	05.10.2011		
	Datum	Name	Betreff:
Bearbeitet:	20.06.2011	R.Kurz	Projektnummer: G11808

Landkreis: Esslingen
Stadt:
Gemeinde: Wolfschlugen
Gemarkung: Wolfschlugen
Flur:

Höhensystem: Neu	Maßstab 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"DINA Elektronik GmbH"

Gefertigt:
Wernau, den 20.06.2011/05.10.2011

GEOTECK
ERSCHLIESSUNGSTRÄGER
PROJEKTSTEUERUNG

GEOTECK GMBH
Plochinger Str. 58
73230 Kirchheim unter Teck
TELEFON (07021) 9228-0
TELEFAX (07021) 9228-50

CAD . GRAPHISCHE
DATENVERARBEITUNG

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist die Geoteck GmbH als Urheber auf dem Plan zu vermerken.

Hinweise:

- Werden beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20DSchG).

- Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen.

- Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

- Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates § 2 (1) BauGB	vom 27.06.2011
2.	Bekanntmachung der Aufstellung § 2 (1) BauGB	am 06.07.2011
3.	Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	vom 21.11.2011 bis 21.12.2011
4	Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom 21.07.2011/23.12.2011 bis 29.08.2011/23.01.2012
5	Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat § 10 (1) BauGB	am 06.02.2012
6.	In-Kraft-Treten durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	am 15.02.2012

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der Bebauungspläne „Esslinger Straße-Beethovenstraße“ (rechtsverbindlich 06.12.2000), „Hinter den Gärten – Feuerhaupt II“ (rechtsverbindlich 23.12.1975) und „Feuerhaupt I“ (rechtsverbindlich 03.03.1971) außer Kraft.

Wolfschlugen den 07.02.2012
gez.

Ruckh
Bürgermeister

Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Bauland überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Gewerbe-betrieb | Höhen-beschränkung Grundflächen-zahl Bauweise | Dachform / -neigung	Nutzungsschablone	
Gewerbebetrieb	Entwicklung und Vertrieb von Elektronikteilen mit Büro- und Sozialräumen	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
SD, vers.PD DN 18°-25° FD	Satteldach,versetztes Pultdach 18°-25° Dachneigung Flachdach	§ 9 (4) BauGB
◄——►	Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung beim Satteldach und vers.Pultdach	§ 9 (1) 2 BauGB
▼ 388,20	Bezugshöhe (m ü.NN) für Traufhöhenbegrenzung	§ 18 (1) BauNVO
GA , ST	Fläche für Garagen (GA), Stellplätze (ST)	§ 9 (1) 4 BauGB
◄----------►	Bereich zur Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Abbruch	

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl.I S.1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl.1991.I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl I S.1509)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl.S.416)

Grundlage:Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)
Stand der Basisinformationen 25.05.2011

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Wolfschlugen

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „DINA Elektronik“

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Planung

Die Malka GmbH plant die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. DINA Elektronik GmbH in der Esslinger Straße 78 – 84 in Wolfschlugen. Das Betriebsgelände liegt weitestgehend im Bereich von 3 rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Die Fa. DINA Elektronik entwickelt und produziert elektronische Komponenten zur Signalverarbeitung und -überwachung. Am Standort in Wolfschlugen befinden sich die Entwicklung und die Verwaltung (Einkauf, Vertrieb etc.).

Der Vorhabenträger (Bauherr und Betriebsinhaber) hat mit seinen vom Architekten Herrmann am 18.02.2011 erstellten und der Gemeinde Wolfschlugen abgestimmte Planung die Voraussetzungen zur Erstellung des Vorhabens geschaffen und die hierzu notwendigen Angleichungsvorkehrungen sowie technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen zur Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebäuden dargestellt.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit mit der angedachten Erweiterung am bestehenden Standort abgesichert und notwendige Randbedingungen geregelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 1018 (Esslinger Straße 84), 1023/4 (Esslinger Straße 80) und 1023/5.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das bestehende Betriebsgebäude der Firma Malka GmbH liegt überwiegend im Geltungsbereich des seit 06.12.2000 bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Esslinger Straße-Beethovenstraße“. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei der Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in der nur Tankstellen ausgeschlossen sind. Die Genehmigung für den hier bestehenden Betrieb erfolgt als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht störender Gewerbebetrieb.

Die geplante Erweiterung des Betriebsgebäudes liegt überwiegend im Geltungsbereich des seit 23.12.1975 bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter den Gärten – Feuerhaupt II“. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei der Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ein Teil des südlichen Grundstückes liegt im Geltungsbereich des seit 03.03.1971 bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Feuerhaupt I“. Der Bebauungsplan setzt hier ein von der Bebauung freizuhaltendes Sichtfenster fest.

3. Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

An das Plangebiet grenzen auf der Ostseite überbaute Wohnbauflächen an. Für diese Flächen ist in den jeweils geltenden Bebauungsplänen ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Alle anderen Seiten des Plangebietes grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an.

4. Geräuschimmissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen bei der benachbarten Bebauung durch die Erweiterung des Betriebes hat das Ingenieurbüro Kurz und Fischer eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den untersuchten Immissionsorten der umliegenden schützenswerten Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets um mindestens 6 dB unterschritten, weshalb von einer Untersuchung der Geräuschvorbelastung abgesehen werden kann. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, die für den Neubau erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

5. Erschließungsmaßnahmen

Änderungen an den vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Notwendige Hausanschlüsse für Schmutzwasser und Wasserversorgung sind bereits vorhanden, das Niederschlagswasser erhält einen neuen Hausanschluss an den vorhandenen Sammler in der Esslinger Straße. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag hierzu verpflichtet.

6. Naturschutz / Artenschutz

Siehe Umweltbericht vom 24.10.2011 als Bestandteil der Begründung.

7. Durchführungsvertrag

Vor dem Satzungsbeschluss ist gem. § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschliessen. In diesem Vertrag sind Vereinbarungen über das zu realisierende Bauvorhaben zu treffen.

Des Weiteren muss sich der Vorhabenträger verpflichten, das im Plan und den textlichen Festsetzungen Geregelte innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Sämtliche Kosten, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Planungs- und Verfahrenskosten entstehen, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

GEOTECK

Kirchheim unter Teck, 20.06.2011 / 05.10.2011 / 24.10.2011

StadtLandFluss
Prof. Dr. C. Küpfer
Plochinger Straße 14a, 72622 Nürtingen
Tel. 07022 - 251186 Fax 07022 - 2165507

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „DINA Elektronik“

Bestandteil der Begründung

24.10.2011

1. Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur und Sachgütern, inklusive artenschutzrechtlicher Betrachtung

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsraum zwischen zwei Straßen (Esslinger und Beethovenstraße) und Wohnbebauungen. Absicht ist, den bestehenden Betrieb der Firma DINA in südlicher Richtung auf Kosten der bestehenden Freifläche zu erweitern.

An Flächennutzungen auf der ca. 500 m² großen Erweiterungsfläche sind vorhanden (Reihenfolge in abnehmender Flächengröße; Begehung vom 27. Mai 2011):

- Zierrasen (Hauptfläche der beabsichtigten Bebauung; ca. 400 m²)
- Feldhecke aus überwiegend standortheimischen Arten (Abgrenzung zu den Straßen)
- Schnitthecke (Abgrenzung zu den Straßen)
- Teilversiegelte Flächen (Parkierung, Carport, Wege und Plätze)
- Beet mit Stauden und kleinen Ziergehölzen
- Bodendecker (Cotoneaster)
- 2 Einzelgehölze (Haselnuss, Zierkirsche).

Die einzige für das Schutzgut Biotope und Arten lokal bedeutende Gehölzstruktur (Hecke an der Beethovenstraße/Esslinger Straße) wird von der Planung nicht tangiert. Die vorhandenen Gehölze in dem zu bebauenden Bereich sind für geschützte Arten unbedeutend, da entweder noch jung oder von kleinem Wuchs; Baumhöhlen liegen nicht vor. Sonnplätze o.ä. für Reptilien wurden nicht vorgefunden; ein Verdacht auf das Vorkommen besonders geschützter Arten besteht nicht.

Eine Gefährdung lokaler Populationen durch das Bauvorhaben und somit das Erfüllen von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG (Störungs- und Zerstörungsverbote) ist nicht zu erwarten. Tötungsverbote gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind zu beachten.

Zu den weiteren Schutzgütern lässt sich folgendes aussagen:

Boden: unbewertet (tiefgründige Lössböden im Siedlungsraum)

Klima/Luft: geringe Bedeutung (Siedlungsraum, Straßennähe)

Wasser: geringe Bedeutung (schwach versickerungsfähiger Lösslehm, Siedlungsraum)

Landschaftsbild/Erholung: geringe Bedeutung (Siedlungsraum, Straßennähe)

Mensch: Gewerbliche Nutzung, Verlust einer straßennahen Rasenfläche

Kultur- und Sachgüter: Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet stark anthropogen überprägt ist

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können nicht konstatiert werden.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Schutzgüter sowie der geringen flächenmäßigen Ausdehnung des Erweiterungsbereichs (ca. 500 m²) sind nachteilige Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Es sind jedoch lärmmindernde Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Menschen zu vermeiden (siehe hierzu Kapitel 2 und 4).

Eine Behandlung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erscheint als Eingriffsminimierungsmaßnahmen sinnvoll (siehe Kapitel 3).

2. Sonstige Umweltbelange gemäß §1 (7) Nrn. f), e) bis h) BauGB

O.g. Vorgaben des BauGB beziehen sich auf (Nr. e) die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sowie h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Der Landschaftsplan enthält keine Darstellungen zum Planungsgebiet. Es wird davon ausgegangen, dass durch weitergehende Regelungen des Bebauungsplans die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Nutzung von Energie sowie hinsichtlich des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts eingehalten werden und die bestmögliche Luftqualität erhalten wird.

Wesentlicher Faktor, welcher vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der Umgebung hervorrufen könnte, ist die Emission von Lärm. Zur Klärung dieser Frage wurde ein Lärmgutachten angefertigt (Büro Kurz und Fischer). Folgendes hiervon ist für die Umweltprüfung relevant:

Am Standort Esslinger Straße in Wolfschlugen produziert die DINA GmbH elektronische Komponenten zur Signalverarbeitung und Überwachung. Arbeitszeiten sind von Montag bis Freitag 7.30 bis 18 Uhr; derzeit arbeiten am Standort 24 Mitarbeiter; im Zuge der Erweiterung werden es ca. 30 Mitarbeiter sein. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose bezieht sich auf die durch die Betriebserweiterung hervorgerufene zu erwartende Geräuschimmission an der umliegenden schützenswerten Bebauung; diese werden aus schallimmissionstechnischer Sicht nach TA Lärm bewertet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass gemäß Gutachten erweiterungsbedingt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten der umliegenden schützenswerten Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets um mindestens 6 dB unterschritten werden. Entsprechend ist eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung nicht notwendig. Spezifische Schallschutzmaßnahmen sind jedoch zu ergreifen (siehe Kapitel 4).

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne bauliche Entwicklung wird die Fläche wohl auch in Zukunft so genutzt werden wie bisher. Unter baulicher Inanspruchnahme der Fläche ergeben sich bedingt durch die Flächenversiegelungen Wirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden (s.o.) sowie auf das Schutzgut Wasser. Da es sich jedoch um eine sehr kleine Änderung handelt, erscheinen die Beeinträchtigungen nachrangig.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

An schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen (Boden/Wasser/ Landschaft) wären die Retention und die dezentrale Versickerung entstehenden Oberflächenwassers sowie eine entsprechende optimierte randliche Eingrünung zur Esslinger Straße hin als sinnvoll zu nennen. Aufgrund der geringen Bedeutung ergibt sich jedoch kein über die im Rahmen der Minimierung entstehender Bedarf an eingriffskompensierenden Kompensationsmaßnahmen. Aus schallschutztechnischen Anforderungen heraus sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Das mehrscheiben-isolierverglaste Fenster des Technikraums ist insbesondere nachts geschlossen zu halten.
- Der Innenpegel des Technikraums bleibt unter 85 dB(A)
- Die Zu- und Abluftöffnungen werden auf einen Schalleistungspegel von je maximal 62 dB(A) beschränkt.

- Wärmepumpen und Lüftungsanlage rufen keine tieffrequenten Geräusche im Sinne der TA Lärm hervor.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Das als Erweiterung der bestehenden Bebauung der Firma DINA ist aufgrund seines vorhabensbezogenen Charakters für den vorgesehenen Zweck alternativlos. Einzige denkbare, wenn auch nicht sinnvolle Alternative wäre die Komplettaussiedlung der (erst kürzlich dort realisierten) Aufsiedlung der Firma DINA auf dem Nordteil des Grundstücks; diese steht jedoch nicht zur Debatte.

6. Methoden und Verfahren der Prüfung, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Auswertung vorhandenen Kartenmaterials, Geländebegehung, Bewertungen nach LfU (2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie UM 2006: Arbeitshilfe Bodenschutz; qualitativer Ansatz)

7. Monitoring

Überprüfung der Realisierung und Funktion der eingriffsminimierenden Maßnahmen 3 Jahre nach Aufsiedlung (Maß: 75% erfolgte Aufsiedlung)

8. Zusammenfassung

Das Planungsvorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur im Siedlungsbestand am nördlichen Ortsrand von Wolfschlugen unter Einbeziehung vorhandener Infrastruktur und unter geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter dar. Anhand der genannten Maßnahmen (randliche Eingrünung, Umgang mit dem entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben) lassen sich die Eingriffe gemäß §§13 ff BNatSchG auf ein unerhebliches Maß minimieren. Spezifische Lärmminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude zu vermeiden.

24.10.2011
Küpfer