

## Nachtrag zur Begründung

### Auswertung der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf

#### „1. Änderung Gewerbegebiet Brühl“ jetzt Bebauungsplanentwurf „Ackerwiesen“ in Michelau

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss:
<b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> <b>27.11.2007</b>	<p><u>Denkmalpflege</u> Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege also auch der archäologischen Denkmalpflege.</p> <p><u>Straßenwesen und Verkehr</u> Das Plangebiet liegt westlich der Wieslauftalbahn und wird von der Kreisstraße 1876 aus erschlossen. Die Belange der Kreisstraße vertritt der Rems-Murr-Kreis. Das Referat 46 -Verkehr- mit den Sachgebieten Eisenbahnen und Luftverkehr hat keine Bedenken. Das bestehende Gewerbegebiet wird auf die Flurstücke 96 und 97/3 sowie den angrenzenden Weg ausgedehnt. Da die Neuplanung der L 1148 von der Erweiterung des Gewerbegebiets nicht berührt wird, hat die Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><u>Raumordnung</u> Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Grünstäsur „Michelau/Schlechtbach“ nach Regionalplan Stuttgart an, die derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt wird. Die Grünstäsur befindet sich im Wieslauftal, ist eine regional bedeutsame Siedlungstäsur und weist landbauwürdige Flächen auf. Grünstäsuren werden als nicht zu bebauende, naturnahe Freiflächen und Gliederungselemente der großflächigen und dicht besiedelten Bereiche vor allem in den Entwicklungsachsen aber auch zwischen anderen befestigten Flächen gesichert. Im Südwesten reicht das Plangebiet an den regionalen Grünstäzug „Nördliches Remstal, Buocher Höhe bis Wieslauftal“ nach Regionalplan Stuttgart. Der Bereich wird derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich dort Obstwiesen und Weinbauflächen.</p>	Auf die Anmerkungen zum Verband Region Stuttgart wird verwiesen. Das naturschutzrechtliche Ausgleichskonzept wird abschnittsweise verwirklicht.

	<p>Als natürliche Eigenart und regionalbedeutsame Ausgleichsfunktion nennt der Regionalplan Naherholung, wohnungsnaher Erholung, Wasserhaushalt, Biotop, Naturschutz und Landschaftspflege und Klima. Regionale Grünzüge werden als zusammenhängende Bereiche, die keiner weiteren Belastung insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden dürfen, gesichert. Als abschließende randliche Ausformung des regionalen Grünzugs sowie der Grünzäsur wird die Erweiterung des Gewerbegebiets akzeptiert. Es wird darauf hingewiesen, dass eine darüber hinausgehende Erweiterung künftig nicht mehr möglich ist.</p> <p>Da das Plangebiet sowohl an den Grünzug als auch an die Grünzäsur unmittelbar angrenzt, sollte sichergestellt werden, dass das bisher nicht vollständig umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nunmehr zügig verwirklicht wird. In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob für die entfallenden Pflanzgebietsflächen Ersatz zu schaffen ist.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart ist darüber hinaus nachrichtlich ein Überschwemmungsgebiet dargestellt.</p>	
<p><b>Landratsamt Rems-Murr-Kreis</b> <b>20.11.2007</b></p>	<p>Am Verfahren wurden die Geschäftsbereiche Baurecht und Strukturentwicklung, Umweltschutz, Gesundheit, Kommunalrecht, Landwirtschaft und Hochbau / Straßenbau beteiligt.</p> <p><u>Baurecht</u> Die bereits vorhandene Bebauung ist architektonisch sehr gelungen. Durch die Bebauungsplanänderung wäre im südlichen Bereich des Baufensters eine Bebauung mit max. 15 m Höhe möglich. Dadurch würde die vorhandene Bebauung überragt werden und in den Hintergrund treten. Aus städtebaulicher Sicht sollten die vorhandenen Hallen den höhenmäßigen Abschluss bilden. Es ist zu befürchten, dass durch eine Neubebauung entsprechend dem Bebauungsplan die Qualität der jetzt vorhandenen Bebauung beeinträchtigt wird.</p> <p>Städtebaulich ist es bedenklich, dass die durch den Bauleitplan</p>	<p>Aufgrund der vorgetragenen erheblichen Bedenken gegen die Höhenentwicklung der geplanten Lagergebäude ist nach Abstimmung mit dem Architekten eine Reduzierung der max. Gebäudehöhe auf 13,80 m noch akzeptabel. Ein weiteres Zugeständnis ist nicht möglich.</p> <p>Aus vorgelegten Entwicklungs-Studien für die Firma Föhl am Standort Michelau ist abzulesen, dass die vom Landratsamt gelobte Architektur auch bei Erweiterungsbauten der Firma Föhl konsequent fortgesetzt werden soll. Insofern können Bedenken des Landratsamtes vorbehaltlos zugestimmt werden.</p> <p>Die Entwicklungsplanung zeigt auch deutlich, dass die Druckgusshallen entlang der Schiene nach wie</p>

ermöglichte Baumasse das bisher weitgehend durchgängige Wieslauftal unverhältnismäßig stark dominieren würde. Die zwangsläufig eintretende Riegelwirkung wäre auf das Tal entstellend.

#### Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzrechtlichen Belange sind auch bei der Aufstellung / Abwägung von Bauleitplänen nach § 13a BauGB zu berücksichtigen. Durch die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m auf max. 15,0 m wird nach Auffassung des Umweltschutzes das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch die Lage in der ansonsten freien Talaue. Insoweit bestehen naturschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung. Vom Naturschutzbeauftragten wird darauf hingewiesen, dass das Landschaftsbild durch die geplanten, bis zu 15 m hohen Lagerhallen, empfindlich gestört wird.

#### Bodenschutz

Die strikte Durchführung der Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ist erforderlich. Bei der Dachbegrünung sollte die Substratauflage eine Schichthöhe von min. 10 cm aufweisen und anteilig Oberboden enthalten.

#### Kommunale Abwasserbeseitigung

Gegen die Einleitung des Dachflächenwassers in Retentionsmulden mit überlaufenden Wassergraben zur Wieslauf bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das Dacheindeckungsmaterial nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen bestehen darf. Das Hofflächenwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

#### Hochwasserschutz

Das im Bebauungsplan liegende Flst. 97/3 befindet sich im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet an der Wieslauf. Hier ist deshalb der Grünordnungsplan zu überarbeiten (vergleiche Ziffer 2.2).

Der Bebauungsplan-Bereich grenzt im west-, süd- und östlichen

vor dominant und vorherrschend sein werden. Die geplanten Lagerhallen sind baulich unterbrochen und fügen sich auch höhenmäßig ein. Die Vergangenheit hat gelehrt, dass im Bebauungsplan enthaltene Angebote wie z.B. eine mögliche Höhenentwicklung, bei Durchführung von Baumaßnahmen nicht immer ausgeschöpft und in Anspruch genommen werden.

Die Qualität der vorhandenen Bebauung wird durch weitere Neubaumaßnahmen auf keinen Fall beeinträchtigt. Darauf hinzuweisen ist, dass bereits jetzt großflächige Baumassen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brühl Michelau“ möglich sind.

Von einer eintretenden Riegelwirkung mit entstellender Wirkung für das Tal kann auf Grund dieser Gebäudestellung nicht ausgegangen werden.

Die beiden bestehenden Druckgusshallen sind bereits mit einer Höhe von 11,60 m baurechtlich genehmigt worden.

Das architektonische Konzept sieht im östlichen Bereich zwei weitere Produktionshallen in gleicher Bauweise wie die bestehenden Hallen vor. Die Höhe muss jedoch aufgrund größerer Maschinen und damit eines größeren Grundrisses auf 12,50 m erhöht werden. Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand soll die Höhe auf 8,50 m abgezont werden. Nach innen ist eine gestaffelte Höhenentwicklung bis 13,80 m (bisher 15 m) für notwendige Lagerflächen vorgesehen.

Eine empfindliche Störung des Landschaftsbildes ist infolge der örtlich bereits vorhandenen Situation nicht zu erkennen. Der Auwaldbereich und die Baumgruppen bzw. Einzelbäume im Westen und

Bereich an das Überschwemmungsgebiet an. Nach den Ergebnissen der Flussgebietsuntersuchung Wieslauf wird allerdings eine südwestlich gelegene Teilfläche des Flst. 95 bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) überflutet. Damit liegt ein Teil des Bebauungsplanes in einem hochwassergefährdeten Gebiet. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe in der jeweils gültigen Fassung. Diese Teilfläche lag bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1996.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge beachtet werden. Dazu wird empfohlen, neben bauseitigen Vorsorgemaßnahmen auch die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ausreichend festzusetzen.

#### Hochbau / Straßenbau

Keine Bedenken bezüglich der Erweiterung und der unveränderten Erschließung von der K 1876.

Norden haben teilweise eine Höhe von bereits 10 m bis 12 m erreicht. Im ausgewachsenen Zustand werden es 20 m bis 25 m sein. Eine Gebäudehöhe von 13,80 m kann aus dieser Sicht vernachlässigt werden.

An der Südseite des Gewerbegebietes ist zwar auch eine abgestufte Bebauung vorgesehen, jedoch tritt hier die Gesamthöhe des Gebäudes stärker in Erscheinung, da aufgrund des schmalen Pflanzgebotsstreifens keine großkronigen Laubbäume mehr gepflanzt werden können. Hier ist eine besonders sorgfältige Fassadengestaltung durch Gliederung der Baukörper in Verbindung mit Fassaden- und Dachbegrünung vorzusehen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist auf diesen Aspekt zu achten.

Bei den Flächen Flst. 158, 159 und 160 handelt es sich um gut bewirtschaftbares, ebenes Wiesen- und Ackerland ohne Anpflanzungen. Dieser Übergang von Gewerbegebiet in landwirtschaftliche Fläche sollte nicht durch großwüchsige Bäume mit den Schwierigkeiten von Abständen nach dem Nachbarrecht gestört werden.

Vom Durchschnittsbetrachter wird die freie Sicht auf einen architektonisch gelungenen Betrieb von Süden her durchaus auch aus landschaftlicher Sicht nicht als störend bzw. unzumutbar empfunden. Außerdem ist der Anblick von Süden teilweise bereits durch einen Gewerbebau und das Umspannwerk der EnBW „vorbelastet“.

#### Hochwasserschutz

Die Anmerkungen des Landratsamtes werden aufgenommen. Die EFH ist bereits entsprechend festgesetzt. Im Übrigen werden im Baugenehmigungs-

		verfahren die Belange des Hochwasserschutzes detailliert zu prüfen sein. Die Firma Föhl erhält eine Mehrfertigung der Stellungnahme des Landratsamtes.
<b>Verband Region Stuttgart</b> <b>16.11.2007</b>	<p>Der Verband gibt folgenden Vorbescheid und bittet um Verlängerung der Abgabefrist für eine Stellungnahme, da die erforderliche Beschlussfassung im Planungsausschuss erst am 05. Dezember 2007 erfolgen kann:</p> <p>„Aus regionalplanerischer Sicht kann der Bebauungsplanänderung zu Gunsten der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zugestimmt werden, für die der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung auf einer Fläche von ca. 0,3 ha angepasst werden soll (bisher Fläche für die Landwirtschaft, neu Gewerbefläche).</p> <p>Es wird daraufhin gewiesen, dass im Nordwesten der vorgesehenen Betriebserweiterung die im Regionalplan zwischen Mittelschlechtbach und Michelau ausgewiesene regionale Grünzäsur erreicht wird. Im Südwesten grenzt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan bereits an den dort im Regionalplan ausgewiesenen Grünzug. Hieraus folgt, dass künftige Betriebserweiterungen kaum möglich sind. Dies auch deshalb, da der Betrieb von einem Überschwemmungsgebiet der Wieslauf umgeben ist. Dieses ist im Regionalplan nachrichtlich übernommen, so dass daraus ggf. resultierende Abstimmungserfordernisse mit den zuständigen Fachbehörden zu klären sind. Der Betrieb sollte seitens der Gemeinde auf die dargelegte Situation hingewiesen werden.“</p>	Die regionalplanerischen Vorgaben sind bekannt. Die der Firma Föhl am Standort Michelau zur Verfügung stehenden Flächen reichen nach Angaben der Firma auch für eine längerfristige Entwicklung aus. Die Gemeinde hat die Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart der Firma Föhl zukommen lassen.
<b>EnBW</b> <b>21.11.2007</b>	Im oben genannten Geltungsbereich sind Strom- und Gasversorgungsanlagen der EnBW Regional AG vorhanden. Die bestehenden Anlagen sind in einem Lageplan eingetragen und beigelegt. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Niederspannungsnetz, das zum Anschluss der Neubauten entsprechend verlängert werden muss.	Die notwendigen Leitungsrechte für vorhandene Versorgungsleitungen werden im Bebauungsplan dargestellt.

<b>Deutsche Telekom</b> <b>16.11.2007</b>	Gegen die Planung bestehen keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
<b>Handwerkskammer</b> <b>Region Stuttgart</b> <b>25.10.007</b>	Weder zu diesem Bebauungsplan noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer eventuell erforderlichen Umweltprüfung hat die Handwerkskammer Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
<b>IHK Region Stuttgart</b> <b>(Bezirkskammer</b> <b>Rems-Murr)</b> <b>26.10.2007</b>	Die IHK ist mit den Planungen so einverstanden.	Kenntnisnahme.
<b>Zweckverband Verkehrsverband Wieslaufalbahn</b> <b>19.11.2007</b>	Die Planungsunterlagen wurden an die WEG, auf die der Betrieb der Wieslaufalbahn übertragen ist, zur Stellungnahme weitergereicht. Als Eigentümer der Bahnstrecke schließt sich der Zweckverband Verkehrsverband Wieslaufalbahn der Stellungnahme der WEG vom 06.11.2007 inhaltlich voll an. In der Stellungnahme der WEG vom 06.11.2007 wird insbesondere auf die Betriebssicherheit des Wiesels eingegangen. So sind die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung einzuhalten. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 200 m nicht errichtet werden, wenn die Betriebssicherheit der Eisenbahn dadurch beeinträchtigt wird. Bei Pflanzungen sind die Abstände nach dem Nachbarrecht für Baden-Württemberg einzuhalten. Es darf kein Ab- oder Oberflächenwasser auf das Bahngrundstück geleitet werden. Auf das Bundesimmissionschutzgesetz wird hingewiesen.	Der Stellungnahme der WEG kommt insbesondere im Baugenehmigungsverfahren Bedeutung zu. Im Bebauungsplan selbst sind keine Festsetzungen zu treffen.