

Stadt Blumberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet B27“

Regelverfahren
in Blumberg-Riedböhringen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.09.2022

Aufstellungsbeschluss



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
4.3 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
6.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt.....	10

1. Planerfordernis

Die Stadt Blumberg hat am 15.10.2015 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ als Satzung beschlossen. Die damalige Planerfordernis ergab sich aus dem dringenden Bedarf der Stadt Blumberg neue Gewerbeflächen auszuweisen. Nachdem die letzten erschlossenen Flächen im Gewerbegebiet „Vogelherd“ durch einen ortsansässigen Betrieb erworben wurden, standen der Stadt keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde das Gebiet aufgrund des großen Entwicklungspotential, sowie der vorhandenen Gegebenheiten und Randbedingungen als für am besten geeignet angesehen.

Aktuell sind hier nahezu alle Gewerbeflächen des ca. 4,5 ha großen Gebietes bebaut.

Aufgrund der sich häufenden Anfragen heimischer, aber auch ortsfremder Betriebe nach Gewerbeflächen soll nun das bestehende „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ mit dem vorliegenden Bebauungsplan einer Erweiterung zugeführt werden. Oberstes Ziel ist es hierbei, die Abwanderung ortsansässiger Firmen zu vermeiden und hier zukunftsfähige und bedarfsgerechte Gewerbegrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet B27“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Riedböhringen, einem Teilort der Stadt Blumberg. Im Norden und Osten schließt das Gebiet an die Bundesstraße B 27 an. Im Süden grenzt bestehende Siedlungsfläche an, während das Gebiet im Westen an die bestehenden Gewerbeflächen des „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ anschließt.

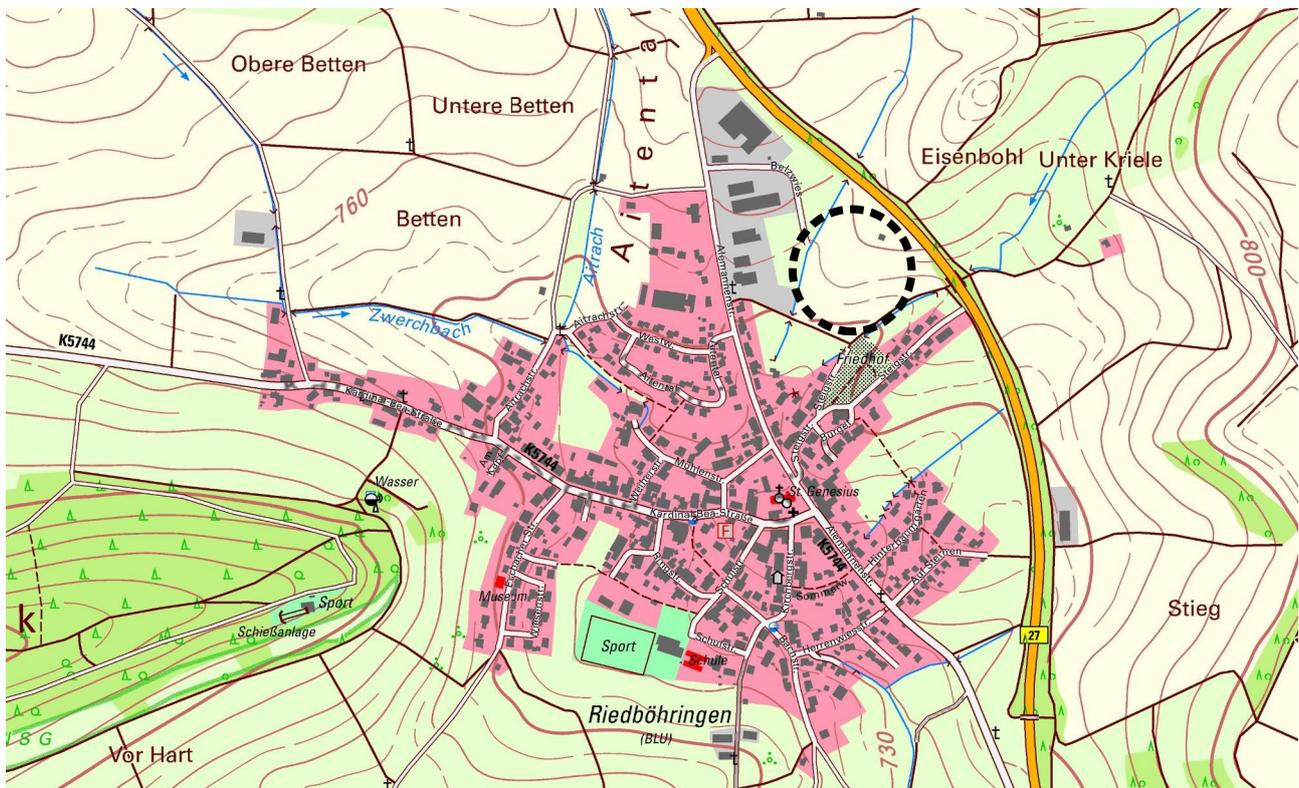


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3,25 ha beinhaltet die Flurstücke 3041 i.T., 3042 und 3043.

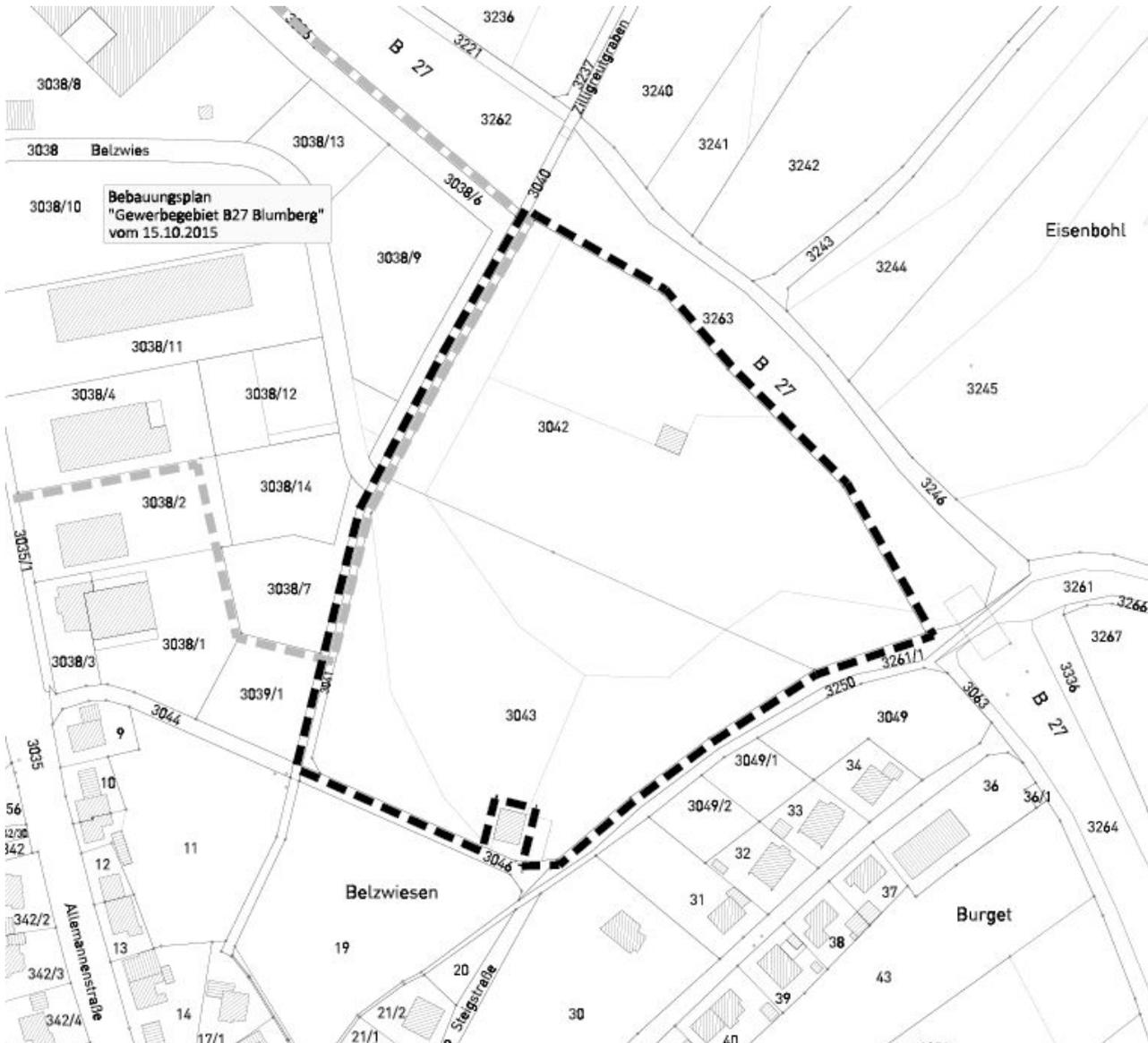


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet B27“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Schutzbedürftiger Bereich der Bodenerhaltung und Landwirtschaft, hier: Vorrangflur und sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	Westlich angrenzend: BBP „Gewerbegebiet B27 Blumberg“
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Außerhalb des Geltungsbereichs: Hecken an der B27 östlich von Riedböhringen, Biotopnummer: 181173266089
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Außerhalb des Geltungsbereichs: Vogelschutzgebiet Wutach und Baaralb, Schutzgebiets-Nr. 8116441
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Westlich außerhalb des Geltungsbereichs: Eisenbohlengraben, Gewässer-ID: 5004
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich: Bundesstraße B 27

4.1 Übergeordnete Planungen

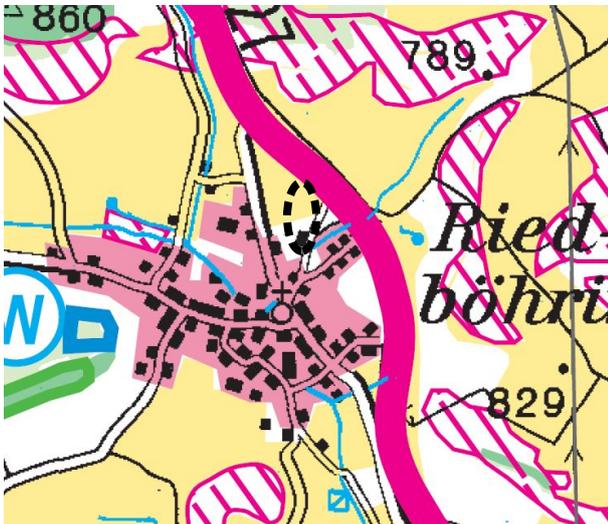


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

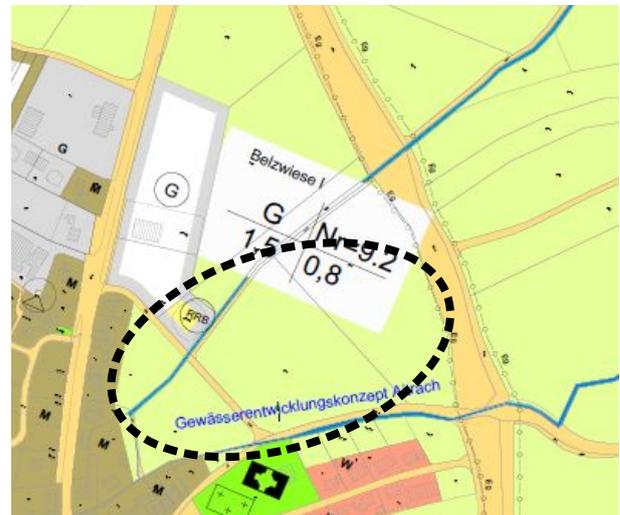


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 10.09.2003 wird das Plangebiet als „Schutzbedürftiger Bereich der Bodenhaltung und Landwirtschaft“ (hier: Vorrangflur und sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche) ausgewiesen. Nach Plansatz 3.2.2 sollen diese Bereiche nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

Vor dem Hintergrund des Gewerbeflächenbedarfs und der am Standort bereits angrenzenden Gewerbeflächen müssen die Belange der Landwirtschaft in der Gesamtabwägung zu Gunsten der geplanten Flächeninanspruchnahme für die gewerbliche Entwicklung Blumbergs zurückgestellt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Fortschreibung des FNP im Parallelverfahren ist aus diesem Grund erforderlich.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets befindet sich das geschützte Feldheckenbiotop: Hecken an der B 27 östlich von Riedböhringen mit der Biotopnummer 181173266089. Es findet kein Eingriff in die Biotopflächen statt.

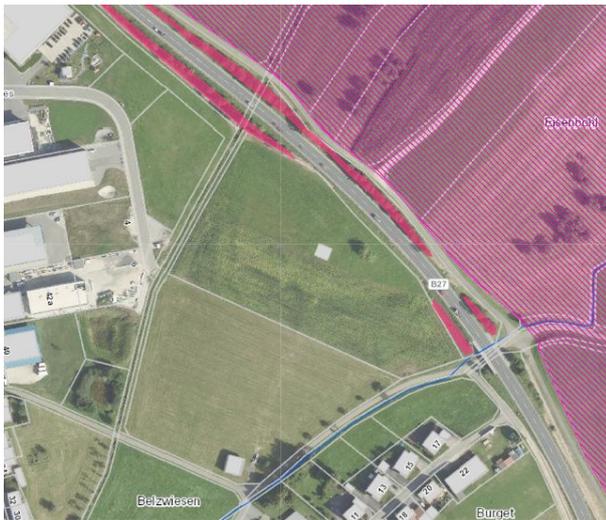


Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 15.07.2022

4.3 Klassifizierte Straßen und Bahnliesen

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesstraße B 27. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Bundesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- bestehende Gewerbeflächen des „Gewerbegebiet B 27 Blumberg“
- Siedlungsfläche
- Friedhofsflächen
- Fließgewässer: Eisenbohlgraben
- Verkehrsflächen und Wege
- Bundesstraße B27

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet B 27 Blumberg“ und somit der baurechtlichen Ausweisung weiterer dringend benötigter Gewerbeflächen geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Die geplante Baugebietserweiterung schließt südöstlich an die bereits bestehende gewerbliche Bebauung an. Die vorhandene Erschließungsstraße wird verlängert und endet im östlichen Teil der Erweiterung mit einer Wendemöglichkeit für LKW, um die herum die Gewerbegrundstücke angeordnet werden. Dabei sind Grundstücksgrößen von ca. 2.000 m² ebenso möglich wie größere Einheiten bis ca. 7.000 m² oder mehr.

Der Zillgreutgraben am westlichen Plangebietsrand bleibt mit Gewässerrandstreifen als Grünzäsur und Biotopverbundelement erhalten, das erforderliche Brückenbauwerk wird durchgängig gestaltet.

Ein landwirtschaftlicher Schuppen am südlichen Rand des Plangebietes mit Anschluss an den Verbindungsweg bleibt erhalten und wird deshalb auch nicht in den Geltungsbereich des BPlanes aufgenommen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden von der B 27 her über die Alemannenstraße bis zur Straße „Belzwies“ in das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ hinein. Die geplante Gewerbebeerweiterung wird durch die Verlängerung dieser Straße angeschlossen und endet mit einer Wendeanlage im Plangebiet.

Der künftige zusätzliche Verkehr wird somit aus dem Ortskern ferngehalten, um diesen nicht weiter zu belasten.

6.2.1 Fuß- und Radwegeerschließung

Um die fußläufige Anbindung der Ortslage ins Plangebiet sicherzustellen ist im Süden der Fläche ein Geh- und Radweg geplant.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

6.3.1 Öffentliche Grünflächen und Ortsrandeingrünung

Zusätzlich zur Grünzäsur am Zilligreutgraben wird im Süden und Südosten ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Gewerbebebauung sowie als Puffer zur südlich angrenzenden Ortslage festgesetzt, eine bereits vorhandene Baumreihe bleibt erhalten.

Über die südliche Teilfläche wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet gesammelt und durch entsprechende Maßnahmen (Retentionsmzuden) gedrosselt an den Zilligreutgraben abgegeben.

6.3.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der Gewerbegrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen.

Zudem ist auf jedem Grundstück pro angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Anlagen und Einrichtungen abgeleitet. Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser wird gesondert abgeleitet und über entsprechende Rückhalteeinrichtungen verzögert der angrenzenden Vorflut (Zilligreutgraben) zugeführt.

6.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind bereits erfolgt.

Die Erkenntnisse aus den Umwelt- und Artenschutzprüfungen werden bei der Aufstellung der Festsetzungen und Regelungen für den Bebauungsplan berücksichtigt. Sie werden den Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit anschließender frühzeitiger Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beigelegt.

Es ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den vorgesehenen planinternen grünordnerischen Regelungen auch planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 29.09.2022



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Thomas Grözinger, Stefanie Agner

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Blumberg, den

.....

Markus Keller (Bürgermeister)