Zweckverband Gewerbepark SOL
Stadt Holzgerlingen, Gemeinde Weil im Schönbuch

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„GEWERBEPARK SOL - 6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

vom 06.04.2020

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

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Zweckverband Gewerbepark SOL – bestehend aus der Stadt Holzgerlingen und der Gemeinde Weil im Schönbuch – betreibt den Gewerbepark SOL im Süden Holzgerlingens, in dem namhafte Unternehmen ansässig sind.

Alle Grundstücke, die vom Zweckverband verkauft worden sind, wurden zwischenzeitlich bebaut oder stehen als Zukunftsreserve für größere Firmen zur Verfügung.

Da die Wirtschaft in der Region wächst und sowohl örtliche Firmen aus Holzgerlingen und Weil im Schönbuch, als auch externe Firmen Bedarf an gewerblichen Bauplätzen äußern, und örtliches Baulandpotential an gewerblichen Bauplätzen nicht ausreichend vorhanden ist, soll der Gewerbepark SOL erweitert werden.

Der Zweckverband will bestehende Arbeitsplätze sichern und einen Anreiz zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bieten. Ortsansässige Firmen, die sich erweitern wollen, sollen gehalten werden. Der Zweckverband legt Wert auf eine Mischung von Firmen verschiedener Tätigkeitsgebiete und Größenordnungen, sowohl im produzierenden Bereich als auch im Dienstleistungssektor, um möglichst vielen interessierten Firmen passende Angebote machen und Arbeitsplätze für verschiedene Qualifikationsstufen anbieten zu können.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt und bereits konkrete Anfragen von Firmen vorliegen, möchte man diese Fläche vorrangig entwickeln. Außerdem soll damit den Zielen des Regionalplanes, in denen der Gewebepark SOL und somit auch das Plangebiet als Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen festgelegt sind, entsprochen werden. Ziel ist zudem, die Gewerbeentwicklung von Holzgerlingen und Weil im Schönbuch an sinnvoller Stelle, mit guter Verkehrsanbindung, zu bündeln.

Der Zweckverband hat in einem ersten Schritt für das Plangebiet eine städtebauliche Konzeption erarbeiten lassen. Der Bebauungsplan soll nun die Umsetzung des Konzeptes ermöglichen.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, hat der Zweckverband Gewerbepark SOL am 15.11.2017 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,35 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Die Stadt Holzgerlingen liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan als Kleinzentrum dargestellt.

Der östliche Bereich des Gewerbeparks SOL und somit auch das Plangebiet ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) (PS 2.4.3.1.1 bzw. PS 2.4.3.1.2 (Z)) festgelegt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein regionaler Grünzug (G 43), ein Gebiet für Landwirtschaft sowie ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Regionalplan wird bezüglich der aufgeführten Nutzungen in diesem Bereich abschließend ausgeformt.

Zudem liegt nördlich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet (Planung). Die Landschaftsschutzgebiete sind im Regionalplan als „Planung“ dargestellt. Da das für das Plangebiet relevante Landschaftsschutzgebiet jedoch nie festgesetzt wurde, d.h. das Verfahren nicht weiterverfolgt wurde, handelt es sich hierbei um einen überholten Stand. Daher ist sowohl im aktuellen Flächennutzungsplan (siehe Ziff. 2.2) als auch bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) an dieser Stelle kein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der FNP selbst kann ein LSG nicht rechtswirksam festlegen, er kann es allenfalls nachrichtlich darstellen.

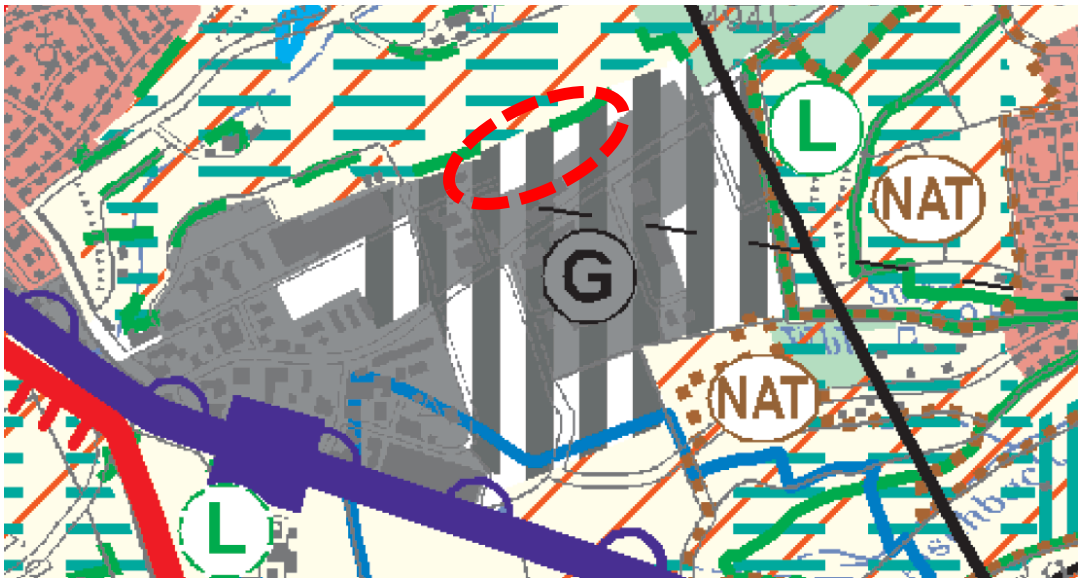


Abbildung 1: Auszug Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (mit dem Plangebiet in rot)

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Bereich Raumordnung, führt in seinem Schreiben vom 18.12.2017 aus:

„Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1.1 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart. Hier sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Der Bedarf hierfür ist ausführlich dargelegt worden. […]

Außerdem ragt das Plangebiet zu einem kleinen Teil in einen Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z). Die Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraums und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Sie dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Sie dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese geringe Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs kann

jedoch als abschließende Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung betrachtet werden.“

2.2 Flächennutzungsplan

In der ersten Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 – 2020 vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen ist der Planbereich „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ im Norden als unbeplanter Außenbereich mit Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Weiter nach Süden sind im Planbereich Grünflächen sowie Verkehrsflächen dargestellt. Der südöstliche Bereich ist als Sondergebietsfläche für „Offene PKW-Stellplätze“ dargestellt. Im westlichen Bereich ist gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Ein Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 – 2020 des GVV Holzgerlingen, in dem verschiede Flächen im Stadtgebiet enthalten sind (jedoch noch ohne den Bereich „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“) wurde am 19.07.2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung hat hierzu ebenfalls bereits stattgefunden. Der Bereich „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ wird im Folgenden in der zweiten Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 – 2020 berücksichtigt.



Abbildung 2: Auszug aus der ersten Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 – 2020 vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen (mit dem Plangebiet in rot)

2.3 Bebauungspläne

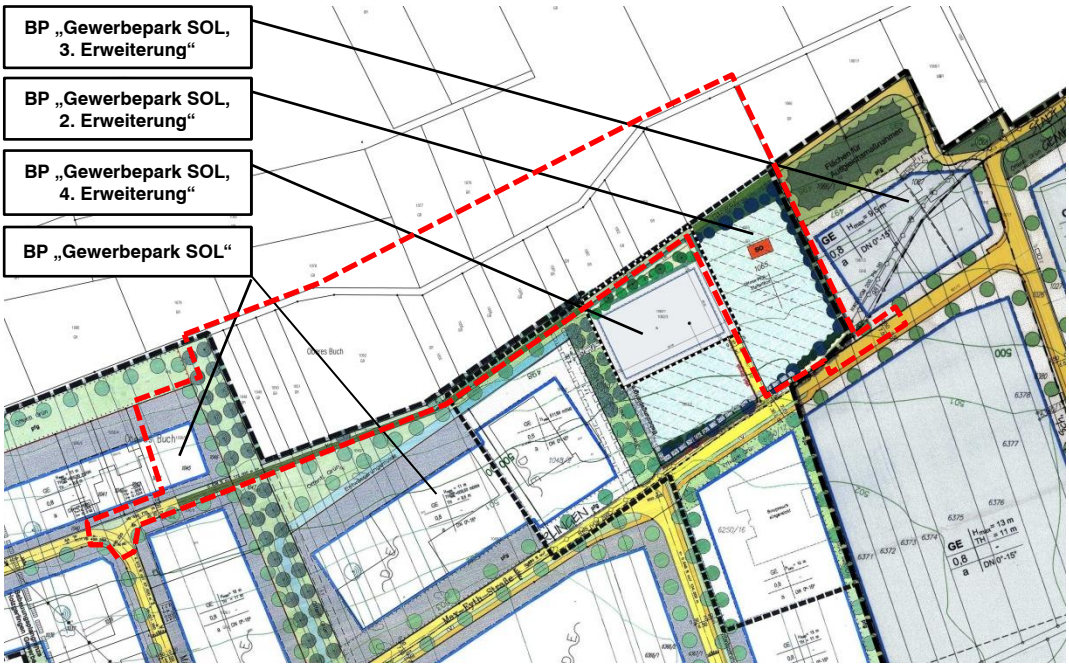


Abbildung 3: Angrenzende Bebauungspläne (mit dem Plangebiet in rot)

Für den nördlichen Teil des Plangebietes besteht bisher kein Bebauungsplan.

Im südlichen und westlichen Teil beinhaltet der Planbereich Flächen, die durch die Bebauungspläne „Gewerbepark SOL“ vom 21.02.1997, „Gewerbepark SOL, 2. Erweiterung“ vom 15.08.2001, „Gewerbepark SOL, 3. Erweiterung“ vom 29.06.2005 und „Gewerbepark SOL, 4. Erweiterung“ vom 05.12.2011 gesichert sind, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft treten.

Im Zuge der Bebauungspläne zum Gewerbepark SOL sind Pflanzungen bzw. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Gewerbeparks geplant worden. Das Plangebiet liegt z.T. innerhalb dieser vorgesehenen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen (siehe Abbildung 4). Im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz werden die vorgesehenen Maßnahmen in den Umweltbericht eingestellt (siehe u.a. Umweltbericht, Kapitel 1.3.3 sowie 2.3).



Abbildung 4: Gewerbepark SOL, Pflanzmaßnahmen im Umfeld des Gewerbepark SOL, Büro Planung + Umwelt, Oktober 2006 (mit dem Plangebiet in rot)

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen / Bauflächenbedarfsnachweis

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist beim Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung dieser Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Das Plangebiet „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ umfasst zum einen Teil bereits überplante und bebaute Bereiche und zum anderen Teil landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet wird auf der regionalplanerischen Ebene (Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009) als Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen festgelegt. Es ist Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung, die regionalplanerische Vorgabe umzusetzen.

In der Stadt Holzgerlingen sind nur noch wenige gewerbliche Grundstücke in den bestehenden, bereits entwickelten Gewerbegebieten unbebaut. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt und sich im Umfeld Gewerbeflächen befinden, möchte man diese Fläche vorrangig entwickeln.

Ein Eingriff in diese Flächen ist notwendig, um den der Stadt Holzgerlingen vorliegenden Anfragen von Gewerbetreibenden, die ihre zukünftige Entwicklung im Bereich des Gewerbeparks SOL sehen, Rechnung zu tragen. Es ist Wille des Zweck-

verbandes Gewerbepark SOL, den bereits ansässigen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu bieten.

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Die raumordnerische Funktion des Plangebietes ist, wie bereits obenstehend erwähnt, gem. PS 2.4.3.1.1 bzw. PS 2.4.3.1.2 (Z) des Regionalplans Stuttgart 2009 Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Zudem ist Holzgerlingen durch die Funktion als Kleinzentrum angehalten, Arbeitsplätze anzubieten.

Ein weiterer zusätzlicher Bedarf wird dadurch generiert, dass sich der Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen durch eine attraktive Lage und hohe Standortgunst auszeichnet, die durch die Lage im Verdichtungsraum Stuttgart in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Mittelzentren Sindelfingen und Böblingen, in einem wirtschaftlich prosperierenden Raum mit direktem Schienenanschluss und der Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen gekennzeichnet ist. Die Nähe zur Autobahn A 81 und zum Kreuz Stuttgart sowie der Anschluss an Bundes- und Landesstraßen und somit zu den wirtschaftsstarken Bereichen Baden-Württembergs führen zur hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die angesprochenen Aspekte führen zu einer örtlichen und regionalen Besonderheit, die zu einem erhöhten Bedarf an gewerblichen Bauflächen führt.

Zur Befriedigung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen genießen zwar die Inanspruchnahme aktivierbarer Flächenpotentiale im Siedlungsbestand und die Nutzung bereits überplanter Flächenreserven im Allgemeinen Vorrang vor der Bebauung der verbliebenen Freiflächen (PS 2.4.0.6. (Z) Regionalplan Stuttgart 2009). Geplante, im Flächennutzungsplan dargestellte, aber noch nicht erschlossene bzw. bebaute Gewerbegebiete sind im Stadtgebiet jedoch nicht mehr vorhanden (die Verfahren für die kleinflächigen Bebauungspläne „Taubenäcker, 1.Erweiterung“ mit ca. 0,67 ha und „Böblinger Weg 2. Erweiterung und Änderung“ mit ca. 0,61 ha, sind seit Anfang 2018 abgeschlossen. Für alle Flächen, die durch den Bebauungsplan „Taubenäcker, 1.Erweiterung“ entwickelt werden, sind bereits konkrete Interessenten vorhanden. Beim Bebauungsplan „Böblinger Weg 2. Erweiterung und Änderung“ handelt es sich um die Erweiterung einer bereits bestehenden Firma).

Auch Gewerbeflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile innerhalb der Gemeinde sind nur sehr eingeschränkt verfügbar und befinden sich in Privateigentum und stehen somit nicht zur Verfügung. In städtischer Hand befinden sich keine Gewerbeflächen mehr, weswegen interessierten Gewerbetreibenden und bereits ansässigen Betrieben, die Erweiterungswünsche äußern, keine Flächen angeboten werden können.

Da der Stadt Holzgerlingen mehrere konkrete Ansiedlungswünsche für das Plangebiet vorliegen, sowohl von bereits ansässigen Betrieben, die Erweiterungswünsche äußern, als auch von sonstigen Betrieben kann auch von einem konkreten

Bedarf ausgegangen werden. Die Grundstücke befinden sich somit bereits konkret in Zuteilung.

Von der Stadt Holzgerlingen bzw. vom Zweckverband Gewerbepark SOL wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes SOL angestrebt, um die regionalplanerischen Vorgaben umzusetzen, die Gewerbebetriebe im interkommunalen Gewerbegebiet zu bündeln, eine Ortsarrondierung zu erreichen und aufgrund des guten Anschlusses des Gewerbegebietes durch öffentliche Verkehrsmittel (Schönbuchbahn).

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten der Stadt Holzgerlingen, am nördlichen Rand des Gewerbeparks SOL. Es wird derzeit von Westen her über die Maybachstraße bzw. von Süden her über die Max-Eyth-Straße erschlossen.

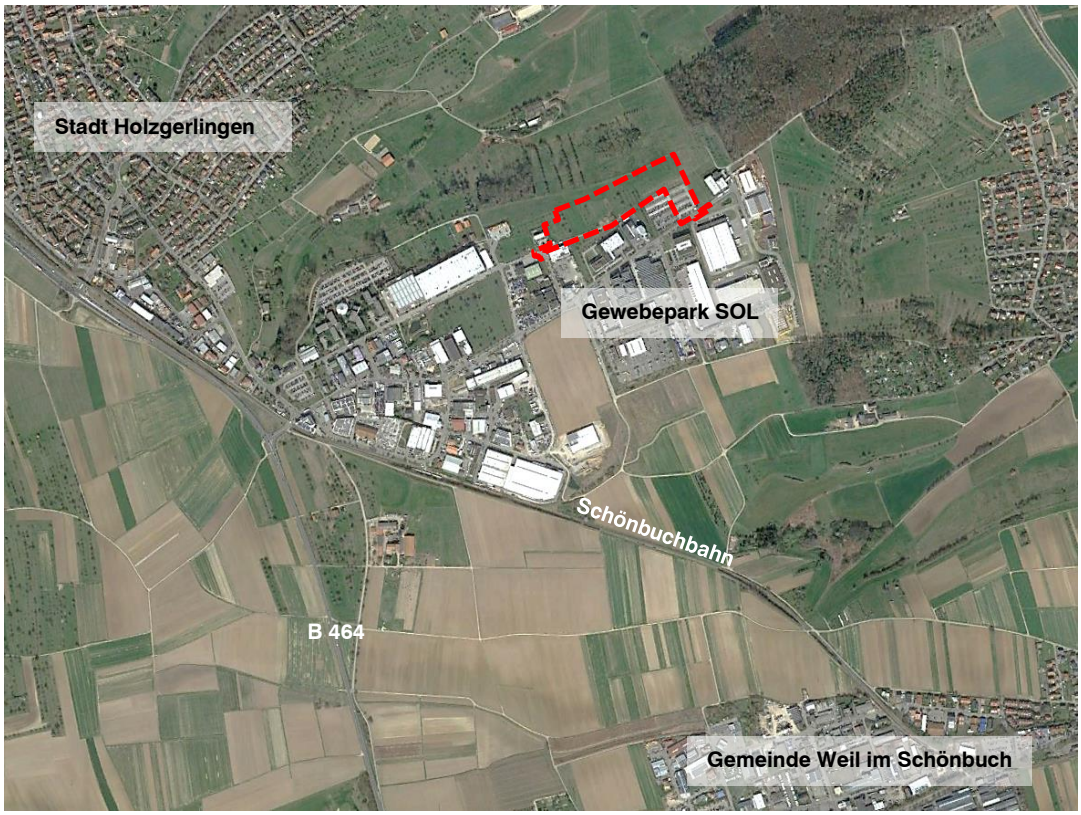


Abbildung 5: Luftbild (mit dem Plangebiet in rot) (Quelle Luftbild: google earth, Bildaufnahmedatum: 3/31/2017)

3.2 Bestehende Nutzung / Topographie

Das Plangebiet umfasst im südlichen Bereich bereits bebaute sowie im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Entlang der bestehenden Bebauung im Süden wurden u.a. Straßenflächen und Feldwege in den Geltungsbereich aufgenommen. Der bereits bebaute Bereich mit Anschluss an die Maybachstraße

wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im nördlichen Plangebiet sind landwirtschaftlich genutzte Bereiche (Grünlandnutzung), die z.T. mit Obstbäumen bestanden sind, enthalten.

Südlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich die bereits bestehenden Retentionsflächen (öffentliche Grünflächen) für die Regenwasserentsorgung. Weiter im Süden schließt die bestehende Gewerbebebauung an. Im Westen schließt gewerbliche Bebauung an. Im Osten folgt im nördlichen Bereich die freie Landschaft im südlichen Bereich gewerbliche Bebauung. Nach Norden schließt die freie Landschaft an.

Das Landratsamt Böblingen, Immissionsschutz, führt in seiner Stellungnahme vom 18.12.2017 aus: „Durch die örtlichen Gegebenheiten mit einer Begrenzung des Planungsgebietes nach Süden durch bestehende Gewerbebetriebe und nach Norden durch landwirtschaftliche Flächen bestehen aus immissonsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.“

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Nordhang. Das Plangebiet fällt insgesamt von Süden nach Norden um ca. zehn Höhenmeter ab.

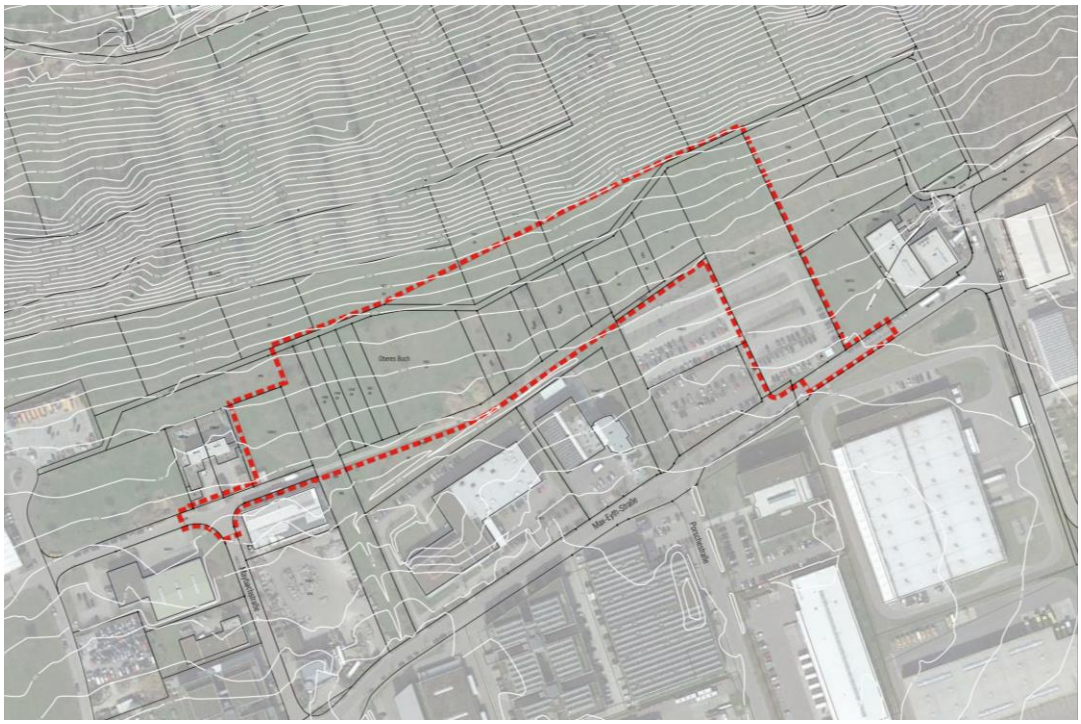


Abbildung 6: Luftbild mit Topographie (mit dem Plangebiet in rot) (Quelle Luftbild: google earth, Bildaufnahmedatum: 3/31/2017)



Abbildung 7: Foto Plangebiet – Blick nach Norden (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 04/2017)

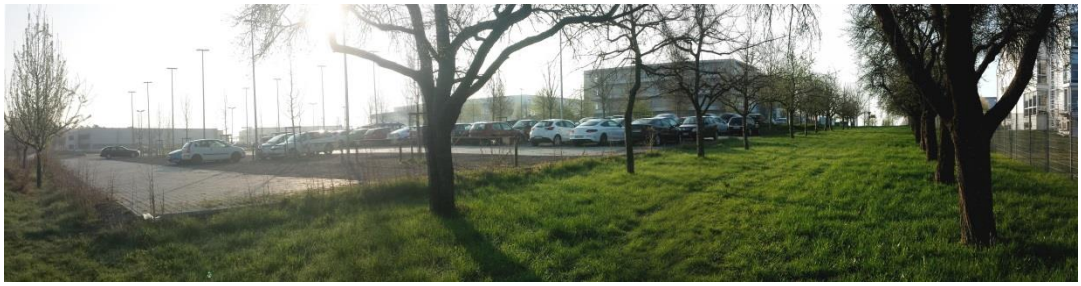


Abbildung 8: Foto Plangebiet – Blick nach Süden (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 04/2017)



Abbildung 9: Foto Plangebiet – Blick nach Westen (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 04/2017)

3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope sind im Plangebiet selbst sowie der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Bereich Umwelt-Naturschutz, hat in seiner Stellungnahme vom 18.12.2017 geäußert: „[…] Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch größtenteils innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.“

Das Plangebiet liegt laut Karte der LUBW unter anderem innerhalb der Kernfläche und des Kernraums der Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (siehe Abbildung 10 sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan).

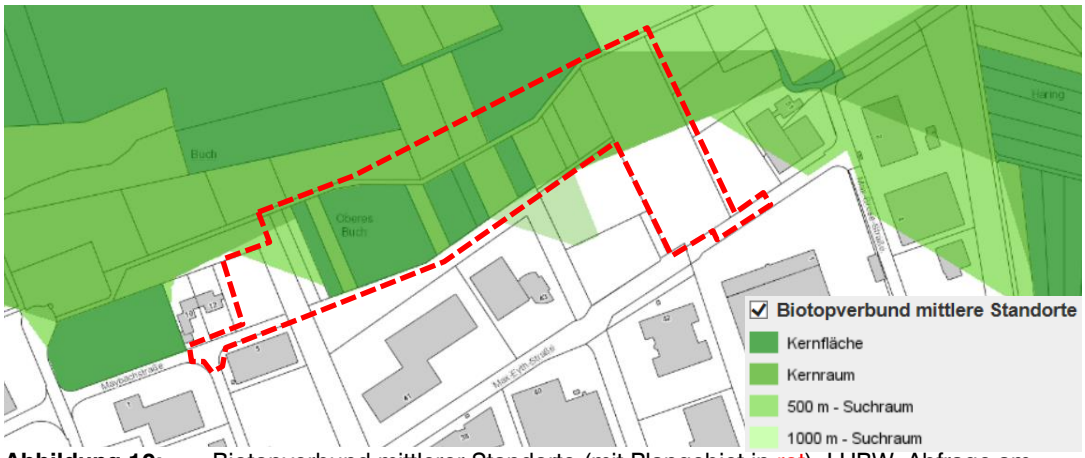


Abbildung 10: Biotopverbund mittlerer Standorte (mit Plangebiet in rot), LUBW, Abfrage am 10.01.2017

3.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1055, 1056, 1058, 1059, 1061, 1062, 1062/4, 1063, 1064, 1065.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 981/12, 1036, 1036/4, 1036/5, 1036/6, 1047, 1048/1, 1070, 1075, 1076, 1077, 1078, 6308.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Bedingt durch die günstige Verkehrslage und die guten Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten zahlreiche leistungsstarke Unternehmen im Gewerbepark SOL angesiedelt. Die ansässigen Unternehmen bieten interessante, breit strukturierte Arbeitsplätze, die auf kurzen Wegen erreichbar sind. Nun soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan für die Fläche „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ Planungsrecht geschaffen werden.

Da dem Zweckverband Gewerbepark SOL bzw. den Verbandsgemeinden mehrere konkrete Ansiedlungswünsche vorliegen, sowohl von bereits ansässigen Betrieben, die Erweiterungswünsche äußern, als auch von sonstigen Betrieben, hat der Zweckverband in einem ersten Schritt für das Plangebiet eine städtebauliche Konzeption erarbeiten lassen. Da es hinsichtlich der Erschließung (Anknüpfung an die Max-Eyth-Straße im Osten des Plangebietes) mehrere Möglichkeiten gibt, wurden zwei Varianten erarbeitet (siehe unten).

Bei **Variante A** soll die Erschließung über die bereits bestehende, der Erschließung der (privaten) Parkplätze (Flurstück 1062/3) dienende, Stichstraße sowie deren zu erstellende Weiterführung über das Flurstück 1062/3 erfolgen. Da die Stichstraße ursprünglich für die Erschließung der offenen PKW-Parkplätze (vgl. BP „Gewerbepark SOL – 2. Erweiterung“, Kapitel 2) vorgesehen und eine Fortführung der Erschließung nach Norden nicht angedacht war, müssten private Flächen erworben und der zu Grunde liegende Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 4. Erweiterung“ geändert werden. Der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 4. Erweiterung“ setzt für den maßgeblichen Bereich ein Gewerbegebiet mit Leitungsrecht und überbaubarer Grundstücksfläche fest.

Bei **Variante B** soll die Erschließung im Osten des Plangebietes über einen neuen Anschluss an der Max-Eyth-Straße erfolgen. Um dies in der im Städtebaulichen Konzept angedachten Form zu ermöglichen wäre mit dem östlich angrenzenden, noch nicht bebauten Flurstück ein flächengleicher Grundstückstausch notwendig. Die Stichstraße bleibt bei Variante B in der jetzigen Form erhalten. Dadurch sind flexiblere bzw. kleinere Grundstücksgrößen der Gewerbegrundstücke an der Max-Eyth-Straße möglich.

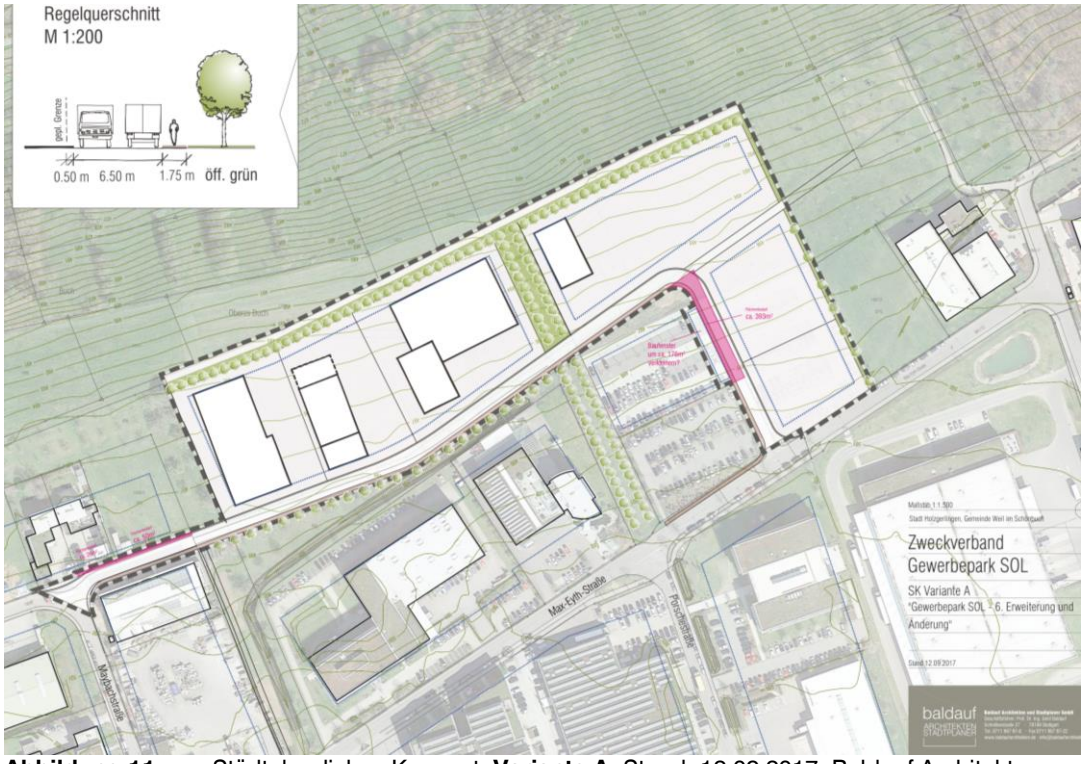


Abbildung 11: Städtebauliches Konzept, **Variante A**, Stand: 12.09.2017, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Abbildung 12: Städtebauliches Konzept, **Variante B**, Stand: 12.09.2017, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Während der Bebauungsplan-Vorentwurf noch auf Variante A des städtebaulichen Konzeptes basierte, liegt dem Bebauungsplan-Entwurf nun eine Abwandlung der **Variante B** zu Grunde. Dabei findet die Erschließung im Osten des Plangebietes statt, es findet aber kein Eingriff in das angrenzende Flurstück Nr. 1067/3 statt.

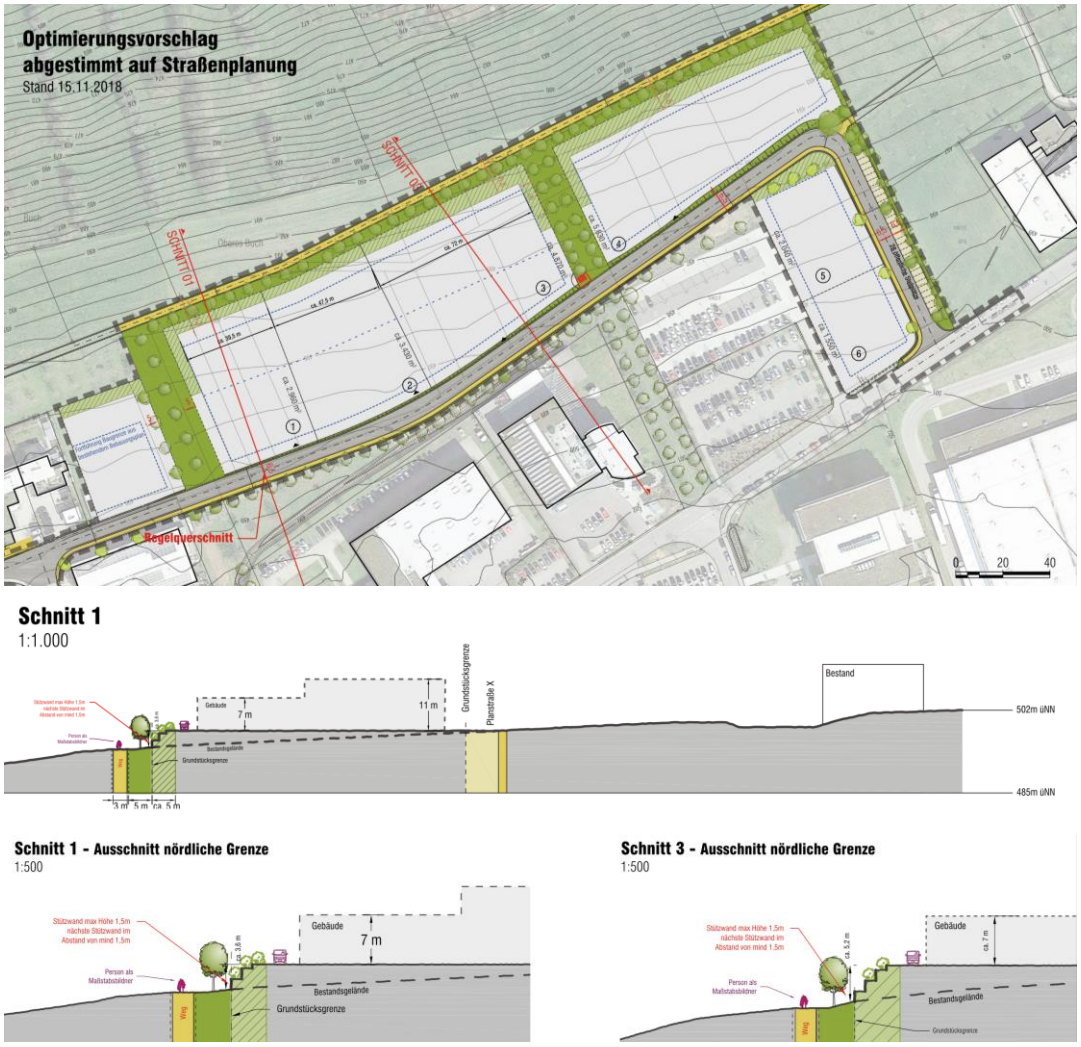


Abbildung 13: Städtebauliches Konzept, Studien zum Quartiersrand Nord, Stand: 15.11.2018, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand des Gewerbeparks SOL, im Übergang zwischen bestehender Bebauung und der freien Landschaft (siehe auch Kapitel 3). Die Umgebung ist gekennzeichnet durch gewerbliche Bebauung – wobei sich kleinteilige Bebauung mit großkubaturigen Gewerbehallen abwechseln.

Die geplante Bebauung ist als Ortsarrondierung geplant. Dafür soll der bestehende Feldweg als Straße ausgebaut und nördlich davon gewerbliche Bebauung ermöglicht werden.

4.3 Nutzung

Da es sich bei der geplanten Nutzung um gewerbegebietstypische Nutzungen handelt, soll das Vorhaben – angelehnt an die benachbarte Nutzung des Gewerbeparks SOL – als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

4.4 Bebauung

Der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ sieht eine großflächige überbaubare Grundstücksfläche vor, sodass die Möglichkeit gegeben ist, unterschiedliche Gewerbebetriebe anzusiedeln. Das Erschließungsraster erlaubt sowohl die Ansiedlung kleinerer Betriebe als auch von Großbetrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist, wie erläutert, großflächig festgesetzt, ist jedoch vom angrenzenden Grünraum bzw. der Erschließungsstraße etwas abgerückt.

Um die notwendigen Grundstückstiefen zu erhalten, soll der bestehende Feldweg im Norden des Plangebietes, der derzeit eine Einbuchtung nach Süden aufweist, entsprechend begradigt werden.

Die Bebauung orientiert sich i.d.R. an der umgebenden Bebauung bzw. den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne, passt die damaligen Überlegungen jedoch der aktuellen Situation an.

Während im Bebauungsplan-Vorentwurf eine Gebäudehöhe von 9,50 m (ab Straßenhöhe) festgesetzt war, hat man diese Überlegungen zum Bebauungsplan-Entwurf konkretisiert.

Um der Einsehbarkeit von Norden und der Ausgestaltung des Ortsrandes – der hier aufgrund der Topographie besondere Beachtung bedarf – gerecht zu werden, hat man die zulässige Gebäudehöhe im nördlichen Plangebiet auf 7,00 m reduziert. Angelehnt an die zur Max-Eyth-Straße bereits errichteten Gebäude und die Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans „SOL“, in dem eine maximale Gebäudehöhe von 11 m zulässig ist (sowie eine Traufhöhe von 8,50 m, bei einer Dachneigung von 0 – 15°), hat man für die südlichen Bereiche des Plangebietes eine Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung) sowie ein Flach-/Pultdach mit einer Dachneigung von 0° - 8° (siehe auch Ziff. B1.1) zugelassen.

Im westlichen Planbereich ist ein Teil der bereits durch den Bebauungsplan „SOL“ überplanten gewerblichen Baufläche mit aufgenommen worden. Um die Erschließungsstraße hier in der gewünschten Breite ausbauen zu können, wurde Fläche von den nördlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen erworben. Um die fehlende Fläche den einzelnen Flurstücken wieder zuschlagen zu können, muss die gewerbliche Baufläche nach Osten erweitert werden. Die wesentlichen Festsetzungen des BP „SOL“ sollen in diesem Bereich erhalten bleiben.

4.5 Grünkonzept

Die in der südlich angrenzenden, bestehenden Bebauung vorhandenen baumbestandenen von der Landschaft in das Gewerbegebiet hereinragenden Grünbereiche sollen weitergeführt werden und die Bebauung zur Landschaft öffnen. Zum Teil sind die im Plangebiet dafür notwendigen Bäume bereits gepflanzt – diese sollen erhalten und entsprechend ergänzt werden.

Im Osten des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Stellplätze sowie in den privaten Bereichen gegenüber ist eine straßenbegleitende Begrünung festgesetzt.

Die geplante Bebauung soll weiterhin zur Einbindung in die Landschaft nach Norden mit einer auf öffentlicher Grünfläche liegenden, 5 m breiten Randeingrünung (Bäume sowie Hecken) versehen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche

wird nochmals 5 m von der öffentlichen Grünfläche abgerückt, um hier ggf. notwendige Böschungen auf privater Fläche unterbringen zu können.

Für die Gebäude ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Der bereits bestehende Grasweg im Norden des Plangebietes soll begradigt werden und weiterhin unbefestigt als Grasweg angelegt werden.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Der Gewerbepark SOL ist durch die Schönbuchbahn, die eine separate Haltestelle im Gewerbepark SOL hat, sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Auch die weitere verkehrliche Anbindung stellt sich durch Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen (Autobahn A 81, Kreuz Stuttgart, Anschluss an Bundes- und Landesstraßen) sehr gut dar.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Fortführung der Maybachstraße als Schotter- bzw. Grasweg (Anlieger frei). Eine durchgängige Verbindung im Osten des Plangebietes zur Max-Eyth-Straße besteht nicht.

Geplant ist, die Zufahrt über die Maybachstraße zu verbreitern, den bestehenden Feldweg auszubauen und über einen durch den Bestand geführten Ringschluss an die Max-Eyth-Straße anzuschließen (siehe auch Kapitel 4.). Der Gehweg soll in diesem Bereich auf der Westseite der neuen Straße laufen, ansonsten auf der Südseite. Die Abgrenzung des Bebauungsplans wird soweit in die Maybachstraße bzw. Max-Eyth-Straße hineingezogen, dass eine funktionsgemäße Einmündung ausgebildet werden kann. Die Fahrbahnbreite ist mit 6,50 m vorgesehen, der Gehweg mit 1,75 m. Zusätzlich ist beidseitig ein Schutzstreifen / Bankett von 0,5 m geplant. Um die Fahrbahnbreite durchgängig, auch im Bestand, zu gewährleisten, wurde im Bereich der Einmündung der Maybachstraße neben der bestehenden, im Bebauungsplan „Gewerbepark SOL“ festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, auch ein Abschnitt der dort festgesetzten GE-Fläche aufgenommen. Grundstücksgespräche zum Flächenerwerb bei Flurstück Nr. 1036/4 und 1036/6 sind derzeit in Gange. Auch wenn der Flächenerwerb nicht realisiert werden kann, wäre nur ein sehr kurzes Teilstück nicht für den LKW-Begegnungsverkehr geeignet und die Erschließung wäre dennoch ausreichend gesichert.

Die geplante Erweiterungsfläche neigt sich von Süden nach Norden. Für die zukünftige Nutzung als Gewerbefläche wird das Gelände von den Grundstückseigentümern voraussichtlich aufgefüllt werden, sodass an der nördlichen Abgrenzung eine Böschung entsteht.

Der im Norden direkt an das Plangebiet anschließende Feldweg soll erhalten, jedoch in der Lage verändert (begradigt) werden. Die zukünftige Höhenlage dieses Wirtschaftswegs wird sich am nördlichen, bestehenden Gelände orientieren.

5.2 Ver- und Entsorgung

Der bestehende Mischwasserkanal im Süden der Erweiterungsfläche hat einen Durchmesser von 900 bzw. 1000 mm. Parallel zu diesem bestehenden Mischwasserkanal verläuft zur Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser ein Wassergraben, welcher über einen Regenwasserkanal DN 500 und DN 600 weitergeleitet wird.

Das Plangebiet soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Das **Regenwasser** der Dachflächen und das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser sind in den nördlich des Plangebietes zu erstellenden Regenwasserkanal einzuleiten und nach Osten dem Vorfluter zuzuführen. Die Drosselung soll auf privater Fläche über die Dachbegrünung erfolgen (siehe auch Ziff. A10.3). Ansonsten wird der Regenwasserkanal ausreichend dimensioniert. Die Rückhaltung des nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soll für den Regenwasserkanal durch das Regenrückhaltebecken am Eschelbach erfolgen.

Die Bewertung des Regenwassers erfolgt anhand des Merkblattes DWA-M 153 auf Grundlage der auf die Verhältnisse in Baden-Württemberg abgestimmten Bewertungstabellen gem. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bereich des Plangebietes, der bereits im Bebauungsplan „SOL“ enthalten war, soll – wie damals vorgesehen – u.a. aufgrund der Topographie in die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Unzulässigkeit von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im Plangebiet ergibt sich aus dem Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung, BV 6. Erweiterung Gewerbegebiet „Sol“ in Holzgerlingen, Untersuchungsbericht Nr. 180103, Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn, 03. Mai 2018) welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

In Kapitel 6.1 „Grundwasser und Grundwasserschutz“ heißt es:

„[…] Die im Streckenabschnitt SG 1 – SG 2 angetroffenen Kalksandsteinbänke weisen dagegen eine wesentlich bessere Wasserwegsamkeit auf, wobei hier die Durchgängigkeit je nach Verlehmung der Klüfte und Schichtfugen deutlich schwanken kann. Eine künstliche Einspeisung über Versickerungsanlagen wird hier zu Folge haben, dass sich das Schichtwasseraufkommen erhöhen wird. Dies wird in erster Linie zu Beeinträchtigungen der sich auf der Nordseite liegenden Anlieger führen. Des Weiteren wird es außerhalb der geplanten Erschließungsmaßnahme im Norden an der Grenze vom Lias zum hier ausstreichenden Knollenmergel zu vermehrt auftretendem Schichtwasser kommen. Da der Knollenmergel rutsch- und kriechgefährdet ist, wird letzteres eine Begünstigung von Hangbewegungen nach sich ziehen. Von der Einrichtung von Versickerungsablagen wird daher aus geotechnischer Sicht abgeraten.“

Die privaten Erschließungswege und Pkw- Stellflächen sind im gesamten Gebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Hierdurch erfolgt gegenüber dem Vorzustand (in hydrogeologischer Hinsicht) keine wesentliche Veränderung, da die Versickerung wie zuvor flächenhaft erfolgt.

Es ist vorgesehen, das **Schmutzwasser** der Grundstücke sowie das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser in den mittig im Plangebiet verlaufenden bestehenden Mischwasserkanal zu leiten, sofern erforderlich mittels Hebeanlage, und nach Osten dem Regenüberlaufbecken zuzuführen.

Seitens der Stadt Holzgerlingen werden im Gewerbepark Sol für die Löschwasserversorgung 96 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt. Sind für einzelne Objekte höhere Löschwassermengen erforderlich, sind diese von den Bauherren abzudecken.

5.3 Kommunikation / Strom / Gas

Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas usw.) sind im angrenzenden Gewerbegebiet vorhanden und können von dort aus ins Plangebiet verlängert werden.

In der Maybachstraße und in der Max-Eyth-Straße sind Erdgasversorgungsleitungen der Netze BW vorhanden.

Das im nördlichen Bereich des Bebauungsplans, im bestehenden Feldweg, vorhandene 20-kV-Erdkabel muss im Zuge der Baudurchführung und der Verlegung des Feldweges ebenfalls verlegt werden. Eine Sicherung durch ein Leitungsrecht würde die Bebaubarkeit der geplanten Grundstücke stark einschränken.

Um der Stellungnahme der Netze BW vom 21.11.2017 zum Bebauungsplan-Vorentwurf gerecht zu werden, wird im Plangebiet mittig ein Standort für ein Umspannstation (5,0 m x 4,0 m) vorgesehen.

Durch das Plangebiet führen mehrere Richtfunkverbindungen (vgl. auch Bebauungsplan-Textteil, Kapitel C13 unter Hinweise).

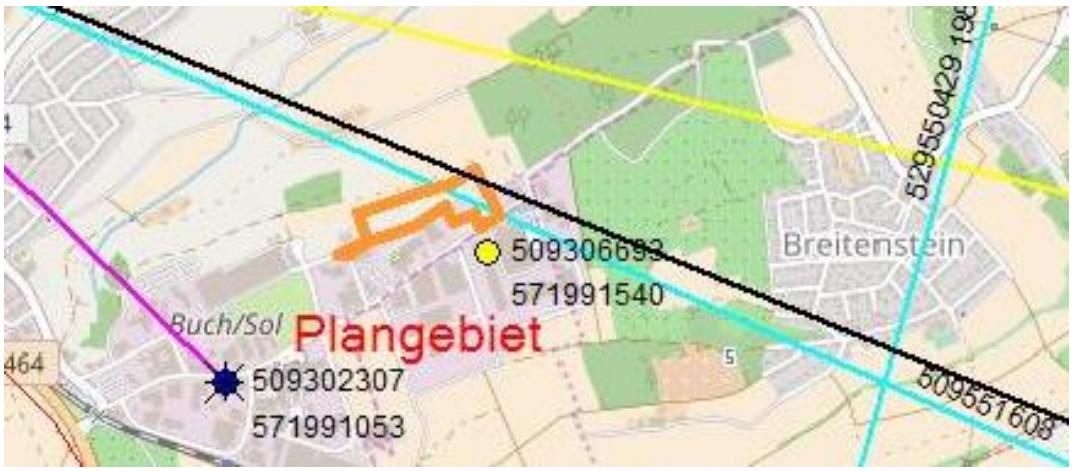


Abbildung 14: Vorhandene Richtfunktrassen, E-Plus / Telefónica o2, Mail vom 21.04.2016, (schwarze Linie: E-Plus Service GmbH, farbige Verbindung: Telefónica Germany GmbH & Co. OHG), zugeschnitten, orange markiert ist die Abgrenzung des Bebauungsplans „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“

6 Gutachten / Untersuchungen

Die Stadt Holzgerlingen hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Umwelt, Artenschutz und Geotechnik / Baugrund zu beantworten / zu prüfen.

Die erarbeiteten Untersuchungen und Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

6.1 Artenschutz

In der „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz, Bebauungsplan ‚Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ in Holzgerlingen‘ des Büros Stadt-LandFluss bzw. Stauss & Turni, vom 16.11.2018 / ergänzt 25.06.2019 wird das Thema Artenschutz für den Bebauungsplan näher begutachtet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen.

In der „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz“ werden Fledermäuse, Reptilien und Vögel hinsichtlich ihres Vorkommens dargelegt und hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG näher untersucht. Dabei kommt die „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz“ zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Fledermäuse und der Vögel verschiedene planinternen als auch planexternen Maßnahmen erforderlich sind. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden dabei unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erfüllt.

6.2 Geotechnik / Baugrund

In der Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 29.11.2017 heißt es zum Bereich „Geotechnik“:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein-Formation (Unterjura), welche in der südöstlichen Ecke des Plangebietes von pleistozänen Lockergesteinsablagerungen aus Lösslehm überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Nördlich bis nordwestlich des Plangebietes ist in einem Abstand von wenigen Metern bis Zehnermetern in der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eine Hinweisfläche für Massenbewegungen (Hangrutschung) eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergibt. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Hangrutschung ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen. Auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand zur Hangrutschung ist zu achten.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugruben-

sicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit einer möglichen Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.“

Ein entsprechendes Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung, BV 6. Erweiterung Gewerbegebiet „Sol“ in Holzgerlingen, Untersuchungsbericht Nr. 180103, Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn, 03. Mai 2018) ist angefertigt worden und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei, auf dieses wird verwiesen.

„ […] Die im Streckenabschnitt SG 1 – SG 2 angetroffenen Kalksandsteinbänke weisen dagegen eine wesentlich bessere Wasserwegsamkeit auf, wobei hier die Durchgängigkeit je nach Verlehmung der Klüfte und Schichtfugen deutlich schwanken kann. Eine künstliche Einspeisung über Versickerungsanlagen wird hier zu Folge haben, dass sich das Schichtwasseraufkommen erhöhen wird. Dies wird in erster Linie zu Beeinträchtigungen der sich auf der Nordseite liegenden Anlieger führen. Des Weiteren wird es außerhalb der geplanten Erschließungsmaßnahme im Norden an der Grenze vom Lias zum hier ausstreichenden Knollenmergel zu vermehrt auftretendem Schichtwasser kommen. Da der Knollenmergel rutsch- und kriechgefährdet ist, wird letzteres eine Begünstigung von Hangbewegungen nach sich ziehen. Von der Einrichtung von Versickerungsablagen wird daher aus geotechnischer Sicht abgeraten.“

„Die im Erschließungsgebiet „6. Erweiterung Sol“ gegebenen Böden weisen eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Sickerpackungen als Ersatzvorfluter für die Drainagen werden daher nicht ausreichend funktionieren, zumal hier bei entsprechendem Niederschlagsangebot zeitweise auftretende Schichtwässer zu erwarten sind. Von einer Versickerung in den klüftigen Kalksandsteinbänken wird abgeraten, da sich die Wässer einerseits verstärkt zur nördlichen Hanglage hin bewegen werden, wo sie außerhalb des Erschließungsvorhabens auf den empfindlichen Knollenmergelausstich treffen werden. Hierdurch können ggf. Hangbewegungen infolge verstärkten Wasserandranges begünstigt werden. Des Weiteren können die Kalksandsteinbänke bei entsprechendem Niederschlagsangebot ggf. der Arbeitsräumen Schichtwasser zuführen. Eine konventionelle Bauwerksabdichtung setzt daher funktionsfähige Drainagen voraus. Wenn solche nicht eingerichtet werden, sind die Untergeschosse in wasserdichter Bauweise zu erstellen.“

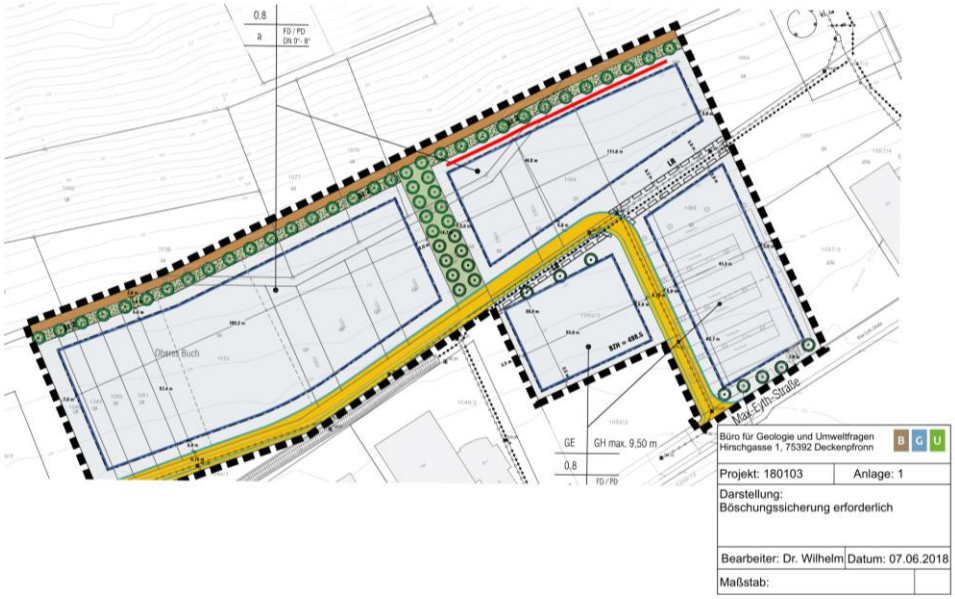
In einer ergänzenden Stellungnahme des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn, vom 07.06.2018 („Gutachterliche Betreuung „BV 6. Erweiterung Sol“ in Holzgerlingen am 06.06.18, Ergänzung zum Gutachten Nr. 180103, Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn, 03.05.18“) wird folgendes ausgeführt:

„Das zur Erweiterung vorgesehene Areal wurde geotechnisch untersucht. Die Ergebnisse wurden in unserem Untersuchungsbericht Nr. 180103 vom 03.05.18 vorgestellt. Das Areal ist aus geotechnischer Sicht generell als bebaubar einzustufen.

Das im Nordosten gelegene Teilbaufeld reicht an die Hangkante heran. Die Herstellung einer zur Erschließungsstraße niveaugleichen Planie setzt eine Auffüllung voraus, die eine Höhe von 5,4 m betragen wird. Dies bedeutet eine erhebliche Lastbeaufschlagung der Hangkante. Zu beachten ist, dass sich im Norden ein rutsch- und kriechgefährdeter Hang anschließt. Daraus ergibt sich eine erhöhte Empfindlichkeit der Hangkante, die ggf. Sicherungsarbeiten in Form einer aufgelösten Bohrpfahlwand erforderlich macht. Da es sich hierbei um eine objektbezo-

gene Maßnahme handelt, sind die hierzu erforderlichen Baugrunduntersuchungen objektbezogen seitens der oder des Bauherren erforderlich.

Aus geotechnischer Sicht wird angeraten, einen diesbezüglichen Passus für das nordöstliche Teilbaufeld in den Bebauungsplan aufzunehmen. “



7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der Umweltbericht („Umweltbericht Bebauungsplan ‚Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung‘, Zweckverband Gewerbepark SOL, StadtLandFluss, Nürtingen, 22.10.2019“) ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt, auf diese wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks SOL dienen. Es handelt sich bei der geplanten Nutzung daher um eine gewerbegebietstypische Nutzung.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an den umgebenden Bebauungsplänen und den realisierten Nutzungen. Die Festsetzung wurde jedoch den aktuellen Erfordernissen und der Bestandssituation angepasst.

Das Gewerbegebiet ist im Plangebiet in GE 1 und GE 2 unterteilt. Das GE 1 umfasst den Teilbereich des bereits bestehenden Bebauungsplans „SOL“, der in das Plangebiet aufgenommen wurde. Das GE 2 umfasst die neu mit einem Gewerbegebiet überplanten Bereiche.

A1.1 GE 1 – Gewerbegebiet

Bei der Festsetzung des GE 1, das einen Teilbereich des bereits bestehenden Bebauungsplans „SOL“ umfasst, hat man sich in der Regel nach den dort bereits bisher geltenden Nutzungen orientiert.

Ausnahmen bilden die Festsetzungen zu Einzelhandel und zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hier wurde sich an der Festsetzung zum sonstigen Plangebiet orientiert (siehe auch Ziff. A1.2).

Der Einzelhandel soll nun lediglich in Form von dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordneten Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren zulässig sein, wenn die Größe der Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet (siehe auch Ziff. A1.2).

Bislang waren im Bebauungsplan „SOL“ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. (Je Betriebsgrundstück ist nur 1 Wohnung ausnahmsweise zulässig. Die Wohnung muss im Gebäudekomplex Integriert sein und darf nicht als selbständiges Gebäude in Erscheinung treten. Wohnräume auf EG-Ebene sind nicht zulässig.) Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sollen nun für den Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ als unzulässig festgesetzt werden (siehe auch Ziff. A1.2).

A1.2 GE 2 - Gewerbegebiet

Das sonstige Plangebiet, das noch nicht durch eine Gewerbegebietsfestsetzung überplant war, wird als GE 2 festgesetzt. Der Festsetzung liegen aktuelle Entwicklungen in Gewerbegebieten allgemein und im Gewerbepark SOL zu Grunde, weshalb die Festsetzung etwas restriktiver als im GE 1 ist. Dies ist städtebaulich so gewollt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Im GE 2 werden Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke als unzulässig festgesetzt. Ebenfalls als unzulässig festgesetzt sind im Plangebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind oft mit einem hohen An- und Abfahrtverkehr verbunden und sind zudem im Plangebiet im Hinblick auf die Gesamtstadt, falsch platziert.

Die Ausrichtung des Plangebietes auf Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinn, d.h. von produzierenden und verarbeitenden Betrieben und somit der Ausschluss anderer Nutzungen (z. B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) rechtfertigt sich auch aus dem Umstand, dass es in der Stadt Holzgerlingen Standorte gibt, in denen solche Betriebe/ Nutzungen zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Gestalterische, technische als auch Emissions- / Immissionsgründe sind hier ebenso anzuführen.

Der Verband Region Stuttgart schreibt in seiner Stellungnahme vom 18.12.2017 diesbezüglich: „Die regionalen Gewerbeschwerpunkte sollen vor allem für emissionsintensivere und großflächige Betriebe Standorte in verkehrsgünstiger Lage bieten. In diesen Gebieten sind daher andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (PS. 2.4.3.2.2 (Z)) und Einzelhandelsagglomeration (PS 2.4.3.2.8 (Z)). Diese sind in regionalen Gewerbeschwerpunkten unzulässig (PS 2.4.3.1.1 und 2.4.3.1.2 (Z)).

Die Größe und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet schließen die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe und somit die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans nicht aus. Dies steht im Widerspruch zu geltenden Zielen der Raumordnung. Aus regionalplanerischer Sicht ist daher durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann.

Der Verband Region Stuttgart sieht einen dringenden Bedarf an größeren zusammenhängenden Flächen, die auch für emissionsintensivere Betriebe geeignet sind. Die Flächen in den Gewerbeschwerpunkten sollten daher bevorzugt hierfür vorgehalten werden und Einzelhandelsbetriebe bzw. kleinteilige Betriebe in den örtlichen Gewerbegebieten untergebracht werden.“

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Einzelhandelsverkaufsflächen ist aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 5. Änderung und Erweiterung“ übernommen. Damit soll der untergeordnete Verkauf vor Ort zugelassen werden.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftszwecke soll ebenfalls sicherstellen, dass die Fläche für die Gewerbebetriebe zur Verfügung steht sowie mögliche Nutzungskonflikte von vornherein begrenzt bzw. unterbunden werden. Wohnen ist in der Stadt Holzgerlingen in vielen Bereichen möglich. Die gewerbliche Nutzung kann lediglich in ausgewiesenen Gewerbegebieten realisiert werden. Die Vorgaben zur Begrenzung der Wohnnutzung sind in der möglichen Lärmbeeinträchtigung, die durch Gewebebetriebe gegeben sein könnte, begründet.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Gleichzeitig wurden die Festsetzung der angrenzenden Bebauungspläne „Gewerbepark SOL“, Gewerbepark SOL, 2. Erweiterung“ und „Gewerbepark SOL, 4. Erweiterung“ berücksichtigt. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung gewährleistet werden.

Zudem entspricht das Maß der baulichen Nutzung i.d.R. den betrieblichen Anforderungen der bekannten, ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe.

Es werden die Obergrenze der Grundflächenzahl (im Zusammenhang mit Baugrenzen) und maximale Gebäude-, First- und Traufhöhen festgesetzt, um die beabsichtigten und städtebaulich wichtigen Gebäudekonturen zu erzielen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0.8 befindet sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und wurde abgeleitet aus der angrenzenden räumlichen und baulichen Struktur sowie aus den Festsetzungen in den benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Die Festsetzung soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

Hinweis: Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend städtebaulich über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO überschritten werden können.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL“, vom 21.02.1997, setzt im westlichen Bereich des Plangebietes sowie südlich des Plangebietes für die Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 11 m fest (Traufhöhe 8,50 m, max. Traufhöhe talseits 505,00 m). Die Traufhöhe von 8,50 m gilt dabei für den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Somit gilt für Flachdächer sowie generell Wandansichten die festgesetzte Traufhöhe von 8,50 m. Diese Festsetzung wurde beibehalten. Aufgrund der jedoch ebenfalls im Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ getroffenen Festsetzungen zu den max. Gebäudehöhen, wird – um hier Verwechslungen zu vermeiden – der Begriff der Firsthöhe eingeführt. Dieser ersetzt den Begriff der maximalen Gebäudehöhe aus dem Bebauungsplan „SOL“.

Südlich des Plangebietes, im Bereich des Flurstücks 1048/3 wurde ein Hochregallager mit einer Gebäudehöhe von ca. 511,50 m ü.NN. realisiert.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL, 2. Erweiterung“ vom 15.08.2001, der den Bereich süd-östlich des vorliegenden Bebauungsplans abdeckt, setzt für das Flurstück 1048/2 eine maximale Gebäudehöhe von 511,80 m ü.NN. fest, was bezogen auf die Mitte des Baufensters ca. 11 m entspricht. Der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL, 4. Erweiterung“ vom 05.12.2011 setzt - von der Max-Eyth-Straße nach Norden abgerückt - mit einer maximalen Gebäudehöhe von 508,00 m ü.NN. eine etwas geringere Gebäudehöhe fest – ebenso der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL 3. Erweiterung“, der für den Bereich östlich des Bebauungsplangebietes eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festsetzt.

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.

Um die Maßstäblichkeit der Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption – auch im Hinblick auf die topographische Entwicklung des Geländes – zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen (siehe auch Kapitel 4.4).

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Diese ist als Planeinschrieb im zeichnerischen Teil eingetragen. Dies ist ebenfalls im Bereich des BP „SOL“ so festgesetzt gewesen.

Die Festsetzung der maßgeblichen Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe bei Eckgrundstücken dient der Eindeutigkeit der Regelung der Höhenlage.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist festgesetzt, um ggf. notwendige technisch bedingte Aufbauten, die städtebaulich nicht wesentlich ins Gewicht fallen, zu ermöglichen. Die Regelungen für haustechnische Anlagen sind daher getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Im Bebauungsplan „SOL“ ist eine ähnliche Festsetzung vorhanden. Diese wird durch die aktuelle Festsetzung geringfügig variiert. Dies ist jedoch gewollt, da die aktuelle Festsetzung erweitert ist und die gewünschten Regelungen vollumfänglich abdeckt.

Die Regelungen für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass die geplante gewerbliche Bebauung auf dem Grundstück verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, jedoch wird die Längenbeschränkung von maximal 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO aufgehoben. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten üblich.

Des Weiteren befinden sich in der Umgebung im Gewerbegebiet SOL Gebäude mit einer Länge von deutlich über 50 m. Die Bauweise orientiert sich somit an der

bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft und an den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne.

Im Vergleich zum Bebauungsplan „SOL“ gibt es hinsichtlich der Bauweise keine Abweichungen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht wird.

Um den in die Bebauung ragenden, bestehenden Grünzäsuren gerecht zu werden, ist die überbaubare Grundstücksfläche von den Grünbereichen abgerückt worden. Ebenso findet ein Abrücken von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie nach Norden vom Freibereich statt. Nach Norden ist die überbaubare Grundstücksfläche um 10 m von der angrenzenden öffentlichen Grünfläche abgerückt worden, um den Übergang in den Freibereich zu gestalten, Platz für ggf. notwendige Stützbauwerke und Böschungen zu lassen und um die Einsehbarkeit vom Außenbereich zu verringern.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zudem ausreichend groß festgesetzt, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

Die Festsetzung bzgl. der Stellplatzversorgung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können. Zudem beeinträchtigen Stellplätze die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung ist in dieser Form bereits im Bebauungsplan „SOL“ enthalten. Eine Änderung des westlichen Planbereichs findet somit hinsichtlich der Festsetzung zu den Garagen und Stellplätzen nicht statt.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Freibereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen.

Um den in die Bebauung ragenden, bestehenden Grünzäsuren gerecht zu werden, ist die überbaubare Grundstücksfläche weiter von den Grünbereichen abgerückt worden. Daher möchte man im Bereich der Grünzäsuren eine Bebauung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist jedoch ausreichend groß festgesetzt, um die Nebenanlagen variabel auf dem Grundstück platzieren zu können.

A4.3 Selbständige Werbeanlagen

Siehe Begründung zu Ziff. B2.

A4.4 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der Topographie des Plangebietes, das nach Norden hin zum Außenbereich abfällt, sind nach Norden Stützmauern und Böschungen notwendig, wenn der Grundstückseigentümer ein zur südlichen Erschließungsstraße ebenes Gelände herstellen möchte. Um dies zu ermöglichen ist die Festsetzung getroffen.

A5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung ist in dieser Form bereits im Bebauungsplan „SOL“ enthalten. Eine Änderung des östlichen Planbereichs findet somit hinsichtlich der Festsetzung zu den Garagen und Stellplätzen nicht statt. Die Festsetzung entfaltet lediglich im östlichen Planbereich Wirkung, da im sonstigen Planbereich die überbaubare Grundstücksfläche bereits 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt wurde.

A6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung ist aufgenommen, um die Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen. Dazu wird der bestehende Feldweg in Verlängerung der Maybachstraße als Straßenfläche ausgebaut. Zudem muss eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Osten des Plangebietes als Anbindung an die Max-Eyth-Straße festgesetzt werden (siehe auch Kapitel 5).

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A7.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Der bestehende Feldweg im Norden des Plangebietes muss verlegt werden, um eine einheitliche Grundstückstiefe zu erreichen. Um eine Wegeverbindung jedoch für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die verlängerte Maybachstraße auch im östlichen Plangebiet an den Außenbereich anzubinden, ist hier ein Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg festgesetzt.

A7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierungsfläche

Im „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ sollen öffentliche Stellplatzflächen vorgehalten werden. Diese sind an der Einfahrt von der Max-Eyth-Straße platziert und können daher auch dem sonstigen Gewerbegebiet SOL als Parkierungsmöglichkeit dienen. Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden öffentlichen Stellplätze überplant, so dass durch diese Festsetzung neue öffentliche Parkierungsmöglichkeiten an ähnlicher Stelle geschaffen werden.

A7.4 Zu- und Abfahrtsverbote (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

A8 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Um der Stellungnahme der Netze BW vom 21.11.2017 zum Bebauungsplan-Vorentwurf gerecht zu werden, wird im Plangebiet mittig ein Standort für ein Umspannstation (5,0 m x 4,0 m) vorgesehen.

A9 Grünflächen

A9.1 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung ist getroffen, um im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Randeingrünung“ einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten. Daher sind im Bereich des Ortsrandes in der öffentlichen Grünfläche zur Eingrünung Pflanzungen vorgesehen.

Zudem sollen die in der südlich angrenzenden, bestehenden Bebauung vorhandenen baumbestandenen von der Landschaft in das Gewerbegebiet hereinragenden Grünbereiche weitergeführt werden und die Bebauung zur Landschaft öffnen (öffentliche Grünfläche „Durchgrünung / Parkanlage“). Zum Teil sind die im Plangebiet dafür notwendigen Bäume bereits gepflanzt – diese sollen erhalten und entsprechend ergänzt werden (siehe auch Kapitel 5.4). Empfohlen wird zudem eine Begrünung mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (Wiesen und Säume).

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Oberflächenbelag Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (FNL 1)

Der Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebietes besteht bereits, soll nun jedoch weiter nach Norden verlegt werden. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass er weiterhin unbefestigt als Grasweg hergestellt wird. Die Festsetzung dient somit als Vermeidungsmaßnahme.

Auch der von der künftigen Erschließungsstraße nach Osten in den Außenbereich führende Weg soll als Grasweg ausgebaut werden.

A10.2 Ausschluss Versickerung von Niederschlagswasser (FNL 2)

Die Unzulässigkeit von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im Plangebiet ergibt sich aus dem Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung, BV 6. Erweiterung Gewerbegebiet „Sol“ in Holzgerlingen, Untersuchungsbericht Nr. 180103, Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn, 03. Mai 2018) welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

In Kapitel 6.1 „Grundwasser und Grundwasserschutz“ heißt es:

„[…] Die im Streckenabschnitt SG 1 – SG 2 angetroffenen Kalksandsteinbänke weisen dagegen eine wesentlich bessere Wasserwegsamkeit auf, wobei hier die Durchgängigkeit je nach Verlehmung der Klüfte und Schichtfugen deutlich schwanken kann. Eine künstliche Einspeisung über Versickerungsanlagen wird hier zu Folge haben, dass sich das Schichtwasseraufkommen erhöhen wird. Dies wird in erster Linie zu Beeinträchtigungen der sich auf der Nordseite liegenden Anlieger führen. Des Weiteren wird es außerhalb der geplanten Erschließungsmaßnahme im Norden an der Grenze vom Lias zum hier ausstreichenden Knollenmergel zu vermehrt auftretendem Schichtwasser kommen. Da der Knollenmergel rutsch- und kriechgefährdet ist, wird letzteres eine Begünstigung von Hangbewegungen nach sich ziehen. Von der Einrichtung von Versickerungsablagen wird daher aus geotechnischer Sicht abgeraten.“

Im Bereich des nördlichen Weges ist ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal vorgesehen.

Die privaten Erschließungswege und Pkw- Stellflächen sind im gesamten Gebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Hierdurch erfolgt gegenüber dem Vorzustand (in hydrogeologischer Hinsicht) keine wesentliche Veränderung, da die Versickerung wie zuvor flächenhaft erfolgt.

A10.3 Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung nach einem Trennsystem gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen und das unbelastete Oberflächenwasser in den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten ist, der in ein ortsnahes Gewässer entwässert. Somit wird das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Die Entwässerungskonzeption soll zur Entlastung der Abwasseranlagen sowie zur Verringerung des Oberflächenabflusses, zur Retention des Niederschlagswassers, zur Schonung des Landschaftswasserhaushaltes und zur Reduzierung der Überschwemmungsgefahr an Vorflutern beitragen.

Versickerungen sind aufgrund des Ergebnisses des Baugrundgutachtens („Baugrunduntersuchung, BV 6. Erweiterung Gewerbegebiet „Sol“ in Holzgerlingen, Untersuchungsbericht Nr. 180103, Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn, 03. Mai 2018“ sowie „Ergänzende Stellungnahme Baugrund / Aktennotiz, Gutachterliche Betreuung „BV 6. Erweiterung Sol“ in Holzgerlingen am 06.06.18, Ergänzung zum Gutachten Nr. 180103 vom 03.05.18) nicht zulässig, da

nördlich bis nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von wenigen Metern bis Zehnermetern in der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eine Hinweisfläche für Massenbewegungen (Hangrutschung) eingetragen ist (siehe auch Kapitel 6.2).

Das Regenwasser der Dachflächen und das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser sind in den nördlich des Plangebietes zu erstellenden Regenwasserkanal einzuleiten und nach Osten dem Vorfluter zuzuführen. Die Drosselung soll auf privater Fläche über die Dachbegrünung erfolgen (siehe auch Ziff. A10.3). Ansonsten wird der Regenwasserkanal ausreichend dimensioniert. Die Rückhaltung des nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soll für den Regenwasserkanal gesammelt nord-östlich des Plangebietes durch eine Retention erfolgen.

Der Bereich des Plangebietes, der bereits im Bebauungsplan „SOL“ enthalten war, soll – wie damals vorgesehen – u.a. aufgrund der Topographie in die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser der Grundstücke sowie das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser in den mittig im Plangebiet verlaufenden bestehenden Mischwasserkanal zu leiten, sofern erforderlich mittels Hebeanlage, und nach Osten dem bestehenden Rückhaltebecken zuzuführen.

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser auszuschließen.

A10.4 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren dienen die Festsetzungen einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei privaten Erschließungswegen und PKW-Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Die privaten Erschließungswege und Pkw-Stellflächen sind im gesamten Gebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Hierdurch erfolgt gegenüber dem Vorzustand (in hydrogeologischer Hinsicht) keine wesentliche Veränderung, da die Versickerung wie zuvor flächenhaft erfolgt.

Flächen, die z.B. dem LKW-Verkehr dienen, sind jedoch voraussichtlich stärker verunreinigt und sollen daher wasserundurchlässig hergestellt und an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Der Bebauungsplan „SOL“ setzt fest, dass öffentliche und private PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Die nun verwendete Festsetzung ist etwas erweitert, soll aber auch für den östlichen Bereich des Plangebietes (in dem derzeit der BP „SOL“ gilt) gelten.

A10.5 Oberflächenbelag öffentlicher Stellplätze

Siehe Begrünung zu A10.4

A10.6 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Des Weiteren dienen die Festsetzungen einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

An die Pflanzen für eine Dachbegrünung werden besondere Ansprüche gestellt (Trocken- und Wärmeresistenz, Regenerationsfähigkeit, Unempfindlichkeit gegen Vernässung und Wind, pflegeextensive Entwicklung). Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

Der Bebauungsplan „SOL“ enthält bereits eine Festsetzung zur Dachbegrünung. Diese soll – leicht abgewandelt – übernommen werden.

A10.7 Außenbeleuchtung

Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Maßnahmenempfehlung der „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz, Bebauungsplan ‚Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ in Holzgerlingen‘ des Büros StadtLandFluss bzw. Stauss & Turni, vom 16.11.2018 / ergänzt 25.06.2019. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen.

Die Maßnahme dient dabei insbesondere dazu, eine Störung der lichtempfindlichen Fledermausarten Bechsteinfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr und Wasserfledermaus zu vermeiden. Insgesamt sollten Beleuchtungsumfang, - Intensität und Dauer der nächtlichen Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, möglich ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern. Auf eine nächtliche Ausleuchtung der Baustellenbereiche, sowie der Außenanlagen und Zuwegungen ist zudem zu verzichten, da sonst eine beträchtliche Barriere für lichtmeidende Arten entstünde.

Weiterhin orientieren sich Nachtaktive Insekten nach Lichtquellen. Um ebenso eine Störung oder Irritation dieser Tiere auszuschließen sollen spezielle Leuchten (insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen (z.B. Planflächenstrahler)) verwendet werden.

A10.8 Modellierung des Geländes

Die Festsetzung soll die topographische Anpassung des Geländes an die baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der topografischen Situation vor Ort, ermöglichen. Die planerische Konzeption wurde unter Berücksichtigung / Nutzung der topgrafischen Situation (Höhenunterschied von ca. 10 m Süd – Nord, siehe Kapitel 4.2) entwickelt. Da für die Erstellung der Gebäude mit den Untergeschossen topographische Veränderungen notwendig sind, muss das Gelände nach dem Bau wieder neu erstellt werden; dem sowie dem Bau in der vorliegenden topographischen Situation soll Nichts entgegenstehen.

A10.9 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Auf die „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz, Bebauungsplan ‚Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung‘ in Holzgerlingen“ des Büros StadtLandFluss bzw. Stauss & Turni, vom 16.11.2018 / ergänzt 25.06.2019 wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten (VM1)

Die oben genannte „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz“ ergab keine konkreten Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen im Eingriffsbereich. Dennoch können sporadisch genutzte Tagesquartiere von einzelnen Individuen in Baumhöhlen oder hinter abgeplatzter Rinde im Sommer nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient der Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Fledermaus-Individuen.

Zudem dient die Maßnahme dem Schutz von Vögeln: Durch eine Rodung von Gehölzen während der Brut- und Aufzuchtszeit der vorgefundenen Vogelarten, können unbeabsichtigt auch Vögel und ihre Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) getötet oder zerstört werden. Damit wäre der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 BNatSchG erfüllt. Das Eintreten des Verbotstatbestands lässt sich vermeiden, indem Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Adulte Tiere können aufgrund ihrer Mobilität flüchten.

Kontrolle auf Fledermäuse vor Fällung des Baumes mit Winterquartierpotenzial (VM2)

Prinzipiell als Winterquartier geeignet ist gemäß der oben genannte „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz“ aufgrund seiner Stammdicke nur der Birnbaum Nr. 3 (s. Abbildung 5 und 8 der „Faunistischen Untersuchung zum Artenschutz“ bzw. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Er wird mit einer Pflanzbindung gesichert. Sollte seine Rodung z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit auch zu einem späteren Zeitpunkt unumgänglich sein, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um eine mögliche Tötung von Tieren auszuschließen

Vergrämung von Fledermäusen vor der Baumfällung (VM3)

Siehe Begründung zu VM2

Kontrolliertes Fällen bei milden Temperaturen (VM 4)

Siehe Begründung zu VM2

In den genannten Zeiträumen ist der Winterschlaf einer Fledermaus noch nicht – oder nicht mehr tief, so dass, sollten noch Tiere anwesend sein, diese das gestörte Quartier rechtzeitig verlassen und ein Ausweichquartier aufsuchen können.

Bezüglich weiterer Maßnahmen (auch CEF-Maßnahmen), die das Umfeld des Plangebietes betreffen, wird auf die „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz, Bebauungsplan „Gewerbepark Sol – 6. Änderung und Erweiterung“ in Holzgerlingen, StadtLandFluss, Stauss & Turni, Tübingen, 16.11.2018 / ergänzt 25.06.2019“ verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

A11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger bzw. der Stadt Holzgerlingen soll die Erschließung des Plangebietes sichern. Es ist für den bestehenden Regenwasserkanal eingetragen, der im Bereich des Flurstücks Nr. 1065 auf privater Fläche zum Liegen kommt.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Durch die Pflanzbindungen werden die derzeit bestehenden Bäume gesichert.

A12.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein. Dies ist insbesondere im Bereich des Ortsrandes sowie im Bereich der bestehenden, vom Landschaftsraum in die Bebauung führenden Grünbereichs der Fall.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Randeingrünung

Ziel dieser Festsetzung ist die Entwicklung einer naturnahen, freiwachsenden Hecke zur optischen Einbindung der Bebauung und der harmonischen Abrundung des Ortsrandes. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

In der pz 2-Fläche ist auch der gemäß Planzeichnung eingetragene Pflanzzwang pz 1 (Einzelbäume) umzusetzen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

Durch den Pflanzzwang wird die Begrünung von Stellplatzflächen gesichert.

Der Bebauungsplan „SOL“ enthält eine ähnliche Festsetzung. Diese ist nun – in etwas abgewandelter Form – übernommen worden.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Baugebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, die begrünten Bereiche möglichst naturnah zu gestalten.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

Im Bebauungsplan „SOL“ sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers auf einer Tiefe von 4,0 m zulässig. Da mittlerweile jedoch die konkrete Straßenplanung vorliegt, sind die exakten benötigten Tiefen in den Bebauungsplan-Planteil eingezeichnet.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Bei den umgebenden Bebauungsplänen wurde i.d.R. keine Dachform festgesetzt, sondern lediglich ein Dachneigungsbereich von 0° bis 15°. Dachform und Dachneigung weichen beim vorliegenden Bebauungsplan davon ab. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen die Außenwirkung des Plangebietes auf die Umgebung, die bestehende städtebauliche Situation und die umgebende Bestandsbebauung. Zudem soll eine zwingende Dachbegrünung festgesetzt werden, daher ist die Dachneigung in einem flachen Bereich festgesetzt.

Für den westlichen Teil des Bebauungsplans (Bereich GE 1) gilt weiterhin der Dachneigungsbereich von 0 – 15°, der auch im BP „SOL“ festgesetzt ist. Eine Dachform ist und soll auch zukünftig dort nicht festgesetzt werden um sich städtebaulich an der ursprünglichen Konzeption des BP „SOL“ zu orientieren.

Dachdeckung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die Regelungen für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Dies gilt insbesondere im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Lage am Ortsrandbereich.

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

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

B3.2 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der Topographie des Plangebietes, das nach Norden hin zum Außenbereich abfällt, sind nach Norden Stützmauern und Böschungen notwendig, wenn der Grundstückseigentümer ein zur südlichen Erschließungsstraße ebenes Gelände herstellen möchte.

Die Nordkante des Bebauungsplangebietes ist durch das Heranrücken an die Hangkante und die weite Sichtbarkeit sensibel. Bei Beton-Stützmauern lassen sich negative Effekte auf das Landschaftsbild nicht vermeiden. Zumindest während der unbelaubten Phase der vorgepflanzten Gehölze (d.h. Oktober/November bis Mai) werden sie unter Umständen weithin sichtbar sein.

Die Festsetzung ist getroffen, um die Stützmauern und Böschungen gestalterisch zu regeln. Sie dient zur Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild.

B3.3 Modellierung des Geländes

Die Geländemodellierung dient der Gestaltung und Umsetzung der planerischen Konzeption (siehe auch Begründung Ziff. A10.8 und Kapitel 4).

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 3,35 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbliche Baufläche:		ca.	22.500 m²
davon	überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	15.020m²
Verkehrsfläche:		ca.	7.230 m²
davon	Straßenfläche:	ca.	5.370 m²
davon	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca.	420 m²
davon	Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg:	ca.	1.230 m²
davon	Verkehrsgrünfläche:	ca.	210 m²
Öffentliche Grünfläche:		ca.	3.710 m²
Versorgungsfläche (Elektrizität):		ca.	20 m²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen. Nach abgeschlossener Erschließung und Umlegung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet bietet die Möglichkeit zur Erweiterung / Ansiedlung von Firmen, die den attraktiven Wirtschaftsstandort Gewerbepark SOL nachhaltig stärken. Neben den Zukunftschancen durch Arbeitsplätze und den positiven Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft, ist ein positiver Effekt auch auf die demographische Entwicklung zu erwarten.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Holzgerlingen, den

……

Wolfgang Lahl,

Vorsitzender des Zweckverbandes

(Stadt Holzgerlingen und Gemeinde Weil im Schönbuch)

13 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Umweltbericht Bebauungsplan ‚Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung‘, Zweckverband Gewerbepark SOL, StadtLandFluss, Nürtingen, 22.10.2019