



**Zweckverband Interkommunales Industrie- und
Gewerbegebiet Zimmern o.R. – Rottweil**

Bebauungsplan

„Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 2. Änderung und 1. Erweiterung“

Aufgestellt wird in Beifügung zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 2. Änderung“ und 1. Erweiterung vom 16.10.2023 folgende

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Bauflächenbedarf	
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2. Nachweis des Bauflächenbedarfs	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	
2.1 Veranlassung	4
2.2 Beschreibung des Plangebietes	5
2.3 Geplante Nutzung	5
2.4 Städtebauliche Gestaltung	6
3. Erschließung und Bebauung	6
3.1 Verkehrliche Erschließung	6
3.2 Entwässerung	6
3.3 Wasserversorgung	6
3.5 Stromversorgung, Telekommunikation	7
4. Umweltbericht /Umweltprüfung	7

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich erfasst insgesamt ca. 10,56 ha im Südosten des Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ des IN•KOM Südwest. Das Plangebiet der 2. Änderung mit ca. 6,95 ha liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans, die weiteren ca. 3,61 ha der 1. Erweiterung schließen im Südosten unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan an

1.2 Nachweis des Bauflächenbedarfs

Nach § 5 BauGB soll bei Bauflächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen der geplante Bedarf an Wohnbau- und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung erfolgen. Hierfür hat das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden – Württemberg am 23.05.2014 die entsprechenden Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bedarfsflächen-nachweise unter Verweis auf entsprechende Vorgaben des BauGB fortgeschrieben.

Für die Prüfung des Gewerbebauflächenbedarfs wird gemäß Ziffer 3 der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht als geeignet gesehen. Erforderlich ist eine für den Einzelfall nachvollziehbare Darstellung und Begründung.

Begründung des Einzelfalls

Grundlage und Veranlassung der vorliegenden 1. Erweiterung des Plangebiets „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ ist die geplante Erweiterung der Standort ansässigen Firma Bucher Stahl. Die Grundsatzentscheidung von Bucher Stahl zur Verlagerung vom Standort Rottweil in das Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet der beiden Partnerkommunen Gemeinde Zimmern o.R. und Stadt Rottweil war davon geprägt, dass Bucher Stahl am früheren Standort in Rottweil keine ausreichenden, betriebswirtschaftlich darstellbaren Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gesehen hat.

Oberstes Ziel von Bucher Stahl war die Gesamtverlagerung des Betriebs an einen Standort im Verbund mit ausreichendem Entwicklungspotenzial. Die Gesamtverlagerung von Produktion, Logistik, Vertrieb und Verwaltung wurde gleichzeitig unter den Vorbehalt der Finanzierbarkeit gestellt. Als wesentliche Voraussetzung wurde die Verwertung des Immobilienbestands durch Verkauf oder Vermietung /Verpachtung gesehen. Diese selbst gesetzte Voraussetzung ist zwischenzeitlich erfüllt.

Daher ist, so die Darstellung von Bucher Stahl, dieser zweite Schritt der Betriebsverlagerung aktuell zwingend geboten. Eine diesbezügliche Bauvoranfrage wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Die Bestätigung der Baugenehmigungsbehörde über die Vollständigkeit der Unterlagen liegt ebenfalls vor. Zusammenfassend handelt es sich bei der geplanten 1. Erweiterung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets Zimmern o.R. – Rottweil um den zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens.

Weitere Kriterien der Plausibilitätsprüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Da das ortsansässige Unternehmen Bucher Stahl unter betrieblichen Aspekten des Erweiterungs- und Entwicklungspotenzials an einem Standort letztlich die Verlagerung entschieden hat, ist die Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industriegebietsflächen unter dem Gesichtspunkt des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs eines ortsansässigen Betriebs unerheblich. Allenfalls die westlich der Erweiterungsfläche liegende Fläche kann als potenzielle Reservefläche angesehen werden. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten einer spornartigen Entwicklung und einer stimmigen Planung der notwendigen technischen Infrastruktur wird hier kein Reduktionspotenzial gesehen.

Auch die Darstellung von Nutzungspotenzialen in anderen Bestandsgebieten kann der angestrebten Gesamtverlagerung des ortsansässigen Betriebs und Konzentration an **einem**, gleichzeitig entwicklungsfähigen Standort nicht gerecht werden. Sie ist daher für den zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens ebenfalls unerheblich.

Die weiteren Kriterien der Plausibilitätsprüfung wie Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlung oder die Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten sind für den zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens unerheblich bzw. in der Begründung dargestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Veranlassung

Im Südosten des rechtskräftigen Bebauungsplans hat die Firma Bucher Stahl auf einer Fläche von 33.178 m² in einem ersten Bauabschnitt die Produktion angesiedelt. Die Verlagerung des gesamten Betriebs, also auch der Teile Vertrieb und Verwaltung ist in einem zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Der Zeithorizont der Gesamtverlagerung wurde an die Vermarktung (Vermietung oder Verkauf) der seitherigen Betriebsstätte in Rottweil gekoppelt. Bucher Stahl ist bereits seit geraumer Zeit an der Planung der Gesamtverlagerung. Nunmehr ist die Vermarktung des Standorts Rottweil für einen Großteil der ehemaligen Betriebsstätte vollzogen. Aktuell werden die Erweiterungsplanungen deutlich forciert und konkretisiert. Gleichzeitig wird mit Nachdruck bei IN•KOM Südwest auf das nötige Planungsrecht gedrängt.

Die Gesamtplanung von Bucher Stahl sieht die Erweiterung und betriebliche Optimierung des Standorts in der weiteren Entwicklung nach Süden und Westen. Diese Erweiterungsabsicht ist Veranlassung für den Beschluss der Verbandsversammlung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets Zimmern ob Rottweil – Rottweil zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans um ca. 3,61 ha in südlicher Richtung.

Zusammen mit der 1. Erweiterung werden kleinere Änderungen innerhalb des Plangebiets erfasst und überarbeitet. Im Zuge der Aufsiedlung wurde im Interesse der besseren Verwertbarkeit der Baugrundstücke der Radius der Erschließungsstraße Albring verkleinert. Dies hat Auswirkungen auf die Baugrenzen und die privaten Grünfestsetzungen, da diese an den Verlauf der Erschließungsstraße gekoppelt sind. Ferner konnte, bedingt durch die Bebauung von Bucher Stahl, auf eine bisher im Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße in südöstlicher Richtung verzichtet werden. Auch steht die seither am Südrand des rechtskräftigen Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung einer privaten Grünfläche der Erweiterungsabsicht von Bucher Stahl entgegen. Die Grünfläche muss im Zuge der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung des Baugrundstücks an den künftigen Südrand des Plangebiets verlegt werden.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung und 1. Erweiterung betrifft den südöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es liegt topografisch zwischen N+722 m und N+731 m und ist nach Süden mit ca. 4% geneigt. Die 1. Erweiterung schließt im Norden unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan an, im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Autobahn A81, im Süden und Westen wird die 1. Erweiterung durch landwirtschaftlich genutzte freie Feldflur begrenzt.

2.3 Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan 2. Änderung und 1. Erweiterung sieht wie bisher eine gewerbliche Nutzung innerhalb eines GI entlang der A 81 und eines GE 1 im westlichen Erweiterungsbereich gemäß den Ziffern 1.1, 1.3 und 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert weiter.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Die gestalterische Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch Ausweisung von durchgängigen, Straßen begleitenden Pflanzgeboten auf den Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung übertragen und lediglich den veränderten Randbedingungen infolge der Aufsiedlung angepasst. Ebenfalls angepasst an die veränderten Randbedingungen wird die Fortführung des Römerwegs nach Süden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, gegliedert in planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden unverändert beibehalten.

3. Erschließung und Bebauung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und 1. Erweiterung sind die verbliebene Stichstraße, der Lückenschluss zwischen Ebneststraße und Römerallee und die Verlängerung der Römerallee ab dem Kreisel nach Süden noch herzustellen.

3.2 Entwässerung

Die Abwasserableitung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem. Die Entwässerung ist über die wasserrechtliche Erlaubnis für das Gewerbegebiet abgedeckt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und 1. Erweiterung sind die Entwässerungseinrichtungen im Rahmen der Ergänzungen nach Ziffer 3.1 noch herzustellen.

3.3 Wasserversorgung

Das Versorgungsnetz ist für das Gesamtgebiet konzipiert und bemessen. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und 1. Erweiterung sind die Wasserversorgungseinrichtungen im Rahmen der Ergänzungen nach Ziffer 3.1 noch herzustellen.

3.4 Stromversorgung, Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und 1. Erweiterung sind die erforderlichen Einrichtungen im Rahmen der Ergänzungen nach Ziffer 3.1 noch herzustellen.

4. Umweltbericht /Umweltprüfung

Der Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ wird nur teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil entwickelt.

Der Bereich der 2. Änderung ist aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt. Für diesen Planbereich ergeben sich im Hinblick auf die Umweltprüfung keine wesentlichen Auswirkungen, da Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben und lediglich die Lage der Erschließungsstraßen an die Aufsiedlung angepasst wird bzw. an Stelle einer öffentlichen Stichstraße Südost eine private Überbauung erfolgt. Der Versiegelungsgrad bleibt praktisch gleich. Im Umweltbericht werden die Änderungen vergleichend einander gegenübergestellt.

Der Planbereich der 1. Erweiterung ist in den seitherigen Umweltprüfungen nicht erfasst. Für den Erweiterungsbereich wurde deshalb eine Prüfung der Umweltauswirkungen sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst und beauftragt. Die Untersuchungen und Bewertungen wurden vom Büro Dr. Grossmann, Balingen vorgenommen.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans sind planexterne Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig als CEF-Maßnahmen. Als externe Kompensationsmaßnahme K1 ist auf dem Flurstück 1812 die Pflanzung von Einzelgebüsch und kleinerer Gehölzgruppen sowie die Entwicklung von Saumbiotopen ca. 600 m nordwestlich des Bebauungsplangebietes vor Umsetzung der Baumaßnahme zur zeitnahen Schaffung neuer Brutstandorte vorgesehen.

Die Kompensationsmaßnahme K2 sieht die Extensivierung von Ackerland und die Entwicklung von Buntbrachenstreifen/Buntbracheflächen mit Oberbodenauftrag vor. Die Maßnahme wurde teilweise aus dem Ökokonto der Gemeinde Zimmern ob Rottweil entnommen (Einzelmaßnahme Nr. 06/1)

Die vorgesehenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und die nötigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der Begründung und diesem als Anhang 1 angefügt.

Fassung im Verfahren:
Fassung vom 25.02.2019

Bearbeiter:
Martin Weisser, Dipl. Ing. FH

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

Ausgefertigt Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R. - Rottweil, ..1.7. OKT. 2023...


.....
Dr. Christian Ruf (Vorsitzender Zweckverband)



Anhang 1: Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung