

## Begründung

### zum Bebauungsplan „4 Änderung Furthweg-Engendorn“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

#### 1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Die Firma Gruner AG beabsichtigt an Ihrem Stammsitz in Wehingen die Logistik weiter zu zentralisieren und neu zu strukturieren. Der Betrieb ist im Bereich Entwicklung, Herstellung, Montage und Vertrieb von elektrotechnischen Bauteilen tätig und beschäftigt am Standort Wehingen 400 Mitarbeiter. Mit der Planänderung ist beabsichtigt, eine bestehende Parkplatzfläche in eine Baufläche zu ändern um dort ein Regallager zu errichten. Zusätzlich sind eine Baufläche für eine Nebenanlage im Bereich des bestehenden Mischgebiets und zwei kleinere Flächenänderungen geplant. Wegfallende Parkflächen sollen auf bisher bebauten Grundstücksflächen, teilweise auch außerhalb des Plangebiets, angeordnet werden. Die Neustrukturierung der Logistik dient der Weiterentwicklung und Standortsicherung des Betriebs und damit der Erhaltung von hochwertigen Arbeitsplätzen in Wehingen.

#### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planänderungsbereichs liegen im Innenbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 3. Änderung und 1. Erweiterung Furthweg-Engendorn.

#### 4. Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren)

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch liegen vor. Die zusätzlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung beträgt 2986 m<sup>2</sup> und ist damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) besteht nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt; bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

#### 5. Inhalt der Planung

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 5.1 Art der baulichen Nutzung:      | Gewerbegebiet mit Einschränkung (keine Änderung).   |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung:      | maximale Gebäudehöhe 805,55 m ü.NN (bisher 804,00 m ü.NN) für das Regallager und 800,00 m ü.NN für die Nebenanlage. |
| 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen: | werden durch Baugrenzen bestimmt.   |

5.4 Verkehrsplanung: Eine Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht geplant.

4.5 Baugestaltung: Es sind keine Regelungen geplant.

Die bestehenden Textfestsetzungen des Bebauungsplanes 3. Änderung Furthweg-Engendorn gelten unverändert weiter.

## **6. Plangebiet**

Das Planänderungsgebiet ergibt sich aus dem Entwurfsplan vom 20.11.2019 innerhalb der dick gestrichelten Außenbandierung.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Bei der Neuausweisung von Bauflächen handelt es sich um bereits durch Parkplätze genutzte Flächen. Umweltrelevante Eingriffe durch die Planung finden nicht statt. Artenschutzrechtliche Konflikte entstehen nach Einschätzung der Naturschutzbehörde nicht. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten im Beschleunigten Verfahren im Übrigen als vor dem Verfahren ausgeglichen.

### **7.2 Erschließung und Verkehr**

Die Zufahrt zum geplanten Regallager erfolgt über die Robert-Bosch-Straße und eigene Grundstücksflächen. Eine Änderung öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht geplant.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Ver.- und Entsorgung erfolgen über vorhandene Einrichtungen

### **7.4. Immissionen**

Zur Lärmproblematik wurde eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Fachbüros vorgelegt. Nach den dort dokumentierten Lärmschutzmaßnahmen, Beschränkungen und Randbedingungen können die Lärmgrenzwerte für die angrenzenden Nutzungen eingehalten werden. Die bereits bestehenden Beschränkungen des Bebauungsplanes Furthweg-Engendorn 3. Änderung und 1. Erweiterung bleiben unberührt. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

### **7.5. städtebauliche Situation und nachbarliche Belange**

Das geplante Regallager hat ausgehend vom Niveau der vorhandenen Parkplatzfläche eine Höhe von rund 11,85 m und erreicht ein NN-Höhe von 805,55. Von der Gesamtlagerhöhe von 13,85 m, liegen 2 m unterhalb der jetzigen Geländeoberfläche. Das Regallager hat eine Länge von 48,37 m. Die oberhalb gegenüber dem Vorhaben liegenden Wohngebäude Robert-Bosch-Straße 3 und Neßlerstraße 2 haben eine Firsthöhe von 805.81 müNN und 805,63 und liegen damit in der Höhe auf dem Niveau des geplanten Vorhabens. Im städtebaulichen Kontext mit dem Hotelneubau aber auch mit dem Wohngebäude Robert-Bosch-Straße 10 ist der geplante Regellagerbau mit einer oberirdischen Höhe von rund 11,85 m städtebaulich vertretbar. Die Wohngebäude an der Neßlerstraße liegen mit Ihren Ostseiten dem Vorhaben gegenüber. Der Abstand zu dem am nächsten liegenden Wohngebäude Neßlerstraße 3 beträgt zwischen 15 m und 16 m. Das Gebäude Robert-

Bosch-Straße 2 liegt nördlich des Gebäudes und hat einen Abstand von rund 25 m. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung benachbarter Grundstücke liegen nach objektiven Gesichtspunkten in einem vertretbaren Rahmen.

Wehingen, den 02.04.2020

Reichegger  
(Bürgermeister)