

GEMEINDE : GAILDORF
GEMARKUNG : UNTERROT
FLUR : 1 (BRÖCKINGEN)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET BRÖCKINGEN, 2. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN ...

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.03.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Biekert'.

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | PLANGEBIET | 3 |
| 1.1 | ALLGEMEINES..... | 3 |
| 1.2 | STANDORT..... | 3 |
| 2.0 | ERFORDERNIS DER PLANUNG | 4 |
| 3.0 | RECHTSVERHÄLTNISSE..... | 5 |
| 3.1 | ZIELE DER RAUMORDNUNG..... | 5 |
| 3.2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) | 5 |
| 3.3 | BEBAUUNGSPLÄNE | 6 |
| 3.4 | SONSTIGE FACHPLANUNGEN..... | 6 |
| 4.0 | BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES | 6 |
| 5.0 | ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG..... | 7 |
| 5.1 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 7 |
| 5.2 | VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB | 8 |
| 5.3 | ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR | 8 |
| 5.4 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 9 |
| 5.5 | GRÜNORDNUNG | 10 |
| 5.6 | SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 11 |
| 6.0 | BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE | 13 |
| 6.1 | BELANGE DER UMWELT | 13 |
| 6.2 | SONSTIGE BELANGE | 15 |
| 6.3 | MAßNAHMEN..... | 15 |
| 7.0 | VER- UND ENTSORGUNG | 15 |
| 8.0 | ZUSAMMENFASSUNG..... | 16 |

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf hat ca. 12.300 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen-Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten auf einer Höhenlage von ca. 330 m ü. NN.

Im Regionalplan ist Gaildorf als Unterzentrum mit Entwicklungspotential zum Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall. Gaildorf stellt einen Verkehrsknoten in diesem Bereich dar, in dem die Bundesstraßen B 19 Aalen-Schwäbisch Hall, B 298 in Richtung Schwäbisch Gmünd sowie die Landesstraße L 1066 Sulzbach-Crailsheim und weitere Kreisstraßen verknüpft sind. Weiter liegt die Stadt an der Bahnlinie Stuttgart – Schwäbisch Hall – Crailsheim in Richtung Nürnberg.

Die Stadt Gaildorf gehört mit den Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen zum Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land.

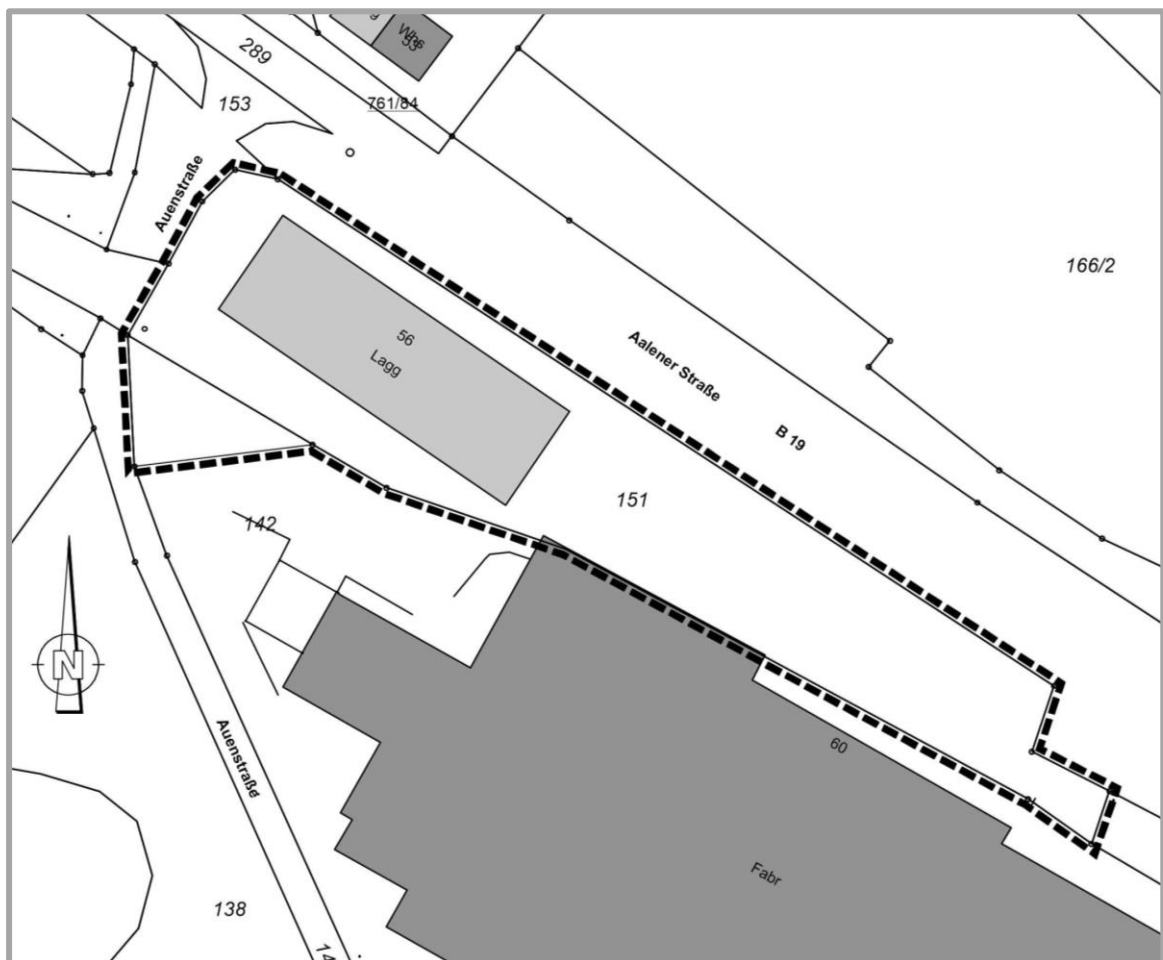


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am Rande des Teilorts Bröckingen der Stadt Gaildorf, unmittelbar an der Bundesstraße B 19 in Richtung Sulzbach / Laufen, welche durch Bröckingen verläuft und auch den Anschluss an die Kernstadt herstellt, im Bereich der ehemaligen Bahnstrecke der Kochertalbahn. Das Gebiet liegt dabei circa 3,8 km südöstlich der Innenstadt (Rathaus) und ca. 400 m südöstlich der Ortsmitte von Bröckingen. Bröckingen befindet sich auf der Nordostseite des Kochers und dabei noch unmittelbar in der Talsenke und hat sich historisch entlang der Bundesstraße entwickelt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gebiet liegt in nur leicht geneigtem Gelände eines aus der Talau des Kochers nach Norden ansteigenden Hanges. Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der Vornutzung ist das Gelände innerhalb des Plangebiets weitgehend eingeebnet. Es liegt auf einer Höhe von ca. 334 m über NN und hat ein durchschnittliches Gefälle von ca. 4 %. Landschaftlich gehört das Gebiet zum Keuper-Bergland im Übergang zwischen Schwäbisch-Fränkischem Wald und den Limpurger Bergen.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich des Gipskeupers, der vereinzelt noch von holozänen Abschwemmmassen geprägt ist. Der Mergelstein und dolomitische Tonstein kann mit Gipsbänken durchzogen sein, die nach Auswaschung zu Hohlräumen führen können.

Die Böden sind hier meist durch relativ milde Tonböden (Rendzina-Pelosol bis Pelosol) geprägt, die landwirtschaftlich in der Regel als Acker bewirtschaftet werden. Die gewachsenen Mergelsteine und dolomitischen Tonsteine sind sehr standfest und in der Regel als Baugrund gut geeignet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 151 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 142 der Flur 1 der Gemarkung Unterrot in Gaildorf mit einer Fläche von ca. 0,45 ha.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 2011, der im Bereich zwischen Bundesstraße und Kocher eine gewerbliche Entwicklung für eine ortsansässige Firma vorsieht, unter Einbeziehung des vorhandenen Gebäudebestandes und zur Nachnutzung der frei gewordenen Flächen der Kochertalbahn zwischen Gaildorf und Untergröningen. Diese Entwicklungen haben seither stattgefunden und es sind weitere Gewerbegebäude in Zuordnung zum Bestand entstanden.

Dabei wurde einerseits auf einer Teilfläche die Baugrenze für das Gebäude überschritten und Teil der ehemals geplanten privaten Grünfläche werden als Lager- und Rangierflächen und somit gewerblich genutzt. Gleichzeitig besteht für den Betrieb ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf für ein Bürogebäude und weitere Stellplätze an der Auenstraße. Das geplante Bürogebäude würde ebenfalls die derzeit festgesetzten Baugrenzen überschreiten, weshalb eine planerische Bereinigung und Ergänzung erforderlich wird, die nun als Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden soll.

Durch Investitionen am Standort kann sich der Betrieb zukunftsfähig aufstellen und es werden Arbeitsplätze erhalten bzw. gegebenenfalls auch neue Arbeitsplätze geschaffen, woran ein großes öffentliches Interesse besteht. Gleichzeitig kann eine bereits bebaute und genutzte Fläche durch ergänzenden bauliche Maßnahmen nachverdichtet werden, wodurch Eingriffe im Außenbereich vermieden werden.

Ziel der Planung ist es daher mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbeareals zu schaffen. Dazu ist eine Änderung bzw. Anpassung der bestehenden Bauleitplanung notwendig, um einerseits die geplanten Erweiterungen zu ermöglichen und andererseits die sich ergebenden Unstimmigkeiten zwischen Bauleitplanung und Bebauung zu bereinigen.

Unter den genannten Rahmenbedingungen besteht an der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Anpassung des Gewerbequartiers ein öffentliches Interesse. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, soll

der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Gaildorf als Unterzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen B19 und B298. Die Stadt ist im Regionalplan als Mittelzentrum vorgeschlagen und stellt eine eigene Raumschaft zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Hall und Schwäbisch Gmünd dar und ist als Siedlungsbereich definiert. Das Plangebiet und der angrenzende Betrieb sind als Siedlungsbereich Gewerbe dargestellt. Des Weiteren stellt der Regionalplan in diesem Bereich am östlichen Ortsausgang von Bröckingen die Bundesstraße B19 als Verkehrsachse und südlich des Plangebiets Überschwemmungsflächen des Kochers dar.

In der Umgebung sind die weiteren Siedlungsbereiche von Bröckingen erfasst und ein regionaler

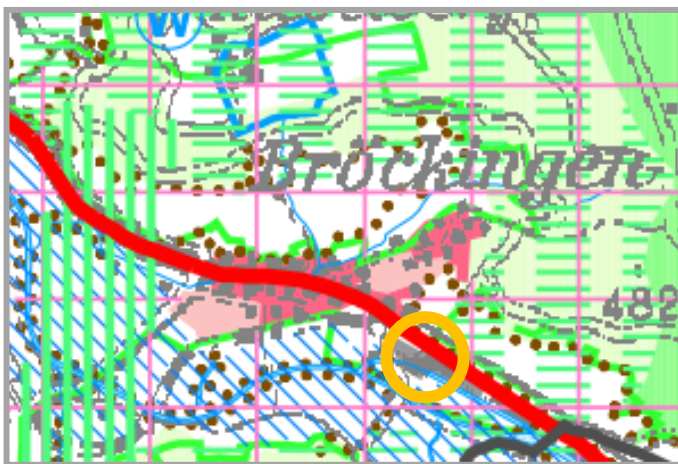


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

Grünzug, welcher den gesamten Außenbereich östlich Bröckingen überlagert, sind dargestellt. Südlich und nördlich mit gewissem Abstand sind noch Landschaftsschutzgebiete eingetragen. Siehe dazu auch Bild 2. Bezüglich der Vorgaben der übergeordneten Planungen zum Thema Hochwasser und Starkregen ist darauf zu verweisen, dass die Plangebietsflächen außerhalb der kartierten Hochwasserbereiche liegen und entsprechende Hinweise zum Schutz gegen Oberflächenwasser im Bebauungsplan enthalten sind.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für den Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan - derzeit gültige Fassung ist die 7. Änderung, 13.03.2014 - als bestehende Gewerbebaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet kann die Planung daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Daher ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Östlich und südlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an, während sich nördlich zunächst die Bundesstraße und dann Freiflächen als Fläche für die Landwirtschaft erstrecken. Westlich ist eine Grünfläche eingetragen sowie südlich davon weitere Außenbereichsflächen und ein unterirdisches Mittelspannungskabel. Das Gebiet selbst ist auch mit einer Altlastenrelevanz gekennzeichnet. Weiter südlich besteht der Kocher mit den begleitenden FFH- und Landschaftsschutzgebieten. Siehe dazu Bild 3 rechts.

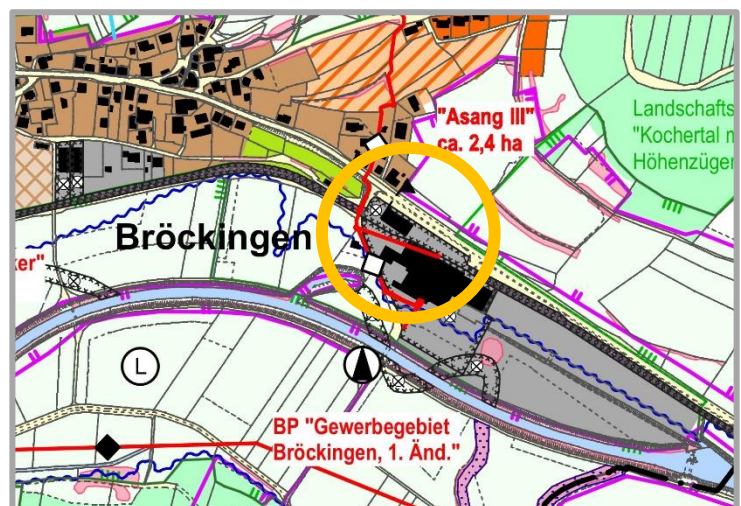


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Plangebiet sowie im direkten Umgriff gilt der seit dem 26.02.2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bröckingen, 1. Änderung“, der hier im Umfeld Gewerbegebiets- und private Grünflächen festsetzt. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sind, untergliedert in verschiedene Bereiche, maximale Gebäudehöhen zwischen 10m und 12m über der jeweiligen EFH möglich. Ferner ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise aber ohne Längenbeschränkung sowie ein relativ breites Spektrum an Dachformen festgelegt. Die privaten Grünflächen dienen einerseits der Randeingrünung des Plangebiets sowie im Übergang zum Kocher auch als Retentionsraum.

Weitere Bebauungspläne bestehen im unmittelbaren Umgriff des Plangebiets nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt aber im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald. Nördlich angrenzend an der Bundesstraße liegt aber das Biotop-Nr. 170241274219 „Feldhecke II an der B 19 südöstlich Bröckingen“ und auf der anderen Seite der Bundesstraße beginnen das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.032 „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 7024341 „Kochertal – Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“.

Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sowohl Kultur- als auch archäologische Denkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Die Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsflächen des 100-jährigen sowie des extremen Hochwasserereignisses am Kocher.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



Bild 4: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich (Quelle: LUBW)

Bestand innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets ist bereits eine größere Gewerbehalle realisiert, die in ihrem direkten Umfeld auch Hof- und Lagerflächen aufweist. Diese Halle hat ein steil geneigtes Pultdach mit einer Firsthöhe von ca. 11,15 m und einer Traufhöhe von ca. 4,00 m. An der Südostseite befindet sich zudem ein kleiner Anbau. Die Hofflächen sind teilweise versiegelt, teilweise geschottert und werden weiter südöstlich als Lagerflächen genutzt und befahren. Ein kleinerer Teilbereich ist noch als Wiese genutzt, im Übergang zur Auffahrt auf die Bundesstraße.

Die Flächen des Plangebiets sind weitgehend eingezäunt und in den nordwestlichen Randbereichen liegen unterirdische Telekommabel.

Bestand außerhalb des Plangebiet

Südöstlich des Plangebiets besteht als städtebauliche Dominante das Werk der Firma BMK GmbH, in welchem auf 4 Imprägnieranlagen Oberflächenbeläge aufträgt. Die dortigen gewerblichen Halle sind noch um einiges Größer als die Hallen im Plangebiet und weisen auch deutlich umfangreichere Hof-, Lager-, Logistik-, Stellplatz- und Grünflächen auf. Neben den Produktionshallen ist ein Kaminschlott der höchste Punkt der Anlagen.

Als Zeugnis der historischen Nutzungen in diesem Bereich besteht dort noch der Mühlkanal, für welchen weiter südöstlich durch ein Wehr im Kocher das Wasser aufgestaut und dann nordwestlich wieder in den Kocher eingeleitet wird. Uferbegleitend zum Mühlkanal, aber auch zum Kocher haben sich Auwaldgehölze etabliert. Die Grünflächen zwischen Kocher und Mühlkanal dienen auch als Retentionsraum bei größeren Hochwasserereignissen.

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 19, welche nach Bröckingen und weiter nach Gaildorf sowie in südlich Richtung nach Sulzbach-Laufen vermittelt. Entlang der Bundesstraße haben sich ebenfalls Gehölzstrukturen etabliert, die auch als Biotop geschützt sind. Im Norden zweigt von dort die Auenstraße ab, welche als Mischverkehrsfläche ausgeprägt ist und nach der Erschließung der Gewerbeflächen lediglich noch zur Anbindung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen dient.

Südwestlich des Plangebiets verläuft in gewissem Abstand der Kocher als Gewässer I. Ordnung, welcher von Abtsgmünd kommend durch Gaildorf und weiter nach Schwäbisch Hall fließt.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und dient der Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebiets. Dafür liegen bereits Planungen für einen kleineren Anbau eines Bürotraktes sowie die Herstellung von Stellplätzen vor dem Gebäude vor. Zudem sollen bisher als Lagerflächen genutzte Bereiche nun als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, wodurch private Grünflächen entfallen, deren ökologisches Potenzial durch eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert werden soll. Insgesamt ist vorgesehen den Bestand und eine ergänzende angemessene Bebauung in ein verträgliches Konzept zu integrieren und das Gewerbegebiet baulich weiter zu verdichten. Dabei trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Orientierung der Kubaturen an der umgebenden Bebauung, jedoch insgesamt deutlich untergeordnet
- Angemessene Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von privaten Grünflächen,
- Berücksichtigung des Bestandes und Bereinigung des Bauplanungsrechts,
- Berücksichtigung der Auflagen durch die Bundesstraße,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse,
- Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse.

Dem städtebaulichen Ziel einer gewerblichen Nachverdichtung wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen und die o.g. Punkte grundsätzlich aufgenommen. Eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen baulichen Struktur mit einer Erweiterung ist dabei sowohl städtebaulich, als auch ökonomisch sinnvoll, da beispielsweise die bestehenden Erschließungen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden können.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung, wie auch im umgebenden Bebauungsplan Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Randeingrünung des Gebiets vorgesehen, die in Verbindung mit den bereits bestehenden Strukturen im Bereich des Kochers und der Bundesstraße für eine gute Integration des Gebiets in die umgebende Landschaft sorgen.

Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die in den nachfolgenden Kapiteln erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits in die Siedlungsstruktur integriert.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO vorgegeben.
- Der Aspekt der nachhaltigen Nutzung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung des zentrumsnahen Siedlungsbereichs geschaffen wird. Im Hinblick auf den bereits vorliegenden Bestandsbebauungsplan werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Auenstraße, die dann in die Bundesstraße B19 vermittelt. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist daher gewährleistet. Die umliegenden Straßen sind ausreichend ausgebaut um den Verkehr problemlos aufzunehmen. An die Auenstraße sind neben einem weiteren Gewerbebetrieb nur noch Außenbereichsflächen angeschlossen, so dass die Straße als Mischverkehrsfläche ausgeprägt ist. Dort befinden sich auch die für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0.

Da das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße B 19 angrenzt und sich die OD-Grenze unmittelbar östlich der Einmündung der Auenstraße befindet sind für die Außenstrecke entsprechende Abstandsflächen für Hochbauten zu beachten. Eine weitere untergeordnete Zufahrt zum Gewerbegrundstück befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets, direkt zur Bundesstraße.

Aus verkehrlichen Gründen sind Zu- und Abfahrten auf das Grundstück nur an den bereits bestehenden Zufahrten zulässig.

Durch die Bushaltestelle „Bröckingen“, welche fußläufig knapp 400 m vom Plangebiet entfernt liegt erfolgt die Anbindung an den ÖPNV. Die Buslinie 45 verbindet Bröckingen mit Gaildorf und Untergröningen. Dadurch ist eine Möglichkeit zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Erforderlichkeit eines qualifizierten Bebauungsplans zur Weiterentwicklung und dem öffentlichen Interesse zur Nachverdichtung des Gewerbeareals.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dies insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Plangebiet und in der Umgebung sowie den sonstigen örtlichen Gegebenheiten. Dabei sind mit Ausnahme von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, die unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen in diesem Gewerbeareal möglich sein sollen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten alle zulässig. Vergnügungsstätten bergen insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial und insbesondere in den kleinen Ortsteilen sind die strukturellen Voraussetzungen für solche Betriebe nicht gegeben. Ferner führen solche Betriebe auch zu einem Verlust an Attraktivität zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Die im Lageplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Geschossflächenzahl ist so festgesetzt, dass einerseits die notwendige Nachverdichtung des Gebiets erreicht und andererseits weitere Nachverdichtungen möglich sind. Damit kann unter Berücksichtigung der gemäß Ziffer 2.2 festgesetzten Gebäudehöhen die städtebauliche Qualität und Dichte in diesem gewerblichen Areal erreicht werden. Als zulässige Grundfläche ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs.4 BauNVO ausnahmsweise bis auf 0,9 überschritten werden, wenn die Bedingungen zur Reduzierung der versiegelten Flächen wie Begrünung der entsprechenden Dächer und Herstellung der Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material erfüllt sind. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Ziel zur Weiterentwicklung des Gebiets in Verbindung mit der Eingliederung in die umliegende Siedlungsstruktur.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den städtebaulichen Zielen und Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gewisse Flexibilität für die Bauherren, was insbesondere beim Gewerbe und den Dimensionen der Baukörper erforderlich ist und stellt gleichzeitig sicher, dass das Ortsbild gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur Lage innerhalb der überbaubaren Flächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Dabei sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen sowie unter Berücksichtigung der Nutzungen Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zudem von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m Abstand einhalten. Offene Stellplätze sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen allgemein zulässig, jedoch nicht im Anbauverbot der Bundesstraße gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz. Damit können einerseits verkehrliche Belange und eine wirksame Reduzierung der Flächenversiegelung gewährleistet werden, andererseits kann den Bauherren bei der Gestaltung der Stellplätze große Flexibilität eingeräumt werden.

Ein- und Ausfahrten:

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der Bundesstraße nur an der im Lageplan bezeichneten Stelle zulässig. Dies dient einerseits einer zügigen Abwicklung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße und andererseits der Verkehrssicherheit, da die Zahl der Zufahrten minimiert wird.

Freileitungen:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Leitungs-, Geh- und Fahrrecht:

Für die öffentliche Versorgung mit Telekommunikation wird im westlichen Bereich des Plangebiets ein Leitungsrecht (LR 3) für die Haltung und Unterhaltung von Telekommunikationsleitungen festgesetzt, welches mit einer Breite von 1,0 m die Erhaltung und Instandhaltung der Leitung gewährleistet. Im östlichen Randbereich ist zudem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der weiteren südlichen angrenzenden Gewerbeflächen bis zur Zufahrt zur B 19 festgesetzt.

Nebenanlagen:

Im Hinblick auf Nebenanlagen und deren Wirkung auf den öffentlichen Raum sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt sind diese zur Minimierung von möglichen Verunstaltung, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit kann den Gewerbetreibenden noch ein gewisser Spielraum für solche Anlagen eingeräumt werden und gleichzeitig sind solche Anlagen von öffentlichen Flächen aus kaum einsehbar.

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.11.1, 1.13.1 und 1.16 sowie 2.4 und 2.5 des Textteiles beschrieben sind. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.5 und 6.1 wird verwiesen.

