

Begründung

zur 2. Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst“ der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bühl-Vimbuch

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst“ wurden mehrere Änderungsbebauungspläne aus den 1970er bis 1990er Jahren zusammengefasst und überarbeitet. Der Gesamtänderungsplan trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 2. Juni 2006 in Kraft. Mit ihm wurden grundsätzlich Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich der Hurst- und Werkstraße gefasst. Die Flächen sind weitestgehend bebaut; wenige Parzellen stehen noch für gewerbliche und industrielle Nutzungen zur Verfügung.

Die wirtschaftlichen und betrieblichen Abläufe in den Unternehmen stehen im ständigen Wandel und in Entwicklungsprozessen. Daher sind die Betriebe und Firmen gehalten, immer wieder Maßnahmen zur Optimierung und Effektivitätssteigerung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang bleiben bauliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an baulichen Anlagen sowie Neubaumaßnahmen nicht aus.

Dies trifft auch auf einen Betrieb im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes zu. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3121 und 3123, Gemarkung Vimbuch, stehen Baumaßnahmen zur Optimierung der Logistikabläufe an. Dadurch kann ein besserer Ablauf der Warenlagerung, der Kommissionierung und des Versands erreicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Lagerhalle für kleinere Abfüllmengen an Gefahrgut, welche an eine bestehende Halle angebaut werden soll. Aufgrund der kleinen Mengenzahl können diese Gefahrgutstoffe und -mengen in dem dort festgesetzten Gewerbegebiet gelagert werden.

Mit den geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen zeichnen sich schnell Grenzen bei den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst“ ab. Vor allem die geplante Wandhöhe der Lagerhalle von knapp 16,0 m geht über die bisherigen Höhenbestimmungen im Bebauungsplan hinaus.

Eine Verlagerung des Betriebes an eine andere Stelle scheidet aufgrund der geringen Zahl an Gewerbeflächen auf der Gesamtmarkung Bühl aus. Dies wurde bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bühl / Ottersweier (2014) sehr deutlich, als einige Gebiete aufgrund der Begrenzungen von Erweiterungsflächen im Außenbereich herausgenommen werden mussten. Darüber hinaus stehen keine Gewerbegebiete zur Verfügung, in denen bauliche Anlagen mit mehr als 13,0 m Höhe errichtet werden können.

Die wirtschaftlichen und finanziellen Belastungen für den Betrieb sowie die innerbetrieblichen Verflechtungen und Abläufe sind bei einer Betriebsverlagerung nicht zu vernachlässigen. Der Kosten-Nutzen-Faktor würde hier in keinem angemessenen Verhältnis stehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung sollen in Anlehnung an das im Regionalplan festgelegten Schwerpunktgebiet für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen als ausformulierte Zielbestimmung mittels der Bebauungsplanänderung nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden, wodurch neben dem Erhalt des Betriebes am Standort Bühl auch die Arbeitsplätze gesichert werden können.

Mittels der 2. Gesamtänderung ist der Umgang mit der Neugestaltung des Gebietes bezüglich der höheren Wandhöhen von bis zu 16,0 m eine bedeutende planerische Aufgabenstellung. Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und eine angemessene städtebauliche Qualität zu erreichen, kann dies nur in Verbindung mit einer gesamtstädtischen Lösung erfolgen. Daher wird parallel zur Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Rahmenkonzeption zur künftigen Entwicklung der Gebäudehöhen in Bühler Gewerbe- und Industriegebieten erstellt. Auf dieser Grundlage leiten sich die neuen Höhenfestsetzungen für das Gewerbe- und Industriegebiet „Hurst“ ab. In diesem Zuge können zusätzlich Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten und die bestehenden baulichen Strukturen vorgenommen werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Der Bereich der 2. Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst“ ist im Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ (2003) als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) dargestellt. Darüber hinaus ist das Gebiet als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen definiert und als „Ziel der Regionalplanung“ (Z) klassifiziert.

Daneben ist das Gewerbe- und Industriegebiet „Hurst“ im Regionalplan als überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser (Vorbehaltsgebiet) und als regionalplanerischer Grundsatz (G) festgelegt.

Im Osten grenzt die im Regionalplan dargestellte Grünzäsur (Z) mit ihrer Funktion zur Freiraumsicherung und zur Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen zwischen dem Stadtgebiet Bühl und dem Ortsteil Vimbuch an.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bühl / Ottersweier (2014) ist der überplante Bereich als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. In ihm sind zwei Altlastenflächen mit der Bezeichnung „A 26“ (Hurststraße) im Norden und „A 27“ (Lagerplatz Pfeiffer) im Südwesten des Plangebietes gekennzeichnet.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch den Sandbach und im Norden durch den Friedhof Vimbuch und die gewerblichen Bauflächen „Reezenmatten“. Zudem schließt im Norden, an der Kreuzung Sandbachstraße / Landstraße 85, die geplante Gewerbefläche „Hurst 2“ mit einer Größe von ca. 1,09 ha an. Östlich grenzen die Landstraße 85 (Autobahnzubringer) und Flächen für die Landwirtschaft / Ackerland / Grünland mit dem Hochwasserrückhaltebecken „HRB 20“ an. Südlich wird der gewerblich geprägte Bereich „Hurst“ über die Gewerbefläche „Moritzmatten“ fortgeführt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gewerbe- und Industriegebiet an der Hurst- und Werkstraße liegt die Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst“ vom 2. Juni 2006 vor. Dieser wird insgesamt neu überarbeitet und wird mit Inkrafttreten der 2. Gesamtänderung gegenstandslos. Gemäß den Aussagen des vorbereitenden Bauleitplanes ist die 2. Bebauungsplanänderung nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der beiden städtischen Grundstücke Flst.Nrn. 3136 und 3136/8, Gemarkung Vimbuch, an der Erschließungsstraße „Im Hasengarten“ befinden sich alle Gewerbegrundstücke im privaten Eigentum.

4. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Gesamtänderung umfasst eine Größe von ca. 43,3 ha und erstreckt sich über das östliche Gemarkungsgebiet von Vimbuch. Das Gebiet ist bereits weitestgehend bebaut; es gibt nur noch einzelne Grundstücke, die von einer Bebauung freigehalten sind. Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Ausrichtung ist das Gebiet stark gewerblich und industriell geprägt, in das sich kleine und mittelständische Betriebe sowie Großbetriebe angesiedelt haben. An der nördlichen Grenze gegenüber dem Friedhof „Vimbuch“ befindet sich ein Mischgebiet.

Westlich wird das Plangebiet durch den Sandbach-Flutkanal begrenzt, der eine räumliche natürliche Zäsur zum angrenzenden Ortskern von Vimbuch schafft. Die Ortsmitte wird durch eine Mischnutzung bestehend aus Wohnen und Infrastruktureinrichtungen wie Pfarrkirche, Kindergarten und kleineren Geschäften für den täglichen Bedarf geprägt.

Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen Gewerbeflächen an, während Richtung Osten die freie Landschaft beginnt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Nutzungskonzept

Aufgrund der wenigen Erweiterungsflächen, die der Stadt Bühl noch zur Verfügung stehen, ist es unabdinglich, sich über die Nachverdichtung vorhandener Gewerbeflächen Gedanken zu machen, was nicht nur über eine verstärkte Ausnutzung der Grundstücke in die Fläche (Anhebung der Grundflächenzahl) sondern auch über eine verstärkte Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes in die Höhe (Anhebung der Wandhöhen) erreicht werden kann.

Daher wurde parallel zur Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Rahmenkonzeption über die künftige Entwicklung der Gebäudehöhen in Bühler Gewerbe- und Industriegebieten erarbeitet. Mit der Konzeption soll aufgrund der verschiedenen festgesetzten Höhenfestsetzungen in den Bebauungsplänen eine einheitliche Höhenstruktur in den Gewerbe- und Industriegebieten aufgebaut werden. Unter Wahrung der wirtschaftlichen (Standortsicherung, Erhalt der Arbeitsplätze) und privaten (Identifizierung mit dem Heimat- und Wohnort) Interessen ist das städtebauliche Ziel der Konzeption, die stadtbildprägende Qualität in diesen Gebieten zu wahren und zu verbessern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Auf dieser Grundlage und in Anlehnung an die regionalplanerischen Aussagen zum Gebiet „Hurst“ als Schwerpunkt ausgelegten Industrie- und Gewerbestandort wurden die höhen- und flächenmäßigen Nachverdichtungsfestsetzungen zur Bebauungsplanänderung getroffen.

Mittels der Bebauungsplanänderung soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke künftig besser ausgeschöpft werden können als bisher. Vordergründig steht dabei, die Wandhöhen in den Randzonen von 12,0 m auf 13,0 m und im mittleren Bereich auf bis 16,0 m anzuheben. Aufgrund einer Vereinheitlichung der Wandhöhen in Bühler Gewerbe- und Industriegebieten wird auch die Wandhöhe im südlichen Bereich mit ausnahmsweise zulässigen Höhen von bis zu 24,0 m bezogen auf 10% der Dachfläche angehoben. Künftig ist dort eine Wandhöhe von maximal 25,0 m auf 10% der Grundfläche zulässig. Mit den Höhenfestsetzungen kann eine gestufte Höhenentwicklung geschaffen und ein geordneter Übergang zu sensiblen Randbereichen wie Ortsmitte Vimbuch, Ortseingang oder freie Landschaft gewährleistet werden.

Neben den Änderungen bei den Höhenfestsetzungen soll mit der Planänderung die Grundflächenzahl auf die für Gewerbe- und Industriegebiete allgemein zulässigen 0,8 erhöht werden, mit der Möglichkeit sie auf bis zu 0,9 zu überschreiten, sofern für die überschrittene Fläche ein entsprechender Ausgleich erbracht wird (z.B. Dachbegrünung, Entsiegelungsmaßnahmen oder Zurückhaltung des Niederschlagswassers).

Das Gebiet „Hurst“ weist allerdings aufgrund seiner alten Gewerbestrukturen aus den 1970er und 1980er Jahren faktisch jetzt schon diese grundflächenmäßigen Ausmaße auf, so dass die Grundflächenzahl nur formal angehoben wird. Mit den Regelungen der damaligen Verordnungen bestand somit die Möglichkeit, dass bezogen auf die aktuell vorliegende BauNVO Grundstücke zu 100% versiegelt hätten werden können. Der im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan erstellte Bestandsplan über die unterschiedlichen Nutzungen auf den Gewerbegrundstücken zeigt sehr deutlich, dass das Gebiet (inzwischen) zu gut 90% versiegelt ist.

5.2 Erschließung / Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen und durch die Hurststraße und Werkstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (Kreisstraße 3763 bzw. Sandbachstraße) angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Bühl befindet sich ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt. Der Dammweg, die Rittgrabenstraße, Im Hasengarten und verschiedene kleinere Stichwege öffentlicher und privater Natur erschließen das Gebiet intern.

Eine Fuß- und Radwegverbindung in Verlängerung der Erschließungsstraße „Im Hasengarten“ gibt es zur Krämergasse und somit zum Ortskern Vimbuch.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde bereits in den früheren Verfahren zum dortigen Wirtschaftsweg ein Verbot der Zufahrt festgelegt, um eine rückwärtige Erschließung der Gewerbeflächen zu vermeiden. Diese Regelung wird beibehalten.

