

Stadt Gerlingen
**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Hochwiesen 1. Änderung“**

BEGRÜNDUNG

02.12.2019

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Hochwiesen 1. Änderung“
BEGRÜNDUNG

Verfasser:



Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen
Tel. +49 7156 205-0 (Zentrale)
Tel. +49 7156 205-7308 (Hr. Günther, Stadtbaumeister)
Fax +49 7156 205-5313
www.gerlingen.de

Gerlingen, den 02.12.2019

INHALT

1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	1
2	Ziel und Zweck der Planung	2
3	Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse	2
4	Einordnung in den Flächennutzungsplan und den Regionalplan	2
5	Vorprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	2
5.1	Schutzgut Mensch	3
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
5.3	Schutzgut Boden und Fläche	3
5.4	Schutzgut Wasser	3
5.5	Schutzgut Luft und Klima	3
5.6	Schutzgut Landschaftsbild	4
5.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung	4
6.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	4
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	5
6.3	Bauweise	5
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
6.5	Stellung der baulichen Anlagen	5
6.6	Nebenanlagen	5
6.7	Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen	5
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
7	Flächenverteilung	6
8	Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 Landesbauordnung (LBO)	6
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6

8.1.1	Dachform und Dachneigung	6
8.1.2	Gestaltung von Fassaden und Dächern.....	6
8.1.3	Dachaufbauten.....	6
8.2	Ordnungswidrigkeiten.....	7

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Bebauungsplan „Hochwiesen 1. Änderung“ mit Örtlichen Bauvorschriften

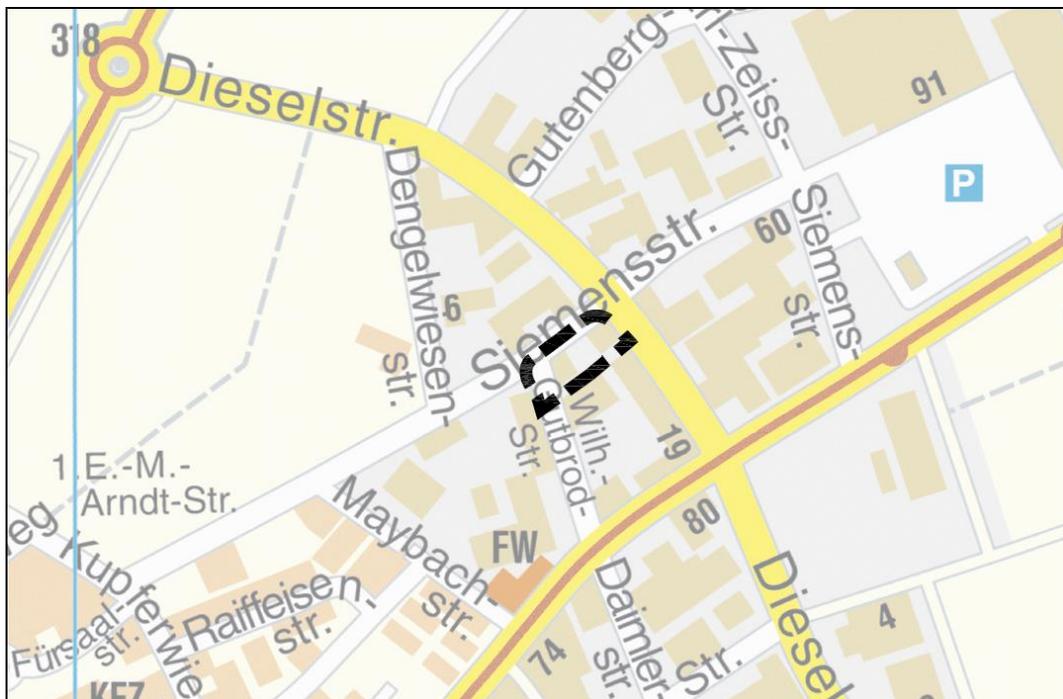
Planbereich 2.3/4

BEGRÜNDUNG

1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Gerlingen. Die Umgebung ist geprägt durch Gewerbeansiedlungen, Wohnen und weitere Nutzungsformen. Die Festsetzungen für das Plangebiet, welches innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Hochwiesen liegt, werden im Zuge der Bebauungsplanänderung neu festgelegt. Die neu geltende Plangrundlage für die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf eine Teilfläche die im Wesentlichen die Flurstücke 1980/2 und 1980/3 betrifft. Die Fläche ist rund 0,19 ha groß und wird im Norden von der Siemensstraße, im Osten durch die Dieselstraße im Süden durch die Flurstücke 1971 und 1971/1 sowie im Westen durch die Wilhelm-Gutbrod-Straße eingegrenzt.

Abgrenzung des Planungsgebietes:



2 Ziel und Zweck der Planung

Mit diesem Änderungsverfahren sollen die Nutzungsfestsetzungen für das Plangebiet an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Besonders die derzeitige wirtschaftliche Lage, die einen weiterhin steigenden Bedarf nach Gewerbeflächen sowie den Erhalt lokaler Unternehmen fordert, rechtfertigt das Erfordernis der Bebauungsplanänderung.

Die momentane Ausweisung der Fläche als Industriegebiet entspricht nicht den tatsächlichen Bedürfnissen. Eine in die Zukunft gerichtete Planung verlangt eine Änderung des Gebiets. Ziele der Planung sind die Bedarfsdeckung dringend benötigter Erweiterungsflächen ansässiger Betriebe, eine Optimierung in Bezug auf die tatsächliche (Aus-)Nutzung sowie die Aufwertung des Gebiets im Allgemeinen. Durch Einbezug der öffentlichen Flächen entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, besteht weiter die Möglichkeit die Qualität in diesen Bereichen durch eine konkrete Regelung im Bebauungsplan zu definieren und zu verbessern. Durch die derzeitige Ausweisung eines Industriegebietes dessen konkrete Nutzung nicht näher definiert ist, kann ungewünschten Nutzungen nur schwer entgegengetreten werden. Im alten Planungsgebiet haben sich Fehlnutzungen gebildet, die bei einer anderen Gebietsausdehnung zu Konflikten führen könnte. Um dem entgegen zu wirken, hat man sich dazu entschlossen vorrangig nur einen Teilbereich zu ändern.

3 Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Hochwiesen aus dem Jahr 1964, welches eingegrenzt durch die Siemensstraße, die Dieselstraße, die Weilimdorfer Straße sowie die Wilhelm-Gutbrod-Straße liegt und als Industriegebiet (Teilbereiche M1 und M2) ausgewiesen ist. Sämtliche innerhalb des neuen räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt, werden aufgehoben. Für die restliche Fläche, die innerhalb des Bebauungsplans Hochwiesen liegt, ergibt sich keine Veränderung.

4 Einordnung in den Flächennutzungsplan und den Regionalplan

Der Regionalplan (RP) Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 definiert aus fachübergreifender und überörtlicher Perspektive verbindliche Eckpunkte. Gerlingen ist als Kleinzentrum ausgewiesen, gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart und befindet sich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Leonberg.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 sieht für den Bereich innerhalb des Bebauungsplans sowie die Umgebung (ca. 100 m Umkreis) eine Ausweisung für Gewerbeflächen vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in Bezug auf die Nutzung entsprechend nicht vorzunehmen. Zusammengefasst sind beide sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Regionalplan mit der Bebauungsplanänderung konform.

