



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

**„Auf dem Kies – 6. Änderung“
08118007_0960_081_07**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

**Stand 26.07.2022/b
/15.11.2022**

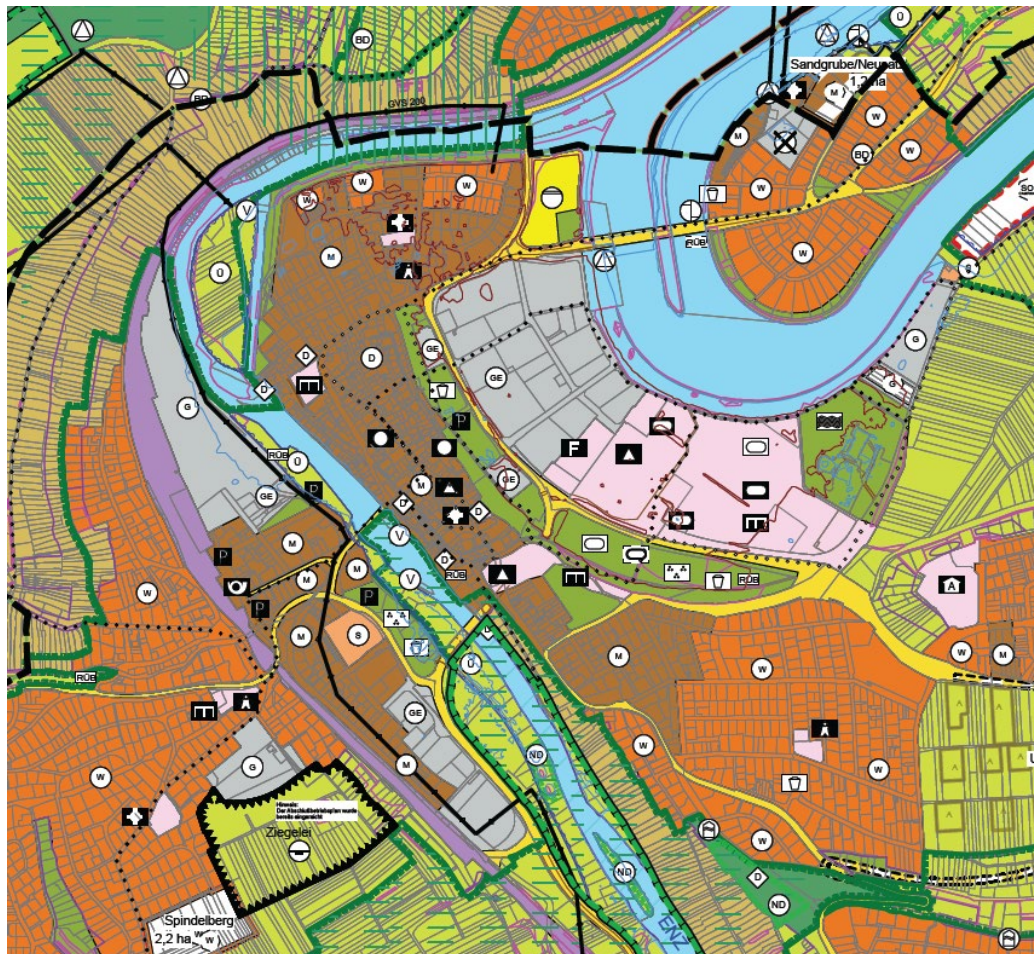
1. Ziel und Zweck der Planung

In der Region sind gewerblich nutzbare Flächen Mangelware. Ziel ist es daher, die noch vorhandenen Flächen vor anderen, wirtschaftlich deutlich lukrativeren Nutzungen zu schützen. Dazu gehören neben der Wohnnutzung auch sogenannte kerngebietstypische Nutzungen. Außerdem wurde viel in den deutlich abgegrenzten Ortskern von Besigheim investiert und es ist sinnvoll, solche Nutzungen hier zusammen zu führen, damit sie sich gegenseitig positiv beeinflussen können.

