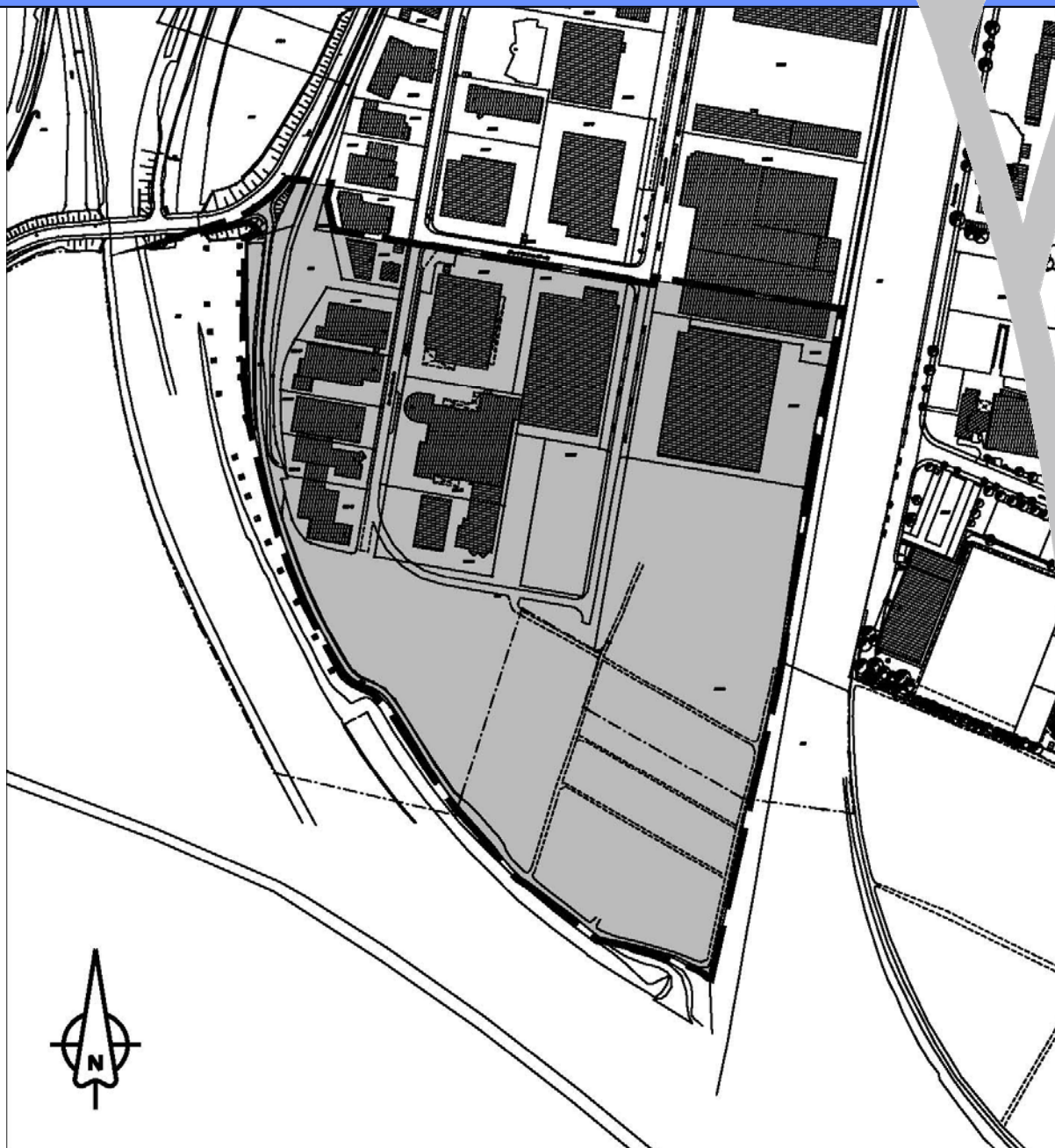


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kreidler-Süd - Erweiterung“ Planbereich 20



Begründung Entwurf - Aufstellungsbeschluss



Entwurf zum Aufstellungsbeschluss Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Kreidler Süd – Erweiterung“

1. Planungsanlass - öffentliches Interesse

Südlich des bestehenden Gewerbegebietes Kreidler befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemalige Kleingärten auf Stuttgarter Markung. Nach langen Verhandlungen konnte im vergangenen Jahr mit der Stadt Stuttgart eine Vereinbarung über einen Grenzausgleich abgeschlossen werden. Durch diesen Markungstausch kann das Gewerbegebiet Kreidler bis zu den Bahngleisen im Süden vergrößert werden. Die Bereitstellung der Flächen für einen im Gewerbegebiet Kreidler ansässigen Betrieb zur Erweiterung und Ergänzung seiner Betriebsgebäude und die damit verbundene Standortsicherung werden damit möglich.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der beiden bestehenden Bebauungspläne Nr. 438 aus dem Jahr 2000 und Nr. 534 aus dem Jahr 2007 sowie die Flächen die sich ehemals auf Stuttgarter Markung befanden bis zu den Gleisflächen im Süden.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet bzw. der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,7 ha und wird begrenzt durch die Albert-Einstein-Straße im Norden, die Kleingärten der Bahn im Westen, den Feldweg im Süden und die Bahnflächen im Osten.

3. Übergeordnete Planungen

Der Bereich der sich auf Kornwestheimer Markung befindet ist im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der ehemals auf Stuttgarter Markung liegende Bereich ist im Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Stuttgart als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Von Seiten der Stadt Stuttgart liegt die Zustimmung vor, das planungsrechtliche Verfahren zu beginnen, bevor der Markungstausch rechtskräftig wird.

4. Städtebauliche Konzeption

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes hat in Abstimmung mit der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Bauvorhaben zu erfolgen und wird derzeit erarbeitet.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Stammheimer Straße) und die bereits im Bebauungsplan Nr. 534 geplante neue Anbindung bis zur Stammheimer Brücke. Diese wird im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes gebaut. Diese neue Zufahrt zum Gewerbegebiet Kreidler entlastet die bisherige Zufahrt der Kreidlerstraße, insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung. Die innere Erschließung erfolgt über den Erschließungsring Max-Planck-Straße, Albert-Einstein-Straße und Kreidlerstraße.

• Ruhender Verkehr

Bei der Konzeption der öffentlichen Stellplätze wird davon ausgegangen, dass im öffentlichen Straßenraum nur PKW - Stellplätze ausgewiesen werden, um ein Abstellen von Ladebrücken oder LKWs auf öffentlichen Stellplätzen zu verhindern. Die damit sonst verbundenen Beschädigungen sowie das sich so ergebende Erscheinungsbild sprechen für eine solche Maßnahme. Die Anlieger haben deshalb eine nutzungsabhängige Anzahl von LKW- Stellplätzen auf ihren Grundstücken nachzuweisen. Die PKW- Stellplatzstreifen sind durch Bäume unterbrochen, um den öffentlichen Straßenraum zu gliedern.

• ÖPNV

Das Gebiet ist über die Buslinie 412 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Durch die bereits vorhandenen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert. Innerhalb des Planbereichs sind jedoch neue Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

7. Natur- und Umweltschutz

Die bisher nicht bebauten Flächen auf Kornwestheimer Markung und die ehemals auf Stuttgarter Markung liegenden Flächen (landwirtschaftliche Nutzflächen, Kleingärten) werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich des Artenschutzes untersucht. Zudem ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die nicht planungsrechtlich gesicherte Fläche zu erstellen. Die Untersuchung hinsichtlich Artenschutz und die E/A Bilanz werden derzeit erarbeitet.

8. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

• Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gebietes gilt die Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne von § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO.

Auf der Grundlage einer von der Stadt Kornwestheim entwickelten Gewerbegebietskonzeption, welche sowohl für bestehende als auch für geplante Gewerbegebiete Planungsziele festlegt, werden im Textteil folgende Nutzungen künftig ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment
- Abwrackbetriebe
- Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe
- Freilagerflächen über 200 qm
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Der Ausschlusskatalog beinhaltet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, um keine Konkurrenzsituation zur Innenstadt entstehen zu lassen, die sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m befindet. Entsprechend der GMA Standortuntersuchung für die Stadt Kornwestheim von 1993 werden die zentrenrelevanten Sortimente im Textteil aufgelistet.

Der Ausschluss von Abwrackbetrieben, und schrottverarbeitenden Betrieben ist vor allem durch die, von diesen Betriebsarten ausgehenden Emissionen bedingt. Für diese Betriebe soll weiterhin ausschließlich der Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs zur Verfügung stehen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da es sich hierbei um besonders verkehrsintensive Betriebe handelt, die in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung an der Kreidlerstrasse trotz der geplanten zusätzlichen Anbindung des Gebietes zu einer zu hohen Belastung führen würden.

Aus demselben Grund werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, da diese vor allem in den Abendstunden und an Wochenenden zu einer weiteren Belastung führen können. Außerdem entsprechen diese Nutzungen aufgrund ihrer Eigenart nicht der Zielsetzung, im Gewerbegebiet Kreidler vorwiegend produzierendes mittelständisches Gewerbe anzusiedeln.

Schrottlagerbetriebe und Freilagerflächen über 200 qm werden aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen weiterhin im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs sowie langfristig auch im Gewerbegebiet West angesiedelt werden.

Speditions- und Speditionslagerbetriebe können aufgrund der zukünftig geänderten Anbindung des Gebietes über die neu geplante Straße an die Stammheimer Straße ausnahmsweise zugelassen werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

9. Bodenordnung

Das Planungsgebiet befindet sich (nach erfolgtem Markungstausch) fast vollständig im Besitz der Stadt Kornwestheim. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebiets im unmittelbaren Einmündungsbereich der geplanten Anbindung auf die Stammheimer Strasse befindet sich eine Teilfläche im Eigentum des Landes. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 13.700 m² = 100,0 %

11. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen ermittelt.

Kornwestheim, den 03.07.2012

U. Keck
Oberbürgermeisterin