

GEMEINDE STEINENBRONN

BEBAUUNGSPLAN **Maurer IV**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf (gem. GR) | 28.07.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands GVV Waldenbuch – Steinenbronn ist die gewerbliche Entwicklung Steinenbronns im Osten der Gemeinde dargestellt, wo das bestehende Gewerbegebiet Maurer nach Süden erweitert werden soll.

Im Rahmen des Verfahrens für den Flächennutzungsplan 2030 Jahren wurden bereits zahlreiche Abstimmungen durchgeführt, die letztendlich zur Aufnahme der Fläche „Maurer IV“ in den Flächennutzungsplan geführt haben. Auch wurden bereits Gespräche mit den Grundstückseigentümern vorgenommen, um die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft in Erfahrung zu bringen.

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, diesem Bedarf durch die Entwicklung der geplanten Gewerbebaufläche „Maurer IV“ zu begegnen und in das Bebauungsplanverfahren einzugsteigen. Begonnen wurde dies mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2020, um für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. BEDARF

Im Flächennutzungsplan 2030 erfolgte die Flächenbedarfsermittlung auf Grundlage der Beschäftigungsentwicklung, der zwischen 1995 und 2015 veräußerten Gewerbeflächen und der Nachfragesituation zum Fortschreibungszeitpunkt. Für die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde Steinenbronn war eine Zunahme von 19 % im Zeitraum 2000-2015 festgestellt worden. Im Ergebnis wurde von einem Mindest-Bedarf von 0,5 ha/Jahr im Verwaltungsraum ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurden geplante Gewerbeflächen im Umfang von 6,1 ha und gemischte Bauflächen mit 0,2 ha im Flächennutzungsplan 2030 aufgenommen. Da der Schwerpunkt der Gewerbeflächen in Steinenbronn im Osten der Ortslage liegt, wo bereits die Gebiete „Kring“ und „Maurer“ entwickelt wurden, wurden diese weiteren Entwicklungsflächen als „Maurer IV“ vorgesehen.

Die letzte Gewerbeflächenentwicklung im Bereich Maurer erfolgte 2009. Die Gewerbeflächen dieser Gebiete umfassen etwa 20,4 ha, von denen noch 2,5 ha als Baulücken unbebaut sind, was einem Anteil etwa 12 % entspricht. Von diesen Grundstücken befindet sich jedoch keines im Eigentum der Gemeinde, weshalb der Einfluss auf eine Vermarktung bzw. die Aktivierungschancen hier sehr gering sind und somit der Bedarf an Gewerbeflächen mit diesen Flächen nicht bedient werden kann. Aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfs hat sich die Gemeinde Steinenbronn im Jahr 2020 zur Entwicklung des im Flächennutzungsplan 2030 enthaltenen Gebietes „Maurer IV“ entschieden und den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

In Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wurden Konzepte für die weitere Entwicklung erarbeitet, die sowohl die städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet beleuchteten, die Optionen für

die Anbindung an die Umgehungsstraße L 1208 betrachtet sowie bereits die Entwässerung geprüft haben. Im Rahmen dieser Planungen erfolgten Überlegungen zum Standort der Feuerwehr sowie Abstimmungen mit verschiedenen Behörden zu diesen Planungsgedanken. Zudem erfolgten Gespräche mit den Grundstückseigentümern, so dass die Gemeinde einen Teil der Grundstücke im Planbereich inzwischen erwerben konnte. Die daraufhin ausgearbeitete und nun vorliegende Bebauungsplanung umfasst 6,4 ha Gewerbebaufläche und 0,6 ha Mischbauflächen (jeweils brutto). Diese Mehrausweisung gegenüber den vorgenannten Flächen wird im Folgenden begründet.

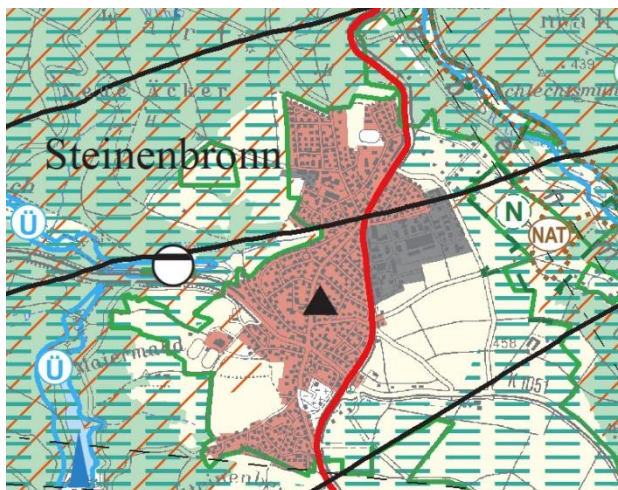
Die seit dem Aufstellungsbeschluss 2020 verstrichene Zeit hat gezeigt, dass sich die Beschäftigtenzahlen ausgehend von 2015 noch positiver entwickelt haben als im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 angenommen. So erfolgte bis zum Jahr 2020 eine Zunahme der Beschäftigten um 22 %, bis 2024 gar um 27 %. Die bislang erfolgte positive Entwicklung hat demnach die bisherigen Annahmen noch übertroffen. So kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Bedarf von 0,5 ha/Jahr nicht ausreichend sein wird.

