

Teil B Begründung

Stadt Bad Rappenau. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung"

- Fassung nach Satzungsbeschluss

Karlsruhe 30.10.09 Bad Rappenau_Buchäcker-3_Änderung-Fassung nach Satzungsbeschluss.wpd

Teil B - Begründung

| | |
|---|-----------|
| B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen | 27 |
| 1. Anlass der Planung | 27 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 27 |
| 3. Einordnung in übergeordnete Planungen | 27 |
| 3.1 Landesentwicklungsplanung | 27 |
| 3.2 Regionalplanung | 27 |
| 3.3 Flächennutzungsplanung | 28 |
| 3.4 Verbindliche Bauleitplanung | 28 |
| 4. Bestandsanalyse | 28 |
| 4.1 Gelände | 28 |
| 4.2 Erschließungssituation | 28 |
| 4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen | 28 |
| 5. Ziele der Planung | 30 |
| 5.1 Grundzüge der Planung | 30 |
| 5.2 Nutzungskonzept | 30 |
| 5.3 Erschließung | 30 |
| 5.4 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen | 33 |
| | |
| B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften | 42 |
| | |
| 6. Begründung örtliche Bauvorschriften | 42 |
| 6.1 Ziele der Planung | 42 |
| 6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 42 |
| 6.3 Werbeanlagen | 42 |
| 6.4 Einfriedigungen | 43 |

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan für den Gewerbepark 'Buchäcker' ist mit den ersten beiden Änderungen (Raiffeisen und Galvaswiss) so weit verändert worden, dass aus städtebaulicher Sicht nun eine vollständige Überarbeitung des ursprünglichen Konzeptes erfolgen muss, damit die noch unbebauten Flächen harmonisch entwickelt werden können. Zusätzlich werden in diesem Zusammenhang die Grundlagen für die Ansiedlung eines Autohofes mit Hotel geschaffen.

Die Stadt Bad Rappenau hat in der Sitzung am 23.10.2008 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung veranlasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbepark Buchäcker - 1. Änderung" und umfasst alle restlichen Flächen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie Teile der L 549, L 1007 und der Autobahnzufahrt zur A 6, insgesamt ca. 18,5 ha.

Der Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken Nr.: 3089 (teilw.), 3092 (teilw.), 3095 (teilw.), 3096 (teilw.), 3097 (teilw.), 3098 (teilw.), 3099 (teilw.), 3100 (teilw.), 3101 (teilw.), 3102 (teilw.), 3103 (teilw.), 3104 (teilw.), 3105 (teilw.), 3106 (teilw.), 3107, 3108, 3089 (teilw.).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bad Rappenau befindet sich im Mittelbereich Heilbronn in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Bad Rappenau liegt auf der Entwicklungssachse Heilbronn-Sinsheim.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Heilbronn Franken 2020, verbindlich seit dem 03.07.2006 weist die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer geplanten Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie in einer als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesenen Fläche.

Innerhalb der Zentralen Orte sind die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Für das Plangebiet ist der großflächige Einzelhandel demnach auszuschließen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1993/94 (rechtskräftig seit dem 27.03.1995) für den Verwaltungsraum Bad Rappenau weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, Fläche für den überörtlichen Verkehr und Grünfläche aus.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbepark Buchäcker - 1. Änderung" vom 11.05.2006. Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" umschlossen befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Buchäcker - 2. Änderung/Verzinkungswerk", rechtskräftig seit dem 30.10.2008, der im vorhabenbezogenen Teil ein "Verzinkungswerk" sowie im verbleibenden Teil ein Gewerbegebiet ausweist.

Unmittelbar angrenzend sind keine weiteren Bebauungspläne vorhanden.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Vom Feldweg 3094, der nördlichen Gebietsgrenze, fällt das Gelände nach einem flachen Sattel in Ost-West-Richtung von ca. 220 m ü.NN mit durchschnittlich 4 % Gefälle auf 204 m ü.NN zur Autobahn hin ab. Da die Autobahn tiefer liegt, ist das Gebiet bereits aus einiger Entfernung gut von dort einzusehen. Ebenso bestehen Sichtbeziehung zum Stadtteil Bonfeld und Fürfeld.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über den Buchäckerring und die L 549 bzw. L 1107 mit direktem Anschluss an die BAB 6 erschlossen.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Gewerbegebiet Buchäcker ist durch den Buchäckerring erschlossen und teilweise bereits bebaut (Firmengelände der Fa. Schütt & Freitag GmbH, Firma Xifa, Firma Zweigart & Rudi GbR, HV Kommunaltechnik GmbH). Das restliche Plangebiet ist derzeit nicht bebaut.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" eingeschlossen befindet sich das Firmengelände der Fa. Kraichgau Raiffeisen Zentrum eG sowie das Grundstück der Firma Galvaswiss, welches derzeit noch nicht bebaut ist.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der südwestlich gelegenen BAB 6 sowie der zugehörigen Auffahrtsrampe. Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist zu Bundesautobahnen ein Abstand für Hochbauten von 40 m zu berücksichtigen.

Südlich und südöstlich des Plangebiets befindet sich die Landesstraße L549. Gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) ist zu Landesstraßen ein Abstand von 20 m einzuhalten.

Nordöstlich des Plangebietes liegt in ca. 600 m Entfernung der Ortsrand des Stadtteils Bonfeld. Westlich und nördlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich liegt der Stadtteil Fürfeld auf der anderen Seite der Autobahn. Dort schließen ebenfalls gewerbliche Flächen bis zur BAB 6 an.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Gesamtentwicklung des Gewerbegebiets Buchäcker sicherzustellen. Dabei soll sich die zukünftige Nutzung in die bestehenden und geplanten gewerblichen Strukturen der bereits vorgenommenen Bebauungsplanänderungen einpassen. Die Neuordnungen umfassen, wie auch in der 2. Änderung, im Wesentlichen die Gebäudehöhen und die Regelungen der Werbeanlagen sowie der Grundstückszufahrten.

Zusätzlich soll aufgrund der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bad Rappenau die Grundlage für die Ansiedlung eines Autohofes mit Hotel geschaffen werden. Um eine private Zufahrt von der L 549 zur direkten Anbindung des Autohofes zu ermöglichen, muss die L 549 um einen dritten Fahrstreifen auf der nördlichen Fahrbahnseite als Verteilerfahrstreifen erweitert werden. Gemäß des städtebaulichen Zusammenhangs umfasst der Geltungsbereich auch die entsprechenden Teile der L 549, L1007 und der östlichen Rampe zur BAB 6.

5.2 Nutzungskonzept

Die gewerblichen Nutzungen sollen wie im derzeitigen Planungsrecht weitgehend uneingeschränkt möglich sein. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienenden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten soll eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung vermieden werden. Bordelle, Sexshops und Erotikzentren werden zur Vermeidung eines Trading-down-Effektes ausgeschlossen.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs wird aufgrund der günstigen Lage an der Autobahn die Ansiedlung eines Autohofs mit Hotel am Gebietszugang ermöglicht. Hierzu soll auch die direkte Grundstückszufahrt zur L 549 ermöglicht werden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt diese Nutzung nicht zu. Das Planungsrecht soll für diesen Bereich entsprechend geändert werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle 35 'Bad Rappenau' der A 6 / L 549 bzw. L1107. Die interne Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über den Buchäckerring, der für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert ist. Am westlichen Gebietsrand wird zur Sicherung einer eventuellen zukünftigen Erweiterung die Fortführung der Straßen über die Anlage öffentlicher Grünflächen von Überbauung freigehalten.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt je nach den Bedürfnissen und den Grundstückszuschnitten mit einer oder zwei Zufahrten bzw. im Bereich des Autohofs (GE 11) über mehrere Zufahrten.

Zur direkten Erschließung des Autohofs von der Landesstraße L 549 ist eine zusätzliche private Zufahrt gemäß Planeintrag geplant. Um die Zufahrt von der L 549 zu ermöglichen, ist ein dritter Fahrstreifen auf der nördlichen Fahrbahnseite vorgesehen. Zusätzlich wird für den LKW-Verkehr aus dem Gebiet Bellenäcker hinaus die Breite der Verkehrsfläche um eine dritte Spur erweitert, um so die Rückstaulänge am Knotenpunkt zu minimieren.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze für Besucher sind entlang des Buchäckerrings vorgesehen.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Über den Buchäckerring ist die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger gesichert. Ein Anschluss an das regionale Radwegenetz liegt entlang der L 549 vor.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Frischwasser-, Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist vorhanden. Zur Sicherung der Stromversorgung befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs am Buchäckerring der Standort für eine Trafostation.

Darüber hinaus sind die zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung erforderlichen Einrichtungen (z.B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Eigentümer haben dabei Verteilerkästen bis zu einer Größe von 0,5 m² oder Beleuchtungsmaste auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Gemäß § 45 b (3) WG i. V. m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos unter Beachtung des Wasserschutzgebiets möglich ist.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind

vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Versickerung von Wasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie befestigten Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Flächen keine erlaubnisfreie Beseitigung. Eine Versorgungsleitung der Bodenseewasserversorgung durchquert das Gebiet im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. innerhalb der Baugebiete. Beidseitig der Leitungsachse wird ein Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite ausgewiesen und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Innerhalb der Baugebiete werden die Bodenseewasserversorgungsleitung sowie weitere Versorgungsleitungen und ein Entwässerungsgraben über ein Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht in der Planzeichnung gesichert, müssen beispielsweise wegen möglicher Wartungsarbeiten leicht zugänglich bleiben bzw. dürfen nicht beschädigt werden. Die Belastung dieser Flächen erfolgt zugunsten der Stadt Bad Rappenau.

5.3.5 Grünordnung

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanverfahren des ursprünglichen Bebauungsplanes "Gewerbepark Buchäcker" sowie des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbepark Buchäcker - 1. Änderung" untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Im Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die entsprechenden Maßnahmen dokumentiert. Das Freiflächen und Grünkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan wird aus den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes sowie der Grünordnungskonzeption entwickelt. Es ermöglicht größere, zusammenhängende Gewerbegrundstücke, gleichzeitig wird eine Durchgrünung des Gebietes weiterhin erreicht.

Das Plangebiet bleibt nach Süden und Osten sowie im Bereich der Bodenseewasserleitung im Norden des Planbereichs durch öffentliche Grünflächen eingegrünt, nach Norden und Westen durch Bäume und Hecken. In Verlängerung der öffentlichen Erschließungsflächen im Westen des Geltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wird für die öffentliche Verkehrsfläche ein Begrünungsanteil sowie auf den Privatgrundstücken straßenbegleitend eine Begrünung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche 1 festgesetzt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über eine externe Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen.

5.4 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem derzeitigen Planungsrecht im Sinne eines Gewerbeparks ist im Planbereich eine gewerbliche, nicht-industrielle Nutzung vorgesehen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienenden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Bordellen, Sexshops und Erotikzentren soll die gewünschte gewerbliche Nutzung (insbesondere produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Autohof mit Hotel) sichern und ihre Störung vermeiden.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs wird aufgrund der günstigen Lage an der Autobahn die Ansiedlung eines Autohofs mit Hotel ermöglicht. Für den Autohof ist der Standort gewählt, da dieser hinreichend groß und von der Autobahn gut sichtbar ist und zwecks Verkehrsminimierung nahe des Gebietseingangs liegt. Um den Autohof funktional und nutzerfreundlich um ein Hotel mit begrenzter Einzelhandels- und Spielhallennutzung ergänzen zu können, sind die genannten Nutzungen im benachbarten Bereich zulässig; bei Anordnung des Hotels an dieser Stelle wird darüber hinaus der Gebietszugang räumlich markiert. Zur Standortsteuerung und Wahrung des Gesamtgebiets-Charakters sind die erweiterten Zulässigkeitsregelungen räumlich auf die genannten Bereiche begrenzt. Die Begrenzung von Größe und Sortiment der Einzelhandelsnutzung und der Größe der Vergnügungsstätte dient dem Schutz der Ortskerne von Bad Rappenau und dem Erhalt des angestrebten Gebietscharakters.

Der Ausschluss von Bordellen, Sexshops und Erotikzentren dient der Verhinderung eines Trading-down-Effektes (d.h. von städtebaulich unerwünschten Effekten, welche die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur auf einem hohen Leistungs- und/oder Qualitätsniveau gefährden bzw. auch ein Absinken des sozialen Milieus verursachen können). Insbesondere soll hierdurch an der Zufahrt nach Bonfeld eine Nutzung des Hotels als Stundenhotel o.ä. ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten sind im Gebiet grundsätzlich nicht angestrebt und ausgeschlossen, um keine Flächen für die gewünschte gewerbliche Nutzung zu verlieren. Einzig am Gebietseingang im Bereich GE 10 wird zur Attraktivitätssteigerung der Hotelnutzung eine Vergnügungsstätte von gebietsverträglicher Größe zugelassen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen über den eigenbetrieblichen Bedarf hinaus sind auf den Bereich des Autohofes begrenzt. Dies dient der Bündelung der zu erwartenden Verkehre in das Gebiet in der Nähe zum Gebietseingang.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gebiet soll Bodenpreissteigerungen verhindern, die den Baugrund zu Ungunsten der gewünschten Gewerbebetriebe

verteuern könnten und somit Verdrängungseffekte auslösen könnten. Eine massierte Ansiedlung von Einzelhandel soll auch zum Schutz der Ortskerne ausgeschlossen werden. Ausnahmen hiervon bilden einzig die bei einer Tankstelle üblichen Tankstellen- oder Convenience-shops im GE 11, bei denen diese Effekte nicht zu befürchten sind, und Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im GE 10. Letzter liegt am Gebietseingang, um möglichst wenig Verkehre in das Gebiet zu lenken. Die Verdrängungseffekte auf eine Hotelnutzung durch einzelhandelsbedingte Bodenpreissteigerungen sind weniger stark, auch kann die Einzelhandelsnutzung eine Hotelnutzung sinnvoll ergänzen. Die Begrenzung auf nicht zentrenrelevante Sortimente dient dem Schutz der Ortskerne.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

► Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Eine Regelung der Gebäudekubatur erfolgt im gesamten Plangebiet über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß Planeintrag.

Das Gebiet ist durch seine Hanglage sowohl von der Autobahn als auch vom Stadtteil Bonfeld und Fürfeld her gut einsehbar. Die zulässigen Höhen staffeln sich daher entsprechend dem Geländeverlauf, festgesetzt durch eindeutige Höhen der Gebäudeoberkanten gemessen über Normal Null (ü.NN).

Die Festsetzung der Höhenentwicklung gewährleistet die Einbindung der Gebäudekubaturen in die topographischen Gegebenheiten und zielen auf ein verträgliches Außenbild ab. Entsprechend der 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans wird auch bei der vorliegenden 3. Änderung mit der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Produktionshallen mit zeitgemäßer Innenraumhöhe Rechnung getragen. Durch die Änderung der Höhenregelungen im Gesamtgebiet wird der städtebauliche Zusammenhalt bei der Höhenentwicklung erreicht.

Die ausnahmsweise begrenzt zulässigen Überschreitungen durch technisch oder funktional erforderliche, höhere Gebäudeteile auf einer untergeordneten Flächenausdehnung sollen in diesem Rahmen den funktionsgerechten und flexiblen Gewerbebetrieb ermöglichen.

Zu Werbezwecken für die in den Gewerbegebieten Buchäcker ansässigen Firmen wird im GE 1a ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 246,5 m ü.NN zugelassen. Durch diese von der Autobahn gut sichtbare Werbeanlage soll die Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit der Firmen der Gewerbegebiete erhöht werden. Durch die Höhenbegrenzung auf ca. 30 m wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Einsicht von Bonfeld bzw. Fürfeld minimiert. Der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Pylon liegt mit einem

Abstand von über 50 m außerhalb der Anbauverbotszone der BAB 6. Seine Genehmigung bedarf der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

► **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl im GE beträgt entsprechend dem derzeitigen Planungsrecht 0,6.

Aufgrund der Lage an der Autobahn ist im Plangebiet mit verkehrsintensivem Gewerbe zu rechnen. Die Grundflächenzahl darf daher – wie im bestehenden Planungsrecht – durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch wird sicher gestellt, dass die notwendigen Stellplätze und Zufahrten für LKW und PKW sowie notwendige Nebenanlagen auf dem Grundstück errichtet werden können.

Die versickerungsfähige und begrünte Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hauszugängen (soweit unter Beachtung des § 45b Abs. 3 WG und des Wasserschutzgebiets zulässig) bzw. die Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen wird dahingehend gefördert, dass diese für maximal 10% der Grundstücksfläche nur zu 50% auf die GRZ anzurechnen sind. Unter Ausnutzung der Anrechnungsfähigkeit könnten beispielsweise 75% der Fläche voll versiegelt und 10% versickerungsfähig hergestellt werden.

Dem Autohof wird gemäß seinen Nutzungsanforderungen an eine große Anzahl von Stellplätzen – ermöglicht durch die Lage in Autobahnnähe – eine höhere Grundstücksausnutzung für Stellplätze erlaubt. Die Erhöhung der anrechnungsfähigen Fläche von versickerungsfähig hergestellten Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hauszugängen (soweit unter Beachtung des § 45b Abs. 3 WG und des Wasserschutzgebiets zulässig) oder begrünten Dächern von Nebenanlagen auf 20% der Grundstücksfläche wird dabei kompensiert durch eine größere Fläche, die versickerungsfähig hergestellt werden muss. Unter Ausnutzung der Anrechnungsfähigkeit könnten beispielsweise 70% der Fläche voll versiegelt und 20% versickerungsfähig hergestellt werden.

Hierdurch werden die Belange des Bodenschutzes gewahrt bzw. gefördert bei gleichzeitiger Einbindung der Stellplätze ins Landschaftsbild und Förderung der gewerblichen Ansiedlung an dieser exponierten Stelle.

5.4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen

► Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung für bauliche Anlagen soll die gewerbliche Nutzung so flexibel wie möglich gestalten.

► Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster im Planbereich werden sehr großzügig ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird der Nachfrage nach größeren gewerblichen Flächen Rechnung getragen. Von den bislang festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen wird teilweise abgesehen, da die verbleibenden Restflächen im Bebauungsplanquartier sonst nicht entsprechend der gewünschten Flächengrößen bebaut werden könnten; dabei bleibt eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes durch die Flächen für nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 gewahrt.

Den autobahnseitigen Gewerbegrundstücken wird – ermöglicht durch die Lage in Autobahnnähe – eine flexiblere Grundstücksüberbauung erlaubt durch eine schmalere 'nicht überbaubare Grundstücksfläche 1'. Außerdem wird dadurch auch weiterhin eine straßenbegleitende Begrünung des Buchäckerrings erreicht.

► Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen 1 entlang der Erschließungsstraßen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In diesen Bereichen sind Flächen für Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten nur dann zulässig, wenn sie mit versickerungsfähigen Materialien und begrünt hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine). Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen - ausgenommen die der Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen -, sind dort dagegen unzulässig, um die Versiegelung dieser Flächen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Somit wird die maximale Versiegelung der Flächen außerhalb der Baufenster festgelegt, ohne die Nutzbarkeit zu beeinträchtigen. Zur Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser sind hierzu dienende Nebenanlagen davon ausgenommen.

Um die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke im GE 1-10 zu sichern, sind dort grundstücksbezogen max. zwei Zufahrten, je nach Grundstücksgröße zwischen 6 m und 18 m Breite, zugelassen. Für größere Zufahrten können zwei Zufahrten zu einer gemeinsamen Zufahrt mit 12 m bis 36 m Breite, je nach Größe der Grundstücke, zusammengefasst werden. Im GE 11 sind Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 25 % der Straßenlänge entlang des Grundstücks

zulässig. Die Regelung der Grundstückszufahrten führt zu einer Bündelung auf wenige und in ihrer Ausdehnung begrenzte Grundstückszufahrten mit dem Ziel, dass noch vernünftige Flächen für Straßenraumparker verbleiben und die Störungen des Verkehrsflusses auf dem Buchäckerring minimiert werden. Für den Autohof werden aufgrund der nutzungsspezifischen Anforderungen davon abweichend mehr Flächen zugelassen.

In den sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bleiben nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Bundesfernstraßengesetz) ausgeschlossene Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig, um die flexible Ausnutzung der Baugrundstücke sicherzustellen.

5.4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Auf die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnen, Park-/Grünstreifen und Geh-/Radwege wird verzichtet, um so eine flexiblere Nutzung und Gestaltung der Verkehrsfläche zu gewährleisten. Der öffentliche Fußweg südlich des GE 10 und GE 11 hingegen ist als öffentlicher Fußweg vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

In den Bereichen der Verkehrsknotenpunkte besteht vom Buchäckerring ein Ein- und Ausfahrtsverbot, um dort unsichere Abbiegebeziehungen in den Knotenpunkten zu verhindern.

Für die Erschließung des Autohofes wird eine private Verkehrsfläche vorgesehen, die verkehrsrechtlich und organisatorisch als Grundstückszufahrt an die außerörtliche Landesstraße gesondert zu genehmigen ist. Insofern kann es im Genehmigungsverfahren zu einer Einschränkung der Fahrbeziehungen an der Anbindung der L 549 kommen, die aufgrund der geringen Knotenpunktabstände zur nördlichen Rampe der Autobahn und zum Knoten mit der L 1107 hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Sicherheit zu prüfen sind. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit der privaten Zufahrt von der L 549 zu gewährleisten, wird die L 549 um einen dritten Fahrstreifen auf der nördlichen Fahrbahnseite erweitert.

5.4.5 Versorgungsflächen

Zur Sicherung der Versorgung des Gebiets (vgl. 5.3.4) sind für die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Trafostation, Abwasserpumpstation) in der Planzeichnung Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur (z. B. Stromversorgung, Beleuchtung) sind darüber hinaus die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen im Einvernehmen mit der Stadt zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht

ausgewiesen sind; außerdem haben Eigentümer Verteilerkästen bis zu einer Größe von 0,5 m² oder Beleuchtungsmaste auf den Privatgrundstücken zu dulden, um die flexible und dann kostensparende öffentliche Versorgung zu sichern.

5.4.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu ist der Mutterboden vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, vor Geländeaufschüttungen abzuschieben, vom Unterboden zu trennen. Zwecks Boden- und Gewässerschutz sowie aus statischen Gründen ist für Auffüllungen nur unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Dabei obliegt die Eignungsprüfung des Baugrundes eigenverantwortlich dem Bauherrn. Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll deshalb im Plangebiet verwertet werden. Zum Erhalt des wertvollen Mutterbodens ist unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden nicht zulässig.

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

Zur Schonung der Insekten sind im Außenbereich und in den öffentlichen Verkehrsflächen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

5.4.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Um die Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit sicherzustellen, werden sie mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Rappenau belastet (vgl. 5.3.4) und (außer im GE1) die einfache Zugänglichkeit festgesetzt. Um mögliche Beschädigungen der Leitungen zu vermeiden, sind Bohrungen und Abgrabungen im Bereich dieser Flächen (Schutzstreifen) nicht gestattet, sofern sie nicht vorher mit der Stadt Bad Rappenau abgestimmt wurden.

Da die bestehende Regenwasserleitung im GE 1 auch bei einer Überbauung gereinigt und gewartet werden kann, wird nur ihre Funktionsfähigkeit gesichert u.a. durch das Verbot von Fundamenten auf der Fläche mit Leitungsrechten. Hierdurch wird eine flexible Grundstücksausnutzung ermöglicht und eine Zerschneidung des Gewerbegrundstücks vermieden.

5.4.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zu Herstellung des Straßenkörpers

Die Duldungspflichten für die straßenbegleitenden Grundstücke dienen der Sicherung und der Herstellung des Straßenkörpers im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und insofern der Umsetzbarkeit der Planung sowie der Minderung des Flächenverbrauchs durch Minimierung der öffentlichen Flächen.

5.4.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Anhand der Grünordnungskonzeption ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes, dem entsprechenden Grünordnungsplan und dem Bestand ermittelt worden, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der zu erwartende unvermeidbare Eingriff durch Änderung/Ergänzung des Planrechts minimiert oder ausgeglichen werden kann. Die Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen erfolgt nach diesen Vorgaben und beinhaltet Maßnahmen innerhalb des Plangebietes. In der Bilanz ergibt sich hierbei ein Ausgleichsbedarf von 56.810 Werteinheiten. Über die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinaus ist deshalb eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 58.180 Werteinheiten vorgesehen. Der Eingriff wird somit vollständig ausgeglichen.

► Interne Maßnahmen

Grünflächen G 1 - G 3

Die Eingrünung des Plangebiets nach Süden und Osten sowie im Bereich der Bodenseewasserleitung im Norden des Planbereichs und in Verlängerung der öffentlichen Erschließungsflächen im Westen des Geltungsbereichs erfolgt über das Anlegen einer öffentlichen Grünfläche als extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen. Um die Einsicht von Bonfeld zu minimieren, sollen auf der Grünfläche G 3 auch großkronige Bäume gepflanzt werden. Zum Schutz der Bodenseewasserleitung bzw. zwecks Entfernbarekeit des Wurzelwerks im Falle einer Straßenverlängerung sind in den Flächen G2 nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

Flächen mit Pflanzbindungen

Darüber hinaus sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen am westlichen und nördlichen Gebietsrand als Übergang zur offenen Landschaft eine mindestens zweireihig freiwachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen im Abstand von 15 m zu pflanzen und zu erhalten.

Innere Durchgrünung

Um eine innere Durchgrünung des Plangebietes sowie eine straßenbegleitende Randbegrünung sicherzustellen, ist ein 5 m breiter, zu bepflanzender Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Baufenster festgesetzt und es besteht die Pflicht, auf den Baugrundstücken je angefangene 1.000 m² mindestens einen Baum (ersatzweise für maximal die Hälfte der Bäume 4 Sträucher) sowie pro 5 PKW-Stellplätze einen standortheimischer Laubbaum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang (ersatzweise 4 Sträucher) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Gegenüber der noch bestehenden Regelung wird dadurch der gewerblichen Nutzung die erforderliche flexible Nutzung des Grundstücks gegeben, ohne die ursprünglich gewünschten grünordnerischen Ziele völlig aufzugeben.

Zur flexiblen Durchgrünung des Straßenraums sind dort der Begrünungsanteil sowie die Anzahl der anzupflanzenden Bäumen nach unten in einem mit der Verkehrsnutzung verträglichen Maß begrenzt. Alle nichtüberbauten Grundstücksflächen, sind zur weiteren inneren Durchgrünung des Plangebietes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (vgl. § 9 Abs. 1 LBO).

Zum Nachweis einer fachgerechten Planung der Außenanlagen ist dem Bauantrag ein Außenanlagenplan beizufügen und nach fachgerechter Ausführung spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme nachzuweisen.

Um die Dauerhaftigkeit des Ausgleichs sicherzustellen, unterliegen erfolgte Anpflanzungen einer Pflanzbindung.

► Externe Maßnahme

Vorgesehen ist die naturnahe Umgestaltung eines ca. 300 m langen Abschnitts des Zulaufs zum Krebsbach, der derzeit über ein geradliniges Längsprofil und ein trapezförmiges Bachbett verfügt, auf der Gemarkung Obergimpfern (Flst. Nr. 5929 teilw. und 5930 teilw.) durch die folgenden Maßnahmen:

Es ist eine Mäandrierung des Baches vorzunehmen, sein Bachbett ist aufzuweiten und seine Ufer sind abzuflachen. Südlich des Bachlaufs ist ein ca. 18 m breiter Gewässerrandstreifen auszuweisen. Zum Bach hin ist eine Pflanzung von einzelnen Sträuchern, und auf den übrigen Flächen ist eine Wiesenansaat vorzunehmen. Bei Pflanzungen und Ansaat sind autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden. Der Gewässerrandstreifen ist in den ersten 3 Jahren einer zweischürigen Mahd, und anschließend einer einschürigen Mahd (mit Abtransport des Mahdguts) zu unterziehen. Gegebenenfalls auftretende gebietsfremde Pflanzen sowie einwandernde Gehölze sind zu entfernen. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt ca. 7.300 m².

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper und insbesondere der Werbeanlagen in die Umgebung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt. Von besondere Bedeutung sind dabei die Sichtbeziehungen von Bonfeld, Fürfeld und der Autobahn, so dass diese Belange besonders berücksichtigt sind.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit der Einschränkung der Material- und Farbpalette für bauliche Anlagen, der Einschränkung der Verwendung von Außenantennen, der Regelungen für Niederspannungsfreileitungen wird die Entwicklung eines einheitlichen Gebietscharakters sowie eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung gesichert.

6.3 Werbeanlagen

Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen und um die Verkehrssicherheit zu verbessern, sind die Werbeanlagen in ihrer Größe und Art begrenzt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich, um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Die Abmessungen der Anlagen und deren Übertagbarkeit der Gebäude werden zur Wahrung einer einheitlichen Höhenentwicklung begrenzt. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der Nähe zur Autobahn und zu Siedlungsbereichen mit Wohnnutzung und damit verbundener Störungseffekte nicht zugelassen. Für die Information über die im Gewerbegebiet ansässigen Firmen wird im Bereich des Kreisverkehrsplatzes grundsätzlich die Errichtung einer Infotafel zugelassen, deren Gestalt, Farbe, Größe etc. mit der Stadt Bad Rappenau abzustimmen ist.

Um die Auswirkungen des Werbepylons im GE 1a auf das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild zu minimieren und seine gute Gestaltung bei gleichzeitig ausreichender Werbewirksamkeit der Firmen zu erreichen, wird seine mögliche Gestaltung aufgrund seiner Fernwirkung mit dem Ziel einer geordneten Optik detailliert festgesetzt.

Die Höhe des Mastes, die Größe der Werbeanlagen ist in seiner Dimension auf die Autobahn hin ausgerichtet und gewährleisten deren Fernwirkung, deshalb

müssen die Ansichtsflächen in einer Ebene parallel zu einander stehen und dürfen nicht im Winkel zur Achse des Pylons unterschiedlich sein. Ihre modulare Struktur ermöglicht eine bedarfsgerechte Erweiterbarkeit, ihre Unterteilbarkeit die Vergrößerung der Zahl der werbenden Firmen. Die Begrenzung auf einen Mast sowie die Größenbegrenzungen und Flächigkeit der Werbeanlagen je Beschilderungsebene begrenzen den Umfang des Vorhabens. Die Abstände zwischen den Einzelementen und dem Boden machen die Werbeanlage luftiger und leichter und verbessern das Erscheinungsbild. Die regelmäßige, rechteckige, zum Mast symmetrische, modulare Form aus quadratischen Feldern mit begrenzten Abständen zielt auf eine gelungene Gestaltung. Die öffnungsfreie Ausführung der Einzelemente dient dem Ziel einer blendfreien Ausführung, sofern die Werbeanlagen von innen beleuchtet hergestellt werden. Die ausnahmsweise zulässige Ausbildung von einzelnen und nicht paarweise angeordneten Werbeanlagen am oberen Ende zielt durch die geringere Breite und die Höhenbegrenzungen auf einen wohlproportionierten, schmaleren oberen Abschluss der Werbeanlage, der sich in das vorgegebene Grundraster einfügt und störende Lücken vermeidet. Zur Gewährleistung der Gestalt, Farbe, Größe und genauen Lage sind diese mit der Stadt Bad Rappenau abzustimmen. Zusätzlich ist nur ein Werbepylon je Grundstück möglich, um Ortsunkundigen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen.

6.4 Einfriedigungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sind Einfriedigungen in ihrer Höhenentwicklung bis 2,0 m Höhe begrenzt.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Stadt Bad Rappenau. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung"

- Fassung nach Satzungsbeschluss

Karlsruhe 30.10.09 Bad Rappenau_Buchäcker-3_Änderung-Fassung nach Satzungsbeschluss.wpd

Kenndaten der Planung

| Flächenverteilung | qm |
|---|----------------|
| Gesamt | 185.240 |
| Überbaubare Grundstücksfläche GE | 94.120 |
| Nichtüberbaubare Grundstücksfläche GE | 8.610 |
| Nichtüberbaubare Grundstücksfläche 1 GE | 8.270 |
| Flächen mit Pflanzbindungen GE | 3.800 |
| Öffentliche Grünfläche | 33.170 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 36.670 |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 470 |
| Private Verkehrsfläche | 130 |

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



3083/2

1103

Bodenbesitzverteilung 01/10 311*
 F-KZ 01/3 8 ohne Rannschicht in Schilfhorst

Teil B - 6

Sortimentsliste Einzelhandelserlass

Baden-Württemberg

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Teil B - 7 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Planungsziele

Der Bebauungsplan für den Gewerbepark 'Buchäcker' ist mit den ersten beiden Änderungen (Raiffeisen und Galvaswiss) so weit verändert worden, dass aus städtebaulicher Sicht nun eine vollständige Überarbeitung des ursprünglichen Konzeptes erfolgen muss, damit die noch un bebauten Flächen harmonisch entwickelt werden können. Zusätzlich werden in diesem Zusammenhang die Grundlagen für die Ansiedlung eines Autohofes mit Hotel geschaffen, um die Vermarktbarkeit des Gebietes zu verbessern.

Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes Buchäcker sicherzustellen. Dabei soll sich die zukünftige Nutzung in die bestehenden und geplanten gewerblichen Strukturen der bereits vorgenommenen Bebauungsplanänderungen einpassen. Die Neuordnungen umfassen, wie auch in der 2. Änderung, im Wesentlichen die Gebäudehöhen und die Regelungen der Werbeanlagen sowie der Grundstückszufahrten und zu den Grünflächen.

Zusätzlich soll aufgrund der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bad Rappenau die Grundlage für die Ansiedlung eines Autohofes mit Hotel geschaffen werden. Um eine private Zufahrt von der L 549 zur direkten Anbindung des Autohofes zu ermöglichen, wird die L 549 um einen dritten Fahrstreifen auf der nördlichen Fahrbahnseite als Verteilerfahrstreifen erweitert. Gemäß des städtebaulichen Zusammenhangs umfasst der Geltungsbereich auch die entsprechenden Teile der L 549, L1007 und der östlichen Rampe zur BAB 6.

2. Verfahrensablauf

Die Stadt Bad Rappenau hat in der Sitzung am 23.10.2008 die Aufstellung für die Bebauungsplanänderung und am 25.06.2009 einen modifizierten Geltungsbereich zwecks Integration der Verkehrsplanung im Bereich der L 549 beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung fand nicht statt, was gemäß § 214 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich ist.

Der Gemeinderat hat am 25.06.2009 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.07.2009 bis zum 10.08.2009 in Form einer Planauslage. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Abwägung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 24.09.2009, in selber Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser ist seit dem rechtskräftig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Durch eine ökologische Bilanzierung des Bebauungsplan-Entwurfs gegenüber der Umsetzung der derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan-Festsetzungen wurde ermittelt, ob durch die beabsichtigte Änderung durch den Bebauungsplans "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung bewirkt wird. Die Bilanzierung erfolgt nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zeigt auf, dass sich durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes und die extene Ausgleichsmaßnahme in der Bilanz eine positive Differenz von 1.370 Punkten ergibt. Weitergehende naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich, um dem NatSchG § 21 (2) Rechnung zu tragen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Offenlage gingen 16 private Stellungnahmen und 9 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt. Insgesamt überwiegt das Interesse an der geplanten Gewerbegebietsentwicklung an dem regionalplanerisch für Gewerbe festgelegte Standort.

Der Anregung zur Erweiterung der Begründung zur Art der baul. Nutzung wurde gefolgt. Die aufgeworfenen Fragen bezüglich des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit an der privaten Zufahrt sind dadurch entkräftet, dass es sich um eine mit dem Regierungspräsidium abgestimmte Planung handelt, die den verkehrlichen Anforderungen genügt.

Bezüglich der Hinweise zum Umweltbericht wurde bereits festgestellt, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht ist und am Planstandort bereits ein

Gewerbegebiet besteht. An der externen Ausgleichsfläche wurde festgehalten. Dabei wurde der Anregung gefolgt, dass gegebenenfalls auftretende gebietsfremde Pflanzen sowie einwandernde Gehölze zu entfernen sind. Der Name der externen Ausgleichsfläche wurde redaktionell angepasst.

Die Hinweise von privaten Stellungnahmen richteten sich gegen die Abkehr von Planungszielen und Änderungen der Planung, insbesondere bezüglich möglicher Gebäudegrößen, zusätzlicher Immissions- und Verkehrsbelastungen und der ökologischen sowie gestalterischen Qualität gegenüber der ursprünglichen Ziele des Gewerbeparks. An der Planung wurde festgehalten, da zur Verbesserung der Vermarktung die festgesetzten Änderungen erforderlich sind. Zusätzliche Emissionsbelastungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Nutzungsart nicht geändert und die Zulässigkeit für Emissionen nicht erhöht wurde. Dabei ist nicht mit Verkehren zu rechnen, die nicht bereits in der Vorgängerplanung möglich gewesen wären oder für welche die Straßen nicht ausgelegt wären.

Den Anregung zur Aufnahme des Wortes 'Gewerbegebiet' in den Plantitel wurde gefolgt, um zu bekräftigen, dass Industriebetriebe nicht zulässig sind. Entgegen einiger Stellungnahmen ist der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht verletzt, da es sich um einen besonders geeigneten, regionalplanerisch festgelegten Standort für Gewerbe handelt. Eine Salami-taktik wird nicht betrieben, die Planung beruht auf einem Planungserfordernis.

Bezüglich der Fragen zur visuellen Beeinträchtigung und möglichen Wertverlusten wurde begegnet durch Hinweise auf die Überschreitung der Abstände des Abstandsflächenerlasses NRW und die bereits bestehende Gewerbegebietsnutzung, so dass keine nachbarschützenden Belange bzw. keine neuen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zur Minderung der Sicht von Bonfeld auf das Gewerbegebiet sollen im Osten des Plangebietes großkronige Bäume als Sichtschutz ausgeführt werden.

Als Reaktion auf Hinweise zum Pylon wurde dessen Höhe auf noch werbewirksame Höhe ca. 30 m verringert. Der verkleinerte Pylon soll nur noch für Werbung für Firmen des Plangebietes zur Verfügung stehen, zumal der Pylon des Gewerbegebietes Schrot-Mühlacker städtebaulich verträglich ist.