

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "GI MUTSCHELÄCKER" IN HORB AM NECKAR – ALTHEIM

BEGRÜNDUNG

Stand: 23.03.2000/12.07.2000

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 06232/67760 Telefax 677667
Telefon/Telefax 07472/26452

1. Erfordernis der Planaufstellung

In den 70er Jahren wurde mit der Erschließung des Industriegebietes Horb am Neckar begonnen. Nachdem die Erschließungsstraßen weitgehend hergestellt sind, ist das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von über 100 ha teilweise noch unbebaut.

Am westlichen Gebietsrand befindet sich die Tuchmacherstraße. Von ihr aus zweigt die Gesslerstraße ab. Im Bereich der Gesslerstraße haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Unternehmen neu angesiedelt. Der Gebietsstreifen westlich der Tuchmacherstraße ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Tuchmacherstraße ist zur Sicherstellung der Erschließung insbesondere der neuen Nutzungen im Bereich der Gesslerstraße im erforderlichen Umfang ausgebaut worden.

Damit keine einseitig angebaute Erschließungsstraße entsteht, sollte gleichzeitig das auf der Westseite der Tuchmacherstraße befindliche Gelände als Bauflächen ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb am Neckar hat daher am 14.02.1995 beschlossen, den Bebauungsplan "GI Mutscheläcker" aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Übergang zur Planstufe "Bebauungsplan" wurde die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplanes konkretisiert; Im Westen wird die Grenzlinie des Flächennutzungsplanes teilweise überschritten. Diese Überschreitung kann aber noch "als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen werden.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzung entgegen stehen. Allerdings empfiehlt der Landschaftsplan, zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan aufzustellen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Industriestraße,
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der Tuchmacherstraße,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Fl.St.Nr. 3484, 3485 und 1983 (etwa zu einem Viertel),
- im Südwesten durch die Westgrenze der Fl.St.Nr. 2004/1 und einer Verbindungslinie durch die beiden folgenden Punkte: südwestlicher Grenzpunkt Fl.St.Nr. 2004/1 und ein weiterer Grenzpunkt, der ca. 23 m westlich des südwestlichen Grenzpunktes der Fl.St.Nr. 3485 liegt.

Nahezu die gesamte Fläche wird derzeit ackerbaulich intensiv genutzt. Dies gilt auch für die südlich und südwestlich angrenzenden Flächen. Lediglich im Süden des Plangebietes befindet sich eine wertvolle Schlehenmischhecke im Sinne von § 24a NatSchG.

Die Flächen im Geltungsbereich sind, soweit dies erforderlich ist, von der Stadt Horb a.N. erworben worden bzw. noch zu erwerben. Das Grundstück Fl.St.Nr. 2004/1 war bereits ein erschlossenes Baugrundstück und verbleibt daher in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich wird im südöstlichen Teilbereich von einer 20-kV-Freileitung der Energieversorgung Baden-Württemberg durchquert. Diese Freileitung wird abgebaut.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Fl.St.Nr. 2004/1 befindet sich im Geltungsbereich des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet". Dieser Bebauungsplan setzt für das Grundstück "Industriegebiet" nach § 9 BauNVO fest. Für das Grundstück sind eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 9,0 und eine Gebäudehöhe von bis zu 25 m festgesetzt. Als Bauweise wird eine "besondere Bauweise" vorgegeben, bei der in offener Bauweise Gebäudelängen bis zu 200 m zulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 02.06.1989 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Talmühlequelle des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung. Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III).

5. Rahmenbedingungen

Die Konzeption für die gewerbliche Baufläche zielt darauf ab, im Randbereich des vorhandenen Industriegebietes weitere Flächen für Betriebe bereitzustellen. Durch die Einbeziehung des Fl.St.Nr. 2004/1 aus dem Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes wird ein günstiger Grundstückszuschnitt rechtwinklig von der Tuchmacherstraße aus möglich.

