

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	28
1. Anlass der Planung	28
2. Räumlicher Geltungsbereich	28
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	29
3.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung	29
3.2 Flächennutzungsplanung	29
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	29
4. Bestandsanalyse	30
4.1 Gelände	30
4.2 Erschließungssituation	30
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	31
5. Ziele der Planung	31
5.1 Grundzüge der Planung	31
5.2 Nutzungskonzept	32
5.3 Erschließung	32
5.4 Artenschutz	33
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	34
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	40
B - 3: Umweltbelange	44

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Betriebserweiterung eines bestehenden Baustofffachhandels. Die Fläche liegt derzeit im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen mit unterschiedlichen Regelungsinhalten, deren Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften synchronisiert werden sollen, um die Voraussetzungen für ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung verbunden, welche die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ablösen. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gesichert.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden kann. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist rechtlich nicht zwingend erforderlich, aufgrund der angestrebten Einbindung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Berücksichtigung der eingehenden Anregungen wird ein 2-stufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,8 ha umfasst in Stutensee, Stadtteil Blankenloch, insbesondere das Betriebsgelände eines Baustofffachhandels im Gewerbegebiet Süd II und das südlich hieran angrenzende unbebaute Grundstück. Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich des Gewerbegebiets zwischen der Helmholtzstraße, der Kopernikusstraße und der Fraunhoferstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nummer 10764 (Fraunhoferstraße), 10765, 10788 und 11289. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 (verkündet am 20.08.2002) befindet sich die Stadt Stutensee nördlich unweit der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal und östlich der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Schwetzingen.

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.02.2002 ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs als Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) Bestand und der südliche Teil als weiße Fläche (ohne Bestimmung) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als 'Gewerbliche Baufläche im Bestand' dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches von zwei bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen. Im Norden befindet sich der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Blankenloch Süd II (Sandäcker)", rechtskräftig seit 13. Mai 1993. Festgesetzt sind für das Plangebiet ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 3,5. Die Höhe baulicher Anlagen ist im Norden und Süden mit 10 Metern festgesetzt, im zentralen Bereich sind Traufhöhen von 12 Metern und Firsthöhen von 15 Metern zulässig. Dieser Bebauungsplan wurde zweimal in Teilen geändert. Die erste Änderung (in Kraft getreten im August 1993) ergänzt den Plan insbesondere um ein Leitungsrecht im südlichen Bereich, die zweite Änderung (in Kraft getreten im September 1994) fasst das Baufenster im südwestlichen Bereich größer und leicht verändert.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III" (in Kraft getreten im April 2013) entwickelt den südlichen Teil des Plangebiets sowie die umliegenden Grundstücke als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 3,5. Für das Plangebiet gilt eine Gebäudehöhe 15 Metern. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III" überplant auch Teilbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans "Blankenloch Süd II (Sandäcker)" insbesondere als Erschließungsflächen und z.T. als öffentliche Grünfläche.

3.4 Schutzgebiete

Der südlich Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets, ZV Mittelhardt, OT Blankenloch, WSG-Nr-Amt 215.037, Zone III und III A. Unweit westlich liegen ein FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) sowie ein SPA-Gebiet (Special Protection Area, Europäische Vogelschutzgebiete), im Osten eine Verkehrsfläche.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist insgesamt weitgehend eben, die Höhendifferenz der Kanaldeckel in den umliegenden Straßen beträgt im Maximum ca. einen halben Meter.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird derzeit über die Fraunhoferstraße und die Kopernikusstraße verkehrlich erschlossen. Diese binden über die Kopernikusstraße im Süden an die übergeordnete L 560 an und über die Lorenzstraße im Norden an die L 559.

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer, welche die L 560 in Richtung Bahnhof und Wohnort quert, befindet sich unweit im Norden. Außerdem verläuft ein Fuß- und Radweg südlich parallel zur L 559 und es befinden sich verschiedene Wege im angrenzenden Hardtwald.

Der Bahnhof Blankenloch liegt in einer Entfernung von ca. 15 Gehminuten oder fünf Minuten mit dem Fahrrad. Von diesem sind die umliegenden Gemeinden und Städte (z.B. Graben-Neudorf, Karlsruhe, Ludwigshafen oder Mannheim) erreichbar. Zudem befindet sich hier eine Bushaltestelle. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in ca. 8 bis 10 Gehminuten an der L 559 "Blankenloch Brücke L559" nach Blankenloch oder Leopoldshafen.

