Gemeinde Oberderdingen
Gemarkung Flehingen

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„INDUSTRIEGEBIET OBERDERDINGEN“ (KREUZGARTEN) 8.ABSCHNITT

Begründung ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen,den 20.10.2015/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen
Grün- und Stadtplanung
Tannenstraße 43
74321 Bieitgheim-Bissingen

Begründung geändert
Bietigheim-Bissingen,den 26.07.2016/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Begründung ergänzt
Bietigheim-Bissingen,den 21.03.2017/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen zur Begründung
Anlage 3.1 Umweltbericht
Anlage 3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (November 2016)
Anlage 3.3 Lärmgutachten November 1995 und März 2012
Anlage 3.4 Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für Kompensationsmaßnahmen, Stand 08.03.2017

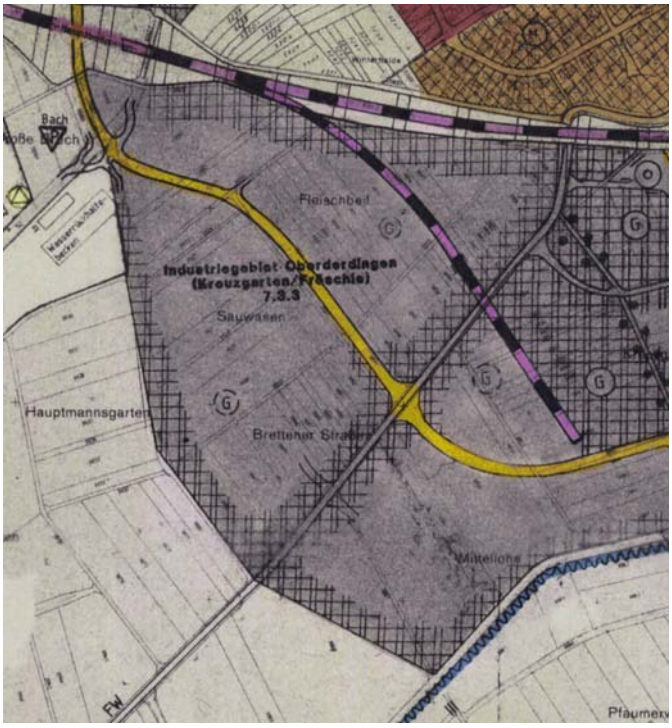
1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Flehingen der Gemeinde Oberderdingen in verkehrsgünstiger Lage südwestlich der Ortsentlastungsstraße Oberderdingen -Flehingen, nordwestlich der alten Bundesstraße B 293 nach Bretten (Höhenburgstraße) und östlich des Wassergrabens.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der gemeinsame Gewerbestandort Oberderdingen-Flehingen für die Verwaltungsgemeinschaften Oberderdingen/Kürnbach und Sulzfeld/Zaisenhausen ist regionalplanerisch von besonderer Bedeutung und soll entsprechend weiter entwickelt werden. Die ersten sieben Abschnitte sind bereits realisiert.

Das Gebiet ist weitgehend genutzt, zwar sind noch einige „Baulücken“ vorhanden, diese sind aber größtenteils als Erweiterungsfläche für benachbarte Betriebe vorgesehen. Da weitere Nachfrage besteht und immer mehr gewerblich genutzte Flächen im Siedlungszusammenhang in Wohnbauflächen umgewidmet werden, soll ein neuer Abschnitt realisiert werden. Bedarf besteht insbesondere an kleineren Grundstücken (zwischen 1500 und 3000 m²) für Handwerksbetriebe, die im Ort zumeist neben Wohngebäuden liegen und die dort keine Entwicklungsmöglichkeit mehr haben.



3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Gesamtfläche des interkommunalen Industriegebietes Oberderdingen mit ca. 39 ha ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach, genehmigt am 13.03.1998, als gewerbliche Fläche enthalten. Der jetzt auszuweisende 8. Bauabschnitt liegt am westlichen Rand der 1994/95 mittels einer städtebaulichen Studie untersucht wurde.

Aus raumordnerischer Sicht von Bedeutung ist die von den Gemeinden Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach und Zaisenhausen durch die Gemeinderäte abgegebene Grundsatzerklärung, das Industriegebiet als gemeinsames Industriegebiet auszuweisen. Hierzu wurde die Wirtschaftsförderungsgesellschaft gegründet.

Der Bereich ist im Regionalplan 2003 vollständig als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung verankert.

Die Flächen liegen außerhalb der Wasserschutzzone III. Sonstige übergeordnete Ziele sind nicht betroffen.

4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die benachbarten Bebauungspläne und die Flurstücksgrenzen der benachbarten landwirtschaftlichen Wege abgegrenzt und ist im Lageplan dargestellt. Er orientiert sich:

Im Nordosten an der Flurstücksgrenze der Kreuzgartenallee, die hier im wesentlichen den begleitenden Grünstreifen umfasst,

Im Süden ungefähr am nördlichen Fahrbahnrand der Höhenburgstraße, die nicht einbezogen wurde, da die Fahrbahnfläche bereits im Bebauungsplan „Kreuzgarten 7.BA“ erfasst war,

Im Westen an der Flurstücksgrenze zu dem parallel verlaufenden Feldweg mit Wassergraben, der nicht miteinbezogen wurde, da er bereits befestigt ist und als Freizeit-/Fahrradweg genutzt werden kann,

Die Grundstücke sind flurbereinigt und werden ausschließlich ackerbaulich genutzt, einzelne Feldwegflächen sind enthalten in der Natur aber nicht erkennbar. Sie sind im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft „W F I – Industriegebiet Oberderdingen GmbH & Co. KG“, bzw. für einen Erwerb vorgesehen.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Plangebietes sind:

Nördlich bzw. Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße Flehingen“, rechtsverbindlich seit dem 05.09.1997, an.

Südöstlich grenzt die seit dem 17.10.2013 rechtsverbindliche des Bebauungsplanes „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 7. Abschnitt“ an.

Die Flächen westlich sind dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen und werden landwirtschaftlich, ackerbaulich genutzt. Am nordwestlichsten Rand liegen die Flächen einer Gärtnerei, die auf etwa 3.000 m² Glas und 1.500 m² Freiland vorwiegend saisonal angepasste Beet- und Balkonpflanzen produziert.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Flächen wurden als Industriegebiet mit geringen Einschränkungen ausgewiesen. Diese sollen sicherstellen, dass die Lärmwerte an der etwa 300 m entfernten Wohnbebauung nördlich der Bahnlinie im Ortsteil Flehingen verträgliche Grenzen erreichen. Offene Lagerplätze aller Art wurden ausgeschlossen, um den Anblick des Industriegebietes von der Kreuzgartenallee aus in einem qualitätsvollen Rahmen zu halten.

Die Nutzungsmaße orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen und sollen die städtebauliche Ansicht von den Verkehrswegen aus in einem angenehmen Rahmen halten, gleichzeitig aber auch genügend große Hallen bzw. Bauwerke ermöglichen. Da die Obergrenzen des § 17 BauNVO bisher schon unbeachtet blieben und dafür auch keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, soll dies auch in Zukunft so gehandhabt werden.

Entlang der bestehenden Höhenburgstraße, die aufgrund des vollbetonierten Unterbaues nicht verändert werden soll, wurde eine Erweiterung auf 6,5 m nach Nordwesten hin sowie ein begleitender Fußweg planerisch gesichert. Geringe Abweichungen ergeben sich daraus, dass die Baugrundstücke parallele Grenzen erhalten sollten, um die Planungen der Betriebsgebäude zu erleichtern.

Die westliche Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung, sie musste so breit sein, dass höhere Bäume trotz der nach dem Nachbarrecht erforderlichen Abstände möglich sind. Entlang der Kreuzgartenalle wurden ebenfalls eine Grünfläche vorgesehen, um die dort entstehenden Böschungen bepflanzen und die gewerblichen Flächen von dieser aus abschirmen zu können.

8. ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung ist einerseits die Höhenburgstraße vorgesehen und gesichert.

Die zweite Anschlussmöglichkeit besteht über den bereits vorgesehenen Anschluss an die Kreuzgartenalle.

Die Straßen wurden so ausgebildet, dass gut nutzbare Grundstücke für kleinere Handwerksbetriebe entstehen können. Sie sind in einer Breite von 7 m brutto (6,5 m Fahrbahn) vorgesehen. Ein begleitender Grünstreifen und ein Fußweg wurden an der Seite angeordnet, wo die wenigsten Grundstückszufahrten erwartet werden. Ein paar wenige öffentliche Parkplätze wurden so angeordnet, dass sie die Grundstückserschließungen nicht stören.

Die Erschließung mit der leitungsgebundenen Infrastruktur, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation, ist im Anschluss an die vorhandenen Leitungen gesichert. Die Anschlüsse sind im südöstlichen Teil im Kreuzungsbereich der Kreuzgartenallee mit der Höhenburgstraße bereits vorhanden. Außerdem wurden Teile der Kanäle (Schmutz- und Regenwasser getrennt) bereits im nördlichen Bereich der Kreuzgartenalle verlegt und bis zum geplanten Einmündungspunkt vorgezogen. Das Regenrückhaltebecken nordöstlich der Kreuzgartenalle ist ausreichend dimensioniert. Was noch fehlt ist die Unterquerung der Bahnlinie und ein Anschluss östlich davon an die vorhandene Kanalisation. Eventuell muss dort auch noch ein Regenüberlauf erstellt werden, sollte der nicht sinnvollerweise vor dem Regenüberlaufbecken angeordnet werden können.

Außerdem ist eine flächendeckende Versorgung mit Glasfaserkabel für jedes Grundstück vorgesehen.

9. BODENORDNUNG

Die Gemeinde bzw. die Wirtschaftsfördergesellschaft kann die meisten Flächen freihändig erwerben, sodass nur einfache Neuordnungsmaßnahmen der Grundstücke erforderlich sind.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 6,38 ha	
davon:		
Verkehrsflächen	ca. 0,59 ha	9,3 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 0,12 ha	1,9 %
Öffentliche Grünflächen (Böschungen, Ortsrand)	ca. 0,60 ha	9,4 %
industrielle Bauflächen	ca. 5,07 ha	79,4 %

Kostenannahme der Erschließungskosten:	ca. 3,3 Mio €
Kostenannahme der Ausgleichsmaßnahmen:	wird noch ermittelt