

Stadt Waldenbuch

Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften

# „WESTLICH BAUHOF“

vom 29.09.2015

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Konzept
- 5 Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen / Prüfung
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 13 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Waldenbuch stehen nur noch vereinzelt gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Die ursprünglich vorgesehene Erweiterungsfläche „Bonholz III“ steht für eine zukünftige gewerbliche Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Diese Fläche benötigte die in der Stadt Waldenbuch seit 1930 ansässige Alfred Ritter GmbH & Co. KG zur langfristigen Standortsicherung. Hierfür wurde im Jahr 2014 das Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

Da nun Flächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung fehlen, bzw. nur noch vereinzelt gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen, soll der Bereich „Westlich Bauhof“ entwickelt werden. Dabei wird an die bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiete „Bonholz“ und „Im Meißel“ angeknüpft und diese weiter entwickelt. Die gewerbliche Entwicklung wird gebündelt und die bestehenden Gebiete „Bonholz“ / „Im Meißel“ gestärkt. Dies bringt u.a. eine wirtschaftliche Auslastung der vorhandenen Infrastruktur mit sich.

Das Plangebiet „Westlich Bauhof“ stellt somit eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Gewerbegebiete dar. Bei entsprechendem Bedarf ist eine langfristige gewerbliche Weiterentwicklung Richtung Norden vorgesehen.

Der bestehende Bauhof des Zweckverbandes Bauhof Dettenhausen-Waldenbuch wird, im Rahmen der vorliegenden Planung, in den Bereich nördlich der Bonholzstraße, zugehörig zum Bebauungsplan „Bonholz“, verlagert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet zu schaffen, hat der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch daher in seiner Sitzung am 30. September 2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich Bauhof“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,78 ha.

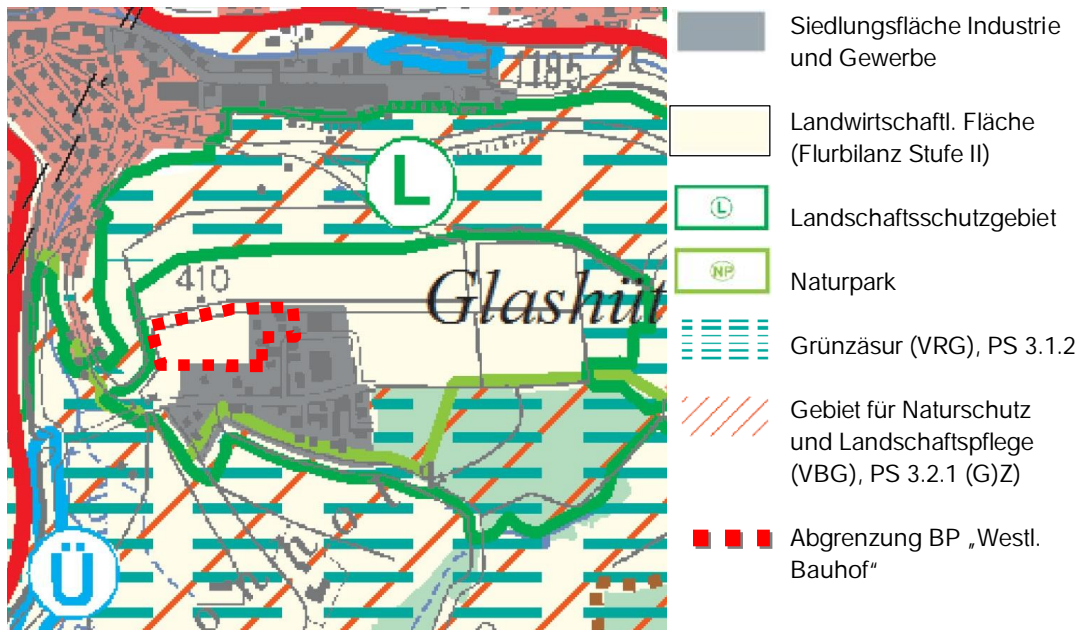
# 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart 2009 ordnet die Stadt Waldenbuch als Kleinzentrum, mit Beschränkung auf Eigenentwicklung, im Verflechtungsbereich „Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen“ ein.

Das bestehende und überwiegend bereits bebaute Gewerbegebiet „Bonholz“ ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Das Plangebiet ist im Regionalplan noch als landwirtschaftliche Fläche festgelegt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Westlich Bauhof“ als Baufläche dargestellt (siehe Abb. 2. u. Stichwort Flächennutzungsplan).

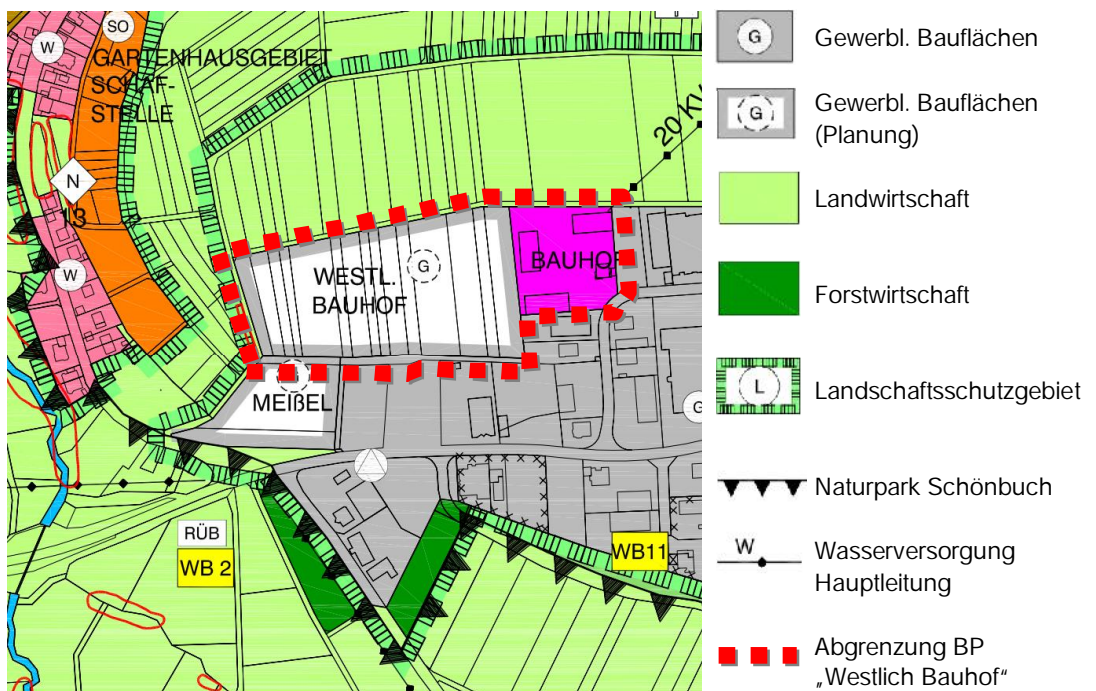
Westlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet, der regionale Grünzug (VRG) (PS 3.1.1) „G43 Schönbuch zwischen Hildrizhausen, Holzgerlingen und Waldenbuch“ sowie ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1) an. Etwas südlicher verläuft die Grenze des Naturparks Schönbuch. Nördlich grenzt ein Gebiet für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.2) an.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan vom 22.07.2009, Verband Region Stuttgart, mit Plangebiet (rot)

### Flächennutzungsplan

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn (Feststellungsbeschluss vom 27.09.2006) ist das Plangebiet „Westlich Bauhof“ als gewerbliche Baufläche, bzw. als Gemeinbedarfsfläche Bauhof, dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.



**Abbildung 2:** Auszug aus der 1. Änderung (2005) des Flächennutzungsplanes (2000) des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn (Feststellungsbeschluss vom 27.09.2006) mit Plangebiet (rot)

Im Bereich Bonholz werden durch den vorliegenden Bebauungsplan die im bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als „Planung“ dargestellte gewerbliche Baufläche vollständig überplant. Ein darüber hinaus gehender Bedarf an gewerblicher Baufläche wird in der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans GVV Waldenbuch-Steinenbronn berücksichtigt. Für den Berechnungszeitraum 2014 - 2030 wird in Waldenbuch und Steinenbronn von einem Flächenbedarf von rund 0,5 ha Gewerbefläche pro Jahr ausgegangen. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von rund 8,5 ha, der in den Gesprächen mit dem Landratsamt und dem Verband Region Stuttgart gebilligt wurde.

In Steinenbronn gibt es jedoch nur noch Restflächen im Gebiet „Maurer“, die veräußert werden und in Waldenbuch ist im rechtswirksamen FNP nur noch das Gebiet „Westlich Bauhof“ vorhanden. Gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind bekanntermaßen in der Stadt Waldenbuch nur noch in sehr geringen Umfang vorhanden. Aus diesem Grund hat auch die Firma Ritter die Erweiterung der Produktion auf die Fläche im Gewerbegebiet Bonholz durch den BP „Bonholz III 1. Änderung“ (i.K.g. am 22.08.2014) vorbereitet (Sondergebiet-Schokoladenfabrik). Diese Fläche steht nun, wie eingangs bereits dargelegt, nicht mehr für die Entwicklung von Gewerbebetrieben (Verlagerungen, Erweiterungen, Neuansiedlungen) zur Verfügung. Bereits heute gibt es zehn konkrete Kaufinteressenten von Gewerbebauplätzen im Plangebiet „Westlich Bauhof“. Die Grundstücksgrößen belaufen sich dabei zwischen 350 m<sup>2</sup> bis maximal 50.000 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch das Plangebiet „Westlich Bauhof“ bzw. der Eingriff in diese Flächen nicht zu vermeiden.

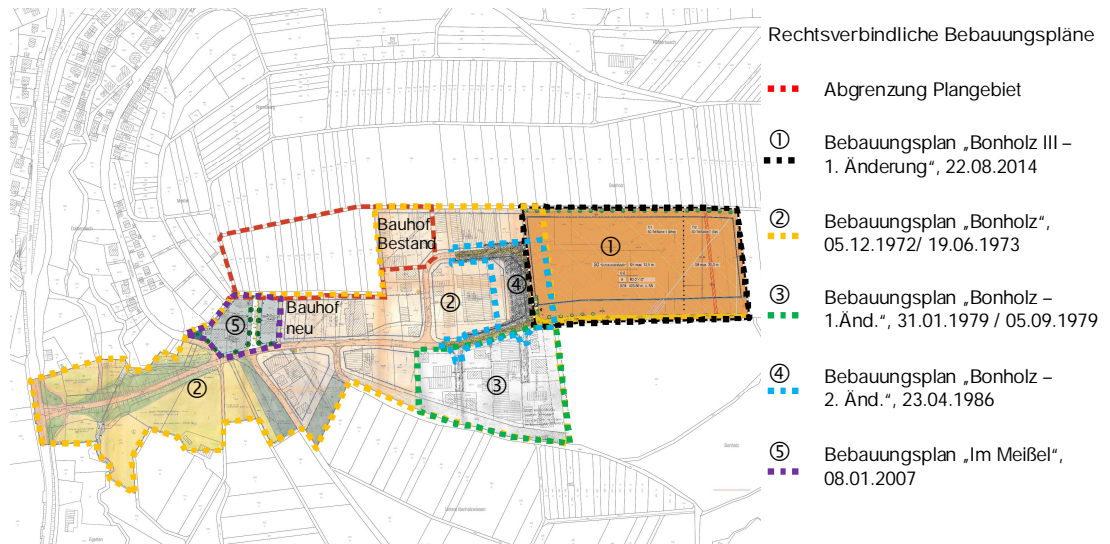
Bereits im Jahr 2012, im Zusammenhang mit der möglichen Umsetzung von „Bonholz III“, hat die Stadt Waldenbuch im Jahr 2012 von der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, eine Potenzialanalyse / Entwicklungskonzept Waldenbuch, Gewerbegebiet „Bonholz“ erarbeiten lassen. Die Potenzialanalyse ist Bestandteil eines umfangreichen Konzeptes, mit dem eine nutzungsstrukturell und städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung des Standortes „Bonholz“ sicher gestellt werden soll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt nun eine weitere Umsetzung und Konkretisierung des Konzeptes.

### Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Westlich Bauhof“ gibt es größtenteils noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Lediglich der östliche Teil, das Bauhofareal, liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz“, vom 05.12.1972/19.06.1973. Dieser setzt für den Bereich des Bauhofs ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6, zwei Vollgeschosse, abweichende Bauweise und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 m sowie eine Dachneigung von 0-15° fest (siehe Abbildung 3).

Der Bauhof des Zweckverbandes Bauhof Dettenhausen-Waldenbuch wird im Zuge einer Standortoptimierung in einen Bereich südlich des Plangebietes, nördlich der Bonholzstraße, verlegt. Dieser Bereich ist, wie der „alte“ Standort des Bauhofs Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz“ aus dem Jahr 1972/1973.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Westlich Bauhof“ wird der Bereich des bestehenden Bauhofs überplant und damit Teil des BP „Westlich Bauhof“. Im Süden grenzt sowohl der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Meißel“, vom 08.01.2007, als auch „Bonholz“, vom 05.12.1972/19.06.1973 an das Plangebiet.

