

Gemeinde



BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

"Unteres Feld"

Begründung

08125001_0835_116_00_BG

Begründung ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 10.10.2016/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Begründung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 17.11.2020/c/kah Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen zur Begründung:

- 3.1 Umweltbericht
- 3.2 Artenschutz
- 3.3 externe Ausgleichsmaßnahmen:
 - a) Trockenmauern Nähernberg
 - b) ehemalige Erddeponie Aschhausen Vertrag vom 29.04./18.06.2019
 - c) Grünland Eubigheim Vertrag vom 29.04./18.06.2019
- 3.4 Abwägung eingegangener Stellungnahmen

1. Lage im Raum



Das Plangebiet liegt nördlich des Gewerbegebietes Rauheck von Abstatt Richtung Happenbach bis zum Boschkreisel, östlich der BAB 81 und westlich der Kreisstraße 2088, der Abstatter Straße.

2. Erfordernis der Planung

Da keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen, es aber Anfragen auch von örtlicher Seite gibt, ist daran gedacht, das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern.

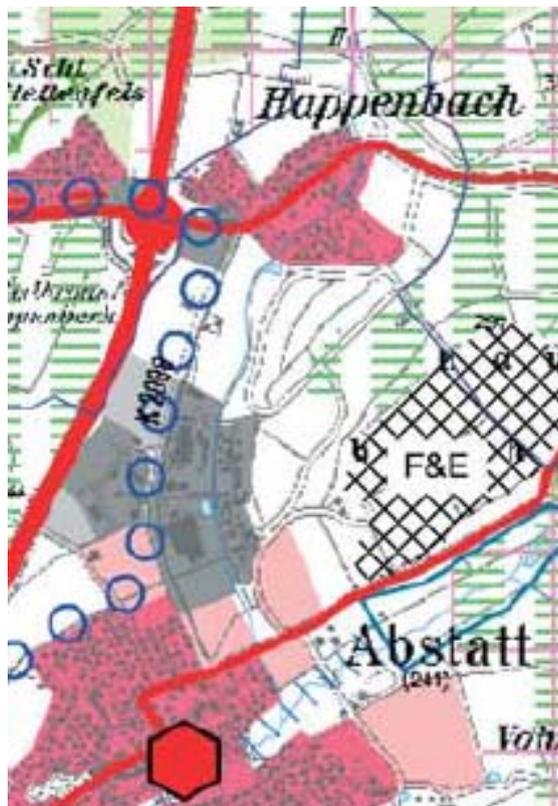
3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen dazu die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

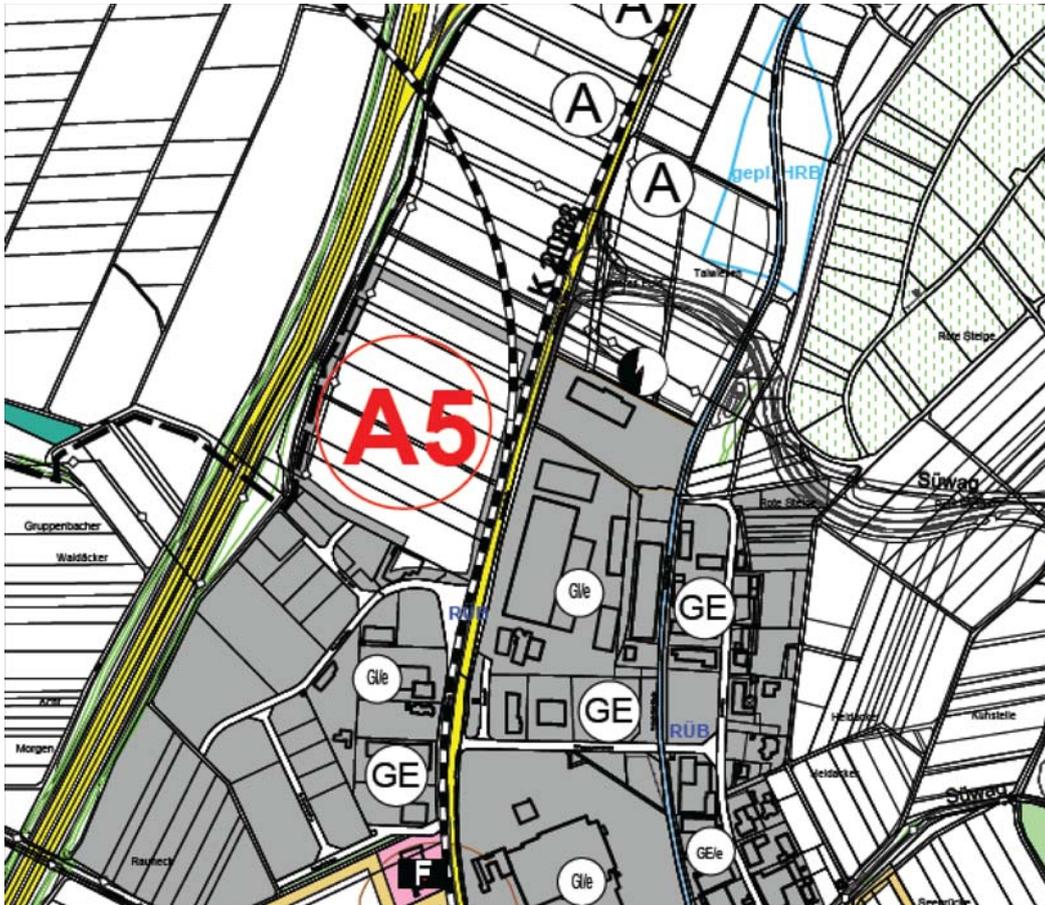
4. Übergeordnete Planung

1. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

Die Erweiterung der gewerblichen Flächen ist bereits berücksichtigt, eingetragen ist noch die mögliche Schienenverbindung nach Heilbronn.

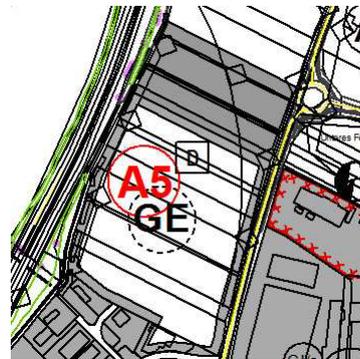


Auszug aus der Raumnutzungskarte 1:50.000 gemäß Satzungsbeschluss vom 24. Juli 2009



Die Flächen sind in der seit dem 05.04.2018 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Flächen, in einem kleineren Teilbereich im Norden als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Hingewiesen wird auf die mögliche Bahnlinie nach Heilbronn. Weitere überörtliche Festsetzungen sind nicht vermerkt.

In der 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss am 23.09.2020) wurde die fehlende gewerbliche Fläche ergänzt.



5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Südlich grenzt der seit dem 11.04.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rauheck-Deboldsacker 1. Änderung“ an, der ebenfalls gewerbliche Nutzungen festsetzte.

Westlich liegen die überörtlichen Verkehrsflächen der BAB 81, der randliche Gehölzstreifen und Böschungen teilweise nach § 32 NatSchG geschützt sind.

Östlich grenzt die übergeordnete Verkehrsfläche der K 2088 an. Sie dient als Verbindungsstraße nach Heilbronn. Die frühere Funktion als Umleitung für die Autobahn im Notfall wurde auf die Straße nach Wüstenhausen umgelegt. Die Flächen des Kreisverkehrs sind in dem seit dem 05.07.2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zufahrt Nord zum Sondergebiet Hohbuch“ erfasst.

Nördlich schließt sich unüberplanter Außenbereich an, der landwirtschaftlich genutzt wird und noch zwei ehemalige Aussiedlerhöfe enthält.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Im Westen bildet der vorhandene Feldweg die Grenze, dieser ist weiterhin erforderlich, um die Böschungsflächen der Autobahn pflegen zu können und wurde daher nicht miteinbezogen.

Nördlich wurde die Abgrenzung so gewählt, dass noch ein Anschluss an den Kreisverkehr möglich ist. Östlich bildet die Flurstücksgrenze zur K 2088 die Abgrenzung, an der keine Veränderungen vorgesehen sind.

Südlich wurde das Flurstück des Weinbaubetriebes einbezogen, da für ihn bisher keine Festsetzungen aufzufinden waren und kein unüberplante Lücke entstehen sollte. Das westliche der gewerblichen Grundstücke könnte in den Bereich hinein erweitert werden und wurde daher ebenfalls miteinbezogen, damit auf dem Grundstück nicht zwei unterschiedliche Bebauungspläne gelten. Für das mittlere Grundstück war das nicht erforderlich, da hierfür keine Erweiterung gewünscht wurde.

7. Inhalt der Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wurden, wie in der unmittelbaren Umgebung auch, gewerbliche Nutzung festgesetzt, auch die Nutzungsmaße wurden aus den südlich angrenzenden Bebauungsplänen übernommen.

Werbeanlagen sind mit Rücksicht auf die gute Einsehbarkeit und die umgebende Landschaft grundsätzlich unerwünscht. Sie wurden auch mit Rücksicht auf die Arbeitsplätze im Sondergebiet eingeschränkt.

Da vorwiegend kleinere Bauplätze für das örtliche Gewerbe vorzusehen waren, wurde eine zusätzliche Erschließungsstraße entlang der möglichen Bahnlinie vorgesehen. Für die Böschungsbereiche, die sich aufgrund der starken Geländeneigung ergeben werden, wurde ein Pflanzgebot und eine unüberbaubare Fläche zwischen den geplanten Baugrundstücken vorgesehen. Für die Grundstücke entlang der Autobahn ist diese Böschung auch auf der öffentlichen Fläche zulässig.

Dachbegrünungen wird eine wichtige Funktion im Naturhaushalt zugeordnet, sie wurden daher bei der GRZ besonders behandelt.

7.2 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Autobahn sollen der Stärkung des dort bereits vorhandenen Gehölzbestandes dienen. Die Grünflächen im nördlichen Bereich sind Restflächen, die baulich nicht oder nur unzureichend genutzt werden konnten und die vor allem bei einer Erweiterung Richtung Norden (die zwar in keinen Plänen enthalten aber dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann) benötigt werden um brauchbare Grundstücke bilden zu können. Sie dienen bis dahin aber als Ausgleichsflächen.

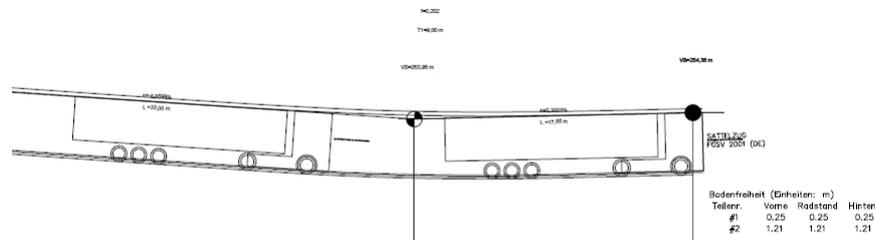
Die Flächen der möglichen Bahnlinie könnten bis zu deren Realisierung (mit der in den nächsten zwanzig Jahren wohl nicht zu rechnen ist) dem Naturschutz zur Verfügung gestellt werden. Dies aber natürlich nur, wenn dadurch der Bau der Bahnlinie nicht erschwert wird. Entsprechende Bestimmungen sind im Baugesetzbuch bereits vorhanden, fehlen aber in den Naturschutzgesetzen, so dass dies ohne den guten Willen aller Beteiligten wohl nicht zu realisieren sein wird.

Die Grünflächen des Regenrückhaltebeckens dienen gleichfalls dem Ausgleich und zusätzlich dem Wasserhaushalt.

8. Erschließung

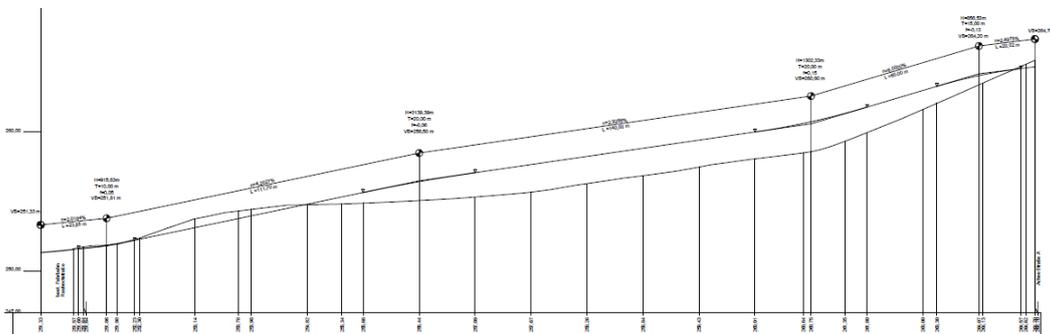
8.1 Verkehr

Vorgesehen ist die Hauptzufahrt an den Kreisverkehr an der K 2088 anzuschließen und diese mit dem bereits vorhandenen Anschluss an der Straße Unteres Feld zu verbinden. Der Anschluss an den Kreisverkehr wurde so ausgebildet, dass auch ein Lastzug die Neigungen problemlos befahren kann.



Trotz des geringfügigen Eingrabens der Straße im oberen Bereich ergibt sich eine Längsneigung von fast 8 % in der Steigung am Kreisverkehr und fast 6 % im Anschluss Unteres Feld. Die Straße A konnte jedoch nicht weiter eingetieft werden, denn zum einen hätte das bei den hangaufwärts liegenden Grundstücken weitere Kosten beim Erdaushub erfordert und zum anderen war im südlichen Bereich die Entwässerung sonst nicht möglich.

Die Straße B entlang der möglichen Bahntrasse wurde, soweit es von den Steigungen her vertretbar war, zwei Meter über das Gelände gelegt, vor allem um den privaten Bauherren geringere Böschungshöhen zwischen den Grundstücken zu ermöglichen und die mehr als sechs Meter Unterschied auf ungefähr vier Meter zu reduzieren.



8.2 Entwässerung

Die Entwässerung konnte aufgrund der rechnerischen (hydraulischen) Überlastungen der Zulaufs- und Entlastungskanalisation des Regenüberlaufbeckens, an der Rauheckstraße nicht im Mischsystem erfolgen, obwohl dies die natürliche Entwässerungsrichtung gewesen wäre. Es wurden mehrere Standorte für ein neues Regenrückhaltebecken geprüft, jedoch konnte nur der Standort im Gebiet selbst vorgesehen werden, da die Fläche verfügbar war und er außerhalb einer möglichen Überflutungsgefahr durch den Happenbach lag.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Dabei wird das Schmutzwasser der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet. Das gesamte Regenwasser (auch von den Verkehrsflächen und den privaten Hofflächen) wird einer neuen Regenwasserkanalisation zugeleitet und über zwei Schmutzfangzellen in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort fließt es gedrosselt (verzögert) über die bestehende Ableitung (best. Wassergraben) zum Happenbach. Die Schmutzfangzellen werden nach dem Regenereignis mithilfe von Pumpen in die Schmutzwasserkanalisation entleert.

Da an der natürlichen Entwässerungsrichtung keine Fläche für das Regenrückhaltebecken zur Verfügung stand mussten die Kanäle entgegen der Entwässerungsrichtung verlegt werden, was teilweise bis zu sechs Meter tiefen Kanalsohlen führte. Außerdem war im südlichen Bereich ein Leitungsrecht auf privater Fläche erforderlich, weil diese sonst gar nicht hätten entwässert werden können oder zu sehr steilen Straße geführt hätten.

8.3 Kommunikation

Die Telekom beabsichtigt in dem Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Es wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht. Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt. Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn- /Geschäftseinheit können normale Netzkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden.

9. Planungsstatistik

9.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	7,4 ha	
davon		
Bestand gewerbliche Fläche	0,2 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	0,8 ha	11,1 %
Öffentliche Grünfläche einschl. Bahnfläche und RRB	1,5 ha	20,8 %
Bauflächen Gewerbegebiet	4,9 ha	68,1 %

9.2 Kostenannahme

Straßenbau	1.708.000 €
Wasser	427.000 €
Schmutzwasserkanalisation	529.000 €
Regenwasserkanalisation	889.000 €
Retentionsbecken	650.000 €
Breitband	50.000 €
Gas	180.000 €
Freianlagen	200.000 €
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb (Flächenagentur u.a.)	412.000 €
Summe	5.025.000 €