

KREIS: REMS-MURR-KREIS
STADT: WEINSTADT
GEMARKUNG: WEINSTADT

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schorndorfer Straße – östlicher Teil – 1. Änderung“

Ludwigsburg, den 22.02.2017

Bearbeiter/in: L.Flegiel

Projekt: 1779



INHALT:

1. Lage des Plangebietes - Geltungsbereich	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Eigentumsverhältnisse	4
3.2 Vorhandene Nutzung	4
3.3 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Gebietsausweisung	4
4.2 Art der baulichen Nutzung	7
4.3 Maß der baulichen Nutzung	8
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	8
4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	9
4.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung	9
4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
4.8 Geh- und Radweg	9
4.9 Örtliche Bauvorschriften	10
5. Umwelt	10
5.1 Umweltbericht, Umweltprüfung	10
5.2 Klima / Luft	10
5.3 Wasser	11
5.4 Hochwasser	11
5.5 Altablagerungen	11
5.6 Boden / Baugrund	11
5.7 Artenschutz	12
5.8 Schallschutz	12
6. Flächenbilanz	13
7. Planverwirklichung	13



1. LAGE DES PLANGEBIETES - GELTUNGSBEREICH

Das geplante Vorhaben befindet sich im Stadtteil Endersbach der Stadt Weinstadt. Im Norden läuft die Schorndorfer Straße (K1866), im Osten liegen die Neckarwerke, im Süden befindet sich die Bahnlinie und westlich grenzt die Großheppacher Straße an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4952/1, 4951/1, 4958/2, 4958/1, 4950/5, 4950/6, und 4950 sowie Teile der Flurstücke 4922/3, 4917/1, 4937/1.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des Rückbaus des ansässigen Betonsteinwerkes und des Vergrößerungswunsches eines ansässigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel (Aldi) soll der Bebauungsplan „Schorndorfer Straße – östlicher Teil“ geändert werden. Das derzeit vorhandene Gewerbegebiet soll sich im Bereich des Discounters und des Getränkemarktes in ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) 2 BauNVO weiterentwickeln. Das ehemalige Gewerbegebiet (Betonsteinwerk) bleibt in Teilen bestehen und soll zukünftig umgenutzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten, die in dem Gewerbebereich entlang der „Schorndorfer Straße“ bestehen, werden im rückwärtigen Bereich entlang der Bahnlinie fortgesetzt. Diese Flächen müssen, aufgrund des Anpassungsgebotes im Regionalplan sowie der Regelung der Einzelhandelssituation mit betrachtet werden und innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Das Sondergebiet einerseits und die Gewerbegebiete andererseits sind unabhängig voneinander. Mit den jeweiligen Festsetzungen werden unterschiedliche Planungsziele verfolgt, die sich auch jeweils selbständig verwirklichen lassen.

Die baulichen Gegebenheiten sowie die vorhandenen Nutzungen weisen im Bereich des Bebauungsplanes erhebliche städtebauliche und architektonische Missstände auf. Eine Neuordnung ist hier dringend erforderlich. Dies auch im Hinblick auf die Ansichtseite entlang der Schorndorfer Straße, die als eine der Hauptverkehrsadern bzw. auch als Visitenkarte für Weinstadt und die umliegenden Gewerbegebiete gesehen werden kann. Durch die Anbindungen an die Bundesstraße vermittelt sie den ersten Eindruck von Weinstadt. Sie soll ein neues Gesicht bekommen und aufgewertet werden.

Allgemeiner Anlass besteht somit in der Neuordnung des Gesamtgeländes, der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur entlang der „Schorndorfer Straße“ und entlang der Bahnlinie, sowie in der Verpflichtung der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 (4) BauGB).

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Weinstadt als Unterzentrum im Verdichtungsraum und als Stadt mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schwerpunkt des Wohnungsbaus ausgewiesen. Zusätzlich stellt Weinstadt eine Verbindung zwischen Ober- und Mittelzentrum dar. Das Plangebiet liegt im Bereich, der als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen ist.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015, Änderung 07 – 14.21.02.2013 des Planungsverbandes Unteres Remstal, ist das Gebiet als Gewerbliche Baufläche sowie Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – östlicher Teil“, der am 26.04.2007 / 29.10.2009 (Heilung) durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Ein kleiner westlicher Teilbereich (Weg) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße – westlicher Teil“ in Kraft getreten am 11.11.2010.



2.5 Rechtsverfahren

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da im vorliegenden Fall das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in §1 Abs. 6 Nr.4 BauGB an, da er der Fortentwicklung, der Erhaltung, dem Umbau und der Erneuerung vorhandener Ortsteile dient.

