

## Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Fortschreibung und Umsetzung Zentrenkonzept Gewerbegebiete Neustadt“

Das Plangebiet umfasst den größten Teil des bestehenden Gewerbegebietes Brücklesäcker.  
Im Osten und Norden wird das Plangebiet von der Neustadter Hauptstraße, im Süden teils vom Schärisweg und teils von der Andreas-Stihl-Straße und im Westen von der Verlängerung des Erbachhackerwegs begrenzt.

### Planbereich 54 Begründung 10.10.2012



Kartenausschnitt

# **Inhaltsverzeichnis**

## **Teil 1**

**1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept**

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

## **Teil 2**

**Umweltbericht**

## Planungsanlass / öffentliches Interesse

Von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal wurde ein Zentrenkonzept erstellt, das die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbandes regelt. Zielsetzung dieses Zentrenkonzepts ist die Sicherung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen. In den Gewerbe- und Industriegebieten werden daher großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen. Die Gewerbegebiete in Neustadt sollen nun auf dieses Zentrenkonzept umgestellt werden.

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 11. Mai 2006 den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung und Umsetzung des Zentrenkonzepts auf der Gemarkung Neustadt für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne gefasst:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes
54/9	Industriegebiet Brücklesäcker
54/15	Gewerbegebiet Brücklesäcker II Erweiterung
54/16	Brücklesäcker III
54/23	Gewerbegebiete Brücklesäcker I-III
54/19	Gewerbegebiete Brücklesäcker IV
54/24	Gewerbegebiet Brücklesäcker IV, Südlicher Bereich bis Schärisweg

## Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Waiblingen ist zusammen mit Fellbach als Mittelzentrum (Doppelzentrum: Waiblingen/Fellbach) ausgewiesen (2.1.3.15). Beide Orte haben eine überörtliche Versorgungsfunktion für einen gemeinsamen Mittelbereich. Waiblingen liegt an den Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd) und Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall).

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal sind im Bereich des Plangebiets gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

## Rechtszustand

Das Plangebiet umfasst die im Flächennutzungsplan „Unteres Remstal 2015“ ausgewiesenen Gewerbeflächen in Neustadt

Die Art und das Maß der Nutzung sind in den bestehenden Bebauungsplänen geregelt. Der Nutzungsausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist im Plangebiet mit den Bebauungsplan

54/23	Gewerbegebiete Brücklesäcker I-III
-------	------------------------------------

erfolgt, allerdings unterscheidet sich die Liste der zulässigen Sortimente von dem Zentrenkonzept des Planungsverbands Unteres Remstal. Daher ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um ein einheitliches Konzept der zulässigen Sortimente zu erreichen.

# **Städtebauliche Ausgangssituation**

## **Vorhandene Nutzung**

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

## **Geländeform und Topographie**

Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden ab.

## **Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Da das Gewerbegebiet schon zum Großteil bebaut ist, sind alle benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

## **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird durch die List-, Bosch- und Andrea-Stihl-Straße erschlossen.

### **Städtebauliche Konzeption**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen in den Gewerbegebieten herzustellen und somit eine Akkumulation unverträglicher Nutzungen zu vermeiden. Außerdem sollen deren Qualität und Quantität städtebaulich gewichtet werden und entsprechend dem örtlichen Bedarf - unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte - Festsetzungen getroffen werden, die einer für die Gewerbegebiete in den Ortschaften und zudem noch in Randlagen kontraproduktiven Entwicklung entgegenwirken können.

Aus diesem Grund wird nur die Art der baulichen Nutzung neu definiert. Zu den übrigen Aspekten wie Verkehr, Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit.

### **Natur- und Umweltschutz**

Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um einen Textbebauungsplan handelt, der die Art der Nutzung der bestehenden Bebauungspläne gemäß der BauNVO 1990 einschränkt und ansonsten keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

# Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist weiterhin als Gewerbegebiet, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die Umstellung auf das Zentrenkonzept des Planungsverbands Unteres Remstal werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen. Hiervon betroffen sind bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelssortimente, die nicht im Gewerbegebiet angeboten sondern im Ortskern bzw. der Innenstadt angeboten werden sollen, um die Nahversorgung zu sichern.

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal fasste im September 1999 den Beschluss zur Umsetzung der Konzeption über die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbands. Zielsetzung ist es, die Nahversorgung in den Stadt- und Ortsrandlagen zu sichern und einer Verödung dieser Bereiche, die teilw. mit erheblichen Sanierungsmitteln aufgewertet wurden, entgegen zu wirken. Es wurden Zentrenlagen (integrierte Lagen) ausgewiesen, für welche keine Beschränkungen von Handelsbetrieben in bauleitplanerischer Hinsicht getroffen werden. Für Neuansiedlungen gelten die jeweiligen Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

Außerdem werden Zentrenlagen (teilintegrierte Lagen) und zentrenferne Lagen (nicht integrierte Lagen) unterschieden. Hier wird nach Art der baulichen Nutzung folgende Selbstbindung der Verbandskommunen festgelegt: In Gewerbe- und Industriegebieten werden großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen. Im Einzelfall sind Ausnahmen (z.B. Getränkemarkt, untergeordneter Verkauf von selbstproduzierten Waren, Werkstattverkauf usw.) denkbar. Nicht zentrenrelevante Handelsbetriebe sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

In Mischgebieten und Wohngebieten wird die Ansiedlung von großflächigem EZH ausgeschlossen. Nicht großflächiger EZH, also einzelne Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind dagegen zulässig.

Bestehende Nutzungen in Sondergebieten genießen Bestandsschutz.

Das Zentrenkonzept wurde 2008 aktualisiert.

Die Stadt Waiblingen ist bestrebt, den Einzelhandel in Zentrenlagen anzusiedeln (siehe Alter Postplatz I+II). Konsequenterweise wurden Anfragen von Discountern, sich in Gewerbegebieten der Stadt anzusiedeln, mit Verweis auf das Zentrenkonzept abgelehnt. In den Ortschaften haben sich in den letzten Jahren Lebensmittelmärkte zur Sicherung der Grundversorgung angesiedelt. Bei dem Sortiment Getränkemarkt handelt es sich um eine Warengruppe, deren Einkauf in aller Regel weder unter Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs noch zu Fuß getätigt wird. Somit

entfallen wesentliche Argumente für die Beschränkung dieser Warengruppe auf definierte Zentrenlagen.

Es sind lediglich nicht großflächige Getränkemärkte zulässig. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden mögliche „Agglomerationsbestrebungen“ abgeprüft. (siehe dazu auch Rechtssprechung VGH Ba-Wü im Sept. 2007)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Bebauungsplanangebot generell unzulässig. Diese Nutzungen haben sich bereits in zentralen Bereichen der Kernstadt und Ortschaften mit guter ÖPNV-Verbindung angesiedelt und sollen dort gestärkt werden. Auch Neubauten sollen bevorzugt in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten der Stadt- und Ortslagen angesiedelt werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten, wo sie sich der sozialen Kontrolle weitgehend entziehen.

Vergnügungsstätten, welche sich in der Regel negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken, sind im gesamten Gebiet unzulässig. Sie stehen den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur entgegen. Außerdem geht mit dieser Nutzung in der Regel eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet.

Es wurden Überlegungen angestellt, Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet auszuschließen. Waiblingen hat - zusammen mit Fellbach als Mittelzentrum – jedoch eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrzunehmen. Es besteht auch hinsichtlich „problematischer“ Nutzungen ein gewisser „Versorgungsauftrag“.

Aus diesem Grund wurden in der Kernstadt Bereiche ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig sind. Dies ist im Kerngebiet (Fronacker-, Albert-Roller- und Bahnhofstraße) und Gewerbegebiet Heerstraße in Waiblingen-Süd der Fall.

Die Gewerbegebiete in den Ortschaften eignen sich aus den genannten Gründen nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Zudem handelt es sich bei diesen Gewerbegebieten in Bittenfeld um den Ortsrand bzw. den Ortseingang und topografisch gesehen um städtebauliche Bereiche mit Fernwirkung. Der Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros dient der strukturellen Qualitätssicherung des Gebiets. Diese Nutzungen bergen aufgrund ihrer Eigenart die Gefahr, die Nutzungsvielfalt eines Gewerbegebiets in starkem Maße zu beeinträchtigen. Zu befürchten ist als Folge davon eine Niveauabsenkung bestehender Strukturen.

Zu den Vergnügungsstätten, die in diesem Bebauungsplan reguliert werden sollen, zählen auch Swingerclubs. Die bauplanungsrechtliche Einordnung eines Swinger-Clubs ist rechtlich umstritten: Diese Anlage ist unseres Erachtens als Vergnügungsstätte einzuordnen, da die Unterhaltung der Besucher, bzw. Kunden im Vordergrund steht und die Besucher / Kunden



für das Vergnügen bezahlen müssen. Zwar kann ein Swingerclub auch als Verein betrieben werden, letztendlich sind aber die städtebaulichen Auswirkungen von Bordellen und Swinger-Clubs vergleichbar, da in der Auffassung und Bewertung dieser beiden Anlagearten durch weite Bevölkerungskreise keine generelle Unterscheidung getroffen wird.

Nutzungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution bedürfen ebenfalls einer Regulierung im Plangebiet, da in der Rechtsprechung wegen der unterschiedlichen Störgrade oftmals ein erheblicher Unterschied zwischen Bordellen und Wohnungsprostitution gesehen wird. Generell treten alle Arten von Bordellen nicht offensichtlich zutage (meist von außen nicht erkennbar). Sie befinden sich meist auch nicht in Erdgeschossen, zumindest nicht in stark frequentierten Bereichen, da die Freier es meist scheuen, allzu öffentlich aufzutreten. Trotzdem besteht aber die Gefahr der Ansiedlung solcher Nutzungen in den oberen Etagen, selbst, bzw. gerade im Gewerbegebiet. Die besonderen städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, die den Ausschluss der o. a. Nutzungen erfordern, sind, dass städtebaulichen Fehlentwicklungen von vornherein entgegenzutreten ist. Diese Anlagen können Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe aus dem Gewerbegebiet verdrängen, da sie möglicherweise höhere Mieten zahlen als andere zulässige Betriebe. Sie sind auch geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Bereiche abzusenken und einen Trading-down-Effekt auszulösen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

### **Bauweise**

Die Bauweise bleibt unverändert.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert.

## **Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommen in Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Die Lage des Plangebiets macht es erforderlich, besondere städtebauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Gestaltung zu treffen. Des Weiteren dient die Festsetzung auch der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

## **Ordnungswidrigkeiten**

Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, den 10.10.2012

.....  
B. Priebe, Bürgermeisterin  
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

## **Teil 2**

### **Umweltbericht**

## **Teil 1**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen in der Kernstadt Waiblingen herzustellen und somit eine Akkumulation unverträglicher Nutzungen zu vermeiden. Außerdem sollen deren Qualität und Quantität städtebaulich gewichtet und entsprechend dem örtlichen Bedarf, unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte, Festsetzungen getroffen werden, die einer für die Kernstadt kontraproduktiven Entwicklung entgegenwirken können.

Es wird lediglich die Art der Nutzung modifiziert und an die o. a. Anforderungen angeglichen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes**

<b>Planerische Vorgaben</b>	
Regionalplan (RP)	Planungsbereich innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche; Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.2.5.2 (Z);
Landesentwicklungsplan (LEP)	Doppelzentrum Waiblingen/Fellbach (Waiblingen gemeinsam mit Fellbach als Mittelzentrum)
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Bestehender Siedlungsbereich
Klimaatlas	Karte XIII: (Blatt 6) Gewerbe-Klimatop: starke Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeineffektes, teilweise hohe Schadstoffbelastung der Luft. Stadtrand-Klimatop: wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme. Kaltluftsammlgebiete: Kaltluftsammlung in relativen Tieflagen, Kaltlufttransportbahnen. Karte XIV: (Blatt 6) Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion : erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bebaute Gebiete mit klimarelevanten Funktionen: geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken usw.
Flächennutzungsplan 2015	Gewerbebläche
Landschaftsplan-Fortschreibung 1996/97	Siedlungsfläche

Innerhalb des Fachgesetzes sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (s. Tabelle 2).

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. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Fall relevant:

Tab.: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	LAI Freizeit-Lärm-Richtlinie	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Freizeitlärm.
	Geruchsimmisionsrichtlinie/ VDI-Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmisionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz BW	Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch die Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz BW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe 4 bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> </ul> zu berücksichtigen.
	FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
	Vogelschutz-RL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Boden	Bundesboden schutzgesetz incl. Bundesboden schutzverordnung/ Bodenschutzge- setz BW	Ziele des BBodSchG sind - Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - Der Schutz des Boden vor schädlichen Bodenverunreinigungen, - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffe belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushalts gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Wassergesetz BW incl. Verordnungen	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bauleitpläne sowie der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Luft	Bundesimmissionengesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bauleitpläne.
Klima	Naturschutzge- setz BW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie die Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnatur- schutzgesetz/ Na- turschutzgesetz BW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Schutz Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
	Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und – landschaftsteilen von besonders charakteristischen Eigenart, sowie der Umgebung geschützter und schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

## Teil 2

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

#### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit zusammenhängenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

##### Heutige Nutzung

##### Natürliche Faktoren

Die Darstellung der Ausprägung der natürlichen Faktoren wird im Rahmen der Beschreibung der Schutzgüter dargestellt.

##### **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Arbeitsstätten und Arbeitsstättenumfeld
- die Erholungsfunktion.

##### Plangebiet

Die Waiblingern Straße bindet das Plangebiet an die Kernstadt Waiblingen an. Angestrebt wird eine verträgliche Nutzungsmischung von Gewerbe, Einkaufen, und Dienstleistung. Immissionsintensive Nutzungen (hohe Besucherzahl, hohes Verkehrsaufkommen etc) wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, Wettbüros etc. werden ausgeschlossen. Die Stärkung einer vielfältigen Gewerbestruktur und tertiäre Funktionen haben oberste Priorität.

##### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktionen
- die Biotopvernetzungsfunktionen

##### Beschrieb:

Im Randbereich und im südlichen Bereich des Plangebiets zur Rems hin befindet sich Bestandsgrün. Die Bäume bieten Nistmöglichkeiten für Vögel. Durch diesen Bebauungsplan wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht berührt.

### **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktionen und seine Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2).

Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten bodenökologischen Funktionen und damit zu berücksichtigen sind:

- die Biotopbildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion.

Plangebiet:

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

### **Schutzgut Wasser**

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet und damit zu berücksichtigen sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion.

Plangebiet:

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

### **Schutzgut Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Plangebiet:

Durch diesen Bebauungsplan wird das Schutzgut Klima und Luft nicht berührt. Immissionsintensive Nutzungen (hohe Besucherzahl, hohes Verkehrsaufkommen etc) wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, Wettbüros etc. werden ausgeschlossen.

### **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Darüber hinaus ist

- die landschaftsräumliche Funktion zu berücksichtigen.



Zu betrachten sind hierbei – auch wiederum im Hinblick auf den 'Belangkatalog' – die grundlegenden Aussagen des Landschaftsplanes (s. o.), aber auch die bestehenden Vorbelastungen z.B. durch Immissionen und die verbleibende (bestehende) Nutzung.

Plangebiet:

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Durch diesen Bebauungsplan wird das Schutzgut Landschaft nicht berührt.

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

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- und Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Plangebiet:

Durch diesen Bebauungsplan wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht berührt.

## **3 Prognose**

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

Es besteht die Möglichkeit, dass das Plangebiet durch den Ausschluss von „nachteiligen“ Nutzungen eine Aufwertung erfährt und dadurch auch die Anforderungen an das Arbeitsumfeld steigen. Der Bebauungsplan lässt keine weitere Baumöglichkeit zu

Da sich durch diesen Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten ergeben, erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht und der Umweltzustand ändert sich nicht.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu erwarten sind.

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

Evtl. ergibt sich durch die Nutzungen der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke etc. eine erhöhte Verkehrsbelastung (Park-/Suchverkehr). Diese hätte eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse sowie einen erhöhte Lärmbelastung im Plangebiet zur Folge. Darunter hätte die Flora und Fauna zu leiden.

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

Aus der Planung resultieren keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

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

Der Planbereich des bereits bestehenden Gewerbegebiets Beinsteins ist im Flächennutzungsplan festgelegt und nicht disponibel.

## Teil 3

### 6 Zusätzliche Angaben

#### 6.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung lediglich um eine Nutzungsänderung handelt, findet kein nennenswerter Eingriff in Natur und Landschaft statt. Da die überbaubare Grundstücksfläche in anderen Bebauungsplänen geregelt ist, und keine weitergehenden Baumöglichkeiten durch diesen Textbebauungsplan geschaffen werden, ist keine Eingriffs-/Ausgleichbilanz erforderlich. Bei der Beurteilung der Naturbestandteile und der Schutzgüter wurde auf folgende Grundlagen zurückgegriffen:

- Gesamtverkehrsplan
- Landschaftsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal (Fortschreibung 1996/97)
- Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom Juli 1999

Bei der Beurteilung der nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter wurden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Wechselwirkungen aus den Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushalts, der Landschaft und auch des Menschen nach folgendem Schema berücksichtigt.

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggfs. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, damit Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens des Menschen	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und teils für Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderungen, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung des Edaphon (Bodenlebewelt), Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktoren für die Bodengenese	Einflussfaktoren für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Grundwasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	-
Klima/Luft	-	Steuerung des Mikroklima durch z.B. Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaft	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief, z.B. verbliebene Anhöhen als charakteristisches Landschaftselement	-	-	

Abb.: Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter (aus: SCHRÖDTER U:A: 2004, veränd.)

## **7 Monitoring**

Der Bebauungsplan ist bei künftigen Nutzungsänderungen anzuwenden. (Baugenehmigungsbehörde)

## **8 Zusammenfassung**

Durch die geplante Nutzungsänderung (Strukturierung Gewerbegebiet) entstehen keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zum bisher bestehenden Planungsrecht. Die Nutzungsänderung stellt keinen Eingriff dar, da der Großteil der Flächen bereits versiegelt ist und ökologisch keine spezifische Funktion erfüllt.

Nach derzeitigem Wissenstand ist eine Beeinträchtigung der Natur und Ihrer Bestandteile ausgeschlossen.