

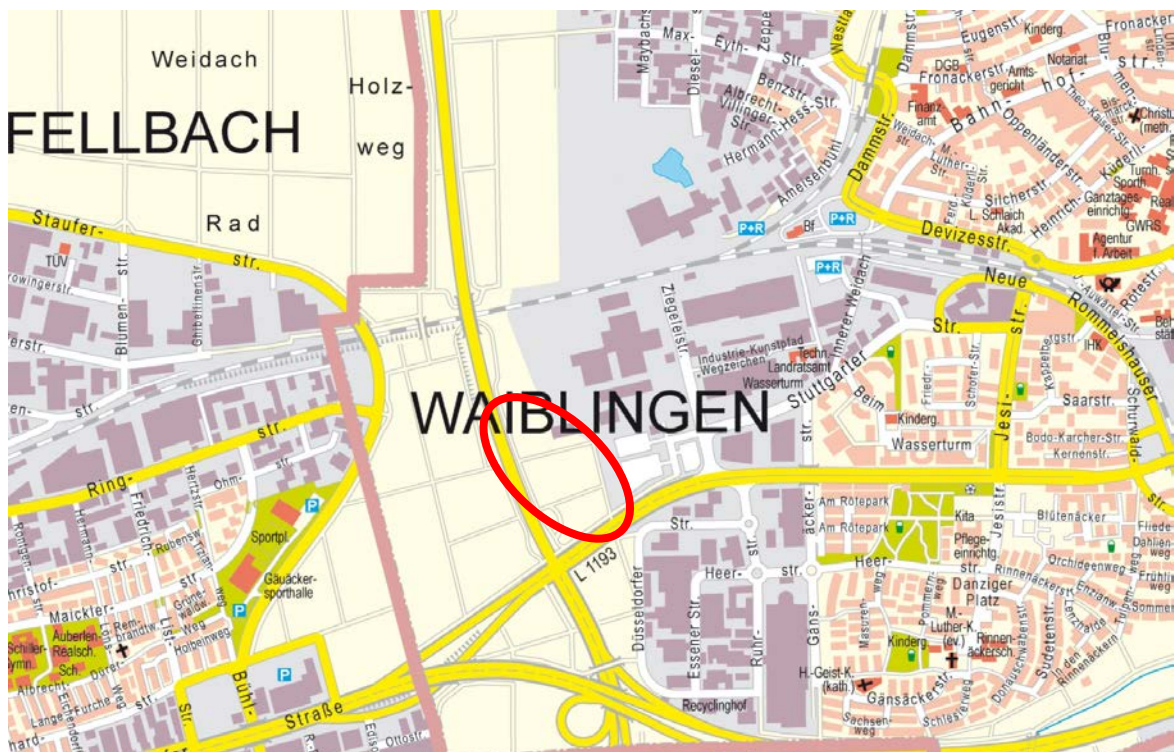
Bebauungsplan „Zwischen B14 und Bundebahn - Fortschreibung und Umsetzung Zentrenkonzept“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- Im Norden von Planstraße A und den Flurstücken 2290/6 und 2290,
- im Osten von Planstraße B und den Flurstücken 2290, 2402 und 2403/2
- im Süden von der Alten Bundesstraße/L 1193,
- und im Westen von den Flurstücken 2244, 2388 und 2412

Planbereich 03.09/0 Begründung

16.07.2015, mit redaktionellen Änderungen vom 07.12.2015



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

Teil 1

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Teil 2

Umweltbericht

Anlagen

Artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG

Teil 1

Planungsanlass/öffentliches Interesse

Das 1965 mit dem Bebauungsplan „Zwischen B14 und Bundesbahn“ überplante Gebiet erfährt derzeit eine dynamischen Entwicklung. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Südosten (OBI, Küchenarena, Intersport, K&L Ruppert) werden aktuell mit Planung und Bau des Fachmarktzentrums „Waiblinger Tor“ im Südwesten um weitere groß angelegte Einzelhandelsnutzung ergänzt. Damit wird die bedeutendste dezentrale Einzelhandelslage Waiblingens gestärkt. Aufgrund der damit weiter gesteigerten Attraktivität des Gebiets für den Einzelhandel ist mit weiteren Ansiedlungswünschen durch den Einzelhandel zu rechnen.

Eine weitere Entwicklung des Gebietes zwischen der alten B14 und der Bahn durch Einzelhandelsnutzungen entspricht jedoch nicht den städtischen Zielen der Stadt Waiblingen. Ihr soll deswegen mit dem vorliegenden Bebauungsplan entgegen gewirkt werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 07.05.2015 den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung und Umsetzung des Zentrenkonzepts für diesen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
03.09/0	Zwischen B14 und Bundesbahn	15.07.1965

Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** ist die Fläche des Geltungsbereiches als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sowie in Teilen als Ergänzungsstandort ausgewiesen. 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). Der Ergänzungsstandort entsprechend LEP 2.1.3.13 wird mit dem Bebauungsplan „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ (SO FMZ) umgesetzt.

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal sind im Bereich des Plangebiets gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Der benachbarte Bereich des Fachmarkt-zentrums wurde mit der 9. Änderung des FNP 2015 als SO Einzelhandel ausgewiesen.

Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan „Unteres Remstal 2015“ ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im bestehenden Bebauungsplan „Zwischen B14 und Bundesbahn“ vom 15.07.1965 festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen werden darin nicht geregelt. Um ein einheitliches Konzept der zulässigen Sortimente zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplans und eine Anpassung an die BauNVO 1990 erforderlich.

Städtebauliche Ausgangssituation

Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes unbebautes Industriegebiet (GI).

Geländeform und Topographie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Industriegebiet ist bisher nicht bebaut. Durch den Bau der Planstraßen A und B (*zwischenzeitlich Stuttgarter Straße*) wird künftig ein Anschluss an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz sowie das Stromnetz gesichert.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird künftig über die Planstraßen A und B (*zwischenzeitlich Stuttgarter Straße*) aus dem Bebauungsplan „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ 03.09/02 erschlossen. Von dort erfolgt eine Verteilung des Verkehrs über die Stuttgarter Straße und die Alte Bundesstraße in das Stadtgebiet bzw. auf das überörtliche Straßennetz (B14/B29).

Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Waiblingen hat das Ziel, die derzeit vorhandene Ausgewogenheit zwischen Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Industriegebietsnutzungen im Gebiet zwischen der alten B14 und der Bahn zu erhalten. Damit soll auch die Umsetzung des Zentrenkonzepts des Planungsverbands unterstützt werden. Nachdem nun der südliche Bereich dieses Gebiets vollständig vom Einzelhandel genutzt wird, soll der übrige Bereich planerisch für sonstige Industriegebietsnutzungen vorgehalten und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass Industriebetriebe in diesem Gebiet nicht durch den Einzelhandel verdrängt werden.

Ein ausgewogenes Nebeneinander von Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Industriegebietsnutzungen sieht auch der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart für diesen Bereich vor. Dort ist neben einem Ergänzungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ein Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen festgesetzt. Diesem regionalplanerischen Schwerpunkt soll durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zur Geltung verholfen werden.

Das Plangebiet ist als Industriegebiet ausgewiesen. Ziel der Stadt ist es außerdem, den Zweck des Industriegebiets zu erhalten und für die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes sowie arbeitsplatzintensive Industrie- und Gewerbebetriebe freizuhalten. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für diese Industriebetriebe sollen Flächen zur Verfügung stehen. Außerdem sollen die letzten un bebauten Industrieflächen in Waiblingen der Ansiedlung von Industriebetrieben dienen. Dadurch wird der Wirtschaftsstandort Waiblingen gefestigt und Arbeitsplätze gesichert.

Das Plangebiet ist für Industriegebiete besonders geeignet. Es zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastrukturanbindung aus. Im Westen grenzt es an die Westumfahrung Waiblingen mit direktem Anschluss an die B14. Der Bahnhof Waiblingen mit S-Bahnanschluss Richtung Stuttgart, Backnang und Schorndorf ist vom Plangebiet aus in wenigen Minuten erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftige Nachbarnutzung, wie z.B. Wohnnutzungen.

Die Stadt Waiblingen verzeichnet eine kontinuierliche Nachfrage nach Fläche für Industriebetriebe. Waiblingen ist damit ein Spiegelbild der Region Stuttgart.

Natur- und Umweltschutz, Artenschutz

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

Der Artenschutz wurde im Rahmen der Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „Westlich der Stuttgarter Straße - Fachmarktzentrum Waiblingen“ 03.09/02 abgearbeitet (siehe Anlage). Zu CEF-Maßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (Datum: 17.09./26.09.2014). Die CEF Maßnahmen wurden durchgeführt.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Industriegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant) sollen im Industriegebiet 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).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen nicht in Industriegebieten angesiedelt werden, sondern in Mischgebieten oder Kerngebieten. Dort fügen sie sich in die gebietstypischen Nutzungen ein, sind stärker integriert und durch ihre zentrale Lage gut zu erreichen.

Der Ausschluss von Sexshops, bordellähnlichen Betriebe und Wettbüros dient der strukturellen Qualitätssicherung des Gebiets. Diese Nutzungen bergen aufgrund ihrer Eigenart die Gefahr, die Nutzungsvielfalt eines Industriegebiets in starkem Maße zu beeinträchtigen. Zu befürchten ist als Folge davon eine Niveauabsenkung bestehender Strukturen. Vergnügungsstätten sind im Industriegebiet nach der BauNVO 1990 nicht zulässig. Daher bedarf es hier keiner weiteren Regelung.

Das Industriegebiet befindet sich direkt am Stadtrand, bzw. Stadteingang und ist aufgrund der Topographie ein städtebaulicher Bereich mit Fernwirkung.

Nutzungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution bedürfen einer Regulierung im Plangebiet, da in der Rechtsprechung wegen des unterschiedlichen Störgrades 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 Industriegebiet. 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 Industriegebiet 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 Industrie-/Gewerbebetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung.

Nicht zulässig sind daher Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros. (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Werbeanlagen

Werbeanlagen kommen in Industriegebieten eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Die Lage des Plangebiets (Fernwirkung B14/L1193), 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.

Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 2.66 ha	100 %
----------------------------	--------------------	--------------

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 01.02.2016

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

Teil 2

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Gebietscharakter des Industriegebiets (GI) zu wahren. Das Gebiet soll zur Verbesserung der Gewerbe- und Industriestruktur der Stadt dienen.

Die betreffende Industriefläche ist die letzte Industriefläche im Stadtgebiet, die noch nicht bebaut ist. Auf Grund dessen soll diese Industriefläche weiterhin für die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes sowie arbeitsplatzintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe freigehalten werden.

Eine Akkumulation unverträglicher Nutzungen ist zu vermeiden. Zudem sollen entsprechend dem örtlichen Bedarf, unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte, Festsetzungen getroffen werden, die einer für die Innenstadt und die Industriegebiete in den Randlagen kontraproduktiven Entwicklung entgegenwirken können.

Aus den oben genannten Gründen wird lediglich die Art der baulichen Nutzung neu definiert. Zu den übrigen Aspekten wie Verkehr, Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

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 Berücksichtigung finden müssen.

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.

2. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Für das Plangebiet besteht in seiner Funktion als Industriegebiet bereits seit 1965 Baurecht.

Der Bebauungsplan wird geändert, um Einzelhandelsansiedlungen zu steuern. Dies bedeutet, dass nur die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzungen geändert werden. Die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen.

Somit bleibt der Grad der Flächenversiegelung und das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke bezüglich überbaubare Grundstücksfläche, GRZ und Gebäudehöhe von diesem Bebauungsplan unberührt, das heißt diese Werte gelten unverändert weiter.

Es wird keine Veränderung der Umweltauswirkungen aufgrund der Bebauungsplanänderung erwartet.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar beeinträchtigt. Das Plangebiet ist – wie auch dessen Umgebung – als Industriegebiet ausgewiesen, welches künftig für die Ansiedlung produzierender und arbeitsplatzintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe genutzt wird. Im Plangebiet ist demnach weder Wohnbebauung vorgesehen, noch grenzen Wohngebiete an das Plangebiet, welche von der künftigen Nutzung durch Emissionen (bspw. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterung) beeinträchtigt werden können.

Auch besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, sodass keine Funktion hinsichtlich des Schutzgutes Mensch vorliegt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Artenschutz wurde im Rahmen der Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „Westlich der Stuttgarter Straße - Fachmarktzentrum Waiblingen“ 03.09/02 abgearbeitet. Zur Erhebung des Vorkommens von planungsrelevanten Pflanzen- bzw. Tierarten wurden zwei Geländebegehungen durchgeführt. Dabei wurden im Untersuchungsgebiet Vogelarten nachgewiesen, die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind. Als Fazit wurde festgehalten, dass nach gutachterlicher Prognose Tatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht betroffen werden, sofern die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen fach- und zeitgerecht umgesetzt werden. Zu den CEF-Maßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (Datum: 17.09.2014/ 26.09.2014, Urkundennummer: 4556/2014 E). Die CEF Maßnahmen wurden im Frühjahr 2013 realisiert.

Schutzgüter Boden und Wasser

Da sich durch die Planung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten ergeben, erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht nachteilig verändert.

Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan hat die Steuerung des Einzelhandels zum Inhalt. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, der lediglich die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung ändert. Landschaftliche Belange sind daher nicht Bestandteil des BPs, hier gelten die bisher gültigen Festsetzungen.

Somit wird das Schutzgut Landschaft durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

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. Im Plangebiet sind solche Gebäude/Anlagen nicht vorhanden.

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

Da sich durch diesen Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten ergeben, erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen B14 und Bundesbahn – Fortschreibung und Umsetzung Zentrenkonzept“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.09/0 umfasst weitgehend planungsrechtlich überbaubare Flächen.

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)

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Ausschluss bestimmter Nutzungen, die im Regelfall erhöhte Verkehrsaufkommen (u.a. Park-/Suchverkehr) verursachen, vermeiden damit verbundene negative Auswirkungen auf Lufthygiene, Flora und Fauna.

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 die Änderung der Art der baulichen Nutzung zur Unterstützung des Zentrenkonzepts des Planungsverbands Unteres Remstal für das bestehende Industriegebiet ist, ist eine anderweitige Planungsalternative nicht möglich und nicht erforderlich. Das Gebiet ist bereits als GI nutzbar. Es erfolgt lediglich eine Präzisierung des bestehenden Planungsrechts. Das Industriegebiet soll weiterhin als Industriestandort gesichert werden.

6 Zusätzliche Angaben

Monitoring

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

7 Zusammenfassung

Durch die geplante Nutzungsänderung (Strukturierung Industriegebiet) entstehen keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zum bisher bestehenden Planungsrecht. Die Nutzungsänderung stellt keinen Eingriff dar, da sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht erhöht und die Fläche im planungsrechtlichen Sinne keine ökologisch spezifische Funktion erfüllt.

Nach derzeitigem Wissenstand ist eine Beeinträchtigung der Natur und Ihrer Bestandteile nicht zu erwarten.