LANDKREIS REUTLINGEN

STADT

BAD URACH

GEMARKUNG SIRCHINGEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Heerweg, Teil 1"

10.05.2021

Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach
Tel.: 07427 / 9402-0

PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A ◦ 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1. ERFORDERNIS DER AUFGABENSTELLUNG

2. DEFINTION DES PLANUNGSGEBIETES
2.1 Lage im Raum
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
3.1 Regionalplan Neckar-Alb
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Angrenzende Bebauungspläne

4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
4.1 Morphologische Voraussetzungen
4.2 Nutzungsstrukturen
4.3 Räumlich / bauliche Strukturen
4.4 Landschaft / Freiraum
4.5 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
4.6 Eigentumsverhältnisse

5. GENERELLE STANDORTEIGNUNG / ABWÄGUNGSPROZESS

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
6.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept
6.2 Erschließungskonzept
6.3 Grün- und Freiflächenkonzept
6.4 Ver- und Entsorgung
6.4.1 Wasserversorgung
6.4.2 Abwasserbeseitigung
6.4.3 Elektrizitätsversorgung

7. UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
8.1 Art der baulichen Nutzung
8.2 Maß der baulichen Nutzung
8.3 Bauweise
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Anbauverbotszone

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Bauliche Gestaltung

9.2 Werbeanlagen

1.
ERFORDERNIS DER AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bad Urach verfügt momentan über keine Neubauflächen zur gewerblichen Entwicklung innerhalb der Gemarkungsgrenzen des Stadtteils Sirchingen, insbesondere da das bestehende Gewerbegebiet im Quartier "Bäumlesäcker" zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt ist.

Unter diesen Voraussetzungen ist es naheliegend, dass die unmittelbar westlich angrenzenden Flächenbereiche einen konkreten Bedarf – insbesondere durch bereits ansässige Betriebe und Firmen aus dem Gewerbegebiet "Bäumlesäcker" – als perspektivisches bzw. zwingend erforderliches Entwicklungs- und Erweiterungspotenzial erfahren.

Darüber hinaus besteht eine generell erhöhte Nachfrage aus der Ortslage von Sirchingen heraus nach entsprechenden gewerblichen Entwicklungsflächen im Ort.

Aus diesem Grund ist die Stadt Bad Urach bestrebt, geeignete Gewerbeflächen zur Erweiterung, evtl. Verlagerung und Neuansiedlung zur Verfügung zu stellen und durch gut organisiertes Flächenmanagement den interessierten Unternehmen anzubieten.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bad Urach drei Planungsbüros im Rahmen eines Mehrfachbeauftragungsverfahrens aufgefordert, für den westlich und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets "Bäumlesäcker" befindlichen und bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Quartier- bzw. Erweiterungsbereich "Heerweg", als generell letztem perspektivisch verbleibendem Entwicklungsraum für gewerbliche Nutzungen auf Gemarkung Sirchingen, ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten zu erarbeiten:

– Erfassung und Aufbereitung aller vorhandenen städtebaulichen und planungsrelevanten Randbedingungen und Potenziale.

– Definition künftiger planerischer Zielsetzungen und genereller Lösungsansätze.

– Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung einer abschnittsweisen, bedarfsorientierten Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeit.

– Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien und der Stadtverwaltung.

Auf dieser Grundlage und unter Abwägung der vorliegenden Entwurfsstrategien wurde die Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg, als aus dem Mehrfachbeauftragungsverfahren ausgewähltes Büro, beauftragt, einen ersten Teilabschnitt ihres Gesamtkonzeptes in die rechtsverbindliche Form eines Bebauungsplanes zu transformieren.

2.
DEFINTION DES PLANUNGSGEBIETES

2.1
Lage im Raum

Die Stadt Bad Urach gehört zum Landkreis Reutlingen und ist Bestandteil der Region Neckar-Alb.

Der Stadtteil Sirchingen mit seinen ca. 1.000 Einwohnern liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km südlich der Kernstadt auf der Albhochfläche.

Der Planungsbereich selbst befindet sich in der unmittelbaren westlichen Ortsrandlage in Sirchingen und wird begrenzt:

– im Norden durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 2002 (Wirtschaftsweg) und durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 2011;

– im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 2010, die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 2000 und die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 2000/1;

– im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 2450 (Weg entlang L 249);

– im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2011.

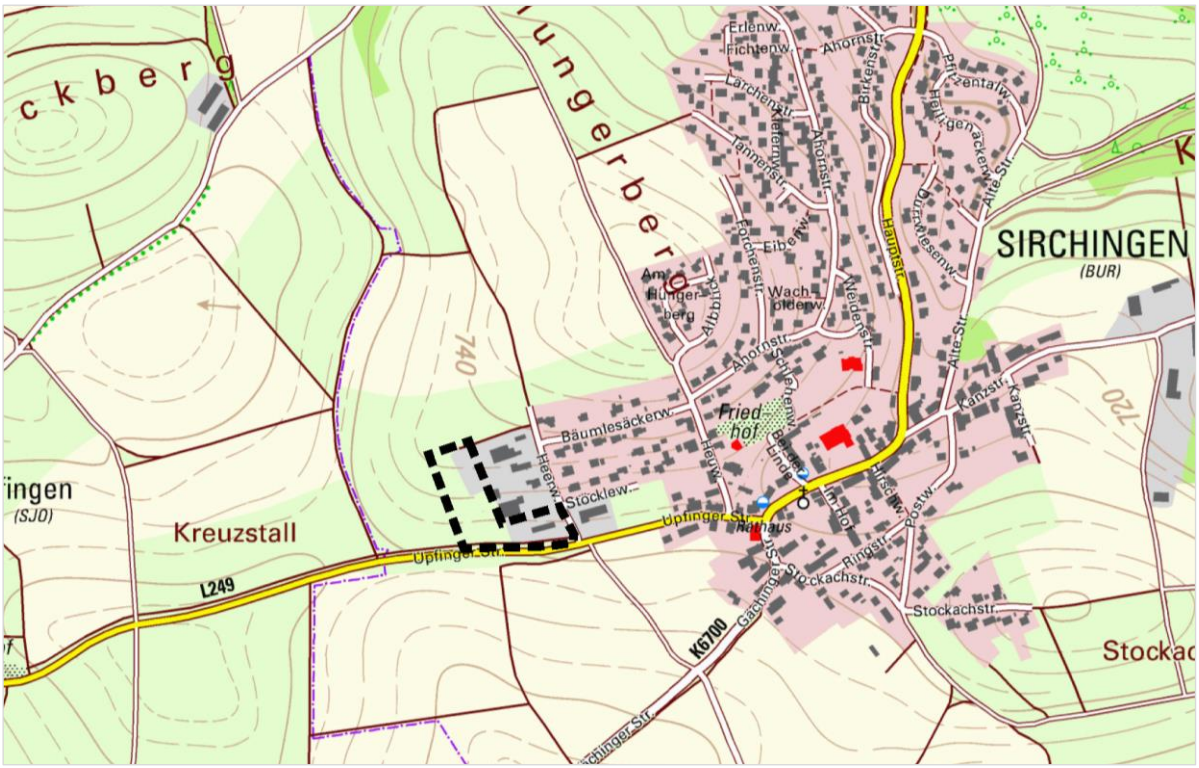

Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Maßstab 1:5000 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Heerweg, Teil 1" und der örtlichen Bauvorschriften "Heerweg, Teil 1" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,81 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstückgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen / Wege und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücknummern:

– 2000
– 2000/1
– 2002 (Weg, teilweise)
– 2010
– 2011 (teilweise)

Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Bad Urach, Gemarkung Sirchingen (Ausschnitt o. M.)

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Die Stadt Bad Urach bzw. Sirchingen ist in der Region Neckar-Alb generell der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet.

Darüber hinaus ist die Stadt Bad Urach als ausgewiesenes Unterzentrum Bestandteil der in der Strukturkarte als Korridor ausgeformten Entwicklungsachse (V) (Vorschlag zur Festlegung als Landesentwicklungsachse), in der die zukünftige Siedlungstätigkeit an Standorten entlang der Entwicklungsachsen, vorrangig in den Zentralen Orten konzentriert werden soll. Durch die Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Achsen soll einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Der Regionalplan formuliert in Ergänzung zu den im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg festgelegten Landesentwicklungsachsen außerdem die regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachse Bad Urach – Römerstein (- Laichingen).

Die relevanten Flächen der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung "Heerweg" sind im vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb (2013) bereits teilabschnittsweise als bestehende bzw. geplante "Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe" ausgewiesen.

Darüber hinaus befindet sich der Stadtteil Sirchingen mit seiner gesamten bestehenden und geplanten Siedlungsfläche im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht festgesetztes Wasserschutzgebiet "Zone III (Nr. 107)".

Beabsichtigt ist die Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets durch Rechtsverordnung durch das Landratsamt Reutlingen.

Nach Erlass der Rechtsverordnung wird diese als höherrangiges Landesrecht die Bestimmungen / Fortsetzungen des Bebauungsplans "Heerweg, Teil 1" überlagern.

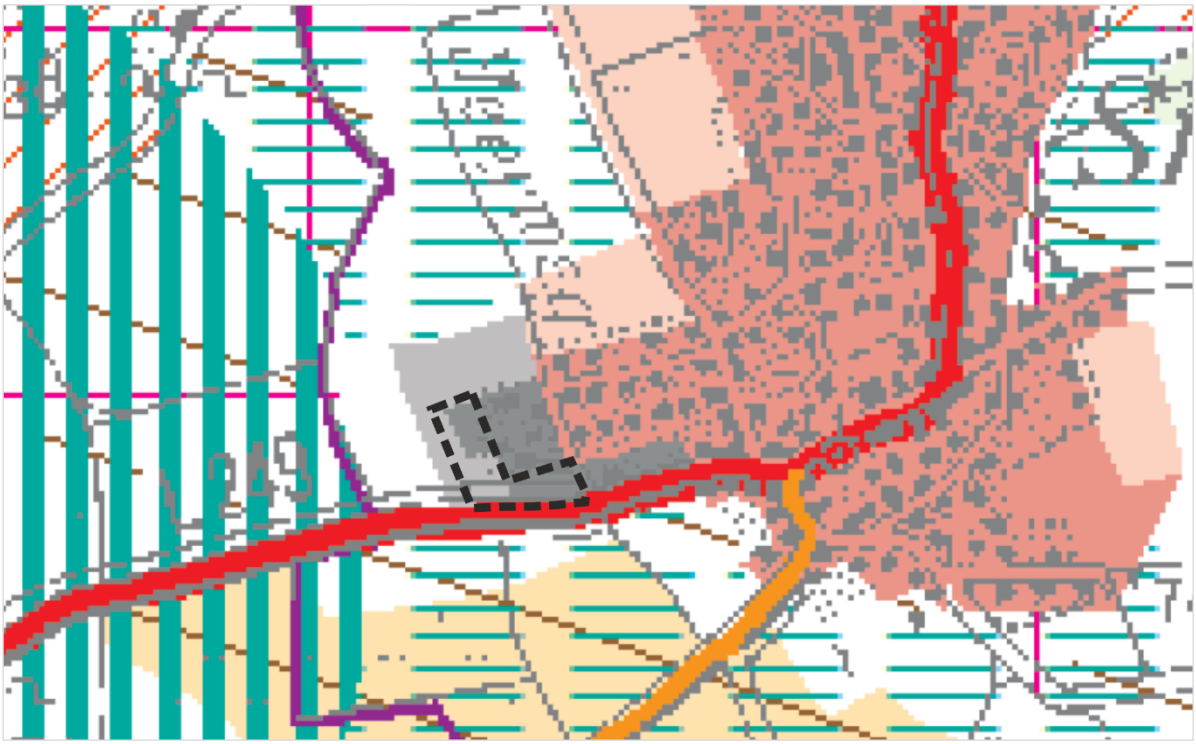

Abb. 3: Regionalplan 2013 Neckar-Alb, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach weist die relevanten Flächen des geplanten Erweiterungsbereichs "Heerweg, Teil 1" bereits als "gewerbliche Baufläche – Planung" aus.

Vor diesem Hintergrund befindet sich der Bebauungsplan "Heerweg, Teil 1" voll umfänglich im Einklang mit der rechtskräftigen übergeordneten Bauleitplanebene bzw. kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

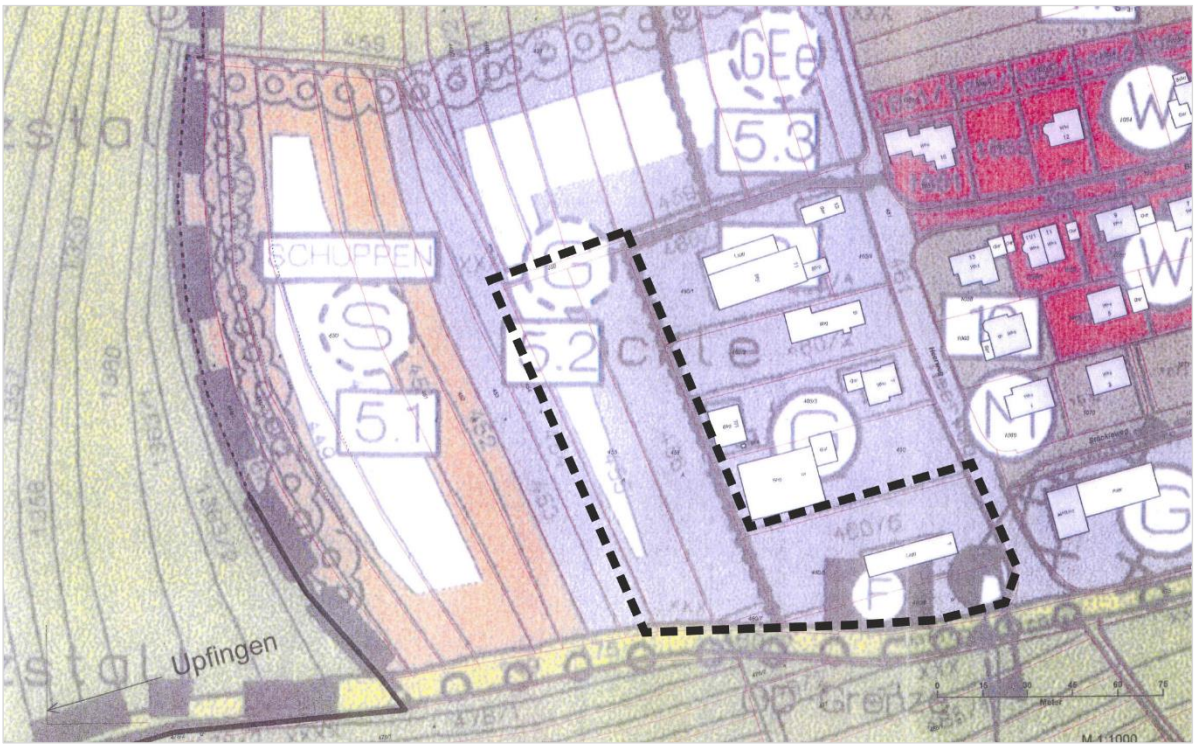

Abb. 4: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach (Ausschnitt o. M.)

3.3
Angrenzende Bebauungspläne

Das bereits bestehende Gewerbegebiet westlich des Heerweges ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bäumlesacker" bzw. aus diesem Bauleitplan entwickelt.

Unmittelbar östlich des Heerwegs sieht dieser Bebauungsplan dabei im Bereich Bäumlesäckerweg und Stöckleweg ein Mischgebiet und im weiteren Quartierabschnitt nach Osten ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Der geplante Bebauungsplan "Heerweg, Teil 1" schließt unmittelbar westlich an den vorliegenden Bebauungsplan "Bäumlesäcker" an.

Zur Sicherung einer perspektivischen verkehrlichen Anbindungsoption des Gesamt-Erweiterungsgebiets an den südlichen Heerweg auf Höhe Stöcklesweg überlagern sich die Bebauungspläne "Bäumlesäcker" und "Heerweg" im Bereich der Flurstücks Nr. 2000 und Nr. 2000/1.

Dabei trifft der Bebauungsplan "Heerweg, Teil 1" und die örtlichen Bauvorschriften "Heerweg, Teil 1" Festsetzungen für Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Bäumlesäcker" befinden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Heerweg, Teil 1" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Bäumlesäcker" für die im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Heerweg, Teil 1" befindlichen Flächen als geändert.

Die Festsetzungen und Vorschriften für Flächen des Bebauungsplans "Bäumlesäcker", die nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Heerweg, Teil 1" liegen, bleiben rechtskräftig.

Abb. 5: Angrenzender bzw. überlagernder Bebauungsplan "Bäumlesäcker" (Ausschnitt o. M.)

4.
BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Abb. 6: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Google Earth)

4.1
Morphologische Voraussetzungen

Der Planungsbereich ist geprägt durch einen gleichförmigen Topographieverlauf von Norden nach Süden zur Upfinger Straße (L 249).

Die Höhendifferenz von der nördlichen Planungsgebetsgrenze bis zur südlichen Begrenzung beträgt dabei ca. 8,0 m.

Das vorgesehene Quartier zur gewerblichen Entwicklung bzw. Erweiterung liegt im Mittel auf 735 m über N.N.

4.2
Nutzungsstrukturen

Der Schwerpunkt des bereits vollständig aufgesiedelten Quartierbereich westlich des Heerwegs liegt ausschließlich auf der gewerblichen Nutzung (Baugeschäft, Textilfirma, Mechanische Werkstatt, etc.).

Die Erweiterungsfläche "Heerweg" des bestehenden Gewerbegebiets "Bäumlesäcker" und der unmittelbar nach Westen angrenzende Raum wird primär als landwirtschaftliche Fläche in Form von Äckern, Wiesen und Grünland genutzt.

Ein nördlicher Teilabschnitt der relevanten Erweiterungsflächen dient momentan bereits dem im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Baugeschäft als weitgehend unbefestigte Freilager- und Funktionsfläche für Baumaterial, Baumaschinen, etc..

Der südliche Entwicklungsbereich an der Upfinger Straße (L 249) bzw. der Überschneidungsabschnitt mit dem bestehenden Gewerbeschwerpunkt "Bäumlesäcker" ist momentan ungenutzt.

In der noch vorhandenen (leeren) Gebäudeeinheit war in der Vergangenheit der Forstliche

Stützpunkt Sirchingen des Staatlichen Forstamtes Bad Urach untergebracht.

Unmittelbar östlich des Heerwegs ist im Rahmen des Bebauungsplans "Bäumlesäcker" als planungsrechtliche Abstufung zum ausgewiesenen Gewerbegebiet ein Mischgebiet festgesetzt.

4.3
Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsgebiet selbst ist mit dem bestehenden Gebäude des ehemaligen Staatlichen Forstamtes Bad Urach – Forstlicher Stützpunkt Sirchingen bereits eine bauliche Funktionseinheit in 1-geschossiger Bauweise mit Pultdach vorhanden, die sich jedoch in einem mit Mängeln versehenen Zustand befindet.

Der bestehende Gewerbeschwerpunkt "Bäumlesäcker" ist darüber hinaus durch ein gebietstypisches breites Spektrum an baulichen Strukturen hinsichtlich Gebäudevolumina (flächige Hallen, Betriebsgebäude, Wohngebäude, etc.), Geschossigkeit (1-2 Geschosse, "überhohe" 1-Geschossigkeit, etc.) und Dachformen (Satteldach, Pultdach, Flachdach, Sheddach, etc.) geprägt.

Im Quartierbereich Bäumlesäckerweg und Stöckleweg östlich des Heerwegs ist eine primär 1-2-geschossige, tendenziell eher aufgelockerte Einzelhausbebauung in überwiegender Satteldachausführung ablesbar.