Es handelt sich somit um eine "Innenentwicklung" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2,2 ha. Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 80% ergibt sich eine Fläche von knapp 18000 m². Da es sich bei dem Gebiet um eine Überplanung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, bei dem die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO bestehen bleibt, wird die nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB maßgebende zulässige Grundfläche von 20 000 Quadratmeter nicht überschritten.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Innenbereich mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe einer Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG durchzuführen. Für die Erweiterung gilt dies nach § 3 e Abs. 2 UVPG jedoch nur dann, wenn der für den Bau des entsprechenden Vorhabens einschlägige Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Eine Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG ist deshalb nur für die Erweiterung von Einzelhandelsgroßbetrieben notwendig, wenn die Erweiterung eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Dieser Schwellenwert wird nicht erreicht. Geplant ist eine Erweiterung um eine Geschossfläche von ca. 550 m².

Im Bereich des Plangebiets finden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in privatem Besitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird derzeit schon gewerblich genutzt und dient der Grundversorgung der Anwohner. Im Bestand findet sich ein Betonsteinwerk, ein Discounter mit ca. 900 m² Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt und Lagerhallen.

3.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Großheppacher Straße bindet das Gelände bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den privaten und angrenzenden öffentlichen Flächen bestehend.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Gebietsausweisung

Wie oben bereits erwähnt soll aufgrund des Rückbaus des ansässigen Betonsteinwerkes und des Vergrößerungswunsches eines schon an diesem Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel



(Aldi) ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) 2 BauNVO und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Da der östliche Teil des benachbarten Betonsteinwerkes zurück gebaut wird, besteht nun die Möglichkeit das Gelände vor allem im Bereich der Schorndorfer Straße neu zu ordnen. Der geplante Lebensmitteldiscounter soll die städtebauliche Kante entlang der Schorndorfer Straße ergänzen.

Die städtebauliche Erneuerung des Areals hat das Ziel, die erheblichen städtebaulichen und architektonischen Missstände aufzuarbeiten und zu beseitigen. Mit dieser 1.Änderung des Bebauungsplanes kann u. a. die Gestaltung der Ansichtsseite entlang der Schorndorfer Straße ein neues Gesicht bekommen und aufgewertet werden. Aber nicht nur eine architektonische Verbesserung ist gegeben, sondern es ergibt sich auch die Möglichkeit die Nutzung des Gebietes besser zu steuern und die hier bestehenden Mängel auf Grund vorhandener und geplanter Änderungen (Nutzungsaufgaben/Änderungen etc.) zu beheben.

Die städtebauliche Struktur und räumliche Fassung der Schorndorfer Straße soll durch das Baufenster, welches auch den zurückgebauten Teil des Betonsteinwerks und die Neuplanung des Discounters umfasst, gesichert werden. Die Gebäudeausrichtung verstärkt dieses Ziel ebenfalls. Die Höhenabwicklung der Bebauung entlang der Schorndorfer Straße wurde bereits durch Ansichten im Rahmen einer städtebaulichen Studie geprüft und abgestimmt.

Somit ist festzustellen, dass die Entwicklung und Aufwertung den gesamten Planbereich umfasst, aus städtebaulicher Sicht allerdings eine Trennung zwischen den Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie und den Flächen entlang der Schorndorfer Straße vorliegt. Die beiden Bereiche können somit auch unabhängig voneinander funktionieren. Diesbezüglich sind auch alle nachfolgend getroffenen Festsetzungen für das Gewerbegebiet entlang der Bahn separat getroffen worden und so zu betrachten.

Bei dem geplanten Vorhaben im Bereich des Sondergebiets handelt es sich nicht um eine Neuansiedelung des Discounters, sondern lediglich um eine Erneuerung bzw. Erweiterung. Unter einem Discounter wird dabei ein Lebensmittelmarkt verstanden, der Waren ausschließlich in der Form der Selbstbedienung anbietet und deshalb über keine Bedientheken verfügt. Die Firma Aldi hat, entsprechend des derzeitigen Bedarfes und um den Wiedererkennungswert der Filiale zu erhöhen, einen neuen Gebäude-Typus entwickelt. Der Einzelhandel soll entsprechend des neuen Verkaufskonzeptes und der städtebaulichen Situation gestaltet werden.

Mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 816 m² und unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist der bestehende Lebensmittelmarkt, zusammen mit dem bestehenden Getränkemarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 650 m², als großflächig anzusehen. Eine Ausweisung als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wäre nach Regionalplan ohnehin nötig.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Aldi Marktes auf 1200 m² Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan als maximale Verkaufsfläche festgesetzt, wodurch weitere potenzielle Verkaufsflächenerweiterungen ausgeschlossen werden. Um den Zielen des Regionalplanes (PS 2.4.3.2.2 (Z)) Rechnung zu tragen wird die zulässige Fläche für Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Eine Erweiterung des Sortimentes erfolgt nicht, sondern es bleibt weiterhin ein Lebensmitteldiscounter mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit Ergänzungssortiment Drogeriewaren und weist somit Grundversorgungseigenschaften auf. Dies wird durch die künftigen Festsetzungen sichergestellt. Dadurch wird auch ausgeschlossen, dass ein Vollsortimenter mit Bedientheken errichtet werden kann.