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Maßnahmen soweit möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Vorfeld der Planungsarbeiten wurde ein geologisches Gutachten¹ in Auftrag gegeben, um die geologisch-bodenkundlichen Verhältnisse zu überprüfen. Damit sollte geprüft werden, ob eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit und damit ein ausreichender Grundwasserschutz besteht.

Dabei wurden vier Einheiten mit unterschiedlicher Ausprägung der Deckschichten und der Böden unterschieden (Einheiten 1 und 2 im Norden, 3 und 4 im Süden des Plangebietes). Böden und Deckschichten im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes sind überwiegend als gering durchlässig einzustufen. Lediglich im südlichen Bereich wird eine mittlere Durchlässigkeit erreicht. Die vorgefundenen Böden weisen eine mittlere bis hohe Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" auf. Für den Grundwasserschutz ist das Plangebiet in zwei Bereiche zu teilen. Im Bereich der Bodeneinheiten 1 und 2, also in der nordwestlichen Teilfläche, bestehen hinsichtlich des Grundwasserschutzes keine Bedenken (mittlere bis hohe Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung).

Im südöstlichen Bereich der Bodeneinheiten 3 und 4 wurde nur eine sehr geringe bis geringe Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ermittelt. Hier sollte die geplante Nutzung nur unter dem Nachweis ausreichender Schutzvorkehrungen gestattet werden oder ganz unterbleiben. Die Gutachter weisen darauf hin, daß bei der Realisierung des Industriegebietes zu gewährleisten ist, daß die Böden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht abgetragen werden. Dies gilt für alle Bodeneinheiten. Außerdem wird auf die starke Verdichtungsgefährdung der lehmig-tonigen Böden im Geltungsbereich hingewiesen. Bei allen Bautätigkeiten muß daher Sorge getragen werden, daß die Bodenarbeiten nur bei abgetrockneten Böden durchgeführt werden.

Die Versickerungsfähigkeit im Baugebiet wurde mit einem weiteren Gutachten untersucht.² Mit dem Gutachten war die oberflächennahe Durchlässigkeit der Böden im Bereich der geplanten Rückhalte- und Versickerungsmulden im Gelände zu ermitteln. Dabei wurden sieben Versickerungsversuche durchgeführt: Einer im Bereich der *ursprünglich* geplanten oberen Rückhalte- und Versickerungsmulde, zwei im Bereich der zunächst geplanten unteren Rückhalte- und Versickerungsmulde.

¹ Solum, Büro für Boden + Geologie, Basler Straße 19, 79100 Freiburg im Breisgau, Bebauungsplan "Mutscheläcker": bodenkundlich-geologische Erkundung der Deckschichten, hydrogeologische Stellungnahme, Freiburg 1997

² Solum, Büro für Boden + Geologie, Basler Straße 19, 79100 Freiburg im Breisgau, Bebauungsplan "Gl Mutscheläcker" Horb am Neckar, Versickerungsversuche, Freiburg, Februar 2000

und vier im Bereich der zunächst geplanten Versickerungsmulde. Dabei wurden folgende Ergebnisse erarbeitet:

- Die Böden im Bereich der geplanten Versickerungsmulde sind grundsätzlich zur Muldenversickerung geeignet.
- Im Bereich der geplanten Versickerungsmulde ist von einem durchlässigen Unterboden auszugehen.
- Im Bereich der oberen Rückhaltemulde ist von einem durchlässigen Unterboden auszugehen.
- Im Bereich der unteren Rückhaltemulde ist von einem gering durchlässigen bis durchlässigen Unterboden auszugehen.

Die Gutachter empfehlen, bei der Realisierung des Vorhabens unbedingt die nachfolgenden Punkte zu beachten:

- Die Planung, Vermessung und Unterhaltung der Versickerungsmulde sollte nach den gängigen und allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (z.B. ATV 1990). Bei der Bemessung ist darauf zu achten, dass kein Dauerstau auf der vorgesehenen Fläche auftritt, da dadurch die Gefahr der Verschlickung und Verdichtung der Muldenoberfläche erhöht werden würden.
- Es muss gewährleistet sein, dass die vorgesehenen Versickerungsflächen frei von schädlichen Bodenveränderungen sind (belastetes Auffüllmaterial, Pflanzenschutzmittel usw.).
- Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind unbedingt zu vermeiden, da die Flächen dann ihre Eignung zur Versickerung vollständig verlieren können. Auf die starke Verdichtungsgefährdung der Böden im Untersuchungsgebiet wird ausdrücklich hingewiesen. Ist das Befahren der vorgesehenen Fläche unvermeidlich (z.B. bei der Modellierung der Mulden), sind Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung zu verwenden.
- Für den Bereich der Versickerungsmulde gilt: Die Eintiefung der Mulde sollte 30 cm (im Vergleich mit der jetzigen Geländeoberfläche) nicht überschreiten. Begründet wird dies vor allem damit, dass im südlichen Teil der geplanten Anlage der Festgesteinsgrund schon ab einer Tiefe von etwa 60 cm (jetzige Geländeoberfläche) einsetzt. Versickerungsmulden sollten jedoch eine Bodenmächtigkeit von mindestens 30 cm aufweisen.
- Es ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass kein belastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, etwa durch Verwendung entsprechend unschädlicher Materialien im Dachaufbau (einschl. der Dach- und Fallrohre) der geplanten Gebäude. Ungeeignet sind insbesondere Materialien aus Kupfer und Blei, die toxisch für die Bodenvegetation im Muldenbereich wirken können.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die vorgesehenen Rückhaltemulden/Versickerungsflächen mit Bauzäunen abzusichern (es wird empfohlen, diesen Grundsatz im Bebauungsplan festzuhalten).
- Zur Ableitung des Schmelzwasserschubs, der auf gefrorenem Boden auftreten kann, ist bei der Anlage von Versickerungsmulde und Rückhaltebecken ein Überlauf vorzusehen.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan wird Natur und Landschaft bewertet, um die Auswirkungen des geplanten Baugebietes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermitteln zu

können. Dabei wird festgestellt, daß im Plangebiet derzeit ca. 95 % der Fläche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet werden. Knapp 3 % der Fläche wird als Straßenverkehrsfläche genutzt. Wertvolle Bestände stellen die Schlehenmischhecke im Süden des Planbereiches dar (0,2 % der Fläche), die als Biotop nach § 24 a NatSchG Baden-Württemberg unter Schutz steht. Daneben sind die näheren Feldrainstrukturen (ca. 0,4 % der Fläche) festzustellen sowie knapp 2 % Straßenverkehrsgrün (Böschungen mit Graseinsaat).

Im Grünordnungsplan werden die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe bewertet.

Als erheblich und nachhaltig muß die Versiegelung angesehen werden. Die damit verlorengegangenen Wuchsf Flächen für standortgerechte Vegetation können kaum mehr ersetzt werden. Ähnliches gilt für den Flächenverlust des biotischen Ertragspotentials. Landwirtschaftliche Flächen werden versiegelt und damit einhergehend ist der Verlust des Bodens. Desweiteren wirkt sich die Versiegelung auf die Grundwasserneubildung negativ aus. Das Verhältnis von Versickerung zu Oberflächenabfluss verschiebt sich zu Ungunsten der Versickerung, so daß sich der Hochwasserabfluss der Vorfluter erhöht.

Die bebauten versiegelten Flächen gehen als Kaltluftproduzent verloren, so dass sich das Kleinklima im Umfeld der Bebauung verändern wird. Die Wärmeentwicklung nimmt zu.

Im Grünordnungsplan werden daher eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, die das Ziel verfolgen, die Eingriffe des Planungsvorhabens in der Natur- und Landschaftshaushalt zu minimieren. Dabei werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Vermeidungsmaßnahmen**
 - Schutz der vorhandenen Hecke
 - Vermeidung der Ansiedlung von emittierenden Betrieben
- **Minimierungsmaßnahmen**
 - getrennte Aufnahme und Lagerung des Oberbodens
 - Erhaltung der vorhandenen Hecke
- **Ausgleichsmaßnahmen**
 - Wiederherstellung bewuchsfähigen Bodens
 - Einzelbaumpflanzungen
 - Heckenpflanzungen
 - Fassadenbegrünung
 - Dachbegrünung
 - Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäusen an Gebäuden
 - Oberflächenbeläge mit wasserdurchlässigen Materialien
 - Regenwasserabfluss und -rückhaltung in offenen Gräben und Mulden
 - dezentrale Regenwasserversickerung
 - Sammlung von Regenwasser in Zisternen
 - umweltverträgliche Außenbeleuchtung
 - Brach- und Sukzessionssäume entlang der Heckenpflanzungen
 - Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Diese Maßnahmen wurden weitgehend im Bebauungsplan festgesetzt.

Daneben werden eine Reihe von Hinweisen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gegeben. Der Grünordnungsplan enthält eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem "Hessischen Modell". Diese Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, daß mit der Umsetzung der Maßnahmen ohne Dachbegrünung ein Ausgleich in Höhe von ca. 60 % erreicht werden kann. Würde die Dach- und Fassadenbegrünung ebenfalls umgesetzt, könnten die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird als weitere Ausgleichsmaßnahme die Ergänzung der vorhandene Gehölzhecke in südwestliche Richtung (ca. 100 m) vorgesehen. Vor dem Hintergrund dieser Maßnahme wird das verbleibende Defizit hingenommen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Von der Tuchmacherstraße her werden insgesamt zwei Bauflächen erschlossen, die in sich unterteilt werden können. Die Bauflächen werden durch einen Erschließungs- und Feldweg unterteilt. Damit besteht die Möglichkeit auch in den rückwärtigen Bereich der Baufelder zu gelangen. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich nicht überbaubare Flächen und Grünflächen, auf denen anfallendes Regenwasser abgeführt werden soll.

7.2 Konzeption Grundwasser- und Bodenschutz

Durch dieses Baugebiet wird der Natur Fläche entzogen und Boden versiegelt. Unnötiger Flächenverbrauch soll vermieden und die Bodenfunktion zumindest für Teilbereiche gesichert werden. Dies soll insbesondere erreicht werden durch

- ein flächensparendes Erschließungskonzept,
- eine intensive Nutzung auf den Baugrundstücken, die auch mehrgeschossige Produktions-, Lager- und Bürogebäude ermöglicht,
- eine Minimierung des Anteils an versiegelten Flächen bzw. durch die Offenhaltung bestimmter Flächenanteile,
- der Verhinderung von Schadstoffeintrag, insbesondere im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet durch den Ausschluss bestimmter Betriebstypen,
- die Wiederverwendung des Mutterbodens auf dem Grundstück,
- und schließlich die Beseitigung von Niederschlagswasser durch Sammeln, verzögertes Ableiten, Versickern und Verdunsten.

7.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes sollen ökologische Funktionsräume und besondere Biotopstrukturen geschaffen werden. Insbesondere im südlichen Randbereich sollen neue Grünverbindungen zur Landschaft geschaffen werden. Schließlich soll durch Anpflanzungen das Baugebiet eingegrünt und neue Lebensräume geschaffen werden. Dies wird erreicht durch

- Grünstreifen am Rand des Plangebietes,
- Begrünung der Straßenräume und der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Empfehlung für Dach- und Fassadenbegrünung,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

7.4 Konzeption Grundwasserschutz

Die Lage des Baugebietes in der Wasserschutzzone III verpflichtet zu umfassendem Grundwasserschutz und zu einem sparsamen Wasserverbrauch. Dies soll erreicht werden durch

- die Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten sowie durch bauliche und technische Maßnahmen,
- die Grundwasseranreicherung durch einen hohen Anteil versickerungsfähiger Flächen,
- die Abpufferung von Niederschlagsspitzen durch die Schaffung versickerungsfähiger Flächen und ggf. das mögliche Begrünen der Dächer,
- durch die Abführung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und die Schaffung ökologisch gestalteter Retentionsräume für die Aufnahme größerer Niederschlagsmengen,
- die mögliche Nutzung des Niederschlagswassers zu Kühlzwecken, zur Reinigung und zur Wässerung.

7.5 Konzeption Immissionsschutz

Die durch das Baugebiet möglichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen so gering wie möglich gehalten werden:

- Abstand zu vorhandenen Wohnbebauungen
- Ausschluss bestimmter Betriebsarten

- Anpflanzungen und Grünstreifen.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Industriestraße und die Tuchmacherstraße erschlossen.

7.6.1 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll auf den Baugrundstücken erfolgen. Öffentliche Parkierungsflächen sind nicht vorgesehen.

7.6.2 Schiene

Die Tuchmacherstraße wird im Nordosten von einem Industriegleis begleitet. Es ist vorgesehen, das Industriegleis in den Geltungsbereich hineinzuführen.

7.6.3 ÖPNV

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Buswendeschleife an der Tuchmacherstraße, über die das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen wird.

7.6.4 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über die vorhandenen Straßen und die begleitenden Fußwege bzw. über das Feld- und Wirtschaftswegenetz erreichbar.

7.6.5 Landwirtschaft

Die im Südwesten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch einen neu herzustellenden Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes und seine Fortführung über Fl.St.Nr. 1970 erschlossen. Dieser Wirtschaftsweg ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Wege und vorhandene Feldwege (z.B. Fl.St.Nr. 2013) über die Industrie- und Tuchmacherstraße erreichbar.

7.7 Konzeption für Ver- und Entsorgung

Das künftige Baugebiet kann ausreichend mit Wasser und Strom versorgt werden. Die Stromversorgung erfolgt über Einrichtungen im angrenzenden Industriegebiet.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Bei Realisierung der vorgeschlagenen Dachbegrünung kann Niederschlagswasser auf den Dächern zurückgehalten, verbraucht und verdunstet werden. Ansonsten werden die Abflüsse von den (begrüneten) Dächern einer Speicherung und/oder Versickerungseinrichtungen zugeführt, die mit einem Überlauf an den Vorfluter angeschlossen ist.

Das Niederschlagswasser von Stellplätzen soll flächig versickert werden. Das Niederschlagswasser von befestigten Hofflächen wird zusammen mit dem Niederschlagswasser der Straßen und dem Schmutzwasser über Mischwasserkanäle in die bestehende Mischwasserkanalisation von Horb eingeleitet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Trotz Wasserschutzgebiet und der Randlage am vorhandenen Industriegebiet besteht der Wunsch der Verwaltung, das künftige Baugebiet "Gl Mutscheläcker" ebenfalls als Industriegebiet festzusetzen.

Im Industriegebiet sind zulässig die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
- Vorhaben, die in der Anlage zu § 3 UVPG genannt sind,
- Betriebe, die radioaktive Stoffe verwenden, herstellen, lagern oder umschlagen,
- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe i.S.d. § 19 g Abs. 5 WHG verwenden, herstellen, lagern oder umschlagen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden, herstellen, lagern oder umschlagen, sofern der Nachweis ausreichender Sicherheitsvorkehrungen zum Schutze des Grundwassers erbracht werden kann,
- auf jedem Betriebsgrundstück eine Wohnung nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wobei eigenständige Wohngebäude nicht zulässig sind,
- Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche beträgt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere dem Boden- und Grundwasserschutz im geplanten Gewerbegebiet ein besonderer Stellenwert zukommen. Betriebe, die aufgrund ihrer spezifischen Betriebsstruktur eine potentielle Gefährdung für den Boden- und Wasserhaushalt darstellen, sind von einer Ansiedlung im Industriegebiet ausgeschlossen. Dies steht in Übereinstimmung mit der Wasserschutzgebietsverordnung. Wird im Baugenehmigungsverfahren oder im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen, daß eine Wassergefährdung infolge des besonderen Betriebsablaufes nicht besteht, kann der Betrieb oder die Anlage ausnahmsweise zugelassen werden.

Vorhaben, die in der Anlage zu § 3 UVPG genannt werden, sind wegen der Gefahr der Grundwasserverschmutzung nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Diese sind zwar im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen im Industriegebiet zulässig, sollen jedoch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wegen der Lage am Ende des Gebietes und der knapp dimensionierten Erschließungsanlagen nicht zugelassen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächenzahlen und der maximalen Gebäudehöhe (oberste Außenwandbegrenzung = OAB) geregelt werden. Die Höhenangaben werden über Normalnull (üNN) differenziert festgesetzt. Damit soll bei der Bebauung der Grundstücke ein Höchstmaß an Flexibilität gewahrt werden.

Die Grundflächenzahl wird bei 0,8 begrenzt. Versickerungsfähig gestaltete Stellplätze sind auf die Grundflächenzahl nur zur Hälfte anzurechnen.

Eine Ausnahme bildet das Fl.St.Nr. 2004/1, das bereits im alten Bebauungsplan Industriegebiet enthalten war. Für dieses Grundstück werden die alten Festsetzungen in den neuen Bebauungsplan übernommen. Dies bedeutet, daß auf diesem Grundstück bzw. Baufeld eine Bebauung bis zu einer Höhe von 25 m zugelassen werden kann. Für ein möglicherweise erforderliches Hochregallager wird in einer Teilfläche eine Ausnahmeregelung bis 40 m festgesetzt. Von der Festsetzung einer Baumassenzahl wird abgesehen.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugstürme dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximale Höhenangabe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom 100 der Dachfläche einnehmen.

Durch diese Festsetzungen soll eine intensive Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Zulässigkeit auch mehrerer Nutzungsebenen gefördert werden.

8.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit sollen größere gewerbliche Gebäude realisiert, ein nicht unterbrochenes Aneinanderbauen über Grundstücksgrenzen hinweg aber verhindert werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Ergänzt werden sie durch Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. 22 BauGB. Baugrenzen sichern insbesondere im rückwärtigen Bereich die Grünstreifen. Grundsätzlich sollen alle für die Grundstücksnutzung erforderlichen Anlagen mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verwirklicht werden.

8.5 Stellung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß die zu den Planstraßen gerichteten Außenwände der Hauptgebäude parallel zur entsprechenden Baugrenze errichtet werden sollen. Damit soll erreicht werden, daß sich entlang der Straßenflucht ein einheitliches Bild ergibt.

8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die erforderlichen Flächen für die Ableitung des Niederschlagswassers von jeder Bebauung freigehalten werden.

8.7 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist die Breite der unterschiedlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ihre Ausgestaltung ist zur Information dargestellt. Die zeichnerischen Festsetzungen umfassen die zu den Verkehrsanlagen gehörenden Flächen für Verkehrsgrün.

8.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Feldwege festgesetzt. Diese Fläche sichern die Erreichbarkeit der freien Landschaft für die Landwirtschaft und für Naherholungszwecke und dienen der Unterhaltung der Rückhaltemulden und Versickerungsflächen. Sie sind als versickerungsfähige Gras- oder Schotterwege herzustellen.

8.9 Versorgungsflächen**8.9.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Es wird eine "Versickerungsfläche" festgesetzt, die der Versickerung des auf den im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers auf Dachflächen dient.

8.9.2 Grünflächen

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen als "Versickerungsfläche", in der Anlagen und Einrichtungen zum Rückhalten und/oder zur Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zulässig sind. Es sind weitere private Grünflächen festgesetzt, auf denen Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietsrandes stattfinden sollen.

8.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes und der Entwässerungskonzeption Festsetzungen zu Boden- und Grundwasserschutz, zum Bodenschutz, zu Grünflächen, zu Versickerungsflächen, zur Brauchwassernutzung, zu Stellplätzen, zu Feldwegen sowie zum Einsatz insektenschonender Leuchtmittel getroffen.

Ebenerdige Stellplätze sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau mit offenen und begrünten Fugen auszubilden und 10 vom 100 der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 15 m² mit einer Mindestbreite von 3 m vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 – 25 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.11 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich dabei um Einzelpflanzgebote im Straßenraum und auf den Baugrundstücken, um Flächenpflanzgebote zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zum Aufbau von Gehölzheckenstrukturen, zur Gestaltung der offenen Gerinne und Mulden sowie der Versickerungsflächen.

Die Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zur Auswahl geeigneter Pflanzen wurden in die Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

8.12 **Bindungen für Pflanzungen**

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen und die im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

8.13 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Auf den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer bis zu einer Tiefe von 3 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden. Die Zuziehung dieser Flächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleiner Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

9. **Örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan enthält entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet bewegen soll. Die Festsetzungen sollen eine harmonische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erzielen.

9.1 **Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind zulässig flachgeneigte Dächer bis 5° sowie Sheddächer. Ausnahmsweise können Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° und in untergeordnetem Umfang (max. 15 % der Dachfläche) andere Dachformen zugelassen werden.

Für die verwendeten Materialien ist wegen der beabsichtigten Versickerung und der Lage im Wasserschutzgebiet eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen.

9.2 **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen, um den Ortsrand von Horb-Altheim nicht durch Brachflächen optisch zu beeinträchtigen.

9.3 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Ableiten des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern. Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mind. 5 m und bei nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mind. 2 m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist einer Rückhaltemulde zuzuführen. Die Rückhaltemulden sind grundstücksübergreifend miteinander zu verbinden und an die Versickerungsfläche anzuschließen. Anlagen zur Speicherung des Niederschlagswassers und zu seiner Verwendung als Brauchwasser sind zugelassen. Dafür

ist eine Genehmigung der Stadt Horb erforderlich. Die Ableitung zur Versickerungsfläche erfolgt in offenen Gerinnen und Mulden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in der Versickerungsfläche über eine belebte Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm zu leiten, um eine ausreichende Reinigungswirkung sicherzustellen.

In Absprache mit der Unteren Wasserschutzbehörde können für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser ausnahmsweise statt der Rückhaltemulden Rigolen zur Versickerung zugelassen werden, sofern sie auf der Grundwasserdeckschicht verlegt werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser aus Gewerbe- und Industriegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden nachrichtlich übernommen die Wasserschutzgebietsverordnung sowie das unter Schutz stehende Biotop.

Daneben wurden die Festsetzungen um eine Reihe von Hinweisen ergänzt, um die beteiligte Fachbehörden gebeten haben.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

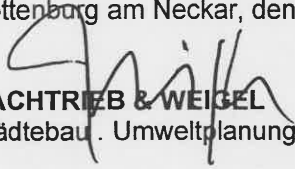
11.1 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich. Der überwiegende Anteil der Flächen befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Horb am Neckar. Die übrigen Flächen sollen noch erworben werden.

12. Flächenbilanz

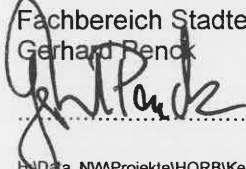
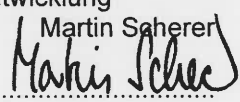
Gesamtfläche	11,40 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	0,67 ha	5,9 %
Planstraßen	0,51 ha	4,5 %
Feldwege	0,16 ha	1,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,53 ha	4,6 %
Versickerungsfläche	0,30 ha	2,6 %
Verkehrsgrün	0,17 ha	1,5 %
Bauflächen	10,26 ha	90,0 %

Rottenburg am Neckar, den 23.03.2000/12.07.2000


NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltp lanung

anerkannt:

Horb am Neckar, den **23. März 2000 / 12. Juli 2000**

Fachbereich Stadtentwicklung
Gerhard Penck Martin Scherer
 

Oberbürgermeister
Michael Theurer
