

GEMEINDE HEMMINGEN



LANDKREIS LUDWIGSBURG

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER MÜNCHINGER STRASSE TEIL III“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT (ALS ANLAGE)

PLANSTAND: ENTWURF 17.12.2019



INHALT:

- 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 2. Benachbartes Planungsrecht**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Beschreibung des Plangebiets**
- 5. Regionalplanung**
- 6. Flächennutzungsplan**
- 7. Konzeption und Erschließung der Stellplatzanlage**
- 8. Artenschutz und Umgang mit den Umweltbelangen**
- 9. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 9.1 Art der Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Höhenlage des Grundstücks
 - 9.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Flächen f. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 9.5 Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen
 - 9.6 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen
 - 9.7 Festsetzungen zur Verwendung von Oberflächenbelägen und zur Beleuchtung
- 10. Örtliche Bauvorschriften**

ANLAGEN:

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz als Bestandteil der Begründung,
ENTWURF Stand 17.12.2019,
Büro für Umweltplanungen Dipl.-Geogr. Katrin Jatho, Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart

Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom September 2018,
Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Lilli-Zapf-Straße 34, 72072 Tübingen

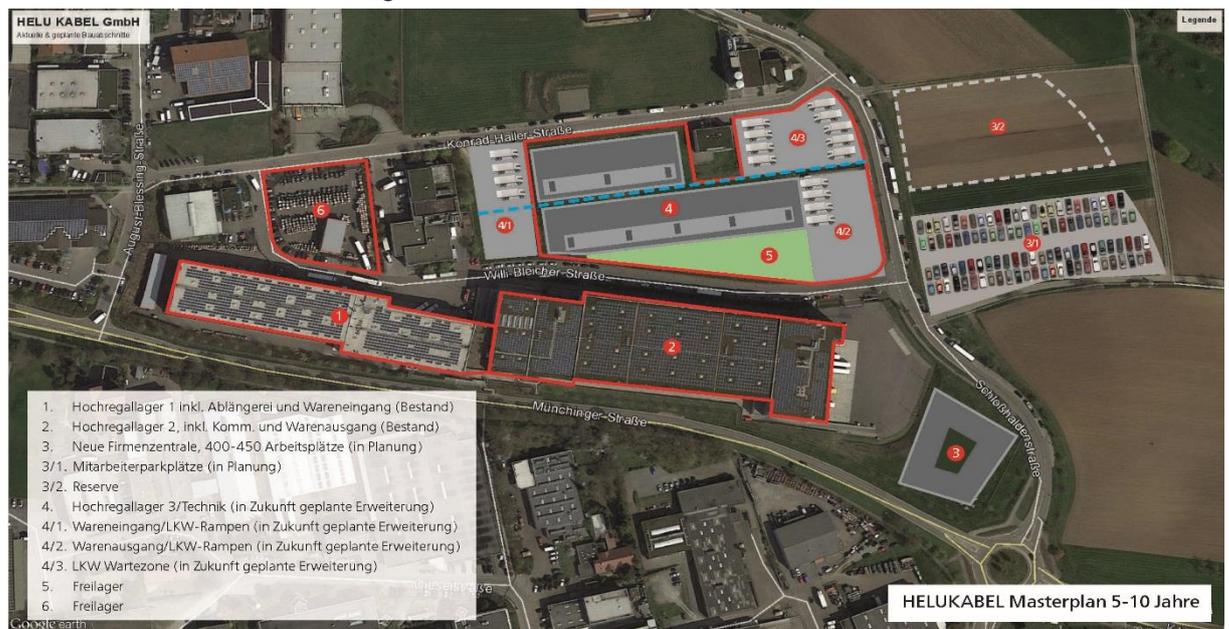
1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Betriebseinrichtungen der Fa. Helukabel - Standort Hemmingen - besetzen nach einer ständigen Weiterentwicklung heute weite Teile der Gewerbeflächen zwischen der Münchinger Straße, der August-Blessing-Straße, der Konrad-Haller-Straße und der Schloßhaldenstraße.

