



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kelteräcker – Unterm Nonnenberg 2.Änderung

– Eingeschränktes Gewerbegebiet –

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand Satzung

Stand: 22.05.2014

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die in der Kelterstraße ansässige Firma Wüteria Mineralbrunnen plant auf den Flurstücken 184 und 184/16 eine Erweiterung des Firmenstandortes nördlich der Schlossgartenstraße. Vorgesehen ist eine bauliche Erweiterung mit der auch gleichzeitig eine Schallschutzmaßnahme gegenüber den südlich der Schlossgartenstraße angrenzenden Wohngebäuden verbunden ist. Das Bauvorhaben ist aufgrund der Überschreitung der Bauflucht gemäß dem derzeit geltenden Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig und das Vorhaben bezieht sich auch auf Flurstücksteile, auf denen im bestehenden Bebauungsplan ein Ausbau der Schlossgartenstraße vorgesehen war.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden, mit dem Ziel einerseits für den Bestandsbetrieb eine bauliche Entwicklung abzusichern und andererseits klare Regelungen – auch hinsichtlich des Schallschutzes – für die angrenzende Wohnnachbarschaft zu treffen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Stärkung, Bestandssicherung und strukturell einer Nachverdichtung einer bestehenden innerörtlichen gewerblichen Funktion bei und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Somit ist die Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben. Auch die weiteren Voraussetzungen für diese Verfahrenart sind erfüllt, weshalb dieses hier zur Anwendung kommt:

- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m² (vgl. § 13 a Nr.1 Satz 1 BauGB) und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien (Vorprüfung des Einzelfalls) erforderlich macht.
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Nr. 1 Satz 2 BauGB).
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB entsprechend. Räumlich kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dies auch aus dem Grund der Geringfügigkeit der abzusehenden Eingriffswirkung (vgl. nachfolgende grünordnerische Darlegungen im Zuge dieser Begründung).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet auf:

- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Gleichermaßen muss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB durchgeführt werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6.8).

Desweiteren wird die grundsätzliche Möglichkeit des Verzichts auf eine formale frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB in Anspruch genommen.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 184 und 184/16 sowie ein Teil des Flurstücks 184/15 (Teilfläche Schloßgartenstraße), ist rund 2100 m² groß und im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellt (Stand: 03. Dezember 2013).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

4.1. Tatsächliche Situation

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet wird bislang bereits durch die Firma Wüteria als betriebliche Fläche durch eine gewerbliche Gebäudestruktur (Produktion, Bürogebäude) belegt sowie im Sinne einer Lagerhaltung. Parkierung und Vorfeldnutzung am Südrand zur Schloßgartenstraße und zur Hausener Straße hin genutzt. Zur Schloßgartenstraße hin wird das Plangebiet derzeit durch eine geschnittene Hecke begrenzt, welche im Unteren Teil eine Einfriedigung in Form einer Holzlattenzauns aufweist..

Die Schloßgartenstraße besitzt in ihrem heutigen Ausbaustandard eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden von der Schloßgartenstraße angeordneten Gebäude sowie eine – jedoch nur sehr untergeordnete und vorrangig für Fußgänger und Radfahrer - verbindende verkehrsfunktionale Funktion im Ortsnetz der Gemeinde Gemmingen.

Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes und des Bestandsbetriebes der Wüteria Mineralbrunnen



Abbildung 3: Bestandssituation im Plangebiet

Bestehende Nutzung und Merkmale im Umfeld des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an den Ortskern der Gemeinde Gemmingen mit Rathausstandort und dem neu gestalteten zentralen Platzraum, dem Standort der Feuerwehr an der Hausener Straße sowie der südlich angrenzenden Ortsdurchfahrt entlang der Schwaigerner Straße.

Städtebaulich liegt der Bestandsbetrieb innerhalb einer überwiegend durch Wohnen geprägten Struktur im städtebaulichen Umfeld.

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes zum Ortskern von Gemmingen

4.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan in den Randzonen als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der in die Nutzungsstruktur Wohnen eingelagerte Bestandsbetrieb der Wüteria Mineralbrunnen wurde in der Plandarstellung nicht ausdifferenziert.

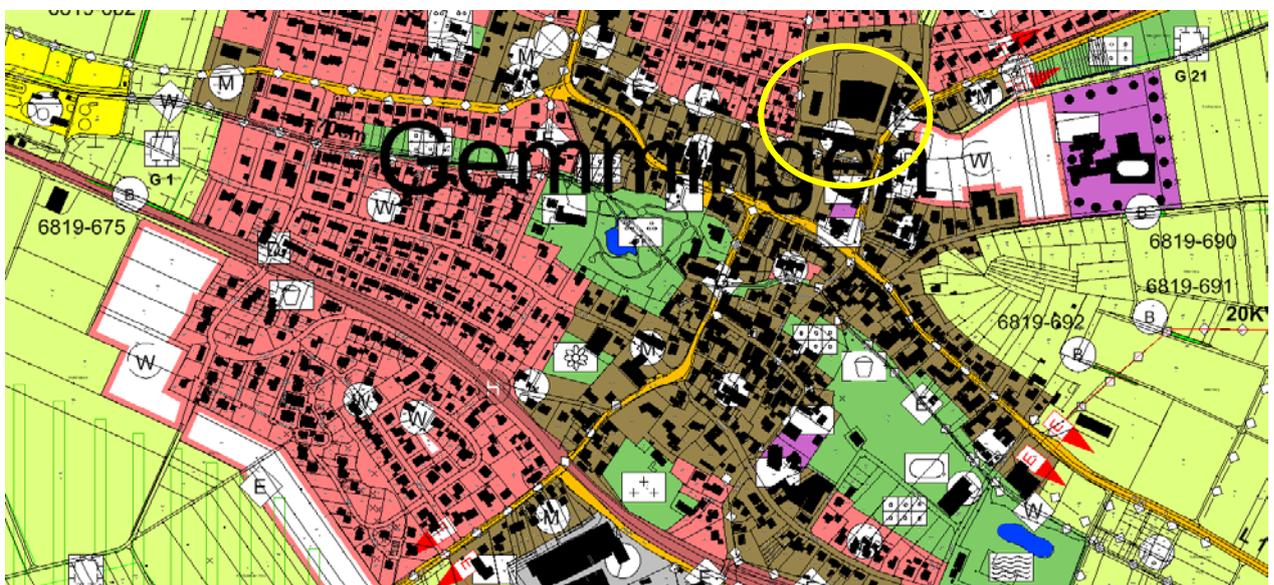
Abbildung 5: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus.

