

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen	622.4; 022.31-Ba
Gemeinderatssitzung am	30.01.2018
Tagesordnungspunkt	3 öffentlich
Beratungsvorlage	Nr.1/2018
Finanzposition	
HH-Ansatz	
Zur Verfügung stehende Mittel	

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochsträß II“

- **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**
- **Zustimmung zum Entwurf und örtliche Bauvorschriften**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 15.01.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Für den im Lageplan vom 15.01.2018 dargestellten Bereich werden nach § 74 LBO örtliche Bauvorschriften aufgestellt.
3. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Hochsträß II“ in der Fassung vom 15.01.2018 wird zugestimmt.
4. Dem Vorentwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.01.2018 wird zugestimmt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren in Form einer Informationsveranstaltung sowie einer einmonatigen Planaufgabe durchzuführen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit der Frist von einem Monat aufgefordert.

Grafenberg, 22.01.2018



Annette Bauer
Bürgermeisterin

Sachdarstellung und Begründung:

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Grafenberg nimmt durch die angrenzende Lage zur Region Stuttgart im Norden der Neckar-Alb-Region eine immer wichtigere Rolle im Zulieferverkehr für die wirtschaftsstarken Mittelzentren Metzingen und Nürtingen sowie den Oberzentren Stuttgart und Reutlingen/Tübingen ein. So liegt die Gemeinde laut des Regionalplans 2013 im Verdichtungsraum Stuttgart, der als „Wohn,- Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigen Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weitestgehend zu entwickeln [...]“ ist.

Durch die herausragende Lage an der Bundesstraße B 313 haben sich in den letzten Jahrzehnten mehrere Gewerbetreibende angesiedelt. Nun sollen für die nachfragebedingte Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbe die planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gefördert und die Voraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Es sollen überwiegend Erweiterungsflächen, aber auch Flächen für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben entstehen.

Für die im „Flächennutzungsplan, 7. Änderung“ als Gewerbe ausgewiesene Fläche sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk geschaffen werden. Es sollen umweltrechtliche Minimierungsmaßnahmen durch die Festsetzung privater Grünflächen, soweit möglich, im Gebiet erfolgen.

Das Pflanzgebot 2 ist Bestandteil der privaten Baugrundstücke, ebenso wie die privaten Grünflächen an der Nord- und an der Ostgrenze des Plangebietes. In der Hand der Gemeinde verbleibt lediglich der Abschnitt des Pfg 1, der sich im Anschluss an die Straße und die Versorgungsfläche für den Löschwasserbehälter befindet. Die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken stellt für die Eigentümer

keinen Nachteil dar, da ohnehin nur 80 % der Flächen überbaut und versiegelt werden darf.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 4,6 ha wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Vorentwurf

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften orientiert sich mit seinen Festsetzungen an dem angrenzenden Gewerbebebauungsplan „Brunnäcker“ und berücksichtigt dennoch die spezifischen Gegebenheiten des Planungsgebietes.

Im Wesentlichen werden im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO um die nachfragebedingte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zuzulassen,
2. Anlagen für soziale und sportliche Zwecke werden zugelassen, soweit sie den Betrieben zugeordnet und diesen in der Fläche untergeordnet sind. Damit soll es ermöglicht werden den Mitarbeitern Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Fitnessräume anbieten zu können.
3. Auf Grund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten und zur Aufrechterhaltung des Gebietscharakters werden Wohnungen, Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
4. Die Grundflächenzahl wird gemäß der Baunutzungsverordnung auf 0,8 festgesetzt,
5. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m im Süden und 10,0 m im Norden begrenzt, bezogen auf eine festgesetzte Bezugshöhe. Technisch erforderliche Aufbauten dürfen die Höhengrenzen um 1,0 m überschreiten.
6. Die Gebäudelänge ist innerhalb der überbaubaren Fläche unbegrenzt.
7. Es werden Flachdächer bis zu 5 ° Neigung zugelassen, welche extensiv oder intensiv zu begrünen sind.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,0 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig.

Auf Basis der Rückmeldungen der frühzeitigen Beteiligung soll dann eine ausführliche Beratung im Gremium erfolgen.

5. Zwischenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung

Von besonderer Bedeutung mit artenschutzrechtlichen Konsequenzen und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vor allem das Vorkommen der Feldlerche (gefährdet) mit zwei Revieren direkt auf den Planungsflächen, außerdem das von Bluthänfling (stark gefährdet) und Goldammer (Vorwarnliste) am Rande der Fläche zum angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet.

Für die Beurteilung der Feldlerche kommt hinzu, dass nicht nur die Planungsfläche (ca. 4,6 ha) als Brutlebensraum verloren geht, sondern auch die östlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 5,5 ha), die von der Feldlerche bereits jetzt als Teil ihres Brutlebensraums genutzt wird, von dieser Vogelart nicht mehr besiedelbar ist, da sie zu klein und eingezwängt zwischen Siedlungsrändern (östlich und südlich) und der Talaue des Ellwiesenbachs (nördlich) liegt. Tatsächlich gehen also ca. 11 ha als Brutgebiet

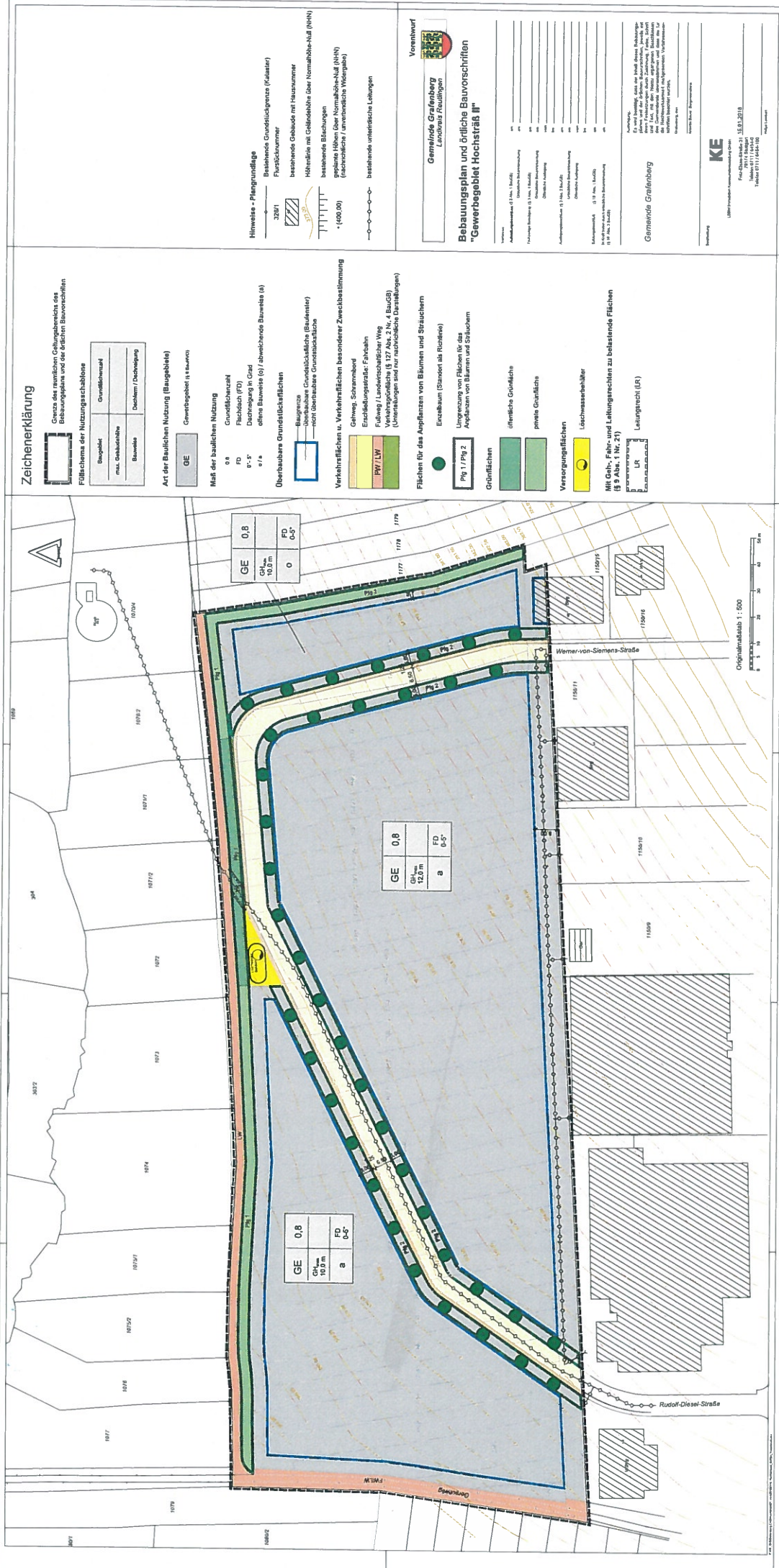
für die Feldlerche verloren, von der etwa 7 ha real als Brutlebensraum der Feldlerche genutzt werden.

Dieser Verlust muss durch Ausgleichsflächen in Form einer Aufwertung westlich angrenzender Ackerflächen (Blüh- und Brachestreifen, Feldlerchenfenster) ausgeglichen werden.

Der Verlust von Habitatstrukturen von Goldammer (mindestens ein Brutpaar) und Bluthänfling (ein Brutpaar) ist durch die Neuanpflanzung entsprechender Feldgehölz- und Heckenstrukturen im Außenraum bzw. am Feldrand auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Baubeginn umgesetzt werden und von den entsprechenden Vogelarten neu besiedelt worden sein. Eingriffe in die Brutlebensräume dürfen nur außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Zudem muss

sichergestellt werden, dass die Feldlerche ihre Reviere auch nach Baubeginn (notfalls mit Vergrämungsmaßnahmen) nicht erneut besiedelt.

- Anlage 1 Vorentwurf, zeichnerische Festsetzungen mit Legende vom 15.01.2018
- Anlage 2 Vorentwurf, textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 15.01.2018
- Anlage 3 Vorentwurf, Begründung vom 15.01.2018
- Anlage 4 Vorentwurf, Umweltbericht (Zwischenbericht) vom 15.01.2018
- Anlage 5 Zwischenbericht der Avifaunistischen Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung von Juni 2017
- Anlage 6 Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten von April 2017
- Anlage 7 Lärmemissions-Prognosegutachten vom 25.10.2017



Hinweise - Plangrundlage

Bestehende Grundstücke (Kataster)
Flurstücknummer

bestehende Gebäude mit Hausnummer

Höhepunkte mit Geländehöhe über Normalhöhennull (NN)
geplante Höhen über Normalhöhennull (NNH)
(Böschungsschutz) (einmalig in Vollerlinie)

bestehende unterirdische Leitungen

Verantwortlich

Gemeinde Grafenberg
Landkreis Riedling

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Gewerbegebiet Hochsträß II"

Verfahren: ...

Umfang: ...

Stand: ...

... (technical details) ...

KE

LEB Projektmanagement GmbH
Friedrichstraße 21 | 350 201 B
Telefon: 0371 11 64 44
Telefax: 0371 11 64 44 100

Aufgrund der großen Datenmengen sind die Anlagen 2 – 7 zum Tagesordnungspunkt 3, Beratungsvorlage 1/2018

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochsträß II“

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
- Zustimmung zum Entwurf und örtliche Bauvorschriften
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

im Rathaus einzusehen.