Die langfristigen strategischen Planungen der Fa. Helukabel (vgl. Abb. unten, HELUKABEL Masterplan 5 - 10 Jahre) sehen für die Zukunft weitere bauliche Entwicklungen auf den seither noch nicht baulich genutzten Betriebsflächen zwischen der Konrad-Haller-Straße und der Willi-Bleicher-Straße vor. Derzeit befindet sich unmittelbar am Kreisverkehr Schloßhaldenstraße / Münchinger Straße die neue Hauptverwaltung mit bis zu 400 Arbeitsplätzen im Bau. Obwohl dieses Gebäude mit einer Tiefgarage ausgeführt werden wird, kann der gesamte sich ergebende Stellplatz- / Stellplatzersatzbedarf (durch den Neubau sowie durch die zukünftige Aktivierung von heute noch freien, oder mit Stellplätzen besetzten Flächen im Gewerbegebiet für bauliche Erweiterungen) nicht mehr auf den vorhandenen Betriebsflächen im Gewerbegebiet abgedeckt werden.

Die Schaffung und Verfügbarkeit von Stellplätzen ist jedoch als wichtiger Faktor zur Mitarbeiterbindung für die Sicherung und die zukünftige Entwicklung des Firmenstandorts in Hemmingen von entscheidender Bedeutung.

Im Masterplan der Fa. Helukabel ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung in den nächsten 5 - 10 Jahren schematisch dargestellt:



Die der Fa. Helukabel für eine bauliche Weiterentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen zwischen der Konrad-Haller-Straße und der Willi-Bleicher-Straße werden demnach durch ein weiteres Hochregallager mit den zugehörigen Wareneingangs- und Wareneingangsbereichen besetzt werden. Die heute dort befindlichen Stellplätze müssen dem Wareneingangsbereich weichen.

Eine Integration von Stellplätzen in Form von Tief- oder Hochgaragen ist auf Grund der baulichen Struktur des hoch technisierten Hochregal-Lagergebäudes und den zu berücksichtigenden hohen Lasten bei Gebäuden und Hofflächen nicht umsetzbar.

Nach Fertigstellung der neuen Hauptverwaltung werden im Gewerbegebiet an der Dieselstraße heute bestehende Büroflächen der Fa. Helukabel frei. Diese Flächen sind jedoch gegenüber den dort bestehenden Lager- und Umschlagnutzungen sehr untergeordnet. Die frei werdenden Flächen werden dort für die dringend erforderliche Erweiterung der Lager- und Umschlagkapazitäten benötigt.

Die örtlich nicht verfügbaren Flächen sind ursächlich für den bereits heute sehr hohen Anteil an Auslagerungen von Lagerkapazitäten (mehrere angemietete Flächen bei Speditionen in der Region). Dieser Anteil - mit dem damit verbundenen hohen LKW- Fahrtenaufkommen - soll so weit wie möglich reduziert werden. Eine Aufgabe von Lagerkapazitäten am Standort Dieselstraße zu Gunsten der Anlage von Mitarbeiterstellplätzen würde dazu führen, dass sich der Auslagerungsanteil noch weiter erhöhen würde.

Somit besteht auch auf den Flächen der Fa. Helukabel an der Dieselstraße keine Möglichkeit, Stellplatzflächen für Mitarbeiter in notwendigen Umfang dauerhaft herzustellen. Zudem wäre die fußläufige Anbindung zur Hauptverwaltung und den Hochregallagern über die Landesstraße hinweg sehr schwierig.

Mangels Alternativen im Innenbereich muss mit der Anlage der Mitarbeiterstellplätze ausgewichen werden. Diese sollen unmittelbar gegenüber dem Betriebsgrundstück der Fa. Helukabel im Bereich östlich der Schloßhaldenstraße / nördlich des Mühlwegs im heutigen Außenbereich hergestellt werden. In einem ersten Abschnitt sind dort ca.180 Mitarbeiterstellplätze geplant.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens als wichtige Maßnahme zur Standortsicherung des Betriebs ist es erforderlich, neues Planungsrecht im heutigen Außenbereich zu schaffen.

Eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit der Stellplatzanlage in Richtung Norden ist in der strategischen Planung der Fa. Helukabel als langfristige „Reserve“ vorgesehen. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist es derzeit aber nicht möglich, die Stellplatzanlage (mit einer deutlich geringeren Ausdehnung zum Talraum nach Osten) vom Mühlweg längs der Schloßhaldenstraße nach Norden (in den Bereich der „Reservefläche“ hinein) anzuordnen. Dem zu Folge muss die Anlage quer zur Schloßhaldenstraße, und damit mit deren Längsausdehnung nach Osten entwickelt werden.

Planungsrechtlich wird vor diesem Hintergrund über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ nur der aktuell geplante erste Abschnitt verbindlich gesichert.

Im Bebauungsplan ist die Option zur späteren Errichtung eines einfachen, zur Schloßhaldenstraße in die leichte Hanglage eingeschobenes Parkdecks mit zwei Ebenen im westlichen Bereich der Stellplatzanlage vorbereitet. Mit dem Parkdeck können ohne zusätzlichen Flächenverbrauch weitere Stellplätze innerhalb des Planbereichs geschaffen werden.

2. Benachbartes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II“ ist seit dem 22.11.2002 rechtsverbindlich. Im Jahr 2011 erfolgte eine 1. Änderung des Plans im Bereich zwischen Münchinger Straße / Willi-Bleicher-Straße / Schloßhaldenstraße zur Umsetzung einer Erweiterung des Logistik-Zentrums der Fa. Helukabel im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Mit der 2. Änderung wurden zur Umsetzung der Hauptverwaltung - ebenfalls im vereinfachten Verfahren - die Festsetzungen nochmals punktuell geändert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ beschränkt sich auf die zur Umsetzung des ersten Abschnitts erforderlichen Flächen.

Der Planbereich wurde gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss an der Schloßhaldenstraße ausgeweitet. Damit sind die zum Rückbau des Parkstreifens vorgesehenen Flächen, sowie die für eine sichere Querung der Fußgänger notwendigen Umbaumaßnahmen in den Planbereich einbezogen. Am Mühlweg ist der Geltungsbereich bis zum bestehenden nördlichen Wegerand ausgedehnt.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke erfasst:

Flst.Nr. 1872	Teilfläche	Schloßhaldenstraße
Flst.Nr. 1627	Teilfläche	Mühlweg
Flst.Nr. 1627/2	Teilfläche	Mühlweg
Flst.Nr. 1663/1	Teilfläche	
Flst.Nr. 1653/1	Teilfläche	Weg parallel Schloßhaldenstraße
Flst.Nrn. 1649, 1650, 1651, 1652, 1653		



Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Bereich der Schloßhaldenstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II“, und umfasst mit der Erweiterung eine Fläche von ca. 0,93 ha.

Die Vergrößerung gegenüber der ursprünglichen Fläche von ca. 0,86 ha ist ausschließlich durch Einbezug von öffentlichen Verkehrsflächen und zur Begrünung vorgesehene Flächen (nördlich Mühlweg) bedingt.

4. Beschreibung des Plangebiets

Die Fläche des Planbereichs wird heute landwirtschaftlich genutzt, und liegt zwischen der Schloßhaldenstraße im Westen, dem Mühlweg im Süden und dem Feldweg Nr. 1642 im Osten.

Im Anschluss an den Planbereich liegt die nach Norden (im Bereich des Plangebiets um ca. 3 m) abfallende Schloßhaldenstraße topografisch geringfügig tiefer als die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereichs liegt die Schloßhaldenstraße niveaugleich, und im weiteren Verlauf nach Norden deutlich höher als das östlich angrenzende Gelände.

Von der Schloßhaldenstraße fällt das Gelände zum Gaichelgraben hin nach Osten und Nordosten ab. Insgesamt besteht ein Höhenunterschied zwischen der Schloßhaldenstraße und der östlichen Begrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs wie folgt:

- Im Bereich Mühlweg: ca. 7 m auf einer Länge von ca. 135 m.
- Im Bereich nördliche Begrenzung Geltungsbereich: ca. 7 m auf einer Länge von ca. 145 m.

Die Fläche ist - da landwirtschaftlich genutzt - ausgeräumt. Eine klare landschaftsräumliche Begrenzung besteht im Westen durch die Schloßhaldenstraße und die Bebauung im Gewerbegebiet. Der Mühlweg stellt mit seiner leichten Geländebewegung und den begleitenden Bäumen nach Süden hin eine in der Örtlichkeit erkennbare, „natürliche“ Begrenzung dar. Im Norden und Osten sind topografisch und landschaftsräumlich keine natürlichen Begrenzungen gegeben; erst weiter östlich bilden größere zusammenhängende Gehölzbestände, sowie der Gaichelgraben selbst eine optische Begrenzung des Landschaftsraums.

5. Regionalplanung

Gemäß Landesplanungsgesetz konkretisiert der Regionalplan die Grundsätze der Raumordnung nach Raumordnungsgesetz und die Grundsätze des Landesentwicklungsplans.

Der Regionalplan 2009 der Region Stuttgart wurde von der Regionalversammlung am 22. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 12. November 2010 rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Hemmingen ist im Regionalplan als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ im Verdichtungsraum (gem. Landesentwicklungsplan) festgelegt.

Der Planbereich ist im Regionalplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Überlagerung mit sonstigen Vorbehaltsgebieten besteht nicht. Insofern besteht mit Ausnahme der Überplanung der Fläche für Landwirtschaft selbst kein direkter Konflikt mit der Darstellung der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Trotzdem ist festzuhalten, dass der Regionalplan die Ausdehnung der Gewerbefläche nach Osten analog der Darstellung im Flächennutzungsplan mit dem Verlauf der Schloßhaldenstraße begrenzt.

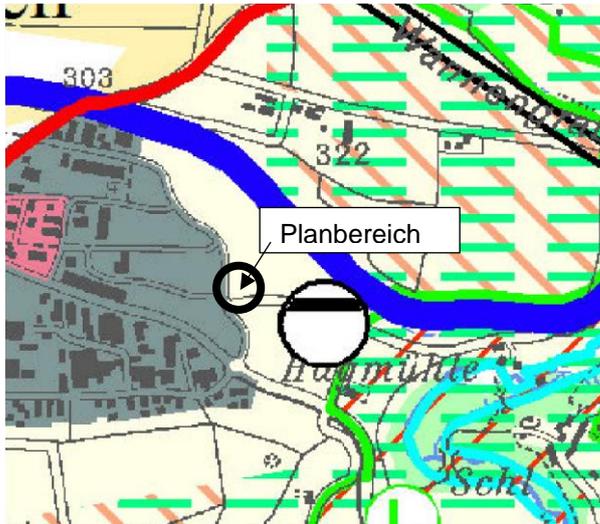
Gemäß der Vorgaben zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise...“ vom Februar 2017 soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung ... geprüft werden. Weiterhin ist formuliert, dass ein pauschaler Flächenansatz für den Gewerbeflächenbedarf (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, und der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein muss.

Die Notwendigkeit zur Entwicklung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ ergibt sich aus der besonderen Situation, dass keine neuen Gewerbegebietsflächen im eigentlichen Sinn geschaffen werden, sondern die Erfordernis besteht, explizit Stellplatzanlagen für das bestehenden Gewerbe - die Fa. Helukabel - zu schaffen.

Die Verfügbarkeit von Stellplätzen ist wie bereits beschrieben für die Sicherung und die zukünftige Entwicklung des Haupt- Firmenstandorts der Fa. Helukabel in Hemmingen von entscheidender Bedeutung. Die Schaffung von dauerhaft „gesicherten“ Stellplatzanlagen im Innenbereich, d.h. innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets, ist auf Grund der betrieblichen

Erfordernis zur Berücksichtigung zukünftiger Weiterentwicklungen der Betriebsgebäude auf den bisher noch freien Flächen - auch in Form von platzsparenden Parkierungsbauwerken - nicht möglich.

In der Folge muss mit einer langfristig konzipierten Stellplatzanlage in den heutigen Außenbereich ausgewichen werden. Der Umfang und die Begrenzung der Fläche ergeben sich aus den betrieblichen Erfordernissen zur Stellplatzzahl und den Beschränkungen der Flächenverfügbarkeit auf Grund der Eigentumsverhältnisse in Abwägung mit den Belangen der sensiblen landschaftsräumlichen Situation.



