

125


KREIS LUDWIGSBURG  
GEMARKUNG BESIGHEIM-OTTMARSHEIM  
UND  
GEMARKUNG MUNDELSHEIM  
ZWECKVERBAND INDUSTRIEGEBIET BESIGHEIM

B E G R Ü N D U N G   D E S   B E B A U U N G S P L A N S

"GEWERBE- INDUSTRIEGEBIET BESIGHEIM 1. BAUABSCHNITT

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

Aufgestellt:  
Bietigheim-Biss., 22.3.1988  
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen und  
Bedenken (Ziff. 14 Begründung)  
Bietigheim-Bissingen, 31.8.1988  
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

**Alfred Rauschmaier**

Dipl.-Ing. (FH)  
Beid. u. öffentl. best. Ingenieur  
für Vermessungstechnik  
7120 Bietigheim-Bissingen  
Tannenbergr. 43, Tel. 6991

## 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan umfasst die Flächen der Bebauungspläne:

1.1 "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BESIGHEIM 1. Bauabschnitt"  
rechtsverbindlich seit 16. August 1976  
und

1.2 1.ÄNDERUNG "GEWERBE-und INDUSTRIEGEBIET BESIGHEIM-  
1. Bauabschnitt  
rechtsverbindlich seit 4. Sept. 1981

Als Erweiterungsfläche ist nordöstlich eine Teilfläche des Flurstücks 619 in den Geltungsbereich aufgenommen, sowie die östlich gelegenen Feldwege. (Nr. 6966 u. Nr. 619, Teilfläche).

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans sollen die bisher verbleibenden Bauleitpläne aufgehoben werden.

## 2. ERFORDERNIS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Wie schon die 1. Änderung wird auch die zweite Änderung des Bebauungsplans begründet mit einer kleiner als früher angenommenen Parzellierung und als Folge eines dadurch engmaschigeren Verkehrsnetzes.

Ein weiterer Grund ist die Anpassung der maximalen Gebäudehöhen an den Bedarf von bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben.

Es hat sich gezeigt, daß die bisher festgelegte Höhenbeschränkung in Einzelfällen den Bauwünschen und Erfordernissen nicht voll gerecht wird.

Für Bereiche, für die bisher eine Traufhöhe von 8,0 m als Höchstgrenze festgesetzt ist, sollen nach Änderung 10,0 m und für die Teilbereiche bei denen heute 12,5 m gelten, sollen nach Änderung 13,0 m zulässig sein.

## 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächen des Bebauungsplanentwurfs sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

#### 4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind :

- Im Norden :            Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen :            An die Otto-Hahn-Straße angrenzend heute landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche nach den Zielvorstellungen der Stadt Besigheim, in südlicher Richtung bis ungefähr Höhe Carl-Benz-Straße als Gemeinbedarfs- und Sportflächen ausgewiesen werden sollen. Westlich dieses Bereichs liegen bestehende und geplante Wohnbauflächen des "Wohngebiets Kreuzäcker". Der Abstand der Wohnbauflächen zu den gewerblichen Flächen beträgt im Mittel ca. 230 m.
- Im Süden:              Landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Landesstraße L 1115.
- Im Osten:              Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die in einem späteren Bauabschnitt als gewerbliches Bauland ausgewiesen werden sollen.

#### 5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die bereits erschlossenen Grundstücke sind überwiegend bebaut. Die anderen Flächen des Geltungsbereichs sollen in den Jahren 1988 bis 1991 erschlossen werden. Die nicht überbauten Grundstücke sind überwiegend im Eigentum des Zweckverbandes und werden bis zur Bebauung weiterhin landwirtschaftlich genutzt. (Pachtverträge mit den bisherigen Eigentümern)

#### 6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit Rücksicht auf die vielfältigen Anforderungen bei einer gewerblichen Nutzung sind die baugestalterischen Festsetzungen knapp gehalten, lediglich die Gebäudehöhen und die Außenwandgestaltung sind als Festsetzung vorgesehen.

##### 6.2 Werbeanlagen

Unter Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen sind Festsetzungen, bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

### 6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Flächen

Um den Anforderungen gerecht zu werden, die Befestigung von Flächen möglichst gering zu halten, sind unter Ziff. 2.3 der textlichen Festsetzungen entsprechende Auflagen vorgesehen.

### 6.4 Einfriedigungen

Gegen die öffentlichen Flächen sind "tote" Einfriedigungen nur zulässig, wenn diese durch Hecken oder Sträucher eingepflanzt werden. (Ziff. 2.34 a) Auch über die Gestaltung der seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind unter Ziff. 2.34 c Aussagen gemacht.

