

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schelmenwiesen, 1 Änderung"

Teil 1, Begründung

Hinweis:

Es wird auf die Begründung zum seit dem 17.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“ verwiesen. Die planerischen Festsetzungen wurden im Wesentlichen übernommen. Die geringfügigen Abweichungen zum bisherigen Bebauungsplan werden in dieser Begründung aufgeführt.

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 (5) BauGB). Gemäß § 1 (6) 8. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Das „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“, dessen Bebauungsplan am 17.04.2019 rechtskräftig wurde, erfreut sich großer Nachfrage und die Vermarktung der Gewerbeflächen ist sehr gut angelaufen. Nach derzeitigem Stand sind nur noch 2 Grundstücke offen, wobei ein Grundstück 1300/13 derzeit noch von der Gemeinde für den Interimskindergarten benötigt wird. Für das Grundstück 1300/5 soll eventuell kleineren Handwerkerbetrieben ermöglicht werden einen Handwerkerpark umzusetzen, was jedoch erfordert, dass sich eine Interessensgemeinschaft zusammenschließt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat das Vorhaben jedoch nicht – die Erschließung ist von der Interessensgemeinschaft umzusetzen. Das südlich gelegene Flurstück 1300/6 befindet sich in privater Hand. Für die 3 anderen Gewerbegrundstücke 1300/11, /12 und 1300 ist es gelungen sehr innovative und attraktive mittelständische Unternehmen zu gewinnen, die mit dem Konzept zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Gärtringen konform gehen. Zur Verwirklichung derer Planungsziele werden teilweise Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt. Am 31.01.2023 wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schelmenwiesen, 1.Änderung“ nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (1) LBO beschlossen. Der Geltungsbereich entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“.

2. Beschreibung der Abgrenzung des Gebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Gärtringen.

Das Gebiet grenzt im Norden an die Stuttgarter Straße (Flurstück 1275). Im Westen wird es begrenzt durch die Gäubahn (Flurstück 1395/1). Im Osten grenzt es an die Böblinger Straße (Flurstück 1370) und das bestehende Gewerbegebiet „ÖFELE –SEEWEG II“. Im Süden wird es begrenzt durch die Kreisstraße K 1079 (Flurstück 5162). Die Gebietsfläche beträgt unverändert zum bisherigen Bebauungsplan insgesamt 4,4 Hektar.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (G).

Regionalplan

Das Gebiet ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Fläche für die Landwirtschaft/sonstige Fläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Das Gebiet ist deckungsgleich mit dem seit dem 17.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“. Das Umfangsband wurde unverändert übernommen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg.

4. Wahl des Verfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ Belange der Umwelt und des Artenschutzes

Die Bereiche, welche durch die Änderungen des Bebauungsplanes betroffen sind, haben eine Fläche von ca. 1100 m². Somit ist die Obergrenze gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m² deutlich unterschritten. Daher kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und späteren leichteren Handhabbarkeit wird dennoch der gesamte bisher gültige Bebauungsplan einbezogen. Somit gibt es später keine Bereiche, welche durch mehrere Bebauungspläne überlagert werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1. BauGB
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung entspricht dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“, welcher am 17.04.2019 in Kraft getreten ist. Damit wird davon ausgegangen, dass die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches für die 1. Änderung nicht erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange (Schutzgut Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen sowie Schutzgebiete) wurde bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“ durchgeführt (Begründung). Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 1. Änderung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

Zudem werden im Bebauungsplan ökologische Festsetzungen getroffen, die den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen und die weiterhin auch in der 1. Änderung ihre Verbindlichkeit behalten.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt (siehe Verzeichnis der Anlagen). Der Eingriff im Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) erfordert CEF-Maßnahmen (vgl. auch Punkt 1. der vorstehenden Begründung). Grundsätzlich sind alle Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sowie zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen) von erfahrenen Artkennern durchzuführen bzw. fachlich zu begleiten. Um eine Einwanderung der im Umfeld des Vorhabens festgestellten Zauneidechsen und Amphibienarten zu verhindern, ist das Baufeld von einem Amphibien- und Reptilienschutzzaun im Bereich des RRB (insbesondere der Böschungen) mit glatter Oberfläche zu umgeben und im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Für die betroffenen Amphibien- und Reptilienarten werden Aufwertungsmaßnahmen gemäß den Empfehlungen in den Böschungsbereichen des Umfelds durchgeführt. Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu überwachen.

Schädigungs- und Störverbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatschG werden bei Berücksichtigung der Maßnahmen nicht verletzt.

5. Planinhalt / Änderungen in Bezug zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“

Städtebauliche Änderungen in Bezug zum augenblicklich rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“.

Änderungen Textteil:

Sämtliche Änderungen sind im Textteil in **roter** Farbe dargestellt.

Textteil Nr. 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Im Rahmen der Vereinheitlichung der Bebauungspläne der Gemeinde Gärtringen wurden die Festsetzungen ergänzt. Zukünftig müssen Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile mit mindestens 0,5m Erdüberdeckung nicht mehr auf die Grundflächen nach § 19 (4) Satz 1 + 2 BauNVO angerechnet werden. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass baurechtlich notwendige Stellplätze naturverträglich unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden können. Die GRZ für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche bleibt unverändert.

Textteil Nr. 3.2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (mHB) gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde maßvoll von 16,0 auf 17,5 m erhöht. Somit wird eine Attika ermöglicht, hinter der technische Aufbauten wie Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen oder Ähnliches verborgen werden können. Zusätzlich können solche Anlagen eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschreiten. Weitergehende Überschreitungen zur Nutzung von Sonnenenergie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Textteil Nr. 3.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind nun überkragende Bauteile auf Stützen zulässig, welche die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigen. Dadurch können Teile des Regenrückhaltebeckens doppelt genutzt werden, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Textteil Nr. 4.6 Höhenlage der Baugrundstücke § 74 (3) 1 LBO

Bisher waren im gesamten Plangebiet Unterkellerungen nicht zulässig. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt können zukünftig Unterkellerungen zugelassen werden, sofern gewährleistet ist, dass schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen sind. Hierzu wurden im Textteil detaillierte Angaben bezüglich der Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis ergänzt.

Ziel der Änderung ist es, dass notwendige Stellplätze naturverträglich unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden können (s. auch Nr. 3.2.1 Grundflächenzahl).

Änderungen im Planteil:

Sämtliche Änderungen sind im Planteil in **gelber** Farbe dargestellt.

1. Baugrenze am Regenrückhaltebecken:

Siehe Änderung Textteil, Nr. 3.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind nun überkragende Bauteile auf Stützen zulässig, welche die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigen. Dadurch können Teile des Regenrückhaltebeckens doppelt genutzt werden, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

2. Baugrenze entlang der Böblinger Straße

Die bisherige Baugrenze hält hier einen Abstand von 1,0m ein. Dies ist aus baurechtlicher Sicht nicht unbedingt erforderlich, da die Leitungsrechte bereits einen Sicherheitskorridor von 1,5m seitlich der bestehenden Leitungen berücksichtigen. Bei entsprechenden baulichen Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit spricht nichts gegen eine Ausweitung des Baufensters bis an die Leitungsrechtsgrenze in Richtung Böblinger Straße. Diese Bebauungsplanänderung ermöglicht hier eine noch flexiblere Planung ohne die Leitungsrech-

te zu beeinträchtigen. An der in der Summe überbaubaren Fläche (Maß der baulichen Nutzung), die durch die GRZ mit 0,8 festgesetzt wird, ändert dies nichts.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Böblinger Straße erschlossen. Die Fahrbahn wird durch einen Geh- u. Radweg ergänzt. Dieser mündet im südlichen Bereich in den bestehenden Radweg Richtung Nufringen. Bauliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem bereits hergestellt. Bauliche Maßnahmen zur Entwässerung sind nicht erforderlich. Auf die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Graf wird verwiesen.

8. Kosten

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Für die Gemeinde Gärtringen fallen für die Änderung lediglich Planungskosten an, welche im Rahmen der Grundstücksverkäufe refinanziert werden können.

9. Flächenbilanz

| | |
|--|---------------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes (Umfangsband): | ca. 40.400 m ² |
| Nettobauland: | ca. 22.000 m ² |
| Öffentliche Grünfläche: | ca. 1.770 m ² |
| Private Grünfläche: | ca. 2.315 m ² |
| Umfahrungsweg mit Begleitgrün: | ca. 3.000 m ² |
| Straßen und Wege: | ca. 5.000 m ² |
| Geh und Radweg: | ca. 900 m ² |
| RÜB mit Begleitgrün: | ca. 5.415 m ² |

10. Verwirklichung

Bei einem reibungslosen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens ist es vorgesehen, den Satzungsbeschluss im Herbst 2023 zu fassen.

Gärtringen, den 14.04.2023

Herrenberg, den 14.04.2023



(Thomas Riesch, Bürgermeister)

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich

Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de

Verzeichnis der Anlagen:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen, 1. Änderung“:

- *Bebauungsplan, zeichnerischer Teil v. 14.04.2019*
- *Bebauungsplan, Textteil einschließlich örtlicher Bauvorschriften v. 14.04.2019*
- *Begründung zum Bebauungsplan v. 14.04.2019*
- *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dr. Jürgen Deuschle v. Juli 2022*
- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Jürgen Deuschle v. März 2023*

Zusätzlich wird auf die Anlagen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“ verwiesen:

- *Umweltberichts des Büros LarS vom 01.04.2019*
- *Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Dr. Deuschle v. November 2018*
- *Baugrunduntersuchung des Büros BGU v. 02.12.2002*
- *Ergänzende Baugrunduntersuchung des Büros BGU v. 28.04.2015*
- *Planung des Entwässerungssystem und der Wasserversorgung des Ingenieurbüros Graf v. 20.10.2017*
- *Bericht zur Sondierung auf Kampfmittel v. 04.03.2015*
- *Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher v. 08.04.2018*