Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Plochinger Straße – 6. Änderung“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Plochinger Straße – 6. Änderung“ ist im nordöstlichen Gemeindegebiet von Deizisau gelegen und umfasst einen Teil des Gewerbegebiets an der Plochinger Straße. Mit einer Fläche von ca. 2,6 ha erstreckt sich das Areal in einer Höhenlage von ca. 248 – 251 m ü. NN in der Talaue des Neckartals auf einer Fläche südlich der Plochinger Straße zwischen Blumenstraße und Gutenbergstraße bis zur Zehntstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: durch die östliche Grenze der Gutenbergstraße, Flst.Nr. 1730
- Im Norden: durch die nördliche Grenze der Plochinger Straße, Flst.Nr. 1600.
- Im Westen: durch die westliche Grenze der Blumenstraße, Flst.Nr. 4005
- Im Süden: durch die südliche Grenze der Zehntstraße, Flst.Nr. 1602

Als Teil des bestehenden Gewerbegebiets an der Plochinger Straße ist das Gebiet mit gewerblichen Anlagen bebaut und zu einem großen Teil versiegelt. Die Bebauung weist eine heterogene Baustruktur mit Wohn- und Bürogebäuden entlang der Plochinger Straße und großflächigen und großvolumigen Gewerbeeinheiten – Produktionshallen, Be- und Vertriebsgebäuden und Lagereinrichtungen entlang der anderen Straßenzüge und im Innenbereich auf. Die Geschossigkeit der Baukörper umfasst 1- bis 3-geschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen. Grünbestände sind mit Ausnahme eines Grünbereichs auf Flurstück Nr. 1709 nur noch vereinzelt als Restbestände sowie in Form von Baum- und Gehölzstandorten vorhanden.
Im Osten schließt sich das neue Einkaufszentrum Deizisau mit einer Parkplatzanlage an. Im Norden und Süden befinden sich Gewerbeflächen mit einer differenzierten gewerblichen Bebauung. Im Westen wird das Quartier von einer als Mischgebiet definierten Fläche mit einer kleinteiligen (Wohn-)Bebauung begrenzt.

2. Erfordernis der Planung

Das Plangebiet ist als eine ortskernnahe Gewerbefläche mit einer ausgeprägten mittelständischen Gewerbestruktur von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistungs- und Vertriebseinrichtungen charakterisiert, die sich in der Vergangenheit nachhaltig entwickelt hat und wesentlich zur Standortqualität des Bereichs beiträgt. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

Das Areal besitzt als ortskernnahes Gewerbegebiet und als „Verbindungsglied“ zwischen der im Westen angrenzenden Mischgebietsbebauung mit einer ausgeprägten Wohnnutzung und dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ eine wichtige städtebauliche Funktion. Der Bereich

bietet für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen gleichermaßen attraktive Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung. In Verbindung mit der Stärkung der funktionalen Aspekte soll eine Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten vorgenommen und die räumlich funktionalen Strukturen weiterentwickelt werden.

Vor dem Hintergrund betrieblicher Veränderungen z.B. durch Betriebsaufgabe und Nutzungsänderungen etc. und einem damit verbundenen (teilweisen) Leerstand von Räumlichkeiten registriert die Gemeindeverwaltung Deizisau seit geraumer Zeit ein zunehmendes Interesse an Räumen zur Einrichtung von Vergnügungs- und/oder Versammlungsstätten in dem Quartier.
Diese Entwicklung und die Ansiedlung derartiger Einrichtungen können in dem Gewerbegebiet zu unerwünschten städtebaulichen Negativwirkungen führen. Aufgrund der Unverträglichkeit mit den vorhandenen Nutzungen droht der Verlust der bisherigen Funktionalität und des verträglichen Miteinanders der einzelnen Nutzungen.

Die Gemeinde Deizisau spricht sich daher für die Sicherung und Weiterentwicklung der bestimmenden Struktur von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistungs- und Vertriebseinrichtungen im Plangebiet aus. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist es aus städtebaulicher Sicht geboten, unerwünschte Negativ-Wirkungen und Beeinträchtigungen des Nutzungsgefüges auszuschließen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Plochinger Straße – 6. Änderung" und entsprechender Bebauungsplanfestsetzungen lenkend einzugreifen, um eine geordnete (Weiter-) Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten und einem drohenden Qualitätsverlust entgegenzuwirken.