5 Vorprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dies ist möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes-

recht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege) vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen. Wenngleich kein formaler Umweltbericht abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen, die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

5.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist innerhalb des Bebauungsplans keine negative Auswirkung zu befürchten. Durch das geringe Ausmaß an baulicher Veränderung, auch in Bezug auf eine Nutzungsänderung im Gebiet, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die qualitative Außengestaltung in Bezug auf Ökologie sowie eine räumliche Nähe in die freie Landschaft setzt dieser Bereich gute Grundlagen in Bezug auf Arbeiten und zulässigerweise erlaubtes Wohnen. Durch den Bebauungsplan ist außerdem keine Erhöhung in Bezug auf den Lärmpegel zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Anforderungen an bauliche Anlagen wurde im Bebauungsplan sehr auf die Bedürfnisse von Tieren und Kleinstlebewesen eingegangen. Ein hoher Begrünungsanteil soll dafür sorgen, dass Pflanzen einen besonders hohen Stellenwert im Gebiet zugesprochen wird, um damit ideale Voraussetzungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu schaffen.

5.3 Schutzgut Boden und Fläche

In räumlicher Nähe des Planungsgebiets sind vereinzelt Flächen mit Altlasten bekannt, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans tritt diese Problematik jedoch nicht hervor. Durch die vorliegenden Kriterien zur Umsetzung von Vorhaben nach § 13 a BauGB ist von keiner Beeinträchtigung auf das Schutzgut auszugehen.

5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, weshalb mit keiner Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen ist.

5.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Schutzgut Klima Rechnung getragen. Das Plangebiet wird durch seine Nähe in die freie Landschaft mit genügend frischer Luft versorgt. Es existieren im Plangebiet sowohl auf den Privatgrundstücken wie auch im öffentlichen Raum ausreichend gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Beschattung und Aufenthaltsmöglichkeiten in Hitzeperioden. Im Hinblick auf den Klimaschutz gewährleistet die städtebauliche Struktur über die möglichen Gebäudestellungen eine optimierte Ausnutzung regenerativer Energien.

Über den Bebauungsplan entstehen in der Summe keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die prägende Lage des Geltungsbereiches in einer gewachsenen Struktur entlang von Straßenzügen, hat eine dortige Bebauung lediglich Auswirkung auf das städtebauliche Gefüge und nicht auf die freie Landschaft. Da der neue Bebauungsplan eine wesentlich höhere vertikale Auslastung zulässt tritt zwar eine Veränderung der momentanen baulichen Situation ein, diese ist im Zusammenhang mit dem umliegenden Bestand aber positiv zu werten. Das Einfügen größerer Baukörper hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen oder sonstige Sachgüter vor.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der derzeitige Bebauungsplan weist die Fläche als Industriegebiet aus, diese Zuweisung entspricht allerdings nicht allen tatsächlichen Bedürfnissen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen die Flurstücke 1980/2 und 1980/3 zukünftig in Form eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO genutzt werden. Da sich das Gebiet primär der Erweiterung bestehender Firmen anbieten soll, werden Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Die Festsetzungen haben sich in geringfügigem Maße an der bestehenden Bebauung orientiert, im Wesentlichen wurde aber darauf geachtet eine Richtung für zukünftige, verdichtete Planungen vorzugeben. Durch wenig verfügbare Gewerbeflächen sowie dem Wunsch einem sparsamen horizontalen Flächenverbrauch gerecht zu werden, kann daraus nur die Maßnahme resultieren eine höhere bauliche Auslastung zuzulassen.

Demnach wurden die Obergrenzen wie folgt festgesetzt:

6.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wurde für die GRZ 0,8 und für die GFZ 3,0 festgesetzt. Der relativ hohe Wert der GFZ kann deswegen als vertretbar betrachtet werden, da die Fläche im Vergleich zur Umgebung auch bei voller Auslastung des Baufensters kleinteilig und zurückhaltend wirkt. Um eine bauliche Ergänzung in diesem Gebiet bestmöglich umzusetzen wurde demnach eine höhere als auch intensivere Bebauung bzw. Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Eine maximale Ausnutzung der Fläche kann eine Ausweichung auf den Außenbereich verhindern. Gerade in dieser Art von Gewerbegebiet, das durch seine Lage keine wesentliche Beeinträchtigung auf umliegende (Wohn-)gebiete hat, sollte eine vertikale Ausnutzung einer horizontalen klar vorgezogen werden.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um eine möglichst effektive und flexible Bebauung zuzulassen, wurde auch die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend angepasst. Durch einen Handlungsspielraum von bis zu 15% der Dachfläche, kann ein Gebäude optional für Technikaufbauten um max. 2m erhöht werden.

6.3 Bauweise

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches ist eine geschlossene Bauweise geplant um sich damit an die großflächigen und zusammenhängenden Baukörper im Bestand anzupassen.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen definiert, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig sind auch die nicht bebaubaren Flächen klar definiert. Durch die präsenste Lage der Fläche im Kreuzungsbereich Siemens-/Dieselstraße wurde die überbaubare Fläche an diesen Kanten etwas zurück versetzt um zum einen den Sichtbereich auf den Verkehr zu gewährleisten, als auch eine qualitative Grüngestaltung zu ermöglichen.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude ist nicht im konkreten festgesetzt. Durch die für ein Gewerbegebiet geringe Fläche sowie die festgesetzte geschlossene Bauweise, bleibt ein relativ kleiner und städtebaulich unbedenklicher Spielraum in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen übrig.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb des Baufensters ausnahmsweise zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Leitungsrechten muss ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden.

6.7 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Parkierungsflächen für PKW und Fahrräder sind dem Lageplan zu entnehmen. Garagen, Carports und andere überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Durch die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage soll vermieden werden, dass zusätzliche Fläche versiegelt wird.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Planteil als LR bezeichnete Fläche regelt das unterirdische Leitungsrecht für die Träger von Ver- und Entsorgungsleitungen.

7 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1946 m² mit folgender Unterteilung:

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	1580 m ²	81 %
Grünflächen	127 m ²	7 %
Öffentlicher Gehweg	239 m ²	12 %

8 Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 Landesbauordnung (LBO)

Wesentlich für die Qualität eines Gebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan „Hochwiesen 1. Änderung“ eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) geschaffen.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der Anforderung an die Gestaltung eines zeitgemäßen Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung des Gebäudebestands sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 10 Grad zulässig. Dadurch soll ein einheitliches Bild der baulichen Anlagen entstehen, welche das zukünftige und bestehende Gewerbegebiet im Übergang zur freien Landschaft prägen. Um einen gewissen architektonischen Spielraum zu ermöglichen kann in Ausnahmefällen von einem Flachdach als Dachform abgewichen werden, solange eine Dachneigung von max. 15 Grad eingehalten wird.

8.1.2 Gestaltung von Fassaden und Dächern

In Hinblick auf die derzeitige Flächeninanspruchnahme bei Planungsvorhaben, der starken Versiegelung von Flächen und den bereits eingetretenen regionalen klimatischen Veränderungen, wird im Gewerbegebiet erwartet, dass die Begrünung von Dächern und Fassaden mit hoher Qualität umgesetzt wird. Es wird besonders Wert darauf gelegt, tierfreundliche Pflanzenarten zu verwenden. Im Gewerbegebiet sind großflächige Fassaden zu erwarten. Auch hier gilt es eine möglichst tier- und naturfreundliche Gestaltung anzustreben. Darunter fallen insbesondere Beleuchtung als auch Material und Farbauswahl bei der Außenfassade. Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen.

8.1.3 Dachaufbauten

Um eine möglichst einheitliche Struktur im Gebiet zu erhalten soll vermieden werden, dass Dachaufbauten dieses Bild stören. Aus diesem Grund sind diese Arten von Anlagen immer in einem rückwertigen Bereich des Gebäudes, entfernt vom öffentlichen oder einsehbaren Raum anzuordnen.

8.2 Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO.

Aufstellung und Bearbeitung:

Stadt Gerlingen
Gerlingen, den __.__.____

Stadtbauamt Planungsabteilung
Gerlingen, den __.__.____

Georg Brenner, Bürgermeister

Thomas Günther, Stadtbaumeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gerlingen, den __.__.____

Georg Brenner, Bürgermeister

Bearbeitung:

Stadtbauamt der Stadt Gerlingen
Abteilung Stadtplanung

Gerlingen, den __.__.____

Laura Sophie Kolbus