4.4
Landschaft / Freiraum

Der unmittelbare Erweiterungsbereich und die westlich angrenzenden Flächen sind schwerpunktmäßig durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung definiert, die keine weiteren wesentlichen Vegetationsstrukturen aufweisen.

Ein nördlicher Teilabschnitt des Entwicklungsbereichs ist dabei wie bereits erörtert als weitgehend wassergebundene / unbefestigte Funktions-Freiflächen im Sinne von Lagerhaltung, Abstellen, etc. genutzt.

Lediglich deutlich westlich abgerückt vom eigentlichen Planungsgebiet sind im Verlauf des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs, der mit der Upfinger Straße (L 249) verknüpft ist, prägnante Vegetationselemente in Form von Heckenstrukturen vorhanden.

Der Grundstücksbereich des ehemaligen staatlichen Forstamtes Bad Urach – Forstlicher Stützpunkt Sirchingen ist mit einem deutlich ablesbaren Baumbestand versehen.

Darüber hinaus wurde für das geplante Bebauungsgebiet "Heerweg, Teil 1" vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichts ist.

4.5
Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Das Planungsbiet Heerweg ist generell bereits im Bereich des ehemaligen Staatlichen Forstamtes Bad Urach – Forstlicher Stützpunkt Sirchingen an den Heerweg und damit an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Über dieses Erschließungselement ist der bestehende Gewerbe- und Entwicklungsschwerpunkt "Bäumlesäcker – Heerweg" darüber hinaus mit dem überregionalen Verkehrssystem im Verlauf der Upfinger Straße (L 249) verknüpft.

Die südliche Begrenzung des Planungsgebiets markiert ein separates Wegeelement, das parallel zur L 249 von Heerweg nach Upfingen verläuft.

Die nördliche Abgrenzung des Erweiterungsgebietes bildet ein ebenfalls bestehender landwirtschaftlicher Weg, der sowohl die Erschließung der nördlichen landwirtschaftlichen Grundstücksflächen übernimmt als auch der zusätzlichen Zugänglichkeit der vorhandenen Funktions-Freiflächen des ansässigen zentralen Baugeschäfts dient.

Grundsätzlich ist über die bestehenden Quartiererschließungselemente Bäumlesäckerweg und Stöckleweg, sowie entlang der Upfinger Straße (L 249) eine optimale fußläufige Vernetzung des Quartiers "Heerweg, Teil 1" mit der Ortsmitte Sirchingen gewährleistet.

4.6
Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksbereiche mit der Flurstücks-Nr. 2000 (ehemaliges Staatliches Forstamt Bad Urach – Forstlicher Stützpunkt Sirchingen), Nr. 2000/1 (Grünfläche), Nr. 2002 (Teilabschnitt des landwirtschaftlichen Wegeelements) und Nr. 2010 befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Urach.

Alle weiteren Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum.

5.
GENERELLE STANDORTEIGNUNG / ABWÄGUNGSPROZESS

Auf der Grundlage der ausführlich erörterten Rand- und Rahmenbedingungen lässt sich aus städtebaulicher und funktionaler Sicht eine konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbeschwerpunktes "Bäumlesäcker" im Zuge der vorgesehenen Erweiterung "Heerweg, Teil 1" ableiten:

– Die bereits bestehenden gewerblichen Strukturen im Nutzungsschwerpunkt "Bäumlesäcker" lassen eine Komplettierung bzw. abschnittweise Erweiterung im geplanten Sinne als plausibel erscheinen.

– Der Erweiterungsbereich "Heerweg, Teil 1" ist dabei bereits als Teilabschnitt des im vorliegenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach als geplante gewerbliche Fläche ausgewiesenen westlichen Gesamtentwicklungspotenzials enthalten.

– Die öffentliche Erschließung ist bereits weitestgehend gewährleistet und muss lediglich nur noch abschnittsweise ergänzt werden.

– Das vorhandene Erschließungs- und Verkehrssystem ist dabei vollumfänglich geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus den geplanten Nutzungs- bzw. Erweiterungsbereichen problemlos aufzunehmen und leistungsfähig abzuwickeln.

– Die definierten Festsetzungen zur Art und insbesondere zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zu den grünordnerischen Maßnahmen lassen eine optimale Integration in die bestehenden gewerblichen Strukturen und den momentan noch arrondierenden Freiraum erwarten.

6.
STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1
Nutzungs- und Bebauungskonzept

Insbesondere vor dem Hintergrund des konkreten Flächenbedarfs der bereits im Quartier "Bäumlesäcker" ansässigen Firmen und Betriebe soll das bestehende Gewerbegebiet schwerpunktmäßig nach Westen erweitert werden.

Dabei wird der Erweiterungsbereich analog als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen bzw. der südliche Quartierabschnitt / Standort des ehemaligen Staatlichen Forstamtes Bad Urach – Forstlicher Stützpunt Sirchingen entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bäumlesäcker" getroffenen grundsätzlichen Festsetzung (GE) bestätigt.

Das Planungsgebiet "Heerweg, Teil 1" ist darüber hinaus als "erster Bauabschnitt" generell aus dem im vorgeschalteten Mehrfachbeauftragungsverfahren erarbeiteten Gesamtkonzept entwickelt und mit den dabei definierten langfristigen städtebaulichen und funktionalen Lösungsansätzen vollumfänglich kompatibel.

Die vorgesehenen baulichen Strukturen orientieren sich dabei weitestgehend an den höhenmäßigen Ausformungen des bestehenden Gewerbegebiets "Bäumlesäcker".

Es ist im vorgegebenen Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung ein breites und möglichst flexibles Spektrum an Gewerbe-Funktionsgebäudeausbildungen umsetzbar.

Vor dem Hintergrund einer sinnvoll nutzbaren, gewerblich-wirtschaftlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeit im Grundstücksbereich des ehemaligen Staatlichen Forstamtes Bad Urach – Forstlicher Stützpunkt Sirchingen wird in Abstimmung mit der relevanten Straßenbaubehörde die vorgegebene Breite der Anbauverbotszone im Verlauf der Upfinger Straße (L 249) auf 15,0 m ab dem nördlichen Fahrbahnrand festgelegt?

6.2
Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers "Heerweg, Teil 1" ist bereits über die bestehende öffentliche Straße Heerweg generell gewährleistet, insbesondere da die relevanten westlichen Erweiterungsflächen den bereits bestehenden Firmen und Betrieben unmittelbar zugeordnet und über diese "verkehrlich" erschlossen werden.

Der Standort des ehemaligen Staatlichen Forstamtes Bad Urach – Forstlicher Stützpunkt Sirchingen ist auch zukünftig direkt vom Heerweg gesichert.

Darüber hinaus enthält dieser Grundstücksbereich einen "Korridor" bzw. die räumliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass der Bau einer öffentlichen Verkehrsfläche für eine separate Erschließung der östlichen Grundstücke Flst.-Nr. 2010 und 2011 gegebenenfalls möglich ist.

Insbesondere auch vor diesem Hintergrund ist im Zusammenhang mit einer noch sinnvollen baulichen Entwicklung in diesem Quartierbereich die Anbauverbotszone im Verlauf der Upfinger Straße (L 249) auf 15m zu verringern.

Eine unmittelbare Erschließung des Planungsbereichs von diesem Verkehrselement (L 249) aus ist grundsätzlich aus planungsrechtlichen und verkehrlich-funktionalen Aspekten nicht möglich bzw. zulässig.

Um entsprechend der bestehenden Situation eine "zweite" Erschließung des nördlichen Erweiterungsgrundstücks des bereits ansässigen Baugeschäfts zu gewährleisten bzw. eine optimale zukünftige verkehrliche Ringerschließungsmöglichkeit zu sichern wird der das Gewerbegebiet nördlich begrenzende landwirtschaftliche Weg nach Westen als Korridor fortgeführt.

6.3
Grün- und Freiflächenkonzept

Dieser Teilaspekt wird vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen in einem separaten, dem Bebauungsplan "Heerweg, Teil 1" als Grundlage dienenden Grünordnungsplan behandelt.

Generelles städtebaulich-grünordnerisches Ziel ist es, den gewerblichen Entwicklungsbereich durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen im Quartierinnenbereich zu gliedern und wirkungsvoll in das angrenzende Landschaftsgefüge einzubinden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, den Abschluss des Gesamtgebietes entlang der Upfinger Straße (L 249) – insbesondere auch unter städtebaulich-räumlichen Aspekten – durch

Sicherung der bestehenden Vegetationsstrukturen zu formulieren.

Zentraler Teil dieses Planungsansatzes im südlichen Gebietsabschluss ist dabei die Errichtung eines ergänzenden Grünbereichs als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

6.4
Ver- und Entsorgung

6.4.1
Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für eine Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch das bereits verlegte Leitungsnetz im Bereich Heerweg / Bäumlesäckerweg / Stöckleweg gewährleistet.

6.4.2
Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Entsorgung des herkömmlichen Schmutzwassers aus den baulichen Nutzungen erfolgt über das vorhandene private Kanalsystem der Flurstücke Flst.-Nr. 460, 460/1, 460/2 und 460/3 im Heerweg.

Dabei werden die Schmutzwässer der westlichen Erweiterungsflächen über die jeweils unmittelbar zugeordneten bestehenden Gewerbeeinheiten im Quartier "Bäumlesäcker" abgeführt.

Der Quartiersabschnitt des ehemaligen Standorts des Staatlichen Forstamts Bad Urach – Forstlicher Stützpunkt Sirchingen wird direkt an das Kanalsystem im Heerweg angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächen-/Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heerweg, Teil 1 " muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

6.4.3
Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechende erweiterte Netz.

Grundsätzlich sind darüber hinaus die planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Einsatz um Solartechnik / Photovoltaik zu ermöglichen.

7.
UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung ist Bestandteil dieses Bebauungsplans "Heerweg, Teil 1".

Die dabei im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nicht ausreichend.

Vor diesem Hintergrund sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heerweg, Teil 1" ergänzende planexterne Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung sicherzustellen ist.

8.
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1
Art der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung Gewerbegebiet (GE) entspricht der übergeordneten Zielsetzung des Entwicklungsbereichs und setzt konsequent die bereits vorhandenen bzw. vorgesehenen gewerblichen Nutzungsstrukturen in der westlichen Ortsrandzone als ergänzendes Entwicklungspotenzial fort.

Tankstellen sind aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da der von ihnen in der Regel ausgehende nächtliche Störfaktor Nachbarschaftsprobleme mit der im angrenzenden Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung erwarten lässt und weil das Gebiet für das produzierende Gewerbe vorgehalten werden soll. Aus dem letztgenannten Grund werden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

8.2
Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in das umgebende Landschaftsbild und die angrenzende Ortsstruktur zu gewährleisten, werden für die bauliche Entwicklung Festsetzungen in Form von maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen.

8.3
Bauweise

Durch die Festsetzung der Bauweise soll eine möglichst flexible und intensive Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Gliedernde Grundflächen mit Pflanzgeboten sichern ein Mindestmaß an Durchlichtung und Grüneinbindung.

8.4
Überbaubare Grundstücksfläche / Anbauverbotszone

Die Verringerung der erforderlichen Breite der Anbauverbotszone im Verlauf der Upfinger Straße (L 249) wird so gewählt, dass einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung des relevanten Grundstücksbereichs bei gleichzeitig ausreichend dimensionierten Pflanzflächen nach außen Rechnung getragen wird.

9.
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1
Bauliche Gestaltung

Ziel der Festsetzungen ist es, den Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzugrenzen.

So wurde z. B. die Dachgestaltung nicht vorgegeben, insbesondere auch um den Gesichtspunkt der Dachbegrünung verwirklichen zu können.

9.2
Werbeanlagen

Bei der Festlegung der Werbeanlagen wurde darauf geachtet, dass die Verkehrsteilnehmer, insbesondere auf den übergeordneten Straßen nicht geblendet werden.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Urach vom ……zu Grunde.

Ausgefertigt: Bad Urach, …….....

……..……..
Rebmann (Bürgermeister)