

Sitzungsvorlage Nr.: 028/2019  
 Bearbeiter: Markus Streich

Sitzung am 15.03.2019  
 Aktenzeichen: 621.41

Öffentlich  
 Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			<i>M. Streich</i>

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.01.2018	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	15.03.2019	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Erweiterung des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße“ in Unterdigisheim**

- a) Vorstellung der Planung
- b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

---

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.  
Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

## **I. Allgemeines**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.01.2018 damals unter dem Begriff „Schaffung des Gewerbegebiets „Links der Nusplinger Straße II“ im Stadtteil Unterdigisheim“ den Beschluss zur Schaffung eines Gewerbegebiets in Unterdigisheim gefasst. Aufgrund einer Erweiterung des Plangebiets in nördliche Richtung grenzt dieses nun unmittelbar an den vorhandenen Bebauungsplan „Links der Nusplinger Straße“ an. Durch diese Erweiterung kann eine Planungslücke ausgeschlossen werden, die bei der ursprünglichen Gebietsabgrenzung entstanden wäre. Mit den planerischen Leistungen wurde das Büro Dr. Grossmann aus Balingen beauftragt.

Um rechtzeitig einen Bedarf benötigter Gewerbeflächen abdecken zu können, ist es erforderlich, die planerische Entwicklung von Gewerbeflächen voranzutreiben, was im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Links der Nusplinger Straße“ erfolgen soll. Gegenstand der Planung ist zunächst eine Teilfläche mit ca. 0,25 ha.

## **II. Grundzüge der Planung**

Für die überplante Fläche mit rund 2.450 m<sup>2</sup> liegt derzeit kein Bebauungsplan vor und wird im nördlichen Bereich von einer Schreinerei als Betriebsstätte und im südlichen Bereich durch ein örtliches Bauunternehmen als Lagerfläche genutzt.

Der vorliegende Planentwurf greift die vorhandenen Nutzungen auf und definiert die gesamte Fläche auch entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet. Im nördlichen Bereich wird auf dem Flurstück Nr. 709 eine überbaubare Grundstücksfläche definiert, um zum einen die schon vorhandene Bebauung bauplanungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Die Festsetzungen für diesen Bereich orientieren sich an den Festsetzungen der nördlich davon befindlichen Gewerbeflächen auf demselben Flurstück.

Die weiteren Flurstücke im Süden des Plangebiets werden als Gewerbegebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche definiert. Gemäß den geplanten Festsetzungen sind

auf diesen Flächen jedoch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze entlang der Bära wird ein Pflanzgebot vorgesehen, durch das der gesetzliche Gewässerrandstreifen definiert wird. Hier sind die Ansaat spezieller Saatgutmischungen und die Bepflanzung mit Sträuchern und Laubbäumen vorgesehen. Die weiteren Pflanzgebote PFG 1 und PFG 3 dienen zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets gegenüber dem südlich angrenzenden Bäratal sowie gegenüber der Straße.

In der südwestlichen Ecke wird das Plangebiet durch eine Freileitung der Netze BW tangiert, wofür ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen ist.

### **III. Maßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie geschützter Tiere sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts geprüft und erarbeitet werden. Schon heute absehbar ist, dass die eventuell notwendige Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen wäre, um eine vermeidbare Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen zu umgehen. Weitere Maßnahmen sind Stand heute nicht erforderlich. Die Erstellung des Grünordnungsplans ist für die weiteren Verfahrensschritte vorgesehen.

### **IV. Stellungnahme der Verwaltung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Süden können zum einen die vorhandenen Nutzungen der Flurstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig kann für die dortigen Gewerbebetriebe der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in begrenztem Umfang gedeckt werden. Aus diesem Grund empfiehlt die Stadtverwaltung, die Planung auf Basis dieses Bebauungsplanentwurfs fortzuführen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange einzuleiten.

### **Anlagen**

1 Satzungstext (Entwurf)

1 Lageplan M 1:500 (Entwurf)

1 Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung (Entwurf)