

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis

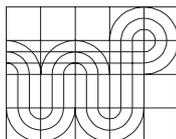
Gemeinde Leutenbach
Rems-Murr-Kreis

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB

BEBAUUNGSPLAN „OBERE SCHRAY“ IN WINNENDEN UND
BEBAUUNGSPLAN „ZIEGELEI“ IN LEUTENBACH

ENTWURF
– STAND 04.01.2017 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Bebauungsplanverfahren.....	4
3.	Lage und Umfang der Plangebiete, Geltungsbereiche	4
3.1	Topografie.....	5
4.	Belange des Umweltschutzes.....	5
5.	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan 2002.....	5
5.2	Regionalplan	6
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	9
5.4	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	9
5.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden	10
5.6	Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden.....	11
5.7	Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden	12
6.	Bestandssituation / Rahmenbedingungen	14
6.1	Städtebauliche Struktur und Bestandsnutzungen.....	14
6.2	Verkehrliche Erschließung im Bestand und Auswirkungen der Planung	14
6.3	Altlastensituation.....	16
6.4	Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz.....	18
6.5	Geologische und hydrogeologische Rahmenbedingungen	19
6.6	Schallimmissionen	20
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
7.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
7.3	Bauweise	29
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	29
7.5	Garagen und Stellplätze	29
7.6	Verkehrsflächen	30
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	30
7.8	Private Grünfläche – Zweckbestimmung: CEF-Maßnahmen	30
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	31
7.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen	31
8.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	32
8.1	Äußere Gestaltung.....	32
8.2	Werbeanlagen	32
8.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	33
9.	Städtebauliche Kenndaten.....	33

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Bei den Plangebieten in Winnenden und Leutenbach handelt es sich um ehemalige Flächen der früheren Pfeiderer Dachziegel GmbH, seit 2003 zur belgischen Etex Group S.A. gehörend und am Standort bis zuletzt weitergeführt durch deren Tochterunternehmen Creaton AG, die nach der Einstellung der Produktion im Jahr 2009 brach gefallen sind. Die Flächen sollen nun wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Diese erfolgt durch Aufstellung von zwei Bebauungsplänen, jeweils auf Gemarkung Winnenden und Leutenbach, im Rahmen des § 8 BauGB durch die Stadt Winnenden und die Gemeinde Leutenbach.

Die Alfred Kärcher GmbH & Co. KG hat die Flächen auf Winnender und Leutenbacher Gemarkung in den Jahren 2011 und 2012 erworben und ist somit Grundstückseigentümerin der überwiegenden Flächen in beiden Plangebieten. Das kontinuierlich wachsende Unternehmen schafft somit die räumlichen Voraussetzungen, das weitere Wachstumspotenzial optimal ausschöpfen zu können. Konkret benötigt die Firma Kärcher weitere gewerbliche Nutzflächen für den Bereich Entwicklung. Daher soll das Areal sukzessive neu bebaut werden und die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung der Bebauungspläne „Obere Schray“ in Winnenden und „Ziegelei“ in Leutenbach gesichert sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und maßstabsgerechte Entwicklung der beiden Plangebiete bzw. für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Alfred Kärcher GmbH & Co. KG, unter Berücksichtigung der insbesondere auf Leutenbacher Gemarkung angrenzenden Wohngebiete, geschaffen werden.

Die zukünftige Bebauung schließt dabei an bereits westlich der Bahntrasse, auf Winnender Gemarkung errichtete Bürogebäude an. In den letzten Jahren sind hier, außerhalb des Bebauungsplangebietes „Obere Schray“ in Winnenden, ein Bürogebäude mit rund 700 Arbeitsplätzen, ein Auditorium sowie ein Gebäude für Produktpräsentationen mit einer großen Messehalle und mehreren Schulungsräumen entstanden. Ein Fußgängersteg verbindet dabei den neuen Komplex mit dem bestehenden Betriebsgelände östlich der Bahntrasse.

Konkrete Planungen bestehen bereits im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Obere Schray“ auf Winnender Gemarkung, mit direktem Anschluss an die Marbacher Straße. Die Alfred Kärcher GmbH & Co. KG plant hier, nach derzeitigem Kenntnisstand, die Ansiedlung einer Tankstelle mit Tankstellenshop, einer Systemgastronomie, eines CleanParks, einer Durchfahrtswaschanlage sowie zwei weitere Hochbauten. Denkbar sind diesbezüglich ein Bürogebäude mit möglichem Kärchershop zum Verkauf von kärchereigenen Produkten und eine Ausstellungspavillion.

Das ehemalige Pfeiderer-Areal befindet sich im Nordwesten der Großen Kreisstadt Winnenden sowie im Süden der Gemeinde Leutenbach und ist über die L1127 (Marbacher Straße), mit direktem Anschluss an die B14, sowie die K1847 (Winnender Straße) an das inner- und überörtliche Erschließungsnetz angebunden. Aufgrund seiner Lage ist das Areal von städtebaulicher Bedeutung, da es sowohl den westlichen Stadteingang von Winnenden (über die L1127) als auch den südlichen Stadteingang von Leutenbach (über die K1898) bildet und bereits von der B14 teilweise sichtbar ist.

2. Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Obere Schray“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.11.2015 bis 11.01.2016 durchgeführt. Am 12.11.2015 wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung informiert.

Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.11.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Ziegelei“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.11.2015 bis 11.01.2016 durchgeführt. Am 23.11.2015 wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung informiert.

3. Lage und Umfang der Plangebiete, Geltungsbereiche

Das Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Winnenden. Es wird im Norden durch die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Leutenbach begrenzt. Im Süden und Osten schließen gewerbliche Nutzungen, genutzt von der Alfred Kärcher GmbH & Co. KG sowie der Ernteband Fruchtsaft GmbH, an. Im Westen begrenzen die Marbacher Straße (L1127) und die B14 das Plangebiet.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 6,63 ha.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt ist. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2613, 2613/3, 2613/4, 2637/1, 2640/1, 2802/19, 2802/20 und 2802/25 sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 2802.

Das Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ befindet sich im Süden der Gemeinde Leutenbach. Es wird im Norden und Westen durch die K1898 sowie angrenzende Nutzungen entlang des Tonwegs begrenzt. Im Süden und Osten begrenzt die Gemarkungsgrenze der Stadt Winnenden das Plangebiet. Die B14 quert das Plangebiet in einem Tunnel.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 4,75 ha.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt ist. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 289/21, 289/23, 300, 300/1, 300/11, 300/13, 300/19, 300/21, 300/22, 3445/15 und 3448/3 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 300/4, 3455/1, 3455/4 und 3455/21.

3.1 Topografie

Im Plangebiet „Obere Schray“ fällt das Gelände von der Marbacher Straße im Südwesten zum nordöstlichen Bereich, in Richtung Gemarkungsgrenze der Gemeinde Leutenbach, von ca. 291 m über NN auf etwa 285 m über NN ab. Im südöstlichen Plangebietsbereich liegt das Gelände um ca. 286 bis 287 m über NN.

Im Plangebiet „Ziegelei“ liegt das Gelände im nördlichen und westlichen Plangebietsbereich um 284 bis 288 m über NN. In Richtung Osten fällt das Gelände bis auf ca. 278 m über NN ab. Im nordöstlichen Bereich sind einige Höhendifferenzen mit starken Böschungen vorhanden, die im Zuge des Tunnelbaus der B14 angelegt wurden. Das Gelände fällt hier von ca. 283 m über NN bis auf 274 m über NN ab.

4. Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung der Bebauungspläne „Obere Schray“ auf Winnender Gemarkung und „Ziegelei“ auf Leutenbacher Gemarkung macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach §§ 2 (4) und 2a BauGB erforderlich.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung finden sich im beigefügten Umweltbericht, in dem aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wurde.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden in den Textlichen Festsetzungen, in den Örtlichen Bauvorschriften sowie in den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan.

Das Regierungspräsidium Stuttgart teilt mit dem Schreiben vom 18.12.2016 mit, dass auf Grundlage des eingereichten Antrags auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG für die streng geschützte Art Zauneidechse im Planbereich dem jeweils vorgelegten Bebauungsplanentwurf nach aktueller Prüfung im originären Zuständigkeitsbereich der Höheren Naturschutzbehörde aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht dauerhaft keine zwingenden Vollzugshindernisse entgegen stehen. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG wurden ausreichend in die Planungen einbezogen. Damit kann für die vorliegende Planung eine „objektive Ausnahmelage“ attestiert werden.

5. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des Landes Baden-Württemberg. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Pla-

nungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind. Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Waiblingen / Fellbach (Doppelzentrum).

Die Gemeinde Leutenbach befindet sich im Verlauf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen / Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall) und ist gemäß Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet. Im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Waiblingen / Fellbach liegt Leutenbach im Nahbereich des Unterzentrums Winnenden.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2009 des Verbandes Region Stuttgart wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Der Regionalplan stellt die Plangebiete, gemäß der Raumnutzungskarte, südlich des Tunnels der B14 als bestehenden Schwerpunkt in Bestandsgebieten für Gewerbe (VRG), PS 2.4.3.1.3 (Z) dar. Der Bereich nördlich des B14-Tunnels ist als Gebiet für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G) dargestellt. Das gesamte zu beplanende Areal ist zudem als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), PS 3.3.6 (G) dargestellt.

Der Regionalplan Region Stuttgart baut auf den Zielen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg auf. Für den Planungsraum werden folgende relevante Grundsätze des Regionalplanes verfolgt:

- 1.3.2 (G) Arbeitsplätze in Schwerpunkten und Bestandsflächen sichern und entwickeln
Beschäftigungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind von besonderer Bedeutung für die Sicherung der Standortattraktivität. Dazu sind vielseitige Arbeitsplätze möglichst wohnungsnah zu erhalten und im Sinne einer Angebotsplanung weiter zu entwickeln. Die benötigten und geeigneten Flächen sollen in erster Linie im Siedlungsbestand erhalten, gegebenenfalls erneut genutzt und verbessert werden. Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Betriebe ist ein ausreichendes Angebot an Flächen vorzuhalten oder in qualifizierten Schwerpunkten konzentriert auszuweisen.
- 1.3.3 (G) Standortsicherung für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen auf spezifische Gegebenheiten abstimmen
Die Standortsicherung für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen soll besonders qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten und qualifizierte Dienstleistungen für einen größeren Raum ermöglichen. Für das produzierende Gewerbe und die Logistik sind bei Neuausweisungen und Umstrukturierungen vorrangig Flächen mit wenigen Einschränkungen in der Nutzung unter Berücksichtigung etwaiger Nutzungskonflikte zu benachbarten Wohnnutzungen auszuweisen. Standorte für Dienstleistungsbetriebe sind vorrangig im Bestand auszuweisen.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Der Plangebietsbereich nördlich des Tunnels der B14 liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach Plansatz 3.2.2 (G) werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz), als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhalt der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass eine Eignung dieses Bereiches für landwirtschaftliche Nutzung, u. a. durch die Tunnelbaumaßnahme, nicht mehr gegeben ist. Gemäß der Begründung zu Plansatz 3.2.2 wirkt der hohe Entwicklungsdruck durch Siedlung und Infrastruktur auf die für landwirtschaftliche Nutzung besonders bedeutsamen Flächen. Dies hat in der Vergangenheit zu einem wesentlichen Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen geführt. Hieraus ergibt sich ein besonderer Schutzbedarf für die verbleibenden Gebiete mit besonders günstigen Bewirtschaftungsbedingungen. Im Plangebiet ist jedoch keine natürliche Bodenbildung mehr vorhanden. Vor allem durch die Nutzung als ehemalige Lehmgrube und die Tunnelbaumaßnahme an der B14 wurden die Böden vollständig verändert. Aus durchgeführten Bohrungen gehen Aufschüttungen zwischen 1 m und 13,4 m unter OK Gelände hervor.

Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Die beiden Plangebiete liegen in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Nach Plansatz 3.3.6 (G) sollen die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden, da gemäß Begründung zu Plansatz 3.3.6 die Region Stuttgart zu den ausgesprochenen Wassermangelgebieten zählt.

Sollen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen neue Siedlungsflächen geschaffen werden, wie teilweise nördlich des B14-Tunnels geplant, so ist gemäß Plansatz 3.3.7 (G) Grundwasserschutz, durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Hierzu liegt ein Hydrogeologisches Gutachten (Ing.-Büro Voigtmann, September 2013) mit Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen in beiden Plangebieten vor (vgl. Punkt 6.5). Die Untergrundverhältnisse wurden auf der Grundlage von vier Kernbohrungen und acht Kleinbohrungen beschrieben und beurteilt. Da sich die Angaben streng genommen nur auf die Untersuchungsstellen beziehen und Abweichungen zwischen den einzelnen Untersuchungspunkten nicht ausgeschlossen werden können, wird im Zuge von Einzelbauvorhaben eine Überprüfung der angetroffenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen. Dabei sind im Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ in Winnenden bei Bauvorhaben die Vorgaben der Merkblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ zu beachten. Im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ in Leutenbach sind die Vorgaben des Merkblattes und „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (vgl. Punkt 6.4).

Unter Abwägung der dargestellten Belange erscheinen die Planungsziele der Bebauungspläne mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes vereinbar.

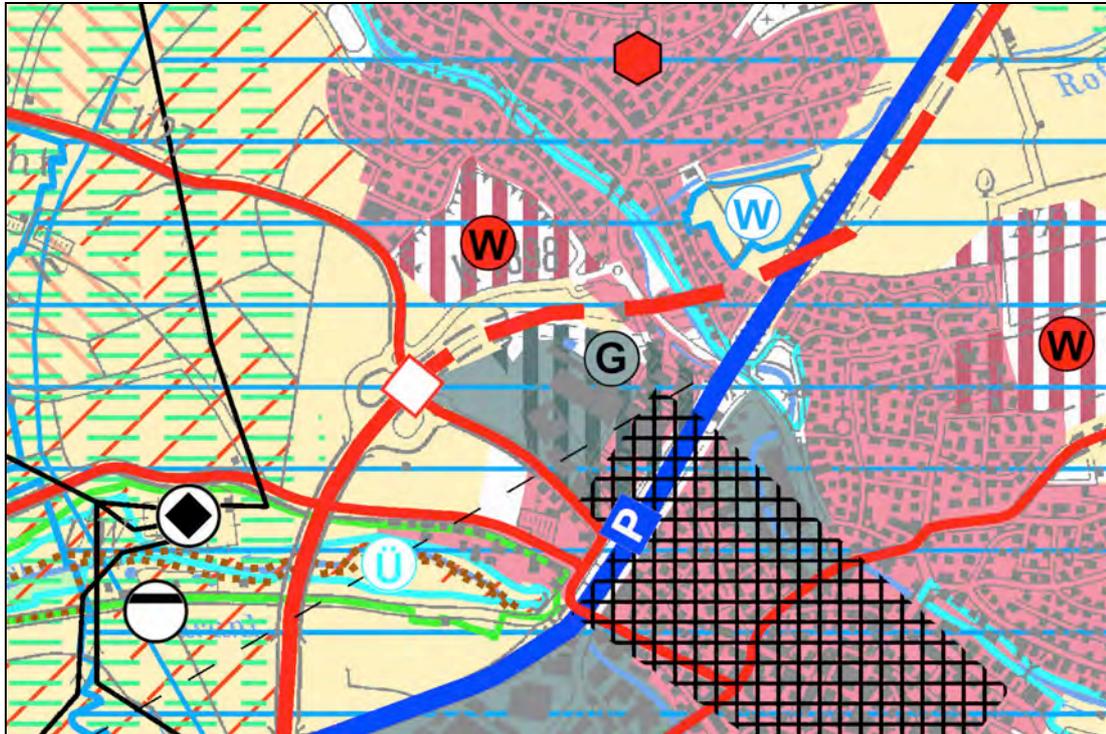


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2009 Verbandes Region Stuttgart

5.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2000 bis 2015 des GVV Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, sind die Plangebiete überwiegend als bestehende und geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die bestehende Gewerbliche Baufläche befindet sich hierbei größtenteils auf Winnender Gemarkung. Im Südosten des Bebauungsplangebietes „Obere Schray“ in Winnenden ist zudem eine Teilfläche an der Irene-Kärcher-Straße als bestehende Gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ auf Leutenbacher Gemarkung ist entlang der K1898 im Norden sowie im nordöstlichen Bereich eine geplante Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan dargestellt, dass die B14, als autobahnähnliche Straße, insbesondere das Bebauungsplangebiet in Leutenbach unterirdisch quert.

Mit der Ausweisung von differenzierten Gewerbegebieten in beiden Bebauungsplänen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen. Ebenso ist auf Leutenbacher Gemarkung im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ eine private Grünfläche vorgesehen, die lediglich in ihrer räumlichen Lage und Abgrenzung gegenüber der Darstellung der geplanten Grünfläche im Flächennutzungsplan verändert ist. Beide Bebauungspläne sind somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

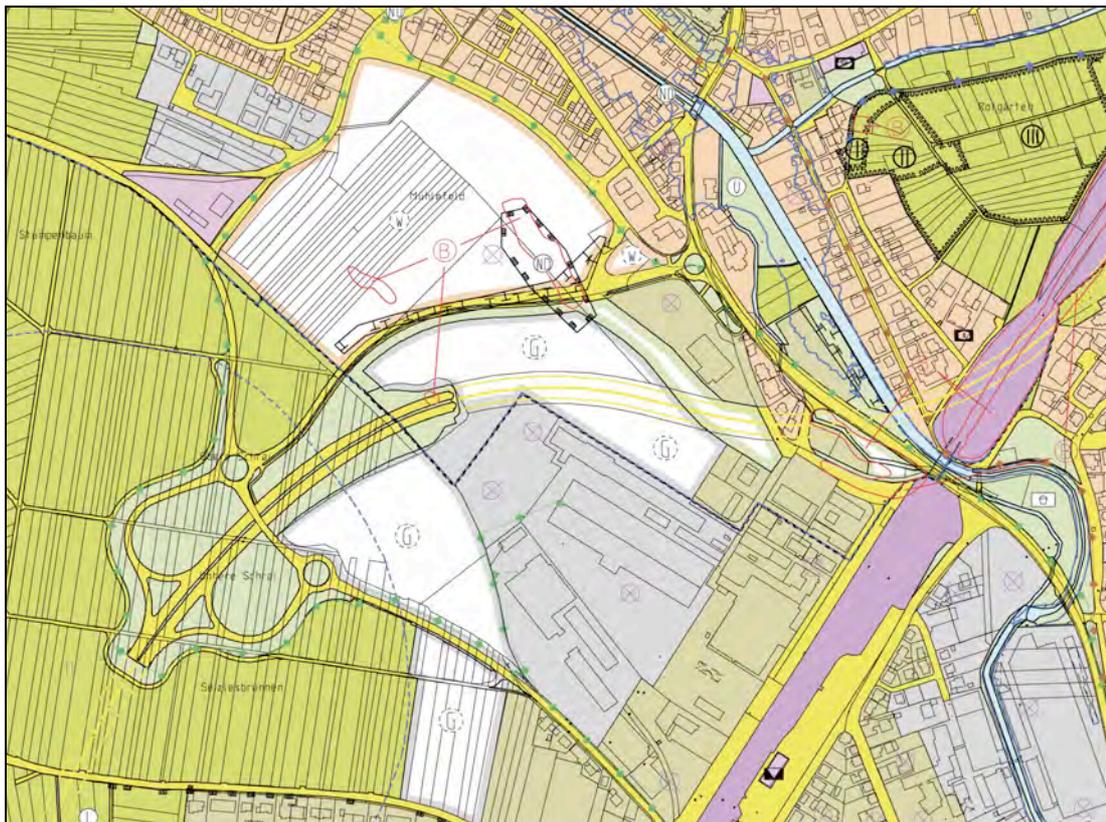


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2000 bis 2015 des GVV Winnenden und der Gemeinde Berglen

5.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Mit dem Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden werden Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „GE-Gebiet westlich des Bahnhofs“, in Kraft getreten am 22.12.1982 überplant.

Der Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach überlagert Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Neubau K 1898 - Teilstrecke Gemarkung Leutenbach“, in Kraft getreten am 21.05.2004. Zudem greift der Geltungsbereich teilweise in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Winnender Straße“, in Kraft getreten am 24.09.1973, ein.

5.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 07.01.2016 als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Großen Kreisstadt Winnenden zu berücksichtigen. Durch seine konsequente Umsetzung konnte das Einzelhandelskonzept nachhaltig zu einer abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden beitragen. Das Konzept ist auch deshalb strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage für die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung der Stadt Winnenden dar. Wesentliche Ziele des Konzeptes sind

- die Erhaltung und Stärkung der unterzentralen Versorgungsstruktur,
- die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungssituation,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt / des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des sonstigen zentralen Bereichs / Nahversorgungsbereichs
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"),
- die Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit),
- die Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen und
- die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Zur empirischen Absicherung und Objektivierung der gewonnenen Erkenntnisse aus der Einzelhändlerbefragung wurden eine Passantenbefragung und Kundenherkunftsermittlung durchgeführt.

In Winnenden werden von Einzelhandelsanbietern verkehrs- und kostengünstige Standorte in peripheren, meist gewerblich geprägten Lagen nachgefragt. Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. In Gewerbegebieten, in denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein oder allenfalls Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in dafür geeigneten Bereichen zulässig sein.

5.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 08.04.2016 als Grundlage für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Großen Kreisstadt Winnenden zu berücksichtigen.

Die gewerblichen Flächen Ziegeleistraße befinden sich im Bereich der Kernstadt, nordwestlich des Bahnhofs Winnenden. Sie erstrecken sich im Wesentlichen zwischen der nördlichen Stadtgrenze (und teilweise darüber hinaus), der Ziegeleistraße und der Marbacher Straße. Der südöstliche Bereich entlang der Bahnlinie ist laut Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Teilbereich Untere Schray befindet sich zwischen der Marbacher Straße und der Schwaikheimer Straße (vgl. Abbildung 3).

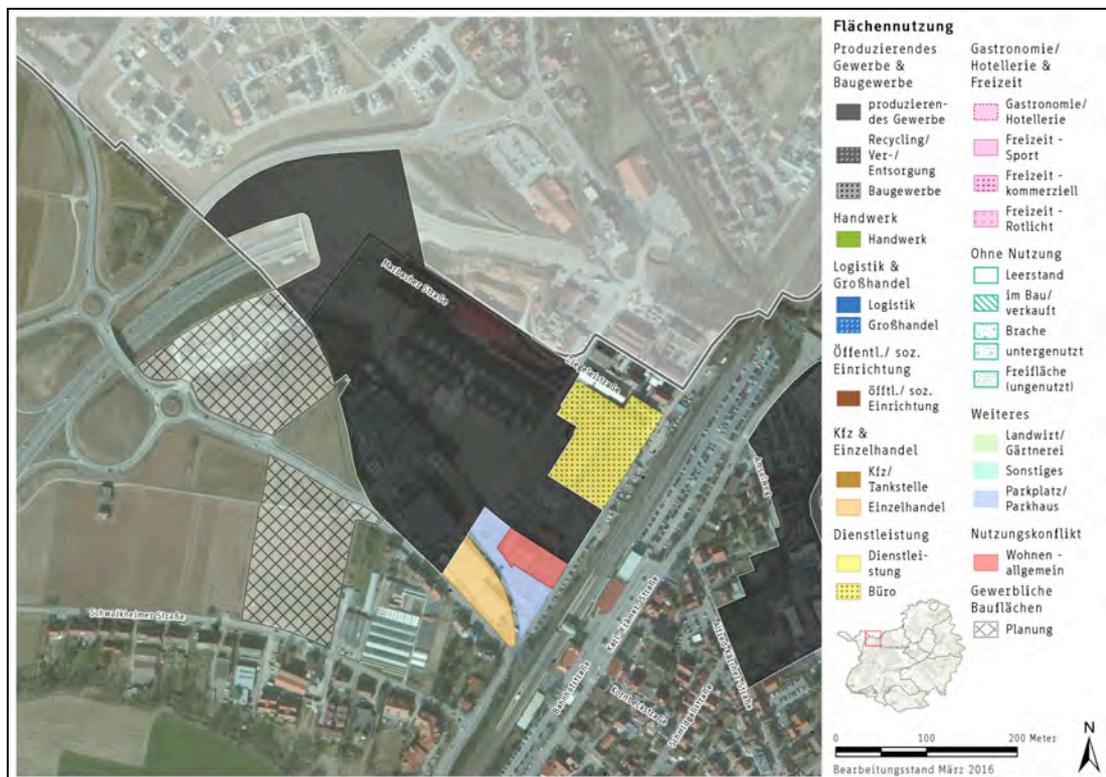


Abb. 3: Gewerbliche Flächen Ziegeleistraße, Stand: November 2015

Quelle: Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Nutzungskartierung November 2015

Über die Marbacher Straße besteht eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B14, sodass eine gute verkehrliche Erschließung gegeben ist.

Insgesamt wird das Gebiet durch den Standort der Firma Alfred Kärcher GmbH & Co. KG geprägt. Im südlichen Bereich an der Marbacher Straße befinden sich mit einem Supermarkt und einem Schuhfachmarkt großflächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Publi-

kumsverkehr. Die Baustruktur ist ebenfalls durch die höherwertigen Verwaltungs- und Produktionsgebäude der Fa. Kärcher geprägt, die sich positiv von den ansonsten zweckmäßigen Gebäuden im Gebiet absetzen.

Entwicklungspotenziale bestehen vor allem im südwestlichen Bereich (Untere Schray) und im westlichen Bereich (Teilbereich Obere Schray) des Gebietes. Eine weitere Entwicklungsfläche im Besitz der Alfred Kärcher GmbH & Co. KG im Norden (Teilbereich Obere Schray) erstreckt sich über das Winnender Stadtgebiet hinaus.

Zur Ermittlung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Winnenden wurde eine modelltheoretische Bedarfsrechnung entwickelt und der daraus abzuleitende Flächenbedarf ermittelt. Auf Grundlage der Ergebnisse der modelltheoretischen Betrachtung (Standard-GIFPRO und TBS-GIFPRO), der Unternehmensbefragung und der Grundstücksvergaben besteht in Winnenden bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an gewerblichen Flächen von rund 12,3 ha bis 35,9 ha netto. Das Angebot an gewerblichen Flächen beträgt aktuell rund 15,4 ha. Davon entfallen rund 3,1 ha auf einzelne, sofort verfügbare Freiflächen und Brachen und rund 12,3 ha auf in der Realisierung befindliche bzw. geplante neue gewerbliche Flächen. Nach der konservativen modelltheoretischen Betrachtung nach dem Standard-GIFPRO Modell und nach dem trendbasierten TBS-GIFPRO Modell besteht ein Defizit an geplanten gewerblichen Bauflächen. Das aktuell im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellte gewerbliche Flächenpotential ist perspektivisch ausgereizt.

Mit Ausnahme des an der Stuttgarter Straße gelegenen und von Wohnbebauung geprägten Teilbereiches, sollten die gewerblichen Flächen perspektivisch vorrangig gewerbegebietstypischen Nutzungen als Standard-Gewerbegebiet vorbehalten werden. Dabei kommen insbesondere produzierendes, auch emissionsträchtiges Gewerbe und produzierendes Handwerk infrage. Der Verkauf / Einzelhandel sollte nur in sehr untergeordnetem Umfang, beispielsweise im Sinne des Handwerkerprivilegs zulässig sein. Perspektivisch stellt die Potenzialfläche ein Standard-Gewerbegebiet dar.

5.7 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 die Steuerung von Vergnügungstätten in der Stadt Winnenden beschlossen und das Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 26.10.2012 als Grundlage für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB gebilligt. Das Vergnügungstättenkonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Großen Kreisstadt Winnenden zu berücksichtigen.

Die Innenstadt soll als Einzelhandels-, Gastronomie-, Geschäfts- und Wohnstandort gestärkt werden. Eine lebendige innerstädtische Atmosphäre erhöht das Einkaufserlebnis und trägt wesentlich zu einer positiven Imagebildung der Stadt Winnenden bei.

Für die räumliche Steuerung von Vergnügungstätten ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Winnenden zu definieren, in denen Vergnügungstätten zulässig sind. Ziele zur Steuerung von Vergnügungstätten in Winnenden sind:

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Ausbildungsstätten etc.),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbilds,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

In allen Gebieten der Stadt Winnenden, in denen Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der drei abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" zwischen Waiblinger Straße, Bahnlinie und B14 ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Karte 16 und 17 auf Seite 63 des Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom 26.10.2012 abgebildet. Die drei abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 (6) BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Die Gewerbeflächen der früheren Ziegelei Pfeleiderer, westliche des Bahnhofes hinter dem Bürogebäude und dem Besucher- und Kundenzentrum der Alfred Kärcher GmbH & Co. KG, sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart, in Kraft getreten am 12.11.2010, sind diese Gewerbeflächen als Vorranggebiet (VRG), Schwerpunkte in Bestandsgebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, gebietsscharf dargestellt.

Winnenden weist neben guten Wohn- und Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die Stadt Winnenden verfügt nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen.

Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage der Gewerbeflächenentwicklungsstudie entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen (Trading-Down-Prozess).

6. Bestandssituation / Rahmenbedingungen

6.1 Städtebauliche Struktur und Bestandsnutzungen

Beide Plangebiete werden bereits durch die Alfred Kärcher GmbH & Co. KG genutzt, welche die Flächen, insbesondere auf Winnender Gemarkung, nach Erwerb zunächst abgeräumt und teilweise für eine künftige Bebauung vorbereitet hat. Lediglich ein Bestandgebäude wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes „Obere Schray“ erhalten und zukünftig durch Kärcher genutzt. Im Zuge der Errichtung des Bürogebäudes, des Auditoriums und des Gebäudes für Produktpräsentationen, welche unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzen, wurden im Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ zwei Mitarbeiterparkplätze sowie ein Empfangsgebäude / eine Pforte errichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelei“ auf Leutenbacher Gemarkung wurden bereits Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt, welche notwendig sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen (vgl. Umweltbericht Punkt 7.1). Außerdem befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches gegenwärtig eine temporäre Flüchtlingsunterkunft in modularer Systembauweise mit ca. 240 Plätzen, die zur Erstunterbringung dient.

Das Umfeld der beiden Plangebiete ist im östlichen, südlichen und teilweise auch im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich durch überwiegend großflächige gewerbliche Nutzungen geprägt und weist ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Im Norden befindet sich das Leutenbacher Wohngebiet „Mühlefeld“, welches hinsichtlich südlich angrenzender, geplanter gewerblicher Nutzung in besonderem Maße gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu schützen ist.

6.2 Verkehrliche Erschließung im Bestand und Auswirkungen der Planung

Das beide Plangebiete umfassende Erschließungsnetz wird durch die K1898 im Norden, die K1847 (Winnender Straße) im Nordosten, die Irene-Kärcher-Straße im Osten sowie die L1127 (Marbacher Straße) im Süden gebildet.

Die L1127 ist über die Anschlussstelle Winnenden-West mit der B14 (Stuttgart – Backnang) verbunden. Die Verknüpfung der B14 mit der L1127 erfolgt über zwei Kreisverkehrsplätze. An den westlichen Kreisverkehrsplatz ist auch die K1898 angebunden, welche die Verbindung zum Gemeindegebiet von Leutenbach herstellt. Am nordöstlichen Ende der K1898 ist diese, ebenfalls mit einem Kreisverkehrsplatz, mit der K1847 verknüpft, die einerseits in die Ortsmitte von Leutenbach führt und andererseits nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes in Richtung Winnenden verläuft.

Über die K1847 kann das Gesamtplangebiet über die Ziegeleistraße von erreicht werden. Die Erschließung von Süden erfolgt direkt über die L1127 und von Osten besteht die Erschließungsmöglichkeit über die Irene-Kärcher-Straße, welche an die Marbacher Straße (L1127) angebunden ist.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Aufsiedlung der beiden Plangebiete durch die Alfred Kärcher GmbH & Co. KG auf das bestehende Straßennetz wurde eine Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure, Juni 2016) durchgeführt. Dabei wurden durch Verkehrserhebungen die aktuellen Verkehrsbelastungen erfasst und eine Verkehrsaufkommensprognose für den Planungshorizont 2030 erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden an-

schließlich die künftigen Verkehrsnachfragewerte des im Umfeld der Plangebiete bestehenden Straßennetzes ermittelt und die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte bewertet.

Die Untersuchung kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

- Für den allgemeinen PKW-Verkehr ist im Planungsumfeld eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um ca. 4 % zu erwarten. Der Verkehrszuwachs im Schwerverkehr > 3,5 t fällt mit ca. 10 % höher aus.
- Für das Gesamtplangebiet ergibt sich unter Berücksichtigung der Nutzungen und der Stellplatzanzahl ein Fahrtenaufkommen von ca. 3.525 Fahrten / 24 h. Dabei sind jedoch nur ca. 1.705 Fahrten / 24 h als Neuverkehr anzusehen. Das weitere Fahrtenaufkommen (ca. 1.820 Fahrten / 24 h) entsteht durch Mitnahmeeffekte.
- Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte hat gezeigt, dass aufgrund der bereits heute hohen Verkehrsbelastungen (Analyse 2016 ohne Neuauf siedlung der beiden Plangebiete) die Verkehrsqualität der untersuchten Kreisverkehrsplätze in den Hauptverkehrszeiten sehr stark beeinträchtigt ist bzw. die Kreisverkehre an der Anschlussstelle Winnenden-West überlastet sind (Qualitätsstufe F des Verkehrsablaufs nach HBS 2015). Diese Einschätzung konnte bei den Verkehrserhebungen durch die Beobachtung von sehr langen Rückstaus bis auf die Bundesstraße B14 bestätigt werden.
- Durch die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Projektverkehrsaufkommen und der Entwicklung des allgemeinen Verkehrs bis zum Planungshorizont 2030 wird sich die Qualität des Verkehrsablaufs an den untersuchten Kreisverkehrsplätzen weiter verschlechtern.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass insbesondere die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an der Anschlussstelle Winnenden-West bereits ohne Auf siedlung der beiden Plangebiete stark beeinträchtigt ist. Die beiden Knotenpunkte Rampe West B14 / L1127 / K1898 und Rampe Ost B14 / L1127 erreichen schon aktuell (2016), ohne die Neuauf siedlung der beiden Plangebiete, lediglich die Qualitätsstufe F des Verkehrsablaufs in den Hauptverkehrszeiten. Diese Qualitätsstufe bedeutet, dass die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom den Knotenpunkten je Zeiteinheit zufließen, über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom ist. Es bilden sich demzufolge lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Die Knotenpunkte sind also überlastet. Den Knotenpunkt Rampe West B14 / L1127 / K1898 betrifft dies in den Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags, den Knotenpunkt Rampe Ost B14 / L1127 nur nachmittags.

Für einen Einzelknoten sollte jedoch mindestens die Qualitätsstufe D des Verkehrsablaufs erreicht werden. Diese Qualitätsstufe sagt aus, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen muss. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten bei dieser Qualitätsstufe hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist also noch stabil.

Diese Ergebnisse decken sich weitgehend mit den Erkenntnissen aus einem von oben genannter Verkehrsuntersuchung unabhängigen Gutachten zur Verkehrsqualität an der An-

schlussstelle Winnenden-West (KARAJAN Ingenieure, Juli 2015), welches vom Regierungspräsidium Stuttgart in Auftrag gegeben wurde. Darüber hinaus beschreibt diese Untersuchung Lösungsansätze zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, um Rückstauungen auf die B14 zu vermeiden. Dabei werden insgesamt sechs potenzielle Maßnahmen Vermeidung bzw. Reduktion des Rückstaus auf die B14 untersucht und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet.

Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass, sofern die bestehende Brücke über die B14 weiterhin in Betrieb bleiben, eine ausreichende Verkehrsqualität am Knotenpunkt Rampe West B14 / L1127 / K1898¹ gewährleistet und Rückstau auf die B14 vermieden werden soll, der Kreisverkehr Rampe West B14 / L1127 / K1898 verlegt werden muss. Diesen Lösungsansatz beinhalten drei der sechs untersuchten potenziellen Maßnahmen. Nach einer, aus individueller Sicht des Gutachters, vergleichenden Bewertung aller beschriebenen Maßnahmen, welche die sechs Varianten qualitativ nach Verkehrsqualität, Regulierung des Verkehrsablaufs, Vermeidung von Rückstau auf die B14, Flächenverbrauch, Kosten und zeitliche Umsetzung bewertet, kristallisieren sich, unter der Maßgabe, dass der Rückstau in der Abendspitzenstunde nicht dauerhaft auf die B14 aus Richtung Stuttgart zurückreichen soll, folgende beiden potenziellen Maßnahmen heraus:

- Verlegung des Knotenpunktes nach Norden und Umbau in einen signalisierten 4-armigen Knotenpunkt und
- Ersatz des Kreisverkehrs durch zwei koordiniert signalisierte Einmündungen als versetzte Kreuzung.

Beide Maßnahmen sind nahezu identisch bewertet, wobei die erstgenannte lediglich bei der Bewertung des Flächenverbrauches geringfügig besser abschneidet, und sollen als Lösungsansätze weiterverfolgt werden. Dafür sind jedoch ergänzende und vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Durch beide Untersuchungen wird deutlich, dass das gesamte Verkehrssystem der Anschlussstelle Winnenden-West der B14 bereits derzeit, zumindest in den Hauptverkehrszeiten, nicht ausreichend leistungsfähig ist. Der durch die Plangebiete zusätzlich entstehende Verkehr löst demzufolge keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im Bereich der nicht ausreichenden Leistungsfähigkeit aus. Vor diesem Hintergrund sollte die Straßenbauverwaltung Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsablaufs entwickeln. Hierzu liefert die Untersuchung von KARAJAN Ingenieure, Juli 2015 erste Lösungsansätze, die nun weiterverfolgt werden sollen.

6.3 Altlastensituation

Im Planbereich des Bebauungsplanes „Obere Schray“ in Winnenden befinden sich die altlastenrelevanten Flächen

- Verdachtsfläche / schädliche Bodenveränderungen „Ziegeleigelände / Marbacher Str. 4 u. 6/2 / Ziegeleistr. 25“ und
- Altablagerung „Ziegeleigelände, Lagerplatz“.

¹ Die beiden vorliegenden Verkehrsuntersuchungen von BS Ingenieure, Juni 2016 und KARAJAN Ingenieure, Juli 2015 wählen unterschiedliche Bezeichnungen für die untersuchten Knotenpunkte. Der Knotenpunkt „Rampe West B14 / L1127 / K1898“ (BS Ingenieure, Juni 2016) wird im Gutachten von KARAJAN Ingenieure, Juli 2015 mit „L1127 / Rampe B14 Nord / K1898“ betitelt. Zum allgemeinen Verständnis wird hier nur die Bezeichnung der Untersuchung von BS Ingenieure vom Juni 2016 verwendet.

Im Planbereich des Bebauungsplanes „Ziegelei“ in Leutenbach befinden sich die altlastenrelevanten Flächen

- Altablagerung „Ziegeleigelände, Lagerplatz“ und
- Altablagerung „Mühlefeld-ALDI“.

Verdachtsfläche / schädliche Bodenveränderungen „Ziegeleigelände / Marbacher Str. 4 u. 6/2 / Ziegeleistr. 25“

Die Fläche wird im Altlastenkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ geführt. Gemäß Altlastenkataster liegen für diese Fläche tatsächliche Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor.

Zwischen 2008 und 2016 wurden im Bereich dieser Fläche verschiedene technische Altlastenerkundungsmaßnahmen durchgeführt und die bis 01.07.2016 durchgeführten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen in einem Bericht (Hertle & Dr. Gollub GmbH, Juli 2016) zusammengestellt und bewertet. In dem Bericht werden die bisher durchgeführten Altlastenerkundungs- und Sanierungsmaßnahmen beschrieben.

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei an der Ziegeleistraße 25 und Marbacher Straße 4 und 6/2 wurde in mehreren Untersuchungsschritten durch die Büros Voigtmann, IgU und Hertle & Dr. Gollub GmbH zwischen 1997 und 2014 hinsichtlich eventueller Altlasten technisch erkundet. Die dabei festgestellten Bodenverunreinigungen mit PAKs und Mineralöl-KW wurden im Zuge der Abbrucharbeiten der ehemaligen Betriebs- und Nebengebäude nach und nach durch Aushub beseitigt. Außerhalb dieser Sanierungsteilflächen wurden innerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes keine Untergrundverunreinigungen bei den durchgeführten Erkundungs- und späteren Tiefbauarbeiten festgestellt. Die an der Oberfläche des gewachsenen tonig-schluffigen Lettenkeuperhorizonts durch Bodenkrollanalysen dokumentierten Restkonzentrationen beim belastungsrelevanten Schadstoffparameter PAK liegen im Durchschnitt nur gering über der für unbelasteten Boden nach VwV „Bodenverwertung“ vom 14.03.07 zu erwartenden Hintergrundkonzentrationen von 3 mg/kg Pak bzw. dem Prüfwert für das Schutzgut Grundwasser von 0,2 µg/l PAK. Alle sanierten Bereiche sind zwischenzeitlich wieder überbaut und versiegelt, so dass kein Zutritt von Niederschlagswasser in die ehemals belasteten Bereiche mehr möglich ist.

Innerhalb der Verdachtsfläche „Ziegeleigelände / Marbacher Str. 4 u. 6/2 / Ziegeleistr. 25“ sind somit keine schädlichen Bodenverunreinigungen mehr vorhanden. Die Gutachter schlagen demzufolge vor, dass diese Fläche aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis herausgenommen werden kann.

Altablagerung „Ziegeleigelände, Lagerplatz“

Die Fläche wird im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Der Altlastenverdacht für diese Fläche ist zwar ausgeräumt, bei Aushubarbeiten können dennoch Bodenverunreinigungen angetroffen werden. Falls Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

Altablagerung „Mühlefeld-ALDI“

Die Fläche wird im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Der Altlastenverdacht für diese Fläche ist zwar ausgeräumt, bei Aushubarbeiten können dennoch Bo-

denverunreinigungen angetroffen werden. Falls Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.4 Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Schray“ in Winnenden befindet sich in der Zone II und Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungebergquelle, Maurachquelle, Binsachquelle 1 + 2“.

Nach dem Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ ist in der Schutzzone II zunächst die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Für eine Befreiung von diesem Verbot muss eine Einzelfallprüfung, auf der Basis eines hydrogeologischen Gutachtens, durchgeführt werden. Die verschiedenen Arten von Schutzvorkehrungen sind im Merkblatt aufgeführt.

Innerhalb der engeren Schutzzone (Zone II), welche sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet, konnte durch eine Kleinbohrung sowie eine direkt angrenzende, in Zone III liegende Kernbohrung (vgl. Ing.-Büro Voigtmann, September 2013) festgestellt werden, dass in der Kernbohrung der Lettenkeuper als Grundwasserleiter in Erscheinung tritt und das Grundwasser vermutlich in 11,5 m Tiefe erbohrt wurde. Ruhewasserstände befinden sich in 12,18 bzw. 12,5 m Tiefe unter OK Gelände. In der Kleinbohrung traten in 3,6-5,0 m Tiefe (Verwitterungslehm) und in 7,5-7,8 m Tiefe (verwitterter Lettenkeuper) stärker durchfeuchtete Horizonte in Erscheinung, aus denen vermutlich das Grundwasser stammt, welches in einer Tiefe von 7,5 m unter OK Gelände gemessen wurde. Der Grundwasserflurabstand beträgt in der Schutzzone II innerhalb des Plangebietes „Obere Schray“ also mindestens 7,5 m, so dass durch geplante Bauvorhaben ein ausreichender Abstand zum Grundwasser gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung des Merkblattes ist hier u. a. von Tiefgründungen und Unterkellerungen abzusehen sowie die unterirdische Lagerung von Wassergefährdenden Stoffen, wie beispielsweise Heizöl, untersagt. Weitere Schutzvorkehrungen können dem Merkblatt sowie den Hinweisen im Textteil unter Ziffer C Punkt 6.2 entnommen werden.

In der weiteren Fläche des Plangebietes „Obere Schray“ auf Winnender Gemarkung, welche sich in der Wasserschutzzone III befindet, wurden jeweils zwei Kern- und Kleinbohrungen abgeteuft. In den Kleinbohrungen konnte bis auf Erkundungstiefe von 5,1 bis 8,8 m unter OK Gelände kein Grundwasserspiegel festgestellt werden. In einer Kernbohrung trat in 10,8 bis 11,0 m Tiefe unter OK Gelände aus der Auffüllung Sickerwasser dem Bohrloch zu. Aufgrund von starkem Spülwasserverlust, welcher auf eine ausgeprägte Klüftigkeit des felsigen Untergrundes zurückzuführen ist, konnte nach Erreichen der Endtiefe kein Grundwasserspiegel im Bohrloch gemessen werden. In der anderen Kernbohrung tritt, wie bereits oben erwähnt, ein Ruhewasserspiegel bei 12,18 bzw. 12,5 m unter OK Gelände auf.

Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die allgemeine Schutzvorkehrungen auf Baustellen sowie weitere Bestimmungen können dem Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ sowie den Hinweisen im Textteil unter Ziffer C Punkt 6.2 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelei“ in Leutenbach befindet sich ausschließlich in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungebergquelle, Maurachquelle, Binsachquelle 1 + 2“.

In zwei Kernbohrungen im Plangebiet tritt Grundwasser im Lettenkeuper bei 11,35 bzw. 17,5 m Tiefe unter OK Gelände auf. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes kann in Tiefen zwischen 6,5 und 10,8 m der Zutritt von Grundwasser zudem nicht ausgeschlossen werden. In weiteren Bohrstellen von Kleinbohrungen lag der Grundwasserspiegel bei 2,5 m bzw. bei 7,8 m unter OK Gelände. Hier muss demnach von wechselnden Bedingungen ausgegangen werden.

Die Bestimmungen zu Bauvorhaben in der Wasserschutzzone III können dem Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ sowie den Hinweisen im Textteil unter Ziffer C Punkt 6.2 entnommen werden.

Nähere Angaben zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie die Lage der erwähnten Bohrstellen sind dem Hydrogeologischen Gutachten Nr. 11313 des Ing.-Büro Voigtmann vom 17.09.2013 zu entnehmen.

6.5 Geologische und hydrogeologische Rahmenbedingungen

Geologische Verhältnisse

In beiden Plangebietes stehen nach der geologischen Karte von Baden-Württemberg, Blatt „7122 Winnenden“ unter Lösslehm, Verwitterungslehm oder Hanglehm die felsigen Gesteine des Lettenkeupers an. Der felsige Untergrund wird durch die Lettenkeuperschichten bzw. schon durch den Oberen Muschelkalk bestimmt.

Anhand der Aufschlüsse (Kern- und Kleinbohrungen) des Ing.-Büros Voigtmann können diese Verhältnisse generell bestätigt werden. Unter größtenteils aufgefüllten Materialien wurden Aueablagerungen in Gestalt von Auelehm, Seeton und Talsand sowie Sedimente aus Hang- oder Verebnungsflächen in Form von Lösslehm, Fließerde, Verwitterungslehm oder Hangschutt angetroffen. Im tieferen Untergrund konnten die felsigen Schichten des Lettenkeupers und des Oberen Muschelkalks erbohrt werden.

Durch die Aufschlüsse konnte ebenfalls festgestellt werden, dass nahezu alle untersuchten Bereiche der beiden Plangebiete Auffüllungen vorhanden sind, in Tiefen zwischen 1,0 und 13,4 m unter OK Gelände. Lediglich an zwei Bohrstellen im Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ in Winnenden, im Bereich nahe der Marbacher Straße, konnten keine Auffüllungen festgestellt werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im überwiegenden Teil der beiden Plangebiete keine natürliche Bodenbildung mehr vorhanden ist. Dies ist u. a. auf den Abbruch von ehemaligen Betriebsgebäuden, Verfüllungen der ehemaligen Lehmgrube und auf die Tunnelbaumaßnahme der B14 zurückzuführen.

Das aufgefüllte Material setzt sich dabei aus bindigem Boden (Schluff-Ton-Gemische) mit einem wechselndem Gehalt an Sand-, Kies-, oder Steinanteilen zusammen. Die nicht bindigen Komponenten werden durch Dolomit-, Kalk-, Sand- oder Tonsteine sowie durch Ziegel- oder Betonreste aufgebaut. Es wurden aber auch rein steinige bis kiesige Lagen oder überwiegend steinige Lagen mit einem geringen Schluff- und Tonanteil festgestellt. Hierbei handelt es sich um Dolomitsteine oder um Ziegelreste, welche für Aufschüttungen Verwendung fanden.

Nähere Angaben zu den geologischen Verhältnissen sind dem Hydrogeologischen Gutachten Nr. 11313 des Ing.-Büro Voigtmann vom 17.09.2013 zu entnehmen.

Hydrogeologische Verhältnisse

Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden bereits unter Punkt 6.4 hinreichend beschrieben. Nähere Angaben hierzu können dem Hydrogeologischen Gutachten Nr. 11313 des Ing.-Büro Voigtmann vom 17.09.2013 entnommen werden.

Versickerungsfähigkeit des Bodens

Um eine Versickerung von anfallendem Wasser durchführen zu können, wird für die im Versickerungsbereich anstehenden Böden gemäß Arbeitsblatt A 138, April 2005 (ATV) ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s vorgegeben, d. h. für Versickerungsanlagen kommen nur Böden in Frage, deren Durchlässigkeit größer ist als 1×10^{-6} m/s. Zur Prüfung der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet wurden im Bereich von vier Kleinbohrungen Sickerversuche durch das Ing.-Büro Voigtmann durchgeführt. In den im Bebauungsplangebiet „Obere Schray“, im Bereich der Marbacher Straße, durchgeführten Sickerversuchen beträgt der größte kfu-Wert $4,7 \times 10^{-6}$ m/s. Dieser zur Bemessung dienende Wert wird i. d. R. als doppelt so groß wie die maßgebende Versickerungsrate definiert. Somit ergibt sich hier ein maßgebender Wert von $2,3 \times 10^{-6}$ m/s, also nur knapp oberhalb des geforderten Minimums von 1×10^{-6} m/s. Auch nach dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg fallen Gebiete mit kf-Werten kleiner als 1×10^{-5} m/s in die Kategorie „Versickerung kaum möglich“. Folglich sind die im Untersuchungsbereich anstehenden Deckschichten in geringem Umfang für die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser geeignet, da es in Sickereinrichtungen teilweise nur gepuffert werden würde. Eine nennenswerte Versickerung von Niederschlagswasser lässt sich nur dann erzielen, wenn das Niederschlagswasser in Retentionseinrichtungen mit großer Versickerungsfläche und entsprechend großem Volumen über längere Zeit verweilen kann, d. h. über mehrere Tage (z. B. großzügige Mulden-Rigolen-Systeme). Aufgabe einer solchen Retentionsanlage ist dabei jedoch in erster Linie die Abflussdämpfung und nur sehr untergeordnet die Versickerung (und damit einhergehend Aufweichung des Bodens unter der Retentionsfläche und evtl. auch im Umfeld der Retentionsfläche). Deshalb müssen in jedem Fall ausreichend dimensionierte Entlastungseinrichtungen angeordnet werden. Für die Bemessung derartiger Anlagen sollte kein höherer kf-Wert als 3×10^{-6} m/s angesetzt werden.

Im Sickerversuch bei einer Kleinbohrung im Bereich der K1898 im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ in Leutenbach wurde eine Durchlässigkeit zwischen $4,2 \times 10^{-5}$ m/s und $3,7 \times 10^{-6}$ m/s festgestellt. Aus dem kfu-Wert ergibt sich ein für die Versickerungsrate maßgebender Wert von ca. $2,1 \times 10^{-5}$ m/s und $1,8 \times 10^{-6}$ m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wäre gemäß Arbeitsblatt A 138, April 2005 (ATV) folglich gerade noch möglich. Beim Sickerversuch in einer Kleinbohrung im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche fand durch die stark ziegelschutthaltige Auffüllung eine rasche Versickerung statt, sodass eine rechnerische Auswertung des Versuchs nicht möglich war.

Detaillierte Angaben zu den Sickerversuchen können dem Hydrogeologischen Gutachten Nr. 11313 des Ing.-Büro Voigtmann vom 17.09.2013 entnommen werden.

6.6 Schallimmissionen

Zur immissionsverträglichen Entwicklung der Gewerbegebietsflächen und deren Erschließung wurde durch BS Ingenieure, Ludwigsburg eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Bestehende schützenswerte Bebauung befindet sich insbesondere nördlich der K1898, im Wohngebiet „Mühlefeld“, sowie östlich und westlich der K1847 auf Leutenbacher Gemarkung. Hier grenzen Wohnbebauungen nahezu unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ an.

Zur immissionsverträglichen Entwicklung der beiden Plangebiete mit den Schutzansprüchen dieser Wohnbebauung ist eine Emissionskontingentierung vorgesehen. Hierfür wurde die maximal zulässige Geräuschemission für beide Bebauungsplangebiete ermittelt, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. – bei Berücksichtigung der vorhandenen und planerischen Vorbelastungen außerhalb des jeweiligen Bebauungsplangebietes – eines um 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gelegenen Immissionsrichtwertanteils gewährleistet.

Mit der Festsetzung einer Geräuschkontingentierung werden die Geräuscentwicklungen von gewerblich genutzten Flächen so beschränkt, dass in der Summenwirkung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft gewährleistet wird. Somit kann auch vermieden werden, dass der erste ansiedelnde Betrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm dermaßen für sich in Anspruch nimmt, dass für nachfolgende Betriebe keine Immissionsreserven mehr bestehen. Diese wären nur dann zulässig, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten. Dies kann sich vor allem im empfindlichen Nachtzeitraum auf neue Betriebsplanungen auswirken oder aufwändige Lärminderungsmaßnahmen erfordern. Unter ungünstigen Umständen können sich bei Ansiedlung mehrerer Betriebe sogar Richtwertüberschreitungen an den Immissionsorten ergeben. Mit der Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten (L_{EK}) nach DIN 45691 soll in Plangebiete von vornherein eine gerechtere Verteilung der Geräuschemissionen gewährleistet und Richtwertüberschreitungen an der umgebenden schützenswerten Bebauung sicher ausgeschlossen werden.

Geräuschkontingentierung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in dem bezeichneten Gebiet geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Fläche ein Schalleistungspegel von L_w [dB(A)/m²] abgestrahlt würde.

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen bzw. Neubauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis der Einhaltung des vorgegebenen Lärmkontingentes zu erbringen. Im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Im Rahmen der später zu erteilenden Betriebsgenehmigungen wird unter Berücksichtigung der vom jeweiligen betrieb tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durchgeführt, wobei zunächst wiederum nur der Abstand zum Immissionsort berücksichtigt wird. Mit diesen Berechnungen erhält man ein Immissionskontingent L_{IK} für die betrachtete Teilfläche. Das Immissionskontingent kann von der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter, wie Abschirmung von Gebäuden, Geländetopografie, Bodendämpfung und ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen ausgeschöpft werden. Die später tatsächlich auftretenden Schallemissionen, bezogen auf die gesamte Betriebsfläche können dann höher ausfallen als Emissionskontingente. Bei Einhaltung des Lärmkontingentes am Immissionsort ist dann dennoch die Einhaltung des angestrebten Gesamt-

Immissionswertes sichergestellt. Allein durch diese Vorgehensweise können bei beplanten Gebieten mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben Festsetzungen getroffen werden, mit denen die Gesamt-Immissionswerte in der Nachbarschaft summarisch aus allen Gewerbeflächen eingehalten werden.

Die schalltechnischen Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten als erfüllt, wenn der ermittelte Beurteilungspegel eines Vorhabens das in Abhängigkeit der in Anspruch genommenen Flächen berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet. Nehmen Betriebe oder Anlagen Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch, ist deren erneute Inanspruchnahme z. B. durch Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag auszuschließen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze unterschreitet.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden auch die potenziellen Reflexionen der Emissionen der K1898 an der projektierten Bebauung im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ in Leutenbach betrachtet, die ggf. zu relevanten Veränderungen der Immissionen an der Bebauung im Wohngebiet „Mühlefeld“ auf Leutenbacher Gemarkung führen. Zur Relevanzprüfung solcher Reflexionen wird das Kriterium einer „wesentlichen Änderung“ der Verkehrslärmschutzverordnung (BImSchV) herangezogen.

Eine „wesentliche Änderung“ von öffentlichen Straßen und Wegen im Sinne des § 41 BImSchG wird angenommen, wenn nicht auszuschließen ist, dass die bauliche Änderung des Verkehrsweges eine spürbare Verschlechterung der bisherigen Geräuschsituation mit sich bringt. Eine „wesentliche Änderung“ liegt insbesondere dann vor, wenn

- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Aufgrund der Aufrundungsregel für die Differenz der Beurteilungspegel liegt eine „wesentliche Änderung“ ab 2,1 dB(A) vor.
- der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrsgerausches von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird. Dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Die Ergebnisse zeigen, dass an der bestehenden Bebauung im Wohngebiet „Mühlefeld“ in Leutenbach teilweise zu Pegelerhöhungen von 2,1 dB(A) und mehr infolge der zulässigen Bebauung an der K1898 zu erwarten sind. Um die Pegelerhöhung zu begrenzen, wurde untersucht, wie sich die Reflexionen auf das „Mühlefeld“ unter Verwendung von hochabsorbierenden Fassaden (Reflexionsverlust 8 dB) auswirkt. Um die schalltechnischen Anforderungen einzuhalten, sind die in freier Sichtbeziehung zugewandten Fassaden von Außenwänden baulicher Anlagen mit hochabsorbierenden Oberflächen, z. B. Akustik-Putzsysteme oder perforierten Elementen, mit einem Reflexionsverlust (DL_a) von mindestens 8 dB auszubilden. Fensterflächen und andere reflektierende Flächen in diesen Außenwänden sind dabei soweit zulässig, als durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass eine ausreichend schallabsorbierende Wirkung der Außenwandflächen gewährleistet bleibt. Der Nachweis über die Schallabsorbierende Wirkung der Oberflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Diese, aus Sicht des Gutachters formulierte, Lärmschutzmaßnahme fand in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelei“ in Leutenbach Berücksichtigung (vgl. Punkt 7.10).

Die schalltechnischen Anforderungen sowie die detaillierten Berechnungsergebnisse können der Schalltechnischen Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 09.03.2016 entnommen werden.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Gemäß des Anlasses und den Zielen und Zwecken der Planung, das ehemalige Pfeleiderer-Areal einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sowie in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der Vorprägung des Areals und dessen Umfeld, wird in beiden Plangebietes jeweils ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Größe des Gesamtareals und des differenziert geprägten Umfeldes, erfolgt die Festsetzung in unterschiedlichen Teilbereichen.

- Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden

Wie im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 08.04.2016 beschrieben, besteht in Winnenden bis 2030 ein konkreter Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschreibt dabei Maßnahmen und Handlungsempfehlungen einer langfristigen und nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in bestehenden Gewerbegebieten Wohnnutzungen oder Einzelhandels- und sonstige publikumsorientierte Nutzungen in signifikantem Umfang angesiedelt haben und somit in Konkurrenz zu Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben etc. stehen und zu deren Verdrängung führen können. Zukünftig sollten derartige Nutzungen in bestehenden und in der Realisierung befindlichen bzw. neuen geplanten gewerblichen Bereichen ausgeschlossen werden und den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern, wie produzierendes / verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe / Handwerk und Logistik- / Lagerbetrieben, vorbehalten bleiben.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschreibt weiter, dass das Bebauungsplan-gebiet „Obere Schray“ in Winnenden, wie unter Punkt 5.6 beschrieben, perspektivisch vorrangig gewerbegebietstypischen Nutzungen als Standard-Gewerbegebiet vorbehalten werden sollte. Dabei kommen insbesondere produzierendes, auch emissionsträchtiges Gewerbe und produzierendes Handwerk infrage.

Das festgesetzte Gewerbegebiet teilt sich dabei in zwei Bereiche. Der Bereich an der Marbacher Straße (GE_w1) eignet sich aufgrund seiner Lage und den Anschluss an die B14 für autohofspezifische Nutzungen, beispielsweise eine Tankstelle, Systemgastronomie und eine Waschanlage. Zulässig sind demzufolge Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, nicht selbstständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Lagerhäuser und Lagerplätze sind, aufgrund der exponierten Lage des Teilbereiches, nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen der Grundstückseigentümerin stehen. Zudem werden gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 8 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für ge-

sundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 allgemein zulässig, um somit auch gesundheitliche Dienstleistungsangebote zu ermöglichen.

Der Ausschluss von Nutzungsarten gemäß § 8 (3) BauNVO dient der Konfliktvermeidung innerhalb dieses Teilbereiches sowie einer gewünschten Nutzungskonzentration auf gewerbliche und autohofspezifische Nutzungen. Mit dem Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und dem Ausschluss von kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken wird das Erreichen des Gebietscharakters unterstützt. Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art, werden ebenfalls ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen eines entsprechenden Gebietscharakters, der mit solchen Einrichtungen verbunden ist, zu unterbinden. Zudem hat die Stadt Winnenden gemäß ihrer Vergnügungsstättenkonzeption drei abgegrenzte Bereiche festgelegt, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Diese befinden sich im Gewerbegebiet "Langes Gewand" zwischen Waiblinger Straße, Bahnlinie und B14.

Darüber hinaus sind im GE_w1 Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies begründet sich aus den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 07.01.2016, welches vom Winnender Gemeinderat am 10.05.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Demnach soll sich die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Winnenden zukünftig auf die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren. Dies die unterzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Winnenden sowie die Einzelhandelszentralität der Winnender Innenstadt und die Einzelhandels- / und Funktionsvielfalt sowie die Identität der zentralen Versorgungsbereiche erhalten / stärken, die kurzen Wege erhalten, die Nahversorgungsfunktion erhalten / stärken und Investitionssicherheit schaffen. Ein weiteres wichtiges Ziel der Einzelhandelskonzeption ist es, Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, dem Handwerk und dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen, da diese häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten können.

Demzufolge, und auch einhergehend mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden, sollen zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente im gesamten Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ auf Winnender Gemarkung ausgeschlossen werden. Im GE_w1 werden, aufgrund der Zielsetzungen und geplanten zukünftigen Nutzungen für diesen Bereich, konkrete Einzelhandelsfestsetzungen zur Steuerung bzw. Vermeidung einer unerwünschten Einzelhandelsentwicklung im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden getroffen. So sind hier nicht selbstständige Einzelhandelsbetriebe in Tankstellen (Tankstellenshops) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² allgemein zulässig. Wie bereits beschrieben, bietet sich der Teilbereich an der Marbacher Straße aufgrund seiner Lage und der verkehrlichen Anbindung und Erreichbarkeit für eine solche Nutzung an. Mit der Zulässigkeit des Tankstellenshops werden die Voraussetzungen für die Realisierung einer Tankstation geschaffen.

Zudem können hier gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen handeln und der Vertrieb von Waren, die im Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ von dort ansässigen Unternehmen hergestellt, weiterverarbeitet oder gemeinsam mit diesen unter einheitlichem Markennamen vertrieben werden, bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,04 im GE_w1 ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl, als Verhältniszahl (Quotient) aus maximal zulässiger Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche des GE_{W1}, sollen negative raumordnerische Auswirkungen vermieden werden. Dabei gibt die Verkaufsflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE_{W1} im Sinne des § 19 (3) BauNVO maximal zulässig sind.

Im Gewerbegebiet GE_{W1} des Bebauungsplanes „Obere Schray“ in Winnenden ist für Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen handeln und für den Vertrieb von Waren, die im Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ von dort ansässigen Unternehmen hergestellt, weiterverarbeitet oder gemeinsam mit diesen unter einheitlichem Markennamen vertrieben werden, jeweils eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Die Bezugsgröße ist die Größe der Grundstücksfläche des GE_{W1}, welche 19.429 m² beträgt. Aus dem Quotienten dieser beiden Werte wird zur Regelung der jeweils zulässigen maximalen Verkaufsfläche eine Verkaufsflächenzahl von 0,04 festgesetzt. Somit kann sichergestellt werden, dass im gesamten Bereich des GE_{W1} sowohl für Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen handeln als auch für den Vertrieb von Waren, die im Bebauungsplangebiet „Obere Schray“ von dort ansässigen Unternehmen hergestellt, weiterverarbeitet oder gemeinsam mit diesen unter einheitlichem Markennamen vertrieben werden, jeweils eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² im gesamten Bereich des GE_{W1} zulässig ist. Damit kann einer Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen in peripher gelegenen Standorten, welche im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Winnenden und zur regionalplanerischen Zielsetzung (Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplanes 2009 des Verbandes Region Stuttgart) steht, entgegen gewirkt werden.

Gegenüber dem GE_{W1} soll das GE_{W2} den Produktions- und Entwicklungsstätten der Alfred Kärcher GmbH & Co. KG vorbehalten sein. Dementsprechend sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Zudem werden auch hier die allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben aller Art begründet sich aus den zuvor beschriebenen Zielen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Winnenden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wird das Erreichen des Gebietscharakters in diesem Bereich unterstützt und entspricht hinsichtlich der Vergnügungsstätten der Vergnügungsstättenkonzeption der Großen Kreisstadt Winnenden.

- Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach

Im Sinne einer gesamtheitlichen, gewerblichen Entwicklung, über die Gemarkungsgrenzen hinaus, orientieren sich die Festsetzungen auf Leutenbacher Gemarkung an den Festsetzungen auf Winnender Gemarkung, um somit den gewünschten Gebietscharakter zu erreichen. Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Lagerhäuser und Lagerplätze sind, aufgrund der exponierten Lage des Teilbereiches, nur zulässig, sofern diese nicht selbstständig sind, also im Zusammenhang mit sonstigen betrieblichen Anlagen der Fa. Kärcher stehen. Zudem werden gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zuläs-

sigen öffentlichen Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss von Nutzungsarten nach § 8 (2) und (3) BauNVO entspricht dem Ziel, das GE_L ausschließlich den Verwaltungs-, Produktions- und Entwicklungsstätten der Grundstückseigentümerin zu widmen und dient zudem der Nutzungskonzentration auf eine gewerbliche Nutzung. Zudem werden hierdurch Konflikte gegenüber angrenzender, schutzbedürftiger Wohnnutzung (Wohngebiet Mühlefeld) vermieden. Demnach werden Einzelhandelsbetriebe, selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Da auch das Gewerbegebiet im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ auf Leutenbacher Gemarkung insbesondere dem produzierenden Gewerbe sowie dem Handwerk zur Verfügung stehen soll, sind Einzelhandelsbetriebe, ähnlich wie im Plangebiet „Obere Schray“ in Winnenden, nicht zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Aufgrund von Bereichen der jeweiligen Bebauungsplangebiete, die sich in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftigen Wohn- und Büronutzungen befinden, werden zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

- Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden

Zum Schutz der südlich an diesen Bereich angrenzenden Wohnnutzung sowie der nördlich angrenzenden Büronutzung sind im GE_{E_w} nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die sonstigen nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen und nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, werden aus diesen Gründen nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Auch Einzelhandelsbetriebe aller Art sollen in diesem Teilbereich nicht zulässig sein, auch wenn das eingeschränkte Gewerbegebiet innerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorranggebietes für innenstadtrelevante Einzelhandelsgroßprojekte liegt. Da die Stadt Winnenden nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe verfügt, sollen die gewerblichen Bauflächen des ehemaligen Pfeleiderer-Areals dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebotes beitragen und die Standortqualität des Gewerbegebietes stärken.

- Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll insbesondere die nördlich angrenzende Wohnnutzung geschützt werden, da hier nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche zugelassen werden, da diese keine wesentliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung darstellen. Die sonstigen nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen und nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, werden aus diesen Gründen nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden auch Einzelhandelsbetriebe aller Art, da das Gebiet bereits an eine bestehende in der Summe bereits großflächige Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten angrenzt. Eine Erweiterung dieser Agglomeration durch die

Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen innerhalb dieses Gebietes würde daher den Vorgaben des Regionalplanes widersprechen. Zudem ist die Flächengröße des GEE_L nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Lärmschutz / Geräuschkontingentierung

Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 09. März 2016 hat ergeben, dass zum Schutz von angrenzenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm die maximal zulässigen Lärmemissionen je Quadratmeter, insbesondere in der Nachtzeit, zu begrenzen sind.

Ausgangspunkt der Emissionsberechnungen bilden die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für geplante Gewerbegebiete. Dabei wird von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Zeitbereichen tags und nachts von $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ ausgegangen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Zeitbereich tags und nachts Einschränkungen der maximal zulässigen Emissionen notwendig sind und die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für geplante Gewerbegebiete an den Teilflächen unterschritten werden. Es sind somit Einschränkungen notwendig.

Um die Wohnbebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, werden in den vorliegenden Bebauungsplänen die einzelnen Flächen im Gewerbegebiet je nach ihrer Lage und Entfernung zum Immissionsort durch zulässige maximale Flächenschallpegel für zu erzeugende Geräusche gemäß § 1 (4) Satz 1 BauNVO unterteilt. Es handelt sich um die Festlegung eines sogenannten „flächenbezogenen Schalleistungspegels“, der das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m^2 Fläche abgestrahlte Schalleistung ist.

Für jeden Betrieb und jede Anlage in der jeweiligen Teilfläche, für welche die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) an den maßgebenden Immissionsorten keinen höheren Beurteilungspegel nach TA Lärm erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche des jeweiligen Teilgebietes der jeweils festgesetzte Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde.

Würde man keine Geräuschkontingentierung vornehmen, könnten einzelne, sich zeitlich vor anderen ansiedelnde Unternehmen die zur Verfügung stehenden, unbeschränkten Emissionskontingente komplett ausnutzen. Die Ansiedlung weiterer neuer Betriebe und/oder der Betrieb neuer Anlagen schon ansässiger Betriebe wären daraufhin in manchen Bereichen nur noch sehr schwer, auf bestimmten Baugrundstücken unter Umständen gar nicht mehr möglich.

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung wurde für die geplanten Gewerbeflächen eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Dabei wurden für die einzelnen Flächen maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.

Der Nachweis ist erbracht, wenn der konkret aus allen Schallquellen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) des zu beurteilenden Betriebs nach TA Lärm ermittelte Immissionsanteil kleiner oder gleich dem nach dem oben beschriebenen Verfahren der Geräuschkontingentierung ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Maximale Grundflächenzahl (GRZ)

In allen Gewerbegebieten der beiden Bebauungspläne „Obere Schray“ in Winnenden und „Ziegelei“ in Leutenbach wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen sowohl eine maßvolle Bebauung als auch ein gewisses Maß an Flexibilität in der Überbauung der Grundstücksflächen.

Maximale Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumassenzahl ist daher geeignet, in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl die Ausnutzbarkeit des Grundstückes hinsichtlich des Umfangs der entstehenden baulichen Anlagen zu steuern. Im Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden wird aus diesem Grund eine Baumassenzahl von 5,0 und im Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach eine Baumassenzahl von 3,5 festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Baumassenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind ausreichend, um die bauliche Entwicklung in beiden Plangebieten zu steuern.

Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in beiden Bebauungsplänen als absolute Höhe baulicher Anlagen in m über NN festgesetzt, da die Höhenlage zukünftiger Gebäude durch die vorherrschende Topografie in unterschiedlichen Bereichen der Plangebiete variieren kann. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich dabei an einem wirtschaftlichen, dem Nutzungszweck angemessenen Höhenmaß.

- Bebauungsplan „Obere Schray“ in Winnenden

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen im GE_w1 entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Winnenden, in diesem Bereich einen qualitätvollen Stadteingang zu entwickeln. Die baulichen Anlagen sollen sich städtebaulich sinnvoll entlang der Marbacher Straße ordnen und gruppieren und in ansprechender Architektur ausgeführt werden können. Das Gelände des GE_w2 liegt gegenüber dem Gelände des GE_w1 um ca. 5,0 Höhenmeter tiefer. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im GE_w2 erlauben bauliche Anlagen, welche sich in ihrer Höhe an den Gebäudehöhen der südlich angrenzenden Ernteband Fruchtsaft GmbH orientieren, diese aber in einem städtebaulich vertretbarem Maß geringfügig überragen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_ew orientiert sich die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen an den nördlich angrenzenden Neubauten der Alfred Kärcher GmbH & Co. KG und gewährleistet somit eine sinnvolle städtebauliche Einbindung.

- Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach

Die festgesetzte Höhenstaffelung entlang der K1898 im GE_L resultiert aus einer 2013 erstellten Studie zur Auswirkung der Plangebäude auf die Verschattung des Baugebietes „Mühlefeld“ der Gemeinde Leutenbach von Marcus Rommel Architekten BDA, Stuttgart. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurden dabei unter Berücksichtigung der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen ermittelt. Hier heißt es, dass ein Wohnraum als ausreichend besonnt gilt, wenn seine Besonnungsdauer am Stichtag 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt daraufhin als ausreichend besonnt, wenn in

ihr mindestens ein Wohnraum ausreichen besonnt wird. Die ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034-1 für Wohngebäude im „Mühlefeld“ kann durch die Festsetzung gewährleistet werden. Gleiches gilt für die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im G_{EeL}, welche unter Berücksichtigung einer ausreichenden Besonnungsdauer der nördlich angrenzenden Wohngebäude Tonweg Nr. 4 und 6 festgelegt wurde.

Bei gewerblichen Anlagen sind oftmals kleinflächige Dachaufbauten notwendig, die an diesen Stellen die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers überragen. Um bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe durch einen Hauptbaukörper diese funktional notwendigen Aufbauten zuzulassen, werden Anforderungen in Art und Umfang an die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe gesetzt. In allen Gewerbegebieten der beiden Bebauungspläne „Obere Schray“ in Winnenden und „Ziegelei“ in Leutenbach sind solche Überschreitungen in der Höhe auf 3,0 m begrenzt. Zudem ist ein Abstand zum Dachrand bzw. der Gebäudeaußenkante gefordert. Damit ist gewährleistet, dass Überschreitungen der Gebäudehöhe lediglich untergeordnet bleiben und die Kubatur des Baukörpers durch die festgesetzte Gebäudehöhe gemäß den städtebaulichen Anforderungen definiert ist.

7.3 Bauweise

Zur Sicherstellung der Realisierung von gewerblichen Vorhaben wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung in beiden Bebauungsplänen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist eine adäquate bauliche Nutzung entsprechend der gewerblichen Bedürfnisse sichergestellt, da diese gegenüber der offenen Bauweise, in den Baufenstern, auch Gebäudelängen über 50 m zulässt, sofern möglich.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in beiden Bebauungsplangebieten durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt dabei ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und ermöglicht markungsübergreifende Baukörper. Zudem ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verschoben werden (vgl. Punkt 7.7). Dies schafft Flexibilität in der Größe der einzelnen Baufenster und sichert dabei weiterhin die innere Erschließung der beiden Plangebiete.

Im Bereich des Tunnels der B14 ist eine direkte Überbauung über dem Tunnel nicht zulässig. Hier gilt die Baugrenze erst ab einer absoluten Höhe von 294 m über NN und gewährleistet somit eine Luftraumhöhe von mindestens 10 m.

Auf Leutenbacher Gemarkung gilt diese Festsetzung auf dem Flurstück mit der Flurstücksnummer 300/21 sowie jeweils 10 m über die Flurstücksgrenzen nach Norden und Süden hinaus. Auf der Gemarkung Winnenden betrifft diese Festsetzung das Flurstück mit der Flurstücksnummer 2802/20 und gilt 10 m über die Flurstücksgrenze nach Süden hinaus.

7.5 Garagen und Stellplätze

Offene, ebenerdige Stellplätze sind in beiden Plangebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies ermöglicht, hinsichtlich einer betrieblichen Entwicklung, eine flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen und trägt somit zur Stärkung der Standortqualität des Gewerbegebietes bei.

Garagen und überdachte Stellplätze / Carports sind hingegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Ziegelei“ in Leutenbach liegen Teile der Ziegeleistraße, welche u. a. zur Erschließung der Plangebiete von Nordosten, über die Winnender Straße (L1847), dient. Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche ist die Erschließung der Plangebiete „Ziegelei“ in Leutenbach und „Obere Schray“ in Winnenden von Nordosten gesichert und bindet das gesamte Areal an die L1847 und somit an das inner- und überörtliche Erschließungsnetz an.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne „Obere Schray“ und „Ziegelei“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die der inneren Erschließung und Versorgung der Plangebiete dienen. Die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können ausnahmsweise parallel zu ihrer Längsachse um maximal 10 m in beide Richtungen verschoben werden. Dabei ist eine Mindestbreite dieser Flächen von 10 m beizubehalten und die Überbauung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unzulässig. Da die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ermöglicht deren Verschiebbarkeit auch eine weitgehend flexible Größe der Baufenster, deren Überschreitung in diesem Fall ausnahmsweise zulässig und durch eine entsprechende Festsetzung gesichert ist (vgl. Punkt 7.4).

7.8 Private Grünfläche – Zweckbestimmung: CEF-Maßnahmen

Die auf Leutenbacher Gemarkung, im Bebauungsplan „Ziegelei“, festgesetzte private Grünfläche dient der räumlichen Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Arten Zauneidechse, Wechselkröte und Großer Feuerfalter welche notwendig sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen (vgl. Punkt 7.9).

7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Verringerung der Wirkintensität des Vorhabens und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Zudem dienen die Festsetzungen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Fenster, Fensterfronten, Glasfassaden

Die Festsetzung dient der Reduzierung von Vogelschlag bei Fenstern, Fensterfronten und Glasfassaden und somit der Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG .

CEF-Maßnahmen Zauneidechse, Wechselkröte, Großer Feuerfalter

Innerhalb dieser Maßnahmenfläche im Bebauungsplan „Ziegelei“ auf Leutenbacher Gemarkung wurde bereits ein großzügiges, zusammenhängendes Ersatzhabitat geschaffen, welches den Hauptlebensraum der Wechselkröte, einen wichtigen Teillebensraum der Zauneidechse sowie den Lebensraum des Kammmolches und Bruthabitate des Teichhuhns und

verschiedener Freibrüter des Halboffenlandes umfasst. Um zusätzliche Lebensräume für Wechselkröte, Zauneidechse und Großer Feuerfalter zu schaffen, wurden die bis dahin weniger wertvollen Bereiche zwischen den genannten Habitaten sowie die von den Tieren bereits genutzten aber suboptimalen Bereiche entsprechend aufgewertet. Planungsziele dieser Maßnahme sind also die Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Zauneidechse, Wechselkröte und Großer Feuerfalter, die Sicherung des Lebensraumes für Kammmolch und Teichhuhn, die Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, die Vernetzung von Lebensräumen, die Erhöhung der Artenvielfalt, die Eingrünung des Baugebietes, die Verbesserung des Kleinklimas sowie die Belebung des Landschaftsbildes.

Niststätte Wanderfalke

Die Alfred Kärcher GmbH & Co. KG hat auf ihrem Werksgelände, auf Leutenbacher Gemarkung, im Frühjahr 2015 eine Wanderfalkennisthilfe zur Etablierung eines Wanderfalkenreviers, im Anschluss an eine, ca. 3 km nordwestlich gelegene, bestehende Population, angebracht. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme gilt aufgrund der geeigneten Standortbedingungen als wahrscheinlich.

Mehlschwalbenkolonie

Durch die, im Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach, festgesetzte Maßnahme soll zur Etablierung einer Mehlschwalbenkolonie, im Anschluss an eine, ca. 400 m nördlich gelegene, bestehende Population, eine Mehlschwalbennisthilfe aufgestellt und dauerhaft unterhalten werden. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme gilt aufgrund der geeigneten Standortbedingungen als wahrscheinlich.

Niststätte Turmfalke

In der auf Winnender Gemarkung aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Obere Schray“ in Winnenden liegende Maßnahmenfläche ist zur Etablierung eines Turmfalkenreviers, im Anschluss an eine bestehende Population innerhalb des Winnender Stadtgebietes eine Turmfalkennisthilfe anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme gilt aufgrund der geeigneten Standortbedingungen als wahrscheinlich.

7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Das Wohngebiet „Mühlefeld“ ist dem Einfluss der K1898 ausgesetzt. Durch die, gemäß Bebauungsplan „Ziegelei“ in Leutenbach, zulässige Bebauung entlang der K1898 sind die Voraussetzungen für eine wesentliche Änderung nach § 1 (2) Nr. 2 BImSchV teilweise an einigen Immissionsorten erfüllt, da der Beurteilungspegel durch die in diesem Bereich zulässige Bebauung um mindestens 3 dB(A) erhöht wird. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des Wohngebietes „Mühlefeld“ müssen daher Maßnahmen an der zulässigen Bebauung vorgenommen werden. Der Nachweis ist erbracht, wenn die von der hier zulässigen Bebauung entlang der K1898 verursachten Reflexionen eine Pegelerhöhung von kleiner oder gleich 2 dB(A) zur Folge haben.

7.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern. Zudem werden bioklimatische Beeinträchtigungen, welche durch Versie-

gelung entstehen, gemildert. Mit der Ein- und Durchgrünung werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Plangebiete in die Umgebung eingebunden.

Die Maßnahmen und Festsetzungen, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können, wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung erarbeitet. Es werden gestalterische und freiraumplanerische Festsetzungen formuliert, die eine grünordnerische Integration der Plangebiete in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

Die Festsetzung von mindestens extensiver Dachbegrünung, die einen Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere bildet, trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus den Plangebieten.

Auf Leutenbacher Gemarkung, im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“, befinden sich entlang der K1898 12 Bestandsbäume, die Bestandteil der nördlichen Randeingrünung des Plangebietes „Ziegelei“ sind. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung

Die in den Bebauungsplänen „Obere Schray“ in Winnenden und „Ziegelei“ in Leutenbach getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb der Plangebiete sowie umweltschützenden Belangen.

Um in beiden Bebauungsplangebieten gewerbetypische Dachformen und Dachneigungen zu ermöglichen, bestehen diesbezüglich keine weiteren Einschränkungen. Es sind somit alle Dachformen und Dachneigung, unter Einhaltung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zugelassen. Hinsichtlich der Materialien von Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind zum Boden- und Gewässerschutz unbeschichtete Metalle unzulässig. Zudem sind, mit Ausnahme von Glas, glänzende und lichtreflektierende Außenwandmaterialien nur dann zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Dies soll zur Vermeidung von Blendwirkungen und sonstigen visuellen Beeinträchtigungen gegenüber den Verkehrsstraßen, den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie der freien Landschaft beitragen.

Zudem werden konkrete Anforderungen an die Fassadengestaltung von Gebäuden im GE_L im Bebauungsplan „Ziegelei“ auf Leutenbacher Gemarkung gestellt. Durch die exponierte Lage des Gebietes an der B14, der K1898 und gegenüber dem Wohngebiet „Mühlefeld“, wird zur Sicherung einer qualitativen Gestaltung eine Gliederung von Fassaden notwendig, deren Länge 50 m übersteigt.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfeldes zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistungserbringung zugelassen, in ihrer Größe be-

schränkt und sind bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen räumlich zu bündeln und kompakt zu gliedern.

Im GE_{W1} im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Schray“ in Winnenden, sind aufgrund der dort geplanten Nutzungen (u.a. Tankstelle und Systemgastronomie), mit Anschluss an die Marbacher Straße (L1127) und die B14, Fahnenmasten zulässig, die in ihrer Höhe beschränkt werden. Ausnahmsweise ist hier aus gleichen Gründen auch eine freistehende Werbeanlage zulässig, die ebenfalls in ihren Dimensionen beschränkt ist.

Werbeanlagen, die sich im GE_L des Bebauungsplanes „Ziegelei“ in Leutenbach befinden und parallel zur K1898 ausgerichtet sind, dürfen zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes „Mühlefeld“ vor visuellen Beeinträchtigungen nicht beleuchtet sein.

8.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Gestaltung der privaten Grundstücke

Die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Durchgrünung des Gesamtareals und der Reduzierung der versiegelten Flächen. Daneben werden die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Tierwelt minimiert.

Einfriedungen

Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und den damit teilweise verbundenen notwendigen Höhen der Einfriedungen zum Zwecke der Betriebssicherheit werden Einfriedungen als lebenden Einfriedungen und aus differenzierten Materialien bis zu einer Höhe von 2,20 m inkl. Sockel zugelassen, wobei die Sockelhöhe begrenzt wird, um eine visuelle Durchlässigkeit zu gewährleisten. Um Flächenverluste bei Baugrundstücken durch die notwendigen Böschungen zwischen den privaten Baugrundstücken zu minimieren, werden geländebedingte Stützmauern zugelassen.

9. Städtebauliche Kenndaten

	Bebauungsplan „Obere Schray“		Bebauungsplan „Ziegelei“	
	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Ermittlung der Flächenanteile				
Plangebiet / Geltungsbereich	66.319	100,0	47.443	100,0
Erschließungsflächen	–	–	1.154	2,4
Gewerbegebietsflächen	66.319	100,0	23.694	50,0
Private Grünflächen	–	–	22.595	47,6

aufgestellt:
Stuttgart, den 04.01.2017
Wick+Partner