Im östlichen Bereich ist mit dem Grundstück Flst.Nr. 3089/7 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke festgesetzt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in den Erschließungsstraßen vorhanden, so dass keine weiteren Leitungen und Kanäle gelegt werden müssen. Entwässert wird das Gewerbe- und Industriegebiet „Hurst“ im Trennsystem.

Entlang der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstückes Flst.Nr. 3123, Gemarkung Vimbuch, befindet sich eine zentrale Hauptwasserleitung der Stadtwerke Bühl GmbH. Diese kann im Zuge der geplanten Baumaßnahmen verlegt werden.

Die Anfahrt mit Entsorgungsfahrzeugen ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten in der Stichstraße Flst.Nr. 3161/1, in der Rittgrabenstraße Flst.Nr. 3080 und am Wirtschaftsweg Flst.Nr. 3102 nicht möglich. Die Entsorgungsgefäße müssen an den Abholtagen an die Werkstraße bzw. Hurststraße aufgestellt und am selben Tag wieder zurückgebracht werden.

5.4 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

Die Fläche für die Wasserwirtschaft entlang dem Sandbach wird zusätzlich als Grünfläche ausgewiesen. Des Weiteren wird das bereits bestehende Regenrückhaltebecken der Stadt Bühl, welches zur Entlastung des Rittgrabens von Hochwasserspitzen dient, im Bebauungsplan als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt und mit der Festsetzung als Grünfläche überlagert. Bauliche Anlagen für die Regenrückhaltung (z.B. Versickerungsmulden) sowie die erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Einlässe o.ä.) sind zulässig.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Entlang der Sandbachstraße wird ein kleines Mischgebiet festgesetzt, da es sich hier um die Ortseingangssituation von Weitenung und Steinbach sowie der L 85 kommend handelt. Die Abstandsproblematik nach § 3 des Gesetzes über Friedhofs- und Leichenwesen (Bestattungsgesetz) von Baden-Württemberg ist hier vernachlässigbar. Aufgrund dieser besonderen Lage werden Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO) als zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

6.1.2 Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO

Für den Kernbereich des Plangebietes und zur L 85 hin wird ein Industriegebiet (GI), nach Westen ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Entlang dem Sandbach wird für das Gewerbegebiet schließlich eine Einschränkung bezüglich der gewerblichen Ausnutzung des Gebietes festgesetzt. Zum einen entspricht dies bereits der vorhandenen Nutzung, zum anderen ist auch nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten entlang von Bächen eine zu starke gewerbliche Verdichtung nicht mehr zeitgemäß. Um dieser gestalterischen Zielsetzung auch baurechtlich möglichst konfliktfrei zu begegnen, ist eine Ausweisung in verschiedene Nutzungszonen unter den nach der BauNVO im GE zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen erfolgt.

Um das Industrie- bzw. Gewerbegebiet möglichst umfangreich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wird die Festsetzung getroffen, dass nur eine Betriebswohnung pro Baugrundstück bzw. Betrieb zulässig ist, um damit der Problematik zunehmender Wohnbebauung in Gewerbegebieten entgegenzuwirken.

6.1.3 Einschränkungen beim Einzelhandel

Der Ausschluss einzelner Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten dient der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung der Innenstadt und ihrer Funktion als Mittelzentrum. Da eine flächenmäßige Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriebetrieben rechtlich problematisch ist bzw. die städtebauliche Zielsetzung bei einer ausschließlichen Anwendung der Bestimmungen des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 1990 nicht erreicht werden kann, sollen durch die Bebauungsplanänderung gemäß den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Branchen von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Bedingt durch die erheblichen Investitionen im Rahmen der Stadtsanierung im innerstädtischen Bereich hat sich zwischenzeitlich ein leistungsfähiges und attraktives Handels- und Dienstleistungsgewerbe mit einer mittelzentrumsspezifischen Angebotspalette entwickelt. Diese Angebotspalette umfasst insbesondere den Bereich der Lebensmittel-, Bekleidungs-, Schuh- und Elektrobranche sowie den Handel mit Drogeriewaren, Fotoartikeln, Uhren und Schmuck, Musikalienhandel (Tonträger), Haushaltswaren, Lederwaren, Textilwaren, Geschenkartikel und Spielwaren, Papier- / Schreibwaren und Bücher. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dieser Branchen soll jedoch keinesfalls ein Konkurrenzschutz für die im innerstädtischen Bereich angesiedelten Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden, sondern diese für Bühler Innenstadt als Mittelzentrum spezifischer Angebotspalette gesichert und erhalten werden.

Um vorhandenen oder geplanten produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, die produzierten Artikel auch direkt an den Endverbraucher weiterzugeben, sollen unabhängig von den vorgenannten Einzelhandelsbranchen Verkaufs- und Ausstellungsräume bis zu 100 m² zugelassen werden, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden Handwerk- oder Gewerbebetrieb der jeweiligen Branche stehen. Im Gegensatz zur generellen Flächenbegrenzung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten dient diese Größenbegrenzung nicht der Beschreibung eines Betriebstyps sondern lediglich der Klarstellung, in dem sie grundsätzlich eine Ansiedlung größerer Geschäfte ausschließt. Darüber hinaus wird den bestehenden Einzelhandelsbetrieben der o.a. Branchen im Wege einer Ausnahme die Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, wenn diese Erweiterung für den Bestand der Betriebe unerlässlich ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb über die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe näher bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Aufgrund des hohen Nutzungsanspruches im Gebiet „Hurst“ und der gesetzlich vorrangig zu betrachtenden Schwerpunktlegung der städtebaulichen Entwicklung auf die Innenentwicklung wird auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO abweichende Bestimmungen zur Kappungsgrenze von einer GRZ = 0,8 getroffen. Die Grundflächenzahl wird dabei auf 0,8 festgesetzt (vorher GRZ 0,7), aber mit der Möglichkeit diese mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ausnahmsweise auf bis zu 0,9 zu überschreiten. Somit kann den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie den planerischen Absichten Rechnung getragen werden.

Die Gewerbegrundstücke sind teilweise jetzt schon durch bauliche Anlagen und versiegelte Flächen hoch ausgenutzt, so dass die natürliche Funktion des Bodens bereits vorbelastet ist. Zudem können Verlagerungen von Betrieben in den Außenbereich mit Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden werden. Folglich kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Förderung der Innenentwicklung geleistet werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ von 0,8 ist aus umweltrechtlicher Sicht, vor allem in Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, an Bedingungen geknüpft. Zugelassen werden kann sie nur, wenn die überschrittene Fläche ausgeglichen wird.

Hierfür stehen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl:

- Flächengleiche Ausgleichsbegrünung der Dachflächen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften für die überschrittene Fläche oder
- Entsiegelung flächengleich befestigter Flächen für die überschrittene Fläche (z.B. Umwandlung von Asphalt in Rasenpflaster/wasserdurchlässige Fläche) oder
- Zurückhalten des gesamten auf der Überschreitungsfläche anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück (z.B. Brauchwassernutzung, Zisternen).

Kombinationen aus den Maßnahmen a., b. und c. sind möglich.

Ein Ausgleich ist für die (formale) Anhebung der Grundflächenzahl nicht erforderlich, da das Gebiet bereits diese flächenmäßige Auslastung aufweist. Das Gebiet entwickelte sich auf der Grundlage der Bebauungspläne aus den 1970er und 1980er Jahren. Nach den damals geltenden Baunutzungsverordnungen von 1968 und 1977 wurden die für Gewerbe- und Industriegebiete relevanten Nutzungen wie Stellplätze, befestigte Lagerflächen, freistehende Überdachungen, Wege auf Grundstücken, unterirdische Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht angerechnet. Die Grundstücke konnten dadurch bis zu 100% überbaut werden. Mit der Gesamtänderung „Hurst“ im Jahre 2006 wurden verstärkt Grünfestsetzungen aufgenommen, um eine grünordnerische Qualität und Verbesserung im gewerblich geprägten Gebiet zu erreichen. Der hohe Nutzungsdruck auf den gewerblichen Flächen zeigt, dass immer noch die Flächen zu 90% ausgelastet sind. Mittels der Bebauungsplanänderung wird dies nun bereinigt und die Grundflächenzahl formal auf 0,8 bzw. mit entsprechender Nutzung und Ausgleich auf bis zu 0,9 angehoben.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe und Firsthöhe

Da der Stadt Bühl nur noch wenige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, wird bezugnehmend auf den im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunktstandort „Hurst“ für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen als regionalplanerisches Ziel eine bessere Ausschöpfung der Gewerbe- und Industrieflächen in die Höhe ermöglicht.

Auf der Basis eines erstellten städtebaulichen Rahmenkonzeptes über die künftige Entwicklung von Gebäudehöhen in Bühler Gewerbe- und Industriegebieten werden die Wandhöhen in den Randzonen zur Dorfmitte Vimbuch und zur freien Landschaft von 12,0 m auf 13,0 m angehoben. Dies gilt auch für den Ortseingang an der Sandbachstraße gegenüber dem Vimbucher Friedhof. Innerhalb des Gebietes wird sie auf 16,0 m erhöht. Das westliche GE 2 kann dabei miteingeschlossen werden, da auf der gegenüberliegenden Seite des Sandbaches über den Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ eine Freifläche als private Grünfläche gesichert ist. Dadurch ist der entsprechende Raum für höhere Gebäude an dieser Stelle gegeben. Im südlichen Kerngebiet des Industriegebietes (GI 3) wird weiterhin die Möglichkeit eingeräumt, ausnahmsweise Wandhöhen von über 16,0 m zuzulassen. In Anlehnung an das städtebauliche Gesamtkonzeptes über Gebäudehöhen wird die Wandhöhe von 24,0 m auf 10% der Dachfläche geringfügig angehoben. Künftig sind ausnahmsweise Wandhöhen von bis zu 25,0 m auf 10% der Grundfläche zulässig. Die Grundfläche bezieht sich hierbei auf die maßgebende Grundstücksfläche. Sie wird nicht auf den 25,0 m-Bereich begrenzt sondern umfasst das gesamte Grundstück.

Mit den Höhenabgrenzungen wird eine gestufte Höhenentwicklung im Plangebiet erreicht. Dadurch kann ein geordneter Übergang vom Gewerbe-/Industriegebiet zur Dorfmitte, zur freien Landschaft und zum Ortseingang gewährleistet werden.

Um bei höheren Gebäuden durch eine steilere Dachneigung keine ausufernden Dachformationen zu erhalten, wird ab einer Wandhöhe von 13,0 m die Firsthöhe beschränkt. Der First darf in solchen Fällen nur maximal 1,0 m über der Wandhöhe liegen.

Die Zahl der Vollgeschossigkeit bleibt in den (eingeschränkten) Gewerbe- und Industriegebieten GEE, GE 1 und GI 1 weiterhin unverändert bei drei Vollgeschossen. Im Bereich mit der Zulässigkeit von Wandhöhen von bis zu 16,0 m wird die Zahl der Vollgeschosse auf fünf angehoben. Innerhalb der Zone mit ausnahmsweise zulässigen Wandhöhen von bis zu 25,0 m begrenzt auf 10% der Grundfläche sind auch mehr als fünf Vollgeschosse zulässig.

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse bei Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten soll bestehen bleiben, da die untergeordnete Rolle der Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichtspersonen etc. gegenüber der gewerblichen Nutzung gewahrt bleiben soll.

Aufgrund der Durchmischungsfunktion eines Mischgebietes aus einer Wohn- und Gewerbenutzung sind in diesem Bereich bis zu drei Vollgeschosse zulässig, unabhängig von Gewerbe- und/oder Wohngebäuden.

6.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abstandsflächen können durch eingeschossige Zwischenbauten geschlossen werden, deren Höhe maximal 4,50 m betragen darf und die nicht über die Hauptgebäudeflucht hinausragen dürfen. Es sind auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der Landesbauordnung.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

6.5 Firstrichtungen

Die Firstrichtung wird festgesetzt, um eine gewisse Ordnungsfunktion zu erreichen und dabei der gewerblichen Nutzung einen ausreichenden Gestaltungsrahmen zu geben.

6.6 Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer ungeordneten Entwicklung sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6.7 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Tiefgaragen und Hochgaragen gemäß § 12 BauNVO dürfen zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanüberarbeitung werden auch grünordnerische Festsetzungen getroffen, die unter Kapitel C näher erläutert werden.

6.9 Leitungsrechte

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 3089/7, Gemarkung Bühl, bezeichnete Fläche ist zugunsten der Hinterlieger (Flst.Nrn. 3089, 3089/1, 3089/2, 3089/3, 3089/4, 3089/5 und 3089/6, Gemarkung Vimbuch) der angrenzenden privaten Grundstücke zu belasten. Es wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) gesichert.

Das Leitungsrecht 1 (LR 1) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze besteht für eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 300 PN 70 mit einem Schutzstreifen von 5,0 m je links und rechts der Leitungstrasse zugunsten eines Versorgungsträgers. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z.B. Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden.

6.10 Niederschlagswasser

Zur Verhinderung von nachteiligen Beeinträchtigungen des FFH-geschützten Rittgrabens und des im Norden befindlichen FFH-geschützten Sandbachs „Bruch bei Bühl und Baden/Baden“ durch Schadstoffeinträge darf das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser nur unbelastet in den Vorfluter geleitet werden. Darüber hinaus ist die Abwassersatzung der Stadt Bühl zu beachten.

Bei Neubauten, Nutzungsänderungen, baulichen Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen ist darauf zu achten, dass unter Umständen eine (erneute) Entwässerungsgenehmigung einzuholen ist.

Für geplante Einleitungen von Niederschlagswasser aus Dachflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt) zu beantragen.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sind zur Regenrückhaltung grundsätzlich Retentionszisternen zulässig.

6.11 Hochwasser

Nach den derzeit vorliegenden Entwürfen zu den Hochwassergefahrenkarten ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht von einem HQ100-Ereignis betroffen. Eine Überflutung der Fläche bei der Flächenausbreitung eines 100jährigen Hochwassers ist demnach nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen am Sandbach-Flutkanal befindet sich ein Großteil des Gebietes „Hurst“ in einem HQ100-geschützten Bereich.

Aufgrund des Entwurfsstatus der Hochwassergefahrenkarten können zum jetzigen Zeitpunkt Änderungen nicht ausgeschlossen werden.

6.10 Lärmschutz

Zur Bebauungsplanänderung wurde das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud aus Stuttgart mit der Erstellung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt.

Dabei wurde auf der einen Seite das geplante Vorhaben (Neubau einer Lagerhalle) auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3121 und 3123, Gemarkung Vimbuch, schalltechnisch untersucht und die Lärmauswirkungen auf die umliegenden Grundstücke überprüft: Mischgebiet im Westen, Gewerbegebiet im Norden und Süden sowie Industriegebiet im Osten des Baugrundstückes. Auf der anderen Seite wurden auch die durch die Bebauungsplanänderung möglich hervorgerufenen anlagenbezogenen Schallimmissionen im gesamten Geltungsbereich und der Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum untersucht.

Beurteilungsgrundlage für die Untersuchung des Gewerbelärms sind zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe, aber aufgrund der höheren Lärmanforderungen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) angewendet, die auch später in Genehmigungsverfahren als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Für die Beurteilung der Verkehrsgeräusche dienen die Grenzwerte der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) als Grundlage der Lärmbeurteilung.

Geplante Lagerhalle

Ergebnis der Einzelfalluntersuchung ist, dass die Beurteilungspegel durch die neue Planung an der umliegenden Bebauung gegenüber der bestehenden Situation mit einer Ausnahme im Gewerbegebiet sich wesentlich verbessert. So vermindert sich der Beurteilungspegel tagsüber im Mischgebiet um bis zu 9 dB(A), im Gewerbegebiet um bis zu 12 dB(A) und im Industriegebiet um bis zu 3 dB(A). An einem Standort, Werkstraße 2, kommt es zu einer Anhebung um bis zu 5 dB(A). Nachts steigen die Beurteilungspegel um maximal 1 dB(A) an.

Unabhängig von einer Anhebung oder Verringerung des Beurteilungspegels zwischen Bestand und Planung können an allen untersuchten Immissionsorten die TA Lärmwerte eingehalten werden. Sie werden sogar deutlich unterschritten. Die Unterschreitung beträgt tags und nachts im westlich gelegenen Mischgebiet zwischen 15 und 23 dB(A), im Gewerbegebiet zwischen 12 und 21 dB(A) und im Industriegebiet zwischen 15 und 38 dB(A).

