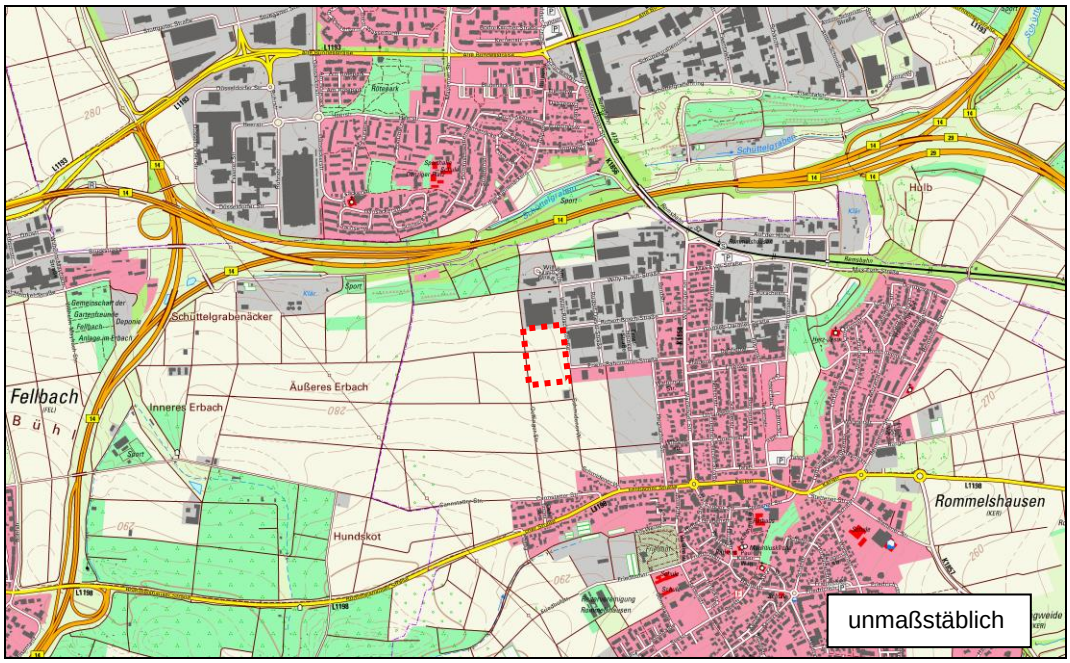
Landkreis Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Kernen im Remstal
Gemarkung Rommelshausen

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Lange Äcker III“ *VORENTWURF*



gefertigt:

Nürtingen, 26.02.2020

Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn

anerkannt:

Kernen im Remstal,

Peter Mauch
Beigeordneter

Planverfasser:

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand ... 3

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3

2. Ziele der Planung ... 3

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse ... 3
3.1 Regionalplan ... 3
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 3
3.3 Bestehende Bebauungspläne ... 4

4. Beschreibung des Plangebietes ... 5

B Planinhalt ... 6

1. Städtebauliche Ansätze ... 6

2. Begründung der Festsetzungen ... 8
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 8
2.2 Örtliche Bauvorschriften ... 10

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 11
3.1 Verkehrserschließung ... 11
3.2 Öffentlicher Nahverkehr ... 11
3.3 Ver- und Entsorgung ... 11

4. Fachgesetzliche Festlegungen ... 11

5. Flächenbilanz ... 12

C Umweltbelange ... 12

1. Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung ... 12

2. Artenschutz ... 12

D Maßnahmen zur Verwirklichung ... 12

1. Kostentragung ... 12

2. Bodenordnende Maßnahmen ... 12

E Anlagen ... 13

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Kernen im Remstal liegen zahlreiche Anfragen von Betrieben nach Gewerbeflächen vor. Zur Ausweisung entsprechender Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

