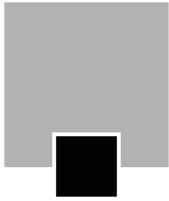


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Kreidler-Süd Erweiterung“

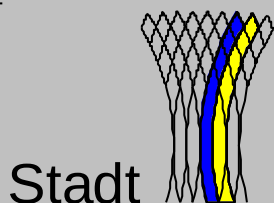


K M B



Aufgestellt Ludwigsburg, den 25.06.2013

Begründung Bebauungsplanentwurf nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)



Stadt

Kornwestheim

FB 8 - Abt. Stadtplanung

INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	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	3
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	4
3.1	Lage des Plangebiets	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
3.3	Vorhandene Nutzung	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4.	<i>Planinhalt</i>	4
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2	Art der baulichen Nutzung	4
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
4.6	Verkehrserschließung	6
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.8	Pflanzgebote	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften	7
5.	<i>Flächenbilanz</i>	7
6.	<i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung</i>	7
6.1	Artenschutz	7
6.2	Natur und Umweltschutz	7

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich (13,8 ha) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Süd-Ost-Grenze der Stammheimer- und die Süd-Grenze der Albert-Einstein-Straße, als auch durch die Süd-Grenze des Flurstücks 36928/14 und Teilflächen des Flurstücks 3698/16.
- Im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 1000 und 1006 sowie durch die Bahnlinie.
- im Südwesten durch die Nordost-Grenze des Flurstücks 1005 (Bahnflächen) und durch die Kleingärten der Bahn.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

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.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist keine Nutzung für die Fläche festgesetzt. Das Gebiet ist als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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. Seit 2012 ist der Markungstausch zwischenzeitlich rechtskräftig.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche der beiden bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Kreidler-Süd“ Nr. 438 aus dem Jahr 2000 und „Gewerbegebiet Kreidler-Süd – 1. Änderung“ Nr. 534 aus dem Jahr 2007 sowie die Flächen die sich ehemals auf Stuttgarter Markung befanden bis zu den Gleisflächen im Süden.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im normalen Verfahren nach §§ 2-10 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Die Lage des Plangebiets befindet sich am südlichen Rand der bebauten Flächen der Stadt Kornwestheim und südlich der Gewerbefläche „Kreidler Nord“.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in privatem und teilweise im Besitz der Stadt Kornwestheim.

3.3 Vorhandene Nutzung

Der nördlich angrenzende Bereich „Kreidler Nord“, sowie der nördliche Bereich des Plangebiets wird bereits gewerblich genutzt. Im südlichsten Bereich des Geltungsbereichs befinden sich aufgelassene Kleingärten. Zwischen den vorhandenen Gewerbeflächen und den ehemaligen Kleingärten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen).

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz (Max-Planck- Straße, Albert- Einstein-Straße, Kreidlerstraße).

Die innere Erschließung erfolgt über den Erschließungsring, der die Max-Planck-Straße sowie die Kreidler Straße miteinander verbindet.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäudestrukturen in südlicher Richtung fortzusetzen. Dabei sollen die Maßstäbe der bestehenden Bebauung innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbebestands in südlicher Richtung fortgeführt werden. Die Gebäudetiefe sowie die Gebäudehöhen werden entsprechend im Bebauungsplan durch Baufenster bzw. maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Durch die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets „Kreidler Süd“ und die Entwidmung eines Teils der Kreidlerstraße soll eine großzügige zusammenhängende Gewerbefläche, entsprechend des tatsächlichen Bedarfs, entstehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Kreidler Nord“ und auf Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kreidler-Süd“ als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Grundstück in der Max-Planck-Straße war bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da südlich davon ein öffentlicher Fußweg im Bebauungsplan ausgewiesen war. Dieser wurde aufgegeben und als gewerbliche Baufläche festgesetzt, da die Fußwegeverbindung aufgrund fehlenden Bedarfs nicht benötigt wird. Der Abstand zur Wohnbebauung in der Kreidlerstraße bedingt kein eingeschränktes Gewerbegebiet an dieser Stelle, die vorhandenen Gewerbebetriebe südlich der Albert-Einstein-Straße sind ebenfalls als GE festgesetzt.

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.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bestehenden Festsetzungen sowie den tatsächlichen Bedarf der Firma Gienger bestimmt. Als Grundflächenzahl wird 0,8 und als Geschossflächenzahl 2,0 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden, bezogen auf die nächstgelegenen tatsächlich bestehenden Straßenhöhen zugelassen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Die im Bebauungsplan vorgegebene, abweichende Bauweise lässt innerhalb des Baufensters jede Gebäudelänge zu.