Bebauungsplanänderung

Bezüglich der anlagenbezogenen Schallimmissionen und des Fahrverkehrs im öffentlichen Straßenraum konnte festgestellt werden, dass mit der Anhebung der Grundflächenzahl und der Wandhöhe im Zuge der Bebauungsplanänderung nur mit geringfügigen, nicht relevanten Änderungen im Plangebiet zu rechnen sind. Bei den anlagenbezogenen Immissionen ist mit einer Erhöhung von insgesamt weniger als 1 dB(A) zu rechnen. Auch bei den Immissionen durch den Fahrverkehr ist eine Erhöhung um weniger als 1 dB(A) zu erwarten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist jedoch einzelfallbezogen zu überprüfen und der Nachweis zu erbringen, dass mit geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

6.11 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten

Folgende Grundstücke werden durch Altstandorte in die Kategorie der altlastenverdächtigen Flächen/Altlasten eingeordnet, Flst.Nrn.:

3036, 3049/2 (teilweise), 3064/1, 3068, 3077 (teilweise), 3081/1, 3084, 3089, 3089/1, 3089/2, 3089/4, 3089/5, 3089/6, 3089/7, 3121 (teilweise), 3140 und 3140/9 (teilweise), Gemarkung Vimbuch.

B-Fälle

Die nachfolgend aufgeführten Grundstücke sind durch Altablagerungen und Altstandorte als B-Fälle bekannt, Flst.Nrn.:

3089/3, 3119, 3119/1, 3119/2, 3119/3, 3121, 3123 und 3160, Gemarkung Vimbuch.

Orientierende Untersuchungen

Für folgende erhobene Altlasten / altlastenverdächtige Flächen besteht der Bedarf von orientierenden Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß dem BBodSchG (Bodenschutzgesetz):

Flst.Nrn. 3036, 3089, 3089/1, 3089/2, 3089/4, 3089/5, 3089/6 und 3121 (teilweise), alle Gemarkung Vimbuch.

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3140 und 3140/9 (teilweise), alle Gemarkung Vimbuch, läuft behördenseits bereits eine orientierende Untersuchung.

Da mit der Bebauungsplanänderung keine neuen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern das Änderungsverfahren unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung in Fläche und Höhe steht, sind die orientierenden Untersuchungen auf der Genehmigungsebene durchzuführen. Die orientierenden Untersuchungen greifen erst bei Eingriffe in Grund und Boden (z.B. bei Neu- oder Anbauten, Nutzungsänderungen).

Nähere Informationen zu Lage und erforderlichen Untersuchungsrahmen dieser Flächen sind beim Umweltamt des Landratsamtes Rastatt als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu erhalten.

Versickerung

Erst nach Abschluss der altlasttechnischen Untersuchungen der Flächen kann festgestellt werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsmulden möglich ist. Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung grundsätzlich verboten.

6.12 Waldabstand

Im Bereich des Moritzsees grenzt eine kleine ca. 0,8 ha große Waldfläche direkt an das Gewerbe- und Industriegebiet „Hurst“ an. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze liegt 15,0 m vom Waldrand entfernt. Nach § 4 Abs. 3 LBO BW (Landesbauordnung Baden-Württemberg) muss bei der Bebauung ein Abstand von mindestens 30,0 m eingehalten werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt, Forstamt, liegen die Voraussetzungen für die Unterschreitung des Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO BW vor, da es sich bereits um ein bebautes Gebiet handelt und die freien Baulandflächen als Baulücken angesehen werden können. Der Waldabstand kann daher von 30,0 m auf 15,0 m reduziert werden. Bauliche Anlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind nach wie vor nur mit einem Abstand von mindestens 15,0 m zur Waldfläche zulässig.

7. Flächenbilanzierung (Stand 24. November 2015)

Räumlicher Geltungsbereich	43,29 (in ha)	100 (in %)
Industriegebiet	23,78	54,9
Gewerbegebiet	11,51	26,6
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,12	2,6
Mischgebiet	0,33	0,8
Verkehrsfläche	3,04	7,0
Besondere Verkehrsfläche	0,47	1,1
Grünfläche	3,04	7,0

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Grundstücke wurden bereits umgelegt. Daher sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

9. Kosten

Weiteren Kosten für Erschließungsanlagen fallen nicht an.

B. Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden auch Örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie beinhalten Regelungen zu Dachgestaltung, Werbeanlagen, Einfriedigungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet bewegen soll.

Die Bauvorschriften beruhen auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Gesamtänderung Hurst“, die teilweise um neue gestalterische Anforderungen an gewerblich geprägten Gebieten ergänzt wurden.

1. Dachgestaltung

Die Dachformen und -neigungen werden beibehalten. So sind entsprechend dem Planeinschrieb in den Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten Flach-, sattel-, Shed- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-32° zulässig. Wohngebäude können ausnahmsweise mit einer Dachneigung von bis zu 42° errichtet werden.

Die Dachflächengestaltung wurde ausgeformt. So dürfen zur Vermeidung der Blendwirkung keine glänzenden und reflektierenden Materialien verwendet werden. Aus boden- und wasserschutzrechtlicher Sicht wurde bei Verwendung von unbeschichteten Metallen der Zusatz aufgenommen, dass keine Materialien verwendet werden dürfen, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können.

Aus klima- und umweltschutzrechtlicher Sicht wird die Zulassung von Dachbegrünung und von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie neu in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Um effektive klimatische Wirkungen bei Dachbegrünungen zu erzielen, wurde die Mindestsubstratschicht auf mindestens 12 cm festgelegt und eine dauerhafte Bepflanzung mit Gräsern, bodenbedeckenden Gehölzen, Wildkräutern etc. vorgeschrieben.

2. Werbeanlagen

Vor allem die Bauvorschriften zu Werbeanlagen wurden grundsätzlich überarbeitet. Aus gestalterischen Gründen wurden sowohl engere Grenzen als auch erweiterte Spielräume gegeben.

Um die Vorgartenbereiche weitestgehend von Werbeanlagen frei zu halten, sind Werbeanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und an den Gebäuden selber zulässig.

Werbeanlagen an Wandflächen dürfen die äußeren Umrisse des Gebäudes nicht überschreiten. Die Wandfläche wird zur besseren Gestaltungsmöglichkeit von bisher 10 m² auf maximal 15 m² erhöht. Allerdings dürfen in Summe alle an den Gebäuden befindlichen Werbeanlagen die maximale Größenfestsetzung von 15 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich werden, um den Betrieben eine weitergehende Präsentationsmöglichkeit zu geben, ausnahmsweise freistehende Werbetafeln bis zu einer Höhe von 6,5 m zugelassen. Die Flächengröße wird dabei auf maximal 10 m² begrenzt.

Für Fahnenmasten wird künftig eine maximale Höhe vorgegeben. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig. Da es sich um keine voluminösen Anlagen handelt, sind Fahnenmasten ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anzahl wird dabei auf 3 Fahnenmasten begrenzt. Eine weitere Ausnahme zur Zulassung von Fahnenstangen außerhalb der überbaubaren Fläche wird nur zugelassen, wenn dadurch keine gestalterische Einschränkung hinsichtlich der seitens des Ortschaftsrates gewünschten 15,0 m Baumabstandes entsteht.

Mittels der Bebauungsplanänderung wird künftig klargestellt, dass Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, Lichtwerbung in grellen Farben und Werbepylone unzulässig sind. Zudem wird zum Schutz und zur Vermeidung einer nachteiligen Veränderung des Erscheinungsbildes von Vimbuch künftig neu geregelt, dass Werbeanlagen mit Ausrichtung Richtung Ortskern unzulässig sind. Dies gilt für alle Werbeanlagen an Gebäudeseiten als auch für Freistehende, welche dem Sandbach zugewandt sind.

3. Einfriedigungen

Weiterhin sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Bei einer Verwendung von Stacheldraht ist auf einer Seite der Einfriedigung eine Heckenbepflanzung mit gebietsheimischen Arten gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird die Oberflächenversickerung auf dem Grundstück nicht empfohlen; ist aber bei nicht überdachten Freiflächen, Lagerplätzen und Stellplätzen z.B. mit Rasengittersteinen, wassergebundenen Oberflächen etc. ausnahmsweise zulässig, sofern es nicht der betriebsbezogenen Nutzung entgegensteht. Im Falle einer Versickerung ist im Rahmen des Entwässerungsantrages und/oder des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Betriebsnotwendige Zu- und Abfahrten dürfen aus boden- und wasserschutzrechtlicher Sicht nicht in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Die nicht betrieblich genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Erweiterungsflächen sind bis zu ihrer Nutzung zu begrünen.

C. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zur Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht mit Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung auf der Grundlage des § 44 BNatSchG vorgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten durch die Bebauungsplanänderung zu überprüfen. Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Vorprüfung sind der Begründung als Anlage beigefügt.

1. Grünordnerische Festsetzungen und Bauvorschriften

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen und Bauvorschriften, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beitragen. Sie wurden überwiegend aus der Gesamtänderung übernommen:

- Randliche Grünstreifen zur Eingrünung des Plangebietes im Osten und im Westen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen
- Pro 15,0 m Grundstücksbreite entlang der Erschließungsstraße ist ein Baum zu pflanzen
- Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen
- Die nicht betrieblich genutzten Freiflächen sind zu begrünen
- Bepflanzungsplan zu jedem Baugesuch
- Flächen für die Regenrückhaltung
- Nicht überdachte Freiflächen, Lagerplätze sowie Stellplätze können sofern sie der betrieblichen Nutzung nicht entgegensteht wasserdurchlässig hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächen etc.)
- Die Grundflächenzahl darf nur überschritten werden, wenn
 - a. für die überschrittene Fläche eine flächengleiche Ausgleichsbegrünung der Dachflächen mit einer Mindestsubstratschicht von mind. 12 cm ausgebildet wird und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft bepflanzt wird, oder
 - b. für die überschrittene Fläche flächengleich befestigte Flächen entsiegelt werden (z.B. Umwandlung von Asphalt in Rasenpflaster/wasserdurchlässige Fläche) oder
 - c. das gesamte auf der Überschreitungsfläche angefallene Regenwasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird (z. B. Brauchwassernutzung, (Retentions-) Zisternen).

Weitere Ergänzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Pflanzgebote 1 und 2 (Pfg 1 und 2) im nördlichen Bereich „Hurst“ entlang dem Sandbach dienen der Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes zur Ortsmitte Vimbuch. Sie wird als neue Grünmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, um vor allem größere Gebäude, die künftig in diesem Bereich errichtet werden können, optisch vom Ortskern abschirmen zu können. Daher sind in diesem Bereich auch nur Bäume 1. und / oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste 1a) / 1b) und / oder 2a) / 2b) zu verwenden. Zudem ist je 8,0 m breite Grundstückslänge ein Baum zu pflanzen. Ausnahmen nach Punkt 8.3.1 der Festsetzungen sind nicht zulässig, da mit diesem Pflanzgebot das Ziel erreicht werden soll, die Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber dem Ort zu sichern.

Durch diese Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern über die Pflanzgebote 1 und 2 entlang dem Sandbach werden sicherlich nicht immer die nach Nachbarrecht notwendigen Abstände der Bäume 1. und 2. Ordnung eingehalten werden können. Hierbei stehen jedoch die Eingrünungsziele im Vordergrund, so dass die städtebaulichen Ziele die nachbarschutzrechtlichen Belange (§ 27 NRG) verdrängen.

Während der Bereich „Pfg 1“ mit einer Breite von bis zu 2,0 m insgesamt zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen ist, gibt der Bereich „Pfg 2“ mit einer Breite von bis zu 3,0 m den Betrieben etwas mehr Handlungsspielräume, die Fläche flexibel mit grünordnerischen und gewerblichen Maßnahmen gestalten zu können. Die Fläche mit Pflanzgebot 2 muss mindestens zu 50% begrünt und gemäß der Pflanzliste grünordnerisch angelegt werden. Bei der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume entsprechend groß dimensioniert sind.

Die optische Eingrünung im südlichen Bereich des Gewerbe- / Industriegebietes „Hurst“ wird bereits über die festgesetzte Grünfläche „Pufferzone zum Bach“ erzielt.

- Entlang der Gewässer Sandbach und Rittgraben sind im Bebauungsplan bereits Grünflächen ausgewiesen. Am Sandbach wird mit einer Breite von 5,0 m gemessen ab der Uferlinie der Bereich als Gewässerrandstreifen gekennzeichnet. Zudem wird auf die damit verbundenen Verbotstatbestände nach § 38 (4) WHG und § 29 (3) WG hingewiesen.
- Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse zu verwenden, mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60°C. Die Abstrahlung des Lichtes darf nur nach unten erfolgen, eine seitliche Abstrahlung (Streulicht) ist zu vermeiden. Relativ insektenfreundlich sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtspektrum oder Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Auflagen in den Bebauungsplan übernommen, die unter Punkt 4 aufgeführt sind.

2. Pflanzliste

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste beigelegt. Sie gilt sowohl für die Gewerbe- und Industriegebieten als auch für das Mischgebiet im nördlichen Teil des Plangebietes. Die Pflanzliste ist bei den in den grünordnerischen Festsetzungen genannten „Pflanzgeboten“ anzuwenden. In diesem Rahmen müssen die Bäume auch einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm aufweisen.

Bei darüber hinaus gehenden Bepflanzungen sind auch anderweitige Bepflanzungsarten und Stammumfänge möglich.

Zusätzlich ist eine Obstbaumliste mit gebietsheimischen Arten beigelegt, auf die bei der Bepflanzung zurückgegriffen werden kann.

3. Eingriffsregelung

Bei dem Gebiet „Hurst“ handelt es sich um ein relativ alt gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet, welches sich auf der rechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes „Hurst“ vom 5. März 1971 und seiner Änderungsbebauungspläne von 1980 und 1988 entwickelte.

Für die damaligen Bebauungspläne lagen die Baunutzungsverordnungen von 1968 und 1977 zugrunde, nach denen auf die Grundflächenzahl für Gewerbe- und Industriegebiete relevante Nutzungen wie Stellplätze, befestigte Lagerflächen, freistehende Überdachungen, Wege auf Grundstücken, unterirdische Anlagen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht angerechnet wurden.

Mit den Regelungen der damaligen Verordnungen bestand somit die Möglichkeit, dass bezogen auf die aktuell vorliegende BauNVO Grundstücke zu 100% versiegelt hätten werden können.

Mit der letzten Überarbeitung des Bebauungsplanes im Jahre 2006 wurde die bis dahin festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 beibehalten, aber „zusätzlich“ die Möglichkeit eingeräumt, diese zu überschreiten, wenn entsprechender Ausgleich vorgenommen wird. Darüber hinaus wurden grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, mit denen gegenüber den alten Bebauungsplänen eine ökologische Verbesserung erzielt werden sollte. Der hohe Nutzungsdruck auf den Grundstücken, wie im zum Umweltbericht zur 2. Gesamtänderung erstellten Bestandsplan dargestellt, zeigt allerdings sehr deutlich, dass das Gebiet bereits zu 90% versiegelt und überbaut ist. Es gibt nur noch eine begrenzte Anzahl an freien Baugrundstücken.

Die nun geplante Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf 0,8 ist somit nur formal; faktisch ist sie bereits vorhanden.

Eine Ausgleichspflicht bei Eingriffen in Grund und Boden kommt zum Tragen, wenn mit der Planung erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes hervorgerufen werden. Erheblich oder nachhaltig ist die Beeinträchtigung des Naturhaushalts dann, wenn ernsthafte, und zwar schwerwiegende oder dauerhafte, Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems auftreten. Dies ist bei der formalen Anhebung der Grundflächenzahl nicht zu erkennen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Nachverdichtung im Innenbereich der Außenentwicklung auf der grünen Wiese vorgezogen. Eine Ausgleichspflicht für die formale Anhebung

der Grundflächenzahl wird aufgrund der genannten Rahmenbedingungen als nicht erforderlich angesehen (weitere Ausführungen hierzu s. Punkt 7 Eingriffsregelung im Umweltbericht).

4. Artenschutz

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben. In diesem Rahmen wurden Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Amphibien/Libellen und sonstige Arten voruntersucht. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren vertiefenden Untersuchungen erforderlich. Es sind aber artenschutzrechtliche Auflagen zu beachten, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Dies umfasst folgende Maßnahmen und Regelungen, die im Bebauungsplan enthalten sind:

- Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten, grün schraffierten Flächen A-D ist der Artenbestand zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung zu überprüfen und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen festzulegen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.
- Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden ist zu überprüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude befinden.
- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. darf eine Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutsaison (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.
- Werden im Rahmen von Bauarbeiten auf den Grundstücken Fledermäuse aufgefunden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das städtische Umweltamt, die untere Naturschutzbehörde, oder das Notfalltelefon der AG Fledermausschutz zu benachrichtigen ist.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Rittgraben, der Bestandteil des FFH-Gebiets 7214-342 „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ ist und gemäß Managementplan Lebensstätte der Helm-Azurjungfer bietet. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Im Südosten grenzen als Biotop erfasste, den Moritzsee umgebende Feldgehölze an das Plangebiet.

Das FFH-Gebiet und das Biotop werden durch die Bebauungsplanänderung nicht nachteilig beeinträchtigt. Zum Schutz des Rittgrabens wird die Auflage in den Bebauungsplan aufgenommen, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser in den Vorfluter geleitet werden darf. Bei entsprechender betrieblicher Nutzung muss der Nachweis erbracht werden, dass kein verschmutztes Niederschlagswasser in den Rittgraben gelangen kann.

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien