

196

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Losterbach", Gemmingen

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

I. Ausgangslage

Bei gleichbleibender weiterer Entwicklung der zumindest in den letzten zehn Jahren zu beobachtenden Entfaltung der gewerblichen und industriellen Betriebe Gemmingens sowie bei Fortschreitung der festzustellenden gewerblichen Neuansiedlungen ist abzusehen, daß die bereitgehaltenen gewerblichen Flächen bald zur Neige gehen. Es ist positiv zu vermerken, daß die von der Gemeinde Gemmingen nach dem Kriege betriebene Industrie- bzw. Gewerbeansiedlungspolitik erfolgreich verlief. Jetzt heißt aber das Gebot der Stunde, in bestimmtem Umfang weitere gewerbliche Flächen bereitzustellen.

Der Gewerbe- und Industriebereich in Gemmingen wurde frühzeitig südlich der Bahnstrecke Heilbronn-Bretten konzipiert, wo auch lange der einzige Industriebetrieb in der Gemeinde (seit Ende letzten Jahrhunderts die "Ziegelei", inzwischen eingegangen) ansässig war. Der Gemeinde ist es weitgehend gelungen, innerhalb des Orts das Wohnen vom störenden Gewerbe zu entflechten und in dem beschriebenen Gebiet unterzubringen. Durch die Ansiedlung entwicklungssträchtiger Unternehmen konnte ein Weiteres für die Schaffung von Arbeitsplätzen getan werden.

1. Es war und ist Absicht der Gemeinde, im Bereich des Teilorts **-Stebbach** eigentlich weitere Gewerbe- oder gar Industriebetriebe nicht mehr anzusiedeln bzw. hierfür kein Gelände mehr bereitzuhalten. Diesem Zweck muß dort der Bereich genügen, der durch den Bebauungsplan "Ring-/Oststraße Stebbach" vom 5. April 1990 dargestellt ist.
2. Im Bereich des Teilorts **Gemmingen** sind gewerbliche Flächen ausgewiesen in den Bebauungsplänen
 - "Ziegelei" vom 10. Juni 1988,
 - "Industrie- und Gewerbegebiet Gemmingen" vom 12. Juni 1972 und
 - "1. Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gemmingen" vom 4. Februar 1977.

Die beiden letzteren Bebauungspläne sind teilweise durch den Bebauungsplan "Ziegelei" überholt worden; der restliche, noch gültige Bereich sollte im Rahmen weiterer gewerblicher und industrieller Flächenbereitstellungen per diesem Bebauungsplan modifiziert werden.

3. Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Eppingen - 1. Änderung und Fortschreibung 1985/86 - vom 2. Oktober 1986 sieht vor, daß der restliche, noch unüberplante Teil des Ackergeländes dreieckigen Zuschnitts zwischen der Bundesstraße 293 und der Bahnlinie Heilbronn-Bretten gewerblicher Nutzung zugeführt werden soll.

II. Auslösung, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Außer den allgemeinen Erwägungen, weiteres, mittelfristig ausreichendes gewerbliches Gelände bereitzuhalten, war auch der ganz konkrete Wunsch erweiterungswilliger gewerblicher Gemminger Betriebe Vater des Gedankens, das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Reserve-Gewerbegelande nun konkret zu überplanen. Dieses ist bereits in den 60er und 70er Jahren für einen solchen Zweck vorgesehen worden.

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Losterbach"

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Gemmingen. Es wird begrenzt im Norden bzw. Nordosten von der Bahnlinie Heilbronn-Bretten, im Süden von der B 293 und im Westen von der Louis-Schuler-Straße (früher Gartacher Weg). Die nun geplante Verbindungsstraße nach Südosten bildet die Verkehrsanbindung an die L 1107.



2. Die Zuführung des beschriebenen Gebietes zu einer gewerblichen Nutzung war bislang nicht erforderlich und verbot sich aus Zweckmäßigkeitsüberlegungen angesichts des Umstandes, daß ein Teil des in Frage stehende Geländes zur **Wasserschutzzone III A** bzw. zur **Wasserschutzzone III B** für die drei Trinkwasserbrunnen am östlichen Ortsrand von Gemmingen bildete. Der jetzigen Planung kommt deshalb entgegen, daß diese Brunnen seit Juli 1990 nur noch als Notbrunnen betrieben werden, die eigentlich keine Schutzzone mehr brauchen. Jedenfalls der hier angesprochene Teil der Schutzzone ist entbehrlich. Die Gemeinde Gemmingen ist seit 1. Januar 1990 Mitglied des Zweckverbandes "Wasserversorgungsgruppe Mühlbach" in Bad Rappenau, die Gemmingen mit Trink- und Brauchwasser von Quellen außerhalb von Gemmingen versorgt. Der Aufhebung der Wasserschutzzone, soweit sie das Gebiet "Losterbach" betrifft, stehen vernünftige Überlegungen deshalb nicht im Wege. Die Aufhebung ist beantragt worden. Allerdings sind bis zu der förmlichen Aufhebung der Schutzbestimmungen diese weiterhin zu beachten.
3. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans "Losterbach" ist es also, weiteres Gelände für eine gewerbliche Nutzung bereitzustellen.

III. Planung und Inhalt des Bebauungsplans

Dabei sollen jedoch **keine unverhältnismäßig störenden oder belästigenden Betriebe** angesiedelt werden. Deshalb beschränkt sich der Bebauungsplan auch auf eine reine GE-Ausweisung.

Die feingliedrige **Topografie** des Geländes verlangt differenzierte Planungsfestsetzungen. So sollte aus städtebaulichen Gründen die Abgrenzung der Gewerbefläche etwa bei der Höhenlinie 235,00 m ü.NN im Südwesten verlaufen. Dadurch wird ein Hinausragen über den Horizont im Bereich der Südwestabgrenzung des Plangebietes vermieden. Am Südrand des Plangebiets wird durch die talseitige Erschließung sichergestellt, daß sich die Gebäude ins Gelände einschieben. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies mit Festsetzung von Gebäudehöhen, die sich an der Geländehöhe entlang der B 293 bzw. der Ostgrenze der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebiets orientieren. Im Baublock südlich der Losterbachstraße und westlich der Louis-Schuler-Straße darf die höchste Gebäudeoberkante nur maximal fünf Meter über der beschriebenen Geländehöhe liegen. Allerdings bildet eine Ausnahme die Nordwestecke des Flurstücks Nummer 8087 mit einer viergeschossigen Punktbebauung. Besondere Sorgfalt soll der **Eingrünung** und Durchgrünung gewidmet werden. Am Südwest- und am Nordostrand sollen große Pflanzflächen das Plangebiet optisch abschirmen. Der Begleitpflanzstreifen entlang der B 293 wird durch einen Pflanzzwangstreifen wesentlich verbreitert. Entlang der Anschlußstraße zur L 1107 werden beidseitig Grünflächen für eine Begleitbegrünung ausgewiesen, ebenso entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes werden Pflanzgebote für Hochstämme erlassen. Im Bereich der Flurstücke 7606/2, 7610 und 7611 liegt eine Quellfassung in einer markanten Mulde, die als Grünfläche ausgewiesen

evtl. ein Feuchtbiotop o.a. aufnehmen kann. Für die in diesem Bereich wegfallenden Wegbegleithecken ist somit Raum für Ersatzpflanzungen vorhanden.

Die Grünbilanz zeigt eindeutig eine wesentliche **Vergrößerung** der Grünflächen, so daß den Belangen von Ökologie und Naturschutz durch diese Ausgleichsflächen in hohem Maße entsprochen wird. Textliche Festsetzungen tragen zusätzlich zur Umweltverträglichkeit bei. Bei der Planung und Bebauung ist schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Die künftige Höhe der Erschließungsanlagen soll entgegen früherer Übung angehoben werden, um im Plangebiet Massenausgleich nicht nur im Bereich des Straßen- und Leitungsbaus sondern auch weitgehend für den Baugrubenaushub zu erreichen. Auch dem Grundwasserschutz wird durch eine entsprechende Bestimmung Rechnung getragen.

Die weitere **Verkehrsanbindung** ausschließlich über die (bisherige) Industriestraße ist für die Belastung des Ortskerns unzumutbar. Ein Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz deshalb unabdingbar. Ein Direktanschluß an die B 293 scheidet aus, weil der mögliche neue Anschluß zu nahe an der Ausfahrt Gemmingen läge und zudem topografische Gegebenheiten dagegen sprechen. Ein Anschluß über eine Bahnbrücke zur L 1107/Ausfahrt Gemmingen der B 293 erscheint aus städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten unzweckmäßig, weil dadurch die Talaue des Staudbachs empfindlich gestört würde; er ist außerdem teuer.

So verbleibt noch die im Plan dargestellte Anbindung an die L 1107 an einer übersichtlichen Außenkurve. Durch ausreichende Sichtflächen und Abbiegespuren kann die Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Südlich entlang der Grundstücke Flst.Nr. 7419 bis 7425 wird außerdem ein Feldweg als Parallelweg für die Landwirtschaft vorgesehen, der jedoch nicht ausgebaut werden soll.

Die innere Erschließung des Plangebietes besorgt eine Verbindung vom Gartacher Weg zur entlang der Bahnlinie verlängerten Industriestraße.

Ein nach Südwesten abgehender Stich gibt die Möglichkeit zur Anbindung des landwirtschaftlichen Verkehrs ebenso wie eine Ortsteilverbindung nach Stebbach (nur für Pkw gedacht) über den ausgebauten Weg entlang der B 293.

Mit der Bebauungsplanung ist trotz ablehnender Haltung der Deutschen Bundesbahn Vorsorge dafür getroffen worden, daß zwischen der Losterbachstraße und der Grünfläche auf Flurstück Nr. 7609, die Industriestraße querend, ein Gleisanschluß möglich ist. Es wäre erwünscht, die ohnehin schon stark frequentierten Straßen durch Eisenbahnverkehr zu entlasten.

IV. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das öffentliche

Versorgungsnetz (Druckhochzone) gewährleistet.

2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes kann im Freispiegelgefälle, mit Unterquerung des Bahngeländes zur Ortskanalisation, über den Bereich östlich des Freibades in die Steinbachgasse, erfolgen. Unmittelbar nördlich der Bahnlinie auf Flurstück Nummer 7573 ist allerdings ein besonderes Regenüberlaufbecken vorzusehen.

Die Entwässerung der Verbindungsstraße zur L 1107 kann bis etwa Flurstück 7424/7425 ebenfalls über die o.a. Leitung erfolgen, während das südliche Teilstück nur über eine Entwässerungsleitung entlang der L 1107 in die Vorflut Staudbach abgeleitet werden kann (Oberflächenwässer).

3. Das Strom-, Telefon- und Breitbandnetz ist in üblicher Art und Weise verkabelt vorgesehen. Ebenso ist eine Erdgasberohrung beabsichtigt.

V. Bodenordnung

Der Verwirklichung des Bebauungsplans muß zur Erschließung und Bebauung ein Bodenordnungsverfahren vorausgehen, das auf der Grundlage der §§ 45 ff BauGB schon während der Aufstellung des Bebauungsplans (Parallelverfahren) durchgeführt wird.

VI. Wesentliche Auswirkungen

Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans "Losterbach" wird:

1. ein Teil der jetzt noch bestehenden Wasserschutzzone III A und III B aufgegeben. Die Vorhaltung der Schutzfläche ist jedoch nicht mehr nötig (siehe Ausführungen oben Abschnitt II).
2. Die genannte Fläche stellt eigentlich recht gutes Ackerland dar, das der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Auch dies ist ein Preis des Wohlstands. Die weiter zunehmende Bevölkerungszahl von Gemmingen bedarf auch künftig ausreichender Arbeitsplätze; dem will man mit dem Bebauungsplan auch gerecht werden. Jedoch ist der angestrebte Standort gewiß anderen Flächen vorzuziehen, rundet er doch das bestehende Gewerbegebiet ab und befindet sich innerhalb zweier bedeutender Verkehrsachsen.
3. Die Erschließung des Bebauungsplanbereichs bedingt den Bau eines neuen Entwässerungskanals (längerer Sammler) nördlich durch die Bahnlinie, zwischengeschaltet ein Regenüberlaufbecken, vorbei östlich am Freibad, dann dem Staudbach entlang bis zum Steinbachplatz zwecks Anschluß an die Ortskanalisation bzw. Kläranlage.

Weitere negative Auswirkungen sind nicht erkennbar. Die südliche Abgrenzung bildet die Bundesstraße 293, auf Grund der topografischen Gegebenheiten höher liegend. Die nördliche und wichtigere Abgrenzung, weil zum Gemminger Wohnbereich hin, bildet die Bahnstrecke.

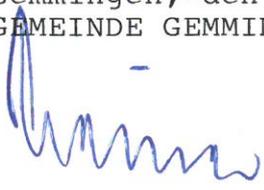
Bei der Realisierung der Planung entstehen nach überschlägiger Berechnung etwa folgende Kosten:

1. Straßenbau a) Verbindungsstraße zur L 1107	ca. 750.000.- DM
b) innerhalb des Gewerbegebietes	ca. 1.200.000.- DM
2. Straßenbeleuchtung	ca. 60.000.- DM
3. Bahnanschluß	ca. 140.000.- DM
4. Eingrünung, Durchgrünung, Ausbau Grünanlagen	ca. 350.000.- DM
5. Kanalisation	
a) innerhalb des Gewerbegebiets	ca. 750.000.- DM
b) Verbindungsstraße zur L 1107	ca. 300.000.- DM
6. Planung und Bauleitung	ca. 300.000.- DM
<hr/>	
insgesamt	ca. 3.850.000.- DM

VII. Planungsstatistik

vorhandene, überplante Gewerbefläche	= ca. 336,4 ar
geplante Gewerbefläche	= ca. 991,4 ar
vorhandene Verkehrsflächen	= ca. 237,4 ar
geplante Verkehrsflächen	= ca. 198,3 ar
geplante Grünflächen	= ca. 247,6 ar
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangebietes	= ca. 2.011,1 ar

Gemmingen, den 7. Februar 1991
GEMEINDE GEMMINGEN


Reiner
Bürgermeister

Der Planer

VERMESSUNGSBÜRO
HERMANN KOCH
Winzerstr. 8 · 7100 HEILBRONN
☎ 07131 / 55370 Fax 57 53 84


7. 02. 91