

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Bestandsnutzung	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	9
3	PLANUNGSVERFAHREN	9
4	KONZEPTION DER PLANUNG	11
4.1	Städtebau	11
4.2	Verkehrerschließung	11
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.3.1	Schmutzwasser	13
4.3.2	Niederschlagswasser	13
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Verkehrsflächen	15
5.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen (Anbaubeschränkung)	15
5.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.7	Leitungsrecht	16
5.8	Lärmschutz / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
5.9	Private Grünflächen	17
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.11	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	18
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
6.2	Werbeanlagen	19
6.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	20
6.4	Einfriedungen und Mauern	20
6.4.1	Umgang mit Niederschlagswasser	20
7	UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ	21
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	22
8.1	Allgemein	22
8.2	Verkehrslärm	23

BEGRÜNDUNG

8.3	Gewerbelärm	23
9	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	24
10	BODENORDNUNG	25
11	KOSTEN	25
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	25

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung ist für die Stadt Kuppenheim als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region von besonderer Bedeutung, was auch im Regionalplan Mittlerer Oberrhein deutlich wird. Die Stadt Kuppenheim gilt demnach als gewerblicher Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Seit Jahren besteht bei der Stadt Kuppenheim eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Oftmals werden von Gewerbebetrieben zusammenhängende Flächen gesucht, deren Bedarf die Stadt Kuppenheim aktuell nicht decken kann, weshalb diese Betriebe in umliegende Städte und Gemeinden abwandern. Die Stadt erhält aus diesem Grund immer wieder Entwicklungs- bzw. Ansiedlungswünsche von Gewerbe- und Industrietreibenden. Aus diesem Grund plant die Stadt Kuppenheim die Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der Landesstraße L 67 und südlich der geplanten B3-neu Trasse. Mit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets östlich der Landesstraße L 67 sollen Arbeitsplätze in Kuppenheim gesichert und zukünftig neue geschaffen werden. Für die Fläche gibt es bereits einen konkreten Interessenten, der im Endausbau der Gewerbeansiedlung rund 1.000 neue Arbeitsplätze fest zugesagt hat.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen zur Stärkung des Standorts Kuppenheim
- Ausweisung eines Gewerbegebietes einschließlich Erschließung
- Ausbildung und Gewährleistung eines dauerhaften städtebaulich verträglichen und gestalterisch ansprechenden Ortsrandes der Stadt Kuppenheim an der nördlichen Ortseinfahrt

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Damit der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist dieser im Parallelverfahren punktuell zu ändern.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Kuppenheim auf Gemarkung Kuppenheim und betrifft die Gewanne „Ober-Hardrain“, „Ober-Hard“ und „Schulzenloch“. Die Fläche schließt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Hardrain“ mit Presswerk an.

Der vorgesehene Geltungsbereich hat eine Größe von circa 10,4 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die aktuelle B3-neu Trasse,
- im Osten durch die östliche Grenze des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 2507,
- im Süden durch die südliche Grenze des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 2635 (Feldweg) und
- im Westen durch die Landesstraße L 67 und in einem Teilbereich durch die Fritz-Minhardt-Straße.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.

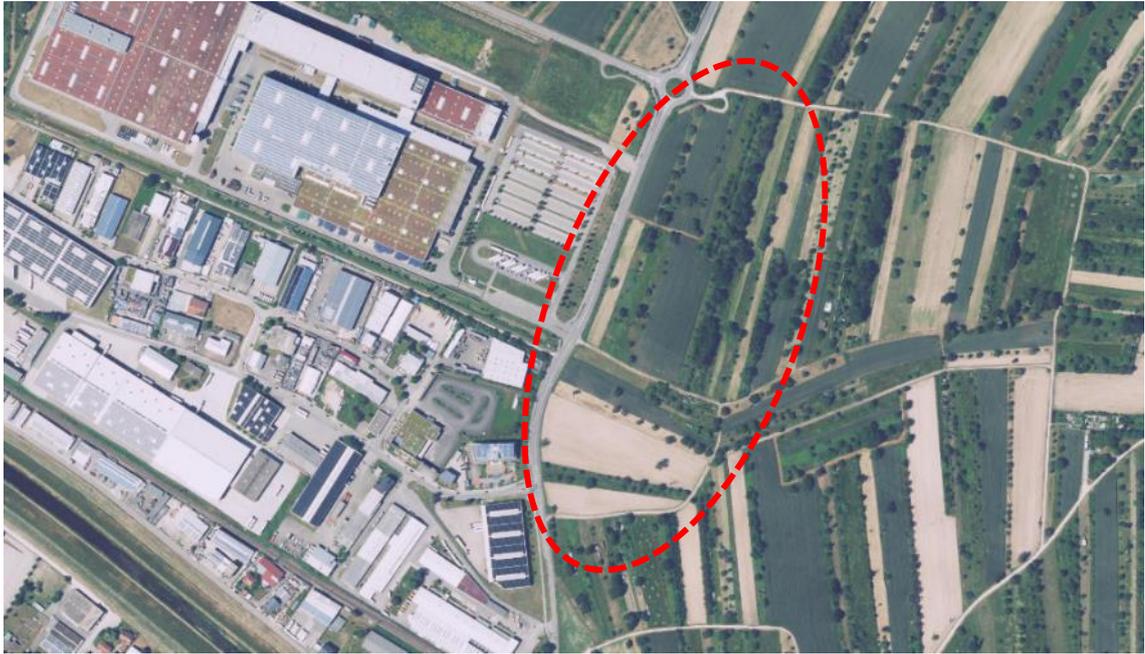


Ausschnitt aus dem Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab), eigene Darstellung

Südlich des Plangebiets ist der Haltepunkt Kuppenheim der Eisenbahnstrecke Rastatt – Freudenstadt fußläufig zu erreichen. Die Bahnlinie besitzt somit eine besondere Erschließungswirkung, wodurch sich insbesondere die Lagegunst des Plangebiets begründet. Durch die Nähe zur Bahnlinie kann somit ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot für den Pendlerverkehr gewährleistet werden, und die zu erwartenden Verkehrsmengen reduziert werden. Zumal derzeit bereits Planungen zum weiteren Kapazitäts- und Angebotsausbau der Murgtalbahn laufen. Weiterhin kann die Murgtalbahn auch im Güterverkehr genutzt werden. Durch die Lage des Plangebiets wird die Möglichkeit eines eigenen Gleisanschlusses bzw. eines gemeinsamen Anschlusses mit dem Mercedes Benz Werk begünstigt.

1.3 Bestandsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen sind Erschließungsflächen der L67, der Fritz-Minhardt-Straße und der Kreisverkehrsanlage im Norden sowie einige Wirtschaftswege enthalten. Zudem führt eine Hochspannungsfreileitung von Osten herkommend über das Gebiet, die kurz vor der westlichen Plangebietsgrenze endet und ab dort unterirdisch weiterverläuft. Im Plangebiet verläuft zudem eine Fernwasserleitung der Stadtwerke Gaggenau. Es handelt sich um ein nahezu ebenes Gelände. Von Norden nach Süden ist ein leichtes Gefälle von circa 4 m zu verzeichnen.

