



**BEBAUUNGSPLAN
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"AN DER WIESLAUF"
Planbereich 42/04**

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
vom 5.10.2009/14.6.2022/redaktionelle Änderungen vom 20.10.2022

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Miedelsbach unmittelbar westlich der Bahnlinie und südlich der Buhlbronner Straße.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Wieslauf" (Planbereich 42/04) umfasst die Flurstücke 893, 894, 916, 962 - 967, 969, 971, 973 - 976, 977/1, 978/2, 979/1, 989, 1000, 1005/1, 1005/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 889, 895, 895/2, 896, 896/1, 896/4, 900, 904, 911, 914, 914/1 und 915 auf der Gemarkung Miedelsbach und hat eine Größe von ca. 1,42 ha.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 Abs. 2 - 4 BauGB

Das Plangebiet ist im genehmigten Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 Schorndorf - Winterbach als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

3. Planungserfordernis - Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zum Ausbau der Industriestraße sowie zur Errichtung von Lagerplätzen östlich der Industriestraße, insbesondere für die angrenzenden Gewerbeflächen.

Anders als in den bisherigen Bebauungsplänen ist die Industriestraße in einer versetzten Lage nach Osten vorgesehen. In die bebauten Grundstücke westlich der Industriestraße soll möglichst nicht eingegriffen werden. Weiter sollen als Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Bebauung, die zwischen Industriestraße und Bahnlinie liegenden Flächen, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, in der nur Lagerplätze zulässig sind sowie Stellplätze. Damit werden insbesondere den angrenzenden Firmen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Der Bebauungsplan ist erforderlich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Auch deckt er den Bedarf an Lagerplätzen und Stellplatzflächen in diesem Gebiet.

4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die bereits in Teilen bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Industriegebiet Erlenwiesen und Hanfwiesen" (Planbereich 42), genehmigt vom 11.04.1967, "Erlenwiesen - Hanfwiesen II" (Planbereich 42), genehmigt 02.08.1972, "An der Wieslauf" (Planbereich 42/1), rechtskräftig seit 13.01.1978 und "An der Wieslauf" (Planbereich 42/5), rechtskräftig seit 24.06.1999, umfassen die Industriestraße und den Bereich westlich der Industriestraße. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt. Im Bereich zwischen Industriestraße und Bahnlinie sollen Flächen überplant werden, die bereits teilweise als Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden.

Als Fläche der Innenentwicklung ist eine Voraussetzung des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("Natura 2000-Gebiete") oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG) zu beachten sind. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit gegeben.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bestand

Die bestehenden Bebauungspläne "Industriegebiet Erlenwiesen und Hanfwiesen" (Planbereich 42), genehmigt vom 11.04.1967, "Erlenwiesen - Hanfwiesen II" (Planbereich 42), genehmigt 02.08.1972 und "An der Wieslauf" (Planbereich 42/1), rechtskräftig seit 13.01.1978 gelten im Bereich der Industriestraße. Die Bebauungspläne aus den Jahren 1967 und 1972 weisen für die Flächen westlich der Industriestraße ein Industriegebiet aus.

Südwestlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan "An der Wieslauf" (Planbereich 42/5), rechtskräftig seit 24.06.1999, der ein Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet westlich der Industriestraße festsetzt.

Innerhalb des Plangebiets verläuft im Westen die Industriestraße mit den anschließenden vorhandenen gewerblichen Flächen. Im Bereich östlich der Industriestraße werden größere Flächen als Lagerflächen oder Stellplatzflächen durch die ansässigen Betriebe genutzt.

Im Osten bildet die Bahnlinie die Grenze des Geltungsbereiches. Jenseits der Bahnlinie liegt die Eisenbahnstraße mit anschließender Wohn- und Mischbebauung. Im Nordosten grenzt der Außenbereich an die Bahnlinie. Nördlich der Buhlbronner Straße liegt eine im Bebauungsplan "An der Wieslauf" (Planbereich 42/2) aus dem Jahre 1978 für Sport- und Spielplätze vorgesehene Fläche.

6. Erläuterung der Planfestsetzungen

Das Gebiet wird, den planerischen Zielen entsprechend, als Gewerbegebiet festgesetzt in dem nur Lagerplätze und Stellplatzflächen zulässig sind, da die hier verbleibenden Grundstücksflächen überwiegend zu klein für eine gewerbliche Bebauung sind und aus dem angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet Bedarf für Lager- und Stellplatzflächen besteht. Ausnahmsweise kann ein Lagercontainer pro 500 m² Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Grundflächenzahl wird östlich der Industriestraße mit 0,6 festgesetzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 3 m begrenzt. Westlich der Industriestraße werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der jeweiligen angrenzenden Bebauungspläne übernommen. Die hier durch die versetzte Lage der Industriestraße entstehenden Flächen, werden als Gewerbegebiet ausgewiesen und den angrenzenden Bauflächen zugeordnet.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Den planerischen Zielen entsprechend, nur Lagerplätze und Stellplätze vorzusehen, sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, unzulässig. Stellplätze sind im GE1 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird das Plangebiet mit Pflanzgeboten und Pflanzbindung entlang der Bahnlinie nach Osten eingefasst.

Örtliche Bauvorschriften tragen zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Industriestraße, die nunmehr ordnungsgemäß und dem Bedarf entsprechend ausgebaut werden soll. Die Industriestraße ist mit einer Ausbaubreite von 8,50 m und einseitigem Gehweg vorgesehen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Zur Entwässerung ist ein Regenwasser-/Abwasserkanal westlich der Industriestraße erforderlich. Auf dem Flst. 896 wird daher ein entsprechendes Leitungsrecht (Ir 1) festgesetzt und die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Ein weiteres Leitungsrecht (Ir 2) wird zugunsten der Netze BW ausgewiesen, aufgrund der bestehenden Gashochdruckleitung und dem zugehörigen Schutzstreifen.

8. Umweltbelange

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter („Natura 2000 Gebiete“).

Das nächste gelegene Vogelschutzgebiet (Streuobst- und Weinberggebiete zw. Geradstetten, Rudersberg..., Schutzgebiets-Nr. 7123441) befindet sich in mehr als 330 m Entfernung westlich. Auswirkungen (wie Austauschbeziehungen oder anderweitig schädliche Einwirkungen) auf Natura 2000-Gebiete können demnach ausgeschlossen werden.

Östlich der Industriestraße finden sich Flächen, die als Lagerflächen und Stellplätze genutzt werden, Bereiche von Fettwiesen, Zierrasenflächen und Feldgärten, Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Pionier- und Ruderalvegetation. Im Norden des Plangebiets liegt ein Entwässerungsgraben.

Als Bestandteil des landesweiten Biotopverbunds sind die Obstbäume im Norden des Plangebiets als Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte gemäß § 21 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG ausgewiesen. Ein Teilbereich der umgebenden Wiese wird als Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte charakterisiert. Die Obstbäume werden durch Pflanzbindung erhalten.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, werden die Linde im Süden des Plangebietes sowie die Obstbäume im Norden erhalten. Dieser Bestand wird um Pflanzgebote entlang der Bahnlinie ergänzt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Im Nordteil des Geltungsbereichs wird zum Schutz von Zauneidechsen eine SPE-Fläche als Ersatzlebensraum festgesetzt.

Das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, hat eine Abschätzung der Umweltbelange vorgenommen (Stand: Juni 2022).

Aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs in Natur und Landschaft, sind bis auf die Pflanzbindungen, die Gestaltung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen und dem schonenden Umgang mit Oberboden sowie der artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahme keine weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind nicht zu erwarten.

Für den Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: April 2022) durchgeführt. Es erfolgte eine vertiefte Untersuchung für die Zauneidechse. Für weitere Arten bzw. Artengruppen aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie dem Artikel 1 der VSch-Richtlinie konnte das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs.1 bereits auf der Stufe der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch die Kombination der Maßnahmen CEF 1 (Herstellung und Einzäunung der Ersatzlebensräume) und V 1 (Verbringung der Zauneidechsen) können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan enthält zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung des Rodungszeitraums sowie zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF 1.

9. Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegen Teile des Geltungsbereichs innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) sowie im geschützten Bereich bei HQ₁₀₀.

Eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise der baulichen Anlagen ist erforderlich.

Teilflächen des Geltungsbereiches liegen in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ₁₀₀ sowie nach HQ₅₀. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf das Überschwemmungsgebiet verwiesen und darauf, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Hochwasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden dürfen.

Die Erschließungsbereiche im Überschwemmungsgebiet werden hochwasserangepasst ausgeführt. Durch die Straßenplanung wird das Retentionsraumvolumen nicht verringert.

Dadurch werden die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG, die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben entsprechend berücksichtigt.

10. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche des Altstandorts Industriestr. 20 (Flächen-Nr. 01489-000). Vor einer Bebauung bzw. bei Eingriffen in den Untergrund ist eine orientierende Untersuchung (OU) oder eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich.

11. Kosten

Es entstehen Kosten für den Ausbau der Industriestraße und für eine neue Kanalisation zur Herstellung einer geeigneten Entwässerung.

Schorndorf, den 20.10.2022

Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Im Auftrag

Petridou