Ausschnitt Regionalplan 2009 ohne Maßstab

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen ist seit 2005 genehmigt. Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage zur Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan.

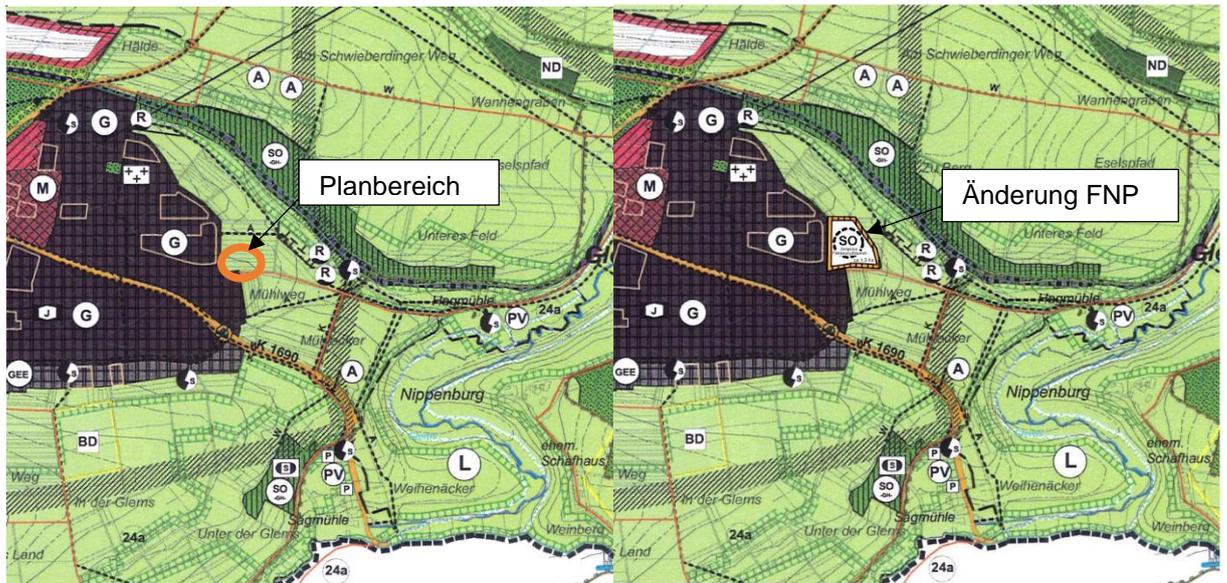
Im FNP ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) aus dem FNP heraus entwickelt.

Der FNP wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB* geändert.

**§ 8 Abs. 3 BauGB: „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“*

Mit der 3. Änderung des FNP 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen wird eine Sonderbaufläche von ca. 1,5 ha dargestellt, welche den Bereich des potentiellen 2. Abschnitts der Stellplatzflächen als Entwicklungsfläche bereits mit berücksichtigt.

Mit der Darstellung als „Sonderbaufläche für die Anlage von Stellplätzen / Parkierungsbauwerk“ wird bereits im FNP klargestellt, dass auf der Fläche keine bauliche Entwicklung im Sinne einer Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 ohne Maßstab

3. Änderung Flächennutzungsplan 2020 ohne Maßstab

Die Entwicklungsfläche wird nach Osten unter Berücksichtigung des landschaftsprägenden Talraums und der Geländemorphologie beschränkt. Zum Gaichelgraben hin wird ein deutlicher Abstand eingehalten. Aus der vorhandenen Flurstücksstruktur kann hier im Osten jedoch keine landschaftlich vorgezeichnete Begrenzung abgeleitet werden.

Die geringfügige Abweichung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (östliche Begrenzung) von der geplanten Darstellung im FNP ist unerheblich, da dort Grün- und Retentionsflächen vorgesehen sind, und daher kein Konflikt zwischen den Inhalten des Bebauungsplans und der Darstellung im FNP besteht.

