



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Stettener Weg

– *Mischgebiet* –

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand Satzung

Stand: 21.05.2015

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 Gemeinde Gemmingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Gemeinde prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Beispiele sind Innenentwicklungsoptionen auf Basis der vollzogenen Spielflächenkonzeption, der Bebauungsplan Kirchweg auf einem ehemaligen Gärtnerstandort oder auch die vollzogene bauliche Entwicklung im Umfeld des Rathausstandortes.

Im Zuge des Innenentwicklungskonzepts der Gemeinde Gemmingen wurde der Geltungsbereich des Stettener Wegs bereits für eine innerörtlich ausgerichtete Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Vor dem Hintergrund des kommunalen Ziels der Gemeinde Gemmingen

- eine Siedlungsentwicklung zum einen im Innenbereich und andockend an vorhandene Siedlungsstrukturen vorzusehen (vgl. auch Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Gemmingen),
- die Standortqualitäten wie die unmittelbare Lage zu einem Haltepunkt des schienegebundenen ÖPNV (Stadtbahn) offensiv zu nutzen
- und ein kommunales Flächenangebot an Mischbauflächen für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Gemmingen in einem angemessenen Maß vorzusehen

sollen im Zuge der Bebauungsplanaufstellung am zentralen Standort des Bahnhofs Gemmingen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine Mischgebietsentwicklung geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Plangeltungsbereich **liegt innerhalb des Ortsetterplans** der Gemeinde Gemmingen, ist jedoch derzeit noch als Grünfläche gewidmet. Eine städtebauliche Vorprägung ist im Umfeld des Plangeltungsbereichs bereits gegeben:

- Nördlich des Plangebietes grenzt das Freibadgelände der Gemeinde Gemmingen mit begleitender Parkierung entlang der Erschließungsachse der Stettener Straße an,
- westlich grenzen Bestandssiedlungsflächen mit einem Wohngebäude (Widmung als Allgemeines Wohngebiet) an,
- südlich grenzen oberhalb der Böschungskante die Bahnhofsflächen mit P&R-Parkplatz sowie weitergehend die Betriebsflächen des Häckselplatzes an,
- das Plangebiet selbst wird derzeit im östlichen Teil als Bedarfsparkierung für das Freibad Gemmingen genutzt.

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.

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. 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 die sog. frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB in Anspruch genommen.

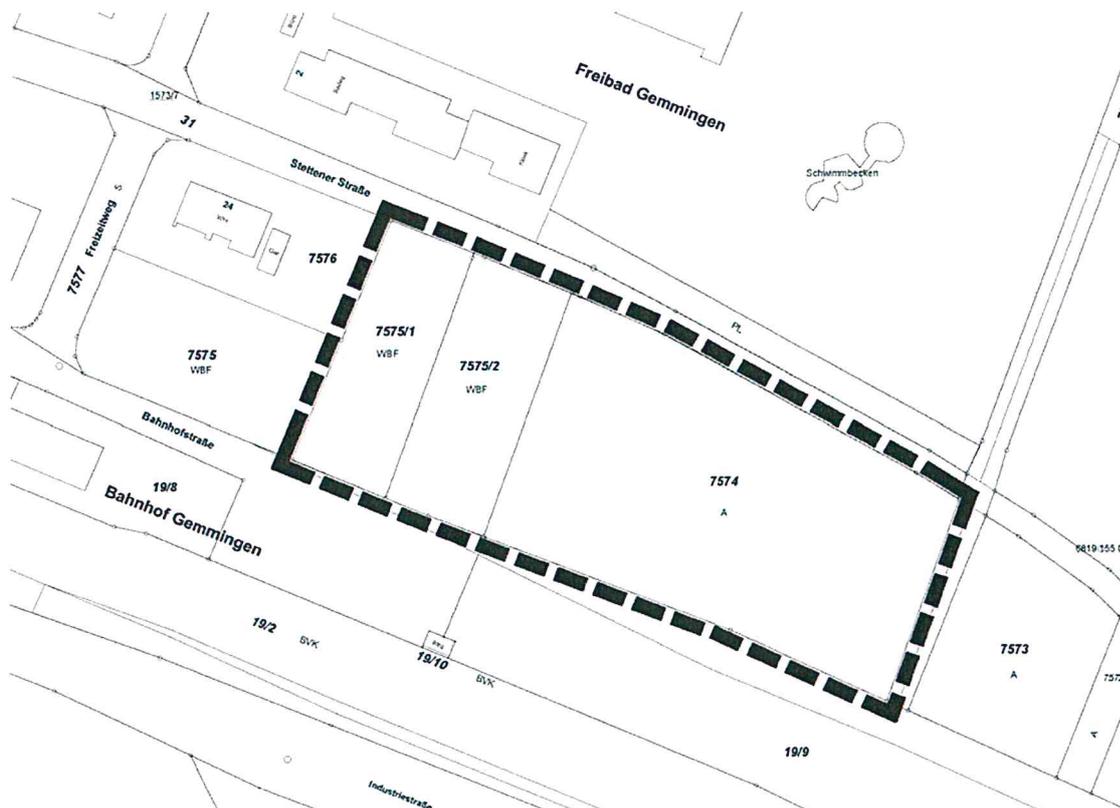
3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Siedlungsstruktur von Gemmingen und liegt nordöstlich des Bahnstandsstandortes und südlich des Freibadstandortes der Gemeinde Gemmingen.

Der Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst damit die Flurstücke 7575/1, 7575/2 und 7574 und beinhaltet eine Flächengröße von rund 0,57 ha. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



4. Ausgangssituation

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet wird derzeit im Westteil durch eine private Gartennutzung charakterisiert, der Ostteil stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche auch als temporäre Parkierung für das Freibad Gemmingen genutzt wird.

Abbildung 2: Luftbild des Plangeltungsbereichs (Quelle: LUBW), Bilder der Ausgangssituation



Abbildung 3: Bilder der Ausgangssituation:

Westteil mit privater Gartennutzung an angrenzendes Wohngebäude, Ostteil mit landwirtschaftlicher Nutzung



Bestehende Nutzung und Merkmale angrenzend an den Plangeltungsbereich

Folgende Nutzungen existieren angrenzend an den Plangeltungsbereich:

- Nördlich grenzt an das Plangebiet bzw. die Stettener Straße der Freibadstandort der Gemeinde Gemmingen an. Das Freibad befindet sich aktuell im Umbau
- Südlich des Plangebietes verläuft eine Böschungskante zu Flächen, die auf dem Höhengniveau der Bahntrasse liegen. Hier grenzt der P&R-Parkplatz, sowie andockend daran der Häckselplatz der Gemeinde Gemmingen an.
- Östlich des Plangebietes bildet ein Grabenverlauf, welcher vom Bahndurchlass aus nach Norden in Richtung Staudbach verläuft und die östliche Grenze des Freibadstandortes wie auch den Übergang zu den im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen in der Aue des Staudbaches bildet.

Abbildung 4: Luftbild der Ortslage von Gemmingen

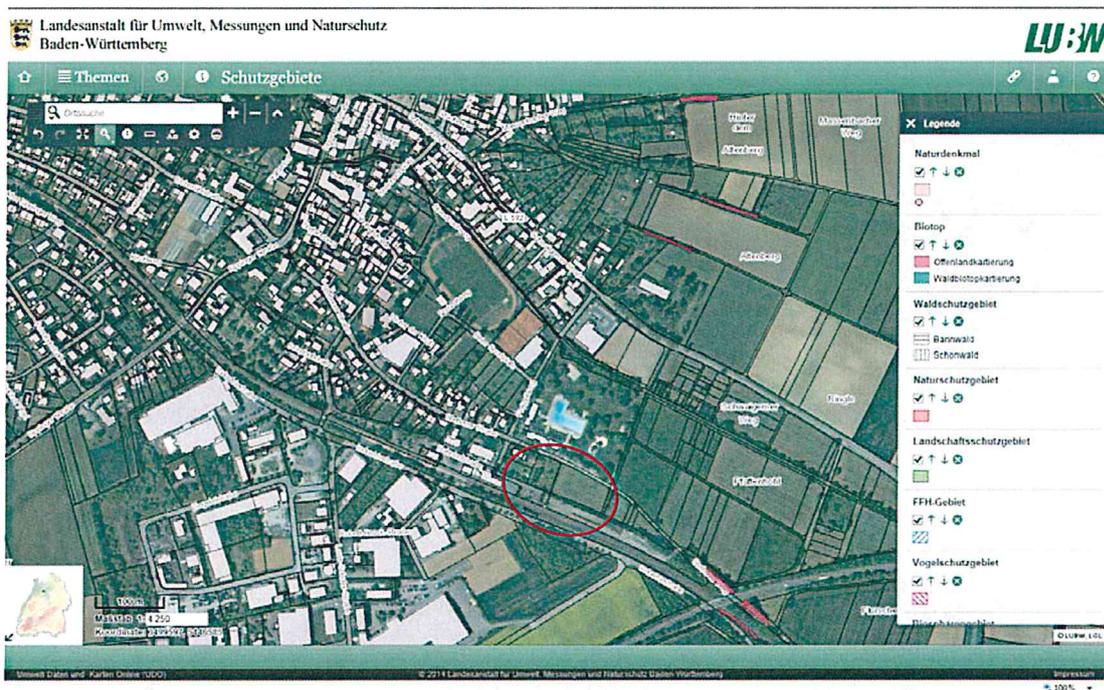
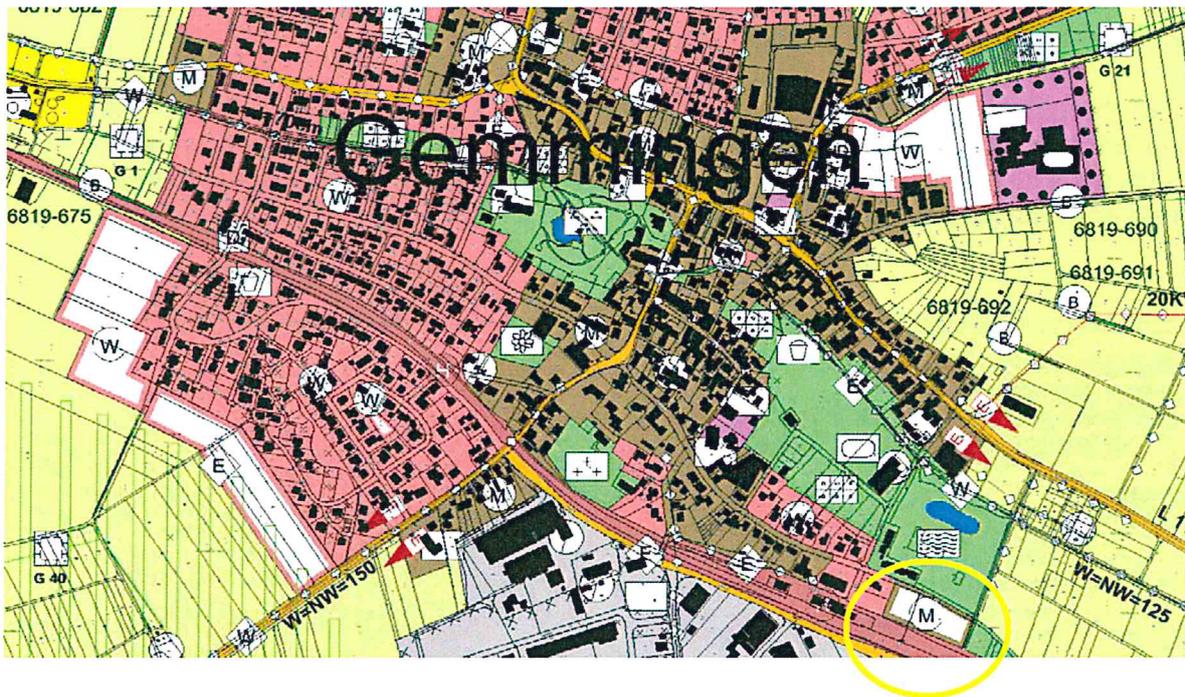


Abbildung 5: Bahnparallele Nutzung: P&R-Parkplatz, Häckselplatz



Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



6. Städtebauliche Konzeption und Auswirkung der Planung

6.1. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, andockend an die Bestandsbebauung in der Stettener Straße eine Mischgebietsentwicklung vorzunehmen, welche die noch offene Fuge zwischen Freibadstandort und P&R-Parkplatz / Häckselplatz belegt. Die städtebauliche Entwicklung vollzieht sich dabei topografisch unterhalb der Böschungskante zum Häckselplatz. Innerhalb des Bebauungsplans sind zwei Baufenster vorgesehen, innerhalb derer Gebäude mit einer Gesamthöhe bis 7,5m Höhe realisiert werden können. Vor dem Hintergrund des deutlichen Abstands zu dem westlich angrenzenden Wohngebäudegliederung (eingeschossig mit Satteldach, Firsthöhe 6,15m über EFH / 7,15m mit Sockel), dem leicht abfallenden Gelände und der vorgesehenen grünordnerischen Gestaltung wird eine solche Höhenentwicklung als städtebaulich verträglich angesehen. Der Typus des Plangebietes wird als Mischgebiet vorgesehen, dem Bebauungsplan liegt für das westliche Baufenster eine Bauvoranfrage (Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie ein gewerblich zu nutzendes Gebäude mit Lagerfunktion) zugrunde.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den Stettener Weg, von Süden aus ist vom Bereich des P&R-Parkplatzes keine Erschließung vorgesehen, um eine Nutzungsüberlagerung mit dem P&R-Parkplatz zu vermeiden, aber auch um die Andienung des Raiffeisengebäude und des Häckselplatzes nicht zu beeinträchtigen. Die Parkierung kann innerhalb der Baufenster erfolgen, zusätzlich ist entlang der Stettener Straße eine Parkierung in Form offener Stellplätze vorgesehen.

Die grünordnerische Einbindung der baulichen Entwicklung erfolgt durch eine Gliederung des Plangebietes in Form von 5,0m tiefen Hecken entlang der Böschungskante zum P&R-Parkplatz / Häckselplatz und in N-S-Richtung zwischen den Baufenstern bzw. zum Nachbargrundstück. Die Baumhecken nehmen einerseits die vorhandenen Gehölze auf und entwickeln diese weiter zu einer dichten, das Plangebiet gliedernden Vegetationsstruktur. Nach Osten zum Landschaftsraum und dem östlich verlaufenden Graben wird die Tiefe zur Pufferung auf 10,0m erhöht.

6.2. Immissionsschutz

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen und die Geräuschemissionen ausgehend vom Bahnverkehr und den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchung (Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Stettener Weg in Gemmingen, Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 16.01.2015) kommt letztlich (auszugsweise und zusammenfassend dargestellt) zu dem Ergebnis:

- **Stadtbahnstrecke:** Die Immissionsrichtwerte nach der 16. BImSchV werden an alle Immissionspunkten eingehalten. Daher sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz gegen Außenlärm aufgrund der Geräusche des Bahnverkehrs nicht erforderlich.
- **Geräuschemissionen durch gewerbliche Anlagen (Holzhäckselplatz, P&R 1 - Parkplatz der Deutschen Bahn AG, Recyclinghof):** Die Immissionsrichtwerte werden am Tag an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB überschritten und somit nicht eingehalten. Die Beurteilungspegel der Nacht werden an allen Immissionsorten eingehalten. Maßgeblich ist für die Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tag das Betreiben des Holzhäckslers verantwortlich. Ohne die Berücksichtigung des Holzhäckslers werden am Tag sowie in der Nacht die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten. Aufgrund der nur vereinzelt Anwendung des Holzhäckslers (maximal 6 Tage im Jahr) könnte die Bestimmung für seltene Ereignisse nach TA-Lärm berücksichtigt werden. Hierbei bliebe der Holzhäckslers unberücksichtigt. In der Folge werden an allen Immissionsorten die zulässigen Spitzenpegel unterschritten und somit eingehalten.
- **Geräuschemissionen durch Sportanlagen (Freibadstandort Gemmingen):** Innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen wird der Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV am IP 2 (Immissionspunkt am Nordrand des Plangebietes gegenüber der Freibadparkierung nördlich der Stettener Straße) überschritten. An den übrigen Immissionspunkten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen im Plangebiet empfiehlt sich im Einwirkungsbereich der Geräusche der Freibadparkierung nördlich der Stettener Straße, wo die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschritten werden, Aufenthaltsräume nur ausnahmsweise zuzulassen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind in diesem Fall mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen und dürfen nur zum Zwecke der Fensterreinigung geöffnet werden, damit diese Fenster keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA-Lärm darstellen. Die zulässigen Spitzenpegel werden an allen Immissionsorten innerhalb der Ruhezeit eingehalten. Daher werden die zulässigen Spitzenpegel auch außerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Die empfohlenen Festsetzungen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Auf das vorliegende Gutachten als Anlage dieser Begründung wird verwiesen.

6.3. Artenschutzrechtliches Gutachten

Für den Bebauungsplan liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Büro Simon, Mosbach, Stand 21.01.2015) vor, in welche eine avifaunistische Untersuchung (Rolf Gramlich, Gemmingen, Januar 2015) integriert ist. Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde eine Prüfung vorgenommen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan tangiert werden könnten. Das angesprochene Gutachten kommt hinsichtlich der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur Vermeidung von Gefährdungen für europarechtlich geschützten Arten zu folgendem Ergebnis (auszugsweise und zusammenfassend dargestellt):

Aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergibt sich hinsichtlich europäischer Vogelarten lediglich eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Rodung der Gehölze im Geltungsbereich. Der Zeitraum der Rodung wird auf 1. Oktober – 1. Februar begrenzt. CEF-Maßnahmen sind nicht von Nöten.

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.

Nach Süden grenzt eine breite Böschung an. Oberhalb liegt der Häckselplatz der Gemeinde. Die Böschung ist dicht mit Ruderalvegetation bewachsen (Brombeeren, Kratzbeeren, Brennnesseln). Dass hier Eidechsen vorkommen, ist eher unwahrscheinlich aber nicht ganz auszuschließen.

Da die Böschung von der Planung nicht betroffen ist und durch die angrenzenden Flächen für das Anpflanzen ausreichend Abstand zu den geplanten Baufenstern eingehalten wird, können Verbotstatbestände bezüglich der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Die Reglementierung der Bauflächenfreimachung wurde in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen.

Auf das vorliegende Gutachten als Anlage dieser Begründung wird verwiesen.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel des Bebauungsplans, ein auf die Nutzungsarten Wohnen und Arbeiten ausgerichtetes Quartier zu entwickeln, wird ein Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungsausschlüsse tragen der städtebaulichen Gesamtsituation und dem spezifischen Standort des Plangebietes Rechnung, die städtebaulich zwar im Kontext des Bahnhofs mit Stadtbahnhalte zu sehen ist, jedoch dennoch außerhalb der integrierten Lage des Kernortes und zentraler Haupterschließungsachsen gelegen ist:

Die nach §6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von Einzelhandelsbetrieben werden ausgeschlossen, da sich im Gemeindegebiet adäquatere integrierte Standorte im Kernort Gemmingen mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen befinden. Städtebauliches Ziel ist hier insbesondere die Funktionssicherung des Ortskerns mit seinem vorhandenen Mix aus Einzelhandelsnutzungen und Verwaltungseinrichtungen.

Die nach §6 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart von Tankstellen wird ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht an einer zentralen Haupterschließungsachse mit einer Ausrichtung auf Kundenströme gelegen ist und hier adäquatere Standorte innerhalb der Gemeinde Gemmingen existieren. Hinzu kommt, dass die umliegenden Wohnquartiere nicht durch Andienungsverkehre von/zu einer solchen Nutzungsart belastet werden sollen.