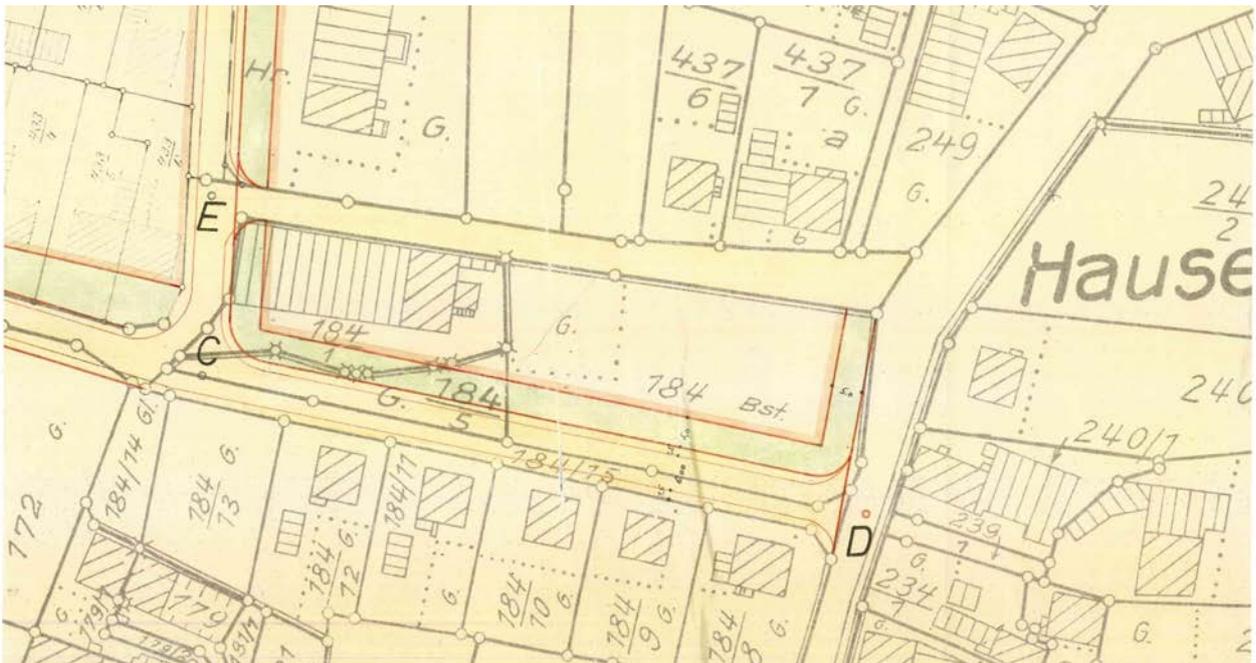
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Vorhandener Bestandsbebauungsplan

Der vorhandene rechtskräftige Bestandsbebauungsplan „Kelteräcker“, „Unterm Nonnenberg“ sieht eine Aufweitung des Straßenraums der Schloßgartenstraße, welche dazu dienen soll, die oberhalb liegenden Baugebietsflächen über einen breiteren Querschnitt an die Hausener Straße anzubinden. Die Querschnittserweiterung greift damit in private Flurstücksteile nördlich der Schloßgartenstraße ein, ist jedoch bis heute nicht realisiert worden. Entsprechend springt in der Folge die Bau- und Straßenflucht nördlich der Schloßgartenstraße zurück.

Abbildung 7: Bestandsbebauungsplan „Kelteräcker“, „Unterm Nonnenberg“



Schutzgebietskulissen

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach §32 NatSchG kartiert.

Aussagen aus informellen Planungen:

Das Innenentwicklungskonzept – ELR für die Gemeinde Gemmingen (Büro Baldauf, Stuttgart, 2007) trifft für den Betriebsstandort der Firma Wüteria folgende Aussagen:

„Aufgabenbereich Nr. 8 (Priorität: NORMAL) Bestand: Betriebsanlagen Fa. Wüteria (Lager, Abfüllanlage, Verwaltung). Beeinträchtigung der Anwohner durch betriebliche Lärmemissionen (Abfüllanlage, Lieferverkehr)

Konzeption: Standortsicherung gem. betrieblichen Erfordernissen. Langfristig Betriebsverlagerung (auch Teilverlagerung) anstreben, dann Wohnnutzung mit raumbildenden Sonderwohnformen, Verdichtungsgrad analog zur historischen Ortsstruktur, Nahtstelle zwischen Neubaugebieten im Norden und historischer Ortstruktur im Süden ausformulieren.“

Festzustellen ist aus Sicht des Bebauungsplans, dass im Hinblick auf die Aussagen des Innenentwicklungskonzepts,

- eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort derzeit aufgrund der ökonomischen und funktionalen Rahmenbedingungen (vollzogenen Investitionen am Standort, Brunnenstandorte) und der damit verbundenen Bindung an den Standort nicht möglich ist,
- die Betriebserweiterung zur Sicherung der betrieblichen Erfordernisse erfolgt
- und durch die Einhausung und die Sicherung eines entsprechenden Lärm-/Schallschutzes eine Verbesserung der Situation im Hinblick auf betriebliche Emissionen erfolgen wird.

5. Städtebauliche Konzeption und Auswirkung der Planung

5.1. Planungskonzept

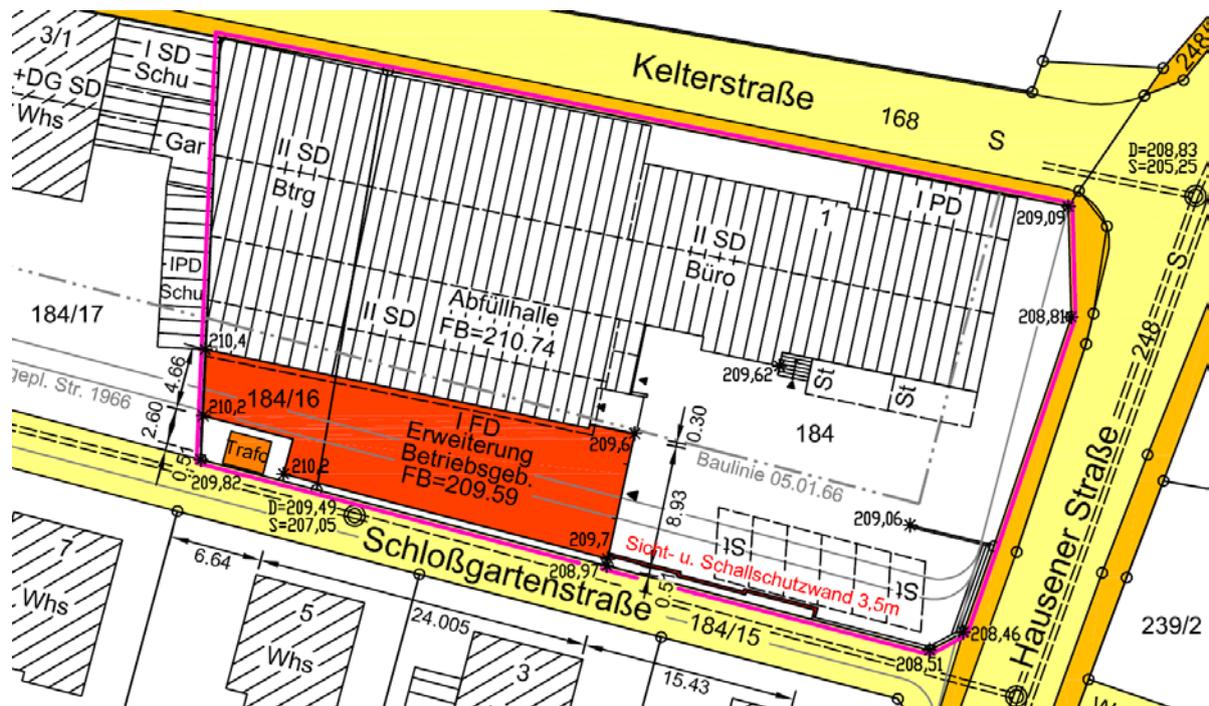
Das städtebauliche Konzept basiert auf den Erweiterungsplanungen der Firma Wüteria und sieht vor, an die bestehende Hallenstruktur südlich eine bauliche Erweiterung vorzunehmen, welche knapp bis an die heutige Katastergrenze zur Schloßgartenstraße reicht. Der Hallenneubau kann über den Bebauungsplan eine Höhe von bis 5,40m über Fertigfußboden entwickeln und hält die Abstände über die Abstandsflächen auf der Schloßgartenstraße. Vor dem Hintergrund der Lage der betrieblichen Erweiterung im Norden der bestehenden Wohnbebauung und der Lage der Schloßgartenstraße wird eine solche Höhenentwicklung als städtebaulich vertretbar angesehen.

