Anlage 1

Stadt

Neudenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Tränke“

Gemarkung Reichertshausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 09.02.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	**Anlass und Planungsziele**	**1**
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	**Verfahren**	**1**
3.	**Plangebiet**	**2**
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	6
4.	**Übergeordnete Planungen**	**6**
4.1	Vorgaben der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Schutzgebiete	8
5.	**Plankonzept**	**9**
5.1	Projektbeschreibung	9
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
5.3	Alternativenprüfung	10
5.4	Plandaten	10
6.	**Planinhalte**	**11**
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	**Auswirkungen der Planung**	**14**
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Starkregen	15
7.5	Immissionen	15
7.6	Verkehr	15
8.	**Angaben zur Planverwirklichung**	**16**
8.1	Zeitplan	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Zur gewerblichen Weiterentwicklung der Stadt Neudenau möchte die Stadt ein Gewerbegebiet ausweisen. Die bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt Neudenau können jedoch aufgrund der sich ergebenden Immissionskonflikte nicht weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Neudenau die Anfrage der Unternehmensgruppe GLASSLINE zum Anlass einen Standort für die gewerbliche Entwicklung der Stadt auszuweisen.

Die Wachstumsmöglichkeiten der Fa. GLASSLINE GmbH sind mittlerweile am bisherigen Standort erschöpft. Ein weiterer Zuerwerb von Flächen in der Nachbarschaft zum bestehenden Standort ist nicht möglich.

Ab 2022 ist ein zusätzliches anorganisches Wachstum durch Erwerb eines Unternehmens aus der Branche geplant. Des Weiteren machen die positiven Geschäftsaussichten die weitere Expansion des Unternehmens an einem neuen, ergänzenden Standort erforderlich. Dies soll mit Errichtung eines „Institut für Rahmenlose Glasarchitektur“ mit innovativem Campuscharakter an der bereits baulich vorgeprägten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgen. Gleichzeitig werden der landwirtschaftlichen Brache eine neue Nutzung zugeführt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet mit innovativem Campuscharakter geschaffen werden, um den konkreten Bedarf des Unternehmens mit seinen verbundenen Unternehmen zu decken und einen attraktiven Gewerbestandort für die Stadt Neudenau zu schaffen. Am neuen Standort ist es Ziel, insbesondere die Bausteine von Verwaltung, Engineering, Schulung und Boarding-House für Kunden, etc. zu bündeln, während der Standort Adelsheim weiterhin den Schwerpunkt der Produktion bildet. Da bereits heute verbundene Unternehmen bzw. viele Mitarbeiter aus dem Raum Heilbronn kommen, wird eine Ansiedlung im Raum Heilbronn angestrebt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ansiedlung von attraktiven gewerblichen Unternehmen im Stadtteil Reichertshausen und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das geplante Campus Areal befindet sich rund 120 m nordöstlich des Stadtteils Reichertshausen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

239, 240 (t), 330, 331, 176 (t)

Die Größe des Campus beträgt ca. 5,7 ha.

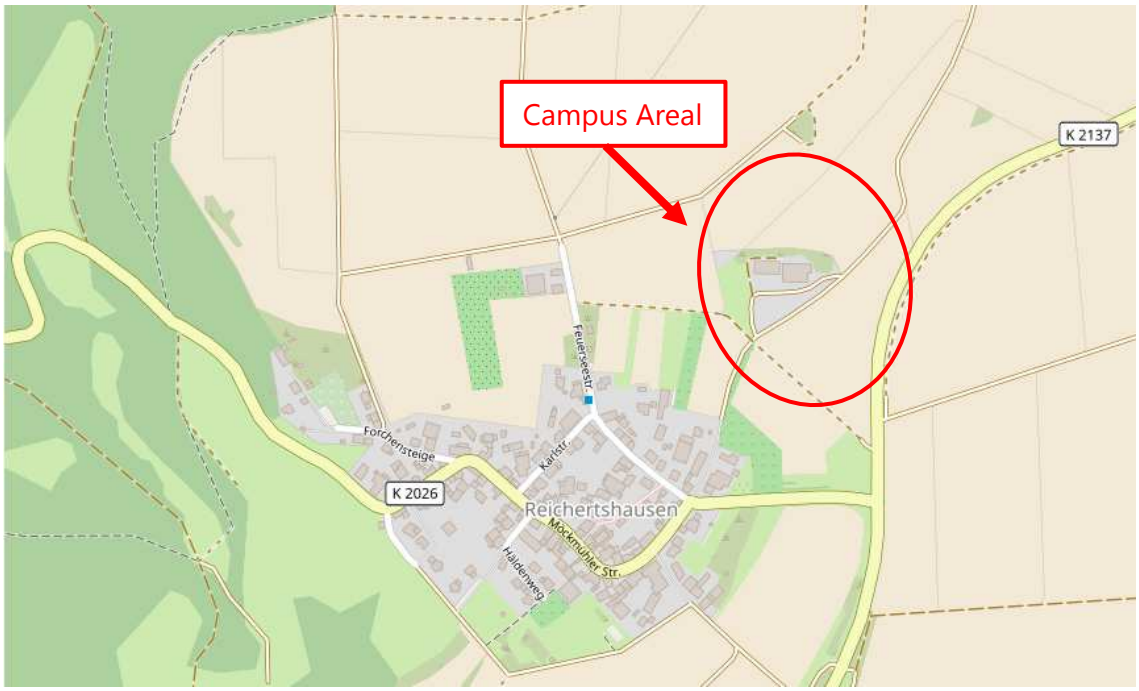

Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

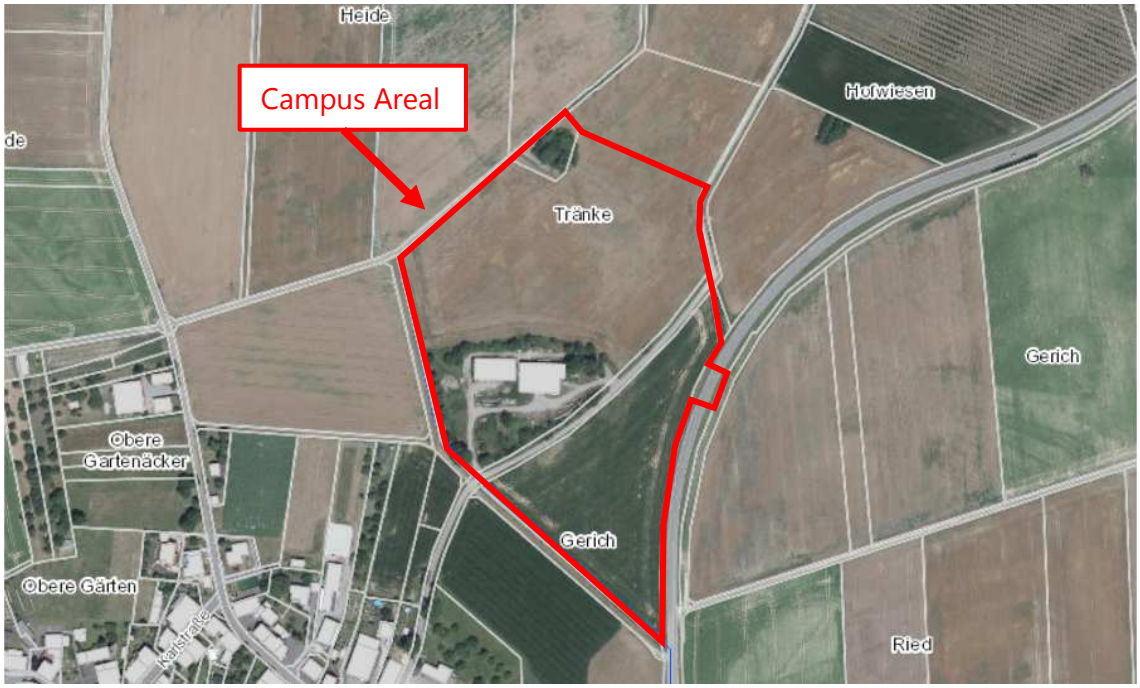

Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Das Campusgelände wird aktuell überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinestall sowie eine landwirtschaftliche Halle im Umfang von etwa 1,0 ha versiegelter Fläche. Im Südosten grenzt die K 2137 an den Campus an. Südwestlich wird das Areal durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden und Nordosten verläuft ein Wirtschaftsweg. Weiterhin quert ein Wirschaftsweg (ehemalige Kreisstraße „Möckmühler Straße“) von Nordosten in Richtung Südwesten das Campus Areal. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Biotopfläche. Im westlichen Bereich des Areals befinden sich einige Baum- und Gehölzbestände.

Angrenzend an das Areal befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich des Campus in etwa 145 m Entfernung befindet sich der Ortsrand von Reichertshausen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Abb. 3: Blick von Südwesten in Richtung Bestandsgebäude (Quelle: IFK)

Abb. 4: Blick von Norden auf Bestandsgebäude mit bestehendem Entwässerungsgraben (Quelle: IFK)

Abb. 5: Blick von Norden in Richtung Bestandsgebäude mit Reichertshausen im Hintergrund (Quelle: IFK)

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Arealbefindet sich auf einer Höhe von 288-260 m ü. NN. und fällt dabei mit einem Gefälle von durchschnittlich etwa 8% in Richtung Süden ab.

Im Areal werden pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf die Bodenfunktion auf.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt bisher über den bestehenden Wirtschaftsweg, die „Möckmühler Straße“, welcher südlich der beiden Bestandsgebäude in Richtung Ortslage verläuft und in die K 2026 einmündet.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Campus befindet sich bisher nur eine verkabelte Stromleitung, welcher der Versorgung der Bestandsgebäude dient.

Das anfallende Oberflächenwasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen werden bisher in den Entwässerungsgraben im Westen des Areals zugeführt und in Richtung der K 2137 bzw. der Jagst entwässert.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das geplante Areal besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Für das Areal wurde 1985 eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit geschlossener Grube sowie ein Schweinezuchtstall mit darunterliegender Güllegrube erteilt. Eine Mehrzweckhalle war bereits vorhanden.

Im Jahr 1986 wurde eine Baugenehmigung für eine veränderte Ausführung des Schweinezuchtstalls erteilt. Für die nicht ausgeführten Teile der Baugenehmigung - Wohnhaus und Stallerweiterung- ist bereits 1991 die Baugenehmigung erloschen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraums „Region Franken“. Neudenau liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach und Neckarsulm – Möckmühl – Tauberbischofsheim.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt Neudenau mit seinem Kernort zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit.

In der Raumnutzungskarte wird das Areal als „Gebiet für die Landwirtschaft (VBG)“ sowie als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)“ ausgewiesen. Weitere Ausweisungen werden von der Planung nicht berührt.

Gemäß Plansatz 3.3.2 (5) sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Dies wird bei der Erschließung des Areals sowie der geplanten Nutzung entsprechend berücksichtigt, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung verursacht werden. Gemäß Plansatz 3.2.3.3 (3) sind den ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund des eher randlichen Eingriffs in das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird der unter Plansatz 3.2.3.3 (3) räumliche Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Es handelt sich dabei um der kommunalen Abwägung zugängliche Grundsätze der Regionalplanung; freiraumbezogene, restriktive Ziele der Raumordnung sind nicht tangiert.

Das Areal des Campus befindet sich weiterhin im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche bereits teilweise versiegelt und bebaut ist. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wurde bereits aufgegeben und liegt längere Zeit bereits brach. Durch die Reaktivierung der ehemaligen Hofstelle wird das brachliegende Areal einer neuen Nutzung zugeführt.

Bereits im Vorfeld wurde das Planvorhaben mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken abgestimmt. Eine grundsätzliche Zustimmung bei Beachtung einer flächenneutralen Entwicklung und einer standort- und landschaftsgerechten Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung wurde in Aussicht gestellt.