Als vorrangiges Ziel wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt, die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionenvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen Beutelsbach und Endersbach gesehen. Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Endersbach lässt derzeit aufgrund seiner zur Verfügung stehenden Flächenkapazitäten die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes (Discounters) nicht zu. Der vorhandene Standort nördlich der Bahnlinie sollte somit zur Weiterentwicklung genutzt werden.

Zur Einzelhandelsentwicklung in gewerblich geprägten Bereichen, sind in dem vorliegenden Konzept verschiedenste Aussagen getroffen worden. Zur Weiterentwicklung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben an gewerblichen Standorten mit Nahversorgungsfunktion ist unter diesem Punkt des Einzelhandelskonzeptes allerdings keine konkrete Aussage getroffen worden.

Das beiliegende Gutachten (Anlage 1) untersucht die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi auf die im Bebauungsplan künftig festgesetzte Obergrenze von 1200 m² Verkaufsfläche, im Hinblick auf raumordnerische und gesamtstädtische Ziele und kommt zu folgender Einschätzung (*kursiv*):



(siehe Anlage 1 zur Begründung – Beurteilung der geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Weinstadt/Schorndorfer Straße.)

Durch das Planvorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen von Weinstadt (Beutelsbach/Endersbach) und deren Funktionsfähigkeit zu erwarten. Außerdem sind keine Auswirkungen auf sonstige Bereiche der Stadt Weinstadt sowie der benachbarten Gemeinde Remshalden und in den Städten/ Gemeinden im Umfeld (z.B. Waiblingen/ Stadtteil Beinstein, Kernen im Remstal, Korb) zu erwarten.

Das Beeinträchtigerungsverbot wird durch das Planvorhaben eingehalten.

Das Planvorhaben ist auch in seiner Gesamtgestalt (Agglomeration mit bestehendem Getränkemarkt) nicht notwendigerweise auf Umsatzzuflüsse von außerhalb des engen Verflechtungsbereiches und somit auch nicht auf Umsatzzuflüsse von außerhalb der Stadt Weinstadt angewiesen. Das Kongruenzgebot ist demnach erfüllt.

Zusätzlich trifft das Gutachten die Aussage, dass es sich bei dem Vorhaben um einen nicht integrierten Standort handelt und somit dem Integrationsgebot widerspricht.

Bezüglich des nicht erfüllten Integrationsgebotes (Aussage Gutachten), ist festzustellen, dass sich auch in den Nachbarkommunen das Angebot an Nahrungsmitteln überwiegend an nicht integrierten Standorten befindet. Dies ist sicherlich auch den engen räumlichen Verhältnissen hier im unteren Remstal zu schulden. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen bestehenden Standort handelt, der sich aus den Erfahrungen der Vergangenheit als etabliert bezeichnen lässt und gut funktioniert.

Aus dem eingehaltenen Beeinträchtigerungsverbot (Aussage Gutachten) lässt sich schließen, dass durch das Planvorhaben der § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB, wonach die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist, ebenfalls nicht verletzt wird.

Unter dem Aspekt, dass es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und durch den Bebauungsplan erhebliche städtebauliche Missstände behoben werden können ist der nicht integrierte Standort vertretbar.

Ein weiteres städtebauliches Ziel soll der Bebauungsplan mit der Ausweisung der Gewerbefläche entlang der Bahnlinie erreichen. Die Gebietsausweisung ist aufgrund der Lage und der umliegenden Strukturen lediglich für gewerbliche Nutzungen geeignet.

Nördlich befindet sich Gewerbe (derzeit Betonwerk), östlich liegen der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt, dahinter grenzt das Umspannwerk an, südlich verläuft die Bahn mit der dahinter liegenden gewerblichen Nutzung, westlich grenzt, bis auf ein einzelnes Wohngebäude ebenfalls Gewerbe an. In die genannte Umgebung passt sich weder die Nutzung des Wohnens, noch die städtebauliche Erscheinung mit ihren für das Wohnen typischen Strukturen, in die Umgebung ein.

Zudem beeinträchtigt die südlich gelegene Bahnlinie das Gebiet erheblich. Nach einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung, die auch den Wegfall des Schienenbonus berücksichtigt, werden im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Schienenverkehrslärmimmissionen von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 67,5 dB(A) nachts erreicht. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit nicht gewährleistet. Für eine angemessene Wohnnutzung ist dieser Bereich schon aufgrund dieser starken Immissionsbelastung durch die Bahnlinie nicht geeignet. Zusätzlich ist - auf der südlichen Seite der Bahn – gewerbliche Nutzung vorhanden, die das Wohnen beeinträchtigen könnte. Nördlich angrenzend befinden sich der Parkplatz der Einzelhandelsbetriebe sowie die Anlieferung des bestehenden Getränkemarktes, die ebenfalls als Störfaktoren anzusehen sind.

Zusätzlich wird auf Ziffer „5.8 Schallschutz“ verwiesen.

