

Gemeinde Zaisenhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Flurscheide III“

Begründung, Stand 04.07.2018

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Flurscheide III“

Auftraggeber:

Gemeinde Zaisenhausen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 04.07.2018

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4.	Plangebiet.....	6
4.1	Lage und Beschreibung	6
5.	Übergeordnete Verkehrsführung	7
6.	Bebauungsplanverfahren.....	7
6.1	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	7
6.2	Bestehendes Planungsrecht	8
B.	Planinhalt und Festsetzungen.....	9
1.	Art der baulichen Nutzung	9
2.	Maß der baulichen Nutzung	9
2.1	Grundflächenzahl	9
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	10
2.3	Höhenlage	10
3.	Bauweise.....	10
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	10
6.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	11
7.	Öffentliche und private Grünflächen.....	11
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
8.1	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	11
8.2	Private Grundstücksflächen	11
8.3	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	11
8.4	Artenschutzmaßnahmen	12
9.	Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte	12
10.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
10.1	Lärmimmissionsschutzmaßnahmen	12
10.2	Gewässerrandstreifen.....	12
11.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstiger Bepflanzung	12
12.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	12
13.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
14.	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung	13

C.	Örtliche Bauvorschriften.....	14
1.	Äußere Gestaltung.....	14
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
1.2	Dachform/-neigung.....	14
2.	Werbeanlagen.....	14
3.	Einfriedigungen.....	14
4.	Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen	14
5.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	15
D.	Gutachten	16

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen rund 5 ha zusätzliche gewerbliche Bauflächen entstehen. Die neuen Gewerbeflächen werden für die Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe aus dem Ortskern, zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben benötigt.

Im Vorfeld der Erarbeitung der Planungsvarianten wurde eine Befragung der ortsansässigen Gewerbebetriebe durchgeführt. Die Angaben der Gewerbetreibenden zu Flächenoptionen für eine etwaige Umsiedlung der Betriebe innerhalb der Gemeinde wurden bei der Planung berücksichtigt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von rund 5 ha zusätzliche Gewerbefläche. Die neuen gewerblichen Bauflächen werden für die Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe aus dem Ortskern, zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe und Neuansiedlung von passenden Gewerbebetrieben benötigt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für die Gemeinde Zaisenhausen hat der Regionalplan des Verbands Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 Gültigkeit. In der zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 zugehörigen Raumnutzungskarte (Stand Juli 2006) ist das Gebiet als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung ausgewiesen.



Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 25. März 2009 ist das Planungsgebiet „Gewerbegebiet Flurscheide III“ als geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der östliche Bereich dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

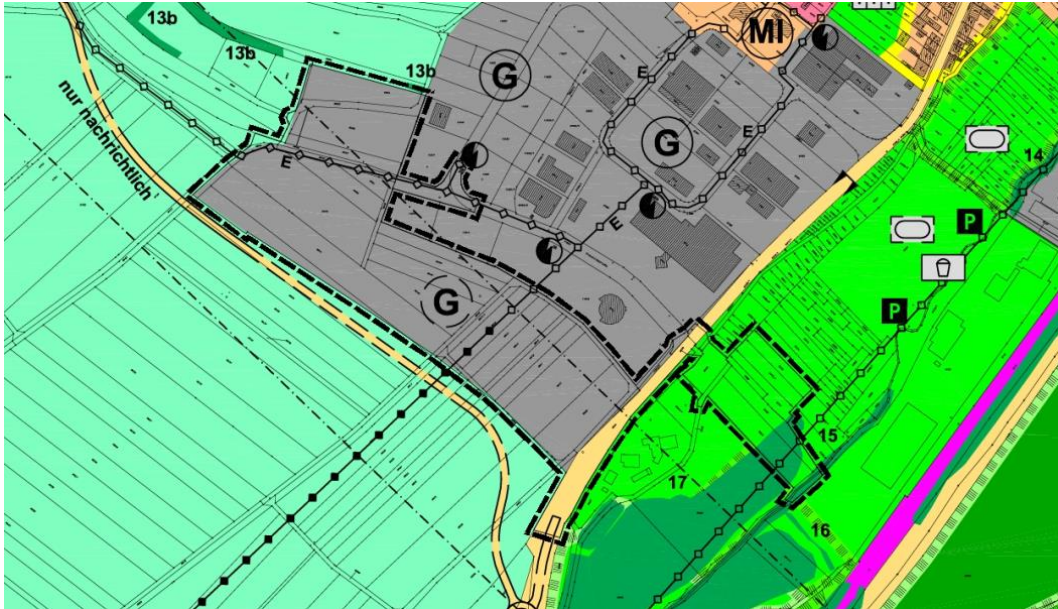


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan mit der Abbildung des Geltungsbereichs

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemarkungsfläche der Gemeinde Zaisenhausen. Das Gebiet wird begrenzt durch die „Hauptstraße“ (L 618) und einer Gewerbefläche im Osten, einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden und Westen und durch das bestehende Gewerbegebiet sowie Grünfläche im Norden.

Die Flurstücke des Plangebiets werden derzeit als Ackerbaufläche landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet weist topographisch im nordwestlichen Teil ein Gefälle Richtung Süden von etwa 10 Metern auf. Das restliche Plangebiet weist eine Steigung in Richtung Süden von ca. 9 Metern auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100.

5. Übergeordnete Verkehrsführung

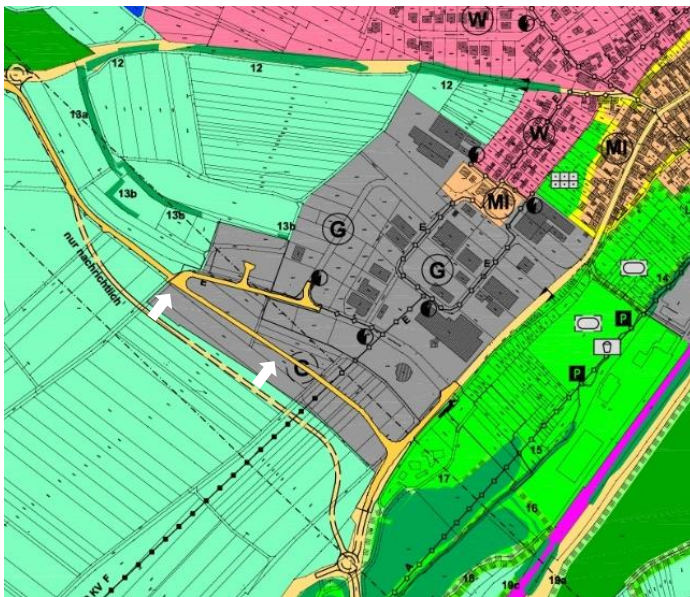


Abbildung 3: Verlegung der Umgehungsstraße

Die von Ost nach West verlaufende Haupteerschließungsstraße bindet im Osten an die Landesstraße L 618 und im Westen in der Haarnadelkurve an einen bestehenden Feldweg an. Dieser Feldweg kann zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden bis zum Anschluss an die Landesstraße L 618 ausgebaut werden. Dadurch kann auf die im Flächennutzungsplan geplante Umgehungsstraße südlich des Gebiets verzichtet werden.

7

6. Bebauungsplanverfahren

6.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

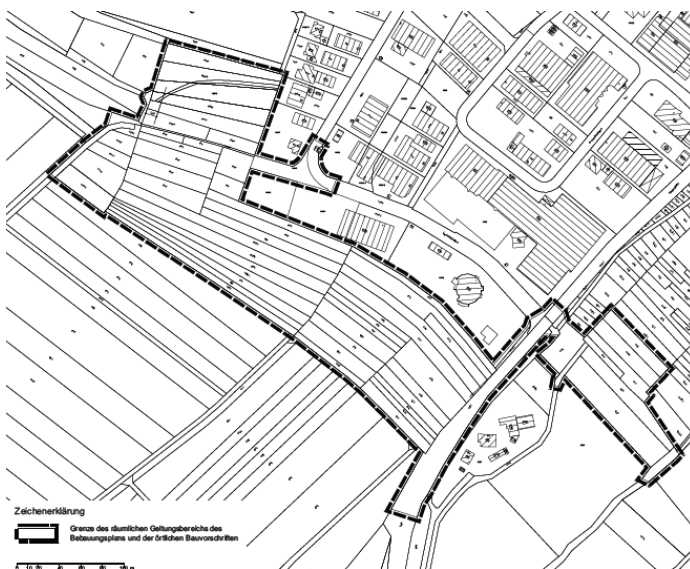


Abbildung 4: Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flurscheide III“ umfasst eine Fläche von gerundet 6,6 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den Flurstücken Nr. 4556/1, 4558/1, 11917, 11931, 11925 (Teilfläche der Industriestraße), 11915, 11912, 6236/1 (Teilfläche der L 618), 6284, 6285, 6285/2, 6286, 6288/1,
- Im Osten von den Flurstücken Nr., 6374/1, 6368, 6365/1, 6385/2, 9520/1 (Teilfläche des Mörsbachs), 9123,
- Im Südosten von den Flurstücken Nr. 9523, 9526 (Teilfläche des Flurstücks), 9528, 9335,
- Im Südwesten von den Flurstücken Nr. 9531 (Teilfläche der L 618), 9598, 9608, 9617 und 9640,
- Im Westen von den Flurstücken Nr. 9727, 9697, 9658 (Teilfläche des Winterhöllgraben), 9659, 9660, 9661 und 9662.

6.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Flurscheide III“ sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

B. Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. der angrenzenden Bebauungspläne,
- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und das Ortsbild.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans ergibt sich für die Gebietsflächen die Einstufung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Flächenausweisung als Gewerbegebiet werden weitere Flächen am Standort Zaisenhausen bereitgestellt, um dort angesiedelten Betrieben erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und neuen Betrieben Flächen bereitzustellen.

Gewerbegebiet (GE)

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen den Betriebsinhabern bzw. Betriebsleitern das Wohnen auf dem Betriebsgelände ermöglichen. Dies kann auch der sozialen Kontrolle im Gebiet dienen. Entsprechend der im Landkreis Karlsruhe üblichen Genehmigungen wird pro Grundstück eine Betriebswohnung zugelassen. Um den Gebietscharakter eines Gewerbegebiets zu stärken und zu sichern sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind regionalplanerisch und zur Sicherung des Ortskerns nicht zugelassen.

9

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe sowie deren Höhenlage auf Basis von Bezugshöhen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Gewerbegebiet (GE) nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wurde als Höchstgrenze festgesetzt. Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12 m. Diese Höhe darf unterschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an dem im Nordosten angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet.

2.3 Höhenlage

Um die Gebäude in die vorhandene Topografie einordnen zu können, orientiert sich die Bezugshöhe an den Geländehöhen des vorhandenen Geländes und den angrenzenden Straßenhöhen.

3. Bauweise

Für das Gewerbegebiet wurde die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. D. h. Gebäude sind jeweils mit Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge auf 100 m gegenüber der nach BauNVO ansonsten zulässigen Länge von 50 m erhöht wurde. Mit dieser Festsetzung soll eine adäquate bauliche Nutzung entsprechend den gewerblichen Bedürfnissen sichergestellt werden, die sich gleichzeitig in das Ortsbild integriert.

10

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebende und bestehende Bebauung abgestimmt. Die Baugrenzen haben jeweils einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen. Innerhalb der überbaubaren Flächen können die Gebäude frei platziert werden. Dadurch wird ein Höchstmaß an Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke erreicht.

Im Baugebiet sind Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgargagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die über die Baugrenze hinausgehenden Flächenansprüche einer Tiefgarage erfüllt werden. Zudem kann dadurch die Anzahl der oberirdischen Stellplätze gering gehalten und übermäßige Versiegelungen vermieden werden. Tiefgaragen müssen dabei erdüberdeckt und begrünt sein.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Haupteerschließungsstraße des Gebiets schließt sich im Osten an die übergeordnete Landesstraße L 618 und im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Flurscheide II“ an.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle im Geltungsbereich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden so geplant, dass eine Versorgung über diese Anlagen und Leitungen gesichert ist.

7. Öffentliche und private Grünflächen

Durch den Erhalt der bestehenden Gehölze und die Pflanzung neuer Laubbäume auf den öffentlichen Grünflächen wird ein positiver Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Lufthygiene bewirkt, indem Luftschadstoffe gebunden und abgebaut werden.

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

Zur Minderung und Kompensation der baulichen Beeinflussung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft werden gemäß dem beigefügten Umweltbericht Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

8.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

11

Durch die festgesetzte Reinigung des gesamten Niederschlagswassers der Dach-, Hof- und öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die gedrosselte Einleitung in die Riedfläche am Kohlbach, wird die Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildung minimiert.

8.2 Private Grundstücksflächen

Die Durchgrünung des Gebietes wird durch die als Grünflächen anzulegenden nicht überbauten oder befestigten Baugrundstücksflächen und die Festsetzung der Pflanzung von Gehölzen erreicht. Durch die Pflanzung neuer Hecken und Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen wird ein positiver Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Lufthygiene bewirkt, indem Luftschadstoffe gebunden und abgebaut werden.

8.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz vor Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

8.4 Artenschutzmaßnahmen

Die beschriebene Maßnahme wird zum Schutz vor Tötung oder Verletzung bzw. erheblicher Störung planungsrechtlich festgesetzt.

9. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Die Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

10. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Lärmimmissionsschutzmaßnahmen

Die Vorkehrungen wurden gemäß der „Schallimmissionsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren“ (Teil C) festgesetzt.

10.2 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen sind auf eine beidseitige Breite von 2,0 m festgesetzt. Die Gemeinde Zaisenhausen stellt eine entsprechende Verordnung auf, der von der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Karlsruhe zuzustimmen ist.

12

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstiger Bepflanzung

Durch die Pflanzung und Erhaltung der auf den Grünflächen anzulegenden standortheimischen Laubbäume und Streuobstwiesen, wird ein positiver Effekt auf die Biotopausstattung, das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Lufthygiene bewirkt, indem Luftschadstoffe gebunden und abgebaut werden. Zudem wird die Durchgrünung des Gebietes gefördert.

12. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Durch den Erhalt der bestehenden Gehölze auf den öffentlichen Grünflächen werden negative Auswirkungen auf die Biotopausstattung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Lufthygiene vermieden.

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Sicherstellung der Erschließungsmaßnahmen werden erforderliche Böschungen und Kunstbauten auf den privaten Grundstücksflächen zugelassen und sind zu dulden.

14. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Sicherung der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind Beleuchtungskörper mitsamt den notwendigen Fundamenten und Leitungsführungen auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird es notwendig, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Flurscheide III“ örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen, welche Regelungen über die Gestaltung der Gebäude und der Bauflächen enthalten.

1. Äußere Gestaltung

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind bezüglich der Außenwirkung und der städtebaulichen Konzeption des Gebiets unzulässig.

1.2 Dachform/-neigung

Die Festsetzungen wurden entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter sowie der zukünftigen Nutzungen von Gewerbeanlagen getroffen.

Die Dachneigung im Gewerbegebiet ist auf Flachdächer begrenzt. Um einen harmonischen Übergang zwischen bestehender Bebauung und geplantem Gewerbegebiet zu erreichen, ist eine Neigung bis zu 5° zulässig.

14

2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen der Werbeanlagen werden zur Eingliederung in das bestehende Gewerbegebiet nördlich des Plangebiets getroffen und gewährleisten so eine Vereinheitlichung des gesamten Gewerbegebiets.

3. Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedungen wird, um ein Überwinden zu verhindern, bis 2,0 m Höhe zugelassen. Der Abstand zur öffentlichen Straßenfläche wird aus Sicherheitsgründen auf 0,5 m festgesetzt.

4. Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

Der Bebauungsplan schließt die Anlage von Niederspannungsfreileitungen aus. Mit dieser Festsetzung soll ein unterirdischer Anschluss sichergestellt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gewährleistet werden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Regenklärbecken zur Reinigung abgeleitet und anschließend über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Riedfläche am Kohlbach geleitet.

Zum Schutz des Gewässers bzw. des Grundwassers sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, einzuhausen und zu überdachen. Zudem ist ein Anschluss dieser Flächen an das Kanalisationsnetz nicht zulässig.

D. Gutachten

- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Flurscheide III“ in Zaisenhausen, Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung – Stand 07.05.2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Flurscheide III“ in Zaisenhausen, Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung – Stand 13.11.2015
- Konzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen (CEF-Maßnahme) für das Baugebiet „Flurscheide III“, Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung – Stand 19.02.2018, ergänzt 13.03.2018
- Schallimmissionsuntersuchungen, Teil A, Festlegung der Geräuschkontingente nach DIN 45691, W&W Bauphysik GbR – Stand 19.01.2018
- Schallimmissionsuntersuchungen, Teil B, Bewertung Neubau Verbindungsstraße zwischen B 293 und L 618 (Südmumgehung) nach 16. BImSchV, W&W Bauphysik GbR – Stand 28.11.2016
- Schallimmissionsuntersuchungen, Teil C, Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Plangebiet nach DIN 18005, W&W Bauphysik GbR – Stand 19.01.2018

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 04.07.2018

Helga Lambart