

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Neuenbühl III“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die zurückhaltende Ausweisung an gewerblichen Bauflächen der letzten Jahre sind in den vorhandenen Gewerbegebieten in der Gemeinde nahezu keine nennenswerten nutzbaren Reserven vorhanden.

Von den in der Gemeinde ansässigen Unternehmen wurde mehrfach der Bedarf an Erweiterungsflächen an die Gemeinde herangetragen.

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2035) hat sich die Gemeinde entschieden, dass die weitere gewerbliche Entwicklung am Gewerbestandort „Neuenbühl“ in Flacht stattfinden soll. Es hat sich im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens gezeigt, dass der Standort hierfür äußerst geeignet ist (vorhandene Erschließung, Autohahnnähe, ortsdurchfahrtsfrei erreichbar, keine größeren planungsrechtlichen Restriktionen erkennbar usw.) und geeignetere Flächen für Gewerbeansiedlungen innerhalb der Ortslagen von Weissach und Flacht nicht vorhanden sind.

Deshalb wurde in den des Flächennutzungsplan 2035 die Gewerbefläche „Neuenbühl III“ aufgenommen. Die Fläche stellt eine stimmige städtebauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes Neuenbühl dar und ist zur Befriedigung des örtlichen Gewerbebauflächenbedarfs erforderlich.

Um für das Plangebiet verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Weissach aus diesem Grund am 28.01.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Neuenbühl III“ gefasst.

2 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan 2035 der Gemeinde Weissach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Gewerbebauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist kein verbindliches Bauleitplanung d.h. bestehende Bebauungspläne vorhanden. Lediglich in westlichen Bereich entlang der Straße Im Bühl überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans den bestehenden Bebauungsplan „Neuenbühl II“.

In diesen Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Neuenbühl II“ durch den Bebauungsplan „Neuenbühl III“ ersetzt.

Westlich direkt angrenzend bzw. in Teilbereichen überlagert besteht der Bebauungsplan „Neuenbühl II“ (2009). Westlich des Bebauungsplans „Neuenbühl II“ bestehen noch die Bebauungspläne „Gaiern“ (1977), „Gewerbegebiet Neuenbühl“ (1984) und „Erweiterung Neuenbühl“ (1989).

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Teilort Flacht am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Weissach. Es wird im Norden durch die Leonberger Straße (Kreisstraße K 1017), im Westen durch die Straße Im Bühl bzw. das bestehende Gewerbegebiet „Neuenbühl II“ begrenzt, erstreckt sich nach Süden bis zum bestehenden Waldrand und von der Straße Im Bühl ungefähr 200 m nach Osten (bis zum bestehenden Landwirtschaftsweg Flst. 5505).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, bestehende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker und Wiesenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität). Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine Streuobstwiesenzeile, die aus überwiegend älteren Obstbaum-Hochstämmen besteht. Im Norden schließen die Verkehrsflächen der Kreisstraße, im Süden die Waldflächen des Gemeindewalds Weissach an das Plangebiet an. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die, das Gewerbegebiet „Neuenbühl II“ erschließende, Straße Im Bühl an. Im Osten begrenzt ein bestehender Landwirtschaftsweg das Plangebiet. Nach Osten setzen sich Landwirtschaftsflächen fort. Ungefähr 300 m östlich des Plangebietes liegt das Schützenhaus der Schützengilde „DIANA“ im Gewinn Stockhau der Gemeinde Rutesheim.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Leonberger Straße (K 1017). An diese ist das bestehende Gewerbegebiet durch die Straße Im Bühl angebunden. Diese Anbindung dient auch für die aktuelle Erweiterung.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2 ÖPNV

In ca. 400 – 700 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich die Bushaltestelle „Neuenbühl in Flacht“.

5.3 Topografie

Das Plangebiet fällt nach Norden zur Kreisstraße hin ab.

5.4 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Westlichen Teil des Plangebietes befindet ein nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützter Biotop „Hecke südlich Flacht“ (ca. 70 m lange Feldgehölzhecke in Ost-West-Ausrichtung, LUBW Nr. 171191156059). Der Erhebungsbogen der LUBW beschreibt das Biotop als „*Schlehenhecke auf Steinriegel; dichter Schlehenbestand mit einigen eingestreuten, die Schlehen nur wenig überragenden Kirschbäumen*“.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets (WSG) „Strudelbach“ der Stadt Vaihingen und der Gemeinden Eberdingen, Weissach und Rutesheim (LUBW-Nr. 137, Landkreis Ludwigsburg).

