



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



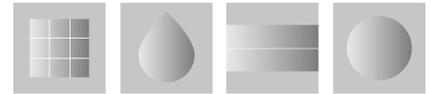
Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Stadt Bad Urach

Gemarkung Hengen

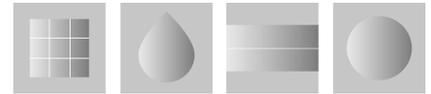
Bebauungsplan Gewerbegebiet Rübteile II

Stand: 01.03.2019

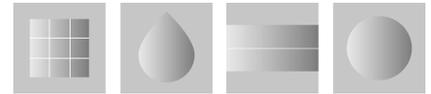


INHALT

1. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
3. STANDORTGUNST / STANDORTALTERNATIVEN	5
4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	5
5. PLANUNG.....	5
5.1 Städtebauliches Konzept.....	5
5.2 Verkehrliche Erschließung.....	6
5.2.1 KFZ – Erschließung.....	6
5.2.2 Ruhender Verkehr	6
5.3 Grün- und Freiraumplanung	6
5.4 Ver- und Entsorgung	6
5.5 Lärm.....	7
5.6 Geologisches Gutachten	7
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	7
6.4 Höhe baulicher Anlagen	8
6.5 Garagen und Stellplätze	8
6.6 Nebenanlagen.....	8
6.7 Leitungsrechte.....	8
6.8 Grünordnerische Festsetzungen	8
6.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	8
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	8
7.1 Fassadengestaltung	9
7.2 Dachform und Dachgestaltung	9
7.2.1 Dachform und Dachneigung.....	9
7.2.2 Dachdeckung	9
7.3 Werbeanlagen.....	9
7.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen	9
7.5 Höhenlage/Einfriedungen	10
7.6 Niederspannungsfreileitungen.....	10
8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	10



8.1	Zusammenfassung des Umweltberichts	10
8.2	Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB.....	10
8.3	Artenschutz	10
9.	STATISTIK.....	10
10.	KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG.....	11



1. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,8 ha und befindet sich im Nord-Osten des Ortsteils Hengen der Stadt Bad Urach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch das Flurstück Nr. 2480
- Im **Osten** durch die Flurstücke Nr. 2482, 2483
- Im **Süden** durch Teile der Flurstücke Nr. 2114, 2490
- Im **Westen** durch die Flurstücke 2089/7, 2089, 2089/12

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die offene Feldlage, im Süden an die Landesstraße L245 und offene Feldlage, im Westen an die Gewerbebebauung im Baugebiet „Rübteile“. Die umgebende Gewerbebebauung ist durch ein bis zweigeschossige Gewerbeeinheiten mit teilweise integrierten Wohnungen und Einzelhäuser für die Betriebsinhaber geprägt.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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

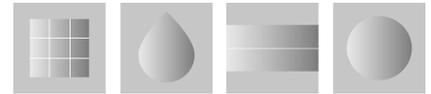
Mit der baulichen Nutzung des Planungsgebiets soll das bestehende Gewerbegebiet von Hengen entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklung durch einen weiteren Siedlungsabschnitt in östlicher Richtung erweitert werden.

Die Stadt Bad Urach kann innerhalb des Stadtgebiets nur noch in den Stadtteilen auf den Albhochflächen größere neue Gewerbegebiete ausweisen. In der Tallage bestehen kaum noch weitere Möglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen.

Die Stadt Bad Urach weist das ca. 8,8 ha große Gebiet „Gewerbegebiet Rübteile II“ aus, um Gewerbebetrieben aus dem Stadtteil Hengen sowie der Gesamtstadt die Möglichkeit für gewerbliche Neuansiedlungen und bereits vorhandenen Betrieben im Bereich des Bebauungsplans „Rübteile“ die Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung zu geben. Im bestehenden Gewerbegebiet „Rübteile“ können keine Gewerbebauplätze mehr angeboten werden.

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

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



3. STANDORTGUNST / STANDORTALTERNATIVEN

Als wesentliche Standortgunst ist die Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Rübteile“ anzusehen. Zugunsten der Standortwahl ist die bereits vorhandene Erschließung zu nennen, an welcher direkt angebunden werden kann.

Weitere Gewerbeflächen sind im rechtskräftigen FNP in Bad Urach – Hengen nicht ausgewiesen. Eine Standortalternativenprüfung ist bereits auf Basis der FNP Aufstellung erfolgt.

4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

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

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Regionalplan Neckar-Alb sind keine Bindungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rübteile II“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen schriftlichen und zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

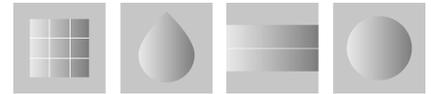
5. PLANUNG

5.1 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 nur an einer Stelle von Westen mit Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße durch eine beidseitig anbaubare Schleifenstraße zu erschließen. Im Einzelnen wurden folgende Kriterien besonders berücksichtigt:

- Die erschlossenen Gewerbeflächen sollen flexibel in unterschiedlich große, gut anfahrbare Gewerbegrundstücke aufteilbar sein, ohne dass hierdurch spätere Änderungen der Straßenerschließung notwendig wären.
- Konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbegebiet und vorhandener bzw. geplanter Ortsrandbebauung.
- Das Baugebiet soll in zwei Abschnitten erschlossen werden können.
- Trotz der vorhandenen Untergrundverhältnisse und der topografisch schwierigen Lage, Herstellung eines einfachen und wirkungsvollen Entwässerungssystems zur Abwasserleitung der Schmutz- und Oberflächenwässer.
- Wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsgefüge durch Eingrünungsmaßnahmen nach außen, Gliederung des Gewerbegebietes durch Pflanzgebotsflächen im Inneren.



5.2 Verkehrliche Erschließung

5.2.1 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.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Das Plangebiet weist lediglich einen ersten Teil mittels einer Stichstraße aus. Im angrenzenden Gewerbegebiet „Rübteile“ 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 interimswise am Straßenrand geparkt werden.

5.3 Grün- und Freiraumplanung

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. flächenhaftes Pflanzgebot, Pflanzgebot für Bäume und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben. Vorhandene Grünstrukturen werden weit möglichst erhalten und schirmen das geplante Gewerbegebiet zur offenen Feldlage hin ab. Zusätzliche Bepflanzungen um die Gebäude tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

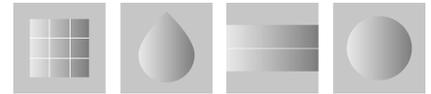
5.4 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasserversickerung

Aufgrund der topografischen Lage (Wannenlage) ist eine Entwässerung mit großem Aufwand verbunden. Ziel ist es daher, so wenig wie möglich Wasser ableiten zu müssen. Zur Ausführung soll ein sog. „modifiziertes Mischsystem“ kommen; dabei werden die Schmutzwässer an der tiefsten Stelle über Kanalleitungen gesammelt und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die unbelasteten Oberflächenwasser sollen ebenfalls über offene Mulden und Regenwasserkanäle zu mehreren im Plangebiet liegenden Versickerungsbecken zugeführt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.



5.5 Lärm

Ein Lärmgutachten wird als nicht erforderlich angesehen, da es sich hier um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Rübteile“, welches sich im nord - östlichen Bereich angliedert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen und der zu erwartenden anzusiedelnden Gewerbebetriebe soll von einer Kontingentierung der Lärmemissionen abgesehen werden.

5.6 Geologisches Gutachten

Wird derzeit erstellt.

6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und zulässigen Gebäudehöhen. 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.

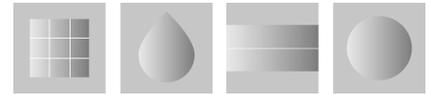
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die gewerbliche Nutzung und gewährleisten eine dem Standort in Ortsrandlage angemessene Bebaubarkeit des Grundstücks.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich entsprechend der westlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie der L245 entlang der bestehenden Erschließungsstraße.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten und gleichzeitig 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. Gliedernde Grundflächen mit Pflanzgeboten sichern ein Mindestmaß an Durchlüftung und Grüneinbindung.

Der städtebaulich wirksame Abstand der Baugrenze von der öffentlichen Verkehrsfläche im Inneren wurde so gewählt, dass einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke unter Sicherung ausreichend dimensionierter Pflanzflächen nach außen Rechnung getragen wird.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

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

6.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vor den Garagen ein ausreichender Stauraum erhalten bleibt. Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraumes.

6.6 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der als Pflanzgebote, Pflanzbindung oder Maßnahmenflächen festgesetzten Flächen zulässig.

6.7 Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Leitungsrechte erforderlich.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

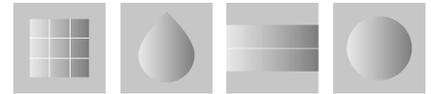
Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebot für Bäume und Flächen, Pflanzbindung für flächenhafte Bepflanzung. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

6.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

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

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des geplanten Industriegebiets werden ortsübliche Festsetzungen zur äußeren



Gestaltung der baulichen Anlage und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche für notwendig erachtet.

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

7.1 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.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Es werden keine Festsetzungen in Bezug auf die Dachform oder Dachneigung getroffen.

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine möglichst flexible Dachlandschaft. So kann dem Bauherren ein maximum an Flexibilität gewährt und der Charakter des Bestandes fortgeführt werden.

7.2.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist nur in rot bis rotbraunen, grauen bis anthraziten Farbtönen zulässig, damit sich die Neubebauung in die bestehende Dachlandschaft einfügt. Glänzende Oberflächen sind aus Gründen der Gefahr des Spiegels nicht zulässig.

Solaranlagen sind in ihrem Ort der Anbringung begrenzt und nur parallel zur Dachfläche, bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren sollen.

7.3 Werbeanlagen

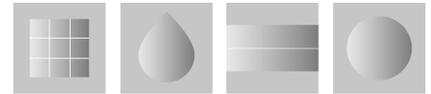
Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Minimierung der visuellen Belastung von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft und der ländlich geprägten Umgebung. Es soll verhindert werden, dass Werbeanlagen das Gesamtbild dominieren.

7.4 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.



7.5 Höhenlage/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 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

7.6 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.

8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

8.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt, wenn die Äußerungen der Behörden zu Umfang und Tiefe vorliegen. Eine Checkliste liegt als Anlage bei.

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

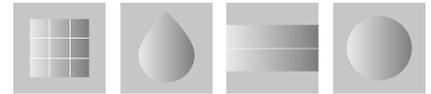
Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wurden in den Bebauungsplan integriert. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung sowie planexterne Maßnahmen werden nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt.

8.3 Artenschutz

Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) werden nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt. Die Faunistische Untersuchung liegt als Anlage bei.

9. STATISTIK

Gesamtfläche	ca.	8,8 ha	100 %
Bauplatzfläche	ca.	6,9 ha	79 %
öffentliche Grünfläche	ca.	1,1 ha	13 %
Verkehrsfläche	ca.	0,7 ha	8 %



10. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Gemeinde trägt die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten.

Anlage

- Checkliste zur Umweltprüfung
- Faunistische Untersuchung zum Artenschutz (Stand 07.01.2019)

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den xx.yy.xxyy

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Bad Urach, den _____

Bürgermeister Elmar Rebmann