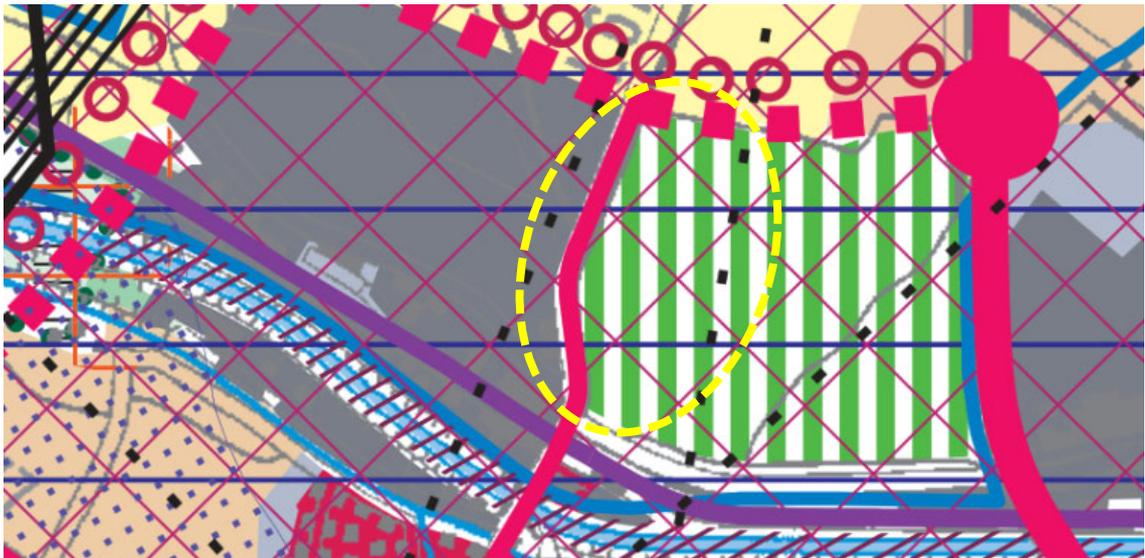


Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Luftbilds aus dem Kartendienst der LUBW

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

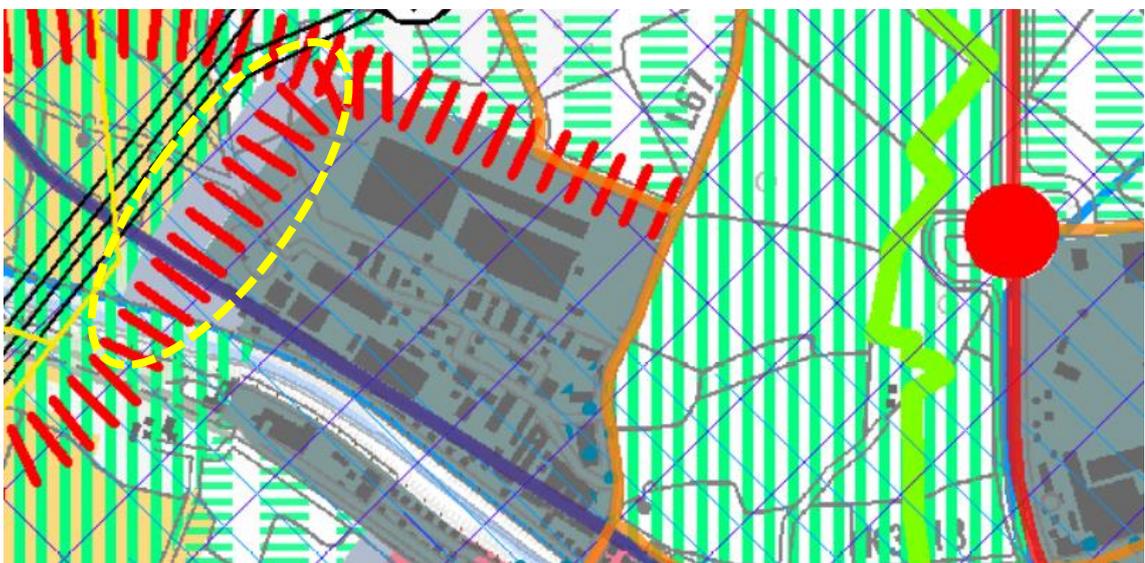
2.1 Regionalplan

Die Stadt Kuppenheim ist Teil der Planungsregion Mittlerer Oberrhein und gilt als gewerblicher Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. In der Raumnutzungskarte des derzeit noch gültigen Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (G) sowie als eine Grünzäsur dargestellt, sodass die vorgesehene gewerbliche Entwicklung der Fläche aktuell noch im Konflikt mit dem übergeordneten Ziel der Regionalplanung steht.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 mit ungefährender Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), RVMO

Der sich aktuell in der Gesamtfortschreibung befindliche Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022 weist für die Stadt Kuppenheim als Kleinzentrum einen Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 16 bis 24 ha aus und stellt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Fläche für die gewerbliche Siedlungserweiterung, westlich des bereits bestehenden, gewerblich genutzten Presswerks dar. Diese Fläche umfasst rund 9,9 ha.

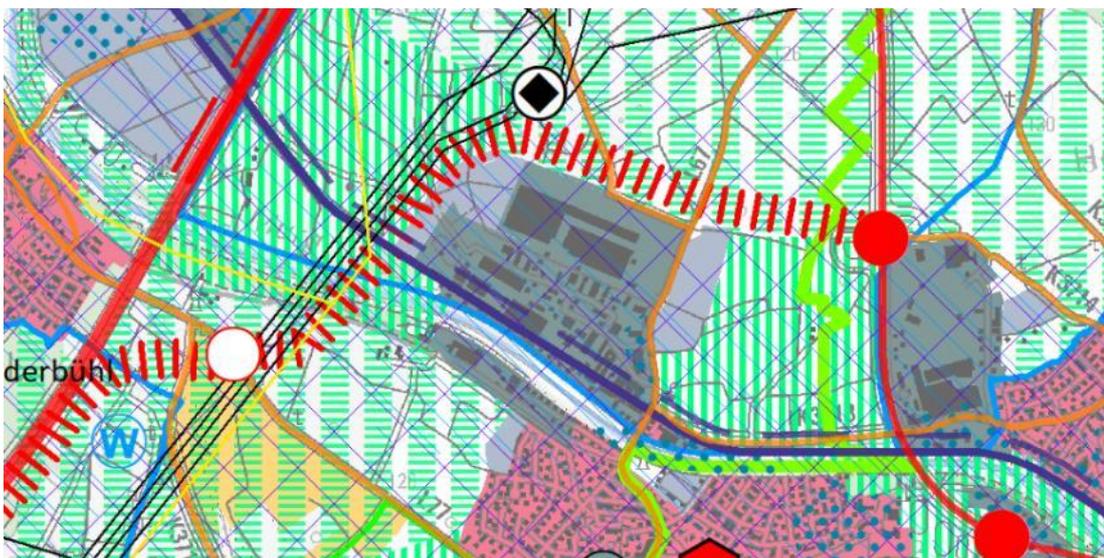


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 mit ungefährender Lage der Erweiterungsfläche, Fassung frühzeitige Anhörung 2021 (ohne Maßstab), RVMO

