

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Remshalden
Gemarkung: Grunbach

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Breitwiesen“

Begründung

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Remshalden-Grunbach, direkt nördlich der Bundesstraße B 29.

Es erstreckt sich westlich von der Stuttgarter Straße (K 1866, B29 - Anschlussstelle Remshalden-Grunbach) bis östlich zur Wiesenstraße. Ausgenommen sind die Bereiche, die durch die Fa. Schnaithmann überbaut und dementsprechend bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert sind. Nördlich reicht das Plangebiet teilweise bis an die Riedstraße bzw. an die Ackerflächen im Gewann Riedwiesen, südlich stößt es an die B 29.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Zum Zwecke der Realisierung von zusätzlichen Gewerbeflächen, für die in der Gemeinde eine entsprechend hohe Nachfrage besteht, und der langfristigen Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Gewerbebetriebe, soll auf Grundlage des Flächennutzungsplans "Remshalden 2020" das Gewerbegebiet "Breitwiesen" im Bereich östlich der Stuttgarter Straße, nördlich der Bundesstraße B 29 und westlich der Wiesenstraße im Ortsteil Grunbach erweitert werden.

Der Bedarf ergibt sich aus dem nachweislich vorhandenen und aktuell erhobenen Bedarf an Erweiterungsflächen und Ansiedlungswünschen von Gewerbebetrieben. Aktuell wurde zudem im Rahmen des „Finanzierungskonzepts Breitwiesen“ (Nachweis der Finanzierbarkeit der Erschließung) eine Bedarfsermittlung vorgenommen. Diese kommt zum Ergebnis, dass alleine der Eigenbedarf der Remshaldener Betriebe aufgrund des Flächenbedarfs durch zusätzliche Arbeitsplätze und aufgrund des Ersatzbedarfs bei ca. 4,3 ha liegt. Bereits vor diesem Hintergrund ist die Erforderlichkeit der Planung gegeben, zumal die Flächenkulisse der vorliegenden Planung bei ca. 4,6 ha reiner Baufläche (GE/E) liegt. Das Vorliegen von Anfragen ortsfremder Interessenten, die aufgrund der Standortgunst eine Ansiedlung anstreben, unterstreichen die Notwendigkeit und Erforderlichkeit der Baulandentwicklung.

Zur Realisierung dieser Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Umweltprüfung sowie eine Bodenordnung erforderlich.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ (Planung, vgl. O-Nr. Gb 4) dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

1.4 Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Gewerbeflächen sowohl zur Deckung des Bedarfs bestehender Gewerbebetriebe als auch für die Neuansiedlung von Betrieben gewährleistet werden. Hierbei sollen insbesondere für die ortsansässigen Gewerbebetriebe benötigte Erweiterungsflächen bereitgestellt werden und damit deren Bestand und Produktionsfähigkeit gesichert werden.

In diesem Zusammenhang soll durch den Ausbau der Infrastruktur eine leistungsfähige und in Bezug auf angrenzende Mischgebiete konfliktfreie Erschließung der Gewerbeflächen ermöglicht werden.

1.4.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt zum einen über die auszubauende Fellbacher Straße und zum anderen über eine neu herzustellende Gewerbestraße (überwiegend parallel zur Bundesstraße B 29), durch die östlich eine direkte Anbindung an die Stuttgarter Straße und damit zur Anschlussstelle der Bundesstraße geschaffen wird. Um eine ausreichende Abschirmung zur B 29 zu erreichen ist die Errichtung einer Leitplanke mit Blendschutz (Ausbaustufe H2) vorgesehen.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Planung erfolgt der Ausbau der Fellbacher Straße zunächst als Einbahnstraße in östliche Richtung mit parallel dazu angeordneten Stellplätzen und einer parallel verlaufenden Wegeverbindung für den nichtmotorisierten Verkehr. Die zweite Richtungsfahrbahn wird im Zuge der Erschließung der nördlich liegenden gewerblichen Flächen im Gewann „Riedwiesen“ vervollständigt.

Die beabsichtigte Straßenraumgestaltung im Bereich der auszubauenden Fellbacher Straße zeichnet sich dadurch aus, dass dieser Straßenabschnitt zum Zwecke einer attraktiven Wegeverbindung mit parallel angeordneten, wechselseitigen Stellplätzen sowie mit als Ausgleichsmaßnahme festzusetzenden Baumpflanzungen aufgewertet wird. Damit einhergehend ist ein Kreisverkehr als Wendemöglichkeit am östlichen Abschluss der Fellbacher Straße im Plangebiet vorgesehen (auf Grund der einseitigen Erschließungssituation, welche aus der Trennung des „grünen Mittelstreifens“ resultiert), der allerdings erst im Zuge der Erschließung der gewerblichen Flächen im Gewann „Riedwiesen“ und somit in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden soll.

Die erhöhten Anforderungen an die Straßenraumgestaltung werden insbesondere begründet mit der Lage des Gewerbegebiets in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Grunbach und der erforderlichen Zonierung zwischen Gewerbegebiet, zukünftiger Mischgebietsfläche und nördlich angrenzender Wohnbebauung (Bestand). Auf diese Weise kann bereits im ersten Bauabschnitt eine "grüne Abschirmung" der Gewerbebauten gegenüber der nördlich bereits vorhandenen Wohnbebauung initiiert werden.

1.4.2 Art der baulichen Nutzung

Die gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet im Wesentlichen differenziert zwischen den Bereichen östlich und westlich der Firma Schnaithmann.

Im östlichen Teil des Plangebiets soll dem produzierenden Gewerbe der Vorrang eingeräumt werden, deshalb sind hier Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungstätten ausgeschlossen (Bereiche GE/E₁ und E₂).

Im Bereich westlich der Firma Schnaithmann sind weitere allgemein zulässige Nutzungen (wie bspw. Tankstellen, ggf. Gastronomiebetriebe als "Gewerbebetriebe aller Art") vorstellbar und deshalb zulässig (Bereich GE/E₃ und E₄).

Des Weiteren wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) im gesamten Plangebiet differenziert, d.h. ein Ausschluss der Betriebswohnungen im südlichen Teilbereich zur Bundesstraße B 29 ist aus Gründen des Immissionsschutzes vorgesehen. Bezüglich des Immissionsschutzes ist eine Geräuschimmissionsprognose erstellt worden. Die Ergebnisse dieser Prognose wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Geräuschimmissionsprognose liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Vergnügungsstätten sind in allen Teilbereichen und damit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, damit Konflikte innerhalb des Plangebiets und mit den umliegend vorhandenen Nutzungen vermieden werden. Die gewerblichen Bauflächen sollen zudem überwiegend dem produzierenden Gewerbe dienen.

1.4.3 Maß der baulichen Nutzung, weitere Festsetzungen

Neben der Nutzungsgliederung, der Aufteilung und Dimensionierung der Bauflächen (d.h. ein großes zusammenhängendes Bauflächen östlich der Fa. Schnaithmann sowie kleinere Bauflächen als westlicher Abschluss des Plangebiets) werden Höhenbeschränkungen festgesetzt, die jeweils auf die Straßenhöhe bezogen sind. Dabei wird die Höhenentwicklung der Baukörper in den inneren Bereichen des Plangebiets auf maximal 14m beschränkt, wodurch den Anforderungen im Gewerbebau Rechnung getragen und eine intensive Flächennutzung ermöglicht wird. In den Randbereichen wird zwecks maßvollen Übergangs zum Gebäudebestand eine maximale Gebäudehöhen von 12 m bzw. 10 m (Bereich Riedstraße) festgesetzt. Im südwestlichen Bauflächen, einem Bereich der zur Bundesstraße etwas abgesenkt ist, wird über eine zugelassene Höhe von 14 m die Schaffung eines städtebaulich markanten Auftakts der gewerblichen Bebauung ermöglicht.

1.5 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.6 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist teilweise ein Neubau von entsprechenden Kanälen und Leitungen erforderlich. Diese werden in ihrem weiteren Verlauf an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

1.7 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	777 Ar
Baufläche GE/E	ca.	461 Ar
Baufläche MI	ca.	20 Ar
Verkehrsflächen (Straßen, Stellplätze, Gehwege, Verkehrsgrün, Feldweg)	ca.	231 Ar
Öffentliche Grünfläche	ca.	65 Ar

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung abgehandelt.

gefertigt:

Plüderhausen, den
29.12.2011/16.01.2015/30.10.2015/10.03.2016
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:

Gemeinde Remshalden

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Breiter, Bürgermeister

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichem Beitrag

Anlagen zum Umweltbericht:

- Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitwiesen“
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitwiesen“
- Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben „Renaturierung Zehntbach - Geradstetten, Grunbach“
- Übersichtsbegehung Artenschutz „Renaturierung Zehntbach - Geradstetten, Grunbach“
- Übersichtsbegehung Artenschutz „Bodenverbesserung durch 20 cm hohen Oberbodenauftrag auf Ackerflächen - Buoch“

bearbeitet durch:

Arbeitsgemeinschaft

blank Landschaftsarchitektur
Hauptmannsreute 6, 70192 Stuttgart

und

werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlagen zur Begründung:

Geräuschemissionsprognose

bearbeitet durch:

Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle
Werderstraße 42, 73614 Schorndorf

Sicherheitsaudit

bearbeitet durch:

Klinger und Partner GmbH
Niederlassung Urbach

Verkehrssicherheitsaudit

bearbeitet durch:

Bolz + Palmer
Friedrich-List-Straße, 71364 Winnenden