Nördlich der Kreisstraße K 1017 schließen folgende Schutzgebietskulissen an das Planungsgebiet an:

- FFH-Gebiet „FFH 7119341 - Strohgäu und unteres Enztal“
- Naturschutzgebiet „NSG 1.186 - Hartmannsberg“
- Waldbiotopkartierung „Magerrasen NSG „Hartmannsberg SO Flacht“ (Das Biotop ist nahezu deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet „NSG 1.186 - Hartmannsberg“)

5.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

5.6 Boden

Im Plangebiet stehen insbesondere im Norden mittel- bis tiefgründige humose Schwemmböden (Kolluvisole) an, bereichsweise auch Parabraunerden aus lösshaltigen Fließerden sowie auch flachgründige, steinhaltige Böden aus Muschelkalkverwitterung.

5.7 Altlasten/Kampfmittel

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Die Luftbildauswertung hat gezeigt, dass das Untersuchungsgebiet und

seine nähere Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden ist. Ein Teilbereich des Plangebiets ist aufgrund der Befunde als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen und aufgrund der Interpretationsbefunde der Luftbilddauswertung möglicherweise mit Kampfmitteln (Blindgänger usw.) belastet. Deshalb wird in den relevanten Bereichen eine nähere Überprüfung durchgeführt.

5.8 Leitungen

Das Pangebiet quert eine Wasserleitung DN 200 von Südost nach Nordwest. Diese Leitung ist außer Betrieb.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft die Erdgashochdruckleitung „Schwabenleitung SWB“ DN 600 MOP 56 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

5.9 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.10 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

6 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Rodungen, Flächenversiegelung usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter.

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Eingrünung, Erhalt Grünstruktur im Süden, Pflanzgebote usw.).

7 Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld dieses ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Gewerbegebiet „Neuenbühl III“, Stand: 25.05.2020). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei. Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Geltungsbereich sowie in dem angrenzenden Streuobstgebiet günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen und mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist.

Hierbei zeigte sich, dass die Vögel, die im Gebiet hauptsächlich betroffene Artengruppe sind.

Für den überwiegenden Teil der Arten im Gebiet wird davon ausgegangen, dass bereits durch die Verminderungs- und Schutzmaßnahmen die Erheblichkeit des Vorhabens auf ein Minimum reduziert werden kann, so dass kein Verbotstatbestand zu befürchten ist.

Für zwei gefährdete Arten mit nachgewiesenem oder möglichem Brutplatz im Gebiet werden CEF-Maßnahmen vorgesehen:

- Goldammer (Brutplatz in zentralem Steinriegel/ Hecke)
- Feldlerche (möglicher Brutplatz bzw. Teillebensraum in Ackerflur)

Die sonstigen Anhang-IV-Arten müssen aufgrund der o.g. Zusammenhänge nicht weiter betrachtet werden. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Durch die vorgesehene Planung sind bei korrekter Durchführung der aufgezeigten Maßnahmen keine Verbotstatbestände für Anhang-IV-Arten und Vögel verbunden.“

Die gutachterlich empfohlenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen (Rodungszeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung) sind soweit erforderlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Erhebungen wurde die Streuobstfläche im Süden des Plangebietes von der geplanten Bebauung ausgenommen. Durch den Erhalt der Streuobstfläche im Süden des Plangebietes kann die Brutstätte des Stars und potenzielle Habitatbäume von Holzkäfern erhalten bleiben. Auf CEF-Maßnahmen für diesen kann somit verzichtet werden.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen (Maßnahme Goldammer: Anlage einer Hecke mit extensivem Staudensaum in räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Eingriffsfläche. Maßnahme Feldlerche: Anlage von „Lerchenfenstern“ und extensiven Blühstreifen) werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt, bei Bedarf rechtlich gesichert, fachkundig begleitet, überprüft und dokumentiert werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8 FFH-Gebiet

Das Plangebiet rückt an das großflächige FFH-Gebiet/ Natura-2000-Gebiet (Nr. 7119341 Strohgäu und unteres Enztal) heran. Das Plangebiet wird im Norden durch die Leonberger Straße von dem FFH-Gebiet getrennt. Das FFH-Gebiet ist somit nicht direkt vom Vorhaben betroffen. Dennoch können grundsätzlich Wirkungen auf das FFH-Gebiet ausgehen. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Direkte Verluste von FFH-Gebietsflächen und relevanten Lebensräumen für die genannten Arten treten nicht auf. Auch besitzt das Vorhabensgebiet keine Habitatqualitäten, die als Teillebensraum für die gemeldeten Arten in Frage kämen.

