

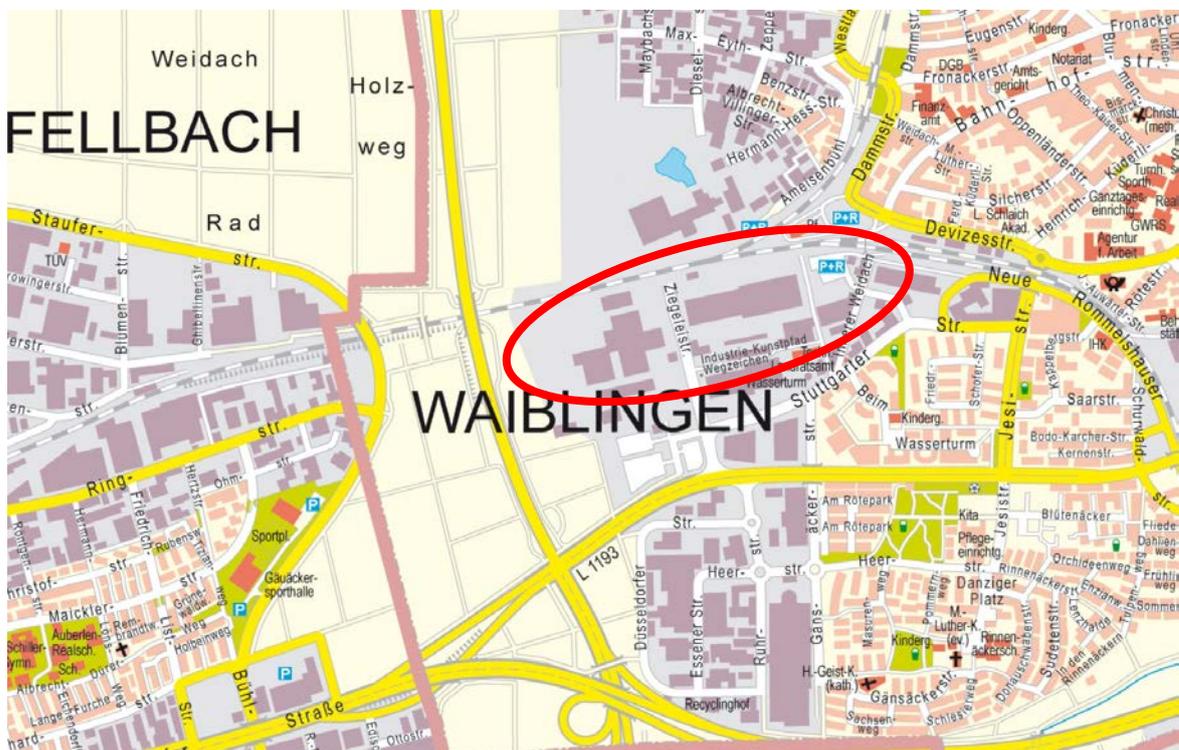
**Bebauungsplan „Zwischen Stuttgarter Straße, Bundesbahn und Westumfahrung - Einzelhandelsausschluss und Zentrenkonzept“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- Im Norden von den Bahntrassen bzw. Flurstück 2014
- im Osten von der Stuttgarter Straße
- im Süden von der Stuttgarter Straße
- und im Westen von der Westumfahrung

**Planbereich 03.08/03.09  
Begründung**

22.02.2016



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

#### In den festgesetzten GI (Industriegebieten)

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 „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ (FMZ) (03.09/2 vom 27.11.2014) im Südwesten um weitere groß angelegte Einzelhandelsnutzungen ergänzt. Damit wird der im Regionalplan ausgewiesene Ersatzstandort zur Ansiedlung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (Regionalplan Region Stuttgart 2.4.2.25 (G)) gestärkt. Aufgrund der damit weiter gesteigerten Attraktivität des Gebiets für den Einzelhandel ist mit weiteren Ansiedlungswünschen durch den Einzelhandel zu rechnen.

Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gebiet zwischen der alten B14 und der Bahn entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Waiblingen. Das Industriegebiet soll zur Ansiedlung von Unternehmen und so zur Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Waiblingen genutzt werden.

#### In den festgesetzten MI und GE (Misch- und Gewerbegebieten)

Von der Verbandsversammlung des Planungsverbands Unteres Remstal (PUR) wurde ein Zentrenkonzept erstellt, das die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbands regelt. Zielsetzung dieses Zentrenkonzepts ist die Sicherung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen sowie die Erhaltung dieser Zentren. In den Misch- und Gewerbegebieten werden daher großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen. Weitestgehend alle Gewerbegebiets-Bebauungspläne der Stadt Waiblingen wurden in den vergangenen Jahren entsprechend den Vorgaben des Zentrenkonzepts des PUR auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 umgestellt.

Vor diesem Hintergrund sollen mit dem Bebauungsplan zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in diesen MI und GE ausgeschlossen werden.

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 19.11.2015 den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung und Umsetzung des Zentrenkonzepts auf der Gemarkung Waiblingen für diesen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan umfasst Teilbereiche der folgenden Bebauungspläne:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
01.02/03	Stadterweiterungsplan	31.07.1922
03.07/01	Änderung zwischen Güterbahnhof und B14	15.04.1965
03.08/02	Innerer Weidach Stuttgarter Straße	28.11.1963
03.08/03	Südlich des Güterbahnhofs	16.06.1965
03.08/04	Innerer Weidach – Änderung Stuttgarter Straße 102 bis 106	07.10.1966
03.09/0	Zwischen B14 und Bundesbahn	15.07.1965

## Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** ist die Fläche des Geltungsbereiches größtenteils als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie im östlichen Teil als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Zudem ist die Fläche in Teilen als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sowie als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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).

Im **Flächennutzungsplan 2015** des PUR sind im Bereich des Plangebiets gewerblichen und gemischte Bauflächen dargestellt.

## Rechtszustand

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzt. Der „Stadterweiterungsplan“ (01.02/03, 31.07.1922) regelt Baugrenzen, Verkehrswege und Grünflächen. Der Bebauungsplan „Änderung zwischen Güterbahnhof und B14“ (03.07/01, 15.04.1965) gilt nur am östlichen Rand in das Plangebiet. In diesem Bereich wird der Verlauf der Stuttgarter Straße neu geregelt. In den Bebauungsplänen „Innerer Weidach Stuttgarter Straße“ (03.08/02, 28.11.1963), „Südlich des Güterbahnhofs“ (03.08/03, 16.06.1965), „Innerer Weidach – Änderung Stuttgarter Straße 102 bis 106“ (03.08/04, 07.10.1966) und „Zwischen B14 und Bundesbahn“ (03.09/0, 15.07.1965) wird die Art und das Maß des jeweiligen Planbereichs festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen werden in den aufgeführten Bebauungsplänen jedoch nicht behandelt.

# **Städtebauliche Ausgangssituation**

## **Vorhandene Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich im westlichen Bereich um ein Industriegebiet (GI) in dem derzeit unter anderem Geschäftsgebäude der Deutschen Post, der Firma Bosch, DHL sowie ein OBI-Baumarkt angesiedelt sind. Im östlichen Bereich befinden sich bebaute Gewerbe- und Mischgebiete. Im Gewerbegebiet am östlichen Rand befindet sich eine Niederlassung der Firma Stihl.

## **Geländeform und Topographie**

Das Gelände steigt von Norden nach Süden.

## **Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Die bestehenden Gebäude sind an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz sowie das Stromnetz angeschlossen.

## **Verkehrerschließung**

Der westliche Teil des Plangebiets (GI) wird über die Stuttgarter Straße und die Ziegeleistraße erschlossen. Die Erschließung des östlichen Bereichs erfolgt über die Stuttgarter Straße und die Straße Innerer Weidach. Über die Stuttgarter Straße und die Alte Bundesstraße erfolgt eine Verteilung des Verkehrs in das Stadtgebiet bzw. auf das überörtliche Straßennetz (B14/B29).

## Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Waiblingen verfolgt mit diesem Bebauungsplan das Ziel die Einzelhandelsnutzung im Gebiet zwischen der alten B14 und der Bahn zu steuern. Aufgrund dessen sollen für das GI und die GE und MI unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

### Industriegebiet (GI)

In den im westlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesenen GI sollen durch diesen Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen vollständig ausgeschlossen werden. Der Bereich südlich des Plangebiets wird durch den Einzelhandel (Küchenarena, K&L Ruppert und Intersport) genutzt. Durch das FMZ Waiblinger Tor werden diese Nutzungen noch ergänzt. Nachdem nun dieser ursprünglich als Industriegebiet ausgewiesene Bereich vollständig vom Einzelhandel genutzt wird, soll der übrige Bereich planerisch für sonstige Industriegebietsnutzungen vorgehalten und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die derzeitige vorhandene Ausgewogenheit zwischen Einzelhandel und sonstigen Industriegebietsnutzung erhalten bleibt und die Industriebetriebe in diesem Gebiet nicht durch den Einzelhandel verdrängt werden. Ziel der Stadt ist es, den Zweck des Industriegebiets zu erhalten und für die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes sowie arbeitsplatzintensive Industrie- und Gewerbebetriebe freizuhalten.

Im Regionalplan ist neben einem Ergänzungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ein Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Diesem regionalplanerischen Schwerpunkt soll durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zur Geltung verholfen werden.

In dem westlich an das Plangebiet reichenden Bereich wurde durch den Bebauungsplan „Zwischen B14 und Bundesbahn - Fortschreibung und Umsetzung Zentrenkonzept“ (03.09/03) (rechtsverbindlich seit 04.02.2016) bereits der Einzelhandel neu geregelt, um die letzten unbebauten GI in Waiblingen für Industriebetriebe freizuhalten. Durch den gesamtheitlichen Ausschluss des Einzelhandels wird das Industriegebiet als Wirtschaftsstandort in Waiblingen gefestigt, die Ansiedlung von Industriebetrieben gefördert und Arbeitsplätze gesichert.

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

biet aus in wenigen Minuten erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nachbarnutzungen, wie z.B. Wohnnutzungen. Zudem ist in der Stadt Waiblingen eine kontinuierliche Nachfrage nach Fläche für Industriebetriebe zu verzeichnen. Waiblingen ist damit ein Spiegelbild der Region Stuttgart.

#### Misch- (MI) und Gewerbegebiet (GE)

Auch in den östlich gelegenen Misch- und Gewerbegebieten sollen bezüglich des Einzelhandels Festsetzungen geschlossen werden. Damit soll die Umsetzung des Zentrenkonzepts des Planungsverbandes Unteres Remstal umgesetzt werden. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen nicht in integrierten Lagen angesiedelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sollen in der Innenstadt angeboten werden, 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).

#### 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 einschränkt und ansonsten keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Für den westlichen Bereich des Plangebiets wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Westlich der Stuttgarter Straße - Fachmarktzentrum Waiblingen“ 03.09/02 eine Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt (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 Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt.

## Im festgesetzten Industriegebiet (GI)

In den festgesetzten GI-Gebieten werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Zudem wird der Planbereich mit diesem Bebauungsplan auf die BauNVO 1990 umgestellt. Ziel ist es, den gebietstypischen Charakter des GI zu erhalten, einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes durch den Einzelhandel vorzubeugen und die Flächen 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. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO wird daher festgesetzt, dass im GI Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen sind.

Nutzungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution bedürfen ebenfalls 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.

Die zuvor genannten Nutzungen bergen aufgrund ihrer Eigenart die Gefahr, die Nutzungsvielfalt eines Industriegebiets in starkem Maße zu beeinträchtigen. Die 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.

Der Ausschluss von Sexshops, bordellähnlichen Betrieben und Wettbüros dient der strukturellen Qualitätssicherung des Gebiets. Nicht zulässig sind daher nach § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros. Vergnügungsstätten sind im Industriegebiet nach der BauNVO 1990 nicht zulässig. Daher bedarf es hier keiner weiteren Regelung.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Diese Anlagen sollen nicht in Industriegebieten sondern bevorzugt in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten der Stadt angesiedelt werden. Dort fügen sie sich in die gebietstypischen Nutzungen ein, sind stärker integriert und durch ihre zentrale Lage gut zu erreichen.

Die bereits vorhandenen Betriebe im Plangebiet wie u.a. BOSCH, DHL und Deutsche Post werden in ihrem Bestand gesichert. Die bereits genutzten Flächen stehen im Falle einer Veränderung auch weiter für Industriebetriebe zur Verfügung. Im Falle einer Aufgabe dieser Nutzung soll der Bereich für Industriebetriebe zur Verfügung stehen.

Auch der im GI seit dem Jahr 2000 bestehenden großflächigen OBI Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter (Baugenehmigung vom 24.11.1999) wird weiterhin zulässig bleiben. Für ihn wird durch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandschutz festgesetzt. Der OBI Markt liegt räumlich direkt angrenzend an die vorhandenen und derzeit entstehenden Einzelhandelsnutzungen (Küchenarena, K& L Ruppert, Intersport, Fachmarktzentrum Waiblinger Tor). Er fügt sich damit räumlich gut in den Einzelhandelsbereich ein.

Aus der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ vom 20.06.2014 ist bekannt, dass es in Waiblingen auch unter Berücksichtigung des bestehenden OBI Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter eine geringe Ausstattung im Gartenbedarfsbereich und Potentiale im Baumarktsortiment gibt (insbesondere S. 35-40 der Auswirkungsanalyse). Die vorhandenen Sortimente sollen deswegen am vorhandenen Standort zulässig bleiben.

## In den festgesetzten Misch- (MI) und Gewerbegebieten (GE)

In bestehenden MI und GE soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dadurch wird das Zentrenkonzept des Planungsverbands Unteres Remstal umgesetzt, welches unterstützt, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortiment den Innenstadtlagen vorbehalten wird. Für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente stehen Standorte außerhalb der zentrennahen Standorte zur Verfügung. Im MI und GI werden daher zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Im MI und GI werden zudem Sexshops (Handelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksoriment), Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen und negativen Beeinträchtigungen vorzubeugen (siehe dazu Seite 9).

Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden im MI ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch sind im MI Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes d. h. sind nicht zulässig.

Im GE sind zudem Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden, die am Stadtrand liegen, sondern sollen in Mischgebieten oder Kerngebieten angesiedelt werden, wo sie sich in die gebietstypischen Nutzungen integrieren und in zentraler, bzw. gut erreichbarer Lage liegen.

## 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**

<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 28 ha</b>	<b>100 %</b>
----------------------------	------------------	--------------

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 22.07.2016

Gez.

.....

B. Priebe, Bürgermeisterin  
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

## **Teil 2**

### **Umweltbericht**

## **1. Einleitung**

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

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Einzelhandelsnutzung im Gebiet zwischen der alten B14 und der Bahn zu steuern und die Gebietscharaktere des GI, MI und GE zu wahren.

#### Industriegebiet (GI)

Hintergrund ist, dass die derzeitig vorhandene Ausgewogenheit zwischen Einzelhandel und sonstigen Industriegebietsnutzung erhalten bleiben und die Industriebetriebe in diesem Gebiet nicht durch den Einzelhandel verdrängt werden soll. Ziel der Stadt ist es, den Zweck des Industriegebiets zu erhalten und für die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes sowie arbeitsplatzintensive Industrie- und Gewerbebetriebe freizuhalten. 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. Insgesamt soll das Gebiet zur Verbesserung der Gewerbe- und Industriestruktur der Stadt dienen.

#### Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)

Auch in den Misch- und Gewerbegebieten sollen bezüglich der Einzelhandelsnutzungen Festsetzungen getroffen werden. Dadurch wird das Zentrenkonzept des PUR unterstützt, das die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbands regelt. Zielsetzung dieses Zentrenkonzepts ist die Sicherung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen. Zentrenrelevante Sortimente sollen in der Innenstadt angeboten werden, 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). Vor diesem Hintergrund werden mit dem Bebauungsplan zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den MI und GE ausgeschlossen und dieser entsprechend den Vorgaben des Zentrenkonzepts des PUR auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 umgestellt.

Aus den vorangegangenen 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 Biotop 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 für den westlichen Bereich, das Industriegebiet bereits seit 1965 Bau-recht; für den östlichen Bereich, die Gewerbe- und Mischgebiete seit 1963 und 1965.

Der Bebauungsplan wird geändert, um Einzelhandelsnutzungen zu regeln und die Zielsetzungen des Zentrenkonzepts des PUR zu übernehmen. 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

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.

Das Plangebiet ist als Industrie-, Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen und größtenteils bebaut. In dem GI sind Betriebe wie u. a. BOSCH, DHL und Deutsche Post sowie ein OBI-Markt angesiedelt. Durch den Bebauungsplan werden in diesem Bereich Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sodass künftig die Ansiedlung produzierender und arbeitsintensiver Industrie- und

Gewerbebetriebe gefördert wird. Wohnbebauung, welche von der künftigen Nutzung und den von ihr verursachten Emissionen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterung) beeinträchtigt werden könnte, ist für diesen Bereich demnach nicht vorgesehen.

Direkt angrenzend an das GI befindet sich ein Mischgebiet in dem die Geschäfts- bzw. Verwaltungsgebäude des Technischen Landratsamtes, der Wasserturm sowie sonstige Bürogebäude, jedoch keine Wohnnutzung, untergebracht sind. Anschließend daran befinden sich mehrere GI in denen Büros, Betriebsgebäude und eine Fabrik angesiedelt sind, sowie ein weiteres MI, in dem sich überwiegend Wohnbebauung befindet. Dieser Siedlungsbereich wird jedoch weitgehend durch die bestehenden GE mit den dazugehörigen Betriebsgebäuden und Lagerhallen sowie das MI mit den Verwaltungsgebäuden vom GI und dessen künftiger Entwicklung und eventuell verursachten Emissionen abgeschottet.

Auch in den GE und MI werden durch die Anpassung an das Zentrenkonzept künftig der Einzelhandel sowie bestimmte Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In den GE sind zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Somit fallen in den Gebieten zuvor zulässige, teilweise auch störende Nutzungen weg. Aufgrund dessen ist mit diesbezüglich mit geringeren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Da das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzt, liegen diesbezüglich keine Funktionen für das Schutzgut Mensch vor.

Das Schutzgut Mensch wird durch den Bebauungsplan demnach nicht unmittelbar beeinträchtigt.

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und vorhandene Freiflächen entsprechend der Nutzung als GI bzw. GE und MI größtenteils befestigt. Der vorliegende Bebauungsplan ändert lediglich die zulässige Nutzung der vorhandenen Bebauung und schafft selbst keine Bebauungsmöglichkeit. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird deswegen nicht beeinträchtigt.

Im westlichen Teil des Plangebiets wurden drei nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Vogelarten nachgewiesen (Girlitz, Dorngrasmücke und Goldammer). Dazu liegt die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG „Bebauungsplan Westlich der Stuttgarter Straße, Verlagerung des Mitarbeiterparkplatzes der Firma Robert Bosch GmbH, Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zwischen der Westumfahrung und dem neuen Mitarbeiterparkplatz der Robert Bosch GmbH“ vom November 2012 vor. Der betroffene Bereich war im Jahr 2012 noch

unbebaut und mit Feldgehölz und Feldhecken bestanden. Heute befindet sich dort DHL und der Mitarbeiterparkplatz der Firma Bosch. Um Gefährdungen dieser Vogelarten durch die Rodung der Hecken zu vermeiden, wurden am nordwestlichen Rande des Plangebietes, zwischen der Bahnlinie und dem DHL Gebäude und Mitarbeiterparkplatz im Frühjahr 2013 CEF-Maßnahmen durchgeführt. Diese sind dort dauerhaft zu erhalten und wurden durch den städtebaulichen Vertrag vom 17.09./26.09.2014 und Eintragung einer Reallast im Grundbuch gesichert.

#### Schutzgüter Boden und Wasser

Das Plangebiet ist durch seine derzeitige Nutzung vollständig versiegelt. Da sich durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten ergeben, erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht nicht. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit durch die Planung nicht stärker 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 den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sowie die Fortschreibung und Umsetzung des Zentrenkonzepts 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 Bebauungsplans, hier gelten die bisher gültigen Festsetzungen.

Das Schutzgut Landschaft wird somit 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**

Der Geltungsbereich der im Teil 1 - Aufstellungsbeschluss genannten Bebauungspläne umfasst weitgehend planungsrechtlich überbaubare Flächen. Da sich durch diesen Bebauungsplan jedoch keine zusätzlichen Baumöglichkeiten ergeben, erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad 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 der Planung (Nullvariante)**

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Ausschluss bestimmter Nutzungen (z. B. Einzelhandel und Gewerbebetriebe), 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 darin liegt im GI die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf den Einzelhandel zu ändern sowie die Anpassung an das Zentrenkonzept des PUR in den MI und GE, ist eine anderweitige Planungsmöglichkeit nicht möglich und nicht erforderlich.

## **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 im GI, den MI und GE entstehen keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zum bisher bestehenden Planungsrecht. Durch die Nutzungsänderung sind zu derzeitigem 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.