



Gemeinde Nußloch
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“
4. Änderung
gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Fassung vom 28. März 2024

MVV Regioplan GmbH

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Projektbearbeitung: M. Sc. Rabea Figaj

Projektzeichnung: M. Sc. Rabea Figaj

Projekt-Nr.: KEP 54407

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

E-mail info@mvv-regioplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB	1
3	Lage des Planbereichs	2
4	Planungsvorgaben	3
4.1	Rechtsgrundlagen	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Gemeindeentwicklungskonzept	4
4.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5	Umweltbelange	7
5.1	Bestandssituation	7
5.2	Keine UVP Pflicht	8
5.3	Natur- und Artenschutz, Schutzgüter	8
5.4	Lärmimmissionen, Lärmemissionen	9
5.5	Kampfmittel	10
5.6	Störfallbetrieb	10
6	Klimafolgenanpassung	10
7	Wasserwirtschaftliche Belange	11
8	Planungsinhalte der Änderung	12
8.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
8.2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
9	Flächenbilanz	14
10	Literaturverzeichnis	15

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lage und räumliche Verortung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	2
Abbildung 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan	4
Abbildung 3a:	Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne	6
Abbildung 3b:	Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 3. Änderung	6
Abbildung 4:	Luftbild des Änderungsbereiches (in rot)	8
Abbildung 5:	Lärmemissionen im Planbereich und Umgebung	10
Abbildung 6:	Überschwemmungsgebiete HQ50 und HQ100 (hellblau) in der Umgebung zum Plangebiet	11
Abbildung 7:	Flächenbilanz der vorliegenden Bebauungsplanänderung	14

ANLAGEN

1. Planzeichnung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung
2. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Nußloch soll aus einer vorhandenen Grünfläche (Spielplatz) eine Gewerbefläche werden. Es handelt sich hierbei um ein kornisch zulaufendes Grundstück zwischen Max-Berk-Straße und der Fläche für die ehemalige Seilbahn der Heidelberger Cement AG. Im Zuge der der 3. Bebauungsplanänderung, die den nördlichen Bereich der ehemaligen Grünfläche umfasste, wurde der an diesem Ort vorgesehene „Ballspielplatz“ bereits zu einer Gewerbefläche umgeplant. Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung umfasst die südliche „Restfläche“ des ehemaligen Spielplatzes.

Planungsziel ist, analog zur 3. Bebauungsplanänderung im Sinne einer Nachverdichtung, die untergenutzte Spielplatzfläche in eine Gewerbefläche zu ändern und das Gewerbegebiet Nord somit an dieser Stelle städtebaulich zu vervollständigen und das vorhandene Flächenpotenzial zu nutzen. Dementsprechend kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden

Konkreter Anlass der Planänderung ist die Anfrage eines in Nußloch ansässigen Gewerbebetriebes, der sich für sein weiteres Bestehen weiterentwickeln möchte, an seinem bisherigen Standort jedoch dafür keine Möglichkeiten hat. Gemäß der oben genannten Zielsetzung soll dies ermöglicht werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung notwendig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat __.__.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung beschlossen.

2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung weist der aktuell wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim eine Gewerbliche Baufläche aus. Die künftige Flächennutzung des Planbereiches als Gewerbegebiet entspricht somit dem Regelungsinhalt des Flächennutzungsplan an dieser Stelle. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung kann als aus dem Flächennutzung entwickelt angesehen werden.

