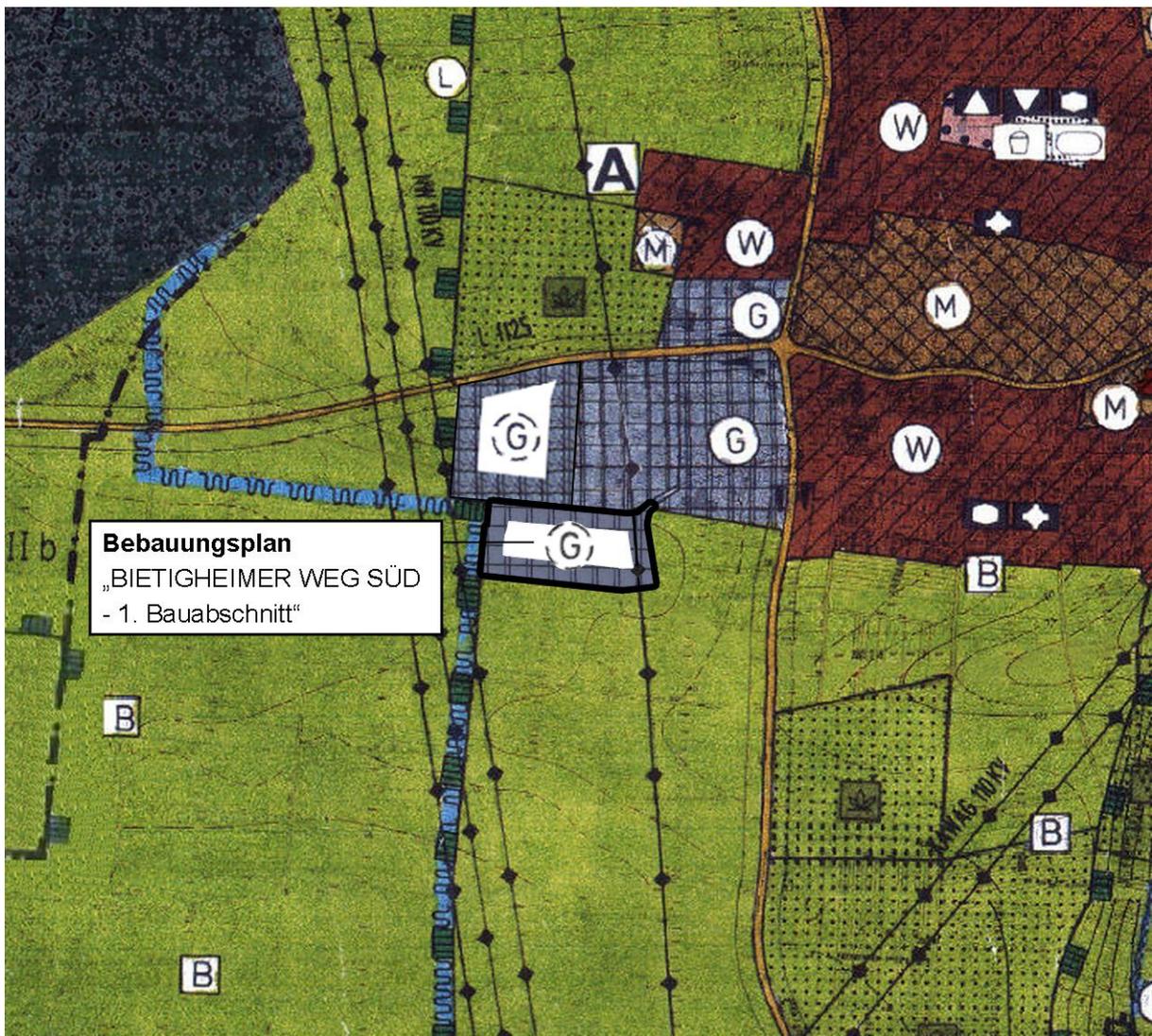


**Landkreis Ludwigsburg  
Zweckverband Gewerbepark Bietigheimer Weg  
Gemarkung Großingersheim**

**B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan „Bietigheimer Weg Süd - 1. Bauabschnitt“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4536/1, 4537/1, 4538/1, 4539/1, 4540/2, 4565, 4583/2, 4584/2, 4527/2, 4527/3, 4617/25 sowie Teile des Flurstücks 4535/1 auf Gemarkung Großingersheim.



**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, 1:10.000**

Aufgestellt:  
Bietigheim-Bissingen, den 25.04.2023  
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -  
III-61.16.04.03.04 Rie

- F e i e r t -

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das geplante Gewerbegebiet „Bietigheimer Weg Süd – 1. Bauabschnitt“ ist Teil der insgesamt 15 ha großen Fläche, die seit dem 19.08.2016 als regionaler Gewerbeschwerpunkt „Ingersheim“ ausgewiesen ist.

Die geplanten Gewerbeflächen innerhalb des Schwerpunktgebiets werden in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt, um eine bedarfsgerechte Entwicklung sicherstellen zu können. Die einzelnen Bauabschnitte werden gemeinsam von der Gemeinde Ingersheim und der Stadt Bietigheim-Bissingen im Rahmen des Zweckverbands „Gewerbepark Bietigheimer Weg“ entwickelt.

Am 26.11.2015 hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan „BIETIGHEIMER WEG SÜD“ gefasst. Parallel dazu wurde das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans eingeleitet. Der Geltungsbereich des gesamten Gewerbegebiets umfasst ca. 16 ha und beinhaltet neben den geplanten Gewerbeflächen auch Verkehrs- und Ausgleichsflächen. Zunächst soll eine Teilfläche von etwa 2,3 ha im nordwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets als erster Bauabschnitt entwickelt werden.

Die Gewerbeflächen werden vorrangig von ortsansässigen Unternehmen aus Ingersheim und Bietigheim-Bissingen benötigt, für die eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist. Darüber hinaus sollen im Zuge der Umsetzung weiterer Bauabschnitte auch Flächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden, die sich im nördlichen Bereich der Region Stuttgart vergrößern oder neuansiedeln möchten.

Um die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2. Einfügen in die überörtliche und örtliche Planung**

Der aktuelle Regionalplan sieht für die Gemeinde Ingersheim einen regionalen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit rund 15 ha am südwestlichen Ortsrand von Großingersheim vor. Die Flächen, die mit diesem Bebauungsplan in gewerbliche Flächen geändert werden, befinden sich innerhalb des regionalen Gewerbeschwerpunkts.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde parallel begonnen. Die 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm wurde mit Bescheid vom 24.02.2022 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt. Der Flächennutzungsplan sieht für die Fläche eine geplante gewerbliche Baufläche vor.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen des Bebauungsplans „Bietigheimer Weg“, rechtskräftig seit dem 02.06.1995. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg, der von Süden an den Gröninger Weg anschließt, soll im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung zu einer Straße ausgebaut werden. Da der bestehende Bebauungsplan die Verkehrsflächen jedoch nicht als Richtlinie festsetzt, müssen die betroffenen Flächen mit dem neuen Bebauungsplan geändert werden.

## **4. Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 2,3 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zum Großteil landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Flurstück 4565) sowie zwei Feldwege. Im östlichen Bereich verläuft eine Hochspannungsleitung über das Gebiet.

Denkmalschutzrechtlich relevante Befunde können ausgeschlossen werden. Archäologische Untersuchungen auf dem Flurstück 4565 blieben ohne Befund.

Im Nordwesten grenzen das Gewerbegebiet „GRÖNINGER WEG WEST, 1. Änderung“ sowie die Bertha-Benz-Straße an den Geltungsbereich.

Im Norden grenzen gewerblich genutzte Grundstücke der Gewerbegebiete „Gröninger Weg West“ und „Bietigheimer Weg“ an das Plangebiet.

Im Nordosten befindet sich der Gröninger Weg, von dem ein Feldweg in Richtung Süden abzweigt.

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie einige Wohncontainer, die als Anschlussunterbringung für Asylbewerber genutzt werden.

Südlich und westlich angrenzend sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen zu finden. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft zudem ein Feldweg. In einem Abstand von 30 bis 50 m befindet sich westlich des Geltungsbereichs eine weitere Hochspannungsleitung.

## **5. Städtebauliche Planung**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Verband Region Stuttgart hat aufgrund des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs den Regionalplan geändert und in Ingersheim einen regionalen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Der kommunale sowie regionale Gewerbeflächenbedarf wurde im Rahmen der 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt und nachgewiesen.

Mit Realisierung des 1. Bauabschnitts soll der Bedarf von ortsansässigen Unternehmen gedeckt werden. Sowohl in Bietigheim-Bissingen, als auch in Ingersheim wurde in den vergangenen Jahren eine intensive Politik der Innenentwicklung betrieben. Zahlreiche Baulücken konnten geschlossen und Nachverdichtungsprojekte umgesetzt werden. Insbesondere bei den Nachverdichtungsmaßnahmen handelte es sich dabei oftmals um aufgegebene landwirtschaftliche Anwesen und ehemals gewerblich genutzte Flächen, die mehrheitlich einer Wohnnutzung zugeführt wurden. Zwar konnten auch gewerbliche Standorte in zentraler Lage gesichert werden (Güterbahnhof, Bundeswehr-Areal), jedoch reichen diese Flächen nicht aus, um allen interessierten ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Insbesondere Betriebe, die sich innerorts in einer Gemengelage befinden und aufgrund zahlreicher Zwänge eingeschränkt sind, sind auf solch rein gewerblichen Gebiete angewiesen.

In den bestehenden Gewerbegebieten von Ingersheim und Bietigheim-Bissingen stehen derzeit keine kommunalen Flächenpotenziale mehr zur Verfügung.

Innerhalb der Gemarkung Ingersheim gibt es keine in Frage kommenden Alternativflächen für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets.

### **5.1 Planungsziele im Einzelnen**

#### **5.1.1 Gewerbegebiet**

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da die Flächen in erster Linie produzierenden Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden sollen. Eine Tankstelle erzeugt darüber hinaus mehr Verkehr als ein Gewerbebetrieb und schafft im Gegenzug jedoch nur wenige Arbeitsplätze in Relation zur Flächengröße. Das Ziel dieses Gewerbegebiets ist es aber gerade die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Ingersheim auszubauen.

Gewerbebetriebe i.S.v. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Wettbüros sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen und Störungen zu vermeiden und die Flächen dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe vorzuhalten.

Lagerplätze als selbständige Anlagen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Speditionen sind ebenfalls nicht zulässig, da auch diese Gewerbebetriebe einen extrem hohen Flächenverbrauch haben, im Vergleich dazu jedoch nur wenige Arbeitsplätze schaffen und darüber hinaus überdurchschnittlich viel Schwerverkehr produzieren.

Einzelhandelsbetriebe sind aus mehreren Gründen ausgeschlossen. Die periphere Lage spielt dabei insbesondere für zentrenrelevante Sortimente eine entscheidende Rolle. Aber auch nicht zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen, um vorrangig Flächen für produzierendes Gewerbe bieten zu können und zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.

Betriebswohnungen werden ausgeschlossen um Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe, insbesondere in der Nachtzeit, zu vermeiden. In den benachbarten Gewerbegebieten (Bebauungspläne „Gröninger Weg Ost“, „Gröninger Weg Süd“ und „Bietigheimer

Weg“) sind die Nutzungsmöglichkeiten, durch Betriebswohnungen oder die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet, bereits eingeschränkt.

Um Beeinträchtigungen und Störungen zu vermeiden sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Nutzungen am Ortsrand, ohne direkte Verbindung zu Wohngebieten bzw. zu zentralen Bereichen, stadträumlich falsch angeordnet wären und darüber hinaus dringend benötigte Gewerbeflächen blockieren könnten.

### 5.1.2 Weitere Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze) bestimmt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,65 und entspricht damit einer baulichen Ausnutzung des Grundstücks von maximal 65 %. Eine zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen ist bis maximal 80 % zulässig. Somit folgt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen begrünt und bepflanzt werden müssen. Die zu schaffenden Grünflächen sind insbesondere von Bedeutung für den Wasserkreislauf, die Tierwelt und das Klima. Sie übernehmen darüber hinaus aber auch noch eine wichtige Naherholungsfunktion für die Beschäftigten im Gebiet.

Die Baumassenzahl mit einem Wert von 9,5 beschränkt das zulässige Volumen baulicher Anlagen in Relation zur Grundstücksgröße.

Die Höhenfestsetzung ist in mehrere Bereiche gegliedert. Für den überwiegenden Teil der überbaubaren Fläche ist eine maximale Höhe von 246,00 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 15,00 m. Besondere betriebliche Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen) dürfen die festgesetzten Höhen um max. 3,50 m überschreiten. Hierbei sind Größenbeschränkungen (max. 10 % der Gebäudegrundfläche) und gestalterische Vorgaben (Abstand zur Attika, Einhausung) einzuhalten. Ebenso dürfen Anlagen zur solaren Energiegewinnung die festgesetzten Höhen um max. 1,00 m überschreiten. Die Zulässigkeit der Höhenüberschreitung mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist an die Kombination mit einer Dachbegrünung geknüpft. Aufgestellte Anlagen müssen zudem von der Dachkante abgerückt werden.

Im östlichen Bereich folgen die festgesetzten Höhen den Leiterseilen der Hochspannungsleitung. Hier sind (Neben-)Gebäude von bis zu 2,50 m Höhe möglich. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Leiterseilen und einer möglichen Bebauung. Bei Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Leiterseilen ist zu beachten, dass keine Kräne eingesetzt werden können.

Die Bauweise entspricht im Grunde der offenen Bauweise. Hinsichtlich der Gebäudelänge gibt es eine Abweichung. Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt, um für Gewerbebetriebe mit großem Platzbedarf ausreichend Fläche zur Verfügung stellen zu können.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind über die Baugrenzen im Plan definiert. Die Baugrenzen verlaufen überwiegend parallel zu den Grenzen der Gewerbegebietsfläche, in einem Abstand von ca. 5,00 m. Lediglich die südliche Baugrenze hat einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze, um die klimaökologisch notwendige Ventilationsachse freihalten zu können.

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind parallel zu den Richtungspfeilen im Plan zu errichten, um die Ausrichtung der nördlich angrenzenden Gebäude fortzuführen und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sicherstellen zu können. Für untergeordnete Gebäudeteile können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 4.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der reduzierten Erschließung und um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden (wie z.B. nicht erschließbare Restgrundstücke), müssen die Gewerbegrundstücke entsprechend groß sein. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sichergestellt ist, dass alle Grundstücke erschlossen sind (z.B. Fahrrecht).

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind, bis auf die Pflanzgebietsflächen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung stellt sicher, dass sich keine geschlossenen Baukörper innerhalb der Ventilationsachse befinden.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die Flächen können somit bei Bedarf neu eingeteilt werden, ohne dafür den Bebauungsplan ändern zu müssen (z.B. Auflösung eines Parkstreifens zugunsten eines breiteren Geh- und Radwegs oder einer Bushaltestelle).

Entlang der westlichen Erschließungsstraße dürfen lediglich zwei Zu- und Ausfahrten angelegt werden. Zudem dürfen Zu- und Ausfahrten nur außerhalb der gekennzeichneten Bereiche errichtet werden (Ein- und Ausfahrtsverbot). Beide Maßnahmen dienen dazu den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden.

Im Planteil ist ein Leitungsrecht eingezeichnet, dieses berücksichtigt den Schutzstreifen der über das Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitung (seitlicher Abstand von der Mittellinie der Hochspannungsleitung von 19,25 m). Hinsichtlich Bepflanzungen unter der Hochspannungsleitung bzw. in deren Schutzstreifen sind besondere Höhenvorgaben zu beachten.

## **6. Landwirtschaft**

Durch die Umsetzung des 1. Bauabschnitts werden landwirtschaftliche Produktionsflächen in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung von Produktionsbedingungen für die landwirtschaftliche Erzeugung kann ausgeschlossen werden. Für den am stärksten betroffenen Landwirt sind die Flächenverluste durch eine Betriebsumstrukturierung vertretbar (keine Existenzgefährdung).

Zur Erhaltung des hochwertigen Oberbodens wurde dieser im Baugebiet abgeschoben und auf anderen Ackerflächen wieder aufgetragen. Die Bodengüte wird durch den Auftrag von humosem Oberbodenmaterial verbessert.

## **7. Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde durch das Büro Planbar Gütler ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 15.04.2020 / 17.03.2023 erstellt. Darin sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB differenziert beschrieben und bewertet (siehe Anlage).

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen soweit als möglich minimiert und für einzelne Schutzgüter zum Teil innerhalb der Flächen des geplanten Gewerbegebiets kompensiert werden.

Es verbleiben nicht vermeidbare Eingriffe in die Funktionen der Schutzgüter „Boden“ und „Biotope“. Zur Kompensation der verbleibenden Defizite werden Flächen außerhalb des Eingriffsbereichs bereitgestellt. Die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen folgende Maßnahmen: Oberbodenauftrag und Trockenmauersanierungen. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet.

Planexterne Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen werden vertraglich gesichert, um die Umsetzung der Maßnahmen sicherstellen zu können.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche erforderlich ist. Es muss vor einem Eingriff in die Fläche eine Buntbrache in einem Umfang von 0,2 ha in maximal 2 km Entfernung zu den betroffenen Feldlerchenrevieren angelegt werden.

Als Beitrag zum Erhalt der heimischen Tierarten sind an den Fassaden künstliche Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere anzubringen. Ergänzend dazu wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen der Durchgrünung des Gebiets (Klimafolgenanpassung) und zum anderen als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

Das flächenhafte Pflanzgebot dient der Eingrünung des Gebiets und der Schaffung von Naturräumen auf den Grundstücken, insbesondere für die Tiergruppe Vögel. Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich. Acht Bäume, die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen sind, können erst später gepflanzt werden. In den Baugenehmigungen wird vermerkt, dass die Baumpflanzungen erst dann vollzogen werden können, wenn die Leitungen die die Wohncontainer der Anschlussunterbringung und das 20 kV-Ortsnetz versorgen, durch zukünftige Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet umgelegt werden können.

## 8. Klimaökologie

Zur Abschätzung der klimatischen Folgen durch das Gewerbegebiet, wurde vom Büro Ökoplana ein Klimagutachten zum Bebauungsplan erstellt (siehe Anlage). Zur Minimierung klimatischer Negativeffekte wurden in dem Gutachten konkrete Vorschläge gemacht, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (u.a. Freihaltung einer Ventilationsachse, Dachbegrünung, wasserdurchlässige und begrünte Stellplatzflächen).

## 9. Lärmschutz und elektromagnetische Felder

Büronutzungen bzw. sonstige schutzbedürftige Nutzungen, die entlang der westlichen Erschließungsstraße geplant sind, sind gegen Außenlärm zu schützen. Bei einer späteren Zunahme des Verkehrs auf dieser Straße (zukünftige Verbindungsstraße zwischen zwei Landesstraßen) können so schallbedingte Beeinträchtigungen und Konflikte vermieden werden. Vorsorglich sollten die Außenbauteile auf Lärmpegelbereich IV ausgelegt werden.

Im Gebiet verlaufen Hochspannungsleitungen, die elektromagnetische Felder hervorrufen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäß Bundes-Immissionschutzverordnung eingehalten werden.

## 10. Erschließung und Verkehr

Das Gewerbegebiet „Bietigheimer Weg Süd – 1. Bauabschnitt“ wird zunächst von zwei Straßen erschlossen. Im Westen über die Verlängerung der Bertha-Benz-Straße und im Osten über einen Anschluss an den Gröninger Weg. Die Bertha-Benz-Straße schließt im Norden an die Bietigheimer Straße (L 1125) und der Gröninger Weg im Osten an die Ludwigsburger Straße (L 1113) an. Da beide Erschließungsstraßen vorerst als Sackgassen ohne Wendeflächen errichtet werden, muss mit den zukünftigen Grundstückseigentümern vertraglich vereinbart werden, dass LKWs in deren Grundstückszufahrten vorübergehend wenden dürfen. Für PKWs sind die Straßenflächen ausreichend breit, um darauf zu wenden.

Südlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzend, soll mit Realisierung des 2. Bauabschnitts eine Verbindungsstraße in Ost-West-Richtung geschaffen werden. Über diese Straße kann das Gebiet bei Bedarf zukünftig auch von Süden erschlossen werden.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets Bietigheimer Weg Süd, soll die Bertha-Benz-Straße zur Haupterschließungsstraße werden und eine alternative Verbindung zwischen den Landesstraßen (L 1125 und L 1113) schaffen.

Aufgrund der späteren Funktion der westlichen Erschließungsstraße und der entstehenden Einmündung mit Linksabbiegespur, sind hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um den Verkehrsfluss nicht einzuschränken und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. So lange die südliche Erschließungsstraße noch nicht realisiert und auf der westlichen Straße kein Durchgangsverkehr ist, können zeitlich beschränkte Ausnahmen vom Ein- und Ausfahrtsverbot zugelassen werden, um die Erschließung der Grundstücke für die Zwischenzeit zu gewährleisten. Auch im Bereich der westlichen Erschließungsstraße gibt es aus Gründen der Verkehrssicherheit im südlichen Kurvenbereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot.

Zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro BS Ingenieure erarbeitet (siehe Anlage), um das künftige Fahrtenaufkommen zu ermitteln, dieses auf das Verkehrsnetz zu verteilen und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 1125/Bertha-Benz-Straße zu überprüfen.

Für den 1. Bauabschnitt wurde ein Fahrtenaufkommen auf Grundlage der festgesetzten Nutzungsarten von ca. 400 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt (Summe der Zu- und Abfahrten). Davon sind ca. 20 Fahrten pro Tag dem Schwerverkehr (über 3,5 t) zuzuordnen.

Die Verkehrsgutachter gehen davon aus, dass mehr als die Hälfte der Fahrten, nämlich etwa 219 Fahrten/Tag, über die Bertha-Benz-Straße aus bzw. in Richtung Westen (Bietigheim-Bissingen) erfolgen. Die restlichen täglichen Fahrten verteilen sich auf die anderen Himmelsrichtungen. In Richtung Norden (Besigheim) sind es ungefähr 52 Fahrten/Tag, in Richtung Osten (Ingersheim, Pleidelsheim) etwa 31 Fahrten/Tag und in Richtung Süden (Freiberg a.N) ca. 95 Fahrten/Tag.

Die zusätzlichen Verkehrsmengen können auch zukünftig auf den vorhandenen Straßen und über die bestehenden Knotenpunkte leistungsgerecht abgewickelt werden.

## **11. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Grundwasser**

Die Versorgung mit Energie, Wasser und Breitband wird durch Neuverlegungen in den beiden Erschließungsstraßen (östlich und westlich der Gewerbefläche) sichergestellt.

Die Entwässerung für das Gewerbegebiet wird grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des 1. Bauabschnitts wird über das Regenrückhaltebecken unterhalb der Bertha-Benz-Straße gepuffert und gereinigt. Der östliche Teil wird provisorisch an den bestehenden Mischwasserkanal im Gewerbegebiet Gröninger Weg angeschlossen. Sobald die Erschließung des Zweckverbandgebiets weiter fortgeschritten ist, kann das Niederschlagswasser getrennt vom Abwasser in einem Regenüberlaufbecken gesammelt werden, bevor es wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, werden Retentionszisternen sowie Dachbegrünungen vorgeschrieben. Um das vorhandene Regenrückhaltebecken und den Abwasserkanal bei Regenereignissen nicht zu stark zu belasten, werden zudem einzuhaltende Drosselwassermengen für die Zisternen vorgegeben. Die Anlagen sind auf eine Jährlichkeit von 5 Jahren auszulegen (5-jährlicher Bemessungsregen).

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Anliegergrundstücken unter Umständen Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie erstellt werden müssen.

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 50 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen ist auf Grund der ausreichend mächtigen Überdeckung nicht zu erwarten.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So wird die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in einigen Punkten vorgeschrieben.

Dachbegrünung wird festgesetzt, um so viel Niederschlagswasser wie möglich im Gebiet zurückhalten zu können und einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen. Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen müssen im Falle einer Aufständigung aus gestalterischen Gründen von der Attika bzw. der Dachkante abgerückt werden.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Werbeanlagen werden Anforderungen gestellt, um eine gute Gestaltung sicherstellen zu können.

Zur Gliederung von großflächigen Stellplatzanlagen sind diese durch Pflanzflächen zu unterteilen. Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und sonstige gering belastete Flächen sind vorgeschrieben, um das abzuleitende Niederschlagswasser im Gebiet auf ein Minimum zu reduzieren.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, aufgrund des nur wenig geneigten Geländes, nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Topografisch erforderliche Ausnahmen sind allerdings möglich.

Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig, um die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen sicherstellen zu können.

**13. Flächenbilanz**

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>23.266 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Bauflächen	19.239 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	4.027 m <sup>2</sup>