

GEMEINDE KÖNIGSBACH – STEIN

5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mittelal' sowie der örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 31.05.2021

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030

mail@planer-karlsruhe.de



Verfahrensvermerke

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 03.11.2020
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 23.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am 31.03.2021
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 12.04.2021 bis 12.05.2021
Einholung der Stellungnahmen, Schreiben mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme	gem. § 4 (2) BauGB	vom 31.03.2021 bis 12.05.2021
Erörterung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung nach § 3(2) + § 4(2) BauGB		am 15.06.2021
Satzungsbeschluss in der Fassung vom ...	gem. § 10 (1) BauGB	am 15.06.2021

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Königsbach - Stein, den

.....
Heiko Genthner
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 24.06.2021
--	---------------------	---------------

Satzung

über die 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal'

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung (23.03.2021) rechtskräftigen Fassungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat der Gemeinde Königsbach-Stein in seiner Sitzung am 15.06.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 31.05.2021 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' betrifft den zeichnerischen Teil sowie die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 5. Änderung.. Die übrigen, nachfolgend nicht aufgeführten, Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Bestandteile der Änderungssatzung

Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 31.05.2021

Anlagen zur Änderungssatzung

Begründung in der Fassung vom 31.05.2021

Gesonderte Anlagen zur Änderungssatzung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*Büro Bioplan*) in der Fassung vom 02.03.2021

Fachbeitrag Verkehr und Schall (*Büro ModusConsult*) in der Fassung von März 2021

Inkrafttreten

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Königsbach-Stein, den

.....
Heiko Genthner
Bürgermeister

A Änderungen im zeichnerischen Teil

-- siehe gesonderte Planzeichnung --

Der zeichnerische Teil der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mittertal' umfasst nur den Änderungsbereich (Deckblatt). Die Änderungen umfassen im wesentlichen die Baugrenzen und geänderte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend genannten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mittertal' werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung wie folgt neu gefasst, geändert oder ergänzt, die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung vollständig neu gefasst.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1(5) BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten; Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung vollständig neu gefasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Gebäudehöhe (GH) in Verbindung mit einer festgesetzten Bezugshöhe.

- **Die maximal zulässige GRZ** beträgt 0.6. Sie ist ein Maximalwert und kann durch Baugrenzen eingeschränkt werden. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Garagen / Tiefgaragen Zufahrten und Zugänge bis maximal 0.8 überschritten werden.

- **Die maximal zulässige GFZ** beträgt 1.2 bei maximal 3 Vollgeschossen.
- **Die GH** ist das maximal zulässige Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgelegten Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut, bei Flächdächern das maximal zulässige Maß zwischen Bezugshöhe und der Oberkante der Flachdachattika.

Untergeordnete Dachaufbauten zur Belichtung des Gebäudes oder zur Unterbringung betriebsbedingter, technischer Anlagen wie auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

2.3 **Stellung der baulichen Anlagen und Bauweise (ergänzt)**

Bisherige Festsetzung:

Die Richtungen der Gebäudeseiten, wie auch bei geneigten Dächern die Firstrichtungen, müssen parallel bzw. rechtwinklig zu der Achse der angrenzenden Erschließungsstraße verlaufen.

Künftige Festsetzung:

Die Hauptrichtungen der Gebäudeseiten, wie auch bei geneigten Dächern die Firstrichtungen, müssen parallel bzw. rechtwinklig zu der Achse der angrenzenden Erschließungsstraße verlaufen. Bei Eckgrundstücken kann eine der beiden Erschließungsstraßen für die Gebäudeausrichtung gewählt werden. Abschrägungen und abweichende Winkel der Gebäude sind für die rückwärtigen, innenliegenden Gebäudeseiten sowie in untergeordnetem Umfang auch für Gebäudeseiten entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die **offene Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m unzulässig sind.

2.4 **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Bisherige Festsetzung:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt.

Künftig: die bisherige Festsetzung entfällt

(Zur Erläuterung: die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Bezugshöhe und die darauf bezogene maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt / s. dazu auch Festsetzungen Ziffer 2.2)

2.5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

2.5.1 Bisherige Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Künftige Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Mit Vordächern ist eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Länge bis max. 5,0 m zulässig.

Weiterhin ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Anlagen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss (Stützmauern, Abgrabungen / Terrasierungen, Befestigungen) zuzüglich der Umweh- rung und Zugänge (z.B. auch Außentreppen) zu diesen Lichthöfen / Lichtschächten zulässig.

2.5.2 Bisherige Festsetzung:

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teile der im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung ab 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau freizuhalten.

Künftig: die bisherige Festsetzung entfällt

(Zur Erläuterung: Eintrag Sichtfelder entfällt im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans aufgrund der zwischenzeitlichen Gestaltung des Einmündungsbereiches Dieselstraße / Königsbacher Straße als Kreisverkehr.)