Allerdings kollidiert die damals ausgewiesene Fläche mit der aktuellen B3-neu Trasse. Darüber hinaus verlaufen unmittelbar westlich der potenziellen Erweiterungsfläche mehrere Hochspannungsfreileitungen (> 110kV), die geplante 380kV Hochspannungsfreileitung zwischen Daxlanden und Eichstetten sowie eine Ferngasleitung. Daneben kollidiert diese Erweiterungsfläche mit den gewichtigen Zielen des Grundwasserschutzes, auch im Hinblick auf die Belastung durch poly- und perfluorierte Chemikalien (PFC). Durch die große räumliche Nähe zum Wasserwerk der Stadtwerke Gaggenau liegt das Areal westlich des Presswerks in den Wasserschutzgebietszonen III und III A bzw. teilweise in den Wasserschutzgebietszonen I und II bzw. II A. Daneben besteht eine Planung der Deutschen Bahn, das bestehende Gewerbegebiet an die Trasse der Murgtalbahn anzuschließen. Somit ist diese rund 9,9 ha dargestellte Fläche nicht vollumfänglich umsetzbar und kollidiert in erheblichem Maß mit anderen gewichtigen regionalplanerischen und politischen Zielen.

Im Rahmen der Beteiligung zur Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 im Jahr 2021 wurden daher Standortalternativen für mögliche Gewerbeflächen geprüft, damit die Stadt Kuppenheim ihrer Funktion als besonderer Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung in der Region nachkommen kann. Im Zuge dieser Standortsuche haben sich Flächen unmittelbar östlich des Presswerks für die notwendige gewerbliche Entwicklung der Stadt Kuppenheim als geeignet erwiesen. Bei diesen Flächen handelt es sich aktuell um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen). Diese Flächen sind laut Aussagen der Umweltbehörden ökologisch als weniger wertvoll einzustufen als die Fläche im Westen des Presswerks. Ein weiterer Grund ist, dass der Abstand zum Einzugsbereich des Wasserwerks der Stadtwerke Gaggenau deutlich größer ist und daher die Fläche östlich zwar noch in einer Wasserschutzgebietszone liegt, es sich aber lediglich um die Wasserschutzgebietszone III B handelt.

Die dem Regionalplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Juni 2021 vorgeschlagene Gewerbefläche östlich der Landesstraße L 67 und südlich der geplanten B3-neu Trasse findet im Offenlageentwurf der Fortschreibung des Regionalplans in angepasster Weise Berücksichtigung. Auf Vorschlag des Regionalverbands soll sich die ursprünglich untersuchte Gewerbefläche südlich der B3-neu Trasse eher in Richtung Süden orientieren und weniger nach Osten hin in Richtung Bischweier.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein Stand Offenlage 2024 (Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, ohne Maßstab)

Insgesamt ist für die neue Flächenausweisung eine teilweise Rücknahme der Grünzäsur erforderlich. Die Funktionalität der Grünzäsur (Vermeidung des Zusammenwachsens der Siedlungskörper, landschaftsbezogener Naherholungsraum, Ökologie, Lebensraum für Flora und Fauna) wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplans passen zeitlich grundsätzlich mit dem aktuell geplanten Beschluss des Regionalplans (voraussichtlich Februar 2025) zusammen. Da der Regionalplan im Anschluss allerdings noch genehmigt werden muss und dieser Genehmigungsprozess bis zu zwei Jahre dauern kann, muss ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Der Antrag zum Zielabweichungsverfahren soll parallel zur Offenlage des Bebauungsplans bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplans eingereicht werden. Nach Antragsstellung ist mit einer Genehmigung nach ca. 3 Monaten zu rechnen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim wird die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und in Teilen als Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Zudem ist die teilweise oberirdisch und teilweise unterirdisch durch das Plangebiet verlaufende Freileitung sowie eine Wasserleitung mit der Bezeichnung „Fernwasserleitung DN 400“ dargestellt. Der Bebauungsplan gilt nach § 8 Abs. 2 BauGB damit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans punktuell geändert werden muss.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der öffentlichen Verbandssitzung des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim am 05.12.2023 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 statt. Der Offenlagebeschluss der Flächennutzungsplanänderung soll am 24.09.2024 in einer öffentlichen Verbandssitzung des Nachbarschaftsverbands gefasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim in der Fassung der 2. Änderung (befindet sich derzeit im Verfahren) mit ungefährender Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich. Bisher gibt es keinen Bebauungsplan und kein Baurecht. Lediglich in den westlichen Randbereichen (Straßen) wird der bestehende Bebauungsplan „Hardrain“ in Abhängigkeit der neuen Erschließungsplanung überlagert werden müssen. Die geplante Gewerbebegebietsausweisung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan „Ober-Hardrain“ daher planungsrechtlich gesichert werden.

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die Bebauungsplanaufstellung im Außenbereich wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die Grünordnungsplanung sowie die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer mindestens eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

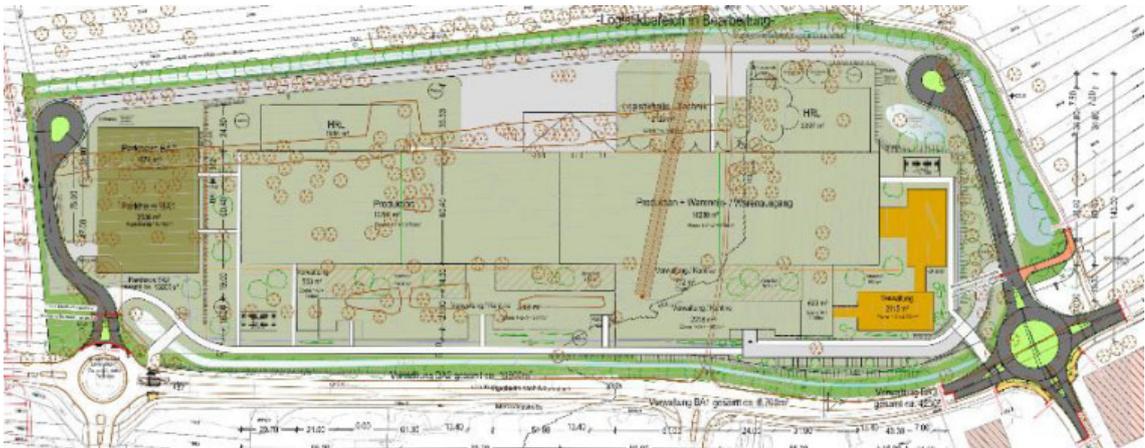
26.06.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ober-Hardrain“ gemäß § 2 (1) BauGB.
27.11.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Ober-Hardrain“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
11.12.2023 bis 19.01.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 07.12.2023 mit Frist bis 19.01.2024	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
23.09.2024	Der Gemeinderat behandelt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.
23.09.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Ober-Hardrain“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Ober-Hardrain“ gemäß § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