Die Prüfung von Sekundärwirkungen ergab, dass keine FFH-Lebensräume vom Vorhaben betroffen sind und die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen und Arten durch Bau, Anlage und Betrieb nicht gefährdet sind.

Gemeldete Arten: Im an das Vorhaben grenzenden Teilausschnitt des FFH-Gebietes sind keine wertgebenden Arten und Erhaltungsziele gemeldet. Damit liegen auch keine Betroffenheiten vor.

Das Vorhaben kollidiert somit nicht mit den für das FFH-Gebiet genannten Zielen. Arten, Lebensraumtypen und deren Erhaltungsziele sind nicht betroffen.“

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (NATURA-2000-Voruntersuchung zum Gewerbegebiet „Neuenbühl III“ in Weissach, Stand: 25.09.2019). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

9 Schall

Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden Gewerbebestandort Neuenbühl an. Nördlich des Plangebietes verläuft die Leonberger Straße (K 1017), südlich in einiger Entfernung die BAB 8. Östlich des Plangebietes befindet sich die Schießanlage der Schützengilde „DIANA“.

Zur Einschätzung der Auswirkungen der umgebenden Schallquellen auf das Plangebiet und der zu erwartenden Schallemissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das vollständige Gutachten (W&W Bauphysik GbR, Bericht Nr. 2019-020, Stand: 11.07.2019) und die Ergänzungsuntersuchung zu

Emissionskontingenten (W&W Bauphysik GbR, Info 01_1 Fachliche Stellungnahme Schallimmissionen, Stand: 28.05.2020) liegen in der Anlage bei. Das Ergebnis des Gutachtens wird im nachfolgenden auszugsweise wiedergegeben.

„Im Rahmen dieser Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Neuenbühl III“ in Weissach-Flacht wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der K 1013 und der K 1017 untersucht. Die Untersuchung erfolgte nach den Vorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen von 1990). Die schalltechnischen Ausgangsdaten wurden auf der Grundlage der Verkehrsdaten des Landes Baden-Württemberg (Angaben der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg zu den Verkehrsmengen auf der K 1013 und K 1017, Stand 2017) ermittelt.

Zusätzlich wurde auch die Flächenverträglichkeit, der im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblich nutzbaren Teilflächen mit der bestehenden Nachbarschaft überprüft. Grundlage hierfür sind die Berechnungsvorschriften in (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006), wobei als schalltechnische Ausgangsdaten die flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbegebiete gemäß (DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juni 2002) angesetzt wurden.

Die Berechnung der Schallimmissions- und Beurteilungspegel für den Straßenverkehr zeigen, dass die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet (DIN 18005-1, Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe Mai 1987) bis zu einem Abstand von etwa 30 m zur K 1017 überschritten werden.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuenbühl III“ müssen für die Außenbauteile der möglichen Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis V gemäß (DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 Teil 1: Mindestanforderungen, DIN 4109-2 Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) eingehalten werden.

Im Rahmen der Flächenverträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass die zulässigen Emissionen der Gewerbegebietsfläche in erster Linie nachts gegenüber den Kennwerten gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juni 2002) eingeschränkt werden müssen.

Bei einer gleichmäßigen Beschränkung für alle Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuenbühl III“ sind maximal folgende Emissionspegel zulässig:

Emissionskontingent tags $LEK_{tags} = 63 \text{ dB(A)/m}^2$

Emissionskontingent nachts $LEK_{nachts} = 48 \text{ dB(A)/m}^2$

Darüber hinaus besteht prinzipiell auch die Möglichkeit die einzelnen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches „Neuenbühl III“ mit unterschiedlichen maximal zulässigen Emissionskontingenten zu belegen (siehe Tabellen 6-1 unter Abschnitt 4.3.3).“

Die Lärmpegelbereiche sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die gutachterliche Untersuchung hat gezeigt, dass nachts an den Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich überschritten werden. Demzufolge müssen die Emissionen aus dem Gebiet im Nachtzeitraum beschränkt werden. Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Emissionspegel sind im ganzen Plangebiet in den Nachstunden Emissionskontingente < 50 dB(A)/m² zulässig. Bei diesen sind gemäß der gutachterlichen Einschätzung Betriebe mit erhöhtem Fahrzeugverkehr oder Ladetätigkeiten nachts eher auszuschließen. Um jedoch Bereiche im Plangebiet zu schaffen, in denen auch nachts geräuschträchtigere gewerbliche Tätigkeiten möglich sind, wurden weitere Varianten der Emissionskontingentierung untersucht.

Es wurde eine Variante gewählt, in der die an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Flächen stärker begrenzt sind, nach Osten hin höhere Kontingente zulässig werden.

Die Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt.

10 Landwirtschaft

Im Plangebiet liegen qualitativ hochwertige landwirtschaftliche Böden vor. Das Plangebiet wird von insgesamt 6 - 7 Landwirten überwiegend landwirtschaftlich, hauptsächlich als Ackerland bewirtschaftet. Die Umnutzung des Plangebiets zu Gewerbegebietsflächen führt zu Verlusten von bis zu 13 % ihrer Betriebsflächen. Eine Existenzgefährdung hierdurch kann aktuell nicht angenommen werden.

Durch die Planung hochwertige Flächen der landwirtschaftlichen Produktion (Futter- und Nahrungsmittel) entzogen. Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). Das bedeutet, es handelt sich um Böden, die für den „ökonomischen Landbau“ wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

Bei der Gestaltung der Minimierungs- und naturschutzrechtlichen Ersatz- sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden darauf geachtet, dass durch diese keine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt. Das bedeutet konkret, dass diese entweder planintern angeordnet wurden oder durch Maßnahmen innerhalb von Siedlungs- und Waldflächen geschaffen werden (s. hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan).

In der weiteren Erschließungsplanung wird die Aufbringung von hochwertigem Oberboden auf auffällige Böden geprüft.

11 Geologie/Boden

In Vorbereitung der weiteren Bauplanung und Ausschreibung wurde die Institut Dr. Haag GmbH mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines ingenieurgeologischen Gutachtens beauftragt.

Geotechnische Gegebenheiten, die einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Gebietes und der Umsetzung des Bebauungsplans entgegen stehen sind aus dem Gutachten nicht ersichtlich.

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Erschließungsgutachten, Institut Dr. Haag GmbH Projekt Nr. 62442, Stand: 17.01.2020). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

12 Planungsziele und Planungskonzeption

Das Gebiet ist über die Leonberger Straße (K 1017) und die Perouser Straße (K 1013) ortsdurchfahrtfrei an die BAB 8 angebunden. Durch die Straße „Im Bühl“ ist die Anbindung an die Leonberger Straße bereits vorhanden. Eine weitere Anbindung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Plangebiet erfolgt über eine von der Straße „Im Bühl“ abgehende Ringstraße. In Richtung Osten ist eine Lücke freigehalten, die eine spätere Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden östlichen Gebiete ermöglicht. Entlang der Straße „Im Bühl“ sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist mit der gleichen Straßenbreite wie im angrenzenden Bestandsgebiet geplante. Entlang dieser ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

Die geplante Bebauung ist an die westlich angrenzenden Gewerbegebiete angelehnt. Entlang der Kreisstraße ist die Bebauung aufgrund des Anbauverbotes sowie wegen der in diesem Bereich verlaufenden Gasleitung zurückversetzt. Im südlichen Bereich ist die Waldabstandsfläche von 30 Metern zur Bebauung eingehalten.

Nach Osten hin wird das Gebiet durch Gehölzpflanzungen in die umgebende Landschaft eingebunden.

Im geplanten Gewerbegebiet sollen sich vorwiegend mittelgroße Unternehmen ansiedeln. Um eine nicht zu kleinteilige Parzellierung zu erhalten, sind die Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1.500 m² vorgesehen.

Das Plangebiet wird analog des angrenzenden bestehenden Gewerbegebiets „Neuenbühl II“ im modifizierten Mischsystem entwässert. Der Dachflächenabfluss der Gebäude wird separat abgeleitet und über eine zentrale Retentionsanlage dem Regenwassersammler in der Leonberger Straße zugeführt. Alle sonstigen Flächen werden an die Mischkanalisation angeschlossen.

