

KREIS LUDWIGSBURG

ANLAGE 2

ZWECKVERBAND INDUSTRIEGEBIET BESIGHEIM

GEMARKUNG OTTMARSHEIM

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BESIGHEIM - 6. BAUABSCHNITT – 1. ÄNDERUNG“**

08118007\_0961\_036\_01\_BG

Begründung ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 12.11.2018/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau-, Vermessungswesen und Stadtplanung  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon 07142-9534-0

## 1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt östlich von Ottmarsheim im Gewerbegebiet Ottmarsheimer Höhe und im Anschluss an die vorhandene Bebauung zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und der Max-Eyth-Straße. Er umfasst einen Bereich unter den Hochspannungsleitungen.



## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Planungen sind die Erweiterungswünsche der benachbarten Firma. Diese hat bereits mit dem Energieversorger Kontakt aufgenommen und geklärt, dass eine in der Höhe beschränkte Bebauung möglich ist, seit die unteren Leitungsseile abgebaut wurden. Da ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen in der Region besteht, ist eine Verlagerung des Betriebes nicht sinnvoll. Sinnvoll ist es, diese Lücke, die aufgrund der bisher fehlenden Sicherheitsabstände nicht bebaubar war, gewerblich zu nutzen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Absicherung herstellen.

### 3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

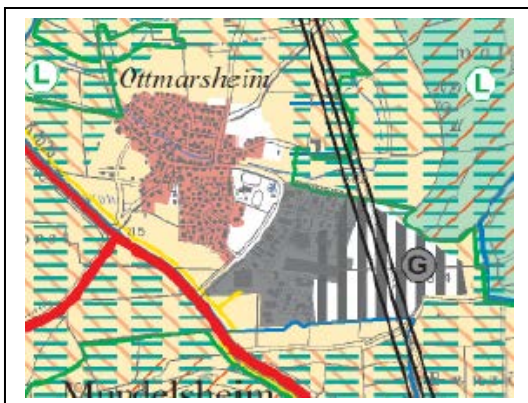
#### 3.1 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.



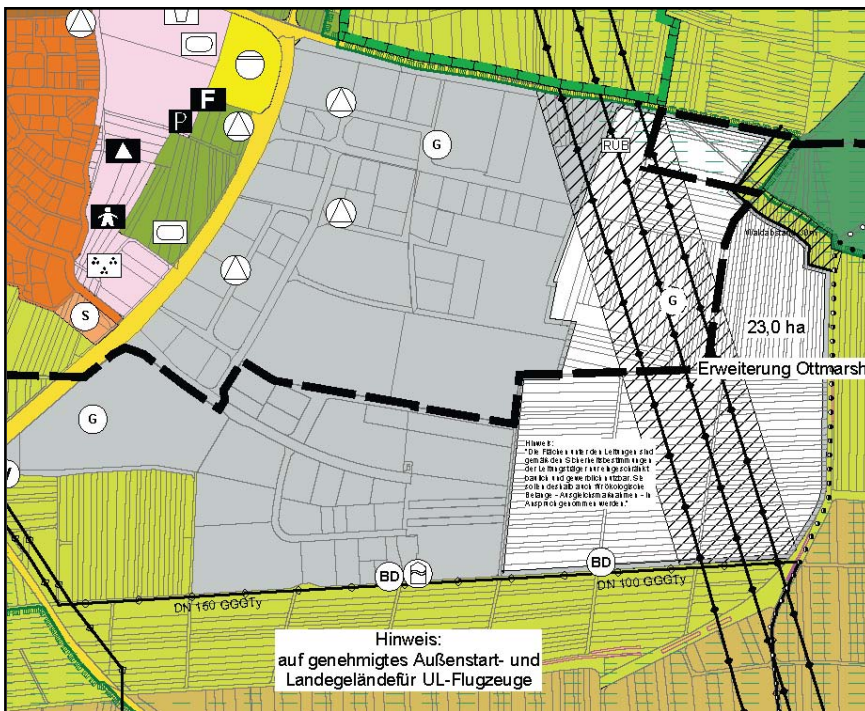
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

#### 3.2 Regionalplan



Das interkommunale Gewerbegebiet „Ottmarsheimer Höhe“ ist im Regionalplan als gewerblicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. In dem seit dem 12.11.2010 verbindlichen Regionalplan (siehe Ausschnitt) sind die Flächen so vorgesehen.

### 3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Die Fläche ist in der seit dem 18.07.2006 rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 als gewerbliche Fläche enthalten. Mehrere überörtliche Freileitungen queren das Gebiet.

Vom bisherigen Gesamtkonzept wurde nur insoweit abgewichen, als auf die ursprünglich geplanten Grünfläche auf einem Teil unter den Hochspannungsleitungen verzichtet wurde, weil der Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken besteht.



## 4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst nur die Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen und orientiert sich im Westen an den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Hier wurden die beiden benachbarten Flurstücke, die inhaltlich mit dem Betrieb verbunden sind, miteinbezogen, um keine unterschiedlichen Festsetzungen für ein und dasselbe Betriebsgrundstück zu erhalten. Im Süden, Osten und Norden orientiert sich der Geltungsbereich an den vorhandenen Straßenflurstücken, bzw. an den zukünftig geplanten Straßenflurstücken, soweit sie noch gebaut werden müssen. Die Verkehrsflächen einzubeziehen war nicht sinnvoll, denn dort waren keine Änderungen erforderlich.

## 5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen sind erfasst durch:

Im Westen den seit dem 10.07.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Besigheim- 2. Bauabschnitt“. Diese wurde im Nordwesten durch die 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 16.06.2000 geändert (Erweiterung der Bauflächen). Diese Änderung wird komplett aufgehoben und durch die vorliegende Änderung ersetzt.

Die 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 15.06.2007 war ebenfalls eine Erweiterung des Betriebsgeländes. Diese wird zwar zum größten Teil aufgehoben und bleibt nur insoweit in Kraft, als die südlich gelegenen Verkehrsflächen und gewerblichen Flächen betroffen sind.

Im Nordosten ist eine kleine Teilfläche durch den Bebauungsplan „... 7. Bauabschnitt“ erfasst. Hier war bereits eine Bebauung vorgesehen, weil die Sicherheitsabstände zu den Leitungseilen dies ermöglichten. Dieser Bebauungsplan muss noch zur Rechtskraft gebracht werden, der Satzungsbeschluss erfolgte am 02.05.2016.

Die übrigen benachbarten Flächen sind durch den Bebauungsplan „... 6. Bauabschnitt“ erfasst, seit dem 12.12.2009 rechtsverbindlich ist.

## 6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Festsetzungen. Die Gebäudehöhen und die zugeordneten Bezugshöhen sind unter den Hochspannungsleitungen solange theoretisch, solange diese noch bestehen. Da Umbaumaßnahmen bereits erfolgt sind und weitere nicht ganz ausgeschlossen erschienen, wurden diese trotzdem festgesetzt, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erhalten.

Dabei hätte eigentlich auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden können, da die Gebäudehöhen ausreichend sind um die Baukörper in der Landschaft zu beschreiben, aus Gründen der Berechnung des Entwässerungsbeitrages wurde es jedoch beibehalten.

Auf Anregung des Verbandes Region Stuttgart wurden Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen, um die Flächen für das produzierende Gewerbe sichern zu können, das sonst nicht in der Lage wäre, die höheren Grundstückspreise zu bezahlen.

Die Pflanzgebote wurden gegenüber den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen in der Lage verändert mit dem Ziel, die Anzahl der Bäume zu erhalten. Auch hier sind Kompromisse in der Endwuchshöhe erforderlich, solange die Sicherheitsabstände zu den Leitungseilen noch zu beachten sind.

## **7. BELANGE DER UMWELT**

Zwar handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB, denn der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der besseren Ausnutzung von Flächen inmitten des Gewerbegebietes. Die zulässige Grundfläche (maximal 20.000 m<sup>2</sup>) wird deutlich unterschritten, selbst wenn man die bereits bestehenden gewerblichen Flächen berücksichtigt. Nach § 13 Abs. 2 gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Trotzdem wurde eine ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, die als Anlage 3 beiliegt. Dadurch sollte verhindert werden, dass die theoretisch zulässigen Eingriffe zu groß werden und sich nachher ein zu großes Defizit im gesamten Gewerbegebiet ergeben hätte. Außerdem ist angesichts der Siedlungsentwicklung in der Region und der dramatisch gesunkenen Artenausstattung der Landschaft, die durch die Intensivierung der Landwirtschaft und der Siedlungsflächen (Schottergärten) nur zum Teil erklärt werden kann, jede zusätzliche Maßnahme sinnvoll.

## **8. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung ist im Anschluss an das vorhandene System gesichert.

Der Ausbau der Rudolf-Diesel-Straße, der Ferdinand-Steinbeis-Straße und der Max-Eyth-Straße ist für das kommende Jahr vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist im Anschluss an das vorhandene Netz ohne weiteres möglich.

Die Entwässerung erfolgt ebenfalls im Anschluss an das vorhandene Netz, wobei vorgesehen ist, das Schmutzwasser der Gebäude in die Max-Eyth-Straße abzuleiten, das Dachflächenwasser über die Abläufe östlich der Ferdinand-Steinbeis-Straße und die nachgelagerten Regenrückhaltebecken zu entsorgen und die Hofflächen, die aufgrund der erforderlichen Tiefenlage unter den Hochspannungsleitungen nicht im Freispiegel in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden können, dem Mischwasserkanal der Rudolf-Diesel-Straße zuzuleiten.

Die übrigen leitungsgebundenen Versorgungsungen (Elektrizität, Gas, Telekommunikation) erscheinen ohne weiteres im Anschluss an die vorhandenen Systeme möglich.

Die technischen Leitungen wurden als unterirdische Leitungen vorgesehen. Zwar ist die Telekom immer noch der Meinung, diese Festsetzung sei mit dem Telekommunikationsgesetz (TKG) nicht vereinbar, sie verkennt aber, dass dieses nur für den öffentlichen Straßenraum gilt und auf den privaten Bauflächen die Regelungen durch die Landesbauordnung (LBO) möglich sind.

Aus städtebaulichen und Sicherheitsgründen ist eine unterirdische Verlegung sinnvoll. Dies gilt auch, obwohl das Gelände von überörtlichen Freileitungen überspannt wird, denn jegliche zusätzliche Freileitungen beeinträchtigen das Landschaftsbild zusätzlich. Außerdem sind unterirdisch verlegte Kabel für die Grundstückserschließung sturm- und damit versorgungssicherer, was einen deutlichen Standortvorteil bezüglich der Gewerbeansiedlung bedeutet.

## **9. BODENORDNUNG**

Zur Realisierung der Planungen ist es erforderlich, von dem großen Flurstück 619 des Zweckverbandes, das gewerblich nutzbare Flurstück weg zu messen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10. PLANUNGSSTATISTIK

### 10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches (gewerbliche Fläche Bestand und neu)	ca. 1,3 ha	100,0 %
--	------------	---------

### 10.2 Kostenannahme der Erschließungskosten

Es sind geringfügige Investitionen für die Ergänzung der Hausanschlüsse erforderlich, die im Rahmen der Neubauplanungen der Straße erfolgen sollen.

Außerdem sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die der zukünftige Bauherr selbst durchführen wird.