

Gemeinde Gärtringen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„SCHLACHTHOF“

Vorentwurf vom 27.06.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliche Zielsetzung
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen / Prüfungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 13 Anhang: Umweltbericht

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Osten von Gärtringen, direkt an der Autobahnausfahrt der A 81, befindet sich das Gewerbegebiet „Riedbrunnen“, welches im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt ist.

Der westliche Teilbereich des Gewerbegebietes, in welchem auch das vorliegende Plangebiet liegt, ist bereits bebaut. Im Plangebiet befinden sich ein Fleischhandelsbetrieb sowie ein derzeit stillgelegter Schlachtbetrieb.

Seit der Schließung des Schlachthofes Gärtringen im Jahr 2020 aufgrund unzureichender Tierschutzmaßnahmen werden seitens der Betreiber Konzepte zur Verbesserung des Tierwohls ausgearbeitet. Die Vorhabenträger beabsichtigen eine Wiedereröffnung des Schlachthofes Gärtringen nach einer umfassenden Modernisierung. Die Automatisierung von Schlachtprozessen bildet dabei die Basis des Konzeptes.

Die Wiederinbetriebnahme des Schlachthofes Gärtringen bietet eine regionale Schlachtmöglichkeit und reduziert Transportwege, welche insbesondere aus Umwelt- und Tierschutzgründen zu vermeiden sind. Die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Schlachthofes wurde einem Neubau vorgezogen, um eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sowie die damit einhergehende Versiegelung von Böden zu vermeiden.

Die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes Riedbrunnen im Osten macht eine Verbreiterung der Straße im Bereich der Lichtsignalanlage zur A 81 und Gärtringen notwendig. Sie dient einer Verbesserung des Verkehrsflusses bei höherem Verkehrsaufkommen im Zuge der geplanten Erweiterung. Aus diesen Gründen ist ein Teil der Riedbrunnenstraße im südwestlichen Plangebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die bisherige Bebauung wurde nach § 35 BauGB im Außenbereich genehmigt. Nun möchte die Gemeinde Gärtringen die bestehende Bebauung planungsrechtlich sichern.

Die Gemeinde Gärtringen hat daher am 05.07.2022 beschlossen, für das Gebiet „Schlachthof“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,94 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen / Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (- Horb am Neckar). Gärtringen gehört zum Siedlungsbereich.



Abbildung 1: Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, vom 22.07.2009, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlachthof“ (in schwarz)

Das Plangebiet „Schlachthof“ ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, als Schwerpunkt in Bestandsgebieten (Vorranggebiet) (Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen; gemeinsamer Schwerpunkt für Gärtringen und Ehningen; Gärtringen „Ost“ [G]; PS 2.4.3.1.1 (Z)) dargestellt.

In der Begründung zu den eingetragenen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist folgender Passus enthalten: „Das bedeutet, dass diese Standorte vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen geschützt und gesichert werden müssen, dass die gewerbliche Nutzung den spezifischen Standortqualitäten Rechnung trägt und dass sie langfristig gesichert und häuslicher (in Bauabschnitten) in Anspruch genommen werden sollen.“ (Verband Region Stuttgart, Regionalplan Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009, S. 96, Zu 2.4.3.1.1 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für den Bereich „Schlachthof“ flächendeckend eine gewerbliche Baufläche dar.

Im nördlichen Bereich ragt in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 ein Überschwemmungsgebiet, das sich beidseitig des Riedbrunnenbachs erstreckt, geringfügig in den Geltungsbereich. Gemäß Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg bestehen jedoch in diesem Bereich kein Überschwemmungsgebiet und auch kein Eintrag in der Hochwassergefahrenkarte. Das früher bestehende Überschwemmungsgebiet wurde mit Erstel-

lung der Hochwassergefahrenkarte, die andere Maßstäbe ansetzt, herausgenommen.

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in öffentlicher Fläche eine Abwasser-Hauptleitung. Südlich und östlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine unterirdische Stromleitung / Kabel (20 KV EVS). Diese quert das Plangebiet geringfügig im Südwesten und wird in der Planung berücksichtigt. Ebenso befindet sich im Süden des Plangebietes gem. Flächennutzungsplan eine Fläche für Ver- und Entsorgung – Elektrizität.

Die Entwicklung des Plangebietes „Schlachthof“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

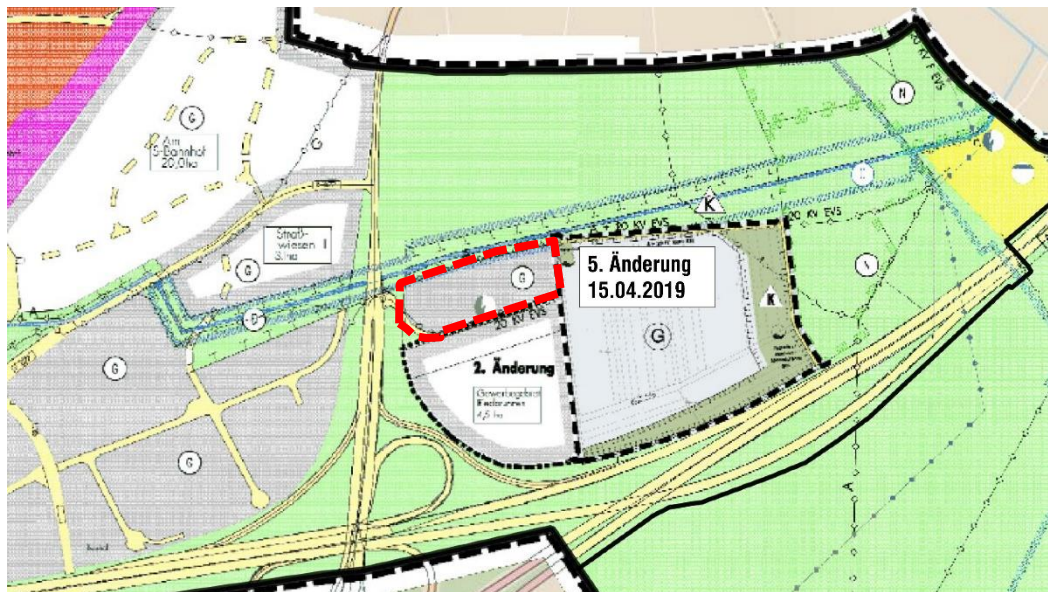


Abbildung 2: Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019), mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlachthof“ (in rot)

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schlachthof“ für diesen Bereich unwirksam wird:

- Bebauungsplan „Riedbrunnen“, genehmigt am 30. Juni 2009

Der Bebauungsplan „Riedbrunnen“, genehmigt am 30. Juni 2009, ragt südwestlich ins Plangebiet hinein und setzt eine Verkehrsfläche fest. Er setzt weiterhin ein eingeschränktes Industriegebiet (GIE) fest sowie eine Gebäudehöhe von 12,0 m, eine Grundflächenzahl von 0,8, eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) und Satteldächer bzw. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 20°. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig festgesetzt, an den Baugebietsrändern sind Bepflanzungen vorgesehen, darunter u.a. Baumbepflanzungen nach Süden bzw. Westen.

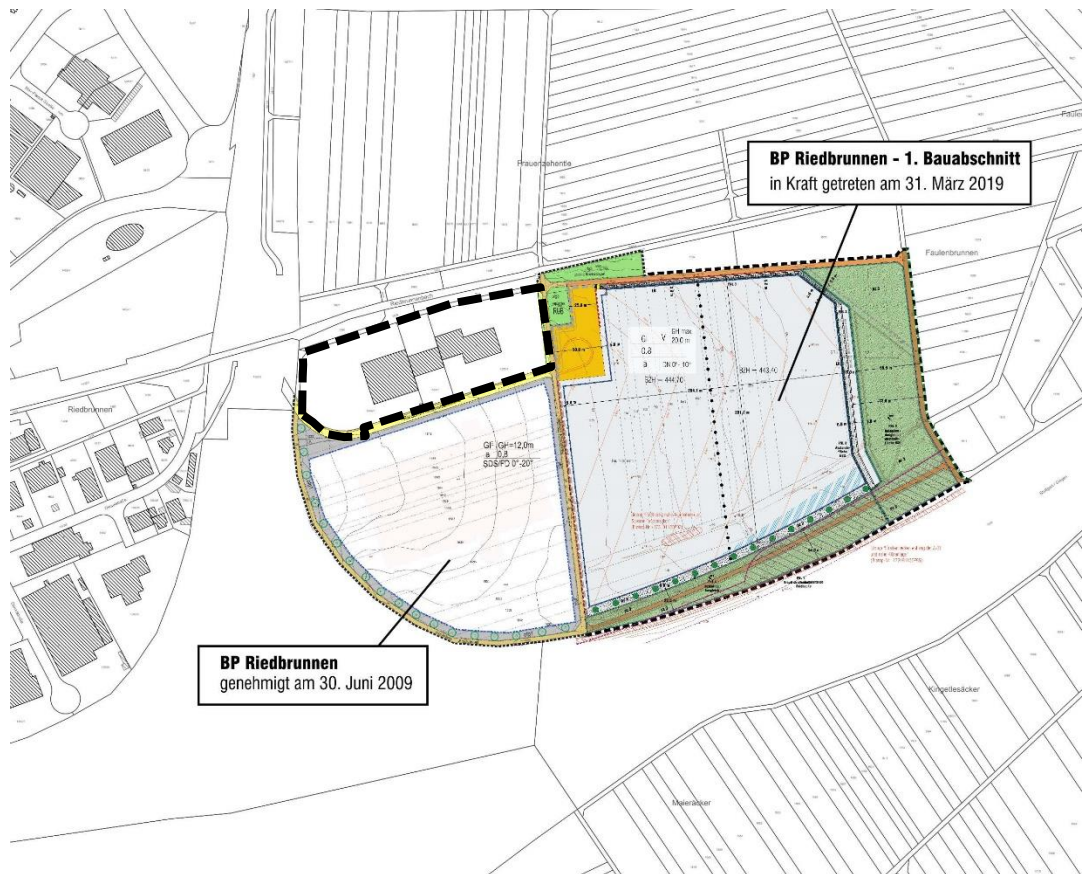


Abbildung 3: Angrenzende Bebauungspläne sowie Bebauungspläne im Geltungsbereich mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlachthof“ (in schwarz)

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Riedbrunnen“ II – 1. Bauabschnitt“, in Kraft getreten am 21.03.2019

Der Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“, in Kraft getreten am 21.03.2019, setzt ein Industriegebiet (GI) fest sowie eine Gebäudehöhe von 20,0 m, eine Grundflächenzahl von 0,8, eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) und Dächer mit einer Dachneigung von 0°-10°. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig festgesetzt. An den Baugebietsrändern zur Autobahn A8 sowie zum Naturschutzgebiet „Krebsbachau“ hin, sind öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet wurden auf Grundlage von § 35 BauGB im Außenbereich genehmigt (Neuerrichtung Schlachthof - 20.04.1993). Nun möchte die Gemeinde Gärtringen die bestehende Bebauung planungsrechtlich sichern.

2.4 Gewerbegebiet „Riedbrunnen“ / Entwicklungskonzept

Das Plangebiet „Schlachthof“ befindet sich im Gewerbegebiet „Riedbrunnen“.

Da die Gemeinde Gärtringen nicht mehr über Gewerbegrundstücke zur Deckung des Bedarfs von Gewerbebetrieben verfügt, beabsichtigt die Gemeinde die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Riedbrunnen“ im Südosten der Gemeinde. Erste Überlegungen finden bereits seit dem Jahr 2013 statt. Durch den Bebau-

ungsplan „Riedbrunnen II – 1. Änderung“, der derzeit bereits bebaut wird, wurde ein weiterer Bauabschnitt entwickelt.

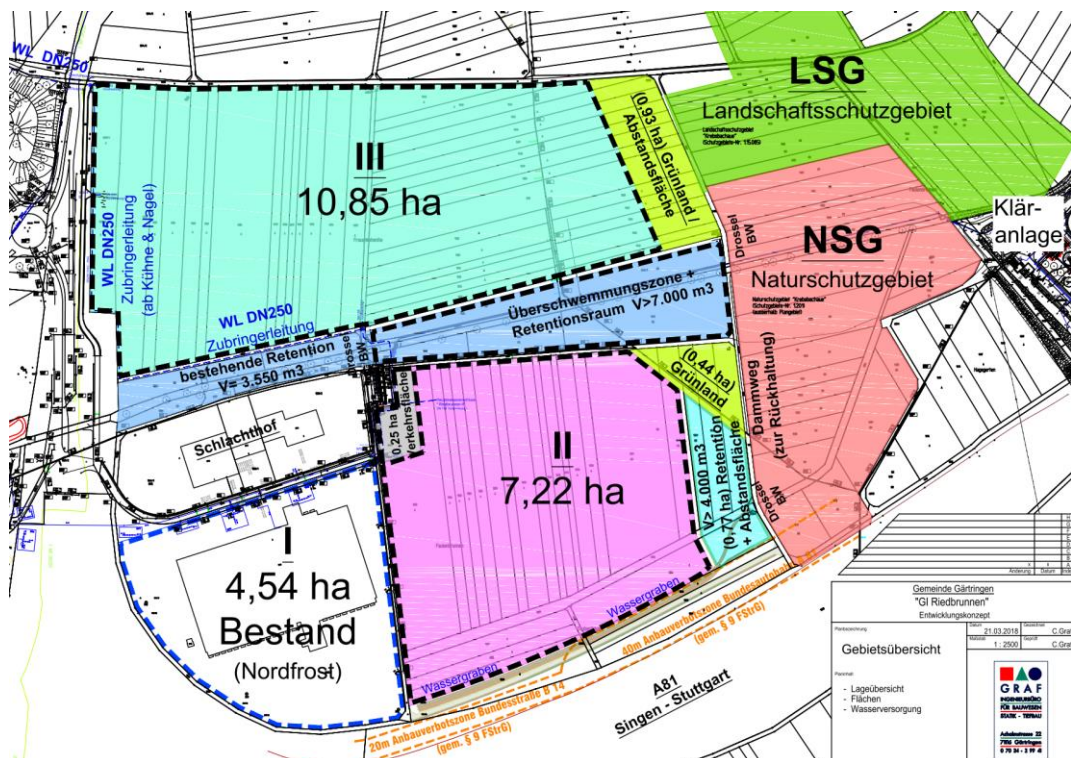


Abbildung 4: Gebietsübersicht (Graf Ingenieurbüro für Bauwesen, Statik, Tiefbau, Gärtringen, 21.03.2018) (Hinweis: Der hier mit I bezeichnete Abschnitt ist mit dem Gebiet „Riedbrunnen I“ gleichzusetzen, der hier mit II gekennzeichnete Bereich stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und damit den Bereich „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ dar)

2.5 Mobilitätskonzept

Für die Gemeinde Gärtringen liegt das „Mobilitätskonzept für die verkehrliche Erschließung von Gewerbegebieten und Handlungsmöglichkeiten der (E-)Mobilität“ des ISME (Institut Stadt / Mobilität / Energie) vor, welches Ende Januar 2018 dem Gemeinderat vorgestellt wurde. Ziel des „Mobilitätskonzeptes“ ist die Untersuchung einer möglichst nachhaltigen Erreichbarkeit des Gewerbegebietes „Riedbrunnen II“ (Gesamtauf siedlung, 1. und 2. Bauabschnitt) u.a. hinsichtlich einer effizienten Flächennutzung und Berücksichtigung neuer Mobilitätsformen. Die untersuchten Mobilitätsformen sind die fußläufige Anbindung, die Anbindung für Radfahrer, die ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, Zubringerbus) sowie den Individualverkehr.

Die im Mobilitätskonzept entwickelten Maßnahmen kommen auch den Bestandsbetrieben im Plangebiet zu Gute.

2.6 Klimaschutz

Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1 KSG) und die nationalen Klimaschutzziele (§ 3 KSG) sind dabei zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen-

wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Deshalb sind die Klimaschutzziele in die Abwägung einzustellen.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Schlachthof“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Es wird auf den beiliegenden **Umweltbericht** (Bebauungsplan „Schlachthof“, Gemeinde Gärtringen, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand 09.05.2023) verwiesen. Folgt

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Gärtringen liegt am Rande des Schönbuchs zwischen Böblingen und Herrenberg, im Landkreis Böblingen.

Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Gärtringen, im bereits zum Teil aufgesiedelten Gewerbegebiet „Riedbrunnen“.

Durch die Nähe zur Autobahn A 81, Bundesstraße B 14 und Kreisstraße K 1077 und in direkter Nähe zur Autobahnausfahrt „Gärtringen“ ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

3.2 Bestehende Nutzungen

3.2.1 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nördlich, in 10 bis 20 m Entfernung, befindet sich der Riedbrunnenbach mit geschützten Schilfröhricht-Strukturen. Daran anschließend befindet sich landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzte Flächen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Logistik-Gewerbebau der Firma NORDFROST GmbH & Co. KG. Weiter im Süden befindet sich die Autobahn A 81 mit der Autobahnausfahrt „Gärtringen“, die u.a. als Bundesstraße B 14 Richtung Herrenberg weiterläuft.

Im Osten befindet sich nach einem Feldweg die Erweiterung des Gewerbegebietes Riedbrunnen, welche momentan aufgesiedelt wird. Weiter im Osten, in ca. 600 m Entfernung, befindet sich das Klärwerk Gärtringen-Nufringen.

Im Umfeld zum Plangebiet befinden sich weiterhin Schutzgebiete (siehe auch Kapitel 3.2.4).

3.2.2 Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen am Plangebietsrand durch die Riedbrunnenstraße im Süden sowie nördlich und östlich Wirtschaftswege / Feldwege begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Gewerbebetriebe (Metzgereinkauf Böblingen eG, Murat-Lamm Metzgerei, Schlachthof eG Landkreis Böblingen). Hierbei handelt es sich um einen Schlachthof und zwei Fleischhandelsbetriebe.

Zudem befinden sich an der Riedbrunnenstraße zwei Umspannstationen.

Im Südwesten ist die Riedbrunnenstraße Teil des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und bebaut. Im Norden an den Riedbrunnenbach angrenzend befinden sich unversiegelte private Grünflächen mit Baumbestand.



Abbildung 5: Luftbild (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 13.06.2022), mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlachthof“ (in rot)

3.2.3 Denkmalpflege



Abbildung 6: Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Römische Siedlungsreste (nördlich, außerhalb des Plangebietes)

Nördlich des Riedbrunnenbachs und somit außerhalb des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Römische Siedlungsreste. Zahlreiche Lesefunde aus den Jahren 2010 - 2012 belegen einen römischen Siedlungsplatz (Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege, Schreiben vom 25.10.2017).

3.2.4 Schutzgebiete

Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope. In ca. 15 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Offenlandbiotop „Ufer-Schilfröhricht entlang Riedbrunnenbach“ (Biotop.-Nr. 173191150792). Weitere Offenlandbiotope liegen östlich und südlich des Plangebietes in mindestens 200 m Entfernung.



Abbildung 7: Offenlandbiotope mit Abgrenzung „Schlachthof“ (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 10.03.2023)

Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“



Abbildung 8: Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“ und Landschaftsschutzgebiet „Krebsbachaue“ mit Abgrenzung „Schlachthof“ (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 10.03.2023)

Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung das Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“ (Schutzgebiets-Nr. 1.201).

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Krebsbachaue“ (Schutzgebiets.-Nr. 1.15.085) liegt ca. 450 Meter entfernt nordöstlich des Plangebietes (siehe Abbildung 8:).

Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbundes.

Nördlich sowie östlich des Plangebietes, im Bereich des Riedbrunnenbachs und des Naturschutzgebietes „Krebsbachaue“, befindet sich ein Biotopverbund feuchter Standorte.



Abbildung 9: Biotopverbund Offenland mit Abgrenzung „Schlachthof“ (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 10.03.2023)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, (WSG-Nr. 115.110) und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Überschwemmungsgebiet / HQ 100

Überflutungsflächen liegen für den nördlich des Plangebietes befindlichen Riedbrunnenbach nicht vor, jedoch für den ca. 450 bis 500 m entfernten Krebsbach. Die Überflutungsflächen liegen jedoch deutlich vom Plangebiet entfernt.