Die nach §6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart von Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Plangebietes wird ausgeschlossen, da das Plangebiet sich nicht in einer funktionalzentralen Ortslage befindet und sich im direkten Umfeld des Plangebietes sensible, schützenswerte Wohnnutzungen in der Nachbarschaft befinden. Die zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden mit gleicher Begründung ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind gemäß §1 (9) BauNVO als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig, da das Ortsbild im zentralen Bahnhofsumfeld als Ankommensort der Gemeinde Gemmingen nicht durch zusätzliche (Fremd-)Werbeanlagen beeinträchtigt werden soll, welche über die Werbung an der Stätte der Leistung hinausgehen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Der Bebauungsplan Stettener Weg hat das städtebauliche Ziel, eine mischbauliche Nutzung zu generieren, welche eine der standörtlichen Lage (Lage zur Stadtbahnhaltestelle, Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Lage zum Ortskern von Gemmingen) angemessene Dichte besitzt, gleichzeitig aber auch die umliegenden Nutzungen (westlich angrenzenden Wohnbebauung, nördlich angrenzenden Freibadstandort) sowie den östlich angrenzenden Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nimmt auf diese Rahmenbedingungen Rücksicht und erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Darüber hinaus ist die festgesetzte GRZ auch im Kontext mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu sehen, welche ebenfalls versuchen, einer Bebauung im Mischgebietstypus einen klaren gliedernden Rahmen zu geben.

Für die Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt, welche in m ü.NN festgesetzt ist und in Korrespondenz zu der festgesetzten Fertigfußbodenhöhe (FFB) zu sehen ist. In der Summe erlauben beide Festsetzungen die Entwicklung einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5m, was für eine gewerbliche Nutzung eine angemessene Hallenhöhe, für eine wohnbauliche Nutzung eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung ermöglicht.

Bei der Festsetzung der Höhenlage des Fertigfußbodens werden zudem klarstellende Regelungen zu einem Abweichen im Rahmen der Flexibilität von +/- 30cm getroffen.

7.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Ziel, eine Bebauung im Mischgebietstypus zu realisieren, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Städtebaulich zwingende Notwendigkeiten, reglementierende Bauweisen festzusetzen werden nicht gesehen, ebenso wird aufgrund der Größe der Baufenster nicht die Notwendigkeit gesehen, über die §22 (2) BauNVO Höchstlänge von 50m abweichende Bauweisen > 50m Gebäudelänge festzusetzen.

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 dient dem Einfügen der zukünftigen Bebauung, sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet, die im Bebauungsplan Baugrundstücksbezogen als Einzelbaufenster dargestellt sind, wodurch zusammen mit den grünordnerischen Festsetzungen eine Gliederung des Plangebietes erreicht wird.

7.4. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind. Zusätzlich sind offene Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen Straßen begleitend entlang des Stettener Wegs zulässig. Diese Festsetzungen bieten eine ausreichende Option zur Anordnung von privaten Stellplätzen im Bereich der Baugrundstücke. Tiefgaragen sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Auebereich und zur Vermeidung von visuell störenden Tiefgarageneinfahrten entlang des Stettener Wegs grundsätzlich nicht zulässig.

7.5. Zufahrtsverbote

Zufahrtsverbote werden entlang des südwestlichen Plangebietsrandes im Kontext zu dem südlich angrenzenden Bahnhofsvorfeld mit Park&Ride-Parkplatz festgesetzt, um hier überlagernde Verkehre durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Plangebietes mit dem Ziel- und Quellverkehr des Bahnhofs zu vermeiden.

7.6. Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die getroffenen Festsetzungen resultieren aus den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplans Stettener Weg in Gemmingen (Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 16.01.2015 und beziehen sich auf eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen aufgrund der zu erwartenden Geräuschmissionen im Plangebiet ausgehend von den Geräuschen der Freibadparkierung nördlich der Stettener Straße (nördlicher Rand des Baufensters auf Flurstück 7574).

7.7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen erfolgen vor dem Ziel, die in den Randzonen des Geltungsbereichs vorhandenen Bestandsgehölze zu erhalten und die mit Pflanzgeboten belegten Flächen zu integrieren.

Die flächigen Pflanzgebote dienen dem Ziel, das Plangebiet grünordnerisch zu gliedern und Pufferzonen zwischen den benachbarten Baugrundstücken sicherzustellen, durch die Bepflanzung der Böschungskante eine grünordnerische Randausbildung nach Süden zum Park&Ride-Parkplatz / Häckselplatz zu vollziehen und nach Osten einen angemessenen grünordnerischen Übergang zur freien Landschaft herzustellen.

Um aus dem Bereich des Häckselplatzes heraus eine Bedarfszufahrt außerhalb des Einwirkungsbereichs des P&R-Parkplatzes zu ermöglichen, werden Festsetzungen getroffen, die in diesem Bereich eine Unterbrechung des Pflanzgebotes auf einer Breite von 15m zugunsten einer Grundstückszufahrt ermöglichen.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform / Solaranlagen:

Innerhalb des Plangebietes sind flach geneigte Sattel-, und Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die zulässigen Dachformen sollen dazu beitragen, im Sinne einer Mischgebietsnutzung im Kontext zu der festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 6,50m eine bestmögliche Ausnutzung der Gebäudekörper zu vollziehen (gewerblicher Hallentypus wie auch eine bis zu zweigeschossige Wohnbebauung), ohne dabei in der Höhenentwicklung zu starke Versprünge zu dem angrenzenden Wohngebiet zu vollziehen.

Die Festsetzung zu Solaranlagen ist zur Abstimmung einer zeitgemäßen Energiegewinnung auf die o.g. Anforderungen einer ruhig gestalteten Dachlandschaft getroffen worden, ermöglicht im Kontext der Option der Gebäudestellung jedoch eine angemessene Form der Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik / Solarthermie).

Farbgebung / Gestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen und Vorgaben zur Gestaltung gemacht. Dabei ist es das Ziel, die ergänzende Bebauung im Hinblick auf die Farbgebung der Dächer und der Materialität der Fassaden möglichst gut in den umliegenden Siedlungsbestand zu integrieren.

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 vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen. Die Regelung zu Materialien der Stützmauern soll die visuelle Wirkung minimieren und zur Einbindung von Stützmauern in die Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes beitragen.

8.3. Gestaltung sowie Höhe von Einfriedigungen, Aufschüttungen

Durch die Festsetzung der Einfriedigungsart soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und der Baugrundstücke untereinander vermieden werden. Es soll somit gestalterisch eine angemessene Offenheit und Transparenz innerhalb des Baugebietes gesichert und gleichzeitig der Notwendigkeit der Einfriedigung gewerblich genutzter Grundstücke mit entsprechenden Sicherheitserfordernissen Rechnung getragen werden. Deshalb sind Einfriedigungen in ihrer Höhe und in ihrer Materialität reglementiert.

Vor dem Hintergrund, dass sich entlang des Stettener Wegs einerseits auf der Nordseite die Parkierung des Freibades befindet und der Stettener Weg auch als fußläufige Wegeverbindung eine Rolle spielt, werden Regelungen zur standörtlichen Unterbringung und gestalterischen Integration von Müllbehältern und Abfallcontainern getroffen, um deren visuelle Wirkung zu minimieren.

8.4. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, für die gewerblichen Nutzungen einerseits eine werbliche Möglichkeit der Präsentation an der Stätte der Leistung zuzulassen, andererseits jedoch Werbeanlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen, um deren visuelle Wirkung auf das Umfeld einzugrenzen.

Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und gestalterisch und standörtlich reglementiert. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden zudem dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

8.4. Ruhender Verkehr / Stellplatzverpflichtung

Der Grad der individuellen Motorisierung und somit die Anzahl von Kraftfahrzeugen pro Haushalt erhöht sich unvermindert. Die öffentliche Verkehrsfläche ist demnach nur bedingt geeignet, das ständig wachsende Aufkommen des ruhenden Verkehrs weiterhin aufzunehmen. Dies gilt auch für den Stettener Weg, welcher zwar nordseitig ein öffentliches Parkierungsangebot aufweist, dieses jedoch für die Parkierung des Freibadstandortes vorbehalten ist. Insofern muss angestrebt werden, ein angemessenes Stellplatzangebot auf den privaten Baugrundstücken vorzuhalten, um Überlastungswirkungen im öffentlichen Straßenraum durch private Parkierungen zu vermeiden,

Da je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit größer als 50 m² erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und einer unzumutbaren Belastung des Straßenraumes entgegengewirkt. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

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 Leitungen würde zudem die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

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, in dem der Bebauungsplan eine Nachverdichtung im Sinne der Entwicklung einer Mischgebietsnutzung im zentralen Bahnhofsumfeld der Gemeinde Gemmingen ermöglicht. Eine städtebauliche Vorprägung ist gegeben

- Lage innerhalb des Ortsetterplans der Gemeinde Gemmingen, jedoch derzeit noch bestehende Widmung als Grünfläche,
- nördlich angrenzendes Freibadgelände der Gemeinde Gemmingen mit begleitender Parkierung entlang der Erschließungsachse,
- westlich angrenzende Bestandsmischbauflächen sowie südlich angrenzende Bahnhofsflächen mit P&R-Parkplatz sowie weitergehend die Betriebsflächen des Häckselplatzes).

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 umfasst eine Größe von ca. 0,57ha. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (incl. Überschreitung von 50% gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) von 0,5 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von max. ca. 0,43ha möglich. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², 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, ein Ausgleich im Schutzgut Boden und Arten und Biotope erfolgt 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 im Westteil durch eine intensive gärtnerische Nutzung geprägt, welche durch einen Mix aus heimischen Gehölzen und Ziergehölzen geprägt ist (Spitzahorn, Feldahorn, Robinie, Birke, Apfel, Hartriegel, Schneeball, Liguster, Pfaffenhütchen, Trompetenbaum, Paulownie, Sitka-Fichte, Forsythie, Feuerdorn u.a.).

Der Ostteil des Plangebietes wird durch eine intensive Grünlandnutzung (anzusprechen als Fettwiese) geprägt, die interimweise auch als Parkierung für das Freibad genutzt wird.

