



STADT : GAILDORF  
GEMARKUNG : UNTERROT  
FLUR : 0 (UNTERROT)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

## BEGRÜNDUNG

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET KOCHERWIESEN, 4. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN  
28.04.2021/21.07.2021/29.09.2021

*Kalmus*

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447-0  
FAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. GA20070  
Kennung: 252d

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
1.1 ALLGEMEINES .....	3
1.2 STANDORT.....	3
<b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>5</b>
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
<b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR .....	8
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
5.4 GRÜNORDNUNG .....	10
5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	10
<b>6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>12</b>
6.1 BELANGE DER UMWELT .....	12
6.2 SONSTIGE BELANGE .....	14
6.3 MAßNAHMEN .....	15
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN</b> .....	<b>15</b>
<b>8.0 ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>15</b>

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf hat ca. 12.100 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen-Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten.

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.

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

### 1.2 STANDORT

#### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich Luftlinie ca. 2,4 km südöstlich der Stadt Gaildorf im Teilort Unterrot. Das im Kochertal befindliche Gebiet liegt direkt an der K2663-Schönberger Straße, welche 300 m weiter westlich in die Bundesstraße B 298 mündet und in weiterer Folge die Verbindung nach Gaildorf sowie in südlicher Richtung nach Schwäbisch Gmünd herstellt. In östlicher Richtung erfolgt die Anbindung zur B19.

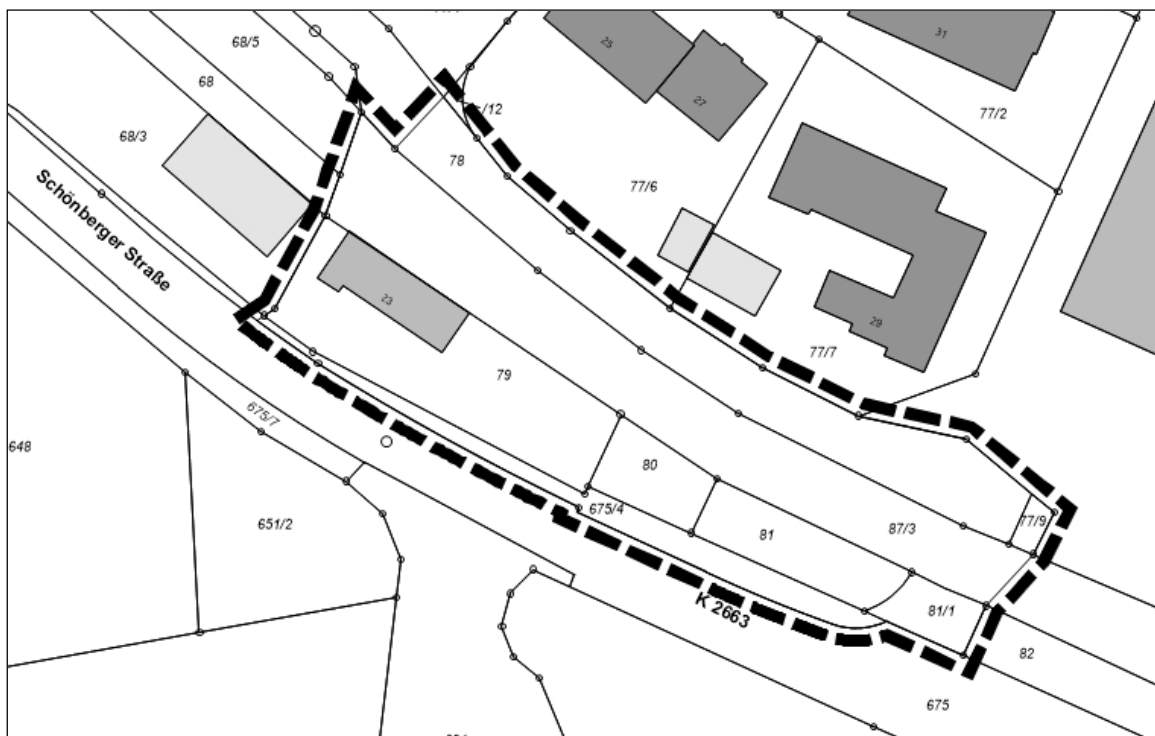


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

#### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft gehört zum Gaildorfer Becken und ist vom Talraum des Kochers geprägt. Zwischen den Gewässern Rot und Kocher liegt der Geltungsbereich, wie die direkte Umgebung flach im Gaildorfer Becken. Insgesamt ist daher der gesamte Geltungsbereich, auch auf Grund seiner geringen Größe und einem Gefälle von ca. 2,5%, fast eben. Im Plangebiet sind die größten Erhebungen die Böschungen der Bahnanlage. Allgemein liegt die Fläche auf ca. 331 ü. NN.

#### 1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der hydrogeologische Untergrund ist vom Gipskeuper und überlagernden Hochwassersedimenten geprägt, die grundsätzlich eine gute Versickerungsleistung des Bodens gewährleisten. Über diesem Ausgangsgestein hat sich als Bodentyp Auenlehm ausgeprägt, der von holozänen Au-

enpseudogley und Auengley überlagert wird. Das Substrat der Böden ist karbonatfrei und es liegt eine hohe nutzbare Feldkapazität sowie eine mittlere bis hohe Kationenaustauschkapazität vor.

#### 1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 77/9, 79, 80, 81 und 81/1 sowie teilweise die Flurstücke 78, 87/3 (Bahngleise) und 675/4 des Flur 0 der Gemarkung Unterrot.

Die Verkehrsflächen des Gebiets sind überwiegend in öffentlicher Hand, die anderen Flurstücke wurden in Vorbereitung einer Bebauung von privater Seite gekauft.

#### 1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,24 ha
<i>Bestand</i>		
Gewerbegebietsflächen	ca.	0,04 ha
Gleisanlage	ca.	0,05 ha
Grünflächen	ca.	0,08 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,07 ha
<i>Planung</i>		
Gewerbegebietsflächen	ca.	0,15 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,09 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,07 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,02 ha

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Flächen des Plangebiets entlang der Schönberger Straße werden bisher als Grünfläche sowie teilweise als Hof- und Verkehrsflächen genutzt. Mittig durch das Plangebiet verlaufen die Gleise einer derzeit nicht in Betrieb befindlichen Industriebahnanlage. Nun soll im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung für die Erweiterung eines bereits in Unterrot ansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht werden. Auf Grund der kleinen Fläche des Plangebiets bieten sich hier ein baulicher Lückenschluss und eine Innenverdichtung des Gewerbebestandes an. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Schönberger Straße und in weiterer Folge an die Bundesstraßen B 19 und B 298 ist das Gebiet für die Ansiedlung von Gewerbe grundsätzlich sehr gut geeignet. Eine Planung der Firma für diese Fläche besteht bereits, welche den Neubau einer Autowaschanlagen und von Staubsaugerplätzen mit dazugehörigen Hofflächen, Zufahrten und Nebenanlagen vorsieht, um so das bestehende Service-Angebot der Firma zu vergrößern. Daher ist es das Ziel diese derzeit untergenutzten Flächen für eine gewerbliche Erweiterung bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Da für die Bebauung wichtige Flächen derzeit noch nicht baulich nutzbar sind bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans, was auch im öffentlichen Interesse ist.

Durch die Bebauungsplan-Änderung und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten eines ansässigen Betriebes wird der Gewerbebestandesort Unterrot, wie auch der Betrieb selbst gestärkt und ohne wesentlichen Erschließungsaufwand können neue gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen teilweise Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen und angepasst werden, teilweise sollen aber auch Festsetzungen für die konkreten Anforderungen an das Plangebiet neu definiert werden, so dass hier eine zukunftsfähige und nachhaltige Nutzung der Gewerbeflächen sichergestellt werden kann.

Da direkt nördlich ein Mischgebiet sowie südlich auch Wohngebiet an den Geltungsbereich angrenzen ist es hier erforderlich die planungsrechtlichen Festsetzungen so zu treffen, dass erheblich negative Auswirkungen auf diese Gebiete ausgeschlossen werden können. Daher ist es beispielsweise erforderlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, um die möglichen Lärmemissionen in einem vertraglichen Rahmen zu halten.

Weitere Planungsziele sind es den bestehenden Gehweg zu erhalten und trotz der geplanten Bebauung und der beschränkten baulichen Möglichkeiten eine Fußwegeverbindung Richtung Schule zu sichern. Außerdem soll auch eine mögliche Wiedernutzung der Bahnanlage als Industriebahn nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Planung werden die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung weiterentwickelt. Der Bebauungsplan entspricht den

Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung einer bisher untergenutzten Fläche und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Gaildorf. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

### 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 liegt zwischen einem gekennzeichneten Gewerbegebiet und angrenzenden Wohngebieten im Stadtteil Unterrot, welcher südlich der Kernstadt zwischen B298 und B19 liegt. Nördlich befinden sich Außenflächen, die geprägt sind durch den Kocher und das dazugehörige Hochwasserrisiko. Siehe dazu auch Bild 2 rechts.

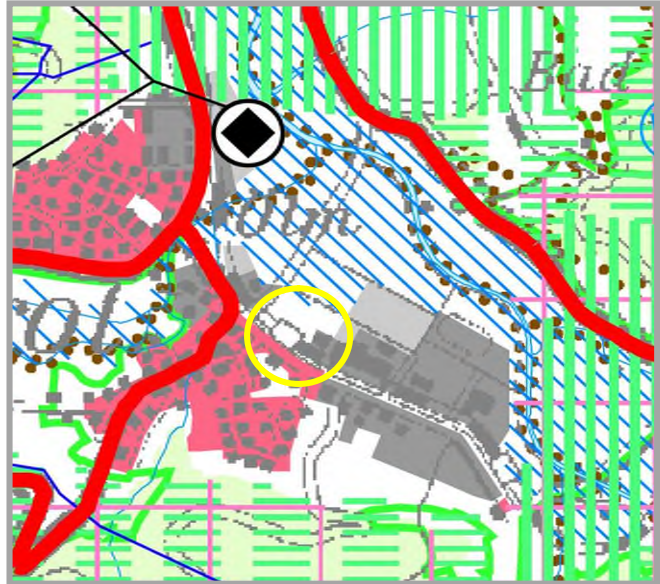


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)



Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land, 7. Änderung, wirksam seit dem 13.03.2014, weist den räumlichen Geltungsbereich als gemischtes Bauland, Verkehrsfläche und Fläche für Bahnanlagen aus und weist auf eine unterirdische Stromleitung hin. Des Weiteren weist der FNP Außenbereichsflächen (weiß) innerhalb des Plangebiets aus. Siehe Bild 3 links. Während in der Umgebung südlich Wohn- und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind, sind nördlich und westlich gemischte Bauflächen und Grünflächen und östlich Gewerbeflächen dargestellt. Die geplante Änderung der Gewerbegebietsfläche fügt sich somit in die Planungssituation ein, ist aber nicht aus dem FNP entwickelt wodurch eine Berichtigung erforderlich ist.

#### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit teilweise durch den Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Kocherwiesen, 2. Änderung" gebildet, der seit 10.07.2008 rechtsverbindlich ist. In dessen Geltungsbereich sind Teile der Plangebietsflächen als öffentliche Grünfläche und Fläche für Bahnanlagen, sowie Verkehrsfläche ausgewiesen.

Grundsätzlich sind dort nördlich und östlich des Geltungsbereichs Gewerbe- und Mischgebietsflächen festgesetzt. Für das Gewerbegebiet ist eine maximale der Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von 15 m und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 definiert. Weiter ist die Baumassezahl mit 6,0 festgelegt und eine abweichende Bauweise ist zulässig. Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Eine GRZ von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 regeln das Maß der baulichen Nutzung. Während im Gewerbegebiet alle Dachformen bis 30° DN zulässig sind, sind im Mischgebiet nur Flach-, Sattel-, Shed- und Tonnendächer zwischen 1° und 48° DN zulässig.

Der westliche Teil des Plangebiets ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

In der Umgebung des Plangebiets gelten neben dem bereits genannten Bebauungsplan im Süden der Bebauungsplan „Schönberger Straße I“, rechtsverbindlich seit dem 11.02.1970, welcher Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete ausweist, sowie des Weiteren die Änderung des Bebauungsplans „Schönberger Straße I, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 05.07.2018, welcher in seinem Geltungsbereich südöstlich der aktuellen Planungen ein Gewerbegebiet sowie ein Wohngebiet ausweist.

Weitere Bebauungspläne sind für die Planung nicht erheblich.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt aber im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch ist der derzeit im Plangebiet befindliche Bahnschotter generell als altlastverdächtig zu sehen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Hochwasserbereich (HQ<sub>extrem</sub>) des Kochers.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet grenzt an das bereits bestehende Misch- und Gewerbegebiet des „Industrie- und Gewerbegebiet Kocherwiesen, 2. Änderung“ an und ist in diesem teilweise erfasst. Bestandsgebäude im Westen waren dort jedoch nicht Teil dieses Bebauungsplans.

#### *Bestand innerhalb des Plangebiets*

Im Plangebiet liegen teilweise die Verkehrsflächen der Schönberger Straße, welche für die weitere Erschließung der hinter liegenden Flächen und Gebäude mit einer Breite von ca. 4,50 m als Mischverkehrsfläche erstellt wurden. Diese mündet in die Kreisstraße K 2663 und überquert dabei die Bahngleise. An dieser Stelle über die Bahngleise ist die Straße für die gewerbliche Erschließung mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m und zusätzlich einem ca. 2,00 m breitem Gehweg ausgebaut, welcher sich bis in die Wohngebiete Unterrots entlang der Kreisstraße K 2663 - Schönberger Straße erstreckt. Die Bahnanlage selbst verläuft südlich des Erschließungsweges als nicht-elektrifizierte Strecke mit einer Breite von ca. 2,50 m in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet.

Ansonsten werden die Flächen des Plangebiets aktuell als Verkehrsgrün sowie im westlichen Bereich als Waschanlagen mit Hofflächen genutzt. Daher ist im Plangebiet auch ein Bestandsgebäude mit ca. 4,00 m Höhe zu finden, welches überdachte Hochdruckreinigungsplätze beinhaltet. In Folge dessen ist sind um dieses Gebäude auch Zufahrten und asphaltierte Hofflächen entstanden. Die einzigen beiden Bäume die sich im Plangebiet befinden sind einerseits direkt nördlich des Bestands zwischen der Bahnanlage und Hochdruckreinigungsplätzen und andererseits im nördlich angrenzenden Mischgebiet an der Straße.

#### *Bestand außerhalb des Plangebiet*

In der Umgebung westlich ist die zur Waschanlage dazugehörige Tankstelle zu finden, welche sich entlang der Schönberger Straße orientiert. Die Schönberger Straße weist dabei eine Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m auf, mit dem zusätzlichen Gehweg welcher auch die fußläufige Anbindung des Plangebiets gewährleistet. Auf der südlichen Seite beginnt ein Gehweg stadteinwärts erst auf Höhe der Einmündung der Lessingstraße. Südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohngebiete, das evangelische Gemeindehaus mit Stellplatzanlage und eine Streuobstwiese. Direkt angrenzend im Osten liegt im Gewerbegebiet ein großes holzproduzierendes Unternehmen, sowie auf der gegenüberliegenden südöstlichen Seite der Schönberger Straße wei-

tere kleinere Unternehmen. Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich ein Mischgebiet, welches Wohn- und Bürogebäude aufweist. Die allgemein vorherrschende Dachform in der Umgebung, sowohl bei Misch- als auch Gewerbegebieten, ist das Satteldach und Shed.-Dach.

