

**Bebauungsplan der Gemeinde Gemmrigheim in der  
Gemmrigheimer Straße in Besigheim**

**- Stellungnahme der Stadt Besigheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	30.07.2024	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gemmrigheim hat am 24.06.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Gemmrigheimer Straße West“ aufzustellen und die Öffentlichkeit und die Behörden frühzeitig zu beteiligen.

Ziel der Gemeinde Gemmrigheim ist es, an der Gemarkungsgrenze zu Besigheim, also direkt angrenzend an den Ernst-Zehender-Weg und an die Gemmrigheimer Straße eine gewerbliche Fläche auf der bisherigen Lagerfläche der ehemaligen Kiesgrube sowie auf den angrenzenden Ackerflächen auszuweisen. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass damit der Bedarf zweier örtlicher Betriebe gedeckt werden soll.

Die Gemeinde Gemmrigheim hat die Stadt Besigheim mit E-Mail vom 05.07.2024 darüber informiert, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Lageplan und Textteil) in der Fassung vom 24.06.2024 und die Begründung vom 24.06.2024, beides erstellt von der Rauschmaier Ingenieure GmbH, zusammen mit dem Kurzbericht der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung vom 11.06.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **05.07. bis 17.08.2024 je einschließlich** (Veröffentlichungsfrist) im Internet unter <https://www.gemmrigheim.de/start.html> veröffentlicht wird. Die Stadt Besigheim wurde um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.08.2024 gebeten.

Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans sind als Anlagen zu dieser Vorlage eingestellt.

**II. Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Stellungnahme im Sinne der Ausführungen unter III. Begründung abzugeben.

### **III. Begründung**

#### **Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gemmrigheimer Straße West“**

##### **1. Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gilt das Entwicklungsgebot. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Hierzu ist zunächst anzumerken, dass mittlerweile die seit 16.12.2023 rechtswirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim maßgebend ist. Dort sind die Flächen als gemischte Baufläche enthalten.

Gemischte Bauflächen sind durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen (ggf. auch landwirtschaftliche und kerngebietstypische Nutzungen) als Hauptnutzung geprägt. Im vorliegenden Entwurf sollen die Flächen jedoch als reine gewerbliche Flächen festgesetzt werden und zwar mit der Begründung, dass die gewerbliche Nutzung zusammen mit der benachbarten Wohnbebauung die Durchmischung ergibt.

Dieser Begründung kann nicht gefolgt werden. Es wird angezweifelt, dass die benachbarte Wohnbebauung, die sich außerhalb des Plangebiets „Gemmrigheimer Straße West“ (auf der Gemarkung Besigheim) befindet, als Rechtfertigung für eine Durchmischung (innerhalb des Plangebiets) herangezogen werden kann.

##### **2. Sicherstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

Bislang wird seitens des Plangebers angenommen, dass die Versorgung des Gebiets mit Wasser im Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Besigheim möglich ist. Eine Abstimmung hierzu ist mit der Stadt Besigheim nicht erfolgt. Der Trinkwasserverbrauch des Gebiets ist bislang nicht in der Strukturanalyse der Stadt Besigheim berücksichtigt. Ob und unter welchen Bedingungen die vorhandene Infrastruktur der Stadt Besigheim hierfür in Anspruch genommen werden kann, muss im weiteren Verfahren mit der Stadt abgestimmt werden.

Bislang wird seitens des Plangebers angenommen, dass das Schmutzwasser nicht im Freispiegel an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden kann und davon auszugehen ist, dass jedes Grundstück eine Hebeanlage benötigt. Eine Abstimmung hierzu ist mit der Stadt Besigheim nicht erfolgt. Das zu erwartende Abwasser des Plangebiets wurde im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Besigheim volumenmäßig nicht auf die nachfolgende Kanalisation im Stadtgebiet Besigheim berechnet. Über die Hydraulik bzw. die Kanalreserven kann somit zum aktuellen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Ob und unter welchen Bedingungen die vorhandene Infrastruktur der Stadt Besigheim hierfür in Anspruch genommen werden kann, muss im weiteren Verfahren mit der Stadt abgestimmt werden.

##### **3. Fehlende Schalltechnische Untersuchung**

Die Bauleitplanung ist so umzusetzen, dass ein Schaden der Allgemeinheit durch schädliche Immissionen verhindert wird. Insofern sind die Belange des Schallschutzes bereits im Bauleitplanverfahren und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die u.a. auch die Auswirkungen des durch die Gewerbebetriebe verursachten Lärms auf die benachbarte Wohnbebauung berücksichtigt. Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass bereits Bauvoranfragen für einen Baubetriebshof und für einen Betrieb von Lüftungsplanung vorliegen und ein Betrieb Winterdienst ausführt. Der durch diese Betriebe verursachte Lärm ist in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

#### **4. Fehlende Verkehrsuntersuchung**

Es fehlt bislang eine Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf das bestehende Straßennetz, vor allem auf den Knotenpunkt Gemmriger Straße/Hessigheimer Straße/Ottmarsheimer Straße.

#### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Städtebauliches Konzept**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht bislang keine Örtlichen Bauvorschriften vor. Weder sind Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, noch zur Dach- und Fassadengestaltung oder zu Anforderungen an Werbeanlagen oder zu sonstigen, die Planzeichnung ergänzenden, Festsetzungen enthalten.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft zur Besigheimer Wohnbebauung wird die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts als unerlässlich angesehen. Da bereits Bauvoranfragen vorliegen, ist die geplante gewerbliche Nutzung hinreichend bestimmt und bekannt, um ein Städtebauliches Konzept samt Ansichten und Schnitten zu erstellen. Daraus ableitend können Örtliche Bauvorschriften im weiteren Verfahren festgesetzt werden.

##### Art der baulichen Nutzung:

###### II.A.1.1 Textteil:

Die Stadt Besigheim spricht sich gegen eine ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten aus. Vergnügungsstätten sind als nicht zulässig festzusetzen. Analog zum Gewerbegebiet „Auf dem Kies“ in Besigheim sind darüber hinaus auch Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakter sowie Bordellbetriebe, Erotikshops, Swingerclubs, Stripteaselokale, Sexkinos, Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften und selbstständige Werbeanlagen (ohne einen Bezug zur Grundstücksnutzung) über 0,6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als nicht zulässig festzusetzen. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für kirchliche Zwecke ebenfalls als nicht zulässig festzusetzen.

##### Maß der baulichen Nutzung:

###### II.A. 2 Textteil:

###### 2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen:

Im Planentwurf ist eine Gebäudehöhe von max. 12 m bezogen auf die Bezugshöhe von 179,5 m üNN vorgesehen. Das entspricht einer max. Gebäudehöhe von 191,5 m üNN und ermöglicht drei gewerblich genutzte Geschosse. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie sich die geplanten Gebäudehöhe auf die im Osten und Südosten angrenzende Wohnbebauung auswirkt. Im Rahmen der Erstellung des Städtebaulichen Konzepts sind daher auch Schnitte und Ansichten vorzulegen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der Nachbarbebauung, die Festsetzung der max. Gebäudehöhe unter der max. zulässigen Traufhöhe der angrenzenden Wohnbebauung bleiben muss.

###### 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze:

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für Gewerbegebiete gilt nach § 17 BauNVO ein Orientierungswert von 0,8 als Obergrenze. Im Gewerbegebiet „Auf dem Kies“ und sogar im Zweckverbandsgebiets Gewerbe- und Industriegebiet Besigheim auf der Ottmarsheimer Höhe ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Der Planentwurf sieht eine Grundflächenzahl von 1,0 vor. Als Begründung wird hierzu ausgeführt, dass die Flächen intensiv genutzt werden sollen und die meist lieblos und mit nicht heimischen Pflanzen begrünten Freiflächen bei den Gewerbebetrieben ohnehin eine geringe ökologische Wertigkeit haben und kaum zu kontrollieren sind. Diese Begründung rechtfertigt nicht die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 und damit auch keine intensive Ausnutzung der Flächen. Hier wird verkannt, dass sowohl im Osten als auch im Südosten eine Wohnbebauung angrenzt.

#### II.A.10 Einzelbaumpflanzgebote:

Zur Eingrünung des Gebiets ist entlang der Gemmrighheimer Straße und des Ernst-Zehender-Wegs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine ausreichend breite öffentliche Grünfläche mit weiteren Einzelbaumpflanzgeboten festzusetzen.

Ergänzende Ausführungen behalten wir uns im weiteren Verfahren vor.

#### **IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**

-

#### **V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Keine.