4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagengebäude und Stellplätze sind, wie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kreidler-Süd – 1. Änderung“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Stellplätze auch in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Fläche der Tiefgaragen wurde bewusst im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da erfahrungsgemäß die Größe und Lage der Tiefgaragen erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann. Jedoch ist pro Grundstück maximal eine Zu- und Ausfahrt möglich. Unterirdische Garagen

müssen eine ausreichende Erdüberdeckung erhalten, um auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume anpflanzen zu können.

4.6 Verkehrserschließung

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 (Planstraße A) zum Gewerbegebiet Kreidler entlastet die bisherige Zufahrt der Kreidlerstraße, insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung für die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Außerdem wird durch die neue Anbindung mit Wendeanlage (Planstraße A) die Entwidmung eines Teils der Straßenfläche „Kreidlerstraße“ zu Gunsten der Firma Gienger möglich um, wie oben erwähnt, eine großflächige zusammenhängende Gewerbefläche entstehen zu lassen.

Die innere Erschließung erfolgt über die 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 Nutzer 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.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verminderung der Flächenversiegelung sind Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, gleiches gilt für die übrigen befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken. Die nötigen Zufahrten, sowie die LKW - Stellplätze sind zwar zu versiegeln, jedoch sind als Ausgleich hierfür entsprechende Speicherungsschichten für Oberflächenwasser z. B: auf den Dächern anzulegen, damit das Ableiten von Oberflächenwasser in die Kanalisation spitzenfrei erfolgen kann.

4.8 Pflanzgebote

Entlang der Planstraße A und Max-Planck-Straße wird durch Festlegung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten, die Anpflanzung und der Erhalt von Einzelbäumen sichergestellt. Die Standorte der Pflanzgebote für Einzelbäume sind im Plan dargestellt und können lt. Textteil im Radius von 5 m den Ansprüchen der baulichen Nutzung verändert werden.

Zur östlichen, südlichen und westlichen Eingrünung, aus gestalterischen Gründen des Plangebiets und um den Eingriff innerhalb des Plangebiets zu reduzieren werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- *Grasweg*
- *Pflanzung von Einzelbäumen - Straßenraum*
- *Pflanzung einer Baumgruppe - Wiese*
- *Pflanzung von Einzelbäumen - Ortsrand*
- *Flächige Gehölzpflanzung*
- *Begrünung der Retentionsfläche*
- *Pflanzung von Einzelbäumen - Stellplätze*
- *Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün*
- *Extensive Dachbegrünung*
- *Blumenwiese*

- *Fassadenbegrünung*
- *Begrünung privater Grundstücke*

Eine Vorschlagsliste für Neupflanzungen ist unter C 9 (Hinweise) des Textteils des Bebauungsplans aufgenommen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

4.9.1 Dachform, Dachneigung und Gestaltung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kreidler-Süd – 1. Änderung“ sind Flachdächer, Pultdächer bzw. Sheddächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zugelassen.

Auf eine genaue Festlegung der Dachform wurde zur Erhöhung der Flexibilität verzichtet.

Grundsätzlich ist für alle Dachformen aus ökologischen Gründen Dachbegrünung erwünscht, jedoch lediglich für Dächer unter 10° Dachneigung zwingend vorgeschrieben. Solaranlagen sind ebenfalls generell zulässig und erwünscht.

4.9.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m erlaubt. Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausschließlich ein eingewachsener Maschendrahtzaun zulässig.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	13,8 ha	100 %
abzüglich:			
- öffentliche Verkehrsanlagen	ca.	1,2 ha	8,7 %
- Verkehrsgrünflächen	ca.	0,5 ha	3,6 %
Nettobauland	ca.	12,1 ha	87,7 %

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Auf das Artenschutzrechtliche Gutachten (Büro GÖG) wird verwiesen.

Die Umsiedelung der Eidechsen ist abgeschlossen und die Schlussdokumentation wird nachgereicht.

6.2 Natur- und Umweltschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans gelten die Regelungen der derzeit gültigen Fassung des BauGBs. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der für die Umweltbelange die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen ermittelt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Luft, Boden, Wasser, Kultur und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden im Umweltbericht geprüft.

Die von der Werkgruppe Gruen erstellte Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 18ff BNatSchG vom Juni 2013 (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung aller Maßnahmen sowie den notwendigen Abbuchungen der Überschüsse aus dem mit Datum vom 10.03.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Goethestraße“ können die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

Dieser Begründung ist in einem gesonderten Teil der Umweltbericht beigelegt (vgl. letztes Kapitel), der das Ergebnis der Umweltprüfung zusammenfasst.