

GEMEINDE BIETIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET EHEMALIGES BUNDESWEHRGERÄTELAGER" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 04.06.2020

-- VORENTWURF --

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme	vom bis
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bundeswehr- gerätelager“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Bietigheim hat am xx.xx.xxxx aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bundeswehrgerätelager“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom xxx maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom xxx
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom xxx
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom xxx

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom xxx
E	Begründung	in der Fassung vom xxx
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom xxx

Gesonderte Anlage

<i>Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung</i>	<i>in der Fassung vom xxx</i>
<i>(-- wird im weiteren Verfahren noch ergänzt --)</i>	

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom August 2019
Verkehrstechnische Untersuchung / Stellungnahme	in der Fassung vom 18.02.2020
Lärmschutzgutachten	in der Fassung vom 02.06.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bundeswehrgerätelager“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bietigheim, xxx

.....
gez. Constantin Braun
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bietigheim, xxx

.....
gez. Constantin Braun
Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

siehe separate Planzeichnung M 1:1.000

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO.

1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO (Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen) sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen für Kraftfahrzeuge oder flächenmäßig untergeordnete Einzelhandelsflächen, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben oder im Zusammenhang mit einer Tankstelle (Tankstellenshop) stehen.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) BauNVO (Ausschluss ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen) sind:

- betriebsbezogene Wohnungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen Ziffer 1.3
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.3 Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO

In Ergänzung der Festsetzungen unter Ziffer 1.2 gilt:

Für die bestehenden, betriebsbezogenen Wohnungen im 1. Obergeschoss der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gebäude auf den Flurstücken Nr. 3105/4 und 3105/14 sind Erneuerungen und Änderungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche bzw. der Geschossflächenzahl die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen gesonderter Parkdecks oder Parkgaragen unberücksichtigt.

Als **Bezugshöhe „BZH“** zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der Fahrbahn der B 3 an dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkt.

- wird ggfs. im Laufe des Verfahrens noch konkretisiert durch Vermessung -

Die **Gebäudehöhe "GH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ermittelt sich die Gebäudehöhe "GH" als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

- Festsetzungen zu Dachaufbauten werden ggfs. noch ergänzt -

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

In den Teilbereichen **GE 1 und GE 2** wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 3105/4 darf die Baugrenze zur B3 hin mit Vordächern ohne Seitenwände bis zur Grundstücksgrenze überschritten werden.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports / Parkdecks und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Carports, Garagen, Parkdecks sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenerdige Stellplätze mit ihren Fahrgassen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Mit Stellplatzflächen und den zugehörigen Fahrgassen ist zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B3 ein Mindestabstand von 10,00 m und zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K3737 ein Mindestabstand von 7,50 m einzuhalten.

Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO (z. B. Kabelschränke) dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind die vorab genannten Anlagen unzulässig.

6 Leitungsrecht

(-- noch zu prüfen: genaue Lage Gasleitung am westlichen Gebietsrand --)

Die im zeichnerischen Teil mit GFL bezeichneten Flächen sind als Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Verlegung und Wartung der Gasleitung zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

Die Überbauung und Bepflanzung dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweils Begünstigten zulässig.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i. V. m. § 1a BauGB)

-- noch zu ergänzen im weiteren Verfahren nach Ausarbeitung Umweltbericht --

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer, gewölbte und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15°.

-- Festsetzungen zur Dacheindeckung / Dachbegrünung werden ggfs. noch ergänzt --

2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Davon ausgenommen werden können mit Zustimmung der Gemeinde gestaltete Sammelanlagen (z. B. zur Orientierung im Gebiet).

Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind innerhalb der Fassadenflächen anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen (Werbemasten, Fahnenstangen o. ä.) dürfen eine maximale Höhe von (... ist noch zu konkretisieren ...) nicht überschreiten.

3 Gestaltung unbebauter Flächen

Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

-- wird noch ergänzt --

Teil D - HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 **Belange des Denkmalschutzes, archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 **Altlasten**

Die Fläche des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers wird im Altlastenkataster des Landkreises Rastatt als altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung „Mob-Stützpunkt Muggensturmer Hardt“ geführt.

Die Fläche wird saniert. Eine Kennzeichnung ist deshalb entbehrlich.

3 **Löschwasserversorgung**

-- wird ggfs. noch ergänzt --

4 **Artenschutz**

-- wird nach Vorlage von Umweltbericht und vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergänzt --

5 **Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 216.043 / Rheinwaldwasserwerk 43, Zone III B. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Teil E - BEGRÜNDUNG

1 Planerfordernis und Umsetzung

Die Firma Lidl Immobilien GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf dem Areal des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers zwischen Bundesstraße B3 und Autobahn A5 ein Logistikzentrum zu errichten und damit das bestehende Logistikzentrum am Standort in Bietigheim, Muggensturm Landstraße 2 zu ersetzen. Die rund 4,4 ha große Logistikhalle soll untergeordnet auch Verwaltungs- und Büroräume beinhalten. Darüber hinaus sind Stellflächen für die LKW und PKW-Stellplatzflächen in einem Parkhaus sowie ein Wertstofflager geplant. Insgesamt umfassen die Grundstücke des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers eine Fläche von rund 15,7 ha.

Die Grundstücke Nr. 3105/4, 3105/8, 3105/12 und 3105/14 nordwestlich des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers sind Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Obere Hardt Erweiterung' von 1999. Um Konflikten mit den dort bestehenden Nutzungen vorzubeugen und künftige Entwicklungen zu sichern, werden die vorab genannten Grundstücken mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Obere Hardt Erweiterung' werden im Bereich der Überlagerung durch den neuen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet ehemaliges Bundeswehrgerätelager' ersetzt.

Weiterhin ist aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung der Ausbau des Knotenpunktes K3737 / B3 erforderlich sowie der Zufahrtbereich zum künftigen Logistikzentrum an der K3737 zu regeln. Dementsprechend wird auch die auszubauende Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich übernommen, sodass der Geltungsbereich insgesamt eine Fläche von rund 17,5 ha aufweist.

Die Gemeinde Bietigheim unterstützt die Nachnutzung der derzeit ungenutzten Konversionsfläche und möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens schaffen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Bietigheim an der Grenze zu den Gemeinden Ötigheim im Westen und Muggensturm im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine ca. 17,5 ha große Fläche, die im Norden durch die B3, im Westen durch die K 3737 und im Süden durch die A5 begrenzt wird.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein

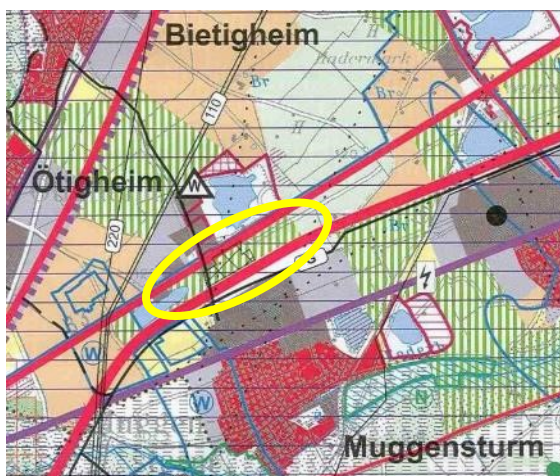
Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet Bestandteil der Grünzäsur Bietigheim-Muggensturm. Plansatz 3.2.3 (1) des Regionalplans schließt eine bauliche Nutzung der Grünzäsuren über die im Grundsatz G 2 genannten Ausnahmen hinaus aus. Außerdem legt der Regionalplan das Areal als Sonderfläche Bund fest.

Die Gemeinde Bietigheim hat bereits am 05.02.2014 einen raumordnerischen Vertrag mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein abgeschlossen. Im raumordnerischen Vertrag ist festgehalten, dass es den raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen entspricht, die Militärbrache für eine gewerbliche-industrielle Nutzung bei gleichzeitiger Stärkung

des Freiraumverbundes zu aktivieren. Dafür wurde ein Flächenkonzept entwickelt, wonach eine Teilfläche im Umfang von ca. 12 ha für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen ist. Auf weiteren Teilflächen im östlichen Bereich der Militärbrache soll ein Rückbau des vorhandenen Bestandes sowie eine Entsiegelung erfolgen.

Um den Konflikt zwischen der Grünzäsur mit dem grundsätzlichen Bauverbot und der Festsetzung eines Gewerbegebiets zu lösen, stellt die Gemeinde Bietigheim beim Regierungspräsidium Karlsruhe einen Antrag auf Zielabweichung. Die tatbestandlichen Voraussetzungen der Zielabweichung nach § 24 Satz 1 LPIG liegen vor. Die Abweichung ist raumordnerisch vertretbar, weil die Grünzäsur ohnehin durch die Darstellung der Sonderfläche Bund überlagert wird. Hinzu kommt die starke gewerbliche Vorprägung des Gebiets durch die nördlich und südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Die raumordnerische Verträglichkeit wird durch den Rückbau der vorhandenen Gebäude auf einer Teilfläche von ca. 3,7 ha bewirkt. Die Zielabweichung berührt auch die Grundzüge der Planung nicht. Dies folgt daraus, dass die Fläche im Bestand bebaut und weitgehend versiegelt ist. Es handelt sich gerade nicht um einen baulich nicht genutzten Freiraum. Eine Teilfläche mit 3,7 ha wird dagegen entsiegelt und zu einem Freiraum entwickelt. Damit wird die Grünzäsur gegenüber dem Bestand bestärkt und in ihrer Funktion deutlich verbessert.

Das Bebauungsplanverfahren wird erst abgeschlossen werden, wenn die abschließende Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Zielabweichungsantrag vorliegt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan
im Planbereich
(markiert durch gelbes Oval)



Auszug aus dem raumordnerischen
Vertrag: Teilfläche A zur Entsiegelung,
Teilfläche B für gewerbliche Nutzung

In Abstimmung mit dem Regionalverband kann eine flächenneutrale Begradigung der beiden Teilflächen vorgenommen werden (s. gelbe Linie), um eine bessere Nutzung bzw. Bebauung der Gewerbefläche zu ermöglichen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im noch rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Bund dargestellt. Derzeit wird das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben. Danach soll eine Teilfläche von 12 ha als gewerbliche Baufläche und eine Teilfläche von 3,7 ha als Fläche für Entsiegelung/Ausgleich dargestellt werden – entsprechend den Vereinbarungen des vorab unter 3.1. erwähnten raumordnerischen Vertrags. Der Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim am 23.05.2019 gefasst. Das beim Landratsamt Rastatt eingeleitete Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.



Auszug Flächennutzungsplan
i. d. F. der 2. Änderung:
Ausweisung des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers als Sonderbaufläche



Auszug Flächennutzungsplan
i. d. F. der 3. Änderung,
die derzeit zur Genehmigung vorliegt:

Ausweisung einer Teilfläche als Gewerbe-
fläche und einer Teilfläche im Osten als
Ausgleich (nicht überbaubar / Entsiegelung)
gemäß raumordnerischem Vertrag

4 Örtliche Gegebenheiten

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dort befindet sich eine Tankstelle, eine KFZ- / LKW-Werkstatt, Karosseriebau mit den zugehörigen Lager- und Abstellflächen. Dieser Bereich ist weitgehend bebaut und versiegelt.

Im Bereich des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers ist der Gebäudebestand (insgesamt ca. 63 Gebäude) noch vorhanden. Die Gebäude für das Bundeswehrdepot wurden Mitte der 1950er Jahre bis in die 1980er Jahre errichtet. 2010 wurde der Standort durch die Bundeswehr aufgegeben. Zurzeit sind Teile der Gebäude gewerblich oder privat vermietet und werden als Lagerhallen und Garagen genutzt. Zwischen den Gebäuden befinden Baum- und Gehölzaufwüchse sowie Flächen mit Wiesen- und Ruderalvegetation.

Nördlich der B3 befindet sich ein Kieswerk und das Gewerbegebiet „Obere Hardt“ sowie das daran angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet „An der B 3“ der Gemeinde Ötigheim.

Im Osten des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Lagerflächen für Kies und Sand an. Südlich und jenseits der Autobahn grenzt das Gewerbegebiet „Schleifweg“ der Gemeinde Muggensturm.

Das Gelände ist relativ eben. Im südwestlichen Bereich ist entlang der K3737 eine Böschung vorhanden, da die K3737 hier bereits zur Brücke über die A5 ansteigt.

5 Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnungsplanung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor und wird im Zuge des weiteren Verfahrens – bis zur Entwurfsvorlage und den Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB – ausgearbeitet und ergänzt. Auf Grundlage des Umweltberichts mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung werden im späteren Entwurf des Bebauungsplans grünordnerische Festsetzungen formuliert und ergänzt.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange hat das Büro Wald + Corbe im August 2019 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung abgegeben, auf deren Grundlage zur Zeit noch vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung ist dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans insgesamt als gesonderte Anlage beigelegt. Zusammenfassend lassen sich daraus folgende Ergebnisse und Empfehlungen festhalten:

Im Zuge des geplanten Neubaus Lidl-Logistikzentrums im ehemaligen Bundeswehrgerätelager an der B3 in Bietigheim ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, bzw. ausgelöst werden können.

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Vorhabensgebiet und der angrenzenden Umgebung bei einer Begehung am 19. August 2019 begutachtet. Vorhandene Gebäude und Bäume wurden im Hinblick auf Quartiere von Fledermäusen (Spalten, Baumhöhlen, abstehende Borke) und Niststätten von Vögeln (Baumhöhlen, Horste) kontrolliert. Die Gebäude wurden von außen und wo möglich von innen auf mögliche Fledermausquartiere bzw. Spuren und Hinweise auf Fledermäuse überprüft. Die Bäume wurden auch im Hinblick auf Brutsubstrate von Käferarten (Eremit, Scharlachkäfer) untersucht. Säume, Wiesen und Randlinien wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate bewertet. Auch auf spezielle Nahrungsrequisiten, die bestimmte Schmetterlingsarten für ihre Entwicklung benötigen wie z.B. Nachtkerzen und Rumex-Arten, wurde geachtet.

Große Teile des Untersuchungsgebiets sind mit Gebäuden bestanden oder asphaltiert. Dazwischen befinden sich teilweise magere, blütenreiche Wiesen- bzw. Brachflächen. Auch viele ältere Bäume (v.a. Roteiche und Pappel) sowie naturnahe Gebüsche sind auf dem Gelände vorhanden.

Ergebnis der artenschutzrechtliche Ersteinschätzung:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Bei einer Begehung am 19. August 2019 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung konnten Vorkommen von Fledermäusen und der Zauneidechse des Plangebiets festgestellt werden. Auch das Vorkommen der Mauereidechse sowie von gefährdeten Wildbienenarten ist möglich.

Bei den Vogelarten sind Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen anlegen.

Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 nicht ausgeschlossen werden können, sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt entsprechende Geländeerhebungen zur Erfassung der o.a. Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden:

Im Hinblick auf die festgestellten Strukturen, die für Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte dienen können, sind weitere Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

Das Vorkommen der Zauneidechse sowie der potentiell vorkommenden Mauereidechse sollte im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung überprüft werden. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen zur Minderung (Einhaltung bestimmter Bauzeiten) bzw. zur Kompensation (Ersatzhabitats anlegen und vorhandene Tiere umsiedeln) getroffen werden.

Weiterhin sind während der Brutperiode (März bis Mitte Juli) vor allem die möglichen planungsrelevanten Vogelarten mit einer semi-quantitativen Revierkartierung zu erfassen, um ggf. ebenfalls erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu planen.

Ebenfalls überprüft werden sollte das potentielle Vorkommen von gefährdeten Wildbienenarten. Die Erfassung der Wildbienen sollte durch Beobachtung und Netzfänge in repräsentativen Probestellen im Rahmen von fünf Begehungsterminen zwischen Mitte April und Ende Juli erfolgen.

6 Immissionsschutz

Zu den Lärmauswirkungen des geplanten Logistikzentrums von LIDL wurde vom Vorhabenträger ein Gutachten des Büros für Lärmschutz vorgelegt.

In diesem Gutachten wird eine bestimmte vom Vorhabenträger gewählte Anlagenkonfiguration detailliert geprüft. Geplant ist danach ein Logistikzentrum mit einer Bruttogrundfläche von 42.000 m² im Süden des Gewerbegebiets. Im Norden ist ein Parkdeck für die PKW-Stellplätze der Mitarbeiter geplant: hier wurden im Lärmschutzgutachten zwei Optionen – Standort Nordost und Standort Nordwest geprüft.

Untersucht wurde u. a. die Variante einer ausschließlichen verkehrlichen Erschließung über die K3737. Unter Gesichtspunkten des Lärmschutzes sind vor allem LKW- und PKW-Verkehr auf dem Grundstück von Bedeutung. Der KVV-Verkehr wurde auf der Grundlage der Erfahrungen mit anderen Logistikzentren anhand der konkreten Größe des geplanten Lagers berechnet. Diesem Verkehrsaufkommen wurde im Interesse einer konservativen Betrachtung ein Zuschlag von 25% hinzugerechnet. Für den Warenausgang ergeben sich danach für den Tagzeitraum 64 LKW und für den Wareneingang 104 LKW. In der lautesten Nachtstunde ist mit 8 LKW zu rechnen. Da Wareneingang und Warenausgang über eine LKW-Umfahrt um das Logistikzentrum organisiert werden, muss für jeden LKW nur eine Bewegung angesetzt werden. Hinzu kommen die LKW-Bewegungen durch den Fahrverkehr von und zu den Warteflächen. Berücksichtigt sind dabei nicht nur die Fahrvorgänge, sondern auch der Betrieb der Kühlaggregate und die Anlieferungsvorgänge. Für den Mitarbeiterparkplatz mit 296 PKW-Einstellplätzen werden 152 KVV-

Bewegungen am Tag und 49 PKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde angesetzt. Außerdem wurden im Gutachten weitere Schallquellen der Haustechnik und von Kanalbalkenpressen berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Daten wurde die durch das Logistikzentrum ausgelöste Zusatzbelastung an verschiedenen Immissionsorten berechnet. Untersucht wurde als Immissionsort 1 eine nördlich an das Logistikzentrum angrenzende Betriebsleiterwohnung, die ebenfalls im Gewerbegebiet liegt. Weiter wurden im Süden des Plangebiets jenseits der Bundesautobahn der Immissionsort IO 2 in einem Gewerbegebiet, ein landwirtschaftliches Einzelgehöft als Immissionsort IO 3 im Nordosten des Plangebiets und eine gewerbliche Bebauung als Immissionsort IO 4 nördlich des Plangebietes untersucht. Die Beurteilungspegel des Logistikzentrums liegen danach im Tagzeitraum zwischen 34 dB(A) (IO 3) und 49 dB(A) (IO 1). Der Immissionsort IO 3 wird von der Schutzwürdigkeit wie ein Mischgebiet eingestuft. Der Richtwert von 60 dB(A) wird um 26 dB(A) unterschritten. Er liegt damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage. Am Immissionsort IO 1 wird der Immissionsrichtwert des Gewerbegebiets von 65 dB(A) um 16 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde liegt der Beurteilungspegel beim Immissionsort IO 3 bei 29 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) wird um 16 dB(A) unterschritten. Am Immissionsort IO 1 liegt der Beurteilungspegel bei 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird um 5 dB(A) unterschritten. Dabei ist bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m im Plangebiet entlang der Grenze zum angrenzenden Grundstück im Gewerbegebiet mit den vorhandenen Betriebsleiterwohnungen berücksichtigt.

Untersucht wurde außerdem die Lärmvorbelastung an den verschiedenen Immissionsorten durch bestehende Gewerbebetriebe. An dem durch das Logistikzentrum am stärksten belasteten Immissionsort IO 1 1. OG liegt die Vorbelastung bei 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden jeweils um 1 dB(A) unterschritten. Am Immissionsort IO 2 liegt die Vorbelastung dagegen bei 67 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Diese Vorbelastung folgt aus der Nutzung der diesem Grundstück zugeordneten gewerblichen Nutzung in der Form von Sandabbau und einem Kieswerk.

Dem Lärmschutzgutachten entnimmt die Gemeinde Bietigheim, dass die durch die Festsetzung des Gewerbegebiets und die auf dieser Grundlage mögliche Verwirklichung des Logistikzentrums verursachten Lärmimmissionen sich in einem verträglichen Maß bewegen werden. Mit den ermittelten Beurteilungspegeln werden die maßgebenden Richtwerte der TA Lärm jeweils deutlich unterschritten. Kritisch ist nur die lauteste Nachtstunde. Der Immissionsrichtwert im Bereich der Betriebsleiterwohnung wird dort um 5 dB(A) unterschritten. Selbst wenn man die gewerbliche Vorbelastung mit 49 dB(A) berücksichtigt, führt dies nicht zu einer Überschreitung des Richtwertes. Die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung durch das Logistikzentrum und Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe liegt nach zusätzlichen Abschätzungen des Gutachters bei 49,5 dB(A) bis 50 dB(A). Der Richtwert wird deshalb auch mit der Gesamtbelastung eingehalten. Zu der Lärmbelastung am Immissionsort IO 2 mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung leistet das Logistikzentrum keinen relevanten Beitrag, da die maßgebenden Immissionsrichtwerte mit der Zusatzbelastung an diesem Immissionsort am Tag um 18 dB(A) und in der Nacht um 7 dB(A) unterschritten werden.

Das Lärmschutzgutachten zeigt danach, dass bei der untersuchten Anlagenkonfiguration eine verträgliche Lösung möglich ist. Die abschließende Anlagenkonfiguration steht heute noch nicht fest. Die Gemeinde Bietigheim übt deshalb bezogen auf den Immissionskonflikt planerische

Zurückhaltung. Auf Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz wird verzichtet, um flexible Lösungen auch bei anderen Anlagenkonfigurationen zu ermöglichen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist deshalb der Nachweis zu führen, dass die konkrete Anlagenkonfiguration nach den Regeln des Immissionsschutzrechtes genehmigungsfähig ist. Auf der Grundlage von § 15 BauNVO i. V. m. den Regelungen der TA Lärm ist eine solche Konfliktlösung im Genehmigungsverfahren auch möglich.

Dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans ist das Lärmschutzgutachten insgesamt als gesonderte Anlage beigefügt.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Städtebaulich-gestalterische Plankonzeption

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt in der städtebaulich-gestalterischen Plankonzeption zum einen die Bestandsnutzungen und Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans im nordwestlichen Bereich und zum anderen die im Entwurf vorliegenden Planungen von LIDL für das Logistikzentrum für den Bereich des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers.

Für das Logistikzentrum sind im Kernbereich Flächen für Hochregal-Lager vorgesehen, die eine Gebäudehöhe von 23-25 m erfordern. Entlang der südlichen und nördlichen Gebäudeseiten sind die Ladezonen für den Wareneingang und -ausgang vorgesehen. An der westlichen Gebäudeseite soll nach derzeitigem Planstand die Abfallentsorgung mit Wertstofflager angeordnet werden. Für diese umgebenden Gebäudeteile und Nutzungen ist eine niedrigere Gebäudehöhe mit ca. 13,00 m ausreichend – mit Ausnahme eines Bereiches an der nördlichen Gebäudeseite, in dem Büro- und Verwaltungsräume in einem Obergeschoss untergebracht werden sollen.

Darüber hinaus sind Stellplätze für LKW und für Mitarbeiter-PKW notwendig, die überwiegend im Norden des Planbereiches, errichtet werden sollen. Für die PKW-Stellplätze ist ein Parkhaus / Parkdeck mit 3 Parkebenen und insgesamt ca. 296 Stellplätzen vorgesehen.

Zudem ist im westlichen Bereich ein Technikgebäude und der Tank für die Sprinkleranlage vorgesehen, die einen separaten Baukörper bilden und ebenfalls in der niedrigeren Gebäudezone angeordnet werden können.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im nordwestlichen Planbereich sind kleinteiliger. Der vorhandene Bebauungsplan setzt hier eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von max. 12,00 m fest, was in etwa auch den niedrigeren Gebäudeteilen des geplanten Logistikzentrums entspricht. Für diese niedrigere Gebäudezone wird daher insgesamt eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt.

So ergibt sich in der städtebaulichen Gesamtkonzeption ein Kernbereich mit einer Höhe von maximal 25,00 m, der durch die umgebenden niedrigeren Gebäude und Gebäudeteile sowie durch die Pflanzstreifen und Grünflächen in seiner städtebaulichen Wirkung gemildert wird.

Die vorgesehene Gebäudehöhe ist auch im Hinblick auf die räumliche Lage zwischen B3 und A5 – ohne Nachbarschaft zu Wohnortslagen – und im Hinblick auf die bereits bestehende gewerbliche Vorprägung als städtebaulich verträglich zu bewerten.

7.2 Verkehrserschließung

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im nordwestlichen Bereich werden direkt von der B3 bzw. der K3737 angefahren. Im Bereich der Flurstücke Nr. 3105/14 und 3105/12 ist die Ein- und Ausfahrt gemäß Festsetzungen im zeichnerischen Teil jedoch ausgeschlossen: dies wurde entsprechend auch in die vorliegende Planzeichnung übernommen.

Für das geplante Logistikzentrum soll die Zu- und Abfahrt wie beim ehemaligen Bundeswehrgerätelager über die K3737 erfolgen.

Von Seiten der Gemeinde Bietigheim und LIDL wurde auch eine zweite Zu-/Abfahrt zum Logistikzentrum über die B3 in Erwägung gezogen. Sie wurde jedoch aufgrund des geringen Abstandes zum Knotenpunkt B3/K3737 und des Umstandes verworfen, dass das Grundstück bereits über die Kreisstraße erschlossen ist und diese Anbindung mit den entsprechenden baulichen Anpassungen ausreichend leistungsfähig ist.

Die Leistungsfähigkeit der Anbindung über die K3737 und insbesondere des Knotenpunktes B3 / K3737 wurde verkehrstechnisch vom Ingenieurbüro Koehler + Leutwein untersucht und in Form einer fachgutachterlichen Stellungnahme dargestellt.

Die verkehrstechnische Untersuchung vom 18. Februar 2020 ist dem vorliegenden Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigelegt.

Betrachtet wurde hier die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B3 / K3737 und des Zufahrtbereiches von der K3737 auf das Gelände des zukünftigen Logistikzentrums.

Vorgehensweise und Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Jahr 2017 wurde vom Ingenieurbüro Koehler + Leutwein ein Verkehrsmodell zum Industriegebiet Schleifweg III für die Gemeinde Muggensturm erarbeitet. Die hierfür im Jahr 2017 ermittelten Verkehrsbelastungen wurden mit denen aus der im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung durchgeführten Verkehrszählung des Knotenpunktes B 3 / K 3737 abgeglichen. Hierbei zeigte sich eine sehr gute Übereinstimmung der einzelnen Strombelastungen, sodass die Verkehrsuntersuchung zum LIDL Zentrallager auf dem vorliegenden Verkehrsmodell aufgebaut werden konnte. Dadurch kann der Prognose-Planfall aus der Verkehrsuntersuchung 2017 nun als Basis-Nullfall angesetzt werden. Somit sind bei den Betrachtungen für das geplante LIDL-Logistikzentrum bereits die Verkehrszuwächse durch die Motorisierungsentwicklung nach der Shell-Prognose 2030 als auch die Neuverkehre durch das L'Oréal Distributionszentrum sowie eine Erweiterung des Gewerbegebietes Schleifweg III und der Firma Dachser im Bereich der Daimlerstraße bis zum Zieljahr der Prognose 2030 in den Verkehrsbelastungen enthalten.

Für die durch das Zentrallager hervorgerufene zusätzliche Verkehrsbelastung wurde auf von LIDL bereitgestellte Zahlen zurückgegriffen. Diese Werte wurden durch eine überschlägliche Überprüfung der Verkehrserzeugung mithilfe der Datensammlung VerBau, Dr. Bosserhoff, Wiesbaden verifiziert. Um eine Art Worst-Case-Fall abzubilden, wurden die Mitarbeiterverkehre zudem mit den Spitzenstundenbelastungen überlagert.

In einem ersten Schritt wurde die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt B 3 / K 3737 mit der bestehenden Knotenpunktgeometrie berechnet. Auf Grundlage der oben beschriebenen Grundlagen und unter Annahme bestimmter Verteilungsansätze der neu induzierten Verkehre erreicht der Knotenpunkt die Gesamtqualitätsstufe E nach HBS für den motorisierten Individualverkehr.

Um dem Überstauen der Zufahrt zum Zentrallager entgegenzuwirken, wurde in einem zweiten Berechnungsschritt davon ausgegangen, dass im Zuge der K 3737 Nord und K 3737 Süd jeweils ein Linksabbiegestreifen zur Verfügung steht. Entsprechend erreicht der Knotenpunkt bei dieser Ausbauvariante die Gesamtqualitätsstufe D nach HBS für den motorisierten Individualverkehr.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit an der Zufahrt zum Zentrallager erfolgte unter der Annahme, dass der Anschlussknoten entsprechend RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) ausgebaut wird. Auch hier ist eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Damit kann die Leistungsfähigkeit an diesem Knotenpunkt mit der Gesamtqualitätsstufe C nach HBS bestätigt werden.

Die Verkehrstechnische Vorstudie mit dem oben erläuterten Einbau von Linksabbiegerspuren ist in die Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans übernommen worden. Diese stellt einen Minimalumbau dar, bei dem die Fahrstreifen auf der Ostseite des Knotenpunktes in Richtung Bietigheim und auf der Westseite des Knotenpunktes in Richtung Muggensturm beibehalten und nicht verlegt werden müssen.

Zusammenfassend lässt sich demnach feststellen, dass bei einem Knotenpunktausbau des Knotens B 3 / K 3737 entsprechend den oben angegebenen Maßnahmen mit zwei Linksabbiegestreifen im Zuge der K 3737 und einem richtlinienkonformen Knotenpunktausbau des Zufahrtknotens zum Zentrallager die Leistungsfähigkeit an beiden untersuchten Knotenpunkten nachgewiesen werden kann.

Der mögliche Zufahrtsbereich zum Logistikzentrum von der K3737 wird zum einen bestimmt durch die erforderliche Länge der Linksabbiegespuren und zum anderen durch die Brückentrampe der K3737 für die Überführung der A5.

Die dargestellten verkehrstechnischen Umbaumaßnahmen stellen eine vorläufige Planung dar, die noch nicht vollständig abgestimmt und durchgeplant wurde - gerade der mögliche Zufahrtsbereich wird sich im Zuge der weiter ausgearbeiteten Verkehrsplanung noch konkretisieren.

Weiterhin enthält die verkehrstechnische Untersuchung auch Aussagen / Annahmen bzgl. einer Anpassung der Lichtsignal-Phasen am Knotenpunkt B3 / K3737.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss an die örtlichen Netze.

Die Behandlung und Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird im Zuge der weiteren Planung noch konkretisiert. In Überlegung ist eventuell eine Begrünung der Dachflächen, die eine gewisse Rückhaltung des Dachflächenwassers bedeuten würde, und / oder die Anlage von Versickerungsflächen im Bereich der östlichen Grünfläche oder des Pflanzstreifens am südlichen Gebietsrand.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich „Obere Hardt“ stellt, auch im Kontext mit den angrenzenden Gewerbegebieten der Nachbargemeinden Ötigheim und Muggensturm, einen bedeutenden Gewerbebestandort dar. Die gewerblichen Flächen sollen einer tatsächlichen gewerblichen Nutzung vorbehalten werden und im konkret vorliegenden Fall das geplante Logistikzentrum von LIDL ermöglichen. Daher werden Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Davon ausgenommen sind Einzelhandelsflächen für Kraftfahrzeuge oder Einzelhandelsflächen, die in Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen und Tankstellenshops. Dies berücksichtigt unter anderem die bestehenden Gewerbestrukturen z. B. mit der Tankstelle oder dem LKW-Reparaturbetrieb, der auch Ersatzteile und Nutzfahrzeuge zum Verkauf anbietet.

Da aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch ein Interesse an der Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestehen könnte, werden auch diese Nutzungen ausgeschlossen. Die Flächen im Planbereich sollen für die o. g. gewerblichen Nutzungen gesichert und vorbehalten werden.

Eine potenzielle Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diese Zielsetzung gefährden, da

- sie Flächen bindet und der vorgesehenen gewerblichen Nutzung entzieht
- Spielhallen und andere Vergnügungsstätten aufgrund ihrer hohen Zahlungsfähigkeit und –bereitschaft für Miete oder Grundstück gewerbliche Nutzer und Interessenten verdrängen.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Bereich „Obere Hardt“ durch die verkehrsgünstige Lage eine hohe Außenwirkung entfaltet sowohl für die Gemeinde Bietigheim insgesamt als auch für die gewerblichen Nutzungen im Gebiet. Durch die potenzielle Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Planbereich wäre ein Negativ-Image zu befürchten, das den gewerblichen Nutzungen, insbesondere auch im Hinblick auf den Kundenverkehr schaden kann.

Innerhalb der bestehenden Gewerbenutzungen im nordwestlichen Bereich wurden auch betriebsbezogene Wohnungen errichtet – teilweise auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans, der dies in einem Teilbereich zulässt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betriebsbezogene Wohnung nun jedoch gänzlich ausgeschlossen werden – zumal auch die Lage an den vielbefahrenen klassifizierten Straßen kaum adäquate Wohnverhältnisse zulässt.

Die Festsetzungen zum Bestandsschutz sichern den Fortbestand der bestehenden genehmigten Wohnnutzungen, die nach den künftig geltenden Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr zulässig wären. Neben dem reinen Bestandsschutz sind hier auch Erneuerungen und Änderungen weiterhin zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze in Form einer Parkgarage ist es erforderlich, dass gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche bzw. der Geschossflächenzahl die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen gesonderter Parkdecks oder Parkga-

ragen unberücksichtigt bleiben. Die Anlage einer Parkgarage wird im Zusammenhang mit flächensparender Bauweise und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden ausdrücklich begrüßt, sodass die Möglichkeiten zur Umsetzung gegeben werden sollen.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe wird eine Bezugshöhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Fahrbahn der B3 an dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkt. Gegebenenfalls wird dies nach Vorlage der Vermessung noch konkretisiert.

Um eine übermäßige Erscheinung der Gebäude vom Straßenraum aus durch entsprechende Höhenentwicklung zu vermeiden, ist entlang der B3, der K 3737 und entlang der A5 eine Gebäudehöhe von maximal 13,00 m festgesetzt (GE 1). Zur Ermöglichung der für das Logistikzentrum notwendigen Gebäudehöhe sowie der Verwaltungsflächen, ist im zentralen Bereich des Grundstücks (GE 2) eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 25,00 m festgesetzt.

Weitere Ausführungen zur geplanten Höhenstaffelung sind unter 7.1 *Städtebaulich-gestalterische Plankonzeption* abgebildet.

- Festsetzungen zu Dachaufbauten werden ggfs. noch ergänzt -

8.3 Bauweise

In den Teilbereichen GE 1 und GE 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind. So wird die notwendige Flexibilität zur Dimensionierung längerer Gebäude innerhalb des Baufensters ermöglicht.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt. Die Baugrenzen sichern die erforderlichen Abstände zur Bundes- und Kreisstraße sowie zur Autobahn und ermöglichen gleichzeitig genügend Spielraum zur Stellung der Gebäude.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird die Baugrenze weitgehend aus dem vorhandenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hardt – Erweiterung“ für den neuen Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich des Flurstückes Nr. 3150/4 unterschreitet die Baugrenze mit einem Abstand von 14,00 m die Anbaubeschränkung zur B3. Weiterhin wurde hier für die Tankstelle auch die Errichtung eines Vordaches ohne Seitenwände bis zur Grundstücksgrenze zugelassen, was im vorliegenden Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung berücksichtigt bleibt.

Es ist davon auszugehen, dass für die vorab erläuterten Abweichungen vom Anbauverbot eine Einigung mit der Straßenbaubehörde im Zuge des damaligen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

8.5 Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports / Parkdecks und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Zur Sicherung von Freiflächen und aufgrund des großzügigen Baufensters sind Carports, Garagen, Parkdecks sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen

- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Dies war auch im vorhandenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hardt – Erweiterung“ zulässig.

Aus dem vorhandenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hardt – Erweiterung“ wird übernommen, dass die Anlage von Stellplätze erst in einem Abstand von mind. 10,00 m zur Bundesstraße und 7,50 m zur Kreisstraße zulässig ist.

Auch hier ist davon auszugehen, dass dafür eine Einigung mit der Straßenbaubehörde im Zuge des damaligen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Zur Flexibilisierung sind Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO wie beispielsweise Kabelschränke auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, die von Bebauung freizuhalten sind.

8.6 Leitungsrecht

Um die Zugänglichkeit der bestehenden Gasleitung zu gewährleisten, sind im zeichnerischen Teil Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt. Die Überbauung und Bepflanzung dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweils Begünstigten zulässig.

Betroffen davon ist eine im Planbereich verlaufende Gashochdruckleitung, deren genaue Lage jedoch noch im weiteren Verfahren zu klären ist. Das Grundstück des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers ist davon nur im westlichen Randbereich berührt, eventuell verläuft die Leitung hier aber auch vollständig innerhalb der öffentlichen Grundstücks(verkehrs)flächen.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Grünfläche im Osten des Plangebiets ergibt sich aus den Vereinbarungen des raumordnerischen Vertrags. Die konkreten Maßnahmen werden nach Vorlage des Umweltberichts noch ergänzt, ebenso wie Festsetzungen zu Pflanzungen im Norden und Süden des Plangebiets.

9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden.

9.1 Dächer

Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und zur Dachneigung wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte gestalterische Maßstab für das Plangebiet gesichert. Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 15° entspricht den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Obere Hardt – Erweiterung“. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds durch zu stark divergierende Dachformen kann so verhindert werden.

-- Festsetzungen zur Dacheindeckung / Dachbegrünung werden ggfs. noch ergänzt --

9.2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen, sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Davon ausgenommen werden können mit Zustimmung der Gemeinde gestaltete Sammelanlagen.

Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind aufgrund der Nähe zu überörtlichen Straßen und damit verbundenen Störungseffekten nicht zugelassen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind Werbeanlagen am Gebäude innerhalb der Fassadenfläche anzubringen, die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Auch die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wie bspw. Werbemasten oder Fahnenstangen wird begrenzt, um überzogene Werbebeschilderung zu vermeiden.

9.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Wasserschutzgebiet Nr. 216.043 / Rheinwaldwasserwerk 43, Zone III B befindet, ist davon auszugehen, dass eine Befestigung von PKW- und LKW-Stellplatzflächen sowie den Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien nicht möglich ist. Auf eine entsprechende Festsetzung wurde daher verzichtet.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.4 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

9.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

-- wird noch ergänzt --

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

-- wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt --

Planerfordernis

....

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Rathaus Bietigheim zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand statt in der Zeit vom xxx bis xxx. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom xxx bis xxx statt. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom xxx bis xxx statt. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

....