

## Begründung zum Bebauungsplan

## Gewerbegebiet "Erlen" I

1. Erfordernis der Planänderung

Im Jahr 1972 hat die damals noch selbständige Gemeinde Ölbronn den Bebauungsplan "Erlen" aufgestellt. Dieser ist vom Landratsamt Enzkreis genehmigt worden. Zwischenzeitlich haben sich jedoch einige Punkte ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplans erfordern.

- a) Der Bebauungsplan "Erlen" umfaßt Gemarkungsteile der Stadt Maulbronn (Äußerer Sulzwald). Die Stadt Maulbronn wurde am Bebauungsplanverfahren nicht ordnungsgemäß beteiligt. Dieser Formfehler könnte die Nichtigkeit des Bebauungsplans begründen.
- b) Im nördlichen Teil des Bebauungsplans ist ein Musterhaus-Zentrum teilweise verwirklicht, das planerisch noch abgedeckt werden muß. Diese Musterhaus-Siedlung wurde aufgrund von § 33 BBauG in der Zwischenzeit genehmigt. Gleichzeitig soll die Restfläche des nördlichen Teils (siehe Lageplan) künftig für gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Diese Teilfläche erhält die Bezeichnung "Erlen" II. Bislang war für diesen Bereich ein Wohnhaus für den früheren Eigentümer vorgesehen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Planbereich "Erlen" I ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Neulingen bis auf die Musterhaus-Siedlung erfaßt. Die Änderung des Flächennutzungsplans läuft derzeit.

3. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bereich des Gewerbegebiets "Erlen" I ist als Industriegebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet für Musterhäuser ausgewiesen. Bislang war der gesamte Planbereich als Industriegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Die Neueinteilung in Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet für Musterhäuser erforderte auch eine Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Zurückgenommen wird die Baugrenze im südlichen Teil. Dort war im bisherigen Umfang eine Erweiterungsfläche für den früheren Betriebsinhaber der Firma Knödler vorgesehen. Diese Planung ist heute gegenstandslos.

4. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

1. Verkehr

Das Betriebsgelände der Firma Schwabenhaus ist direkt an die L 1132 angebunden. Besondere Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet "Erlen" I sind nicht erforderlich.

2. Kostenschätzung

Für die Umplanungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde nur Verwaltungskosten.

3. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Zur Planverwirklichung sind keine Folgeverfahren notwendig.

Ölbronn-Dürrn, den 22. Mai 1986

  
Bangha  
Bürgermeister

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur Änderung der Bebauungspläne**

### **Erlen I und Erlen II**

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Oberziele der Bebauungsplanänderung sind die Anpassung der Bebauungspläne an geänderte städtebauliche Ansichten und die Sicherstellung der gewerbestrukturpolitischen Ziele der Gemeinde Ölbronn-Dürrn. Es haben sich Entwicklungen innerhalb und außerhalb der Planbereiche Erlen I und Erlen II ergeben, die nach heutigen Kriterien dort ein Industriegebiet nicht mehr zulassen würden. Daher sind die eingetretene und die sich abzeichnende Entwicklung unter Beachtung weiterer Aspekte als städtebaulicher Mißstand zu bewerten. Durch die Änderung der Bebauungspläne Erlen I und Erlen II sollen die bauleitplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Ölbronn-Dürrn sichergestellt werden.

#### **Begründung**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Erlen wurde 1965/73 speziell zur Ansiedlung der Fertighausfirma Knödler ausgewiesen. Damit sollte das Angebot an qualifizierten gewerblichen Arbeitsplätzen vergrößert werden, um dem Strukturwandel von der Landwirtschaft hin zur Arbeiterwohngemeinde gerecht zu werden. Dieses Ziel, das Angebot an gewerblichen qualifizierten Arbeitsplätzen zu erhöhen, besteht auch heute noch. Die gewerbliche Strukturpolitik der Gemeinde Ölbronn-Dürrn ab Anfang der 80er Jahre orientiert sich eindeutig an diesem Ziel.

Durch die sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Erlen I und Erlen II abzeichnende Entwicklung, verstärkt Arbeitsplätze einfacher Art in der Vorsortierung von Wertstoffen und u. U. Vorbehandlung verschiedener Müllarten anzusiedeln, wird dieses Ziel der Gemeinde Ölbronn-Dürrn gefährdet. Die Gemeinde Ölbronn-Dürrn verfolgt klar die Politik, kleinere Gewerbegebiete anzusiedeln bzw. den örtlichen Gewerbebetrieben Aussiedlungsmöglichkeiten zu verschaffen. Diesem Ziel wurde durch die Plangebiete Gewerbegebiet "West", Ortsteil Dürrn, und Gewerbegebiet "Erlen", Ortsteil Ölbronn, Rechnung getragen.

Die gesetzlichen Änderungen im Abfallrecht und im Immissionsschutzrecht lassen nunmehr in vereinfachter Form Anlagen der Abfallwirtschaft zu, die mit der ursprünglichen Zielsetzung nicht übereinstimmen. Im Rahmen ihrer Planungshoheit muß die Gemeinde Ölbronn-Dürrn daher die rechtliche Möglichkeit haben, die ursprüngliche städtebauliche Leitlinie zu gewährleisten. Die nachträglichen durch Gesetz verschaffenen erleichternden Möglichkeiten, Einrichtungen der Abfallwirtschaft zu errichten, greift in unvertretbarer Weise in die kommunale Planungshoheit ein.

Die ständige Erweiterung abfalltechnischer Einrichtungen und die Intensivierung und Massierung der Abfallwirtschaft im Geltungsbereich der Bebauungspläne Erlen I und Erlen II läuft den strukturpolitischen Zielen absolut entgegen.

Des weiteren hat sich aufgrund der Eigenart der Produktionsweise der Firma Schwabenhaus in der Nachbarschaft eine Wohnnutzung entwickelt. Dies war deshalb möglich, weil die Produktionsart der Firma Schwabenhaus gewerblichen Charakter besitzt. Durch die jetzige Entwicklung wird das Wohnen unvertretbar beeinträchtigt. Daher soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch auf diesen Umstand Rücksicht genommen werden.

Nach neuesten geologischen Erkenntnissen müßte sich das Industriegebiet Erlen zumindest in der Wasserschutzzone IIIA befinden. Auch aus diesem Grunde muß die Gemeinde bauplanerisch entgegensteuern, damit eine industrielle Entwicklung mit allen ihren potentiellen Gefährdungsmöglichkeiten vermieden wird.

Der Standort Erlen wird in der Zwischenzeit auch durch andere Fachplanungen berührt. So ist dieser Standort zwischenzeitlich ganz umgeben vom Naturpark Stromberg-Heuchelberg. Außerdem liegt der Industriestandort Erlen nachweislich im Einzugsbereich des Weltkulturdenkmal Kloster Maulbronn. Wären diese Fachplanungen bzw. Erkenntnisse schon früher bekannt gewesen, wäre es wohl nie zu einer Ausweisung eines Industriegebietes gekommen.

Aus der Gesamtschau heraus haben die Entwicklungen zu einem städtebaulichen Mißstand geführt, dem die Gemeinde Ölbronn-Dürrn mit den Mitteln der Bauleitplanung begegnen muß.

In den Textlichen Festsetzungen der vorgenannten Bebauungsplänen wird der nachstehende genannte Text als Vorbemerkung festgeschrieben:

**Das Baugebiet "Erlen I" und "Erlen II" liegt mit seiner gesamten Fläche innerhalb des Naturparks Stromberg/Heuchelberg. In diesem Gebiet befinden sich auch Bestände des Wasserversorgungssystems des Weltkulturerbes Kloster Maulbronn. Außerdem läuft ein Untersuchungsprogramm zur Erweiterung des Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen Lückenbronn, Gemarkung Ölbronn, das künftig auch das Gebiet "Erlen I" und "Erlen II" einschließen wird und voraussichtlich der Wasserschutzzone IIIA zuzuordnen ist. Aufgrund dieser Umstände entspricht es den bauleitplanerischen Zielen der Gemeinde, daß keine Anlagen errichtet werden sollen, die dem Charakter Naturpark oder Einzugsbereich Weltkulturerbe Kloster Maulbronn widersprechen. Insbesondere die Errichtung und der Betrieb von Abfallbeseitigungsanlagen jeglicher Art zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen schließen sich damit aufgrund ihres gesamten Beeinträchtigungsspektrums aus. Damit einher ginge auch eine latente Gefährdung des Wasserschutzgebietes Lückenbronn.**

Ölbronn-Dürrn, 15.09.1995

A. Bangha  
Bürgermeister

## SATZUNG

### über die Änderung des Bebauungsplans "ERLEN"

vom 24. September 1987

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Ölbronn-Dürrn am 24. 09. 1987 die Änderung des Bebauungsplans, der am 27. 04. 1973 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

#### § 1 Gegenstand und Inhalt der Änderung

##### (1) Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans

- a. Die südliche Bebauungsplangrenze wird auf die südliche Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 1934/7) der Firma Schwabenhaus zurückgenommen.
- b. Der sich nach der Änderung nach Ziff. 1 ergebende Planumfang wird in zwei Planbereiche eingeteilt:

Erlen I und  
Erlen II.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Lageplänen.

- c. Der Planbereich Erlen I wird in seinem Maß der baulichen Nutzung geändert. Außerdem wird die bisherige Qualifizierung als Industriegebiet und eingeschränktes Industriegebiet geändert. Künftig besteht der Planbereich Erlen I aus einem Industriegebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet für Musterhäuser.
- d. Im Planbereich Erlen II wird ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen. Dort war früher ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber geplant.

##### (2) Maßgebend für die Änderung sind die Lagepläne

Erlen I vom 26. 05. 1986,  
Erlen II vom 26. 03. 1986.

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich sind die Lagepläne nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung maßgebend.

§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans Erlen besteht aus zwei einzelnen Lageplänen:

Erlen I vom 26. 05. 1986,  
Erlen II vom 26. 03. 1986,  
Begründung und textliche Festsetzungen zu Erlen I,  
Begründung und textliche Festsetzungen zu Erlen II.

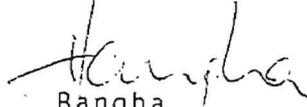
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der crtsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

Ölbronn-Dürrn, den 24. September 1987

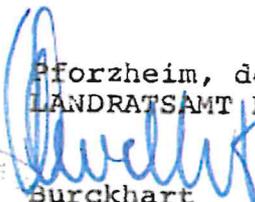
  
Bangha  
Bürgermeister



"Satzung gemäß § 22 Abs.3 Baugesetzbuch  
angezeigt.

Rechtsverletzung gemäß § 11 Abs.3 Bau-  
gesetzbuch nicht geltend gemacht."

Pforzheim, den 14. Dezember 1988  
LANDRATSAMT ENZKREIS

  
Burckhart



SUEZ Süd GmbH · Daimlerstraße 2 · 75438 Knittlingen

Landratsamt Enzkreis  
- Umweltamt -  
Herrn Bernhard Hittler  
Östliche Karl-Friedrich-Str. 58  
75175 Pforzheim

Vorab per mail: [Bernhard.Hittler@enzkreis.de](mailto:Bernhard.Hittler@enzkreis.de), [Jochen.Haeffner@enzkreis.de](mailto:Jochen.Haeffner@enzkreis.de),  
[Nico.Hetzel@enzkreis.de](mailto:Nico.Hetzel@enzkreis.de), [norbert.holme@oelbronn-duernn.de](mailto:norbert.holme@oelbronn-duernn.de),  
[anke.finsterle@oelbronn-duernn.de](mailto:anke.finsterle@oelbronn-duernn.de)

Ihre Nachricht vom  
09.06.2017 (e-mail)

Unsere Zeichen  
JFO

Telefon  
07251/807-69

Fax  
07251/807-769

Datum  
14. Juni 2017

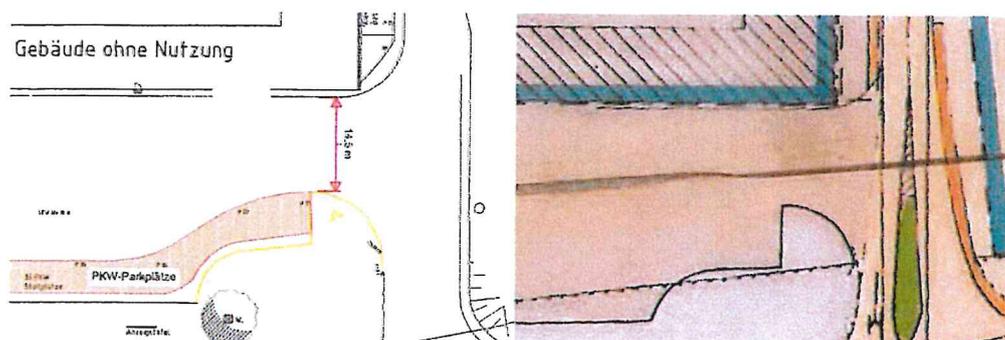
## Bauvorhaben der Firma SUEZ Süd GmbH in Ölbronn, Erlen Zufahrtsbreite Hauptzufahrt

Sehr geehrter Herr Hittler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bauvorhaben der SUEZ Süd GmbH wurden am 02.06.2017 die Bauantragsunterlagen als Bestandteil des Antrags nach BImSchG beim Landratsamt Enzkreis eingereicht (AZ: 20-106.11). Das Bauvorhaben beinhaltet u.a. die Neugestaltung der bestehenden Hauptzufahrt zum Standort, die im Weiteren – mit Bezug auf Ihre Nachricht vom 09.06.2017 – näher erläutert wird.

### Bestandsituation

Die bestehende Hauptzufahrt zum Standort von der Straße „In den Erlen“ umfasst zwei Zufahrtsspuren sowie einer Ausfahrtsspur. Sie wird im Westen durch den Bürgersteig entlang des alten Bürogebäudes begrenzt und im Osten durch einen Grünstreifen, der u.a. seitlich die in südlicher Richtung abgehenden PKW-Parkplätze einfasst.

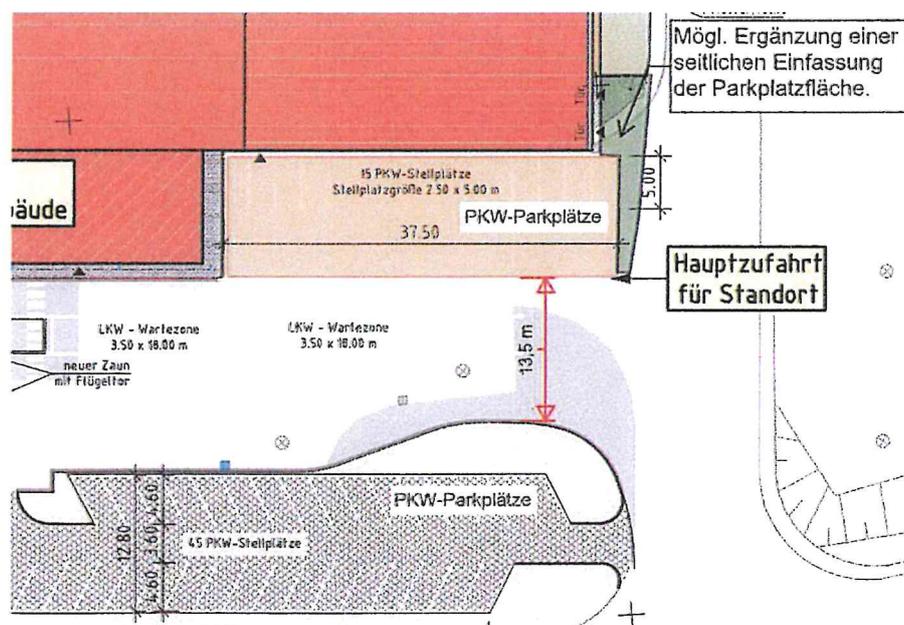


**Abbildung 1: Hauptzufahrt „In den Erlen“ gemäß Bestandsplan sowie Bebauungsplan**

Die bestehende Hauptzufahrt weist an der engsten Stelle eine Gesamtbreite von rd. 14,5 m auf und ist in ihrer Form unverändert zu der im Bebauungsplan von 1987 dargestellten Situation (siehe Abbildung 1). Der gesamte Anliefer- und Abholverkehr für alle Betriebseinheiten des Standorts erfolgt über die beschriebene Zufahrt.

### Geplante Neugestaltung

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ist eine Umgestaltung des Zufahrtsbereichs vorgesehen. Im Grünstreifen an der L1132 sowie entlang der östlichen Hallenseite der neuen Sortierhalle werden neue PKW-Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher angelegt. Dazwischen wird die Zufahrt angeordnet, die weiterhin aus zwei Zufahrts- und einer Ausfahrtsspur bestehen wird und – gemäß Entwurfsplanung – eine Breite von insgesamt ca. 13,5 m aufweist (siehe Abbildung 2).



**Abbildung 2: Hauptzufahrt „In den Erlen“ gemäß Entwurfsplanung**

Die PKW-Parkplatzfläche (Stell- und Rangierfläche), die in Verlängerung des neuen Büro-/ Sozialgebäudes entlang der neuen Sortierhalle angeordnet ist, zählt nicht zum Zufahrtsbereich. Zur besseren optischen und baulichen Trennung der Parkplatzfläche von den Fahrflächen des Standorts sowie der angrenzenden Straße könnte diese im Norden zur Straße „In den Erlen“ hin, auf der gesamten Tiefe der Fläche mit einem Grünstreifen und entsprechender Verlängerung des Bürgersteigs eingefasst werden. Diese bauliche Einfassung ist zeichnerisch nicht im Lageplan der Bauantragsunterlagen dargestellt.

In der geplanten Form wird die Breite der Hauptzufahrt zum Standort von derzeit ca. 14,5 m zukünftig auf ca. 13,5 m verringert und die Lage der Zufahrt um ca. 12 m in östlicher Richtung versetzt.

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Gemäß Teil B, Punkt 1.24 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist *für jede Betriebseinheit eine Zu- und Ausfahrt von je 5 m Breite zur öffentlichen Straße zugelassen*. Eine zusammengefasste Zu-/Ausfahrt kann demzufolge mit einer Gesamtbreite von 10 m hergestellt werden. Die textliche Festsetzung steht dabei im Widerspruch zu der zeichnerischen Darstellung der Hauptzufahrt im Bebauungsplan (Breite: ~14,5 m, wie jetzt im Bestand).

### Erläuterung zur geplanten Zufahrtsbreite

Auf dem rd. 70.000 m<sup>2</sup> großen Betriebsgelände in Ölbronn-Dürrn werden von der SUEZ derzeit insgesamt drei (geplant vier) eigenständige Sortieranlagen für Abfälle unterschiedlicher Herkunft und Zusammensetzung betrieben. Weiterhin finden am Standort Zwischenlager- und Umschlagaktivitäten statt. Die insgesamt am Standort verarbeitete/umgeschlagene Jahresmenge wird in Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der neuen Wertstoffsortieranlage um rd. 10 % ansteigen.

Ungeachtet dessen, soll der Andienungsverkehr zu den unterschiedlichen Betriebseinheiten zukünftig weiterhin überwiegend über die betrachtete Hauptzufahrt erfolgen. Um dies zu ermöglichen wird das Logistikkonzept am Standort optimiert und in diesem Zusammenhang mehrere bauliche und organisatorische Maßnahmen umgesetzt, insbesondere:

- Installation zusätzlicher Waageterminals auf dem Standort zur Entzerrung des Anlieferverkehrs und Vermeidung von Wartezeiten an der Hauptzufahrt,
- Einführung eines Chipkartensystems, welches es den Fahrern der SUEZ Fahrzeugflotte ermöglicht selbstständig an einer der Terminalwaagen ein- und auszuwiegen sowie
- Ausbau der bestehenden Feuerwehrezufahrt an der L1132 als Werkszufahrt für SUEZ-eigene (Sammel-/Container-)Fahrzeuge.

Das beschriebene optimierte Logistikkonzept setzt voraus, dass für den zukünftigen Anlagenbetrieb an der Hauptzufahrt weiterhin zwei Zufahrtsspuren zum Standort (1 x für Zufahrt Hauptwaage und 1 x für Durchfahrt zum Standort/Terminalwaagen) sowie einer Ausfahrtsspur nutzbar sein werden. Vor diesem Hintergrund beantragen wir, der Überschreitung der zulässigen Zufahrtsbreite gegenüber den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zuzustimmen – wie dies aktuell im Bestand auch der Fall ist.

Mit freundlichen Grüßen  
SUEZ Süd GmbH



Oliver Grimm  
Geschäftsführer