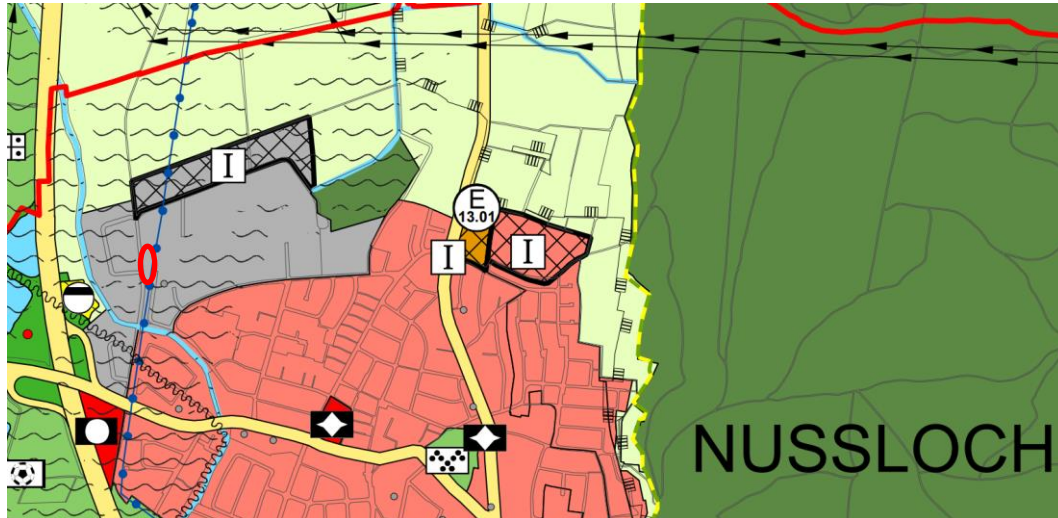


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

(Kartengrundlage: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit eigener Weiterbearbeitung)

4.3 Gemeindeentwicklungskonzept

Die Verwaltung und der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch haben 2019 die Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) beschlossen. Seit 2021 liegt das GEK „Strategie Nußloch 2035“ (vgl. STEG, 2021) vor, das einen Weg für die Nußlocher Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre aufzeigt und hierfür Themenfelder, Ziele und konkrete Maßnahmen benennt.

Für das Themenfeld Wirtschaft und Gewerbe benennt das GEK unter Punkt 5.6.1 u.a. das Ziel der Weiterentwicklung des Gewerbebestandes. Das Gewerbegebiet Nord in Nußloch ist in unmittelbarer Nähe zur B 3 gelegen und dadurch gut an die Autobahnen A 5 und A 6 angebunden. Die angestrebte Weiterentwicklung des Gewerbebestandes ist aufgrund der Hochwassergefahr in weiten Teilen des Gebietes ausgehend vom Leimbach jedoch nur begrenzt möglich. Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Leimbachs sind eine wichtige Grundvoraussetzung für eine geplante Weiterentwicklung. Vorhandene, bislang jedoch unbebaute Gewerbeflächen sollen allerdings nutzbar gemacht werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Umsetzung dieser Zielsetzung, da der Planbereich eine unbebaute Gewerbefläche (gemäß FNP) darstellt und zudem in seinem Teilbereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt.

4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gewerbegebiet Nußlochs im Norden bestehen allgemein die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord West“ und „Gewerbegebiet Vordere Weid“ (s. Abbildung 3a, grüne Flächen), „Leimenloch“ (pinke Flächen) und das „Gewerbegebiet Nord“ (gelbe Flächen), für welches nun eine 4. Änderung durchgeführt werden soll.

Für den Planbereich der gegenständlichen Planung bestand bislang der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 3. Änderung (s. Abbildung 3a, hellblaue Flächen).

In der direkten Umgebung zum gegenständlichen Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ in seiner 2. Änderung vom 13.05.2005. Rechtskräftig wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ am 25.02.1994; die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.1995 rechtskräftig und sah verschiedene Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen für den westlichen Bereich vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern vorrangig den Ausschluss von zentrumsrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Nord. Daneben wurden die vorher ausgeschlossenen sportlichen Zwecke im Gebiet wieder zugelassen.

Für einen Teilbereich des Gewerbegebietes – damals noch alleinig als Flurstück bezeichnet 7660/3, heute 7660/4 und 7660/3 – wurde eine 3. Änderung am 13.04.2018 erlassen, die die auf dem Flurstück festgesetzte Grünfläche „Ballspielfeld“ teilweise zugunsten eines Gewerbegebietes überplante (s. Abbildung 3b). Hierdurch wurde eine Erweiterung des nördlich angrenzenden Betriebes und somit der Erhalt des Betriebes an dieser Stelle ermöglicht. Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Planänderung wurde in diesem Zuge zu einer „Rest-Spielfeldfläche“ geändert.

