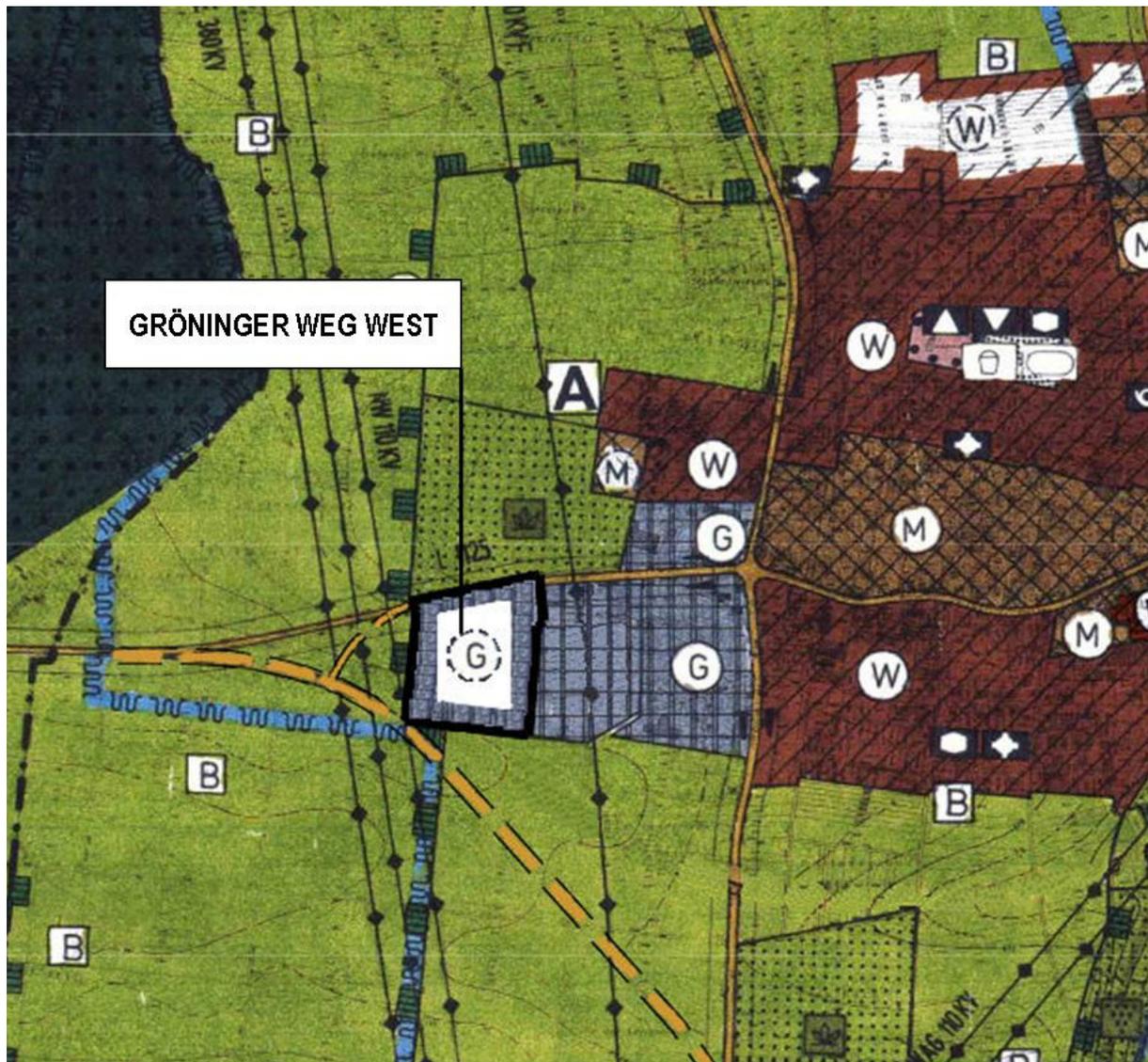


Landkreis Ludwigsburg  
Zweckverband Gewerbepark Bietigheimer Weg  
Gemarkung Großingersheim

**B E G R Ü N D U N G** nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan „Gröninger Weg West“, Planbereich 3.4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

4609, 4610, 4611, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4617/4, sowie Teile der Flurstücke 95, 4583, 4601, 4553/3, 4617/2, 4617/3 und 4617/8 auf Gemarkung Großingersheim.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, unmaßstäblich

Aufgestellt:  
Bietigheim-Bissingen, den 05.06.2014  
- Stadtentwicklungsamt –  
I-61/Gr/Rie  
AZ 61.16.04.02

- S c h w a r z -

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das geplante Gewerbegebiet im Zweckverband „Bietigheimer Weg“ dient insbesondere der Standortsicherung und damit der Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen. Als erster Bauabschnitt wurde für den nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs bereits der Bebauungsplan „Gröninger Weg West (1. BA)“ aufgestellt, da für diese Fläche ein konkreter Erweiterungswunsch vorlag und der Bereich kurzfristig bebaubar sein sollte. Zur Entwicklung der übrigen Flächen war es erforderlich, zunächst die Belange des Verkehrs abschließend zu klären. Da die Verkehrsplanung mittlerweile abgeschlossen und mit der höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt ist, kann die Weiterentwicklung des Gebiets fortgeführt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist die Fläche für das Plangebiet, neben einer Verkehrsfläche im nördlichen Bereich hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche zur Sicherung des ortsansässigen Gewerbes zukünftig als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 16.01.2014 vom Gemeinsamen Ausschuss beschlossen, die Genehmigung durch das Regierungspräsidium steht noch aus, jedoch wurde der Bebauungsplan „Gröninger Weg West (1. BA)“ bereits auf dieser Grundlage durch das Landratsamt Ludwigsburg genehmigt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten der Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“, rechtskräftig seit 02.06.1995, an. Die Flächen nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs sind dem Außenbereich zuzuordnen und werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Gröninger Weg West (1. BA)“ sind aufgrund der geänderten Planung Anpassungen erforderlich. Diese Fläche wird sich daher weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs befinden und mit den angrenzenden Flächen nochmals neu beschlossenen.

## **4. Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 3,4 ha. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befinden sich die bestehenden Verkehrsflächen der Bietigheimer Straße (L 1125).

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sind Teilflächen vorzufinden, die bereits im bestehenden Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“ enthalten und bebaut sind. Diese werden mit in den neuen Bebauungsplan aufgenommen, um die Baugrenzen so zu ändern, dass zukünftig Erweiterungen der bestehenden Gebäude möglich sind. Zudem wird der bestehende Verbindungsweg (Flst. 4617/4, aktuell mit Geh- und Fahrrecht gesichert) in den Geltungsbereich mit einbezogen, um diesen zu verbreitern und als öffentliche Straßenfläche festzusetzen. Die überplanten Pflanzgebotsflächen aus dem Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“ sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt und werden durch die Umsetzung neuer Pflanzgebotsflächen im Gebiet ausgeglichen.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Das geplante Gewerbegebiet dient insbesondere der Standortsicherung und damit der Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen. Die Gemeinde Ingersheim und die Stadt Bietigheim-Bissingen haben beschlossen, dieses Gewerbegebiet interkommunal zu erschließen und haben hierfür den Zweckverband „Bietigheimer Weg“ gegründet.

Ein Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gemäß Regionalplan lässt sich nicht vermeiden, da die Flächen, zur Sicherung von Arbeitsplätzen, absolut erforderlich sind.

Es wurde geprüft, die Flächen an anderer Stelle auszuweisen. Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen macht aber nur im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet Sinn, insbesondere um die bestehenden Wohnnutzungen nicht zu beeinträchtigen. Da Ingersheim nur zwei Gewerbebestandorte in der Gemeinde besitzt, kann eine Erweiterung gewerblicher Flächen auch nur im Zusammenhang mit einem dieser Gewerbebestandorte erfolgen.

Der Gewerbebestandort am östlichen Ortsrand von Ingersheim kommt für eine Erweiterung jedoch nicht in Frage, da der Bestand von einem Landschaftsschutzgebiet sowie von einem regionalen Grünzug eingerahmt wird und eine Erweiterung zudem einen großen Eingriff in Natur (Streuobstwiesen) und Landschaft (Neckartal) darstellen würde. Zudem ist die verkehrliche Erschließung dieses Standortes nicht optimal, da der Ziel- und Quellverkehr zu bzw. aus diesem Gebiet in jedem Fall die Ortsdurchfahrt von Ingersheim oder Pleidelsheim belastet, um eine überörtliche Erschließungsstraße (Kreis-/Landes-/Bundesstraße/Autobahn) zu erreichen.

Das bestehende Gewerbegebiet im Westen von Ingersheim liegt hinsichtlich der überörtlichen Verkehrsanbindung günstiger. Der Verkehr aus diesem Gebiet erreicht den Autobahnanschluss „Ludwigsburg Nord“ nämlich auf direktem Wege über die L1113, ohne erst den gesamten Ort durchqueren zu müssen. Die geplante gewerbliche Baufläche greift auch nicht in ein Landschaftsschutzgebiet oder einen regionalen Grünzug ein.

Der Eingriff am geplanten Standort bringt, im Gesamten gesehen, weniger Beeinträchtigungen mit sich. Aus den dargelegten Gründen ist der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nicht zu vermeiden.

## **5.2 Planungsziele im Einzelnen**

### **5.2.1 Gewerbegebiete**

Für alle festgesetzten Gewerbegebiete gilt Folgendes:

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da die Flächen in erster Linie Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden sollen. Tankstellen erzeugen darüber hinaus mehr Verkehr als ein Gewerbebetrieb und schaffen nur wenige Arbeitsplätze in Relation zur Flächengröße. Das Ziel dieses Gewerbegebiets ist es aber gerade die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Ingersheim zu halten oder besser noch 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.

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 Verbindung zu Wohngebieten bzw. zu zentralen Bereichen, stadträumlich falsch angeordnet wären und darüber hinaus dringend benötigte Gewerbeflächen blockieren könnten.

Nachfolgend werden die Unterschiede der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 erläutert.

### **5.2.2 Gewerbegebiete 1 (GE1)**

Zusätzlich zu den in Ziffer 5.2.1 beschriebenen Punkten gilt:

Das Gewerbegebiet 1 (GE1) befindet sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Innerhalb dieser Fläche sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Der zum Ortsrand hin orientierte Bereich eignet sich für Betriebswohnungen, ohne ein Hindernis für

die Ansiedlung von lärmintensiven Betrieben auf den Flächen des Gewerbegebiets 3 darzustellen.

Gewerbebetriebe i.S.v. Wohnungsprostitution werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen und Störungen zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, da es sich bei dem Gebiet um eine Fläche am Ortsrand handelt und die Einzelhandelsbetriebe zentral, innerhalb der Gemeinde, angeordnet sein sollen, um den Innenbereich zu stärken und um somit die bestehenden Betriebe im Ort halten zu können. Ausnahmsweise sind, im Sinne des Handwerkerprivilegs, untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig.

### **5.2.3 Gewerbegebiet 2 (GE2)**

Zusätzlich zu den in Ziffer 5.2.1 beschriebenen Punkten gilt:

Das Gewerbegebiet 2 (GE2) befindet sich im westlichen Bereich des Geltungsbereichs, westlich der geplanten Straße. Innerhalb dieser Fläche sind Betriebswohnungen ausgeschlossen. Die Fläche soll als Puffer zwischen Gewerbegebiet 1 und 3 dienen, für den Fall, dass sich auf den Flächen des Gewerbegebiets 3 lärmintensive Betriebe ansiedeln möchten, die nicht mit einer direkt angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, da es sich bei dem Gebiet um eine Fläche am Ortsrand handelt und die Einzelhandelsbetriebe zentral, innerhalb der Gemeinde, angeordnet sein sollen, um den Innenbereich zu stärken und um somit die bestehenden Betriebe im Ort halten zu können. Ausnahmsweise sind, im Sinne des Handwerkerprivilegs, untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig.

### **5.2.4 Gewerbegebiet 3 (GE3)**

Zusätzlich zu den in Ziffer 5.2.1 beschriebenen Punkten gilt:

Gewerbebetriebe i.S.v. Lagerhäusern als selbständige Anlagen und Speditionen sind, aufgrund der flächenintensiven Nutzung, der in Bezug dazu wenigen Arbeitsplätze und des erhöhten Verkehrsaufkommens, ausgeschlossen.

Zur Versorgung des bestehenden und neuen Gewerbegebiets sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, da es für Beschäftigte kaum fußläufig erreichbare Angebote gibt.

Im Gewerbegebiet 3 sind Betriebswohnungen ausgeschlossen, um innerhalb des Geltungsbereichs auch Flächen für lärmintensive Betriebe bereitstellen zu können. Zur im Osten bestehenden Bestandsbebauung, die zum Teil auch Wohnnutzungen beinhaltet, müssen im entsprechenden Fall Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, so dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, da es sich bei dem Gebiet um eine Fläche am Ortsrand handelt und die Einzelhandelsbetriebe zentral, innerhalb der Gemeinde, angeordnet sein sollen, um den Innenbereich zu stärken und um somit die bestehenden Betriebe im Ort halten zu können. Ausnahmsweise sind, im Sinne des Handwerkerprivilegs, untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig.

### **5.2.5 Gewerbegebiet 4 (GE4)**

Zusätzlich zu den in Ziffer 5.2.1 beschriebenen Punkten gilt:

Gewerbebetriebe i.S.v. Lagerhäusern als selbständige Anlagen und Speditionen sind, aufgrund der flächenintensiven Nutzung, der in Bezug dazu wenigen Arbeitsplätze und des erhöhten Verkehrsaufkommens, ausgeschlossen.

Innerhalb dieser Flächen sind Betriebswohnungen ausgeschlossen. Betriebswohnungen in diesem Bereich könnten ein Hindernis für mögliche Ansiedlungen von lärmintensiven Betrieben darstellen. Zudem ist dieser Bereich aus schalltechnischer Sicht bereits durch die Landesstraße vorbelastet und auch aus diesem Grund für eine Wohnnutzung nicht geeignet.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, da es sich bei dem Gebiet um eine Fläche am Ortsrand handelt und die Einzelhandelsbetriebe zentral, innerhalb der Gemeinde, angeordnet sein sollen, um den Innenbereich zu stärken und um somit die bestehenden Betriebe im Ort halten zu können. Ausnahmsweise sind, im Sinne des Handwerkerprivilegs, untergeordnete Verkaufsf lächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig. Für das Gewerbegebiet 4 gibt es eine weitere Ausnahme den Einzelhandel betreffend. Dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb (Freiberger Straße 26) mit einer bestehenden Verkaufsf läche von 800 m<sup>2</sup> (maximale Größe für Verkaufsf lächen in Gewerbegebieten) soll dadurch eine Verlagerung der Verkaufsf lächen in den neuen Gebäudeanbau ermöglicht werden. Aus raumordnerischer Sicht ergeben sich keine Nachteile, da durch diese Ausnahme keine zusätzlichen Verkaufsf lächen geschaffen werden können.

### 5.2.6 Weitere Festsetzungen

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

Die Grundflächenzahl fällt für die Randflächen des Gebiets aufgrund der einzuhaltenden Abstände (Anbaubeschränkung Landesstraße, Übergang Landschaftsschutzgebiet) geringer aus, als für die Flächen im Innern.

Die Höhe baulicher Anlagen ist in drei Bereiche gegliedert.

Westlich der Erschließungsstraße beträgt die maximale Höhe 8,00 m. Da diese Fläche direkt an die freie Landschaft angrenzt, sind hier keine höheren Gebäude zulässig.

Die Bauflächen im nord-östlichen Bereich, die an die Landesstraße angrenzen, nehmen mit der festgesetzten Höhe von 11,50 m die Gebäudehöhen der benachbarten Bestandsgebäude auf.

Für die zentral gelegene Fläche sowie die ganz im Süden befindliche Fläche wird eine maximale Höhe von 12,00 m festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen technische Anlagen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude die festgesetzten Höhen um 2,00 m überschreiten, soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Die Fläche darf in Summe maximal 20 % der überbauten Fläche betragen. Mit dieser Ausnahme soll z.B. eine viergeschossige Bürobauung mit einer Höhe von 14,00 m ermöglicht werden, ohne gleichzeitig eine ebenso hohe Produktionshallen zulassen zu müssen.

Die Bauweise entspricht im Grunde der offenen Bauweise. Lediglich 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 Lage der Baugrenze ergibt sich zum Großteil durch die einzuhaltenden Abstände (Anbaubeschränkung Landesstraße, Übergang Landschaftsschutzgebiet) und die parallel zur Straße verlaufenden, 5,00 m breiten Pflanzgebotflächen. Zum Teil wurden auch Baugrenzen aus dem bestehenden Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“ aufgenommen und verlängert (Freiberger Straße 26 und Gröninger Weg 13).

Im nördlichen Bereich der Bauflächen kommt es zu einer Überschneidung von überbaubaren Flächen und einem Leitungsrecht. Der Zusatz „Überbaubare Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden, solange sich dort Leitungen befinden“ soll sichergestellt, dass dort erst Gebäude errichtet werden können, wenn die Leitungs-trasse an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m<sup>2</sup>, um auch tatsächlich gewerblich nutzbare Grundstücke zu erhalten und städtebaulichen Fehlentwicklungen (wie z.B. nicht erschließbare Restgrundstücke im Innern) vorzubeugen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um den Anforderungen an Parkraum im Gewerbegebiet gerecht zu werden, sind Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie wasserdurchlässig angelegt werden und nach sechs Stellplätzen ein großkroniger Baum gepflanzt wird. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine übermäßige Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen erfolgt, Baumpflanzungen sollen für Begrünung sorgen und zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen.

Je Baugrundstück darf nur eine Zu- und Ausfahrt angelegt werden, um die festgesetzten Pflanzgebotsflächen nicht allzu oft unterbrechen zu müssen. Betriebsbedingte Ausnahmen sind zulässig.

## **6. Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch das Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH, Bietigheim-Bissingen, ein Umweltbericht erstellt. Hierin 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 die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Landschaft“ sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“ größtenteils auf den Flächen des geplanten Gewerbegebiets kompensiert werden.

Es verbleiben nicht vermeidbare Eingriffe in die Funktionen des Schutzguts „Boden“. Zur Kompensation der verbleibenden Defizite werden Flächen außerhalb des Eingriffsgebiets bereitgestellt und umfangreiche Extensivierungs- und Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind in der Anlage „planexterne Ausgleichsmaßnahmen“ zur Begründung beschrieben und bewertet. Von insgesamt auszugleichenden 258.973 Ökopunkten verbleibt rein rechnerisch ein Defizit von 171 Ökopunkten. Da jedoch die zwingend festgesetzte Dachbegrünung mit nur 75% der Fläche in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt ist, da eine Umsetzung von 100% erfahrungsgemäß unrealistisch erscheint (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc.), kann der Eingriff im Großen und Ganzen als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz wurde durch das Büro ÖPF, Ludwigsburg, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Tiergruppe Vögel durchgeführt sowie naturschutzfachlich geeignete Bereiche für die Umsetzung von Maßnahmen für Offenlandbrüter ermittelt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die im Gutachten genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogener Funktionsausgleich) sowie die Bauzeitenregelung dazu geeignet sind, das Auslösen des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, damit ist das geplante Vorhaben „Gröninger Weg West“ aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich. Die flächenhaften Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Gebiets und der Schaffung von Naturräumen auf den Grundstücken, insbesondere für die Tiergruppe Vögel.

## **7. Lärmschutz**

Entlang der Bietigheimer Straße sind hinsichtlich des dort vorhandenen Verkehrslärms für schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Büroräume, die zur Lärmquelle ausgerichtet sind, Maßnahmen zu ergreifen. Es gilt Lärmpegelbereich IV (DIN 4109). Auf Grund des vorhandenen Verkehrslärms sind in den nordöstlichen Bauflächen entlang der Bietigheimer Straße keine Betriebswohnungen zulässig.

## **8. Erschließung**

Das geplante Gewerbegebiet „Gröninger Weg West“ ist Teil einer geplanten Gesamtkonzeption und umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben für die Aufsiedlung des Gewerbegebiets Bauflächen von ca. 2,5 ha.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets soll im Wesentlichen über einen neu zu schaffenden Anschluss an die Bietigheimer Straße (L 1125) im Norden des Gewerbegebiets und den bestehenden Anschluss des Gröninger Wegs an die Ludwigsburger Straße (L 1113) erfolgen.

Für die geplanten Bauflächen ist eine Nutzung vorgesehen aus Handwerk, Produktion und Dienstleistung.

Auf Grundlage dieser Nutzungen wurde ein Verkehrsgutachten durch BS Ingenieure, Ludwigsburg (Verkehrsuntersuchung zum Gewerbepark „Bietigheimer Weg“ in Ingersheim vom

16.05.2014) erstellt. Die Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Aufsiedlung des Plangebiets „Gröninger Weg West“ ergibt eine Verkehrsmenge von insgesamt ca. 290 Kfz-Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Ausfahrten) und verteilt sich wie folgt auf das umliegende Straßennetz:

- In Ingersheim, im Bereich der Bietigheimer Straße (L 1125), ergeben sich je nach Abschnitt Mehrbelastungen von ca. 50 bis 80 Kfz/Tag. Für die L 1125-West zwischen Ludwigsburger Straße und der Einmündung der Erschließungsstraße (GE „Gröninger Weg West“) wird ein Zuwachs von ca. 110 Kfz/Tag ermittelt. Die L 1113-Nord (Besigheimer Straße) weist Belastungsunterschiede zwischen ca. 20 und 60 Kfz/Tag auf. Der Verkehr auf der Ludwigsburger Straße nimmt lediglich um ca. 30 Kfz/Tag zu, da der Gewerbegebietsverkehr im Wesentlichen über den neuen Anschluss an der L 1125 zu- und ausfährt. Für die L 1113 südlich der Einmündung Neckarstraße ergibt sich ein um ca. 70 Kfz/Tag höherer Belastungswert.
- In der Gemeinde Pleidelsheim sind auf der Landesstraße L 1125 je nach Abschnitt zusätzlich etwa 40 bis 50 Kfz/Tag festzustellen, die Quelle oder Ziel im neuen Gewerbegebiet haben.
- In der Stadt Freiberg am Neckar verzeichnet die Landesstraße L 1113 entlang des Stadtteils Geisingen bis zum Kreisverkehr an der Landesstraße L 1138 ein Verkehrszuwachs von ca. 70 Kfz/Tag. Der Straßenzug westliche L 1138 - Weidengasse – Alte Bahnlinie – K 1600 (Stuttgarter Straße) ist um ca. 10 bis 20 Kfz/Tag höher belastet. Die L 1138 zwischen dem Kreisverkehrsplatz und der B 27 bei Ludwigsburg weist eine Verkehrszunahme um ca. 50 Kfz/Tag auf. Im Stadtteil Geisingen ist auf der nördlichen K 1600 (Bietigheimer Straße) eine Mehrbelastung von etwa 5 Kfz/Tag anzusetzen, die auf das neue Gewerbegebiet bezogen ist.
- In Bietigheim-Bissingen ist die Landesstraße 1125 zwischen Ingersheim und der L1130 (Poststraße) mit ca. 60 bis 70 Kfz/Tag, das Poststraße im Bereich Hofmeister mit ca. 40 Kfz/Tag und die Großingersheimer Straße mit ca. 20 Kfz/Tag zusätzlich belastet.

Diese zusätzlichen Verkehrsmengen können auch künftig auf den vorhandenen Straßen leistungsgerecht abgewickelt werden.

## **9. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur**

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Das Abwasser wird an den im benachbarten Gewerbegebiet vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht durch die Dachbegrünung oder die versickerungsfähigen Beläge dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, wird zunächst in einer Revisions-Rigole zurückgehalten und gefiltert. Anschließend wird das gereinigte Niederschlagswasser gedrosselt über den bestehenden Regenwasserkanal in der Bietigheimer Straße in den Neckar eingeleitet.

Der Standort für die Revisions-Rigole befindet sich im nördlichen Bereich unter der geplanten Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Bietigheimer Straße muss bis zu diesem Standort verlängert werden, um das Regenwasser ableiten zu können.

Es werden neue Strom-, Gas-, Wasser- und Breitbandleitungen verlegt, um das Gebiet optimal versorgen zu können.

Für die Versorgung des Baugebiets ist möglicherweise eine Umspannstation erforderlich, für diesen Fall wird im südlichen Bereich, östlich der Erschließungsstraße eine 4 x 4 m große Fläche vorgesehen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie deren Dach- und Fassadengestaltung 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 einer ungeordneten Entwicklung und Gestaltung Einheit zu gebieten.

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.

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

## 11. Flächenbilanz

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>33.850 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Bauflächen	25.272 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	8.578 m <sup>2</sup>
<b>Bauflächen</b>	<b>25.272 m<sup>2</sup></b>
davon	
- mit Gebäuden bebaubare Flächen	17.124 m <sup>2</sup>
- zusätzliche Versiegelung (Stellflächen, Zu- und Ausfahrten etc.)	3.093 m <sup>2</sup>
- unversiegelte Grundstücksflächen	5.055 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>8.578 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Fahrbahnen	5.152 m <sup>2</sup>
- Gehwege	1.259 m <sup>2</sup>
- öffentliche Parkplätze	256 m <sup>2</sup>
- sonstige Verkehrsflächen	42 m <sup>2</sup>
- Verkehrsgrün	1.869 m <sup>2</sup>