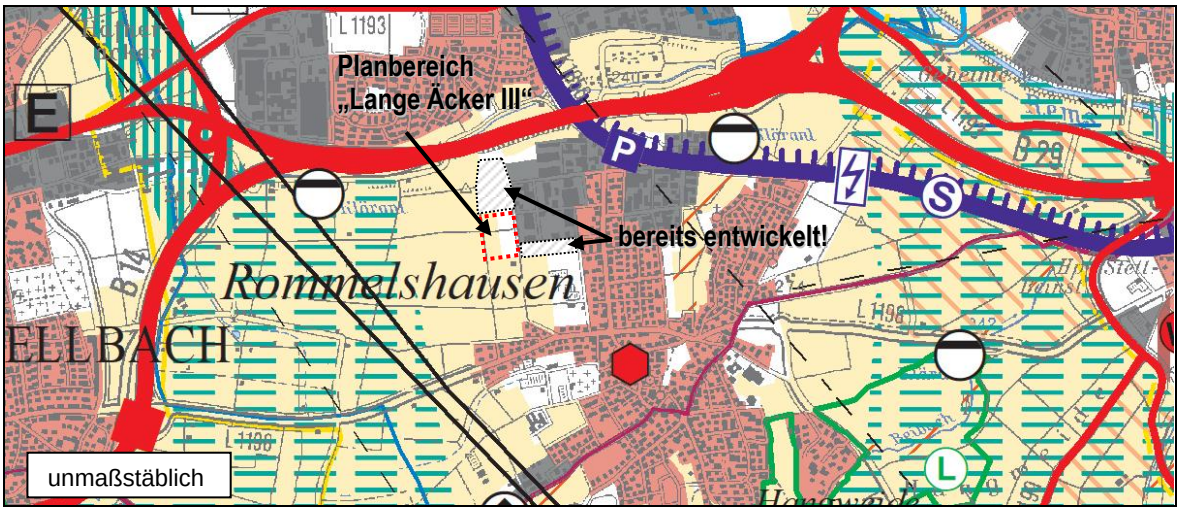
2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Bauflächen, deren Erschließung und die geordnete städtebauliche Entwicklung der künftigen Gewerbebebauung. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen insbesondere für produzierendes Gewerbe schaffen.

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

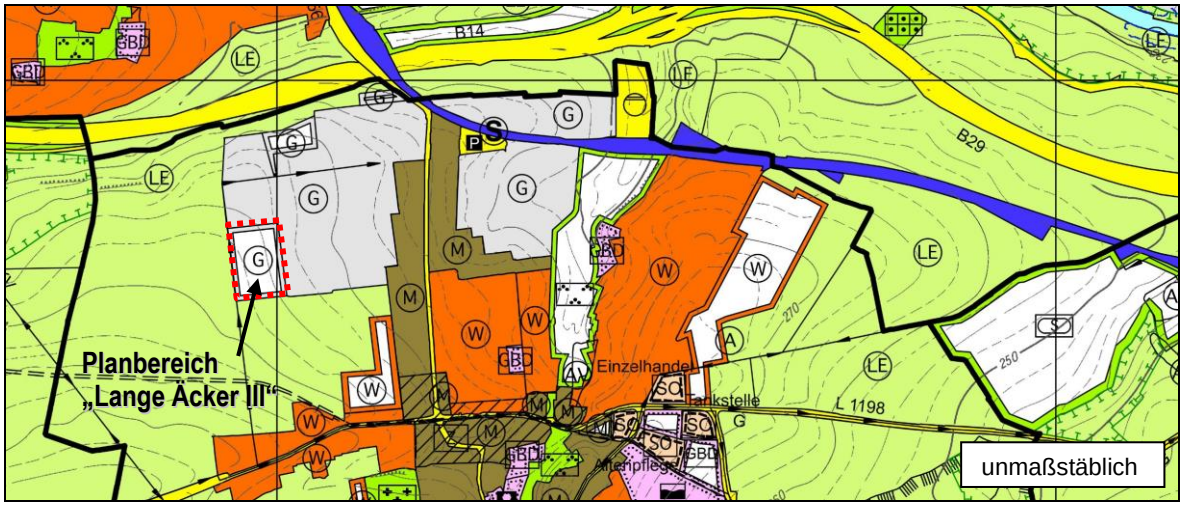
Der Regionalplan, rechtsverbindlich seit 12.11.2010, weist den Gemeindeteil Rommelshausen der Gemeinde Kernen im Remstal als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit aus. Gemäß Raumnutzungskarte 2020 wurde für den östlichen Planbereich keine Festlegung getroffen. Der westliche Planbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Belange des Vorbehaltsgebiets sind bei der Abwägung besonders zu beachten.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