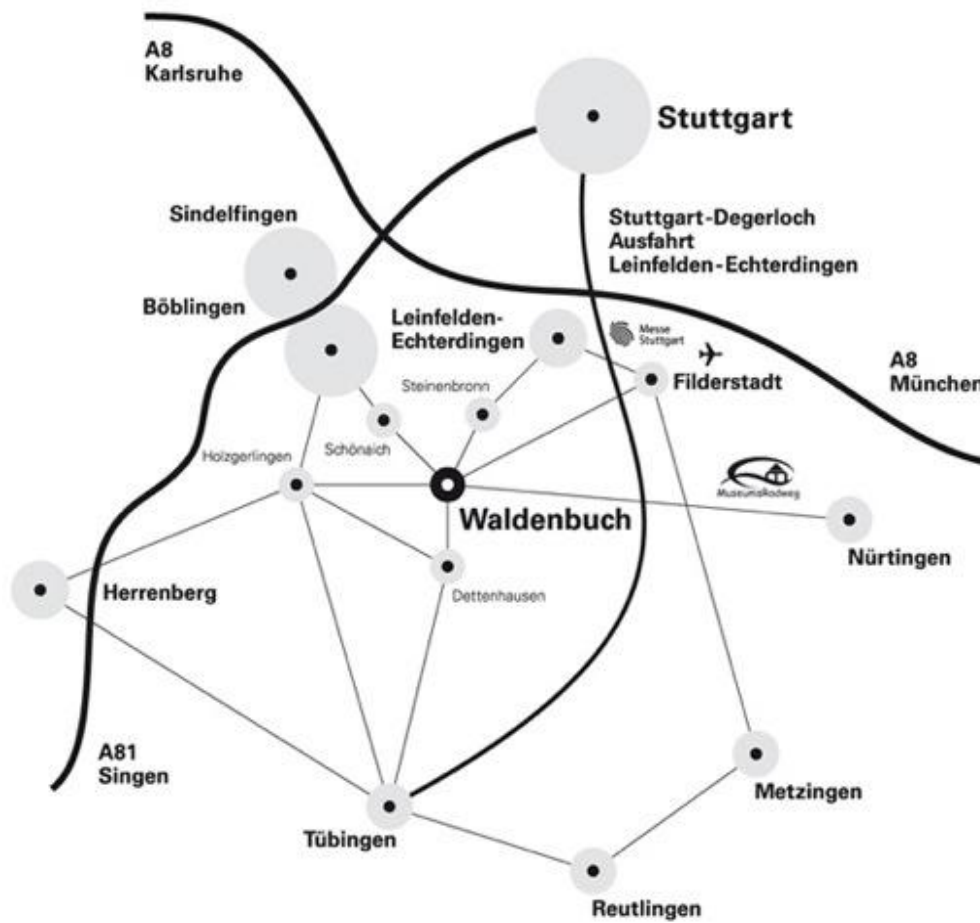


**Abbildung 3:** Übersicht angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit Plangebiet (rot)

### 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

#### Lage im Siedlungsraum

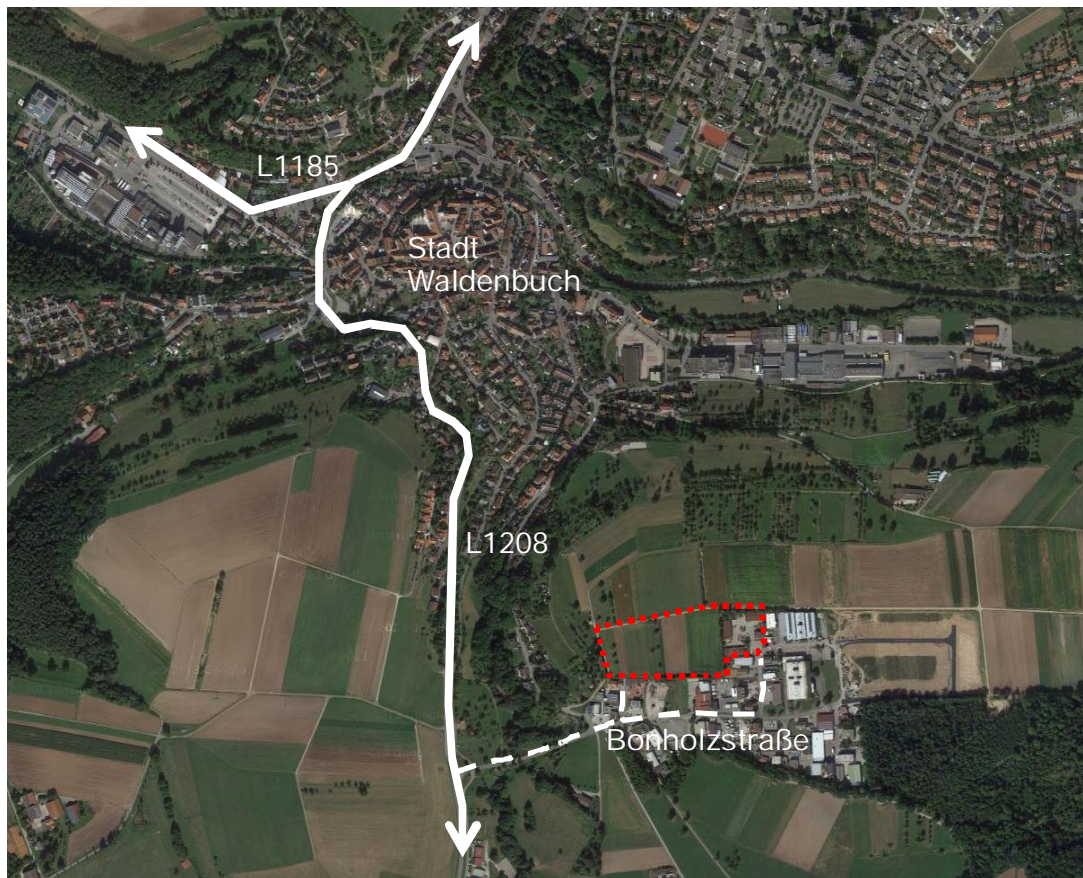
Die Stadt Waldenbuch gehört zum Landkreis Böblingen und liegt im Aichtal sowie im Verdichtungsraum Stuttgart. Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs ist ca. 25 km und die Oberzentren Böblingen sowie Sindelfingen ca. 15 km entfernt. Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraße 1208 kann die Bundesautobahn A 81 (Auffahrt Sindelfingen-Ost ca. 15 km) in Richtung Singen, bzw. Würzburg/Heilbronn erreicht werden. Ebenfalls die B27 Richtung Stuttgart, bzw. Tübingen/Reutlingen sowie die Bundesautobahn A8 Richtung München, bzw. Karlsruhe. Die Landesstraße 1208 bietet eine weitere direkte Verbindung Richtung Tübingen/Reutlingen.



**Abbildung 4:** Verkehrsanbindung, Quelle: Stadt Waldenbuch

Das Plangebiet „Westlich Bauhof“ liegt auf einer Anhöhe, südöstlich des Altstadt-kerns Waldenbuchs. Angebunden ist das Gebiet über die Straße Im Meißel sowie die Betzenbergstraße. Diese münden in die Bonholzstraße, die wiederum an die Landesstraße 1208 und somit auch an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.





**Abbildung 5:** Luftbildübersicht mit Plangebiet (rot)

### Naturräumliche Lagebedingungen

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemarkung Waldenbuch. Der Altstadt kern befindet sich im von Ost nach West verlaufenden Aichtal und nordwestlich des Gebietes. Das Bebauungsplangebiet „Westlich Bauhof“ liegt auf einem nach Süden geneigten Hang, ca. 70 Meter höher, als das Aichtal.

### Bestehende Nutzung

#### Innerhalb

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenflächen. Im östlichen Teil wird die Fläche vom Zweckverband Bauhof Dettenhausen-Waldenbuch genutzt. Die Grundstücke sind allesamt, bis auf den Bauhof, unbebaut.

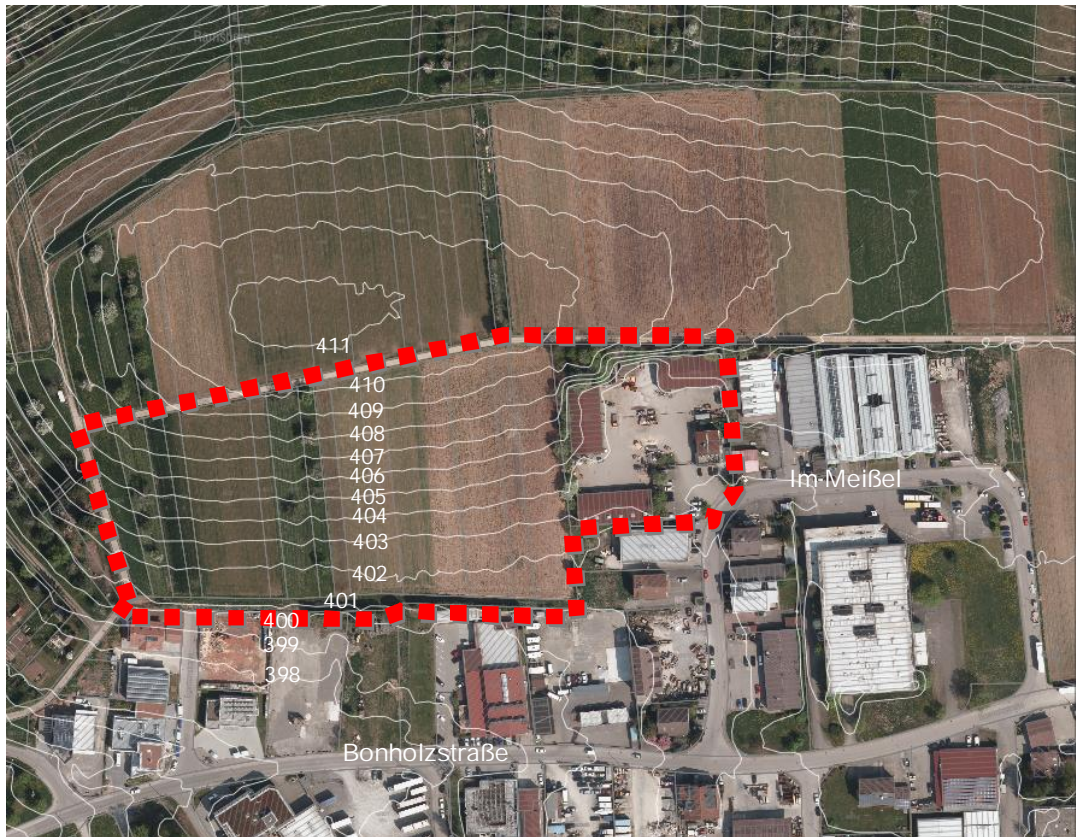
#### Außerhalb

Im Süden und Osten des Plangebietes grenzen direkt die bestehenden Gewerbegebiete „Im Meißel“ sowie „Bonholz“ an, die bereits größtenteils bebaut sind. Westlich des Plangebietes liegen das Landschaftsschutzgebiet und eine Grünzäsur. Am Westrand (westlich des Weges Nr. 4449) grenzt das geschützte Biotop „Feldgehölz im Gewinn Schafstall“ an.



### Topographie

Das Plangebiet „Westlich Bauhof“ befindet sich auf einem nach Süden geneigten Hang, der von ca. 410 m ü. NN im Norden auf ca. 401 m ü. NN im Süden abfällt. Nördlich angrenzend steigt das Gelände zunächst auf 411 m ü. NN an, fällt weiter in Richtung Norden bis ins Aichtal auf ca. 360 m ü. NN ab und steigt nördlich der Aich wieder auf bis ca. 460 m ü. NN an (siehe Abbildung Nr. 6). Vom Plangebiet aus gesehen, die gegenüberliegende Hangseite, nördlich der Aich, ist mit Wohnbebauung besiedelt. Diese befindet sich in ca. 600 m Luftlinie von der nördlichen Plangebietsgrenze entfernt (siehe Abbildung Nr. 7).



**Abbildung 6:** Luftbild mit Topographie, mit Plangebiet (rot)



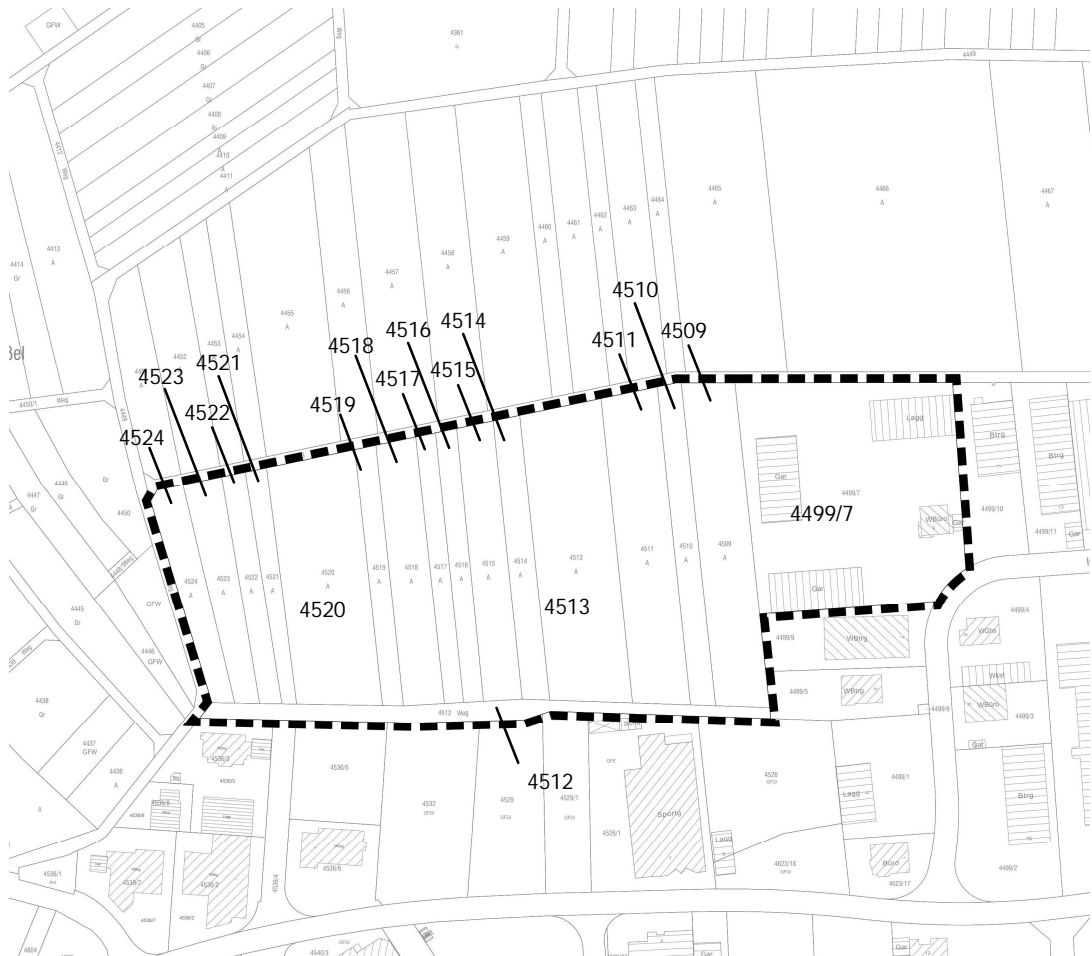
**Abbildung 7:** Blick von Süden auf das bestehende Gewerbegebiet „Bonholz“ und „Im Meißel“ sowie das Plangebiet (rot)



## Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,78 ha.

Im Einzelnen beinhaltet das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4499/7, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524.



**Abbildung 8:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Bauhof“

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Konzept

### Städtebauliche Gesamtsituation

Die positiven Rahmenbedingungen, die unter anderem durch die verkehrsgünstige Lage gekennzeichnet sind, beeinflussen die zahlreichen Ansiedlungen der Unternehmen in Waldenbuch und im Gewerbegebiet Bonholz. Aufgrund dessen sind mittlerweile nahezu alle Gewerbeflächen veräußert. Um Gewerbetreibenden weiterhin die Möglichkeiten zur Ansiedlung in der Stadt Waldenbuch anbieten zu

können, sollen die vorhandenen Gewerbegebiete Bonholz und Im Meißel ergänzt/erweitert werden. Die Planung verfolgt deshalb vorrangig das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das Gewerbegebiet Bonholz und Im Meißel Richtung Norden zu erweitern.

### Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet „Westlich Bauhof“ entwickelt. Dieses hängt im starken Maß von der Erschließung, bzw. der Aufteilung der gewerblichen Grundstücke ab.



**Abbildung 9:** Städtebauliches Konzept „Westlich Bauhof“ (orange Linie Gelände-schnitt, siehe Abb. Nr. 10)

### Bebauung/ Nutzung

Das städtebauliche Konzept orientiert sich hinsichtlich der Bebauung an den angrenzenden Gewerbegebieten.

Westlich der verlängerten Betzenbergstraße können kleinteiligere Baukörper entstehen, die einen passenden Übergang in die Landschaft gewährleisten und den südlichen Bestand aufgreifen. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich, wie im Bebauungsplan „Im Meißel“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, unter anderem auch um die Wohnbebauung an der Ramsbergstraße zu schützen.

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets ist offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand vorgesehen. Dabei findet die topographische Situation, die hier senkrecht zur Erschließungsstraße verlaufenden Höhenlinien, Ihre Berücksichtigung.

Der überwiegende Planbereich wird als „uneingeschränktes“ Gewerbegebiet, entsprechend den angrenzend vorhandenen Nutzungen im Gewerbegebiet „Bonholz“ vorgesehen.

Der nördliche Plangebietsbereich beinhaltet die flächenmäßig größeren Elemente / Module. Hier können sich je nach gewünschter Grundstücksgröße, größere Betriebe ansiedeln.