Zur Hausener Straße hin ist derzeit eine Weiternutzung des Betriebsgrundstücks mit Stellplätzen und Lagerhaltung vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der elektrotechnischen Versorgung wird zudem zur Versorgung des gewerblichen Betriebs eine Trafostation am Südwestrand des Geltungsbereichs erforderlich, welche von der Schloßgartenstraße aus angedient werden kann.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Abbildung 8: Planungskonzept der Firma Wüeria, Stand Januar 2014



5.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hausener Straße und die Kelterstraße, von der aus der gewerbliche Betrieb angefahren wird. Eine gewerbliche Erschließung über die Schloßgartenstraße ist nicht existent und auch nicht vorgesehen.

Die Bestandsgebäude entlang der Schloßgartenstraße werden auch weiterhin über die Schloßgartenstraße angeedient, welche in ihrem Querschnitt nicht verändert wird.

Die bislang in dem Bestandsbebauungsplan vorgesehen Aufweitung des Straßenraums der Schloßgartenstraße wird planerisch nicht weiterverfolgt,

- da einerseits über die Kelterstraße in ihrem heutigen Straßenquerschnitt eine ausreichende Zu – und Abfahrt der oberliegenden Wohnquartiere auf die Hausener Straße (K 2049) gewährleistet ist,
- da die Schloßgartenstraße in Parallellage zur Kelterstraße liegt und vorrangig eine Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer darstellt, welche sie auch behalten soll,
- da die Kelterstraße auch in der Ortsentwicklungsplanung des Büros Baldauf als Straße mit Sammelstraßenfunktion kategorisiert ist und die Schloßgartenstraße einen untergeordneten Status mit dem Ziel einer Charakterwahrung besitzt

- und da der bislang im Bebauungsplan vorgesehene Ausbau der Schloßgartenstraße analog der westlichen Kelterstraße zu einer gut ausgebauten Straßenachse zwischen der K 2049 (Hausener Straße) und der L 592 (Richener Straße) nördlich parallel zur Ortsdurchfahrt entlang der Richener Straße / Schwaigener Straße führen und damit die Gefahr von Schleichverkehren bedingen würde, welche die angrenzenden Wohnquartier unverhältnismäßig belasten würden.

Abbildung 9: Auszug aus Ortsentwicklungsplanung Gemmingen (Büro Baldauf, Stuttgart)

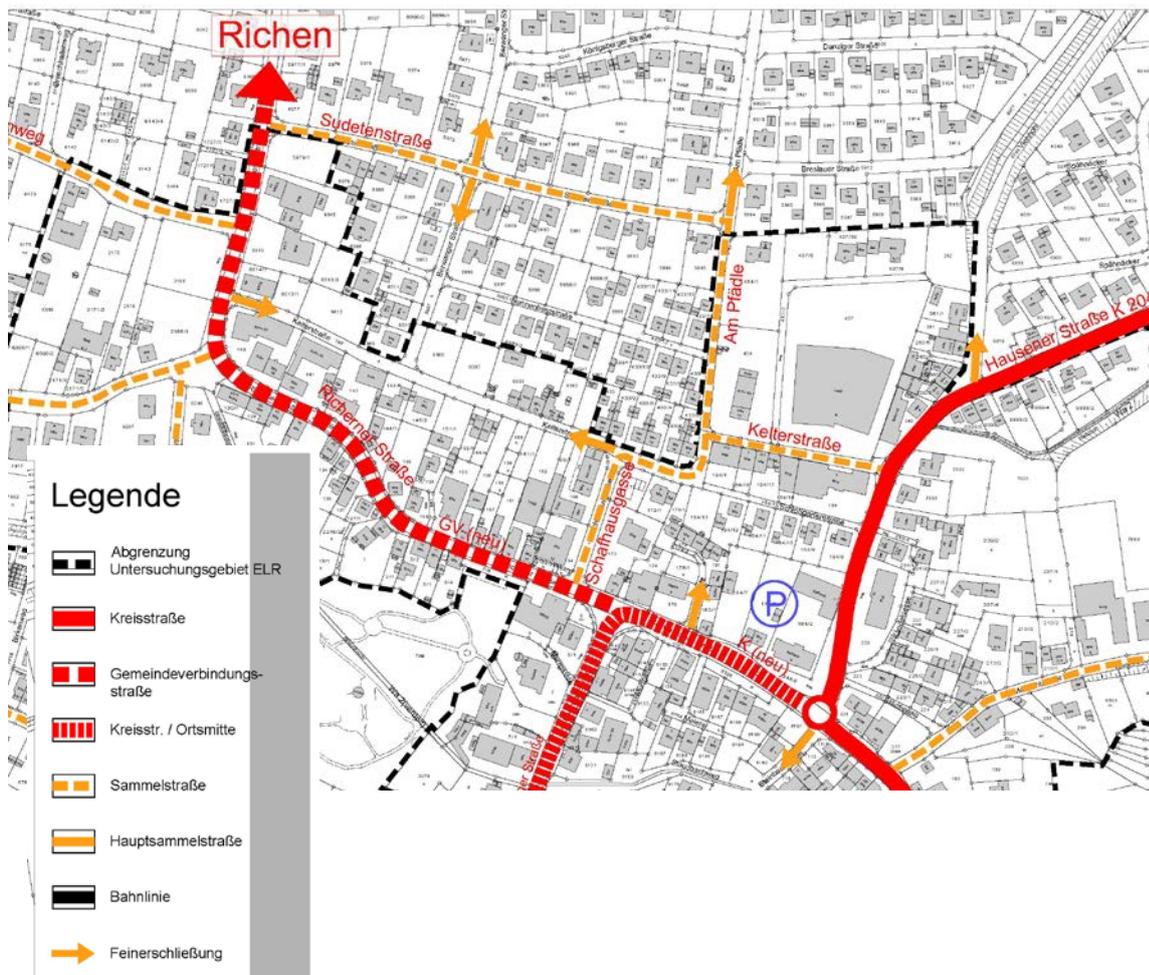


Abbildung 10: Charakter Schloßgartenstraße mit Bestandshainbuchenhecke (links) und Kelterstr. (rechts)



5.3. Ver- und Entsorgung

Nach vorliegendem Baugesuch wird Dachwasser in den bestehenden Kontrollschacht der bestehenden Kanalisation innerhalb des Grundstücks geleitet. Die bestehende Grundstückskanalisation ist als Mischsystem ausgebaut. Die zu entwässernde Fläche ändert sich nicht, da die durch den Neubau überbaute Fläche heute schon asphaltiert ist.

In der Schloßgartenstraße liegen Hauptversorgungsleitungen (Strom / Gas), die in der Plandarstellung des Bebauungsplans (jedoch ohne Lagerichtigkeit) dargestellt sind.

5.4. Freiraumentwicklung

Innerhalb des Plangebietes existieren in der Ausgangssituation außer der geschnittenen Hainbuchenhecke am Südrand des Standortes der Firma Wüteria keine grünordnerisch Wert gebenden Bestandsstrukturen, das Plangebiet ist faktisch vollständig versiegelt. Aufgrund der Notwendigkeit einer gewerblichen Entwicklung im Bestand können auch keine neuen Freiraumstrukturen geschaffen werden.

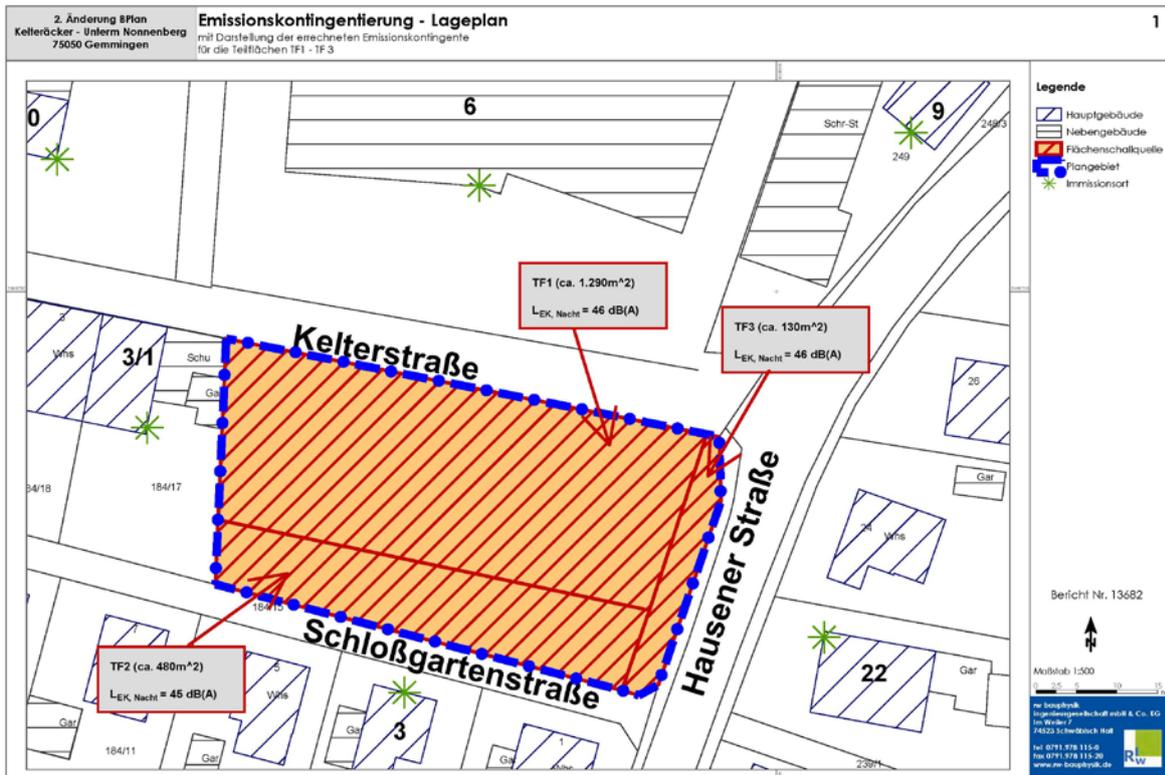
5.5. Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für die 2.Änderung des Bebauungsplans Kelteräcker / Unterm Nonnenberg, RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.02.2314 vor. Die Gutachter kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Die errechneten Emissionskontingente erreichen für den Tagzeitraum und alle Teilflächen mindestens die Vorgabe von 60 dB(A)/m² des Kapitels 5.2.3 der DIN 18005 [2] für Gewerbegebiete. Damit ist hier im Tagzeitraum ohne weiteren Nachweis eine übliche Nutzung als Gewerbegebiet möglich. Somit kann auf eine Festsetzung der Emissionskontingente für den Tageszeitraum im Bebauungsplan verzichtet werden.
- Nachts hingegen müssen Einschränkungen hingenommen werden, da der nach DIN 18005 [2] empfohlene flächenbezogene Schalleistungspegel zu Immissionskonflikten in der Nachbarschaft führt. Für die gewerblich nutzbaren Flächen im Plangebiet werden folgende Emissionskontingente (LEK) empfohlen:
 - Teilfläche TF1 (ca. 1.290 m²): $L_{EK,NACHT} = 46 \text{ dB(A)/m}^2$
 - Teilfläche TF2 (ca. 480 m²): $L_{EK,NACHT} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$
 - Teilfläche TF3 (ca. 130 m²): $L_{EK,NACHT} = 46 \text{ dB(A)/m}^2$
- Um die vorhandenen Emissionsreserven optimal auszunutzen, wird folgendes Zusatzkontingent empfohlen:
 - Richtungssektor A (300°-156°): $L_{EK,zus \text{ nachts}} = 3 \text{ dB(A)/m}^2$
- Bei Teilung dieser Flächen in mehrere Grundstücke gelten für jedes einzelne Grundstück o.g. Emissionskontingente in Verbindung mit der Größe der gewerblich nutzbaren Fläche des jeweiligen Grundstücks.

Die Empfehlungen des Gutachters wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Auf das genannte Gutachten mit den entsprechenden Kartenanlagen wird verwiesen.

Abbildung 11: Auszug aus Schallschutzgutachten mit Darstellung der Emissionskontingentierung / Lageplan



5.6. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

5.7. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes. An das Plangebiet grenzt jedoch westlich gelegen ein denkmalgeschützter Gebäudebestand an (Kelterstraße 3, 3/1, 3/2)

5.8. Artenschutzrechtliches Gutachten

Das Plangebiet wurde von Seiten des Ingenieurbüros für Umweltplanungen, Simon, Mosbach begangen und hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz beurteilt. Auf dieser Basis wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanungen Simon, Mosbach, 11.02.2014) erarbeitet. Hierzu werden auszugsweise folgende Hinweise gegeben:

Ausgangssituation:

Die hohe und dichte Hainbuchenhecke kann freibrütenden Vogelarten des Siedlungsraumes Brutmöglichkeiten bieten.

Zu erwarten sind Amsel, Zaunkönig, Distel-, möglicherweise auch Buchfink und die Mönchsgrasmücke, vielleicht in Bodennähe auch das Rotkehlchen. Es ist allerdings anzunehmen, dass aufgrund der geringen Größe der Hecke maximal 2-3 Brutpaare gleichzeitig brüten würden.

An der Nordseite der Abfüllhalle haben Mehlschwalben unter dem Dachvorsprung vier Nester gebaut.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. vorgezogene Maßnahmen (CEF):

Die Hainbuchenhecke darf nur im Zeitraum Oktober bis Februar entfernt werden.

Für die Mehlschwalben sind im Vorfeld von Umbauarbeiten, die ihre Nester an der Nordfassade betreffen, Kunstnester in gleicher Anzahl an Gebäuden der Umgebung aufzuhängen.

Im Vorfeld von Umbauarbeiten, die die Nordfassade betreffen, müssen die Nester vor einem Brutbeginn der Schwalben abgebrochen werden. Unter Umständen müssen die Tiere bis zum Baubeginn daran gehindert werden neue Nester zu bauen.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV

Auf Grund der vorgefundenen Habitatstruktur kann ausgeschlossen werden, dass Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich vorkommen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann deshalb ausgeschlossen werden.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen.

Auf die Inhalte des Gutachten wird in den textlichen Festsetzungen im Kapitel „Hinweise“ verwiesen.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Wenngleich das Plangebiet aufgrund des weiteren Blickwinkels auf das städtebauliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist, so wird im Bebauungsplan dennoch statt eines Mischgebietes die Gebietscharakteristik eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) festgesetzt.

Die Festsetzung als GEe erfolgt vor dem Hintergrund, dass der bestehende gewerbliche Standort bereits im Hinblick auf den Ausnutzungsgrad deutlich die in §17 BauNVO festgelegte Höchstgrenze für Mischgebiete von GRZ 0,6 übersteigt und einen eigenständigen städtebaulichen Standort und Charakter innerhalb der Siedlungsstruktur nördlich des Ortskerns von Gemmingen ausbildet.

Vor dem Hintergrund dass südlich und westlich des Plangebietes allerdings faktische Wohnnutzungen angrenzen und sich hier kein Mischgebietscharakter im Umfeld findet, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Hierbei ist die wesentliche Einschränkung die, dass nur gewerbliche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vor diesem Hintergrund erfolgen auch die reglementierenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Einhaltung von Lärmeinwirkungen auf zulässige Pegelwerte in der Wohnnachbarschaft (Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA)).

Darüber hinaus werden abweichend von §8 BauNVO folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Tankstellen mit Ausnahmen von Tankstellen für betriebliche Zwecke (Betankung eigener Fahrzeugflotten): Die Zulässigkeit von Tankstellen wird eingeschränkt,
 - o da der Standort zwar an die Hausener Straße als überörtliche Verkehrsachse angrenzt,
 - o jedoch in einer städtebaulich sensiblen Lage im Kernort gelegen ist,
 - o zudem unmittelbar angrenzend sensible Wohnnutzungen vorzufinden sind
 - o und weil für eine Tankstellennutzung adäquatere Standorte in einem gewerblichen Umfeld in der Gemeinde Gemmingen gesehen werden.

Die Ausnahme von Tankstellen für betriebliche Zwecke wird gemacht, da es sich dabei nicht um Tankstellen mit einem Publikumsverkehr handelt, sondern um betriebsbezogene Tankstellen im Zuge des betrieblichen Ablaufs.

- Anlagen für sportliche Zwecke: Anlagen für sportliche Zwecke dienen nicht dem Ziel des Bebauungsplans der Innenentwicklung, einen gewerblichen Standort zu sichern. Es handelt sich um eine produktionsgewerbefremde Nutzung, die zudem nicht in das durch das Wohnumfeld geprägte städtebauliche Umfeld eingepasst werden kann und für das adäquatere Standorte in integrierten Lage innerhalb der Gemeinde Gemmingen existieren.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung: Diese Form von Werbeanlagen wird ausgeschlossen, da zwar der vorhandene Bestandsbetrieb die Möglichkeit der werblichen Präsentation in einem angemessenen Rahmen erhalten soll, jedoch betriebsfremde Werbeanlagen das städtebauliche Umfeld stören und visuelle Fremdkörper im Siedlungsbild der Kernortslage darstellen.
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind: Diese Betriebsformen werden zum Schutz der unmittelbar angrenzenden sensiblen Wohnnutzung ausgeschlossen.

- Einzelhandel, ausgenommen davon ist Vor Ort produzierte Ware: Auch hier wird zum Schutz der kleinflächigen Einzelhandelssituation der Kernortslage entlang der Ortsdurchfahrt diese Nutzungsform ausgeschlossen. Darüber hinaus dient der Ausschluss auch dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Hinblick auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr bei einer Einzelhandelsnutzung. Die Ausnahme der vor Ort produzierten Ware erfolgt vor dem Ziel, dem Bestandsbetrieb eine dem Standort angemessene Option des Verkaufs eigenproduzierter Ware zu eröffnen: Die Verkaufsfläche der Vor Ort produzierten Ware wird deshalb als Regulatoriv auf maximal 10% der Gebäudefläche, höchstens jedoch 200qm eingeschränkt.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke: Die genannten Nutzungsformen dienen nicht dem Ziel des Bebauungsplans der Innenentwicklung, einen gewerblichen Standort zu sichern. Es handelt sich um gewerbefremde Nutzungen, die aus städtebaulicher Sicht besser in der zentralen Ortslage an publikumsfrequenteren und städtebaulich integrierteren Standorten angemessen sind
- Vergnügungsstätten: Diese Betriebsformen werden zum Schutz der unmittelbar angrenzenden sensiblen Wohnnutzung ausgeschlossen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dient der weiteren gewerblichen Standortentwicklung und orientiert sich an dem bestehenden gewerblichen Ausnutzungsgrad, der heute bereits durch eine nahezu vollständige Versiegelung der gewerblichen Flächen charakterisiert ist.

Vor diesem Hintergrund wird die in §17 BauNVO definierte maximale Grundflächenzahl von 0,8 überschritten und eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Entsprechend §17 (2) BauNVO kann eine solche Überschreitung vorgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Anforderungen sind erfüllt,

- da bereits heute ein solcher Ausnutzungsgrad existent ist,
- durch die Schloßgartenstraße eine Fuge zur angrenzenden Wohnbebauung vorhanden ist und bleibt,
- die baulichen Anlagen des gewerblichen Betriebs sich nördlich angrenzend an die Wohnbebauung befinden und somit nicht zu einer Verschattung der angrenzenden Baugrundstücke südlich der Schloßgartenstraße beitragen und die westlich angrenzenden Wohngebäude weiter die Südorientierung ausreichend belichtet werden
- und durch die bauliche Entwicklung und die damit verbundenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz sich gegenüber der heutigen Situation die Lärmimmissionen reduzieren und zu einem verträglichen Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnfunktion beitragen.

Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper wird über die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden und die Festsetzung einer maximaler Firsthöhe (FHmax) der Gebäude festgesetzt:

Im nördlichen Teil des Baufensters ist dabei die Bestandsbebauung das Referenzmaß, welches zur Wahrung einer Flexibilität in der Entwicklung (bspw. steilere Dachform des Bürogebäudes) um 85cm erhöht wird.

Im südlichen Teil des Baufensters wird in Zuordnung zur Schloßgartenstraße eine Gebäudehöhe von max. 5,40m festgesetzt, was entsprechend den Entwicklungsabsichten der Firma Wüteria einen eingeschossigen Hallenkörper zur Unterbringung einer modifizierten Abfüllanlage ermöglicht.

Vor dem Hintergrund der Lage der betrieblichen Erweiterung im Norden der bestehenden Wohnbebauung und der Lage der Schloßgartenstraße wird eine solche Höhenentwicklung als städtebaulich vertretbar angesehen.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden gewerblichen Bestandsbebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer die offene Bauweise gilt, jedoch auch Gebäudelängen > 50m Gesamtlänge zulässig sind. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Festsetzung vertretbar, da die maximal mögliche Gebäudelänge letztlich durch die Länge des festgesetzten Baufensters definiert ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, welche eine Ausnutzbarkeit der gewerblichen Flurstücke ermöglicht, jedoch zur Hausener Straße als zentrale Verkehrsachse einen Rücksprung um 4,0m einhalten, welcher auch durch die Bestandsbebauung vorgegeben ist.

7.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Hauptausrichtung des Hauptbaukörpers und der Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der Grundstruktur der Umgebungsbebauung bzw. der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation. Die Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild in der Flucht der Kelterstraße und Schloßgartenstraße.

7.5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Aufgrund der mit Blick auf die beabsichtigte gewerbliche Nutzung flexiblen Baufensterfestsetzung können Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Zur Hausener Straße sind aufgrund des Ziels des Freihaltens des Vorfelds von dreidimensional wirkenden baulichen Anlagen ausschließlich offene Stellplätze zulässig. Das Verbot von Tiefgaragen wird festgesetzt, um die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden zu minimieren und aus visueller Sicht prägende Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten zu vermeiden.

7.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrtsverbote

Innerhalb des Plangebietes wird die Schloßgartenstraße als Mischverkehrsfläche festgesetzt, da sie aufgrund der Festsetzung der Zufahrtsverbote keine gewerbliche Erschließungsfunktion bedingt, sondern der Erschließung der angrenzenden Bestandsgebäude und einer untergeordneten fußläufigen und radverkehrsbezogenen Anbindung der angrenzenden Quartiere an die Hausener Straße.

Diese Festsetzung erfolgt explizit abweichend von der Festsetzung des Bestandsbebauungsplans, welcher einen Ausbau der Schloßgartenstraße vorsah. Dieser wird planerisch nicht weiterverfolgt,

- da einerseits über die Kelterstraße in ihrem heutigen Straßenquerschnitt eine ausreichende Zu – und Abfahrt der oberliegenden Wohnquartiere auf die Hausener Straße (K 2049) gewährleistet ist,
- da die Schloßgartenstraße in Parallellage zur Kelterstraße liegt und vorrangig eine Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer darstellt, welche sie auch behalten soll,
- da die Kelterstraße auch in der Ortsentwicklungsplanung des Büros Baldauf als Straße mit Sammelstraßenfunktion kategorisiert ist und die Schloßgartenstraße einen untergeordneten Status mit dem Ziel einer Charakterwahrung besitzt
- und da der bislang im Bebauungsplan vorgesehene Ausbau der Schloßgartenstraße analog der westlichen Kelterstraße zu einer gut ausgebauten Straßenachse zwischen der K 2049 (Hausener Straße) und der L 592 (Richener Straße) nördlich parallel zur Ortsdurchfahrt entlang der Richener Straße / Schwaigener Straße führen und damit die Gefahr von Schleichverkehren bedingen würde, welche die angrenzenden Wohnquartier unverhältnismäßig belasten würden.

Im Rahmen der Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche ist das Ziel ein gleichberechtigtes Miteinander von Fahrzeugen und Personen. Der Ausbaustandard als niveaugleicher Straßenraum ohne Gehwege entspricht dieser Zweckbestimmung ebenso wie das Ziel, den Straßenraum auch als Fußwegeachse zu begreifen.

Um den gewerblichen Zufahrtsverkehr über die Schloßgartenstraße zu unterbinden und die gewerbliche Zufahrt aus die Hausener Straße und Kelterstraße zu konzentrieren, werden Zufahrtsverbote entlang der Schloßgartenstraße festgesetzt.

7.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet liegt eine Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für die 2.Änderung des Bebauungsplans Kelteräcker / Unterm Nonnenberg, RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.02.2314 vor. Die getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen der Gutachter. Die Zusammenfassung des Gutachtens ist im Kapitel 5.5 dargestellt.

Auf das der Begründung als Anlage beiliegende Gutachten wird verwiesen.

7.9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Aufgrund der gewerblichen Grundstücksnutzung im Bereich der Firma Wüteria auf einem relativ kleinräumigen und heute bereits vollständig gewerblich in Anspruch genommenen Bestandsgrundstück können keine Freiflächen generiert werden, welche im Aspekt der Grünordnung den Standort strukturieren können. Um jedoch zur Schloßgartenstraße hin die Fassade ansprechender zu gestalten wird hier ein Pflanzgebot für eine Fassadenbegrünung an den zur Schloßgartenstraße ausgerichteten Mauerscheiben und Wänden vorgesehen.

7.10. Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen

Aufgrund der Notwendigkeit einer Trafostation zur elektrotechnischen Versorgung des gewerblichen Betriebs, welcher heute noch in dem Bestandsgebäude der Firma Wüteria untergebracht ist, wird an der Schloßgartenstraße eine Versorgungsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Andienung der Trafostation kann von der Schloßgartenstraße aus erfolgen.

Die in der Schloßgartenstraße liegenden Strom- und Gasleitungen sind als Hauptversorgungsleitungen dargestellt, jedoch ohne eine lagegenaue Plandarstellung.

7.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen werden Regelungen zu vorgeschalteten Behandlungsanlagen getroffen (Minimierungsaspekt Schutzgut Wasser).

Die Maßgaben zur Beleuchtung der Erschließungsflächen und der Gebäudekörper mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dacheindeckung / Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Innerhalb des Plangebietes sind mit Satteldächern, Pultdächern und begrünten Flachdächern Dachformen zulässig, die sich einerseits an den Bestand anlehnen und andererseits eine gewerbliche Bauweise zulassen. Dabei wird städtebaulich anerkannt, dass es sich bei dem Firmenstandort um einen städtebaulichen Sonderstandort innerhalb der Kernortslage handelt, welcher sich im Erscheinungsbild der Dachlandschaft deutlich von dem Umfeld abhebt und dabei bereits auch deutliche städtebauliche Vorprägungen durch den vorhandenen Gebäudebestand der Firma Wüteria existent sind.

Dacheindeckung / Fassadengestaltung / Materialien:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen gegenüber der Nachbarschaft und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen und Vorgaben zur Gestaltung (Festlegung von Hellbezugswerten bei der Fassadengestaltung) gemacht. Ausnahmen werden zur Sicherstellung einer Nutzung regenerativer Energien im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaschutzfolgenanpassung zugelassen.

Um größere Baukörper besser in das Umfeld gestalterisch einzubinden werden Vorgaben zur Gliederung von Baukörpern getroffen, die eine Länge von > 30m aufweisen.

8.2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Art

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge zwischen den Grundstücken. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen.

8.3. Gestaltung sowie Höhe von Einfriedigungen, Aufschüttungen

Durch die Vorschriften zur Einfriedigungen soll einerseits eine angemessene Sicherung des gewerblichen Betriebs ermöglicht werden, zum anderen sollen aber visuell belastende Abschottungen (geschlossene Einfriedigungen außerhalb des Schallschutzes) oder auch verletzungsträchtige Einfriedigungen vermieden werden.

8.4. Müllbehälter

Aufgrund der sensiblen angrenzenden Wohnbebauung entlang der Schloßgartenstraße werden Vorschriften getroffen, die dazu dienen sollen, störende Einrichtungen der gewerblichen Ver- und Entsorgung abzuschirmen und aus dem Blickfeld des angrenzenden öffentlichen Straßenraums zu nehmen.

8.5. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen einerseits dazu, dem Betrieb eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung des Betriebsstandortes einzuräumen, andererseits aber auch die visuellen Wirkungen in einem dem sensiblen städtebaulichen Umfeld vertretbaren Rahmen zu halten.

Vor diesem Ziel werden Regelungen zu Größe und zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. Dabei werden dynamische Anlagen ausgeschlossen, die Orientierung ausschließlich auf die überörtliche Situation der Hausener Straße definiert, Maßgaben zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen an Gebäuden getroffen und Werbeanlagen abgelöst von Gebäuden (Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen) getroffen.

8.6. Versorgungseinrichtungen und –leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unterirdisch auszuführen wodurch eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden soll und Gefährdungen der betroffenen Öffentlichkeit, wie sie z.B. bei Unfällen im Leitungsbereich auftreten können, vermieden werden. Eine oberirdische Führung von Stromleitungen würde zudem die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und dem Ziel der Sicherung einer Wohnnutzung im Umfeld des gewerblichen Standorts widersprechen.

Telekommunikationsleitungen sind nicht Bestandteil dieser Festsetzung, doch wird seitens der Gemeinde Gemmingen bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

9. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

9.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die durch diese Bebauungsplanung verfolgten Ziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außerhalb öffentlicher Straßenflächen) umfasst eine Größe von ca. 2.100 m². Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird bei einer Vollaussnutzung der f Grundflächenzahl selbst bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten, welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Dies wird vollzogen, da sich im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange ergeben hat, dass sich die Eingriffswirkungen in einem vertretbaren Rahmen halten und aus Sicht der Grünordnung keine vertiefende Prüfung der Umweltbelange erfolgen muss (vgl. Fazit der Prüfung der Umweltauswirkungen am Ende dieses Kapitels).

Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

9.2. Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach §13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen:

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

9.3. Darstellung und Bewertung der Ausgangssituation:

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet wird grünordnerisch in der Ausgangssituation ausschließlich von einer geschnittenen Laubhecke am Südrand der Firma Wüteria zur Schloßgartenstraße hin geprägt. Es handelt sich um eine geschnittene Hainbuchenhecke, welche jedoch letztlich aufgrund der räumlichen Isolierung keine Wert gebende Relevanz im Schutzgut Arten und Biotope hat und zudem in den unteren Hälfte durch einen eingelagerten Holzlattenzaun in ihrer Biotopfunktion beeinträchtigt ist.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Hallenbauten und Bürogebäude der Firma Wüteria, die entsprechenden befestigten Vorfelder und den Straßenraum der Schloßgartenstraße geprägt und stellt sich, mit Ausnahme des schmalen Heckenstreifens am Südrand der Firma Wüteria als voll versiegelt dar.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet liegt in keinen ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Natürliche Gewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der baulichen Vornutzung ist das Plangebiet nahezu voll versiegelt.

Schutzgut Klima:

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbestandes der Ortslage von Gemmingen. Mit dem vorhandenen Gebäudebestand besteht eine klare Vorprägung, kleinklimatologisch Wert gebende Grünbestände existieren im Plangebiet nicht, auch besteht kein unmittelbarer räumlicher Kontakt zu angrenzenden Grünbeständen. Das Plangebiet liegt nicht in klimatisch relevanten Kaltluftschneisen und ist nahezu voll versiegelt.

Schutzgut Mensch / Erholung:

Das Plangebiet besitzt im Aspekt des Schutzguts Mensch / Erholung in der Ausgangssituation keine Wert gebende funktionale oder visuelle Bedeutung. Die Schwarzwaldstraße bildet eine für Fußgänger und Radfahrer untergeordnete Verbindung zwischen den nordwestlich angrenzenden Quartieren und der Ortslage an der Hausener Straße. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch bestehen in der Ausgangssituation Lärmeinwirkungen ausgehend von der Flaschenabfüllung des Mineralwasserbetriebs auf die angrenzende Wohnbebauung.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt aufgrund der baulichen Vorprägung keine Wert gebende Bedeutung im Siedlungs- und Landschaftsbild der Gemeinde Gemmingen. Stattdessen bilden die Gebäude der Firma Wüteria eher aufgrund ihrer gewerblichen Kubaturen eher einen Fremdkörper im Übergang zwischen der Ortslage und den nördlich angrenzenden Wohnquartieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes. An das Plangebiet grenzt jedoch westlich gelegen ein denkmalgeschützter Gebäudebestand an (Kelterstraße 3, 3/1, 3/2). Auch hier besteht bereits eine deutliche Vorprägung durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den gewerblichen Gebäuden der Firma Wüteria.

Vorhandene Schutzgebietskulissen

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotop nach §32 NatSchG kartiert.

9.3. Abzusehende Auswirkungen des Bebauungsplans:

Aus grünordnerischer Sicht sind folgende umweltbezogene Auswirkungen des Bebauungsplans zu konstatieren:

Schutzgut Arten und Biotop:

Die Eingriffswirkung in das Schutzgut Arten und Biotop beziehen sich auf die Inanspruchnahme der bislang vorhandenen geschnittenen Hainbuchenhecke, die Eingriffswirkung ist aus grünordnerischer Sicht jedoch als untergeordnet anzusehen.

Schutzgut Boden:

Im Hinblick auf den vorhandenen faktischen Vollversiegelungsgrad entstehen im Schutzgut Boden keine nennenswerten Mehrbelastungen.

Schutzgut Wasser:

Entsprechend der Darstellung im Schutzgut Boden existiert im Plangebiet mit Ausnahme des schmalen Streifens entlang der Schloßgartenstraße eine faktische Vollversiegelung, insofern entstehen im Schutzgut Wasser keine nennenswerten Mehrbelastungen.

Schutzgut Klima, Klimaschutzfolgenanpassung:

Im Hinblick auf den vorhandenen faktischen Vollversiegelungsgrad entstehen im Schutzgut Klima keine nennenswerten Mehrbelastungen durch erhöhte Versiegelungsgrade bzw. damit verbundene Abstrahleffekte. Der weiterhin hohe Versiegelungsgrad, bei der bislang versiegelte Hofflächen durch eine Überbauung abgelöst werden, ist notwendig für eine angemessene gewerbliche Entwicklung im Bestand.

Im Hinblick auf die Klimaschutzfolgenanpassung ermöglicht der Bebauungsplan eine Nutzung von regenerativen Energien auf den Dachflächen. Die Nutzung von regenerativen Energien auf angrenzenden Dachflächen wird nicht wesentlich eingeschränkt. Die Option von Pflanzgeboten zur Verbesserung der Beschattung bzw. zur Verbesserung einer kleinklimatischen Meliorationswirkung besteht aufgrund des Ziels einer gewerblichen Entwicklung auf einem bereits vorge nutzten gewerblichen Grundstück nicht.

Schutzgut Mensch / Erholung:

Im Zuge des Bebauungsplans werden keine für dieses Schutzgut Wert gebenden Strukturen in Anspruch genommen. Die vorhandene Hainbuchenhecke am Südrand der Firma Wüteria wird abgelöst durch das Gebot einer Fassadenbegrünung, die Gebäude der Firma Wüteria rücken enger an die Schloßgartenstraße heran, beeinflussen aufgrund ihre Lage im Norden der bestehenden Wohnbebauung jedoch nicht deren Besonnung. Die Schloßgartenstraße wird entsprechend ihres Charakters als Mischverkehrsfläche gesichert.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen wird durch den Neubau eine Minderung der Lärmemissionen erreicht, entsprechend des Lärmgutachtens wird über die Festsetzung von Lärmkontingenten eine Gewähr erreicht, dass die Grenzwerte bei der nächstangrenzenden Wohnbebauung eingehalten und damit dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft Rechnung getragen wird.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild:

Der Bebauungsplan greift nicht in Bereiche ein, welche für das Siedlungs- und Landschaftsbild der Gemeinde Gemmingen von nachhaltiger Bedeutung sind. Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung war eine Verlagerung der Firma Wüteria mit ihren gewerblichen Kubaturen angedacht und damit das Ziel verfolgt worden, durch eine feinkörnigere wohnbauliche Nachnutzung den städtebaulichen Übergang zwischen dem Ortskern und den angrenzenden Wohnquartieren zu harmonisieren. Dieses Ziel kann nicht verfolgt werden, da die Firma Wüteria vor dem Hintergrund der getätigten Investitionen, den vorhandenen Brunnenstandorten den vorhandenen Standort aus ökonomischen und funktionalen Gründen nicht verändern kann. Der Bebauungsplan schafft deshalb die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung, die jedoch vor dem Schutzgut Siedlungsbild sich zu den angrenzenden Wohngebäuden an der Schwarzwaldstraße in der Höhenentwicklung deutlich abstuft und somit auch im Sinne des Schutzguts Mensch (Sicherung der Wohnqualität) als angemessen anzusehen ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz:

Die von den Bebauungsplanfestsetzungen Inanspruchnahme der vorhandenen Sachgüter (vorhandene Hof- und Erschließungsflächen) befinden sich im Besitz der Firma Wüteria und werden von dieser genutzt. Insofern entstehen keine Auswirkungen auf Dritte.

Der an das Plangebiet westlich angrenzende denkmalgeschützter Gebäudebestand (Kelterstraße 3, 3/1, 3/2) besitzt bereits eine deutliche Vorprägung durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den gewerblichen Bestandsgebäuden der Firma Wüteria. Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus gehend zwar Bebauungsoptionen eröffnet, welche jedoch den Gesamtcharakter der städtebaulichen Nachbarschaft nicht grundlegend verändern werden.

Fazit

In der Summe beziehen sich die abzusehenden Eingriffswirkungen vorrangig auf das Schutzgut Siedlungsbild (in der Folge aus Kulturgüter) in der Folge eines gegenüber der Bestandsnutzung erweiterten baulichen Entwicklungsgrades und sehr untergeordnet auf die Inanspruchnahme einer geschnittenen Hecke als derzeitige Einfriedigung. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der vorhandenen gewerblichen Vornutzung nur äußerst untergeordnet betroffen.

Vor dem Hintergrund der Absicht des Bebauungsplans, im Innenbereich Bebauungsoptionen zu schaffen und damit einen gewerblichen Standort zu sichern und in der Folge Standortentwicklungen im Außenbereich zu vermeiden, welche im Querschnitt der Schutzgüter über ein deutlich höheres Eingriffspotenzial verfügen, kann aus grünordnerischer Sicht der Eingriff als akzeptabel angesehen werden. Insofern ist aus grünordnerischer Sicht auch keine vertiefende Betrachtung im Zuge einer weitergehenden Umweltprüfung und eines damit verbundenen Umweltberichts erforderlich.

10. Planverwirklichung**10.1. Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Öffentlicher Straßenraum	ca. 230 m ²	ca. 11%
Baugrundstücksflächen	ca. 1.880m ²	ca. 88%
Versorgungsfläche	ca. 20m ²	ca. 1%
Gesamtfläche	ca. 2.130 m²	100,0 %

10.2. Bodenordnung

Die zu baulich überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Firma Wüteria, die Grundstücke der Schloßgartenstraße im Eigentum der Gemeinde Gemmingen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10.3. Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeitenden Gutachten und das Bebauungsplanverfahren, welche nach vertraglicher Regelung durch die Firma Wüteria getragen werden.

11. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wird basierend auf dem vorliegenden Bebauungsplan dahingehend berichtigt, dass die gewerblichen Betriebsflächen statt als Mischbaufläche nun als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Es wird darauf verwiesen, dass bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu prüfen sein wird, inwieweit nicht der gesamte betriebliche Standort der Firma Wüteria aufgrund seiner städtebaulichen Struktur trotz des wohnbaulichen Umfelds als gewerbliche Baufläche dargestellt wird

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 22.05.2014 gebilligt.

13. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Fachbeitrag Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanungen Simon, Mosbach, 11.02.2014
- Geräuschkontingentierung für die 2.Änderung des Bebauungsplans Kelteräcker / Unterm Nonnenberg, RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.02.2014

Gemmingen, 22.05.2014

Stuttgart, 22.05.2014

Timo Wolf
Bürgermeister

Dipl. Ing. Thomas Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation