

Begründung

zur „6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L1362“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen dieses Grundsatzes war zu prüfen, ob und wann eine Bebauungsplanänderung erforderlich und damit rechtlich geboten ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu ist das Gebiet "Gewerbegebiet West" als Gewerbefläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“, genehmigt am 04.07.1973, wurde auf Anregung des Landkreises Böblingen für die südlich von Flst. 1640 liegenden Flächen ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Jettingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.07.2016 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das nachstehend beschriebene Gebiet "6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28" den Bebauungsplan aufzustellen. In seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 fasste der Gemeinderat einen Änderungsaufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet West I. Aufgrund der Umbenennung der Bundesstraße B28 wurde außerdem einen Namensänderung des Bebauungsplans in „6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L1362“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Aspekte planungsrechtlich abgebildet werden:

1. Anschluss des Gewerbegebiets West I an die ehemalige B28, heute L1362 und dadurch näher an die Ortsumfahrung Jettingen mit Neuanlage einer Linksabbiegespur. Damit soll der Verkehr auf der Ortsdurchfahrt zum Gewerbegebiet weiter reduziert sowie der Kreuzungsbereich Heilbergstraße, Lehlesstraße und L1362 entlastet werden.
2. Geh- und Radwegeverbindung entlang der L1362, Nagolder Straße.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet "6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L1362" ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. 2048/3, Flst. 2048 und 2048/1,
- im Westen durch die Flst. 2057, 2046 und Teile der Flst. 2039-2042 und 2045 sowie 2094, 1666, 2037
- im Süden durch die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegende L1362/Nagolder Straße Flst. 1537/5, Flst. 1986, Flst. 1986/2

- im Osten durch einen Teil von Flst. 2047, Flst. 1640, Teil von 1627, Teile von 2039-2042 und 2045 und Flst. 1986.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die mit Gebäuden zu überbauende Plangebietsfläche ist, wie bereits unter Ziffer 1. ausgeführt, im genehmigten, rechtsverbindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu in der sechsten Fortschreibungsfassung, die am 14.10.2016 in Kraft getreten ist, mit entsprechender Nutzungsfestsetzung als Gewerbegebietsfläche im Bestand ausgewiesen.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet selbst liegen der rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“, genehmigt am 04.07.1973, und die Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“, genehmigt am 20.03.1987, vor. Der Bebauungsplan „2. Änderung Gewerbegebiet West mit Anschluss an die B28“ wurde nicht angezeigt und wird aufgehoben.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Außerhalb des Planbereichs auf Flst. 1627 befindet sich ein real,-SB-Warenhaus und eine Tankstellenanlage. Auf Flst. 2045 ist das Gebäude eines ehemaligen Heimwerker-, Bau- und Gartenmarkts mit zugeordneten Kundenstellplätzen vorhanden. Die Freiflächen zwischen den Märkten auf den Flurstücken 2045 sowie 1627 und die südlich angrenzenden Flurstücke 2041 und 2042 sind mit Stellplätzen für das real,-SB-Warenhaus sowie den Heimwerkermarkt belegt und größtenteils bituminös versiegelt.

Im Bereich des Heimwerker-, Bau und Gartenmarkts wird die Heilbergstraße durch eine Stützmauer begrenzt. Der nördliche Bereich der Heilbergstraße wird durch einen Gehweg gesäumt.

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen im öffentlichen Bereich der Heilbergstraße.

6. Grundzüge der Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist ein "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung der Bebauungsplangenehmigung vom 04.07.1973.

Die Zufahrt zu den Märkten wird durch die Neuanlage einer Zufahrt von der L1362 mit Linksabbiegespur neu geregelt.

Die Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen soll im Norden über die Heilbergstraße erfolgen. Im Westen ist je ein definierter Zu- und Ausfahrtsbereich vorgesehen. Die Verteilung des Kundenverkehrs hat auf der privaten Stellplatzfläche des Marktes zu erfolgen.

Für die Bereiche zwischen der explizit ausgewiesenen Zu- und Ausfahrt wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot in Verbindung mit einem Pflanzgebot für heimische Sträucher festgesetzt.