4 KONZEPTION DER PLANUNG

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „Ober-Hardrain“ möchte die Stadt Kuppenheim neue Gewerbegebietsflächen erschließen, um den dringenden Flächenbedarf zu decken. Der Stadt liegen hierzu konkrete Entwicklungswünsche der Firma VEGA Grieshaber KG für einen großen Anteil des Plangebiets vor. Weiterhin enthält das Plangebiet öffentliche Flächen, welche im Eigentum der Stadt verbleiben.

4.1 Städtebau

Der Rahmenplan der Firma Vega zeigt eine vielschichtige Anordnung von mehreren Gebäudeteilen, welche sich um ein zentrales Gebäude herum verteilen. Der zentrale Gebäudekomplex dient der Produktion sowie dem Warenein- und -ausgang. An diesen schließen sich östlich der Logistikbereich sowie mehrere Hochregallager an. Durch eine aufgelockerte Verteilung der östlichen Gebäudeteile erscheint die Bebauung von der Landschaft her weniger massiv. Im Süden und im Westen der Produktionshalle gliedern sich mehrere Verwaltungsgebäude, welche über Stege mit der Halle sowie untereinander verbunden sind. Dies lockert die erforderliche Baumasse deutlich auf. Durch ein Abrücken der Verwaltungsgebäude von der Produktionshalle entstehen kleine Höfe, welche den Mitarbeitenden zum Aufenthalt dienen. Weiterhin sollen im südlichen Bereich Terrassen, Park- und Sportflächen entstehen. Dies sorgt gleichzeitig für eine hohe Aufenthaltsqualität für die Mitarbeitenden sowie für eine Verringerung der Flächenversiegelung.



Übersicht Masterplan Firma Vega mit Erschließungskonzept (Quelle: Büro Schneider, 2024, ohne Maßstab)

Die Planung unterteilt sich in drei Nutzungszonen – Lager, Produktion, Verwaltung. Im Norden soll ein Parkhaus für den geplanten Betrieb errichtet werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude stuft sich entsprechend dieser Bereiche von Ost nach West ab. Im Osten befinden sich die höheren Gebäude (Hochregallager) wohingegen sich die Verwaltungsgebäude mit ihrer Gebäudehöhe zum bestehenden Gewerbegebiet und dessen Bebauung hin orientieren.

4.2 Verkehrserschließung

Die Haupteinschließung des Plangebiets mit LKW (z.B. Anlieferung, Abholung) soll maßgeblich über den neuen Kreisverkehr im Süden erfolgen. Über diesen soll sowohl die LKW-Zufahrt als auch die Zu- und Ausfahrt zu den rund 30 Besucherstellplätzen im Westen des Betriebsgeländes abgewickelt werden. Weiterhin soll der bestehende Wirtschaftsweg über diesen Kreisverkehrsarm angefahren werden können. Zur Erschließung des LKW-Verkehrs dient eine LKW-Umfahrung im Osten, wo die LKW's im Logistikbereich Be- und Entladen werden können. Das Stellplatzkonzept sieht das

Mitarbeiterparken im geplanten Parkhaus im Norden des Betriebsgeländes vor. Die Zufahrt zum Parkhaus soll maßgeblich über den nördlich bereits bestehenden Kreisverkehr erfolgen.

Um möglichen „Irrverkehr“ (LKW's die fälschlicherweise auf das private Grundstück abbiegen) abzufangen und problemlos auf die L67 zurückzulenken, wurden zwei Wendeanlagen im Plangebiet vorgesehen. Diese gelten als private Erschließung, sind jedoch nach den Regelungen für öffentliche Verkehrsanlagen auszuführen und müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein. Mögliche Abschränkungen dürfen erst nach der Wendeanlage ausgeführt werden. Für die Kreisverkehre sowie für die Wendeanlagen wurden Schleppkurvennachweise für die Befahrbarkeit mit Lang-LKW Typ 2 geprüft.



Planung nördlicher Kreisverkehr mit Wendeanlage und Schleppkurvennachweis (Lang-LKW Typ 2, Quelle: Wald+Corbe, 2024)



Planung südlicher Kreisverkehr mit Wendeanlage mit Schleppkurvennachweis (Lang-LKW Typ 2, Quelle: Wald+Corbe, 2024)

Im Bereich der südlichen Zu- und Ausfahrt soll der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebiets an den Kreisverkehrsarm angeschlossen werden. Aus diesem Grund

wurde für diesen Anschluss zusätzlich die Befahrbarkeit sowie Zu- und Ausfahrt des Wirtschaftsweges mit Traktor und Anhänger geprüft.

Die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird an die vorhandene Erschließungsstraße im Westen angeschlossen, wodurch das Gewerbegebiet „Ober-Hardrain“ mit dem bestehenden Gewerbegebiet verknüpft wird.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

4.3.1 Schmutzwasser

Das durch die Planung anfallende Schmutzwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die bestehenden Abwasseranlagen sind ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu behandeln. Eine Reserve für weitere Einleitungen ist vorhanden.

4.3.2 Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine zweistufige Behandlung aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone IIIB und den geplanten LKW-Verkehrsflächen vorgesehen. Dabei soll zunächst eine Vorbehandlung über z.B. Filtersubstratrinnen erfolgen. Im zweiten Schritt soll das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine 30 cm starke bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden. Für die Vorbehandlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine Sedimentation ausreichend. Von einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal wird abgesehen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die aufgrund der dringenden Nachfrage von Gewerbebetrieben erforderlichen Flächen bereitstellen zu können wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wurden differenziert und insofern teilweise eingeschränkt. Dadurch soll u.a. das Angebot an Gewerbeflächen für produzierende- und Handwerksbetriebe gesichert werden. In diesem Zusammenhang werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies wird auch darin begründet, dass sich an anderer zentraler Stelle mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben, welche sich auch in unmittelbarer Nähe und mit Anschluss an die B462 befinden. Darüber hinaus dient der Ausschluss dem Schutz der Funktionsfähigkeit der bestehenden Standorte sowie der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum.

Darüber hinaus sollen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. In der Gemeinde sind bereits ausreichend Tankstellen vorhanden, so dass die Gemeinde die nun entstehenden Gewerbeflächen auch entsprechend Gewerbetreibenden anbieten möchte. Da Anlagen für sportliche Zwecke meist viel Fläche in Anspruch nehmen, werden diese dementsprechend ausgeschlossen. Außerdem sind Anlagen für sportliche Zwecke hier nicht richtig angeordnet, da an anderen Stellen innerhalb des Stadtgebiets bessere Standorte zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Die Ansiedlung solcher Nutzungen kann im Gewerbegebiet aufgrund der auftretenden Immissionen zu erheblichen Nutzungskonflikten führen. Diese sollen durch den Ausschluss der genannten Anlagen vermieden werden. Anlagen für soziale Zwecke sollen nicht ausgeschlossen werden, um Nutzungen wie z.B. ein Betriebskindergarten zu ermöglichen.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen bzw. deren Lärmemissionen gegliedert. Zum Schutz der umgebenden bestehenden Bebauung wurden daher die einzuhaltenden Emissionskontingente verbindlich festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu siehe auch Ziffer 7 – Belange des Immissionsschutzes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer effizienten Grundstücksnutzung wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht zudem der Obergrenze des Orientierungswertes der GRZ nach § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern gilt für die Geschossflächenzahl- die Obergrenze des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO von 2,4.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ auch durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geregelt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird sehr differenziert festgesetzt, um das Plangebiet höhenteknisch zu gliedern. Die festgesetzten Höhen sollen dabei die betrieblich erforderlichen Höhen ermöglichen, um ausreichend Entwicklungsspielräume zu geben. Auch bei einer möglichen zukünftigen Nutzungsänderung des Gewerbegebiets würden die Höhenfestsetzungen innerhalb des gestaffelten Rahmens ausreichend Entwicklungsspielräume bieten.

Um die gebäudetechnisch erforderlichen Anlagen auf Dachflächen zu ermöglichen, ist die Anlage von technischen Aufbauten oder Absturzsicherungen auf den Dachflächen

zulässig, jedoch nur bis zu einer Gebäudehöhe von 25 m. Sie dürfen ebenso wie Anlagen zur solaren Energiegewinnung die Gebäudehöhe in gewissem Maße überschreiten. Zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Photovoltaikpflichtverordnung sowie zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Bauteile auf einen Teil der Dachfläche (20%) beschränkt. Eine minimale Überschreitung dieser Einschränkung soll zur flexibleren Gestaltung der Betriebsgebäude bzw. Hallen ermöglicht werden, jedoch müssen diese Überschreitungen einen Mindestabstand zur Außenkante der Dachfläche aufweisen, um so die städtebauliche Kubatur zu sichern und das Ortsbild schützen.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente und flächensparende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich ist, die den Gewerbetreibenden dennoch Spielräume in der Detailplanung unter Berücksichtigung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen offen lässt.

Unterirdische Bauteile und Anlagen wie z.B: Regenrückhaltebehälter, Tanks für Sprengleranlagen oder Löschwasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dadurch soll gewährleistet werden, dass die oberirdischen Bauteile, Gebäude oder bauliche Anlagen sich zentral auf dem Grundstück konzentriert werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind zur Vermeidung von Rückstau in den Kreisverkehrsplätzen als Wendeanlagen auszubilden und müssen jederzeit öffentlich befahrbar sein. Dies soll vermeiden, dass LKW's, welche im Kreisverkehr fälschlicherweise auf das private Grundstück abbiegen, rückwärts in den Kreisverkehr zurückstoßen müssen, um wieder auf die L67 zu kommen. Um aus verkehrssicherheitsgründen ein reibungsloses Wenden zu ermöglichen, sind die privaten Verkehrsflächen nach den Regelungen der StVO auszubilden und eine Abschränkung innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

Zur Sicherung des bestehenden Wirtschaftsweges im Süden und Osten des Plangebiets sowie zur Sicherung des Anschlusses des Weges an die L67 ist die innerhalb der Planzeichnung als öffentlicher Wirtschaftsweg auszubilden und zu erhalten. Der Wirtschaftsweg muss jederzeit öffentlich zugänglich bzw. befahrbar sein.

5.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbaubeschränkung)

Nach § 22 Landesstraßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Bundes- und Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Abweichungen hiervon sind nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden und nur im Einzelfall möglich. Im vorliegenden Fall kann die zuständige Behörde im Bereich der L67 im Rahmen einer Ausnahme einer Verschmälerung der Anbaubeschränkung auf 15 m zustimmen. Aus diesem Grund sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im vorliegenden Fall nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand zulässig. Aufgrund der Anbaubeschränkung nach § 22 LStrG BaWü bedürfen auch Anlagen, welche gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungsfrei sind, der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Aus diesem Grund sind auch Einfriedungen parallel zur vorliegenden Landesstraße L67 innerhalb des

Anbauverbotes nur genehmigungsfähig, wenn die Pfosten kein unumfahrbares Hindernis nach RPS 2009 darstellen. Dabei sind Durchmesser und Material entscheidend.

5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Da auf den bestehenden öffentlichen Straßen keine Parkplätze vorhanden sind und um den Mitarbeitern eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu bieten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen getroffen. Garagen, überdachte KFZ-Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen, überdachten KFZ-Stellplätzen und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung dieser besitzen. Offene KFZ-Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der hierfür festgesetzten Stellplatzzonen zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten. Offene Fahrradstellplätze sind bis auf einen Abstand von 1 m zur privaten Straßenverkehrsfläche im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sie hochbaulich nicht in Erscheinung treten. Ausgenommen davon sind Fahrradstellplätze innerhalb der Anbaubeschränkung an die Landesstraße L67 nicht zulässig. Hierzu wird auf die vorangegangene Ziffer 5.5 sowie die Festsetzung unter Ziffer 1.7 verwiesen.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig

5.7 Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verläuft eine Oberleitung (20kV) der eneREGIO und der NetzeBW sowie eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke Gaggenau. Diese müssen teilweise verlegt werden, um die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu ermöglichen. Zur Sicherung der neuen Leitungsverläufe werden diese entsprechend als in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrechte gesichert. Zusätzlich werden bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bäume und Sträucher im Bereich des Leitungsrechts ausgeschlossen, um innerhalb eines Schutzstreifens entlang der Leitung eine Bebauung und Bepflanzung der Fläche zu vermeiden, so dass die Leitung jederzeit zugänglich ist. Zur Sicherung einer gleichmäßigen Höhenlage von Leitungsbereich und Schutzstreifen, muss die parallel zum festgesetzten Wirtschaftsweg verlaufende Grünfläche im Bereich des Leitungsrechts höhenmäßig an den Wirtschaftsweg angepasst werden. Geländesprünge mit mehr als 0,3 m gegenüber dem bestehenden Wirtschaftswegs sind unzulässig.

Zur Sicherung eines Unterhaltungswegs für die Böschung der geplanten B3neu-Trasse sowie zur Sicherung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets wird ein Geh- und Fahrrecht im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt.

5.8 Lärmschutz / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Büro Koehler und Leutwein aus Karlsruhe wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. auch Kapitel 8 Belange des Immissionsschutzes). Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebiets Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro-, Sozialräume) vor Verkehrslärm werden Anforderungen an Schalldämmmaße von Außenbauteile für Räume mit schutzbedürftigen Aufenthaltsnutzungen festgesetzt. Da im Gewerbegebiet

maßgebliche Außenlärmpegel von 60 bis 70 dB(A) (Lärmpegelbereiche III bis IV) auftreten, sind in den Bereichen, in denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Büro- oder Sozialräume, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies erfolgt durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, wodurch der in schutzbedürftige Räume übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A). Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten der jeweiligen Nutzungseinheit vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglichst geringe Verkehrslärmbelastungen auftreten und dass jedenfalls auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung vorhanden ist. Auch wenn es für den Bebauungsplan derzeit konkrete Planungen gibt, handelt es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen vorsorglich auch für zukünftige Änderungen an den Gebäuden getroffen. Für weitere Erläuterungen wird auf Ziffer 8 der Begründung sowie auf die beigefügte schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein verwiesen.

5.9 Private Grünflächen

Aus Klimaschutzgründen werden zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft sowie zur öffentlichen Straße L67 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt. Diese dienen zusätzlich dem Schutz des Landschaftsbilds. Um diese Flächen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig und es ist ausschließlich eine gärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig.

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt.

Zum Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Im Sinne des Wasser- und des Klimaschutzes sind Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dachdeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind flache und flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 0° - 5° extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei mindestens 20 cm betragen, um einen wirkungsvollen Bewuchs zu gewährleisten. Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Wasserrückhaltung, Feinstaubbindung, Kühlungseffekten sowie zum Ausgleich des Schutzguts Boden. Um notwendige technische Anlagen oder als Terrassen genutzte Dachflächen nicht zu beeinträchtigen, sind diese von einer Begrünung ausgenommen.

Zum Schutz der vorkommenden bodengebundenen Tiere sind Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung ausüben.

Aus Gründen des Insekten- und Artenschutzes sowie eines nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll dazu auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Die Festsetzung regelt dabei den UV-Anteil, Farbtemperatur sowie die Gestaltung bzw. Ausführung der Leuchtkörper und deren Gehäuse. Außerdem sind die Leuchtkörper gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu begrenzen, sodass beruhigte und abgeschirmte Bereiche weiterhin als Dunkelkorridore für lichtempfindliche Arten (z.B. Fledermäuse, Insekten) dienen können.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sowie aus Gründen des Arten- und Naturschutzes werden für die privaten Grünflächen „F1“ grünordnerischen Maßnahmen (artenreiche Fett-/Frischwiese) festgesetzt.

Zusätzlich sollen die äußersten Wandflächen im Norden und Osten des Plangebiets zum Schutz des Landschaftsbilds mit einer Fassadenbegrünung gestaltet werden, so dass festgesetzt wird, dass hier entsprechende Pflanzungen, sowie das Anbringen von Rankhilfen vorzunehmen sind. In der vorliegenden Vorhabenplanung betrifft die Festsetzung maßgeblich die nördlichen Außenwandflächen des Parkhauses sowie die östlichen Außenwandflächen der Hochregallager. Ausgenommen sind Fassadenflächen, wenn an der jeweiligen Gebäudeseite aus baulichen oder technischen Gründen eine Begrünung nicht möglich sein sollte, z.B. bei großen Toren oder Fenstern. So ist eine Eingrünung in Richtung der offenen Landschaftsräume sowie der Schutz des Schutzguts Landschaftsbild gesichert, bietet jedoch flexible Spielräume für den Bauherren.

5.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zum Erhalt von Bodenfunktionen werden Flächen für Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zudem dem Ausgleich des vorhandenen Baumbestands innerhalb des Plangebiets sowie Brutbäumen geschützter Vogelarten.

Zum Schutz von erhaltenswerten Baumbeständen sowie zum Erhalt von wichtigen Habitatstrukturen sind Einzelbäume innerhalb der privaten Grünflächen zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahmen sind abgängige Bäume gleichwertig zu ersetzen, wobei bei notwendigen Neupflanzungen in begründeten Einzelfällen (z.B. Verkehrssicherheit) um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abgewichen werden kann.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden gerecht zu werden.

Die zulässige Dachform (Flachdach) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ermöglicht eine optimale Ausnutzung des umbauten Raums. Darüber hinaus eignen sie sich für eine Dachbegrünung und bieten gute Voraussetzungen für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende, leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen, sowie Fensterflächen. Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind jedoch blendfrei herzustellen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds wird die Länge von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe ab 150 m ü. NHN auf eine maximale Gebäudelänge von 100 m begrenzt. Dadurch sollen die deutlich höheren Fassadenflächen der Hochregallager im östlichen Plangebiet in ihrer Länge begrenzt werden. Um kleinere Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen an die Hochregallager baulich angeschlossen werden, sofern sie die Gebäudehöhe von 150 m ü. NHN nicht überschreiten.

6.2 Werbeanlagen

Aufgrund der gut einsehbaren Lage sowie der Lage am Landschaftsraum ist zum Schutz des Ortsbilds eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Aus diesem Grund ist die Verortung von Werbeanlagen räumlich auf die Baufenster begrenzt. Werbeanlagen sollen nur in untergeordneter Form zugelassen werden und werden in ihrer Größe und Höhe begrenzt, um den Flächenanteil von Werbeanlagen an den jeweiligen Fassadenflächen zu begrenzen. Dadurch soll ein übermäßiger Werbewildwuchs vermieden und im Vergleich zur Gesamtfläche der Fassade überdimensionierte Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Freistehende Werbeanlagen sollen sich baulich den Hauptgebäuden des Plangebiets unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dominieren. Aus diesem Grund sind sie eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht breiter als 3,0 m sein und maximal eine Ansichtsfläche von 10,0 m aufweisen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z.B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z.B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen, um gestalterisch aufdringliche Werbung im Siedlungsbestand und mit Blick auf die Fauna vermieden werden. Darüber hinaus ist die Leuchtstärke zu begrenzen und die Beleuchtung des Betriebsgeländes sowie Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung auftritt, um eine Blendung der Verkehrsteilnehmer, v.a. in Bezug auf die angrenzende Straße zu vermeiden.

6.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen, um eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Die Begrünung dient dabei als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten sowie zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets und hat zudem eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Abstellflächen für Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebiets geleistet werden.

6.4 Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen und Mauern sind in ihrer Höhe und Materialwahl begrenzt. Ortsuntypische Materialien wie Stacheldraht sind dabei nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung ist auf 2,2 m und entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. So wird einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebetriebe Rechnung getragen, andererseits jedoch auch unangemessen Einfriedungen verhindert werden, die in Größe, Art und Materialwahl das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets sowie das Ortsbild in Richtung der freien Landschaft negativ beeinflussen können.

6.4.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung sowie zur Entlastung der Abwasseranlagen wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser nach einer Vorbehandlung schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes über eine bewachsene Oberbodenzone auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten ist eine zweistufige Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach einer Vorbehandlung über eine Sedimentation zur Versickerung zu bringen.

7 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Zudem sind Arten- und Naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Die Umweltbelange werden durch das Büro Wald und Corbe im beiliegenden Umweltbericht dokumentiert und für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zusammenfassend behandelt.

Umweltbericht

Der Umweltbericht liefert der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit ein wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen planerischen Elemente erzeugen unterschiedliche Auswirkungen und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und dessen Gesundheit, Kultur- und Sachgüter. Diese Belange sind entsprechend in die Abwägung einzustellen.

Die im Umweltbericht benannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Wesentlichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten / Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Nach dem BauGB ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich.

Im Rahmen der Streuobstumwandlung erfolgt die Neuanlage von Streuobstbeständen auf insgesamt ca. 5,4 ha. Hierfür erfolgt auf 16 Flurstücken zunächst eine Umwandlung von Acker in artenreiche Magerwiesen durch die Übertragung von autochthonem Saatgut. Weitere Pflanzflächen umfassen auf 17 Flurstücken artenarme Fettwiesen, die bislang zumeist gemulcht wurden. Für die Obstbaumpflanzungen sind regionaltypische und großkronige hochstämmige Obstbäume mit 1,80 m Stammhöhe und starkwüchsiger Unterlage zu verwenden. Die detaillierte Beschreibung der zu verwendenden Obstbäume ist dem Umweltbericht (Kapitel 7.1 Schutzgut Pflanzen) zu entnehmen. Folgende plangebietsexterne Maßnahmen sind im Rahmen der Streuobstumwandlung vorgesehen:

- Umwandlung Acker in Magerwiese mit Pflanzung Obstbäume

Planexterne Maßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgen im Zuge der Maßnahmen zur Streuobstumwandlung. Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland mit extensiver Heumahd erfolgt eine Nutzungsextensivierung dieser Böden. Durch den ganzjährigen Bewuchs verbessert sich das Wasseraufnahmevermögen der Böden. Die planexternen Maßnahmen sind auf den Flurstücken Nrn. 1905/2, 2107, 2108, 2142, 2143/3, 2181 in Teilen, 2355 in Teilen, 2268, 2269, 2494, 2665, 2666, 2769/2, 2687/10, 2687/11, 2687/15 verortet. Für eine detaillierte Erläuterung zur Maßnahme wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

- Aufwertung Fettwiese in Magerwiese mit Pflanzung Obstbäume

Die Maßnahmen dienen, in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Pflanzen und Tieren, dem Schutzgut Biologische Vielfalt, da neben den planungsrelevanten Zielarten auch zahlreiche weitere Tierarten davon profitieren. Die Aufwertung der Wiesenvegetation zum Zielbiotop Magerwiese mittlerer Standorte und Förderung der Insektenfauna erfolgt durch eine naturschutzfachlich optimierte Pflege wie im Pflegekonzept des Umweltberichts beschrieben.

Die planexternen Maßnahmen sind auf den Flurstücken Nrn, 943/1, 2133/1, 2189/1, 2444 in Teilen, 2476, 2478, 2498, 2499, 2641, 2660, 2680/2, 2681, 2706, , 4029, 4227, 4175/3, 4175/4 verortet. Durch die Lage und Entwicklungsziele der Maßnahmenflächen werden auch die Funktionen der regionalen Grünzäsur und die Bereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächennutzungsplan) gefördert. Für eine detaillierte Erläuterung zur Maßnahme wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

▪ Pflanzung Feldgehölz / Feldhecke

Im Rahmen der Umwandlung des Feldgehölzes nach § 33 NatSchG erfolgt die Neuanlage von Feldhecken / Feldgehölzen auf 4 Flurstücken mit insgesamt 0,5 ha. Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Feldgehölzen / Feldhecken sind auf den Flurstücken Nrn. 333 (Rauental), 2640/1, 3219 und 2729 verortet. Nähere Details zu Straucharten und Pflegekonzept wird auf den Umweltbericht (Kapitel 7.1) verwiesen.

▪ Aufwertung Streuobstbrache mit Ergänzungspflanzung Obstbäume

Da die Maßnahmenkomplexe Streuobst und Feldgehölz nicht ausreichen, um das vorhabenbedingte Gesamtdefizit an Ökopunkten auszugleichen, sind im Rahmen der Eingriffsregelung weitere Ausgleichsmaßnahmen auf 6 Flurstücken erforderlich. Diese verfolgen ebenso das bereits genannte Entwicklungsziel Magerwiese mit Streuobst gemäß dem regionalen Leitbild. Die Entwicklungsziele werden u.a. erreicht durch die Aufwertung brachgefallener Streuobstbestände durch sukzessive Pflegeschritte, Ergänzungspflanzungen und die Umstellung der Grünlandpflege von Mulchen auf Heumahd auf den Flurstücken Nrn. 2435,2497/2, 3442/2, 3445/1, 3445/2, 757 (Rauental).

Artenschutz

Im Plangebiet sind verschiedene geschützte bzw. schützenswerte Arten wie Fledermäuse, Vogelarten (z.B. Star, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper), Zauneidechsen, Wildbienen der roten Liste, Körnerbock vorhanden. In der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung werden CEF - Maßnahmen zum Ausgleich von vorhandenen Jagdgebieten durch Neupflanzung von Obstbäumen sowie zum Ausgleich von bestehenden Fledermaus-/Vogelquartieren durch die Aufhängung von Nistkästen festgelegt. Weiterhin werden CEF - Maßnahmen zur Umsiedelung/Vergrämung von Zauneidechsen sowie zur Herstellung von Ersatzlebensräumen dieser Arten festgelegt. Zum Schutz von Brutstätten des Körnerbocks sowie zur Sicherung von Nahrungs- und Nist-Habitaten für Wildbienen sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

8.1 Allgemein

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und erhoben und in

einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Koehler & Leutwein aus Karlsruhe beurteilt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen gesondert geprüft und bewertet. Dabei wurden sowohl der Bestand als auch mögliche Planungsabsichten bzw. vorliegende Planungen berücksichtigt.

8.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen aus dem Straßenverkehrslärm, verursacht durch den Verkehr der L67 westlich, der Kuppenheimer Straße (K3713) südlich und der Bundesstraße B 462 östlich des Plangebiets sowie aus dem Schienenverkehrslärm durch die Murgtalbahn südlich der Kuppenheimer Straße.

Die B3neu-Trasse, welche als Lückenschluss zwischen der B3 und der B462 und somit zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs in Kuppenheim dienen soll, befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung im Status der Vorplanung. Ein Planfeststellungsverfahren oder reine konkrete Umsetzung ist nicht abzusehen. Mit Blick auf diesen Status, dem Umstand des Gewerbegebiets innerhalb des Plangebiets und dem damit einhergehenden geringen Schutzanspruch der Nutzung vor Verkehrslärm sowie der geplanten Erstellung eines Parkhauses im Norden des Plangebiets wird die B3neu-Trasse in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.

Es ergeben sich moderate bis hohe Belastungen für Gewerbegebiete im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum sind teilweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Gewerbegebiete zu erwarten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden aber noch eingehalten. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung Außenbauteile) und Lärmpegelbereiche festgesetzt, welche Aufenthaltsräume, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.

Im Umfeld von öffentlichen Straßen bringt die zusätzliche Lärmbelastung keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich nicht ableiten.

8.3 Gewerbelärm

Als Gewerbelärm sind grundsätzlich die gesamten eine Anlage zuzuordnenden Geräusche zu verstehen (u.a. Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken). Gegebenenfalls sind auch die bestehenden Belastungen der Gewerbebetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets als Vorbelastung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist die konkrete, bestehende Vorbelastung aufgrund der Vielzahl an Gewerbebetrieben vor allem westlich der geplanten Gewerbeflächen nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand zu ermitteln. Gleichzeitig stellt diese für die zukünftig mögliche Geräuschbelastung durch Gewerbelärm nicht zwingend die maßgebliche Lärmsituation dar.

Für Gewerbeflächen ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² im Tages- und Nachtzeitraum vor. Bei diesen Ansätzen werden geräuschintensive Arbeiten im Tageszeitraum realistisch abgebildet, im Nachtzeitraum würden an maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund bestehender Gewerbeflächen bereits überschritten (auch ohne zusätzliche Lärmimmissionen der geplanten Gewerbefläche). Ziel ist es nun also den Immissionsbeitrag der zukünftigen Gewerbefläche in einer Größenordnung zu definieren, der als nicht relevant anzusehen ist. Hierzu muss die ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Um die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets unter den genannten Voraussetzungen zu ermöglichen, erfolgt eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691. Das Gewerbegebiet wird dazu in fünf Teilflächen gegliedert und im

Bebauungsplan werden unter Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung sowie innerhalb der Planzeichnung maximale Schalleistungspegel für die jeweiligen Teilflächen festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung bzw. Geräuschkontingentierung wird für die Flächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung, d.h. mit Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) ein Immissionskontingent festgelegt, sodass an keinem der Immissionsorte der Planwert überschritten wird

Innerhalb der Gemarkung der Stadt Kuppenheim sind uneingeschränkte Gewerbegebiete vorhanden. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan „Hardrain“, 1. Änderung und Erweiterung. Das genannte Gewerbegebiet „Hardrain“ liegt westlich des vorliegenden Plangebiets bzw. westlich der Landesstraße L67.

Zu den weiteren Details hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wird auf die entsprechende schalltechnische Untersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan beigefügt wurde.

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die Inanspruchnahme von Flächen für die Aufstellung des Bebauungsplans für eine gewerbliche Nutzung gehen Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Stadt Kuppenheim möchte mit dem Bebauungsplan die vorliegenden Entwicklungsinteressen eines Gewerbebetriebs ermöglichen und den Bedarf nach gewerblichen Flächen decken. Etwa die Hälfte der in Anspruch genommenen Fläche (47%) wird ackerbaulich bewirtschaftet, weitere 26 % der Fläche sind mit Obstbäumen bestanden, etwa 10 % sind Grünland.

Gemäß der digitalen Flurbilanz 2022 wird von der landwirtschaftlichen Nutzfläche ca. 5,1 ha als Vorbehaltsflur I und ca. 4,5 ha als Vorbehaltsflur II klassifiziert. Die Vorbehaltsflur I und II umfassen landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit der dringende Bedarf für eine konkrete gewerbliche Entwicklungsabsicht gegenüber. Der vorliegende Geltungsbereich ist für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets sowie für die Umsetzung der Planungsabsichten gut geeignet, da ein Anschluss an vorhandene Infrastruktur (z.B. Landesstraße L67, Ver- und Entsorgung) gegeben ist. Die Flächenneuanspruchnahme im Plangebiet wird durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Flächen auf das notwendige Maß begrenzt. Zur Reduktion des absoluten Flächenverbrauchs sieht die Planung mehrgeschossige Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie ein viergeschossiges Parkhaus vor. Zur Erschließung des Gewerbegebiets werden aufgrund der direkten Anbindung des Plangebiets an die angrenzenden Landesstraße L67 keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Mit der Neuschaffung von ca. 1.000 Arbeitsplätzen im Endausbau ergibt eine Arbeitsplatzdichte von 96,1 pro Hektar, was den geforderten Richtwert von 50 Arbeitsplätzen pro Hektar deutlich übersteigt.

Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch Festsetzung eines landwirtschaftlichen Weges im Süden sowie eines Geh- und Fahrrechts im Norden des Plangebiets gesichert. Durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen z.B. durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenzen wird ein Schutz vor Spritzmittelabdrift gewährleistet. Bereits auf Regionalplanerischer Ebene wurden verschiedene Standorte geprüft, wobei der vorliegende Geltungsbereich auch unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange (u.a. landwirtschaftliche Flächen) als vorzugswürdig eingestuft wurde.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- Effiziente Flächennutzung des Plangebiets durch mehrgeschossige Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie ein mehrgeschossiges Parkhaus
- Direkte Anbindung an bestehendes Straßenverkehrsnetz
- Überdurchschnittliche hohe Arbeitsplatzdichte
- Planinterne Grünfläche

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Hinblick auf die konkreten, gewerblichen Entwicklungsabsichten mit den daraus resultierenden Zielen z.B. Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Zielen der Stadt Kuppenheim daher befürwortet.

10 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung erfolgt über ein amtliches Umlegungsverfahren.

11 KOSTEN

Zur Kostenübernahme wurde zwischen der Stadt Kuppenheim und dem planungsbegünstigten Gewerbebetrieb ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	7,8 ha
Öffentliche Grünflächen	0,3 ha
Private Grünflächen	1,3 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,6 ha
Private Verkehrsflächen	0,3 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,1 ha

Summe / Geltungsbereich **10,4 ha**

Stadt Kuppenheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Karsten Mußler
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der

BEGRÜNDUNG

Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kuppenheim übereinstimmen.

Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Kuppenheim, den

Kuppenheim, den

Karsten Mußler
Bürgermeister

Karsten Mußler
Bürgermeister