



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)

Stadt Bad Urach

Gewerbegebiet Ententäle III

Stand: 13.04.2023



INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4. PLANUNG.....	4
4.1 Städtebauliches Konzept.....	4
4.2 Verkehrliche Erschließung.....	4
4.2.1 KFZ - Erschließung	4
4.2.2 Ruhender Verkehr	4
4.3 Lärm.....	4
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	5
5.4 Höhe baulicher Anlagen	5
5.5 Nebenanlagen.....	6
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	6
5.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	6
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	6
6.1 Fassadengestaltung.....	6
6.2 Dachform und Dachgestaltung	6
6.2.1 Dachform	6
6.2.2 Dachdeckung	7
6.3 Werbeanlagen.....	7
6.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen	7
6.5 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen	7
6.6 Niederspannungsfreileitungen.....	7
7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG	7
7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts	7
7.2 Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB	8
7.3 Artenschutz	8
8. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	8



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des südwestlich angrenzenden Gewerbegebiets „Ententäle“ geschaffen werden.

Mit der baulichen Nutzung des Planungsgebiets soll das bestehende Gewerbegebiet entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklung durch einen weiteren Siedlungsabschnitt in nordöstlicher Richtung erweitert werden.

Die Stadt Bad Urach weist das ca. 2,9 ha große Gebiet "Ententäle III" aus, um Gewerbebetrieben die Möglichkeit für gewerbliche Neuansiedlungen und bereits vorhandenen Betrieben im Bereich des Bebauungsplans "Ententäle" die Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung zu geben. Im bestehenden Gewerbegebiet „Ententäle“ können keine Gewerbebauplätze mehr angeboten werden.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets ist im Hinblick auf die örtliche Entwicklung und Stärkung des Mittelstandes in der Region erforderlich. Nur so kann eine Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt und die örtliche Gewerbeansiedlung gestärkt werden.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ententäle III" werden die Ziele der Gemeindeentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha und befindet sich im Osten der Stadt Bad Urach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 2683/12, 2448 und Teile der Flst. Nr. 2448/1
- Im Osten durch die Flst. Nr. 2448/2, 2453, 2451/1 und 2340/1
- Im Süden durch die Flst. Nr. 2420/1, 2430 und 2430/1
- Im Westen durch die Flst. Nr. 2430 und Teile der Flst. Nr. 2443

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an ein geschütztes Waldbiotop. Im Osten und im Süden grenzt das Plangebiet an ein Offenlandbiotop entlang des Zuflusses Elsach. Im Südwesten wird es durch die bestehende Gewerbebebauung begrenzt.

Die umgebende Gewerbebebauung ist durch ein bis zweigeschossige Gewerbeeinheiten mit teilweise integrierten Wohnungen geprägt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als geplante „Gewerbliche Baufläche“ aus.



4. PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bereits vorhandenen und nahezu aufgesiedelten Gewerbegebiets westlich des Plangebiets vor. Die Bebauung soll möglichst flexibel sein und lehnt sich hinsichtlich bauplanerischer und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen stark an die bestehende Bebauung an, um das Ortsbild und Nutzung schlüssig abzurunden.

Die Konzeption sieht vor, das Planungsgebiet über eine Erweiterung der Schützenstraße mit Wendehammer zu erschließen.

Dabei sollen die erschlossenen Gewerbeflächen in flexible und gut anfahrbare Gewerbegrundstücke aufgeteilt werden.

Für die Ableitung des Außengebietswassers dienen Mulden entlang der Gewerbegrundstücke, welche das Wasser in die Elsach ableiten sollen.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen im nordwestlichen Bereich wird das Gewerbegebiet gut in das Landschaftsgefüge eingebunden und bildet somit einen verträglichen Abschluss am Stadtrand von Bad Urach.

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.2.1 KFZ - Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße im Westen des Plangebiets gesichert.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine angebundene Stichstraße mit einer Ausbaubreite von 6,50 m und Wendehammer.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Im angrenzenden Gewerbegebiet „Ententäle“ wurden die Stellplätze hauptsächlich auf privaten Grund entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Diese Vorgehensweise hat sich in der Praxis bewährt und soll somit weiterverfolgt werden. Im Hinblick auf die entstehenden Grundstückgrößen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs welcher ausschließlich durch die Gewerbetreibenden ausgelöst wird, durchaus vertretbar. Bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m könnte bei zusätzlichem Bedarf zur Not auch interimweise am Straßenrand geparkt werden.

4.3 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ententäle III“ wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Dabei wurden die Geräuschimmissionen, die durch die geplanten Gewerbeflächen zu erwarten sind, überprüft, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Die Geräuschkontingentierung wurde durch das Büro **rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG** (Berichtsnr.: B23475_SIS_01 vom 16.03.2023) erarbeitet.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung haben gezeigt, dass Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplante Gewerbeflächen nicht auszuschließen sind. Um Überschreitungen der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm zu vermeiden, wurden geeignete Emissionskontingente für die Gewerbeflächen



ermittelt. Dabei wurden die Gewerbeflächen in vier Teilflächen aufgeteilt und die Anforderungen entsprechend des Gutachtens in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Gewerbegebiete (GE) dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da das Gebiet ausschließlich dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und zulässigen Gebäudehöhen sowie der Baumassenzahl. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl entfallen, da die innere Organisation des Gebäudes dem Bauherrn überlassen werden soll. Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinnern ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich ins Ortsbild einfügt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die gewerbliche Nutzung und gewährleisten eine dem Standort in Ortsrandlage angemessene Bebaubarkeit des Grundstücks.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich entsprechend der südwestlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der möglichen Bebauung für die Bauherren zu gewährleisten. So werden in der Regel nur bestimmte Mindestabstände zum Straßenraum oder Außenbereich hin definiert.

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Hierbei wird von der Längenbeschränkung von 50 m abgesehen und so die im Plangebiet gewünschte möglichst große Flexibilität gewährleistet. Dies entspricht der westlich an das Baugebiet angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung der Bauweise soll eine möglichst flexible und intensive Nutzung der Grundstücke erreicht werden.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die im Plan eingetragene Höhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.



5.5 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die angemessene Eingrünung des Plangebiets ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts.

Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.

Daher sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Außerdem sollen die Flachdächer extensiv begrünt werden.

5.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des geplanten Gewerbegebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechende maßstäbliche Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

6.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende Farben störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren.

6.2 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Umgebungsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

6.2.1 Dachform

Ziel der Festsetzungen über die Dachform ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.



6.2.2 Dachdeckung

Die festgesetzten Flachdächer sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zu versehen. Solaranlagen sind in Kombination mit der extensiven Dachbegrünung auch aufgeständert zulässig.

6.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Minimierung der visuellen Belastung von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft und der ländlich geprägten Umgebung. Es soll verhindert werden, dass Werbeanlagen das Gesamtbild dominieren.

6.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Fläche soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind gering frequentierte, offene Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Es soll möglichst viel Vegetationsfläche verbleiben und Regenwasser dem Boden zugeführt werden.

LKW-Parkplätze bzw. LKW befahrbaren Verkehrsfläche und Rangierflächen sind wasserundurchlässig herzustellen.

6.5 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

Es ist die maximale Gebäudehöhe festgelegt, bezogen jeweils auf die festgesetzte Bezugshöhe.

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen. Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen muss mit Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

6.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG

7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben sind im Umweltbericht dargelegt und bewertet.



Durch das Vorhaben findet ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft statt. Für die weiteren Umweltgüter wurden keine erheblichen Auswirkungen ermittelt.

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dargestellt.

Durch die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto (Büro Pustal, Pfullingen) wird der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft weitreichend kompensiert.

Für die zu erwartenden Bodeneingriffe wurden umfangreiche Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto bereitgestellt. Für den Ausgleich des Kompensationsbedarfs werden waldbezogene Maßnahmen herangezogen, da derzeit keine Offenland-Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Urach zur Verfügung stehen.

7.2 Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wurden in den Bebauungsplan integriert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden aus dem Ökokonto der Stadt Bad Urach verzeichnet.

7.3 Artenschutz

Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden durch das Gutachterbüro erstellt. Die Relevanzprüfung zum Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt als Anlage bei.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechsen wurden festgelegt.

8. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Stadt trägt alle Kosten, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen.



Anlage

- Relevanzprüfung zum Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 14.12.2021)
- Umweltbericht (Stand 13.04.2022)
- Natura 2000 – Vorprüfung (Stand 13.04.2023)
- Geräuschkontingentierung (Stand 16.03.2023)

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den xx.xx.xyxy

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xy.xy.xyxy zugrunde.

Bad Urach, den _____

Rebmann, Bürgermeister