

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schelmenwiesen"

Teil 1, Begründung

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.

Mittlerweile hat die Gemeinde Gärtringen keine Gewerbegrundstücke mehr in ihrem Eigentum. Zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen ist es daher erforderlich, weitere Gewerbegrundstücke auszuweisen. Dies zeigen insbesondere die zahlreichen Anfragen ortsansässiger, aber auch externer Gewerbebetriebe.

Die wenigen vorhandenen privaten Gewerbegrundstücke werden von den Eigentümern in absehbarer Zeit nicht entwickelt, sondern als Reserveflächen vorgehalten.

Derzeit entspricht das bebaubare Gewerbeflächenpotential in der Region Stuttgart lediglich der durchschnittlichen Nachfrage eines Jahres. Die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart beklagt bereits die Abwanderung zahlreicher Unternehmen aus der Region, da der Flächenbedarf nicht befriedigt werden kann. Der Standort Schelmenwiesen liegt besonders verkehrsgünstig eine Gehminuten vom S-Bahn Haltepunkt Gärtringen entfernt, ist über die Autobahn A81 sehr gut erreichbar und stellt eine organische Weiterentwicklung der des angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes dar.

Der Gemeinderat hat deshalb einstimmig das Konzept zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Gärtringen beschlossen, welches gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises Böblingen und der Region Stuttgart erarbeitet wurde. Neben der Bestandspflege ist die Ausweisung des Gewerbegebietes Schelmenwiesen ein zentraler Baustein dieser Strategie.

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 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.

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. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Vorbemerkung:

Das städtebauliche Konzept soll sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebietes „ÖFELE –SEEWEG II“ orientieren.

Der Grund hierfür ist, dass das städtebauliche Konzept weiter verfolgt werden soll und für einen im Bezug zum Gesamtgebiet relativ kleinen Erweiterungsbereich keine wesentlich abweichenden Festsetzungen zur Anwendung kommen sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß Ziffer 3.1.1 des Textteiles und nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach 8 (3) 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Durch den Ausschluss von Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen Konflikte bezüglich der Schallimmissionen der angrenzenden Gäubahn vermieden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausreichend groß durch Baugrenzen, sowie durch die maximal im GE zulässige Grundflächenzahl von 0,8 definiert. Die Lage der Baugrenzen resultiert aus den vorhanden und neu festzusetzenden Leitungsrechten im Osten und Westen des Gebietes. Diese dürfen aus technischen Gründen und Sicherheitsgründen nicht überbaut werden.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, von Baugrenzen und der Grundflächenzahl ist die Bestimmung des Bauvolumens ausreichend gesichert.

4.4 Bauweise

Es wird abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 100 m festgesetzt. Diese definiert sich als offene Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m, da im Gewerbegebiet oft Gebäude größerer Länge notwendig sind. Für den Abstand der Gebäude untereinander kommen § 5 und § 6 der LBO zur Anwendung (Abstandsflächen).

4.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Um die bestehende Gashochdruckleitung zu sichern, wird im Osten des Gebietes ein Leitungsrecht festgelegt. Zusätzlich sind Leitungsrechte für die neu zu erstellenden Frischwasser- und Abwasserleitungen erforderlich.

4.7 Anpflanzungen

Im Zusammenhang mit dem Umweltbericht wurde im Laufe des Verfahrens ein Grünordnungskonzept erarbeitet, in dem Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dargestellt sind.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Gebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher v. 08.04.2018).

Die Vorschläge und Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

5. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachgestaltung

Als Dachform werden Flachdach, Pultdach und Satteldach bis maximal 20 Grad Dachneigung zugelassen. Somit sind die im Regelfall in Gewerbegebieten nachgefragten Dachformen zulässig.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Böblinger Straße (ehemalige B14) erschlossen. Die Fahrbahn wird durch einen neu zu erstellenden Geh- u. Radweg ergänzt. Dieser mündet im südlichen Bereich in den bestehenden Radweg Richtung Nufringen.

Das Verhältnis der neu herzustellenden Verkehrsfläche zur entstehenden Bauplatzfläche ist durch die bereits bestehende Straße außerordentlich günstig.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Auf die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Graf wird verwiesen.

8. Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde im Verlauf des Verfahrens vom Planungsbüro LarS im Zusammenhang mit der Umweltprüfung ein detaillierter Grünordnungsplan erarbeitet, dessen vorgeschlagene Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (Flächenwidmung und Pflanzgebote).

9. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe betreffen vor allem die Flächenversiegelung sowie den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die ökologische Bewertung und die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und das Landschaftsbild können dem Umweltbericht sowie den Einschätzungen zum Artenschutz entnommen werden.

10. Darstellung der Behandlung der eingegangenen Anregungen

Die Bewertung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.08.2018 bis 14.09.2018 ist in der Anlage dargestellt.

11. Kosten

Die Erschließung des Plangebietes führt die Gemeinde in Eigenregie durch. Die Kosten werden durch die spätere Veräußerung der Grundstücke refinanziert. Die Planungskosten und die Kosten für die Vermessung der Grundstücke werden von der Gemeinde übernommen und können ebenfalls über die Veräußerung der Grundstücke refinanziert werden

12. 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
Neuer Umfahrungsweg mit Begleitgrün:	ca. 3.000 m ²
Vorhandene Straßen und Wege:	ca. 5.000 m ²
Neuer Geh und Radweg:	ca. 900 m ²
RÜB mit Begleitgrün:	ca. 5.415 m ²

13. Verwirklichung

Bei einem reibungslosen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, die Erschließungsarbeiten im Jahr 2019 zu vergeben. Mit der Bebauung der neuen Grundstücke kann dann im Jahr voraussichtlich im vierten Quartal 2019 begonnen werden.

Teil 2, Umweltbericht

**Nichttechnische Zusammenfassung und Empfehlungen
des Büros LarS, siehe Seite 104 bis 108 des Umweltberichtes.**

Gärtringen, den

Herrenberg, den 01.04.2019



(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:

- *Bebauungsplans, zeichnerischer Teil v. 01.04.2019*
- *Bebauungsplans, Textteil v. 01.04.2019*
- *Begründung zum Bebauungsplan v. 01.04.2019*
- *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*
- *Bewertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.08.2018 bis 14.09.2018.*
- *Bewertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019.*