Das Plangebiet ist technisch und verkehrlich voll erschlossen.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

► Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Baustofffachhandel mit mehreren größeren Baukörpern entlang der Kopernikusstraße. Für das bestehende Betriebsgelände besteht Bestandsschutz. Im rückwärtigen westlichen Bereich bestehen Hochregal-, Schüttgut- und sonstigen Lagerflächen z.T. offen, z.T. überdacht. Außerdem sind auf dem Betriebsgelände offene Stellplatzflächen und Ausstellungsflächen vorhanden. Im Norden und Westen des Betriebsgeländes existieren z.T. dichtere Grünstreifen, wobei im Westen auch Stellplätze angeordnet sind. Zwischen den Gebäuden und der Kopernikusstraße im Osten liegen ebenfalls Stellplätze sowie getaktete Baumpflanzungen und eine kleinere Umspannstation. Im Süden grenzt an das Betriebsgelände eine größere derzeit nicht genutzte Baufläche an.

► Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist umschlossen von Erschließungsstraßen des bestehenden Gewerbegebiets, an welche im Osten, Süden und Westen ein 50 bis 100 Meter breiter Streifen mit kleineren und mittelgroßen Gewerbehallen und -betrieben aller Art angrenzt. Im Norden befinden sich der Großteil des Gewerbegebiets und auch vereinzelt größere Betriebe. Das Gewerbegebiet wird im Osten durch die L 560 begrenzt, hinter welcher landwirtschaftliche Flächen und der Wohnort Stutensee/Blankenloch liegen. Im Westen und Süden befindet sich der Hardtwald, zudem liegen südlich Sportstätten.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Betriebserweiterung eines bestehenden Baustofffachhandels. Die Fläche liegt derzeit im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen mit unterschiedlichen Regelungsinhalten, deren Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften synchronisiert werden sollen, um die Voraussetzungen für ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungs-differenzierung verbunden, welche die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ablösen. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gesichert.

5.2 Nutzungskonzept

Da der Bebauungsplan dazu dient, ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu entwickeln, wurde ein mit dem Betriebsinhaber und der Stadtverwaltung abgestimmter Gestaltungsplan zu Grunde gelegt, der die zukünftige bauliche Entwicklung beispielhaft aufzeigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine solche Entwicklung zu, sollen aber auch eine verträgliche Planungsoffenheit ermöglichen, z.B. für den Fall, dass das Grundstück verkauft, geteilt und/oder einer anderen Nutzung zugeführt wird. Zur abgestimmten Entwicklung orientiert sich der Bebauungsplan auch stark an dem umliegenden Planungsrecht und greift, wenn möglich und sinnvoll, die Festsetzungen dieser Pläne auf und überführt sie in das neue Planwerk.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen und sowohl an die überörtlichen Straßen als auch den ÖPNV und Rad- und Fußverkehr angebunden.

Ein- und Ausfahrten werden nur im Bereich von Kreuzungsbereichen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen und sollen sonst bedarfsgerecht möglich sein.

Der gesamte Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr soll im Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücken gedeckt werden, öffentliche Stellplätze sind nicht geplant.

Zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs auf dem Grundstück sind u.a. straßenbegleitend Bereiche vorgesehen, auf denen Mitarbeiter- und/oder Kundenstellplätze als Senkrechtparker von der angrenzenden Straße angefahren werden können. Bei der Erweiterung des Bausstofffachmarktes sollen die bestehenden 25 Senkrechstellplätze an der Kopernikusstraße um 43 Stellplätze erweitert werden. Im Bestand und in der Neuplanung ist eine Nutzung der Stellplätze insbesondere durch die Mitarbeiter vorgesehen. Es soll allerdings nicht ausgeschlossen werden, Stellplätze auch für den Kundenverkehr zu nutzen. Im Rahmen des Nachweises einer leistungsfähigen Verkehrserschließung (siehe Fachbeitrag Verkehr) wird daher geprüft, ob die Senkrechstellplätze an der Kopernikusstraße ohne weitere Ausbaumaßnahmen ausreichend die Belange des fließenden Verkehrs und der Verkehrssicherheit berücksichtigen können. Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass aufgrund der hohen Leistungsfähigkeit der Straße und der niedrigen Zahl an erwarteten Fahrbewegungen wird keine relevante Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit erwartet wird, selbst wenn Senkrechstellplätze häufiger durch Kunden und nicht ausschließlich durch

Mitarbeiter, d.h. nur rund einmal zu Beginn und Ende der Arbeit genutzt würden.

Im Nordosten des Plangebiets besteht eine Trafostation auf dem kleinen städtischen Grundstück, das bisher als Verkehrsgrün festgesetzt war. Zudem besteht eine Fläche mit Leitungsrecht, das auch in das neue Planwerk übertragen wird. Im Übrigen soll an der bestehenden technischen Erschließung festgehalten werden.

► Fachbeitrag Verkehr

Der Fachbeitrag Verkehr prognostiziert das zukünftige Verkehrsaufkommen und untersucht die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes. Grundlage für die Prognose bildet eine aktuelle Verkehrszählung, weitere Erhebungsergebnisse der Stadt Stutensee sowie Angaben des Betreibers des Baustofffachhandels. Die Planfallprognose berücksichtigt ergänzend in einem weiteren Prognosefall B eine beabsichtigte gewerbliche Entwicklung westlich der Bahn, welche Auswirkungen auf die zum Plangebiet angrenzenden Straßen haben kann.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit (gemäß Handbuch zur Bemessung der Leistungsfähigkeit von Straßenverkehrsanlagen) erfolgt vor dem Hintergrund einer allgemeinen Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035. Es zeigt sich, dass die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes durch die Planentwicklung nicht beeinträchtigt sein wird (Qualitätsstufe A.).

Diese Bewertung wird auch erreicht, selbst wenn die mittel- bis langfristig geplante Gewerbeflächenentwicklung westlich der Bahn realisiert sein wird und die Anbindungsmöglichkeit des Verkehrs an die L 560 so verändert würde, dass am Knoten mit der Kopernikusstraße keine Linksabbiegevorgänge mehr zugelassen wären.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden vom Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler mehrere Begehungen durchgeführt, um sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung abschließend entgegenstehen.

Neben der allgemeinen Artenschutzuntersuchung (Übersichtsbegehung) fanden ergänzende spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen statt. Bei gezielten Nachsuchen nach streng geschützten Reptilien wurde das Gelände in relevanten Bereichen (Mauern, Gehölzränder, Böschungen, Totholz- und Steinstrukturen) intensiv nach streng geschützten Reptilienarten und deren Spuren (z.B. Häutungs-

resten) abgesucht. Die Vögel wurden in der Brutzeit zwischen März und Juli 2021 an 6 Terminen bei geeigneten Witterungsbedingungen kartiert. Ergänzend wurde bei allen Begehungen auf artenschutzrelevante Vertreter sonstige Artengruppen insbesondere Fang- und Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer und Hymenopteren geachtet und hierbei auftretenden Hinweisen mit spezieller Nachsuche (z.B. Nachsuche nach Eiern oder Raupen) nachgegangen. So wurde das Gelände im Frühsommer 2021 gezielt nach Mohnbienen und nach Hinweisen auf die Art (z.B. ausgeschnittene Mohnblätter) abgesucht.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Inanspruchnahme der Legalausnahme vermieden werden, wenn die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insb. für Eidechsen, Vögel und Bienen, umgesetzt werden. Auf die Ergebnisse des Artenschutzberichtes wird verwiesen.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Baustofffachhandels "Hornung" als Großhandel. Dieser grenzt sich von einem Einzelhandelsbetrieb ab, da er im Wesentlichen nicht an Endverbraucher verkauft sondern an andere Gewerbetreibende (z.B. Landschaftsbaubetriebe, Straßenbaubetrieb u.ä.). Hierbei ist auch ein Verkauf an den Endverbraucher von Produkten wie z.B. Arbeitshandschuhen nicht ausgeschlossen, wenn dies der Hauptnutzung untergeordnet ist.

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nach den Vorgaben des § 8 der BauNVO festgesetzt. Die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betriebsleiterwohnungen entsprechen dem bestehenden Planungsrecht, dass für den südlichen Planbereich durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III" bereits besteht und zur Vereinheitlichung für das gesamte Betriebsgelände gelten soll.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

► Baumassenzahl

Die zulässige BMZ entspricht dem bestehenden Baurecht der nördlichen und südlichen Teilfläche und dient der Vereinheitlichung des Planungsrechts und auch der Gleichbehandlung des Plangebiets mit den umliegenden Gewerbegrundstücken. Sie wird somit nicht angepasst.

► Grundflächenzahl

Die zulässige GRZ von 0,7 ermöglicht die geplante Betriebserweiterung. Der Betrieb hat nutzungsbedingt einen sehr hohen Bedarf an Lager-, Ausstellungs- und Aufstellflächen für PKW und LKW. Aus diesem Grund wird die GRZ (für Gebäude) entgegen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO um 0,1 auf 0,7 gesenkt und gleichzeitig ihre zulässige Überschreitung im geringfügigen Ausmaß entgegen der Vorgaben des § 19 der BauNVO um 0,1 auf 0,9 erhöht, wenn dies z.B. durch unversiegelte Stellplatzflächen geschieht.

► maximale Gebäudehöhe

Die zulässige maximale Gebäudehöhe dient der städtebaulich verträglichen Steuerung künftiger Gebäudekubaturen. Sie entspricht im Wesentlichen dem bestehenden Baurecht der nördlichen und südlichen Teilfläche und dient der Vereinheitlichung des Planungsrechts und auch der Gleichbehandlung des Plangebiets mit den umliegenden Gewerbegrundstücken. Angepasst wird die ermöglichte Höhenstaffelung im Süden des nördlichen Teilbereichs. Hier war vormals die Gebäudehöhe im Übergang zur freien Landschaft auf 10 Meter begrenzt. Da sich dieser Übergang zur freien Landschaft inzwischen verschoben hat, wird in diesem Bereich die mögliche Höhenstaffelung einheitlich mit 15 Metern geregelt.

5.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Bauweise entspricht der beabsichtigten Planung, bei der die einzelnen Gebäude untereinander die Abstandsflächen nach LBO einhalten müssen, sie in ihrer Länge aber nicht reglementiert werden. Selbst ein großer Baukörper wäre in dem Gebiet verträglich, ebenso wie viele kleine Gebäude.

5.5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Ziel der Festsetzung zu Reglementierung der nichtüberdachten und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen (außer technischer Nebenanlagen gem. 14 (2) BauNVO) ist die Sicherung der straßenseitigen nicht überbauten Bereiche in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche '1' "Stellplätze und Vorgrün" und die Sicherung der straßenseitigen Grünflächen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche '2' "Strukturgrün". Im Übrigen sollen hier keine Vorgaben gemacht werden.

5.5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Die Gebietszufahrten werden nicht in den Radien der umliegenden Kreuzungsbereiche zugelassen, um hier keine unübersichtlichen Situationen entstehen zu lassen, die der Verkehrssicherheit entgegenstehen.

Entgegen dem bestehenden Planungsrecht wird die Anzahl der zulässigen Zufahrten nicht je Grundstück sondern je 7.500 m² Grundstücksfläche bezogen, wodurch im Gebiet bis zu vier Zufahrten zulässig sind. Dieser Umstand ist betriebstechnisch notwendig und auch gerechtfertigt, wenn man die kleineren Grundstücksgrößen der umliegenden Betriebe in den Vergleich setzt. Die Breite der Zufahrten wird auf 20 Meter begrenzt, um auch großen Baumaschinen eine ungehinderte Zufahrt zu ermöglichen.

Die Maßnahmen die bei Anschluss an die Verkehrsflächen zu dulden sind ergeben sich aus dem bestehenden Planungsrecht (Gewerbegebiet Süd III) und haben eher einen sichernden Charakter, bzw. sichern zukünftige Sanierungs-/ Änderungsarbeiten im Straßenbereich.

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

► Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

► Wasserdurchlässige Materialien

Neue oberirdische, nicht überdachte PKW-Stellplätze sowie untergeordnete und notbefahrbare Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht. Dies kommt dem Bodenschutz entgegen und unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Im Bereich der Hauptwege, z.B. zu den Haupteingängen sowie der Zufahrten für PKW und der LKW-Stellplätzen soll auch eine vollversiegelte Ausführung möglich sein.

► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

► Versickerung von Niederschlagswasser

Die ortsnahe Versickerung trägt maßgeblich zum Schutz des Bodens und zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes im Gebiet dar und konkretisiert (wenn dies möglich ist) die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz und setzt diese verbindlich fest. Hierbei soll auch immer die Nutzung des Niederschlags als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ermöglicht werden.

► Artenschutz

Durch die Festzungen zum Artenschutz kann sichergestellt werden, dass den geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß BNatSchG dauerhaft entgegenstehen. Hierzu werden die Maßnahmen des Artenschutzberichtes teilweise konkretisiert.

Zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen beziehen sich auf die Sicherung großer Verglasungselementen gegen Vogelschlag und die Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen (Verzicht auf Mauersockel). Die Ansaat von Blühstreifen, Gehölz- oder bewachsener Versickerungsfläche soll insbesondere die nichtüberbaubaren Grundstücks-flächen '2' und '3' prägen, wobei hier auch Baumpflanzungen vorgesehen und zulässig sind.

► Grünordnung

Die festgesetzte Dachbegrünung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Süd II im nördlichen Teilbereich des Plangebiets. Im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III" im Süden ist keine Dachbegrünung vorgesehen. Die Festsetzung zu Gunsten der restriktiveren Vorgaben dient insbesondere der Zurückhaltung von Regenwasser und dem Kleinklima. Unberücksichtigt bleiben hierbei größere Überdachungen von Be- und

Entladezonen, da hier nur wenige Stützen eine vergleichsweise leichte Dachkonstruktion halten, sodass sich hier eine Dachbegrünung statisch besonders auswirkt. Aus dem gleichen Grund ist eine Dachbegrünung von Lagergebäuden oder Gebäudeteilen statisch nur erschwert möglich, wenn die Hälfte der Dachflächen bereits zur Gewinnung von Solarenergie genutzt wird und daher nicht vorgeschrieben.

Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Süd III und dienen der Vereinheitlichung des Planungsrechts im Gebiet. Hierbei werden abweichend von diesem Bebauungsplan keine konkreten Baumstandorte festgesetzt, um hier eine planerischer Flexibilität zu ermöglichen, zumal der ursprünglich angedachte Charakter der Straße mit alleearartig, getakteten Bäumen sich tatsächlich in der Örtlichkeit nicht prägend wiederfindet. Es ist zur grünräumlichen Gliederung bedeutsam, dass die bestehenden und zukünftigen Stellplatzflächen entlang der Kopernikusstraße durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Daher wird hier eine Mindestanzahl von Bäumen vorgesehen, sowie eine maximale Anzahl von Stellplätzen, die durch Bäume zu gliedern sind.

Die festgesetzte Pflanzliste orientiert sich an der Pflanzliste des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd III", wobei die Liste in Teilen fachlich fortgeschrieben ist.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Neustrukturierung Baustofffachhandel im Süd II/III" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt.

Der aktuelle Stand der detaillierteren Planungsüberlegungen ist den textlichen und zeichnerischen örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

► Fassaden und Wandgestaltung

Schille (aufdringliche) Farben in Form von Leucht- und Signalfarben (z.B. Neonfarben) sowie blendende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Farben würden gestalterisch zu stark in Erscheinung treten. Die Vorschrift schließt Fensterflächen und PV-Anlagen nicht ein, da sie städtebaulich verträglich und gewollt sind. Hierdurch sollen unbeabsichtigte Härten vermieden werden.

Die Festsetzung orientiert sich an den Vorschriften des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd III" und auch im Wesentlichen den Vorschriften des Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet - Blankenloch Süd II" und dient somit auch der einheitlichen Erscheinung des Gewerbegebiets insgesamt.

► Dachneigung

Die Vorschrift der Dachneigung orientiert sich am Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III" und dient somit der einheitlichen städtebaulichen Gestaltung des südlichen Gesamtareals durch maximal flachgeneigte Hauptdachflächen.

6.4 Werbeanlagen

Die Vorschrift zu den Werbeanlagen orientiert sich maßgeblich am Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III" und dient somit der einheitlichen städtebaulichen Gestaltung des südlichen Gesamtareals.

Freistehende Werbeanlagen sind nur dann städtebaulich verträglich, wenn sie maximal so hoch sind, wie die zulässigen Gebäudehöhe; also die Einzelanlage im nördlichen Teilbereich des Baufensters 10 Meter und im übrigen Bereich 15 Meter nicht überschreiten. Hierdurch werden freistehende Werbeanlagen gebietsverträglich gesteuert und einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung vorgebeugt.

Die konkretisierenden Vorschriften zur Farbtemperatur der zulässigen Werbeanlagen und dass sie nachts auszuschalten sind, dienen zwar im Wesentlichen dem Schutz von Insekten, aber auch der Vermeidung von Lichtverschmutzung.

6.5 Abfallsammelbehälter und Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden.

Einfriedungen sollen bis zu einer Höhe von 3 Metern zulässig sein. Diese Vorschrift ist auf dem größeren gewerblich genutzten Areal städtebaulich verträglich und entspricht auch einer städtebaulichen Planung, welcher die örtlichen Gremien zugestimmt haben. Direkte Angrenzer bestehen nicht, da das Grundstück komplett von Straßen erschlossen ist. Sollte das Grundstück jeweils geteilt werden, so werden alle Eigner gleichbehandelt.

6.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zurückversetzt zum Dachrand und nur auf den Dächern der Gebäude zugelassen.

Aufgrund des gestalterischen Anspruchs dürfen Telekommunikationsleitungen nur unterirdisch verlegt werden.

6.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Die ortsnahe Versickerung trägt maßgeblich zum Schutz des Bodens und zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes im Gebiet bei. Die Örtliche Bauvorschrift konkretisiert (wenn dies möglich ist) die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz und setzt diese verbindlich fest. Hierbei soll auch immer die Nutzung des Niederschlags als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ermöglicht werden.