Ein zusätzliches Ziel des Bebauungsplans besteht in der möglichen Herstellung der Wegeverbindung entlang der Bahnlinie im Süden. Die fußläufige Erschließung endet derzeit am südöstlichen Gebietsrand und soll ggf., bei Neuordnung der Grundstücksstrukturen, in nordwestlicher Richtung fortgeführt werden.

Der Weg einerseits und die Gebiete (SO, GE) andererseits sind unabhängig voneinander. Mit den jeweiligen Festsetzungen werden unterschiedliche Planungsziele verfolgt, die sich auch jeweils selbständig verwirklichen lassen.



4.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von den bereits beschriebenen Erneuerungsplänen werden die Flächen des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der Agglomerationsregelung im derzeit gültigen Regionalplan wäre aufgrund der Lage des Getränkemarktes und des Discounters eine Ausweisung als Sondergebiet ohnehin nötig.

Das Sondergebiet ist in 2 Bereiche geteilt, um die Trennung zwischen dem zu erneuernden Discounter und dem bestehenden Getränkemarkt zu erreichen. Im SO1 ist somit ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Anzahl 1) in Form eines Discounters mit max. 1200 m² Verkaufsfläche zulässig. Um den Zielen des Regionalplanes (PS 2.4.3.2.2 (Z)) Rechnung zu tragen wird die zulässige Fläche für Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Die genannte Beschränkung (Discounter: Lebensmittelmarkt mit Selbstbedienung ohne Bedientheken), sowie die begrenzte Verkaufsfläche auf maximal 1200 m² soll die Entstehung eines Vollsortimenters ausschließen um eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

Das SO2 lässt, entsprechend dem Bestand, einen Einzelhandelsbetrieb für Getränke mit maximal 650 m² zu.

Im nördlichen Teilbereich und südlich, entlang der Bahnlinie bleiben die Gewerbeflächen, entsprechend der vorhandenen Nutzung, bestehen.

Zulässig sind gem. § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe soweit sie nicht als Ausnahme oder unzulässige Nutzung festgelegt sind, sowie Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude. Zusätzlich werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Betriebstankstellen zugelassen. Hierbei handelt es sich um bestimmte Arten der Anlagen nach BauNVO, die auf den vorliegenden Flächen zulässig sind.

Private Tankstellen führen im Gegensatz zu öffentlichen Tankstellen kein hohes Verkehrsaufkommen mit sich und sind deshalb als unproblematisch zu betrachten und zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, führen zu keinem Verstoß der Agglomerationsregelung und sind somit ebenfalls zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke können nach BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund des gegenüberliegenden Fitnessstudios und des bereits gedeckten Bedarfs sind Anlagen für sportliche Zwecke ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

Öffentliche Tankstellen sind unzulässig, da es sich hierbei um besonders verkehrsintensive Betriebe handelt, die in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die vorhandene Erschließungssituation mit Wendefläche zu einer zu hohen Belastung führen würden. Deshalb werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese vor allem in den Abendstunden und an Wochenenden zu einer weiteren Belastung führen können.

Die Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen ist dahingehend eingeschränkt, dass diese Nutzungen nur im Zusammenhang mit Produktionsstätten und Betrieben mit Warenverarbeitung (nicht selbstständig) erlaubt sind. Da es sich hierbei um flächenintensive Betriebe handelt, bei dem die Gefahr besteht nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen mit sich zu bringen und sich die Verkehrsbelastung, vor allem durch LKWs, die in den Nachtstunden fahren, erhöhen könnte, sind die Nutzungen nicht zulässig. Die vorhandene Lagerfläche an der Bahnlinie ist aufgrund der fehlenden Erschließung als nicht selbstständig anzusehen.

Zusätzlich entsprechen die aufgeführten Nutzungen aufgrund ihrer Eigenart nicht der Zielsetzung des Gebietes.

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Sondergebiets, das zur Sicherung der oben aufgeführten Einzelhandelsbetriebe dient, sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Diese Festsetzung ist geboten, um den Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung in der Form der Agglomerationsregelung des Regionalplans in Verbindung mit den festgelegten Vorrangbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten anzupassen.



4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des bestehenden Bebauungsplanes, des Bestandes und des betriebs- und anlagebedingten Flächenbedarfs bestimmt.

Zusätzlich soll durch das Maß der baulichen Nutzung, wie oben bereits beschrieben, die Höhenabwicklung der Bebauung entlang der Schorndorfer Straße und im übrigen Planbereich als Übergang zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen dienen. Die Höhengestaltung und Kubaturen der Baukörper wurden bereits durch Pläne und Ansichten im Rahmen einer städtebaulichen Studie geprüft und abgestimmt.

Während entlang der Schorndorfer Straße eine Höhenabstufung von dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet bis hin zum Umspannwerk von 12m über 9 m bis auf 6,5 m stattfindet, bleibt im rückwertigen Bereich an der Bahn die Höhe von maximal 10 m gleich. Dies ist durch die aktuellen Ansprüche eines Gewerbegebiets bedingt. Auch die aufgeführten Höhenvorgaben sind, wie die gesamten Vorgaben des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet separat zu betrachten.