Die westlichen Bereiche der Grundstücke auf den Flst. 2045 sowie Flst. 2040 – 2042 werden über eine neue Stichstraße an die neue Erschließungsstraße angebunden

Im Plan sind Straßenbegleitbäume mit heimischen Sträuchern als Pflanzgebote pfg 1 und pfg 2 festgesetzt.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

*Bebauungsplan „ 6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L1362“
Begründung*

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind über die Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Leitungsnetze gesichert und gewährleistet. Die Kanal- und Wasserleitungen liegen im öffentlichen Straßenbereich bzw. werden in die neuen Verkehrsflächen integriert. Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Von der Ortsumfahrung Jettingen kommend, wird das Gewerbegebiet über eine neue Linksabbiegespur mit Verzögerungstreifen an die L1362 angebunden. Die Breite der Abbiegespur beträgt 3,25 m. Die Aufweitung der L1362 ist hierfür erforderlich. Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraße beträgt 6,50 m. Im Westen verläuft ein 2,00 m breiter Gehweg, im Osten befindet sich ein 0,5 m breiter Schutzstreifen. Nördlich der Nagolder Straße wird der bestehende Fußweg zu einem Geh- und Radweg mit 2,00 m Breite ausgebaut.

Die sonstige Verkehrserschließung des Gewerbegebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz der Heilbergstraße sowie über die Nagolder Straße. Die Heilbergstraße ist im Osten an die Nagolder Straße B 28 angebunden. Im Norden verläuft ein 1,50 m breiter Fußweg; die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m. Im Süden befindet sich ein Schutzstreifen von 0,5 m, dem sich eine Stützmauer anschließt.

Die bestehende Entwässerung der Kundenstellplätze wird in den die neue Straße kreuzenden Bereichen gefasst.

8 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Einzugsgebietes der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg. Der südliche Planbereich mit den Flurstücken 2039 – 2042 sowie Teilen von 1986, 1986/1 und 1627 befindet sich in der engeren Schutzzone (Zone IIB), der nördliche Planbereich in Zone IIIA.

Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Im Wasserschutzgebiet Zone IIB sind die Stellplätze und deren Zufahrten flüssigkeitsdicht auszuführen. Aufgrund der teilweise geringen Deckschichtenmächtigkeit werden Abgrabungen auf maximal 0,5 m beschränkt.

Folgende Schutzvorkehrungen sind darüber hinaus in der Wasserschutzzone II grundsätzlich erforderlich und unter Beteiligung eines Fachplaners vorzubereiten:

- Verzicht auf tiefe Bauwerksgründungen (z.B. tiefe Keller, Pfahlgründungen)
- Verlegung von Abwasserleitungen mit erhöhten Anforderungen an die Dichtheit und regelmäßiger Prüfbarkeit
- Ausführung von Grundleitungen nur außerhalb von Gebäudeflächen für den Reparatur- und Sanierungsfall
- Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser
- Flüssigkeitsdichte Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen
- Vollständige Sammlung von Oberflächenwasser und Ableitung in die Kanalisation (auch während der Bauzeit)
- Verzicht auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)
- Verzicht auf die unterirdische Speicherung von Regenwasser
- Verzicht auf Drainagen
- Verstärkte Überwachung und besonderer Betrieb von gefährdeten Trinkwasserfassungen in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen (ggf. vorsorgliche Entkeimung oder zeitweilige Stilllegung während der Bauzeit)

9 Geologie

Es wird auf das geologische Gutachten des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) Dr. Hansel & Partner, Hirschgasse 1, 75392 Deckenpfronn, vom 28.10.2016 sowie die Versickerungsversuche vom 05.05.2017 verwiesen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Das Erschließungsgebiet „Gewerbegebiet West 1“ erstreckt sich über eine leicht nach Süden geneigte Ebene. Oberflächennahes Grundwasser wurde innerhalb der von den Bohrungen aufgeschlossenen Tiefen nicht angetroffen. Bei entsprechendem Niederschlagsangebot und bei Schneeschmelze besteht eine Neigung zu temporärer Staunässebildung über bereichsweise tonig ausgebildeten Schichten. Es besteht ein Wasserschutzgebiet der Zonen II und III. Das regional bedeutsame Karstgrundwasser des oberen Muschelkalks ist über die Dauer von Grabenbauarbeiten und Gründungsarbeiten gefährdet. Baumaschinen sind nach Arbeitsschluss jeweils auf einer befestigten und über den Kanal zu entwässernden Fläche abzustellen. Betankungen und Reparaturen der Baumaschinen sind ausschließlich auf der befestigten Stellfläche durchzuführen.

Das Bodenmaterial aus den quartären Deckschichten sowie aus dem Oberen Muschelkalk/Lettenkeuper ist als Z 0 einzustufen. Aufgrund der leicht erhöhten Werte im Eluat kann je nach abnehmender Stelle eine Einstufung in Z0* erforderlich werden.

Die im Baufeld anstehenden bindigen Böden und der verwitterte Dolomitstein können mit dem Tieflöffel gelöst werden. Die bindigen Bodenanteile neigen bei länger anhaltenden Niederschlägen zur Annahme klebender Eigenschaften. Der Dolomitstein des Trigonodus-Dolomits kann mit der Felsfräse bearbeitet werden. Lettenkeuper-Dolomitsteine (BS9) weisen dagegen eine hohe Festigkeit auf und können somit nur bedingt mit der Felsfräse bearbeitet werden.

Rohrbettungen können auf mindestens steifplastischen Böden bzw. dem Dolomitsteinersatz und dem mürb verwitterten Dolomitstein direkt erfolgen. Bei Antreffen weichplastischer Böden sind Schottermatratzen erforderlich. Bei einer Konsistenz im Grenzbereich von mindestens steifplastisch nach halbfest können Aushubmassen direkt der Grabenverfüllung zugeführt werden. Bei Konsistenzverhältnissen von steifplastisch und schlechter ist eine Bodenverbesserung mit Dorosol erforderlich. Bei der Bodenbehandlung ist die Staubproblematik zu beachten. Bei Bauausführung zur nasskalten Jahreszeit werden verdichtungsfähige kornabgestufte Fremdmassen empfohlen.

Um für die Erschließungsstraße ein ausreichend tragfähiges Erdplanum zu erzielen, sind Bodenverbesserungen durch Bodenaustausch oder Behandeln mit Dorosol dort erforderlich, wo der bestehende Unterbau nicht die erforderliche Tragfähigkeit aufweist. Das Erdplanum der Straßen bzw. das Rohplanum bei Bodenaustausch ist durch Drainagen zu entwässern.

Bei Anschluss an den Dolomitstein-Fels ist generell von einer geeigneten Versickerungsfähigkeit auszugehen.

Sehr gute Versickerungsmöglichkeiten bestehend in der großen Doline auf Flst. 2039. Versickerungsanlagen stehen in Konflikt zum bestehenden Wasserschutzgebiet, da wegen des verkarsteten Muschelkalks nur eine unzureichende Filterung erfolgt. Die Vorgaben der zuständigen unteren Wasserbehörde sind zu befolgen.

Auf dem Flurstück 2039 wurden zwei Dolinen angetroffen. In der jüngeren Vergangenheit erfolgte Verfüllungen lassen auf aktive Sackungen schließen. Diese werden durch den Befund an der kleinen Doline untermauert.

Da im Bereich beider Dolinen in Zukunft mit weiteren Sackungen gerechnet werden muss, ist hier aus geotechnischer Sicht das Verbot einer Bebauung mit Baukörpern auszusprechen. Leitungstrassen und Verkehrswege sind außerhalb der Dolinen zu platzieren. Eine Nutzung als Parkierungsfläche ist möglich, wenn eine mit Geogittern bewehrte Auffüllung hergestellt wird. Das Geogitter kann eine weitere Entwicklung der Dolinen zwar nicht unterbinden, jedoch schützt dieses vor plötzlich auftretenden Einbrüchen an der Oberfläche. Bei auftretenden Ein-

meldungen wird jedoch ein Handlungsbedarf signalisiert, der dann nicht aufgeschoben werden kann.

10 Umweltbericht / avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliches Gutachten.

Insgesamt konnten 23 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebiets und der nahen angrenzenden Umgebung festgestellt werden, darunter 17 Brutvogelarten und sechs Nahrungsgäste.

Alle Vogelarten mit Einstufung nach der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg (2015) sowie nach Vorkommens- und Schutzstatus sind tabellarisch aufgeführt. In einer Abbildung wurde das Vorkommen von Brutvogelarten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste dargestellt.

Alle Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und nach der Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelarten ausgewiesen, Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke (Nahrungsgäste) sind darüber hinaus streng geschützt, während Arten des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht festgestellt wurden.

Fünf Vogelarten sind in der neuen Roten Liste Baden-Württemberg (2016) verzeichnet, davon Feldlerche als gefährdete Brutvogelart außerhalb des Plangebiets und weitere vier Vogelarten der Vorwarnliste, Feldsperling, Goldammer und Haussperling als Brutvogelarten sowie Turmfalke als Nahrungsgast.

Unter den Fassaden des Gebäudes „Extra Bau Hobby“ kamen zahlreiche Brutpaare des Haussperlings (Art der Vorwarnliste) vor, der durch die fehlende Nutzung dort jedoch stark abgenommen hat. Weiterhin brüten am Gebäude Bachstelze und Hausrotschwanz, während Fledermäuse nicht festgestellt werden konnten. Bis auf die kurze Beobachtung einer jagenden Zwergfledermaus im Bereich der Streuobstwiese blieb die Untersuchung auf Fledermäuse ohne Befund.

Die Obstwiesen und angrenzende Gehölz- und Heckensäume im südlichen Teil des Untersuchungs- und Planungsgebiets haben eine Bedeutung für Brutvogelarten der Vorwarnliste und typische Bewohner von Streuobstwiesen und Feldrandbiotop – Feldsperling, Goldammer und Star.

Die Feldlerche (gefährdeter Feldbrüter) kommt auf Ackerflächen weiter westlich, außerhalb des Untersuchungsgebiets, vor.

Ausgleichsmaßnahmen werden für die Verluste von Baumhöhlen als potenzielle bzw. tatsächlich besetzte Niststätten für höhlenbewohnende Vogelarten der Obstwiesen erforderlich. Darüber hinaus sind ersatzweise Obstbäume zu pflanzen bzw. neue Obstwiesen anzulegen.

11 Immissionsschutz

Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 02. Februar 2018 wurden die Geräuschimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplangebiets im Zeitbereich nachts berechnet und nach TA Lärm beurteilt. Weiterhin wurden die Immissionen der geplanten Verkehrswege sowie der L1362 vor und nach dem Umbau für die Anbindung an das Plangebiet an den schutzbedürftigen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und nach DIN 18005 – 1, Beiblatt 1 bzw. 16. BImSchV beurteilt.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die Immissionen des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Zeitbereich nachts innerhalb der Baufenster des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“ teilweise eingehalten und teilwei-

se überschritten werden. In den Bereichen mit Überschreitung wird empfohlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung (Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen an den Bereichen mit Überschreitung) zu treffen. Alternativ können nicht offenbare Festverglasungen angebracht werden.

Anhand der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm wird prognostiziert, dass für die schutzbedürftigen Bestandsgebäude außerhalb des Bebauungsplangebiets aufgrund des Um- und Neubaus von Verkehrswegen keine Schallschutzmaßnahmen gemäß 24. BImSchV erforderlich werden.

Die Immissionen des Straßenverkehrslärms für den Prognosefall 2018 halten die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV innerhalb des Baufensters weitestgehend und die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 ein.

Für geplante Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu erbringen.

Jettingen, den xx.xx.2018

Hans Michael Burkhardt
(Bürgermeister)