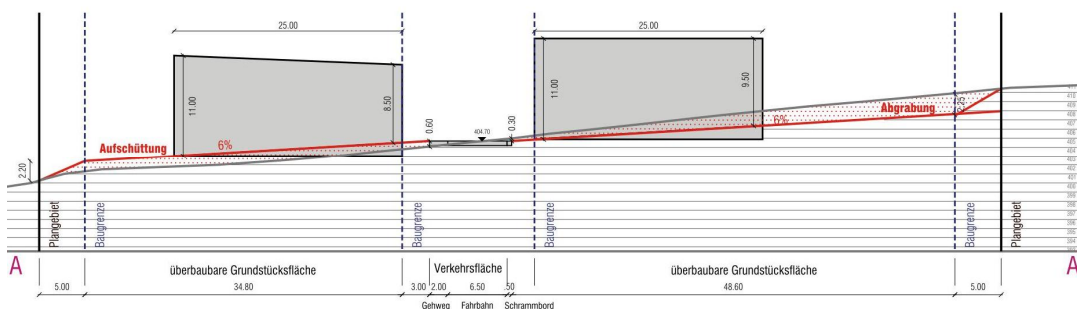
Im Süden des Plangebietes sind mittlere Baukörper / Grundstücke angedacht. Für die nördlichen und südlich der neuen Ost-West verlaufenden Haupteinzelerschließungsstraße liegenden Bereiche wird eine abweichende Bauweise ermöglicht (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung). Hier verlaufen die Höhenlinien hangparallel so dass prinzipiell eine hangparallele, langgestreckte Bebauung möglich wäre.

Alle Grundstücke sind jedoch in ihrer Größe flexibel, so dass diverse Variationsmöglichkeiten entstehen und diese dem Wunsch der Eigentümer entsprechend größenmäßig angepasst werden können, jedoch unter Beibehaltung der Mindestgrundstücksgröße von 1.300 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus soll im Osten des Plangebietes, auf dem heutigen Bauhofgelände, eine Quartiersmitte entstehen, die möglicherweise einer besonderen Nutzung bedarf (z.B. gastronomisches Angebot).

### Gebäudekubatur

Die mögliche Gebäudekubatur berücksichtigt die Anforderungen, die von Gewerbetreibenden an Gebäude gestellt werden. Die Gebäudekubatur wird aus diesem Grund durch die max. Gebäudehöhe geregelt. Diese orientiert sich u. a. an dem angrenzenden Bestand und berücksichtigt zudem die topographischen Gegebenheiten (siehe Ziff. A2.2 Höhe der baulichen Anlagen) des Plangebietes.



**Abbildung 10:** Schnitt „Westlich Bauhof“ (Übersicht Geländeschnitt, orange Linie siehe Abb. Nr. 9)

### Verkehrskonzept

Die Anknüpfung des neuen Plangebietes erfolgt zum einen über die Fortführung der bis dato als Stichstraße ausgebildete Betzenbergstraße und zum anderen über einen neu zu schaffenden Anschluss an die Straße Im Meißel (über das Flurstück des heutigen Bauhofs). Eine Ringerschließung mit der bestehenden Bonholzstraße wird dadurch geschaffen.



Die geplanten Straßen weisen durchgehend eine Breite von 6,50 m (Begegnungsverkehr LKW / LKW) sowie ein Bankett von 0,50 m Breite auf (vgl. Abbildung 11: Erschließung Baugebiet „westlich Bauhof“ in Waldenbuch, Entwurfsplanung – Straßenbau -, vom 11.06.2015, Ingenieurbüro Henne). Der bestehende Gehweg der Betzenbergstraße wird im Plangebiet weiter geführt. Im gesamten Plangebiet wird ein Gehweg mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Diese knüpfen an die, das Plangebiet umgebenden, Feldwege / Gehwege an. Die Gehwege gewährleisten eine fußläufige, gefahrlose Durchquerung des Gewerbegebietes.



**Abbildung 11:** Erschließung Baugebiet „westlich Bauhof“ in Waldenbuch, Entwurfsplanung – Straßenbau -, vom 11.06.2015, Ingenieurbüro Henne

Im Zuge des Vorentwurfs wurde entlang der Ost-West-Haupterschließungsachse die Anlage eines 3 m breiten LKW-Parkstreifens vorgeschlagen, um dem bereits heute zu verzeichneten Parkdruck entgegen zu wirken. Aufgrund der Beschlusslage im Gemeinderat entfällt der LKW-Parkstreifen jedoch zum Entwurf. Da der Parkdruck und der Verkehr auf Grund der Aufsiedlung des Gewerbegebietes zukünftig eher zunehmen werden, wird eine öffentliche Parkierung für PKWs im Plangebiet vorgesehen. Diese sind in der Nähe der „zukünftigen“ Quartiersmitte ausgewiesen. Die Zufahrten des Grundstückes, auf dem momentan noch der Bauhof besteht, können bei der Parkierung, je nach dem wo diese zukünftig zum Liegen kommen werden, ausgespart werden.

Innerhalb des Plangebietes „Westlich Bauhof“ wird eine mögliche zukünftige Erweiterung Richtung Norden planerisch bereits angedacht und durch eine bedingte Festsetzung berücksichtigt.

### Grünkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht zum Außenbereich, nach Norden und Westen, eine Eingrünung vor. Im Westen werden die Streuobstwiesen ergänzt. So entsteht ein fließender Übergang zur freien Landschaft. Im Norden des Plangebietes sind, in Anlehnung an die bereits gepflanzten Bäume im Gewerbegebiet „Bonholz III“,

Baumpflanzungen als Baumreihe vorgesehen. Die Einbindung in den Landschaftsraum wird zudem durch die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke und Anlagen von Mulden, die der Oberflächenentwässerung dienen, unterstützt.

## 5 Technische Infrastruktur

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz in einem modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Hofflächen, Verkehrsflächen und häusliches Schmutzwasser werden zum bestehenden Mischwasserkanal in der Betzenbergstraße angeleitet.

Dachflächen werden in einem getrennten Oberflächenwasserkanalsystem abgeleitet.

Außerhalb des Baugebietes wird ein Ableitungskanal für das Oberflächenwasser beginnend im Weg 4449 erstellt. Der geplante Ableitungskanal quert im weiteren Verlauf die Ramsbergstraße und die Bonholzstraße und mündet in den bestehenden Zuleitungskanal des Retentionsfilterbeckens Bonholz auf dem Flurstück 4711/1.

Das Retentionsfilterbecken entwässert in das bestehende HRB Bonholz und damit in den Vorfluter Immenbach.

Das Außengebiet/Äcker einschl. des befestigten Feldwegs, am nördlichen Rand des Plangebietes, werden über einen Randgraben entwässert. Die Grabenmulde wird am NW Rand gefasst und in einem geschlossenen Kanal dem Regenerwassersystem zugeführt. Der Graben und der geplante Kanal liegen auf zukünftigen privaten Flächen, die Trassen werden mit Leitungsrechten gesichert.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet praktisch nicht möglich, da der Boden aufgrund des hohen Tonanteils sehr schwach durchlässig ist. Eine oberflächennahe Versickerung zur trockenwarmen Jahreszeit ist nur bedingt möglich und in der nasskalten Jahreszeit kommt es vermehrt zur Pfützenbildung. Aus diesen Gründen sind etwaige Versickerungsmulden (Mulden-Rigolen-System), nach der Baugrunduntersuchung des Büros BGU, mit funktionsfähigen und geordneten Überläufen auszustatten. Um jedoch trotzdem einen Teil des Niederschlagswassers möglichst direkt vor Ort beseitigen zu können, sind die untergeordneten und privaten Verkehrsflächen möglichst mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten [siehe Anlage zum Bebauungsplan: Baugrunduntersuchung Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen].

Im Textteil des Bebauungsplanes „Westlich Bauhof“ sind hinsichtlich der Entwässerung entsprechende Festsetzungen getroffen, vgl. Ziffer A 7.1, A7.3 (siehe auch Kapitel 8, Begründung zu Ziff. A7.1.)

Eine Vielzahl von weiteren Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger befindet sich in den angrenzenden Straßen/Wegen, so dass Anschlussmöglich-

keiten für das Plangebiet gegeben sind und die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf den/dem privaten Grundstücken/Grundstück Vorsorge zu treffen. Die erforderlichen Auflagen für Sicherheit und Brandschutz müssen im Falle eines konkreten Bauantrages im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes behandelt werden.

## 6 Gutachten / Untersuchungen / Prüfung

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe schaffen.

