



## Begründung

zum Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld

### I. Ziel und Zweck der Planung

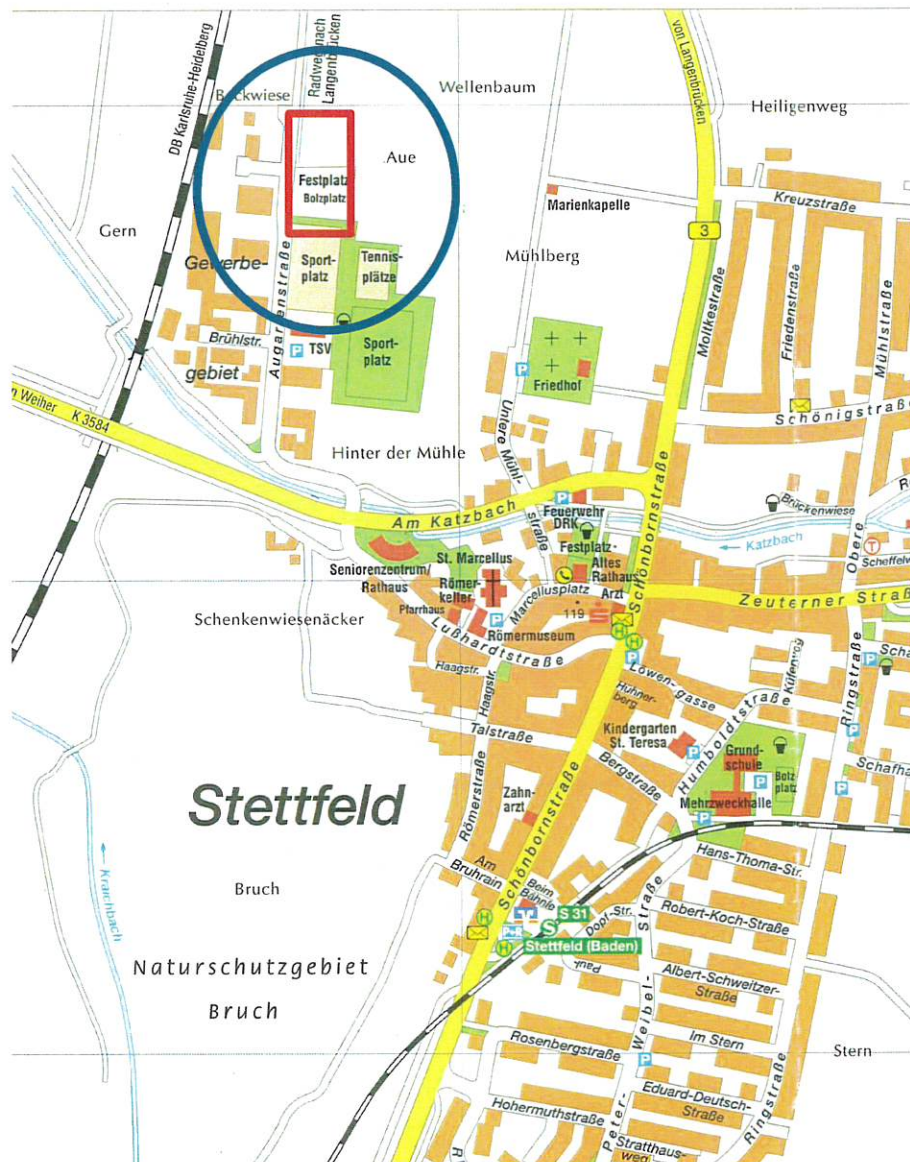
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Ortsteil Stettfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Aue, Brühl“ geschaffen werden.

Der Bedarf wird durch einen Gewerbebetrieb im Bestandsgebiet formuliert, der für seine betriebliche Weiterentwicklung, in der unmittelbaren Nähe zu seinem Standort, dringend weitere gewerblich zu nutzende Bauflächen benötigt. Die derzeit vorhandenen Flächen reichen, zusammen mit einem bereits betriebenen Außenlager, nicht aus, den Erfordernissen des Marktes zu entsprechen und neue Betriebsfelder zu erschließen.

### II. Lage des Plangebietes

Das Gewerbegebiet „Aue, Brühl“ liegt am nord-westlichen Ortsrand von Stettfeld, unmittelbar an der Bahntrasse Karlsruhe – Heidelberg. Es wird über die „Augartenstraße“ an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen.

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die Vegetations-Struktur entlang des „Wellenbaumgraben“, im Süden durch den vorhandenen Sportplatz von Stettfeld sowie im Westen durch den „Bockwiesengraben“ und die hieran unmittelbar angrenzende Hauptsammelstraße des „Gewerbegebiet“ begrenzt.



### III. Rechtliche Grundlagen

#### Regionalplan

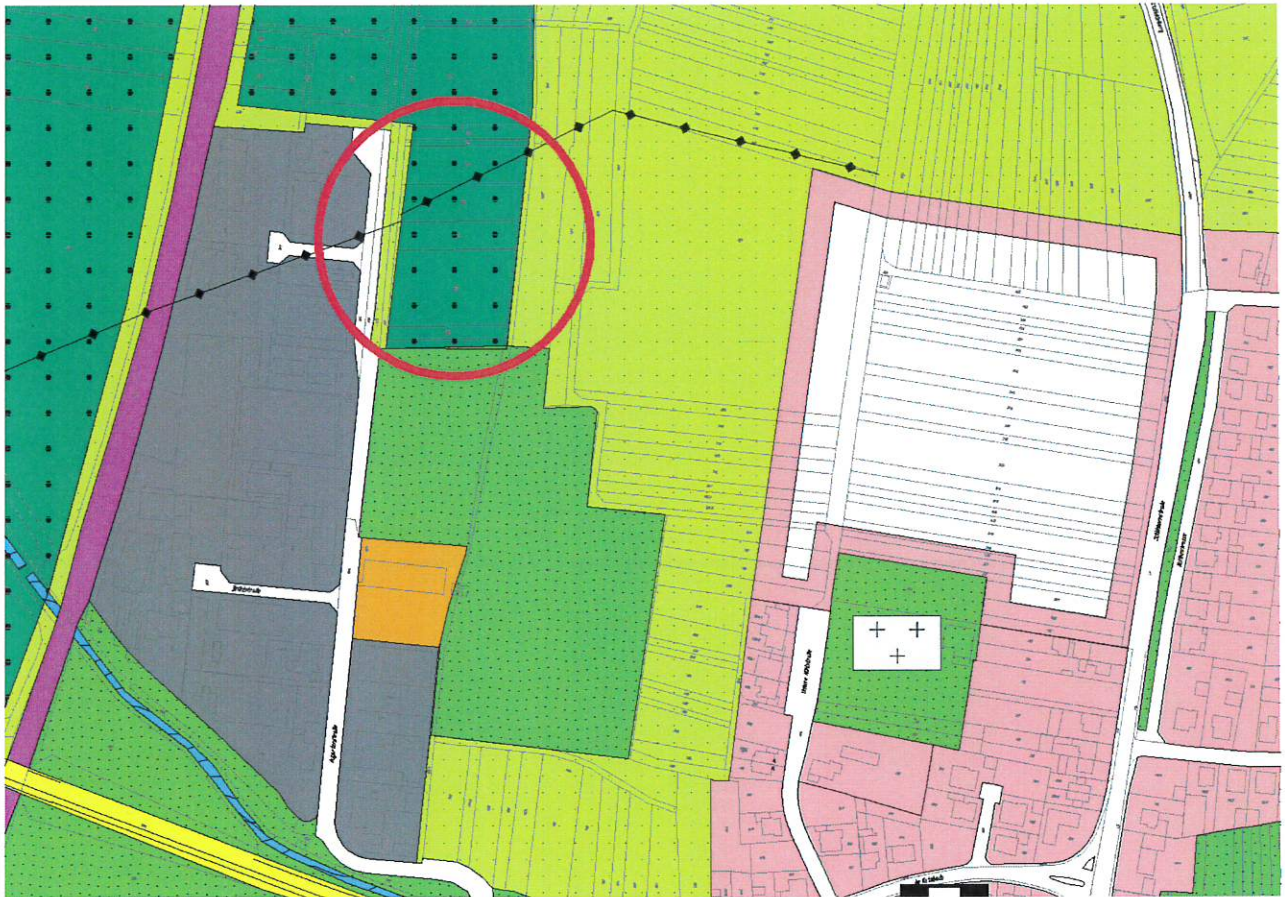
Die überplante Fläche ist gemäß der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein“ als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe 1“ dargestellt. Diese Nutzung stellt sich jedoch aufgrund des baulichen Bestandes und angrenzender Planungen als „verinselt“ dar und wird bereits teilweise durch den bestehenden Sportplatz in Anspruch genommen. So dürften die räumliche Wirkung im Landschaftsbild und insbesondere die funktionalen Zusammenhänge einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr uneingeschränkt gegeben sein.

Zur Kompensation dieses Eingriffs wird die Gemeinde Ubstadt-Weiher an anderer Stelle auf ein Siedlungspotential verzichten. Hierfür weist die Raumnutzungskarte des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes im Nord-Westen des Ortsteiles ein ausreichend großes Flächen-Potential auf. Ein entsprechender öffentlich rechtlicher Vertrag ist zwischen der Gemeinde Ubstadt-Weiher und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein abzuschließen.



## Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



Die Gemeinde Ubstadt-Weiher schreibt den Flächennutzungsplan, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, als 3. Teilfortschreibung, 7. Änderung fort.

## Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“, sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (BGBl. I. S. 55), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Gemeinde Ubstadt-Weiher, auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

#### **IV. Städtebauliche Erläuterungen**

Im Hinblick auf die Ortsrandlage sind die Inhalte des Bebauungsplanes das Abwägungs-Ergebnis zwischen den aus dem Bedarf heraus zu formulierenden funktionalen Erfordernissen einerseits und den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes andererseits. Große Beachtung findet hierbei der Erhalt der Vegetationszüge entlang der die geplanten Bauflächen flankierenden Gräben.

Aufgrund der formulierten Anforderungen und der örtlichen Gegebenheiten soll keine kleinflächig parzellierte gewerbliche Baufläche entstehen. Somit kann auch der Erschließungsaufwand gering gehalten werden.

##### **1. Struktur und Erschließung der gewerblichen Baufläche**

Die Planung legt allergrößten Wert darauf, dass die im Osten und Westen des Geltungsbereiches vorhandenen Gräben, einschließlich deren Vegetationszüge, erhalten bleiben. Sie werden lediglich durch die erforderlichen Zufahrten zu der neu ausgewiesenen, gewerblichen Baufläche unterbrochen. Die Flächen dieses Wasser- und Grünzuges werden, einschließlich der für die Pflege erforderlichen Wegtrassen, im Bebauungsplan als „öffentliche Grünflächen“ planungsrechtlich gesichert. Durch die getroffenen Festsetzungen ist der dauerhafte Bestand, einschließlich der Pflege, gewährleistet.

Die Erschließung der ausgewiesenen „gewerbliche Baufläche“ erfolgt von der „Augartenstraße“ aus über zwei Zufahrten, die als öffentliche Verkehrsfläche Eingang in den Bebauungsplan finden. Weitere Anknüpfungspunkte an das öffentliche Straßennetz bestehen damit zukünftig nicht.

Dieser reduzierte Umfang einer Erschließung kann gewählt werden, da die ausgewiesene Baufläche zukünftig lediglich von einem bzw. maximal zwei Gewerbetreibenden genutzt werden soll.

##### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Die neu gebildeten Bauflächen werden, entsprechend des Planungsrechtes auf den angrenzenden rechtskräftigen Bauflächen, als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der Erweiterung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich, ist mit zusätzlichen Geräuschemissionen in östlich gelegenen Wohngebieten, bzw. auf einer Fläche nördlich des Friedhofes die im Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen ist, zu rechnen. Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Untersucht wurde die Frage, ob die Planung Immissionskonflikte in den genannten Bereichen auslöst und eine Geräuschkontingentierung im Plangebiet vorzunehmen ist.

Im Zuge des Verfahrens war zu prüfen, ob sich aus der Erweiterung des bereits bestehenden „Gewerbegebiet“ mit Blick auf die in ca. 200 m Entfernung vorhandene bzw. die ca. 160 m Entfernung geplante Wohnbebauung Immissionskonflikte ergeben können.

Das Ergebnis kann dahingehend zusammengefasst werden, dass, aufgrund der Abstände zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung, der geringen Größe des Plangebietes, aber auch aufgrund der im bestehenden „Gewerbegebiet“ vorhandenen Wohnbebauung, auch ohne eine Lärmkontingentierung sichergestellt ist, dass es zu keinen Immissionskonflikten kommen wird.

Der Bebauungsplan setzt, mit Blick auf die Zielsetzung der Planung, fest, dass die im § 8 (1) 3. BauGB genannte Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist und damit im Geltungsbereich nicht zugelassen wird.

Gleiches gilt für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dienende Anlagen, aber auch für Vergnügungsstätten.

Gegen die letztgenannte Nutzung spricht unter anderem, dass an diesem Standort gewachsene städtebauliche Umfeld, das stark geprägt ist durch die Freizeit- und Sportaktivitäten auf dem unmittelbar angrenzenden Gelände sowie die mittelständische Struktur der in diesem Gewerbegebiet ansässigen Betriebe. Die durch Vergnügungsstätten zu erwartenden negativen, milieubedingten Auswirkungen widersprechen dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Ubstadt-Weiher für diesen Bereich. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes, durch eine Verschwenkung der „Augartenstraße“ sowie Stichstraßen mit nur knapp auskömmlichen Wendemöglichkeiten geprägt ist. Publikumsintensive Einrichtungen, wie Vergnügungsstätten, und der hierdurch ausgelöste Parkierungsdruck würde zu nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe und damit zu Behinderungen der hier ansässigen Betriebe führen.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan formuliert für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss ein nicht zu überschreitendes Höhenmaß. Hierdurch ist gewährleistet, dass das zukünftig gewerblich zu nutzende Gelände zwar eine Auffüllung erfahren kann, ohne dass hierdurch jedoch das Landschaftsbild insgesamt negativ beeinträchtigt wird.

Im Norden des Plangebietes ist der zu erwartende zukünftige Höhenunterschied zwischen dem gewerblich zu nutzenden Gelände und den Flächen des Außenbereiches durch das Anlegen einer Böschung, ggf. innerhalb des „Pflanzgebot“-Streifens, zu überbrücken.

Die Errichtung von Stützmauern ist als bauliche Anlagen innerhalb dieses Geländestreifens nicht zugelassen.

Die nicht zu überschreitende Traufhöhe einer Bebauung wird mit 10,50 m über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.

Die somit fixierte maximale Höhe einer zukünftigen Bebauung ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen dem von der gewerblichen Wirtschaft formulierten Bedarf einerseits und den Bestrebungen der Gemeinde Ubstadt-Weiher um ein Einfügen des Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild andererseits.

Die maximal zulässige Grundfläche entspricht mit einem Wert von 0,8 der im § 17 BauNVO für „Gewerbegebiete“ formulierten Obergrenze. Dieser Wert wird festgesetzt mit Blick auf den hohen Grünflächenanteil im Plangebiet, aber auch unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgangs mit ausgewiesenen „Bauflächen“.

### 3. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan stellt die vorhandene bachbegleitende Vegetation durch die Festsetzung von „Erhaltungsgebote“ unter Schutz. Darüber hinaus wird der Bewuchs am „Wellenbaumgraben“ durch die Festsetzung eines „Pflanzgebot“ ergänzt. Die erhaltenswerten Grünbestände werden im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Dieses gewährleistet, dass die Erhaltungsziele auch im Detail umgesetzt und die Flächen nicht anderweitig genutzt werden.

Zum Außenbereich hin formuliert der Bebauungsplan, auf der Grundlage des Maßnahmenplanes des Umweltberichtes, im Norden des Plangebietes ein 5,00 m breites „Pflanzgebot“. Anzupflanzen ist eine geschlossene Heckenstruktur, bestehend aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen. Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen und freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung.

Da es sich hier um einen langfristig bestehenden Ortsrand handelt ist dafür Sorge zu tragen, dass auch dieser Bereich begrünt und **nicht** in die gewerbliche Nutzung mit einbezogen wird.

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, einen Umweltbericht und Grünordnungsplan einschließlich einer Eingriffs-, Ausgleichs-Bilanzierung in Auftrag gegeben. Darüber hinaus wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und, hieraus abgeleitet, „CEF-Maßnahmen“ verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Eingriffs- und Ausgleichs-Betrachtung des Umweltberichtes (= besonderer Bestandteil der Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der festgesetzten internen Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen bezogen auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, ein rechnerisches Defizit von ca. 76400 Biotopwertpunkten entstehen wird. Diese werden durch die externen Maßnahmen M3 – M8 des Umweltberichtes in vollem Umfang kompensiert. Das Kompensations-Defizit bei der Beurteilung der Bodenfunktionen wird schutzgrundübergreifend sowie durch die Gewässerentwicklungs-Maßnahme am „Katzbach“ (M4) ausgeglichen.

Das Plangebiet ist ein Lebensraum für Zauneidechsen. Vor Durchführung des Eingriffes ist auf der im Umweltbericht dargestellten Fläche ein Eidechsenersatzhabitat mit insgesamt sieben bis acht Eidechsenrefugien anzulegen und eine Umsiedlung der hier vorkommenden Art zu veranlassen.

#### **4. Entwässerung des Plangebietes**

Die Planung sieht vor, das von den Dachflächen abfließende unbelastete Regenwasser unmittelbar in den angrenzenden Graben einzuleiten.

Das von den Hofflächen abfließende Oberflächenwasser soll über eine Schmutzfangzelle ebenfalls dem Vorfluter zugeleitet werden.

Diese Entwässerungs-Konzeption steht im Widerspruch und im Interessenskonflikt mit der Forderung, die schützenswerte Ufervegetation (Gräser und Stauden) dauerhaft zu erhalten. Um ein größeres Stauvolumen zu erhalten und hierdurch den Pflegeaufwand im Grabenprofil reduzieren zu können, sollen Teile des Oberflächenwassers nunmehr auch dem östlich des Plangebietes verlaufenden „Wellenbaumgraben“ zugeleitet werden (Ertüchtigung und zeitlich verzögerte Ableitung).

Grundsätzlich gilt, dass Gesamt-Maßnahmen nur in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe erfolgen können und hierfür eine Genehmigung bzw. eine Zustimmung einzuholen ist.

Das aus dem Plangebiet abfließende Schmutzwasser wird dem in der „Augartenstraße“ vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet.

#### **5. Festsetzung der „Örtliche Bauvorschriften“**

Die „Örtliche Bauvorschriften“ formulieren Vorgaben zur Farbgestaltung der Bebauung sowie über die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Sie sollen dazu beitragen, dass die Erweiterung des „Gewerbegebiet“ sich nicht zu dominant im Landschaftsbild abzeichnet.

Zur Absicherung der gewerblichen Anlagen und Lagerflächen werden Einfriedigungen, auch an den Grundstücksgrenzen, grundsätzlich zugelassen. Sie müssen jedoch transparent ausgebildet werden und sind, im Norden des Geltungsbereiches, gemäß dem ausgesprochenen „Pflanzgebot“ mit heimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen.

Der an der südlichen Plangebietsgrenze sich befindende Ballfangzaun des Sportplatzes gilt nicht als „Einfriedigung“ im Sinne der Ziffer 3.2. der „Örtliche Bauvorschriften“.

### **V. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Ver- und Entsorgung der ausgewiesenen „gewerbliche Baufläche“ kann durch die bestehenden Netze bzw. Leitungen erfolgen.

Über das Plangebiet führen zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung die 20 kV-Freileitungen „Aue, Brühl“. Hier soll im Vorfeld der Erschließungs-Maßnahme eine umfassende Erdverkabelung vorgenommen werden. Dieses ist erforderlich, da aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände zwischen einer Bebauung und den Leiterseilen die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Gebäudekubaturen nicht realisierbar wären.



Der im Plangebiet vorhandene Mast kann entfallen.

Im Süden des Plangebietes verlaufen eine Hauptwasserleitung des Verbandes sowie eine Grabenverdohlung. Für beide Trassen wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht ausgewiesen.

## **VI. Flächenbilanz**

gewerbliche Baufläche	0,79 ha
öffentliche Grünfläche	0,20 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,02 ha</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,01 ha</b>

Aufgestellt : Sinsheim, 19.11.2013 / 22.07.2014 / 21.10.2014 – GI/Ru

*T. Löffler*



Tony Löffler, Bürgermeister

STERNEMANN  
UND GLUP



FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

*D. Glup*