3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung bzw. einem qualifizierten Bebauungsplan erfasst. Es liegt ein Lageplan mit Festlegung von Baulinien vom 21.04.1952 vor. Bauliche Maßnahmen waren in der Vergangenheit nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem Baulinienplan sowie der rechtsgültigen Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung des Bestandes, der entsprechenden Nutzungen und der Umgebungsbebauung zu beurteilen.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 17.01.1986 sowie in der derzeit im Verfahren befindlichen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Fläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Plochinger Straße – 6. Änderung" soll der Planbereich in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen und die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets geschaffen werden. Durch die entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

4. Ziele der Planung

Mit der Bebauungsplanung wird der Planbereich in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen. Durch entsprechende Festsetzungen soll eine Lenkung der baulichen und sonstigen Nutzungen vorgenommen und im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine soziale Bodenordnung ermöglicht werden.
Das Plangebiet ist als innerörtliche Gewerbefläche gekennzeichnet und wird von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistungs- und Vertriebseinrichtungen sowie Lagerhallen und -flächen geprägt. Zur Stärkung und Konsolidierung des vorhandenen Nutzungsgefüges und zur Sicherung des Gebietscharakters sollen die bestehenden Nutzungsstrukturen

weitergeführt und ausgebaut werden. Neben der Bestandsbewahrung sind im Rahmen der Planung maßvolle Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Um städtebauliche Fehlentwicklungen und strukturverändernde Auswirkungen zu vermeiden, sollen Nutzungen und Anlagen, die zu einer Beeinträchtigung der Gebietstypik führen können, ausgeschlossen werden.
Insgesamt soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht und ein zukunftsfähiges Standortprofil geschaffen werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßensystem von Plochinger Straße, Blumenstraße, Zehntstraße und Gutenbergstraße, die das Areal umschließen und in das örtliche Verkehrsnetz einbinden. Die Plochinger Straße, K 1211, bildet im östlichen Gemeindegebiet die Ortsdurchfahrt. Sie stellt das Haupterschließungselement für das Bebauungsplanquartier dar und ermöglicht mit den anderen Straßenzügen die direkte Anfahrbarkeit und Erschließung der einzelnen Grundstücke. Über eine nahe Zu- und Ausfahrt an der Bundesstraße B 10 an der Gemarkungsgrenze zu Plochingen ist darüber hinaus ein direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben, so dass der Ortskern und die angrenzenden Siedlungsgebiete nicht durch zusätzlichen Gewerbeverkehr belastet werden. Mit seiner Querschnittsgestaltung und dem Ausbaustandard wird das bestehende Straßensystem den verkehrlichen Anforderungen gerecht. Entlang der Plochinger Straße wird auf der Südseite ein kombinierter Fuß- und Radweg geführt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Der Planbereich umfasst ein bereits erschlossenes und bebautes Areal im östlichen Gewerbegebiet an der Plochinger Straße. Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet. Stromversorgung, Telekommunikation, Frischwasserzufuhr und Abwasserbeseitigung können jeweils über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Kanal- und Leitungsführungen sind gegeben, die Leitungskapazitäten hinsichtlich einer geordneten Ver- und Entsorgung ausreichend. Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Mittel- und Niederspannungskabelnetz der EnBW. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung sind nach AKP in einem modifizierten Trenn- bzw. Mischsystem möglich.
Mit der Realisierung der Gsödbachverdolung im Bereich der Gutenbergstraße ist eine Zuführung von Niederschlagswasser in den Oberflächenwassersammler gegeben. Von den an die Gutenbergstraße angrenzenden Grundstücken kann das Niederschlagswasser in den Vorfluter eingeleitet werden. Dabei sind die vorhandenen Kapazitäten bzw. die Bemessungsgrundlagen der Einleitungsmengen zu berücksichtigen. Zur Verbesserung der hydraulischen Situation wurde zwischen Zehntstraße und Plochinger Straße in der Gutenbergstraße ein Schachtbauwerk mit Sicherheitsüberlauf errichtet, so dass mit einer Überlaufreserve das Niederschlagswasser auch bei stärkeren Regenereignissen aufgenommen werden kann. Für darüber hinaus anfallende Wassermengen soll eine entsprechende Regenrückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen werden.
Die übrigen Grundstücke des Plangebiets sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Entsorgungssituation über die bestehende Mischwasserkanalisation zu entwässern.

5.3 Löschwasserversorgung – Feuerwehr

Die Gemeinde Deizisau trägt für die ständige Bereitstellung von ausreichenden Löschwasservorräten entsprechend den örtlichen Verhältnissen Sorge. Der Grundschutz ist gewährleistet. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr werden nach der Verwaltungsvorschrift (VWV – Feuerwehrflächen – vom 11.08.1988) ausgeführt.

6. Unweltbelange

6.1 Naturschutzrechtliche Regelung

Nach § 1 Abs. 6 Satz 7 in Verbindung mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefügte zwischen diesen Schutzgütern sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu beachten.
Mit einer strukturierten Beschreibung und Bewertung der Umweltbelage in Form eines Umweltberichts, der sowohl die Bestandssituation als auch die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellt und formuliert, wird den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.
Bei der Beurteilung des Bebauungsplans hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich in einem bestehenden Gewerbegebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Deizisau liegt und bereits überplant ist. Das Plangebiet ist mit gewerblichen Anlagen bebaut und zu einem großen Teil versiegelt. Aufgrund seiner derzeitigen Nutzung weist das Areal keine besonders wertvollen Grünbestände auf. Mit Ausnahme einer Grünfläche auf Flurstück Nr. 1709 sind nur vereinzelte Restbestände und verschiedene Gehölz- und Baumstandorte vorhanden.
Mit der Änderungsplanung sollen die vorhandenen (Nutzungs-)Strukturen gesichert und weitergeführt werden, so dass gegenüber der Bestandssituation zusätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zur erwarten sind. Eine Umweltprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist daher nicht erforderlich.

Zur Minimierung bzw. zum Ausgleich möglicher Eingriffe auf den bislang unbebauten Restflächen sind Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, die neben der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu einer Aufwertung des Siedlungsbildes beitragen sollen.

6.2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Esslingen vom März 2009 drei Altlastenstandorte:

- Plochinger Str. 30, Modellbau
- Plochinger Str. 32, Aquarientechnik
- Plochinger Str. 36, Kunststoffverarbeitung

Die Standorte sind unter B = belassen – Entsorgungsrelevanz eingestuft.
Eine akute Gefährdung von Schutzgütern ist nicht gegeben.

Aufgrund der Vornutzung muss bei Eingriffen in den Untergrund partiell mit entsorgungsrelevantem Baumaterial gerechnet werden. Maßnahmen bei denen belastetes Material austritt, sind gutachterlich zu begleiten, zu dokumentieren und der Fachbehörde beim

Landratsamt Esslingen anzuzeigen. Das anfallende Aushubmaterial ist sachgerecht zu entsorgen.

Auf eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Altstandorten zu verzichten.

6.3 Lärmimmissionen, Lärmschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Bahnlinie Stuttgart-Ulm/Tübingen und insbesondere der Lage zur Bundesstraße B 10 einer vermehrten Lärmbelastung durch Verkehrsimmissionen – Schienenverkehr, Kfz-Verkehr – ausgesetzt. Nach der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2007 betragen die mittleren Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr und die Einwirkungen der B 10 ganztägig 55 – 60 dB(A). In einzelnen Teilbereichen an der Plochinger Straße treten Werte von 60 – 65 dB(A) auf. Nachts werden Lärmpegel von jeweils 50 – 55 dB(A) angegeben.
Demgegenüber untergeordnet sind die Lärmeinwirkungen durch Fahrverkehr auf der Plochinger Straße, K 1211, sowie die gewerblichen Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe aus der Umgebung (Umgebungslärm). Darüber hinaus unterliegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmeinwirkungen durch Flugverkehr im Bereich des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von <50 dB(A) (nach Lärmkartierung Baden-Württemberg 2007). Für die Nachtzeit sind die Beurteilungspegel ca. 10 dB(A) geringer anzusetzen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau) werden eingehalten.

Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen für die zu schützenden Nutzungen erforderlich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht sinnvoll realisierbar sind, sollen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen (z.B. Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lärmschutzfenster, etc.) vorgenommen werden.
Bei allen Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen – BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu beachten und die entsprechenden Maßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen. Die Anforderungen an die Außenbauteile bzw. die Luftschalldämmung und das daraus resultierende erforderliche Schalldämmmaß sind entsprechend der Raumart und Raumnutzung anhand der Außenlärmpegel zu ermitteln. An Außenbauteilen von Gebäuden, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine besonderen Anforderungen gestellt.
Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2179 verwiesen. Der schalltechnische Nachweis über deren Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die in Folge der Planung vom Plangebiet selbst ausgehenden Lärmimmissionen der gewerblichen Nutzung sind gegenüber dem derzeitigen Zustand und der daraus resultierenden Vorbelastung als so gering einzustufen, dass die Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Planbereichs und insbesondere hinsichtlich der im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzung nicht (untersuchungs-)relevant sind.

6.4 Grünordnung

Zur Verbesserung sowohl der ökologischen Wertigkeit als auch des Erscheinungsbildes sind im Planbereich grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.
Für bestehende Baumstandorte wird eine Pflanzbindung zur Erhaltung der Bäume festgesetzt. Für zusätzliche Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen wird ein Pflanzgebot festgelegt. Damit wird neben einer

Aufwertung des Straßenraums eine Verbesserung des Kleinklimas durch thermischen Ausgleich erreicht.
Um einen Grünanteil im Gebiet zu bewahren, sollen die nicht überbauten und nicht für andere Nutzungen benötigten Teilflächen begrünt und bepflanzt werden. In Ergänzung hierzu und als Beitrag zur Regenrückhaltung wird eine (extensive) Begrünung der Flachdächer vorgeschrieben.
Zur Minimierung bzw. zum Ausgleich möglicher Eingriffe auf den bislang unbebauten Restflächen sind Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, die neben der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu einer Aufwertung des Siedlungsbildes beitragen sollen.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der im Gebiet bestehenden Nutzungs- und Baustruktur in Verbindung mit der vorhandenen Gebietscharakteristik und nach Maßgabe der gemeindlichen Entwicklungsziele und Planungsabsichten festgelegt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird durch mittelständisches Gewerbe geprägt. Auf dem Areal haben sich verschiedene produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und Dienstleistungs- und Vertriebseinrichtungen niedergelassen. Entsprechend dieser Nutzungsstruktur und der spezifischen Ausprägung der Gewerbeflächen wird das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. In Anbetracht der örtlichen Situation und der Umgebungsbebauung wird eine Gliederung der Gewerbeflächen vorgenommen.

Ein größerer Teilbereich des Quartiers wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Mischgebietsbebauung an der Blumenstraße wir ein westlicher Teilbereich entlang der Blumenstraße als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) festgelegt. Diese Flächen werden im Sinne von § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO entsprechend dem Trennungsgrundsatz eingeschränkt, so dass in diesem Bereich nur nicht wesentlich störende Nutzungen als Übergang zum Mischgebiet zulässig sind.
Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung und der Einschränkung bzw. dem Ausschluss verschiedener Nutzungen und Anlagen entsprechend § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO soll die städtebauliche Eigenart gewahrt und negative Auswirkungen auf die Umgebung und die vorhandene Nutzungsstruktur in der Gemeinde Deizisau vermieden werden. Die knappen Gewerbeflächen der Gemeinde sollen vorrangig für Anlagen des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes zur Verfügung gestellt werden.

Unter Bezug auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung, Stärkung und Konsolidierung der bestehenden Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde entsprechend der Maßgabe des Verband Region Stuttgart ein Ausschluss von Einzelhandel vorgenommen.
Neben dem zentrenrelevanten Einzelhandel, der in einem von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg ermittelt und benannt wurde, soll Einzelhandel generell ausgeschlossen und damit das Entstehen einer möglichen Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans (Plansatz 2.4.3.2.8 (Z)) verhindert werden, die aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets und der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich möglich wäre.

Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet bereits vorhandenen (Einzelhandels-)Nutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen und für die im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Im Interesse und zur Stützung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes soll es ausnahmsweise möglich sein, Einzelhandel als untergeordnete Nutzung zuzulassen, wenn dabei Produkte aus eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung zum Verkauf gelangen (~~Einzelhandels~~privileg). Die städtebauliche Verträglichkeit ist gegeben, wenn dies auf einer untergeordneten Fläche (max. 20 % Gesamtnutzfläche eines Betriebs, höchstens jedoch 200 m²) stattfindet. Eine solche Möglichkeit ist für dieses betroffene Gebiet attraktiv und in Bezug auf die örtliche Einzelhandelsstruktur unschädlich.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie widersprechen der Gebietseigenart und sind daher nicht zulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebiets entgegen. Sie sind bereits an anderer Stelle im Ortsgefüge untergebracht und werden ausgeschlossen.

Zum Schutz der vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebiets soll ein Ausschluss von Vergnügungs- und Versammlungsstätten vorgenommen werden. Vergnügungs- und Versammlungsstätten gehören gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Sie prägen in hohem Maße ihre Umgebung. Die Ansiedlung respektive Häufung hat strukturverändernde Auswirkungen zur Folge. Neben der Verdrängung der traditionellen Nutzungen geht ein Qualitätsverlust – z.B. Attraktivitätseinbuße, Image, etc. – einher, der zu einem sogenannten Trading-Down-Effekt führen kann. Die Unverträglichkeit mit anderen gewerblichen Nutzungen bewirkt unerwünschte städtebauliche Negativwirkungen. Vergnügungs- und Versammlungsstätten sind mit der funktionalen Struktur und insbesondere mit der „Ausrichtung" des Gewerbegebiets nicht vereinbar und beeinträchtigen den Gebietscharakter. Um die beabsichtigten Entwicklungsziele der Sicherung und Aufwertung des Planbereichs zu gewährleisten und ein verträgliches Miteinander der verschiedenen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, ist es geboten, Vergnügungs- und Versammlungsstätten auszuschließen.

Der Nutzungsausschluss der verschiedenen Einrichtungen führt zu keinem Verstoß gegen die Zweckbestimmung des Gebiets, weil diese nicht zu den Hauptnutzungen eines Gewerbegebiets zählen und die übrigen gewerblichen Nutzungen weiterhin möglich und zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH) im Rahmen der Höhenbegrenzung bestimmt, so dass das zulässige Bauvolumen hinreichend bestimmt ist. Unter Bezugnahme auf den Baubestand und die entsprechenden Nutzungswerte wird, um eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen, eine GRZ von 0,8 als Höchstgrenze festgelegt. Sie entspricht den Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung und lässt neben der Wahrung des Bestandes maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu. Zur Gewährleistung notwendiger Betriebsabläufe und für die Anlage erforderlicher Lager- und Betriebsflächen sowie von Stellplätzen wird die Möglichkeit einer Erhöhung der zulässigen Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 eingeräumt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,00 m über einer Bezugshöhe festgelegt, so dass einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung Rechnung getragen wird. Die Bezugshöhe wird vom (mittleren) Gehwegniveau bestimmt.
Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden und gleichzeitig eine Einbindung in die Umgebungsstruktur erreicht wird. In Verbindung mit Vorschriften zur Ausbildung und Gestaltung der unbebauten Flächen und mit ergänzenden Begrünungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gemindert werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet weitgehend offen zu halten, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Für die überbaubaren Grundstücksflächen soll, unabhängig von der Grundstücksparzellierung, eine großflächige bauliche Nutzung, die den Anforderungen einer gewerblichen Bebauung genügt, ermöglicht werden. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bis zu einer Länge von 125 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstückflächen sind von Baugrenzen umschlossen, die die maximale Ausdehnung der oberirdischen Anlagen festlegen.

7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur Erreichung eines hohen Maßes an städtebaulicher Einbindung, wird eine Ordnung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen vorgenommen. Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze können zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs darüber hinaus gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen entlang der Verkehrswege angeordnet werden. Diese Stellplätze sind, sofern keine Bodenverunreinigungen (z.B. Altlastenstandorte) vorhanden sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc. anzulegen.

Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.
Gewerbliche Anlieferungsbereiche, Zufahrten, Hof- und Lagerbereiche unter LKW-Befahrung und LKW-Stellplätze sind vollflächig zu versiegeln und entsprechend zu entwässern.

7.5 Gestaltung

Zur Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Aufgrund seiner innerörtlichen Lage im Anschluss an den Ortskern soll das Plangebiet weitergehende Gestaltungsanforderungen erfüllen, die der besonderen städtebaulichen Situation gerecht werden.
Die Bauvorschriften beinhalten insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, an Werbeanlagen und Einfriedungen sowie an die Ausbildung der unbebauten Flächen. Mit der Festsetzung wird ein grober Gestaltungsrahmen vorgegeben, der die Umsetzung des beabsichtigten Standortprofils und den Aufbau eines gestalterisch ansprechenden Gewerbegebiets ermöglichen soll. Es ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum vorhanden, um die individuellen Planungsabsichten zu verwirklichen. Mit Aussagen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung und der Beschränkung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen soll ein gemeinsamer städtebaulicher Rahmen geschaffen

werden, der ein ansprechendes und homogenes Erscheinungsbild und eine Einbindung in die Umgebung sowie der Gebäude untereinander gewährleistet.

Im Zuge von grünordnerischen Maßnahmen soll neben einer Verbesserung der ökologischen Situation – Verbesserung des Kleinklimas durch thermischen Ausgleich – eine Aufwertung des Siedlungsbildes erreicht werden.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 04.05.2012 / **25.03.2013**