

## Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden und Osten durch die Straße L 1193
- im Süden durch die B14 sowie den Feldweg (Flst. 9252)
- im Westen verläuft die Grenze parallel zur Anton-Schmidt-Straße an der hinteren Grenze der dort anliegenden Grundstücke und entlang des Fuß- und Radweges (Flst. 9262)

Die genaue Abgrenzung ist aus dem maßgebenden Lageplan vom 25.09.2017 ersichtlich.

### Planbereich 02.03

### Begründung mit Umweltbericht

Stand vom 25. September 2017



### Lage in der Stadt

# Inhaltsverzeichnis

## Begründung

1. Planungsanlass
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss
  - 1.2 Übergeordnete Planungen
  - 1.3 Rechtszustand
  
2. Städtebauliche Ausgangssituation
  - 2.1 Vorhandene und zu ändernde Nutzung
  - 2.2 Städtebauliche Konzeption
  - 2.3 Natur- und Umweltschutz
  - 2.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
    - 2.4.1 Schutz vor Lärm
    - 2.4.2 Grundwasser / Wasserschutzgebiet
  
3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz
  - 3.3 Einzelhandelsbetriebe
  
4. Nachrichtliche Übernahmen
  - 4.1 Bodendenkmale
  
5. Hinweise
  - 5.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen
  - 5.2 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

## Umweltbericht

## Verzeichnis der Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ Bender + Stahl Ingenieure Ludwigsburg, Gutachten Nr. 5916 vom 5. September 2017
- Hinweisblatt Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, Bauen im Wasserschutzgebiet III vom 01.06.2016
- Hinweisblatt Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, Bauen im Wasserschutzgebiet II vom 01.06.2016
- Hinweisblatt im Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz des Amtes für Umweltschutz im Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Belange des Bodenschutzes, der Altlastenbearbeitung und des Grundwasserschutzes vom 01.06.2016

## Begründung

### 1. Planungsanlass

Zur Sicherung des Gewerbestandortes Waiblingen und zur Befriedigung der Nachfrage nach Erweiterungsflächen ortsansässiger Unternehmen wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“, Planbereich 02.03/06, Gemarkung Waiblingen aufgestellt. Die Entwicklung des Gewerbegebietes entspricht bisher der mit dem Bebauungsplan gesetzten Zielvorstellung, die grundsätzlich weiterverfolgt wird.

Die Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung von Gewerbeflächen haben sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Eisental-Erweiterung“ im Jahr 2007 geändert. Die Antwort darauf stellt die Flexibilisierung des bestehenden Bebauungsplanes dar, welche die Ansiedlung von bisher nicht zulässigen Fuhr-, Speditions- und Logistikbetrieben in einem Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermöglicht. Zudem wird im gesamten Geltungsbereich die Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Wasserbedarf zugelassen.

#### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 01.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ gefasst. In allen Festsetzungen, die nicht durch den Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ berührt sind, gilt der aufgeführte Bebauungsplan in seiner Fassung vom 25. September 2006 mit Ergänzungen vom 14.12.2006 unverändert weiter.

Planbereich	Name des Bebauungsplanes
02.03/6	Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“

#### 1.2. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Eisental-Erweiterung“ wurde ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG durchgeführt. Der beantragten Zielabweichung wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 05.04.2004 stattgegeben.

Der Geltungsbereich ist im **Flächennutzungsplan** als gewerbliche Baufläche bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

#### 1.3. Rechtszustand

Im Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“, der am 25.01.2007 durch den Gemeinderat der Stadt Waib-

lingen beschlossen wurde und seit dem 01.03.2007 rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ wird im GE 3 die Art der baulichen Nutzung so geändert, dass Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen zulässig sind. In allen GE (GE 1 bis GE 3) wird die Einschränkung aufgehoben, dass Betriebe, deren Produktionsablauf einen erhöhten Wasserbedarf aufweist, unzulässig sind.

Die Anforderungen des Wasserschutzgebietes, Wasserschutzzonen II und III, gelten für den Bebauungsplan weiterhin. Insbesondere gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Waiblingen zum Schutz der Grundwasserfassung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Waiblingen vom 02.06.1964.

## **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Vorhandene und zu ändernd Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, das bereits zum Großteil bebaut ist.

Der Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ 02.03/06 vom 25.09.2006 mit Ergänzung vom 14.12.2006 behält Gültigkeit und wird in seinem Geltungsbereich im neu festgesetzten Bereich GE 3 in der Art der baulichen Nutzung geändert. In diesem Teilbereich wird der Bebauungsplan für Fuhr-, Speditions- und Logistikbetriebe geöffnet.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung, dass Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf nicht zulässig sind, aufgehoben.

### **2.2 Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Bauungsplanänderung ist es, den sich wandelnden Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung von Gewerbeflächen gerecht zu werden und eine städtebaulich verträgliche Lösung zur Ansiedlung von Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes (GE 3, siehe Planeinschrieb) zu ermöglichen. Dies trägt dazu bei, den Gewerbestandort Waiblingen zu sichern und die Nachfrage nach geeigneten Flächen für ortsansässige Unternehmen zu befriedigen. Diese Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer größeren Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Es wird die Art der baulichen Nutzung in dem ausgewiesenen Teilbereich neu definiert. Zu den übrigen Aspekten wie Verkehr, Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **2.3 Natur- und Umweltschutz**

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der die Art der Nutzung in einem Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans gemäß der

BauNVO 1990 ändert und ansonsten keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Wasserbedarf wird ermöglicht. Die Erfordernisse zum Schutz des Grundwassers bzw. des Wasserschutzgebietes bleiben erhalten.

## **2.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

### **2.4.1 Schutz vor Lärm**

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ wurde getroffen, um zu gewährleisten, dass eine gebietsverträgliche Nutzung erfolgt. Im Gutachten wurden insbesondere Immissionsorte im Umfeld aber auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisental-Erweiterung“ betrachtet. Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg (4067). Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel behalten mit der Änderung des Bebauungsplanes Gültigkeit.

Das Büro Bender + Stahl hat in einer weiteren schallschutztechnischen Untersuchung (5916) vom 5. September 2017 die Machbarkeit der Ansiedlung von Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen im GE 3 dargelegt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden an ausgewählten Grundstücken für einen Worst-Case (MIT schalltechnisch relevanter Verladung) und einen Best-Case (OHNE schalltechnisch relevante Verladung) Berechnungen durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse für den Worst-Case (MIT schalltechnisch relevanter Verladung) und den Best-Case (OHNE schalltechnisch relevante Verladung) zeigen deutlich, dass der zu erwartende Beurteilungspegel entscheidend durch Verladetätigkeiten bestimmt wird. Die Unterschiede in diesen beiden Fällen betragen etwa 10 dB(A) und mehr, was einer Verdoppelung der Lautstärke an der umgebenden schützenswerten Bebauung entspricht. Die Anzahl möglicher andienender LKW verringert sich dadurch.

Da die schalltechnischen Anforderungen durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung insbesondere im Zeitbereich nachts als hoch einzustufen sind, ist bei der Planung eines Logistikbetriebs eine geräuscharme Verlade-lösung vorzusehen. Dies lässt sich durch Andockstationen oder einer Verladung in der Halle erreichen.

Im Zeitbereich tags sind mit schalltechnisch nicht relevanten Verladetätigkeiten nach den Ergebnissen der untersuchten Modellbetriebe keine Einschränkungen zu erwarten. Im Zeitbereich nachts sind Logistik-tätigkeiten hingegen nur eingeschränkt möglich.

Bei schalltechnisch relevanter Verladung ist auch tags mit Einschränkungen zu rechnen bzw. sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich.

Das Erfordernis von baulichen Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Betriebsgeräuschen für die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist bei der Schallimmissionsprognose für ein Logistikvorhaben in hohem Maße zu erwarten. Aus diesem Grund muss bereits in einer frühen Phase die schalltechnische Umsetzbarkeit eines Vorhabens nachgewiesen werden.

Bei Neuplanungen sind abschirmende bauliche Maßnahmen vorzusehen und insbesondere Verladetätigkeiten geräuscharm zu planen. Bei einem später konkretisierten Vorhaben ist entsprechend der bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nachzuweisen.

## **2.4.2 Grundwasser / Wasserschutzgebiet**

Die Anforderungen zu den Wasserschutzzonen II und III ergeben sich aus der Rechtsverordnung des Landratsamtes Waiblingen zum Schutz der Grundwasserfassung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Waiblingen vom 02.06.1964. Die Wasserschutzzonen II und III sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 02.03/06 vom 01.03.2007 dargestellt. Dem Bebauungsplan sind die Hinweisblätter Bauen im Wasserschutzgebiet II und III vom 01.06.2016 als Anlage beigefügt. Eine ergänzende Einschränkung zum Wasserverbrauch (erhöhter Wasserverbrauch) von Betrieben ist nicht erforderlich und kann somit entfallen.

## **3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1, 2, 3) festgesetzt.

Die Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft eines Wohngebiets – nördlich der L 1193 – macht Festsetzungen erforderlich, die die Nutzungen im Gewerbegebiet dahingehend einschränken, dass die nahe gelegene Wohnbebauung nicht nachhaltig beeinträchtigt wird, die Charakteristik des Gewerbegebietes jedoch erhalten bleibt.

Wesentliches Merkmal der Planung eingeschränkter Gewerbegebiete war bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Eisental-Erweiterung“ die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel. Diese Festsetzungen sind unverändert beizubehalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich (GE 3, siehe Planeinschrieb) zur Nutzung für Fuhr-, Speditions- und Logistikbetriebe geöffnet. Damit kann das Gewerbegebiet einem breiteren Nutzungsspektrum und veränderten Anforderungen an Gewerbeflächen dienen. Die Umsetzbarkeit wurde in einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen.

In Anbetracht des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (Zone II und III) sowie aus städtebaulichen Gründen wurden Nutzungen wie Lagerplätze, offene La-

gerflächen und Tankstellen bereits im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ ausgeschlossen.

Die Begrenzung auf ein Untergeschoss wurde damit begründet, dass die grundwasserschützenden Deckschichten in ihrer Mächtigkeit erhalten bleiben bzw. nur gering reduziert werden.

Eine ergänzende Einschränkung zum Wasserverbrauch von Betrieben ist nicht erforderlich und kann somit in allen GE entfallen.

### **3.2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz**

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung wurde für die geplanten Gewerbeflächen eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dabei wurden für die einzelnen Flächen maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. An dieser Festsetzung ist auch mit der Zulässigkeit von Fuhr-, Speditions- und Logistikbetrieben im GE 3 festzuhalten. Grundsätzlich ist der Einzelnachweis für ein Vorhaben zu führen.

Bei Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan kann prinzipiell eine zukünftige gebietsverträgliche Nutzung und der Schutz schutzbedürftiger Bebauung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird potentiellen Investoren die größtmögliche Planungsfreiheit gegeben.

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und unter dem Ziel, empfindliche Nutzungen zu schützen (Schallschutzvorsorge), sind die Schalleinwirkungen, die von einer gewerblichen Anlage abgestrahlt werden, an den Gebäudefassaden und in den wohnungsnahen Freiräumen, die den Bewohnern zum Aufenthalt und zur Erholung dienen, zu ermitteln und zu beurteilen. Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg (Nr. 4067). Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die zusätzliche Schallabstrahlung aus dem geplanten Gewerbegebiet und den damit erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen, die mit diesem Bebauungsplan festgesetzt werden, dergestalt zu kontingentieren, dass die anzusetzenden Immissionsrichtwerte an der schützenswerten Bebauung in der Umgebung eingehalten werden.

Für den Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ wurde durch das Büro Bender + Stahl erneut eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Nr. 5916 vom 5. September 2017), in der modellhaft die Machbarkeit der Ansiedlung von Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen für den Teilbereich GE 3 nachgewiesen wurde. Das Erfordernis von baulichen Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Betriebsgeräuschen für die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist bei der Schallimmissionsprognose für Fuhr-, Speditions- und Logistikbetriebe in hohem Maße zu erwarten.

Bereits in der Planungsphase kann über ein schalltechnisches Gutachten seitens des Anlagenbetreibers überprüft werden, ob der an der angrenzenden Bebauung zulässige Immissionsanteil seines Grundstücks (Kontingent) durch die prognostizierten Immissionen seiner konkreten Planung überschritten wird. Bei der Prognoseberech-

nung werden alle Einflussgrößen der konkreten Planungssituation berücksichtigt (z.B. Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg, innen liegende Schallquellen, etc.). Eine Verbesserung der schalltechnischen Situation in der Planungsphase kann z. B. durch die Errichtung eines baulichen Riegels oder die Verlagerung von lärmintensiven Tätigkeiten in ein Gebäude erzielt werden. Gebäude, in denen lärmintensive Betriebsvorgänge vorgesehen sind, können durch bauliche Maßnahmen (Schalldämmung der Außenteile, automatische Türschließvorrichtungen, nicht offenbare Fenster im Bereich schützenswerter Nachbarbebauung, Anordnung der Maschinen, Ausbildung des Betriebes ohne schalltechnisch relevante Verladevorgänge etc.) schalltechnisch optimiert werden. Einwirkungen durch lärmintensive Vorgänge, die nicht innerhalb eines Gebäudes vorgenommen werden können, können durch Ausnutzung der abschirmenden Wirkung der Betriebsgebäude minimiert werden.

Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis ist erbracht, wenn der konkret aus allen Schallquellen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) des zu beurteilenden Betriebs nach TA Lärm ermittelte Immissionsanteil kleiner oder gleich dem zugehörigen Emissionskontingent ist.

Ein Vorhaben erfüllt grundsätzlich die schalltechnischen Anforderungen, wenn der Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten die folgenden Pegel in dB(A) nicht überschreitet:

Gebietsart	Zulässiger Pegel nach DIN 45691	
	Tagzeitraum	Nachtzeitraum
Gewerbegebiet (GE)	50	35
Kern-, Dorf- und Mischgebiet (MK, MD, MI)	45	30
Allgemeines Wohn-/ Kleinsiedlungsgebiet (WA)	40	25

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmeerteilung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Im Rahmen dieser Ermessensausübung hat die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, ob zum Schutz des genehmigten baulichen Bestands der Firma einerseits, zum Schutz der geplanten Wohnung vor Verlärmung andererseits Schallschutzaufgaben zur Errichtung der Wohnung verlangt werden.

Betriebswohnungen spielen wegen ihrer Zweckbindung und besonderen Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und Überwachung der im Gewerbegebiet anzusiedelnden Gewerbebetriebe eine besondere Rolle. Ihr Ausschluss im Bebauungsplan würde regelmäßig Auswirkungen auf die Ansiedlungen von Gewerbebetrieben haben, da deren Überwachung dann schwerer fällt. Daher wird die Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Bebauungsplan nicht eingeschränkt.



In den im Lageplan des Bebauungsplanes „Eisental-Erweiterung“ gekennzeichneten Bereichen muss für Betriebswohnungen der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Hier besteht eine Vorbelastung durch zwei bestehende 3-Schicht-Betriebe.

### **3.3 Einzelhandelsbetriebe**

Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels gilt für alle GE (GE 1 bis GE 3). Einzelhandelsbetriebe sollen im Gewerbegebiet nicht angesiedelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sind in der Innenstadt anzubieten, um die Nahversorgung zu sichern und die Einkaufsqualität der Innenstadt auch dauerhaft aufrecht zu erhalten. Für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente stehen Standorte außerhalb der zentrennahen Standorte zur Verfügung (z. B. Fachmarktzentrum).

## **4. Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Bodendenkmale**

Zur rechtzeitigen Information der Denkmalbehörde über beabsichtigte Baumaßnahmen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. So kann gewährleistet werden, dass frühzeitig beim Auffinden von Bodendenkmalen Planungssicherheit geschaffen wird und Bauverzögerungen minimal gehalten werden.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen**

Die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel in Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ ist weiterhin Grundlage für die Ermittlung der Zulässigkeit eines Vorhabens. Das gilt für die GE 1 bis GE 3. Ergänzend gilt für die Änderung des Bebauungsplanes das Gutachten der BS Ingenieure Ludwigsburg Nr. 5916 vom 5. September 2017.

### **5.2 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet**

Bei Grundwasseraufschlüssen während der Bauarbeiten besteht eine rechtliche Verpflichtung das Landratsamt Rems-Murr-Kreis unverzüglich zu informieren. Grundwasserabsenkungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung. Das Bauen im Wasserschutzgebiet III verlangt besondere Sorgfalt.

Die dem Bebauungsplan beigelegten Hinweisblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zum Wasserschutzgebiet Zone II und Zone III sowie die Hinweise des Fachbereiches Boden- und Grundwasserschutz des Amtes für Umweltschutz im Landratsamt Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 sind zu beachten. Auf §52 WHG, § 45 WG, Wasserschutzgebietsverordnung wird verwiesen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, den 25.09.2017

Dezernat III  
Fachbereich Stadtplanung-

gez. Priebe

.....  
B. Priebe, Baubürgermeisterin

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

### 1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel ist es, einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Eisental-Erweiterung“ 02.03/6 vom 25.09./14.12.2006, rechtskräftig seit dem 01.03.2007, zur Nutzung für Fuhr-, Speditions- und Logistikbetriebe zu öffnen. Ebenfalls soll für den gesamten Geltungsbereich der Ausschluss von Betrieben mit erhöhtem Wasserbedarf aufgehoben werden.

Der Planbereich umfasst ca. 22,9 ha. Davon sind ca. 10,0 ha als eingeschränktes GE und ca. 10,1 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt. 2,8 ha sind öffentliche Verkehrsfläche. Diese Flächenbilanz bleibt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) wird eine Teilfläche von 4,1 ha für die Ansiedlung von Fuhr-Speditions- und Logistikbetrieben geöffnet.

Das Gebiet ist einschließlich der Erschließung weitgehend aufgesiedelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient zur effizienteren Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes und trägt zur Aktivierung vorhandener Reserven bei Gewerbeflächen bei. Es werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen erschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ wurde ein Umweltbericht (25.09.2006) nach § 2a BauGB erarbeitet.

Die aufgetretenen Konflikte mit dem Bodendenkmalschutz und der Regionalen Grünzäsur wurden mit der kompletten Neuplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Eisental-Erweiterung“ gelöst. Durchgeführt wurde ein Zielabweichungsverfahren, das 2004 mit dem Ergebnis abgeschlossen wurde, dass für die „Eisental-Erweiterung“ eine Abweichung von der Regionalen Grünzäsur zugelassen wurde.

Alle für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen innerhalb des Plangebiets. Die im Osten angesiedelten öffentlichen Grünflächen waren ausreichend für den Ausgleich. Neben der Festsetzung von Grünflächen dienen auch diese festgesetzten Ausgleichsflächen der Sicherung der neu abgegrenzten Regionalen Grünzäsur.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ resp. der Umweltbericht greift auf den parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan (Büro Waltraud Pustal) zurück. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde über alle relevanten Aspekte der Umwelt im Bereich des Plangebiets durch die Umweltprüfungsunterlagen (Umweltbericht)

informiert. Im Umweltbericht wurden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen wurden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Grünordnungsplan quantitativ und qualitativ ermittelt und als Festsetzung nach § 9 (1) und § 9 a BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde durch die Übernahme in den Bebauungsplan rechtskräftig.

### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

Die eingeschränkten Gewerbegebiete bleiben in ihrer Flächenausdehnung und Bebaubarkeit erhalten. In dem Teilgebiet, der im Bebauungsplan für Fuhr-, Speditions- und Logistikbetriebe geöffnet wird, wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Dieser erhält die Bezeichnung GE 3. Nur in diesem Teilgebiet sind Fuhr-, Speditions- und Logistikbetriebe zulässig. Damit wird bei Einhaltung der Lärmschutzanforderungen ausgeschlossen, dass schädliche Umweltauswirkungen (Lärm) auf angrenzende Wohnbebauung übergehen.

## **1.2. Ziele des Umweltschutzes**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Prüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. Bodendenkmale oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

## **2. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Für das Plangebiet besteht seit 2007 Baurecht. Der Bebauungsplan wird geändert, um die Zulässigkeit von Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen zu regeln und die Mengeneinschränkung im Wasserverbrauch der Unternehmen aufzuheben. Dies bedeutet, dass nur die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung geändert werden. Die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen. Somit bleiben der Grad der Flächenversiegelung und das Maß der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen, die GRZ und Gebäudehöhe unberührt. Diese Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Es wird keine Veränderung der Umweltauswirkungen aufgrund der Bebauungsplanänderung erwartet.

## 2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnen, Wohnumfeld (z. B. Lärm und sonstige Immissionen) und die Erholungsfunktion (z. B. Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Erfordernisse des Lärmschutzes wurden bereits für den Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ festgesetzt. Die festgesetzte Geräuschkontingentierung bleibt Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens. Mit der schalltechnischen Untersuchung 5916 des Büros BS Ingenieure vom 5. September 2017 wird nachgewiesen, unter welchen Voraussetzungen Fuhr-, Speditions- und Logistikbetriebe im GE 3 zugelassen werden können. Maßgeblich sind dabei die bereits im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ festgesetzten Schalleistungspegel.

Das Plangebiet (Gewerbeflächen) hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Somit liegen diesbezüglich keine Funktionen für das Schutzgut Mensch vor. Das Schutzgut Mensch wird durch den Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ nicht weiter beeinträchtigt.

## 2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Noch vorhandene bebaubare Flächen sind als GE festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan ändert lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich (GE 3). Der Bebauungsplan schafft keine neuen bebaubaren Flächen.

Etwa 10,1 ha (44,1%) des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Eisental-Erweiterung“ sind öffentliche Grünfläche. Diese Fläche wurde zum Ausgleich von Natur und Landschaft herangezogen. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind, wurden maßgeblich in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt und realisiert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird deswegen nicht zusätzlich beeinträchtigt.

## **2.3 Schutzgut Boden**

Da sich durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten ergeben, erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht. Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung nicht stärker beeinträchtigt.

## **2.4 Wasser**

Die Ausgangslage, dass sich der Bebauungsplan im Wasserschutzgebiet II und III befindet, ist unverändert. Die Zone II befindet sich ausschließlich in der öffentlichen Grünfläche. Geltende rechtliche Regelungen zum Schutz der Trinkwasserfassung gelten unabhängig von der Aufhebung einer Verbrauchsmengenbegrenzung (Rechtsverordnung des Landratsamtes Waiblingen zum Schutz der Grundwasserfassung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Waiblingen vom 02.06.1964). Die im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ vom 25.09.2006/14.12.2007 festgesetzte Mengengrenzung im Wasserverbrauch kann somit mit der Änderung des Bebauungsplanes entfallen.

## **2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Bereits in der ursprünglichen Planung wurde mit dem Verband Region Stuttgart Einvernehmen erzielt, dass mit der neuen Abgrenzung der Grünzäsur und deren planungsrechtlichen Sicherung eine Zielabweichung der Festsetzungen des Regionalplanes erfolgen kann. Das Zielabweichungsverfahren wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt und nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange am 05.04.2004 positiv beschieden.

Dem zu ändernden Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ lag eine gutachterliche Stellungnahme zu klimatischen Auswirkungen des Gewerbegebietes zu Grunde. Darin wird die Bebauung des Areals aus klimatischen Gesichtspunkten als vertretbar charakterisiert. Die Neudefinition der regionalen Grünzäsur dient dem Schutz des Kaltluftregimes. Durch die Änderungen im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht verändert.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Landschaftliche Belange sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans, hier gelten die bisher gültigen Festsetzungen. Das Schutzgut Landschaft wird somit durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodendenkmalen zu rechnen. Die notwendigen nachrichtlichen Übernahmen zur Sicherung der Bodendenkmale sind bereits in Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ aufgenommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ergänzend das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bauarbeiten aufgenommen.

## **3 Prognose**

### **3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ und setzt im selben Umfang und selber Flächengeometrie Flächen für GE, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen fest. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Der mögliche Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht.

Insgesamt kann aus den zuvor genannten Ausführungen geschlossen werden, dass durch diesen Bebauungsplan keine negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Es sind keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Umweltzustand absehbar.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen**

Nachteilige Nutzungen (siehe Punkt 3.2) werden ausgeschlossen, sodass negative Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.

## **5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Da das Ziel des Bebauungsplans darin liegt, im GE 3 die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Fuhr-Speditions- und Logistikunternehmen zu ändern, wird eine Modifizierung entsprechend den Anforderungen an Gewerbeflächen hergestellt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen erfolgt nicht. Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist nicht möglich und nicht erforderlich.

Die Aufhebung der Einschränkung, dass Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf nicht zulässig sind, lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten. Eine andere Planungsmöglichkeit ist nicht möglich und nicht erforderlich. Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Waiblingen zum Schutz der Grundwasserfassung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Waiblingen vom 02.06.1964 bleibt unverändert zu beachten.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### Monitoring

Da keine erneute Eingriffs-/ Ausgleichbilanz erforderlich ist (der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht), ist auch kein Monitoring notwendig.

## **7 Zusammenfassung**

Durch die geplante Nutzungsänderung im GE entstehen keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zum bisher bestehenden Planungsrecht. Durch die Nutzungsänderung sind zum derzeitigen Wissensstand keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Zudem stellt die Nutzungsänderung keinen Eingriff dar, da sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht erhöht.

25.09.2017