Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach 1. Änderung“
Ortsteil Börstingen
nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung
Vorentwurf

Stand: 06.11.2020

GAUSS Ingenieurtechnik

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
B-PLAN „GEWERBEGEBIET STARZACH 1. ÄNDERUNG“
GEMEINDE STARZACH; ORTSTEIL BÖRSTINGEN; LANDKREIS TÜBINGEN

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Ein Investor hat Interesse bekundet, einen Teil der unbebauten Fläche im Gewerbegebiet Starzach mit einem Garagenpark zu bebauen.

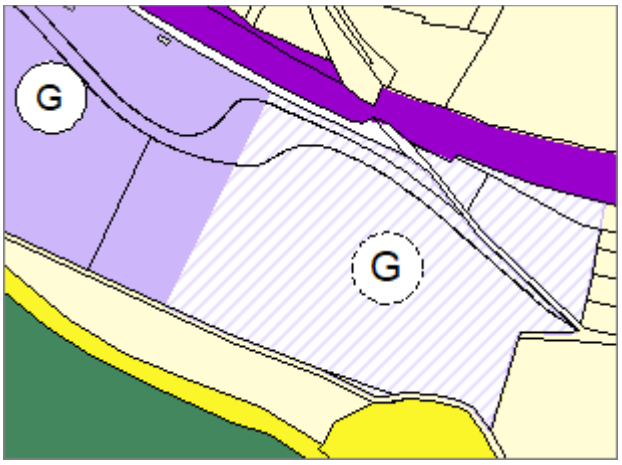
Der in diesem Gebiet geltende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ (rechtsgültig seit 28.11.1997) schließt unter anderem die bauliche Nutzung von Anlagen und Stellplätzen zur gewerblichen Vermietung zur Unterstellung von Personenkraftwagen aus. Um den Garagenpark zu ermöglichen, erfolgt eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) wodurch der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich geändert wird.

Ziel und Zweck dieser Planung ist es, einer gesellschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden, in der durch (temporär beruflich bedingte) Auslandsaufenthalte und durch das Freizeitverhalten unserer Gesellschaft vermehrt Unterstellmöglichkeiten für Mobiliar, Wohnwagen, Wohnmobile sowie auch Boote und Oldtimer gesucht werden. Das Angebot richtet sich aber auch an Kapitalanleger, die durch die Vermietung der Garagen eine Rendite erwirtschaften können.

2.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der für das Bebauungsplangebiet gültige Flächennutzungsplan umfasst das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach. Das Bebauungsplangebiet ist größtenteils als geplantes Gewerbegebiet, westlich zu einem kleinen Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen.



3.0 Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Börstingen, südlich der Bahnlinie Horb/Rottenburg. Es umfasst das Flurstück 1000/5. Im Süden wird das Plangebiet durch die sich anschließende Kreisstraße 6941 und durch Wald begrenzt.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Zufahrtsstraße (Flurstück 1052) begrenzt, Im Westen durch Flurstück 1000/4.
Der Planbereich befindet sich mittig im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ (1997).

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus.

5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll überwiegend als Garagenpark genutzt werden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl werden dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ gegenüber nicht geändert.
Die Höhenlagen und Bezugspunkte gehen aus den konkreten Planungen des Garagenparks hervor.

5.3 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird eine max. Gebäudelänge von 160 m zugelassen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Das Baufenster entspricht in den Grundzügen dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ (1997). Es wird zugunsten freizuhaltender Schutzflächen in Anlehnung an den Gestaltungsplan vom August 1996 entsprechend verkleinert. Diese möglichst großzügige Abgrenzung des Baufensters lässt eine hohe Flexibilität in der Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu.

Der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ als Zone 2 ausgewiesene Bereich zwischen dem Baufenster und entlang der Waldfläche wird in dieser Planung ebenso berücksichtigt und darf weiterhin nicht bebaut und nicht eingezäunt werden.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Damit wird die Möglichkeit auf zusätzlich notwendige Versorgungseinrichtungen eingeräumt.

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

5.6.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

5.6.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung berücksichtigt. Grundlage war eine Analyse der Habitatstrukturen im April 2020.

Der Garagenpark liegt am Rand der Neckaraue; in der Umgebung sind u. a. Wiesen-, Wald- und Gehölzflächen sowie der Neckar vorhanden. Zum Schutz der dort vorkommenden Insekten dürfen Außenbeleuchtung und außenwirksame Beleuchtung nur mit insektenschonenden Leuchtmitteln und in insektenschonender Bauweise erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich einzelne Bäume und Sträucher. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln dürfen diese nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit der Vögel.

5.6.3 Fläche für Wald, Grünflächen und Pflanzgebote

Am südlichen Gebietsrand wird eine Fläche für Wald festgesetzt; sie entspricht der dort festgesetzten privaten Grünfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Starzach“ (1997). Dies gilt auch für die private Grünfläche, die am östlichen Gebietsrand festgesetzt wird. Die beiden Flächen dienen dem Erhalt wertvoller Grünstrukturen und der Eingrünung des Plangebiets.

An der Dr.-Eberhardt-Buse-Straße werden Bäume festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Gestaltung des Gewerbegebiets und nehmen eingrünende Funktionen wahr.

6.0 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Starzach“ stehen der neuen Planung nicht entgegen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung sind frei gestaltbar.

6.2 Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Anlagen der Außenwerbung entlang der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der K 6941 ist verboten.

Die Werbung darf nur am Gebäude und nicht auf dem Dach angebracht werden. Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig

6.3 Außenantennen

Neben einer konventionellen Außenantenne ist zusätzlich die Errichtung einer Satellitenempfangsanlage zulässig.

Eine Verkabelung mit Breitband ist nicht vorgesehen.

6.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen nicht beeinträchtigen. Hecken müssen laufend unterhalten und zurückgeschnitten werden.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf höchstens 1,80 m betragen, wobei Sockelmauern bis zu 30 cm zugelassen sind. Geschlossene Einfriedungen und Stacheldraht sind nicht zugelassen.

Die im Bebauungsplan von Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Baugrenze im südlichen Bereich, sowie die Fläche bis zum Weg, Flst. 1063 (Weg südlich des Waldes) dürfen nicht eingezäunt werden. - Dies entspricht dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Starzach“ als Zone 2 ausgewiesenen Bereich.

6.5 Bodenversiegelung

Ziel ist es, möglichst wenige versiegelte Flächen zu erzeugen. Daher sollten nur in Bereichen, wo Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, undurchlässige Materialien verwendet werden.

6.6 Leitungen und Leitungsrechte

Elektrizitäts- und Postleitungen sind zu verkabeln.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und der Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf möglichen Leitungsbestand im Boden Rücksicht zu nehmen.

6.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Entwässerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser zu gewährleisten, wird das Dach- und Belagsflächenwasser dem Retentionsbecken zugeführt. Im Überflutungsfall kann das Wasser über einen Notablaufschacht unter der Straße in einen vorhandenen Graben abgeleitet werden.

7 Flächenbilanz

	Gesamt in ha		Gesamt in %	
Geltungsbereich	1,505	ha	100,00	%
Gewerbliche Bauflächen	1,197	ha	79,55	%
davon Retentionsflächen	*0,031*	*ha*		
Wald	0,290	ha	19,25	%
Private Grünflächen	0,181	ha	1,20	%

Starzach., den xx.xx.2020

Thomas Noé
Bürgermeister

Rottenburg, den xx.xx.2020

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner