

**Gemeinde Altbach
Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften
"Im Ghai IV"**

Begründung
24.08.2020 (Vorentwurf)

schreiberplan

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Altbach

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Im Ghai IV“

24.08.2020 (Vorentwurf)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1.	Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich.....	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.	Rechtsgrundlagen.....	10
4.	Bestandssituation.....	10
5.	Planung	12
6.	Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung.....	12
7.	Geologie, Boden und Grundwasser.....	13
8.	Artenschutz.....	15
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
10.	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung.....	20
11.	Hinweise.....	21
12.	Bodenordnung.....	21
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
14.	Flächenaufstellung.....	22
15.	Anlagen.....	23

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Die bestehenden Gewerbegebiete in Altbach, die sich auf der Neckarinsel im südlichen Gemeindegebiet befinden, sind mit mehreren national und international agierenden Unternehmen ein wichtiger gewerblicher Standort für die Gemeinde sowie den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen-Altbach-Deizisau. Durch den Anschluss an die Bundesstraße B 10, den Schienenverkehr sowie durch die Nähe zum Neckar verfügt der Gewerbestandort über eine ausgezeichnete Lagegunst. Die Dichte an Gewerbebetrieben entlang des Neckartals trägt entscheidend zur Attraktivität des Standorts bei. Auf der Gemarkung Altbach sind gemäß Flächennutzungsplan an vier Standorten „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt, zwei davon auf der Neckarinsel (Gewerbegebiet „Ghai“) und zwei entlang der Gleisanlagen nördlich davon.

Innerhalb des Gewerbegebiets „Ghai“ im Norden der Neckarinsel beabsichtigen drei ansässige Betriebe, ihre Standorte zu erweitern (Firma Gross, Firma Barth & Neuffer, Firma Fezer), was innerhalb ihrer bestehenden Flächen jedoch nicht mehr möglich ist. Um den zukünftigen baulichen Erweiterungsabsichten dieser Betriebe gerecht zu werden und die Firmen sowie Arbeitsplätze vor Ort zu halten und somit den Gewerbestandort zu sichern, ist es erforderlich, die bestehenden Bebauungspläne in diesem Bereich zu ändern und damit zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen.

Innerhalb des Gewerbegebiets der Neckarinsel besteht nur noch eine Reservefläche (ca. 0,4 ha) für eine Erweiterung, Verlagerung oder Ansiedlung eines Gewerbebetriebs. Diese liegt im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In den Weiden“ und ist als Erweiterungsflächen des benachbarten Betriebs dauerhaft reserviert.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Im Ghai IV“ soll das bestehende Gewerbegebiet im südlichen Teilbereich nachverdichtet und erweitert werden. Damit werden die im Flächennutzungsplan als geplant dargestellten gewerbliche Bauflächen in die verbindliche Bauleitplanung überführt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

Das Plangebiet ist von einer kleinteiligen Parzellenstruktur mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen gekennzeichnet. Zur Umsetzung der Planung wird die Gemeinde Altbach ein vereinbartes amtliches Umlegungsverfahren einleiten.

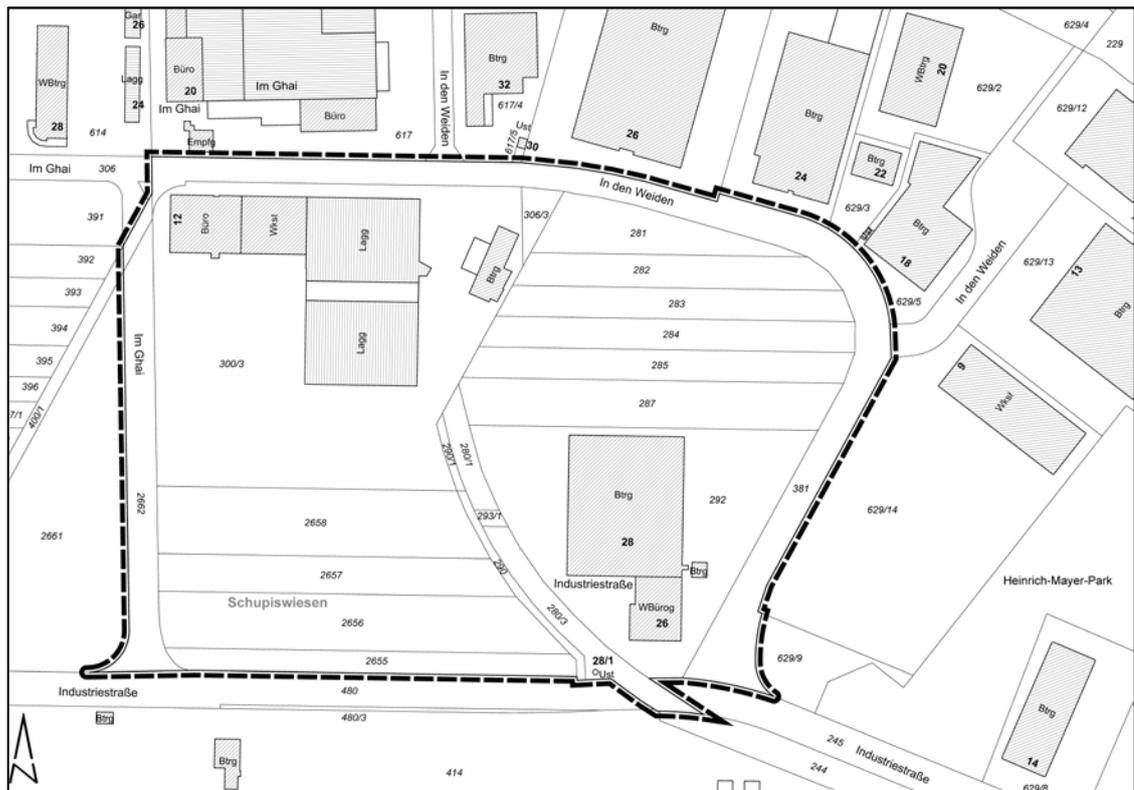
1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Altbach:

Flst.-Nr.: 280/1, 280/3, 281, 282, 283, 284, 285, 287, 290, 290/1, 292, 293/1, 300/3, 306/3, 381 (teilweise), 400/1 (teilweise), 2655, 2656, 2657, 2658, 2662.

Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage auf der Neckarinsel im Süden des Gemeindegebiets Altbachs. Er hat eine Größe von ca. 4,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch die äußeren Grenzen der Straße In den Weiden (Flst.-Nr. 381),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Industriestraße (Flst.-Nr. 245 sowie Nr. 480) sowie den südlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 280/3, der diese beiden Flurstücke der Industriestraße unterbricht,
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße Im Ghai (Flst.-Nr. 2662 und Flst. Nr. 400/1). Die Abgrenzung folgt der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 400/1 im Bereich der Straße Im Ghai und geht in die Westgrenze des Flurstücks Nr. 381 (Straße In den Weiden) über.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Im Ghai IV“, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften wird im regulären Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

2.2. Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 sind die bereits bebauten Flächen des Plangebiets als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in Bestandsgebieten grenzt südöstlich an.

Die un bebauten Flächen des südwestlichen Plangebiets sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen (Vorrangflur II) und werden von einem „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (Grundsatz des Regionalplans) überlagert. Diese Vorbehaltsgebiete dienen der Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt. Für das Plangebiet wird der Entwicklung gewerblicher Flächen Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Gebiet für Naturschutz eingeräumt.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen. So sollen auch entlang der bestehenden und ortsbildprägenden Allee an der südlichen Plangebietsgrenze öffentliche Grünflächen mit einer hohen ökologischen Wertigkeit entstehen. Diese als „Grünkorridor“ zu entwickelnden Flächen dienen der Herstellung einer übergeordneten Grünvernetzung innerhalb der Neckarinsel vom Neckar und den Kleingärten im Westen bis zum Heinrich-Mayer-Park (und damit wieder zum Neckar) im Osten (siehe Flächennutzungsplan).

Landwirtschaftliche Flächen sollen außerhalb der gewerblichen Zone der Neckarinsel und außerhalb des Siedlungsgebiets verortet und gesichert werden.

Der von Bebauung freie nordöstliche Bereich ist als Weißfläche (ohne regionalplanerische Ziele und Grundsätze) oder als geplanter Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Dies ist im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu eruieren. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Es ist eine umlaufende Ferngasleitung in der Industriestraße und in der Straße In den Weiden sowie eine Fernwärmeleitung südlich des Geltungsbereichs dargestellt. Im Süden grenzt die regional bedeutsame Kraftwerkanlage der EnBW Energie Baden-Württemberg AG an.



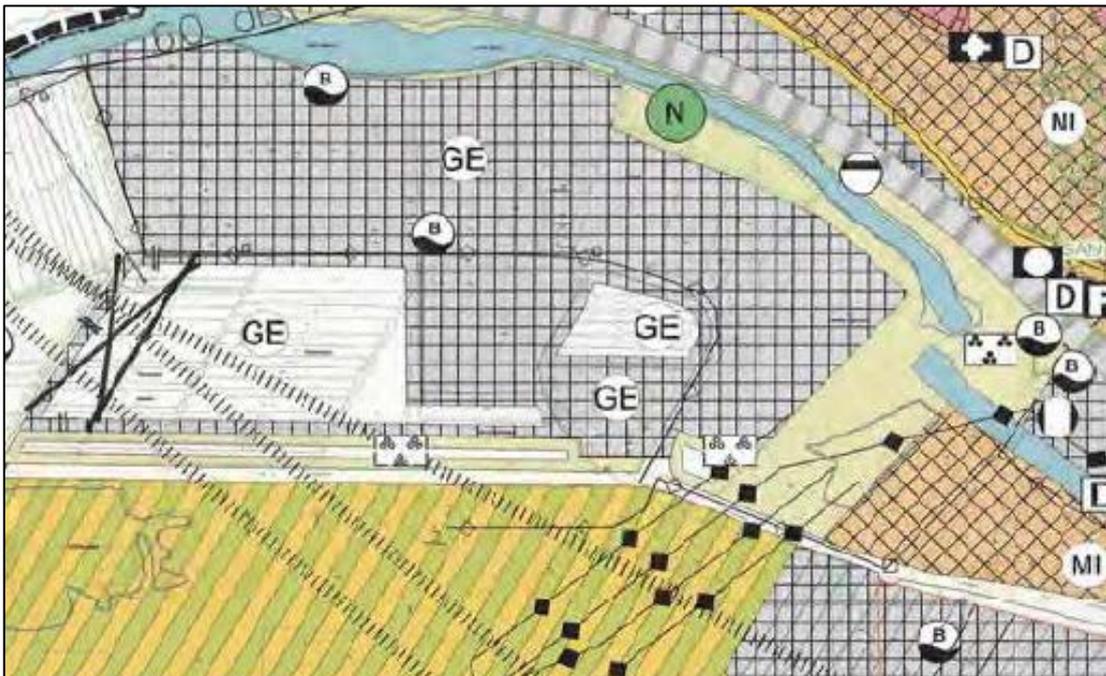
Auszug aus der Raumnutzungskarte (2009) des Verbands Region Stuttgart

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau mit seiner 1. Fortschreibung zum Zieljahr 2031 (genehmigt im Mai 2015) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den nordwestlichen und den südöstlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche Bestand (G) sowie im südwestlichen und im nordöstlichen Bereich eine geplante gewerbliche Baufläche dar. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan eine geplante Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) entlang der Industriestraße dargestellt, welche die Umsetzung des geplanten „Grünkorridors Neckarinsel“ (s. Regionalplan) vorbereitet.

Die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten sowie von öffentlichen Grünflächen entlang der südlichen Gebietsgrenze im Bebauungsplan „Im Ghai IV“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit gilt der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Südlich grenzt das Kraftwerkareal als stark durchgrünte Versorgungsfläche an. Nordwestlich des Geltungsbereichs ist ein Brunnen im FNP eingetragen. Südwestlich und außerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Richtfunkstrecke.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverbands Plochingen, Altbach, Deizisau, genordet, ohne Maßstab

2.4. Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Ghai IV“ umfasst die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Ghai II“ (28.06.2002 in Kraft getreten) sowie „In den Weiden“ (15.06.2015 in Kraft getreten). Der Bebauungsplan „Im Ghai II“ umfasst den nordwestlichen Bereich der Firma Gross sowie Teilabschnitte der Straßen Im Ghai und In den Weiden. Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Gebäude können mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m errichtet werden. Es ist ein umgrenzendes Pflanzgebot für das Flurstück Nr. 300/3 festgesetzt. Der Bebauungsplan „In den Weiden“ umfasst den südlichen Teilabschnitt der Straße In den Weiden. Östlich der Straße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Neue Gewerbebauten dürfen mit einer Gebäudehöhe bis maximal 257,80 m üNN errichtet werden (ca. 10 m Höhe).

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Ghai IV“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Ghai IV“ aufgehoben.

Nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan „Im Ghai III“ an. Dieser setzt für ein bereits bebautes Grundstück ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest, in welchem Gebäude mit einer Höhe von bis zu ca. 16 m errichtet werden können. Zum Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung werden Lärmkontingente festgesetzt. Zudem werden zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Gewerbe-, Schienen- und Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Innerhalb der Fläche, die direkt westlich an das Plangebiet angrenzt, dürfen nur Stellplätze errichtet werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Ghai IV“ (blau) in Überlagerung mit den Bebauungsplänen „Im Ghai II“ und „In den Weiden“ sowie mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Im Ghai III“, genordet, ohne Maßstab

2.5. Biotop

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das L-förmige, flächenhafte Offenlandbiotop „Haselhecke auf der Neckarinsel“ (0,0097 ha, Nr. 172221161326) aus Hasel, Holunder, Walnuss und Kirschkirschenbepflanzung, welches 1996 erfasst und 2010 im Status überarbeitet wurde. Das Biotop ist bereits durch Einzäunungen, das umliegende Gewerbegebiet sowie durch Mähgut-/ Gehölzschnittablagern schwach bis mittel beeinträchtigt.

Zur (sinnvollen und wirtschaftlichen) Entwicklung der Gewerbeflächen soll das Biotop weggewonnen werden. Die Umgrenzung der Biotopfläche ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Überplanung und Entfernung des Biotops wird beim Landratsamt ein Antrag auf Ausnahme nach § 33 Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) gestellt. Die Entscheidung über die Ausnahme soll im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

2.6. Schutzgebiete

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 110 m Entfernung das Naturschutzgebiet „Alter Neckar“ (Stuttgarter Bucht, Filder) und westlich in ca. 320 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Alter Neckar“.

Es sind keine Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechts von der Planung betroffen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Neckars (HQ 100-Linie); jedoch innerhalb der Überflutungsfläche bei einem Extrem-Hochwasser (1000-jährliches Hochwasser); die Überflutungstiefe würde im Falle eines Extrem-Hochwassers ca. 5 m betragen.



Naturschutzgebiet (rot) und Landschaftsschutzgebiet (grün) „Alter Neckar“, Lageplan genordet, ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019

4. Bestandssituation

Im Nordwesten des Plangebiets (Flurstück Nr. 300/3) befinden sich drei miteinander verbundene Bestandsgebäude der Logistikfirma Gross GmbH & Co.KG. Der westliche Gebäudeteil verfügt über zwei Geschosse, die weiteren Gebäudeteile sind eingeschossige Hallen. Das Firmengelände wird überwiegend als Parkierungsfläche für Firmenfahrzeuge genutzt und weist dadurch einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände wird über zwei Zufahrten von Westen und eine weitere von Norden angefahren. Planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der Gebäude war der Bebauungsplan „Im Ghai II“.

Im Südosten (Flurstück Nr. 292) befindet sich das Firmengelände der Firma Barth & Neuffer GmbH (Metallverarbeitung, Präzisionswerkzeug). Der südliche zweigeschossige Gebäudeteil beinhaltet zwei Betriebswohnungen. Eine eingeschossige Produktionshalle bildet den nördlichen Gebäudeteil. Der Firmenparkplatz befindet sich zwischen den Gebäuden und der östlichen Straße In den Weiden und wird über diese erschlossen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich nicht befestigte Stellplätze in Senkrechtaufstellung, die von den Mitarbeitern genutzt werden. Weitere nicht befestigte private Stellplätze befinden sich auch im weiteren Verlauf der Straße im nördlichen Plangebiet.

Alle Bestandsgebäude im Plangebiet verfügen über Flachdächer, welche in Teilen begrünt und mit aufgeständerten Solaranlagen belegt sind.

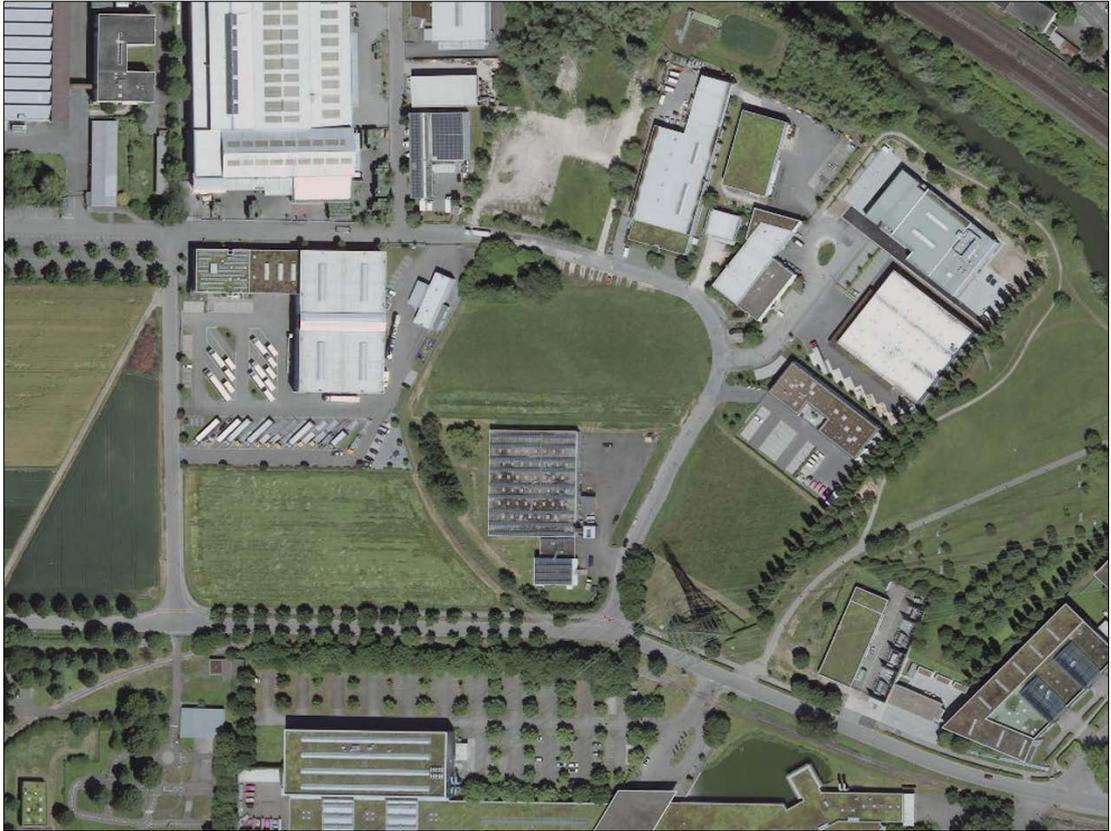
Die öffentliche Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von den umliegenden Straßen; eine interne Erschließung besteht nicht. Im zentralen südlichen Bereich wurde im Jahr 2020 eine nicht mehr genutzte private Gleistrasse zurückgebaut.

Größere Baumstandorte befinden sich in zentraler Lage auf dem Grundstück der Firma Barth & Neuffer GmbH sowie im und um den Bereich des eingetragenen Biotops an der Nordgrenze. Entlang der südlichen Industriestraße verläuft ein Geh- und Radweg, der von einer Baumallee begleitet wird.

Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen weitere Gewerbebetriebe an. Westlich befinden sich ein Firmenparkplatz sowie landwirtschaftliche Flächen. Südlich liegen eine Jugendverkehrsschule sowie das Heizkraftwerk der EnBW. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich die letzte unbebaute Fläche am Gewerbestandort: eine Grünfläche mit Hochspannungsmast, an welche sich eine Umspannstation der EnBW sowie der Heinrich-Mayer-Park anschließen.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsstraßen und der Flurstücke 290 und 293/1 (ehemalige Gleistrasse) in privatem Besitz.

Es handelt sich um ein nahezu ebenes Gelände mit einem sehr geringen Anstieg von Nordwesten nach Südosten um ca. 1 Meter. Das Geländeniveau liegt somit bei ca. 245 - 246 Metern über Normalnull.



Luftbild im Bereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab, (Quelle: LUBW). Hinweis: Der Firmenneubau nördlich des Plangebiets (In den Weiden Nr. 26) ist im Luftbild noch nicht dargestellt.

5. Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Im Ghai IV“ soll die planungsrechtliche Grundlage für Erweiterungen am Gewerbestandort ansässiger Betriebe geschaffen werden.

Die im Nordwesten ansässige Firma Gross GmbH & Co.KG beabsichtigt, ihr Firmengelände nach Süden zu erweitern und hier u.a. weitere Hallen und Stellplätze zu errichten.

Für die Firma Barth & Neuffer GmbH wird mit dem neuen Bebauungsplan verbindliches Planungsrecht hergestellt. Bislang wurde hier die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Das Unternehmen beabsichtigt, sein Grundstück nach Nordosten zu erweitern, um hier einen Neubau als Ersatzbau für das heutige Betriebsgebäude zu errichten. Durch Abbruch des Bestandsgebäudes können Flächen für eine Firmenerweiterung freigemacht werden.

Die Firma Albert Fezer Maschinenfabrik GmbH, die am Nachbarstandort In den Weiden Nr. 26 einen Neubau errichtet hat, beabsichtigt mittelfristig im Norden des Plangebiets (direkt gegenüber ihres Firmenstandorts) eine neue Halle sowie Büros und Sozialräume zu errichten.

Die genaue Aufteilung der Grundstücksflächen wird im weiteren Umlegungsverfahren festgelegt.

Sollten Flächen des Plangebiets nicht vollständig unter den drei Betrieben aufgeteilt werden, können diese der Erweiterung und Entwicklung anderer Altbacher Unternehmen/Betrieben dienen.

6. Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die allseitig umgebenen Straßen gesichert.

Über die Industriestraße und die Straße In den Weiden ist das Plangebiet an die Landesstraße L 1204 und damit direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraße B 10) optimal angeschlossen.

Dem alten Neckararm folgend verläuft die Eisenbahntrasse (Strecke Stuttgart-Ulm) am nördlichen Rand der Neckarinsel. Über die S-Bahn-Haltestelle Altbach (Entfernung von ca. 1 km) und die Bushaltestelle Esslinger Straße am Altbacher Rathaus ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite der Straße In den Weiden kann aktuell kein sicherer Begegnungsverkehr von LKWs gewährleistet werden. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Gemeinde Altbach, den östlichen und nordöstlichen Straßenabschnitt in eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Norden umzuwandeln. Die nicht für die Verkehrserschließung erforderlichen Flächen können den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zugeschlagen werden.

Die bestehende Gleisstraße wurde bereits zurückgebaut und die freigewordene Fläche soll dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden. In diesem Bereich soll für das Plangebiet die Möglichkeit einer zusätzlichen Zufahrt von Süden über die Industriestraße entstehen. Dazu ist die Wegnahme eines Baumes erforderlich.

6.1. Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung über dieses gesichert ist.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal dem Mischwasser-Kanal zugeleitet.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf Gründächern zurückgehalten und in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der bestehende Regenwasserkanal in der Straße Im Ghai westlich der Firma Gross mit zwei bestehenden Haltungen (Verbindungsstrecken zwischen Schächten) wird über zwei neue Haltungen in Richtung des bestehenden Regenfilterbeckens im Norden (Flurstück 629/4) umgeleitet. Die bestehenden Wasserleitungen in der Straße In den Weiden sollen mit dem Straßenumbau zur Einbahnstraße (s. oben) erneuert werden.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der aktuell beauftragten Rohrnetzberechnung geprüft.

7. Geologie, Boden und Grundwasser

Im Plangebiet findet sich gemäß der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Auenlehm (Schluffton, sandig, humos, lokal anmoorig, z. T. schwach kalkhaltig, braun bis braungrau) vor. In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist ausgeführt, dass der Untergrund aus alluvialem Talschotter, unterschiedlich mächtigen Talablagerungen aus Flussschotter, Kies und geröllhaltigem, sandigem Lehm besteht.

Durch die Nähe zum Neckar ist im Geltungsbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (ca. bei 242 m ü.NN). Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Ein Bodengutachten, welches genauere Auskünfte über die Gegebenheiten geben wird, ist aktuell in Bearbeitung.

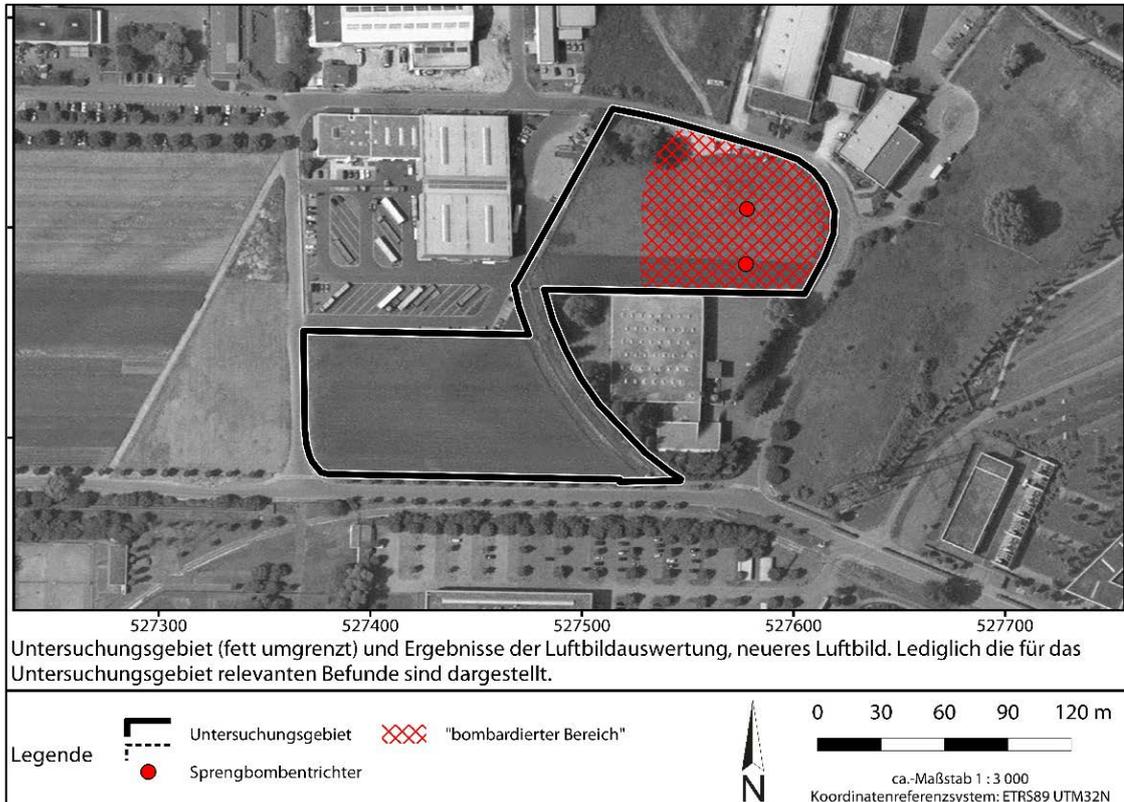
7.1. Altlastenverdächtige Fläche, Altstandort

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Altstandort "AS König, Im Ghai 20", an welchem polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf dem früheren Standort der Spedition König eingebaut wurden. Der Handlungsbedarf ist festgelegt auf "Belassen - Entsorgungsrelevanz B" mit einem Wirkungspfad Boden-Mensch.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

7.2. Kampfmittel

Zur Ermittlung von Anhaltspunkten für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Die Auswertung ergab, dass für einen Teilbereich des Plangebiets eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg besteht (s. Abb. unten).



Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (Quelle: Luftbildauswertung GmbH)

8. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ (Anlage 2) von dem Ingenieurbüro Blaser aus Esslingen erstellt, welche als Zwischenbericht vorliegt. Die Kartierungsarbeiten sind noch nicht beendet.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Sobald die Kartierungsarbeiten abgeschlossen sind, kann eine abschließende Beurteilung und Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen erfolgen. Diese werden entweder als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und benachbarten Nutzungscharakteristik sowie den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans „Im Ghai II“ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den zwei Teilgebieten GEE 1 und GEE 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen zum einen die bestehenden Nutzungen der (zukünftigen) Betriebe im Gebiet langfristig gesichert werden. Zum anderen sollen Gewerbebetriebe gefördert werden, welche möglichst am Ort produzieren und somit auch neue Arbeitsplätze schaffen. Vor diesem Hintergrund werden selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht produzieren, ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zum Neckar und den hohen Grundwasserständen werden Tankstellen, Unternehmen der Mineralölwirtschaft sowie Abfallentsorgungsunternehmen und Schrotthandel im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen auch nicht den städtebaulichen Zielen für den Bereich.

Ausnahmsweise können Betriebswohnungen, wie sie z.T. bereits im Bestand vorhanden sind, zugelassen werden.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde soll mit dem Bebauungsplan langfristig die Möglichkeit (für die Gemeinde) gesichert werden, ausnahmsweise auch Anlagen für sportliche sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu errichten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde werden Einzelhandelsbetriebe (wie bereits im Bebauungsplan „Im Ghai II“) ausgeschlossen. Größere Einzelhandelsbetriebe (ohne zentrenrelevante Sortimente) sollen sich insbesondere am östlichen Ortseingang an der L 1204 konzentrieren.

9.2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung der Bestandssituation sowie des bisherigen Planungsrechts festgelegt. Es wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) definiert.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 für die Teilgebiete GEE 1 und GEE 2 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Um eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche für Stellplätze und Rangierflächen zu erreichen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung wird zugunsten der für einen geordneten Betriebsablauf notwendige Anlagen zugelassen. Ein Ausgleich dafür wird auf Ebene der Oberflächengestaltung (Wasserdurchlässigkeit) und der Dachbegrünung erreicht.

Die Gebäudehöhen GH sind im gesamten Plangebiet auf maximal 12,0 m begrenzt. Unteres Bezugsmaß ist die Bezugshöhe N (im Sinne des § 9 Abs. 3 BauGB), welche entspre-

chend der Geländehöhe als festes Maß in Metern über Normalnull festgesetzt ist. Die eingeschränkten Gewerbegebiete G_{Ee} 1 und G_{Ee} 2 unterscheiden sich bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung nur bei der festgesetzten Bezugshöhe N. Die maximale Gebäudehöhe von 12,0 m entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans „Im Ghai II“. Diese Höhe ermöglicht eine bis zu dreigeschossige Bebauung (Bürogebäude) und entspricht den heutigen Ansprüchen an die Höhe von Produktions-/ Lagerhallen.

Die Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe GH werden in Art und Höhe der Anlage beschränkt, um so negative Auswirkungen (aus der Fußgängerperspektive) auf das Erscheinungsbild des durchgrünten Gewerbegebiets zu vermeiden.

9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt: Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt und darf damit mehr als 50 m (siehe § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) betragen. Für gewerbliche Nutzungen ist die abweichende Bauweise zweckmäßig, um eine entsprechende bauliche und damit nutzungsgemäße Flexibilität zu ermöglichen. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Ghai II“ sowie der vorzufindenden Bestandssituation im Gebiet und der Nachbarschaft.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine großflächige überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Bestandsgebäude werden in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen und damit planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden die beabsichtigten Firmenerweiterungen oder Ersatzbauten ermöglicht, zum anderen wird eine große Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden usw. gewährleistet.

Im nordwestlichen Teilbereich entsprechen die Baugrenzen weitestgehend dem Bebauungsplan „Im Ghai II“ mit einem Abstand von 5 m zur Straße. Dies wird für das übrige Gewerbegebiet übernommen; im Bereich der neuen Einbahnstraße wird der Abstand auf 7 m vergrößert.

9.4. Stellplätze, Garagen und Zufahrten, Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen soll in erster Linie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um die straßenseitige Eingrünung der Grundstücke und somit des Plangebiets zu erreichen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Ghai II“ und der Bestandssituation mit Stellplätzen entlang der Straßen, werden Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im direkten Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsflächen zugelassen, in ihrer Gesamtlänge jedoch beschränkt. Dies dient dazu, das Straßenbild von Parkierungsverkehr zu entlasten und dazu, die Versiegelung der nicht bebaubaren Bereiche entlang der Straße zu reduzieren.

Der Bebauungsplan trifft keine einschränkende oder ausschließende Festsetzungen zu Nebenanlagen. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Ghai II“. Es gelten die gesetzlichen Regelungen (u.a. § 14 BauNVO).

9.5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Flächen der Straßen Im Ghai und In den Weiden werden über die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

In Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde (gemäß Verkehrsschau vom 08.07.2020) ist eine Einbahnstraßenregelung für einen Abschnitt der Straße In den Weiden geplant. Durch die verkehrliche Neuregelung kann die Straßenbreite auf 6,65 m verschmälert werden. Die entsprechende Straßenplanung (Stand 13.07.2020) wurde von Geotek Ingenieure GmbH (Kirchheim u. Teck) erstellt und in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Differenzierung der Straßenverkehrsflächen in Gehweg und Fahrbahn (wie in den Bebauungsplänen „Im Ghai II“ und „In den Weiden“) wird zugunsten einer größeren Flexibilität bei der zukünftigen Umgestaltung der Straßenabschnitte nicht vorgenommen. Entlang der Straße Im Ghai wird die Straßenverkehrsgrünfläche wie im Bebauungsplan „Im Ghai II“ festgesetzt, um hier eine zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

9.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass alle Flachdächer zu einem Anteil von mind. 90 % zu begrünen sind. Begrünte Dächer tragen sowohl zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte) als auch zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser bei. Gründächer dienen auch der gestalterischen Einbindung von Dachflächen (5. Gebäudefassade) in der Aufsichtswirkung.

Die Flächen sind mit einer mind. 15 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünungen mit vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig. Mit Ausbildung von begrünten Dächern können Eingriffe in Natur und Landschaft in Teilen (insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden) ausgeglichen werden.

Wasserdurchlässigen Oberflächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Diese Festsetzung dient der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Boden und Grundwasser geschont. Zudem tragen die Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Ausgenommen hiervon sind betriebliche Umgebungsflächen, Fahrgassen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern, z.B. für Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW, Kfz-Wartungsflächen oder Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

Öffentliche Grünfläche „Grünkorridor Neckarinsel“

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Industriestraße entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und sichert eine Durchgrünung des Plangebiets, eine Aufwertung des angrenzenden Straßenraums sowie die Ausbildung eines „grünen Korridors“ innerhalb der Neckarinsel. Innerhalb der Grünfläche soll ein Teil der

naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahme zum Wegfall des geschützten Biotops umgesetzt werden.

Der schmale öffentliche Grünstreifen im Südosten ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Weiden“ übernommen und sichert die Fortführung des „grünen Korridors“ nach Osten.

Ausgleichsmaßnahme für den Entfall des Biotops

Die Fläche des gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotops „Haselhecke auf der Neckarinsel“ soll überplant werden und der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Verlust des geschützten Biotops soll mit der Anpflanzung eines Heckenstreifens entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche A 1 ausgeglichen werden.

9.7. Leitungsrecht

Durch den Rückbau der Straße In den Weiden zu einer Einbahnstraße werden zukünftig öffentliche Leitungen/ Kanäle auf privaten Grundstücksflächen verlaufen. Um die Zugänglichkeit zu diesen auch zukünftig zu gewährleisten, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Altbach und der Versorgungsträger festgesetzt.

9.8. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen, -geboten und zur Anpflanzung von Einzelbäumen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen. Mit den getroffenen Maßnahmen kann ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Zur Randeingrünung und zur räumlichen Abgrenzung des Gewerbegebiets wird ein Pflanzgebot (pfg) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Bäume und Sträucher anzupflanzen sowie bestehende zu erhalten. Werden Pflanzungen aus gestalterischen Gründen oder aufgrund benötigter Zufahrten/ Stellplätze nicht auf der vorgesehenen Fläche durchführt, sind diese innerhalb der sonstigen Grundstücksfläche flächengleich vorzunehmen, um so innerhalb der privaten Flächen eine höhere Begrünung zu erreichen.

Im Bereich des Bebauungsplans „Im Ghai II“ wurde das Pflanzgebot entlang der Straßen im Norden und Westen übernommen und inhaltlich präzisiert bzw. weiterentwickelt. Das bislang festgesetzte Pflanzgebot im Süden und Osten entlang der heutigen Grenze des Flurstücks Nr. 300/3 entfällt zugunsten einer höheren gewerblichen Ausnutzung. Bestehende Bäume in diesem Bereich können auf die anzupflanzenden Einzelbäume auf privaten Flächen (Festsetzung Nr. 8.3) angerechnet werden. Gemäß dieser Festsetzung ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Einzelbaum zu pflanzen. Damit kann eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas und eine Reduzierung des Hitzeinseleffekts erzielt werden.

10. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für eine positive und der Lage innerhalb der Neckarinsel entsprechende Gestaltung des Gewerbegebiets erforderlich sind. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Vorschriften auch die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Einfriedungen. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrenschaft und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung, die diese als Flachdach (FD) oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis max. 5° festsetzen, entsprechen den Anforderungen Gewerbetreibender und ermöglichen trotz Einschränkungen bei der Gebäudehöhe eine hohe Ausnutzung in der Vertikalen. Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich sind alle als Flachdach ausgeführt. Die heutigen Anforderungen an ein begrüntes Dach und die Nutzung für die Regenrückhaltung und zur Erzielung solarer Gewinne auf der Dachfläche lassen sich auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung mit gedeckten und blendfreien Farben und Materialien entspricht dem Bebauungsplan „Im Ghai II“ und leistet einen Beitrag zu einer harmonisch abgestimmten Gestaltung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, um die „externe“ Energiezufuhr durch Energieversorgungsunternehmen zu senken und damit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten zu können.

10.2. Werbeanlagen

Über die örtlichen Bauvorschriften werden Werbeanlagen im Hinblick auf die Art und den Anbringungsort im Sinne von Anforderungen an eine sich einfügende Werbeanlage geregelt.

10.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte private Grundstücksflächen sind zugunsten einer Durchgrünung des Plangebiets als Grünflächen anzulegen. Aus diesem Grunde werden lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ausgeschlossen.

10.4. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Grundstücke und zum Schutz der Einsicht auf gewerbliche Flächen dürfen Einfriedungen errichtet werden. Eine starke Abschottung der privatwirtschaftlichen Flächen, insbesondere gegenüber dem öffentlichen Erschließungsraum ist jedoch nicht gewünscht, sodass Einfriedungen nur in offener Ausführung (z.B. Maschendraht, Knüpfgritter, Drahtgeflecht, Stabgritterzaun in Kombination mit Rankpflanzen) sowie in Form von

Hecken aus standortheimischen Gehölzen/ Sträuchern bis zu einer Höhe von max. 3,0 m bzw. als Kombination aus beidem zulässig sind.

Grenzen Einfriedungen direkt an Straßenverkehrsflächen ohne Gehweg und Sicherheitsabstand bzw. direkt an die Fahrbahn, ist zwischen Einfriedung und Fahrbahn ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

11. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu Pflanzlisten, zu archäologischen Funde und Befunden, zum Artenschutz, zum Grundwasser, zur Niederschlagswasserbeseitigung/ Entwässerung, zu Kampfmitteln und zum gesetzlich geschützten Biotop.

12. Bodenordnung

Die überplanten Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen in Privatbesitz. Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer amtlichen Baulandumlegung.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird der Gewerbestandort auf der Neckarinsel in Altbach um gut erschlossene und gut angebundene Betriebsflächen für mindestens drei ansässige Unternehmen ergänzt und damit in seiner Bedeutung gestärkt. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Topografie sowie ihrer Lage außerhalb der Ortslage bzw. mit Abstand zu sensiblen Wohnnutzungen besonders für eine gewerbliche Nutzung.

Mit den angestrebten Betriebserweiterungen und möglichen weiteren Ansiedelungen können Arbeitsplätze vor Ort gesichert und neue geschaffen werden.

Die Betriebserweiterungen werden zu einer Zunahme von Fahrverkehr sowohl durch Mitarbeiter als auch durch Andienungs-/ Lieferverkehr führen. Im Bebauungsplanverfahren „Im Ghai III“ wurde 2018 eine Verkehrsuntersuchung (Anlage 4) durch die Planungsgruppe Kölz GmbH aus Ludwigsburg erstellt. In dieser wird dargelegt, dass im Falle einer „Vollansiedlung des Gewerbegebiets“, und diese meint eine umfängliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch bestehenden Reserveflächen (ca. 5 ha), die Zufahrt der Industriestraße von der L 1204 ertüchtigt werden müsste. Dies ist abhängig von der Verkehrsdichte der potenziellen Nutzungsstrukturen. Im Gutachten werden Maßnahmen bis zu einer grundlegenden Neuordnung der Verkehrsanbindung vorgeschlagen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird überprüft, ob und welche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans, mit dem zunächst nur ca. 1,4 ha der ca. 5 ha umgesetzt werden, erforderlich werden.

13.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (s. Anlage 1).

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden, sollen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Zum Teil kann der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen (s. Ausgleichsfläche „Grünkorridor Neckarinsel“, Pflanzgebote, Dachbegrünung, etc.).

Der verbleibende erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Altbach abgegolten (s. Umweltbericht, Ablage 1).

13.2. Auswirkungen auf den Bestand im Geltungsbereich

Die Bestandsgebäude und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Ghai IV“ genießen, trotz neuer baurechtlicher Festsetzungen, Bestandsschutz. Neu festgelegte Regelungen (z.B. Pflanzgebote, Dachbegrünungen, etc.) kommen für die Bestandsgebäude und -grundstücke nur zum Tragen, wenn hier bauliche Veränderungen oder Neubauten vorgenommen werden.

14. Flächenaufstellung

Fläche	in m ²	in %
Eingeschränkte Gewerbegebiete	35.562 m ²	79 %
Öffentliche Grünfläche: Grünkorridor Neckarinsel	4.023 m ²	9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche. inkl. Verkehrsgrünfläche	5.493 m ²	12 %
Summe	45.078 m ²	100 %

15. Anlagen

1. **Umweltbericht (Vorentwurf) mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**

Ingenieurbüro Blaser, Esslingen am Neckar, Stand: 24.08.2020

2. **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Artenschutzbeitrag (saP), Zwischenbericht**

Ingenieurbüro Blaser, Esslingen am Neckar, Stand: 24.08.2020

3. **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**

LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, Stand: 30.04.2020

4. **Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Ghai III“**

Planungsgruppe KÖLZ, Ludwigsburg, Stand: 07.09.2018

schreiberplan

Gemeinde Altbach,

.....

Bürgermeister Martin Funk

Stempel