

ENZKREIS  
STADT KNITTLINGEN  
GEMARKUNG KNITTLINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - *Entwurf***  
**„Gewerbepark GRÖNER II“**

**mit UMWELTBERICHT**

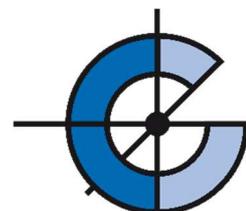
**Anlagen zur Begründung**

- |  |     |                       |
|--|-----|-----------------------|
| 1. Artenschutzrechtliche Prüfung                   | vom | 29.10.2018/03.06.2019 |
| 2. Erläuterungen zur FFH-Vorprüfung                | vom | 29.10.2018/28.06.2019 |
| 3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan | vom | 14.04.2020            |

Mühlacker, den 21.04.2020

**PEG PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT GMBH**  
**BADEN-WÜRTTEMBERG**  
Industriestraße 47 West  
D-75417 Mühlacker

Tel. +49 (0)7041 9545-0  
Fax +49 (0)7041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de



## E BEGRÜNDUNG

### E.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gewerbegebiet Gröner, im Osten an die Entlastungsstraße Knittlingen Mitte/ B 35 mit Anbindung an die Pforzheimer Straße (K 4516), im Westen und Süden an die Feldlage bzw. bestehende Streuobstwiesen an.

### E.2 Bestehende Situation

#### E.2.1 Topographie

Das Plangebiet neigt sich von Nordwesten nach Südosten mit einer Neigung von ca. 7,5 % und weist einen Höhenunterschied von ca. 15 m auf.

#### E.2.2 Flächennutzung

Das geplante Gewerbegebiet wird überwiegend als Obstbaumwiesen genutzt, die in ihrem Bestand durch eine nachlassende Pflege gefährdet sind.

### E.3 Flächennutzungsplan, bestehende und geänderte Rechtsverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) 2020 als Gewerbegebiet erfasst ist.



## **E.4 Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

### **E.4.1 Planungsursachen und Planungserfordernis**

Bereits im Jahr 2001 wurde das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet Gröner II eingeleitet.

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes Knittlinger Kreuz wurde seinerzeit die Weiterentwicklung zurückgestellt.

Inzwischen liegen Erweiterungswünsche von Betrieben des direkt anschließenden Gebietes Gröner I sowie weitere Anfragen nach Gewerbebaugrundsücken vor. Zur Sicherstellung des Flächenbedarfs für die Betriebserweiterungen und der Nachfrage ist es erforderlich die Planungen für das Gebiet weiterzuführen und zeitnahe eine Erschließung sicherzustellen.

### **E.4.2 Städtebauliche Gestaltung**

Aus Rücksicht der Gestaltung der Ortsrandlage und des Übergangs zur freien Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II begrenzt.

Zur Dacheindeckung von Gebäuden und Garagen wird eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen. Die Festsetzung ist zudem getroffen, um einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen, dadurch Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu schaffen und nicht zuletzt den Wasserhaushalt zu entlasten.

Weiterhin können die Gewerbebauten durch die Begrünung ihrer großflächigen Dächer besser in die Umgebung integriert werden.

### **E.4.3 Grünordnung**

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und insbesondere des Landschaftsbildes weitestgehend zu mindern und auszugleichen, wird ein Grünordnungsplan erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

## **E.5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung, die Festsetzungen in der Höhenlage, Dachneigung und Dachform sowie Bauweise und Bebaubarkeit der Grundstücke orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes Gröner.

## **E.6 Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt gemeinsam mit dem Erweiterungsabschnitt „Gröner I“ des o.g. Bebauungsplanes als Ringerschließung (Erschließungsstraße 3) zur Entlastungsstraße Knittlingen – B 35 – Mitte, die das Gebiet mit dem Übergeordneten Verkehrsnetz verbindet.

### **Schmutzwasserableitung**

Das anfallende Mischwasser (häusliches und gewerbliches Schmutzwasser, Hof- und Straßenflächen) wird den bestehenden Mischwasserkanälen zugeleitet.

## Regenwasserableitung

Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße nach Süden abgeleitet und einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Regenrückhaltebecken dient der Pufferung und verzögerten Ableitung des Regenwassers in die bestehende Vorflut.

## Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist gesichert und erfolgt aus den angrenzenden Gewerbegebietsteilen.

## E.7 Statistik und Kosten

Gebietsteil	Art der Nutzung	Teilfläche	Gesamtfläche	Anteil
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	%
GE (Ost)	GE-Fläche	5432		
GE (Ost)	private Grünfläche	766	6198	26,15
GE (West)	GE-Fläche	9315		
GE (West)	privates Pflanzgebot	2269	11584	48,88
Fläche für Entsorgung		22	22	0,09
Verkehrsflächen	Straße	1028		
Verkehrsflächen	Gehwege	506	1534	6,47
Öffentliches Grün		501	501	2,11
Schutz- und Ausgleichsfläche		2547	2547	10,75
Wasserfläche für RW-Ableitung		571	571	2,41
Feldweg /Straßenrandstreifen		743	743	3,14
<b>Gebietsfläche</b>		<b>23700</b>		<b>100,00</b>

## E.8 Kostentragung

Die Kostentragung für die Erschließung, Entwässerung, Wasserversorgung, Grünordnungen und Ausgleich erfolgt über die Umlage nach den Grundstücksgrößen.

## E.9 Planverwirklichung und Bodenordnung

die Neuordnung der Grundstücke erfolgt mittels Umlegungsverfahren

Mühlacker, den 21.04.2020