Das Außengebietswasser wird in einer naturnah ausgebildeten Mulde bzw. Abfanggraben entlang des südlichen Gebietsrands gefasst, zurückhalten und abgeleitet. Die Verbindung mit dem Regenwassersammler in der Leonberger Straße wird entlang der bestehenden Haupterschließungsstraße „Im Bühl“ geführt. Im südlichen Bereich wird diese offen gestaltet, der restliche Abschnitt wird verrohrt.

Die Außengebiete werden nicht über die für die Dachflächen vorgesehene Rückhalteanlage geleitet, sondern dem Regenwassersammler direkt zugeführt.

13 Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Gewerbeflächen dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung der angrenzenden Gebiete.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen.

Das Wohnen ist im Plangebiet generell ausgeschlossen, da dieses erhebliches Konfliktpotential mit gewerblichen Nutzungen besitzt und zu Störungen innerhalb der verschiedenen Nutzungen im Gebiet und zu Einschränkungen der gewünschten gewerblichen Nutzung innerhalb des Gebietes führen kann.

In der Gemeinde sind nur noch sehr wenige geeignete Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden. Anlagen für kirchliche Zwecke, kulturelle Zwecke, soziale Zwecke, gesundheitliche Zwecke sind nicht auf eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet angewiesen und können auch in anderen Bereichen realisiert werden. Deshalb sind diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art werden ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen eines entsprechenden Gebietscharakters, der mit solchen Einrichtungen verbunden ist und in der Regel zu Trading Down Tendenzen führt, zu unterbinden.

Aufgrund der angrenzenden überörtlichen Straße und der guten Einsehbarkeit des Plangebietes ist im Plangebiet ein großer Werbedruck zu erwarten. Ziel der Gemeinde ist es ein städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen. Aus diesem Grund soll verhindert werden, dass das Plangebiet durch Werbeanlagen dominiert wird. Hierzu werden die verzichtbaren Werbeanlagen, d.h. die Werbeanlagen, die nicht den im Plangebiet ansässigen Firmen dienen, ausgeschlossen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen der Produktion und Dienstleistung vorbehalten sein sollen, darüber hinaus ist in der Gemeinde bereits ein verkehrlich gut erreichbarer Tankstellenstandort vorhanden. Weitere Tankstellen in der näheren Umgebung sind ebenfalls vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets (WSG) „Strudelbach“ der Stadt Vaihingen und der Gemeinden Eberdingen, Weissach und Rutesheim (LUBW-Nr. 137, Landkreis Ludwigsburg). Um die Möglichkeiten einer Gefährdung des Grundwassers zu begrenzen sind nur Betriebe zulässig, die nur in haushaltähnlichem Umfang Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben und Abwasser in haushaltähnlicher Zusammensetzung abgeben.

Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls generell ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise können Verkaufsflächen von Waren auf untergeordneter Fläche zugelassen werden, die in direktem Zusammenhang mit von im Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten stehen. Hierüber ist sichergestellt, dass eigenständige

Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind, somit keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann und nur ausnahmsweise ein unschädlicher Verkauf von Waren im Rahmen des sogenannten Handwerkerprivilegs ermöglicht wird. Darüber hinaus wird so das Ziel der Gemeinde unterstützt, den Ortskern als Einzelhandelsstandort nicht zu schwächen.

Um die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu überschreiten, wurde das Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert. Den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes wurde entsprechende Emissionskontingente zugewiesen. Es wurde eine Variante gewählt, in der die an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Flächen stärker begrenzt sind, nach Osten hin höhere Kontingente zulässig werden. Hierdurch können negative Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Umgebung vermieden und gleichzeitig vielfältig gewerblich nutzbare Gewerbegebietsflächen geschaffen werden.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. GE 0,8).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Bereich östlich der Straße Im Bühl festgesetzt.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

Zur technischen Versorgung der Gebäude sind oftmals technische Anlagen auf den Dachflächen erforderlich. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind deshalb punktuell und beschränkt zulässig. Die getroffenen Begrenzungen minimieren die Auswirkungen dieser auf ein verträgliches Maß.

13.3 Bauweise

Gemäß BauNVO ist die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Im gewerblichen Bereich sind oftmals deutlich längere Gebäude erforderlich. In den angrenzenden Gebieten sind einzelne Gebäude deutlich über 50 m Länge vorhanden.

Um eine ähnliche Bebauung auch im Plangebiet zu ermöglichen ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

13.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt. Hierdurch wird der Straßenraum von zu dichter Bebauung freigehalten, im Osten ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet und im Süden des Plangebiets der gesetzliche Waldabstand gesichert.

13.5 Mindestgrundstücksgröße

Um eine nicht zu kleinteilige Parzellierung zu erhalten, sind die Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1.500 m² vorgesehen.

13.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und die den Übergang zur angrenzenden

Freiflächen so weit wie möglich von Bebauung frei zu halten, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

13.7 Bereiche ohne Zu- und Abfahrten

Entlang der Straße „Im Bühl“ ist ein Parkierungsstreifen mit einem begleitenden Fußweg geplant. Zu- und Abfahrten entlang dieser zur Straße „Im Bühl“ würden zur Behinderung und Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs führen und zum Verlust von dringend notwendigen Parkplätzen führen. Deshalb sind in den genannten Bereichen Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen.

13.8 Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf den festgesetzten Flächen wird der Abfanggraben zur Fassung, Rückhaltung und Ableitung des Außengebieteswasser und die erforderliche Rückhalteanlage für die Wässer der Dachflächen im Plangebiet untergebracht.

13.9 Grünflächen

Im Norden und Süden des Plangebietes werden zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt.

13.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigungen anzulegen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen ökologisch möglichst hochwertigen Bewuchs zu schaffen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zur Bepflanzung zu verwenden.

Zum Schutz von Tieren (geschützte Vögel und Holzkäfer) wird die am südlichen Rand des Plangebiets befindliche Streuobstwiese und die bestehenden Bäume erhalten. Darüber hinaus sind hierzu im Plangebiet insektenfreundliche Leuchtmittel zur Beleuchtung zu verwenden.

13.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der Gashochdruckleitung ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für den Betreiber festgesetzt.

Ein weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im nördlichen Bereich des Plangebiets zugunsten der Gemeinde festgesetzt. In diesem Bereich sind Leitungen zur Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erforderlich.

13.12 Lärmschutzmaßnahmen

Das Schallgutachten hat gezeigt, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden müssen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen für die Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis V gemäß der DIN 4109 eingehalten werden. Die empfohlenen Festsetzungen und die Lärmpegelbereiche aus dem Schallgutachten sind deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen.

13.13 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Straßenraum sind entlang der Straße im Bühl, zwischen den geplanten öffentlichen Parkplätzen, Baumpflanzungen vorgesehen.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes sind auf den Gewerbegrundstücken Bäume zu pflanzen. Die Anzahl ist abhängig von der Grundstücksgröße (je größer, desto mehr).

Um Stellplatzflächen zu durchgrünen sind diese ebenfalls mit Bäumen zu durchpflanzen.

Zur Eingrünung des Gebietes ist am östlichen Gebietsrand ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen sind die Pflanzgebote entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu gestalten.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind stark glänzende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen ausgeschlossen

14.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung, zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert und eine, das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkung verhindert wird.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbung mit Leuchtfarben, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

14.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen in ihrer zulässigen Höhe entlang von öffentlichen Verkehrs-, Wege- und Grünflächen beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrs-, Wege- und Grünflächen einzuhalten.

14.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen oder als Wege, Lagerflächen, Hofflächen und Parkflächen genutzten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei.

14.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Schutz der Gashochdruckleitung sind im Bereich der Leitungsschutzstreifens dieser keinerlei Abgrabungen zulässig. Aufschüttungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zulässig.

15 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde, teilweise jedoch in Privateigentum. Zur Neuordnung ist eine Umlegung vorgesehen.

16 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 50.009 m² (5,0 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen ergibt sich ein Anteil von Bauland von 36.728 m² (ca. 73 %).

Anlagen

1. **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Gewerbegebiet „Neuenbühl III“**, (Stand: 25.05.2020)
2. **NATURA-2000-Voruntersuchung zum Gewerbegebiet „Neuenbühl III“ in Weissach**, (Stand: 25.09.2019)
3. **Erschließungsgutachten**, Projekt Nr. 62442 (Stand: 17.01.2020)
4. **Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens**, Bericht Nr. 2019-020, (W&W Bauphysik GbR, Stand: 11.07.2019)
5. **Info 01_1 Fachliche Stellungnahme Schallimmissionen** (W&W Bauphysik GbR, Stand: 28.05.2020)

Bad Boll, den 22.06.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18