

Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Gl_e OBERE AU – 1. ERWEITERUNG GE“

Entwurf vom 17.09.2013

Redaktionell ergänzt am 23.12.2013

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Bürkert Fluid Control Systems, als ansässiges Unternehmen, plant ihren Gewerbestandort in der Kocheraue in Ingelfingen-Criesbach zu erweitern. Der bestehende Standort liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gl_e Obere Au“. Für die Firmenerweiterung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes, sowie im Übergang zum Bestand, die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Bestand hergeleitet. Durch die Lage des Plangebiets in der Kocheraue sind die Belange des Hochwasserschutzes besonders zu berücksichtigen. Hierzu wurden bereits im Vorfeld der Planung Untersuchungen und Abstimmungsgespräche durchgeführt. Und nach der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange überarbeitet.

Die Firma Bürkert Fluid Control Systems ist ein wichtiger Arbeitgeber in Ingelfingen. Um das Arbeitsplatzangebot am Standort zu sichern und weiter auszubauen hat der Gemeinderat der Stadt Ingelfingen daher am 19.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Gl_e Obere Au – 1. Erweiterung GE“ aufzustellen. Die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes setzt sich zusammen aus der Änderungen einer Teilfläche des bestehenden Industriegebietes (ca. 0,9 ha) und der Erweiterung der Fläche nach Osten als gewerbliche Baufläche um ca. 3,69 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Die geplante Erweiterung des Gewerbestandorts befindet sich in einem Bereich der im Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Plansatz 3.4.1) ausgewiesen ist. *„In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind.“* Dieses Ziel steht der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegen. Gemäß der Ausführung in der Begründung zum Regionalplan können jedoch bestimmte Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich um standortgebundene, in ihrem Umfang begrenzte Maßnahmen mit einer nicht zu erwartenden Erhöhung des Schadenspotentials und der grundsätzlichen Möglichkeit der Schaffung von Retentionsräumen an anderer Stelle handelt, siehe hierzu auch Punkt 4 städtebauliches Konzept. Das geplante Vorhaben erfüllt die genannten Kriterien. Somit ist eine Ausnahme möglich.

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Erholung (Plansatz 3.2.6.1). Da es sich bei der Maßnahme nicht um eine Neuansiedlung sondern um eine Entwicklung eines bestehenden Betriebes handelt, ohne die ei-

ne Abwanderung des Betriebes und somit der Verlust von Arbeitsplätzen zu befürchten ist und da der Bereich durch den Bestand bereits vorbelastet ist, werden in dem Fall die Belange der Erholungseignung der Landschaft hinter die wirtschaftlichen Belange zurückgestellt.

Außerdem wird zusätzlich durch den Ausbau der Keltenstraße, die Fuß- und Radwegeinfrastruktur und somit die Erholungsinfrastruktur gesichert.

Eine ausführliche Gegenüberstellung der regionalplanerischen Ausweisung und der Planung findet sich im parallel geführten FNP-Verfahren.

FNP

Im Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen ist der Planbereich als Fläche für ruhenden Verkehr und Fläche für die Landwirtschaft, überlagert durch Planzeichen für ein Überschwemmungsgebiet, Flächen für (Ab-) Wasserbeseitigung und ein Baudenkmal, dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben.

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes befindet sich gerade im Verfahren. Die Änderung des vorliegenden Bereichs wird in die 6. Fortschreibung mit aufgenommen.

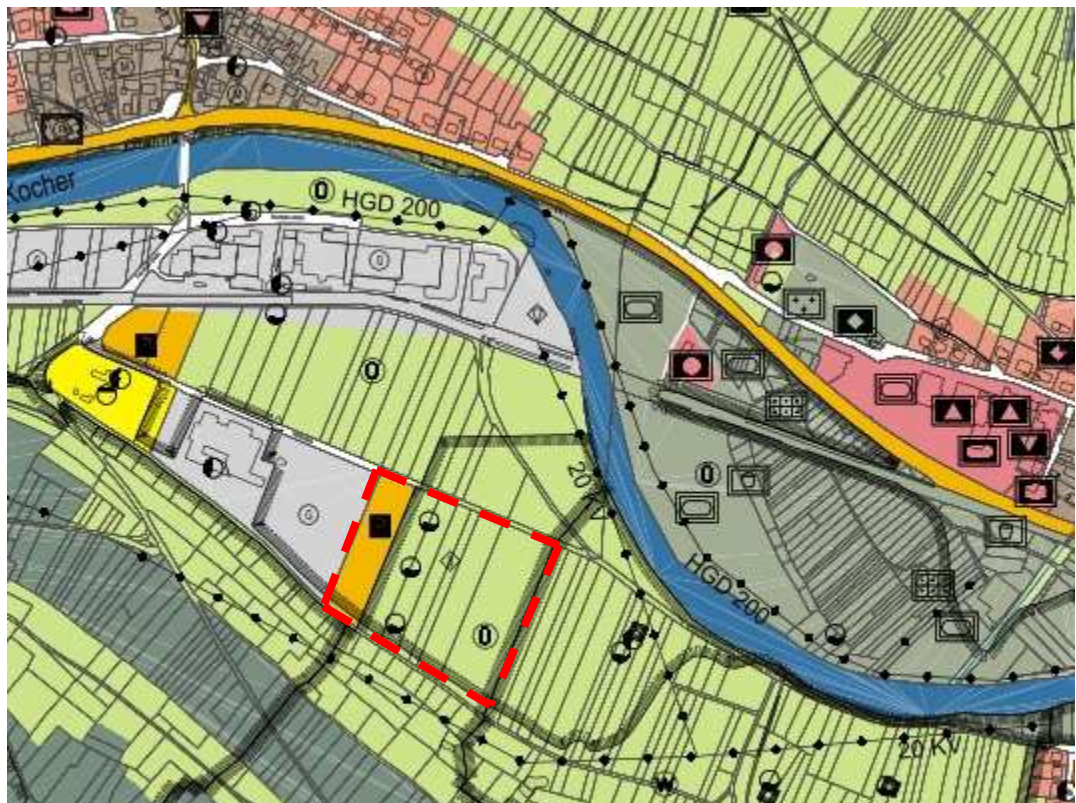


Abbildung 1: Auszug aus der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplan von 2006, mit Geltungsbereich des Plangebiets

Bebauungsplan

Teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gl_e Obere Au“. Dort ist der Bereich als eingeschränktes Industriegebiet (Gl_e) mit Pflanzgebot festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen treten für diesen Bereich mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Gl_e Obere Au – 1. Erweiterung GE“ außer Kraft.

