

## ARBEITSVORLAGE

|                             |  |                          |            |            |
|-----------------------------|--|--------------------------|------------|------------|
| Amt / Abteilung             | Sachbearbeiter/in                                      |                          | Telefon    | Datum      |
| Kämmerei                    | Miriam Rieger, Stadt Bietigheim-Bissingen/ Heike Kling |                          | 9745-15    | 07.04.2020 |
| Registraturnummer           | 621.41; 030.00   |                          | Seiten 6   | Anlagen 8  |
| Beratung / Beschlussfassung | öffentlich   | nichtöffentlich          | Sitzung    | Top        |
| Gemeinderat                 | <input checked="" type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> | 28.04.2020 | 5          |
| Verwaltungsausschuss        | <input type="checkbox"/>                               | <input type="checkbox"/> |            |            |

## VERHANDLUNGSGEGENSTAND

**Zweckverband Gewerbepark Bietigheimer Weg  
 Bebauungsplan Bietigheimer Weg Süd - 1. Bauabschnitt  
 a )Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)  
 b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)  
 - Entwurfsbeschlüsse -**

### I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Vertreter der Gemeinde Ingersheim in der Zweckverbandversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Bietigheimer Weg wie folgt abzustimmen:

1. Zum Bebauungsplan „Bietigheimer Weg Süd – 1. Bauabschnitt“ werden als Entwurf beschlossen
  - a. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)
  - b. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Maßgeblich ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtentwicklungsamtes vom 15.04.2020.

2. Die Zweckverbandversammlung wird beauftragt die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

|                                     |                             |                               |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Vorlage bewirkt Ausgaben            | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Deckungsmittel sind bereit          | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Finanzierungsnachweis liegt bei     | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

## **II. Sachdarstellung und Begründung:**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbepark Bietigheimer Weg“ hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Bietigheimer Weg Süd“ aufzustellen.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgt bedarfsgerecht in Bauabschnitten, weshalb zunächst nur der erste Bauabschnitt als Entwurf beschlossen werden soll. Der Abgrenzungsplan zu diesen Entwurfsbeschlüssen wurde entsprechend verkleinert und hinsichtlich der zwischenzeitlich geänderten Nummerierung der Flurstücke angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 07.12.2015 bis zum 07.01.2016 durchgeführt. Von Seiten der Behörden gingen Stellungnahmen zum Umwelt-, Natur- und Artenschutz, zur Ver- und Entsorgung, zum Grundwasser-, Boden- und Immissionsschutz, zur Landwirtschaft, zum Straßenwesen und Verkehr, zur Raumordnung, zur Geologie, zu Leitungstrassen, zu Telekommunikationslinien, zum öffentlichen Personennahverkehr, zum Klimaschutz und zum Flächenbedarf ein. Die Stellungnahmen werden weitestgehend berücksichtigt, auf die Anlage „Frühzeitige Beteiligung der Behörden“ wird verwiesen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Der Bebauungsplanentwurf enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Da die Flächen in erster Linie produzierenden Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt und Störungen vermieden werden sollen, werden Nutzungen, wie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und auch Gewerbebetriebe i.S.v. Bordellen, Wettbüros, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Lagerhäuser und -plätze als selbständige Anlagen sind wie auch Speditionen aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und des erheblichen Schwerverkehrs ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der peripheren Lage und der Flächenknappheit für Gewerbe und Dienstleistung unzulässig. Aus denselben Gründen werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Betriebswohnungen sind nicht zulässig, um Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe, insbesondere in der Nachtzeit, zu vermeiden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen 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.

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.

Im östlichen Bereich folgen die festgesetzten Höhen den Leiterseilen der Hochspannungsleitung. Hier sind Gebäude von bis zu 2,50 m Höhe möglich. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Leiterseilen und einer möglichen Bebauung.

Für besondere betriebliche Einrichtungen können Höhenüberschreitungen zugelassen werden, jedoch nur außerhalb der Schutzstreifen und unter Einhaltung gestalterischer Vorgaben.

### **Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Für die Gewerbefläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer offenen Bauweise, lässt jedoch auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zu.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind über die Baugrenzen im Plan definiert. Die südliche Baugrenze wurde zugunsten einer klimabedeutsamen Ventilationsachse zurückgenommen.

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. Aufgrund der reduzierten Erschließung und um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, müssen die Gewerbegrundstücke eine Mindestgröße von 4.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind dagegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in der Pflanzgebotsfläche.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die Flächen können somit bei Bedarf neu eingeteilt werden, ohne dafür den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die Anzahl der Zu- und Ausfahrten je Baugrundstück wird auf zwei reglementiert und die Lage mit Ein- und Ausfahrtsverboten eingeschränkt. Dies dient zum einen der Umsetzung der Pflanzgebotsflächen und zum anderen dem Verkehrsfluss und der -sicherheit.

Im Planteil ist ein Leitungsrecht eingezeichnet, dieses berücksichtigt den Schutzstreifen der über das Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitung.

### **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 wird dieser im Baugebiet abgeschoben und auf anderen Ackerflächen wieder aufgetragen. Die Bodengüte wird durch den Auftrag von humosem Oberbodenmaterial verbessert.

### **Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung**

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. 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.

Zur Kompensation verbleibender Defizite werden Flächen außerhalb des Eingriffsgebiets bereitgestellt. Die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen folgende Maßnahmen: Oberbodenauftrag, Trockenmauersanierungen und Ausweisung eines Waldrefugiums i.V.m. einem Alt- und Totholzkonzept. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Feldlerche durchgeführt. Hierzu wird auf einer Fläche von 0,2 ha eine Buntbrache angelegt.

Es werden straßenbegleitende Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Diese gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich. Das flächenhafte Pflanzgebot dient der Eingrünung des Gebiets und der Schaffung von Naturräumen auf den Grundstücken.

### **Klimaökologie**

Zur Abschätzung der klimatischen Folgen durch das Gewerbegebiet, wurde ein Klimagutachten zum Bebauungsplan erstellt. 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).

## **Lärmschutz und elektromagnetische Felder**

Schutzbedürftige Nutzungen entlang der westlichen Erschließungsstraße sind gegen Außenlärm zu schützen. Bei einer späteren Verkehrszunahme auf dieser Straße, können so schallbedingte Beeinträchtigungen und Konflikte vermieden werden. Im Gebiet verlaufen Hochspannungsleitungen, die elektromagnetische Felder hervorrufen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäß Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

## **Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des 1. Bauabschnitts erfolgt über zwei Straßen. 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.

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 Haupteerschließungsstraße werden und eine alternative Verbindung zwischen den Landesstraßen (L 1125 und L 1113) schaffen.

Zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, 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. Davon sind ca. 20 Fahrten pro Tag dem Schwerverkehr zuzuordnen.

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

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

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Breitband wird durch Neuverlegungen in den beiden Erschließungsstraßen 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 Gewebegebiet 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.

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

### **Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden.

Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zu Fassadenoberflächen, zur Dachform und -neigung, zum Material der Dachdeckung, zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sowie zur Gestaltung von betrieblichen Einrichtungen auf den Dachflächen. Zur Reglementierung und gestalterischen Steuerung von Werbeanlagen gibt es verschiedene Festsetzungen.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen werden ebenfalls Anforderungen gestellt, um ein ansprechendes Erscheinungsbild und eine Durchgrünung des Gebiets sicherstellen zu können. Die Regelungen beinhalten im Wesentlichen Vorgaben zur Gestaltung von unbebauten Flächen sowie von privaten Verkehrsflächen. Zur Minderung klimatischer Negativeffekte ist die Versiegelung auf allen Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Behörden beteiligt und es erfolgt die öffentliche Auslegung.



Volker Godel  
Bürgermeister