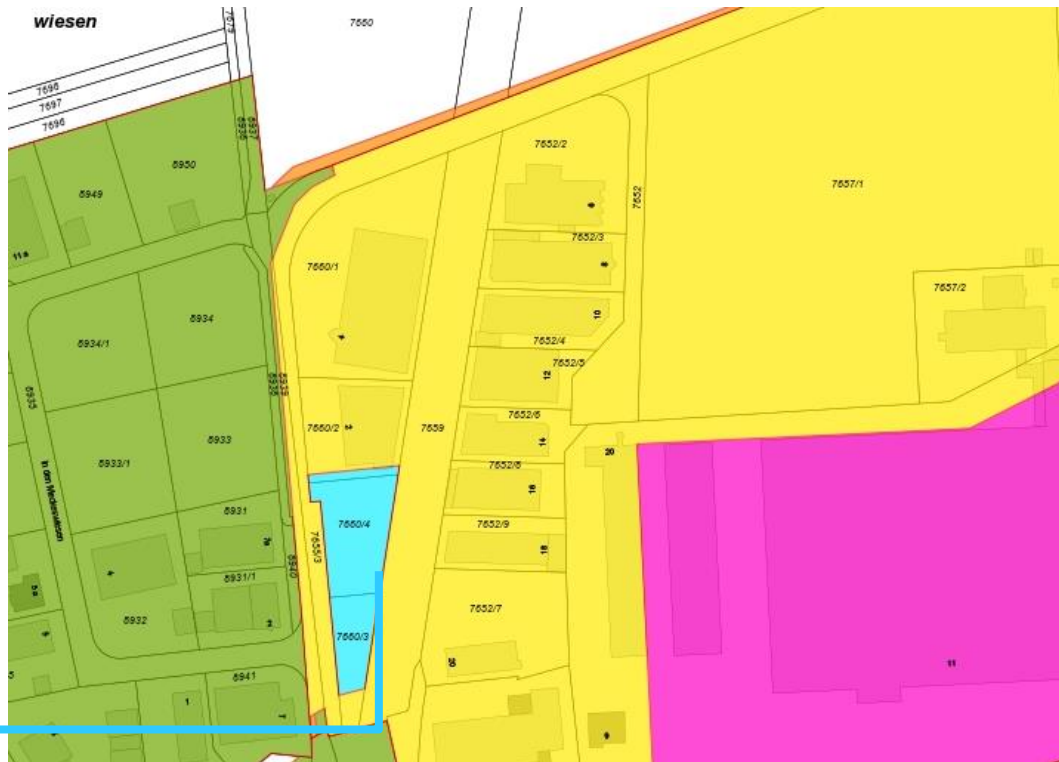


Abbildung 3a: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne
(Kartengrundlage Grundlage: ALKIS, DTK10, DTK25, DTK50 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az.: 2851.9-1/20 !Stand der Basisinformationen: 06/2019)

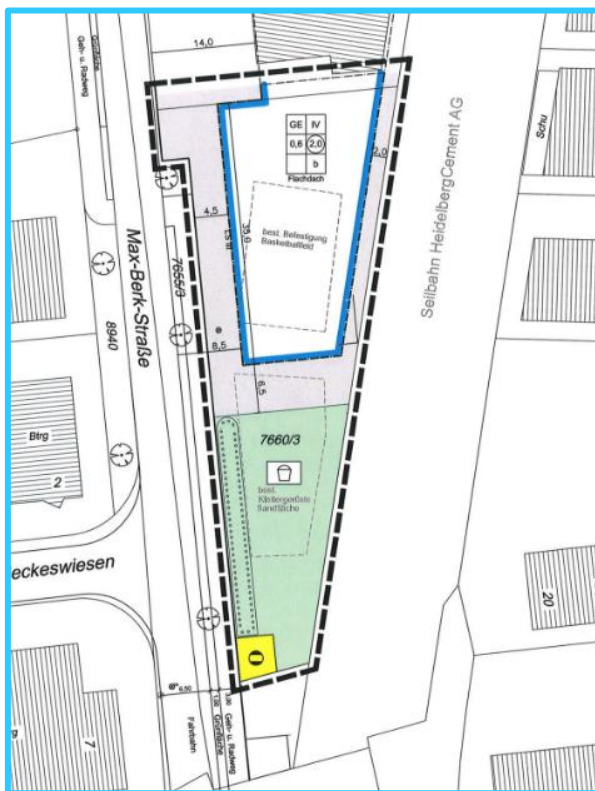


Abbildung 4b: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 3. Änderung
(Grundlage: Gemeinde Nußloch)

5 Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht; die Umweltbelange sind daher ausreichend aufzubereiten

Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden.

5.1 Bestandssituation

Der Planbereich ist bislang als Grünfläche (Spielplatz) vorgesehen, wurde real jedoch nie als Spielplatz angelegt, und stellt sich aktuell durch einen kleinteilig entwickelten Vegetationsbestand (in den Randbereichen Brombeere, kleine Bäume) und ansonsten als unbefestigte Fläche dar, somit auf gewisse Weise jedenfalls als Grünfläche.

Neben der Vegetation findet sich eine Versorgungsanlage (Gas) – rein nach optischen Gesichtspunkten – auf dem Grundstück. Denn im Rahmen einer Fortführung wurde die Fläche der Versorgungsanlage als gesondertes Flurstück in das Liegenschaftskataster übernommen, sodass die Versorgungslage nun nicht mehr zum vorliegenden Planbereich gehört.

Umgeben ist die Fläche von gewerblich genutzten Grundstücken sowie direkt gegenüber liegend der Einfahrt in die Straße In den Meckeswiesen. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Bereich der ehemaligen Seilbahn der Heidelberger Cement AG.



Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereiches (in rot)

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2024 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg mit eigener Weiterbearbeitung)

5.2 Keine UVP Pflicht

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Änderung einer innerstädtischen Grünfläche zu einer Gewerbefläche von ca. 540 m² nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

5.3 Natur- und Artenschutz, Schutzgüter

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine FFH- oder Vogel-schutzgebiete, kein Landschaftsschutzgebiet und kein Naturschutzgebiet betroffen.

Offenlandbiotope sind nicht betroffen. Das nächst gelegene Biotop *Feldgehölze Nordrand Gewerbegebiet Nußloch* befindet sich über 300 m nordöstlich entfernt.

Der Änderungsbereich der Grünfläche (Spielplatz) mit dem Bestand an geringer Vegetation, geprägt in den Randbereichen von Brombeere, kleine Bäume wird durch die Bebauungsplanänderung zu einer gewerblich nutzbaren Fläche geändert. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a - d BauGB sind allerdings nicht zu erwarten, da die Fläche bereits von Gewerbeflächen umgeben und somit vielseitigen anthropogenen Einflüssen ausgesetzt ist.

Dennoch wurde aufgrund der bestehenden, geringen Vegetation und um für die Bebauungsplanänderung von einer Grünfläche zu einem Gewerbegebiet mögliche Eingriffe für planungsrelevante Arten und geeignete Habitate mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse für das Grundstück durchgeführt.

Die Fläche des Plangebietes sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld wurde im Februar 2024 hinsichtlich möglicher Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten begangen, überprüft und bewertet. Die Überprüfung umfasste eine in Augenscheinnahme und entsprechende Kontrolle von allen relevanten Strukturen, wie Vegetationsbestände, Bäume inkl. möglicher Baumhöhlen mit Quartier- bzw. Nistpotenzial und Lagerflächen etc.

