

Begründung

zu dem Bebauungsplan „Steidach II“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ötisheim auf einem Teil des „Steidachwaldes“. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Industriestraße“ an. Im Norden tangiert die Bahnlinie Mühlacker – Bretten das Plangebiet. Im Westen schließt sich der Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“ an, im Süden Gemeindebedarfsflächen und Mischgebiete. Die geplanten Gewerbeflächen stellen eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Industriestraße“ dar.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandene Industriestraße erschlossen, die im Westen durch die L1132 mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden wird. Das südlich der Industriestraße gelegene Teilstück soll zur Minderung von Beeinträchtigungen durch Immissionen als Waldfläche erhalten bleiben.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ein Gutachten der IHK im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes belegt den Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung.

Dringliche Nachfrage von Gewerbebetrieben und dem örtlichen Handwerk nach weiteren Gewerbeflächen machen es nun notwendig, neue Gewerbeflächen zu erschließen.

Da die vorhandenen gewerblichen Entwicklungsflächen so gut wie erschöpft sind und der für die Eigenentwicklung notwendige Flächenbedarf kurzfristig gesichert werden muss, ist das Erfordernis für gewerbliche Flächen in diesem Flächenumfang gegeben.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 20.07.2004 begonnen. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb noch nach altem Recht durchgeführt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Entwicklung der Gemeinde Ötisheim ist im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Mühlacker/Ötisheim als verbindlicher Bauleitplan rechtsverbindlich festgeschrieben.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit Änderung Nr. 113 seit dem 18.09.1997 als Gewerbegebiet rechtsverbindlich ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) i.S. v. §8 BauNVO ausgewiesen. Einschränkungen erfolgen in dem Umfang, dass vom Gewerbegebiet keine Störungen ausgehen dürfen, die geeignet sind, die angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete zu beeinträchtigen.

Ausnahmen nach Abs. 3 (1) (Wohnungen) sind zulässig, Ausnahmen nach Abs. 3 (3) (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung konkreter Geschossflächenzahlen wurde verzichtet.

Neben der Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächenzahl wurden die Festsetzungen an der Bebauung des östlich gelegenen Plangebietes orientiert.

5.3 **Grünordnung**

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine nach Sturmschädigungen im Jahre 1991 wieder aufgeforstete Fläche mit standortgerechten Eichenmischbeständen. Den Erfordernissen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes Rechnung getragen und ein weitgehender Ausgleich angestrebt.

5.4 **Verkehrsplanung**

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandene Industriestraße erschlossen, die im Westen durch die L1132 mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden wird. Durch die direkte Anbindung der Gewerbeflächen an das übergeordnete Straßennetz kann eine Mehrbelastung der innerörtlichen Straßen und Wohngebiete durch Schwerlastverkehr ausgeschlossen werden.

Ziel der vorliegenden Planung war es, die öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Straße erhält eine Breite von 6,5m, die mit beidseitigem Gehweg von jeweils 1,50 m begleitet wird.

Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeschleife für Lastzüge festgesetzt.

Ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung in die übergeordnete Straße (Industriestraße) sind gegeben, bzw. durch ein im Bebauungsplan eingetragenes Sichtfeld sichergestellt.

6. **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für diesen Bebauungsplan nicht durchzuführen, da keine Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage zu §3 UVPG zu treffen sind.

7. **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Das geplante Baugebiet stellt durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dieser Eingriff lässt sich nicht vermeiden.

Es sind negative Auswirkungen und Verluste bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

Bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Steidach II“ stand neben möglichen Minimierungen der Ausgleich von Eingriffen im Vordergrund.

7.1 **Grünordnungsplan**

Zum Bebauungsplan „Steidach II“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bestand der Flächen dem geplanten Zustand gegenüber stellt. Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind darin beschrieben. Nach einem Punktesystem wurde dann eine Bilanzierung durchgeführt, um die entstehenden Defizite zu ermitteln und eine Basis für den erforderlichen Ausgleich zu ermitteln.

7.2 **Ausgleichsmaßnahmen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt, soweit dies möglich war, z.B. in Form von Gehölzpflanzungen. Diese Maßnahmen wurden in der Bilanzierung der Grünordnungsplanung berücksichtigt. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch nicht möglich.

7.3 **Erforderliche Maßnahmen zum Vollaussgleich**

Nachdem im beplanten Gebiet „Steidach II“ ein Ausgleich der Beeinträchtigungen in vollem Umfang nicht möglich ist, sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Daher ist eine großflächige Ersatzaufforstung vorgesehen, die in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde als Träger des Vorhabens und der zuständigen Forstbehörde ver-

bindlich festgelegt ist. Die nach der Ersatzaufforstung noch bestehenden Defizite werden durch Umwandlungen von Nadelwaldbeständen in standortgerechte Mischwaldbestände ausgeglichen. Im Grünordnungsplan sind diese Ersatzmaßnahmen beschrieben und festgesetzt.

7.5 Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Plangebiet auf den privaten Flächen durch die Grundstückseigentümer in Verbindung mit den Bauvorhaben. Auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet und auf den Flächen für Ersatzmaßnahmen - einschließlich der Ersatzaufforstung - ist die Gemeinde für die Ausführung der Maßnahmen verantwortlich.

7.6 Sicherstellung

Die Durchführung der Maßnahmen ist über verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan geregelt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Über die Ersatzaufforstung besteht eine verbindliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der zuständigen Behörde.

8. Immissionsschutz

Um Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung südlich der Industriestraße und nördlich der Eisenbahn entgegenzuwirken, wurde das Gewerbegebiet in dem Umfang eingeschränkt, dass vom Gewerbegebiet keine Störungen ausgehen dürfen, die geeignet sind, die angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete zu beeinträchtigen.

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Aspekte, insbesondere durch die vorhandenen Bahnanlagen und den sich daraus ergebenden Konfliktpotentialen, bleibt folgendes anzumerken: Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Regenwasser

Soweit es die Höhenverhältnisse zulassen, ist das Dachwasser abzuleiten, wenn möglich in offenen Gräben. Bei befestigten Hofflächen soll ebenso verfahren werden, wenn sichergestellt ist, dass keine wassergefährdenden Stoffe eingeleitet werden. Als Vorflut kann der westlich gelegene Vorflutgraben dienen.

Versickerung ist nach vorliegender Baugrunduntersuchung nahezu unmöglich, da die anstehenden Böden kaum Wasser versickern lassen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Regenwasser-Abfluspufferung. Im westlich angrenzenden Waldgebiet oder jeweils in den Baugrundstücken können Becken und Teiche mit Abflussdrosselung angelegt werden, sofern die Höhenverhältnisse und Untergrundverhältnisse dies zulassen.

Soweit die Dachwässer aus östlichen Teilgebieten nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand zum Vorfluter nach Westen abgeleitet werden können, ist ausnahmsweise die Entwässerung in das bestehende Mischwasserkanalsystem zulässig, wenn die Leistungsfähigkeit dieses Systems nachgewiesen wird.

9.2 Schmutzwasser

Anbindung an die vorhandene Mischwasserkanalisation.

9.3 Trinkwasserleitung

Anbindung an die Ringleitung Industrie-/ Waldstraße. Versorgung des Gewerbegebietes „Steidach II“ durch neue Stichleitung ab Einmündung bei der Gasreglerstation.

9.4 **Stromversorgung/ Telekommunikation**

Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze nach Absprache mit den Versorgungsträgern.

10. **Plangebiet/ Planungsstatistik**

Größe des Plangebietes	ca. 3,48 ha	(100,0 %)
Bauflächen		
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 3,12 ha	(89,7 %)
Schutz- und Ausgleichsflächen		
- priv. Grünfläche	ca. 0,12 ha	(3,4 %)
- öffentl. Grünfläche	ca. 0,09 ha	(2,6 %)
Verkehrsflächen	ca. 0,15 ha	(4,3 %)

11. **Planverwirklichung und Folgeverfahren**

Da das gesamte Gebiet im Eigentum der Gemeinde steht, sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

Aufgestellt:

Pforzheim, den 15.02.2005 (Kirn Ingenieure)

Geändert:

Maulbronn, den 30.01.2006

Maulbronn, den 15.05.2006

Beraten:

Ötisheim, den 07.02.2006

Ötisheim, den 13.06.2006

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
 Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Scheible
 (Planverfasser)

Gemeinde Ötisheim

Henle
 (Bürgermeister)