2.6 **Garagen und Stellplätze**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für Garagen und Stellplätze werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung vollständig neu gefasst. Festsetzungen zur Herstellung notwendiger Stellplätze wurden unter den Örtlichen Bauvorschriften neu ergänzt.

Garagen / Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen, entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb, zulässig.

Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

2.7 **Verkehrsflächen**

Bisherige Festsetzung:

Die Verkehrsflächen sind in Fahrbahnen, Gehwege und Rad- und Fahrwege gegliedert.

Künftige Festsetzung:

Die Verkehrsflächen sind in Fahrbahnen, Gehwege und Rad- und Fahrwege mit begleitenden Verkehrsgrünflächen gegliedert.

Entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. vom Baugrundstück unzulässig.

2.8 **Pflanzgebot und Pflanzbildung**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung vollständig neu gefasst.

Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil sind 5 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.

Eine Verschiebung der im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorte um bis 2 m ist zulässig.

2.9 **Immissionsschutz**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung vollständig neu gefasst.

Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1) Im MI ist die Belüftung der Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung an den verkehrslärmbeaufschlagten West-, Nord- und Ostfassaden, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) für Mischgebiete entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

2) In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Hinweise - Schallschutz DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr und die einwirkenden Gewerbelärmgeräusche sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwV TB). In der Planzeichnung sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Artenschutz (neu ergänzt)

Brutvögel und Fledermäuse

a) Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG dürfen Gehölzfällungen (auch Schnitthecken) und Gebäudeabrisse nur außerhalb der Aktivitätszeit der Brutvögel und Fledermäuse im Zeitraum vom 01. bzw. 20. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Gebäudeabriss innerhalb der o.g. Aktivitätszeiten sind jedoch unter der Voraussetzung zulässig, dass die entsprechenden Gebäude vor dem Abbruch auf den Besatz von Brutstätten fachlich geprüft wurden (ökologische Baubegleitung).

b) Anbringen von Gebäudekästen gem. Fachgutachterliche Empfehlung

Für den Entfall von potenziellen Quartieren am Pavillon im Untersuchungsgebiet wird empfohlen, folgende Kästen fachgerecht an Gebäuden in der Umgebung oder übergangsweise auf einem externen Grundstück und dauerhaft am Neubau im Plangebiet unterzubringen:

- 1 x Sperlingskoloniekasten, beispielsweise Schwegler 1SP o.ä. für Haussperlinge
- 2 x Nischenbrüterhöhle oder Halbhöhle, beispielsweise Schwegler 1N oder 2HW für Hausrotschwänze
- 3 x Fledermauskästen, beispielsweise Schwegler 1FF o.ä. für Zwergfledermäuse und andere Gebäudequartiere beziehende Fledermausarten

c) Worst-Case-Ausgleich Brutvögel Gehölze (CEF-Maßnahmen)

Für den Entfall von potenziellen Brutplätzen von Höhlenbrütern an gefällten Bäumen, sind folgende Kästen fachgerecht in unmittelbarer Nähe anzubringen:

- 2 x Nisthöhlen mit größerer Einflugöffnung, beispielsweise Schwegler 2GR (oval) o.ä. für Meisen und weitere Arten
- 2 x Nisthöhlen mit kleinerer Einflugöffnung, beispielsweise Schwegler 2GR (Dreiloch) für Kleimeisen
- 2 x Starenkasten, beispielsweise Schwegler 3SV o.ä. für Stare

Aufgrund der Siedlungslage sind Kästen mit Marder- und Katzenschutz erforderlich.

Die Kästen sind für die Übergangszeit oder dauerhaft auf einem externen Grundstück aufzuhängen. Dieses sollte sich innerhalb des Ortsteils Steins befinden, um den Aktivitätsradius der Arten nicht zu überschreiten.

Reptilien

Zu Kartierbeginn im April/Mai 2021 ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zur Artengruppe Reptilien durchzuführen.

Bis zur Abklärung der Verhältnisse bezüglich Eidechsenvorkommen können keine Eingriffe in den Boden der potentiellen Eidechsenlebensräume erfolgen oder Baumwurzeln entfernt werden. In der nachfolgenden Abbildung sind die potenziellen Eidechsenlebensräume (orange unterlegte Fläche) eingezeichnet. Diese stellen bis zur Freigabe bei keinem Vorkommen von Eidechsen oder bis nach Umsiedlung eine Tabuzone dar, in welcher nicht gefahren, gelagert etc. werden darf.

Werden keine Eidechsen im Vorhabensgebiet nachgewiesen, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Sollten jedoch Tiere dokumentiert werden, sind ggf. Maßnahmen, wie Umsiedlung auf eine funktionsfähige CEF-Fläche, zu bestimmen.



C Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgend genannten örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung wie folgt neu gefasst geändert bzw. ergänzt, die übrigen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter:

3.1 Gebäudehöhen in den Bereichen GE, GEE

Bisherige Festsetzung:

Gem. § 16 BauNVO bzw. § 73 LBO wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe) bis zum Schnitt der Außenwandebene mit der Ebene der Oberkante der Dachhaut die nachfolgend genannten Werte nicht übersteigen darf

- *für die Bereiche entlang dem Bruchbach und entlang der L 611 Gesamthöhe 8,00 m*
- *für alle übrigen Bereiche 12,00 m, bei geneigten Dächern kann die Firstlinie um 2,00 m höher liegen, also insgesamt auf +14,00 m, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.*

Künftig: bisherige Festsetzung: entfällt

(Zur Erläuterung: die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind durch die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2, in Verbindung mit den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.)

3.2 Dachform und Dachneigung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung vollständig neu gefasst.

Es sind nur Flachdächer (bis maximal 6°), flachgeneigte Pultdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.

Flachdächer bis 6° Dachneigung sind extensiv zu begrünen (Substratdicke mindestens 8 cm).

Untergeordnete Dachaufbauten zur natürlichen Belichtung (Lichtbänder, Oberlichter) oder zur Unterbringung betriebsbedingter technischer Anlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2 zulässig.

3.3 Fassadengestaltung

-- wird unverändert beibehalten --

3.4 Aufschüttung

-- wird unverändert beibehalten --

3.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Einfriedigung

-- wird unverändert beibehalten --

3.6 Werbeanlagen (neu ergänzt)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade, an der Einfriedung oder als freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

3.7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (neu ergänzt)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Begründung

1 Planerfordernis und Ziel der Planung

Die Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Mitteltal' im Ortsteil Stein wurde 1974 aufgestellt. 1992 wurde der Bebauungsplan insgesamt neu gefasst. Auf dieser Grundlage erfolgten 1995 und 1996 die 1. und 2. Änderung, 2013 und 2014 die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans für einzelne Teilbereiche. Die 3. Änderung betraf den an der Einmündung westlich gegenüberliegenden Bereich (Fa. Felss).

Direkt an der Gebietseinfahrt südöstlich des Kreisels L 611 / K 4533, zwischen L 611 / Königsbacher Straße, Dieselstraße und Daimlerstraße, befindet sich das Flst. Nr. 9168, das bisher lediglich mit einem Pavillon für den Bankomaten der VR Bank Enz plus bebaut ist. Die VR Bank Enz plus beabsichtigt hier nun den Abbruch des bestehenden Pavillons und die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Der vorhandene Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Mitteltal‘ setzt für das betreffende Grundstück ein Gewerbegebiet mit dreigeschossiger Bebauung / Gebäudehöhe von 12,0 m fest. Das Bau- fenster orientiert sich an der früheren Knotenpunktgeometrie (Kreuzung / kein Kreisel) und setzt im Einmündungsbereich dafür freizuhaltenden Sichtflächen fest.

Um die beabsichtigte Planung, gerade auch in der vorgesehenen Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen, zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans im betreffenden Bereich notwendig.

Die Änderungen betreffen insbesondere Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung wie z.B. Gebäudehöhen, sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich. Er umfasst das Flurstück Nr. 9168 und die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen, hauptsächlich der direkt angrenzenden Gehwege. Der Änderungsbereich umfasst damit insgesamt eine Fläche von ca. 3.270 qm, das betreffende Grundstück Nr. 9168 hat eine Fläche von ca. 2.855 qm.

3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm oder, bei einer (*überbaubaren*) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein Gebiet, das bereits bebaut und durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst ist.

Mit der vorliegenden 5. Änderung soll durch die Zulassung einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, einer Anpassung der überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen eine bedarfsangepasste Nachverdichtung des derzeitigen Bestandes ermöglicht werden.

Damit stellt sich die Änderung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar. Die vorgesehenen Änderungen berücksichtigen die konkret vorliegende Planung der VR Bank Enz plus.

Zu a):

Innerhalb des o.g. Geltungsbereich wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine überbaubare Fläche von ca. 1.274 qm (Baufenster) festgesetzt.

Der Grenzwert des § 13a BauGB von 20.000 qm für die zulässige Grundfläche wird demnach unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig.

Zu b):

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für Bauvorhaben sind die Ausführungen unter Ziffer 18 des UVPG maßgeblich, hier insbesondere die Ziffern 18.7 und 18.8.

Aufgrund der vorliegenden Grundfläche (unterhalb 20.000 qm) besteht demnach für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zu c):

Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

4 Örtliche Gegebenheiten und Bestand

Das Gewerbegebiet Mitteltal befindet sich im Westen der Ortslage Stein, zwischen der L 611 / Königsbacher Straße und dem Bruchbach. Es ist an zwei Punkten, jeweils über einen Kreisverkehr, an die L 611 angebunden.

