

**Stadt Haiterbach
Gemeinde Waldachtal**

**Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Haiterbach –
Waldachtal 1. Erweiterung“**

Begründung

Stand: 03.05.2021

GAUSS
Ingenieurtechnik



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

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
HAITERBACH – WALDACHTAL 1. ÄNDERUNG“
STADT HAITERBACH / GEMEINDE WALDACHTAL

1. Erforderlichkeit/Planungsanlass

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Haiterbach – Waldachtal 1. Änderung“ in der Fassung vom 05.11.19 wurde damit begründet, dass die Stadt Haiterbach und die Gemeinde Waldachtal dringend gewerbliche Bauflächen für ansiedlungswillige Betriebe benötigen.

Ein weiterer Schritt ist jetzt aus zwei Gründen erforderlich:

- a.) Es besteht im Gebiet ein großer Flächenbedarf.
Der Bebauungsplan soll aus diesem Grund erweitert werden.
- b.) Der Flächennutzungsplan sieht die zukünftige gewerbliche Baufläche auf den Gemarkungen beider Kommunen als planerisches Ziel. Durch die aktuellen Anfragen rückt dieses Ziel näher, somit soll die verbindliche Bauleitplanung aktualisiert werden.

Aufgrund der Ansiedlung mehrerer großer Betriebe im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan hat sich die Notwendigkeit gezeigt, dass die Kommunen für eine aktive erfolgreiche Gewerbepolitik erschlossene Flächen anbieten können. Dies soll nun mit der vorliegenden 1. Erweiterung des Bebauungsplans erfolgen.

2. Übergeordnete Vorgaben

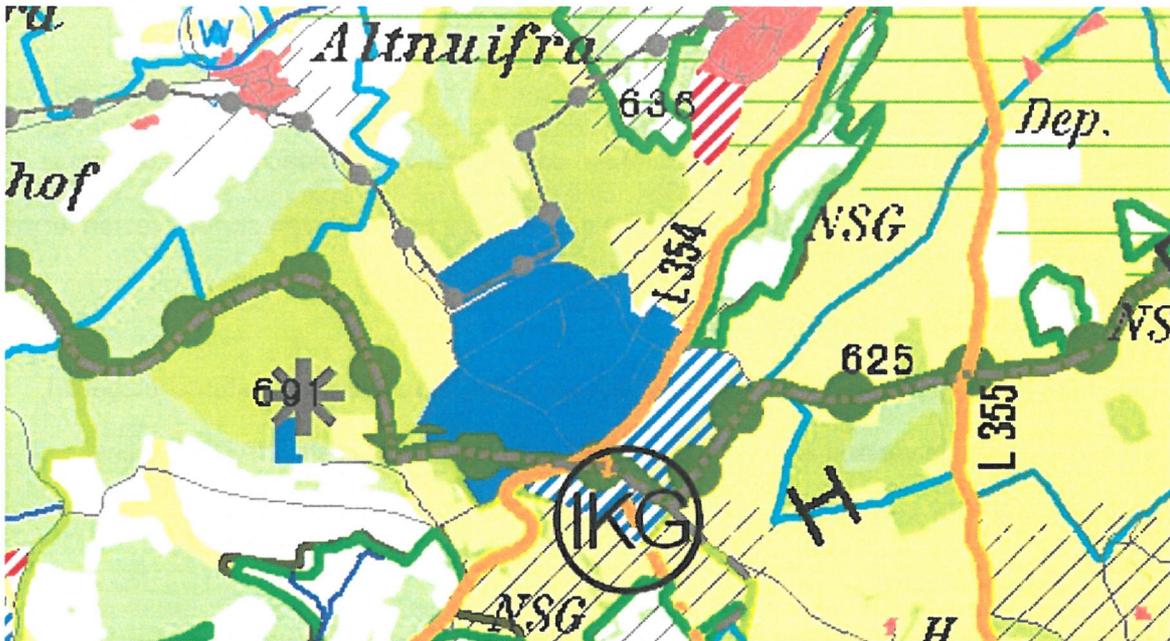
Regionalplan

Der Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald weist im Geltungsbereich geplante Flächen für Industrie und Gewerbe aus. Zudem ist der Bereich als Standort für Interkommunale Gewerbegebiete ausgewiesen.

Weiter weist der Regionalplan an den Planbereich grenzende Flächen für Naturschutz- und Landschaftspflege aus.