### Baugrunduntersuchung

Die Stadt Waldenbuch hat zur grundsätzlichen Beurteilung des Baugrundes einen Fachgutachter beauftragt. Das ausführliche Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (siehe Textteil Ziffer 4). Nachfolgend erfolgt deshalb nur eine kurze Zusammenfassung der Untersuchung:

- Geologische Verhältnisse  
Die Baugrunduntersuchung hat gezeigt, dass der Untergrund aus Schichten des Stubensandsteins, Knollenmergels und aus quartären Deckschichten besteht (Gutachten S. 4). Mit örtlich ausgeprägten felsartigen Zonen ist ebenfalls zu rechnen (Gutachten S. 10).
- Hydrogeologische Verhältnisse  
„Aufgrund der hohen Tonanteile besteht sowohl innerhalb der quartären Auflage als auch in den darunter folgenden Schichten des Knollenmergels und Stubensandsteins eine schlechte Wasserzügigkeit.“ Somit ist der Durchlässigkeitsbeiwert nach DIN 18130 sehr schwach durchlässig und es kann zu einer regelmäßig wiederkehrenden Staunässe kommen (Gutachten S. 6). Besondere Vorkehrungen im Bereich des Grundwassers sind nicht erforderlich (Gutachten S. 6).

Eine Versickerung von Tagwasser in Versickerungsanlagen ist aufgrund der geologischen Verhältnisse und somit geringen Versickerungsfähigkeit kaum möglich (Gutachten S. 7). Da eine Verdunstung und biologischer Wasserverbrauch hptsf. in der trockenwarmen Jahreszeit wirksam ist, sind Sickermulden mit „geordneten und einwandfrei funktionierenden Notüberläufen auszustatten“ (Gutachten S. 16f).

Aufgrund der Hanglage ist auch davon auszugehen, dass sich neben der vertikalen Versickerung auch eine hangabwärts gerichtete Bewegung des zu versickernden Tagwassers einstellen wird. „Hierdurch kann es zu einer Beeinträchtigung im Abstrom liegender Grundstücke kommen. Durch die Wasseraufbeschlagung wird sich eine Herabsetzung der inneren Reibung einstellen, wodurch letztendlich Hangkriechen begünstigt wird“ (Gutachten S. 7).



Ergänzend ist noch anzumerken, dass Leitungsgräben (insb. Kanal und Wasserleitung) eine ungewollte Drainagewirkung aufgrund der besseren Durchlässigkeit durch die Rohrbettung entstehen kann, aufgrund dessen Sperrriegel vorzusehen sind (Gutachten S. 6).

- Empfehlungen hinsichtlich Angaben zur Bebauung  
„Die gegebene Hangwirkung wird im Hinblick auf die geplante Gewerbeerschließung Terrassierungen erforderlich machen.“ Bergseitige Abgrabungen erfordern Stützbauwerke. Gabionen mit Bauwerkshinterfüllung eignen sich hierfür am besten.

„Eine Beseitigung des anfallenden Tagwassers durch Versickerung ist im geplanten Erschließungsgebiet „Westlich Bauhof BA 1“ praktisch nicht möglich. Einer Versickerung über Sickergalerien- und schächte steht die oben genannte nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit entgegen. Zur trockenwarmen Jahreszeit kann ein Teil des anfallenden Wassers in begrünte Mulden versickert werden, wobei die Verdunstung und der biologische Wasserverbrauch eine wesentliche Rolle spielen. Zur nasskalten Jahreszeit und bei Sättigung durch langanhaltende Niederschläge geht das Wasseraufnahmevermögen gegen Null zurück. In diesen Fall werden sich Oberflächenabflüsse einstellen. Für letztere ist eine geordnete Abflussmöglichkeit zu schaffen.“

„Eine Anlage von Sickerteichen ist in der Hanglage nicht zulässig, da hierdurch Beeinträchtigungen der Hangstabilität und der im Abstrom liegenden Anlieger auftreten werden.“  
(Gutachten S. 15).

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Baugrunduntersuchung Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen]*

#### Stellungnahme zum Bebauungsplan „Westlich Bauhof“ der GMA hinsichtlich des Einzelhandelsausschlusses

Die Stadt Waldenbuch hat den Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet durch die GMA untersuchen lassen und eine Stellungnahme diesbezüglich veranlasst. Die Stellungnahme ist dem Bebauungsplan „Westlich Bauhof“ als Anlage beigelegt. „Stellungnahme zum Bebauungsplan „Westlich Bauhof“, Stadt Waldenbuch, 13.04.2015, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag, Ludwigsburg“, auf diese wird verwiesen. Nachfolgend erfolgt deshalb lediglich die Darstellung der Quintessenz:

- Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen, aber auch technologischen Wandels (Stichwort: Onlinehandel) sowie möglichen Auswirkungen in Klein- und Mittelstädten, soll bewusst eine Priorisierung zentraler Lagen mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. „Dieses Ziel würde durch eine Ausweisung insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplangebiet „Westlich Bauhof“ konterkariert werden. Insofern ist insbesondere von einer Entwicklung mit sog. zentrenrelevanten Sortimenten im aktuell in der Ausweisung befindlichen Gewerbegebiet deutlich Abstand zu nehmen.“
- Neben dem Schutz der sog. Innen- bzw. Altstadt- bzw. Nahversorgungsanlagen müssen Gewerbeflächen insbesondere in hochverdichteten und wirt-

schaftlich attraktiven Regionen, wie dies mit der Region Stuttgart zutrifft, zur Bestandspflege bzw. Entwicklung von Gewerbebetrieben (Verlagerungen, Erweiterungen, Neuansiedlungen) und zwar außerhalb des Ladeneinzelhandels vorgehalten werden.

- Für das Gebiet wird im Rahmen der Untersuchung ein hohes Nachfragepotential sowohl von örtlichen Betrieben des Handwerks sowie Ausbaugewerbes (z.B. Installations- und Malerbetriebe), vereinzelt auch seitens der Industrie und des Dienstleistungssektors, genannt. „Des Weiteren besteht Interesse aus z.T. umliegenden Ortschaften in der unmittelbaren Nachbarschaft.“

Im Hinblick auf den regionalen Wettbewerb ist die z.T. noch bestehende erhebliche Preisdifferenz der angebotenen Flächen in Waldenbuch im Verhältnis zu anderen, näher an Stuttgart liegenden Gemeinden und Gewerbeflächen ein wichtiges „(...) ‚Verkaufsargument‘ (...)“.

„Insofern ist es fachlich nicht nur folgerichtig, sondern geradezu geboten, den ohnehin deutlich abgesetzten Gewerbebestandort (≠Handelsstandort) nicht zur Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben heranzuziehen und den Handel entsprechend auszuschließen“.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Westlich Bauhof“, Stadt Waldenbuch, 13.04.2015, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag, Ludwigsburg]*

#### Spezielle artenschutzfachliche Prüfung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurde geklärt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, die es ausschließen, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann und er deshalb nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird das Planungsgebiet hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Fauna bewertet, Konflikte durch die Bebauung werden analysiert und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) bildet die im März 2015 – Mai 2015 durchgeführte Bestandserfassung im Gebiet.

Die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Bebauungsplan Waldenbuch „Westlich Bauhof“, Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen, Baden-Württemberg“, PE Peter Endl, Diplom Biologe, Filderstadt, den 30.05.2015, ist ebenfalls den Anlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Als Ergebnis der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) ist festzustellen (S. 42 f.):

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Bebauungsplans „Westlich Bauhof“ in Waldenbuch auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.“

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.4 (SaP). Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden. Als prüfungsrelevante Arten ist demnach nur die Feldlerche als randlich betroffene Art zu werten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffene Art wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Da anlagebedingt Lebensräume geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden und sich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes prüfungsrelevanter Arten nicht ausschließen lässt sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Maßnahmen CEF1 (*Hecken und Gebüschbereiche auf einer Fläche von 25 m<sup>2</sup>*) dient der vorgezogenen Wiederherstellung von Bruthabitaten für die Goldammer.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 (*Rodung vorhandener Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vogelarten*) dient der Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen“.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Bebauungsplan Waldenbuch „Westlich Bauhof“, Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen, Baden-Württemberg“, PE Peter Endl, Diplom Biologe, Filderstadt, den 30.05.2015]*

## 7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.



Der Umweltbericht „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Westlich Bauhof“ Umweltbericht zum Bebauungsplan, Fassung vom 30.06.2015, StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer, Nürtingen“, ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt (Kapitel 13).

Im Umweltbericht sind (Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auf Flächen der Gemeinde, vorgesehen. Eine entsprechende Verpflichtung von Seiten der Stadt diese Maßnahmen durchzuführen wird gegenüber dem Landratsamt vor Satzungsbeschluss eingegangen.

## 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

#### A1.1 GE – Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen an den angrenzenden Bebauungsplänen.

Der Ausschluss und die Beschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels sowohl räumlich als auch hinsichtlich der zulässigen Sortimente erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage von Waldenbuch und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe. Zudem auch um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (siehe Kapitel 6). Zudem liegen Einzelhandelsuntersuchungen zur Gesamtstadt sowie die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Westlich Bauhof“, Stadt Waldenbuch, 13.04.2015, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag, Ludwigsburg, vor.

Selbständige Lagerplätze werden ausgeschlossen, da in Waldenbuch kaum noch Flächen für die produzierende gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen und daher die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da es bereits genügend Möglichkeiten in Waldenbuch gibt, Vergnügungsstätten zu errichten und die vorliegenden Flächen zur Ansiedlung (bzw. Erweiterung angrenzender) produzierender Gewerbebetriebe genutzt werden sollen.

Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind ebenfalls ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind nicht zulässig, da hierfür Flächen auf der Gemarkung Waldenbuchs vorhanden sind und diese nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Bei den Anlagen für soziale Zwecke sind auch Flüchtlingsunterkünfte inbegriffen. Bei der konkreten Beantragung (Baugenehmigung) ist zu prüfen, ob die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich sind.

Ausnahmsweise kann auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn diese die Ausnahmevoraussetzungen erfüllen. Das Ziel ist eine Sicherung der Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“. Die Charakteristik, die vor allem auch durch die Nutzung der Erdgeschosse wahrgenommen wird, soll nicht durch Wohnnutzungen geprägt werden. Wohnen ist in der Stadt Waldenbuch in vielen Bereichen möglich. Die gewerbliche Nutzung kann lediglich in ausgewiesenen Gewerbegebieten realisiert werden. Die Vorgaben zur räumlichen und zur lagemäßigen Begrenzung der Wohnnutzung sind in der möglichen Lärmbeeinträchtigung, die durch Gewerbebetriebe gegeben sein könnte, begründet.

#### Handwerkerprivileg

Das Handwerkerprivileg soll sicherstellen, dass klassische Handwerksbetriebe, wie z.B. Flaschner, auch ihre Produkte vor Ort veräußern können (siehe auch Begründung zum Ausschluss Einzelhandel oben und Kapitel 6).

#### A1.2 GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet

Die geplante Nutzung GEE fügt sich aufgrund der Festsetzung im südlich angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Meißel“ ein. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wurde auf solche beschränkt, die das Wohnen in der Umgebung, an der Ramsbergstraße, nicht wesentlich stören. Aufgrund dessen ist der westliche Bereich des Plangebietes „Westlich Bauhof“ hinsichtlich der gewerblichen Nutzung eingeschränkt. Diese Festsetzung ermöglicht ein konfliktfreies „Beieinander“ der geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet, der angrenzenden Landschaft und der Wohnbebauung an der Ramsbergstraße. Der Ausschluss von Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen, berücksichtigt ebenfalls die Wohnnutzung an der Ramsbergstraße. Siehe ansonsten für die Begründung der zulässigen / nicht zulässigen oder nur ausnahmsweisen zulässigen Nutzung die Begründung zu Ziff. A 1.1.

#### A1.3 Innenstadtrelevante Sortimente

Die Beschränkung hinsichtlich der zulässigen Sortimente erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage von Waldenbuch und um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Die Sortimentsliste entspricht dem Bebauungsplan Bonholz III (siehe hierzu auch Kapitel 6).

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Planbereich aus der angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur abgeleitet. Damit tragen diese auch dazu bei, die angrenzende Bebauung weiter zu entwickeln und fortzusetzen.

#### A2.1 Obergrenze Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, werden für das GEE/GEE-Gebiet die gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen (Grundflächenzahl 0.8) ermöglicht.

Die GRZ 0.8 soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an den angrenzenden Bebauungsplänen. Die besonderen topografischen Gegebenheiten wurden ebenfalls berücksichtigt.

Um eine Überreglementierung zu verhindern, wurde darauf verzichtet, im Weiteren die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen. Dafür wurde die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe aufgenommen. Auf diese Art und Weise kann auf die tatsächliche Höhe eines Gebäudes besser Einfluss genommen werden als durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich einerseits am Bestand im Gebiet „Im Meißel“ und andererseits am Bestand „Bonholz“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Plangebiet 11,0 m. Sie wird talseitig, zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade bzw. am höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind und sich nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelungen für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Hierbei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

## A3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft und übernimmt die Bauweise, die im BP „Bonholz“, bzw. „Im Meißel“ festgesetzt ist.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, die die topographische Situation mit den senkrecht zur Erschließungsstraße verlaufenden Höhenlinien berücksichtigt. Im als GE-Gebiet festgesetzten Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung), da hier die Höhenlinien parallel verlaufen und prinzipiell eine hangparallele, langgestreckte Bebauung möglich wäre. Je nach Grundstückseinteilung und dementsprechender Größe, können hierdurch unterschiedliche Kubaturen entstehen (siehe Begründung Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“).

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche ist ausreichend groß festgesetzt und wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Dadurch erhalten die Grundstückseigentümer den notwendigen Spielraum hinsichtlich der Bebauung und auch Gestaltung des Grundstückes. Dabei sind auch Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb dieser Fläche zu erstellen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen aus städtebaulichen Gründen frei bleiben. Aus gestalteri-

schen Gründen und zur verkehrlichen Sicherheit sind die Baugrenzen vom öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden Flurstücken zurückgesetzt.

#### A 4.1 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen und somit auch den öffentlichen Straßenraum übersichtlicher gestalten zu können. Aufgrund dessen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die sich innerhalb des Gewerbegebietes ansiedelnden Firmen sollen nicht nur die bauordnungsrechtlich zwingend erforderlichen Stellplätze, sondern darüber hinaus auch weitere Stellplätze errichten, bzw. herstellen können. Dadurch erhalten sie einen ausreichend großen Spielraum bezüglich der Gestaltung ihrer Grundstücke.

Aus gestalterischen Gründen sind Garagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Eine bereits bestehende Garage wird jedoch gesichert. Zudem ist die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend groß festgesetzt, sodass eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters nicht benötigt werden sollte.

Im gesamten Bereich, unabhängig der überbaubaren Grundstücksfläche sind Tiefgaragen, bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen möglich.

#### A 4.2 Nebenanlagen

Um eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu vermeiden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenze ist ein ausreichender Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen gegeben. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Von dieser Regelung ausgenommen sind Mülleinhausungen, Trafostationen sowie überdachte Fahrradstellplätze. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### A5 Mindestgröße Baugrundstücke

Die Festsetzung soll zu großflächigen Gebäudestrukturen und Ansiedlungen größerer Gewerbeeinheiten führen, so dass ein strukturiertes Gewerbegebiet entsteht. Die Erschließungssituation und der sich daraus ergebenden Grundstückstiefen spiegelt diese Struktur wieder.

### A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

#### A6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbot)

Das Zu- und Abfahrtsverbot dient der eindeutigen Erschließungssituation und -zuordnung.



## A6.2 öffentliche Parkfläche

Mit der Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, das zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden kann, wo bei der Nachnutzung des Bauhof Areals, für die zukünftigen Nutzer der Ein- und Ausfahrtsbereich zweckmäßig liegen wird.

## A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser/modifiziertes Mischsystem

Nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen am Ort des Entstehens versickern oder in ein ortsnahes Gewässer eingeleitet werden. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde diese Festsetzung getroffen. Das Planungsgebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

Eine vollständige Versickerung ist gemäß Baugrunduntersuchung nicht möglich vgl. „Baugrunduntersuchung Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen“.

Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

Die genannten Dacheindeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des Regenwassers auszuschließen. Die Dachflächen werden in einem getrennten Oberflächenwasserkanalsystem abgeleitet

Das Außengebiet/Äcker einschl. des befestigten Feldwegs am nördlichen Rand des Gebietes werden über einen Randgraben entwässert. Der Graben und der geplante Kanal liegen auf zukünftigen privaten Flächen, die Trassen werden deshalb mit Leitungsrechten gesichert.

### A7.2 Dachbegrünung

Ein Teil der Entwässerungskonzeption und der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist die Dachbegrünung.

Durch die Wärmespeicherung des Substrates werden Temperaturschwankungen verzögert und ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag verhindert. Die nächtliche Wärmeabstrahlung wird ebenfalls verringert. Dachbegrünung speichert auch Niederschlagswasser und bringt durch Verdunstung wieder vorzeitig einen Teil davon in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück. Das Überschusswasser fließt erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Zudem dient diese Maßnahme der gestalterischen Aufwertung.

### A7.3 Oberflächenbelag Stellplätze/Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und für Hofflächen die nicht als Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen dienen, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser dem Vorfluter zugeführt oder versickert werden und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

#### A7.4 Außenbeleuchtung

Nachtaktive Insekten verlassen ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume, da sie von nächtlicher (weißer) Beleuchtung angezogen werden. Durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle werden sie geschwächt und sterben, bzw. werden eine leichte Beute für größere Tiere. Durch den Einsatz von gelbem Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann eine solche Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten.

#### A7.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen, wird getroffen um Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter, baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

### A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Leitungsrechte dienen der Sicherung der neu zu verlegenden und auch bestehenden Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie verschiedener weiterer Versorgungsleitungen und Medien.

Das „LR/GR/FR“ gewährleistet die Zugänglichkeit zu bestehenden Leitungen und Kanälen. Das „LR“ im Norden dient der Oberflächenentwässerung. Hier werden Mulden vorgesehen. Das „LR“ im Westen, mit einem Meter Breite, sichert eine bereits bestehende Leitung (siehe auch Begründung zu Ziff. A7.1 u. Kapitel 5).

### A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### A9.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und als Ausgleichsmaßnahme. Sie garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang (pz1) – Einzelbäume pz1 entlang von Straßen, auf Parkierungs- und Stellplatzflächen

Aufgrund einer Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet. Durch Baumpflanzungen kann einer Erwärmung der Fläche entgegen gewirkt werden. Das Kleinklima wird verbessert. Zusätzlich trägt die Bepflanzung auch zur Sauerstoffproduktion bei. Diese Festsetzung dient zudem der Eingriffsminderung und der städtebaulichen Gestaltung.

Insgesamt dienen Gehölze den Funktionen der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum.

Pflanzzwang pz2 und pz4: Einzelbäume (pz2) und freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde (pz4)

Siehe Begründung Pflanzzwang (pz1) – Einzelbäume entlang von Straßen, auf Parkierungs- und Stellplatzflächen.

Durch diese Festsetzung pz2 und pz4 soll ein Gehölzstreifen im Norden des Plangebietes eine optische Einbindung der Bebauung schaffen und den Rand abrunden. Die Einbindung der zukünftigen Bebauung in den Landschaftsraum findet dabei eine besondere Berücksichtigung.

Hecken dienen gleichzeitig auch als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Durch den Schattenwurf des Blattwerks wird die Sonneneinstrahlung vermindert und eine Aufheizung von Teilen der versiegelten Flächen und Fassaden verhindert. Die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung wird auch durch die Verdunstungskälte der Transpiration erreicht. Gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die naturnah gestaltete Mulde dient zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen.

Die Festsetzung wird zur Gestaltung und zur ökologischen Aufwertung des Gebietes getroffen.

Pflanzzwang pz 3 und pz5: Obstbäume (pz3) und Unterpflanzung (pz5)

Die Festsetzung pz3 sieht einen Pflanzzwang von Obstbäumen vor, da diese eine optische und auch biologische Verbindung zu den angrenzenden Streuobstwiesen darstellt. Dadurch soll auch hier ein dichter Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden.

Die Unterpflanzung (pz5) stellt einen naturnahen Lebensraum für Lebewesen dar. In der Unterpflanzung, die an die angrenzenden Streuobstwiesen angepasst ist, können diverse Insekten und Vogelarten als Lebensraum finden.

Pflanzzwang pz6: Schotterrasen

Die Festsetzung dient ebenfalls der Eingriffsminimierung. Zudem wird die Zugänglichkeit zu des „LR/GR/FR“ gewährleistet.

Pflanzzwang pz7 (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt): Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient ebenfalls der Eingriffsminimierung. Gleichmaßen trägt sie auch zum Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bei. Wiesenflächen dienen verschiedensten Insekten und Vogelarten als Lebensraum. Der Gestaltung kommt diese Festsetzung ebenfalls zu Gute.

Pflanzzwang pz8 (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt): Tiefgaragenbegrünung

Diese Festsetzung dient ebenfalls einem Entgegenwirken der Flächenerwärmung. Der Gestaltung kommt diese Festsetzung ebenfalls zu Gute.

## A10 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

## A11 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum

Durch die bedingte Festsetzung soll eine zukünftige Erweiterung Richtung Norden gewährleistet werden. Aus rechtlichen Gründen ist es nicht möglich eine öffentliche, in einem Stich endende Erschließungsstraße in einem Gewerbegebiet festzusetzen. Es muss gewährleistet sein das ein LKW wenden kann. Momentan ist eine öffentliche Ausbildung der Verkehrsfläche daher nicht möglich. Erst, wenn das Gewerbegebiet in Richtung Norden erweitert wird und dadurch eine weitere Ringschließung realisiert werden kann, wird die bedingte Festsetzung hinfällig.

# 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform / -neigung

Die Dachformen und Dachneigungsbereiche orientieren sich an der angrenzenden, bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung.

#### Dachdeckung

Siehe Begründung Ziff. A7.2 „Dachbegrünung“. Darüber hinausgehende Regelungen hinsichtlich der Dachdeckung sind städtebaulich nicht erforderlich.

### B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Fassadengestaltung mit den Materialien prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aufgrund der Einsehbarkeit auszuschließen, werden reflektierende Materialien ausgeschlossen.

## B2 Werbeanlagen

Ein Wildwuchs einer unbegrenzten Anzahl von Werbeanlagen unterschiedlicher Größe entspricht nicht dem Anspruch des Gebietes, daher werden hierfür vorsorglich Regelungen getroffen.

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Lichtwerbungen sind aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der damit verbunden starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt. Die topographische Lage / Hanglage und Einsehbarkeit wird ebenfalls durch die Festsetzung / Reglementierung berücksichtigt.



## **B3** Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

### B3.1 Stützmauern

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes.

## **B4** Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsleitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

# 10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,78 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

|   |            |                  |     |        |
|---|------------|------------------|-----|--------|
| Gewerbliche Baufläche:                  | ca.        | 23.004 qm        | ca. | 82,8 % |
| <i>davon überbaubare Grundstücksfl.</i> | <i>ca.</i> | <i>17.420 qm</i> |     |        |
| Wegfläche:                              | ca.        | 78 qm            | ca. | 0,3 %  |
| Verkehrsfläche:                         | ca.        | 4.708 qm         | ca. | 16,9 % |
| Summe gesamt:                           | ca.        | 27.790 qm        |     | 100 %  |

# 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Waldenbuch. Das Grundstück des Bauhofs befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes Bauhof Dettenhausen-Waldenbuch.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Firmen, die den attraktiven Wirtschaftsstandort Stadt Waldenbuch nachhaltig stärken.  
Waldenbuch, den

.....

Michael Lutz  
Bürgermeister

## 13 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Westlich Bauhof“ Umweltbericht zum Bebauungsplan, Fassung vom 30.06.2015, StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer, Nürtingen