Das Plangebiet liegt an der östlichen Einfahrt zum Gewerbegebiet, südöstlich des Kreisels L 611 / K 4533 (Wagnerstraße) und Dieselstraße. Es wird begrenzt von der L 611 / Königsbacher Straße im Norden, der Dieselstraße im Westen und der Daimlerstraße im Süden. Die im Osten angrenzenden Grundstücke sind im Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Mitteltal' als Mischgebiet festgesetzt und mit entsprechend gemischter Nutzung bebaut. Jenseits der Dieselstraße und Daimlerstraße im Westen bzw. Süden sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die L 611 / Königsbacher Straße im Norden liegt um ca. 3 m höher als die Daimlerstraße im Süden. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt an nordöstlichen Ecke bei ca. 187,18 m üNN, der niedrigste an der südwestlichen Ecke bei ca. 184,05 m üNN.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Eindruck über das derzeit vorhandene Planungsrecht und die bestehenden Nutzungen.



Ausschnitt Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Mitteltal' / Stand 1992
mit Darstellung des Planbereiches der vorliegenden 5. Änderung (rote Umrandung)



Luftbild vom Planbereich / Stand Sommer 2020 (Quelle: google maps)

5 Vorhaben und städtebauliches Konzept

Da die *VR Bank Enz plus* eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens beabsichtigt, konnte der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung eine Planung der *VR Bank Enz plus* für ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zugrunde gelegt werden.

Demnach soll entlang der Dieselstraße und Königsbacher Straße ein winkelförmiges Gebäude mit einem begrüntem Flachdach entstehen. Nach Südosten in Richtung Daimlerstraße öffnet sich der Winkel: in dieser rückwärtigen Zone sollen zum einen Stellplätze, auch in einer in den Hang eingeschobenen Garage, angesiedelt werden. Zum anderen bieten diese Gebäudeseiten aber auch einen von Straßen- und Gewerbelärm abgeschirmten Bereich für Terrassen und Balkone.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses entspricht in etwa der Geländehöhe der Königsbacher Straße. Zusammen mit den beiden Obergeschossen wird gemessen ab EG-Fußboden eine Höhe von ca. 9,20 m erreicht. Aufgrund des vorab beschriebenen Höhenunterschiedes zwischen Königsbacher Straße und Daimlerstraße wird das Untergeschoss im Süden mit knapp 3 Metern in Erscheinung treten. Da es sich nach Norden hin jedoch in das Gelände eingräbt, stellt es in der Gesamtbetrachtung kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung dar.

Die Räume der *VR Bank Enz plus* mit Büroräumen, SB- und Service-Bereich nehmen vor allem den nördlichen Bereich im Erdgeschoss ein, im Untergeschoss und 1. Obergeschoss befindet sich auch noch ein kleinerer Anteil von Büroräumen der Bank. Weiterhin sind im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen nach derzeitigem Planungsstand 18 Wohnungen vorgesehen. Das Untergeschoss nimmt die notwendigen Technik-, Keller- und Abstellräume (darunter auch Fahrradkeller) auf. Im südwestlichen Bereich, in dem das Untergeschoss zusehends mehr aus dem Gelände hervortritt und eine Belichtung zulässt, sind ergänzend auch eine Praxis. Ein kleineres Ladengeschäft o.ä. vorstellbar und vorgesehen.

Der Kundenzugang zur Bankfiliale erfolgt an der nördlichen Gebäudeseite. Mit Zufahrt von der Königsbacher Straße entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen hier auch Kundenparkplätze angeboten werden. Weiterhin sollen entlang Diesel- und der Daimlerstraße Parkplätze als Senkrechtparker errichtet werden. Darüber hinaus wird vor allem der südöstliche Bereich des Grundstücks für die Unterbringung von Stellplätzen, teilweise in einer in den Hang eingeschobenen Garage, genutzt. Von der Garage besteht der Zugang zum Untergeschoss und zu den Treppenträumen.

Insgesamt werden nach derzeitiger Planung ca. 60 Stellplätze geschaffen. Geht man nach einer ersten Bilanzierung der *VR Bank Enz plus* von einem Faktor mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung und 1 Stellplatz pro 30-35 qm Gewerbe-/ Bürofläche aus, wären ca. 47 Stellplätze notwendig. Das heißt, es werden ausreichend Stellplätze hergestellt und es ergibt sich auch ein Spielraum in der späteren Zuordnung (z.B. 2 Stellplätze für größere Wohnungen o.ä.).



Grundriss EG (gedreht) zur Veranschaulichung der Planung

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der betreffende Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kämpfelbachtal, in der Fassung der 2. Änderung vom Juni 2014 als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die geplante Festsetzungen als Mischgebiet entspricht daher nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist gemäß § 13a (2) BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

6 Belange der Raumordnung

Belange der Raumordnung werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

7 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Belange / Artenschutz

Der Umweltbericht entfällt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens (s. Erläuterungen Ziffer 3). Nach § 13a (2) Nr. 4 gilt der Eingriff mit den im Bebauungsplan 2005 festgesetzten Maßnahmen als ausgeglichen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist für die 5. Änderung des Bebauungsplans daher nicht notwendig.

In Berücksichtigung der vorliegenden Planung der VR Bank Enz plus und der bei der Baufeldfreimachung entfallenen Gehölze werden 5 Baumstandorte als Pflanzgebot festgesetzt. Für Flachdächer – wie auch beim konkreten Vorhaben vorgesehen – wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Zwischenbericht 02.03.2021)

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde am 15.01.2021 eine ökologische Übersichtsbegehung (Büro Bioplan, Heidelberg) durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse darstellen:

Ökologische Baubegleitung

Die Spalten des Pavillons wurden am 23.02. und 26.03.2021 mittels Endoskopkamera auf Besatzfreiheit überprüft. Um den Pavillon im Sommer abreißen zu können, wurden alle Öffnungen verschlossen. Bei der Untersuchung konnten weder Nester von Brutvögeln, noch Fledermäuse oder Kot- und Urinspuren von Fledermäusen an den Spalten und Öffnungen am Pavillon festgestellt werden. Es sind somit keine CEF-Maßnahmen (Gebäudekästen) notwendig. Der Pavillon wird zum Abbruch im Sommer, d.h. innerhalb der Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen freigegeben. Der Pavillon wird regelmäßig vor Abbruch kontrolliert, ob die Verschlüsse an den Öffnungen noch funktionsfähig sind.

In KW 8, d.h. bis zum 28.02.2021 wurden sämtliche Gehölze, auch Schnitthecken per Hand, entfernt. Wurzeln verblieben vorerst im Boden. Da im April / Mai Untersuchungen zu einem Vorkommen von Eidechsen durchgeführt werden, wurden folglich keine potenziellen Winterquartiere von Eidechsen im Boden geschädigt.

Am 23.02.2021 wurden zudem Bohrungen im Vorhabensgebiet zur Bodenerkundung durchgeführt. Hierbei wurde nicht in die Böschung, welche potenziellen Lebensraum von Eidechsen darstellt, eingegriffen. Die Bohrlöcher wurden nach Beenden der Arbeiten ordnungsgemäß verschlossen.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen. Es konnten keine Nester oder Spuren von Gebäudebrütern in den Höhlungen am Pavillon festgestellt werden. Vermeidungsmaßnahmen wurden durchgeführt (Gehölzfällungen). Als Ausgleich für potenzielle Brutstätten an den gefälltten Bäumen im nördlichen Vorhabensgebiet wurde ein Worst-Case-Ausgleich (CEF-Maßnahmen) definiert.

Fledermäuse

Es konnte weder ein Fledermausbesatz, noch Kot- oder Urinspuren am Pavillon nachgewiesen werden. Ein Ausgleich für den Entfall von Habitatstrukturen wird lediglich fachgutachterlich empfohlen.

Reptilien (Zauneidechsen)

Im Vorhabensgebiet befinden sich Habitatstrukturen für Zauneidechsen. Die Saumstrukturen entlang der östlich verlaufenden Hecke sind zwar west-exponiert und vormittags beschattet. Da östlich Gartengrundstücke anschließen, welche durch Zauneidechsen besiedelt sein könnten, kann ein Vorkommen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn die Strukturen im Vorhabensgebiet an sich nur semi-geeignet sind. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien empfohlen. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen bei Fällung der Gehölze und der Bodenerkundung durchgeführt.

Die unter Kap. 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse sowie die weitere Vorgehensweise bzgl. Zauneidechsen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2.10 übernommen

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8 Schallschutzgutachten

Da das Plangebiet grenzt sowohl an gewerbliche Nutzungen, als auch an Siedlungsbereiche mit Wohn- und Mischnutzungen angrenzt und von Verkehrslärm stark betroffen wird, wurde im Rahmen einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung von Modus Consult der 'Fachbeitrag Verkehr und Schall' bearbeitet. Auf Grundlage der Vorhabenplanung der VR Bank Enz plus wurden darin potenzielle Konflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr ermittelt, Lösungen vorgeschlagen und im Ergebnis Textbausteine für einen Bebauungsplan formuliert.

Folgende Aufgabenstellungen wurden bearbeitet:

- Verkehrslärm von außen auf das Plangebiet einwirkend.
- Gewerbelärm von außen auf das Plangebiet einwirkend.
- Gewerbelärm vom Plangebiet ausgehend und auf das Plangebiet bzw. der schutzwürdigen Nachbarschaft einwirkend.

