

**Landkreis Ludwigsburg
Gemeinde Gemmrigheim**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Gemmrigheimer Straße West"**

08118018_0935_xxx_00_BV

Begründung

Stand: 24.06.2024/a

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

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass war eine Bauvoranfrage für einen Baubetriebshof und einen Betrieb für Lüftungsplanung, die beide in der Nähe arbeiten bzw. wohnen und sich erweitern müssen. Da die Lieferketten zunehmend störanfälliger sind, ist es erforderlich wieder heimische Lagerkapazitäten zu schaffen, um eine zeitnahe und sichere Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen sicher stellen zu können. Dies ist auf der Fläche westlich der Gemmrighheimer Straße möglich.

Die Fläche wurde im vorigen Jahrhundert als Kies- und Sandgrube genutzt und war zusammen mit den ehemals als Ackerflächen genutzten Bereichen unüberbaut, weil 1969 für eine Wasserschutzzone zurückgehalten. Die Planungen konnten aber nicht verwirklicht werden, wurde bereits vor 1985 aufgegeben und die Fläche als Siedlungsentwicklung für Gewerbe vorgesehen. Die östlich gelegenen Hangbereiche wurden daraufhin im Jahre 2008 als Wohnbauflächen entwickelt.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche zu schaffen.

Die Fläche ist zwar von allen vier Seiten von Bebauung umgeben, aufgrund der besonderen Lage unweit des Neckars und der umgebenden Nutzung wurde aber von einem beschleunigten Verfahren abgesehen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die vier Restflurstücke, die zwischen der K 1623, dem Ernst-Zehender-Weg, dem Kirchengebäude und dem Weg unterhalb des Hochwasserschutzdammes und der bisherigen Zufahrt zum Schleusenbauwerk. Der Geltungsbereich orientiert sich an den Flurstücksgrenzen.

Die benachbarten Flächen sind planungsrechtlich erfasst

- im Osten: durch die straßenrechtlich gewidmete K 1623 hier Gemmrighheimer Straße genannt, weil noch auf Besigheimer Gemarkung, etwas weiter nördlich wechselt die Gemarkungsgrenze auf die andere Straßenseite und heißt ab hier Besigheimer Straße. Östlich grenzt der seit dem 31.10.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan Gemmrighheimer Straße Ost (08118007_0960_126_00) an, der Allgemeines Wohngebiet festsetzte und bis auf eine Baulücke auch so genutzt wird.
- Im Südosten: durch eine Wohnbebauung, die durch eine Baulinienfestsetzung vom 19.08.1935, den seit dem 23.12.1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Neusatz IV (08118007_0960_080_00) und der seit dem 24.01.1976 rechtsverbindlichen 1. Änderung erfasst ist und entsprechend umgesetzt wurde.

- Im Süden: durch den seit am 11.08.1961 bekannt gemachten Bebauungsplan Neusatz III (08118007_960_075_00), der neben dem Baubetriebshof des Straßenbauamtes eine Wohnbebauung vorsah und ebenfalls so genutzt wird. Entlang der Gemmrighheimer Straße liegt eine 1. Änderung rechtsverbindlich seit dem 16.09.1987 vor, die die Garagengebäude regelte.
- Im Südwesten: grenzt der erstmalig seit dem 11.05.1998 und als 1.Änderung seit dem 30.06.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Sandgrube Neusatz (08118018_0935_045_00) an, der die Fläche für die Glaubensgemeinschaft (Kirchengebäude und Parkplatz) ermöglichte. Ein Teil des ursprünglichen inzwischen funktionslos gewordenen Bebauungsplanes ragte in das Plangebiet hinein und wird nun endgültig aufgehoben.
- Im Nordwesten: sind die Flächen durch den Neckar, hier die Anlände vor der Schleuse, und dem begleitenden Hochwasserschutzdamm geprägt und vermutlich in einem wasserrechtlichen Verfahren planfestgestellt und gesichert.
- Im Norden: sind die Flächen vermutlich ebenfalls durch ein Planfeststellungsverfahren erfasst, denn hier befinden sich neben der Zufahrt zu den Schleusenanlagen das ehemalige Schleusenwärterhäuschen, das heute mit den umfangreichen Nebenanlagen und Freiflächen in Privatbesitz ist und eher wohnwirtschaftlich genutzt wird.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Weißfläche ohne weitere Zielsetzungen dargestellt.

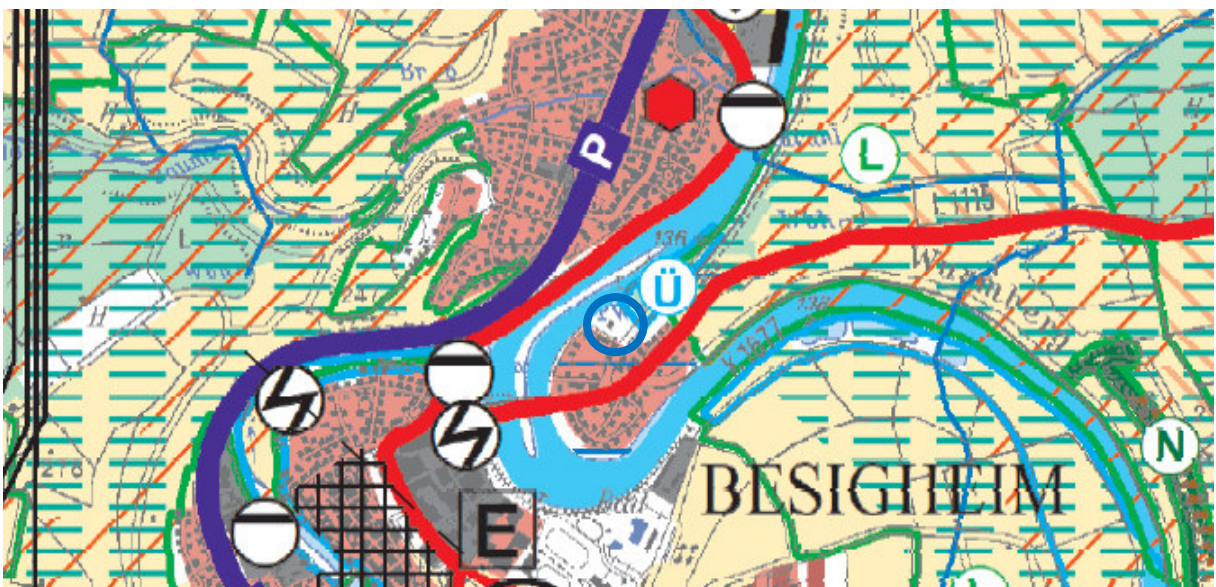


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Besigheim; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

In der seit dem 18.07.2006 rechtswirksamen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen als gemischte Bauflächen enthalten. Durch gelbe Linien ist auf die Altablagerungen (Auffüllungen der ehemaligen Kies- und Sandgruben) in einem Teilbereich hingewiesen. Durch eine dünne blaue Linie ist auf die mögliche Beeinträchtigung eines Teilbereichs bei HQ extrem hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, da die gewerbliche Nutzung zusammen mit der benachbarten Wohnbebauung die Durchmischung ergibt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Flächen wurden dem Anlass entsprechend als gewerblich nutzbare Flächen ausgewiesen. Zwar wäre von der umgebenden Bebauung her auch eine Wohnnutzung denkbar, die äußeren Umstände wie Untergrund, Verkehrslärm, vorhandener Gewerbelärm, Belastungen durch den sonntäglichen Besucherverkehr des Kirchengebäudes, den Schleusenbetrieb und die eventuelle Hochwassersituation ließen es jedoch geraten erscheinen, keine reine Wohnbebauung vorzusehen. Ein eher untergeordneter Aspekt war, dass ein Betrieb auch Winterdienst ausführt und daher ein Standort im Ort sinnvoller ist als weit außerhalb.

Berücksichtigt wurde, dass aufgrund der benachbarten Wohnnutzung nur solche Betriebe aufgenommen werden können, die grundsätzlich oder von den getroffenen Schutzmaßnahmen her mit der Wohnnutzung kompatibel sind. Der Betriebshof eines Baubetriebes gehört nicht von vorneherein zu den grundsätzlich zulässigen Nutzungen, da der Betrieb aber auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits seit langem ansässig ist und durch Gutachten nachgewiesen hat, dass er an der Grundstücksgrenze die Lärmwerte einhalten kann, wurde das auch für die Zukunft angenommen. Dies auch, weil es bei einem Neubau und mehr Grundstücksfläche auch leichter möglich ist, die lauten Nutzungen von der Wohnbebauung weg zu orientieren und die Lagermöglichkeiten in der Halle vorzusehen. Es wird

angenommen, dass dies auch den anderen Interessenten möglich ist. Um auf die Situation hinzuweisen, wurde der östliche Teil als eingeschränkt nutzbare gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Da heute jeder Betrieb, der auch nur eine Nacht einen Lkw mit Baustellenaufbruch auf dem Betriebsgelände abstellt, eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigt, wurde diese Nutzungen ebenfalls zugelassen. Damit sollte verhindert werden, dass dies aufgrund der typisierenden Betrachtung nur in einem GI zugelassen wird, das ansonsten aufgrund der umgebenden Wohnbebauung falsche Hoffnungen bei den Gewerbetreibenden geweckt hätte.

Höheneinmessungen liegen bisher nicht vor, die Höhenfestsetzungen wurden daher auf einen Kanaldeckel bezogen und müssen noch überprüft werden. Die geplante Gebäudehöhe berücksichtigt drei gewerblich nutzbare Geschosse.

Im westlichsten Teil verblieb noch ein Restgrundstück, auf dem z.B. Plätze für Wohnmobilgaragen auf etwa 4 x 16 m großen Grundstücken möglich sind, für die der Bedarf auch immer größer wird, je weiter die Siedlungsflächen verdichtet werden.

Die Parkplätze entlang der Straße A wurden den Gewerbebauplätzen zugeordnet, damit diese als notwendige Stellplätze anerkannt werden können und von der Wohnbebauung weg orientiert sind.

Im Einmündungsbereich wurde eine Fläche zurückbehalten, auf der eine Umspannstation, weitere Versorgungseinrichtungen oder öffentliche Parkplätze möglich sind.

Die Grünflächen hinter den Stellplätzen dienen vorwiegend der Ableitung des Regenwassers und der Möglichkeit dies verzögert und speichernd und möglicherweise auch versickernd tun zu können.

Die Baumpflanzungen wurden etwas dichter vorgesehen, um das Gebiet eingrünen zu können, denn auf den gewerblichen Flächen selbst sind Baumstandorte in der Regel wenig überlebensfähig.

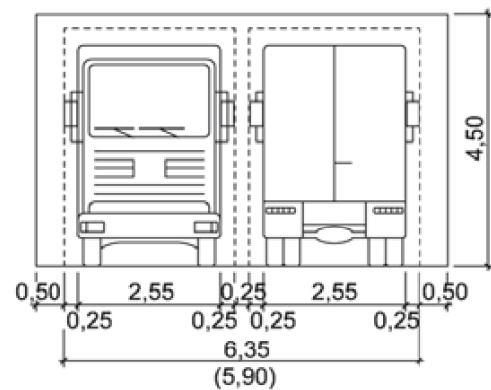
Die GRZ wurde maximal festgesetzt, da die Flächen intensiv genutzt werden sollten und die meist lieblos und mit nicht heimischen Pflanzen begrünter Freiflächen bei den Gewerbebetrieben ohnehin eine geringe ökologische Wertigkeit haben und kaum zu kontrollieren sind. Der Anteil der öffentlichen Flächen wurde daher etwas großzügiger gewählt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Entlang der Kreisstraße (Gemmrigheimerstraße) wurde der seit langem vorgesehene Geh- und Radweg aufgenommen in der entsprechenden Breite und mit den begleitenden Grünstreifen als Baumquartiere aufgenommen. Es wird angenommen, dass die OD-Grenze an das Ende des Baugebiets verschoben wird und daher im Innenbereich keine Rückhalteeinrichtungen an den Bäumen erforderlich sind.

Die Zufahrt wurde wie bisher über den Ernst-Zehender-Weg vorgesehen, der jedoch nur im vorderen Bereich bis zur Talstraße die erforderliche Breite aufweist. Die entsprechende Erweiterung in nördlicher Richtung wurde vorgesehen. Die breite wurde mit 7 m angenommen und ermöglicht damit einen problemlosen Begegnungsfall Lkw/-Lkw. Da dies nicht sehr häufig vorkommt, wurde auf einen separaten Fußweg verzichtet und die Straße als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Dabei wurde angenommen, dass auch die Besucher des Kirchengebäudes mehrheitlich mit dem Auto zufahren oder einen Weg entlang des Neckars als fußläufigen Zugang wählen.

Begegnen



Die neu zu bauende Straße A dient nicht nur als Hauptzufahrt zu den gewerblichen Flächen, sondern soll auch die Anbindung des Schleusenbereiches verbessern und den bisherigen Feldweg langfristig ersetzen können. Aus gleichem Grund wurde ein separater Zufahrtsweg zu Gebäude Besigheimer Straße 100 vorgesehen. Die Hauptzufahrt von Westen wurde gewählt, damit lärmintensive Tätigkeiten und der Zu- und Abfahrtsverkehr von der Wohnbebauung weg orientiert werden können und im hinteren Bereich geschlossene Gebäude möglich sind. Dass diese in der Regel wenig attraktiv ausgebildet werden und dies sowohl im Ortseingangsbereich als auch von den Wohngebäuden selbst städtebaulich nicht optimal sind, wurde dafür in Kauf genommen. Die Straße A wurde mit einer Breite von 6,5 m vorgesehen, um die angedachten Senkrechtparker zu ermöglichen. Auch sie wurde aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Am Ende wurde eine Wendefläche vorgesehen, die einem dreiachsigen Müllfahrzeug und damit auch den meisten anderen Fahrzeugen das Wenden ermöglicht. Für Lastzüge ist das nur auf den Betriebsgrundstücken möglich.

Die Entwässerung muss noch geplant werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Schmutzwasser nicht im Freispiegel an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden kann, weil diese nur knapp unter der Straßenoberfläche (bis 1 m Tiefe) vermutet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass jedes Grundstück eine Hebeanlage benötigt.

Eine separate Regenwasserableitung ist derzeit nicht bekannt, aufgrund des nahen Neckarufers aber zu vermuten. Ob hier eine entsprechende Erweiterung angeschlossen werden kann oder ob das unbelastete Ober- und Dachflächenwasser möglicherweise über die Grünflächen oberirdisch abgeführt und dann erst in die Dole eingeleitet werden kann, muss noch untersucht werden.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Kommunikation erscheint im Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich.

7. Ermittlung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltbelange wird noch ein Umweltbericht erstellt.

Bisher sind keine Belange bekannt, die einer gewerbliche Nutzung entgegenstehen könnten.

Da die Flächen aufgrund der Vornutzung (Kies- und Sandgrube und deren Auffüllung) und der Nachnutzung als Lagerplatz für Straßen- bzw. Brückenaufbruch und Erdmaterial in einem wenig naturnahe Zustand sind, ist auch von dieser Seite aus kein Hinderungsgrund erkennbar.