

Schwäbisch Gmünd, 04.09.2002

Gemeinderatsdrucksache Nr. 248/2002

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung

- öffentlich -

Ortschaftsrat Bargau

zur Vorberatung

- öffentlich -

Ortschaftsrat Großdeinbach

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Ansiedlung Logistikzentrum ALDI

- Anlagen:**
- 1. Übersichtsplan Standort Bettringen / Bargau**
 - 2. Übersichtsplan Standort Großdeinbach**
 - 3. Standortbewertung Firma ALDI**
 - 4. Abgrenzungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Logistikzentrum der Firma ALDI-Süd“**

Beschlussantrag:

Zur Ansiedlung der Firma ALDI am Standort Bargau / Bettringen gemäß Anlage 1 werden die erforderlichen Planungsschritte eingeleitet.

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Logistikzentrum der Firma ALDI-Süd“
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes.
3. Die Änderung des Regionalplanes.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Einführung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.04.2002 (siehe Gemeinderatsdrucksache: 093/2002) die Ansiedlung eines Logistikzentrums der Fa. ALDI am Standort „Herlikofen“ abgelehnt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, Alternativstandorte in Schwäbisch Gmünd zu prüfen.

Folgende Standorte wurden untersucht (Bewertung durch die Fa. ALDI, siehe Anlage 3).

- Grossdeinbach
- Bargau/ Bettringen
- Bargau – Ost

Standorte in Tallage scheiden aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs aus.

Die Firma Aldi benötigt nunmehr eine verbindliche Aussage bezüglich der Möglichkeit zur Ansiedlung des Logistikzentrums in der Stadt Schwäbisch Gmünd.

2. Allgemeine Rahmendaten:

2.1 Zeithorizont:

Ziel: Baubeginn ab 2003, Fertigstellung 2005

2.2 Flächenbedarf:

Mind. 15 ha Grundstücksfläche (gleiches Geländeniveau, Gebietscharakter Industriegebiet)

2.3 Gebäudedimension:

Auf dieser Fläche wird ein Warenumschlaghalle mit ca. 29.780 m² Grundfläche (ca. 160 x 180 m) und ein Tiefkühlzentrum mit rund 7.500 m² (80 x 80 m,+Erweiterung) sowie 2 Wohnhäuser für Hausmeister entstehen. Die Gebäudehöhen variieren zwischen 8,30 und 10 m.

2.4 Geschätztes Verkehrsaufkommen:

Insgesamt sind bei voller Größe des Vertriebszentrums ca. 350 LKW-Fahrten (Anlieferung des Vertriebszentrums + Abfahrt zur Belieferung der Filialen) pro Tag zu erwarten. (Beispiel: Aichtal bei 52 Filialen). Das Vertriebszentrum in Geisenfeld hat derzeit insgesamt 200 bis 220 LKW-Fahrten pro Tag bei 37 Filialen.

Die Anlieferung des Vertriebszentrums erfolgt bis 2 Uhr nachts. Die Auslieferung der Frischwaren (Obst, etc.) an die ALDI-Filialen erfolgt ab 2 Uhr bis ca. 5 Uhr. Die Auslieferung der „Trockenware“ an die ALDI-Filialen erfolgt ab 8 Uhr bis ca. 16 Uhr. Kaum LKW-Fahrten entstehen von 16 bis 24 Uhr.

In der ersten Phase werden ca. 20 LKW's der Firma ALDI am Standort sein. Im Endausbau ca. 30 LKW's.

2.5 Vertriebsraum

Dem Logistikzentrum würde ein Gebiet im Umkreis von Stuttgart-Ost bis Nördlingen sowie in Nord-Süd Richtung von Feuchtwangen bis Ulm zugeordnet. Im Endausbau ist beabsichtigt bis zu 60 Filialen zu beliefern.

2.6 Arbeitsplätze

Insgesamt werden ca. 180 Arbeitsplätze in Schwäbisch Gmünd entstehen. Davon 80 Vollzeitbeschäftigte, 100 Teilzeitbeschäftigte sowie 10 Ausbildungsplätze insbesondere im kaufmännischen Bereich einschließlich BA-Studienplätze. Der Betrieb in Geisenfeld hat im ersten Betriebsjahr 140 Beschäftigte, davon 2/3 Halbtagsarbeitsplätze, keine geringfügig Beschäftigten. Lediglich 6 Arbeitsplätze werden mit Mitarbeitern von bereits bestehenden ALDI - Logistikzentren besetzt. Rest: Neueinstellungen aus der Region.

Vergleicht man die Arbeitsplatzdichte pro m² überbauter Fläche, so ist bei 180 Arbeitsplätzen ein Wert von 12 Arbeitsplätzen pro Hektar mit dieser Ansiedlung verbunden. (Im Gewerbe- und Industriegebiet Gügling wird derzeit eine Arbeitsplatzzahl von 40 erreicht).

2.7 Gewerbesteueraufkommen

Geschätztes Gewerbesteueraufkommen: mind. 350.000 €/Jahr (Geisenfeld im ersten Betriebsjahr)

Die Stadtkämmerei hat eine Musterrechnung erstellt, wobei von 100 € Gewerbesteuer insgesamt 27,36 € (27,36 %) in der Gemeindekasse der Stadt Schwäbisch Gmünd verbleiben, das entspricht ausgehend von 350.000 € Gewerbesteueraufkommen ca. 95.760 €.

2.8 Realisierung der Baumaßnahme

Das Bauprojekt soll in einzelnen Gewerken vergeben werden, nicht über einen Generalunternehmer.

3.0 Standorte im Vergleich

3.1 Standort 1: Bargau/ Bettringens (südlich des Gewerbe- und Industriegebietes „Gügling“)

Standort 1 (Anlage 1) liegt im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Gügling“. Damit wird die bestehende Ausrichtung des Gewerbegebietes (Produzierendes Gewerbe, produktionsorientierte Dienstleistungen) Gügling/ Gügling-Nord nicht gestört.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Gügling ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt im Regionalplan eingestuft. Hier werden Flächen für **Groß-, Mittel- und Kleinbetriebe** im Verflechtungsraum von Schwäbisch Gmünd bzw. der Region Ostwürttemberg angeboten.

Ausweisung Flächenutzungsplan, Regionalplan:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.02.2002 weist in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung über 20 KV als Freileitung, die im Rahmen der Baureifmachung umgelegt werden muss. Ebenso verläuft in diesem Bereich eine Richtfunkstrecke. Da diese bereits über das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Gügling“ verläuft, ist eine Auswirkung durch die Ansiedlung des Logistikzentrums unwahrscheinlich. Im Rahmen der Trägerbeteiligung werden die entsprechenden Stellen gehört.

Der Regionalplan weist für die Fläche des Standortes 1 landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Zwischen der Ortslage Bargau und Gewerbe- und Industriegebiet „Gügling“ ist der im Regionalplan ausgewiesene Grünzug zu beachten. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Grünzäsur erfolgt im Rahmen der Landschaftsplanung und Bauleitplanung.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind daher der Flächennutzungsplan sowie der Regionalplan zu ändern.

3.1.1 Höhenlage des Grundstücks/ zum nächstgelegenen Verteiler der B29:

Verteiler Schwäbisch Gmünd-Ost: ca. 339 m ü. NN

Lage des Grundstückes: 420 m – 433 m ü NN (Durchschnitt: 426,5 m)

Höhenunterschied: 87,5 m

Höchster Punkt (Güglingstrasse): 440,0 m ü NN → Höhenunterschied: 101 m

3.1.2 Verkehr

Der Standort 1 ist über die B 29, Anschluß Ost und die Buchauffahrt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Verlängerung der Güglingstraße in Richtung Süden/ Ortsumgehung Bargau ist notwendig, um den Standort anzubinden. Die Ortsumgehung Bargau berücksichtigt einen Kreuzungspunkt mit Abfahrt in Richtung Gügling, um die Ringerschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet „Gügling“ zu gewährleisten.

Im Zuge der Ansiedlung der Fa. ALDI sind landwirtschaftliche Wegebeziehungen neu zu ordnen.

3.1.3 Grunderwerb

Es müssen ca. 15,5 ha Grundfläche erworben werden.

Insgesamt müssen ca. 40 Grundstücke erworben werden, wobei bereits 7 Grundstücke im städtischen Besitz sind.

3.1.4 Emissionen

Die Topografie des Geländes ermöglicht die Ansiedlung des Logistikzentrums in einer Senke. Zum Gügling und zur der neuen Ortsumfahrung der Ortschaft Bargau steigt das Gelände an. Eine Sichtverbindung zum Ortsteil Bargau besteht somit nicht, was hinsichtlich des Schall- und Lärmschutzes als Vorteil zu sehen ist.

Um die Schallemissionen zum Ortsteil Bargau zusätzlich zu verringern, sind die Rampen des Wareneinganges und Wareneinganges zum Gewerbegebiet (nach Norden und Westen) orientiert. Das Gebäude stellt somit dann die Schallbarriere dar. Im Zuge der weiteren Planung ist der Nachweis über ein Lärmgutachten zu führen.

3.1.5 Politische Gremien:

Der Ortschaftsrat Bettringen hat sich gegen eine Ansiedlung des Logistikzentrum im Gewerbegebiet „Gügling-Nord“ ausgesprochen. Aufgrund des neuen Standortes wird sich der Ortschaftsrat Bettringen erneut mit der Ansiedlung befassen.

In der nicht-öffentlichen Sitzung vom 25.04.2002 hat sich der Ortschaftsrat Bargau mit der Ansiedlung des Logistikzentrums beschäftigt. Alle Ortschaftsräte zeigten sich einverstanden, dass eine Ansiedlung des Logistikzentrums in Bargau weiterverfolgt werden soll.

3.2 Standort 2: Grossdeinbach (Kleindeinbacher Feld)

Der Standort liegt an der K 3268 zwischen den Ortschaften Groß- und Kleindeinbach (Kleindeinbacher Feld). Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Gewerbegebiete auf der Gemarkung Großdeinbach gem. FNP dienen dem örtlichen Bedarf insbesondere den Klein- und Mittelbetrieben (Handwerk, etc.).

Ausweisung Flächenutzungsplan, Regionalplan:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.02.2002 weist in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche/ Aussiedlerhof aus.

Im Plangebiet verläuft eine 20KV-Hochspannungsleitung als Freileitung mit Trafostation. Parallel zur Verbindungsstrasse zwischen Kleindeinbach und Großdeinbach liegt gem. FNP eine Wasserleitungstrasse.

Gemäß Aussagen vom Landesdenkmalamt liegt der Limesverlauf außerhalb des Plangebietes.

Der Regionalplan weist im Bereich des Standortes 2 schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz/ regionaler Grünzug aus.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind der Flächennutzungsplan sowie der Regionalplan zu ändern.

3.2.1 Höhelage des Grundstücks/ zum nächstgelegenen Verteiler der B29:

Verteiler Schwäbisch Gmünd-West: ca. 306 m ü. NN

Lage des Grundstückes: m 427,5 m – 434 m ü NN (Durchschnitt: 430,5 m)

Höhenunterschied: 124,5 m

3.2.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die B29 – Verteiler West - Kreisstraße 3268.

Eine Durchfahung der Ortschaft Grossdeinbach sowie Wetzgau/ Rehnenhof kann für die Belieferung der nördlich gelegenen ALDI-Filialen nicht ausgeschlossen werden.

Um den Flächenbedarf des Logistikzentrums am Standort 2 bereitzustellen, ist die Verlegung der städtischen Verbindungsstraße zwischen Kleindeinbach und Großdeinbach erforderlich.

3.2.3 Grunderwerb

Fläche : ca. 20 ha m²

Anzahl der Flurstücke: 13 Flurstücke, wobei ein Grundstück im städtischen Besitz ist

3.2.4 Gemarkungsgrenze/ Ortschaftsrat

In der nicht-öffentlichen Sitzung vom 25.04.2002 des Ortschaftsrates Großdeinbach hat sich der Ortschaftsrat **gegen** eine Ansiedlung des ALDI-Logistikzentrum ausgesprochen.

3.2.5 Emissionen

Topografisch liegt das Gelände auf einer Bergkuppe, östlich schließt sich talseitig das bewaldete Rotenbachtal an. Die Lärmemissionen werden im Rahmen der Bauleitplanung überprüft.

3.3 Standort 3: Bargau Ost

Standort 3 liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze Bargaus in Richtung Heubach, nordöstlich der geplanten Ortsumfahrung Bargau.

Ausweisung im Flächennutzungsplan, Regionalplan:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.02.2002 weist in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Trasse für die Landeswasserversorgung.

Der Regionalplan weist für die Fläche des Standortes 3 landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Zwischen der Ortslage Bargau und Ortslage Heubach ist der im Regionalplan ausgewiesene Grünzug zu beachten. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Grünzäsur erfolgt im Rahmen der Landschaftsplanung und Bauleitplanung.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind daher der Flächennutzungsplan sowie der Regionalplan zu ändern.

Der Standort wird von der Firma ALDI gemäß Anlage 3, Seite 3 als ungünstigste Lösung für eine Ansiedlung aufgrund

1. Lärm zur Bebauung (Ausweisung Industriegebiet)
2. Topographie
3. Verkehrliche Anbindung

bewertet.

3.3.1 Höhenlage des Grundstücks

Verteiler Schwäbisch Gmünd – Ost: ca. 339 m über nn

Lage des Grundstücks: ca. 20 m Höhendifferenz

Die Topographie des Geländes ist für eine Ansiedlung eines Logistikzentrums problematisch.

3.3.2 Verkehr

Der Standort ist über die B 29 Anschluss Ost und die Buchauffahrt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Um Ortsdurchfahrten der Ortslage Bargau auszuschließen, muss vor Inbetriebnahme des Logistikzentrums die Ortsumfahrung fertiggestellt sein. Da im Moment die Planfeststellung für die Ortsumfahrung Bargau durchgeführt wird, ergeben sich erschwerte zeitliche Abhängigkeiten.

3.3.3 Grunderwerb

Es müssen ca. 17,5 ha Grunderwerb getätigt werden.

3.3.4 Emissionen

Lärmemissionen zu benachbarten Baugebieten / Ortslagen sind topographisch nicht auszuschließen. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen.

3.3.5 Politische Gremien

In der nicht-öffentlichen Sitzung vom 25.04.2002 hat sich der Ortschaftsrat Bargau mit der Ansiedlung des Logistikzentrums beschäftigt. Alle Ortschaftsräte zeigten sich einverstanden, dass eine Ansiedlung des Logistikzentrums in Bargau weiterverfolgt werden soll.

4.0 Städtebauliche Bewertung

Die Angaben zu Betriebsgröße, Gewerbesteueraufkommen, Zahl der Arbeitsplätze, Vertriebsraumbeziehungen beziehen sich auf Aussagen der Fa. ALDI).



Verkehr	Stadt Schwäbisch Gmünd	
- Anschluss Bundesautobahn	Nein	
- Bundesstrasse	Ja	
- Belastungsfähigkeit der B29	weitere Verschlechterung der best. Situation durch LKW-Verkehr	
- Lage der Standorte	kein direkter Anschluss an die Bundesstrasse, Aufstieg der LKWs	
Allgemeine Rahmendaten:	Standort 1: Bettringen/Bargau	Standort 2: Großdeinbach
- Flächenbedarf	Mind. 15 ha	
- Gebäudedimension	ca. 160m x 180m Trockenlager, ca. 80m x 80m Kühlzentrum max. Länge: 300 m	
- Geschätztes Verkehrsaufkommen	Bis ca. 350 LKW-Fahrten/ Tag	
- Vertriebsraum	Ost/West: Stuttgart bis Nördlingen Nord/ Süd: Feuchtwangen bis Ulm	
- Arbeitsplätze	180 Arbeitsplätze (80 Vollzeitbeschäftigte, 100 Teilzeitbeschäftigte sowie 10 Ausbildungsplätze)	
- Gewerbesteueraufkommen	ca. 350.000 €	
- Zeitfaktor	1. Grunderwerb von Privat 2. Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 3. Änderung Flächennutzungsplan 4. Änderung Regionalplan → bei optimalen Verfahren: Ende 2003	
- Grundstückssituation	Grundstücke müssen erworben werden	Grundstücke müssen zuerst erworben werden → Aussiedlerhof muss verlegt werden → städtische Straße ist zu verlegen
- Höhendifferenz zur B 29	ca. 101 m	ca. 124,5 m
- Verkehrl. Anbindung von der B 29	Verteiler Schwäbisch Gmünd-Ost über Buchauffahrt	Verteiler Schwäbisch Gmünd-West über Auffahrt
- Ortsdurchfahrten	B29/ Stadtgebiet	Grossdeinbach/ Wetzgau
- Grunderwerb	Freihändiger Grunderwerb	Freihändiger Grunderwerb
- Höhendifferenz Standort	ca. 13 m	ca. 7m
- Gemarkungsgrenze/ Ortschaftsrat	1. Ortschaftsrat Bettringen ist gegen eine Ansiedlung im Bereich „Gügling-Nord“	Ortschaftsrat Großdeinbach (25.04.2002) ist gegen eine Ansiedlung auf der Gemarkung



	2. Ortschaftsrat Bargau (15.04.2002) unterstützt Standortsuche auf der Gemar- kung Bargau	kung Großdeinbach
- Ausweisung im - Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche (Stromleitung)	Landwirtschaftliche Fläche (Wasserleitung, Stromleitung)
- Regionalplan	- Landwirtschaftliche Fläche - Grünzäsur (ca. 15%)	- Regionaler Grünzug (ca.95%) - Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz (ca. 95%)

Die städtebauliche Bewertung der beiden Standorte ergibt aus den vorgenannten Fakten, dass dem Standort 1 „Bargau/Bettringen“ der Vorrang einzuräumen ist.