

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Filde“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Filde“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der in Beimerstetten ansässigen Betriebe sind derzeit aufgrund fehlender Gewerbeflächen stark eingeschränkt. Um diesen Betrieben auch für die Zukunft eine Perspektive in der Gemeinde bieten zu können, möchte die Gemeinde daher auf Grundlage des Flächennutzungsplans ein neues Gewerbegebiet erschließen. Dieses bietet darüber hinaus die Möglichkeit, neue Betriebe in der Gemeinde anzusiedeln und somit die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern sowie zusätzliche Arbeitsplätze im Ort zu schaffen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet erforderlich. Mit diesem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden. Gleichzeitig gewährleistet das Bebauungsplanverfahren, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung:

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Gewerbebaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes zwischen der L 1165 (Breitinger Straße) im Osten und dem Fildeweg im Westen. Die südliche Abgrenzung bildet die vorhandene Bebauung entlang der Einsteinstraße, die nördliche Begrenzung entsteht durch die geplante Ortsumfahrung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2271(teilweise), 2272(teilweise) und 2305(teilweise).

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft parallel zur Breitinger Straße ein begleitender öffentlicher Weg. Dieser dient der Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets. Entlang der westlichen Gebietsabgrenzung verläuft der Fildeweg. Dieser dient ebenfalls der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und der Naherholung.

5.2 Topographie

Das vorhandene Gelände fällt von Südwesten in nordwestlicher Richtung hin deutlich ab, bevor das Gelände dann wieder sanft ansteigt. Die östlich angrenzende Breitinger Straße befindet sich dabei auf einem Damm, ca. 4 m über dem angrenzenden Gelände, so dass dieses bislang eine natürliche Senke bildet.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 425.001 (WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 16.04.2015 sind zu beachten.

5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die L 1165 (Breitinger Straße) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Achse Dornstadter Straße – Beimerstetter Straße besteht ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der B10 und der BAB 8.

5.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

6. **Umweltbelange, Umweltbericht**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

7. **Artenschutz**

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützten Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

8. **Planungsziele und Planungskonzeption**

8.1 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über eine von der Breitinger Straße ausgehende Stichstraße in westlicher Richtung. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Breitinger Straße zu gewährleisten wird diese im Bereich des Anschlusses der Stichstraße aufgeweitet.

Die geplante Stichstraße wird mit einer Breite von 6,5 m und einem parallel verlaufenden Gehweg mit 1,5 m Breite ausgeführt. Am westlichen Rand des Plangebietes endet die Stichstraße in einer Wendepflanzung vor dem Fildeweg.

Der Gehweg bindet im Bereich der Breitinger Straße an den parallel verlaufenden Weg an und stellt so eine fußläufige Verbindung in Richtung Ortsmitte her.

8.2 Bebauung

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden und die Bebauung in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets erfolgen. Da diese auch Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter vorsieht, soll innerhalb des Plangebietes eine Zonierung der zulässigen Nutzungen stattfinden und Betriebsinhaberwohnungen nur in einem räumlich begrenzten Bereich im Westen des Plangebiets vorgesehen werden.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet.

8.3 Topografie

Das natürliche Gelände im Plangebiet bildet gegenüber den umliegenden Flächen eine deutliche Senke aus. Es ist daher vorgesehen, das Gelände durch eine Auffüllung an die Umgebung anzupassen.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird über einen zu erstellenden Kanal in das bestehende Kanalsystem der Gemeinde eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird separat abgeleitet und in ein Versickerungsbecken mit angeschlossener Regenwasserbehandlung östlich der Breitinger Straße eingeleitet.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und passt sich in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes an den Nutzungscharakter an.

Innerhalb des Baugebietes wird in 3 Zonen (GE 1 bis GE 3) unterschieden. Im Bereich des GE 2 und 3 werden Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe als zulässige Nutzung ausgeschlossen, um eine schädliche Einzelhandelsagglomeration zu verhindern. Südlich an das GE1 angrenzend befindet sich ein bestehender Einzelhandelsbetrieb. Die durch die Festsetzung mögliche Einzelhandelsagglomeration wird als vertretbar erachtet, da diese aus Sicht der Gemeinde nicht überörtlich raumbedeutsam ist.

Im Teilbereich des GE 3 sind darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass die Wohnungen in das Betriebsgebäude integriert sein müssen. Diese Einschränkung wird vorgenommen, da der Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt werden soll. Freistehende, reine Wohngebäude innerhalb eines Betriebsgeländes sollen daher nicht zugelassen werden, da diese dem gewünschten Gebietscharakter entgegenstehen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung einer Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie über die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll 13,0 m betragen. Dadurch passen sich die Gebäude in den angrenzenden Bestand ein und es wird eine harmonische Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

9.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die maximale Länge baulicher Anlagen wird bewusst nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität zu erhalten.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind diese als großzügige, zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

9.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung insbesondere in den Randbereichen des Baugebietes.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Auf weitere Reglementierungen hinsichtlich des Standorts von Stellplätzen soll zugunsten einer möglichst hohen Flexibilität verzichtet werden.

9.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Gemäß den Vorgaben des §22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind die gekennzeichneten Flächen von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Gebäudeumfahrungen und offene Stellplätze können jedoch im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast zugelassen werden.

9.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein homogenes Gelände zu erhalten sind flächige Aufschüttungen bis zu den dargestellten Geländehöhen (Höhenlinien) vorzunehmen.

9.8 Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Straßenraumes sind Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Bäume sollen in einem Abstand von 10 m bzw. 20 m gepflanzt werden, wobei aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen die Standorte um jeweils 5m verschoben werden können.

Um eine weitere Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten ist darüber hinaus je 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

10. **Örtliche Bauvorschriften**

10.1 Dachform, Dachneigung

Im Hinblick auf die bestehende Gewerbebebauung in der Umgebung sowie der gewünschten Flexibilität wird auf eine Regelung der Dachformen verzichtet. Lediglich die zulässige Dachneigung wird geregelt, um einen harmonischen Gebietscharakter zu gewährleisten.

10.2 Dachdeckung

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds sowie störende Fernwirkungen zu vermeiden, sind spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind von dieser Regelung jedoch ausdrücklich ausgenommen.

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Reinigung des Niederschlagswassers und zur Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf (Verdunstung) beitragen.

10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung und Anordnung am Gebäude beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

10.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Dadurch können die Gewerbegrundstücke ausreichend gesichert und umgrenzt werden, ohne dass das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen optisch nicht einzuengen ist darüber hinaus ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

11. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca.4,5 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	44.459 m²	100 %
Verkehrsflächen	3.882 m ²	8,7 %
<i>Fußwegflächen</i>	<i>762 m²</i>	<i>1,7 %</i>
Öffentliche Grünflächen	593 m ²	1,3 %
Versorgungsflächen	18 m ²	0,1 %
Gewerbebauflächen	39.204 m²	88,2 %

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18