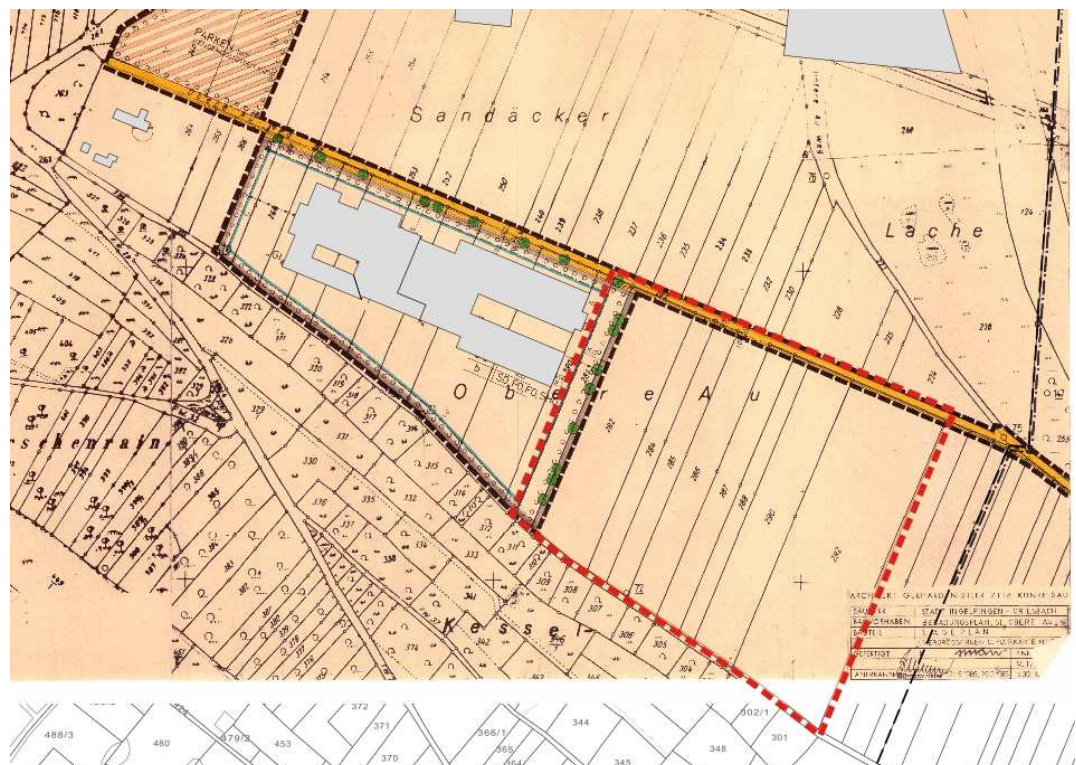


Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gl_e Obere Au“, mit Geltungsbereich des Plangebiets „Gl_e Obere Au – 1. Erweiterung“.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Mit 16 weiteren Gemeinden gehört die Stadt Ingelfingen dem 1973 gebildeten Hohenlohekreis an. Der Hohenlohekreis gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart des Landes Baden-Württemberg. Ingelfingen (5 648 Einw, Stand 2013) bildet mit der Stadt Künzelsau (14.738 Einw.) eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Aufgabe der gemeinsamen Flächennutzungsplanung.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums von Ingelfingen in der Kocheraue und ist flächenmäßig dem Stadtteil Criesbach zugeordnet. Wichtigste Verkehrsverbindung für die Stadt Ingelfingen ist die Kochertalstraße (L 1045), die sie von Niedernhall im Westen kommend nach Osten durchquert in Richtung Künzelsau. Quer zu dieser Achse führt wenig östlich des Stadtzentrums die Bundesstraße 19 von Bad Mergentheim im Norden über Künzelsau in Richtung Süden nach Schwäbisch Hall. Über diese beiden Straßen ist die Anschlussstelle Kupferzell der A 6 Heilbronn-Nürnberg 14 km entfernt und der nächste Bahnanschluss in Waldenburg 15 km.

Naturräumliche Lagebedingungen, Topographie

Die umgebende Kulturlandschaft ist vom Kochertal und dem Weinanbau geprägt. Das mittlere und untere Kochertal ist im Gegensatz zum benachbarten Jagsttal ärmer an botanischen Besonderheiten. Verantwortlich dafür ist zum einen der Weinbau, der ab Künzelsau große Flächen einnimmt, zum anderen ist das Kochertal weniger „verwinkelt“ als das Jagsttal. Magerwiesen und Halbtrockenrasen sind daher selten. Die Hänge im Kochertal steigen um 80 m bis zur Hochebene an. Feinsandige Auenlehme bedecken die Talsohle, während die Sonnhänge von Rohböden sowie flachgründigen Muschelkalkkrendzinen eingenommen werden. Der Fluss ist z.T. begradigt und wird stellenweise von alten Flussarmen begleitet. Die Auwälder sind auf schmale Streifen beschränkt.

Der Stadtteil Criesbach liegt von Ingelfingen aus einen guten Kilometer flussabwärts in einer Lage analog der Altstadt von Ingelfingen vor einem kleineren Klingenzulauf von Norden und am Beginn einer großen rechten Talweitung, die sich jenseits der Stadtgrenze zu Niedernhall noch fortsetzt. Der Planbereich befindet sich südlich des Kochers in den Kocherauen. Nördlich befindet sich der Criesbach. Südlich rahmt ein bewaldeter Hang die Talaue ein.



Abbildung 3: Luftbild, mit Geltungsbereich des Plangebiets „Gl_e Obere Au – 1. Erweiterung GE“. Quelle: Google

Bestehende Nutzung

Bisher intensiv landwirtschaftliche Flächennutzung in der Talaue des Kochers ohne Funktion für das Wohnumfeld. Die Talaue selbst ist im zu betrachtenden Abschnitt durch Gewerbebauten deutlich anthropogen überprägt, die Strukturvielfalt und Eigenheit durch die relativ strukturarme Ackernutzung eher gering. Landschaftsbildprägend sind der Gehölzsaum entlang des Kochers sowie die Wiesen- und Streuobstnutzung am Kochertalhang.

Gut ausgebaute Wegeverbindungen führen in Richtung Ingelfingen bzw. der Hangwälder des Sporns der Künzelsauer Hochfläche.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 282, 284, 286, 287, 288, 290 und 292.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück mit der Nummer 272.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 4: Geltungsbereich des Plangebiets „Gl_e Obere Au – 1. Erweiterung GE“.

4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation

Die Firma Bürkert Fluid Control Systems als ein weltweit operierendes Unternehmen mit 4 Forschungs- und Entwicklungszentren, 5 Produktionsstandorte, 5 Systemhäuser, 35 weltweite Länderververtretungen sowie rund 2.100 Mitarbeiter/-innen weltweit hat ihren Hauptsitz in Ingelfingen. Als international tätiges Familienunternehmen aus Deutschland betätigt sich die Bürkert-Gruppe in der Entwicklung, Produktion und Vermarktung von 'Fluid Control Systems'.

Am Hauptstandort in Ingelfingen sollen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft geschaffen werden. Um technische Prozesse gezielt weiterentwickeln zu können, sollen qualifizierte Mitarbeiter, Produktionsmittel und Räumlichkeiten optimal untereinander abgestimmt sein. Das Gebiet „Obere Au“ bietet die Möglichkeit, in einem ansprechenden Umfeld, auf einer großzügigen Fläche, den Firmensitz zu konzentrieren und zukunftsfähig zu gestalten.

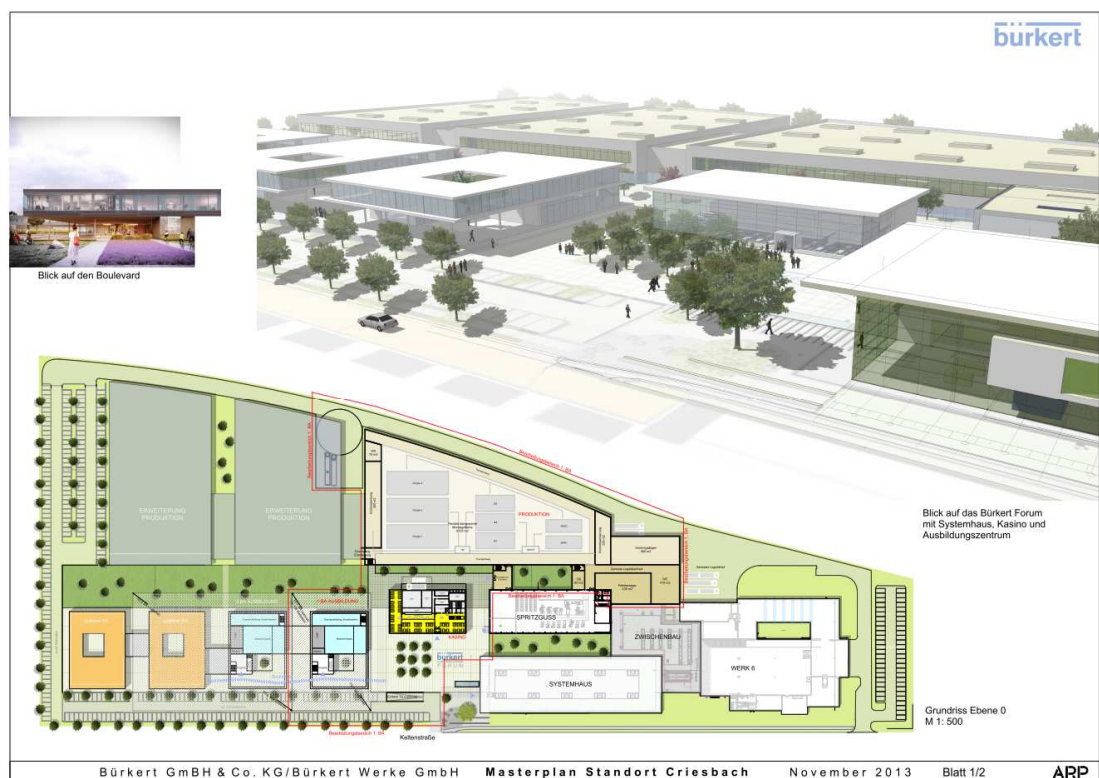


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, ARP Architekten, Stand November 2013

Alternativen

Das Plangebiet ist als Erweiterungsfläche des bestehenden Betriebsgeländes vorgesehen. Alternativen kommen hierzu nicht in Betracht, denn eine Firmenentwicklung an anderer Stelle mit Verbleib des Hauptsitzes in der Kochertalaue ist aufgrund der Betriebsabläufe nicht möglich. Ohne Erweiterungsmöglichkeit am Ort ist der Verbleib der Firma in Ingelfingen gefährdet. Zur Standortwahl innerhalb der Kocheraue gilt der geplante Standort als geeignet, da sich die Lage des Bauvorhabens nach wasserwirtschaftliche Untersuchung des Büros Winkler vom 05.10.2012 im nicht abflusswirksamen Bereich befindet.

Hochwasserschutz

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Überschwemmungsgebiet und innerhalb des hundertjährigen Hochwassers. In der wasserwirtschaftlichen Untersuchung vom Büro Winkler (Stand Oktober 2012) wird der Retentionsraumverlust berechnet und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Durch die geplante Neubebauung innerhalb des Bebauungsplans Obere Au geht Retentionsraum am Kocher verloren. Unter Berücksichtigung eines vorhandenen Ausgleichskontos der Stadt Ingelfingen ergibt sich ein Retentionsraumverlust beim HQ100 von 28.700 m³. Der Retentionsraumausgleich erfolgt zum einen durch die im Zuge der Neubebauung geplante Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt so, dass die Tiefgarage ab einem HQ50 geflutet wird und bis zum HQ100 ein Retentionsraumgewinn von rund 20.000 m³ erzielt wird. Der verbleibende Retentionsraumverlust von 8.700 m³ wird durch eine Abgrabung im linken Vorland des Kochers im Bereich des Scheurachshof ausgeglichen.

Mit den beiden Maßnahmen (Flutung Tiefgarage und Geländeabtrag Scheurachshof) kann beim HQ 100 insgesamt 28.700 m³ Retentionsraum ausgeglichen werden. Durch die Flutung der geplanten Tiefgarage beim HQ 50 wird jedoch ein hochwertiger Retentionsraumausgleich geschaffen und damit auch ein aus unserer Sicht funktionsgleicher Ausgleich des Retentionsraumverlustes erreicht werden.

Mit dem hydraulischen Modell des Kochers wurde nachgewiesen, dass es durch die geplante Neubebauung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Retentionsraumausgleichs zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen in der Wasserspiegellage beim HQ 100 kommt (Unterschiede kleiner 1 cm). Dies ist darauf zurückzuführen, dass das geplante Areal außerhalb des abflusswirksamen Bereichs des Kochers liegt. Durch die geplanten Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich ist mit einem vernachlässigbar kleinen Einfluss auf die Wasserspiegellagen zu rechnen.

Siehe auch Anlagen zum Bebauungsplan Wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan Obere Au Ingelfingen-Criesbach, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 17.09.2013

Kartenansicht

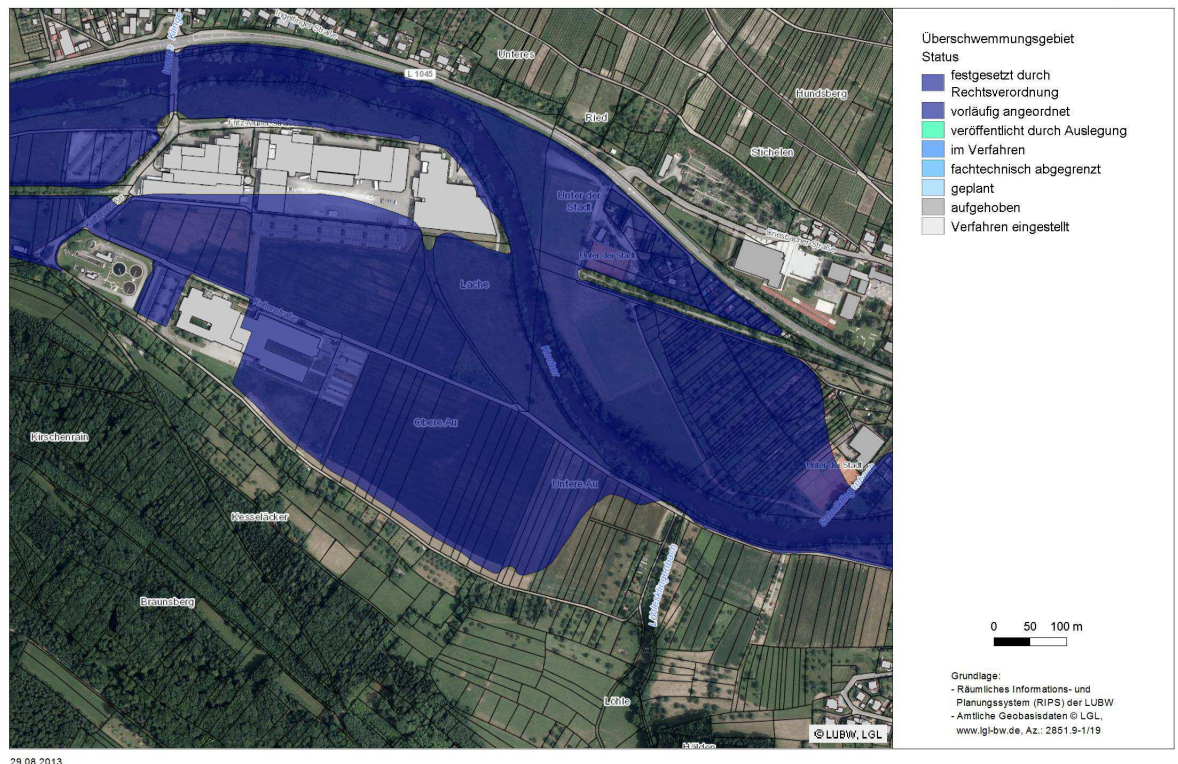


Abbildung 6: Kartenansicht Überschwemmungsgebiet, Quelle LUBW, Stand 29.08.2013

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt über die bestehende Kelttenstraße, welche entlang des Plangebietes weiter ausgebaut werden soll.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Sammelkläranlage Ingelfingen-Criesbach angeschlossen werden. Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des bestehenden Bebauungsplan „Gl_e Obere Au“ und ist ausreichend dimensioniert.

Entwässerung

Unter Einbeziehung der geplanten Erschließungsflächen wurde von der imotion GmbH, Ingenieur Gesellschaft für moderne Tiefbauorganisation eine überschlägige Berechnung der Kapazität des Kanalnetzes erstellt.

Demnach wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Durch die Erschließung im Trennsystem wird zum einen eine zusätzliche Belastung der Kanalhaltungen auf ein Minimum reduziert, zum anderen ergeben sich dadurch auch geringere Schutzfrachtausstöße. Eine Versickerung ist auf dem Baugrundstück auf Grund des Grundwasserstandes nicht möglich.

6 Gutachten / Untersuchungen

Bebauungsplan „Gl. Obere Au – 1. Erweiterung GE“, faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Büro ÖKOLOGIE PLANUNG FORSCHUNG, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, Stand 06.09.2013

Wasserwirtschaftliche Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Bürkert-Werke GmbH Ingelfingen-Criesbach, Ingenieurbüro Winkel und Partner GmbH, Oktober 2012

Wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan Obere Au Ingelfingen-Criesbach, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 09.10.2013

Nachweis der Verträglichkeit mit dem Grundwasserschutz in Zone III des WSG Au/Löhle, Smolczyk & Partner GmbH, 09.10.2013

Hochwasserrechtliche Ausgleichsfläche Scheurachshof, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Büro ÖKOLOGIE · PLANUNG · FORSCHUNG, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, Stand 07.10.2013

Hochwasserrechtliche Ausgleichsfläche Scheurachshof, faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Büro ÖKOLOGIE · PLANUNG · FORSCHUNG, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, Stand 30.09.2013

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aktuellen Fassung vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 35 020 m² müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL) abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVPG wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

Der Umweltbericht vom 17.09.2013 ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Es handelt sich bei der geplanten Nutzung um eine gewerbegebietstypische Nutzung. Die Nutzung schließt an die Bestandsnutzung des bereits bebauten angrenzenden eingeschränkten Industriegebiets (Gl_e) an und ergänzt diese um den geplanten Erweiterungsbereich.

Die Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, dient dem Schutz des Einzelhandels innerhalb der Ortslage. Tankstellen und Vergügsstätten sind an dieser Stelle nicht gewünscht, da im sie mit einem erhörten Publikumsverkehr einhergehen. Im Bereich soll vor allem die Erweiterung des bestehenden Betriebs ermöglicht werden.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Hausmeisterwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftszwecke sowie der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soll ebenfalls sicherstellen, dass die Fläche für die Gewerbebetriebe zur Verfügung steht sowie mögliche Nutzungskonflikte von vornherein begrenzt / bzw. unterbindet.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den betrieblichen Anforderungen.

Obergrenze der Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0.8) befindet sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Sie soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung ermöglichen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl sind über die Obergrenzen der Bestimmungen des § 17 BauNVO ausreichend definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich zum einen am Bestand im Gebiet BP Gl_e Obere Au“ (GH max 14,00 m).

Zur Errichtung von Hochregallagern innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes wurde ebenfalls in Anlehnung an den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gl_e Obere Au“ eine maximale Gebäudehöhe von 20,00 m gewählt.

In Bezug auf das Städtebauliche Konzept und die notwendigen Betriebsabläufe wurde eine Staffelung der Höhen von Norden nach Süden aufgenommen.

A3 Höhenlage

Die Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH), sowie die Höhenlage (HL) der Tiefgaren Einfahrt und die Höhenlage der Sohle der Tiefgarage sind auf die Hochwassersituation im Plangebiet abgestimmt. Außerdem wird der Niveaugleiche Anschluss an den Bestand gewährleistet um die Betriebsabläufe sicherzustellen. (siehe auch A10)

A4 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur und übernimmt die Bauweise die im BP „Gl_e Obere Au " festgesetzt ist. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von maximal 200 m Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebsstrukturen und ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung üblich. Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist zu dem aufgrund der Notwendigkeit großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung in ausreichender Form gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

Die Fläche für die zwingend zu errichtende Tiefgarage, dient der Sicherung des Retentionsausgleichs im Plangebiet. (siehe auch A10)

A7 Nebenanlagen

Um die Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zusätzlich zu erhöhen, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenzen ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen

Die Festsetzung dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressourcen Boden und Wasser. Bereits eingetretene Belastungen sollen beseitigt und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt verhindert oder vermieden werden. Da sich wesentliche Teile des geplanten Baugebiets im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone III) der Rechtsverordnung des Landratsamtes Hohenlohekreis vom 04. Dezember 1989 zum Schutz der Grundwasserfassungen Untere Au I, Untere Au II und Löhle der Stadt Ingelfingen befinden sind die hier gültigen Schutzvorschriften einzuhalten.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Zweck dieser Festsetzung ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, besonders in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Bereits eingetretene Belastungen sollen beseitigt und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt verhindert oder vermieden werden.

Maßnahmen zum Schutz von Tierlebensräumen und Biotopstrukturen

Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Zusätzlich ist während der Bauphase die südlich des Baugebiets angrenzenden Hangflächen gegen baubedingte Beeinträchtigungen durch geeignete Absperrvorrichtungen zu schützen. Der landwirtschaftliche Weg ist nicht als Baustellenzufahrt zu nutzen.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auf Flächen im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebiets „Untere Au I, Untere Au II, Löhle“ anfallendes Abwasser vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinaus zuleiten. LKW-Stellplätze und Flächen zum Be- und Entladen von LKW sowie Containerstellplätze mit Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind deshalb generell flüssigkeitsdicht mit Anschluss an die Kanalisation auszuführen.

Dies gilt im Bereich des Wasserschutzgebiets grundsätzlich auch für PKW-Stellplätze.

Dachbegrünung

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbegebiets. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Da die geplante Stufenweise Umsetzung der Bebauung, sowie durch bautechnische Anlagen oder ähnliches nicht genau fixiert werden kann wie viel Dachbegrünung tatsächlich umgesetzt werden kann, wurde nur der minimal Anteil von ca. 15%, welcher auf in die Ausgleichsbilanz eingestellt wurde festgesetzt.

Gestaltung privater Grünflächen

Diese Festsetzungen dienen der Minimierung von Eingriffen durch den Verlust bestehender Wiesenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Anordnung am Südrand des Baugebiets ist notwendig um den funktionalen Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Biotopstrukturen und Lebensräumen am Kochertalhang zu ermöglichen.

Die Festsetzungen dienen zudem der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Pflanzungen dienen der Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets.

Insektenschonende Beleuchtung

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tierarten.

A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pflanzzwang:– Einzelbäume

Die Pflanzungen dienen der Eingrünung des Baugebiets. Durch seine Lage in einem wichtigen Raum für die Erholungsnutzung kommt diesem Punkt besondere Bedeutung zu. Die Gehölze dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang /pz 1 – Anlage von Wiesenflächen und Hochstaudenfluren

Der Pflanzzwang dient der Wiederherstellung wertgebender Biotopstrukturen (Fettwiesen mittlerer Standorte, Rudervegetation). Die Maßnahme ist Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Sie minimiert Eingriffe in das Schutzgut Wasser, Klima und Landschaftsbild.

A10 Bedingte Festsetzung/ Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum

Tiefgarage und Retentionsvolumen

Durch die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes und die mögliche Neubebauung geht Retentionsraum am Kocher verloren. Die Festsetzung der Tiefgarage und ihres Retentionvolumens als Bedingte Festsetzung sichert einen Teil des zu erbringenden Retentionsausgleichs direkt auf dem Baugrundstück. Aus diesem Grund sind auch die Höhenlage der Zufahrt zur Tiefgarage und deren Sohle so festgesetzt, dass die Tiefgarage ab einem HQ50 geflutet wird und bis zum HQ100 ein Retentionsraumgewinn von rund 20.000 m³ erzielt werden kann. Der verbleibende Retentionsraumverlust von 8.700 m³ wird durch eine Abgrabung im linken Vorland des Kochers im Bereich des Scheurachshof ausgeglichen.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes sowie betriebsbedingte Anforderungen.

Das südwestliche Baufenster schließt an die bestehende Bebauung an, hier soll der Bestand erweitert werden. Aus diesem Grund werden keine Vorgaben zu den Dachformen gemacht um dem Bauherren die technisch sinnvollste Möglichkeit zu ermöglichen.

Dachdeckung

Die Begrünung der Dächer von Hauptgebäude oder deren Nutzung Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Lichtwerbung ist aufgrund der angrenzenden Waldflächen und der damit verbunden starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 4,59 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettobaufläche:	ca. 43 780 qm
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca. 36. 780 qm
tatsächlich überbaubar nach GRZ (0,8)	ca. 35. 020 qm
Verkehrsfläche:	ca. 2 140 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden von der Firma Bürkert Fluid Control Systems erworben. Damit sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren mehr notwendig.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Erweiterungsmöglichkeit eines eingesessenen Betriebes in Ingelfingen ermöglicht und somit der Standort gesichert. Die Stadt Ingelfingen kann durch das planungsrechtlich gesicherte Vorhaben ihr Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen sichern und weiter ausbauen.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt

Ingelfingen, den 22.05.2014

.....

Michael Bauer,
Bürgermeister