Die Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche kein geeignetes Bruthabitat für Vögel und kein Quartierspotenzial für Fledermäuse bietet. Für Fledermäuse besteht eine geringe Eignung als Jagdhabitat, jedoch kein essenzielles Jagdhabitat, sodass keine artenschutzrechtlich Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Ein Vorkommen streng geschützter Reptilien gilt aufgrund der innerörtlichen Lage und Begrenzung durch Straßenverkehrsflächen als sehr unwahrscheinlich, sodass auch hier ein vorhabenbedingtes Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist vollständig auszuschließen.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG begrenzen sich im vorliegenden Fall laut der Potenzialanalyse auf die Beschränkung der Rodungszeiten.

Letztlich kommt die Potenzialanalyse zu dem nahstehenden Fazit:

„Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4 genannten Maßnahmen werden durch das Vorhaben im Rahmen keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst. Einer Bebauung des Flurstückes steht aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.“ (BAADER KONZEPT 2024 : 11).

5.4 Lärmimmissionen, Lärmemissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen möglichst räumlich zu trennen.

Die den Änderungsbereich umgebende Bebauung ist in den jeweiligen Bebauungsplänen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Bei einem Gewerbegebiet handelt es sich um eine weniger schutzbedürftige Nutzung, da Gewerbegebiete gemäß BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Nutzungen wie Wohnen sind zudem für den Änderungsbereich auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Von einer Immissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist nicht auszugehen.

Auf das Plangebiet selbst wirken sich die bestehenden Lärmemissionen des Hauptstraßenverkehrs der ca. 250 m westlich verlaufenden Bundesstraße B3 gemäß der Lärmkartierung 2022 nur gering aus. Nachstehender Abbildung 5 aus der Lärmkartierung 2022 ist ein Straßenlärm LDEN (24 Stunden) im Bereich 55-59 dB(A) für das Plangrundstück anzunehmen. Gesunde Arbeitsverhältnisse für den künftigen Gewerbebetrieb bleiben somit gewahrt.

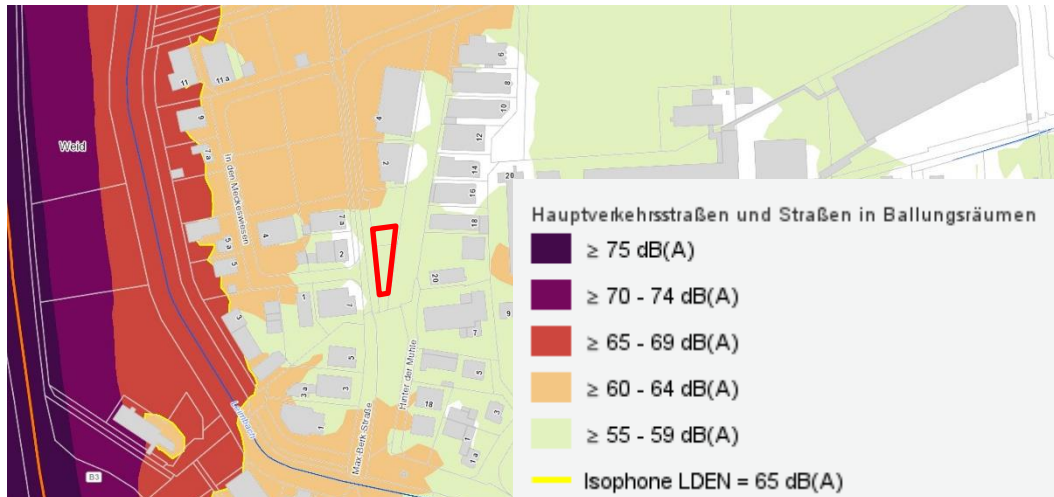


Abbildung 6: Lärmemissionen im Planbereich und Umgebung

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2024 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg mit eigener Weiterbearbeitung)

5.5 Kampfmittel

Kenntnisse bzgl. dem Verdacht oder Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

5.6 Störfallbetrieb

Für die Gemeinde Nußloch (und somit auch für den Änderungsbereich) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt.

6 Klimafolgenanpassung

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine dezidierten Festsetzungen getroffen. Klimaschutzbelange werden in dem Maße berücksichtigt, dass nicht überbaute Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünflächen herzustellen sind. Hierdurch können Hitzeinseleffekte vermieden werden. Weiterhin wurde zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Baum und weitergehend Baumpflanzungen für mehr als fünf zusammenhängende Stellplätze festgesetzt. Die bauordnungsrechtliche Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ für eine Dachbegrünung ab einer Dachfläche von 300m² wurde aufgegriffen, allerdings modifiziert aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße; somit sind vorliegend für Flachdächer und flachgeneigte

Dächer der Hauptgebäude eine Dachbegrünung herzustellen, wodurch eine Durchlüftung sowie Klimatisierung durch einen Grünanteil im Plangebiet begünstigt werden kann.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangrundstückes oder in dessen direkt angrenzenden Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer

Der Leimbach als nächstgelegenes Oberflächenfließgewässer verläuft ca. 150 m westlich des Plangebietes. Eine direkte Betroffenheit ist durch die Planung nicht gegeben.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsflächen, siehe Abbildung 6.



Abbildung 7: Überschwemmungsgebiete HQ50 und HQ100 (hellblau) in der Umgebung zum Plangebiet

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2024 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg mit eigener Weiterbearbeitung)

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen (WSG-Nr-Amt 226210), Zone III B. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung wird im Textteil zur Bebauungsplanänderung durch eine nachrichtliche Aufnahme hingewiesen.

8 Planungsinhalte der Änderung

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen finden sich in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

8.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) fest und greift somit die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ für die, an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietsflächen auf und setzt das Gewerbegebiet insgesamt im vorliegenden Geltungsbereich fort.

Bebauungspläne werden von den Gemeinden aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bzw. Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Um eine zukunftsfähige Entwicklung auf dem Grundstück zu ermöglichen, wurde daher ein Gewerbegebiet festgesetzt, da die angedachte Nutzung der Fläche als Grünfläche (Spielplatz) bisher nicht umgesetzt wurde und an dieser Stelle auch weiterhin als unwahrscheinlich gilt. Zum einen ist der zum Spielplatz zugeordnete Bereich für einen Ballspielplatz durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ bereits weggefallen und zum anderen ist kaum eine Nutzung eines Spielplatzes anzunehmen, der in Mitten eines Gewerbegebietes liegt, das zudem die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Betriebswohnungen) teilweise ausschließt oder auf eine je Grundstück begrenzt, sodass eine verschwindend geringe Gebietseinwohnerzahl anzunehmen ist.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann außerdem im vorliegenden Fall im Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegebietsflächen betrachtet werden und nicht nur für das Plangrundstück isoliert. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt somit im Kontext des örtlichen Bestandes. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes ist gewährleistet.

8.1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ setzt für die, an das gegenständliche Plangebiet, angrenzenden Bereiche eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 sowie max. 2 Vollgeschosse fest. Die Zahl der Vollgeschosse wurde vom vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Eine maximale Höhe für bauliche Anlagen war im Ursprungsplan nicht bestimmt, wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch auf 8,00 m festgesetzt, um die maximale Gebäudekubatur eindeutig zu regeln. Beurteilungsmaßstab hierfür war die Möglichkeit der Bebauung des Grundstücks mit den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen und Ausbildung der Dachform gemäß den örtlichen Bauvorschriften und einer optimalen gewerblichen Nutzung, die meist höhere Geschosse aufweist als Wohngebäude.

Bei der Festlegung der GRZ für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurden die geltenden Orientierungswerte der BauNVO herangezogen, die für Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 angeben. Um eine Bebauung bzw. Nutzung auf dem konisch zulaufenden Grundstück, inklusive notwendiger Stellplätze, Zufahrten etc., zu ermöglichen, wurde die GRZ (GRZ I+II) von 0,8 auf 0,9 erhöht.

Die Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, um einen Einsatz technischer Aufbauten im Kontext der Photovoltaikpflicht des Landes Baden-Württemberg aber auch sich ändernder moderner Standards und Ausführungen zu sichern.

8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für den Geltungsbereich wurde die offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur in der näheren städtebaulichen Umgebung und im Sinne künftiger Gebäudeplanungen festgesetzt.

Die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche für das von der Bauleitplanung betroffene Baugrundstück ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen eingeteilt. Das Baufenster wurde in Anlehnung und Fortführung des Baufensters des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ 3. Änderung gewählt.

8.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Für die östliche Baugrenze gilt eine Tiefe der Abstandsfläche von 2 m, abweichend von dem Mindestmaß nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO. Die Abweichung wurde erforderlich, um das Baufenster und die bestehende Bebauung der nördlich liegenden Grundstücke, insbesondere des direkt angrenzenden Nachbargrundstücks, weiterzuführen. Somit wird die erzeugte städtebauliche Bauflucht erhalten und an dieser Stelle auch komplettiert, da im Süden kein weiteres Grundstück für eine Bebauung folgt.

8.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen sowie Einfahrten auf den Baugrundstücken sowie Nebenanlagen

Stellplätze (inklusive überdachter Stellplätze), Garagen und Zufahrten sowie Einfahrten sind innerhalb der explizit dafür vorgesehenen Umgrenzungen für Stellplätze, Garagen und Einfahrten (im Planteil Flächen mit Kennzeichnung St) zulässig. Stellplätze und Einfahrten sind darüber hinaus innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten (im Planteil Flächen mit Kennzeichnung St/N) zulässig. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung von Abstellplätzen und Einfahrten auf dem privaten Grundstück geschaffen werden können. Dies trägt insgesamt zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes bei, da es zu keiner

Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr kommt. Eine nicht zu stark reglementierte Zu- bzw. Einfahrtsmöglichkeit auf das Grundstück und ausreichend Stellplatzflächen sind zudem elementar für eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten (im Planteil Flächen mit Kennzeichnung St/N) sowie im Baufenster zulässig. Hierdurch sollen die für einen gewerblichen Betrieb notwendigen untergeordneten Nebenanlagen zugelassen werden können. Bei der Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Zulässigkeit in der gesondert gekennzeichneten Fläche sowie im Baufenster eine gewisse Flexibilität eingeräumt. Dennoch wird durch diese Festsetzung vermieden, dass zu große Nebenanlagen oder gar Hauptanlagen im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden, sondern dieser offener gestaltet bleibt.

8.1.6 Pflanzgebot

Auf dem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume dürfen auf die Festsetzung angerechnet werden. Weitere Bäume sind im Bereich offener Stellplätze zu pflanzen, sofern 5 oder mehr Stellplätze zusammenhängend errichtet werden.

Diese Festsetzung wurde nicht vorrangig aus ästhetischen Gründen, sondern zur kleinteiligen ökologischen Gestaltung gewählt. Jede Vegetation und begrünte Freifläche bietet Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen potenziellen Nahrungs- und Rückzugsraum. Zugleich haben Grünstrukturen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das lokale Mikroklima, da sie sich anders als Steine nicht aufheizen.

8.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften in Teil B des Textteil zum Bebauungsplan zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (hier Dachform und Dachneigung und Einfriedungen) wurden aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um so sicherzustellen, dass sich die künftigen Gebäude im Plangebiet an den Bestand anpassen.

9 Flächenbilanz

	Ursprungsplan mit 3. Änderung	4. Änderung
Grünfläche „Spielplatz“	540	
Gewerbegebiet		540
Fläche Änderungsbereich	540	540

Abbildung 8: Flächenbilanz der vorliegenden Bebauungsplanänderung

10 Literaturverzeichnis

DIE STEG (2021): *Strategie Nußloch 2035 Gemeindeentwicklungskonzept*, Stuttgart.

BAADER KONZEPT (2024): *Nußloch B-Plan-Änderung Gewerbegebiet Nord Flurstück 7660/3. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse*, Mannheim.