In südlicher Richtung grenzen an den Geltungsbereich das Naturschutzgebiet „Salzstetter Horn“ sowie das FFH-Gebiet „Freudenstädter Heckengäu“.

Im Nordwesten bis nach Nordost grenzt der Planbereich an das bereits bestehende Industriegebiet an. Von Osten bis nach Südwesten grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

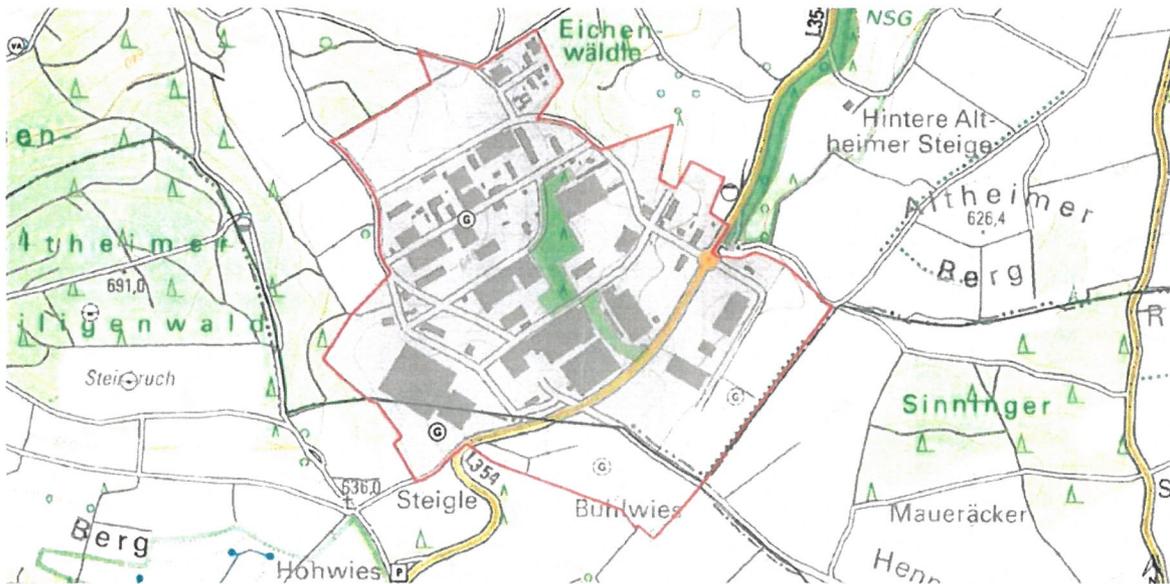


Regionalplan 2015 Regionalverband Nordschwarzwald

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die vorliegende Erweiterung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold und im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten; Glatten; Schopfloch; Waldachtal enthalten, d.h. die Flächen sind dort als geplante Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung von GI (Industriegebiet) aus der vorbereitenden Bauleitplanung ist damit gegeben.



Flächennutzungsplan Teilbereiche Haiterbach und Waldachtal

4. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13 ha und liegt südwestlich der Stadt Haiterbach. Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil auf der Haiterbacher Gemarkung und im südwestlichen Bereich auf der Gemarkung Waldachtal. Weiter grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die L 354. Das geplante Gebiet soll über einen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und über einen zusätzlichen Kreisverkehr im Westen für den Verkehr erschlossen werden.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt weder im Wasserschutz, Landschaftsschutz oder Naturschutzgebiet.

Über das Gelände verläuft am südwestlichen Rand eine unterirdische NATO Pipeline.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes kann gesichert werden.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Anfallendes Schmutzwasser und Niederschlagswasser von belasteten Flächen wie Fahrbahn- und Hofflächen werden dem Mischwasserkanal zugeführt, unbelastetes Niederschlagswasser beispielsweise von Dachflächen wird über den vorhandenen Regenwasserkanal entlang der Landesstraße L354 abgeführt. Der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Entwässerungssystems wurde im Rahmen des aktuell gültigen AKP 2019 erbracht.

Vor Einleitung des Niederschlagswassers aus privaten Flächen in den öffentlichen Kanal ist dieses zunächst dezentral zwischen zu speichern und gedrosselt abzuleiten. Dies gilt sowohl für unbelastetes wie auch für belastetes Niederschlagswasser. Bei letzterem ist darauf zu achten, dass die Rückhaltung ohne Vermischung mit häuslichem/gewerblichem Schmutzwasser erfolgt.

6.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über eine geplante Ringschlussleitung NW150 zwischen Heinrich-Schickhardt-Straße und Metnitzer Straße im Bereich des geplanten Kreisverkehrs hergestellt. Eine bereitzustellende Löschwassermenge von 96m³/h über 2 Stunden wird hierdurch gewährleistet, zusätzliche Löschwasserspeicher sind nicht erforderlich

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann hergestellt werden.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für neu zu schaffende gewerbliche Baugrundstücke definiert und festgesetzt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Unterbringung von weiteren Gewerbe- und Industriebetrieben, im Anschluss an das bestehende Industriegebiet „Lange Äcker“. Es wird ein "Industriegebiet" nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen mit den in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Einschränkungen. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2. sind nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch Planeintrag der Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (bis 18 m) festgesetzt.

Die Höhe von geneigten Dächern ist in dem obengenannten Maß enthalten.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (wie Aufzughäuser, Abzüge, Belüftungseinrichtungen usw.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen. Funktional bedingt sind Bauteile wie Lüftungsanlagen, Filteranlagen, technische Einrichtungen für Aufzüge o.ä.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Bebauung erreicht werden, die eine angemessene gewerbliche/industrielle Nutzung zulässt und sich städtebaulich in das Landschaftsbild integriert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand) gilt und Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

8.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Damit soll erreicht werden, dass für die zukünftigen Nutzungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Um eine gewisse städtebauliche Ordnung erreichen zu können sind jedoch nur nichtüberdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Baugrundstücke werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Kreisverkehr im Westen soll, neben einer weiteren entlastenden Zu- und Abfahrt für das bestehende und geplante Gebiet, eine Landmarke als Beginn des interkommunalen Gewerbegebiets darstellen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Teilversiegelung von Stellplätzen und Vorgaben zum Umgang mit Oberboden wird dem Schutz des Bodens entsprochen. Das Grundwasser wird weitestmöglich geschützt, indem Regenwasser der Dachflächen über Retentionsmulden zurückgehalten und damit auch teilweise versickert werden. Der Klimaschutz wird erreicht, indem Dachflächen extensiv begrünt werden. Ausnahmsweise sind statt der Dachbegrünung Fotovoltaikanlagen zulässig; auch diese dienen dem Klimaschutz. Zum Schutz der Fauna, und um nächtliche Lichtimmissionen zu minimieren, werden Vorgaben zur Gestaltung von Beleuchtungen und Werbeanlagen festgesetzt.

Zusätzlich sind Maßnahmen zum Artenschutz aufgeführt, mit denen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Grundlage dafür ist der Fachbeitrag Artenschutz. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets gehen Nistplätze von Feldsperling, Goldammer, Klappergrasmücke und Feldlerche verloren. Die vorgezogene Maßnahme dient der Sicherung der ökologischen Funktionalität des Lebensraums dieser Vogelarten im Verbreitungsgebiet der lokalen Population.

8.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume und Gehölze im Plangebiet werden soweit wie möglich erhalten. Dies umfasst neben Einzelbäumen auch geschützte Biotope, die innerhalb von öffentlichen Grünflächen liegen. Auf öffentlichen Grünflächen sind weiterhin Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Aus technischen Gründen sind Leitungstrassen und Mulden zur Ableitung von Regenwasser von der Bepflanzung auszunehmen. Für die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung getroffen. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen soll aus technischen Gründen eine niedrige Vegetation entwickelt werden.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen im Plangebiet. Die festgesetzten Bäume und Sträucher haben darüber hinaus eine klimatische Ausgleichswirkung. Durch die Ein- und Durchgrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert; die Bäume im Straßenraum prägen den Charakter des Gebiets positiv.

9. Örtliche Bauvorschriften

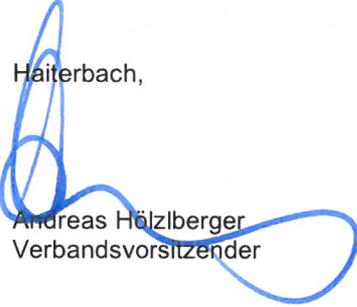
Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen
- Einfriedungen

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 13,0 ha
Industriegebiet (GI)	ca. 8,1 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,2 ha
davon Straße	ca. 0,5 ha
davon Gehwege	ca. 0,1 ha
davon Verkehrsgrün	ca. 0,6 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 3,7 ha

Haiterbach,


Andreas Hölzlberger
Verbandsvorsitzender

Rottenburg,


Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner

