

Kreis Tübingen

**Gemeinde Starzach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet
Stumpacher Weg Nord"
in Starzach-Bierlingen**

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Verfahren und Gutachten

Teil C: Umweltbericht (Büro HPC; getrennt beigelegt)

Stand: 17.06.2015

Planung:

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg
Tel: 07472/9671-0**

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Am westlichen Ortsrand von Bierlingen wurde das Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“ entwickelt. Die dort zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind zwar noch nicht alle genutzt aber seit Juni 2014 alle verkauft. Nachdem die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, insbesondere aus dem ortsansässigen Gewerbe, aber auch von außerhalb nach wie vor besteht und mit dem vorhandenen Gebiet die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen für eine mögliche Erweiterung geschaffen sind, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, den Gewerbebestandort „Stumpacher Weg“ in Starzach-Bierlingen zu ergänzen und abzurunden.

Aktuell bestehen lediglich noch in dem Gewerbegebiet „Starzach“ in Börstingen einige gewerbliche Baugrundstücke. Diese sind jedoch in privatem Eigentum und somit für die Gemeinde nicht verfügbar.

Es gibt keine nennenswerten untergenutzten gewerblichen Gebäude, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten.

Um insbesondere für örtliches Gewerbe und örtliche Handwerker entsprechende Baugrundstücke verfügbar zu haben, hat der Gemeinderat am 29.09.2014 beschlossen, das vorhandene Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“ nach Norden zu erweitern und den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Mit der Erarbeitung und Aufstellung eines Bebauungsplanes wird damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach wurde im Jahr 2005 unter anderem dahingehend geändert, dass im Bereich „Stumpacher Weg“ gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden.

Die Flächen für das künftige Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund dieser Sachlage hat die Verwaltung mit dem Regierungspräsidium Tübingen ein Gespräch geführt, in dem signalisiert wurde, dass hier eine gewerbliche Entwicklung mitgetragen würde. Diese Sachlage macht neben der Aufstellung des Bebauungsplanes noch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan sind folgende Hinweise für das Plangebiet zu entnehmen:

Wird noch ergänzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das vorgesehene Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ befindet sich am westlichen Rand von Bierlingen und grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Erweiterung“.

Der gesamte Bereich liegt an der Landesstraße 392 (L 392), sie führt in westlicher Richtung nach Felldorf und von dort weiter zur L 360, ins Eyachtal.

Das geplante Gebiet soll über die bestehende Einmündung an der L392 erschlossen werden.

Die Grundstücke sind landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt.

Das Plangebiet liegt topographisch in einer Höhe von etwa 521 Meter und 527 Meter über NN.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,88 ha und umfasst die unbebauten Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

Wird noch ergänzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Hirrlinger Mühlen".

5. Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist mit dem bestehenden Anschluss an die L392 gesichert.

5.1.2 Entwässerung

Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser, das Oberflächenwasser von Straßen, Parkierungs-, Be- und Entladeflächen sowie befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, werden in den Schmutzwasserkanal geleitet.

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Bereich des Gewerbegebietes reichen für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers aus. Bei der Erschließung des Bauungsplangebietes „Gewerbegebiet Stumpacher Weg Erweiterung“ war eine eventuelle Vergrößerung des Gebietes bei der Auslegung der Leitungsgrößen berücksichtigt worden.

Dieser Sachverhalt muss noch näher geprüft werden.

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücksflächen und Stellplätzen werden in einem getrennten Rohrnetz gesammelt und der Retentions- und Versickerungsfläche mit Rigole östlich des Gebiets zugeleitet werden. Das aus Norden anströmende Außenbereichswasser wird ebenfalls gesammelt und der Versickerungsfläche zugeleitet.

Dieser Sachverhalt muss noch näher geprüft werden.

5.1.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Frischwassernetz für die betrieblichen Belange muss noch geprüft werden.

Die Löschwasserversorgung muss noch geprüft werden.

5.1.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann hergestellt werden. Sollten neue Standorte für Umspannstationen innerhalb des Gewerbegebietes erforderlich werden, werden diese vorgesehen.

Die vorhandene 20-KV-Freileitung soll verkabelt werden.

Eine Prüfung und entsprechende Gespräche mit dem zuständigen Leitungsträger sind noch erforderlich.

5.2 Geplante Gebäude

Die geplante Bebauung soll sich insbesondere in der Höhenentwicklung und in der Kubatur an der Bebauung des vorhandenen Gewerbegebiets orientieren.

5.3 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Muss noch erarbeitet werden.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für neu zu schaffende gewerbliche Baugrundstücke festgesetzt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Mit dem Gewerbegebiet sollen die Voraussetzungen insbesondere für Umsiedlungen von örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben geschaffen werden, die einen geänderten Flächenbedarf und geänderte betriebliche Anforderungen haben.

Oft machen auch technische oder organisatorische Umstrukturierungen einen Bedarf nach neuen gewerblichen Baugrundstücken erforderlich.

Es sollen auch Baugrundstücke für Neuansiedlungen von Gewerbetreibenden sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gemeinde bereitgestellt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Stumpacher Weg Erweiterung" wird daher ein "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen und Vorhaben von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können je Baugrundstück -gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Eine Verkaufsstelle ist auf dem Grundstück nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden ist und die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern. Die Verkaufsfläche darf höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 150 m² betragen.

Das geplante Gewerbegebiet soll insbesondere als Gebiet für produzierendes Gewerbe und für Handwerker entwickelt werden.

Im benachbarten und bestehenden Gewerbegebiet wurde vor einigen Jahren ein Lebensmittelmarkt zugelassen, der die Versorgung der Einwohner der Gemeinde

Starzach mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Es ist nicht vorgesehen weiteren Einzelhandel anzusiedeln.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch Planeintrag der Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf zwischen 6 m bzw. 9 m Wandhöhe über einem definierten Bezugspunkt betragen.

Die Festsetzungen zur Höhe beinhalten die Vorstellung einer bis zu zweigeschossigen Bebauung für die gewerblich genutzten Gebäude.

Die Festsetzungen zur Höhe beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe(EFH) des Rohfußbodens. Die Wandhöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Für die Gewerbegrundstücke am westlichen Ortsrand wird eine Abstufung auf 6 m vorgesehen, um den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (wie Aufbauten, Abzüge, Belüftungseinrichtungen usw.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Bebauung erreicht werden, die eine angemessene gewerbliche Nutzung zulässt und zusammen mit den geplanten landschaftsgestaltenden Maßnahmen als städtebaulich und in das Orts- und Landschaftsbild integriert betrachtet werden kann.

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe als unterste Ebene festgelegt. Diese darf nicht tiefer als die vorhandene Geländeoberfläche und max. 0,80 m über der Straßenachse in Gebäudemitte liegen. Die maßgebenden Höhen der Straßenachsen sind in der Planzeichnung festgelegt.

Die Gründungen der baulichen Anlagen (Streifen- und Punktfundamente) sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen darf nur bis zur Tiefe der Frostsicherheit erfolgen. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der schwachen Deckschicht über dem Grundwasserleiter und der Schutzverordnung für das Wasserschutzgebiet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass der überwiegende Teil einer Außenwand parallel zu einer Baugrenze verläuft.

Mit dieser Festsetzung soll die künftige Bebauung so geordnet werden, dass insbesondere gestaltete, öffentliche Straßenräume entstehen.

7.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie verkehrsfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können bis zu 10 % der notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je

ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzlisten 1 oder 2 gepflanzt wird.

Damit soll erreicht werden, dass Stellplätze flächensparend innerhalb von den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht und die verbleibenden Flächen zwischen den Gebäuden und den Straßen begrünt werden.

7.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Baugrundstücke werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

7.7 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität werden entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsträgers Flächen für Umspannstationen ausgewiesen.

7.8 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Muss noch erarbeitet werden.

7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Zur Minderung, zum Ausgleich und als Ersatz für diesen Eingriff werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Zur Minderung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz, die Gestaltung von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten usw. sowie zum Erdaushub, zum Einbau von Erdmaterial, zur Dachbegrünung, zur Verwendung von Materialien bei der Dacheindeckung und zur Lagerung von Heizöl.

Durch diese Festsetzungen soll der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet nur im unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Insbesondere dem erforderlichen Grundwasserschutz muss in hohem Maße Rechnung getragen werden.

Die extensive Dachbegrünung trägt zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bei und mindert auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Grundsätzlich sind die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen. Wenn eine Dachbegrünung nicht realisiert werden soll oder kann, sind ersatzweise Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie herzustellen. Unter aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern ist eine Dachbegrünung erforderlich. Mit diesen Vorschriften soll ein klimaschutzwirksamer Ausgleich erreicht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt durch Lichtimmissionen ist festgesetzt, dass notwendige Beleuchtungen mit asymmetrischen Planflächenstrahlern und insektenfreundlichen Leuchtmitteln gewählt werden müssen. Dadurch wird eine insektenanziehende Wirkung der Beleuchtung vermieden, die langfristig zum Entzug einer ausreichenden Nahrungsgrundlage von Vögeln und Fledermäusen sowie zur Beeinträchtigung geschützter Insektenarten führen kann.

Muss noch ergänzt bzw. überarbeitet werden.

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind "vogelfreundliche" Alternativen wie z.B. handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder transluzente Materialien einzusetzen. Vorgehängte Materialien und begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen

Vogelkollisionsschutz bewirken. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Muss noch ergänzt bzw. überarbeitet werden.

7.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft. Darüber hinaus sollen diese Regelungen zur Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes beitragen. An den Gebietsrändern sollen gebietsheimische Arten eingesetzt werden, während im Verkehrsraum auch besonders robuste, nicht heimische Arten zur Anwendung kommen, da diese den besonderen standörtlichen Bedingungen besser gewachsen sind. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht/Grünordnungsplan entnommen werden.

8. Hinweise

Die Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend den Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden ergänzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Gestaltung von Werbeanlagen
- Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Zudem wird die Entwässerungsplanung detailliert geregelt. Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen.

Muss noch erarbeitet werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Derzeit wird das Flurbereinigungsverfahren „Starzach Höhengemeinden“ durchgeführt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, weil bei der Abteilung Flurneuordnung noch Widersprüche vorliegen und zu bearbeiten sind.

Im Bereich des Gewerbegebietes „Stumpacher Weg Nord“ muß hinsichtlich des Grunderwerbs mit den alten bzw. künftigen Grundstückseigentümern durch die Gemeinde verhandelt werden..

Zur Ordnung der Grundstücke entsprechend dem Bebauungsplan soll wenn erforderlich eine Umlegung durchgeführt werden.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,88 ha
Gewerbegebiet	1,88 ha
Verkehrsfläche	0,41 ha
davon Straße	0,39 ha
davon Verkehrsgrün	0,02 ha
Öffentliche Grünfläche	0,06 ha
Private Grünfläche	0,53 ha

Teil B: Verfahren und Gutachten

Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Starzach hat in seiner Sitzung am 29.9.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX. XX. 2014 ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.

1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen der parallelen öffentlichen Auslegung vom bis in Starzach-Bierlingen. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden inhaltlich folgende Stellungnahmen abgegeben:

1.3 Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit von bis statt.

Zusammengefasst können folgende wesentlichen Punkte dargestellt werden:

-

Der Umweltbericht mit der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden erarbeitet.

Gutachten

.....
(Soweit erforderlich)

Rottenburg, 17.06.2015
Paul Gauss

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH**

Starzach, 17.06.2015
Thomas Noé

Bürgermeister