

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung
Hertling II, 3. Änderung“

Entwurf vom 25.04.2022
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Gerlingen, 25.04.2022

Stadtbauamt/ Stadtplanung



Planverfasser:

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. Michael Koch

Bearbeitung: M. Sc. Felix Jacob

PLANUNG+UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

70597 Stuttgart

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:

Dietzgenstraße 71

13156 Berlin

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

Info.Berlin@planung-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planaufstellung.....	6
1.1	Erfordernis	6
1.2	Ziele und Zwecke	6
2	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Räumliche Lage.....	6
2.2	Geltungsbereich.....	7
2.3	Bestehende Nutzungen	7
3	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.4	Bebauungsplan	9
4	Städtebauliche Konzeption	10
4.1	Städtebau.....	10
4.2	Erschließung / Technische Infrastruktur	10
5	Verfahren	10
6	Gutachten	11
7	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
7.4	Bauweise.....	12
7.5	Höhe der baulichen Anlagen	12
7.6	Stellung baulicher Anlagen	12
7.7	Flächen für Stellplätze und Garagen	12
7.8	Nebenanlagen.....	12
7.9	Wasserfläche	12
7.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12

7.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	13
8	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften	13
8.1	Dachgestaltung	13
8.2	Fassadengestaltung	13
8.3	Werbeanlagen	14
8.4	Einfriedungen der Grundstücke	14
8.5	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	14
8.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
8.7	Außenantennen	14
8.8	Versorgungsleitungen.....	14
9	Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB.....	14
9.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	14
9.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	15
9.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB...	15
9.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	15
9.5	Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	15
9.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	15
9.7	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	15
9.8	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	19
9.9	Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung	19
9.10	Verteidigung und Zivilschutz	19
9.11	Städtebauliche Entwicklungskonzepte/ informelle Planungen.....	19
9.12	Hochwasserschutz	19
9.13	Unterbringung von Flüchtlingen.....	19
9.14	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	20
10	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB.....	20
10.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB	

10.2	Vermeidung und Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB.....	20
10.3	Erhaltungsziele nach § 1 a Abs. 4 BauGB.....	20
10.4	Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1 a Abs. 5 BauGB	20
11	Bodenordnung.....	20
12	Folgeverfahren	20
13	Anhang.....	21

1 Anlass der Planaufstellung

1.1 Erfordernis

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II“ sind die veränderten Nutzungsanforderungen, die durch vorliegende Baugenehmigungen lokaler Gewerbetreibender an das Gewerbegebiet Hertling II gestellt werden.

Schon durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wurden Teile des ursprünglichen Gewerbegebiets angepasst, um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Gerlingens nicht nur eine Nachverdichtung in den Wohngebieten, sondern auch in den Gewerbegebieten zu unterstützen. Durch die 3. Änderung sind diese bereits vollzogenen Änderungen auch auf das übrige Gewerbegebiet zu übertragen.

Die Stadt Gerlingen hat am 21.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Hertling II“ zum 3. Mal zu ändern.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, eine Umweltprüfung ist aufgrund dessen nicht durchzuführen. Ebenso kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II“ soll einem lokalansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer betriebsbedingten Vergrößerung über die aktuell bauplanungsrechtlich festgesetzte Gebäudelänge eingeräumt werden und der Standort gesichert werden. Mit der Festsetzung einer größeren Gebäudelänge sollen die bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans vollzogenen Anpassungen des Bebauungsplans auf das gesamte Gewerbegebiet ausgeweitet werden.

Zudem soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplans der Übergang zwischen Gewerbe zur Landschaft und den damit verbundenen ökologischen und klimatischen Bedingungen berücksichtigt werden. Insbesondere sollen neue Pflanzstandorte festgesetzt werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Kernstadt Gerlingens und befindet sich im direkten Übergang zur freien Landschaft. Nördlich und südlich grenzen bestehende Gewerbebetriebe an das Gebiet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha.

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Hertling“ erschlossen.

2.2 Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs (Plangebiet) fest. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 4930/1, 4930/2, 4930/3, 4930/4, 4930/5 und 4930/8.

2.3 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist bisher zum Großteil unbebaut, mit erhaltenswerten Baumbeständen und Grünstrukturen. Teile des Gebiets werden als Parkfläche genutzt. Im Süden des Gebiets stehen zwei Wohngebäude mit Scheune.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) der Stadt Gerlingen wird das Ziel verfolgt, die Stadt Gerlingen als Gewerbestandort zu stärken, indem die Standorte ansässiger Gewerbebetriebe gesichert werden und eine nachhaltige Nachverdichtung auch in Gewerbegebieten angestrebt werden soll.

Zusätzlich wird im ISEK als Ziel formuliert, dass mehr Grün und Natur in der Stadt, insbesondere durch Festsetzungen durch Gebäudebegrünung und Eingrünung der Siedlungsränder, gefördert wird.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet auf der Gemarkung Gerlingen mit keiner Festlegung versehen. Das Gebiet kommt demnach für zukünftige Siedlungsentwicklungen in Frage.



Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart, 2009

3.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart, Bereich Gerlingen aus dem Jahr 1984 ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (Planung) und Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion dargestellt.

Im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II, 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren ist der Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Stuttgart, Bereich Gerlingen, 1984, Digitalisierung erfolgte 2013

3.4 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II“, rechtskräftig seit dem 22.09.2005

Die neu getroffenen Festsetzungen übernehmen einen Großteil der bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, überplanen die bestehenden und erklären diese nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans für unanwendbar.

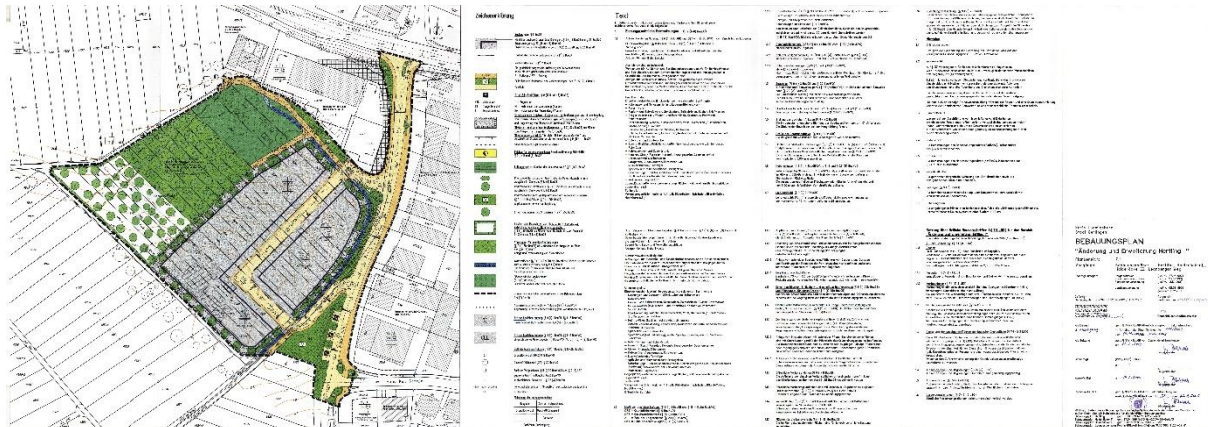


Abbildung 3: Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Hertling II“, rechtskräftig seit dem 22.09.2005

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebau

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird das zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht verändert. Vielmehr soll das städtebauliche Erscheinungsbild durch die Änderung auf das gesamte Gewerbegebiet ausgeweitet und angepasst werden.

4.2 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Hertling“ erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits vollständig erfolgt.

5 Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vollzogen. Die Anwendungsvoraussetzungen des §13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie die Negativvoraussetzungen des S. 4 (keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben) und des S. 5 (keine Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 7 Nr. 7 b genannten Schutzgüter oder Auswirkungen gem. der Seveso-III-Richtlinie) werden erfüllt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Aufstellung des Bebauungsplans berichtigt.

6 Gutachten

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung in Form einer Habitatpotenzialanalyse durchgeführt.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 2005 übernommen worden.

Zur Fortentwicklung von Gewerbe werden ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Eine solche Unterteilung berücksichtigt die Auswirkungen von Lärmemissionen auf die angrenzenden Gebiete. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind bestimmte Nutzungen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossen.

Zum Schutz innerstädtischer Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren und Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) wurde analog den Festsetzungen der bereits vollzogenen 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen, um eine Nachverdichtung auch für Gewerbe zu ermöglichen. Zudem soll das gesamte Gewerbegebiet an die topographischen Verhältnisse sowie an die Bebauung der angrenzenden Gewerbeflächen angepasst werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster wurde so festgesetzt, dass sowohl die vorliegende Baugenehmigung und das damit verbundene Vorhaben ausreichend berücksichtigt wird als auch eine flexible Gestaltung zukünftiger Gebäude ermöglicht wird.

Im Süden des Gebiets stehen zwei Bestandsgebäude mit Wohnnutzung. Nach Aufgabe der Gebäude soll dieser Teil des Gebiets einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Bestandsgebäude werden nicht durch die Baufenster berücksichtigt.

7.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ermöglicht eine Erhöhung der zulässigen Gebäudelängen von bis zu 60,00 m. Damit sollen die Änderungen der bereits vollzogenen 2. Änderung des Bebauungsplans analog für das gesamte Gewerbegebiet übernommen werden, um zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch die Möglichkeit von Nachverdichtungen auf Gewerbeflächen beizutragen.

7.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde aus der bereits vollzogenen 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen und räumt die Möglichkeit einer Nachverdichtung sowie die Anpassung an die topographischen Verhältnisse des Gebiets ein.

7.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 übernommen worden und dient dem Einfügen der Baukörper in das Stadtbild und die Landschaft durch die entsprechende Gebäudeausrichtung entsprechend der topographischen Verhältnisse.

7.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 übernommen worden.

7.8 Nebenanlagen

Die Festsetzung der Nebenanlagen ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 übernommen worden und dient der Begrenzung zusätzlicher Bodenversiegelungen.

7.9 Wasserfläche

Die Festsetzung der Wasserfläche dient der Entwässerung des Gebiets. Niederschlagswasser soll auf diese Art und Weise, insbesondere bei Starkregenereignisse, abgefangen werden und um die Baufenster des Bebauungsplangebiets herumgeleitet werden.

7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg. 1: Pflanzung von einzelnen Streuobstbäumen

Das Pflanzgebot wurde aus dem Grünordnungsplan, der dem ursprünglichen Bebauungsplan zugeordnet war, übernommen. Es dient der Pflanzung einzelner Streuobstbäume an den gekennzeichneten Standorten, um einen Übergang zwischen dem gewerblichen Plangebiet

und der angrenzenden freien Landschaft und eine Einbindung der Gebäude zu schaffen. Dies dient der Verhinderung einer Barrierewirkung. Die Baumpflanzungen tragen auch zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse bei.

Pfg. 2: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplätze

Das Pflanzgebot wurde aus dem dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegenden Grünordnungsplan übernommen und dient der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplätze. Durch die Begrünung dieser Flächen soll der Ortsrandcharakter des Plangebiets gewahrt werden. Zudem trägt die Begrünung der Flächen zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse bei und der Einbindung der gewerblichen Grundstücke in die Landschaft.

Pfg. 3: Dachbegrünung

Das Pflanzgebot wurde aus dem dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegenden Grünordnungsplan übernommen und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus und fördert die Artenvielfalt.

Pfg. 4: Fassadenbegrünung

Das Pflanzgebot wurde aus dem dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegenden Grünordnungsplan übernommen und trägt zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation bei.

7.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pfb. 1: Pflanzbindungen

Die Pflanzbindung dient der Erhaltung des schützenswerten Baumbestands.

8 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Durch die Dachform wird die Anlage von Dachbegrünungen begünstigt und orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

8.2 Fassadengestaltung

Die Begrünung ungegliederter Fassaden dient der ökologischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse.

8.3 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen dürfen Werbeanlagen das Dachgesims nicht überragen und eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. Lichtwerbeanlagen mit Lichtbewegungen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

8.4 Einfriedungen der Grundstücke

Aus gestalterischen Gründen sind geschlossene Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk und Ähnlichem unzulässig. Um eine bessere Einbindung in Natur und Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen als Holz und Metall mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen sowie lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

8.5 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Einbindung der gewerblichen Flächen in die Landschaft zu begrünen. Zusätzlich wird durch die Begrünung der Flächen zur Verbesserung des Lokalklimas beigetragen.

8.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die Zulässigkeit von kleineren Aufschüttungen und Abgrabungen um max. 50,00 cm können kleinere Geländemodellierungen zur Anpassung an die topographischen Verhältnisse ermöglicht werden.

8.7 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen sind Außenantennen nicht zulässig.

8.8 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Versorgungsleitungen nur unterirdisch zu verlegen.

9 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Die nachfolgend genannten Belange sind nach § 1 Abs. 6 BauGB im Zuge der Aufstellung, Änderung oder Teilaufhebung von Bauleitplänen zu berücksichtigen:

9.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets werden potenzielle Lärmbeeinträchtigungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt und vermieden.

9.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen aus.

9.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung aus.

9.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Der Bebauungsplan dient der Fortentwicklung und Anpassung des bestehenden Gewerbegebiets Hertling II.

9.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst keine Teile denkmalgeschützter Bereiche.

9.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge aus.

9.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht das Absehen von einer Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts. Dennoch sind die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden hauptsächlich bestehendes Baurecht übernommen und kleinere Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Gebäudelängen, der Baufenster und der Pflanzstandorte vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange beziehen sich ausschließlich auf den Umgang mit den durch die Änderung verursachten Umweltauswirkungen.

Schutzgut Menschen und Bevölkerung

Durch die gewerbliche Nutzung und den zusätzlichen Verkehr im Gebiet sind Lärmbelastungen auf die umgebenden Nutzungen sowie die angrenzende Naherholungsflächen zu erwarten. Durch die Beschränkungen des Gewerbegebiets sind nur

das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in einem Teilbereich werden Beeinträchtigung der Bevölkerung vermieden.

Tiere und Pflanzen, Artenvielfalt und Artenschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist derzeit teilweise noch unbebaut und beinhaltet erhaltenswerte Grün- und Vegetationsstrukturen. Das Habitatpotenzial für streng geschützte Arten wird aufgrund fehlender Strukturen und vorhandener Störungen als eingeschränkt eingestuft. Die Eingriffe in Habitate werden als unerheblich eingestuft und Verbotstatbestände können vermieden werden, wenn entsprechende Bedingungen eingehalten werden (siehe P+U Habitatpotenzialanalyse 2022)

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen soll der erhaltenswerte Bestand erhalten bleiben. Zudem soll durch die Festsetzung der Pflanzgebote 1, 2, 3 und 4 eine Begrünung der Gebäude und des Gebiets erfolgen, um einen Übergang zur freien Landschaft und des angrenzenden Streuobstbestands zu schaffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Pflanzgebote 1, 2, 3 und 4, wurden aus dem Ausgleichskonzept des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II“ aus dem Jahr 2005 übernommen und sind diesem zugeordnet. Durch die grünordnerischen Maßnahmen werden potenzielle Habitate für Tiergruppen geschaffen.

Bei einer Überbauung bereits bebauter oder bislang nicht bebauter Flächen, einem Eingriff in bestehende Gehölz- und Baumbestände oder beim Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist das Vorkommen streng geschützter Arten zu prüfen.

Fläche, Boden

Die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu einer Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich oder zu einer Verkleinerung von bislang unzerschnittenen Freiflächen.

Durch die Festsetzung eines zusätzlichen Stockwerks und der Vergrößerung der Gebäudelänge wird eine nachhaltige Nachverdichtungsmöglichkeit für Gewerbe geschaffen, um so einer möglichen weiteren Flächeninanspruchnahme durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen vorzubeugen. Es erfolgt keine weitere Neuinanspruchnahme von Fläche. Durch die Anpassung der Baufenster wird die potenziell überbaubare Grundstücksfläche verringert.

Wasser

Durch die Festsetzung des Wassergrabens soll das anfallende Niederschlagswasser des Gebiets abgefangen und bei einem Starkregenereignis um die Baufelder herumgeleitet werden.

Luft, Klima

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen positiv zur Verbesserung des Lokalklimas, insbesondere durch Vermeidung von Aufheizungen bei.

Landschaft

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote und der Pflanzbindungen wird ein Übergang zur offenen, angrenzenden Landschaft und eine Einbindung der Gebäude geschaffen. Dies dient der Verhinderung einer Barrierewirkung durch die Gewerbegebäude.

Natura-2000-Gebiete

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten beeinträchtigt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeit befinden sich keine bekannten Kulturgüter oder besondere Sachgüter im Plangebiet. Potenzielle archäologische Funde sind frühzeitig dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Vermeidung von Emissionen

Die zulässigen Emissionen werden durch die Bestimmungen des BImSchG so geregelt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwasser

Für die Abfallbehandlung und die Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ludwigsburg.

Für die Abwasserbehandlung (einschließlich des Niederschlagswassers aus dem Bereich bebauter oder befestigter Grundstücke) gelten die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Gerlingen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzungspflichten erneuerbarer Energien ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg. Weitere energetische Anforderungen an Neubauten ergeben sich aus fachgesetzlichen Vorgaben.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Luftschadstoffbelastungen durch gewerbliche Nutzung sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften möglich.

Wechselwirkungen

Wirkungspfad Boden-Pflanzen-Klima-Menschen

Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der klimatischen Situation und damit zu einer Verringerung der Belastung der menschlichen Gesundheit.

Wirkungspfad Boden-Wasser

Wasserdurchlässige Beläge und die Festsetzung von Dachbegrünung tragen zum Niederschlagswassermanagement bei.

Wirkungspfad Erneuerbare Energien-Klima/ Luft-Menschen

Die Nutzung erneuerbarer Energien verringert den Ausstoß klimaschädlicher Gase und trägt zur Vermeidung des Klimawandels und damit zur Verringerung der Belastung der menschlichen Gesundheit bei.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Von den geplanten bzw. zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Mit Gefährdungen durch Gefahrguttransporte oder sonstige Verkehrsunfälle ist nicht zu rechnen.

Zur Ableitung von Niederschlagswasser möglicher Starkregenereignisse dient der festgesetzte Wassergraben.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Gefahren durch sonstige geogene Risiken sind nicht zu erwarten.

9.8 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die Schaffung von Arbeitsplätzen aus, indem eine Nachverdichtung auf gewerblichen Flächen der Stadt Gerlingen ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Post- und Telekommunikationswesens und der Sicherung von Rohstoffen.

Das Bebauungsplangebiet ist bereits infrastrukturell erschlossen, die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

9.9 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und die Mobilität der Bevölkerung.

9.10 Verteidigung und Zivilschutz

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

9.11 Städtebauliche Entwicklungskonzepte/ informelle Planungen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) der Stadt Gerlingen wird das Ziel verfolgt, die Stadt Gerlingen als Gewerbestandort zu stärken, indem die Standorte ansässiger Gewerbebetriebe gesichert werden und eine nachhaltige Nachverdichtung auch in Gewerbegebieten angestrebt werden soll.

Zusätzlich wird im ISEK als Ziel formuliert, dass mehr Grün und Natur in der Stadt, insbesondere durch Festsetzungen durch Gebäudebegrünung und Eingrünung der Siedlungsränder, gefördert wird.

9.12 Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Eine Gefahr durch Hochwasser oder durch Hangwasser ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung des Wassergrabens wird die Entwässerung des Regenwassers an den Baufenstern vorbei auch bei Starkregenereignissen gewährleistet.

9.13 Unterbringung von Flüchtlingen

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und deren Unterbringung.

9.14 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Stadt mit Grün- und Freiflächen.

10 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB

10.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden bestehendes Baurecht übernommen und nur kleinere Änderungen hinsichtlich der Gebäudelängen, Pflanzstandorten und Anpassungen der Baufenster festgesetzt. Bestehende Flächen werden durch den Bebauungsplan überplant, eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

10.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB

Gem. § 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 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (Ausgleichsfiktion). Durch den Bebauungsplan wird das dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Ausgleichskonzept übernommen und angepasst.

10.3 Erhaltungsziele nach § 1 a Abs. 4 BauGB

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten i.S.d. BNatSchG ist durch die Planung nicht zu erwarten.

10.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1 a Abs. 5 BauGB

Das Kleinklima wird durch die grünordnerischen Maßnahmen positiv beeinflusst, da sie zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

11 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken erforderlich.

12 Folgeverfahren

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart, Bereich Gerlingen von 1984 wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell berichtigt.

13 Anhang

PLANUNG+UMWELT (2022): Habitatpotenzialanalyse, Stuttgart

Stadt Gerlingen 

Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Hertling II, 3. Änderung“

Habitatpotenzialanalyse



PLANUNG+UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

70597 Stuttgart

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:

Dietzgenstraße 71

13156 Berlin

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

Info.Berlin@planung-umwelt.de

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Gerlingen plant, den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Hertling II“ zum 3. Mal zu ändern.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II“ sind die veränderten Nutzungsanforderungen, die durch vorliegende Baugenehmigungen lokaler Gewerbetreibender an das Gewerbegebiet Hertling II gestellt werden.

Schon durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wurden Teile des ursprünglichen Gewerbegebiets angepasst, um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Gerlingens nicht nur eine Nachverdichtung in den Wohngebieten, sondern auch in den Gewerbegebieten zu unterstützen. Durch die 3. Änderung sollen diese bereits vollzogenen Änderungen auch auf das übrige Gewerbegebiet übertragen werden.

Das Verfahren zur Planänderung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind jedoch trotzdem zu berücksichtigen.

Nachfolgend erfolgt eine Habitatpotenzialanalyse, in der geprüft wird, welche Bedeutung die derzeit noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes für den Artenschutz, d.h. als Lebensraum für streng geschützte Pflanzen- und Tierarten haben.

Zusätzlich werden Aussagen zu den bereits bebauten Teilen des Plangebietes gemacht.

Abbildung 1: Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans



2 Bestandssituation

Anfang Januar 2022 waren folgende Grundstücke bereits bebaut bzw. grünordnerisch gestaltet: 4930/1, 4930/2, 4930/4 und 4930/5.

Der nordöstliche Teil des Flurstücks 4930/3 wurde zu ca. 2/3 bereits bebaut und grünordnerisch gestaltet. Lediglich der südwestliche Teil dieses Flurstücks ist noch unbebaut, es wird teilweise als geschotterte Parkierungsfläche sowie als Lagerfläche für Erdaushub und Baumaterialien genutzt. Nur ein kleiner Streifen der ursprünglichen Streuobstwiesen mit zwei alten Obstbäumen besteht noch (siehe Abb. 2 Bildmitte).

Abbildung 2: Derzeit nicht bebautes Gelände im Plangebiet



Bei der Bebauung des nordöstlichen Teils von Flurstück 4930/3 wurden bestehende Gehölz- und Gebüschstrukturen durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sowie einer Wasserfläche gesichert bzw. entwickelt (siehe Abb. 3).

Bei der Bebauung von Teilflächen des Flurstücks 4930/3 wurden im Randbereich Obstbäume gepflanzt und ein bestehender alter Baum gesichert (siehe Abb. 4).

Abbildung 3: Gesicherte Gebüsch- und Gehölzstrukturen auf Flurstück 4930/4 und 4930/5**Abbildung 4: Neupflanzung von Obstbäumen im Randbereich des Baugebiets**

3 Habitatpotenzial

Die verbliebenen Freiflächen auf dem Flurstück 4930/3 mit den zwei Obstbäumen haben aufgrund fehlender Habitatstrukturen und Störungen durch intensive Nutzungen in der Umgebung ein eingeschränktes Potenzial als Lebensräume für streng geschützte Tierarten. Die Obstbäume weisen derzeit keine Baumhöhlen auf, die als Niststätten für Vögel und Kleinsäuger oder als Lebensraum für Baumbewohnende Käferarten geeignet wären. Grundsätzlich eignen sich die Obstbäume für Gehölzbrütende Vogelarten, Nester aus der vorangegangenen Vegetationsperiode sind jedoch nicht vorhanden (siehe Abb.5).

Es gibt aufgrund fehlender Habitatstrukturen keine Hinweise auf das Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten in den Tiergruppen Säuger, Reptilien, Amphibien oder Insekten. Auch als Jagd- und Nahrungshabitat sind die verbliebenen Freiflächen von eingeschränkter Bedeutung.

Ein Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der intensiven Nutzungen der Freiflächen durch Ablagerungen, Bewirtschaftung und Freizeitnutzungen (Spaziergänger, Hundedressur) nicht wahrscheinlich. Der verbliebenen Freifläche kommt eine eingeschränkte Bedeutung als Nahrungshabitat für Insekten und Vögel zu.

Gebüsch- und Gehölzstrukturen sowie Gebäude im bereits überbauten Teil des Plangebietes können eine Bedeutung für den Artenschutz haben bzw. entwickeln. Dies gilt insbesondere für die Artengruppen Vögel und Kleinsäuger. Bei baulichen Änderungen in Bestandsgebieten sind die Belange des Artenschutzes auch künftig zu beachten.

Abbildung 5: Verbliebene Obstbäume im Plangebiet

Das Plangebiet grenzt an ausgedehnte Streuobstbestände mit Gartengebieten an, die sich bis zur Gerlinger Heide erstrecken (siehe Abb. 6). Hier besteht ein hohes Habitatpotenzial für Vögel und Kleinsäuger, wie in einem Kurzgutachten von Marten van Akker (2019) für die Avifauna nachgewiesen werden konnte.

Abbildung 6: Nördlich an das Plangebiet angrenzende Streuobstwiesen

4 Einschätzung von Verbotstatbeständen

Eine Überbauung der verbliebenen Freiflächen auf Flurstück 4930/3 führt zu einer Vernichtung potenzieller Habitats für Gehölzbrütende Vogelarten. Diese Eingriffe werden jedoch als unerheblich eingestuft, da die beiden Obstbäume keine besonderen Habitatstrukturen (Baumhöhlen) aufweisen. Zudem wurden bei der Bebauung der angrenzenden Bauflächen im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote und Pflanzbindungen) aus der 2. Planänderung umgesetzt, die eine funktionale Kompensation der Verluste von Habitatstrukturen darstellen.

Darüber hinaus bestehen für Gehölzbrütende Vogelarten in den angrenzenden Streuobstwiesen und Gartengebieten umfangreiche Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitats, weshalb eine Beeinträchtigung der lokalen Population durch eine Überbauung der Restflächen nicht zu erwarten ist.

Auch Störungen angrenzender Habitats außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da mit dem Bebauungsplan Pflanzgebote und Pflanzbindungen im Randbereich zu den Freibereichen festgesetzt werden bzw. bereits realisiert wurden.

Tötungsverbote können vermieden werden, sofern die beiden Obstbäume außerhalb der Vegetationsperiode bzw. der Brutzeit von Vögeln entfernt werden.

Bei der künftigen Änderung der Bebauung oder der Bepflanzung in den bereits bestehenden Teilflächen des Plangebietes sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten. Vor baulichen Veränderungen (z.B. Abriss bestehender Gebäude) oder der Beseitigung von Gehölzen ist eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorzunehmen.

Sofern die zuvor genannten Bedingungen eingehalten werden, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Prof. Dr. Michael Koch