7. Konzeption und Erschließung der Stellplatzanlage

Im Rahmen der Entwicklung der Planungsinhalte wurden verschiedene Anordnungen der Stellplatzanlage in Lage und Höhenentwicklung im Gelände - z.B. eine terrassierte Anlage und eine durchweg senkrecht in die fallende Topografie ausgerichtete Anordnung - geprüft und wieder verworfen. Auch die ursprünglich skizzierte Ausdehnung der Stellplatzanlage bis unmittelbar an den östlich gelegenen Feldweg heran ist aufgegeben worden. Ausschlaggebend für die im Bebauungsplan vorgegebene Ausrichtung, Höhenlage und die östliche, der Topografie folgende Ausdehnung der Stellplatzflächen waren die Überlegungen zur möglichst landschaftsverträglichen Ausformung der Fläche ohne größere Veränderungen des bestehenden Geländereiefs.

Die Fahrerschließung der Stellplatzanlage erfolgt über den Mühlweg von der Schloßhaldenstraße. Der Mühlweg wird zwischen dem Anschluss Schloßhaldenstraße und der Ein-/Ausfahrt der Stellplatzanlage umgebaut: südlich der Fläche für den Fahrverkehr wird ein getrennter Gehweg geführt. Der Übergang zum bestehenden Mühlweg mit Zusammenführung von Fahrbahn und Gehweg erfolgt erst hinter der Ein-/Ausfahrt der Stellplatzanlage. Der Mitarbeiterzugang zur Stellplatzanlage ist über eine eigenständige Zuwegung nördlich des Anschlusses des Mühlwegs an die Schloßhaldenstraße geplant.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und der Sichtverhältnisse für die Fußgängerguerung über die Schloßhaldenstraße, sowie für die Ausfahrt vom Mühlweg auf die Schloßhaldenstraße wird der markierte Parkstreifen am Rand der Straße südlich des Anschlusses des Mühlwegs zurückgebaut.

Von der Ein-/Ausfahrt der Stellplatzanlage sind die offenen Stellplätze über entsprechende Fahrgassen erschlossen. Die Anordnung der Stellplatzfelder erfolgt quer zum nach Osten /

Nordosten fallenden Gelände. Die Höhenlage der gesamten Stellplatzanlage folgt - soweit unter Berücksichtigung der vertretbaren Längs- und Quergefälle innerhalb der Stellplatzanlage möglich - der bestehenden Topografie. Am östlichen Rand bildet eine Wiese / Grünfläche den Übergang zwischen den geneigten Stellplatzflächen und der freien Landschaft.

Am topografisch tiefsten Punkt des Planbereichs im Nordosten wird innerhalb der Grünfläche eine Retentionsmulde eingefügt, der das Niederschlagswasser über ein Grabensystem zugeleitet wird. Aus der Mulde wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den nördlich des Planbereichs verlaufenden, bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.

Auf einen - sonst „üblichen“ - dichten Besatz der Stellplatzflächen mit Bäumen wird hier verzichtet, um - zumindest dann, wenn die Stellplatzanlage z.B. an Wochenenden nicht, oder nur sehr gering besetzt ist - die Wahrnehmbarkeit der Stellplatzanlage in der umgebenden Landschaft in deren Fernwirkung nicht zusätzlich zu verstärken. Die Beschränkung der äußeren Eingrünung auf eine nur lockere Bepflanzung mit Sträuchern folgt dieser Überlegung.

Eine möglichst „naturnahe“ Ausgestaltung der Oberflächen mit weitest gehendem Verzicht auf massive Randeinfassungen, Beschränkung der Versiegelung auf das technisch und funktional notwendige Mindestmaß und eine sehr zurückhaltende Gestaltung der Stellplatzbegrenzungen trägt zur Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei.

Zwischen der Ein- /Ausfahrt in die Stellplatzanlage und der Schloßhaldenstraße sind überdachte Fahrradstellplätze geplant. Diese Anordnung wird den funktionalen Anforderungen gerecht. Das Niveau der Fahrradstellplätze liegt hier zur Schloßhaldenstraße hin ca. 1 m unterhalb des Niveaus der Straße, sodass im Zusammenwirken mit der nach Osten begrenzten Ausdehnung die optische Präsenz der Überdachung minimiert wird.

Als langfristige Option ist die Errichtung eines einfachen Parkdecks mit zwei Ebenen vorgesehen. Dessen Ausdehnung beschränkt sich auf den der Schloßhaldenstraße zugewandten, westlichen Planbereich. Die Zufahrt auf die in das Gelände eingesenkte untere Ebene liegt am hier tiefsten Punkt des Geländes im Norden. Eine Auffahrt auf die zweite, obere Ebene kann über eine Rampeanordnung im Süden des Parkdecks erfolgen. Mit der Einsenkung in das Gelände nach Westen wird die sichtbare Höhe des Parkdecks allseitig so weit wie möglich begrenzt. Im Vorentwurf des Bebauungsplans ist zunächst auf eine Überdachung des Parkdecks verzichtet worden, um die Höhenentwicklung und den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild möglichst zu minimieren. Im Rahmen der Diskussionen zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie über die Möglichkeiten zur Minimierung der Eingriffe wurde entschieden, für das Parkdeck ein mindestens extensiv begrüntes Dach vorzuschreiben. Damit ist eine Minimierung des mit dem Bau des Parkdecks verbundenen, zusätzlichen Eingriffs in das Schutzgut Boden möglich. Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gegenüber den Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplans beträgt 1,5 m.

Unter Berücksichtigung der mit dem Bau des Parkdecks notwendigen Umbauten der offenen Stellplatzanlage mit ca. 180 PKW- Stellplätzen können zusätzlich ca. 55-60 Stellplätze geschaffen werden.

8. Artenschutz und Umgang mit den Umweltbelangen

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen, vom September 2018 betrachtet. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Vorprüfung kommt abschließend zum Fazit:

„Durch das geplante Baugebiet und hier speziell die Errichtung von Parkplätzen werden nach den Ergebnissen der Vorprüfung keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Eine weiterführende Untersuchung ist nach gutachterlicher Beurteilung nicht erforderlich. Es wird empfohlen, den markanten Einzelbaum am Rande des Geltungsbereichs zu erhalten.“

Der Empfehlung zum Erhalt des Einzelbaums am Mühlweg wird mit der Festsetzung einer entsprechenden Pflanzbindung nachgekommen.

Das Büro für Umweltplanungen Katrin Jatho, Stuttgart, hat den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt. Dieser ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Vorgeschlagene Minimierungsmaßnahmen und die Maßnahmen zum Ausgleich sind im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften über verschiedene Festsetzungen und Regelungen eingearbeitet, und werden damit bei Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, für die Anlage von Stellplätzen / Parkierungsbauwerk festgesetzt. Das Sondergebiet dient zur Errichtung von Stellplätzen und eines Parkdecks mit deren Zufahrten und zugehörigen Nebenanlagen.

Damit ist im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen sichergestellt, dass eine Ausdehnung der gewerblichen Nutzung über die Schloßhaldenstraße hinaus ausgeschlossen, und nur die geplante Nutzung als dienende Stellplatzanlage möglich ist.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstgrenze einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Zusammenwirken mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für die zulässigen Hochbauten (Parkdeck, Fahrradüberdachungen) sind maximale Oberkanten über NN festgesetzt.

Mit der im Rahmen der Abwägung getroffenen Entscheidung auf dem Parkdeck ein begrüntes Dach vorzuschreiben, wird die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie eröffnet. Diese Anlagen werden mit der Beschränkung zugelassen, dass diese mindestens 5 m vom Dachrand abzurücken sind. Damit wird sichergestellt, dass diese in der näheren Umgebung aus der Fußgängerperspektive nicht in Erscheinung treten und in der Ferne zumindest im breiten Dachrand die Dachbegrünung sichtbar bleibt.

9.3 Höhenlage des Grundstücks

Zur Sicherstellung des Planungsziels, dass die Höhenlage der gesamten Stellplatzanlage möglichst nahe an der bestehenden Topografie bleibt, sind durch schematischen Planeintrag punktuell Festsetzungen zur Höhenlage des neuen Geländes ü.NN getroffen. Zur Vermeidung von Zwängen in der Ausführungsplanung ist ein Spielraum von +/- 20 cm zugelassen.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Flächen f. Stellplätze, Garagen u. Nebenanlagen

Im Planteil sind Flächen für das Parkdeck (als Sammelparkierungsanlage) und für Nebenanlagen (Fahrradabstellüberdachungen, Stromtankstellen) im Sinne von überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Lage der offenen Stellplätze ist ebenfalls über entsprechende Flächenfestsetzung geregelt. Die zur Beleuchtung, Zugangs- und Zufahrtsskontrolle, sowie zur Stellplatzabgrenzung notwendigen Einrichtungen werden innerhalb der SO-Fläche allgemein zugelassen.

9.5 Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen

Zur Vermeidung von Zwängen in der Ausführungsplanung ist bestimmt, dass von der im Planteil dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Umbau Mühlweg, Anschluss Schloßhaldenstraße, Rückbau Parkstreifen und Querungsbereiche) abgewichen werden kann, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Die Festsetzung von Zufahrtsverboten und die Verortung der Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage entspricht den Planungsabsichten.

9.6 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt des wertvollen Baums südlich des Mühlweg, und zur Anpflanzung von Bäumen und flächigen Bepflanzungen folgen dem Planungsziel in Abwägung mit den hier besonderen Belangen des Landschaftsbilds.

Bei einer späteren Errichtung des Parkdecks werden einzelne der festgesetzten Bäume im Bereich der offenen Stellplatzanlage wieder entfallen müssen. Diese Bäume sind daher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Das festgesetzte, mindestens extensiv begrünte Dach über dem Parkdeck trägt zur Minimierung des Eingriffs in den Boden bei und hat darüber hinaus positive Auswirkungen auf Regenwasserrückhaltung und Ökologie.

9.7 Festsetzungen zur Verwendung von Oberflächenbelägen und zur Beleuchtung

In Abstimmung mit den Projektvorplanungen und unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse einer Stellplatzanlage und des optionalen Parkdecks sind im Bebauungsplan weitgehend wasserdurchlässige Oberflächenbeläge vorgeschrieben. In Verbindung mit der Festsetzung zum weitest möglichen Verzicht auf Randbefestigungen, der Verwendung von Schotterrassen für die offenen Stellplatzflächen und der Anlage der offenen Mulden für die Entwässerung wird eine möglichst verträgliche, zurückhaltende Ausgestaltung der offenen Stellplatzanlage erreicht.

Die Beachtung der Grundsätze einer insektenfreundlichen, umweltverträglichen Beleuchtung ist insbesondere angesichts der exponierten Lage zwingend. Diesem Planungsansatz folgend wird die zulässige Lichtpunkthöhe auf maximal 3,5 m begrenzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen durch gestalterische Regelungen zur möglichst landschaftsgerechten Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen.

Der Ausschluss von Funkantennen und Antennenanlagen für Mobilfunk folgt dem Planungsziel, ausschließlich die Stellplatzanlagen mit den dafür erforderlichen Einrichtungen zuzulassen.

Die Umzäunung der Stellplatzanlage ist aus Sicht der Fa. Helukabel unverzichtbar. Dessen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden insofern vermindert, dass ausschließlich ein Drahtgitterzaun mit einer max. Höhe von 2,5 m zugelassen wird. Der Zaun ist allseitig so weit wie möglich an die Stellplatzanlage heran zu rücken. Die Eingrünung des Zauns ist durch entsprechende Regelungen in den Pflanzgeboten auf eine „lockere Strauchbepflanzung“ beschränkt, um eine möglichst große Durchsichtigkeit des Zauns bei gleichzeitiger Abschirmung der direkten Einsicht auf die parkenden Fahrzeuge von außen zu gewährleisten.

Auf eine Umzäunung der Regenrückhaltegrube kann unter Sicherheitsaspekten voraussichtlich nicht verzichtet werden. Für diese Umzäunung wird daher eine gesonderte, der landschaftlichen Situation angemessene Regelung als niedriger „Weidezaun“ getroffen.

Stuttgart / Hemmingen, den 29.03.2019,
geändert, STAND: 17.12.2019

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

ANLAGEN:

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz als Bestandteil der Begründung,
ENTWURF Stand 17.12.2019,

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Geogr. Katrin Jatho, Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart

Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom September 2018,

Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Lilli-Zapf-Straße 34, 72072 Tübingen