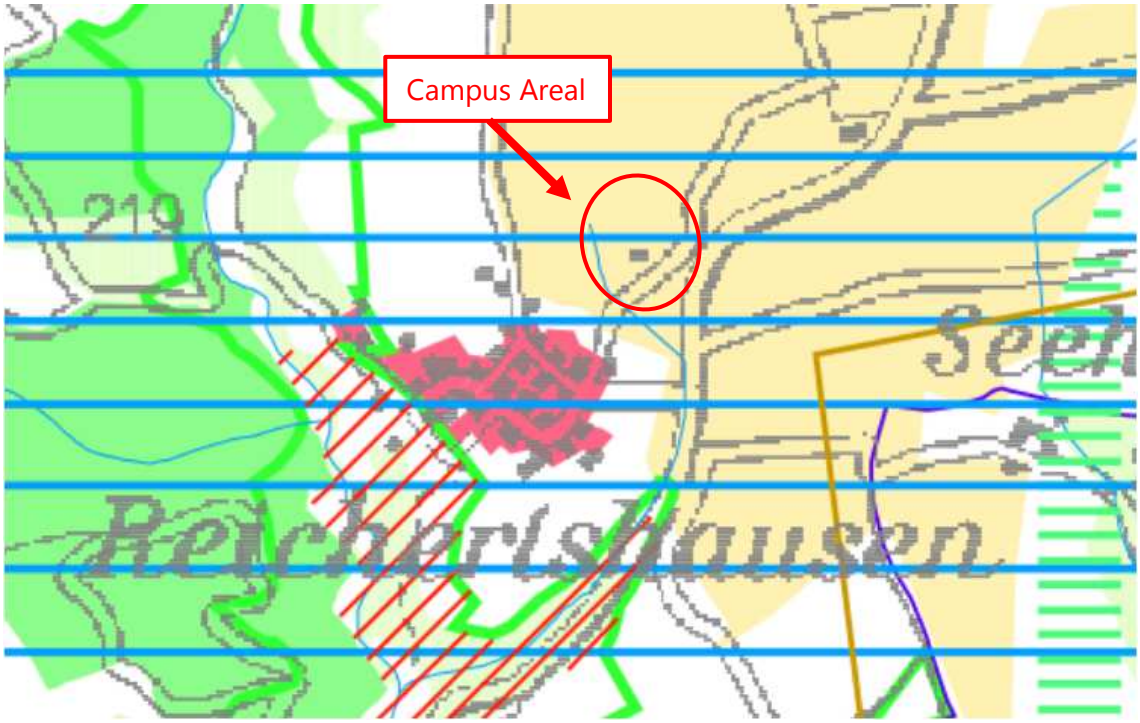

Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Campus ist in der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenau als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert und an die beabsichtigte Nutzung angepasst. Im Zuge dessen wird die bestehende gewerbliche Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ mit einer Flächengröße von etwa 7,6 ha in der Kernstadt Neudenau im Zuge eines Flächentausches anteilig um etwa 6,0 ha reduziert und an diesem Standort aufgegeben.

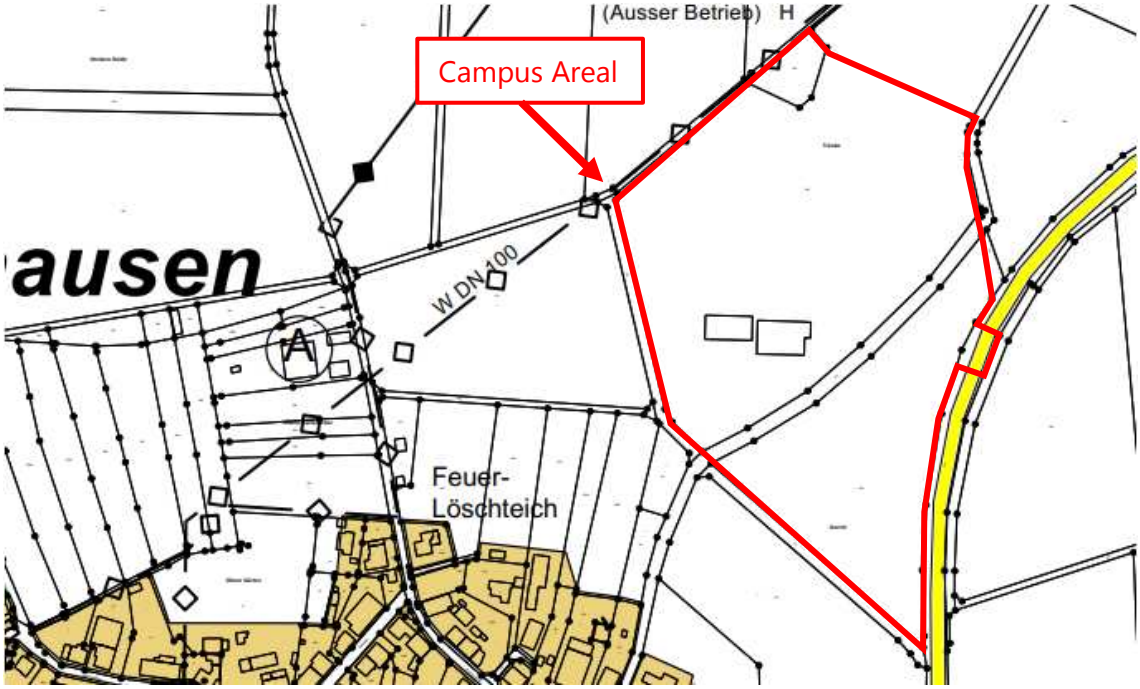

Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle:

4.3 Schutzgebiete

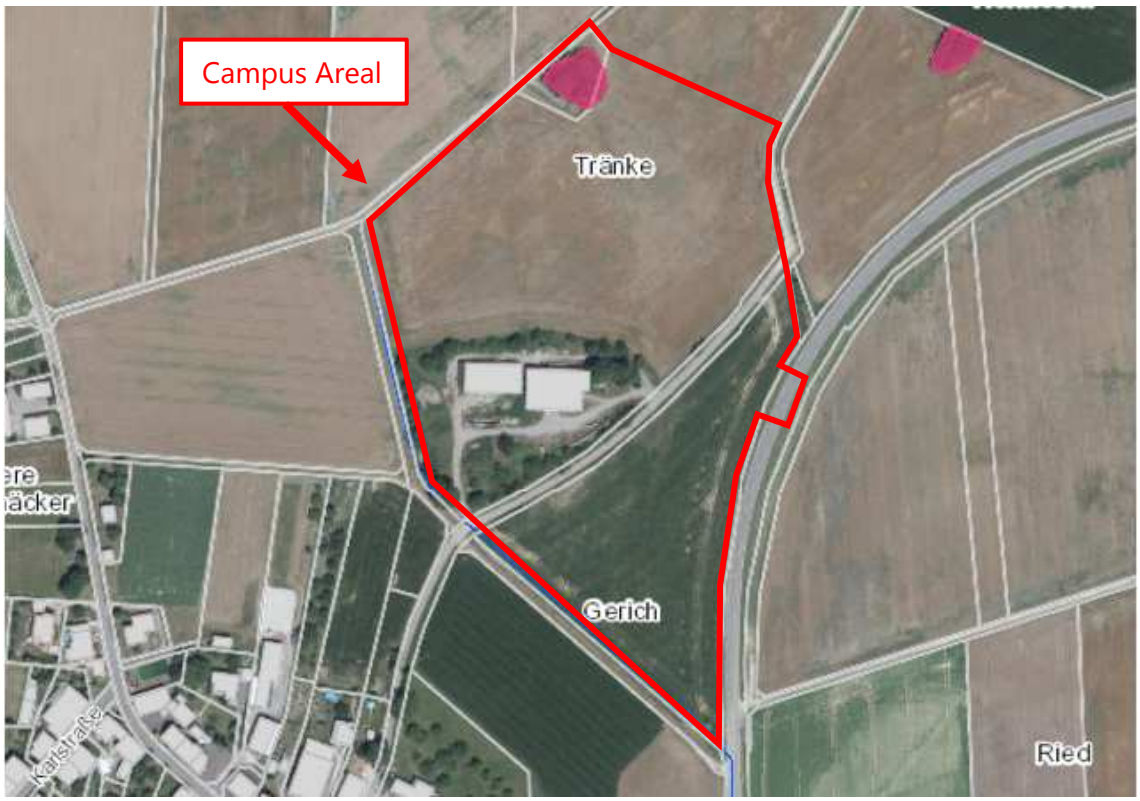

Abb. 8: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Norden des Campus befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldgehölze im Gewann ´Tränke´“. In etwa 100 m Entfernung in nordöstlicher Richtung befindet sich eine weitere Offenlandbiotopkartierung mit der Bezeichnung „Feldgehölze im Gewann ´Hofwiesen´“. Durch die räumliche Entfernung und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhaltungsgebot sowie ausreichendem Puffer sind planbedingte Auswirkungen auf diese geschützten Biotope nicht zu erwarten.

5. Plankonzept

5.1 Projektbeschreibung

Die Unternehmensgruppe „GLASSLINE“ plant die Ansiedlung eines „Instituts für Rahmenlose Glasarchitektur“ mit innovativem Campuscharakter im Stadtteil Reichertshausen. Das Nutzungskonzept sieht die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäuden mit entsprechenden dazugehörigen Testcentern und Prüflaboren, die innovative Weiterentwicklung von bestehenden Produkten sowie eine Neuproduktentwicklung vor.

Gleichzeitig sollen weitere Gesellschaftszweige innerhalb des Campus Areals angesiedelt und der betriebliche Austausch verstärkt und das Unternehmen weiterentwickelt werden.

Hierfür sollen Lagerhallen für Handelswaren, Ausstellungsräume, Schulungen und Produktentwicklung vorgesehen werden. Gleichzeitig sollen auch externe Firmen in die Entwicklung des Campus Areals eingebunden werden, wie bespielweise über einen „Innovationshof für Start-ups“ im südlichen Bereich des Areals. Weiterhin wurden weitere Flächen zur Einbindung von externen Unternehmen vorgesehen, die in die Produktentwicklung eingebunden werden sollen.

Die Errichtung eines Boarding-House zur Unterbringung von Schulungsteilnehmern und Mitarbeitern soll ebenfalls auf dem Campus Areal ermöglicht werden.

Der erste Schritt der Ansiedlung erfolgt durch eine flächenschonende Umnutzung einer knapp 1 ha großen ehemaligen Aussiedlerhofstelle. Diese umfasst bestehende Stallgebäude, Hofflächen und genehmigte weitere Baulichkeiten. Im zweiten Schritt soll der angrenzende südliche Bereich des Areals bebaut werden. Danach folgt der nördliche Bereich. Als letzter Abschnitt soll der östliche Bereich bebaut werden.

Der Erhalt bestehender Biotop-, Gehölz- und Baumbestände und die Berücksichtigung von Grün-/Ausgleichsflächen im Umfang von über 11.000 m² führen zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Areals. Zudem ermöglichen die großzügigen Freiflächen eine naturnahe Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers zur Jagst.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das gesamte Areal künftig direkt über die K 2137 südöstlich des Plangebietes. Hier soll eine neue Zufahrt zur Kreisstraße vorgesehen werden, um losgelöst von der Ortsdurchfahrt von Reichertshausen den künftigen Verkehr

aufnehmen zu können. Der bestehende Wirtschaftweg soll im Zuge der Realisierung des Vorhabens aufgegeben bzw. entwidmet werden.

Der Campus soll ebenfalls an das bestehende Strom-, Wasser, Gas und Telefonnetz angebunden werden. Dies wird im Zuge des weiteren Verfahrens geklärt.

Die Entwässerung des Areals ist im Trennsystem vorgesehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiterhin in den bestehenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden und über ein Regenrückhaltebecken verzögert nach Süden in Richtung Jagst abgeleitet werden. Dies wird im weiteren Verfahren entsprechend geprüft.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Stadtverwaltung zu prüfen.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.3 Alternativenprüfung

Im Flächennutzungsplan ist für die künftige Gewerbeflächenentwicklung Neudenaus die gewerbliche Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ mit einer Fläche von rund 7,63 ha in der Kernstadt Neudenau südlich der Jagst als einziger größerer Standort vorgesehen. Der Standort ist allerdings im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung, mögliche Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nur schwierig zu entwickeln. Im Zuge eines Flächentauschs auf Eben des Flächennutzungsplans soll diese gewerbliche Fläche im Zuge der Realisierung des Campus Areals im Gewann Tränke anteilig aufgegeben werden.

Darüber hinaus stehen im Flächennutzungsplan für größere gewerbliche Ansiedlungen keine Bauflächen mehr zur Verfügung.

Dabei zeigte sich auch, dass im direkten Umfeld Heilbronns ebenfalls keine geeignete Gewerbefläche zur Verfügung stehen. Entsprechende Anfragen der Unternehmensgruppe im Umfeld von Heilbronn wurden allesamt negativ beschieden.

Im Zuge einer Siedlungsentwicklungskonzeption aus dem Jahr 2020 wurde auch die gewerbliche Verlagerung in Richtung Autobahn/Kressbach diskutiert. Der Standort wurde allerdings aufgrund der schwierigen Topographie, der aufwendigen Erschließungsmaßnahmen und auch aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht weiterverfolgt.

5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Campus Areals verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	57.462 m²	100,0 %
Davon:		

Nettobauland (Gewerbegebiet)		43.769 m²	76,2 %
Verkehrsflächen		1.884 m²	3,3 %
davon:	Straßenfläche	763 m²	1,3 %
	Weg	310 m²	0,6 %
	Verkehrsgrün	811 m²	1,4 %
Private Grünflächen		10.037 m²	17,5 %
Öffentliche Grünfläche		1.774 m²	3,1 %

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das geplante Nutzungskonzept innerhalb des geplanten Campus sind im GE-Gebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Um einen großen Spielraum für die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, wurden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und im Hinblick auf die Lage des Campus Areals werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den vorgesehenen Masterplan erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf die interne Gliederung innerhalb des Campus festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der bestehende

Gebäudebestand berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 15,00 m im Norden, 11,00m im mittleren Bereich des Campus Areals und 9,00m im Süden bzw. im Nordwesten begrenzt.

Aus diesem Grund wurde ebenfalls eine dreigeschossige Bauweise angrenzend an die bestehenden Betriebe vorgesehen. Zur Abstufung zur angrenzenden Landschaft wurde die Höhe der Gebäude bzw. die Anzahl der Vollgeschosse von Norden nach Süden bzw. nach Osten reduziert.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird für das Campus Areal überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, um einen lockeren Campuscharakter zu erreichen. Im südlichen Bereich werden zusätzlich moderate Gebäude mit einer Längenbeschränkung von 80 m ermöglicht.

Aufgrund der im Südosten bestehenden Kreisstraße (K 2137) mit einer Anbauverbotszone von 20,0 m, wird die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich durch eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen festgesetzt.

Um dennoch eine flexible Bebauung im gewerblichen Campus zu ermöglichen, wurden im Plangebiet überwiegend großzügige Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ausreichend Parkplätze für Kunden sowie Stellplätze für Mitarbeiter des künftigen Campus Areals zur Verfügung stellen zu können, werden Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zugelassen. Dies ermöglicht einen weiten Spielraum bei der Stellplatzkonzeption innerhalb des Campus.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt auf dem geplanten Campus wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der K 2137 sowie im Einmündungsbereich zur K 2137 festgesetzt.

Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Süden und Osten dienen der Eingrünung und Einbindung des Campus Areals in den angrenzenden Landschaftsraum.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen:

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Erhaltungsgebote dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Areals.

Wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialen und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Dachflächen zur Einbindung in das Landschaftsbild und aus ökologischen Gründen, sofern diese nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden, zu begrünen

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in seiner eher exponierten Lage zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem landschaftlichen Zusammenhang bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialen zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Einfriedungen

Um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung zu schaffen, dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist im Hinblick auf die exponierte Lage im Landschaftsraum nur in begrünter Form gestattet.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestatte Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die exponierte Lage sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon“ Ingenieure durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Pflanzgebote und Erhaltungsgebote am Rand des Plangebietes zur Eingrünung und zur Einbindung des Campus Areals in die angrenzende Landschaft.

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Verpflichtung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt.
- Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten im Areal zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7.4 Starkregen

Durch die Randlage des Plangebietes angrenzend zu bestehenden Ackerflächen mit einem Gefälle nach Süden bzw. Südwesten besteht insbesondere im Norden und Nordwesten ein erhöhtes Risiko von einströmendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Konkrete Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

7.5 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich etwa 120 m nordöstlich des Ortsrandes von Reichertshausen. Die nächstgelegenen Wohngebäude des Stadtteils befinden sich in etwa 145 m Entfernung zum geplanten gewerblichen Campus. Ob neben der räumlichen Entfernung weitere Maßnahmen erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

7.6 Verkehr

Durch die Ansiedlung eines gewerblichen Campus am nordöstlichen Siedlungsrand von Reichertshausen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Für den ersten Bauabschnitt mit Umnutzung der ehemaligen Hofstelle entstehen etwa 75 Arbeitsplätze. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann jedoch direkt über den geplanten Anschluss ortsdurchfahrtsfrei an die K 2137 abgewickelt werden. Ein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich und negative verkehrliche Auswirkungen durch die Planung sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

Die Umsetzung des ersten Bauabschnittes mit Umnutzung der bestehenden ehemaligen Hofstelle soll ab dem Frühjahr 2023 erfolgen.

Aufgestellt:

Neudenau, den …

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de