

ARBEITSVORLAGE

AMT/ABTEILUNG	SACHBEARBEITER/IN	TELEFON	DATUM	
Kämmerei	Christian Eiberger	9745-25	18.11.2014	
REGISTRATURNUMMER	022.3; 030.00	SEITEN 4	ANLAGEN 8	
BERATUNG/BESCHLUSSFASSUNG	ÖFFENTLICH	NICHTÖFFENTLICH	SITZUNG	TOP
GEMEINDERAT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	09.12.2014	3
VERWALTUNGSAUSSCHUSS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

VERHANDLUNGSGEGENSTAND:

Bebauungsplan "GRÖNINGER WEG WEST"

Zweckverband Gewerbepark Bietigheimer Weg

a) Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)

b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Satzungsbeschlüsse -

I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Vertreter der Gemeinde Ingersheim in der Zweckverbandsversammlung wie folgt abzustimmen:

a) Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan "GRÖNINGER WEG WEST" werden wie in der Anlage vorgeschlagen behandelt.

b) Zum Bebauungsplan „GRÖNINGER WEG WEST" werden als Satzungen beschlossen:

1. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen (§ 10 BauGB)

SATZUNG

Die Zweckverbandsversammlung beschließt aufgrund von § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 der GemO Baden-Württemberg in der zurzeit gültigen Fassung, den Bebauungsplan „GRÖNINGER WEG WEST" als Satzung. Maßgebend ist der Plan des Stadtentwicklungsamts Bietigheim-Bissingen einschließlich Begründung vom 05.06.2014 / 02.12.2014.

2. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SATZUNG

Die Zweckverbandsversammlung beschließt aufgrund von § 74 der LBO in Verbindung mit § 4 der GemO Baden-Württemberg jeweils in der zurzeit gültigen Fassung die örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Maßgebend ist der Plan des Stadtentwicklungsamts Bietigheim-Bissingen einschließlich Begründung vom 05.06.2014 / 02.12.2014.

VORLAGE BEWIRKT AUSGABEN:	JA <input type="checkbox"/>	NEIN <input checked="" type="checkbox"/>		
DECKUNGSMITTEL SIND BEREIT:	JA <input type="checkbox"/>	NEIN <input type="checkbox"/>		
AUßER- BZW. ÜBERPLANMÄßIGEN AUSGABEN:	JA <input type="checkbox"/>	NEIN <input type="checkbox"/>		
FINANZIERUNGSNACHWEIS LIEGT BEI:	JA <input type="checkbox"/>	NEIN <input type="checkbox"/>		
PROTOKOLLAUSZUG:	BÜRGERMEISTER <input type="checkbox"/>	KÄMMERER <input checked="" type="checkbox"/>	HAUPTAMTSLEITERIN <input type="checkbox"/>	REGISTRATUR <input type="checkbox"/>
	BAURECHTSAMT <input type="checkbox"/>	LRA <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

II. Sachdarstellung und Begründung:

Die Zweckverbandsversammlung hat am 26.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplans "GRÖNINGER WEG WEST" beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die vom 14.07.2014 bis 14.08.2014 stattfand, gingen die in der Anlage aufgeführten Anregungen ein, die teilweise zur Kenntnis genommen, teilweise berücksichtigt und teilweise zurückgewiesen werden sollen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der Offenlage, die vom 14.07.2014 bis 14.08.2014 stattfand, die in der Anlage aufgeführten Anregungen ein, die zum Teil zur Kenntnis genommen und zum Teil zurückgewiesen werden sollen.

Im Bebauungsplan haben sich folgende Änderungen ergeben, wobei die Grundzüge der Planung unberührt bleiben:

Planteil

Im Planteil wurde eine Änderung hinsichtlich der Lage des Leitungsrechts vorgenommen. Dieses wurde um ca. 5,00 m nach Süden verschoben, um die interne Erschließung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück jederzeit sicherstellen zu können.

Textteil

Aufgrund einer kritischen Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Thema Einzelhandel, wurde der Textteil (Ziffer 1.1.1 d)) dahingehend geändert, dass bauliche Maßnahmen nur unter Beibehaltung der bestehenden Verkaufsfläche zulässig sind. Die Begründung (Ziffer 5.2.5) wurde angepasst.

Im Textteil (Ziffer 1.5) wurde anlässlich der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen in der Nähe zur L1125 durch folgenden Satz präzisiert: „Innerhalb des Anbauverbots der L1125 bedürfen Stellplätze der Zustimmung der Straßenbaubehörde.“

Begründung

In der Begründung (Ziffer 4) wurde aufgrund einer Anregung des BUND die Formulierung überarbeitet, um den Sachverhalt besser verständlich zu machen: „Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sind Flächen vorzufinden, die bereits im bestehenden Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“ enthalten sind. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen, die zu bebauten Grundstücken gehören.“

In der Begründung (Ziffer 9) wird, wie in der Stellungnahme der Netze BW GmbH gewünscht, ein Hinweis zur möglichen Errichtung von Kabelverteilerschränken zur Stromversorgung auf Privatgrundstücken hingewiesen.

Wie in der Stellungnahme des BUND gefordert, wurden die geschätzten Kosten für die Erschließung in die Begründung (Ziffer 12) aufgenommen.

Umweltbericht

Das Landratsamt Ludwigsburg forderte eine Überarbeitung der Bestandsbewertung. Der 4,00 m breite Pflanzstreifen aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan, wurde daher gemäß den Vorgaben neu bewertet.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Stellungnahme des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung, mit den Hinweisen zu einem bestehenden Kabel und einer geplanten Maßnahme im Bereich der Ausgleichsfläche 7.2, wurde diese reduziert, um Konflikte zu vermeiden. Im Bereich der Maßnahme 7.3 wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg eine Ersatzfläche festgelegt.

Es wird vorgeschlagen, die Vertreter des Gemeinderats in der Zweckverbandsversammlung zu beauftragen, den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorstehenden Änderungen als Satzung zu beschließen.



Volker Godel
Bürgermeister

Landkreis Ludwigsburg
Zweckverband Gewerbepark
Bietigheimer Weg
Gemarkung Großingersheim

Bebauungsplan
GRÖNINGER
WEG WEST

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.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Umweltbericht des Büros Rauschmaier Ingenieure GmbH vom 12.05.2014/06.10.2014
 - Untersuchung der Tiergruppe Vögel mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie Ermittlung naturschutzfachlich geeigneter Bereiche zur Umsetzung von Maßnahmen für Offenlandbrüter des Büros ÖPF vom 01.08.2012
 - Untersuchung zu planexternen Ersatzmaßnahmen des Büros Bässler vom 19.05.2014/12.11.2014
 - Verkehrsuntersuchung vom Büro BS Ingenieure vom 16.05.2014

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses gültigen Fassung.

Es werden zwei selbstständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO)

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB, BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1 – 15 BauNVO

a) Gewerbegebiet 1 (GE1) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wohnungsprostitution
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

b) Gewerbegebiet 2 (GE2) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

c) Gewerbegebiet 3 (GE3) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerhäuser und -plätze als selbstständige Anlagen
- Speditionen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

d) Gewerbegebiet 4 (GE4) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerhäuser und -plätze als selbstständige Anlagen
- Speditionen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise sind bauliche Änderungen und geringfügige Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe unter Beibehaltung der bestehenden Hauptsortimente und Verkaufsfläche zulässig (§ 1 (10) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht Be-

standteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

- | | | |
|--------------|--|--|
| 1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 – 21 a BauNVO | Nach Planeinschrieb.

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.12. |
| 1.2 | Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO | Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO i.S. einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. |
| 1.3 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO | Gemäß der Baugrenzen im Plan.

Überbaubare Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden, solange sich dort Leitungen befinden, siehe Ziffer 1.8. |
| 1.4 | Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke
§ 9 (1) 3 BauGB | Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m ² . |
| 1.5 | Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO | Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung einbezogen werden und die Vorgaben nach Ziffer 2.3.2 und 2.3.3 eingehalten werden.

Innerhalb des Anbauverbots der L1125 bedürfen Stellplätze der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Stellplätze sind in den mit Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Flächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Vorgaben nach Ziffer 1.10.4 eingehalten werden. |
| 1.6 | Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB | Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RAST 2006 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.

Je Baugrundstück darf nur eine Zu- und Ausfahrt angelegt werden. Ausnahmsweise kann im Einzelfall aus betriebstechnischen Gründen eine weitere Zu- und Ausfahrt angelegt werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Anliegerwege und Fußwege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze (Breite = ca. 30 cm, Tiefe = ca. 35 cm) erforderlich und dauernd zu dulden.

Soweit erforderlich, sind Böschungen auf den Grundstücken zu dulden, wenn diese höhenmäßig durch Auffüllungen und Abgrabungen an die Verkehrsfläche angeglichen werden. |

- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen.
- 1.8 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) 21 BauGB
- nach Planeinschrieb
lr – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
- Überbaubare Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden, solange sich dort Leitungen befinden.
- 1.9 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**
§ 9 (1) 24 BauGB
- Schutzbedürftige Nutzungen sind gegen den Verkehrslärm der Bietigheimer Straße zu schützen. Es gilt Lärmpegelbereich IV (DIN 4109).
- 1.10 Pflanzgebote**
§ 9 (1) 25a BauGB
- Die gekennzeichneten Standorte sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10.1 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche muss 1 großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 gepflanzt werden. Die gemäß Ziffer 1.10.3 festgesetzten Einzelbäume werden hierauf angerechnet.
- 1.10.2 Die im Plan mit Pflanzgebot 1 (pfg 1) gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Planeintrag mit mittelgroßen Bäumen gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 zu bepflanzen. Ergänzend zu den Baumpflanzungen sind die Flächen zweireihig mit freiwachsenden Straucharten gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.10.5 zu bepflanzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Bepflanzung ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Randstreifen sind als Rasenflächen anzulegen.
- 1.10.3 Die im Plan mit Pflanzgebot 2 (pfg 2) gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Planeintrag mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 zu bepflanzen. Abweichungen von max. 5,00 m vom jeweiligen Standort, können zugelassen werden. Ergänzend zu den Baumpflanzungen sind die Flächen als Rasenflächen mit Strauchgruppen gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.10.5 zu bepflanzen. Die Pflanzgebotsflächen dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden, es müssen jedoch mindestens 50 % der Pflanzgebotsflächen je Grundstück umgesetzt werden.
- 1.10.4 Pflanzliste 1 - Bäume
- mittelgroß, Stammumfang min. 18/20 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
regionale Apfel- und Steinobsthochstämme
- großkronig, Stammumfang min. 18/20 cm
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

1.10.5 Pflanzliste 2 - Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

1.11 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB i.V. mit § 1a BauGB als Maßnahmen gem. § 135a BauGB)

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (siehe Ziffer 1.10) sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans sind den Baugrundstücken zugeordnet. Die Lage der externen Maßnahmen sind der Anlage „Planexterne Ersatzmaßnahmen – Anlage zur Begründung des B-Plan »Gröninger Weg West« in Ingersheim“, vom 12.11.2014 zu entnehmen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 1.1

- Grabeland beim Riedbach, Flst.-Nr. 334/4 (Teil)
- Umwandlung von Grabeland in Fettwiese
- 1.700 m²

Maßnahme 1.2

- Flst.-Nr. 334/4 (Teil)
- Anpflanzen von 10 Obsthochstämmen Stu. 12/14

Maßnahme 2

- Nutzungsänderung von Acker- in Grünlandnutzung (Fettwiese), Flst.-Nr. 2149 (Saalenwald), Überschuss aus Maßnahme Windkraftanlage
- Anlage einer Fettwiese aus Ackerland
- 1.500 m²

Maßnahme 3

- Anlage von Buntbrachen Flst.-Nr. 4188
- Anlage von Buntbrachen zur Förderung der Offenlandbrüter insbesondere der Feldlerche (CEF-

Maßnahme)

- 1.500 m²

Maßnahme 4

- Grüne Nachbarschaft: Maßnahme Pflanzung historischer Obstsorten im Gewinn »Hölle« Flst.-Nr. 3357
- Anpflanzen von 50 Obsthochstämmen Stu. 12/14 auf vorhandener Wiese
- 10.000 m²

Maßnahme 5

- Pflanzen von Obsthochstämmen auf Flst.-Nr. 554
- 8 Obsthochstämme pflanzen Stu. 12/14 auf vorhandener Wiese
- 1.000 m²

Maßnahme 6.1

- Auf Flst.-Nr. 322/1 und 322/2 Feldhecke mit Biotopverbundfunktion auf Ruderalfläche anpflanzen
- Pflanzung einer artenreichen Feldhecke zur Förderung der Avifauna
- 806 m²

Maßnahme 6.2

- Fassadenbegrünung an Turmstation in Ingersheim: Flst.-Nr. 322/3
- 3 Seiten á 4m x 10m = 120 m² mit Clematis vitalba (Waldrebe) begrünen (Biotopverbund)
- 120 m²

Maßnahme 7.1

- Bodenverbesserung in Ingersheim auf den Flst.-Nr. 3257 und 3258 (Teile), im Gewinn Galgenwegle
- Bodenverbesserung durch fachgerechten Oberbodenauftrag in einer Stärke von 20 cm
- 6.960 m²

Maßnahme 7.2

- Bodenverbesserung nördlich Wilhelmshof Flst.-Nr. 1959/1 (Teil)
- Bodenverbesserung durch fachgerechten Oberbodenauftrag in einer Stärke von 20 cm
- 8.000 m²

Maßnahme 7.3

- Bodenverbesserung südöstlich Wilhelmshof auf Flst.-Nr. 2905, 2904, 2891 (jeweils Teile)
- Bodenverbesserung durch fachgerechten Oberbodenauftrag in einer Stärke von 20 cm
- 29.523 m²

1.12 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen wird gemessen vom Mittelpunkt der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße zwischen Oberkante Straßenbelag und Oberkante Dach, einschließlich Attika.

Ausnahmsweise dürfen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie technische Anlagen die festgesetzten Höhen um max. 2,00 m auf max. 20 % der überbauten Fläche überschreiten, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 LBO i.V. mit § 74 (7) LBO und § 9 (4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO

- 2.1.1 **Materialien:**
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung
- 2.1.2 **Dachform und Dachneigung:**
Flachdach (FD) 0° - 6°
- 2.1.3 **Dachdeckung:**
Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.
Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind aufgeständert nur dann zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt werden. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.
Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) sind unzulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2.2 Allgemein sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig.
Zusätzlich gilt: Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbestele bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Fahnen sind ab einer Grundstücksfläche von 2.500 m² zulässig. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen die Fassadenoberkante nicht überragen. Je Fassadenseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, bis maximal 1,00 m Höhe und 3,00 m Länge zulässig.
- 2.2.4 Werbeanlagen, die von der Landesstraße 1125 aus einsehbar sind, dürfen nicht angestrahlt oder beleuchtet werden.
Sonstige Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder als Einzelbuchstaben beleuchtet werden.
Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sind unzulässig.
- 2.2.5 Werbeplakattafeln sind nur bis zu einer Fläche von 5% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

- 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 9 (1) u. § 10 LBO
- 2.3.1 Unbebaute Freiflächen sind begrünt anzulegen.
- 2.3.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.3.3 Nach sechs Stellplätzen ist eine Pflanzfläche, mit einer Mindestgröße von 5,0 x 2,5 m, mit einem großkronigen Baum gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 anzulegen.
- 2.3.4 Lagerflächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche so einzugrünen, dass sie optisch nicht einsehbar sind. Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen nach Ziffer 1.10.3.
- 2.3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.3.6 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Fläche einhalten. Sie sind entsprechend den Festsetzungen nach Ziffer 1.10.3 einzugrünen.
- 2.4 Erfordernis der Kenntnissgabe**
§ 74 (1) 6 LBO
- Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnissgabe.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE
§ 9 (6) BauGB

3.1 Grundwasserschutz

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamts Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK ‚Haßmersheimer Mergel‘ geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.

Lkw-Verkehrs- und Stellflächen sind wasserdicht zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamts Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.3 Bodenfunde

Zufällig entdeckte Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg unverzüglich zu melden.

3.4 Altlasten

Werden bei künftigen Erdarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.5 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 werden aufgrund der geologischen Verhältnisse empfohlen (die DIN EN 1997-2 und die DIN 4020 können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.6 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie das Merkblatt des NABU wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.7 Beleuchtung

Im Sinne einer umweltfreundlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

3.8 Abstände

Bei Bepflanzungen sind die Abstände nach Nachbarrechtsgesetz sowie ein Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung zu beachten.

3.9 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauvorlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen der einzelnen Grundstücke ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, geplante Bäume/Sträucher (Pflanzgebote), Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 05.06.2014 / 02.12.2014

- Stadtentwicklungsamt -

I-61/Rie

AZ 61.16.04.02

- S c h w a r z -

VERFAHRENSVERMERKE :

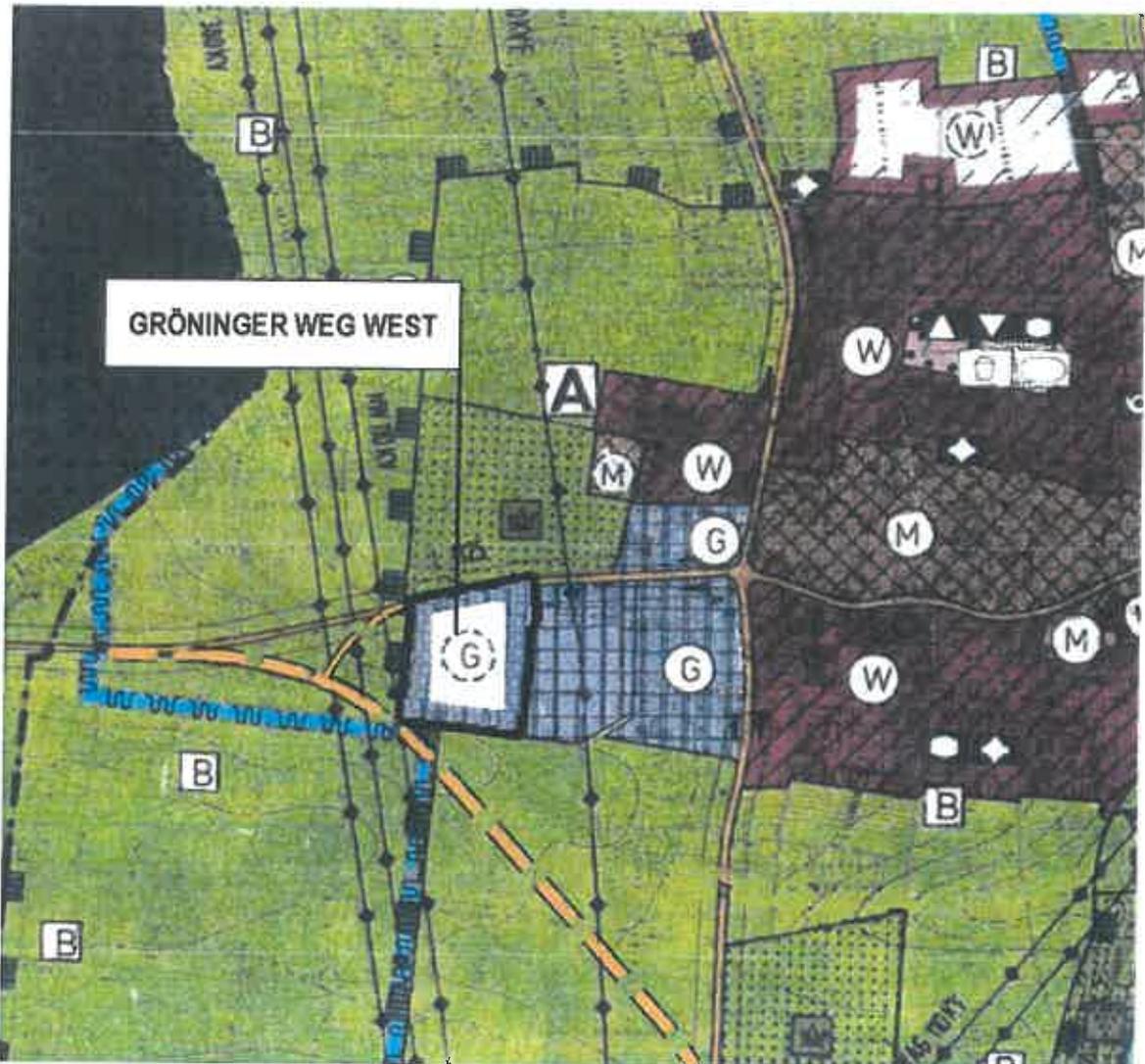
<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 14.12.2011 am 30.12.2011
<u>Frühzeitige Beteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt vom 02.01.2012 bis 03.02.2012	am 30.12.2011
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom 14.07.2014 bis 14.08.2014	am 26.06.2014 am 04.07.2014
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am

**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 / 02.12.2014
- Stadtentwicklungsamt -
I-61/Rie
AZ 61.16.04.02**

- Schwarz -

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 beschlossen.

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 Flächen vorzufinden, die bereits im bestehenden Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“ enthalten sind. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen, die zu bebauten Grundstücken gehören. 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 Pflanzgebotflächen aus dem Bebauungsplan „Bietigheimer Weg“ sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz berücksichtigt und werden durch die Umsetzung neuer Pflanzgebotflächen 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 Gewerbestandorte in der Gemeinde besitzt, kann eine Erweiterung gewerblicher Flächen auch nur im Zusammenhang mit einem dieser Gewerbestandorte erfolgen.

Der Gewerbestandort 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 Verkaufsflächen 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 Verkaufsfläche von 800 m² soll eine Verlagerung der Verkaufsflächen in den neuen Gebäudeanbau ermöglicht werden, unter Beibehaltung der bestehenden Verkaufsfläche. Aus raumordnerischer Sicht ergeben sich keine Nachteile, da durch diese Ausnahme keine zusätzlichen Verkaufsflächen 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 Pflanzgebotsflächen. 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 Leitungstrasse an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m², 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 je 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 261.973 Ökopunkten verbleibt rein rechnerisch ein Defizit von 3.171 Ökopunkten (ca. 1 %). Aufgrund des sehr geringen Restwertes kann der Eingriff im Großen und Ganzen als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

Die Umsetzung der planexternen Maßnahmen ist unter anderem durch den Umstand gesichert, dass sich ein Großteil der Flächen im Eigentum der Gemeinde befindet. Zudem werden bei Grundstücken in Privateigentum mit den jeweiligen Eigentümern vertragliche Vereinbarungen getroffen, die zur Umsetzung der Maßnahmen, gemäß Anlage, verpflichten.

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.

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

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 Fasadengestaltung 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 Einhalt 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

Gesamtgebiet	33.850 m²
davon	
- Bauflächen	25.272 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	8.578 m ²
Bauflächen	25.272 m²
davon	
- mit Gebäuden bebaubare Flächen	17.124 m ²
- zusätzliche Versiegelung (Stellflächen, Zu- und Ausfahrten etc.)	3.093 m ²
- unversiegelte Grundstücksflächen	5.055 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	8.578 m²
davon	
- Fahrbahnen	5.152 m ²
- Gehwege	1.259 m ²
- öffentliche Parkplätze	256 m ²
- sonstige Verkehrsflächen	42 m ²
- Verkehrsgrün	1.869 m ²

12. Kostenannahme Erschließung (Stand 21.10.2014)

Schmutzwasserkanalisation	108.000,- €
Regenwasserkanalisation	216.000,- €
Regenwasserbehandlung	463.000,- €
Wasserversorgung	119.000,- €
Einmündung L1125	373.000,- €
Innere Erschließung	329.000,- €
Straßenbeleuchtung	21.000,- €
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	5.000,- €
Gesamtkosten	1.634.000,- €