5.5 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sind, soweit in diesem Stadtquartier erforderlich, in der Planung integriert. Da das Plangebiet jedoch von der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Gewerbefläche im Teilort Bröckingen geprägt ist, konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf Maßnahmen auf eine Durchgrünung des Plangebiets bzw. auf eine Ersatzmaßnahme für den Verlust einer privaten Grünfläche. Hinsichtlich des Bestandes wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die den Eingriff in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3 locker zu bestocken und die übrigen Flächen sind extensiv als Wiese zu bewirtschaften. Siehe Ziffer 1.11.1 des Textteils.
- Vorgabe einer externen Ersatzmaßnahme auf einer Teilfläche des Flst. 115/2 der Flur 1 der Gemarkung Unterrot mit einer Fläche von ca. 1.200 m². Dort sind entsprechend dem Lageplaneintrag Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Blumenwiese einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Siehe Ziffer 1.13.1 des Textteils.
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Auf den restlichen Grundstücksflächen sind Obstbäume der Pflanzliste 1 (Stammumfang 12-14 cm) oder ebenfalls Laubbäume zu pflanzen (Textteil Ziff. 1.16.1).
- Pflanzgebot für Verkehrsgrünflächen. Diese sind durch Aussaat von Wildblumenmischungen oder Böschungsrasen zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften (Textteil Ziff. 1.16.2).
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziffer 1.16.3 des Textteils.
- Extensive Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer (Textteil Ziff. 2.1.2).

- Private Stellplatzanlagen und nicht für den Lkw-Verkehr bestimmte Hofflächen sind wasser-durchlässig herzustellen und Stellplatzanlagen sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen Siehe Ziffer 2.4 des Textteils.
- Gestaltungsvorschriften zu den unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind die nicht mit anderen zulässigen Nutzungen belegten Flächen der Grundstücke zu begrünen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind an die örtliche Topographie anzupassen, Stützmauern sind zu begrünen und Einfriedungen müssen Bodenabstände für Kleintiere aufweisen (Textteil Ziff. 2.5.1 bis 2.5.4).
- Nachhaltiges Regenwassermanagement durch die verbindliche Festsetzungen von Regenrückhalteeinrichtungen und den verpflichtenden Anschluss an die Mischwasserkanalisation (Textteil Ziff. 2.6).

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zu einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächern, zu Gebäudehöhen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten, auch im Gewerbe und insbesondere, wenn die Gebäudelängen über 50 m hinaus gehen können. Daher dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen zum Außenbereich hin nur in gedeckten Farbtönen gestaltet werden. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nur zur passiven Energienutzung für flächige Verglasungen zulässig. Weiterhin sind die Außenwände von Gebäuden über 30 m Länge im Abstand von mindestens 20 m zu gliedern. Damit kann eine angemessene Fassadengestaltung, auch für gewerbliche Gebäude, gewährleistet werden.

Dächer

Weiterhin wichtig sind die gestalterischen Vorschriften zu Dächern. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte und der geplanten sowie umgebenden Nutzungen sind im Plangebiet, wie bisher auch, für Wohn- und Bürogebäude geneigte Dächer mit 25-40° Dachneigung sowie Pult- und Zeltdächer bis 25° Dachneigung zulässig. Für sonstige gewerbliche Gebäude gilt, dass diese geneigte Dächer bis 25° Dachneigung haben dürfen oder Flach-, Shed- oder Tonnendächer. Grundsätzlich sind dabei bei geneigten Dächern die Farben zur Dachdeckung frei wählbar, jedoch sind glänzende und reflektierende Materialien im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sowie auf nachbarschaftliche und ästhetische Belange nicht zulässig. Dächer bis 15° Dachneigung sind, sofern nicht als Terrasse ausgebildet, zwingend als extensiv begrünte Dächer auszuführen. Dabei werden insbesondere Belange der Umwelt zu den Themen Wasser und Klima berücksichtigt. Solaranlagen sind entweder in der Neigung des Daches als nicht aufgeständerte Anlagen ab einer Dachneigung von 15° oder bei flacheren Dächern als aufgeständerte Anlagen mit Vorgaben zur Höhe und zum seitlichen Abstand zulässig. Diese Festsetzungen für Dächer gewährleisten eine Eingliederung in die Umgebung, lassen aber großzügige Spielräume für die Gestaltung durch die Bauherren.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert und aufgrund der Plangebietsgröße, aber auch aus städtebaulichen Gründen einheitlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen soll die gewerbliche Nutzbarkeit mit der wie bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GHmax) von

12,00 m weiterhin gut gewährleistet werden. Diese maximalen Gebäudehöhen dürfen mit untergeordneten baulichen Anlagen, wie Dachaufbauten oder technischen Anlagen noch überschritten werden. Damit wird einerseits der Bestand gesichert und es sind weiterhin gute Übergänge zwischen den gewerblichen Nutzungen bei einer angemessenen Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

Werbeanlagen

In Gewerbegebieten und Gebieten mit gewerblichen Nutzungsanteilen sind Vorgaben hinsichtlich dem Maß und der Gestaltung von Werbung erforderlich, um einerseits den Bedürfnissen der Geschäftstreibenden nach Werbung Rechnung zu tragen und andererseits beeinträchtigender oder verunstaltender Wirkung von Werbung vorzubeugen. Um dem öffentlichen Interesse an die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums gerecht zu werden, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht in den Außenbereich wirken, mit wechselndem und bewegtem Licht ausgestattet werden oder innerhalb von Dachflächen liegen. Ferner dürfen sie aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 19 darstellen und sind daher in einem Streifen von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Bundesstraße, unzulässig. Ansonsten können Werbeanlagen nach den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden gestaltet werden.

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Hofflächen und deren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen, die nicht für den Lkw-Verkehr bestimmt sind, wasserdurchlässig hergestellt werden. Weiter sind private Stellplatzanlagen zur gestalterischen Einbindung zu durchgrünen und in das neue Gelände zu integrieren. Dabei ist pro fünf Stellplätze ein Laubbaum als sogenannter sechster Stellplatz mit Pflanzbeet vorzusehen. Damit soll den ökologischen Aspekten des Bauens Rechnung getragen und die Versiegelung möglichst minimiert werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Gewerbegebiet mit einem guten Arbeitsumfeld beiträgt. Grundsätzlich sind alle Geländeveränderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange von Natur und Umwelt transparent dargestellt und somit besser gewährleistet werden. Die Festsetzungen zu den unbebauten Flächen der Grundstücke tragen auch zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets, unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses, bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig, da dies eine Teilversiegelung der Flächen darstellt und somit weder den ökologischen noch den kleinklimatischen Ansprüchen an eine nicht bebaute Fläche entspricht. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb des Gewerbegebiets und nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,00 m zulässig. Unter Berücksichtigung der Topografie und der Außenwirkung sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den Grenzen zum Außenbereich darüber hinaus keine Stützmauern zulässig. Ansonsten sind Stützmauern nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Bei den Einfriedigungen sind insbesondere die Aspekte der Wirkung auf den öffentlichen Raum entlang der Verkehrsflächen, aber auch als Schutz der gewerblichen Anlagen zu sehen. Daher sind hier Zäune aus Draht, Metall oder Holz bis 2,00 m Höhe zulässig, sie müssen jedoch im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich einen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Zum Außenbereich hin sind Einfriedigungen zudem mit Sträuchern einzugrünen. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll zudem eine Durchgängigkeit im Lebensraum von verschiedenen Tieren erhalten werden.

Regenrückhaltung

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein entsprechender Pufferbehälter herzustellen. Dazu wird auf die Ausführungen in Kap. 7.0 verwiesen.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 5. entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.2 dargelegt ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Zur Bestandssituation wird zunächst auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0 verwiesen. Insgesamt gehört der Planungsbereich in der naturräumlichen Gliederung zum Gaildorfer Becken, das wiederum zu den südwestlichen Löwensteiner Bergen gehört. Landschaftsform und Charakter sind geprägt von den geologischen Schichten des Lettenkeupers und der Abschwemmassen. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zugeordnet werden.

In der Umgebung des Plangebiets sind verschiedene Schutzgebiete vorhanden, siehe dazu Kap. 3.4, es befindet sich im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde bisher bereits als Gewerbegebiet genutzt (siehe Bild 4).

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Bereits im Bestand wird das Plangebiet intensiv gewerblich genutzt. Teilweise entspricht dies nicht den geplanten Nutzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bröckingen, 1. Änderung“ der dort private Grünflächen mit einer Nutzung als Wiese mit Einzelbaumbeatz entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen hat. Tatsächlich wird ein Großteil dieser Grünflächen als Lager- und Hoffläche und somit gewerblich genutzt. Dadurch entfallen ca. 1.200 m² privater Grünflächen zugunsten von Gewerbeflächen, was entsprechend ausgeglichen werden muss. Hierzu wurde eine Ersatzmaßnahme abgestimmt, die sich ebenfalls im Teilort Bröckingen im Bereich des ehemaligen Bahndamms der Kochertalbahn befindet. Dort ist flächengleich eine Streuobstwiese anzupflanzen und dauerhaft mit extensiver Nutzung zu erhalten.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der nur geringfügigen geplanten Änderungen wurde für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Strukturelemente bestehen zwar entlang der Bundesstraße Gehölzelemente, diese werden von der Planung aber nicht berührt. Neben den beschriebenen Nutzungen als Hof- und Lagefläche sind weitere gewerbliche Nutzungen mit einer größeren, neuen Halle und Umfahrungen, Stellplätzen und vollversiegelten Hofflächen betroffen, die keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwarten lassen. Diesbezüglich entfalten die bisher schon als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen auch keinen besonderen ökologischen Wert, weshalb ein Verlust von Ökopunkten auf diesen Flächen nicht zu erwarten ist. Für den Verlust der Ökopunkte im Bereich der Grünflächen soll die Ersatzmaßnahme eine entsprechende Kompensation darstellen.

Weitere Schutzgüter

Durch die bereits bestehende Bebauung, weitgehende Versiegelung und intensive gewerbliche Nutzung sind die Verluste bei den Schutzgütern Boden / Fläche, Wasser und Klima / Luft bereits vor längerer Zeit eingetreten und spielen im vorliegenden Bebauungsplan keine Rolle mehr. Das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung ist in geringfügigem Umfang betroffen, da eine private Grünfläche mit Wiesennutzung entfällt. Diese schließt sich aber unmittelbar an die gewerblichen Areale der Umgebung an. Alle wesentlichen Strukturelemente des Umfelds können erhalten werden, sodass sich keine neue Fernwirkung durch die Planung ergibt. Naherholungsbereiche sind ohnehin nicht betroffen. Für das Schutzgut Mensch ist keine negative Betroffenheit feststellbar.

Sonstiges

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und dem direkten Umfeld nicht betroffen. Die Hochwasserbereiche des Kochers reichen nicht bis ans Plangebiet heran, dennoch werden Vorsorgemaßnahmen gegen eintretendes Oberflächenwasser empfohlen.

Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden bzw. überplanten Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder schutzwürdigen Belangen sind nicht zu erwarten.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5.0 dargelegten Festsetzungen zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung sowie der geplanten Ersatzmaßnahme sind aber keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene Potenziale, Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

Schutzgüter

Wie bereits oben ausgeführt ist von den im Baugesetzbuch genannten Schutzgütern nur das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt insofern betroffen, dass eine geplante private Grünfläche, die in der Realität bereits als gewerbliche Fläche genutzt wird entfällt und durch eine Ersatzmaßnahme im Bereich des ehemaligen Bahndamms der Kochertalbahn südlich von Bröckingen ausgeglichen werden soll. Dabei sollen die ökologischen Verluste der damals geplanten Wiese zur Ortsrandeingrünung durch eine Neuanlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung ausgeglichen werden, was durch eine flächengleiche Ausweisung gewährleistet werden kann. Diese Maßnahme schafft auch eine Kompensation der Belange des Landschaftsbildes, da zusätzliche Strukturelemente auf ehemals infrastrukturell genutzten Flächen geschaffen werden.

Für die übrigen Schutzgüter sind keine Verschlechterungen festzustellen, da die Verluste der ökologischen Wertigkeit bereits vor langer Zeit eingetreten sind und heute keine Rolle mehr spielen.

Die Belange der Menschen und ihrer Gesundheit sind in der Planung berücksichtigt. Das im Innenbereich liegende Vorhaben stärkt die gewerblichen Nutzungen im Teilort Bröckingen und sichert bzw. schafft ggf. sogar neue Arbeitsplätze. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Alle erforderlichen Abstände zur Gewährleistung der Belüftung, Belichtung und Besonnung sind innerhalb des Plangebietes sowie auch zu den Nachbargebäuden eingehalten. Insgesamt ergeben sich dadurch tendenziell positive Effekte für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden konnten.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 VERKEHR

Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Bundesstraße 19 sind die mit den überörtlichen Verkehrsachsen verbundenen rechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze für Bröckingen befindet sich unmittelbar südöstlich der Einmündung Außenstraße, so dass sich größere Teile des Plangebiets im Bereich der Außenstrecke der Bundesstraße befinden. In diesen Bereichen sind gem. § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg mit Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen Abstände von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

Im Plangebiet wurden bereits bauliche Anlagen errichtet, die teilweise innerhalb dieser Abstandsflächen bestehen. Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem die Festsetzungen im Hinblick auf den Bestand zu bereinigen und anzupassen. Daher erfolgte eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaulastträger bezüglich einer Anpassung der Baugrenze im Bereich des bestehenden Gebäudes. Das neue Bauvorhaben ist davon nicht betroffen. Das Regierungspräsidium hat im Zuge der Vorabstimmung der Anpassung der Baugrenze für das Bestandsgebäude zugestimmt, wodurch die verkehrlichen Belange berücksichtigt werden können.

6.2.2 SONSTIGES

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange, auch des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Vorhabens unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Ausgleich der entfallenden privaten Grünfläche durch Entwicklung einer Obstbaumwiese auf einer gebietsexternen Fläche,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bröckingen, 2. Änderung“ liegt am Rand des Stadtteils Bröckingen, unmittelbar an der B 19. Für das Plangebiet gibt es bereits den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bröckingen, 1. Änderung“, der dort bereits eine gewerbliche Nutzung ausweist. Im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung des Gebiets mit einem zusätzlichen Bürogebäude ist allerdings eine Anpassung einzelner Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,45 ha und umfasst das gesamte Grundstück auf dem das Vorhaben realisiert werden soll. Unter Berücksichtigung der Lage und der weiterhin geplanten Nutzung als Gewerbegebiet wird der Bebauungsplan als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachverdichtete Nutzung des Gebiets für gewerbliche Zwecke mit der Möglichkeit zum Bau eines zusätzlichen Bürotraktes. Unter den oben genannten Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Um das Vorhaben möglich zu machen sind einzelne Festsetzungen anzupassen, diese Anpassungen beschränken sich aber auf das erforderliche Maß, die übrigen Vorgaben werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Das Vorhaben wird sich aufgrund der Größe und städtebaulichen Bedeutung verträglich in die Umgebung einfügen und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Da durch die Planung eine im Innenbereich liegende Fläche nachhaltig weiterentwickelt werden soll, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen dennoch vorgesehen. Besonders zu erwähnen ist dabei die externe Ersatzmaßnahme im Bereich des ehemaligen Bahndamms, die dazu dient den Verlust an privaten Grünflächen im Umfeld des gewerblichen Vorhabens zu kompensieren. Weitere Maßnahmen betreffen in erster Linie die bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Durchgrünung des Plangebiets. Zusammenfassend ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bereits bestehende Gewerbegebiet nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.