Im Osten grenzt an das Plangebiet ein wasserführender Graben an. Die Uferböschungen sind mit Brombeeren, Weiden, Erlen und Haselsträuchern bewachsen. Südlich grenzt eine Böschung zum Häckselplatz an, die dicht mit Ruderalvegetation (Brombeeren, Kratzbeeren, Brennesseln) bestanden ist. In der Summe existiert eine durchschnittliche Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope in der Ausgangssituation.

Abbildung 6: Derzeitige Nutzung des Plangebietes im West- und Ostteil

Schutzgut Boden, Landwirtschaft

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus der Formation des „Gipskeupers“, der eine Schichtenfolge des Mittleren Keupers darstellt. Darüber haben sich Verwitterungslehme des Kipskeupers gebildet. Unterlagen aus der Reichsbodenschätzung zur Einstufung bzw. Klassifizierung der Bodenfunktionen liegen aufgrund der Innenbereichslage nicht vor. Insgesamt sind die Bodenfunktionen auch aufgrund der Lage in der Aue als durchgängig hochwertig anzusehen.

Für die Landwirtschaft bildet die Grünlandfläche im östlichen Teil des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung, da sie aufgrund der Lage des Freibades und des östlich angrenzenden Grabenverlaufs nicht im Zusammenhang mit größeren bewirtschaftbaren Flächen zu sehen ist.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Natürliche Gewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers und Unterkeuper (GWL/GWG) zuzuordnen.

Schutzgut Klima

Mit dem vorhandenen Grünlandbestand bildet das Plangebiet eine Mischform zwischen Siedlungsklimatop und Offenlandklimatop innerhalb des Siedlungsbestandes aus. Aufgrund der nur sehr geringen Flächengröße, der Lage am Rande der zentralen Auelage und der umliegend angrenzenden Bestandsbebauung, welche bereits bislang klimaaktive Flächen belegt und eine Barrierewirkung zur Ventilation innerörtlicher Siedlungsbereiche bildet, hat die Plangebietsfläche jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung im kleinklimatischen Aspekt (Kaltluftentstehung / Kaltluftabfluss, Meliorationswirkung).

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet besitzt im Aspekt des Schutzguts Mensch / Erholung in der Ausgangssituation keine Wert gebende Bedeutung. Der Stettener Weg bildet derzeit eine funktionale Wegebeziehung in den östlich angrenzenden Freiraum aus.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer Fuge zwischen dem vorhandenen Standort des Freibades und dem oberhalb der Böschungskante leicht erhöht liegendem Bahnhofsumfeld mit P&R-Parkplatz und Häckselplatz / Containerplatz. Das Plangebiet besitzt für das Siedlungs- und Landschaftsbild nur eine untergeordnete Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Sachgüter in Form einer vorhandenen Bebauung.

Information über Kulturgüter bzw. denkmalpflegerisch besondere Situationen existieren nicht.

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 Eingriffswirkungen in das Schutzgut Arten und Biotop beziehen sich vorrangig auf die Inanspruchnahme eines Teils der Bestandsgehölze im Bereich des gärtnerisch genutzten westlichen Teils des Plangebietes und die Grünlandflächen im Ostteil des Plangebietes. Insgesamt sind im Schutzgut Arten und Biotop durchschnittliche Eingriffswirkungen zu konstatieren, welche in Bezug auf die Gehölzstandorte durch die vorgesehenen Pflanzgebietsflächen plangebietsintern weitestgehend kompensiert werden können.

Schutzgut Boden

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad kann bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (incl. Überschreitung von 50%) von 0,5 ein Flächenanteil von max. ca. 0,44ha versiegelt. Erforderliche öffentliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt. Mit dem maximal zu versiegelnden Flächenanteil kommt es im Plangebiet zu nicht ausgleichbare erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden.

Hinzu kommen baubedingte Risiken durch mögliche Havarien während der Bauphase und durch mögliche Havarien bei einer gewerblichen Nutzung im Sinne einer Mischgebietsnutzung im Zuge des Betriebs.

Um für die deutlichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden einen Ausgleich schutzgutübergreifend herbeizuführen wurde eine Bilanz im Schutzgut Boden erstellt (vgl. Anlage) und eine Monetarisierung des Eingriffs vorgenommen. Ausgehend vom definierten Geldbetrag entsprechend der Ausgleichsabgabenverordnung werden in der Folge Ökokontomaßnahmen finanziert, so dass die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden ausreichend berücksichtigt werden.

Eingriffswirkungen in die Landwirtschaft: Die Inanspruchnahme des östlichen Teilbereichs entzieht zwar der Landwirtschaft Grünlandflächen, diese besitzen agrarstrukturell im Gegensatz zu den gut bewirtschaftbaren und hochwertigen Flächen des angrenzenden Hügellandes des Kraichgaus nur eine untergeordnete Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Entsprechend der Darstellung im Schutzgut Boden erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen deutlich, was in der Folge zu einer letztlich nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbare Minderung der Flächenanteil führt, welche aufgrund natürliche Bodenstrukturen zur Pufferung und Filterung von anfallendem Oberflächenwasser zur Verfügung steht. Eingriffswirkungen in natürliche Gewässer sind nicht vorhanden (zur Eingriffsintensität / Ausgleichsbedarf vgl. oben.).

Schutzgut Klima, Klimaschutzfolgenanpassung

Durch die Inanspruchnahme der Grünlandfläche im Osten und der Gehölze auf dem gärtnerisch genutzten Teil des Plangebietes ergeben sich Eingriffswirkungen in die klein-klimatische Funktionsfähigkeit innerhalb des Plangebietes durch die nicht mehr vorhandene Option der Kaltluftentstehung und der klein-klimatischen Melioration durch vorhandene Vegetationsstrukturen. Diese Eingriffswirkungen haben jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Belüftung der angrenzenden Siedlungslage der Gemeinde Gemmingen, da der Plangebietsstandort am Rande der Auesituation liegt und die zentrale Hauptventilationsbahn heute durch den Freibadstandort freigehalten ist.

Die Stellung der Gebäude erlaubt eine aktive Nutzung regenerativer Energien auf den Dachflächen der entstehenden Gebäude, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geben zudem einen klaren gestalterischen Rahmen.

Im Hinblick auf die Klimaschutzfolgenanpassung ermöglicht der Bebauungsplan zudem eine bauliche Entwicklung im Innenbereich und trägt in der Folge dazu bei, klimatisch in einem Gesamtkontext Wert gebendere Außenbereichsstrukturen von einer Bebauung freizuhalten.

Schutzgut Mensch / Erholung

Im Zuge des Bebauungsplans werden keine für dieses Schutzgut Wert gebenden Strukturen in Anspruch genommen. Die Funktionsfähigkeit des Freibadstandortes bleibt vollumfänglich bestehen.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild:

Der Bebauungsplan greift nicht in Bereiche ein, welche für das Siedlungs- und Landschaftsbild der Gemeinde Gemmingen von nachhaltiger Bedeutung sind. Die entstehende Bebauung ordnet sich der vorprägenden Bebauung im Umfeld des Bahnstandsstands deutlich unter und wird aufgrund der angemessenen Höhenentwicklung auch gegenüber dem Freibadstandorte keine Dominante ausbilden. In der Summe sind keine erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild zu konstatieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz:

Sach- und Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

9.4. Fazit der abzusehenden Eingriffssituation:

In der Summe beziehen sich die abzusehenden Eingriffswirkungen vorrangig auf die Schutzgüter Arten / Biotop und Boden / Wasser in der Folge der Inanspruchnahme des gärtnerisch genutzten Grundstücks und der angrenzenden Grünlandflächen.

In den übrigen Schutzgütern sind aufgrund der bestehenden Ausgangssituation nur untergeordnete Eingriffswirkungen festzustellen. Vor dem Hintergrund der Absicht des Bebauungsplans, im direkten Kontext zum Bahnstandsstands Bebauungsoptionen zu schaffen und damit Standortentwicklungen im Außenbereich zu vermeiden, welche im Querschnitt der Schutzgüter über ein deutlich höheres Eingriffspotenzial verfügen, muss aus grünordnerischer Sicht die Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten / Biotop und Boden / Wasser zwar als erheblich dargestellt werden, liegen aber im Sinne der Innenentwicklung noch in einem angemessenen und grünordnerisch akzeptablen Rahmen. Zudem kann über die vorgesehenen Pflanzbindungen / Pflanzgebote eine gute grünordnerische Gliederung und Pufferung zum Landschaftsraum erreicht und ein Beitrag zum Ausgleich im Schutzgut Arten und Biotop geleistet werden. Vor dem Hintergrund der deutlichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden wird hierfür ein monetarisierter Ausgleich vorgesehen. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen zudem der Kompensation für die Inanspruchnahme von Gehölzen auf dem heute gärtnerisch genutzten Teil des Plangebietes.

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:

Baugrundstücksflächen	ca.0,57 ha	
- davon Pflanzbindungen / Pflanzgebote	ca. 0,137 ha	ca. 24%

10.2. Bodenordnung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Westteil im Eigentum eines Privateigentümers, welcher bereits eine Bauvoranfrage gestellt hat und im Ostteil 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 sowie für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur, deren Planung und Unterhaltung notwendig werden. Die jeweils erforderlichen Haushaltsmittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 21.05.2015 gebilligt.

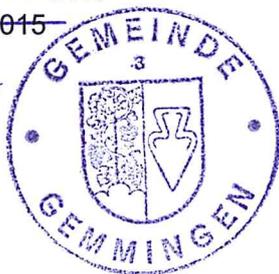
12. Anlagen

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

- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 21.01.2015 mit integrierter avifaunistischer Untersuchung, Rolf Gramlich, Gemmingen, Januar 2015
- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Stettener Weg in Gemmingen, Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 16.01.2015

Gemmingen, 21.05.2015

Timo Wolf
Bürgermeister



Stuttgart, 21.05.2015

Dipl. Ing. Thomas Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation

