

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

05

Begründung Teil 1
Begründung der
planungsrechtlichen Festsetzungen
und der örtlichen Bauvorschriften

zum

Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Sandfeld“

21.05.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck	4
2. Historie	4
3. Geltungsbereich	6
3.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	6
3.2 Verkehrserschließung	7
3.3 Ver- und Entsorgung	8
3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	9
4. Übergeordnete Vorgaben	9
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	9
4.2 Flächennutzungsplanung	11
4.3 Bestehende Bebauungspläne	12
4.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	12
4.4.1 NATURA 2000-Gebiete.....	12
4.4.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete	12
4.4.3 Wasserschutzgebiete.....	13
4.4.4 Besonders geschützte Biotop nach § 33 NatSchG BW	13
5. Verfahren	13
6. Planungsvarianten	15
7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	18
8. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
8.1 Bauliche Nutzungen	19
8.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
8.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports	20
8.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	20
8.1.6 Verkehrsflächen	21
8.1.7 Öffentliche Grünflächen	21
8.1.8 Wasserflächen	21
8.1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21

8.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	22
8.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
9. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften	22
9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	22
9.1.1 Dachgestaltung.....	22
9.2 Werbeanlagen.....	23
9.3 Grundstücksgestaltung	23
9.3.1 Einfriedungen.....	23
9.4 Versorgungsleitungen	23
9.5 Umgang mit Niederschlagswasser	24

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: bhm	7
Abb. 2: Verkehrskonzept, Quelle: bhm	8
Abb. 3: Regionalplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, bhm.	11
Abb. 4: Flächennutzungsplan 2030 Ausschnitt mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: NVK, bhm.	12
Abb. 5: Strukturkonzept Variante 1, Quelle: bhm.....	15
Abb. 6: Strukturkonzept Variante 2, Quelle: bhm	16
Abb. 7: Machbarkeitsstudie Knotenpunkt Kreisverkehr Variante 1 und 2, Quelle: Weber Ingenieure.....	17
Abb. 8: Planung Kreisverkehr, Quelle: Wald + Corbe.	18

1. Anlass, Ziel und Zweck

Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK), zu dem auch die Gemeinde Weingarten gehört, zählt zu den wachstumsstarken Wirtschaftsräumen innerhalb Deutschlands. Dabei ist die Gemeinde Weingarten im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Schwerpunktgemeinde für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass Weingarten zu den Gemeinden gehört, in denen geeignete Standorte vor allem für die Ansiedlung neuer und auch für die Erweiterung vorhandener Industrie- und Gewerbebetriebe sowie gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen insbesondere auch über den Eigenbedarf hinaus sichergestellt werden sollen.

Im Zuge der aktuell laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung des NVK, wurden u.a. die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs und die marktorientierte Gewerbeflächenentwicklung thematisiert. Im Rahmen einer vorgeschalteten Gewerbeflächenstudie für den NVK wurde neben der Auswertung und Überprüfung vorhandener Gutachten einzelner Mitgliedsgemeinden eine Neuermittlung der zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage sowie ein Abgleich mit dem vorhandenen Flächenangebot durchgeführt.

Die Gewerbeflächenstudie als Basis des Flächennutzungsplan-Verfahrens kommt für die Gemeinde Weingarten zu dem Ergebnis, dass insgesamt bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 4,0 ha Gewerbeflächen besteht, der durch die Entwicklung neuer Flächen zu decken ist. Dies kann durch die Inanspruchnahme bereits planungsrechtlich gesicherter und erschlossener Flächen oder durch Neuausweisungen erfolgen. Aktuell besteht auf Gemarkung Weingarten ein Angebot von 8,0 ha Gewerbeflächen, sodass sich ein negativer Saldo von -4,0 ha ergibt. Ein Bedarf an weiteren Ausweisungen an Planflächen wird demnach nicht gesehen. In mehreren Abstimmungsrunden mit dem NVK konnte zwischen der Gemeinde und dem NVK die Einigung getroffen werden, dass Umverteilungen in den Planflächen denkbar sind, solange absolut betrachtet keine Neuausweisungen getroffen werden. So soll eine Fläche von 16.665 m² (Breitwiesen) und 10.641 m² (Hinteres Sandfeld) aus den Gewerbeflächen herausgenommen werden

Um der zugeschriebenen Bedeutung Rechnung tragen zu können sowie Bauland für ansiedlungs- und umsiedlungswillige Gewerbebetreibende vorhalten zu können, hat die Gemeinde Weingarten einen Bebauungsplan nebst örtlicher Bauvorschriften zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Sandfeld" aufgestellt.

Im Gegenzug ist beabsichtigt eine Fläche von 16.665 qm in den „Breitwiesen“ und eine weitere Fläche von 10.641 qm im „Hinteren Sandfeld“ als „Tauschflächen“ aus der Definition als Gewerbegebiet herauszunehmen.

2. Historie

Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat in seiner Sitzung am 08.12.2008 bei der Beschlussfassung über den Entwicklungsrahmen Siedlung und Freiraum auch hinsichtlich der Neuausweisung von Gewerbebetrieben eine Prioritätenliste festgelegt. Demzufolge stehen die

Gebiete Sandbrügel (0,9 ha Fläche) und Vorderes/Hinteres Sandfeld (5,2 ha Fläche) zur Umlegung an. In seiner Sitzung am 17.05.2010 hat der Gemeinderat die Festlegungen im Entwicklungsrahmen bestätigt und die Verwaltung beauftragt die entsprechenden Verfahren einzuleiten.

Am 26.07.2010 erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst örtlicher Bauvorschriften für das Gebiet Sandbrügel und für Teile des Gebietes Vorderes/Hinteres Sandfeld unter dem Namen "Sandfeld I/ Sandfeld II".

Am 25.10.2010 wurde in nicht-öffentlicher Sitzung die "Entwicklungsstudie Industriegebiet West" der bhm Planungsgesellschaft mbH vorgestellt und Konfliktbewältigungsstrategien zwischen Radfahrern/ Fußgängern und dem Motorisiertem Individualverkehr diskutiert. Insbesondere die interne Erschließung hinsichtlich einer beidseitigen oder einseitigen Erschließungsstraße sowie die Ausformung des neuen Verkehrsknotenpunktes waren Themen der Sitzung.

Am 25.10.2012 wurde in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung die Machbarkeitsstudie eines neuen Verkehrsknotenpunktes zur Erschließung des Gewerbegebietes durch das Ing.-Büro Weber Ingenieure vorgestellt. Von Seiten des Gremiums wurde die vorgestellte Kreisverkehrsanlage mit einer Fahrradwegunterführung positiv bewertet.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2012 wurde ebenfalls über die interne bzw. externe Erschließung des Gewerbegebietes vorberaten. Auf Basis der Ergebnisse wurde die Verwaltung mit den Abstimmungsgesprächen mit dem Nachbarschaftsverband sowie dem Regionalverband beauftragt.

Ziel der Verwaltung innerhalb der Gespräche, die im Jahr 2013 mit den beiden Planungsverbänden geführt wurden, war die Zustimmung zu einer beidseitigen Erschließungsstraße für die neu auszuweisenden Gewerbeflächen zu erreichen. Als Ergebnis der Beratungen wurde eine Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich jedoch nur unter der Voraussetzung einer einseitigen Erschließungsstraße sowie von Flächenrücknahmen aktuell ausgewiesener gewerblicher Planflächen von den übergeordneten Planungsstellen befürwortet.

Am 12.05.2014 erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften mit geändertem Geltungsbereich unter der Bezeichnung „Gewerbegebiet Sandfeld“. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt mit dem Regionalverband und dem Nachbarschaftsverband erneute Gespräche zu einer vom Gemeinderat befürworteten beidseitigen Erschließungsstraße zu führen.

In einem Besprechungstermin mit dem Regionalverband am 27.05.2014 konnte sich auf Nachstehendes geeinigt werden: „Gelingt es der Gemeinde, durch eine den Naturraum aufwertende Maßnahme entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen, eine dauerhafte Begrenzung für die Bebauung zu schaffen, wäre aus Sicht des Regionalverbandes die Randlage der Erschließungsstraße nicht erforderlich. Die aufwertenden Maßnahmen sollten dem Naturraum der Kinzig-Murg-Rinne entsprechen (z.B. Graben/Gewässer...)“

Zwischenzeitlich wurde von der unterirdischen Radwegführung Abstand genommen, da sich diese sowohl technisch wie auch finanziell als nicht umsetzbar erwies. Ein Bodengutachten kam

zu dem Ergebnis, dass der Grundwasserspiegel sehr nach unter der Oberfläche liegt. Daher musste die geplante Versickerung der Regenwässer über Versickerungsmulden revidiert und durch eine alternative Entwässerungsform über Rückhalte- und Retentionsräume ersetzt werden. Weiterhin wurde die notwendige Umlegung des Weingartener Baches, welche durch die Kreisverkehrsplanung erforderlich wird, im Detail betrachtet und für diese Planung notwendige Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

In der Gemeinderatssitzung am 26.02.2018 wurde nochmals der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften mit diesem neuen geänderten Geltungsbereich gefasst. Der Geltungsbereich umfasst nun eine Fläche von ca. 13,3 ha.

3. Geltungsbereich

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Geografisch gesehen liegt das Planungsgebiet westlich des Kraichgaus in den Hardtebenen des nördlichen Oberrhein-Tieflands. Kleinräumlich betrachtet befindet sich der Geltungsbereich in nordwestlicher Randlage des Kernortes; nord-westlich der Bahnlinie Karlsruhe-Bruchsal und nord-östlich der Landesstraße L 559. In ca. 500 m nord-westlicher Entfernung grenzt der Ortsteil Waldbrücke an das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sandfeld“ umfasst eine Fläche von 13,5 ha und kann der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: bhm

3.2 Verkehrserschließung

Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B3 sowie die Bundesautobahn A5 liegt der Vorhabensstandort verkehrsgünstig und ist an das überregionale Straßennetz gut angebunden.

Die interne Erschließung gestaltet sich allerdings diffizil. Die Vorhabensfläche ist über die Robert-Bosch-Straße, die Karl-Benz-Straße sowie die Werner-Siemens-Straße erschlossen. Die Karl-Benz-Straße ist gegenüber den anderen beiden Erschließungsstraßen als Einbahnstraße ausgebildet. Die Haupterschließung des gesamten Gewerbegebietes als auch die Zufahrt zum Kieswerk erfolgt über die Werner-Siemens-Straße.

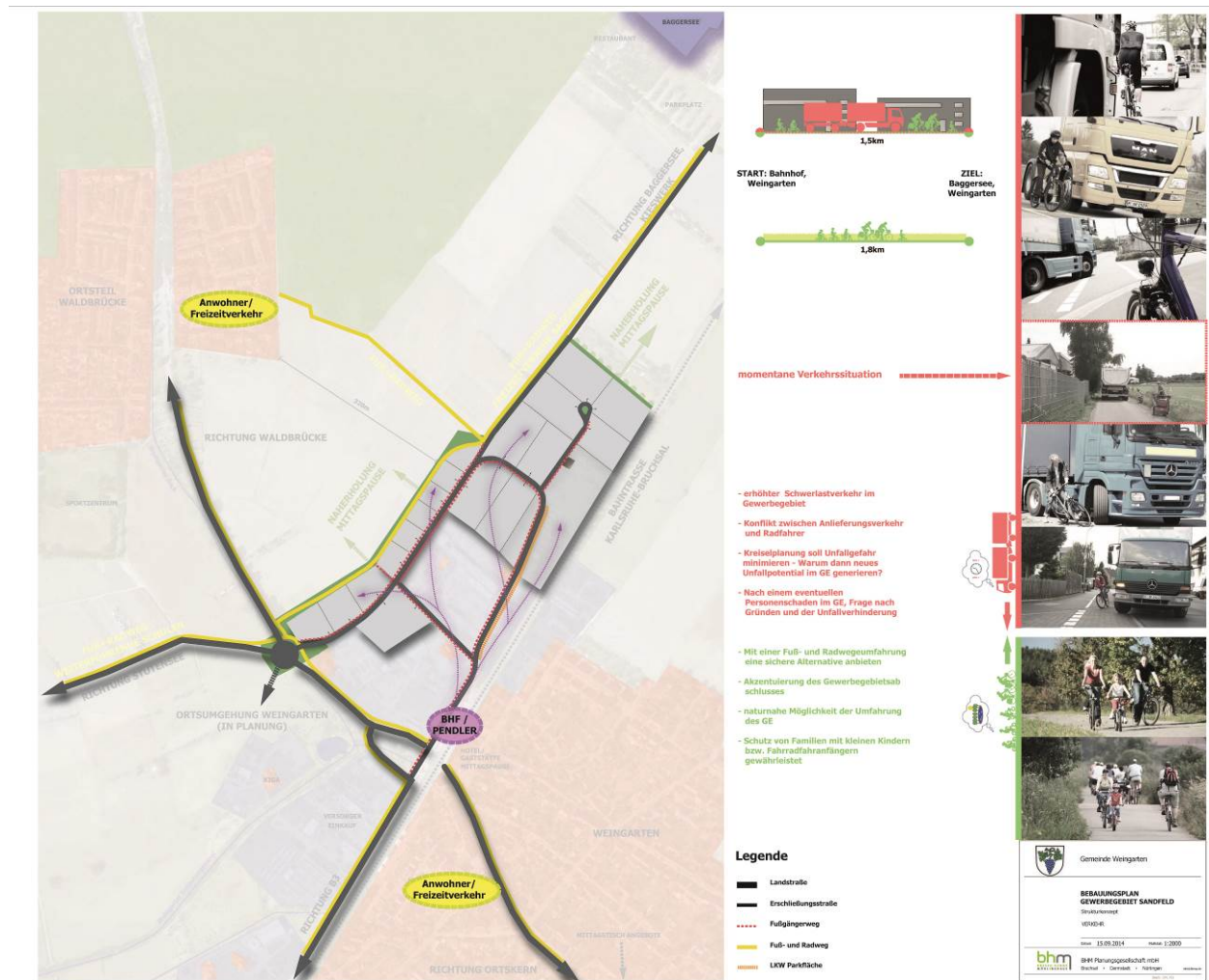


Abb. 2: Verkehrskonzept, Quelle: bhm

Positiv ist die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtbahnhaltepunktes zu bewerten, sodass der Anschluss ans Schienennetz, insbesondere relevant für Berufspendler, gesichert ist. Weiterhin ist der Stadtbahnhaltepunkt durch die Buslinie 21 erschlossen. Dies verkehrt im Stundentakt in Richtung Ortsmitte Weingarten als auch nach Blankenloch, wo der Anschluss an die Stadtbahnlinie S2 vorhanden ist.

Ansonsten ist das Rad- und Fußwegenetz im Gewerbegebiet und in den Randzonen sehr lückenhaft. Teils fehlen separate Wege gänzlich, teil enden sie abrupt. Gefahrensituation zwischen den Verkehrsteilnehmern, insbesondere am Knotenpunkt L559, K3539, Straße Am Bahnhof und Karl-Benz-Straße, sowie im weiteren Verlauf der Karl-Benz-Straße sind mit der Überplanung des Gebietes wo möglich zu beheben.

3.3 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich Gas, Strom und Wasser ist das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz angebunden.

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranteil wird über ein Schmutzwasserpumpwerk an den Mischwasserkanal der Werner-Siemens-Straße angeschlossen.

Die Niederschlagswässer der privaten Flächen, soweit diese nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden können, sowie der öffentlichen Erschließungsflächen werden über einen in der Straße verlegten Regenwasserkanal entwässert.

Der Regenwasserkanal wird in der Haupteerschließungsstraße nach Norden geführt und leitet die Niederschlagswässer einer Regenwasserbehandlungsanlage an der Nordostgrenze des Erschließungsgebiets zu.

Die vorgereinigten Niederschlagsabflüsse werden über eine Verdolung unter der Bahnlinie einer Retentionsfläche östlich des Hinterteufengrabens zugeführt.

Die Entsorgung des Hausmülls wird an die bestehende Müllentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe angeschlossen. Sämtliche Straßen sind für Müllfahrzeuge befahrbar.

3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird ackerbaulich genutzt. Vereinzelt wird diese Nutzung durch grasreiche Fettwiesen, Feldhecken sowie Nutz- und Ziergärten unterbrochen (siehe Umweltbericht). Bauliche Nutzungen sind in Form einer umzäunten Lagerfläche im Stil eines „Schrottplatzes“, sowie in Randlage zur Bahntrasse in Form von Lager- und Produktionshallen, Stell- und Lagerflächen sowie Verwaltungsgebäude und den Betrieben zugeordnete Wohnbauten vorhanden. Die Unternehmen EL Bauteile Handelsgesellschaft mbH, Spedition Born, Autohaus Turhan sowie TempoLog Transport GmbH sind im Geltungsbereich ansässig. In nord-östlicher Randlage liegt die Brache eines ehemaligen Sägewerks.

Auch das Umfeld des Geltungsbereiches wird überwiegend durch gewerblich und industriell genutzte Bauten des sekundären Wirtschaftssektors geprägt. Neben Handwerksbetrieben und kleinen bis mittleren Fertigungsbetrieben sind vereinzelt Dienstleistungsunternehmen vorhanden. Aber auch großflächige Industriebetriebe, wie PPG Industries Lackfabrik GmbH, ABW Gehäusetechnik GmbH, Klocke Verpackungs-Service GmbH sind ansässig. Großformatige Lagerhallen, Produktionshallen und Verwaltungsgebäude prägend den städtebaulichen Gesamteindruck. Vereinzelt bestehen den Betrieben zugehörige Wohnbauten.

In ca. 1 km nördlicher Entfernung liegt der Weingartener Baggersee. Neben der Rohstoffgewinnung Sand und Kies durch das Kieswerk Scherrieble, steht der Baggersee in den Sommermonaten als Badesee als beliebtes Ausflugsziel zur Verfügung.

In westlicher Randlage verläuft der Weingartener Bach, der in Teilen verdolt ist.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Wie in Kap. 1 eingangs erläutert, ist die Gemeinde Weingarten im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, mit Teilfortschreibungen 2004 und 2006, als Schwerpunktgemeinde für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass Weingarten zu den Gemeinden gehört, in denen geeignete Standorte vor allem für die Ansiedlung neuer und auch für die Erweiterung vorhandener Industrie- und Gewerbebetriebe sowie gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen insbesondere auch über den Eigenbedarf hinaus sichergestellt werden sollen.

Den Geltungsbereich selbst betreffend sind die nachstehenden Aussagen im Regionalplan enthalten:

- Der Großteil des Geltungsbereiches ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungsentwicklung vorgeschlagen. (blaue Flächenausweisung).
- In nord-westlicher Randlage wird als Ziel eine freizuhaltende Trasse für den Neubau einer Straße formuliert. (rote Strich-Punkt-Linie).
- Gleichzeitig wird der Trassenbereich für den Neubau einer Straße als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I als Ziel formuliert (orange Flächenausweisung). Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.
- Nord-westlich der freizuhaltenden Trasse für den Neubau einer Straße erstreckt sich bis zum Ortsteil Waldbrücke hin eine Grünstreife (grüne Vertikal-Schraffur). Das Ziel der Festlegung einer Grünstreife besteht darin die Entwicklung bandartiger Siedlungsstrukturen zu verhindern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern.

In mehreren Abstimmungsrunden zwischen der Gemeinde Weingarten und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein wurde diskutiert, ob die beabsichtigte gewerbliche Planung, insbesondere aufgrund der Randlage zur Grünstreife und zum schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft Stufe I, mit den Zielen der Raumordnung verträglich sei. Grundtenor der Diskussion war, dass die Konzeption eine bauliche Abgrenzung des Gewerbegebietes Richtung des Ortsteils Waldbrücke durch eine den Naturraum aufwertende Maßnahme entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen definieren muss, um einen eindeutigen baulichen Abschluss für das Gewerbegebiet zu erreichen.

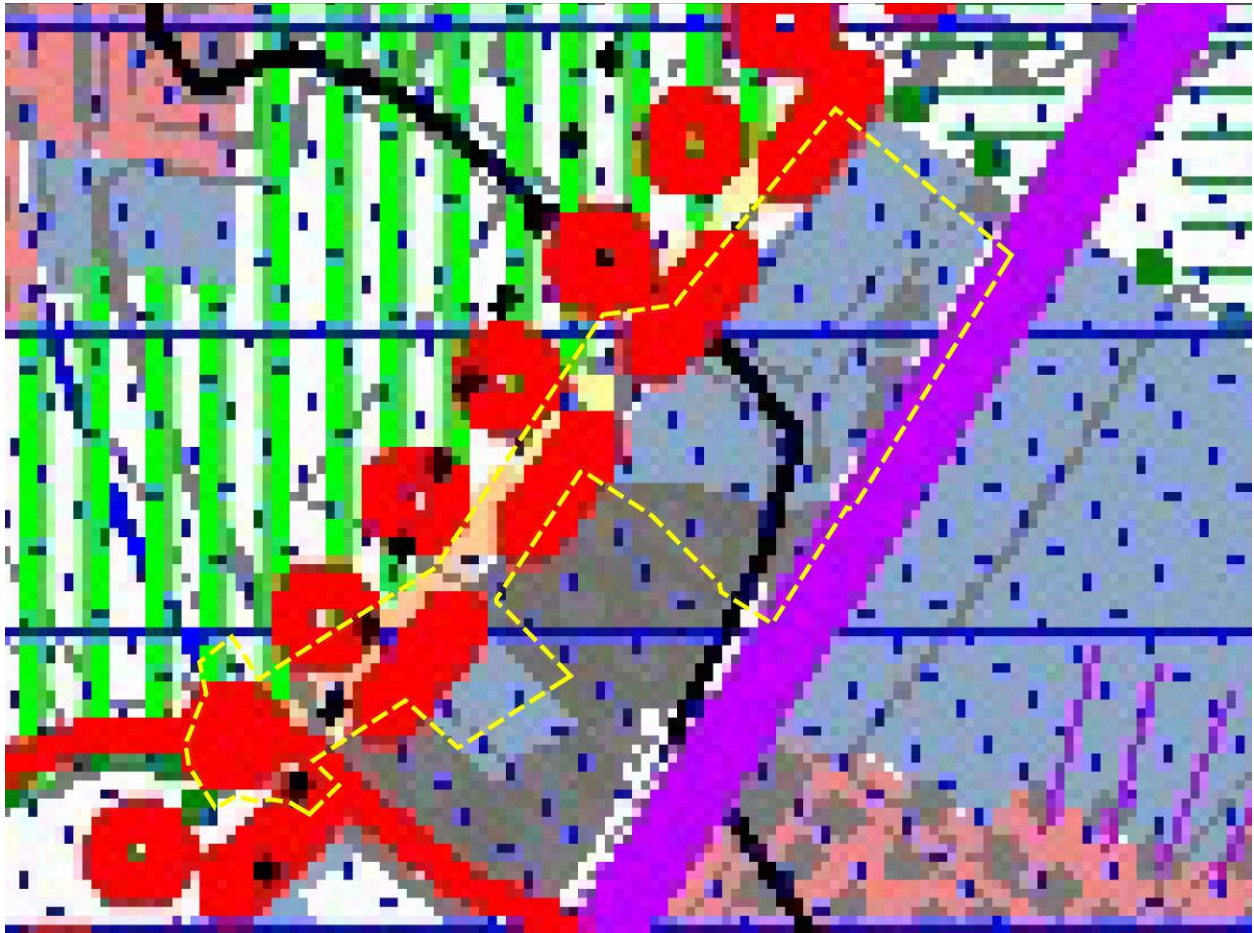


Abb. 3: Regionalplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, bhm.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuell geltenden gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sind Teile des Geltungsbereiches als geplante gewerbliche Bauflächen und Landwirtschaftliche Flächen Bestand ausgewiesen. Zudem ist eine Freihaltetrasse für eine Planstraße vorgemerkt.

Der Bebauungsplan wäre gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen ist, bedarf es einer Flächennutzungsplan-Änderung. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Fortschreibung des FNP 2030 wurde am 02.11.20 in der Verbandversammlung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe abschließend beraten. Es ist davon auszugehen, dass der fortgeschriebene FNP 2030 bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes in Kraft ist und der B-Plan somit aus dem FNP entwickelt ist.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die geplante Ausweisung der Fortschreibung des FNP 2030 ersichtlich.



Abb. 4: Flächennutzungsplan 2030 Ausschnitt mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: NVK, bhm.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

4.4.1 NATURA 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet 6917-343 „Kinzig-Murg-Rinne zwischen Bruchsal und Karlsruhe“ liegt knapp 500 m östlich des Geltungsbereiches von „Sandfeld“ und ist vom geplanten Gewerbegebiet durch die Bahnlinie getrennt. Wirkungen auf das Gebiet werden durch die Bebauungsplanung wegen der Entfernung nicht erwartet.

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet liegt über 4 km westlich des geplanten Geltungsbereiches und somit außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens.

4.4.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Die nächst gelegenen Naturschutzgebiete liegen rund 1,5 km südlich (Weingartener Moor-Bruchwald) bzw. 1,5 km nordöstlich (Ungeheuerklamm) und befinden sich damit außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens.

Das Landschaftsschutzgebiet „Weingartener Wiesental“ liegt rund 600 m südlich und ist vom Plangebiet durch weitere Gewerbeflächen abgetrennt. Die bestehende Wirkung auf das Schutzgebiet wird durch die Erweiterung im Norden nicht verändert.

4.4.3 Wasserschutzgebiete

Ein Wasserschutzgebiet ist im Vorhabensbereich und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Erst 2 km südlich und nördlich sowie 800 m westlich der Vorhabensfläche, also außerhalb des Wirkungsbereichs, sind Wasserschutzgebiete der Zone III B ausgewiesen.

4.4.4 Besonders geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW

Östlich der Bahnlinie liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Röhrichte im Gewinn Ochsensteige/Sauburg“. Hier sind durch die Planungen keine Änderungen zu erwarten. Südlich der L 559, ca. 35 m östlich des Geltungsbereiches liegt das Biotop Röhricht Gewinn „Rehlinger“ am Weingartener Bach“ und nördlich des Geltungsbereiches liegt das Biotop „Feldhecke im Hinteren Sandfeld“. Bei Beachtung der guten fachlichen Praxis während der Bautätigkeiten sind Wirkungen auf das Röhricht und die Feldhecke durch das Vorhaben auszuschließen.

Entlang der K 3539, die zum Ortsteil Waldbrücke führt, liegen die gesetzlich geschützten Biotope „Feldhecken an der Straße nach Waldbrücke“ (östlich der Straße) sowie „Röhricht am Weingartener Bach, Ortseingang Waldbrücke“ (westlich der Straße). Während auf das Röhricht keine Wirkungen zu erwarten sind (Abstand zum Geltungsbereich rund 100 m), sind Wirkungen auf die Feldhecke nicht auszuschließen, da dieses direkt an den Geltungsbereich grenzt und der Bau eines Kreisverkehrs vorgesehen ist. Für den Eingriff in die Gehölze wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt und gleichwertiger Ersatz geschaffen

5. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Gewerbegebietes Sandfeld ist ein qualifizierter Bebauungsplan.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird das Habitatpotenzial in einer Begehung eingeschätzt. Daraus kann sich der Bedarf für eine faunistische Untersuchung ergeben (z. B. Zauneidechse), der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird der faunistische Untersuchungs- und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu

erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben.

Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Da unter Einbeziehung dieser Maßnahmen trotzdem Beeinträchtigungen verbleiben, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt, die geeignet sind, diese Beeinträchtigungen vollständig zu kompensieren. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargestellt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

6. Planungsvarianten

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden zwei Varianten eines Strukturkonzeptes erarbeitet. Das Strukturkonzept als Rahmenkonzept macht Aussagen zur grundsätzlichen Entwicklung des Gebietes. Zu den Themen, die behandelt wurden, zählen die verkehrlichen Erschließung (PKW/LKW-Verkehr, Radwege und Fußwege), Nutzungszonen und mögliche Grundstückszuschnitte sowie die Grünkonzeption. Beide Varianten wurden in der nicht öffentlichen Sitzung des AUT am 18.09.2014 vorgestellt und mit dem Gremium diskutiert.

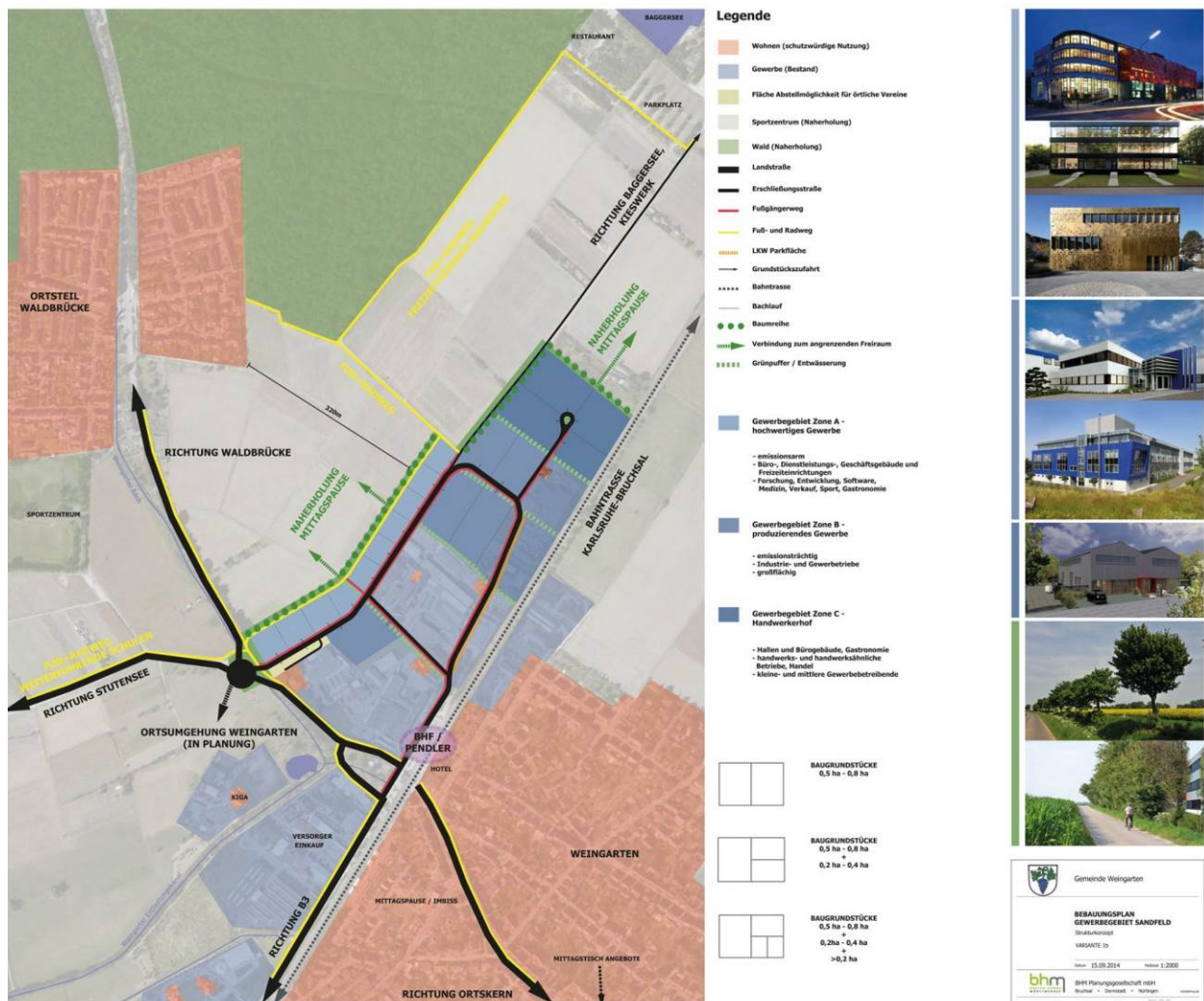


Abb. 5: Strukturkonzept Variante 1, Quelle: bhm.

Das Nutzungskonzept sieht drei Zonen vor; Zone A: hochwertiges Gewerbe, Zone B: produzierendes Gewerbe und Zone C: Handwerkerhof. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Ortsteil Waldbrücke sind emissionsarme Nutzungen aus dem Bereich Forschung, Entwicklung, Software, Medizin etc. in der Randlage des Gebietes zu platzieren. Emissionsträchtige Industrie- und Gewerbebetriebe sollten einen nach innen gerichteten Standort, angelehnt an den vorherrschenden Bestand wahrnehmen. Handwerks- und handwerksähnliche Betriebe

könnten eine Einheit im Osten des Gebietes bilden. Die tatsächliche Nutzungsverteilung ist insbesondere auch auf die Ergebnisse des Schallgutachtens abzustimmen. Alle Grundstückszuschnitte sind variabel zu halten, um auf die tatsächliche Nachfrage reagieren zu können.

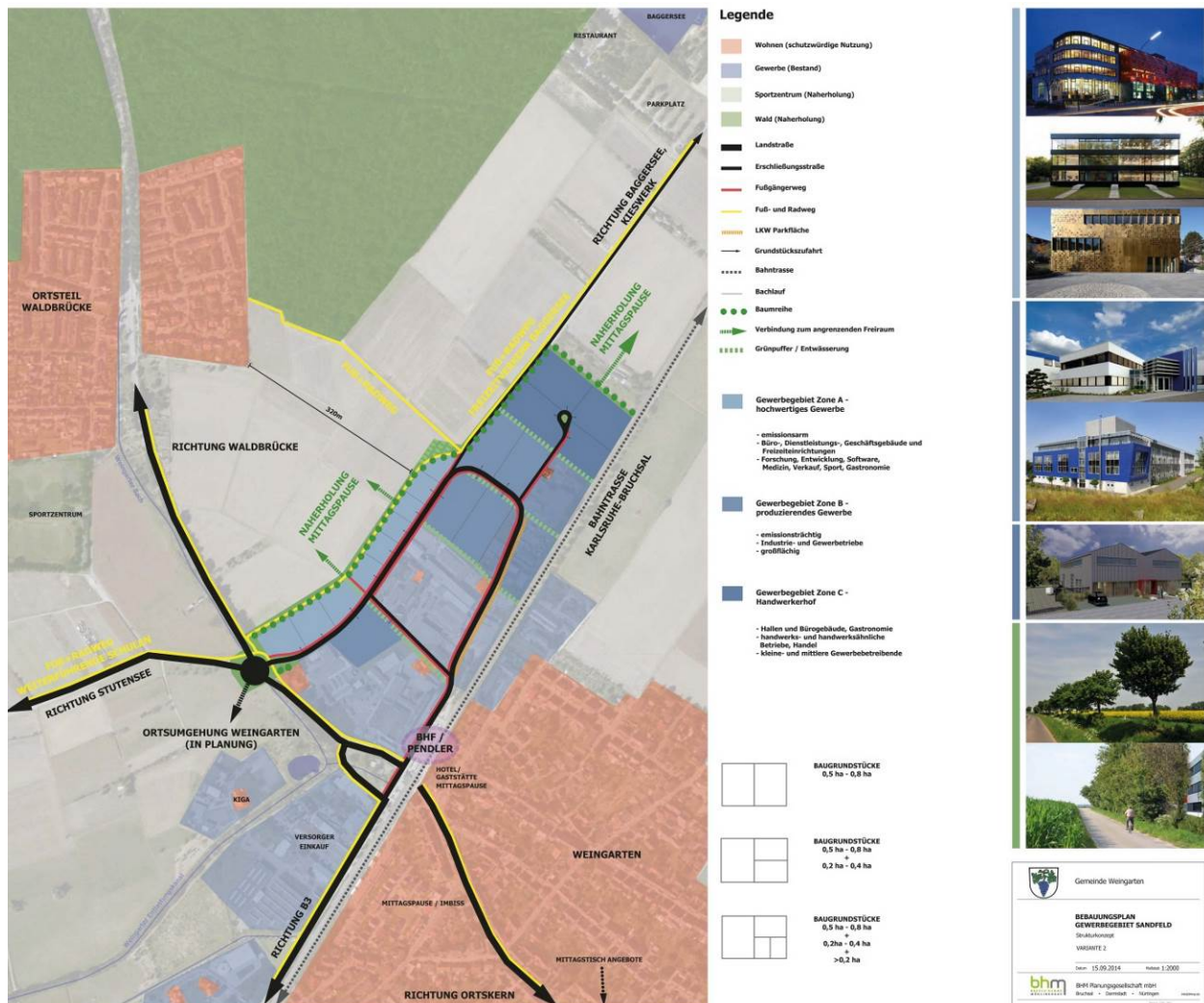


Abb. 6: Strukturkonzept Variante 2, Quelle: bhm

Das Gremium stimmte für die weitere Bearbeitung auf Grundlage des Strukturkonzeptes in der Variante 2. Als gewünschte Änderung sollte jedoch die nordöstliche Stichstraße durch eine entsprechende Ringerschließung ersetzt werden.

Mit dem Ausbau des Gewerbegebietes ist die aktuelle verkehrliche Haupterschließung über die Werner-Siemens-Straße nicht mehr tragfähig. Daher ist es städtebauliches Ziel den Knotenpunkt L559, K3539, Straße Am Bahnhof und Karl-Benz-Straße als Kreisverkehr auszubilden, um zukünftig die Haupterschließung des Gebietes über diesen Knotenpunkt abwickeln zu können. Der Kreisverkehr soll des Weiteren einen Arm für eine eventuelle Westumfahrung Weingartens vorhalten.

Das Büro Weber Ingenieure hat in einer Machbarkeitsstudie den Knotenpunkt hinsichtlich einer Kreisverkehrslösung in zwei Varianten untersucht. Diese sind in die beiden Varianten des Strukturkonzeptes eingeflossen. Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat sich für die Variante 2 positiv ausgesprochen, sodass diese in der Erschließungsplanung weiter verfolgt wurde.

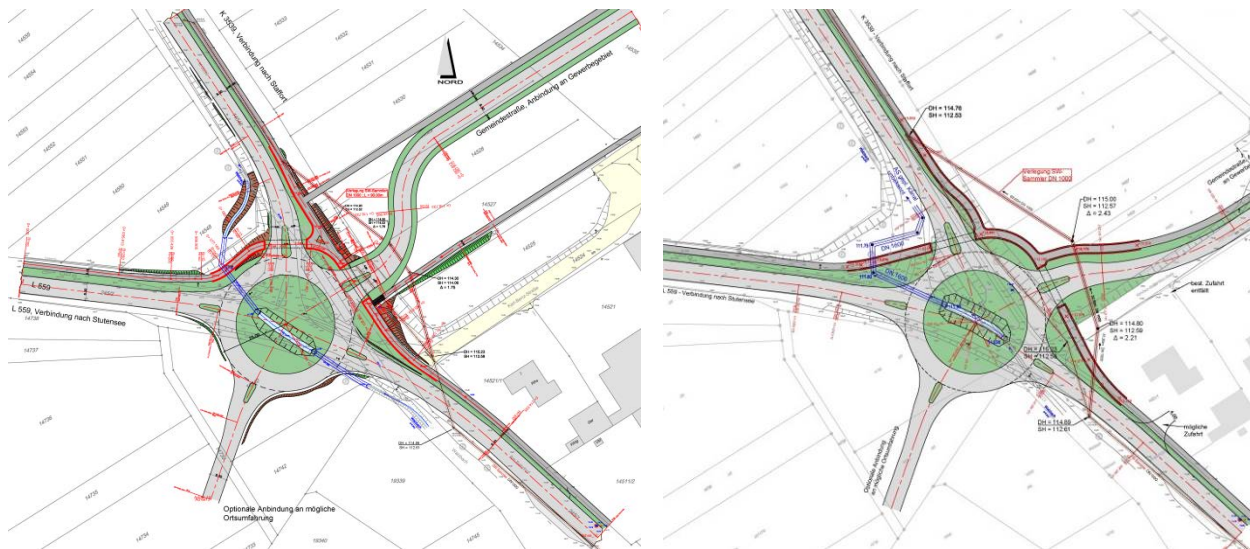


Abb. 7: Machbarkeitsstudie Knotenpunkt Kreisverkehr Variante 1 und 2, Quelle: Weber Ingenieure.

Ein wesentliches Merkmal der Kreisverkehrskonzeption von Weber Ingenieure stellte die unterirdische Fuß- und Radwegführung dar. Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern mit dem motorisierten Individualverkehr können so weitestgehend vermieden werden. Diese Vorgabe des Gemeinderates führte zur Überlegung den Fuß- und Radweg als Gebietsrandweg Richtung Baggersee weiter führen zu lassen. Dieser Randweg übernimmt dabei umfangreiche Funktionen: Erschließung Baggersee, Erschließung Äcker - Wirtschaftsweg, Aufenthalt in der Mittagspause, Komplettierung Wegenetz für Joggerrunde, Freizeit-Pause, Hund ausführen, Anschluss an den Paneuropa-Radweg, Zugang zur Unterhaltung von beabsichtigten Entwässerungsmulden und eindeutiger baulicher Gebietsabschluss.

Die Kreisverkehrplanung wurde nachfolgend vom Büro Wald + Corbe übernommen. In mehreren Abstimmungsrunden wurde die unterirdische Wegführung aufgrund mangelnder Realisierbarkeit wieder verworfen und die Planung dementsprechend überarbeitet. Diese neue Planung beinhaltet neben einer konkreten Verortung in Hinsicht auf die innere Erschließung des Gewerbegebietes auch die im Bereich des geplanten Kreisverkehrs notwendige Umleitung des hier verlaufenden Weingartener Baches.

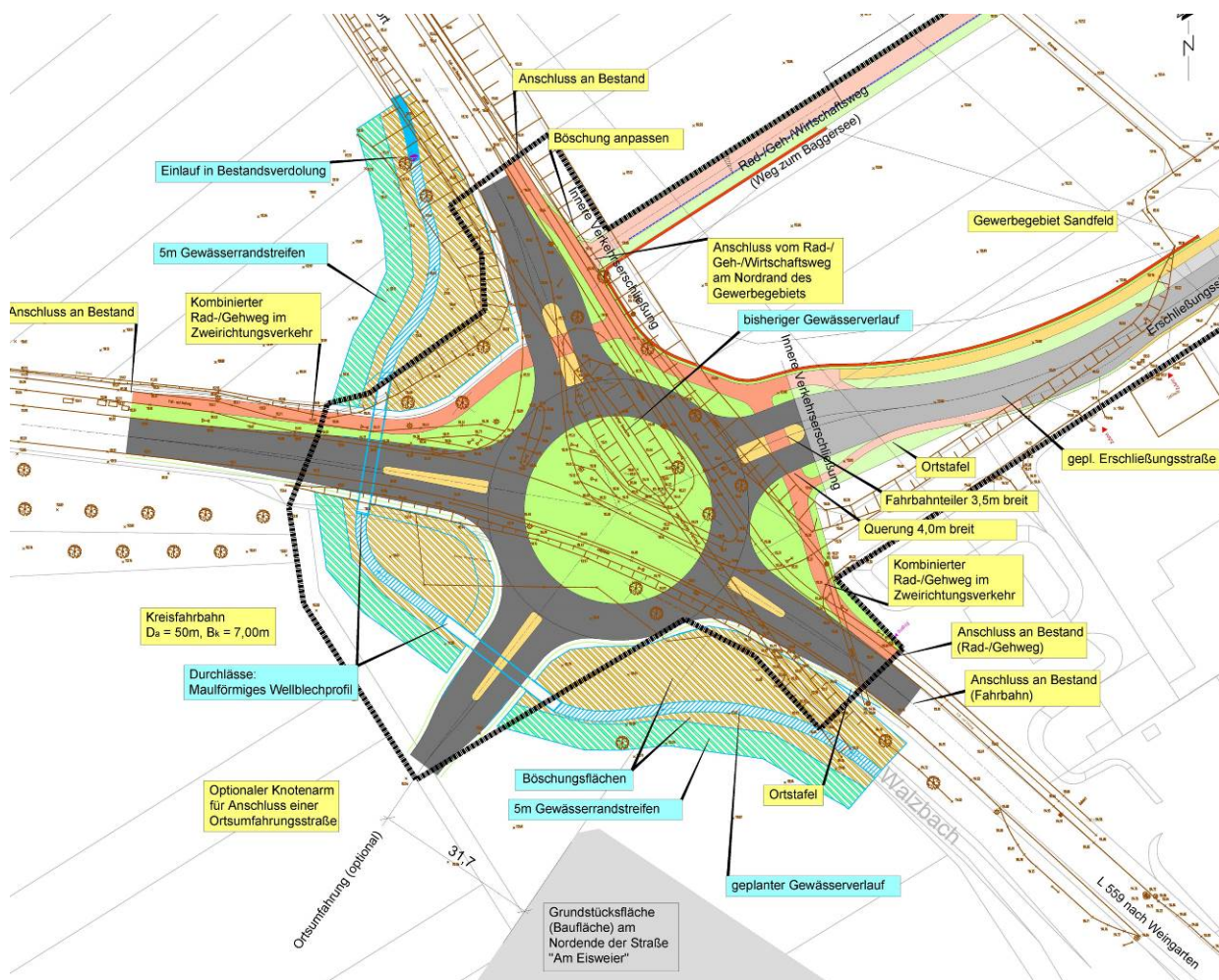


Abb. 8: Planung Kreisverkehr, Quelle: Wald + Corbe.

Diese Planungsvariante des Kreisverkehrs wurde für die weitere Planung übernommen.

7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes besteht darin ein funktionstüchtiges Gewerbegebiet vorzubereiten, um der zugeschriebenen Bedeutung als Schwerpunktgemeinde für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung tragen zu können sowie Bauland für ansiedlungs- und umsiedlungswillige Gewerbebetreibende vorhalten zu können.

Entsprechend der Gewerbestudie des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe und der darin enthaltenen Beschäftigungsprognose werden für die Gemeinde Weingarten unterschiedliche Standorttypen vermehrt nachgefragt. Die größte Nachbargruppe werden Handwerksbetriebe, kleinere produzierende Betriebe sowie ergänzende Dienstleister bilden. Flächen für ein breites Spektrum von Nutzern ist bereit zu stellen.

Aus dem Strukturkonzept lassen sich allgemeine Grundzüge der Planung ableiten:

- Nutzungsverteilung über Zonierungskonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens um unterschiedliche Nutzeranfragen befriedigen zu können,
- Variable Grundstückszuschnitte ermöglichen, um auf die tatsächliche Nutzernachfrage reagieren zu können,
- Gebietsrandweg und nahe des Geltungsbereiches anzulegende Maßnahmenflächen als den Naturraum aufwertende Maßnahmen
- Fünf-armiger Kreisverkehr als neuer Ortseingang und Hapterschließung des Gewerbegebietes,
- Nutzungen mit Bremswirkung für gewerbliche Entwicklung reglementieren bzw. ausschließen: Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Kirchen, Lagerhallen ohne Betriebszugehörigkeit, „Wohnen“ im Gewerbe.

8. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Bauliche Nutzungen

Im Gegensatz zum Wohnungsbau ist im Gewerbebau eine Typisierung von Gebäuden nur schwer möglich. Jeder Betrieb braucht die auf seine Anforderungen zugeschnittene Lösung. Deshalb müssen sich auf der Eben der städtebaulichen Planungen - wenn die künftigen Nutzer noch nicht feststehen - die Vorgaben auf Grundanforderungen zur Baustruktur beschränken, die einen ausreichenden Spielraum für die einzelbetrieblichen Erfordernisse lassen.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die umgebende Nutzungsstruktur und die gewünschte zukünftige Nutzung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (e)) ausgewiesen. Letztere Ausweisung betrifft die Flächen am westlichen Gebietsrand, auf welchen die Gemeinde Weingarten insbesondere hochwertiges Gewerbe ansiedeln möchte. Dementsprechend werden hier Nutzungen wie eigenständige Lagerhallen und Speditionsbetriebe ausgeschlossen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten und somit den Druck zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zu verringern.

Die GRZ von 0,8 sowie die GFZ von 2,4 werden nach § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Gewerbegebiete als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nach § 19 Abs. 4 sind zulässig.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich grob an der umgebenden Bebauung und steigern sich leicht von 12 m im Nordwesten und Nordosten zu 14 m im rückwärtigen innenliegenden Bereich. Durch diese Staffelung soll die Höhe der Bestandsbebauung im und um das Zentrum des Geltungsbereiches aufgenommen und nach Norden und Westen zur freien Landschaft leicht abgesenkt werden um einen gewählten Übergang zu schaffen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO wird in Hinsicht auf die in Gewerbegebieten notwendigen Gebäudelängen gewählt.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Mit der großflächigen Ausweisung der Baufenster soll eine effektive Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke, auch vor dem Hintergrund flexibler Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen, gesichert werden.

8.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Im Gewerbegebiet sind die Baufenster großzügig bemessen. Bereiche ohne Baufenster sind insbesondere an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grundstücken vorhanden. Diese sollen auch von Garagen und Carports freigehalten werden, um die Nutzung bzw. Pflege der öffentlichen Grundstücke, insbesondere der Verkehrsflächen, nicht zu behindern. Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da eine solche Behinderung hier nicht in dem Maße zu befürchten ist und Gewerbetreibende in der Ausnutzung ihrer Grundstücke ansonsten zu sehr eingeschränkt würden.

8.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (untergeordnet in ihrer Funktion und räumlich-gegenständlich gegenüber der Hauptnutzung), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind zulässig.

Anlagen wie z.B. Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen, Verteilerkästen, Mobilfunkantennen, die eine über das Baugebiet hinausgehende Versorgung sicherstellen sind nur ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gelten danach auch dann als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 S. 1 BauNVO, wenn diese Anlagen Strom oder Wärme erzeugen und diese in das öffentliche Versorgungsnetz einspeisen und damit als eine gewerbliche Nutzung eingeordnet werden. Zu diesen Anlagen zählen insbesondere Solarthermie und Photovoltaikanlagen. Für die Nebenanlagen nach Absatz 3 wurde auf das Erfordernis der funktionellen Unterordnung verzichtet. Dadurch wird die Zulässigkeit auch der als gewerblich angesehenen Anlagen in allen Baugebieten gewährleistet.

8.1.6 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien sowie Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Hierbei mit den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt insbesondere Rücksicht auf die in diesem Bereich auf der Straße verkehrenden Fahrradfahrern genommen werden, indem hier nicht auf Ein- und Ausfahrende Fahrzeuge zu achten ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“ sollen bestehende Zufahrten zu Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich sichern.

Die Festsetzung hinsichtlich der Anzahl und der Größe der Grundstückszufahrten soll einer übermäßige Beanspruchung des seitlichen Straßenraumes und somit der möglichen Parkflächen entgegenwirken.

8.1.7 Öffentliche Grünflächen

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen ist entsprechend der jeweiligen gewünschten Nutzung festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eingrünung“ sollen insbesondere Flächen zur Eingrünung des Plangebietes sowie für wegebegleitendes und gewässerbegleitendes Grün sichern.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortseingang / Werbeanlage“ sollen darüber hinaus den Standort für eine Sammelwerbeanlage im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet sichern.

8.1.8 Wasserflächen

Die festgesetzten Wasserflächen sollen die Flächen für die im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrs notwendigen Umlegung des Weingartener Baches sichern. Für die Umlegung des Weingartener Baches ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

8.1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.

Die Maßnahmen sind an den Naturraum -Kinzig-Murg-Rinne- angepasst, es sollen typische, aber selten (gewordene) Biotoptypen, die typischen, aber seltenen und gefährdeten Arten dieser Landschaft Lebensraum bieten, entwickelt werden. Dabei werden Synergien mit der Gewerbegebietserweiterung insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz genutzt.

8.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Ergebnis des beigefügten Schallgutachtens und dienen der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung soll einerseits die Wirkung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin abgemildert werden und eine den Naturraum aufwertende Maßnahme entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen geschaffen werden, die eine dauerhafte Begrenzung für die Bebauung schafft, als auch die optische Qualität des Gebietes für hier Arbeitende und Besucher in Hinsicht auf das Wohlfühlen erhöht werden.

Des Weiteren nimmt die Bepflanzung eine (eingeschränkte) Funktion für Boden- und Wasserhaushalt sowie als Ausgleich in thermischen Extremzeiten wahr.

9. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets sicherstellt.

9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen sichern ein einheitlich gestaltetes städtebauliches Gesamtkonzept. Zusätzlich zu dem gestalterischen Zweck der Festsetzungen, werden die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt und insbesondere technische Anlagen weitestgehend ermöglicht.

9.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen sollen die für Gewerbebetriebe notwendigen Neigungen ermöglichen. Gleichzeitig wird im eingeschränkten Gewerbegebiet absichtlich eine flachere Dachneigung von maximal 15° festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung zur Dachbegrünung, welche eine Begrünung aller Dächer bis zu 15° Dachneigung vorschreibt, ergibt sich somit eine zwingende Dachbegrünung aller Dächer im eingeschränkten Gewerbegebiet. Dies soll diesen Bereich, der wie schon beschrieben als hochwertiges Gewerbegebiet geplant ist, auch in Hinsicht auf die begrünte Optik und die damit einhergehende anspruchsvollere Architektur aufwerten.

Die begrenzte Möglichkeit der Dachgestaltung von Garagen und Carports verhindert eine Ausuferung der Darstellungsformen und vergrößert zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

9.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern den Wildwuchs vieler einzelner kleinerer Werbeanlagen.

Mit der Festsetzung zur Sammelwerbeanlage soll im Eingangsbereich des Gewerbegebietes eine Werbeanlage ermöglicht werden, an der die ansässigen Betriebe an gut sichtbarer Stelle einen Hinweis auf sich geben können.

Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, damit eine Lichtverschmutzung vermieden und der Störfaktor auf Mensch und Tier vermindert wird.

9.3 Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung orientieren sich einerseits an den umliegenden bestehenden wie geplanten Nutzungen und ermöglichen andererseits einen gewissen Entwicklungsspielraum.

9.3.1 Einfriedungen

Mit der festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen sowie der verpflichtenden Herstellung aus luft- und lichtdurchlässigen Strukturen oberhalb von 0,70 m soll eine geschlossene hohe wandartige Wirkung der Grundstücke ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Die straßenseitige Zurücksetzung von Einfriedungen soll verhindern, dass die Verkehrsflächen eingengt werden und dass parkenden Fahrzeugen die problemlose Öffnung der Türen ermöglicht wird.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen an die Verkehrssicherheit.

9.4 Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

9.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzung soll schadlose Versickerung bzw. Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser sicherstellen.