Ersichtlich wird dies zudem an der weiterhin bestehenden Nachfrage, die durch die Gemeinde anhand einer Abfrage bei den ansässigen Unternehmen bestätigt wurde. Gab es 2018 noch eine Bedarfsanmeldung an Gewerbeflächen von 3,6 ha so hat die Umfrage 2025 eine Nachfrage nach knapp 5 ha ergeben.

Legt man nun die Beschäftigungszahlen des Jahres 2024 und damit eine Steigerung von 8 % gegenüber den Angaben des Flächennutzungsplanes zu Grunde so wäre ein Bedarf von 6,6 ha anstelle von 6,1 ha Gewerbebaufläche anzusetzen. In Bezug auf Mischbauflächen wäre weiterhin der Bedarf von gut 0,2 ha gegeben. In der Gesamtschau der gewerblichen und gemischten Entwicklungsflächen wäre somit von 6,8 ha Bedarfsfläche auszugehen, die einer Planung von insgesamt 7,0 ha gegenüberstehen. **Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung der vorliegenden Flächen als bedarfsgerecht anzusehen.**

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLANUNG



Die Gemeinde Steinenbronn ist gemäß gültigem Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen und der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt.

Der Planbereich liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Stuttgart.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/Steinenbronn wurde vom Landratsamt Böblingen mit Erlass vom 21.11.2019 genehmigt. Für diesen Flächennutzungsplan wurde ein Heilungsverfahren durchgeführt, welches mit Erlass vom 27.06.2024 ebenfalls genehmigt wurde. Die zeichnerische Darstellung der Unterlagen aus dem Heilungsverfahren entspricht den 2019 genehmigten.

Für das Plangebiet sind die Entwicklungsflächen „S4 Maurer IV (G)“ mit 0,2 ha, „S10 Maurer (M)“ mit 6,1 ha und „S13 Maurer (Gb)“ mit 0,7 ha dargestellt.

Trotz des in Kapitel 2 beschriebenen Flächenumfangs, kann der Bebauungsplan aufgrund der im Verhältnis geringen Erweiterung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Am südwestlichen Plangebietsrand wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Solwiesen“, mit Rechtskraft vom 01.02.2007, überplant.

Von Norden reicht der Bebauungsplan Maurer III (in Kraft seit 24.07.2008) an den Planbereich heran.

5. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes. Es schließt an die nördlich gelegenen Gewerbeflächen an und wird im Westen von der L 1208 (Umgehungsstraße) begrenzt. Südlich des Planbereichs verläuft die K 1051.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 343, 344, 345/1, 348/1, 348/7, 1822/1, 1822 bis 1833, 1837, 1839, 1841/2, 1877, 1878, 1880, 1880/1, 1880/2, 1880/3, 1881 bis 1895, 1896/, 1896/2, 1897/1, 1897/2, 1898, 1899, 1900/1, 1900/2, 1901/1, 1901/2, 1902/1, 1902/2, 1903, 1904, 1906, 1907, 1909 bis 1913, 1915, 1916 und 2680/2.

Sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1 (Greuthauweg), 345 (Krettenbachweg), 1900, 1905 (Heubaum) und 2047 (Bildweg).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6. BEBAUUNGSPLAN IM REGELVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und somit einschließlich Umweltbericht inklusive Umweltprüfung erstellt.

7. BESTAND

7.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Die Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzt, wenige Grundstücke auch als Grünland. An der Landesstraße gibt es einzelne bebaute Grundstücke, z.T. mit größerer Gartenfläche.

Im Norden schließen die Flächen des Gewerbegebietes Maurer an, im Südwesten die des Gewerbegebietes Solwiesen. Im Westen wird der Planbereich durch die Landesstraße begrenzt, westlich davon ist Wohnbebauung gelegen. Im Osten und Südosten sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

7.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet fällt von Nordosten Richtung Südwesten von 454 m üNN auf 436 m üNN um 18 m ab.

7.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Entlang des Greuthauwegs befinden sich beiderseits Hecken. Davon sind 3 östlich gelegene Abschnitte nach § 30 NatSchG BW als Biotop „Feldhecken im Gewann 'Heubaum' östlich Steinenbronn“ geschützt (Biotop Nr. 173201151997).

Weitere Schutzgebiete oder -objekte sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen näherem Umfeld vorhanden.

7.4 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich sowohl in privatem als auch im Eigentum der Gemeinde.

7.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist von Süden über die Zeppelinstraße und von Norden über die Straße Im Maurer an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über beide Straßen besteht ein Anschluss an die Umgehungsstraße L 1208.

7.6 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 DENKMALE

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

7.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER/GRUNDWASSER

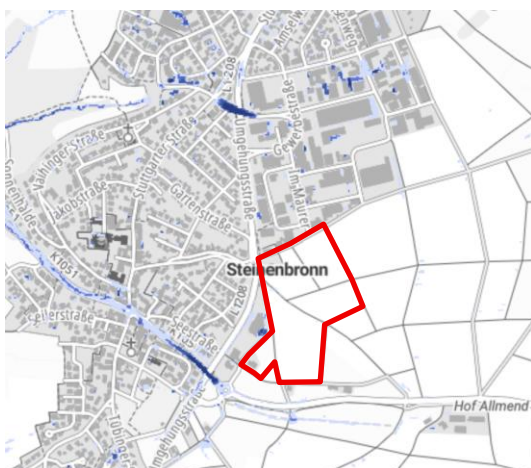
Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Als nächstgelegenes Gewässer verläuft der Krettenbach südlich der Kreisstraße K 1051 außerhalb des Planbereichs.

Der Planbereich befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

7.9 HOCHWASSERVORSORGE/STARKREGENEREIGNIS

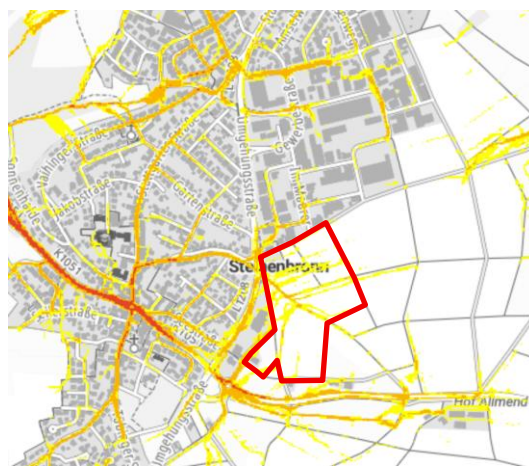
Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, ist der Planbereich nicht von Überschwemmungen betroffen.

Ein kommunales Starkregenrisikomanagement ist aktuell noch nicht erarbeitet. Daher kann zunächst auf die Inhalte der regionalen Starkregengefahrenkarten zurückgegriffen werden, die im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart eingesehen werden können.



Starkregen Überflutungstiefen für ein außergewöhnliches Starkregeneignis

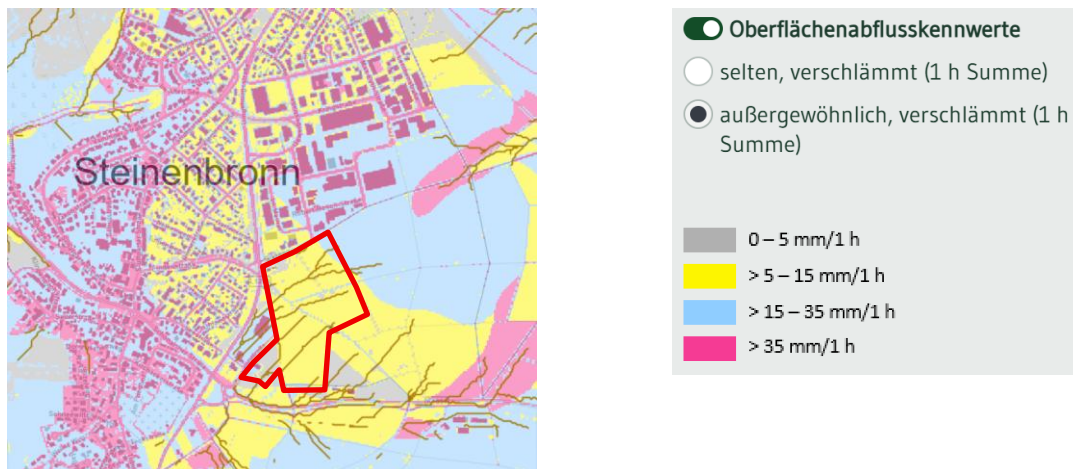
Quelle: Digitaler Klimaatlas, Abfrage 03/2026



Starkregen Fließgeschwindigkeiten für ein außergewöhnliches Starkregeneignis

Darin sind für das Plangebiet selbst weder Überflutungsflächen nach Abflussbahnen, die von außerhalb des Planbereichs gespeist werden, ersichtlich. Auch bei Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels verändert sich die Situation nicht.

Ergänzend lässt sich den Karten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg entnehmen, dass der Anteil des Niederschlags, der im Plangebiet selbst zum Abfluss kommt, im derzeitigen Zustand als gering bis mittel anzusehen ist. Der Verlauf der Abflussbahnen entspricht den topografischen Gegebenheiten.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 03/2026

8. ARTENSCHUTZ

Bereits im Jahr 2022 wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung/Habitatpotenzialanalyse vorgenommen. Dabei wurde für verschiedene Arten ein Habitatpotenzial festgestellt und vertiefende Untersuchungen empfohlen. Für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse wurde zur Erfassung die Durchführung von Geländeterminen empfohlen. Auch das Vorkommen von Haselmaus und Zauneidechsen sollte näher untersucht werden. Für holzbewohnende Käfer wurde die Untersuchung von Baumhöhlen und für Falter die Prüfung auf Vorkommen von Wirtspflanzen genannt.

Daraufhin wurden in den Jahren 2025 und 2026 entsprechende Begehungen durchgeführt und in einem Artenschutz-Bericht zusammengefasst. Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf den Umweltbericht bzw. den Artenschutz-Bericht verwiesen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Umgehungsstraße L 1208 sowie zur K 1051 (Echterdinger Straße) wurden deren Lärmwirkungen auf den Planbereich in einer Geräuschimmissionsprognose (*Bericht Nr. B26478_SIS_01 vom 09.06.2026, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall*) betrachtet. Des Weiteren war der vom Gebiet ausgehende Mehrverkehr mit seinen Auswirkungen zu beleuchten.

Neben diesen Verkehrsgeräuschen waren die angrenzenden Gewerbeflächen, die auf das Plangebiet einwirken sowie die von den gesamten Gewerbeflächen ausgehenden Emissionen und deren Wirkung auf die angrenzenden Wohngebiete zu untersuchen.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und Gewerbegebiete am westlichen Plangebietsrand überschritten werden. Dabei werden zudem die als gesundheitskritisch geltenden Pegel sowohl tags als auch

nachts am westlichen Plangebietsrand nicht eingehalten. Zwar wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung auch in diesem Bereich erreicht, da hier jedoch aufgrund des Anbauabstandes keine Bebauung möglich ist, ist dies unbeachtlich. Aufgrund der Ergebnisse sind geeignete Schallschutzvorkehrungen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die Abwägung möglicher Maßnahmen und die sich daraus ergebenden Festsetzungen für den Bebauungsplan sind in der Geräuschimmissionsprognose ausgeführt.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen des Plangebiets auf die Verkehrslärmsituation konnte festgestellt werden, dass die Erhöhung der Beurteilungspegel sehr gering ausfällt, so dass der der Lärmerhöhungsbeitrag durch die Plangebietsentwicklung als nicht erheblich bewertet werden kann und damit keine Maßnahmen notwendig sind.

Die Gewerbelärmsituation wurde unter Berücksichtigung der planerischen Geräuschvorbelastung durch die umliegenden Gewerbeflächen betrachtet. Für den Tageszeitraum wurde eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb der nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen festgestellt. Im Nachtzeitraum hingegen führen gewerbegebietstypische Emissionen der neu geplanten Gewerbeflächen zu Immissionskonflikten an den umliegenden Immissionsorten. Es werden daher Festsetzungen zu Emissionskontingenten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da sich zwischenzeitlich die Erschließung im südlichen Gebietsteil gegenüber der Variante, die der Geräuschimmissionsprognose zu Grunde lag, verändert hat, sind die dort bisher festgelegten Emissionskontingent-Teilflächen nicht der aktuellen Erschließung angepasst. Eine Überarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren.

10. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

10.1 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die verkehrliche Anbindung kann über die beiden in Kapitel 7.5 beschriebenen Anschlussbereiche erfolgen.

Im Zuge der bisher erfolgten Planungsüberlegungen war der Gedanke aufgekommen, das Plangebiet zusätzlich direkt an die L 1208 (Umgehungsstraße) anzubinden.

Bei ersten Abstimmungen mit der zuständigen Behörde, wurde ein Verkehrsgutachten gefordert. Dieses sollte neben der Betrachtung eines möglichen neuen Knotenpunktes an die Umgehungsstraße auch die bestehenden Anschlüsse an die L 1208 untersuchen. Zudem sollte ermittelt werden, welche verkehrlichen Wirkungen mit der Entwicklung des Plangebietes verbunden sind, also welche Auswirkungen durch die neue Nutzung im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit zu erwarten sind. Hierzu wurde vom Büro Modus Consult, Karlsruhe ein entsprechender Fachbeitrag mit Stand Juni 2025 erarbeitet.

Für diese Betrachtung wurden Verkehrszählungen Ende 2024 vorgenommen und das Prognosejahr auf das Jahr 2035 festgelegt. Davon ausgehend wurden drei Szenarien betrachtet – der Nullfall 2035, Planfall 1 mit Anbindung an die bestehenden Straßen und Planfall 2 mit einer zusätzlichen direkten Anbindung an die Umgehungsstraße.

In allen drei betrachteten Planfällen wurde festgestellt, dass der bestehende Knotenpunkt L 1208/Verbindung zur K 1051 keine ausreichende Leistungsfähigkeit zur nachmittäglichen Spitzenstunde aufweist, also schon heute eine unzufriedenstellende Situation anzutreffen ist. Die Aufsiedlung des Gewerbegebietes würde sich auf diesen Knotenpunkt weiter nachteilig auswirken, wobei kein Unterschied zwischen Planfall 1 und 2 erkennbar ist. Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Gutachter einen Ausbau/Umbau des bestehenden Knotenpunktes voranzutreiben.

Für die übrigen Anschlüsse konnte keine nachteilige Entwicklung festgestellt werden. Das geplante Gewerbegebiet wurde aus verkehrlicher Sicht als gut verträglich eingestuft und die Anbindung gemäß Planfall 1 empfohlen.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse und vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Vielzahl an Anschlüssen an die Umgehungsstraße, wird ein weiterer direkter Anschluss vom Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaulasträger der L 1208 kritisch gesehen und als nicht realisierungsfähig betrachtet.

So wird die Anbindung des Plangebiets im Süden über die Zeppelinstraße und von Norden über die Straße Im Maurer erfolgen.

10.2 INNERE ERSCHLIEßUNG/FUßWEGEFÜHRUNG/RUHENDER VERKEHR

In Verlängerung dieser vorbeschriebenen Anbindepunkte wird eine durchgehende Erschließungsstraße von Nord nach Süd vorgesehen. Diese soll eine Breite von 6,5 m aufweisen und erhält einseitig einen Gehweg, der die fußläufige Anbindung an der Zeppelinstraße zur Straße Im Maurer herstellt.

Im Nordwesten wird eine nach Westen reichende Sticherschließung die Mischgebietsflächen anbinden und auch die Flächen der Feuerwehr erschließen. Diese neue Erschließungsstraße trifft auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg Greuthauweg, der bereits heute in die Umgehungsstraße mündet. Ergänzend ist dabei darauf hinzuweisen, dass die in diesem Bereich liegenden Bestandsgebäude ihre Zufahrt über den Einmündungsbereich des Greuthauweges haben. Dieser vorhandene Anschluss muss daher erhalten bleiben und kann zusätzlich als Ausfahrt für die Feuerwehr im Einsatzfall zur Verfügung stehen. Da hierfür der bisherige Ausbauzustand ausreichend ist, werden keine Anpassungen erforderlich, weshalb dieser Bereich nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen werden muss. Berücksichtigt ist damit, dass nach Ansicht des Regierungspräsidiums Stuttgart keine weitere Anbindung an die Umgehungsstraße erfolgen soll. Ausgehend von dieser Anbindung wird eine Stichstraße nach Norden vorgesehen, die jedoch keine Verbindung mit dem dort gelegenen Fuß-/Radweg Bildweg erhalten soll und daher in einer Wendeplatte endet.

Der südliche Planbereich wird ausgehend von der Hauptverbindung Richtung Süden ebenfalls über eine Stichstraße erschlossen. Beide Stichstraßen werden mit Wendeanlagen versehen, die für die in einem Gewerbegebiet anzutreffenden Fahrzeuge ausreichend dimensioniert werden. Auch werden Gehwege entlang dieser Verkehrsflächen vorgesehen, die eine Breite von 2,0 m aufweisen sollen.

Zur Aufrechterhaltung der verkehrlichen Erschließung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden der Bildweg im Norden, der Greuthauweg in der Mitte und der südlich gelegene Solwiesenweg erhalten bzw. angebunden.

Da der Bildweg bereits heute durch Spaziergänger und Radfahrer rege genutzt wird, hat man sich im Rahmen der Konzepterarbeitung gegen einen Ausbau als Erschließungsstraße entschieden. Das direkt an der Umgehungsstraße gelegene Gebäude auf Flurstück 2680/2 ist über den Bildweg erschlossen. Hierfür ist in den Festsetzungen vorgesehen, dass dessen Erschließung auch weiterhin über den Bildweg erfolgen kann, auch wenn dieser als Fuß-/Radweg festgesetzt wird.

Wie bereits beschrieben verändert sich die Anbindung des Greuthauweges an die Umgehungsstraße durch die vorliegende Planung nicht. Innerhalb des Bebauungsplanes wird dieser landwirtschaftliche Weg aufgegeben, erhält aber eine Anbindung an die Haupteerschließungsstraße, so dass er über die neuen öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar bleibt.

Die südliche Sticherschließung erhält eine fußläufige Anbindung an den Solwiesenweg, so dass auch an diesem Plangebietsrand eine Durchgängigkeit für Fußgänger- und Radfahrer möglich ist. Der am westlichen Randbereich verlaufende Feldweg Krettenbachweg wird weiterhin als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aufrechterhalten.

Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze vorgesehen. Diese sind für PKW als Senkrechtparker an den Ost-West-gerichteten Straßenabschnitten geplant. Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Haupteerschließungsstraße werden Längsparker angeordnet, die auch für das Abstellen für LKW genutzt werden können.

10.3 ENTWÄSSERUNG/WASSERVERSORGUNG/OBERFLÄCHENWASSER

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei erfolgt eine Zweiteilung des Plangebietes in einen nördlichen und einen südlichen Entwässerungsbereich. So wird das Schmutzwasser aus dem nördlichen Abschnitt in den vorhandenen Kanal am Ausbauende der Zeppelinstraße angeschlossen. Das Schmutzwasser des südlichen Bereichs wird nach Süden über den Solwiesenweg ebenfalls Richtung Kanal in der Zeppelinstraße geführt, um dort an einem vorhandenen Schacht eingeleitet zu werden.

Das Niederschlagswasser aus dem Gebiet wird getrennt vom Schmutzwasser über Regenwasserkanäle abgeleitet. Neben dem auf den Grundstücken anfallenden Wasser wird auch der auf den Straßenflächen auftreffende Niederschlag zunächst oberirdischen Grünflächen zugeführt. Diese werden zur Rückhaltung und als Verdunstungsflächen in beiden Gebietsteilen als große Muldenflächen vorgesehen. Das Regenwasser aus dem nördlichen Abschnitt wird im Anschluss an die Rückhaltefläche an den Regenwasserkanal des südlichen Abschnitts angeschlossen, der in die zweite, südliche Rückhaltefläche mündet. Über den Solwiesenweg wird das verbleibende Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal der Zeppelinstraße zugeleitet.

Dem Entwässerungskonzept liegt die Annahme zu Grunde, dass primär Gebäude mit begrüntem Dach errichtet werden. Um Betrieben und Unternehmen aus wirtschaftlichen Gründen hier einen Spielraum zu ermöglichen und dennoch das Entwässerungssystem funktionsfähig zu halten, werden Regelungen getroffen, die beim Entfall von Dachbegrünung eine Rückhaltung auf

den Baugrundstücken erforderlich machen. Dabei wird auf die beiden Entwässerungs-Teilbereiche Bezug genommen und für ein über das Fassungsvermögen der Rückhaltemulden hinausgehendes Niederschlagswasservolumen eine Berechnungsgrundlage im Verhältnis zur Grundstücksfläche vorgegeben.

10.4 BEBAUUNG/GEBÄUDETYPOLOGIE

In Fortentwicklung der nördlich bestehenden Gewerbeflächen sollen auch im vorliegenden Plangebiet vergleichbare Gebäude entstehen.

11. NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG/STARKREGENEREIGNISSE

Aufgrund der in Kapitel 7.9 beschriebenen Gegebenheiten strömt das Wasser aus Richtung Nordosten über das Plangebiet nach Südwesten. Um die künftigen Bauflächen für diesen Außenbereichswasser zu schützen ist es vorgesehen, am östlichen Rand des Plangebiets ein Geländemodellierung vorzunehmen. Es soll ein niedriger Wall hergestellt werden, entlang dem die Ableitung des Außenbereichswassers erfolgt. Die Ableitung erfolgt über den Anschluss an die bestehenden und neu herzustellenden Regenwasserkanäle. Damit ist eine schadlose Ableitung sichergestellt und es werden weder die künftigen Bauflächen noch die umgebenden Flächen beeinträchtigt.

12. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

12.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Großteil des Plangebiets als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Nordwesten, dort wo sich Bestandsbebauung findet, wird die Ausweisung als Mischgebiet gewählt. Des Weiteren ist der für die Neuerrichtung der Feuerwehr vorgesehene Bereich als Fläche für Gemeinbedarf festgelegt.

Im Gewerbegebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von Tankstellen, ermöglicht. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt vor dem Hintergrund der südlich des Planbereichs bereits vorhandenen Tankstelle an der Umgehungsstraße. Des Weiteren wird die Errichtung von Fremdwerbung, also keine auf im Gebiet ansässige Betriebe hinweisende Werbung, ausgeschlossen. Damit werden die Regelungen aus den bestehenden Gewerbegebieten übernommen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme von Vergnügungsstätten zugelassen, da diese Nutzungsform im Gewerbegebiet unerwünscht ist, um die Flächen dem produzierenden und dem Dienstleistungsgewerbe zur Verfügung stellen zu können. Für Wohnungen sind in diesem Planungsstand zwei Möglichkeiten aufgeführt. So werden Wohnungen, orientiert an den Regelungen des Gebietes „Maurer „III“ ausnahmsweise zugelassen. Dabei wird nur eine Wohnung je Gewerbegrundstück ermöglicht und deren Größe in Abhängigkeit der Grundstücksfläche auf maximal 180 m² begrenzt. Alternativ wäre der gänzliche Ausschluss von

Wohnungen im Gewerbegebiet denkbar. Eine Entscheidung hierzu ist im weiteren Verfahren zu treffen.

Aufgrund der vorbeschriebenen Geräuschsituation sind Regelungen zu Emissionskontingenten für den Nachtzeitraum aufgenommen, die in Bezug auf die Nutzungen bzw. Gebiete außerhalb der kontingentierten Flächen anzuwenden sind.

Da die Mischgebietsflächen nur einen geringen Anteil im Plangebiet haben und in Teilen bereits vorhandene Bebauung umfassen, werden hier die zulässigen Nutzungen gegenüber dem Katalog der BauNVO eingeschränkt. So werden Einzelhandelsbetriebe, da hierfür ausreichend Flächen im geplanten Gewerbegebiet zur Verfügung stehen. Wie auch im Gewerbegebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

12.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Weiterhin werden maximale Gebäudehöhen festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten von 0,8 für Gewerbegebiete und 0,6 für Mischgebiete. Mit Blick auf die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, die in seiner Gestaltung einem Gewerbebetrieb vergleichbar ist, wird hier die GRZ von ebenfalls 0,8 gewählt.

12.3 BAUWEISE

Für die Mischgebietsflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll in diesen Bereichen eine aufgelockerte, durchlässige Bebauung, entsprechend den vorgesehenen Nutzungen, entstehen.

Sowohl für die Gewerbeflächen als auch für die Feuerwehr wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung, festgesetzt. Damit soll in Verbindung mit den großen, zusammenhängenden Baugrenzen eine entsprechend der Nachfrage flexible Bebauung ermöglicht werden.

12.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZEN) / STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sichert eine flexible, an den individuellen Bedarf der Gewerbebetriebe anpassbare Parzellierung. Damit trotz der dichten Bebauung ein offenes und einladendes Straßenbild entsteht, ist ein Abstand von überwiegend 5 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben. Aus diesem Grund müssen auch sämtliche Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen innerhalb der festgelegten Baugrenzen liegen.

12.5 NEBENANLAGEN

Die vorgenannten Ausführungen zur privaten Parkierung schlagen sich auch in der Regelung wieder, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sind.

12.6 VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN

Das Plangebiet liegt in seinem nördlichen Abschnitt direkt an der Landesstraße L 1208. Daher ist für die künftige Bebauung der damit verbundene straßenrechtliche Anbauabstand zu berücksichtigen. An Landesstraßen beträgt dieser in der Regel 20 m. Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde ein reduzierter Anbauabstand von 15 m bei den dortigen Mischgebietsflächen angesetzt werden. Dies wird einerseits über die entsprechend festgelegten Baugrenzen berücksichtigt und andererseits über die Festlegung einer Fläche, die von Bebauung in Form von Hochbauten freizuhalten ist. In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung können innerhalb dieser Flächen Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Gebäude handelt, zugelassen werden.

12.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Neben den Erschließungsstraßen, die als allgemeine öffentliche Verkehrsflächen und Fuß- bzw. Gehwege ausgewiesen werden, wird der Anschlussbereich an den Greuthauweg wie in Kapitel 10.2 beschrieben, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Dieser vorhandene Anschluss an die L 1208 kann künftig als Ausfahrt der Feuerwehr im Einsatzfall dienen. Damit ist ein zügiges Erreichen des Einsatzortes ermöglicht. Um diese eingeschränkte Anbindung zu gewährleisten, ist es nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erforderlich, dies über eine Schranke zu regeln, was im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist.

In Kapitel 10.2 wurde die Zufahrtssituation über den Bildweg zum Gebäude auf Flurstück 2680/2 bereits beschrieben. Um sicher zu stellen, dass keine weiteren Grundstückszufahrten über diesen Weg entstehen, wird für die südlich gelegenen Bauflächen ein Zufahrtsverbot festgelegt. Weitere Zufahrtsverbote finden sich an den Mischgebietsflächen. Hier soll lediglich die bereits vorhandene Zufahrt ausgehend von der Umgehungsstraße bestehen bleiben. Weitere Grundstückszufahrten von dieser Seite würden eine negative Auswirkung auf den Verkehrsfluss der L 1208 haben und sollen daher ausgeschlossen werden. Da entlang der nördlichen Ost-West-Planstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, werden hier ebenfalls Zufahrtsverbote an den nördlich gelegenen Bauflächen festgesetzt. Damit in Zusammenhang wird der Zufahrtsbereich der südwestlichen Mischgebietsfläche verbindlich vorgegeben.

12.8 GRÜNFLÄCHEN/FLÄCHEN ZUR BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER

Die im Plangebiet festgelegten Grünflächen fungieren als Verkehrsgrünflächen und als Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die im westlichen Randbereich des Plangebietes gelegenen Flächen dienen, wie vorbeschrieben, der Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers, dass damit getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet wird und somit die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Eine weitere größere Grünfläche findet sich am südöstlichen Randbereich. Neben einer kleineren Teilfläche für die Regenwasserbehandlung dient der Großteil dieser Fläche als Korridor für eine mögliche Weiterentwicklung der Gewerbeflächen. So kann auf diesen frei gehaltenen Flächen die Erschließung in Richtung Osten fortgesetzt werden.

12.9 PFLANZGEBOTE/PFLANZBINDUNGEN/MAßNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume sowohl im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Damit soll die Aufheizung der in einem Gewerbegebiet überwiegend versiegelten Flächen vermindert und eine positive Wirkung auf die Lufthygiene erreicht werden. Bereits vorhandenen Laubbäume entlang der Zepelinstraße sollen vor diesem Hintergrund erhalten bleiben.

Ergänzt werden diese Baumpflanzungen durch die Gebietseingrünung am östlichen Rand. Hier sollen Gehölzflächen entstehen, die den Übergang der Bebauung zur freien Landschaft gestalten. Dabei ist zu beachten, dass hier eine Pflanzenauswahl zu treffen ist, die sich nicht nachteilig auf die in der anschließenden Feldflur vorkommenden geschützten Vogelarten auswirkt. Innerhalb dieser Flächen können zudem die in Kapitel 11 beschriebenen Geländemodellierungen vorgenommen werden.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen werden im Gewerbegebiet grundsätzlich zugelassen, sie müssen sich aber auf die ansässigen Betriebe beziehen. Dies ist in Verbindung mit dem Ausschluss von Fremdwerbung in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu sehen. Zudem werden Regelungen zur Gestaltung und Höhe der Anlagen getroffen, die sich an denen aus den bestehenden, nördlich gelegenen Gewerbegebieten orientieren.

13.2 EINFRIEDUNGEN

Entsprechend den Festsetzungen im Gewerbegebiet „Maurer III“ wird für Einfriedungen der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche geregelt, der insbesondere dann ein ausreichendes Lichttraumprofil gewährleistet, wenn Grundstücksgrenzen direkt entlang an Straßenflächen ohne Gehweg verlaufen. Selbes ist entlang von Feldwegen für die landwirtschaftliche Benutzung relevant und soll auch entlang von Fußwegen gelten. Für diese Einfriedungen wird zudem eine maximale Höhe vorgegeben. Sollten Einfriedungen als Mauern errichtet werden, so sind auch diese in ihrer Höhe beschränkt. Diese Vorgaben sind ebenfalls aus dem oben genannten Bebauungsplan übernommen und tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild der Gewerbeflächen bei.

13.3 AUFSCHÜTTUNGEN/ABGRABUNGEN

Bedingt durch die Neigung des Geländes und die Größe der künftigen Gewerbegrundstücke werden Aufschüttungen und Abgrabungen ermöglicht, die über die für die bisherigen Gewerbegebiete getroffenen Regelungen hinausgehen. So werden Geländeaufschüttungen und Abgrabungen bis 2,0 m ermöglicht.

14. BODENORDNUNG

Die Flächen befinden sich sowohl in privatem Eigentum als auch im Eigentum der Gemeinde. Zur Neuaufteilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich.

15. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 80.165 m² (ca. 8,0 ha). Diese gliedern sich folgendermaßen:

1. Gesamtfläche	80.170 m²	
Bestandsflächen	2.870 m²	
Gewerbebaufläche	1.240 m ²	
Straßenflächen	900 m ²	
landw. Wege, Fußwege	730 m ²	
2. Bruttobauland	77.300 m²	100%
Verkehrsflächen	9.290 m²	12,0%
Straßen einschl. Parkierung	7.190 m ²	
Gehwege	2.100 m ²	
öffentliche Grünflächen	7.000 m²	9,0%
3. Nettobauland	61.010 m²	79%
Gewerbebauflächen	50.410 m ²	65%
Gemischte Bauflächen	4.550 m ²	6%
Gemeinbedarfsflächen Feuerwehr	6.050 m ²	8%