

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	3
2.1. Regionalplan Nordschwarzwald 2015.....	3
2.2. Schutzgebiete	3
3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN.....	3
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	3
4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	4
4.1. Baubestand und Nutzung im Plangebiet	4
4.2. Bestehender Verkehrsanschluss	4
4.3. Bestehende Ver- und Entsorgung	5
4.4. Umweltzustand	5
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
5.1. Allgemeines	5
5.2. Art der Nutzung.....	5
5.3. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
5.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	6
5.6. Leitungsrechte	6
5.7. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr.....	7
5.8. Ver- und Entsorgung.....	7
6. BODENORDNUNG.....	7
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7

UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG	1
1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	1
1.2. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	1
2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	1
2.1. Aktuelle Flächennutzung	2
2.2. Schutzgut Mensch	2
2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	2
2.4. Schutzgut Boden	3
2.5. Schutzgut Wasser	3
2.6. Schutzgut Klima.....	4
2.7. Schutzgut Landschaft	4
2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	4
2.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	4
2.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	4
1. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....	5
1.1. Entwicklung des Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planänderung.....	5
1.2. Entwicklung des Umweltzustand bei Durchführung der Planänderung	5
2. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5

3. ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen	5
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	5
4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	5
4.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	5
4.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	6
5. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	6

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Remchingen beabsichtigt den Bebauungsplan „Eisenwiese-Kitt“ 1. Änderung und Erweiterung, zu ändern.

Ausschlaggebend für die Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte veränderte Verkehrsführung der Ortsteilverbindung Nöttingen-Darmsbach/Wilferdingen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets. Die Verkehrsführung wurde vom Ingenieurbüro Köhler und Leutwein optimiert und liegt der vorliegenden Planänderung zugrunde.

Zudem sind weitere Anpassungen insbesondere bei den Abständen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie teilweise bei den zulässigen Gebäudehöhen erforderlich. Diese ergeben sich durch zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigungen und realisierte Vorhaben, die nicht mehr den ursprünglichen Festsetzungen entsprechen.

Im Zuge der veränderten Verkehrsführung wurden auch mögliche neue Standorte für Bushaltestellen geprüft.

In Abstimmung mit den Linienbetreibern und auf Empfehlung des Ingenieurbüros Köhler und Leutwein soll mit der vorliegenden Planänderung die Variante der Bushaltestellen an der Tullastraße weiterverfolgt werden. Es ist hier eine Aufstellung der Busse im Straßenraum vorgesehen.

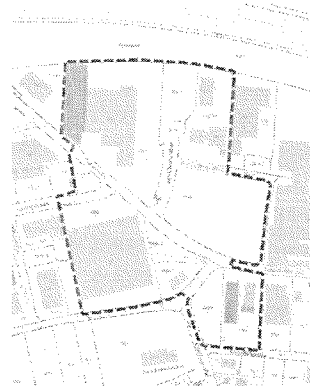
Die Planänderung beinhaltet lediglich Flächen, die in bisherigen Bebauungsplänen bereits als Verkehrsflächen und als Industrie- und Gewerbeflächen enthalten waren.

Der Bebauungsplan wird im üblichen Verfahren durchgeführt. Der Umweltbericht ist integrierter Bestandteil der Begründung.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 12423/2, 12421, 12421/1, 12420/1, 12424, 12433, 12440, 12436/1, 12425/1, 9682, 9682/2, 9682/1, 9684/1, 11901, 9743, Teile von 12432, 12439, 9473, 9685, 11894.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Planungsgebiet und Umgebung



2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

2.1. Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Nordschwarzwald, verbindlich seit 21.03.2005, als Fläche für Gewerbe / Industrie Bestand enthalten.

2.2. Schutzgebiete

Innerhalb des bestehenden, zu überplanenden Industrie- und Gewerbegebiets sind keine Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes anzutreffen. Es gibt auch keine anderen naturschutzrechtlichen Restriktionen.

3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

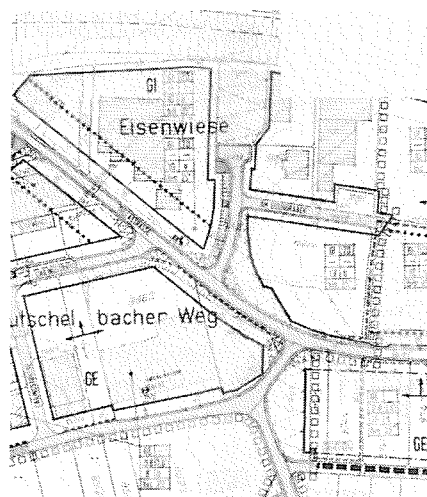
Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Remchingen als gewerbliche Fläche enthalten. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den zu überplanenden Bereich gelten derzeit zwei Bebauungspläne.

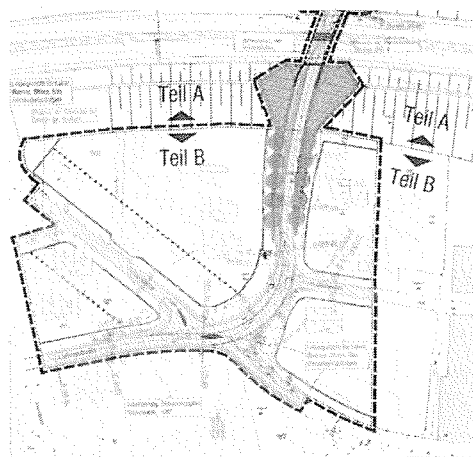
Der Bebauungsplan „Eisenwiese-Kitt“, 1. Änderung und Erweiterung in Kraft seit dem 26.11.1993.

(Anmerkung: Die 2. Änderung des Bebauungsplans Eisenwiese-Kitt bezieht sich auf Flächen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, die Planung ist dadurch nicht tangiert.)



B-Plan „Eisenwiese-Kitt“,
1. Änderung und Erweiterung

Zudem wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan „Ortsteilverbindung Nöttingen-Darmsbach/Wilferdingen mit Teiländerung der Bebauungspläne „Eisenwiese-Kitt“ und Darmsbach-Kapellgass“ aufgestellt. Es handelte sich dabei um die 3. Änderung Eisenwiese-Kitt. Die Planung wurde in den Planteil A und den Planteil B aufgeteilt. Insbesondere im Planteil B wird sich die Trassierung der Verkehrsführung ändern. Aus verfahrenstechnischer Sicht ist es sinnvoll und trägt zur Vereinfachung bei, wenn im Zuge der 4. Änderung Teil B des o.g. Bebauungsplans aufgehoben wird. Für die 4. Änderung ist dann der ursprüngliche Bebauungsplan „Eisenwiese-Kitt“, 1. Änderung und Erweiterung die Basis.



B-Plan „Ortsteilverbindung
Nöttingen – Darmsbach/Wilferdingen“

4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

4.1. Baubestand und Nutzung im Plangebiet

Die Flächen innerhalb der Planänderung sind als gewerbliche Grundstücke zugeschnitten, genutzt und bis auf einzelne Ausnahmen dicht bebaut. Vorwiegend ist hier produzierendes Gewerbe anzutreffen.

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.-Nr. 11901 Ecke Tullastraße, Goethestraße, Scheffelstraße war eine Freihaltefläche für die geplante Umgehungsstraße festgesetzt, so dass dieses Grundstück nicht bebaut werden konnte. Im Vorgängerbebauungsplan war die Fläche allerdings bereits als Gewerbefläche mit einem Baubereich enthalten.

Die Tatsache, dass das Grundstück nach dem aktuellen B-Plan nicht bebaut werden durfte, führte dazu, dass die Fläche zwischenzeitlich (bis zur gedachten Inanspruchnahme als Verkehrsfläche) als Bolzplatz zur Verfügung gestellt werden konnte. Mit der veränderten Trassenführung der Ortsteilverbindung ist es nun nicht mehr erforderlich, eine Vorhaltefläche vorzusehen. Vielmehr besteht nunmehr die Möglichkeit, die Fläche wie ursprünglich vorgesehen, als Gewerbefläche zu nutzen und dieses letzte gemeindeeigene Grundstück zu veräußern. Eine entsprechende Anfrage eines interessierten Gewerbetreibenden liegt der Gemeinde vor. Aus wirtschaftlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein vollständig erschlossenes Baugrundstück handelt, soll das Grundstück an den Kaufinteressenten veräußert werden.

Die Nutzung des Grundstücks als Bolzplatz hat sich in der Vergangenheit bei den Kindern und Jugendlichen der Umgebung als Freizeitmöglichkeit etabliert. Die Gemeinde ist deshalb bestrebt, einen alternativen Standort für einen Bolzplatz in der Nähe zu finden. Erste verschiedene Möglichkeiten wurden dabei bereits eruiert.

4.2. Bestehender Verkehrsanschluss

Das Industrie- und Gewerbegebiet ist derzeit lediglich über die Karlsbader Straße und die Tullastraße in Richtung Darmsbach an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die geplante Ortsteilverbindung ist ein wichtiger Bestandteil einer verbesserten Anbindung des Industrie- und Gewerbegebiets.

4.3. Bestehende Ver- und Entsorgung

Das Gebiet besitzt eine ausreichende Ver- und Entsorgung. Durch die veränderte Trassierung der Straßen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Netz. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen und Trafostationen werden in ihrer Lage und an ihrem Standort gesichert.

4.4. Umweltzustand

Mit der vorliegenden Planänderung wird sich der Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachteilig verändern. Im Gegenteil, es sind positive Aspekte in Bezug auf die mit der geplanten veränderten Verkehrsführung verbundene Verkehrsentslastung im Bereich der östlichen Tullastraße und der Karlsbader Straße zu erwarten.

Die Auswirkungen sind im beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

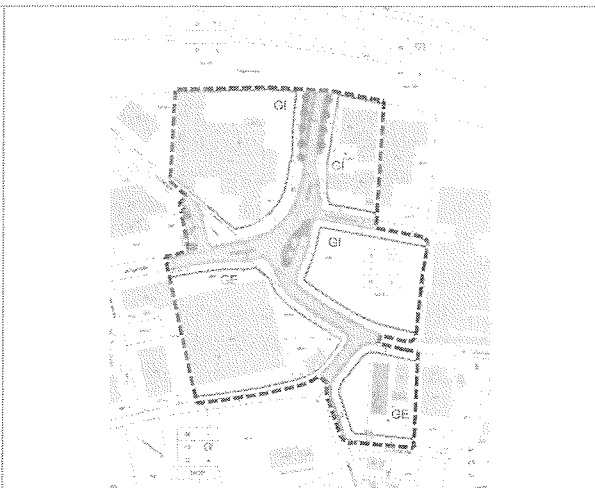
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Allgemeines

Die grundsätzliche Planungskonzeption verändert sich in Bezug auf die ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen nicht. Angepasst wird die Planung an die aktuell vorliegenden Vorentwürfe der geplanten Ortsteilverbindung, die durch das Plangebiet führt.

Innerhalb der Bauflächen werden die betriebsbedingten Anregungen zur Ausweitung der Baubereiche und Höhenentwicklungen der Gebäude aufgegriffen.

*B-Plansatzung Oktober 2011,
PS Planungsbüro Schippalies*



5.2. Art der Nutzung

Es verbleibt entsprechend der bisherigen Festsetzungen bei der Art der Nutzung **Industriegebiet (GI)** und **Gewerbegebiet (GE)**. Das entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die bisherigen Festsetzungen werden übernommen, jedoch hinsichtlich einschränkender Festsetzungen zum Thema Einzelhandel ergänzt, wie aktuell schon in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde vorhanden. Eine einheitliche Regelung von Einzelhandel in Gewerbe- bzw. Industriegebieten innerhalb der Gemeinde ist angestrebt. Ziel der Regelung ist die Sicherung der innerörtlichen Versorgungsstruktur.

Demnach sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergebenden Grenze zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Blumen, Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Kunst, Antiquitäten, Baby-/ Kin-

derartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik).

Damit soll ermöglicht werden, z.B. bei Gewerbebrachen oder leer stehenden Gebäuden und Hallen Nachfolgenutzungen zu finden, ohne die Versorgungsstruktur der Ortsmitte zu gefährden. Auf Grund der Tatsache das alle betroffenen Grundstücke von produzierendem Gewerbe genutzt bzw. für eine produzierende Nutzung vorgehalten werden, führen diese einschränkenden Festsetzungen zu keinen wirtschaftlichen und sonstigen Nachteilen.

5.3. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl werden unverändert übernommen. Bei den Höhenfestsetzungen wird lediglich für die Grundstücke Flst.-Nr. 9682, 9682/2, 9682/1 (Kunzmann) die zulässige Höhe aufgrund bereits erteilter Baugenehmigungen und realisierten Bauvorhaben von 8,0 m auf 12,0 m erhöht. Bereits in den umliegenden Bereichen waren Gebäudehöhen von 10 m zulässig. Aus städtebaulicher Sicht sind dadurch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Die bereits bisher zulässige Grenzbebauung bleibt weiterhin möglich.

Die bisher enthaltene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Knödelinie“), die in einem Abstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie nördlich und südlich der Tullastraße zwischen offener und abweichender Bauweise unterschied, wird für entbehrlich gehalten. Sie ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht mehr enthalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. In der Regel wird hier ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,0 m bzw. von 10,0 m eingehalten. In Einzelfällen, insbesondere in Bereichen von bereits näher an die Straße gebauten Bauteilen, wird die Baugrenze am tatsächlichen Bestand orientiert festgesetzt.

Baugrenzen entlang von Straßenbegrenzungslinien, die in einem Abstand von mindestens 5,0 m festgesetzt sind, dürfen auf 30 % der Grundstücksfrontlänge entlang der Straße um 1,0 m in Richtung Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Damit wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke unter Einhaltung von städtebaulichen Kriterien sichergestellt.

5.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Wie in den bisherigen Festsetzungen enthalten sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baubereiche zulässig.

An Grundstücksgrenzen, die mit einem Zufahrtsverbot belegt sind, müssen die Stellplätze mindestens einen Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies wird aus Sicherheitsgründen entlang der übergeordneten Straße (Ortsverbindung) im Kurveninnenbereich für notwendig gehalten. Der sich daraus ergebende mindestens 1,5 m breite Abstandsstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Stellplätzen ist als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um eine ansprechende Gestaltung des Grundstücksrands zu gewährleisten.

5.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Mit der Neutrassierung sind entsprechende Sichtfelder zur Anfahrtsicht freizuhalten. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung festgesetzt.

5.6. Leitungsrechte

Im Bereich der „alten“ Trasse der Tullastraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe gesichert werden.

5.7. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

Die Straßenplanung wurde optimiert. Insbesondere wurden die Einmündungen der Tullastraße auf die Lailingstraße bzw. auf die Straße Am Eisengraben verkehrstechnisch günstiger ausgebildet. Der verbleibende Bereich der Straße Am Eisengraben mit seinen vorhandenen öffentlichen Parkplätzen bleibt erhalten. Auch im Einmündungsbereich der westlichen Tullastraße können die dort vorhandenen öffentlichen Parkplätze gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Busaufstellung an der östlichen Tullastraße ist der Gehweg als Aufstellfläche in einer Breite von jeweils 2,50 m vorgesehen.

Für die veränderte Verkehrsführung und die Verbreiterung der Gehwege ist teilweise in die benachbarten Grundstücke einzugreifen. Das wurde mit den Eigentümern im Vorfeld abgestimmt. An anderen Stellen können die privaten Grundstücke nicht mehr benötigte Verkehrsflächen in ihr Eigentum übernehmen und gewerblich nutzen. Auf die festgesetzten Leitungsrechte ist dabei zu achten.

Die Fortsetzung der Ortsteilverbindung nach Norden (Teil A) bleibt unverändert erhalten und ist von der vorliegenden Planänderung nicht tangiert.

5.8. Ver- und Entsorgung

Am vorhandenen Ver- und Entsorgungssystem ändert sich durch die vorliegende Planung nichts.

6. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die notwendigen Grenzveränderungen können durch Veränderungsnachweis erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften werden weitgehend unverändert übernommen.