Städtebaulich relevant in der Umgebung sind vor allem die Gewerbeflächen im Osten, die Tankstellen- und Waschanlagen im Westen und die Wohngebiete im Südwesten.

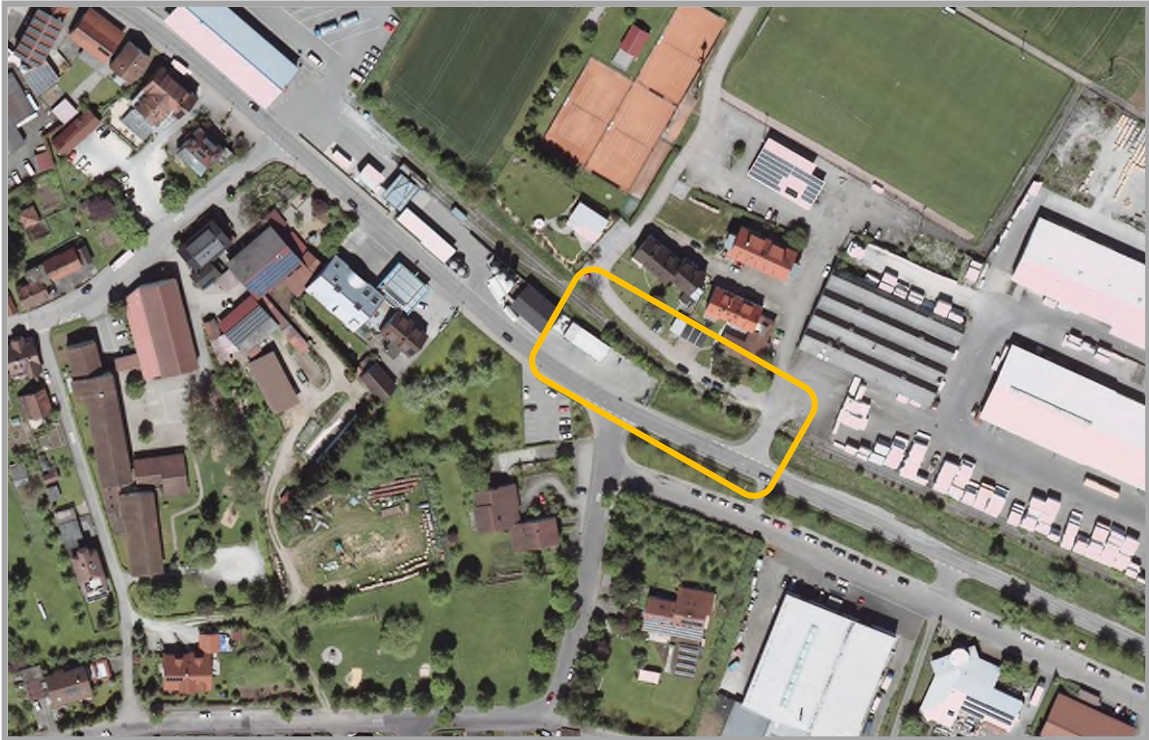


Bild 4: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich

(Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und dient dem Lückenschluss und der Innenverdichtung des Gewerbebestandes. Dafür ist vorgesehen die aktuell als Verkehrsgrün ausgewiesene Fläche für eine Bebauung zu überplanen und die Flächen des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. In diesem Zuge werden zudem die gestalterischen Festsetzungen im Gebiet angepasst und fortgeschrieben. Allgemein trägt die Planung somit auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Nutzbarmachung innerörtlicher Flächen,
- Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Eingliederung in die Umgebung schaffen,
- Berücksichtigung möglicher Konflikte unterschiedlicher Nutzungen,
- Stärkung des Gewerbebestandes Unterrot.

## 5.1 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 Aufwertung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich in einer Baulücke des Gewerbegebiets Kocherwiesen.
- Allseitig um das Plangebiet befinden sich bereits Siedlungsstrukturen, die eine Einfügung der Planung gewährleisten.
- Größere Teilflächen des Gebiets sind bereits überplant bzw. durch bauliche Nutzungen überprägt und versiegelt oder teilversiegelt.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO vorgegeben. Dieser Wert wird bei Weitem nicht erreicht.
- Der Aspekt der nachhaltigen Nutzung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der bereits erschlossenen Plangebietsflächen 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.

## 5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 2663 - Schönberger Straße, welche auch die Anbindung an die Bundesstraßen B 298 und B 19 herstellt und aufgrund der Ortslage ein Tempolimit von 50 km/h hat. Bedingt durch die angrenzenden Nutzungen und die Erschließungsfunktion ist die Straße für gewerblichen Verkehr mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m und einseitigem bzw. später beidseitigem Gehweg mit ca. 2,00 m Breite ausgestattet. Östlich des Kreuzungsbereichs Schönberger Straße und Lessingstraße ist die Grenze zwischen Erschließungsbereich (westlich) und Verknüpfungsbereich (östlich) der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur auch auf Grund der zentralen Lage voll erschlossen. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.

## 5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der Grün- und Verkehrsflächen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Kocherwiesen, 2. Änderung“ um Möglichkeiten der Erweiterung für einen bestehenden Gewerbebetrieb in diesem Bereich zu schaffen.

### *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen und mit Berücksichtigung der Umgebungsstruktur wird die neue Siedlungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen. Dies lässt einerseits eine gewerbliche Nutzung zu, berücksichtigt andererseits aber auch die möglichen negativen Auswirkungen auf die direkte Umgebung, beispielsweise durch Lärmemissionen. Daher sind nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die Einhaltung der entsprechenden Lärmrichtwerte ist dabei im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen und ggf. durch geeignete Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz zu gewährleisten.

Mit dieser Einschränkung sind im eGE die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO zulässig. Für diese Anlagen ist das Plangebiet zu klein und im Teilort Unterrot bestehen auch bereits ausreichende Flächen für sportliche Zwecke. Zulässig sind somit Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Hinblick auf das Konfliktpotenzial von Wohnen und Gewerbe sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wenig Bestandteil des Bebauungsplanes, wie aus Gründen der Lage und der Größe des Plangebiets Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

### *Maß der baulichen Nutzung:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet aus-



reichend definiert. Als zulässige Grundfläche ist im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,80 festgesetzt, was bei der Nutzung als Gewerbegebiet eine angemessene Grundfläche ermöglicht und die geplante Nachverdichtung gewährleistet. Während im bestehenden Bebauungsplan im angrenzenden GE eine Höhe von 15 m festgesetzt ist, wurde im neuen eGE eine maximale Gebäudehöhen von 8,00 m bei Flachdächern und eine Firsthöhe von 8,50 m sowie eine Traufhöhe von 7,50 m bei geneigten Dächern bis 25° Dachneigung, gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt, wodurch die Gebäudekubaturen entsprechend dem Standort und der Wirkung auf den öffentlichen Raum begrenzt werden. Die EFH ist dabei für die Errichtung der Gebäude mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm zwingend festgesetzt. Dies ermöglicht auf der verhältnismäßig kleinen Fläche dennoch eine angemessene gewerbliche Nutzung und gliedert die Kubaturen gleichzeitig in die Umgebung als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe ein. Technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Höhen überschreiten. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebenden Nutzungen Rechnung getragen werden.

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Innenentwicklung für gewerbliche Bebauung, während gleichzeitig auf die Möglichkeiten der Flächen eingegangen wird. Durch die Nutzbarmachung der Grünfläche ergibt sich eine geringe Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum bereits bestehenden Bauplanungsrecht.

#### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:*

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies ist auf Grund der Größe des geplanten Gewerbegebietes und der festgesetzten GRZ zweckdienlich, um gewerbliche Bebauung zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Das Baufenster hält dabei ausreichende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Bahnanlage und Nachbargrundstücken ein und gleichzeitig kann die Fläche angemessen bebaut werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Hinblick auf die Rahmenbedingungen des Gebiets, die gewerbliche Nutzung, aber auch unter gestalterischen Aspekten zu betrachten und daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind im Gewerbegebiet, außer auf den Flächen den Fahrrechts 1, allgemein zulässig, was auch der Bestandssituation entspricht.

#### *Sichtfelder, Ein- und Ausfahrten:*

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist es wichtig die nötigen Sichtfelder für Ausfahrten zu gewährleisten, da entlang der K2663 – Schönberger Straße Tempo 50 gilt und der Straßenverlauf leicht gebogen ist. Daher sind am Erschließungsweg Schönberger Straße die in die K 2663 die eingetragenen Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen in der Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten. Dies gilt auch für private Grundstückszufahrten, für die keine Sichtfelder im Lageplan eingetragen sind. Zulässig sind Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches als punktuelle Strukturen, welche aber die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken dürfen. Zusätzlich sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge im Kreuzungsbereich der K 2663 mit dem Erschließungsweg Schönberger Straße nicht zulässig, da diese eine zusätzliche Unübersichtlichkeit am Knotenpunkt erzeugen würden.

#### *Leitungen, Fahrrecht:*

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.

Für eine mögliche Wiederbelebung des Betriebs der Industriebahn wird ein Fahrrecht (FR 1) auf der bestehenden Bahnanlage festgesetzt, welches mit einem Abstand von mindestens 3 m gemessen an der Gleismitte, die freizuhaltende Trasse definiert, so dass die eventuelle Nutzung der Anlage zukünftig weiter gesichert ist.

Zur Versorgung des nördlich gelegenen Mischgebiets ist ein Leitungsrecht (LR) mit 3 m Breite zur Sicherung der Telekomleitung im Lageplan eingezeichnet.

#### *Maßnahmen / Pflanzgebote:*

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet eine 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 und 1.12 sowie 2.3 und 2.4 des Textteiles beschrieben sind. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.4 und 6.1 wird verwiesen.

#### *Nebenanlagen:*

Im Hinblick auf die in Gewerbegebieten häufig erforderlichen Nebenanlagen sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt sind diese auf Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **5.4 GRÜNORDNUNG**

Das Plangebiet liegt weitgehend im Innenbereich, ist mit ca. 0,24 ha eher klein und als Erweiterung bestehender gewerblicher Strukturen und zur Nachverdichtung gut geeignet. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Festsetzungen wurden daher im Wesentlichen auf die Möglichkeiten, die die Größe des Plangebiets bietet ausgearbeitet, um sowohl ein Mindestmaß an Grünstrukturen zu integrieren, aber dennoch die Möglichkeit einer Bebauung zu gewährleisten. Dazu sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen zur Durchgrünung des Plangebiets und zum Erhalt bestehender Bäume vorgesehen. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen mit Bäumen zu durchgrünen und Flach- oder flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen und untergeordnete Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Gewerbegebiets, bei dem pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen ist. Siehe Ziff. 1.11.1 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziff. 1.11.2 des Textteils.
- Verpflichtung zum Erhalt von ausgewiesenen Einzelbäumen. Siehe Ziff. 1.12.1 des Textteils.
- Verpflichtung zur Dachbegrünung von Flachdächern unter 5° DN. Siehe Ziffer 2.1.2 des Textteils.
- Private Stellplatzanlagen und Zufahrten sind weitgehend wasserdurchlässig herzustellen und mit einheimischen Laubbäumen der Pflanzliste 1 zu durchgrünen. Siehe Ziffer 2.3 des Textteils.
- Die nicht für die Bebauung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Ziffer 2.4.1 des Textteils.

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

## **5.5 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 zur ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und ortsstrukturellen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, von Werbeanlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen und Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Grundstücke getroffen.

#### *Fassaden*

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine signifikante Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen nur in gedeckten Farbtönen gestaltet werden. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nur zur passiven Energienutzung für flächige Verglasungen zulässig.

#### *Dächer*

Dächer sind im Bereich gewerblicher Nutzung ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik und deren Nutzbarkeit. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig. Durch die innerörtliche Lage müssen sowohl die Ansprüche der gewerblichen Nutzbarkeit, als auch die Dachformen der direkten Umgebung, durch die Nähe zu Wohngebieten, in Betracht gezogen werden.

Aufgrund der geringen Gebäudehöhen bieten sich steile Dachneigungen für eine gewerbliche Nutzung hier nicht an, weshalb nur Dachneigungen bis 25° zugelassen wurden. Innerhalb dieser Dachneigungen ist eine gewisse Gestaltungsfreiheit gegeben, wodurch die Wünsche der Gewerbetreibenden ebenso berücksichtigt werden können, wie das öffentliche Interesse an einer harmonischen Gestaltung der Dachlandschaft.

Bezüglich der Dachdeckung sollen überwiegend verunstaltende Wirkungen auf die Umgebung verhindert werden, weshalb reflektierende und glänzende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, hier nicht zulässig sind. Ferner sind bei der Farbe der Dachdeckung nur gedeckte Rot-, Braun- oder Grautöne zulässig, wodurch sich Dächer optisch an die bestehende Dachlandschaft in Unterrot angleichen. Flach- und flachgeneigte Dächer unter 5° Dachneigung sind zudem zur Pufferung des Niederschlags und zur Förderung des Kleinklimas zu begrünen, falls diese nicht als Terrassen ausgebildet sind.

Als Dachaufbauten sind neben den technisch notwendigen Einrichtungen nur Solaranlagen zulässig und Festsetzungen zu deren Höhe und Abstand zum Hausgrund getroffen. Diese sind bei geneigten Dächern ab 15° der Neigung des Daches anzupassen und bei Flachdächern bzw. Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand von 1,00 vom Hausgrund und einer Höhe von maximal 1,00 m zu gestalten. Für solarthermische Anlagen können ausnahmsweise Abweichungen von diesen Festsetzungen zugelassen werden. Andere Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### *Werbeanlagen*

Regelungen für Werbeanlagen sind in Gewerbegebieten unter dem Aspekt der Wirkung auf den öffentlichen Raum sehr wichtig. Um eine Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung bei den Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen sind die Festsetzungen zwar restriktiv, lassen aber gewisse Gestaltungsspielräume zu. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen auf Dächern die von der K2663 – Schönberger Straße aus sichtbar sind, mit wechselndem und/oder bewegtem Licht oder jene die in den Außenbereich wirken, unzulässig.

Allgemein sind Werbeanlagen an zwei Gebäudeseiten bis zu einer Größe von jeweils 2 m<sup>2</sup> pro Seite zulässig. Zudem ist pro Grundstück noch eine freistehende Werbeanlage zulässig, welche die maximale Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten darf und auf maximal 2 Seiten eine Werbefläche von je 5 m<sup>2</sup> haben darf. Mit diesen Einschränkungen können einerseits die öffentlichen Interessen im Hinblick auf eine vertretbare Wirkung der Werbung auf den öffentlichen Raum und andererseits die Freiheiten der Gewerbetreibenden zur Gestaltung von Außenwerbung gleichermaßen gewahrt werden.

#### *Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten*

In Gewerbegebieten stellt die Versiegelungsthematik einen wesentlichen zu berücksichtigenden Faktor für die Eingriffe in den Boden und den damit unter anderem verbundenen Verlust von Bodenfunktionen dar. Daher ist es im öffentlichen Interesse die Versiegelungen trotz einer gewünschten intensiven Nutzung so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund sind private PKW-Parkplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Dabei ist pro 10 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

#### *Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt besser gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen hier ebenfalls zu einer städtebaulichen Qualität des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses an einer möglichst gering gehaltenen Versiegelung, einer verträglichen Geländegestaltung sowie einer zweckmäßigen aber optisch integrierten Einfriedung 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 die Wasserdurchlässigkeit sowie ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung mit der Anforderlichkeit relativ ebener Flächen und der nur teilweise ausgeprägten Topographie können Geländeeingriffe so in einem zumutbaren Rahmen gehalten und ein Erdmassenausgleich im Plangebiet weitgehend gewährleistet werden.

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet unter den Aspekten der Sicherheit, aber auch in Verbindung mit der Wirkung der Einfriedungen auf den öffentlichen Raum entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sehen. Daher sind Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune sowie Laubgehölzhecken bis 2,50 m Höhe im Gewerbegebiet allgemein zulässig, wobei Zaunanlagen durch Kletterpflanzen zu begrünen sind. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese aber mindestens in einem Abstand von 50 cm errichtet werden. Somit können Sicherheitsaspekte mit den Anforderungen einer verträglichen Wirkung der Einfriedungen auf den öffentlichen Raum kombiniert werden. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll zudem dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der Topographie in Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen sind Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

#### *Regenrückhaltung*

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben. Es wird zusätzlich 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 sind, 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. 5.1 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*

Der Planungsraum gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zu den „Schwäbisch-Fränkischen-Waldbergen“, die wiederum zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land gehören und Teil der Südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft sind. Dieser Naturraum ist im Wesentlichen durch ausgedehnte, geschlossene Sandsteinschichten hoher Mächtigkeit geprägt. Die weiten, wenig modellierten Hochflächen erreichen Höhen um 500 m, die Haupttäler liegen etwa 100 bis 150 m tiefer. Im Gaildorfer Becken schneidet der Kocher auf relativ breiter Fläche in den oberen Muschelkalk ein, ansonsten ist die Landschaft durch flache Mulden zwischen niedrigen Rücken gekennzeichnet. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Paenemontanen Buchen-Tannen-Wald zugeordnet werden, der gekennzeichnet ist durch einen Wechsel verschiedener Ausbildungen des Hainsimsen-Tannen-Buchenwaldes.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden als Gewerbe- und Verkehrsgrünflächen, sowie als Bahnanlage genutzt und es bestehen bis auf zwei Bäume keine Gehölzstrukturen im gesamten Plangebiet. Insgesamt ist die Artenvielfalt daher als gering einzustufen. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bestehen nur wenige höherwertige, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen, die allesamt durch die Planung nicht betroffen sind. Weiter wird auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0. verwiesen.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz*

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhanges IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen. Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde auf Grund der Größe des Geltungsbereichs, der bestehenden Bebauung und intensiven Nutzung keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Strukturelemente bestehen lediglich zwei Bäume und ein Strauch im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Für diese gilt, dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden müssen. Ersatzquartiere sind im Zusammenhang mit den bisher nicht vorhandenen Höhlenstrukturen bzw. weiteren Nistmöglichkeiten in der Umgebung bei der derzeitigen Planung nicht erforderlich. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist insgesamt sehr gering und die Flächen liegen stark isoliert. Daher ist davon auszugehen, dass keine seltenen oder gefährdeten Arten vorkommen. Auch in der unmittelbaren Umgebung ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch die Planung. Dies vor dem Hintergrund der Größe des Plangebiets sowie dass bereits große Teile des Gesamtgewerbegebiets erschlossen und bebaut sind. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen und ihre Lebensräume ist daher gering einzustufen.

### *Schutzgut Boden / Fläche*

Die Böden sind als mäßig tiefe, verbreitet pseudovergleyte Auenböden einzuordnen, deren Bodenfunktionen im Gesamten als mittel einzustufen sind. Auf Grund der Größe des Plangebiets und der bereits großen anteiligen Versiegelung von Flächen durch Straßen, Hofflächen und die Bahnanlage, in Kombination mit der Nachnutzung von Verkehrsgrünflächen zur Verdichtung führt somit kaum zu Flächenverlusten. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden / Fläche ist daher insgesamt als gering einzustufen.

### *Schutzgut Wasser*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der geologischen Vorbedingungen und der bereits versiegelten Flächen hier als minimal einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher insgesamt gering.

### *Schutzgut Klima / Luft*

Das Klima und die Luftqualität sind unter Berücksichtigung der Innenlage durch die umgebende Bebauung bedingt belastet, wenngleich der Verkehr auf der Kreisstraße auch eine gewisse Luftverschmutzung ins Gebiet trägt. Dennoch ist die Durchlüftung im Talraum gewährleistet und keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftleitbahnen sind betroffen. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist gegenüber der Planung insgesamt als gering einzuschätzen.

### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung / Mensch*

Das Plangebiet liegt relativ zentral in Unterrot, westlich des Gewerbegebiets Kocherwiesen und ist einerseits durch die umliegenden Gewerbeflächen und andererseits durch Verkehrsflächen geprägt. Damit sind klare Bezüge und eine Nähe zum besiedelten Bereich vorhanden, die im Zusammenhang mit der Topographie und dem landschaftlichen Gesamtraum wirken und im Gefüge mit den Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets hier eine verträgliche Einbettung in die umliegenden Strukturen schaffen. Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der Lage und Gestaltung des Plangebiets nur sehr untergeordnet betroffen. Sämtliche für die Naherholung erforderlichen Infrastrukturen bleiben erhalten. Daher ist für das Gebiet im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung eine geringe Empfindlichkeit festzustellen.

Die vorliegende Planung hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Erhaltung und ggf. Schaffung von Arbeitsplätzen teilweise positive Auswirkungen. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen als mittel zu bewerten. Umgekehrt ist durch geeignete Maßnahmen darauf zu achten, dass die Emissionen der nun erweiterten Gewerbeflächen nicht übermäßig negativ auf die Umgebung wirken. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist als mittel einzustufen.

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden bzw. überplanten Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. Wesentliche Wechselwirkun-

gen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung 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 sind wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet, als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtteiles mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet.

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen. Durch festgesetzte Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung und Herstellung von privaten Pufferbehältern wird dem Regenwassermanagement und somit der Oberflächenwasserproblematik Rechnung getragen.

Die Schutzgüter Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung erfahren durch die Planung ebenfalls keine wesentliche negative Veränderung, da durch die bereits realisierte Bebauung der Umgebung Vorbelastungen vorhanden sind. Durch die Maßnahmen zur Förderung der Durchgrünung und zur Reduzierung der Versiegelung des Plangebiets wird zudem dazu beigetragen, dass das Kleinklima weitgehend erhalten werden kann. Damit können die Belange der Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung insgesamt berücksichtigt werden.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Stärkung von wohnortnahen Arbeitsplätzen, bei gleichzeitiger Wahrung der Belange der umliegenden Wohnnutzungen berücksichtigt.

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 LÄRM

Hinsichtlich des Lärms der unter Umständen von Gewerbebetrieben ausgehen kann sind mögliche negative Auswirkungen die zu einer Überschreitung der Lärmrichtwerte in angrenzenden Siedlungsbereichen führen würden zu vermeiden. Die direkt angrenzenden Mischgebiete sowie angrenzende Wohngebiete, aber auch andere angrenzende Bebauungen, können durch starke Lärmemissionen negativ beeinflusst werden. Daher ist im Bebauungsplan bereits eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet eGE notwendig, um Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Es ist festgesetzt, dass nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier muss, sollte die Beeinträchtigung zu hoch sein, auf aktive Lärmschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingetragenen Grenzwerte sind zwingend einzuhalten. Diese sind für die angrenzende Misch- sowie Wohngebiete laut TA Lärm tagsüber 60 bzw. 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A) gemessen an dem Punkt an dem die Überschreitung am ehesten zu erwarten ist. Ein Nachweis der eingehaltenen Lärmrichtwerte sowie der möglicherweise nötigen Maßnahmen ist in der jeweiligen Baugenehmigung zu erbringen. Sind diese Maßnahmen gewährleistet kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung durch Lärm entsteht.

### 6.2.2 SONSTIGES

Das Plangebiet ist wie bereits in Kap. 3.4 beschrieben als ein Überschwemmungsgebiet für extreme, also 1.000-jährige Hochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) gekennzeichnet. Daher sind trotz der entsprechenden Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen Maßnahmen zur Risikominimierung von Überflutungen erforderlich. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist empfehlenswert um Schäden zu vermeiden. Auf die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 3.1 wird hingewiesen.

Östlich des Kreuzungsbereichs K 2663 / Schönberger Straße und Lessingstraße ist die Grenze zwischen dem innerörtlichen Erschließungsbereich (westlich) und dem innerörtlichen Verknüpfungsbereich (östlich) der Ortsdurchfahrt. Diese Grenze muss ggf. im Zuge der weiteren Planung in Richtung Osten, hinter die Einmündung Schönberger Straße verlegt werden.

Hinsichtlich sonstiger Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit keine 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 Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Nachnutzung innerörtlicher Potenzialflächen,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie, z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Begrünung von Dächern und allgemeine Durchgrünung des Gebiets als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses sowie zur Pufferung und Drosselung des Regenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Berücksichtigung möglicher Emissionsauswirkungen auf die Umgebung.

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, FOLGEVERFAHREN

Ein allgemeiner Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf liegt in diesem Bereich nicht vor. Für den Anschluss weiterer Flächen an das bestehende Kanalsystem von Unterrot ist daher ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation usw. kann über die bestehenden Leitungen in den umgebenden Straßen erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind nicht erforderlich.

### 8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Kocherwiesen, 4. Änderung“ liegt im westlichen Randbereich des Gewerbegebiets Kocherwiesen. Für das

Plangebiet gibt es bereits teilweise einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der dort bisher Bahnanlagen sowie Verkehrs- und Grünflächen ausweist. Im Hinblick auf die weitere geplante Nutzung ist daher eine Anpassung der Festsetzungen an die Anforderungen eines Gewerbebetriebs zur Erweiterung erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,24 ha und beinhaltet eingeschränkt gewerblich genutzte Flächen, die Bahnanlagen der ehemaligen Oberen Kochertalbahn und Verkehrsflächen. Durch die Planung wird eine bisher untergenutzte innerörtliche Potenzialfläche einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachverdichtete Nutzung des Gebiets durch einen Gewerbebetrieb. Unter diesen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Umwandlung der bestehenden Grünfläche und Einbeziehen der gewerblich genutzten Flächen erforderlich und im öffentlichen Interesse. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen orientieren sich, wie alle Festsetzungen, am umliegenden Bestand und der geplanten Nutzung. Dadurch fügt sich das Gebiet städtebaulich verträglich in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Da durch die Planung eine bisher untergenutzte Fläche nachverdichtet wird, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. 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 planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um das Plangebiet nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften erlassen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.