Die Höhenabstufung entlang der Schorndorfer Straße schafft die Verbindung zwischen den westlich angrenzenden gewerblich genutzten Gebäuden, die auch sehr hoch in Erscheinung treten und dem gegenüberlich dazu, eher zurückhaltenden Umspannwerk. Der hinter dem Discounter liegende Getränkemarkt wird von der Gebäudehöhe im Bestand gesichert und passt sich dem Discounter an.

Die Bezugshöhen gelten jeweils für das gesamte Baufenster und orientieren sich am Bestand und am umliegenden Gelände.

Die GRZ wird, wie nach BauNVO vorgegeben und bereits im Bebauungsplan „Schorndorfer Straße“ zulässig, mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0.9 ist nur zulässig, wenn sie durch Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche verursacht wird. Dies entspricht bereits dem vorhandenen Bestand.

Als Ausgleich dafür, dass oberirdische Stellplatzanlagen so anzulegen sind, dass mind. je 6 Stellplätze oder nach jedem sechsten Stellplatz ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, die nicht überdachten Stellplätze für PKW mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen sind, Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden mit Erde überdeckt und bepflanzt werden müssen und die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach extensiv zu begrünen sind, kann im gesamten Gebiet eine Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, wenn die weitergehende Überschreitung durch diese Anlagen verursacht wird.

Somit ist sichergestellt, dass die nutzungsbedingten Nebenanlagen ermöglicht werden und kein weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht.

Die festgelegte GFZ bezieht sich beim Großteil der gewerblichen Flächen auf die Vorgaben der BauNVO. An der Straßenecke Schorndorfer Straße – Großheppacher Straße wird eine höhere GFZ festgelegt, als von der BauNVO vorgegeben. Dies ist durch die vorgesehene Höhenabstufung entlang der Schorndorfer Straße bedingt. Der Hochpunkt soll durch das 12 m hohe Gebäude entstehen, welches zur Nutzbarmachung eine GFZ von 3,2 benötigt. Da die GFZ innerhalb des Geltungsbereichs in der Summe unter den Grenzen der BauNVO liegt und die Nutzungsdichte durch die eingetragenen Baufenster begrenzt ist, ist die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Das Sondergebiet enthält keine Vorgaben zur GFZ, da die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO durch die festgelegte GRZ und die Gebäudehöhe nicht überschritten werden kann. Für das SO1 ist eine maximale Geschossfläche von 2500 m² festgelegt worden, um sicherzustellen, dass keine UVP-Pflichtigen Vorhaben entstehen.

Durch die Festsetzung der GRZ, der GFZ, der GF, der maximalen Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhen, der Dachform und der Dachneigung wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Planungsziele ausreichend bestimmt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Auch bei den vorgegebenen Bauweisen wird die Bebauung entlang der Schorndorfer Straße und entlang der Bahngleise



getrennt voneinander betrachtet. Es werden zwei abweichende Bauweisen festgelegt. Hierbei gilt in beiden Fällen die offene Bauweise, mit den vorgegebenen Abstandsflächen der LBO. Im südlichen Gewerbebereich wird als Abweichung keine maximale Gebäudelänge vorgegeben, während die nördliche Bebauung eine Gebäudelänge von maximal 80 m aufweisen darf.

Die Baufenster und die Bauweise sind in Anlehnung an den städtebaulichen Vorentwurf, aufgrund des Gebäudebestandes sowie der Planung für das Grundstück mit den entsprechenden Betriebsanforderungen festgelegt. Zusätzlich werden durch die Anordnung und Ausrichtung des Baufensters sowie die Richtungspfeile, die die Gebäudehauptausrichtung bestimmen, die städtebaulichen Raumkanten der Bebauung gesichert.

Um Natur und Umwelt zu schützen sind LKW-Stellflächen flüssigkeitsdicht herzustellen und die anfallenden Abwässer über dichte Rohrleitungen abzuführen.

4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur Freihaltung der Flächen außerhalb der Baufenster von sämtlichen Gebäuden, sind überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Versiegelungsgrad soll durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze möglichst gering gehalten werden.

Zur Unterstützung von Flora und Fauna sowie zur inneren Gebietsdurchgrünung sind oberirdische Stellplatzanlagen so anzuordnen, dass mind. pro 6 Stellplätze bzw. nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum gepflanzt und erhalten wird.

Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, sind ebenfalls aus diesen Gründen mit mindestens 0,5 m Erde zu überdecken, zu bepflanzen und zu erhalten.

4.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung

Aus Gründen der Hygiene, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz vor unangenehmen Gerüchen sind Müllbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Bepflanzung, Sichtblenden) abzuschirmen, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und nur innerhalb der Baufenster zulässig.

4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Grünflächen mit den Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen im Allgemeinen der Förderung von Flora und Fauna und dem Erscheinungsbild des Gebiets. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Strukturen (Bestandssicherung) sowie an der im Rahmen der städtebaulichen Studie geplanten Eingrünung entlang der Schorndorfer Straße.

Die festgelegte Pflanzbindung zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet entlang der Bahn sichert die bestehende Feldheckenstruktur, die eine wichtige räumliche Trennung der beiden Gebiete darstellt. Hierdurch werden Eingriffe in die vorhandenen Habitatstrukturen vermieden.

Zur Vermeidung der Überbauung und Versiegelung innerhalb der Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindung wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Hierdurch wird eine Gebietsaufwertung über innere Durchgrünungen und äußere Eingrünungen erreicht.

Eine Beschädigung der angrenzend verlaufenden Gasleitungen (Außerhalb des Geltungsbereichs) wird durch einen Hinweis und einen Vermerk unter der Festsetzung im Bereich der Pfg 1-Fläche verhindert.

4.8 Geh- und Radweg

Auf der Südseite des Plangebietes wird eine Fläche für einen Geh- und Radweg festgesetzt. Sie dient dazu, mittel- bis langfristig eine Geh- und Radwegeverbindung zu verwirklichen und eine bestehende Lücke zu schließen. Diese Festsetzung ist unabhängig von anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes.



4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich weitestgehend an der städtebaulichen Studie und an den Betriebsvorgaben orientieren. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

Um eine dem Stadtbild entsprechende Gestaltung zu sichern und unter Beachtung der bestehenden Bebauung, sind Vorgaben zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung von Hauptgebäuden und Garagen getroffen worden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient, aufgrund der Verringerung von Strahlungsflächen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung sowie aufgrund der Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser der Verbesserung des Lokalklimas.

Zur Sicherung der Gestaltungsabsicht sind Fassaden mit auffälligen, grellen und leuchtenden Farben wie z.B. Neon-Farben, sowie glänzenden und spiegelnden Oberflächenmaterialien, wie z.B. Sonnenreflexionsverglasung unzulässig.

Die Möglichkeiten des Baus von Werbeanlagen wurden genau definiert, um die Gestaltung des Gebiets zu sichern und um den Schutz der Anwohner zu gewährleisten.

Wie oben bereits erwähnt, sind Müllbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Bepflanzung, Sichtblenden) abzuschirmen, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die Festsetzung wurde aus Gründen der Hygiene, aus gestalterischen Gründen, und zum Schutz vor unangenehmen Gerüchen getroffen.

Zur Erhaltung und Begünstigung des bestehenden Erscheinungsbildes und zur Sicherung eines einheitlichen Zustandes, sind die Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen worden.

5. UMWELT

5.1 Umweltbericht, Umweltprüfung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Schorndorfer Straße – östlicher Teil“, der am 26.04.2007 / 29.10.2009 (Heilung) ortsüblich bekannt gemacht wurde. Es umfasst den Bereich zwischen Großheppacher Straße und dem bestehenden Umspannwerk der Energie Baden- Württemberg (EnBW). In dem Bebauungsplan „Schorndorfer Straße – östlicher Teil“ ist das gesamte vorliegende Plangebiet als Gewerbegebiet GE festgesetzt, mit besonderen Regelungen für die Standortsicherung der beiden Einzelhandelsbetriebe (Discounter/Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt). Zusätzlich sind im Plangebiet noch ein Betonwerk und ein Betrieb für Altmetall und Schrott mit Wohnhaus für den Betriebsinhaber angesiedelt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um ein Bestandsgebiet, das seit vielen Jahren bebaut ist. Die Größe der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleibt somit identisch.

Aufgrund der gegebenen Situation ist ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind deshalb nicht vorzunehmen. Somit ist auch eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung nicht erforderlich.

Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB), sind im Bebauungsplan eine Reihe von Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des bereits vor vielen Jahren erfolgten Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann gem. § 13a (1) 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

5.2 Klima / Luft

In der Klimauntersuchung (Klimaatlas) für den Nachbarschaftsverband Stuttgart vom Februar 1992 ist der nördliche Teil des Planbereichs entlang der Schorndorfer Straße als bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsentensivierung eingestuft. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen



auf die klimatische Situation. Für diese Gebiete wird eher eine Vergrößerung des Vegetationsanteils und eine Betonung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen empfohlen.

Der südliche, deutlich größere, Planbereich ist als bebauter Bereich mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, z. B. Arrondierung, Schließen von Baulücken usw., eingestuft. Wobei das in diesem Gebiet vorhandene bauliche Nutzungsmaß beibehalten werden sollte. Solche relativ geringfügigen und der Umgebung angemessenen Nutzungsänderungen ziehen keine wesentlichen klimatisch-lufthygienischen Veränderungen nach sich.

Der mittlere Luftbelastungsindex lag im Bezugszeitraum 1985 bis 1988 im Plangebiet bei 0,91 und der Kurzzeit-Luftbelastungsindex bei 0,88. Beide Werte werden als „schwach belastet“ eingestuft.

Der städtebaulichen Zielsetzung nach einer Verbesserung der örtlichen Luft- und Klimaverhältnisse wird unter anderem durch umfangreiche Planfestsetzungen Rechnung getragen. Auch das Maß der baulichen Nutzung verringert sich gegenüber den Festsetzungen des 2007 beschlossenen Bebauungsplans Schorndorfer Straße und der angrenzenden Baugebiete.

5.3 Wasser

Innerhalb des Planbereichs oder in unmittelbarer Nähe bestehen keine Wasserschutzgebiete oder sonstige wasserrechtlichen Festsetzungen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans sind die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 1 a WHG (Grundsatz, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Gewässer, Verunreinigung des Wassers, etc.), § 2 (1) WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer), § 3 WHG (Entnehmen, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser), §§ 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) einzuhalten. Darüber hinaus wird auf das Informationsblatt Nr. 1 „Bauen im Grundwasser“ des Rems-Murr-Kreises hingewiesen.

5.4 Hochwasser

Der nördliche Rand des Planbereiches liegt nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im Überschwemmungsgebiet und wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. Deshalb ist in dem Hinweisteil eine Darstellung mit den entsprechenden Flächen und Vorgaben enthalten.

5.5 Altablagerungen

Im Planbereich (Flurstücke 4937, 4937/1, 4937/2, 4950, 4950/5, 4950/6 u. 4955) liegen die Altablagerungen „Schorndorfer Straße“ und „Bei der Kläranlage“. Zusätzlich ist das Flurstück Nr. 4951/1 (Großheppacher Straße 54) vom Landratsamt als Altablagerungs- Verdachtsfläche erfasst worden. Die genaue Ausdehnung und die Grenzen dieser Altablagerungen sind nicht bekannt und deshalb ist eine Kennzeichnung im Plan nicht möglich. Gegebenenfalls sind weitere Untersuchungen und Erkundungen notwendig.

Im Bereich der Altablagerungen ist auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten. Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altablagerungen ist mit belastetem Bodenaushub zu rechnen.

Bei allen Bauvorhaben im Bereich der Altablagerungen ist das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz zu informieren.

5.6 Boden / Baugrund

Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte im Verbreitungsbereich des Unterkeupers oder der Gipskeuper – Formation, die von Löss oder Lößlehm bzw. Talablagerungen mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem teilweise geringen Grundwasserflurabstand ist insbesondere in der Talaue zu rechnen. Im Lößlehm kann ein saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Verwitterungsbodens nicht ausgeschlossen werden, was bei zu geringer Gründungstiefe und/oder uneinheitlichen Grün-



dungsbedingungen zu Bauschäden führen kann. Grundwasser im gesamten Planbereich könnte erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und dann betonaggressiv sein.

Damit die Standsicherheit der Gebäude und baulichen Anlagen gewährleistet werden kann, wird bei Neubauten eine objektbezogene ingenieurgeologische und hydrogeologische Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen. Auftretende Schichtgrundwasser- und Sickerwasseraustritte sollten auf Betonaggressivität untersucht werden.

Im Bereich der Altablagerungen ist auf eine Niederschlagswasserversickerung zu verzichten.

Die privaten Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze) sind in Bereichen von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Dadurch soll ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund verhindert werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), vom 17.03.1998 und des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Weiter wird auf die in dem Hinweisblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises getroffenen Regelungen verwiesen.

5.7 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme wird verwiesen. (Siehe Anlage 2: Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 11.05.2016)

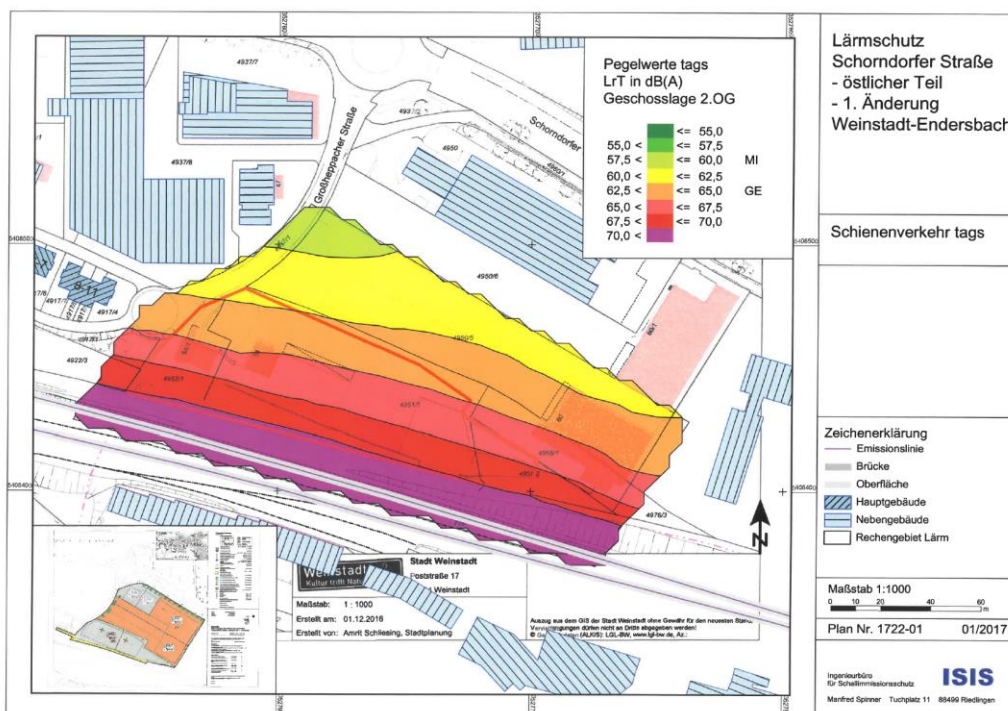
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass keine potentiellen Lebensräume planungsrelevanter Arten vorhanden sind und keine vertiefende Erhebung erforderlich ist.

5.8 Schallschutz

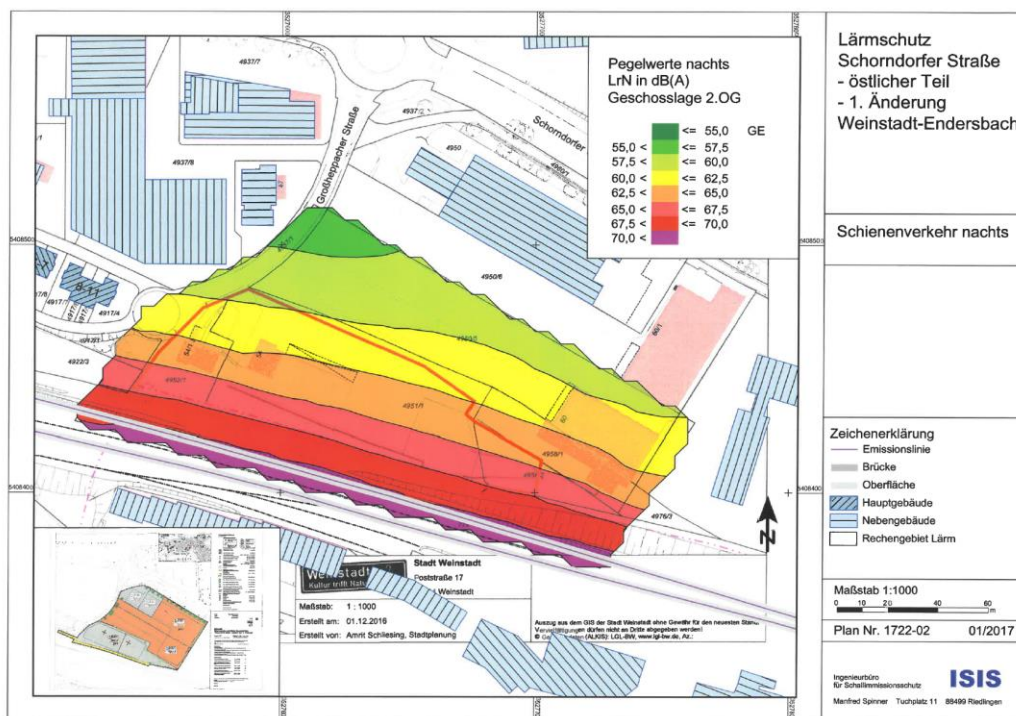
Vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner) wurde eine schalltechnische Untersuchung (Januar 2017) für das Bebauungsplangebiet durchgeführt. (Anlage 3)

Der Gutachter kommt in der Schalltechnischen Untersuchung, auf folgende Zusammenfassung:

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den südlichen Bereich des Planungsgebiets abgeschätzt und beurteilt. Die Beurteilung der Lärmsituation im Planungsgebiet erfolgt nach der DIN 18005 — Schallschutz im Städtebau — [1]. Die Berechnungen lassen im südlichen Teil des Planungsgebiets (Areal des Baugeschäfts) Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 [1] für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 45m zur Bahnlinie erwarten: Plan 1722-01 (Siehe nachfolgende Plandarstellung).



Im Zeitbereich nachts wird der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete (nachts 55 dB(A)) im südlichen Teil des Planungsgebiets (Areal des Baugeschäfts) deutlich überschritten: Plan 1566-02 (Siehe nachfolgende Plandarstellung).



Im Bebauungsplan wurde deshalb festgesetzt, dass an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen sind. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	2,20 ha	
abzüglich :			
Rad-/ Gehweg	ca.	0,06 ha	2,7%
Nettobaupfläche	ca.	2,14 ha	97,3 %
Sondergebiet	ca.	1,27 ha	
Gewerbegebiet	ca.	0,87 ha	

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2017 zu beenden.