## 7. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung ist der Grünordnungsplan M 1:1000 vom 13.2.1981 gefertigt von :

Freier Garten- und  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Hannes Schreiner, Dipl.-Hort., Ing.grad  
Stuttgart-Sillenbuch

Unter Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen sind umfangreiche Festlegungen getroffen, die gewährleisten, daß die gewerbliche Siedlungsfläche sich nach außen der umgebenden Landschaft anpasst (Pfg 2) und im Innern durch die auf öffentlichen Flächen festgelegten Bepflanzungen (Pfg 3) gliedert. Desweiteren sollen die nicht überbauten Flächen durch hochwachsende Laubbäume landschaftsgärtnerisch gestaltet werden. (Pfg 4).

## 8. ERSCHLIESSUNG VERSORGUNG - ENTSORGUNG

### 8.1 Verkehrerschließung

#### 8.11 Fahrverkehr

Das Verkehrsnetz ist über die Otto-Hahn-Straße an die Landesstraße L 1115 angeschlossen. Die innere Erschließung wird durch zwei Anschlüsse an die Otto-Hahn-Straße (Rudolf-Diesel-Straße und Carl-Benz-Straße) und weitere Ortsstraßen erreicht.

Die Querschnitte der Straßen sind entsprechend der Bedeutung der einzelnen Straßen dimensioniert. (Fahrbahnbreite 6,50 m - 7,0 m)

#### 8.12 Ruhender Verkehr

Entlang der Carl-Zeiss-Str. und der Rudolf-Diesel-Straße sind öffentliche Parkplätze längs der Fahrbahn ausgewiesen. (Breite der Parkspur 3,0 m)

Die privaten Stellflächen für Betriebsangehörige und Geschäftsfahrzeuge sind auf den privaten Grundflächen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und mit der Bebauung in wasserdurchlässiger Bauweise anzu-legen.

#### 8.13 Fußgänger - Radverkehr

Längs den Hapterschließungsstraßen der "Inneren Erschließung" sind beidseitig Gehwege bestehend bzw. geplant, während die untergeordneten Erschließungsstraßen, mit einer Ausnahme im nördlichen Teil jeweils einen Gehweg haben.

Westlich der Otto-Hahn-Straße ist ein kombinierter Rad-Gehweg, der auch der landwirtschaftlichen Erschließung dient, bestehend. Parallel zur Carl-Benz-Straße und der Rudolf-Diesel-Straße (ab Carl-Zeiss-Str.) ist ein kombinierter Rad-Gehweg in einer Breite von 3,0 m geplant.

#### 8.14 Öffentlicher Nahverkehr

Die Carl-Benz-Straße und die Rudolf-Diesel-Straße werden bei einer östlichen Erweiterung durch eine Ringstraße verbunden.

Der Busverkehr soll dann im Gegenuhrzeigersinn verkehren. Die dann erforderlichen Bushaltestellen (Buchten) sind im Plan ausgewiesen. Bei Bedarf wird der Busverkehr über die Carl-Zeiss-Straße geführt und eine Bedarfshaltestelle eingerichtet.

### 9. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

#### 9.21 Abwasserbeseitigung

Die Fläche des Bebauungsplans ist im "Allgemeinen Kanalplan" von Bésigheim und Neckarwestheim erfasst. Über die Änderungen und Ergänzungen der Leitungstrassen wird ein überarbeiteter Kanalplan der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet, auch die vorhandenen und späteren Erweiterungsflächen, werden in nordwestlicher Richtung entwässert und unter Zwischenschaltung der vorhandenen und geplanten Abwassereinrichtungen an der Großbottwarer Straße der Kläranlage von Neckarwestheim zugeführt. Die Kläranlage von Neckarwestheim ist nach der z.Zt. laufenden Erweiterung entsprechend ausgelegt.

Um eine wirtschaftliche Leitungsführung zu erreichen, sind zum Teil Privatflächen in Anspruch zu nehmen. Die Trassen sind durch Leitungsrechte gesichert.

#### 9.22 Wasserversorgung/Feuerlöschvorsorge

Das bestehende Leitungsnetz wird weiter ausgebaut. Es sind Nennweiten von DN 100 - 250 mm bestehend, bzw. geplant. Das Gebiet wird in zwei Druckzonen unterteilt. Um ausreichende Druckverhältnisse und entsprechende Wassermengen zu garantieren, ist am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs auf Höhe 327,0 m ü.B.NN für das Zweckverbandsgebiet und den Stadtteil Ottmarsheim ein Wasserhochbehälter mit 750 cbm Inhalt geplant, der in den Jahren 1988 und 1989 gemeinsam mit der Stadt Besigheim gebaut wird.

Bis zur Fertigstellung des Behälters wird das Gewerbegebiet wie bisher über das Ortsnetz Ottmarsheim mit Wasser versorgt. Das Wasser wird ausschließlich vom Zweckverband Bodenseewasserversorgung bezogen. Der geplante Behälter wird über eine neu zu bauende Anschlußleitung an das bestehende Leitungsnetz der Bodenseewasserversorgung angeschlossen.

#### 9.23 Elektrizitätsversorgung

Die Neckarwerke sind Versorgungsträger und können die Versorgung mit elektrischer Energie sicherstellen.

#### 9.24 Gasversorgung

Mit den Technischen Werken der Stadt Stuttgart (TWS) wurde vom Zweckverband ein Gaslieferungsvertrag abgeschlossen. Eine schriftliche Zusage über die Lieferung von Erdgas durch die TWS liegt z.Zt. noch nicht vor, entsprechende Verhandlungen sollen in Kürze abgeschlossen werden.

### 10. BODENORDNUNG

Die zur Gebietserweiterung erforderlichen Grundstücke sind im Bebauungsplan-Bereich schon größtenteils im Eigentum des Zweckverbands bzw. werden bei Bedarf aufgekauft. Entsprechend den Erfordernissen bei Betriebsansiedlungen erfolgt eine Neuaufteilung der Grundstücke, Grundstücksvermessungen sind dazu erforderlich.

## 11. UMWELTVORSORGE

### 11.1 Naturhaushalt/ Schonung von Freiflächen

Die Planung ist begleitet von dem Willen, den Eingriff in die Landschaft und damit in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Verschiedene Maßnahmen sollen den Eingriff mindern. Im einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Festsetzungen Ausdruck dieses Planungsgrundsatzes.

- Flächensparende Verkehrserschließung
- Gestaltung der Außenanlagen  
Es sind für Stellplätze nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.
- Erhalt bestehender Bäume und Gehölze  
(Pflanzbindung) .  
und damit Erhalt der natürlichen Vegetation und Verringerung der Flächenversiegelung.
- Pflanzgebote

Als Maßnahme zur Landschaftsgestaltung und als Ausgleichsmaßnahme sind umfangreiche Pflanzgebote als Festsetzung geplant. (Ziff. 3.2 Textteil)

- Verkehrsgrünflächen - natürliche Vegetation -

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden.

- Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahme der Hof-,Arbeits- und Lagerflächen, entsprechend den Forderungen § 13 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- Drain- und Grundwasser

Sollte Grundwasser angeschnitten werden, so ist dies dem Naturhaushalt zu erhalten und darf nicht abgeleitet werden. Drainwasser darf nicht der Ortskanalisation zugeleitet werden.

11.2 Auswirkung auf Grund und Boden  
(Bodenschutz n.§ 1 Abs.5 Satz 3 BauGB)

Der Bebauungsplan ist eine Weiterentwicklung der Flächennutzungsplanung.

Der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 (5) Satz 3 aufgestellte Planungsgrundsatz mit dem "Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen" ist bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.(GRZ 0,6/0,8 GFZ 1,2/1,6)

12. PLANUNGSSTATISTIK

Das gemeinsame Gewerbe- Industriegebiet des Zweckverbands umfaßt ca. 67 ha und soll - je nach Bedarf - in Abschnitten erschlossen werden.

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

"2. Änderung" ca. 30,77 ha

Fläche für Versorgungsanlagen ca. 1,12 ha

Fläche L 1115 ca. 0,37 ha

---

Bruttobauland ca. 29,28 ha 100,0%

Grünflächen ca. 2,47 ha 8,4%

---

Verkehrsflächen ca. 4,12 ha 14,1%

---

Gewerbliches Bauland ca. 22,69 ha 77,5%

davon priv.Pflanzgebotsflächen ( ca. 0,90 ha) 3,1%



### 13. KOSTENSCHÄTZUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

#### 13.1 Erschließungskosten (geschätzt)

(ohne bereits erbrachte Aufwendungen und ohne Stromversorgung)

13.11	Kanalisation mit Regenwasserbehandlung	ca. DM 3.741.000,--
13.12	Wasserversorgung mit Anteil Wasserbehälter	ca. DM 2.003.000,--
13.13	Verkehrsanlagen und öffentl. Grünflächen	ca. DM 3.556.000,--
<hr/>		
	Gesamt	ca. DM 8.300.000,--

#### 13.2 Wirtschaftlichkeit

Die Aufwendungen werden durch Erschließungsbeiträge der Grundstückseigentümer und allgemeine Finanzmittel des Zweckverbandes finanziert, Darlehensaufnahmen sind nicht vorgesehen.

### 14. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

#### 14.1 Festsetzung von Geschößzahlen als Höchstgrenze

Die ursprüngliche Absicht, bedingt durch die unterschiedlichen Belange der Teilnehmer, auf die Festsetzung der Geschößzahl zu verzichten, mußte wegen rechtlichen Bedenken aufgegeben werden. Um dennoch einen Spielraum einzuräumen, sollen nachfolgend aufgeführte Geschößzahlen festgeschrieben werden:

1. Bei der Traufhöhe kleiner bzw. bis 10,0 m soll eine zweigeschossige Geschößzahl als Höchstgrenze und bei einer Traufhöhe größer als 10,0 m eine dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt werden.