild des Runden Tisches ist über das Protokoll des 3. Runden Tisches dokumentiert. Herr Sippel sagt den Teilnehmenden zu, dass dieses Meinungsbild auch in seiner Vielschichtigkeit und Differenziertheit gegenüber der Bürgerschaft und dem Gemeinderat dargestellt wird.

Ziel der 4. Sitzung des Runden Tisches ist nun eine Bewertung der in Frage stehenden und durch das Büro mquadrat im Vorfeld der Sitzung geprüften Möglichkeiten einer weitergehenden Außenentwicklung. Herr Sippel lädt in diesem Zuge alle Teilnehmenden dazu ein, sich an einer Diskussion über das Pro und Contra einzelner Entwicklungsoptionen zu beteiligen. Dies unabhängig von der Frage, ob aus persönlicher Sicht eine weitere Außenentwicklung gewünscht sei oder nicht. Herr Sippel betont dabei nochmals, dass eine Meinungshaltung gegen eine gewerbliche Außenentwicklung dokumentiert und individuell gesetzt sei. Nichtsdestotrotz ist es die Entscheidung des Gemeinderates, ob eine gewerbliche Außenentwicklung vollzogen werden solle oder nicht. Vor diesem Hintergrund sei es wichtig, auch bei Vorhandensein einer grundsätzlichen Haltung gegen eine weitere gewerbliche Außenentwicklung sich auch mit möglichen alternativen Standorten zu befassen und diesen qualitativ zu werten.

Inhaltlicher Input zu Standortoptionen einer gewerblichen Außenentwicklung durch Herrn Mezger

Herr Mezger hält in der Folge einen fachlichen Inputvortrag und stellt in diesem Rahmen sechs unterschiedlichen Optionsstandorte für eine weitere gewerbliche Außenentwicklung dar.

Auf die beiliegende Präsentation wird verwiesen

Als Zwischenergebnis seines Vortrags schlägt Herr Mezger vor, die Standorte 4, 5 und 6 aufgrund mannigfaltiger Problemlagen (Defizite in der Erschließungsmöglichkeit, Wertigkeit der Biotopausstattung, topografische Ausgangslage etc.) aus einer weitergehenden Betrachtung auszuschließen.

In der näheren Beurteilung verblieben damit noch die Standorte 1 (Auen), 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen). Diese Haltung wird von Seiten des Runden Tisches unterstützt.

Diskussion des Runden Tisches zur Bewertung der Standorte 1 (Auen), 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen)

Aufbauend auf dem fachlichen Input von Herrn Mezger werden von den Mitgliedern des Runden Tisches folgende Bewertungen zu den Standorten 1 (Auen), 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) formuliert:

Frau Strassacker:

- Der Standort 1 (Auen) genießt auch bei Betrachtung der alternativ in Frage kommenden Standorte weiterhin die Prio 1
- Die Anbindung des Standortes 1 (Auen) an die B10 und die B 466 ist optimal und deutlich besser als bei den Standorten 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen)
- Mit etwas gutem Willen und Phantasie kann der Ausgleich funktionieren
- Das Versprechen der Stadt Süßen an die Gemeinde Gingen zur Entwicklung eines gemeinsamen, interkommunal getragenen Gewerbegebietes ist weiterhin Ernst zu nehmen und einzulösen

Herr Mitterhofer:

- Der Standort 1 (Auen) genießt weiterhin die Prio 1, es wird keine Prio bei den Standorten 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) gesehen
- Der Standort 1 (Auen) verfügt über eine exzellente Verkehrsanbindung, das Versprechen einer gemeinsamen Entwicklung zusammen mit der Gemeinde Gingen steht im Raum
- An den Standorten 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) werden deutlich größere Probleme u.a. mit bestehender angrenzender Wohnbebauung, mit dem Immissionsschutz und mit landwirtschaftlichen Qualitäten gesehen

Herr Weißenfels:

- Der Standort 1 (Auen) wird auch unter Betrachtung der möglichen Alternativstandorte weiterhin als der ausschließlich mögliche gewerbliche Entwicklungsstandort gesehen
- An den Standorten 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) wird die Problemlage als deutlich komplexer eingeschätzt: Insbesondere die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung und die Problematik der Regionalen Grünzäsur sprechen gegen eine gewerbliche Außenentwicklung an diesen Standorten
- Ein räumliches Zusammenwachsen mit Salach über die Standorte 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) wird grundsätzlich nicht befürwortet und war auch noch nie ein Thema in den kommunalpolitischen Gremien

Herr Steck:

- Aus Sicht der Gemeinde Gingen kann ein räumliches Zusammenwachsen mit Salach über die Standorte 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) nicht bewertet werden, aber der Gemeinderat der Stadt Süßen wird sich in den letzten Jahrzehnten seine Überlegungen gemacht haben, die Fuge zwischen Salach und Süßen zu sichern und nicht zu bebauen

- Am Standort 1 (Auen) soll und muss festgehalten werden: Der Standort ist verkehrlich top angebunden und wurde über Jahrzehnte planerisch und über den Grunderwerb vorbereitet.
- Im Mittelpunkt muss ein gemeinsames Handeln der Stadt Süßen und der Gemeinde Gingen stehen: Eine gemeinsame Entwicklung des Standorts Auen und eine gemeinsame Suche nach Ausgleichsflächen auf beiden Gemarkungen spricht für eine interkommunale Entwicklung

Herr Wiedemann:

- Es wird aus der persönlichen Sicht keine Priorisierung von Flächen vorgenommen
- Die Fragestellung liegt ausschließlich in Frage, ob überhaupt eine Außenentwicklung vollzogen werden soll oder nicht
- Sollte der Gemeinderat eine Außenentwicklung befürworten, liegt der Fokus weniger auf dem Standort, sondern eher auf der Frage was darauf entwickelt wird

Herr Bühler:

- Der Standort 1 (Auen) ist in Summe der Betrachtung der Alternativflächen auch weiterhin die beste Lösung und bleibt die einzig sinnstiftende gewerbliche Entwicklungsoption

Frau Kreß:

- Die Standorte 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) werden als eher unrealistisch angesehen und kritisch hinterfragt:
- Der Standort 3 (Stiegelwiesen) stellt sich aufgrund des Angrenzens an die Wohnbebauung als die schlechteste Option dar
- Der Standort 2 (Postweg) bildet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets und wird grundsätzlich als möglich erachtet
- Ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen wird als kein unmittelbares Hindernis betrachtet
- Der Standort 2 (Postweg) wird in der solitären Betrachtung für die Stadt Süßen vom Standort her gesehen als grundsätzlich besser eingeschätzt als der Standort 1 (Auen)
- Sofern jedoch die Gemeinde Gingen am Standort 2 (Postweg) sich nicht beteiligen und ein eigenständiges Gebiet im Gewann Steingrube entwickeln möchte, dann wäre der Standort 1 (Auen) die bessere Option, damit nicht zwei Standorte parallel entwickelt werden

Herr Kuhn:

- Der Standort 2 (Postweg) wird im Vergleich der in Frage kommenden Standorte als die grundsätzlich bessere Standortalternative angesehen
- Vor der Problematik der Regionalen Grünzäsur und der abzusehenden Situation der eigenständigen Entwicklung von Gingen werden jedoch grundsätzliche Probleme gesehen
- In der Summe besteht weiterhin die nachdrückliche Haltung, dass auf eine gewerblichen Außengebietsentwicklung verzichtet werden sollte

Herr Zdziej:

- Es sollte im Zuge der Frage der gewerblichen Entwicklung die Frage gestellt und beantwortet werden, wie sich die Stadt Süßen nach Rückbau der B10 in ihrer Gesamtheit entwickeln soll
- Die Standorte 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) stellen eine grundsätzliche Entwicklungsoption dar, jedoch eher als kombiniertes Wohn- und Gewerbegebiet
- Der Standort 1 (Auen) kann erst beurteilt werden, wenn Klarheit besteht, ob und wie mit den Standorten 2 + 3 auch im Hinblick auf die Frage der Regionalen Grünzäsur umgegangen werden kann -> eine gesamtheitliche Betrachtungen wird angemahnt

Herr Wollschläger:

- Eine Bewertung der möglichen Standortalternativen wird nicht abgegeben
- Es besteht ein grundsätzliche Unverständnis, warum überhaupt Alternativen für eine gewerbliche Außenentwicklung geprüft und diskutiert werden
- Es wird auf die in den vorhergehenden Runden Tischen geäußerte Kritik an den zugrunde gelegten Wachstumsparadigmen und auf die Auswirkungen und Anforderungen des gewerblichen Transformationsprozesses verwiesen
- Es wird das grundlegende Gefühl geäußert, dass alles, was in den ersten drei Sitzungen des Runden Tisches besprochen wurde, mit einer Diskussion über die Optionen einer gewerblichen Außenentwicklung als obsolet anzusehen ist

Herr Mayer:

- Grundsätzlich wird keine weiterführende Außenentwicklung erwünscht und es besteht eine grundsätzliche Skepsis gegenüber einer weitergehenden Außenentwicklung
- Der Standort 1 (Auen) ist im Vergleich der Standorte 1-3 als das kritischste Gebiet anzusehen
- Die am Standort Auen vorhandene Mähwiese ist von hoher Wertigkeit für die Artenvielfalt und von hoher Bedeutung
- Die Standorte 2 (Postweg) und 3 (Stiegelweisen) könnten entwickelt werden, jedoch unter Beibehaltung einer durchgängigen räumlichen Zäsur
- Der Standort 3 (Stiegelwiesen) sollte zunächst an alter B10 entlang entwickelt werden

Herr Gunzenhauser:

- Jeder Wegfall von bislang durch die Landwirtschaft bewirtschafteten Flächen tut der Landwirtschaft weh und wird grundsätzlich als kritisch gesehen
- Der Standort Auen ist über die bestehende Erschließung jedoch bereits vorbereitet
- Die Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen sind im Falle keiner Innenentwicklung am besten zu vertreten.
- Der Wegfall auch hochwertiger Strukturen am Standort 1 (Auen) wird zwar gesehen, eine Mähwiese wäre jedoch an anderer Stelle ausgleichbar. Dies jedoch durch Entwicklung bestehender Grünländer und nicht unter weiterer Inanspruchnahme von Ackerflächen
- Die Standorte 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) stehen außerhalb jeder Diskussion

- Wenn einer dieser beiden Standorte favorisiert werden sollte, würde sich die Landwirtschaft dem entgegen stellen
- Klares Fazit: Wenn überhaupt eine gewerbliche Außenentwicklung vollzogen werden sollte, dann nur am Standort 1(Auen), ansonsten an keinem Standort
- Grundsätzlicher Hinweis: Der Erhalt von Ackerflächen ist für die Landwirtschaft am wichtigsten, da sie für eine weitere langfristige Entwicklung am flexibelsten sind
- Eine Entscheidung durch den Gemeinderat ist nun dringend notwendig, um Sicherheit für die weitere Entwicklung zu erlangen

Herr Borgia:

- Keiner der drei Standorte kommt grundsätzlich aus ökologischer Sicht und Belangen der Landwirtschaft als Entwicklungsstandort in Frage
- Die Frage der Gewerbeentwicklung steht aber weiter im Raum
- Wenn überhaupt, dann wäre ein Zusammenwachsen von Salach und Süßen die beste Lösung
- Ein räumliches Zusammenwachsen wird als nicht dramatisch erachtet, da die Siedlungsstrukturen schon heute miteinander verbunden seien
- Der Standort 2 (Postweg) wäre vorzuziehen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Vorprägung

Herr Starke:

- Der Standort 1 (Auen) genießt für eine weitere gewerbliche Entwicklung die höchste Priorität
- Der Standort 1 (Auen) besitzt eine längere Historie, die berücksichtigt werden sollte und der Standort ist strukturell vorbereitet
- Der Standort 3 (Stiegelwiesen) kommt aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung und der Einschränkungen durch die vorhandene Leitungstrasse nicht in Frage
- Der Standort 2 (Postweg) käme aufgrund des räumlichen Kontextes zum angrenzenden gewerblichen Bestand noch eher in Frage
- Bei den Standorten 2 (Postweg) und 3 (Stiegelwiesen) wird jedoch die grundsätzliche Problematik mit dem Regionalen Grünzug als Kernproblem angesehen

Herr Bürgermeister Kersting:

- Der Gemeinderat als gewähltes Gremium muss am Ende die grundsätzliche Entscheidung treffen, ob eine weitergehende gewerbliche Außenentwicklung durchgeführt werden soll oder nicht. Dies obliegt nicht dem Runden Tisch
- Der Standort 3 (Stiegelwiesen) wäre trotz der erforderlichen Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung und unter Annahme einer Mitwirkungsbereitschaft durch die Raumordnung grundsätzlich möglich
- Dies allerdings nur, wenn sich die Gemeinde Gingen an diesem Standort analog zum Standort 1 (Auen) ebenfalls interkommunal beteiligen würde
- Würde die Gemeinde Gingen Ihrerseits jedoch die Haltung vertreten, nur der Standort 1 (Auen) käme in Frage, dann fokussiert sich eine Entwicklung ausschließlich auf den Standort 1 (Auen)

- Dies alleine schon deshalb weil für eine Entwicklung am Standort 3 (Stiegelwiesen) der rechtsgültige Flächennutzungsplan zu ändern und hierzu eine Mitwirkung seitens der Gemeinde Gingen erforderlich sei

Frau Krause als externe Meinung ausserhalb des Runden Tisches:

- Gesetzt den Fall, man könnte die Frage der Regionalen Grünzäsur überwinden, dann könnte über die Fläche 3 (Stiegelwiesen) gut auf die angrenzende Randbebauung reagiert werden
- Der Standort 1 (Auen) hat ökologisch die eindeutig höchste Wertigkeit und zeichnet sich auch durch eine hohe Strukturvielfalt aus.
- Der Standort 2 (Postweg) wäre denkbar, würde aber den Kaltluftabfluss von den angrenzenden Hanglagen beeinträchtigen und wäre kleinklimatisch kritisch zu sehen.

Herr Mezger als externe Meinung ausserhalb des Runden Tisches:

- Viele Kriterien sprechen für den Standort 2 (Postweg), hier insbesondere die gewerbliche Vorprägung, aber der durch die Gemeinde nicht kommunal zu überwindende Aspekt der Regionalen Grünzäsur und die Bedeutung des Standortes für die Landwirtschaft muss in die Abwägung offensiv miteingestellt werden.
- Der Standort 3 (Stiegelwiesen) wäre grundsätzlich machbar, dies auch unter Beibehaltung einer quantitativ geringerfügigen, aber qualitativ hochwertigeren Grünzäsur

Zusammenfassung und Ausblick

Herr Sippel fasst im Ergebnis zusammen, dass es – wie zu erwarten – auch in der Frage der Standortprioritäten durchaus unterschiedliche Auffassungen unter den Mitgliedern des Runden Tisches gibt.

In einem nächsten Schritt hat sich nun der Gemeinderat mit den Ergebnissen des Runden Tisches auseinanderzusetzen und muss in diesem Rahmen für sich zunächst die Frage beantworten, ob eine weitergehende gewerbliche Außenentwicklung überhaupt gewünscht sei und in einem zweiten Schritt, wenn ja, welcher Standort weiterzuerfolgen sei.

Die erarbeiteten fachlichen Inputs wie auch das im Runden Tisch sich widerspiegelnde Meinungsbild der Mitglieder des Runden Tisches werden dabei für den Gemeinderat eine wichtige Abwägungsgrundlage für seine Entscheidungsfindung sein.

Wichtig ist aus Sicht von Herrn Sippel dabei, dass der Gemeinderat sich intensiv mit der Thematik auseinandersetzt und dabei auch das sehr breite und divergente Meinungsbild des Runden Tisches in seine Entscheidungsfindung einbezieht. Vor diesem Hintergrund steht der Vorschlag im Raum, nicht nur die Fachgutachter in die Diskussion mit dem Gemeinderat einzubeziehen, sondern auch über Mitglieder des Runden Tisches bspw. in Form von persönlichen Kurzstatements auch den O-Ton des Runden Tisches in die gemeinderätliche Diskussion einzubringen. Herr Sippel ermuntert die Mitglieder des Runden Tisches, sich hier aktiv einzubringen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Lage wird die beabsichtigte Darstellung der Ergebnisse in der Einwohnerversammlung im November aktuell nicht stattfinden können. Auch der Zeitpunkt der gemeinderätlichen Beratung ist noch im Hinblick auf die Corona-Lage abzustimmen.

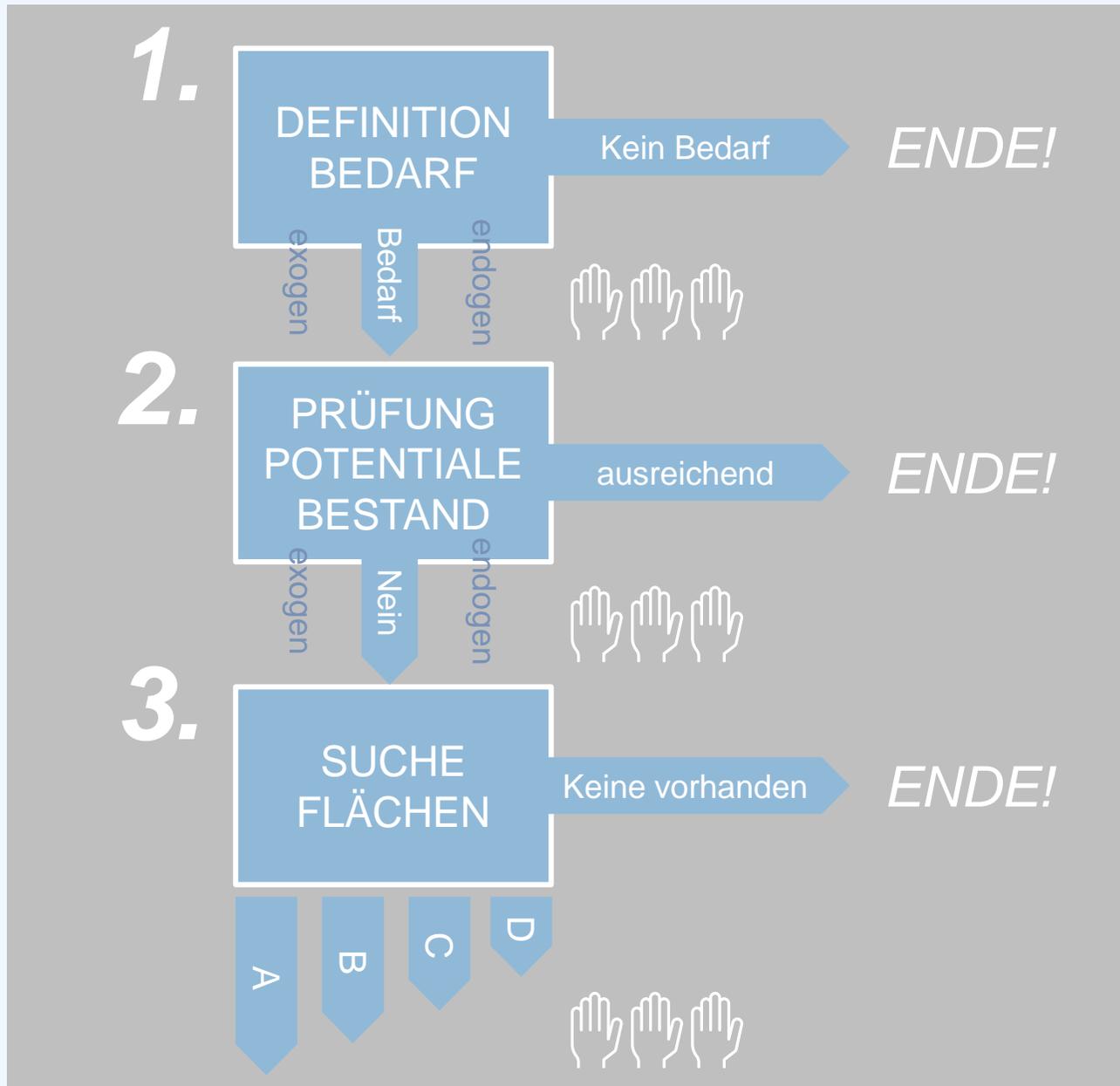
Herr Sippel und Herr Bürgermeister Kersting bedanken sich zum Abschluss des 4. Runden Tisches bei den Teilnehmenden für Ihre Bereitschaft zur Teilnahme am Runden Tisch, Ihr Engagement und Ihre mannigfaltigen Beiträge.

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel.Buff
Sippel, 23.11.2021

Stadt Süßen

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung





1.1. Planungshierarchie

- Regionalplanung (Ziele, Grundsätze)
- Flächennutzungsplanung

1.2. Erschließung

- Verkehrliche Anbindung (Straßen, Fußweg, ÖPNV)
- Infrastrukturelle Anbindung (Vorfluter, Kanalbestand usw.)
- Äußere Erschließung (Verkehr, Ver- Entsorgung, Vorfluter usw.)
- Bestehende Infrastruktur
- Topographie

1.3. Emissionen, Immissionen (Schall, sonstige?)

- Straßen-, Schienenverkehr
- Anlagen

1.4. Grundstücksstruktur

- Anzahl, Größe Einzelgrundstücke
- Eigentum

1.6. Einbindung

- Stadtgestalt, Stadtstruktur
- Erschließungsnetz
- Freiraum, Versorgung (Nahversorgung, Freiraumstruktur, Naherholung)

1.7. Sonstiges

- Synergieeffekte, Synergiepotenziale (Energieversorgung, Nahversorgung usw.)
- Einfluss auf Gewerbebestand

2.1. Schutzgebiete, Schutzobjekte

- Natura 2000
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotope

2.2. Tiere, Pflanzen, Lebensräume

- Habitatstrukturen
- Biototypen, gesetzlich geschützte Biotope, Biotopstrukturen
- FFH-Lebensraumtypen (FFH-Mähwiese)
- Streuobstbestand
- Potenziale besonderer Artenschutz
- Biotopverbund (landesweit und regional)

2.3. Boden

- Bodentyp
- Bewertung der Bodenfunktionen
- Landwirtschaft, Flurbilanz,
- Nutzung
- Altlasten, Vorbelastungen

2.4. Wasser

- Gewässer, Gewässerabstand
- Grundwasser
- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Überflutungsflächen (HQ100, HQ Extrem), Starkregen?

2.5. Klima, Luft

- Klimatope
- Kaltluftproduktionsflächen
- Kalt- u. Frischluftzufuhr

2.6. Landschaftsbild

- Nutzung
- Kulturlandschaftselemente
- wertgebende Strukturen
- Sichtbeziehungen
- Beeinträchtigungen durch angrenzende Straßen (Zerschneidungswirkung)

2.7. Kulturgüter

- Bodendenkmale
- Baudenkmale
- Verdachtsflächen soweit bekannt

2.8. Mensch, Erholung

- Wegeverbindungen, Zugänglichkeit
- Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch)

2.9. Umweltbericht zum FNP

- Siedlungsrandanalyse

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



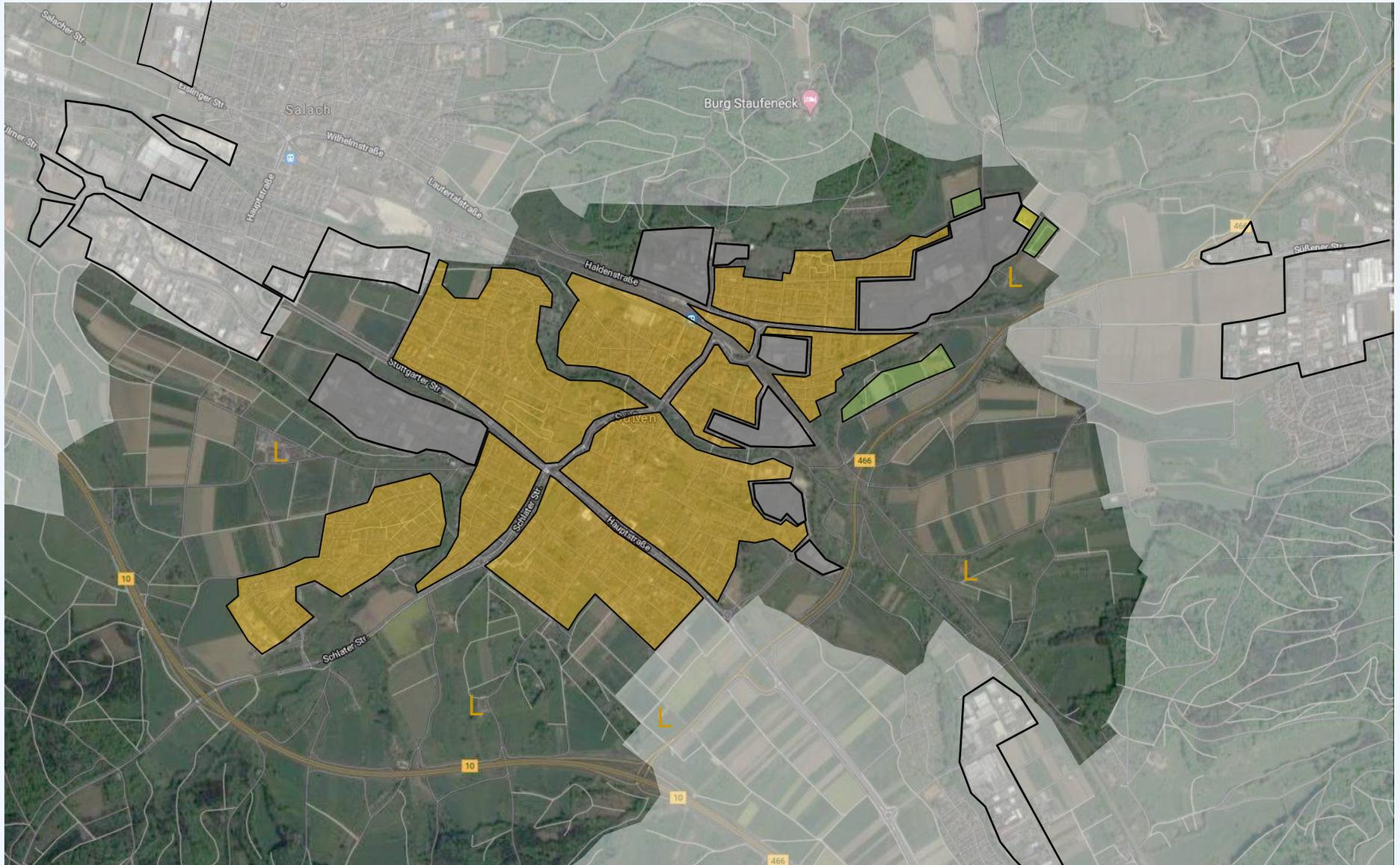
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



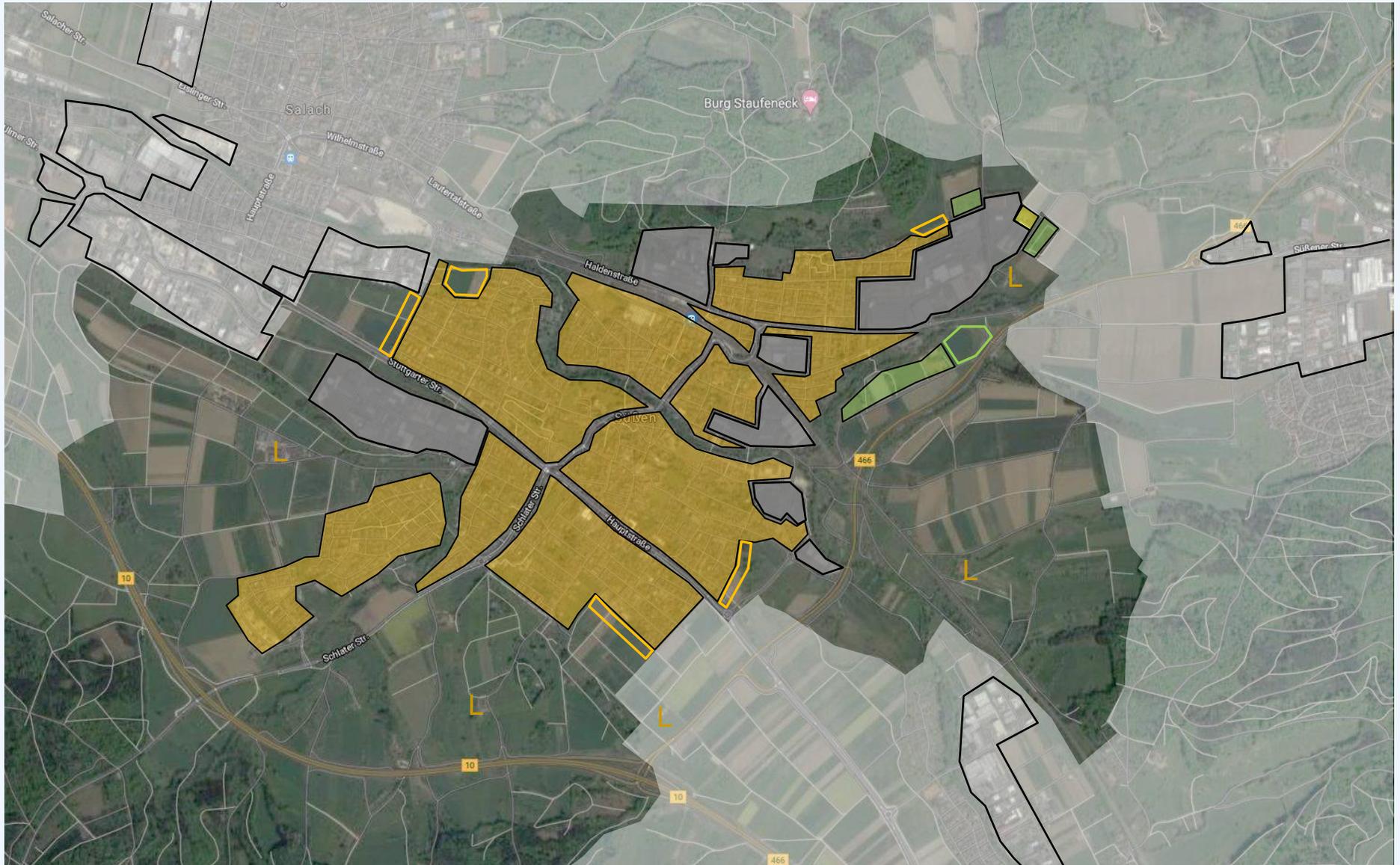
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



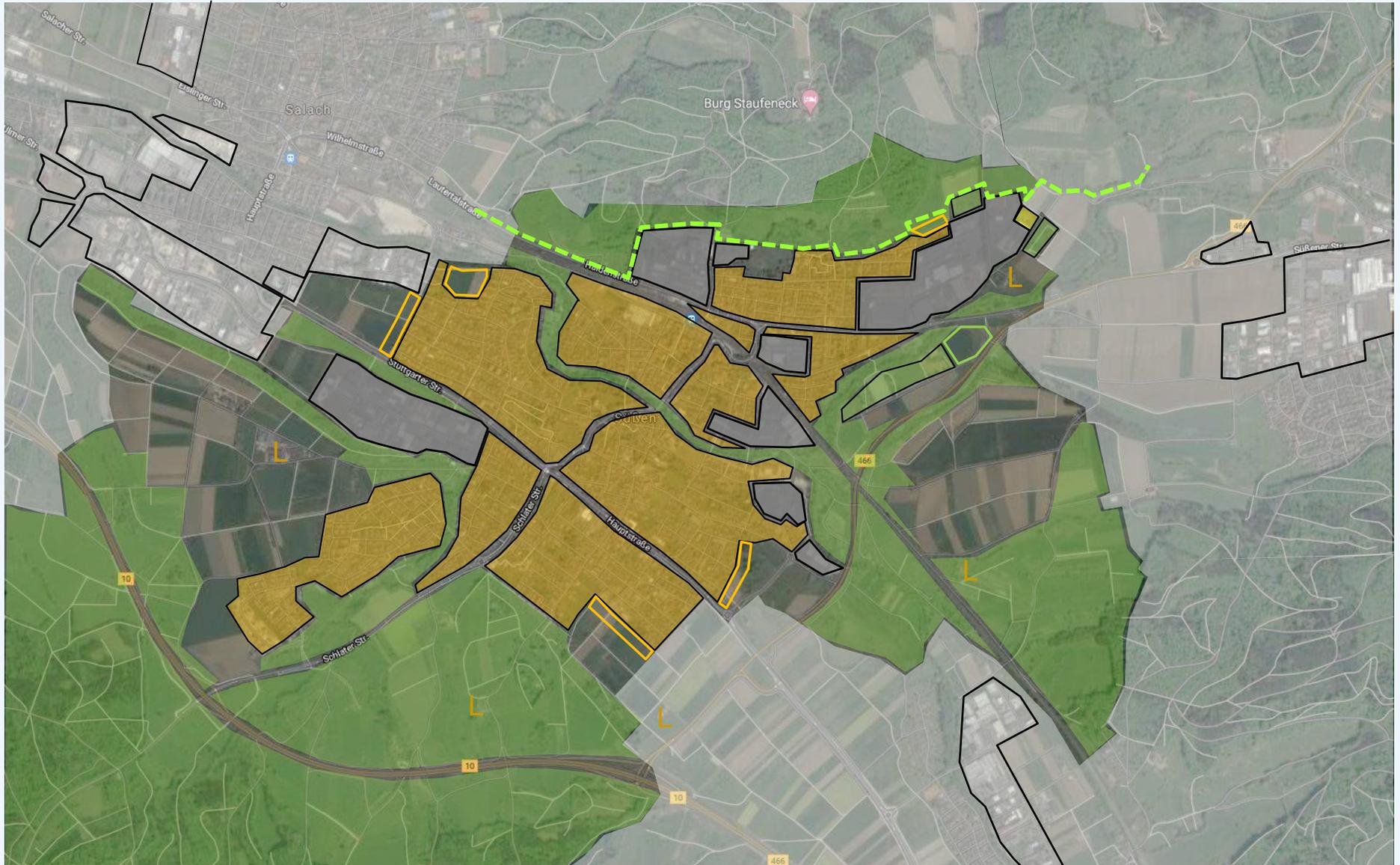
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



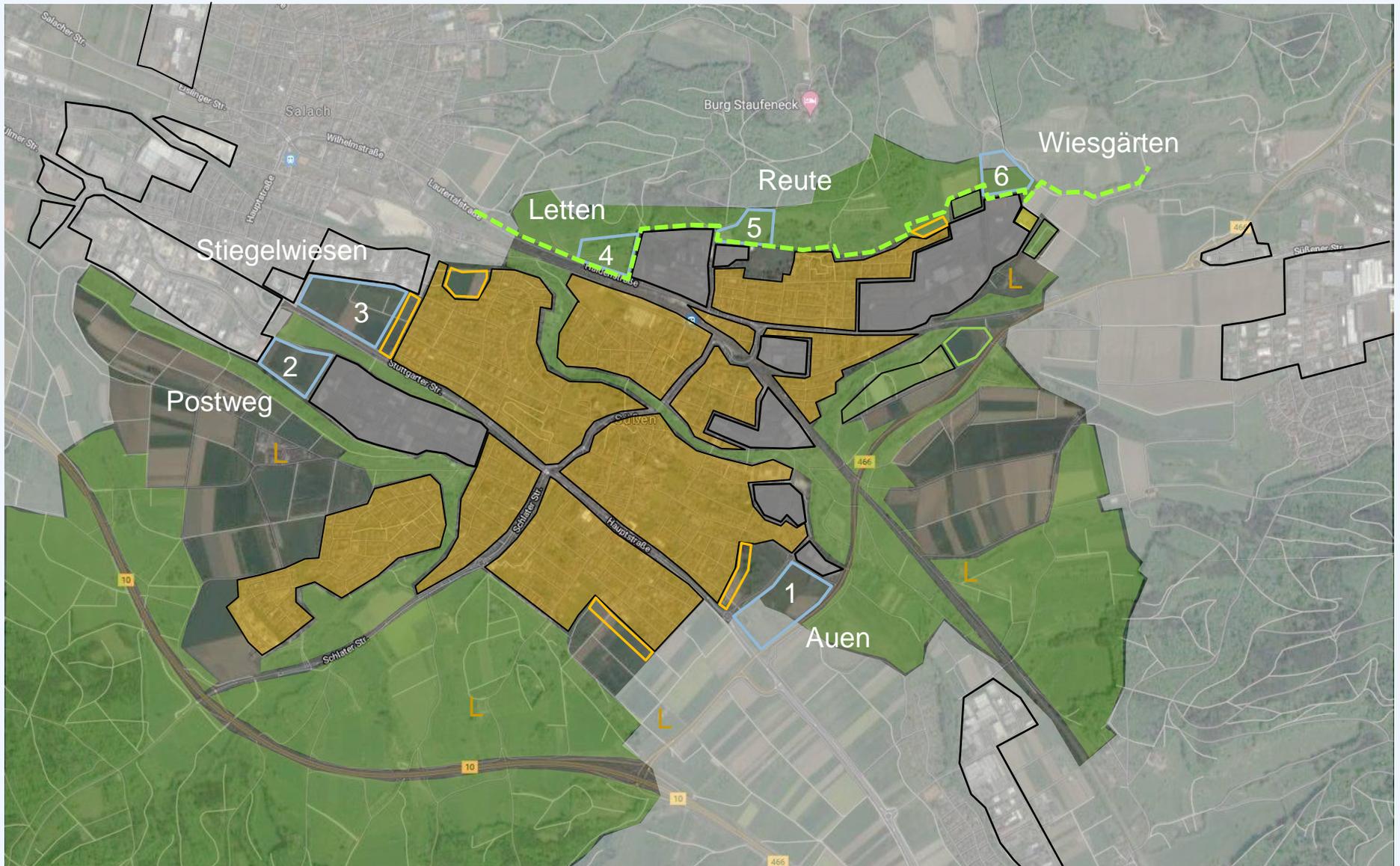
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Letten (Alternativfläche 4)

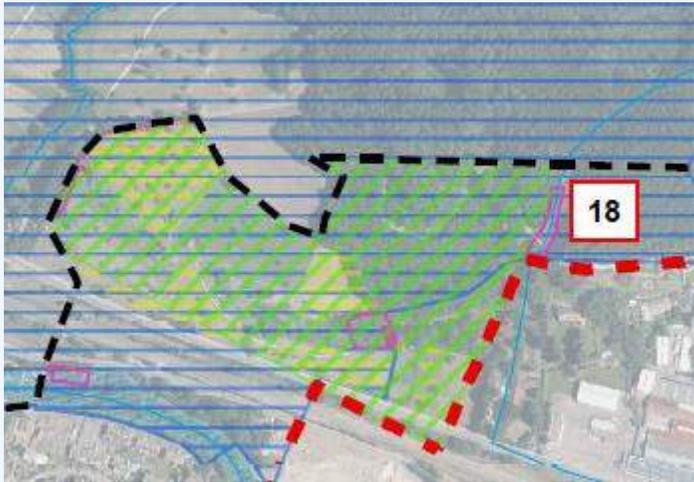




Blick vom südöstlichen Rand auf
das Plangebiet Richtung Westen



Blick von Westen in Richtung Orts-
eingang mit dem Plangebiet links der
Straße



Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Grünzäsur
-  FFH-Mähwiesen
-  Wasserschutzgebiet
-  Gesetzlich geschützte Wald- und Offenlandbiotope (§ 30a LWaldG/ § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW)

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- Lage im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II
- Lage in der Grünzäsur.



Geringes Flächenpotential, durch Gewässerabstand, Waldabstand und Straßenabstand weiter eingeschränkt.

Hohes landschaftliches und naturräumliches Potential.

Lage in Regionaler Grünzäsur (Z).

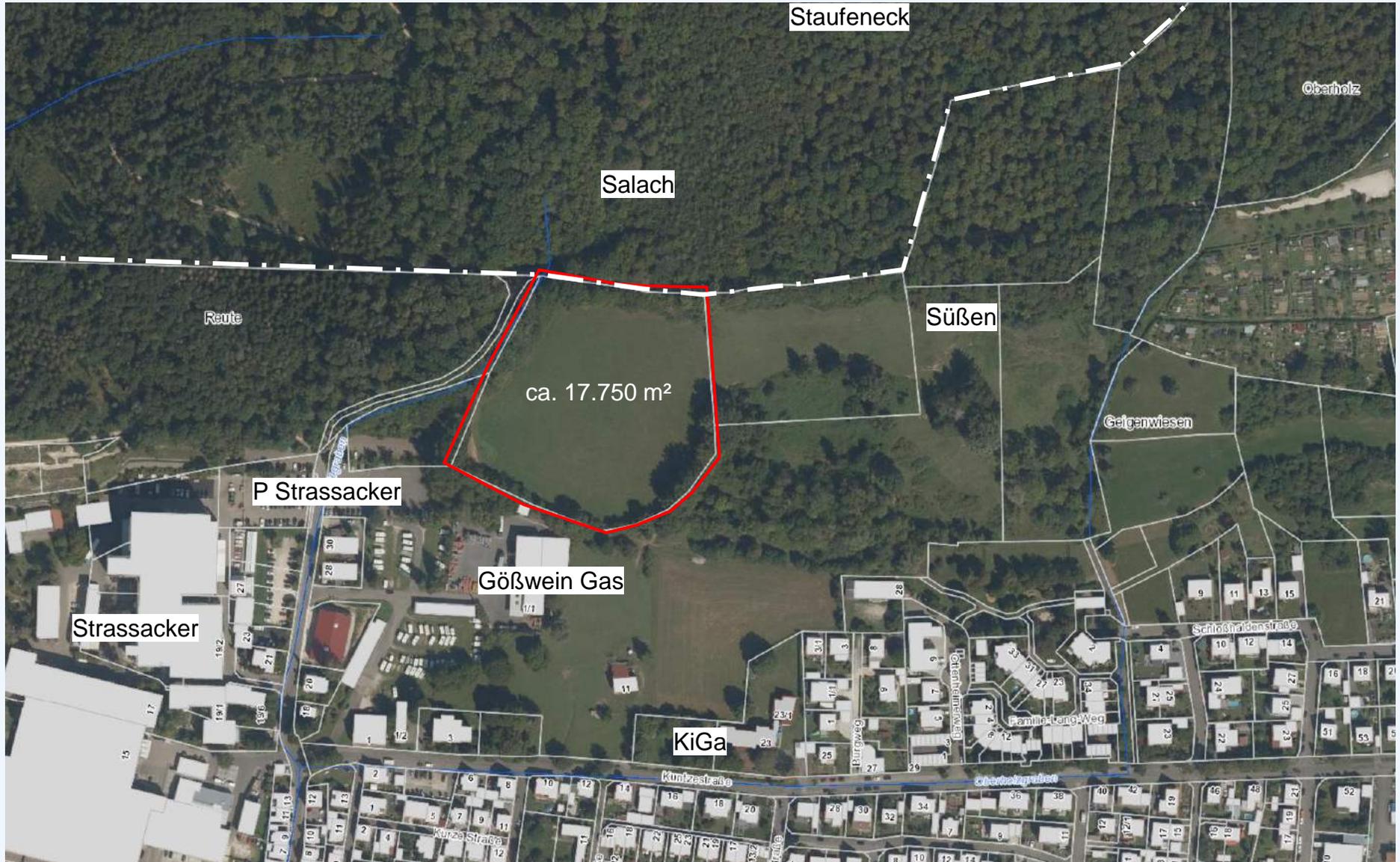
Beeinträchtigung von FFH-Mähwiesen und Streuobstbeständen.

Erschwerte Erschließbarkeit z.B. durch topographische Gegebenheiten.

→ **Auf eine weitere vergleichende Betrachtung wird verzichtet.**



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Reutte (Alternativfläche 5)

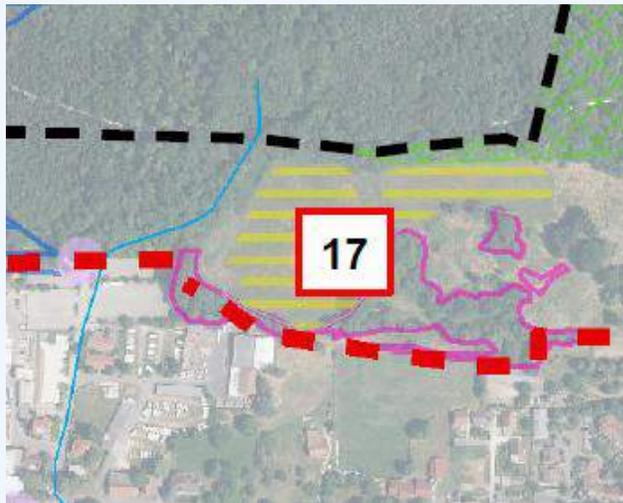




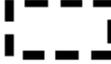
Blick auf das Plangebiet oberhalb
des Fliegerheims in Richtung
Westen



Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten



Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Regionaler Grünzug
-  FFH-Mähwiesen
-  Gesetzlich geschützte Wald- und Offenlandbiotope (§ 30a LWaldG/ § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW)

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- der Biotopausstattung
- des zu erwartenden Artenvorkommens
- der topographischen Lage

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Reutte: Beurteilung



Flächenpotential, durch Gewässerabstand, Waldabstand und Biotopstrukturen eingeschränkt.

Hohes landschaftliches und naturräumliches Potential.

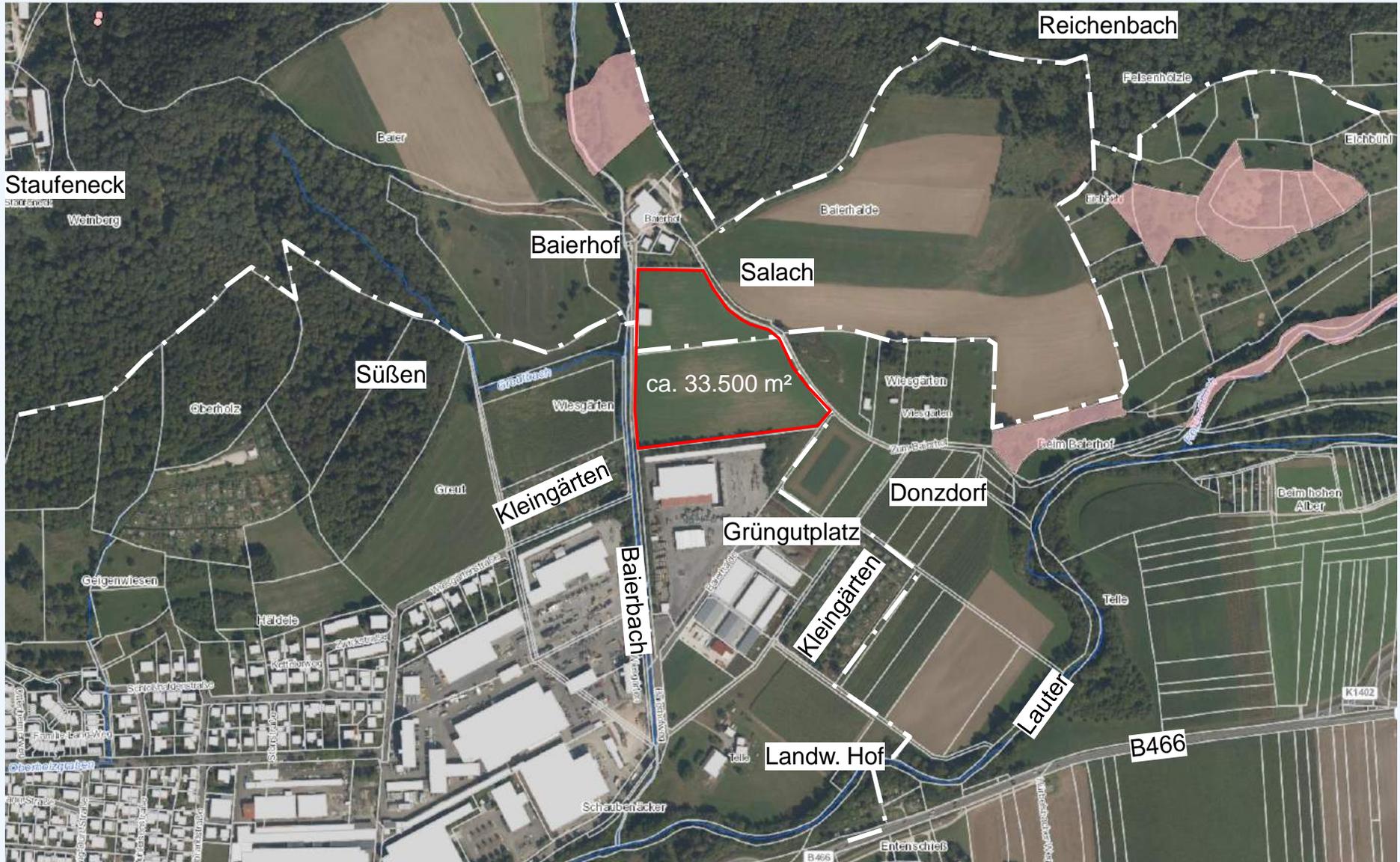
Beeinträchtigung von FFH-Mähwiesen, Heckenstrukturen und Waldrandflächen.

Erschwerte Erschließbarkeit z.B. durch topographische Gegebenheiten.

→ Auf eine weitere vergleichende Betrachtung wird verzichtet.



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Wiesgärten (Alternativfläche 6)





Blick auf das Plangebiet vom
Baierhofweg im Nordwesten in
Blickrichtung Südosten



Blick auf das Plangebiet vom
Baierhofweg im Südwesten in
Blickrichtung Nordosten



Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Regionaler Grünzug
-  Grünzäsur
-  Gesetzlich geschützte Wald- und Offenlandbiotope (§ 30a LWaldG/ § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW)

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

→ der Lage im Regionalen Grünzug

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Wiesgärten: Beurteilung



Flächenpotential durch Gewässerabstand und Biotopstrukturen eingeschränkt.

Hohes landschaftliches und naturräumliches Potential.

Erschwerte Erschließbarkeit durch geringe Wegbreite zwischen Gewässer und bestehendem Gewerbebetrieb (< 5m) und bestehenden Grüngutplatz am Ende der Wendeanlage eingeschränkt.

Nur teilweise auf Gemarkung Süßen.

→ **Auf eine weitere vergleichende Betrachtung wird verzichtet.**



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Resultat Flächen-Prüfung

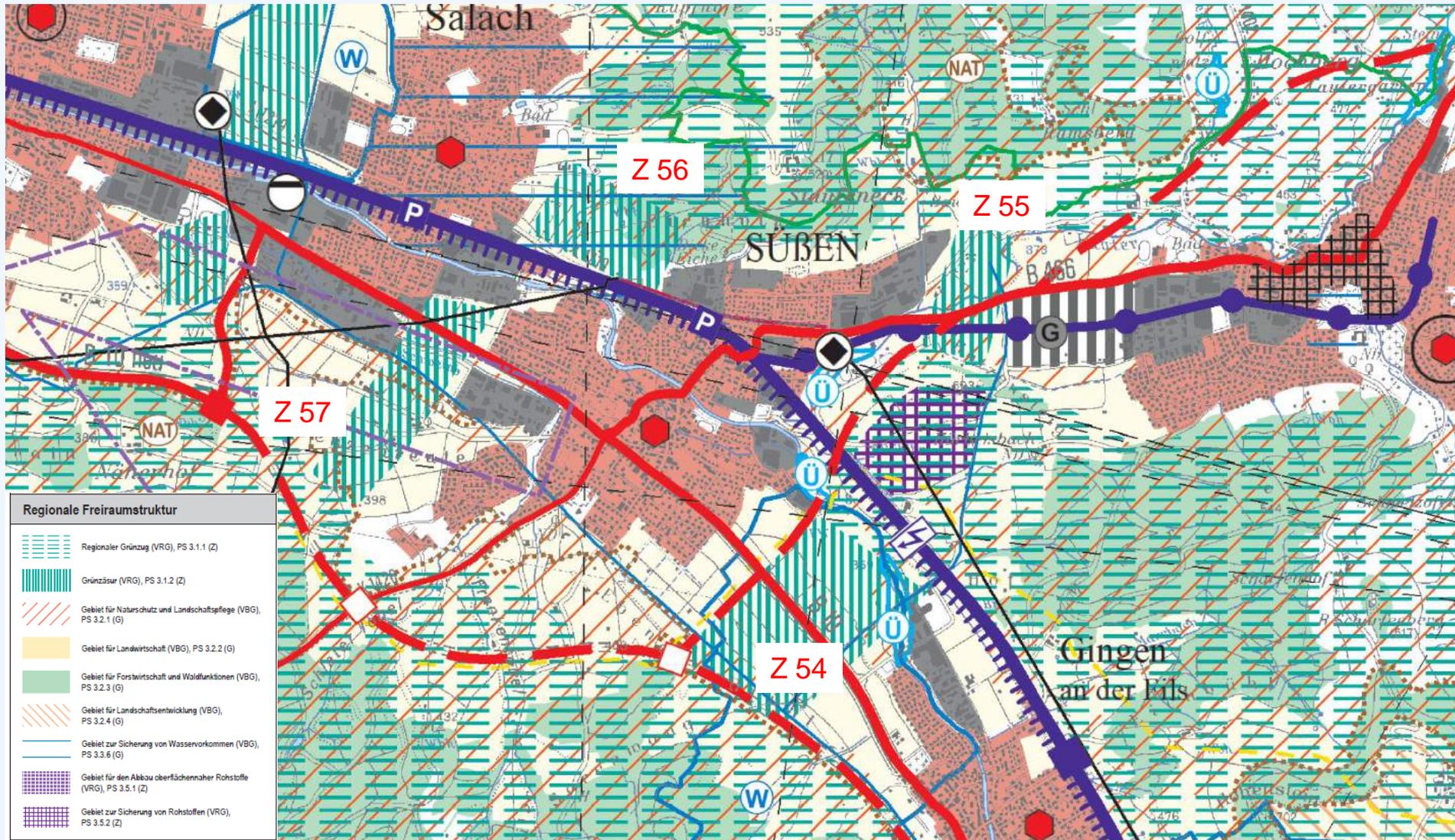


Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen

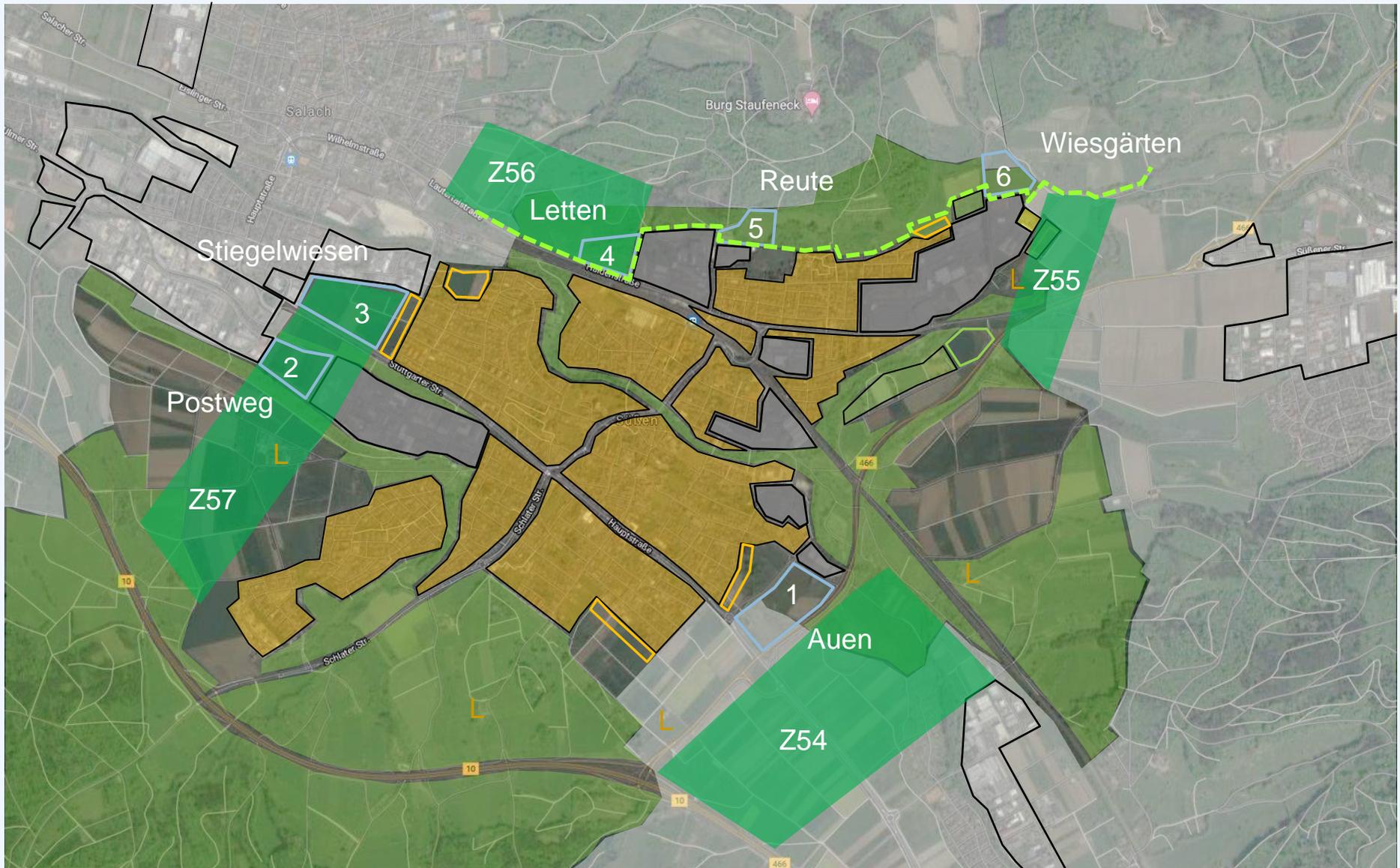


Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung RNK Regionalplan VRS



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen mit Grünzäsuren





Zusammenfassung Auen (Fläche 1):

- Naturräumlich wertige Ausstattung (Hecken, Baumstrukturen, FFH-Mähwiese, usw.)
 - Eventuelle Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung
-
- Erschließbar
 - Randstraße bereits enthalten, ev. geringere weitere Straßenerschließung notwendig
 - Planungshoheit der Gemeinde(n)
 - Anthropogene Vorbelastung vorhanden (umgebende Straßen, angrenzendes Gewerbegebiet, Freizeitnutzung)
 - Landwirtschaftlich wenig wertige Fläche
- **Umsetzung möglich, keine Konflikte mit übergeordneten Planungszielen!**



Zusammenfassung Postweg (Fläche 2):

- Landwirtschaftlich hochwertige Fläche
 - Angrenzend hochwertige Landschaftselemente (Hangbereiche, Schweinbach)
 - Konflikte mit übergeordneten Planungszielen
-
- Erschließbar, auch abschnittsweise
 - Randstraße bereits enthalten, ev. keine weitere Straßenerschließung notwendig
 - Planungshoheit der Stadt
 - Naturräumlich wenig wertige Ausstattung
 - Anthropogene Vorbelastung vorhanden (angrenzendes Gewerbegebiet)
- **Lage in Regionaler Grünzäsur, Befreiung von Zielen der Raumordnung erforderlich**
- **Umsetzung fraglich!**



Zusammenfassung Stiegelwiesen (Fläche 3):

- Landwirtschaftlich hochwertige Fläche
- Ev. neuer Anbindepunkt erforderlich
- Konfliktprüfung Leitung erforderlich
- Konflikte mit übergeordneten Planungszielen
- Eventuelle Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung und geplanter Wohnbebauung, durch erforderliche Abstände ev. nicht gesamtes Flächenpotential nutzbar

-
- Erschließbar, auch abschnittsweise
 - Planungshoheit der Stadt
 - Naturräumlich wenig wertige Ausstattung
 - Anthropogene Vorbelastung vorhanden (angrenzendes Gewerbegebiet, angrenzende Straßen)

- **Lage in Regionaler Grünstäur, Befreiung von Zielen der Raumordnung erforderlich**
- **Umsetzung fraglich!**

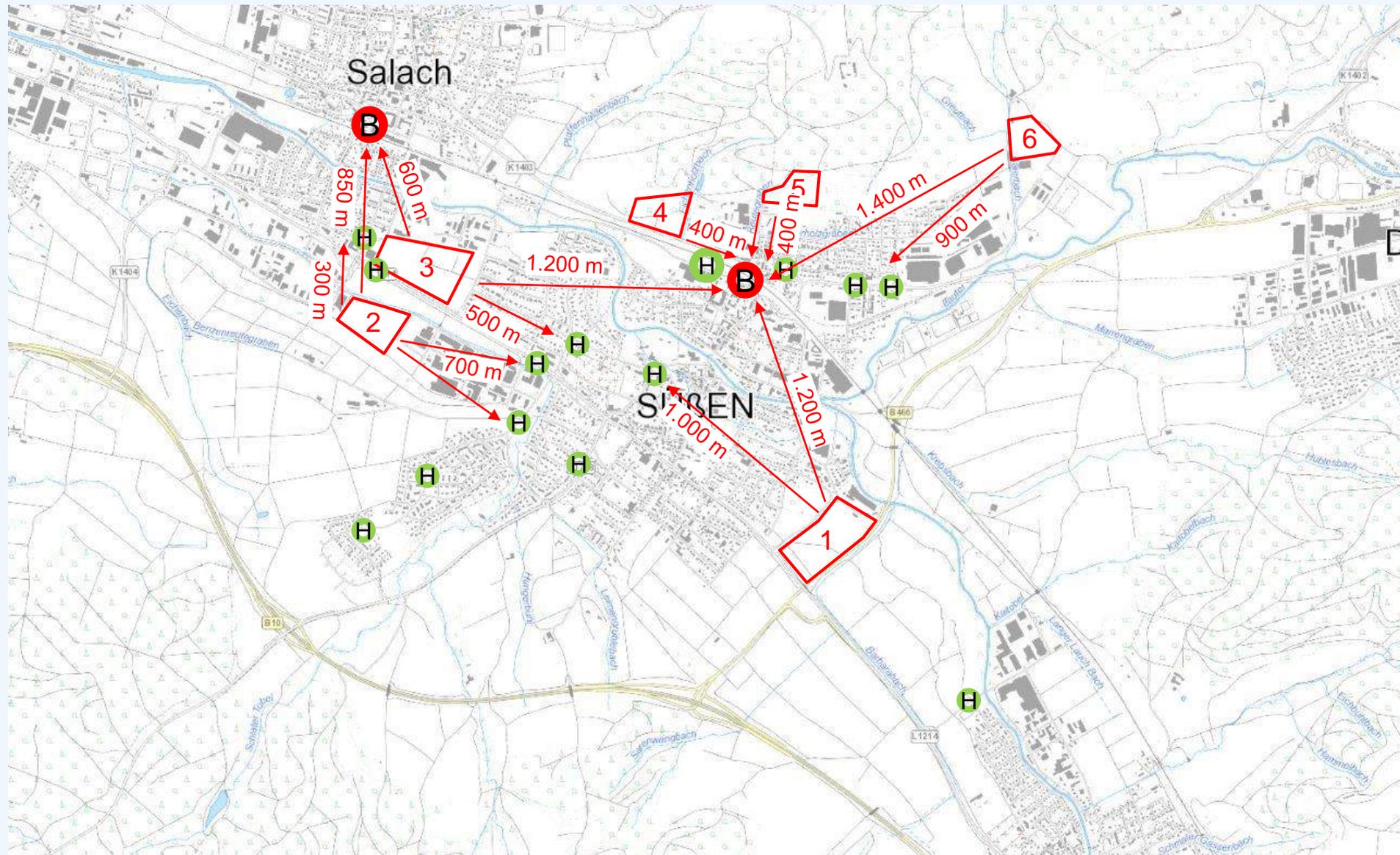
Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht Alternativflächen

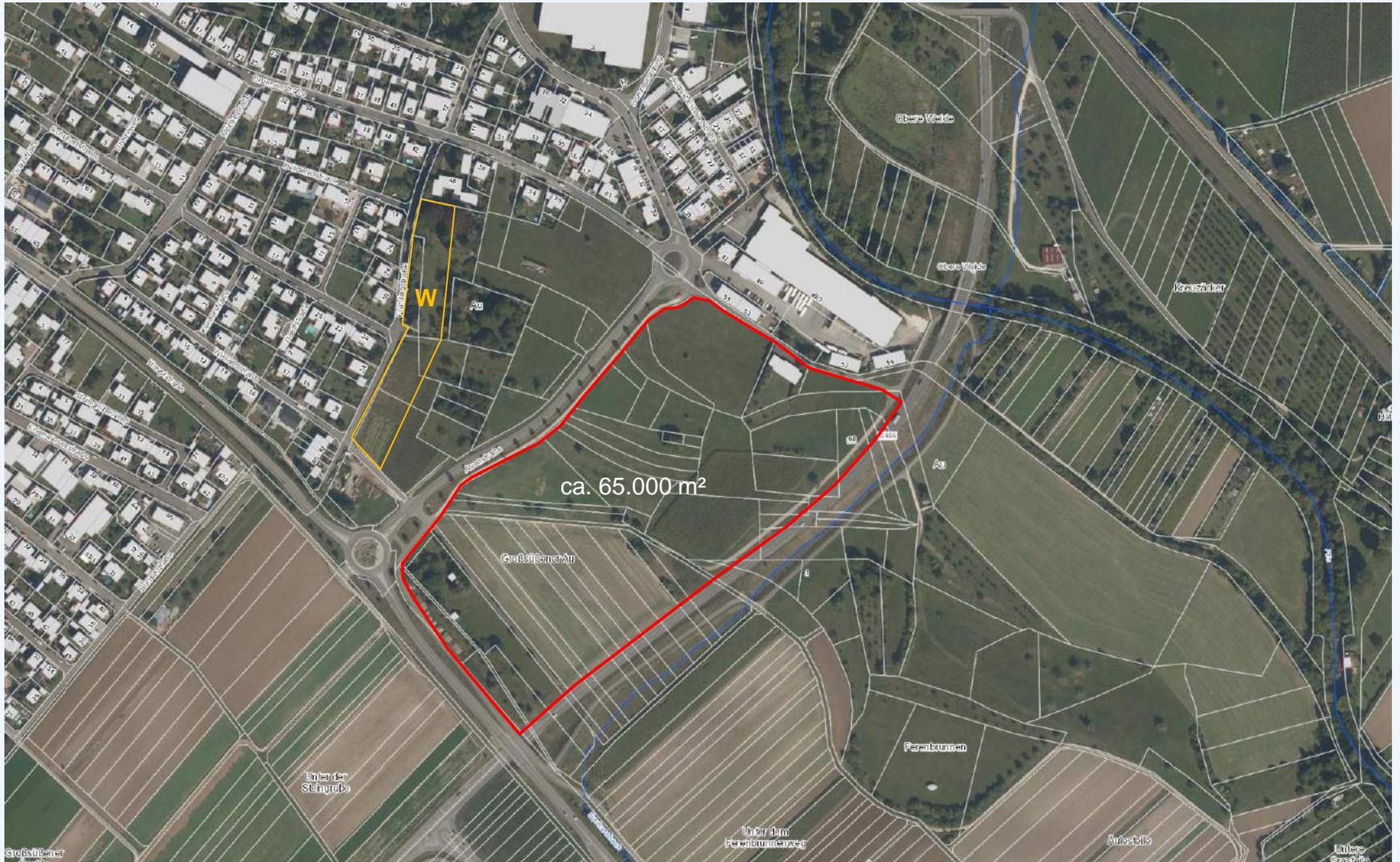


Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Übersicht ÖPNV



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Auen (Alternativfläche 1)



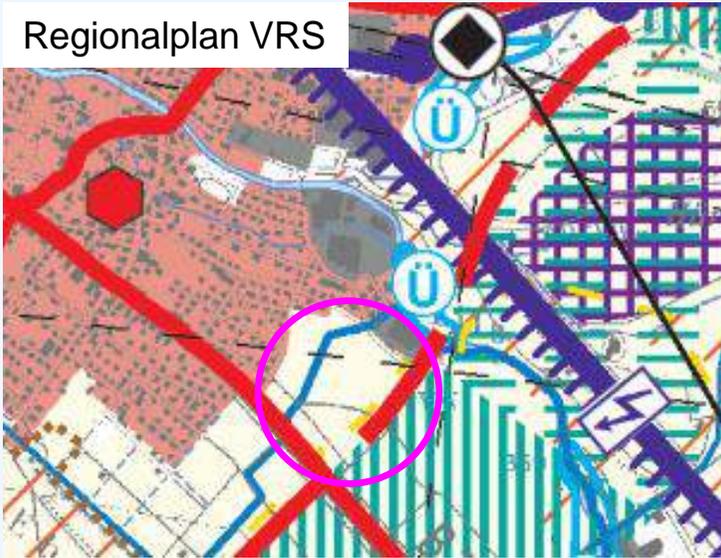


Blick vom westlichen Rand auf das Plangebiet Richtung Osten

Blick vom nordöstlichen Rand auf das Plangebiet Richtung Westen



Regionalplan VRS



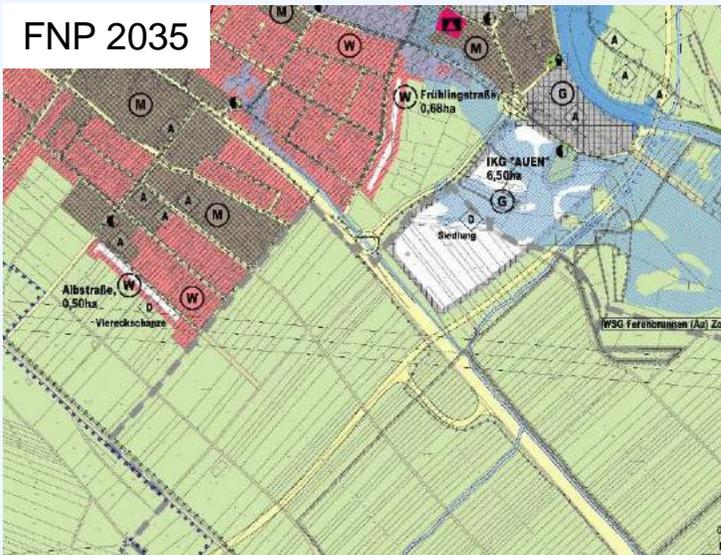
Regionalplanung

Landwirtschaftliche Fläche, Flurbilanz Stufe II

Außerhalb Regionaler Grünstreife
Außerhalb Regionaler Grünzüge

→ Keine Regionalplanerischen Ziele betroffen

FNP 2035



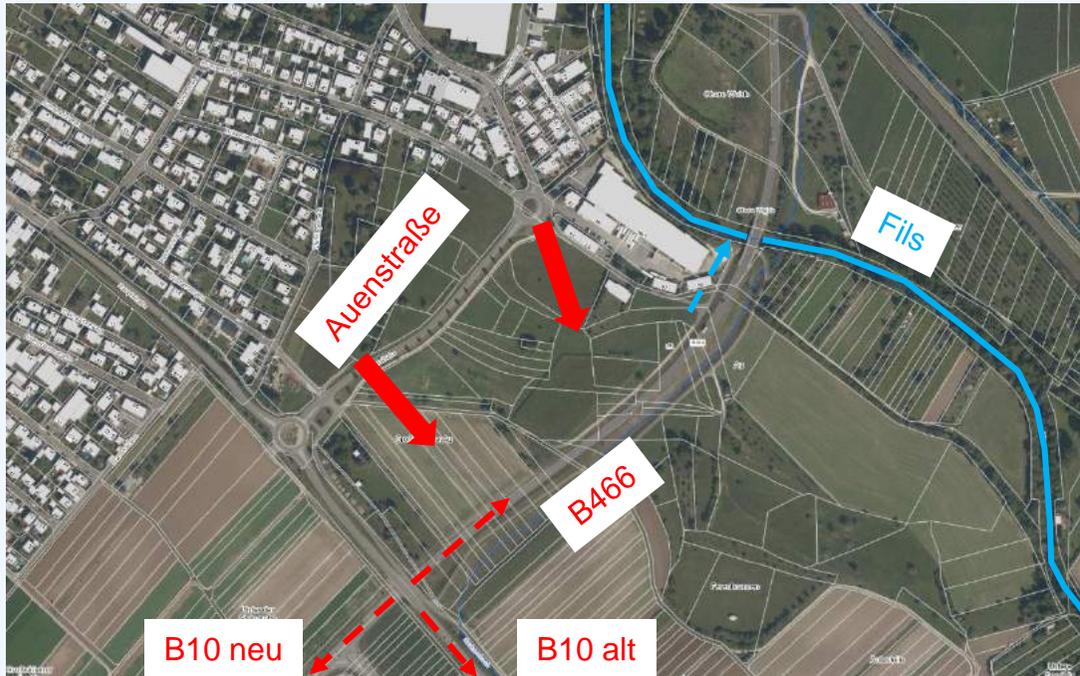
Flächennutzungsplanung

In FNP 2035 enthalten
Nachrichtlich Überflutungsfläche (HQ100) dargestellt

→ Aus FNP entwickelt

→ Mit Neubau B 466 Gebiet frei von Überflutungsfläche

→ Nachrichtlich Archäologische Verdachtsfläche aufgenommen



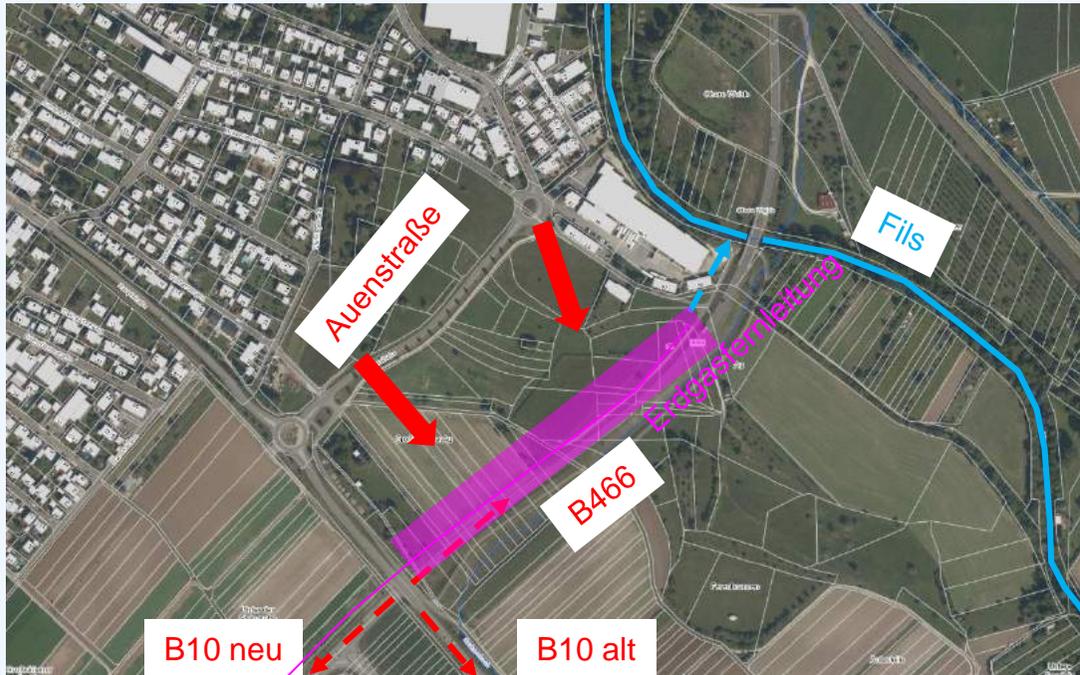
Verkehrliche Anbindung

Straßenanbindung an Auenstraße
Ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit
übergeordneter Straßen (B 466, B 10)
bestehende Ortsstraßen, Fuß- und
Radwege direkt angrenzend
ÖPNV fußläufig nicht optimal erreichbar
(Bahnhof 1,2 km, Bushaltestelle Rathaus
in 1,0 km Entfernung)

- Verkehrliche Anbindung sehr gut und
konfliktarm
- gute Verknüpfung mit Wegenetz
- ÖPNV Anbindung ist auszubauen

Infrastrukturelle Anbindung

Vorfluter (Fils) vorhanden, direkt
erreichbar
→ Direkte Anbindung an Vorfluter Fils
möglich



Äußere Erschließung

KVP mit fünftem Arm vorbereitet, weitere Anbindung an Auenstraße vorhanden

Rückhaltung Oberflächenwasser

- Verkehrsanbindung im Bereich des KVP bereits vorbereitet
- Umfangreiche äußere Erschließung nicht notwendig

Bestehende Infrastruktur

Erdgasfernleitung entlang B466

- Einschränkung Flächenpotential bei Flächenabgrenzung FNP bereits berücksichtigt

Topographie

Nahezu eben

- Wenig Einschränkungen bei baulicher Nutzung und Erschließung



Anlagen

Abstand zu emissionssensibler Wohn- und Mischnutzung

→Einschränkung Flächenpotential durch Abstand, oder Nutzungsabstufung bzw. Nutzungsbeschränkung (Lärm u. sonstige Emissionen) vermutlich gering

Straßen-, Schienenverkehr

Straßenverkehrsimmissionen durch angrenzende B 466 und Hauptstraße (ehemalige B 10)

→Ev. Einschränkung der Nutzung (Büros)



Grundstücksstruktur

ca. 49 Einzelgrundstücke
28 in öffentlichem Eigentum (Stand 2018)
Flächenpotential ca. 6,5 ha
Gemarkungen Gemeinde Gingen a.d. Fils
und Stadt Süßen

- Abschnittsweise Erschließung erschwert
- Erweiterung durch umgebende Straßen nicht möglich
- Nur teilweise in der Planungshoheit der Stadt Süßen





Stadtgestalt, Stadtstruktur

Anbindung an bestehendes Gewerbe

- Erweiterung bestehender Gewerbeansiedlung
- Anbindung an bestehenden Siedlungskörper

Erschließungsnetz

leistungsfähiges überörtliches Straßennetz, örtliche Erschließungsstraßen und bestehende Rad- und Fußwege

Querungsmöglichkeit Auenstraße vorhanden

Keine nahe u. sichere Querungsmöglichkeit von/zur Hauptstraße

- Gute Einbindung und Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz
- Ausbau fußläufige Querung Hauptstraße beim KVP wünschenswert



Freiraum, Versorgung (Nahversorgung, Freiraumstruktur, Naherholung)

Naherholungsräume im Südosten

Eingeschränkte Naherholungsqualität
innerhalb des Gebiet, jedoch Bindeglied
zu den Naherholungsräumen

ca. 900 m von Stadtzentrum entfernt

Nahversorgung (Edeka, Penny, DM und
weiteres) in ca. 700 m

Lebensmitteleinzelhandel (FaMa) direkt
bei Gebiet

- Gute Erreichbarkeit arbeitsplatznaher Naherholung
- keine direkten negativen Auswirkungen auf Naherholungsräume
- Grundversorgung in vertretbarer fußläufiger Erreichbarkeit



Synergieeffekte, Synergiepotenziale (Energieversorgung, Nahversorgung usw.)

Aufbau regenerativer Energie- und/oder
Wärmeversorgung der angrenzenden
Quartiere

Potential P+M

- Stärkung Zukunftsfähigkeit der
angrenzenden Quartiere möglich
- Angebot zur Begrenzung MIV möglich

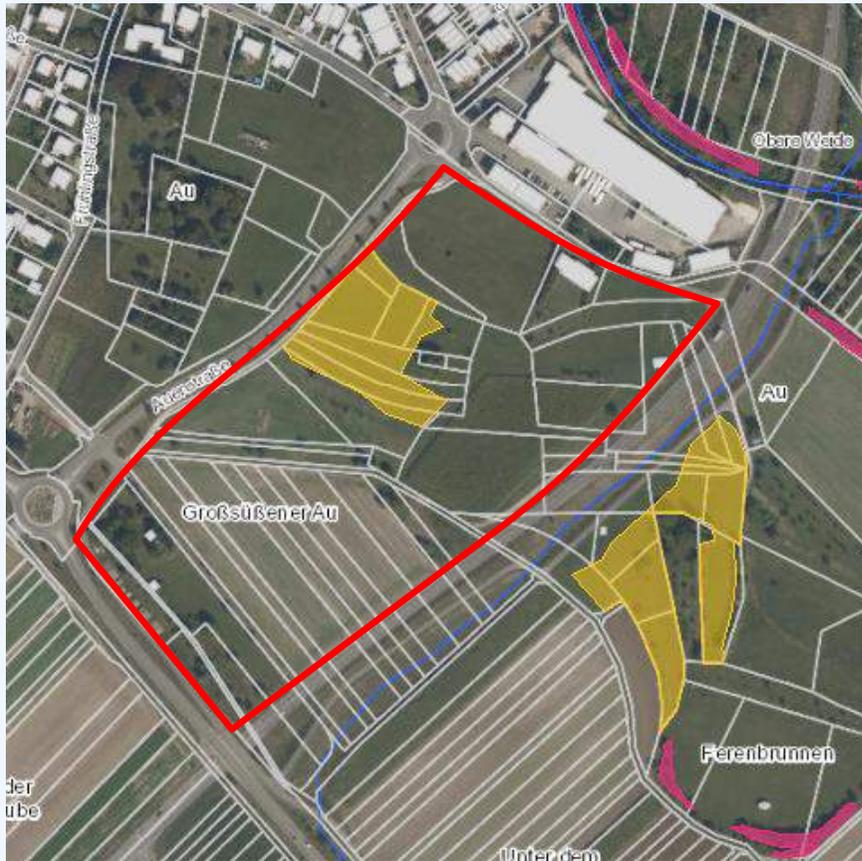
Einfluss auf Gewerbebestand

standortnahe Erweiterungsmöglichkeit für
bestehende Gewerbebetriebe

Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an
übergeordnetes Verkehrsnetz

Äußerst außenwirksame Lage

- Stärkung bestehender Gewerbebetriebe
- Eventuell Erhöhung Konkurrenzdruck
auf bestehende Gewerbebetriebe
- Eventuell Lösung bestehender
Verkehrskonflikte durch Verlagerung



FFH-Lebensraumtyp:

Magere Flachland-Mähwiese, Fläche ca. 6.400 m²,
Bezeichnung: Mähwiese nördlich „Ferenbrunnen“ II

FFH-Mähwiese



Biotop



Offenlandbiotopkartierung



Habitatstrukturen:

wertgebend sind alte Streuobstbäume,
Feldheckenbestände sowie Wiesenflächen

→ mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere
und Pflanzen

Biotoptypen:

- Fettwiese mittlerer Standorte auf Großteil des Plangebiets
- kleinere Streuobstbestände als besonders geschützter Biotoptyp
- einzelne Obstbäume, Laubbäume und Baumgruppen
- Magerwiese mittlerer Standorte (FFH-Flachland-Mähwiese)
- gartenartig genutzte Flächen
- Ackernutzung auf ca. 1/3 der Fläche
- grasreiche Ruderalvegetation randlich
- Gebüsche, Gestrüpp, Feldhecken
- einzelne Gebäude (Wasserwerk, Gartenhütten)
- unbefestigte und versiegelte Wege

Bewertung der Biotoptypen

→ Besondere Bedeutung haben die
Streuobstbestände und Bereiche mit
Gehölzen, sowie die Magerwiese

→ Insgesamt hohe ökologische Wertigkeit



Arten:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Mai 2021 (Büro Lissak)

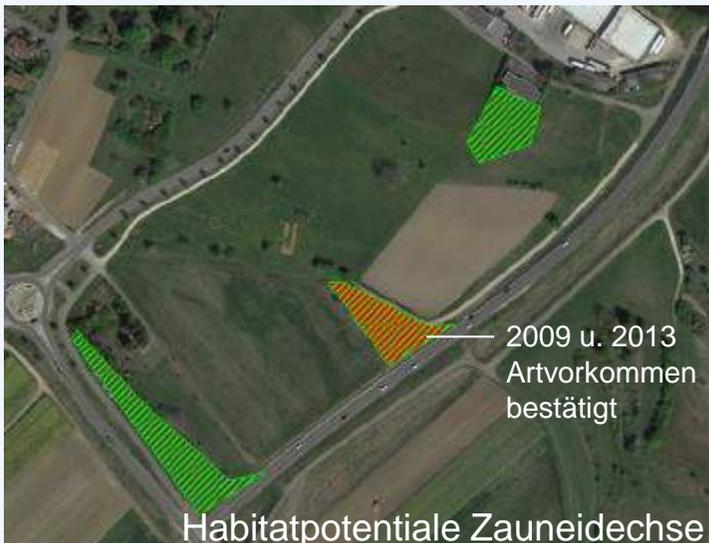
→ geeignete Lebensräume für streng und besonders geschützte Arten vorhanden

Höhlenbäume im Plangebiet

→ Potentiale für Vögel (Höhlenbrüter), Fledermäuse und Totholz besiedelnde Käferarten

Weitere Lebensräume mit Potentialen für Zauneidechsen, Nachtkerzenschwärmer und weitere Vogelarten

→ **Vertiefende Untersuchungen nötig**





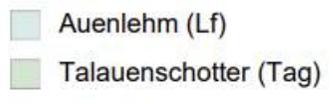
Biotopverbund:

Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte liegt im Plangebiet

→ Bereich mit FFH-Mähwiese

Kernräume und Suchräume sind betroffen,

keine Regionalen Biotopverbundflächen und Generalwildwegeplan betroffen



Bodentyp:

- im nördlichen Teil: kalkhaltiger Brauner Auenboden, teilweise mit Vergleyung im nahen Untergrund. Ausgangsmaterial: Auenlehm.
- im südlichen Teil: kalkhaltiger Brauner Auenboden und Auenrendzina, Ausgangsmaterial: geringmächtiger Auenlehm auf holozänen Terrassenschottern.

Bewertung der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ der LUBW:

- überwiegend 2,67 = mittlere bis hohe Einstufung
- Teilfläche im Süden 3,0 = hohe Einstufung

Landwirtschaft:

Flurbilanzstufe II, d.h. überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Nutzung: landwirtschaftlich geprägt

Altlasten, Vorbelastungen: Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlastenkataster nicht vor.



Gewässer:

Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet.

Nordöstlich liegt die Fils in einer Entfernung von ca. 90 m als Gewässer I. Ordnung.

Östlich in ca. 40 m Entfernung fließt der Barbarabach als Gewässer II. Ordnung

Grundwasser:

Der Wert für die Grundwasserneubildung ist hoch,
Hydrogeologische Einheit: Jungquartäre Flusskiese und Sande = Grundwasserleiter



Wasserschutzgebiet:

nicht im Plangebiet.

Südöstlich liegt das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Ferenbrunnen (Süßen – Au alt)“, Zone I und II bzw. IIA

Überschwemmungsgebiete:

Durch den Neubau der Bundesstraße B 466 (südöstlich angrenzend an das Plangebiet) und die Verlegung des Barbarabachs ist das Plangebiet nicht mehr Bestandteil von Überflutungsflächen.



Kaltluftmächtigkeit und Volumenstrom

Kaltluft:

Lage im Kaltluftproduktionsgebiet und Kaltluftsammelgebiet

- mächtiger Kaltluft-Volumenstrom verläuft entsprechend der Lage des Filstals von Ost nach West
- hohe Frisch- und Kaltluftproduktion

Immissionen:

Luftbelastung durch angrenzende Straßen



Landschaftsrahmenplan:

mittlere Bewertung des Landschaftsbilds

Lage im Filstal mit **Sichtbeziehungen** zu Albtrauf, Burg Staufeneck und Ramsberg

wertgebende Strukturen:

Grünlandflächen und Gehölzstrukturen, sowie Streuobstbestände, als unbebaute Fläche gewisse Bedeutung für das Schutzgut

Beeinträchtigungen:

randlich durch angrenzende Straßen, dadurch Zerschneidungswirkung und Abgrenzung zur offenen Landschaft





Wegeverbindungen:

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich mehrere Geh- und Radwege mit Verbindung in die freie Landschaft

Erholungsfunktion:

gering. Im Südwesten des Plangebiets liegt ein kleines privates Gartengrundstück ohne Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit

Beeinträchtigungen:

durch die Lärmimmissionen der Hauptstraße, der Auenstraße und der B 466, sowie durch ihre Zerschneidungswirkung

Kulturdenkmal:

Verdachtsfläche einer Siedlung vorgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung, Vorkommen archäologischer Funde und Befunde ist möglich.

- Zwischen Süßen und Gingen: 18 Fundplätze der jüngeren Keltenzeit (Latènezeit) bekannt. Es handelt sich um Siedlungsplätze, darunter als absolute Besonderheit drei Herrenhöfe.
 - Möglichkeit besteht, dass es im Plangebiet Spuren von Heerlagern aus dem 18. und 19. Jahrhundert gibt (Franzosenkriege und Besatzungszeit unter Napoleon), da zwischen Süßen und Gingen bereits mehr als 300 Einzelfunde (Münzen, Waffenteile, Uniformbestandteile u.a.) gemacht
- Untersuchungen erforderlich für Beurteilung des Plangebiets
→ Prospektion erfolgt, weitere Untersuchungen erforderlich



Siedlungsrandanalyse:

- Gewerbliche Baufläche
- Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet
- Erweiterungsflächen
- Gemeindegrenze
- Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet

- Entwicklung als gewerbliche Baufläche aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet
- Belange des Artenschutzes im Vorfeld prüfen
- archäologische Verdachtsfläche prüfen für bauvorgreifende Maßnahmen
- Eingriff in FFH-Mähwiese gleichartig kompensieren



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Auen: Ausgleichsbedarf



Fläche	Ca. 63.459 m ²	Punkte	Gesamt	Insgesamt	Pro 10.000 m ²
Straßen, Wege und Gebäude	2.000	1	2.000		
Acker	22.746	4	90.984		
Grünland	32.307	1/3 = 13 2/3 = 21	592.295		
FFH-Wiese	6.447	26	167.622		
Bäume	21	6	126		
Privatfläche	1.795	13	23.335		
Hecke	330	17	5.610	881.972	138.893

*Näherungswerte, Ermittlung Stadt Süßen



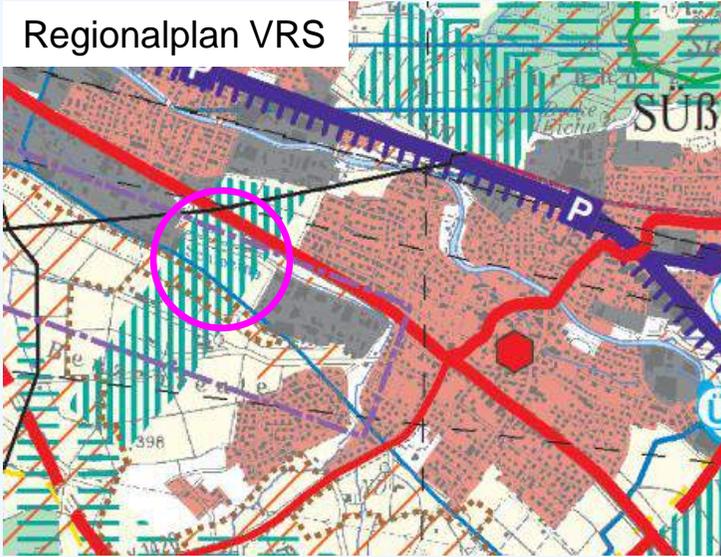
Blick vom nordwestlichen Rand
auf das Plangebiet Richtung Osten



Blick vom nordöstlichen Rand
auf das Plangebiet Richtung Südwesten



Regionalplan VRS



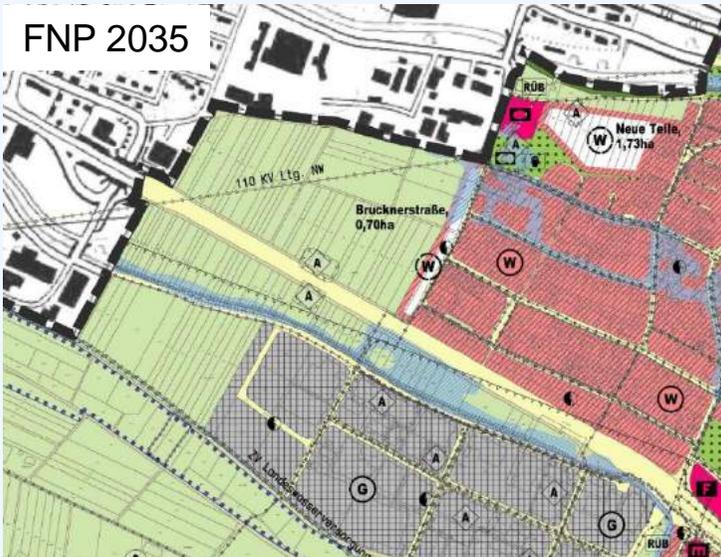
Regionalplanung

Landwirtschaftliche Fläche, Flurbilanz Stufe II
Gebiet für Naturschutz u. Landschaftspflege randlich

Außerhalb Regionaler Grünzüge
innerhalb Regionaler Grünzäsur

→ Regionalplanerische Ziele betroffen

FNP 2035



Flächennutzungsplanung

Nicht im FNP 2035 als geplante G-Fläche enthalten
Als Fläche für Landwirtschaft dargestellt
Nachrichtlich ZV Landeswasserversorgung aufgenommen

→ Änderung FNP erforderlich



Verkehrliche Anbindung

Straßenanbindung an Postweg und Wilhelm-Wagenfeld-Straße bzw. Robert-Bosch-Straße (Süßen), Postweg und Im Alber (Salach)

Ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit übergeordneter Straßen in Süßen (Stuttgarter Straße)

bestehenden Ortsstraße, Fuß- und Radwege direkt angrenzend

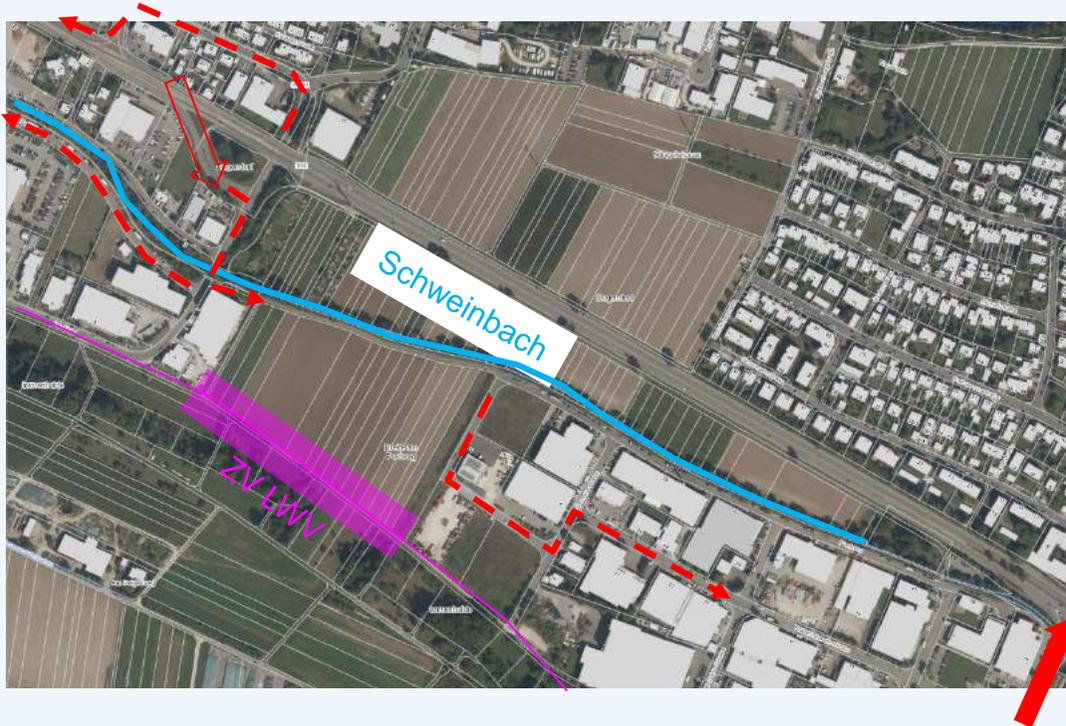
ÖPNV fußläufig erreichbar (Bahnhof Salach 850 m, Bushaltestelle Dugendorf in 350 m)

- Verkehrliche Anbindung vorhanden u. konfliktarm
- gute Verknüpfung mit Wegenetz
- Gute ÖPNV Anbindung

Infrastrukturelle Anbindung

Vorfluter (Schweinbach) vorhanden, direkt angrenzend

- Direkte Anbindung an Vorfluter
Schweinbach möglich



Äußere Erschließung

Anbindung an Stuttgarter Straße
(Kreuzungsbereich Tobelstraße)
leistungsfähig

Rückhaltung Oberflächenwasser

- Verkehrsanbindung an überörtliches Verkehrsnetz bereits vorhanden
- Größere äußere Erschließung nicht notwendig

Bestehende Infrastruktur

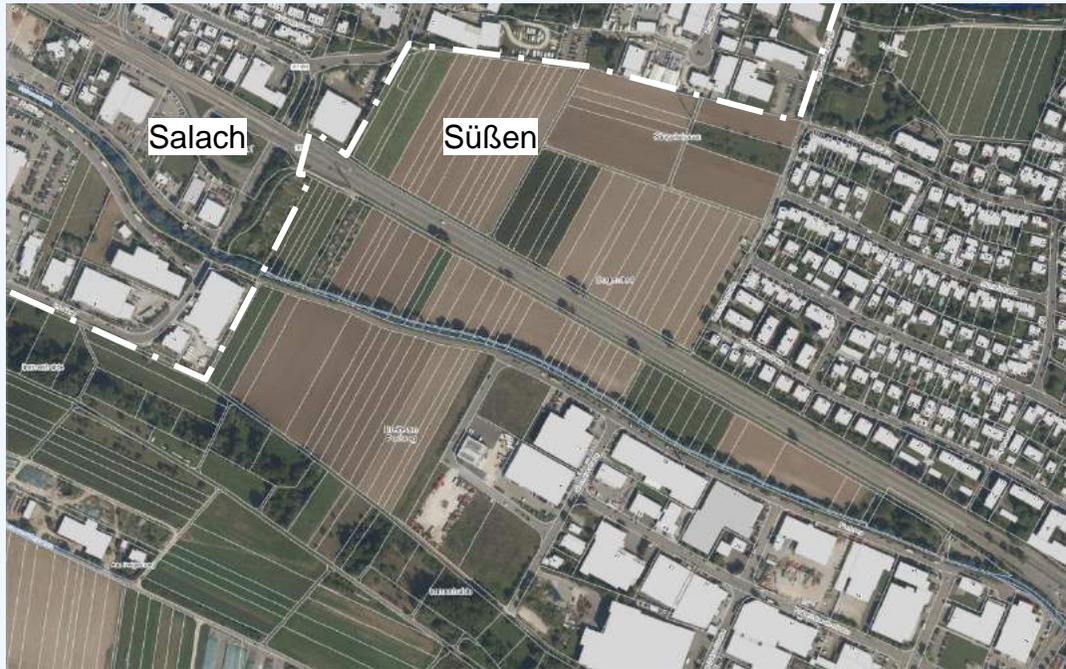
Randlich ZV Landeswasserversorgung

- ev. Einschränkung Flächenpotential durch erforderliche Abstandsflächen zur Leitungssicherung

Topographie

Nahezu eben

- Wenig Einschränkungen bei baulicher Nutzung, Erschließung



Grundstücksstruktur

ca. 16 Einzelgrundstücke

3 in öffentlichem Eigentum

Flächenpotential ca. 4,4 ha (+2,6 ha)

Gemarkung Stadt Süßen

→Abschnittsweise Erschließung möglich

→Erweiterung nicht mehr möglich





Stadtgestalt, Stadtstruktur

Direkte Anbindung an bestehendes Gewerbe

Fortsetzung Gewerbebestandort im westlichen Bereich

ev. Zusammenschluss Gewerbegebiete Salach und Süßen möglich

Keine Abstände zu Wohnbestand erforderlich, Fortsetzung Siedlungskörper

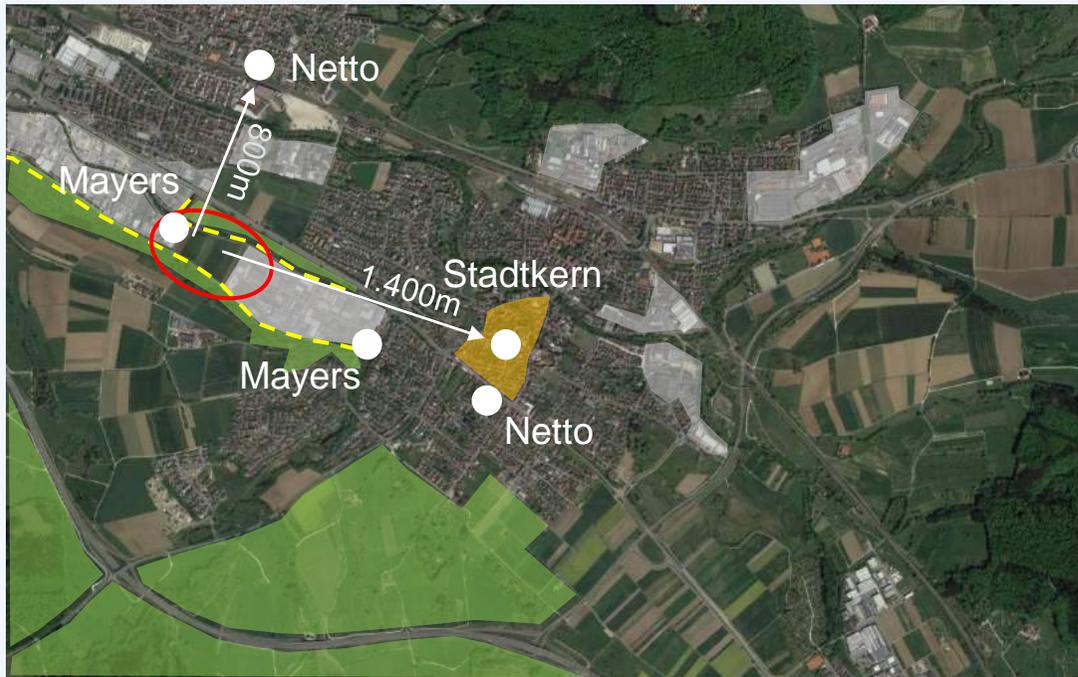
- Fortführung Gewerbeansiedlung
- Direkte Anbindung an bestehenden Siedlungskörper

Erschließungsnetz

leistungsfähiges überörtliches Straßennetz, örtliche Erschließungsstraßen und bestehende Rad- und Fußwege

nahe und sichere Querungsmöglichkeit Stuttgarter Straße und Schweinbach (Unterführung/Brücke)

- Gute Einbindung/Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz



Freiraum, Versorgung (Nahversorgung, Freiraumstruktur, Naherholung)

Naherholungsräume im Süden und Norden

Eingeschränkte Naherholungsqualität /
Naherholungsfunktion Gebiet

ca. 1.400m von Stadtzentrum entfernt

Nahversorgung (Netto) in ca. 800m
Bäckerei/Konditorei (Mayers) direkt
angrenzend

- Gute Erreichbarkeit arbeitsplatznaher Naherholung
- wenig negative Auswirkungen auf Naherholungsräume
- Bäckerei fußläufig erreichbar, weitere Grundversorgung außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit



**Synergieeffekte, Synergiepotenziale
(Energieversorgung, Nahversorgung
usw.)**

Aufbau regenerativer Energie- und/oder
Wärmeversorgung der angrenzenden
Quartiere

Mögliche Entlastung Verkehrsnetz durch
neue Anbindung an Poststraße/B10 neu

→ Stärkung Zukunftsfähigkeit der
angrenzenden Quartiere möglich

Einfluss auf Gewerbebestand

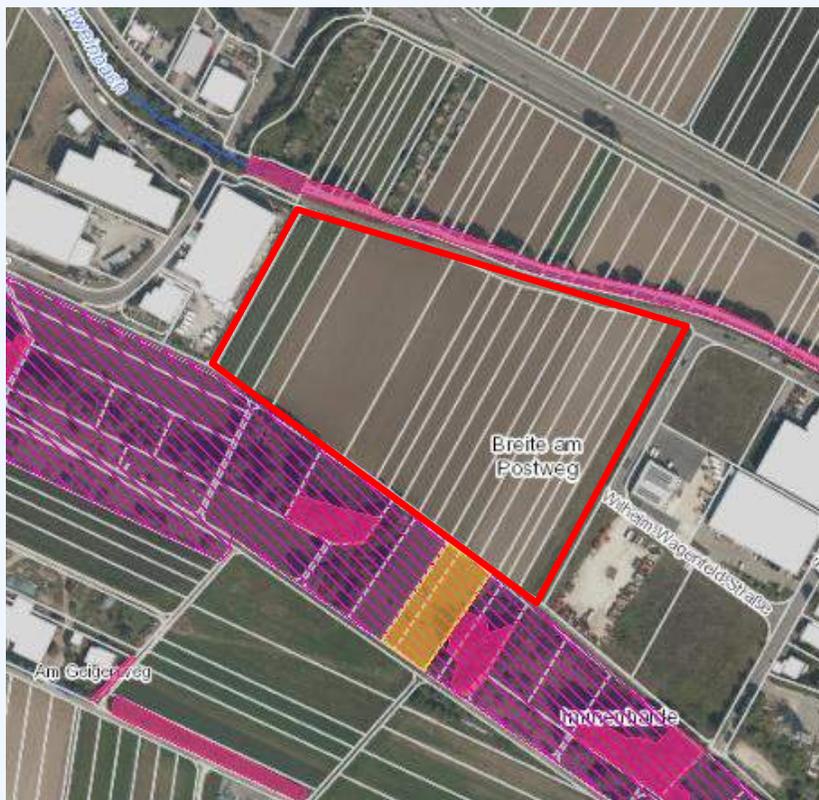
standortnahe Erweiterungsmöglichkeit für
bestehende Gewerbebetriebe

Weitgehend ortsdurchfahrtsfreie
Anbindung an übergeordnetes
Verkehrsnetz

weniger außenwirksame Lage

→ Stärkung bestehende Gewerbebetriebe

→ Eventuell Lösung bestehender
Verkehrskonflikte durch Verlagerung



FFH-Mähwiese



Biotop



Offenlandbiotopkartierung



Waldbiotopkartierung

Vogelschutzgebiet



Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte.

Südlich grenzt das Vogelschutzgebiet Nr. 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ an.

In ca. 30 m Entfernung liegen südlich des Plangebiets Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops „Feldgehölze Immenhalde W Süßen“, nördlich auf der anderen Seite des Postwegs verläuft das geschützte Biotop „Abschnitte des Schweinbachs zwischen Süßen und Eisligen“.

Eine FFH-Mähwiese liegt ebenfalls südlich angrenzend an das Plangebiet mit der Bezeichnung „Mähwiese Immenhalde Ost“.



Habitatstrukturen:

größtenteils strukturarme Ackerflächen

→ geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Biotoptypen:

- Ackernutzung auf der überwiegenden Fläche des Plangebiets
- Fettwiese und Feldgehölz mittlerer Standorte am östlichen Rand (außerhalb Plangebiet)
- grasreiche Ruderalvegetation randlich
- unbefestigte und versiegelte Wege

Bewertung der Biotoptypen

→ Insgesamt niedrige ökologische Wertigkeit

Arten:

Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist vermutlich nicht zu erwarten, daher besteht geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotential.

Sonstiges:

Fläche grenzt an das Vogelschutzgebiet an.



Biotopverbund:

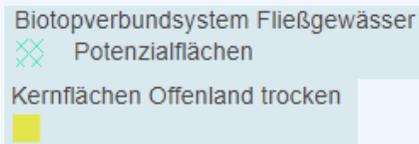
Innerhalb des Plangebiets sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds betroffen.

Südlich außerhalb des Plangebiets schließen sich Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte an.

Der Generalwildwegeplan ist nicht betroffen.



Das regionale Biotopverbundsystem weist am nördlichen Randbereich eine Teilfläche als Potentialfläche des Biotopverbundsystems Fließgewässer aus.





Bodentyp:

- kalkhaltiger Brauner Auenboden und Auenrendzina,
- Ausgangsmaterial: geringmächtiger Auenlehm auf holozänen Terrassenschottern.

Bewertung der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ der LUBW:
3,0 = hohe Einstufung

Landwirtschaft:

Flurbilanzstufe II, d.h. überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Nutzung:

landwirtschaftlich geprägt

Archäologie:

keine Baudenkmäler im FNP verzeichnet

Altlasten, Vorbelastungen:

keine Altlasten im FNP verzeichnet



Gewässer:

Nördlich der Poststraße verläuft der Schweinbach als Gewässer II. Ordnung.

Grundwasser:

Der Wert für die Grundwasserneubildung ist gering.

Hydrogeologische Einheit:

nordöstlicher Teil: Jungquartäre Flusskiese und Sande = Grundwasserleiter,

südwestlicher Teil: Mittel- und Unterjura = Grundwassergeringleiter.

Wasserschutzgebiet:

nicht im Plangebiet oder angrenzend

Überschwemmungsgebiete:

nicht Bestandteil von Überflutungsflächen



Kaltluftmächtigkeit und Volumenstrom

Kaltluft:

Lage im Kaltluftproduktionsgebiet und Kaltluftsammelgebiet

- mächtiger Kaltluft-Volumenstrom verläuft entsprechend der Lage des Filstals von Ost nach West
- hohe Frisch- und Kaltluftproduktion

Immissionen:

geringe Luftbelastung



Landschaftsrahmenplan:

sehr geringe Bewertung des Landschaftsbilds

Lage und Sichtbeziehungen:

im Filstal mit Sichtbeziehungen zur südlich angrenzenden freien Landschaft und zu Albvorbergen.

wertgebenden Strukturen:

im Plangebiet selbst keine vorhanden, da strukturarme Ackerflächen,
südlich grenzen wertgebende Gehölzbestände und FFH-Mähwiesen an

Beeinträchtigungen:

durch angrenzende Gewerbegebiete, dadurch Zerschneidungswirkung

Regionalplan:

Lage in Grünzäsur (Abstand zu Nachbarort beibehalten, um Zusammenwachsen zu vermeiden)



Kulturdenkmale:

Im Bereich des Plangebiets laut FNP keine vorhanden

Wegeverbindungen:

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich mehrere Geh- und Radwege mit Verbindung in die angrenzenden Siedlungsräume und die freie Landschaft.

Erholungsfunktion:

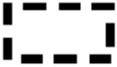
Im Plangebiet selbst keine
Südlich grenzen Bereiche für siedlungsnahe Erholung an

Beeinträchtigungen:

Durch die Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbegebiete, sowie durch ihre Zerschneidungswirkung



Siedlungsrandanalyse:

-  Gemeindegrenze
-  Bereich für Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet
-  Restriktionsflächen
-  Grünzäsur

Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- Lage im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II
- Lage in der Grünzäsur.

Lage: am westlichen Ortsrand von Süßen zwischen Süßen und Salach

Planfläche: ca. 4,4 ha + 2,6 ha, ebene Topografie

Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht: ungeeignet bzw. kritisch, da sich das Plangebiet in der Grünzäsur und in einer landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II befindet.

Boden: hohes Konfliktpotential aufgrund der Versiegelung von natürlichem Boden sowie von Flächen mit sehr guter Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung. Eingriffe in das Schutzgut Boden nur bedingt kompensierbar.

Tiere/ Pflanzen/ Lebensräume: geringes Konfliktpotential im Gebiet selbst, Maßnahmen im Vorfeld prüfen.

Klima/ Luft: Maßnahmen erforderlich, um einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation entgegenzuwirken, u.a. Erhalt von Frischluftschneisen.

Landschaftsbild/ Mikroklima: Eingrünung in Richtung freie Landschaft für eine verbesserte Ortsrandsituation erhalten. Durchgrünung des Gebiets selbst, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Erholung: bestehende Wegeverbindungen können erhalten werden.

Schutzgebiete: Auswirkungen auf das südlich angrenzende Vogelschutzgebiet näher untersuchen, um geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbeemissionen ergreifen zu können. Ebenso Auswirkungen auf die südlich liegenden geschützten Biotope prüfen.

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Postweg: Ausgleichsbedarf





Fläche	Ca. 39.350 m ²	Punkte	gesamt	insgesa mt	Pro 10.000 m ²
Straßen und Wege	-				
Acker	39.350	4	157.400		
Grünland	-				
FFH-Wiese	-				
Streuobstwiese	-			157.400	40.358

*Näherungswerte, Ermittlung Stadt Süßen

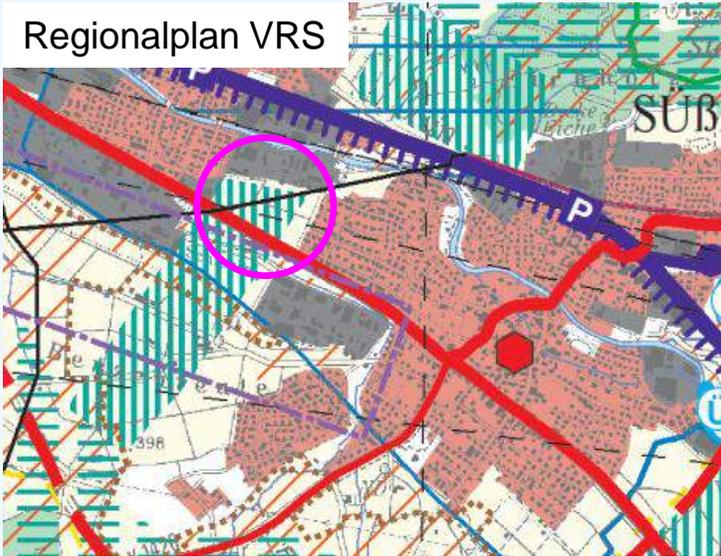


Blick vom südöstlichen Rand auf
das Plangebiet Richtung
Nordwesten



Blick vom östlichen Rand auf das
Plangebiet Richtung Westen

Regionalplan VRS



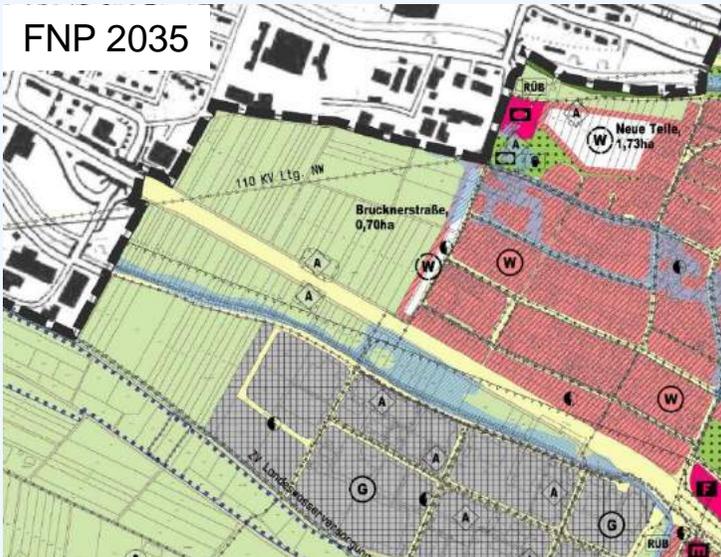
Regionalplanung

Landwirtschaftliche Fläche, Flurbilanz Stufe II
Gebiet für Naturschutz u. Landschaftspflege randlich

Außerhalb Regionaler Grünstreife
innerhalb Regionaler Grünzäsur

→ Regionalplanerische Ziele betroffen

FNP 2035



Flächennutzungsplanung

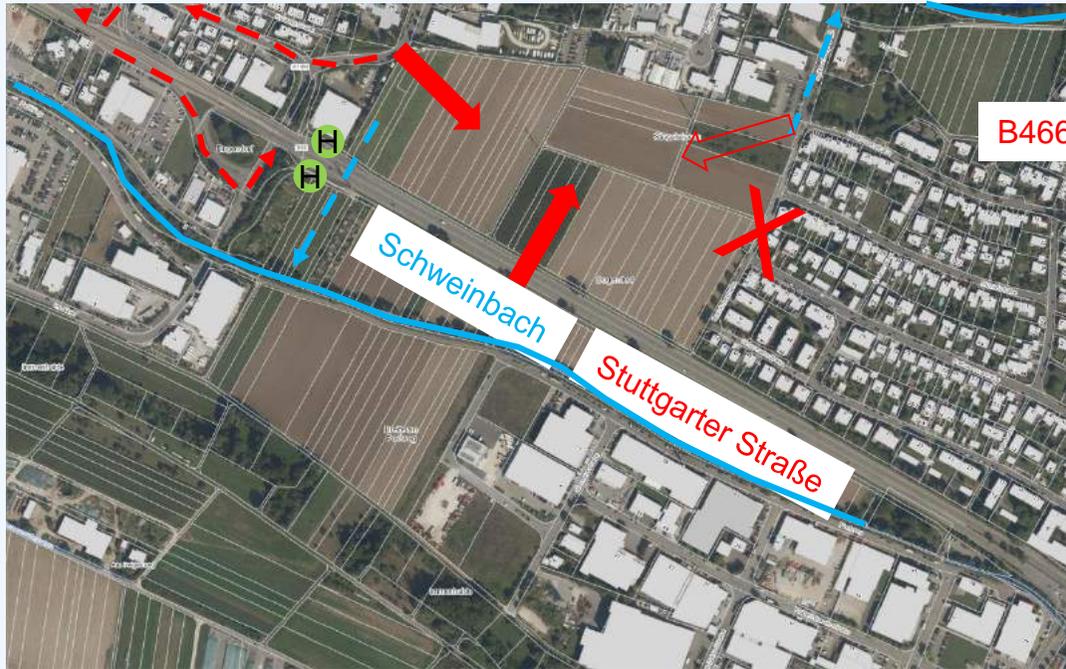
Randlich geplante Wohnbaufläche in FNP 2035 enthalten
Gewerbegebiet nicht in FNP 2035 enthalten

Als Fläche für Landwirtschaft dargestellt
Nachrichtlich 110 KV Leitung NW und
kleinräumig Altlastenverdachtsfläche dargestellt

→ Änderung FNP erforderlich

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung Stiegelwiesen: Erschließung

Fils



Verkehrliche Anbindung

Straßenanbindung an Burrenstraße (Salach),
oder direkt an Stuttgarter Straße (Süßen)

Ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit
übergeordneter Straßen (Stuttgarter Straße)

Ortsstraße Süßen (Brucknerstraße,
Mozartstraße, Barbarossastraße,
Schumannstraße) lediglich Wohnwege z.T. als
Spielstraße ausgewiesen

bestehenden Ortsstraßen, Fuß- und Radwege
direkt angrenzend

ÖPNV fußläufig erreichbar (Bahnhof in Salach
ca. 600 m, Bushaltestelle Dugendorf direkt
angrenzend)

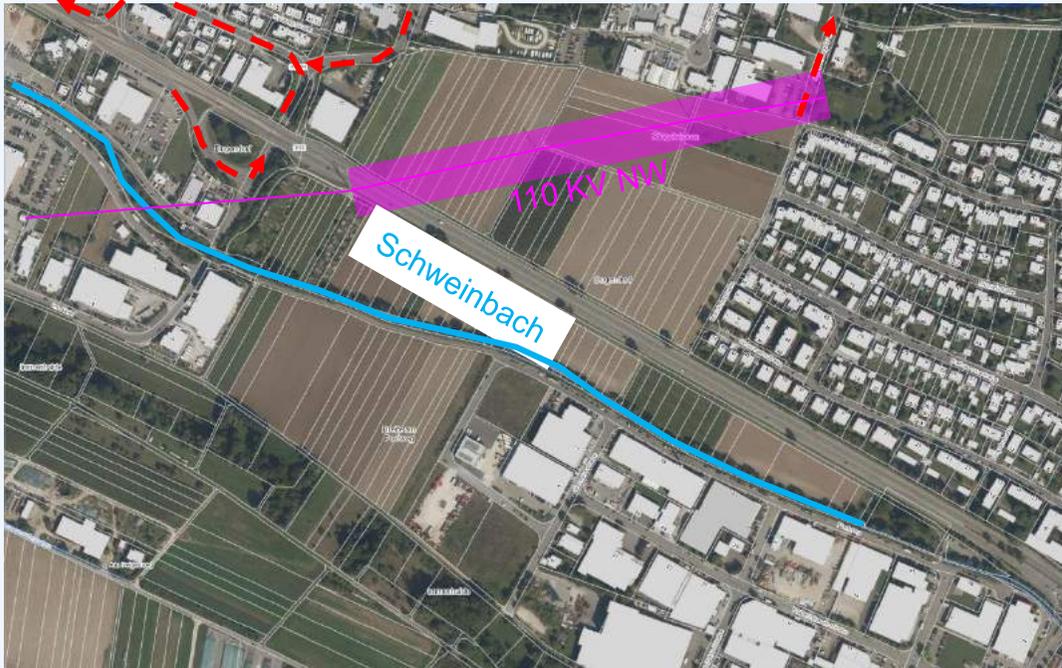
- Verkehrliche Anbindung vorhanden und
konfliktarm
- gute Verknüpfung mit Wegenetz
- gute ÖPNV Anbindung

Infrastrukturelle Anbindung

Vorfluter (Schweinbach ev. Fils) vorhanden,
Schweinbach durch Stuttgarter Straße getrennt

- zum Anschluss an Vorfluter Schweinbach
Querung B 466 notwendig





Äußere Erschließung

Anbindung an Stuttgarter Straße (Zu- Abfahrt Salach) leistungsfähig

Ev. direkter Anschluss an Stuttgarter Straße
Rückhaltung Oberflächenwasser

→ Verkehrsanbindung an überörtliches Verkehrsnetz bereits vorhanden

Bestehende Infrastruktur

Bestehende 110kV Leitung NW

→ ev. Einschränkung Flächenpotential durch erforderliche Abstandsflächen zur Leitungssicherung
→ ev. Verlegung notwendig

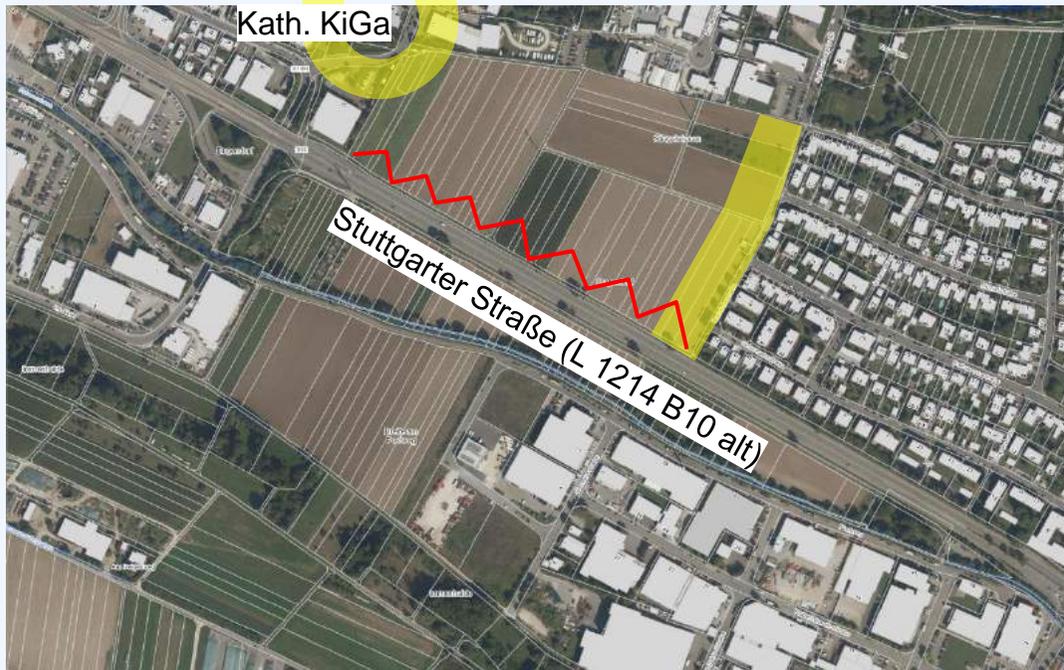
Topographie

Nahezu Plan

→ Wenig Einschränkungen bei baulicher Nutzung und Erschließung

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Stiegelwiesen: Emissionen, Immissionen



Anlagen

Emissionssensible Wohnnutzung i.d. Nähe
Katholischer Kindergarten Hölderlinstraße direkt
angrenzend

→ Ev. Einschränkung Flächenpotential durch
Abstand, oder Nutzungsabstufung bzw.
Nutzungsbeschränkung (Lärm u. sonstige
Emissionen)

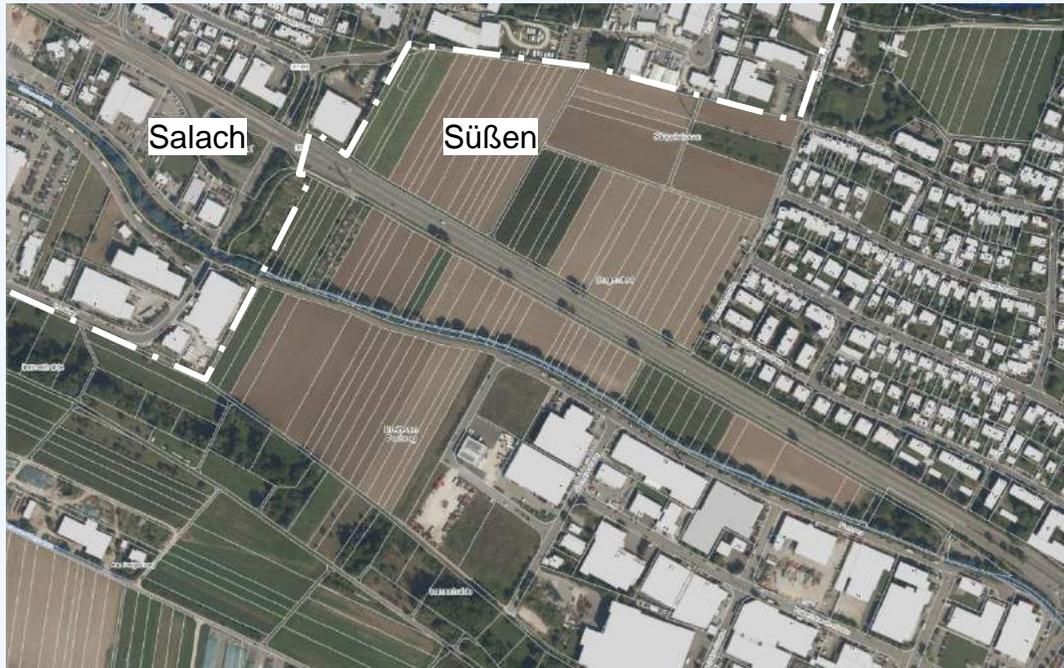
Straßen-, Schienenverkehr

Straßenverkehrsimmissionen durch angrenzende
Stuttgarter Straße (L 1214 ehem. B 10)

→ Ev. Einschränkung der Nutzung

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Stiegelwiesen: Grundstücksstruktur

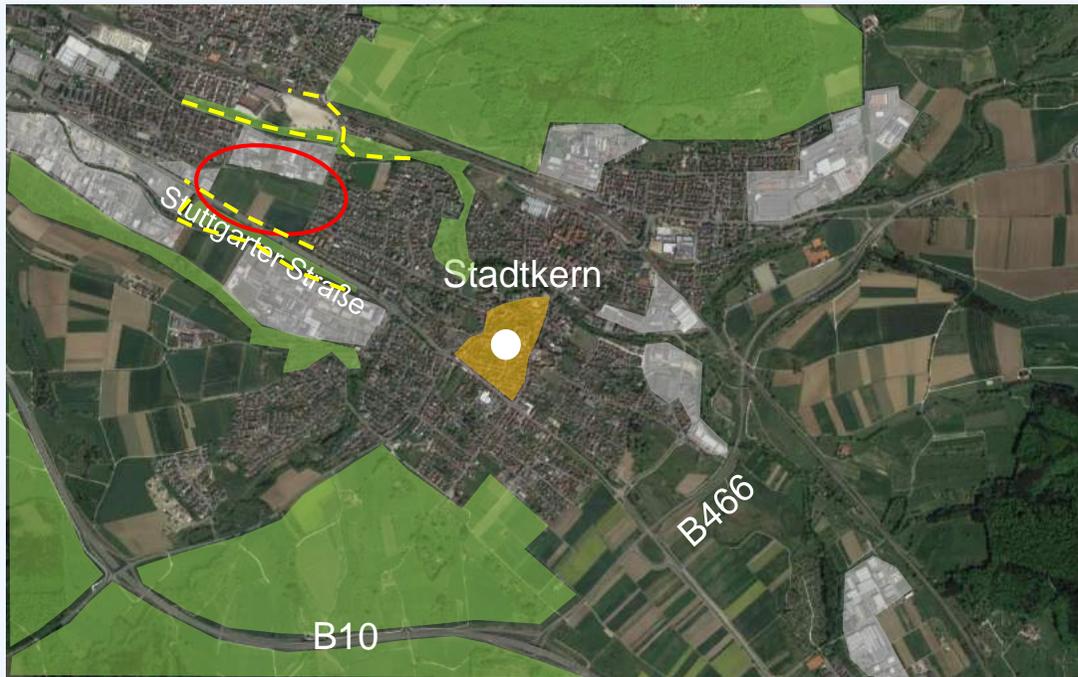


Grundstücksstruktur

ca. 43 Einzelgrundstücke
14 in öffentlichem Eigentum
Flächenpotential ca. 9,5 ha
Gemarkung Stadt Süßen

- Abschnittsweise Erschließung möglich
- Erweiterung möglich
- Planungshoheit der Stadt Süßen





Stadtgestalt, Stadtstruktur

Direkte Anbindung an bestehendes Gewerbe
Fortsetzung Gewerbebestandort im westlichen Bereich

Anschluss an Gewerbegebiete Salach

Abstände zu Wohnbestand erforderlich, von Siedlungskörper Süßen abgesetzt

- Fortführung Gewerbeansiedlung Salach
- Anbindung an bestehenden Siedlungskörper Süßen erschwert
- eher Gemeinde Salach zugeordnet

Erschließungsnetz

leistungsfähiges überörtliches Straßennetz, örtliche Erschließungsstraßen (Salach) und bestehende Rad- und Fußwege

nahe u. sichere Querungsmöglichkeit Stuttgarter Straße u. Schweinbach (Unterführung u. Brücke) sowie Bahntrasse u. Fils (Unterführung u. Brücke)

- Gute Einbindung/Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz



Freiraum, Versorgung (Nahversorgung, Freiraumstruktur, Naherholung)

Naherholungsräume im Süden und Norden
Stark Eingeschränkte Naherholungsqualität /
Naherholungsfunktion Gebiet

ca. 1.400m von Stadtzentrum entfernt

Nahversorgung (Netto) in ca. 600 - 650m

- Gute Erreichbarkeit arbeitsplatznaher Naherholung (Fils)
- keine negativen Auswirkungen auf Naherholungsräume
- Grundversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit



Synergieeffekte, Synergiepotenziale (Energieversorgung, Nahversorgung usw.)

Aufbau regenerativer Energie- und/oder Wärmeversorgung der angrenzenden Quartiere

→ Stärkung Zukunftsfähigkeit der angrenzenden Quartiere möglich

Einfluss auf Gewerbebestand

standortnahe Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Gewerbebetriebe

Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz

Äußerst außenwirksame Lage

- Stärkung bestehende Gewerbebetriebe
- Eventuell Erhöhung Konkurrenzdruck auf bestehende Gewerbebetriebe
- Eventuell Lösung bestehender Verkehrskonflikte durch Verlagerung

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Stiegelwiesen: Schutzgebiete, Schutzobjekte



Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte.

In ca. 100 m Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Abschnitte des Schweinbachs zwischen Süßen und Eislingen“.

Biotop

Offenlandbiotopkartierung



Arten:

Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist im Bereich des Streuobstbestandes möglich

→ geringes bis mittleres artenschutzrechtliches Konfliktpotential

Biotopverbund:

keine Betroffenheit

Habitatstrukturen:

- größtenteils strukturarme Ackerflächen
 - einzelne Grünlandfläche im Westen
 - wertgebende Strukturen bestehen durch eine Streuobstwiese
- geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Biotoptypen:

- Ackerflächen auf der überwiegenden Fläche des Plangebiets
- einzelne Fettwiese mit Streuobstbestand als besonders geschützter Biotoptyp
- am westlichen Rand Fettwiese mittlerer Standorte
- randlich grasreiche Ruderalvegetation
- unbefestigte Wege

Bewertung der Biotoptypen

→ Insgesamt niedrige ökologische Wertigkeit



Bodentyp:

- kalkhaltiger Brauner Auenboden und Auenrendzina,
- Ausgangsmaterial: geringmächtiger Auenlehm auf holozänen Terrassenschottern.

Gesamtbewertung der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ der LUBW:

3,0 = hohe Einstufung

Landwirtschaft:

Flurbilanzstufe II, d.h. überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Nutzung:

landwirtschaftlich geprägt

Archäologie:

keine Baudenkmäler im FNP verzeichnet

Altlasten, Vorbelastungen:

Im FNP sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.



Kaltluftmächtigkeit und Volumenstrom

Kaltluft:

Lage im Kaltluftproduktionsgebiet und Kaltluftsammelgebiet

- mächtiger Kaltluft-Volumenstrom verläuft entsprechend der Lage des Filstals von Ost nach West
- hohe Frisch- und Kaltluftproduktion

Immissionen:

Luftbelastung durch südlich angrenzende Stuttgarter Straße



Landschaftsrahmenplan:

sehr geringe Bewertung des Landschaftsbilds

Lage und Sichtbeziehungen:

- im Filstal mit Sichtbeziehungen zur freien Landschaft
- Hochspannungsleitung überquert Plangebiet

wertgebende Strukturen:

- bestehen durch den kleinen Anteil an Streuobstbestand im Plangebiet,
- größtenteils strukturarme Ackerflächen

Beeinträchtigungen:

Visuelle Vorbelastung des Raumes durch angrenzende Gewerbegebiete, Straßen und Hochspannungsleitung

→ Zerschneidungswirkung



Kulturgüter:

laut FNP keine Kulturdenkmale im Bereich des Plangebiets

Wegeverbindungen:

Im Plangebiet befinden sich Feldwege, die von Spaziergängern als Verbindung zwischen Süßen und Salach genutzt werden,

südlich angrenzend besteht ein Fuß- und Radweg entlang der Stuttgarter Straße.

Erholungsfunktion:

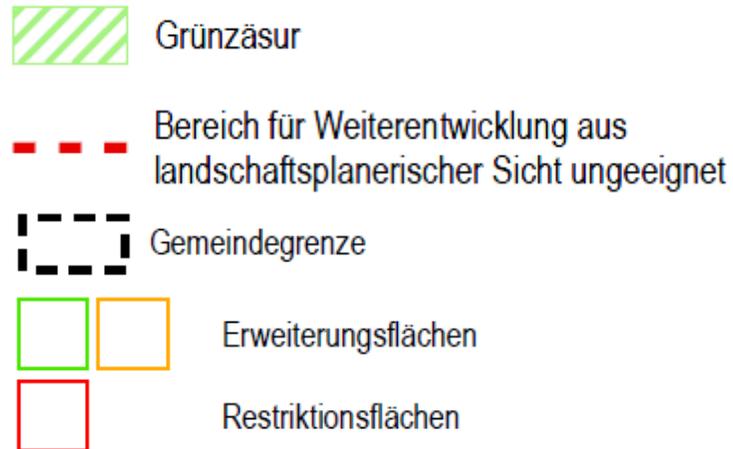
keine siedlungsnahe Erholung im Plangebiet

Beeinträchtigungen:

Lärmimmissionen durch angrenzende Gewerbegebiete und durch die Stuttgarter Straße



Siedlungsrandanalyse:



Fazit:

Weiterentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet aufgrund

- Lage im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II
- Lage in der Grünzäsur.

Lage: am westlichen Ortsrand von Süßen zwischen Süßen und Salach

Planfläche: ca. 9,5 ha, ebene Topografie

Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht: aufgrund der nördlich angrenzenden Gewerbebebauung und der Trasse für den Schienenverkehr ist Vernetzung in freie Landschaft und Anbindung der Grünzäsur an den Biotopverbund nicht gegeben, dadurch Bedeutung des Gebiets aus landschaftsplanerischer Sicht relativiert.

Boden: hohes Konfliktpotential aufgrund Versiegelung von natürlichem Boden sowie von Flächen mit sehr guter Eignung für landwirtschaftliche Nutzung. Eingriffe in das Schutzgut Boden nur bedingt kompensierbar.

Tiere/ Pflanzen/ Lebensräume: geringes Konfliktpotential im Gebiet selbst, Maßnahmen im Vorfeld prüfen.

Klima/ Luft: Maßnahmen erforderlich, um einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation entgegenzuwirken, u.a. Erhalt von Frischluftschneisen.

Lärm: Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen prüfen in Bezug auf Verlärmung durch die Stuttgarter Straße, ebenso für die westlich angrenzende Wohnbebauung, da vom Plangebiet selbst Lärmemissionen zu erwarten sind.

Landschaftsbild/ Mikroklima: Begrenzende Elemente gegenüber dem Landschaftsraum stellen auf allen Seiten angrenzende Gewerbe- bzw. Wohnbebauung und die Stuttgarter Straße dar, wodurch das Plangebiet eine Insellage einnimmt. Durchgrünung des Gebiets selbst, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Erholung: bestehende Wegeverbindungen können erhalten werden.

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Stiegelwiesen: Ausgleichsbedarf



Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Stiegelwiesen: Ausgleichsbedarf



Fläche	Ca. 96.073 m ²	Wert	Punkte	Gesamt	Pro 10.000 m ²
Straßen und Wege	2.973	1	2.973		
Acker	89.774	4	359.096		
Grünland	-				
FFH-Wiese	-				
Streuobstwiese	3.326	13	43.238		
Bäume	31	6	186	405.493	42.238

*Näherungswerte, Ermittlung Stadt Süßen

Alternativenprüfung für Gewerbeentwicklung

Resultat Flächenprüfung



**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.**



4. Runder Tisch IKG Auen am 10.11.2021: Teilnehmerliste

	Teilnehmer	Unterschrift
Stadt Süßen	BM Marc Kersting	✓
	Alexander Starke	A. Starke
Gemeinde Gingen an der Fils	BM Marius Hick	✓
	André Steck	André Steck
GR-Fraktionen Süßen		
CDU	Simon Weißenfels	Simon Weißenfels
SPD:	Fabian Borgia	F. Borgia
Grüne:	Armin Kuhn	Armin Kuhn
FDP/AFW:	Wolfgang Bühler	W. Bühler
Bürgerinitiative	Fabian Wollschläger	F. Wollschläger
	Sophia Steinmetz Jana Licht	
Naturschutz	<u>Schwäbischer Albverein</u> (Wilhelm Mayer)	W. Mayer
Landwirtschaft	Albrecht Gunzenhauser	Albrecht Gunzenhauser
Bürgerschaft Süßen	Manfred Zdzuž	Manfred Zdzuž
	Dr. Sonja Kreß	S. Kreß
	Stefan Wiedemann	Stefan Wiedemann
Gewerbetreibende	<u>Mitterhofer Gartengestaltung</u> (Alexander Mitterhofer)	A. Mitterhofer
	<u>Ernst Strassacker GmbH & Co. KG</u> (Edith Strassacker)	E. Strassacker
Moderator	Thomas Sippel	✓
Büro mquadrat	Manfred Mezger	✓
Umwelt- und Naturschutzbeauftragte	Stephanie Krause	✓