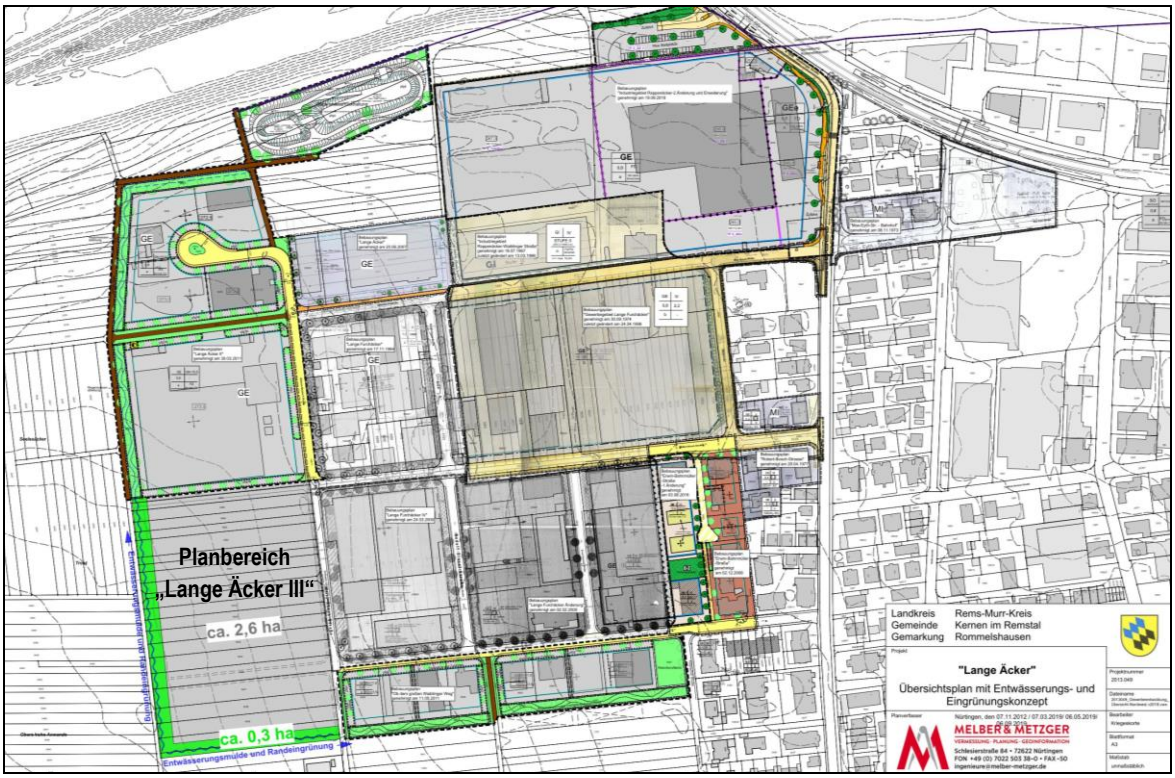
Der Planbereich ist in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, genehmigt am 04.04.2019, als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des südöstlichen Gebietsrandes wird zur Neuordnung von öffentlichen Flächen geringfügig in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Ob dem großen Waiblinger Weg“, rechtskräftig seit 11.05.2011, und „Lange Äcker II“, rechtskräftig seit 30.03.2011, eingegriffen. In den Überlappungsbereichen treten die bisherigen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lange Äcker III“ ersetzt. Für den restlichen Planbereich liegen bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen vor.



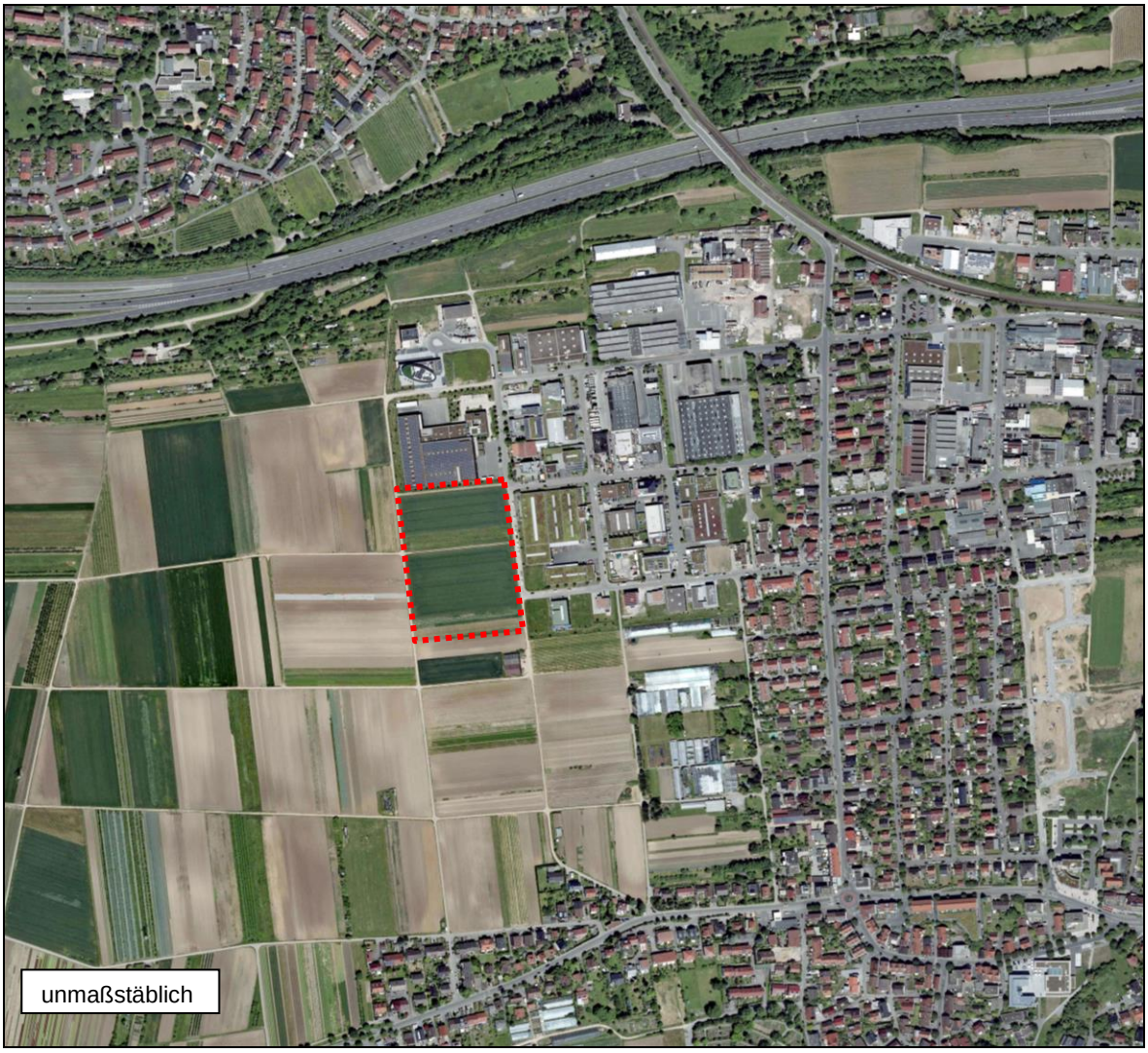
Zusammenzeichnung bestehender Bebauungpläne und dem geplanten Gebiet „Lange Äcker III“ mit Darstellung des Entwässerungskonzepts und der Randeingrünung.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Rommelshausen an der Wilhelm-Maybach-Straße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bebaute Gewerbeflächen (Flst. 6529) im Gewerbegebiet „Lange Äcker II“,
- im Osten durch die Wilhelm-Maybach-Straße,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,91 ha.



Luftbild (Juni 2017) mit Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)

B Planinhalt

1. Städtebauliche Ansätze

- Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE)
- Orientierung der Höhenentwicklung der Baukörper an den planungsrechtlich festgelegten Maßen der angrenzenden Bebauungspläne (OK ca. 11,5 m über dem mittleren vorgelagerten Straßenniveau) und Reduzierung zum Ortsrand.
- Ortsrandeingrünung kombiniert mit einer offenen Regenwasserableitung.
- Wünsche von Gewerbetreibenden waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plankonzeptes teilweise bekannt und wurden mitberücksichtigt.

Bei der Bearbeitung des städtebaulichen Konzepts wurden verschiedenste Erschließungsmöglichkeiten auch in Abhängigkeit zu den gewünschten Grundstücksgrößen geprüft. Die Variante 3 mit einer klassischen Ringerschließung, im Anschluss an die bestehenden Erschließungsachsen der Robert-Bosch-Straße und der Erwin-Bahnmüller-Straße, bietet sehr gute Eigenschaften für einen reibungslosen verkehrlichen Ablauf im Gebiet und wurde somit als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren von der Gemeinde ausgewählt.

Perspektive aus Google Earth Pro 2019 (v. 7.3.2.5776 64-Bit) Stand: 26. April 2019, mit Darstellung des Plankonzeptes Variante 3 bei maximaler Ausnutzung der überbaubaren Grundfläche und der geplanten Höhenbeschränkung.

V1

V2

V3

V4

V5

V6

V7

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs.2 BauGB wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Gemäß der Zielsetzung soll das GE insbesondere für produzierende Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Aufgrund dessen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Großflächige Handelsbetriebe sind in Gewerbegebieten nach §8 BauNVO ohnehin nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auch dem Zentrenkonzept des Planungsverbandes Unteres Remstal Rechnung getragen. Der direkte Verkauf im Sinne von Einzelhandel von im Gebiet produzierten Waren kann zugelassen werden. Jedoch darf dieser Verkauf nicht der Hauptnutzungszweck eines Betriebes sein. Denkbar ist auch ein untergeordneter Verkauf von Waren im Zusammenhang mit einem Dienstleistungsbetrieb.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da diese Nutzungen der Zielsetzung, insbesondere produzierende Gewerbebetriebe anzusiedeln, widersprechen. Aus demselben Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im GE nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hier erfolgt im B-Plan keine abweichende Festsetzung. Damit sollen im Einzelfall einerseits zwingenden betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen werden und andererseits negative Auswirkungen einer Wohnnutzung auf die Gewerbenutzung verhindert werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen wird die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert. Die Grundflächenzahl entspricht der Höchstgrenze für Gewerbegebiete gemäß BauNVO.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird gestaffelt. Die an den Außenbereich angrenzenden Gewerbeflächen werden mit 10,5m gegenüber den übrigen Gewerbeflächen mit 11,5m reduziert. Damit werden eine abgestufte Bebauung zum Ortsrand hin und eine verträgliche Landschaftseinpassung angestrebt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung wird eine Bezugshöhe in Meter über NN festgesetzt. Diese richtet sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraßen und dem bestehenden Gelände. Damit wird eine optimale Einpassung der Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten gewährleistet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die städtebaulich wirksame, maximale äußere Gebäudeausdehnung beschrieben. Um eine größtmögliche innere Flexibilität für die künftigen Gewerbebetriebe zu erreichen wird auf weitere Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) und die Bindung der künftigen EFH an die festgesetzte Bezugshöhe verzichtet. In Verbindung der Bezugshöhen mit der festgesetzten Oberkante

ist jedoch die städtebaulich ablesbare Trauflinie mit ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

2.1.3 Bauweise

Um Ansiedlungsmöglichkeiten für größere Gewerbebetriebe zu schaffen wird die Beschränkung der Gebäudelänge durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben. Um jedoch eine Mindestdurchlässigkeit bei größeren Gebäuden zu erhalten, sind diese entsprechend der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu erstellen.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die großzügig festgesetzten Baufenster wird eine möglichst flexible Nutzung der Baugrundstücke angestrebt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur oberirdisch. Dadurch werden unterirdische Gebäudeteile und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Dadurch soll erreicht werden, dass eine aus städtebaulicher Sicht notwendige offene Raumwirkung entlang öffentlicher Flächen gewährleistet ist.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich zugelassen sind jedoch offene Stellplätze. Den Gewerbebetrieben soll damit die Erstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen ermöglicht werden. Im Ergebnis soll erreicht werden, dass keine PKW auf den öffentlichen Fahrbahnflächen abgestellt werden, welche dann den Gewerbeverkehr behindern würden.

Eventuelle Unterstände für die Bewirtschaftung des Betriebsgeländes notwendigen Geräte (z.B. Kehrmaschienen, Schneeräumgeräte, Müllcontainer usw.) werden außerhalb der Baugrenzen, soweit nicht andere Festsetzungen dem widersprechen (z.B. Pflanzgebote), zugelassen.

2.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in Ziffer 1.9 des Textteils festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Wasserhaushalt im Plangebiet herzustellen. Hierzu trägt insbesondere die festgesetzte Dachbegrünung bei.

Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu sehen.

2.1.6 Grünordnung

Zur Eingrünung des künftigen Ortsrandes werden am westlichen und südlichen Gebietsrand Flächen für Pflanzgebote festgesetzt. In Verbindung mit der Fläche zur Ableitung von Regenwasser wird mit einer Gesamtbreite von 9,0m eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung gewährleistet.

Die Pflanzgebote entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (pfg2) dienen zur begleitenden Gestaltung des öffentlichen Raumes. Um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten sollten innerhalb eines Straßenzuges Bäume gleicher Art verwendet werden.

Entlang der Erschließungsstraße sind im Bereich der Fläche pfg2 zwischen den Baumstandorten Zufahrten und Stellplätze ausdrücklich zugelassen. Sofern einzelne Baumstandorte im Bereich notwendiger und betrieblich bedingter Zufahrten nicht realisiert werden können sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Charakter der straßenbegleitenden Begrünung ist jedoch grundsätzlich zu realisieren.

Um einerseits den betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden und andererseits aber den o.g. Charakter zu wahren, ist im Einzelfall das Einvernehmen der Gemeinde zu den Zufahrten im pfg2 und den dann notwendigen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen darüber hinaus zur Minimierung und zum Ausgleich derzeit bestehender und künftig entfallender Grünstrukturen im Plangebiet.

2.1.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die am östlichen Gebietsrand verlaufende Wilhelm-Maybach-Straße. Diese soll ausgebaut werden. Über einen Ringschluss wird das Plangebiet zusätzlich in die Tiefe erschlossen. Die Gliederung der Verkehrsfläche wird mit 6,5m Fahrbahnbreite und beidseitigem Gehweg mit je 1,5m Breite geplant.

Die frei gehaltenen Korridore dienen der Anbindung an die Wirtschaftswege der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften:
Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung, ausgeschlossen.

Dachgestaltung:
Zur Begrenzung der optischen Wirkung der Solaranlagen dürfen diese die Dachhaut um maximal 1,5 m überschreiten und sind gegenüber der Traufkante um mindestens 2,0 m zurückzusetzen. Damit wird das durchgehende Erscheinungsbild von Solaranlagen reduziert. Technische Aufbauten treten hingegen nur punktuell in Erscheinung und sind daher von der Abstandsregelung ausgenommen.

Werbeanlagen:
Um den betrieblichen Belangen Rechnung zu tragen sind Werbeanlagen zulässig. Zum Schutz des Ortsbildes und aufgrund der Ortsrand- bzw. Ortseingangslage sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sind jedoch Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung unzulässig.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Durch einen Ringschluss mit der Wilhem-Maybach-Straße und die Fortsetzung der bestehenden Erschließungsachsen der Robert-Bosch-Straße und der Erwin-Bahnmüller-Straße, kann das Gebiet „Langen Äcker III“ verkehrstechnisch günstig an das Straßennetz angebunden werden.

3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die S-Bahnhaltestelle „Rommelshausen“ und die Bushaltestelle „Bahnhof“ an der Waiblinger Straße. Die Haltestellen liegen fußläufig ca. 700m vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie 211 fährt halbstündlich und verbindet Waiblingen, Fellbach, Rommelshausen und Stetten miteinander. Ebenfalls halbstündlich erreicht man mit der S2 Richtung Filderstadt/ Bernhausen in ca. 20 Minuten den Hauptbahnhof Stuttgart und in ca. 45 Minuten den Flughafen Stuttgart. Der Bahnhof Esslingen ist in ca. 30 Minuten zu erreichen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes kann über die bestehenden Leitungen und Anlagen hergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Entwässerungskonzept sieht eine offene Ableitung von Regenwässern (z.B. Dachwässer) entlang der Ortsrandeingrünung vor. Diese sollen dann in die bereits realisierten Entwässerungsmulden der Bebauungsplanbereiche „Lange Äcker II“ und „Ob dem großen Waiblinger Weg“, mit Anschluss an die Vorflut, geleitet werden. Durch die festgesetzte Flachdachform mit Dachbegrünung wird die Pufferwirkung zusätzlich erhöht.

4. Fachgesetzliche Festlegungen

Im Planbereich sind laut LUBW Kartenwerk keine fachgesetzlich festgelegten Schutzgebiete oder Biotope ausgewiesen.

5. Flächenbilanz

Gewerbefläche	ca. 2,04 ha	70 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,28 ha	10 %
Verkehrsfläche Gesamt	ca. 0,59 ha	20 %
Gesamtfläche	**ca. 2,91 ha**	**100 %**

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung

Der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und vollständigem Grünordnungsplan mit Pflanzenliste des Büros Friedemann Landschaftsarchitekten wird noch erstellt und zum B-Plan Entwurf nachgereicht.

2. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Dipl. Biol. Peter Endl liegt in der Fassung vom 25.07.2015 vor. Darüber hinaus liegt ein Bericht über das Monitoring zu den durchgeführten vorgezogenen Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für das Rebhuhn mit 16 Begehungen zwischen dem 28.09.2018 und dem 17.06.2019 in der Fassung vom 18.07.2019 vor. Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger - im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener - Umsetzung der Maßnahmen mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nicht zu rechnen.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten hierfür hat ebenfalls die Gemeinde zu tragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt sämtliche Einwurfsflächen im Gebiet zu erwerben. Es ist zum gegenwertigen Zeitpunkt jedoch nicht auszuschließen, dass für die vollständige Realisierung des Bebauungsplans noch ein förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich werden könnte.

E Anlagen

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Dipl. Biol. Peter Endl, in der Fassung vom 25.07.2015.

Anlage 2: Bericht über Monitoring zu den durchgeführten vorgezogenen Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für das Rebhuhn in der Fassung vom 18.07.2019.