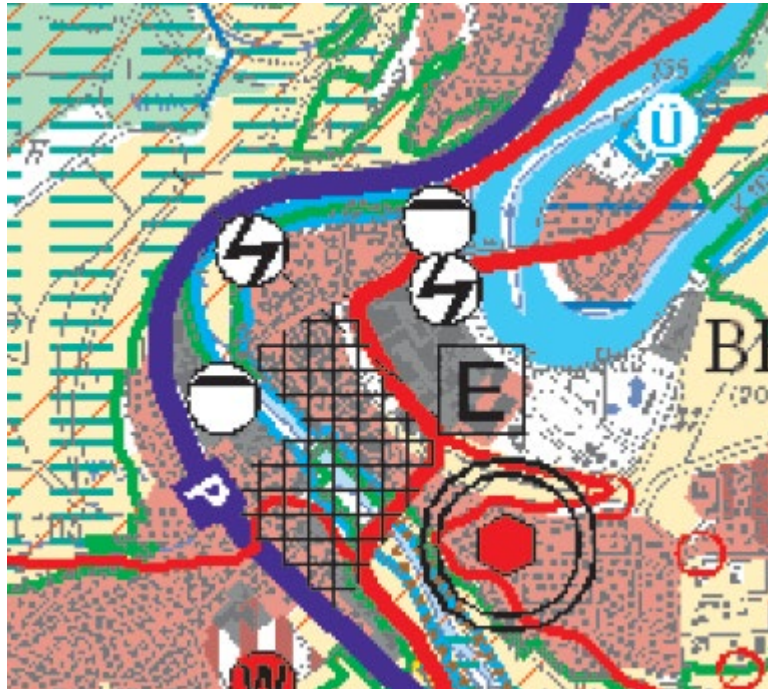
Trotzdem wurde ein Antrag, eine ehemals gewerbliche Fläche umnutzen zu dürfen, ausführlich geprüft. Es wurden insbesondere solche Nutzungen zusätzlich (ausnahmsweise) zugelassen, die dem Versorgungscharakter der benachbarten Flächen (Lebensmitte) entsprechen und die keinen hohen Parkplatzbedarf auslösen können. Solange das Gebiet insgesamt noch als Gewerbegebiet erkennbar ist, schien diese geringfügige Änderung unproblematisch.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und benachbarte Festsetzungen:

In der seit dem 25.08.2012 rechtswirksamen 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als gewerblich nutzbare Fläche und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Änderung des Textteils der gewerblichen Flächen hat keine Auswirkungen auf den in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan.



Der seit dem 12.11.2010 rechtswirksame Regionalplan 2020 enthält ebenfalls gewerblich nutzbare Flächen. Außerdem ist ein Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte vermerkt.



Die benachbarten Flächen sind im Süden durch die Schul- und Sportgelände geprägt, westlich sind Flächen des Bauhofs und vor allem Spielflächen und Parkplätze für die Freizeitnutzung. Nördlich der B 27 schließen sich Wohngebiete an, nordöstlich befindet sich die Kläranlage und östlich sind die Flächen der Neckaruferböschung und des Neckars.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde nicht geändert und umfasst daher den gesamten Bereich der seit dem 29.04.2017 rechtsverbindlichen 5. Änderung.

Es wurde diskutiert, die Änderung nur auf das derzeit zur Verfügung stehende Grundstück zu beschränken, dafür war aber kein städtebaulich relevanter Grund gegeben, denn die Nutzungen könnten auch auf jedem anderen Grundstück mit den gleichen städtebaulichen Folgen verwirklicht werden. Da die neuen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, besteht auch nicht die Gefahr, dass zu viele derartige Nutzungen zugelassen werden und sich damit der Charakter des Gebietes ändert.

4. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderungen im Textteil bezüglich der baulichen Nutzung lassen nicht erwarten, dass die natürlichen Schutzgüter nachteilig betroffen sein könnten.

Belange des Artenschutzes sind durch die Planänderungen ebenfalls nicht betroffen. Zum einen sind keine Vorkommen bekannt, diese sind aufgrund der sehr intensiven Nutzungen auch eher unwahrscheinlich, sodass sich die Untersuchungen auf den Abriss beim Neubau von Gebäuden beschränken können. Diese sind von den Grundstückseigentümern zu gegebener Zeit selbst vorzunehmen.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die Änderungen im Textteil umfassten nur die Ziffern 1.1.1.c (Gesundheitszentrum und Kleinkunsthöhne) und d (ortsfremde Werbeanlagen) und konnte damit sehr schlank gehalten werden.

Soweit aktuelle gesetzliche Bestimmungen zu berücksichtigen waren, wurden diese in den Hinweisen aufgenommen (Beleuchtung, Begrünung, Solarenergie).

Anlass war eine geplante Nutzungsänderung im Fritz-Areal. Dabei sind die folgenden Nutzungen vom rechtsgültigen Bebauungsplan bereits abgedeckt, weil es sich hierbei um allgemein zulässige gewerbliche Tätigkeiten handelt:

- Seminar- und Weiterbildungszentrum, auch für externe Firmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiet, einschließlich Bewirtung der Teilnehmer während der Seminarveranstaltung,
- Kantine, auch als gemeinsame Kantine mit anderen Betrieben im Gebiet.

Für folgende Nutzungen wäre eine Bebauungsplanänderung erforderlich gewesen:

- Gesundheitszentrum (Anlagen für gesundheitliche Zwecke)

Es konnten bisher keine Gründe gefunden werden, dass sich die Änderung langfristig gesehen negativ auf das Gewerbegebiet oder auf die angrenzende Innenstadt bzw. die angrenzende Wohnbebauung auswirken würden.

- Veranstaltungen, Kleinkunsthöhne, etc. (Anlagen für kulturelle Zwecke) einschließlich Veranstaltungen im überdachten Innenhof.

Grundsätzlich sprach auch hier nichts dagegen, sofern der Umfang der Veranstaltungen als eine im Gewerbegebiet untergeordnete Nutzung zu sehen ist und damit der Gebietscharakter nicht verändert wird. Die Zulassung von kulturellen Veranstaltungen wurde mit einer Begrenzung auf maximal 50 Besucherplätze aufgenommen, weil von einer größeren Besucherzahl insbesondere in den Abend und Nachtstunden nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten produzierenden Betriebe erwartet wurden. Auch im Hinblick auf den Nachweis der hierfür notwendigen Pkw-Stellplätze (laut VwV Stellplätze: 1 Pkw-Stellplatz je 4-8 Besucherplätze) war eine Beschränkung sinnvoll und angemessen.

- Schank- und Speisewirtschaft, Vergnügungsstätten

Nach wie vor sollten im Gewerbegebiet keine Schank- und Speisewirtschaften und auch keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Wenn durch die Änderung des Bebauungsplans Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wäre die seitherige Begründung, die zur Unzulässigkeit geführt hat, nämlich der Schutz der innerstädtischen Gastronomie, hinfällig. Darüber hinaus wäre der Betrieb von Fastfood-Restaurants möglich, auch wenn eine solche Nutzung derzeit nicht angestrebt wird. Aufgrund der Nähe zum Schulzentrum war es bei der letzten Bebauungsplanänderung eine wesentliche Begründung, dass ein solches Essensangebot für die Schülerinnen und Schüler nicht geschaffen werden soll. Die Nutzung der Räumlichkeiten für Familienfeiern, Hochzeiten und andere privaten Feierlichkeiten sind aktuell im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen stehen mit den seitherigen städtischen Zielvorstellungen nicht im Einklang und sollen daher nicht zugelassen werden.

Eine Bebauungsplanänderung in dem nun vorgesehenen Umfang stellte das maximale Entgegenkommen dar, um die wenigen gewerblichen Flächen, die in Besigheim aktuell vorhanden sind, vor anderen Nutzungen zu schützen. Das Gewerbegebiet „Auf dem Kies“ ist das einzige dieser Art im Stadtgebiet Besigheim und sollte in dieser Form erhalten bleiben und nicht durch andere Nutzungen eingeschränkt werden, die den Gebietscharakter nachhaltig verändern.

Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Wirtschaftsstandort: „Eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Besigheim ist zu verfolgen. Die Standortvorteile und die Zentralfunktion Besigheim sind zu erhalten, zu nutzen und weiter auszubauen ...“

Handel / Dienstleistung / Gewerbe: „Die Attraktivität des Innenstadtbereichs als Standort für Handel, Dienstleistung und Gastronomie kann nur dadurch erhalten bleiben, wenn die vorhandene Bausubstanz stets aufs Neue dem Zeitgeist angepasst wird. Weitere Maßnahmen müssen folgen, um den Einzelhandelsstandort Besigheim zu stärken.“

Die Regelung über die ortsfremden Werbeanlagen ergab sich ebenfalls aus aktuellem Anlass und diente auch dazu, die Flächen den bisherigen gewerblichen Nutzungen in seiner Grundstruktur zu erhalten.

6. Erschließung/Bodenordnung

Zusätzliche Maßnahmen der Erschließung lösen die Änderungen nicht aus. Es entsteht ziemlich sicher ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen, der auf der privaten Grundstücksfläche mit abgedeckt werden muss.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Erschließungskosten sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Verkehrsflächen und Leitungen sind derzeit ausreichend.