Der 'Fachbeitrag Verkehr und Schall' ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt. Die empfohlenen Festsetzungen zur Gewährleistung des Lärmschutzes wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

In der Zusammenfassung kommt die schalltechnische Beurteilung zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet:

Auf das Plangebiet wirken von Norden, Westen und Süden die Immissionen des umliegenden Straßenverkehrs ein. Dabei berechnen sich bei realer Schallausbreitung, d.h. mit der Bebauung aus der Entwurfsplanung, an den lärmbeaufschlagten Gebäudefassaden auf ganze dB(A) aufgerundet:

- *Beurteilungspegel von bis zu 64 / 55 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade der geplanten Bebauung entlang der Königsbacher Straße,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 63 / 54 dB(A) tags / nachts an der Westfassade der geplanten Bebauung entlang der Dieselstraße,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 49 / 42 dB(A) tags / nachts an der Südfassade der geplanten Bebauung entlang der Daimlerstraße,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 61 / 52 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade der geplanten Bebauung zur Königsbacher Straße.*

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts werden an den lärmbeaufschlagten Fassaden der geplanten Bebauung vor allem entlang der Königsbacher Straße um bis zu 4 / 5 dB(A) tags / nachts sowie entlang der Dieselstraße zum Kreisverkehr hin um bis zu 3 / 4 dB(A) tags / nachts überschritten.

Auf Grund der hohen Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Anlagen- und Gewerbelärm im Plangebiet:

In der vorliegenden städtebaulichen / planungsrechtlichen Aufgabenstellung ist im ersten Schritt eine allgemeine, pauschalisierende Betrachtung und keine konkrete Anlagengenehmigung durchzuführen. Daher werden im zunächst die Besonderheiten einzelner Gewerbebetriebe nicht in die Betrachtung eingestellt, d.h. es findet keine Berücksichtigung von Betriebszeiten oder der besonderen Charakteristik von Geräuschen statt. Die entsprechenden Zu- und Abschläge z.B. für Geräuscheinwirkungen in besonders ruhebedürftigen Zeiten oder für impulshaltige Geräusche werden nicht erteilt.

Auf das Plangebiet wirken Anlagen- und Betriebsgeräusche umliegender Misch- und Gewerbegebiete ein. Dabei berechnen sich bei realer Schallausbreitung an den lärmbeaufschlagten Gebäudefassaden:

- *Beurteilungspegel von bis zu 44,8 / 29,8 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 57,1 / 42,1 dB(A) tags / nachts an der Westfassade der geplanten Bebauung,*
- *Beurteilungspegel von bis zu 57,8 / 42,8 dB(A) tags / nachts an der Südfassade der geplanten Bebauung und*
- *Beurteilungspegel von bis zu 52,4 / 37,4 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade der geplanten Bebauung.*

Wie der Untersuchung entnommen werden kann, werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten.

Anlagen- und Gewerbelärm (Zusatzbelastung):

Die rechnerische Ermittlung der Emissionspegel (Gewerbelärm der vorgesehenen Einrichtungen) erfolgt über die Bildung eines Betriebsmodells (Umsetzung der schallrelevanten Betriebsstätigkeiten in Schallquellen auf dem Betriebsgelände).

Die Geräusche der Fahr- und Parkbewegungen werden auf Basis der Bayrischen Parkplatzlärmstudie als konservativem Ansatz ermittelt.

Die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms der geplanten VR Bank, der Arztpraxis sowie des Ladengeschäfts (Pkw-Fahrbewegungen und -parkvorgänge, Lkw- Fahrbewegungen, haustechnische Anlagen, etc.) sind als Zusatzbelastung an den nächstgelegenen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen und nach TA Lärm zu bewerten. Dabei kann eine Untersuchung einer Geräuschvorbelastung entfallen, wenn die Zusatzbelastung insbesondere mit zusätzlichem Lärmschutz, mindestens 6 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert der TA Lärm liegt. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Gesamtbelastung als Summe aus gewerblicher Vorbelastung und der geplanten Zusatzbelastung zu ermitteln. Die Geräuscheinwirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind zu ermitteln.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter den Angaben der VR Bank Enz plus eG und der weisenburger bau GmbH zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Bauvorhabens an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden.

Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung dann einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, wenn sie den jeweiligen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet.

Dies ist im werktäglichen Regelbetrieb insbesondere an den an der Nordfassade des Bauvorhabens gelegenen Immissionsorten am Tag bzw. auch in der Nacht der Fall. Damit ist zusätzlich eine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich.

Die Ergebnisse der weiteren Berechnungen zeigen, dass auch unter Einbeziehung der umliegenden gewerblichen Nutzungen westlich und südlich des Plangebietes (Vorbelastung) die Beurteilungspegel aus dem Gesamtlärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten.

Es werden somit unter Berücksichtigung der aus den getroffenen Ansätzen ermittelten Schallemissionsansätze sowie unter Einbeziehung der Vorbelastung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm erforderlich.

Schallschutzkonzept

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren.

Die gegenständliche Entwurfsplanung greift diese Maßnahme dahingehend auf, als dass das geplanten Gebäude einen nahezu durchgehenden Baukörper entlang der Königsbacher Straße und Dieselstraße ermöglicht, der abgeschirmte und ruhige rückwärtige Bereiche im Plangebiet schafft.

Als Schallschutzmaßnahme wird außerdem die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016 in Verbindung mit dem Normenentwurf „E DIN 4109/A1:2017-01“. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau

der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der Maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms sowie der Geräusche der umliegenden Misch- und Gewerbegebiete unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Zusätzlich wird an den verkehrslärmbeaufschlagten Fassaden, an denen nachts der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts überschritten wird, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

9 Änderungsinhalte

Der zeichnerische Teil der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' umfasst nur den Änderungsbereich (Deckblatt).

Auch die genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mitteltal' werden nur für den Geltungsbereich der 5. Änderung zum Teil neu gefasst, geändert oder ergänzt, die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter:

9.1 Zeichnerischer Teil

In Berücksichtigung der vorliegenden Vorhabenplanung betreffen die Änderungen im zeichnerischen Teil im wesentlichen die Baugrenzen und geänderte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan rückt die Baugrenze im Norden und im Westen näher an die Königsbacher Straße und die Dieselstraße heran, was auch durch den Wegfall der Sichtfelder aufgrund des Knotenpunktumbaus zu einem Kreisverkehrsplatz möglich wurde.

Die nördliche Baugrenze hat im Osten zum Fahrbahnrand der L 611 einen Abstand von ca. 15 m; an der nordwestlichen Ecke rückt sie bis zu ca. 9,0 an die Fahrbahn des Kreisverkehrs heran. Im Einmündungsbereich werden zur Sicherung der Verkehrsabläufe und Verkehrssicherheit Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Übrigen zeichnet das Baufenster, mit entsprechenden Spielräumen, den vorgesehenen Gebäudewinkel nach. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen werden bestimmte Bereiche definiert.

Darüber hinaus wird die Art der baulichen Nutzung – vorher Gewerbegebiet, jetzt Mischgebiet – neu festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung neu definiert: siehe dazu auch die nachfolgenden Erläuterungen unter Ziffer 9.2.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB hat die Netze BW hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens den Bedarf für eine Umspannstation angeführt. Der potenzielle Standort wurde in den zeichnerischen Teil durch eine symbolische Darstellung übernommen. Die genaue Lage und Ausbildung wird im Zuge der Bauausführung / Gebäudeplanung bestimmt.

9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben der VR Bank Enz plus mit Wohnungen und Räumen für die Bankfiliale sowie andere Büroräume, Praxisräume, Ladengeschäft stellt eine typische Mischnutzung mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe dar. Da mit der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet nur betriebsbezogene Wohnungen zulässig wären, ist die Änderung in Mischgebiet erforderlich.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage am Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Mitteltal und zur Ortslage von Stein, der verkehrstechnischen Lage direkt an einem Knotenpunkt und der vorgesehenen Nutzungen mit hochwertigen Dienstleistungen und einem beträchtlichen Wohnungsanteil werden gem. § 1(5) BauNVO folgende, ansonsten im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (Grund: Verkehr, Außenwirkung)
- Tankstellen (Grund: Verkehr, Außenwirkung)
- Vergnügungsstätten; Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist (Grund: Außenwirkung, Nutzungskonflikte)

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe berücksichtigen, mit gewissen Spielräumen, die vorliegende Planung der VR Bank Enz plus (s. auch Erläuterungen zum Vorhaben unter Ziffer 5 der Begründung).

Die gewählte Bezugshöhe von 187,15 m üNN entspricht etwa der Geländehöhe an der nordöstlichen Ecke des Planbereichs bzw. etwa auch der geplanten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Darauf bauen sich die 3 Vollgeschosse auf mit einer zulässigen, maximalen Gesamthöhe bis zu 9,50 m ab der vorab genannten Bezugshöhe.

In Verbindung mit den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die maßgeblichen Begriffe und Maße zur den maximal zulässigen Gebäudehöhe nun klar definiert.

Bisher hat der Bebauungsplan für den Planbereich eine Gebäudehöhe bis 12 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe zugelassen, jedoch sollte die Höhenlage der baulichen Anlagen von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt werden.

Die maximale Zahl von drei Vollgeschossen wird, wie bisher im Bebauungsplan für den Planbereich festgesetzt, beibehalten.

Aufgrund des vorab beschriebenen Höhenunterschiedes zwischen Königsbacher Straße und Daimlerstraße wird das Untergeschoss im Süden mit knapp 3 Metern in Erscheinung treten. Da es sich nach Norden hin jedoch in das Gelände eingräbt, stellt es in der Gesamtbetrachtung kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung dar.

Untergeordnete Dachaufbauten zur Belichtung des Gebäudes oder zur Unterbringung betriebsbedingter, technischer Anlagen wie auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen von 0.6 bzw. 1.2 stellen die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO dar.

Das festgesetzte Baufenster nimmt ca. 45 % der Grundstücksfläche des Mischgebietes ein

Für die vorgesehenen Nutzungen sind Stellplätze für Bewohner, Kunden und Mitarbeiternachzuweisen und herzustellen.

Nach § 19(4) BauNVO sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (hier 0.6) darf durch die Grundflächen der vorab bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.

Der festgesetzte Wert für die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Garagen / Tiefgaragen Zufahrten und Zugänge bis maximal 0.8 entspricht damit ebenfalls der Obergrenze der BauNVO.

9.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Bauweise

Die geänderten Baugrenzen berücksichtigen, mit entsprechenden Spielräumen, die vorliegende Vorhabenplanung und zeichnen den vorgesehenen Gebäudewinkel nach.

Als Spielraum für die spätere Gebäudegestaltung ist mit Vordächern eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Länge bis max. 5,0 m zulässig.

Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen ist mit Anlagen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss (Stützmauern, Abgrabungen / Terrasierungen, Befestigungen) zuzüglich der Umwehrung und Zugänge (z.B. auch Außentreppen) zu diesen Lichthöfen / Lichtschächten zulässig. Da diese Anlagen im wesentlichen unterhalb des natürlichen Geländes liegen, somit keine Sichtwirkung und auch gärtnerisch gestaltet werden können, wird hier auf eine Größenbeschränkung verzichtet.

Aus städtebaulichen Gründen und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen bestimmte Bereiche definiert. Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen sind demnach nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür bestimmten Flächen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen (und sonstige Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Festsetzungen zur Herstellung notwendiger Stellplätze wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsgrundlagen bei den Örtlichen Bauvorschriften neu ergänzt.

Nach der vorliegenden Vorhabenplanung wird eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten, so dass wie bisher eine offene Bauweise festgesetzt werden kann.

9.2.4 Pflanzgebot und Pflanzbildung

In Berücksichtigung der vorliegenden Planung der VR Bank Enz plus und der bei der Baufeldfreimachung entfallenen Gehölze werden 5 Baumstandorte als Pflanzgebot festgesetzt.

9.2.5 Immissionsschutz

Die ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen und Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans berücksichtigen die Ergebnisse des 'Fachbeitrags Verkehr und Schall' von Modus Consult: siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Ziffer 8 der Begründung.

9.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Artenschutz

Die ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom Büro Bioplan: siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Ziffer 7 der Begründung.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

(Anmerkung: im bisherigen Bebauungsplan wurden die 'örtlichen Bauvorschriften' als 'bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften' bezeichnet, die Bezeichnung wird nun geändert)

9.3.1 Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen / Ziffer 2.2 in Verbindung mit den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: siehe hierzu die Erläuterungen in der Begründung Ziffer 9.2.2.

Damit kann die Regelung der Gebäudehöhe in den örtlichen Bauvorschriften entfallen.

9.3.2 Dachformen und Dachneigungen

In Berücksichtigung der vorliegenden Vorhabenplanung und auch der vorangegangenen Bebauungsplan-Änderungen (z.B. 3. Änderung / Firma Felss), sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

Flachdächer sind mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen, was auch klimaschützende Belange berücksichtigt.

Auch mit der klarstellenden Aussage zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen wird der Anforderung nach der Berücksichtigung klimaschützender Belange gem. § 1a(5) BauGB Rechnung getragen.

9.3.3 Werbeanlagen

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage am Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Mitteltal und zur Ortslage von Stein und der verkehrstechnischen Lage direkt an einem Knotenpunkt werden örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen neu ergänzt:

Einschränkungen bestehen bzgl. dem Ort der Anbringung und der Höhe bei freistehenden Werbeanlagen. Auch Fremdwerbungen oder Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sollen ausgeschlossen werden.

Im Übrigen werden keine Größenbeschränkungen vorgenommen. Diesbezüglich ist auch auf die Genehmigungspflicht nach Landesbauordnung für Werbeanlagen ab 1 m² Ansichtsfläche zu verweisen.

9.3.4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Innerhalb des Gewerbegebietes Mitteltal herrscht für Mitarbeiter und Kunden ein hoher Parkdruck. Um zu verhindern, dass dieser durch das geplante Vorhaben nicht noch weiter verstärkt wird, sind für die geplanten Wohnungen 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Eine Festsetzung zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ist im Bebauungsplan nur auf Grundlage von § 74 (2) Landesbauordnung – also in den örtlichen Bauvorschriften – möglich.

Die Festsetzungsmöglichkeit betrifft jedoch nur die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO: für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz) und darf gem. § 74 (2) LBO maximal bis zu zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht werden.

Der gewählte Faktor von 1,5 Stellplätze pro Wohnung liegt in der Mitte des Minimal- und Maximalwertes nach LBO und ist mit Blick auf den vorgesehenen Wohnungsmix vertretbar.

10 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca.	3.270 qm	100,0 %
darin enthalten:			
Mischgebiet (Baugrundstück)	ca.	2.855 qm	87,3 %
öffentliche Gehwege	ca.	282 qm	8,6 %
Verkehrsgrün	ca.	101 qm	3,1 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche / Fahrbahn	ca.	32 qm	1,0 %