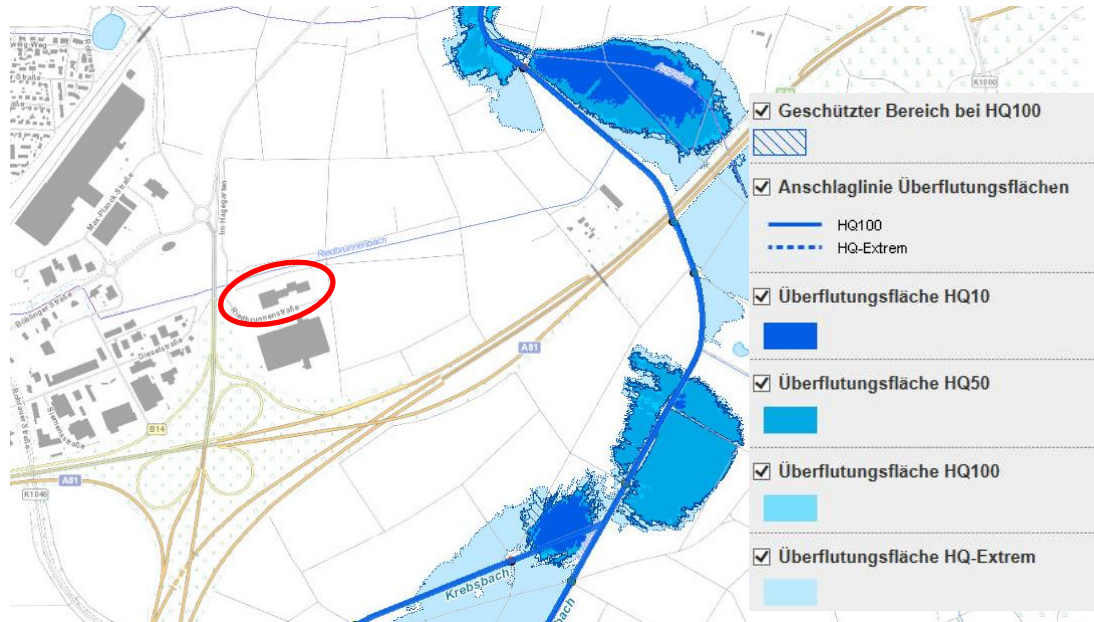


Abbildung 10: Hochwassergefahrenkarte, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlachthof“ in rot (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 10.03.2023)

3.2.5 Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 10-15 m Entfernung der Riedbrunnenbach, ein Gewässer II. Ordnung. Der Gewässerrandstreifen von 10 m (Außenbereich) gemäß § 38 WHG und § 29 WG liegt außerhalb des Plangebietes.

3.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1546/1, 1553/1, 1553/2

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1546 (Riedbrunnenstraße)

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliche Zielsetzung

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich direkt im Anschluss an das Straßenkreuz von Autobahn A 81, Bundesstraße B 14 und Kreisstraße K 1077 und somit in direkter Nähe zur Autobahnausfahrt „Gärtringen“. Hier besteht westlich der Kreisstraße bereits ein großflächiges zusammenhängendes Gewerbegebiet mit zahlreichen, namhaften Firmen. Dieses Gewerbegebiet ist nun nahezu vollständig aufgesiedelt. Nordwestlich der Bahnlinie, die sich von Nordosten nach Südwesten durch Gärtringen erstreckt, schließt sich die mit Wohnbebauung geprägte Ortslage Gärtringens an.

Sowohl im Gewerbegebiet westlich als auch östlich der Kreisstraße sind klein- aber auch großkubaturige Gewerbebauten zu finden. Geprägt ist die Situation vor Ort u.a. durch das Autobahnkreuz sowie die großkubaturige angrenzende Bebauung. Die südlich angrenzende Bebauung verfügt über eine Gewerbehalle von ca. 165 m Breite und ca. 20 m Höhe.

4.2 Nutzung / Bebauung

Im Plangebiet befinden sich Gewerbebauten der Fleischindustrie. Ansässig sind der Metzgereinkauf Böblingen eG, Murat-Lamm Metzgerei sowie der Schlachthof eG Landkreis Böblingen. Die Bebauungsstrukturen sowie Nutzungen bleiben erhalten, sollen aber zum Teil umgebaut und erweitert werden.

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist die dargestellte Vorhabenplanung als Bebauungsvorschlag bzw. beispielhafte Bebauung zu sehen.

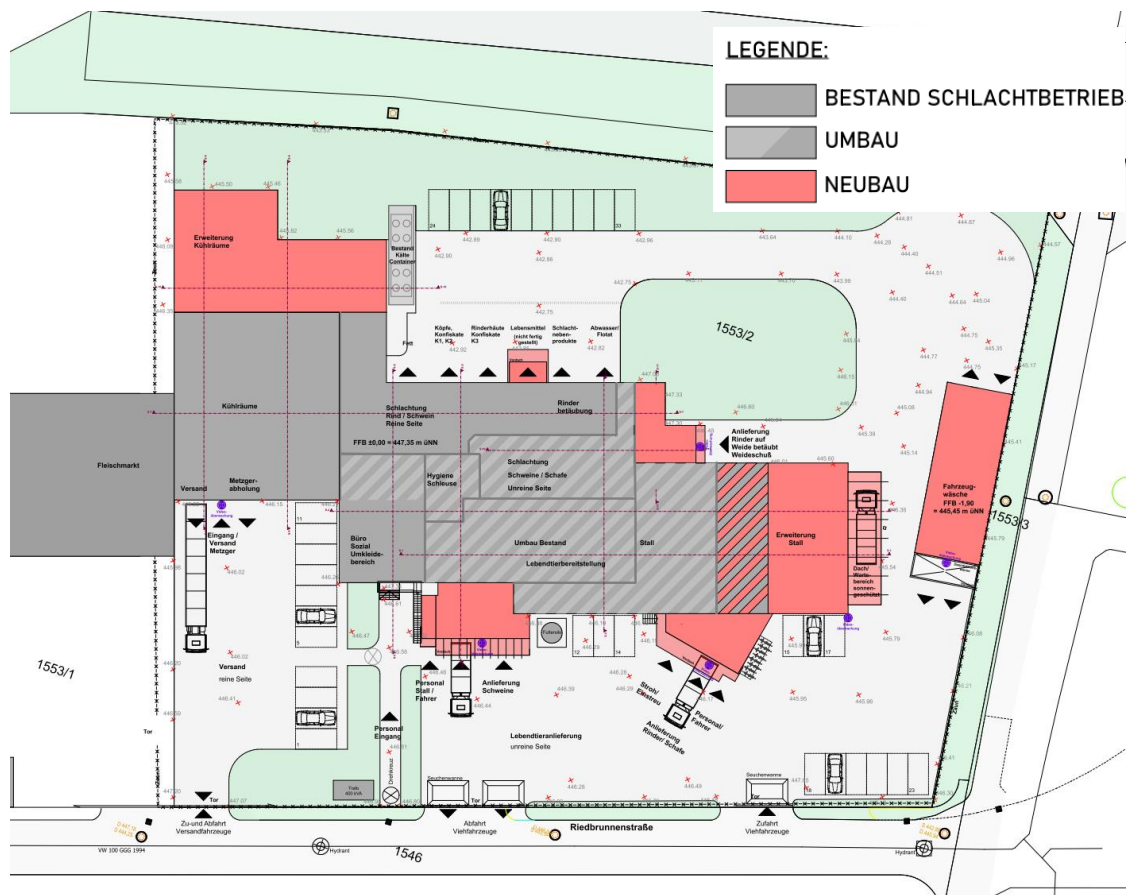


Abbildung 11: Neuausrichtung Wiederinbetriebnahme Schlachthof Gärtringen, Lageplan, Falkenstein Architekten und Ingenieure GmbH, Aulendorf, 12.04.2023

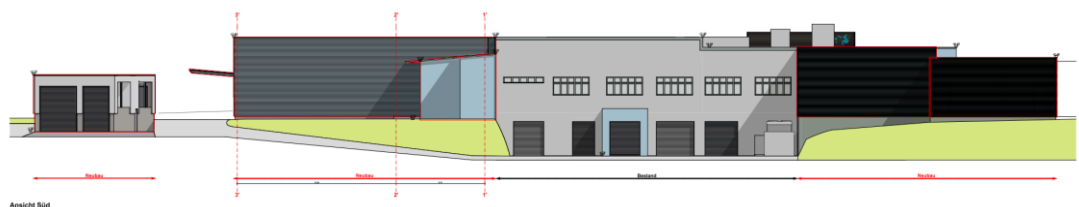


Abbildung 12: Neuausrichtung Wiederinbetriebnahme Schlachthof Gärtringen, Ansichten Süd, Falkenstein Architekten und Ingenieure GmbH, Aulendorf, 12.04.2023

4.3 Grünkonzept

Die südlich der Bebauung zur Riedbrunnenstraße orientierten Flächen sind bereits im Bestand zu einem großen Teil versiegelt, um die Anlieferung zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist aktuell zum Riedbrunnenbach hin eingegrünt. Diese Begrünung soll erhalten bleiben.

4.4 Alternativen

Das Plangebiet ist aktuell bereits bebaut. Die vorhandene Bebauung soll planungsrechtlich gesichert werden. Für den Schlachthof ist eine Modernisierung und Erweiterung vorgesehen. Auf diese Weise soll ein Neubau im Außenbereich vermieden werden. Die Sicherung an dem vorhandenen Standort, in direkter Nähe zur Autobahn sowie ohne Störende Nutzungen in der Umgebung, ist sinnvoll.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die Gemeinde Gärtringen liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung zwischen der Autobahn A 81 (Stuttgart – Singen) und der Bundesstraße B 14 und verfügt über eine eigene Autobahnausfahrt. Das Plangebiet liegt direkt an der Anschlussstelle und kann über die Kreisstraße K 1077 angefahren werden, ohne dass der Ortskern oder Wohngebiete mit Verkehr belastet werden. Der vorhandene Anknüpfungspunkt an die K 1077 wird verwendet.

Die Riedbrunnenstraße ist auf der vollen Länge der bestehenden Gewerbenutzung (Schlachthof eG Landkreis Böblingen, Nordfrost GmbH & Co.KG) bereits hergestellt. Sie verfügt über eine Gesamtbreite von 8,15 m, davon sind ca. 1,55 m Gehweg (inkl. Bord). Die ausgebaute Fahrbahnfläche beträgt ca. 6,50 m. Die Erschließung des Plangebietes kann daher – wie bereits aktuell - über die bestehende Riedbrunnenstraße abgewickelt werden. Eine Wendeanlage für LKWs am Ende der Riedbrunnenstraße besteht bereits.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird bestimmt durch die inneren Betriebsabläufe. Hierfür sind keine öffentlichen Erschließungsflächen notwendig.

Die Stellplatzversorgung für die Mitarbeiter kann bzw. soll auf dem jeweiligen gewerblichen Grundstück realisiert werden.

Der östlich außerhalb des Plangebietes verlaufende asphaltierte Feldweg soll erhalten bleiben. Ebenso die westlich und nördlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Feldwege (Grasweg) bleiben erhalten. Eine Zufahrt von den Feldwegen auf die privaten Grundstücke soll nicht möglich sein.

In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof von Gärtringen. Es besteht ein S-Bahnanschluss (S 1) im Verkehrsverbund Stuttgart (VVS). Über S-Bahn und Autobahn ist auch der Flughafen Stuttgart schnell erreichbar.

Des Weiteren besteht eine Bushaltestelle im Bereich des nördlichen angrenzenden P+R Parkplatzes.

5.2 Anbauverbotszone

Westlich des Plangebietes, in ca. 35 m Entfernung, befindet sich die Kreisstraße K 1077. Die Anbauverbotszone von 15 m liegt somit außerhalb des Geltungsbereichs. Weitere Anforderungen sind ggf. zu beachten.

Weiter entfernt südlich des Plangebietes liegen die Bundesstraße B 14 und Autobahn A81.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig aufgesiedelt. Das betriebliche Abwasser sowie das Regenwasser der Straßen- und Hofflächen werden über die bestehende Druckleitung und den Mischwasserkanal abgeleitet. Die Dachflächen werden über separate Regenwasserleitungen zum Riedbrunnenbach entwässert.

Für das Plangebiet soll weiterhin eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen in den nördlich angrenzenden Riedbrunnenbach erfolgen. Im Plangebiet ist eine abflusswirksame Dachbegrünung mit 10 cm Substratstärke vorgesehen. Die befestigten Straßen- und Hofflächen sowie die Ställe werden

über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal (Mischwasser) entwässert. Das betriebliche Abwasser wird über eine bestehende Druckleitung zur Verbandskläranlage abgeleitet.

6 Gutachten / Untersuchungen / Prüfungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind.

Die erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

6.1 Artenschutzfachliche Beurteilung

Für das Plangebiet wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Zwischenbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Neuaufstellung des Bebauungsplans „Schlachthof“ in Gärtringen, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Juni 2023) erstellt.

In Kapitel 7 Zusammenfassung wird ausgeführt:

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 37 Vogelarten (vgl. Kap. 3.1) nachgewiesen. Davon sind 24 Arten als Brut- bzw. Reviervögel einzustufen, die übrigen Arten traten als Nahrungsgäste auf. Als wertgebende Brutvogelarten wurden im Vorhabensbereich mehrerer Brutpaare des Haussperlings (*Passer domesticus*) sowie jeweils ein Brutpaar von Feldsperling (*Passer montanus*) und Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) festgestellt. Im Umfeld des Vorhabens brüten zudem Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*) und Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*).

Bei den Fledermäusen (vgl. Kap. 3.2) wurden insgesamt drei Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet war mäßig hoch. Die Gehölze am Riedbrunnenbach und die beleuchteten Randbereiche des Schlachthofareals wurden von Zwergfledermäusen regelmäßig als Jagdhabitat genutzt. Die Gehölze am Riedbrunnenbach südlich des Vorhabensbereichs dienen als Leitstruktur bei Transferflügen.

Von der gemeinschaftsrechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) liegt in der Böschung des Riedbrunnenbachs nördlich des Vorhabens ein hohe Dichte an Nachweisen vor. Einzelne Tiere wurden auch im östlichen Teil des Vorhabens registriert (vgl. Kap. 3.3). Strömungsberuhigte Bereiche des Riedbrunnenbachs werden zudem vom Grasfrosch (*Rana temporaria*) als Laichgewässer genutzt (vgl. Kap. 3.4).

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen eine Bauzeitenregelung, eine Kontrolle des Gebäudes auf Fledermäuse vor Beginn der

Rückbauarbeiten, Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen und der Vermeidung von Vogelschlag sowie Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse vor (vgl. Kap. 5.2.1 bis 5.2.4). Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion wird außerdem die Ausbringung von Nisthilfen für den Haussperling (*Passer domesticus*) und Ersatzquartieren für gebäudebewohnenden Fledermausarten sowie die Aufwertung von Habitatflächen für die Zauneidechse erforderlich.

6.2 Schallgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte der vorgesehenen Nutzung und den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen bzw. der einwirkenden Schallimmissionen in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine generelle Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung folgt in späteren Baugenehmigungsverfahren beziehungsweise in immissionsschutzrechtlichen Anlagenehmigungen.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung („Gemeinde Gärtringen, Bebauungsplan „Schlachthof“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 06.06.2023) erstellt.

In Kapitel 8 Zusammenfassung wird ausgeführt:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schalleistungsspiegel in der Nachbarschaft im Tag- und im Nachtzeitraum sicher unterschritten. Die prognostizierte Unterschreitung der schall-technischen Beurteilungswerte beträgt im Tag- und im Nachtzeitraum mindestens 6 dB(A), sodass die Schallimmissionsbeiträge aus dem Plangebiet „Schlachthof“ (Zusatzbelastung) gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten sind. Eine Überschreitung der maßgeblichen Gesamtbelastung ist damit (unabhängig von der Vorbelastung) nicht zu befürchten.

Es ist daher keine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich und die Planung zum Bebauungsplan „Schlachthof“ kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.

6.3 Geruchsgutachten

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes (Schlachthof) und der Nähe zum Klärwerk Gärtringen / Nufringen ist eine Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bebauungsplanverfahren erforderlich. Auf dieses wird verwiesen.

In **Kapitel 3 Geruchsimmissionen und Bewertung** wird ausgeführt:

- An allen Immissionsorten beträgt die Gesamtbelastung weniger als 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit.
- Der Immissionswert für das Wohnen in Gewerbe-/Industriegebieten von 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nach Anhang 7 TA Luft wird somit an der Wohnnutzung im Gewerbegebiet „Seeweg-Öfele III“ (IO 4 1 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit) unterschritten.
- Für die anderen schutzbedürftigen gewerblichen und industriellen Nutzungen (IO 1 - IO 3 und IO 5) mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen können gemäß Anhang 7 TA Luft höhere Immissionen als für das Wohnen im Gewerbe-/Industriegebiet zumutbar sein. Allerdings wird an diesen

Immissionsorten bereits der Immissionswert für das Wohnen in Gewerbe-/Industriegebieten von 5 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nach Anhang 7 TA Luft unterschritten.

Aus Gründen des Immissionsschutzes bestehen in Bezug auf die Geruchsimmissionen somit keine Einschränkungen für das Bebauungsplangebiet „Schlachthof“.

6.4 Baugrund- und Gründungsgutachten

Für das Plangebiet wurde eine ein Baugrund- und Gründungsgutachten Baugrund- und Gründungsgutachten, BV Schlachthof Gärtringen, Dipl. Geol. Dr. G. Hafner + Partner Büro für Ingenieurgeologie, Erd- und Grundbau, Stuttgart, 16.09.1993) erstellt. Auf dieses wird verwiesen.

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 und 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.

Der Umweltbericht enthält eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Umweltbericht („Umweltbericht, Bebauungsplan „Schlachthof“, Gemeinde Gärtringen, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand 13.06.2023“) ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt. Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigefügt (Kapitel 13).

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GI – Industriegebiet

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seiner Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an den bestehenden Nutzungen im Gebiet und dem angrenzenden Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlachthof“ wird dementsprechend ein Industriegebiet festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden jedoch Einzelhandelbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen sowie selbständige Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, selbständige Werbeanlagen und Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Ebenfalls als unzulässig festgesetzt sind die gem. § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Grundlage der vorgenommenen Auswahl ist, dass das Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen in der Umgebung und der Lage sehr gut für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung geeignet ist. Die Gemeinde Gärtringen möchte zudem den Standort des bestehenden Schlachthofes und somit langfristig Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe sichern.

Dies entspricht den Darstellungen des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, welcher u.a. das Plangebiet „Schlachthof“ als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Hier sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt zum einen zum Schutz und zum Erhalt der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage von Gärtringen. Zum anderen wäre diese Nutzung in Bezug auf Lage und Ausrichtung im Plangebiet falsch platziert und würde der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde zur Nutzung dieser Flächen entgegenlaufen. In den regionalplanerisch dargestellten „Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen“ sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe zudem nicht zulässig.

Die bestehenden Betriebe Metzger Einkauf Böblingen eG sowie Murat Lamm sind aufgrund ihres Verkaufs an Metzgereien und Gastronomiebetrieben als Großhandel einzustufen. Somit sind sie nicht von dem Ausschluss von Einzelhandel berührt.

Die Unzulässigkeit von **selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen** ist vor allem durch den üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe, die dies als Hauptnutzung betreiben, der Erzeugung von starkem Verkehr und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. An dieser Stelle sollen aus

städtebaulichen Gründen, wie auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden. Selbstständige Lagerplätze beeinträchtigen zudem in Einsehbarkeit von der Autobahn das städtebauliche Bild. Flächenintensive Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren, wie selbstständige Lagerflächen und selbstständige Lagerhallen, werden somit ausgeschlossen. Somit handelt es sich hier nicht um den generellen Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen. Lagerhäuser und Lagerplätze, die dem Hauptbetrieb untergeordnet sind, also unselbständig sind, sind zulässig.

Das Plangebiet erhält aufgrund der Nähe zur Autobahnausfahrt und der damit zusammenhängenden verkehrlichen Frequentierung und der Ortseingangssituation eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht vermehrt der Druck, Werbeanlagen (auch der Fremdwerbung) dort errichten zu wollen. Da **Werbeanlagen für Fremdwerbung** (als eigene gewerbliche Anlage) jedoch sehr stadtbildprägend sind und eine höherwertige Nutzung angestrebt ist, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen. Werbeanlagen, die für den eigenen Betrieb erreicht werden, sind von der Festsetzung nicht tangiert, anders als Werbeanlagen für Fremdwerbung, die – vor allem gehäuft – zu einer störenden Außenwirkung und damit negativen Erscheinung beitragen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie **Schank- und Speisewirtschaften** sind mit einem hohen An- und Abfahrtsverkehr verbunden und sollen daher ausgeschlossen werden.

Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und ebenfalls einen hohen An- und Abfahrtsverkehr verursachen.

Der Ausschluss von **Speditionen, Fuhr- und Bus- und Logistikunternehmen** ist durch den üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. An dieser Stelle sollen aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden. Durch die Festsetzung werden lediglich Speditionen, Fuhr- und Bus- und Logistikunternehmen als Hauptnutzung ausgeschlossen. Betriebe, die einen dem Gesamtbetrieb untergeordneten Speditions-, Fuhr-, Bus- und Logistikbereich mit einschließen und für ihre Tätigkeit benötigen, sind dagegen zulässig.

Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da sich das Gebiet aufgrund der Zielsetzung und Lage (kein Durchgangsverkehr, Sackgasse) nicht für eine solche Nutzung eignet. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gänzlich ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen den Gewerbetreibenden vorbehalten werden sollen und Beeinträchtigungen der Wohnqualität innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen sind. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3

Nr. 1 BauNVO und nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dient somit der Sicherung der Gebietscharakteristik „Industriegebiet“. Durch den Ausschluss sollen von vornherein Konflikte, die sich durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben können (z. B. durch einen 3-Schichtbetrieb), vermieden werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, im Hinblick auf die Lage zum Ortskern und vorgesehenen Zielsetzung des Gebietes falsch platziert sind. Zudem werden diese Betriebe aufgrund der bereits derzeit bestehenden Nachbarschaft zu Industriegebieten (GI + Gle) vorsorglich ausgeschlossen.

Die Ausrichtung des Plangebietes auf Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinn, d.h. von produzierenden und verarbeitenden Betrieben und somit der Ausschluss anderer Nutzungen (z. B. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften) rechtfertigt sich auch aus dem Umstand, dass es in der Gemeinde Gärtringen Gewerbegebiete gibt, in denen solche Betriebe bzw. Nutzungen zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Diese Nutzungen können dort verwirklicht werden, während Gewerbebetriebe und Industriebetriebe aufgrund ihres „Störungsgrads“ nur in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig sind. Gestalterische, technische als auch Emissions- / Immissionsgründe sind hier ebenso anzuführen.

Auf die Ausführungen in Kapitel 4 „Städtebauliche Zielsetzung“ wird verwiesen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur und anvisierten Flächenausnutzung in diesem Bereich abgeleitet. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich somit an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft im südlichen und östlichen Gewerbegebiet bzw. der entsprechenden Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“.

Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie das landschaftliche Bild wird – auch im Hinblick auf den angrenzenden Riedbrunnenbach – besonderer Wert gelegt. Dennoch soll eine der Festsetzung als regionalplanerischer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen angemessene Nutzungsdichte erreicht werden.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es werden die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe zusammen mit der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, um die beabsichtigten und städtebaulich wichtigen Gebäudekonturen zu erzielen.

Auf die Ausführungen in Kapitel 4 „Städtebauliche Zielsetzung“ wird verwiesen.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird die gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO zulässige Obergrenze (Grundflächenzahl 0.8) ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur und ist abgeleitet aus den Festset-

zungen der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Riedbrunnen“ und „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Maßstäblichkeit der Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse oder die Geschossflächenzahl. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Bestandsbebauung weist derzeit gemäß Vermessung folgende Höhen auf:

- Gebäude auf Flst. Nr. 1546/1: Traufhöhe = 453,86, Firsthöhe = 454,85
- Gebäude auf Flst. Nr. 1553/2 (Schlachthof): (maximale) Attika = 454,76

Das mittlere Gebäude auf Flst. Nr. 1553/1 weist ein Flachdach auf und ist niedriger als die beiden angrenzenden Gebäude.

Das Gebäude auf Flst. Nr. 1546/1 weist somit eine Firsthöhe von ca. 7,30 m auf in Bezug auf die südlich verlaufende Riedbrunnenstraße. Der bestehende Schlachthof (Flst. Nr. 1553/2) weist eine Gebäudehöhe von ca. 8,30 m auf in Bezug auf die südlich verlaufende Riedbrunnenstraße.

Die maximale Gebäudehöhe ist im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Riedbrunnen“ mit 12,0 m festgesetzt, die realisierte Bebauung hat jedoch eine Höhe von ca. 20 m. Die maximale Gebäudehöhe ist im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ mit 20,0m festgesetzt.

Für das Plangebiet „Schlachthof“ wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt. Auch wenn die Bestandsbebauung deutlich niedriger ist, ist künftig eine Bebauung denkbar, die sich höhenmäßig an der Umgebung orientiert.

Im östlichen Bereich wird eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um eine Verschattung des nördlich gelegenen Riedbrunnenbachs zu vermeiden. Die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m ermöglicht eine Bebauung von drei gewerbetypischen Vollgeschossen.

Die Bezugshöhe (BZH) für die Höhenlage baulicher Anlagen wird festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen. Dies dient der städtebaulichen Gestaltung und Einbindung in das Landschaftsbild. Als Bezugshöhe dienen die bestehenden Höhen der südlich angrenzenden Riedbrunnenstraße. Die Festsetzung der maßgeblichen Erschließungsstraße bei Eckgrundstücken dient der Eindeutigkeit der Regelung der Höhenlage.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die Regelungen für haustechnische Anlagen werden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

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

A3 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft im westlichen Gewerbegebiet bzw. der entsprechenden Festsetzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Riedbrunnen“ und „Riedbrunnen – 1. Bauabschnitt“.

Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben und im östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist Grenzbau zulässig. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten / Industriegebieten dieser Größenordnung üblich. Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist zudem aufgrund des Wunsches, großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht Gebäude mit östlichem sowie westlichem Grenzbau vor. Durch die Angrenzung an eine öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) sind keine negativen nachbarschaftsrechtlichen Belange betroffen.

Die Flrst. 1546/1 und 1553/1 sind mittels einer Vereinigungsbauart Nr. 600 bauordnungsrechtlich vereinigt und sind somit als Einheit zu betrachten.

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 Gestaltung des Grundstückes und die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche wird ermöglicht. Dabei sind auch Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb dieser Fläche zu erstellen (siehe auch Ziff. A4.1 und A4.2).

Aus gestalterischen bzw. städtebaulichen Gründen und zur verkehrlichen Sicherheit sind die Baugrenzen vom öffentlichen Straßenraum und zum Grünraum des Riedbrunnenbachs zurückgesetzt.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie aus städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können. Daher sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zulässig. Durch die Festsetzung wird die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

A4.2 Nebenanlagen

Um die Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zusätzlich zu erhöhen, sind diese Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenze ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Außerhalb der Baugrenze sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Ausgenommen von dieser Regelung sind überdachte Fahrradabstellplätze, Mülleinhausungen und betriebsbedingte Seuchenwannen. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Auch sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien davon ausgenommen.

Im Plangebiet befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein genehmigtes Lager, ein Container sowie ein Hundezwinger. Diese sind über den Bestandsschutz geschützt.

A4.3 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen sind aufgrund der vorhandenen Topographie im Zusammenhang mit der Ausnutzbarkeit der Grundstücke vorgesehen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche soll als Erschließung rechtlich gesichert werden. Sie dient der Verbreiterung der Riedbrunnenstraße in diesem Bereich zur Schaffung getrennter Fahrspuren der Ausfahrt für Rechts- und Linkabbieger vor der Lichtsignalanlage in Richtung A81 und Gärtringen. Ziel ist eine Vermeidung von Rückstau bei größeren Verkehrsaufkommen im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Riedbrunnen.

A5.2 Verkehrsgrünflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsgrünfläche wird im Zuge der Verbreiterung (und Verlegung nach Norden) entsiegelt.

A5.3 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Riedbrunnenstraße. Das Zu- und Abfahrtsverbot verhindert ein Zufahren im Bereich der geplanten Verbreiterung des Kurvenradius und der Zufahrt auf die B14 aus Verkehrssicherheitsgründen. Weiterhin sollen die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 FNL 1

Folgt ggfs. zum Entwurf

A6.2 Modifiziertes Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung getroffen.

Das Planungsgebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Dachflächenwasser wird in einem getrennten Oberflächenwasserkanalsystem abgeleitet, und in den nördlich liegenden Riedbrunnenbach eingeleitet

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser (Dachflächenwasser) und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser.

Eine gewisse Rückhaltung des Dachflächenwassers findet durch die vorgesehene Dachbegrünung statt (siehe auch Ziff. A6.4).

A6.3 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Bei den untergeordneten Bauteilen handelt es sich um geringe Flächengrößen, so dass keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

Für wenige nicht durch die Festsetzung abgedeckte Bestandsgebäude wurde die ergänzende Festsetzung getroffen, dass diese bei Um- oder Ausbauten beibehalten werden können.

A6.4 Oberflächenbelag privater Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Der Gestaltung des Plangebietes kommt die Festsetzung ebenfalls zugute. Sonstige u.a. durch den LKW-Verkehr stärker verschmutzte Flächen sollen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden, sondern an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

A6.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen. Die Festsetzung ist zudem getroffen, um einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen, dadurch Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu schaffen und nicht zuletzt den Wasserhaushalt zu entlasten.

Weiterhin können die Gewerbebauten durch die Begrünung ihrer großflächigen Dächer besser in die Umgebung integriert werden.

Die Dachflächen sind generell einzugrünen, auch unter Photovoltaik- und Solaranlagen.

Für wenige nicht durch die Festsetzung abgedeckte Bestandsgebäude wurde die ergänzende Festsetzung getroffen, dass diese bei Um- oder Ausbauten beibehalten werden können.

A6.6 Schottergärten

Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

A7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die Stromversorgung des Plangebietes und der umliegenden Gewerbeflächen.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzbindung

Folgt zum Entwurf

A8.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz, der Gestaltung des Gebietes sowie der Minimierung und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Folgt zum Entwurf

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung von Stellplatzflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz von Boden und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig trägt sie zum Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets bei. Wiesenflächen dienen diversen Insekten und Vogelarten als Lebensraum. Der Gestaltung kommt die Festsetzung ebenfalls zu Gute.

A9 Flächen für 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. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Der angrenzende Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1.BA“ sieht eine Dachneigung von 0° bis 10° ohne Festsetzung einer Dachform vor.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet weist Flachdächer sowie flach geneigte Satteldächer auf. Die Bestandsbebauung ist somit durch die Festsetzung abgedeckt.

Im Plangebiet „Schlachthof“ wird ebenfalls keine Dachform festgesetzt. Durch die Festsetzung der Dachneigung sind jedoch nur flache oder flachgeneigte Dächer bis inklusive 10° möglich.

Die Festsetzung ist getroffen, da steilere Dächer bei den im Gewerbegebiet üblichen Gebäudeabmessungen ungewollte Volumina und Ansichten ergeben. Zudem ist nun eine zwingende Dachbegrünung vorgesehen, was weniger steile Dächer begünstigt. Die Festsetzung dient zudem dazu, das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festzuschreiben, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Die topographisch exponierte Lage und gute Einsehbarkeit des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaikmodule ist aus ökologischen Gründen sinnvoll. Diese ist jedoch nur zulässig, wenn eine Dachbegrünung weiterhin umgesetzt werden kann.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten kommt aufgrund der großen Außenwirkung eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Umfangreiche Vorgaben zum Anbringen von Werbeanlagen sollen eine städtebaulich verträgliche und der neuen Baustruktur, dem Stadtbild angemessene und in sich stimmige Gestaltung von Werbeanlagen gewährleisten.

Auch die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Auch soll die einsehbare Fläche nicht durch ein Wildwuchs von Werbeanlagen in Erscheinung treten.

Weiter werden damit natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange verfolgt, Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Fauna und Flora für

das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Auch eine Beeinträchtigung des Verkehrs soll durch die Festsetzungen vermieden werden. Hier sind ggf. Anforderungen, die sich aus der angrenzenden Autobahn / Bundesstraße ergeben, zu beachten.

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.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,94 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Industriegebiet (GI):	ca.	18.660 m ²
davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	ca.	15.060 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	710 m ²
davon Straßenverkehrsfläche:	ca.	610 m ²
davon Verkehrsgrün:	ca.	100 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Riedbrunnenstraße“ bereits erschlossen. Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Für die Verbreiterung der Riedbrunnenstraße wird eine Fläche von ca. 150 m² benötigt. Diese Fläche wird von der Gemeinde Gärtringen erworben.

Die Flurstücke Nr. 1546/1 und 1553/1 sind aktuell bereits durch eine Vereinigungsbaulast verbunden.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Gemeinde Gärtringen sichert durch den Bebauungsplan die Wiederinbetriebnahme des stillgelegten Schlachthofes sowie langfristig Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe. Eine zukunftsfähige, industrielle und gewerbliche Nutzungsstruktur kann hier aufgrund der direkten Anbindung an die Verkehrsstrukturen (A 81, B 14) geschaffen werden. Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze und den positiven Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft, ist ein positiver Effekt auch auf die demographische Entwicklung zu erwarten.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung werden umfassend in verschiedenen Gutachten untersucht, u.a. zu den Themenbereichen Artenschutz, Wasser, Kaltluft, Schall, Geruch. Die für die Umsetzung des Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen werden als Festsetzungen aufgenommen.

13 Anhang: Umweltbericht

Umweltbericht, Bebauungsplan „Schlachthof Gemeinde Gärtringen, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand 13.06.2023

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Gärtringen, den

.....

Thomas Riesch
Bürgermeister