Große Kreisstadt Remseck am Neckar –
Stadtteil Neckargröningen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„STEINBÖßER“

Entwurf vom 04.12.2018

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Städtebauliches Konzept
5 Erschließung / Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbericht
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für die Große Kreisstadt Remseck am Neckar gilt, dass die hohe Standortgunst durch die günstige Lage zu Ludwigsburg und Stuttgart zu einer großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen führt. Die Stadt Remseck am Neckar hat in den letzten Jahren verschiedene gewerbliche Flächen für den örtliche Bedarf entwickelt. Trotzdem verfügt die Stadt derzeit über keine erschlossenen Gewerbegrundstücke. Neben diesem grundsätzlichen Bedarf liegen der Stadt konkrete Ansiedlungswünsche von Handwerks- und Gewerbebetrieben vor, die nicht befriedigt werden können. Ein Bedarf für gewerbliche Entwicklung liegt somit vor.

Im Bereich der Gewerbegebiete „Rainwiesen/ Schießtal“ und „Schlossgartenwiesen/ Neckaraue“ hat sich ein gewerblicher Schwerpunkt in Remseck entwickelt. Das Gebiet „Steinbößer“ grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Rainwiesen“ an und liegt am Rande der Gemarkungsfläche. Die Fläche ist zum Teil schon bebaut, die übrige Fläche wurden ehemals als Gärtnereiflächen mit Gewächshäusern genutzt. Über die Straßen Steinbößer und Rainwiesen ist die Erschließung sichergestellt. Deweiteren kann durch die Lage direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Synergieeffekte genutzt werden und das bestehenden Gewerbegebiet ausgeformt werden. Aufgrund des Standortes und der vorhanden Erschließung bietet sich die Fläche hervorragend für eine Entwicklung mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen an.

Die Konzeption berücksichtigt bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets nach Südosten. Somit wird eine langfristige, zukunftsfähige und städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Gewerbegebiets im Gesamten angestrebt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung von Gewerblichen und Gemischten Bauflächen, um den benötigten Bedarf zu befriedigen, den Wünschen der Interessenten gerecht zu werden sowie um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Abwanderung der Betriebe verhindert werden und die Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden. Außerdem wird die Entwicklung, der im südlichen Bereich bestehenden Bebauung, planungsrechtlich geregelt.

In der Folge hat der Gemeinderat am 27.07.2018 beschlossen, für das Gebiet „Steinbößer“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet „Steinbößer“ hat eine Größe von ca. 1,42 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan ist die Große Kreisstadt Remseck am Neckar dem Verdichtungsraum (PS 2.1.1 (N)) Stuttgart zuzuordnen und wird als Gemeinde mit Flächen im Verlauf der Entwicklungsachse (PS 2.2.1 (Z) eingestuft.

Der Gemeindeteil Neckargröningen, neben Aldingen und Neckarrems werden als Gemeindeteile im Siedlungsbereich (PS 2.4.1.1 (Z)) festgesetzt.

Der Regionalplan, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, stellt für das Plangebiet „Steinbößer“ Landwirtschaft, sonstige Flächen und in einem kleinen Bereich Gebiet für Landwirtschaft (PS 3.2.2 (G)) dar. Nördlich und Westlich an das Plangebiet grenzen gemäß Regionalplan ein regionaler Grünzug und ein Landschaftsschutzgebiet an. Diese werden von der Planung nicht berührt.

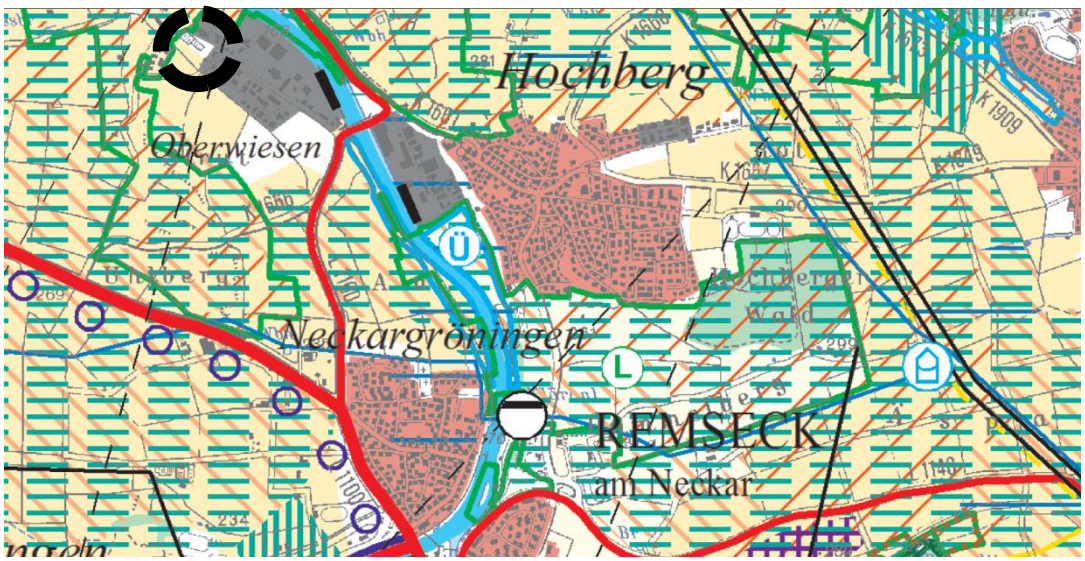

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebieten

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar ist der Planbereich als Fläche für Landwirtschaft sowie als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich, Aussiedlerhof ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die landwirtschaftliche Fläche soll im südlichen Bereich in Gemischte Baufläche und im übrigen Bereich in Gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.07.2017 gefasst.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 Große Kreisstadt Remseck am Neckar, mit Plangebiet in Pink

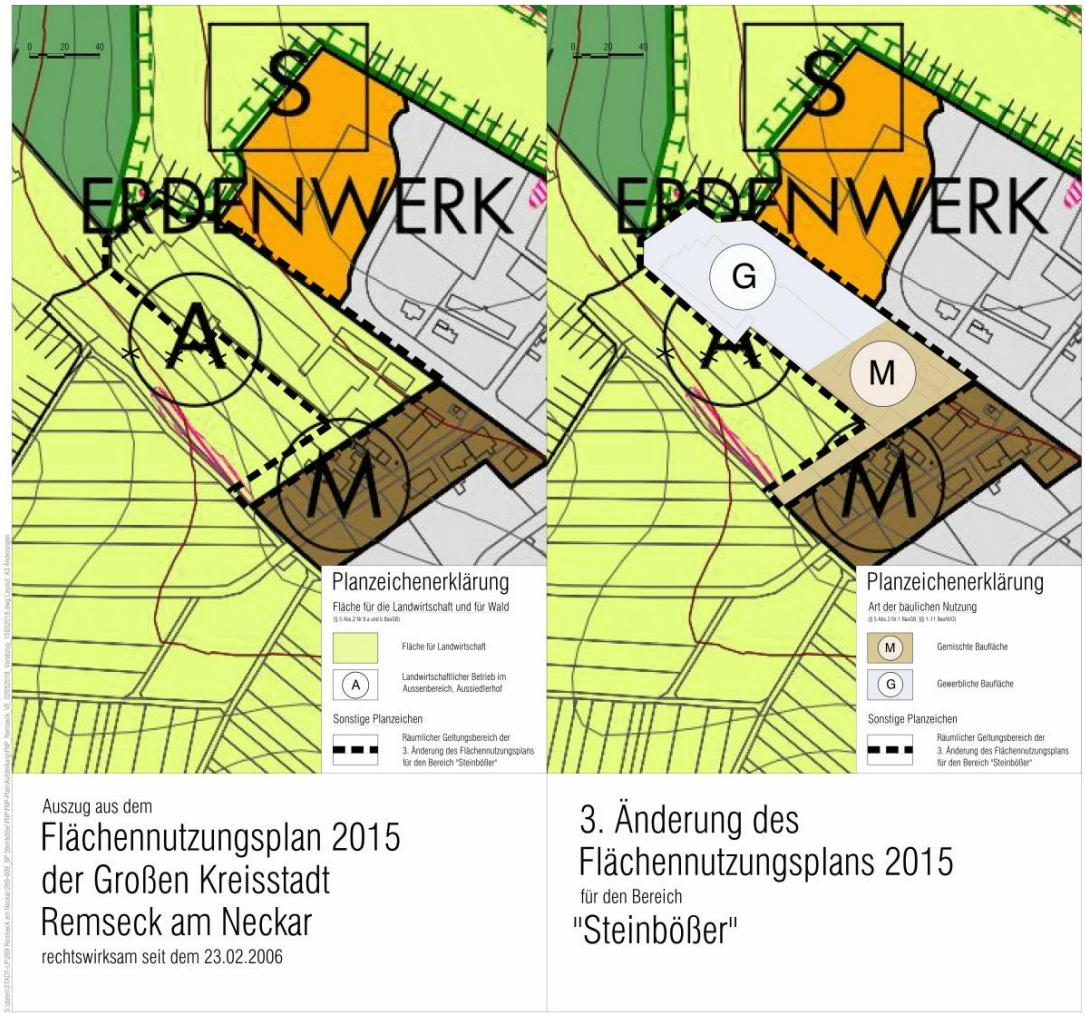

Abbildung 2: 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar, Stand 20.11.2018

2.3 Bauflächenbedarf

Seit dem der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar im Jahr 2006 rechtswirksam geworden ist, sind die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bebaut worden oder werden von den vorhandenen Betrieben als Reserve- bzw. Erweiterungsflächen benötigt. Die damals angenommenen Prognosen und die daraus resultierenden ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind aus heutiger Sicht nicht ausreichend.

Die Region Stuttgart benötigt weiterhin dringend Flächen für Erweiterungen und Neuansiedlungen von Unternehmen. Es werden in der Region Stuttgart zurzeit Wege gesucht, geeignete gewerbliche Flächen anbieten zu können und so den wirtschaftlichen Strukturwandel in der Region unterstützen zu können.

Die Stadt Remseck hat in den letzten Jahren mit verschiedenen Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen in der Stadt geschaffen. Inzwischen wurden auch diese Flächen größtenteils entwickelt. Die Stadt kann zurzeit keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten. Der Stadt Remseck liegen jedoch konkrete Ansiedlungswünsche von Handwerks- und Gewerbebetrieben vor, die nicht befriedigt werden können. Um den Bedarf angemessen decken zu können, besteht die Notwendigkeit neue Gewerbeflächen auszuweisen. Im Bereich der Gewerbegebiete „Rainwiesen/ Schießtal“ und „Schlossgartenwiesen/ Neckaraue“ hat sich ein gewerblicher Schwerpunkt entwickelt. Die Fläche „Steinbößer“ bietet sich aufgrund ihrer Lage direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Rainwiesen/ Schießtal“ hervorragend an und formt dieses weiter aus. Die Fläche selber wurde ehemals als Gärtnereigelände mit Gewächshäusern genutzt.

Flächen für reine Wohnnutzungen sind im Gebiet „Steinbößer“ nicht vorgesehen. Die Konzeption wurde für Gewerbetreibende, einschließlich einer Wohnnutzung für diese, entwickelt. Eine mischgebietstypische reine Wohnnutzung neben anderen weiteren typischen Mischgebietsnutzungen (z.B. Einzelhandel) ist jedoch nicht vorgesehen.

Da sich die unbebauten Flächen im Eigentum der Stadt befinden, hat diese die Möglichkeit die spätere Nutzung zu regulieren, indem sie nur entsprechend der Konzeption die Grundstücke an Gewerbe- und Handwerksbetriebe verkauft.

2.4 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Erweiterung des Gewerbegebietes Schiesstal Nord“, „Gewerbegebiet Rainwiesen“ und der Bebauungsplan „Schießtal nördlich FW 97“ an.

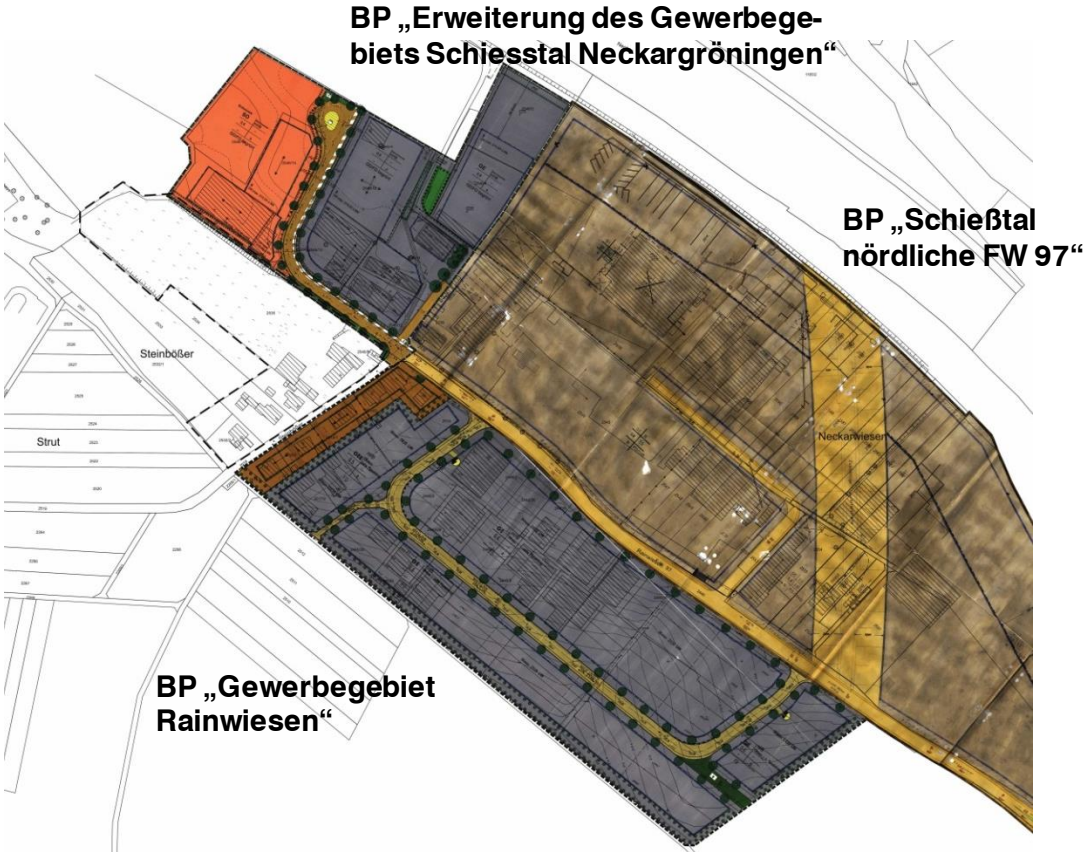

Abbildung 3: Angrenzende Bebauungspläne, Plangebietsabgrenzung ist in schwarz dargestellt

2.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich **Römischer Gutshof** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 9).

Altbekannter römischer Gutshof, angezeigt durch Mauern, Zeigel und Heizröhren, in den Fluren "Steinböß" und "Strut"; direkt angrenzend an das Industriegebiet. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist mit archäologischen Befunden zu rechnen.

Abbildung 4: Kulturdenkmal gemäß DSchG

2.6 Biotop

Im Plangebiet liegt ein Teil des nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotopes. Hierbei handelt es sich um die Feldhecke Steinböß (Biotop-Nr. 171211180624), eine sehr dichte von Holunder und Schlehe dominierte Feldhecke.

Abbildung 5: Biotop (§30 NatSchG / §33 NatSchG)

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt in der Metropolregion Stuttgart und gehört zum Landkreis Ludwigsburg. Die Stadt wird von den Flüssen Rems und Neckar durchzogen und gegliedert. Über das Stadtbahnnetz ist Remseck an Stuttgart und über mehrere Buslinien an Ludwigsburg angeschlossen. Verkehrstechnisch ist die Stadt Remseck am Neckar sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet „Steinbößer“ befindet sich am nördlichen Rand der Gemarkung Remseck in unmittelbarer Nähe zum Neckar. Das Gebiet grenzt im Osten und im Süden an das Gewerbegebiet Rainwiesen an.

Abbildung 6: Lage im Raum (Luftbild aus google earth vom 23.05.2018) Plangebiet in Pink

3.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab. Zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Rainwiesen“ besteht ein Höhenversatz von ca. 2 m.

3.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich umfasst das Plangebiet bestehende Wohn- und Betriebsgebäude. Ehemals stellte sich das Plangebiet als Gärtnereigelände mit Gewächshäusern dar. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist von Gewerbebauten und Wohnbebauung geprägt. Im Westen grenzen Waldstrukturen an.

Brunnen

Auf dem überplanten Gelände befindet sich ein Grundwasseraufschluss in Form eines ca. 6 m tiefen Entnahmebrunnens, der ehemals im Besitz der Gärtnerei war und nun der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar gehört (1001/511-3; Steinbößer 4; Flst. 2535). Der Brunnen wird nicht mehr benötigt. Der Rückbau des Brunnens wird durch eine Fachfirma ordnungsgemäß geplant und mit dem Landratsamt abgestimmt.

Waldabstand

Auf den nordwestlichen angrenzenden Nachbarflurstücken befindet sich Wald. Zum Wald ist nach § 4 (3) LBO ein Abstand von min. 30 m einzuhalten. Entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung wurde der Waldabstand auf 20 m reduziert. Im Bereich zwischen den geplanten Gewerbebauten und dem Wald sind Lagerhäuser und Lagerplätze vorgesehen. Die Gefährdung durch den angrenzenden Wald ist für diese Nutzungen als gering einzustufen.

3.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 2535, 2532/2, 2546/5.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 2534, 2533, 2532/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

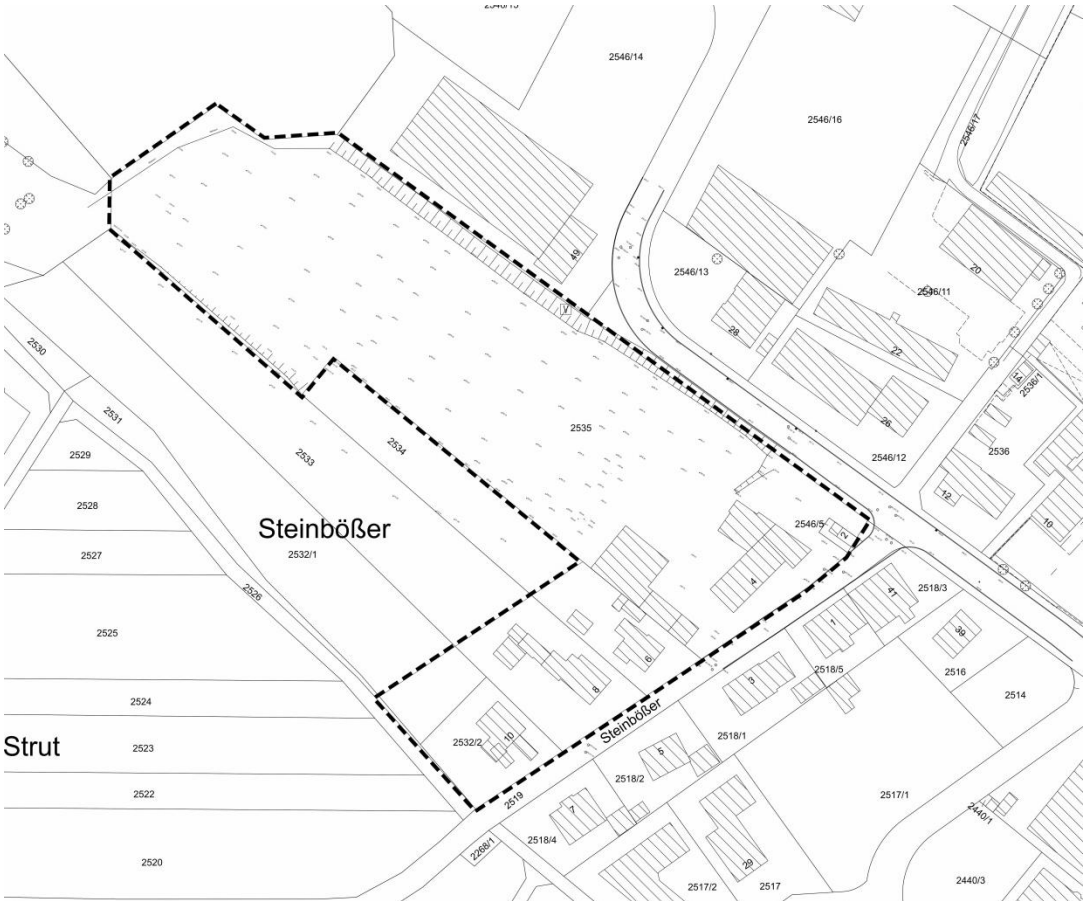

Abbildung 7: Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Fläche ca. 1,42 ha

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Um langfristig eine zukunftsfähige Entwicklung des gesamten Gewerbegebiets zu sichern, wurde ein Leitbild für das Gesamtquartier formuliert. Diese basiert auf verschiedene Entwicklungsabschnitte, die es ermöglichen die vorhandenen Kapazitäten effizient auszuschöpfen und das Verkehrssystem zu optimieren. Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets mit besonderer Standortqualität. Das Plangebiet „Steinbößer“ ist in diesem Zusammenhang als Teil des gesamten Gewerbegebiets zu sehen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das den örtlichen Bedürfnissen entspricht. Dem städtebaulichen Konzept liegen die gewünschten Grundstücksgrößen der Interessenten zu Grunde. Die Erschließung ist jedoch so gewählt, dass die Parzellen hinsichtlich der Größe und des Zuschnittes relativ flexibel bleiben. Die Sticherschließung mit der Wendeschleife für Lastzüge in der Mitte des Plangebiets bildet das zentrale Element des Konzeptes. Die Wendeschleife teilt das Gebiet in zwei Hälften. Im südlichen Bereich ist eine Mischgebietsnutzung vorgesehen, die sich an dem südlich und westlich angrenzenden Bestand orientiert. Im nördlichen Bereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dieses wird durch den, zum Waldrand einzuhaltenden Abstand, im nordwestlichen Plangebiet in seiner Nutzung eingeschränkt.

Das städtebauliche Konzept sieht zudem eine Eingrünung des Gebiets vor, um einen fließenden Übergang zur Landschaft herzustellen sowie um eine Gliederung innerhalb des Gebiets zu erzielen. Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Straße Rainwiesen sowie am westlichen Rand der Abgrenzung sollen erhalten werden.

Abbildung 8: Städtebauliches Konzept Stand 20.11.2018

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die bestehenden Straßen Steinbößer und Rainwiesen gesichert. Diese führen jeweils auf die L1100 und die L1140, welche dann auf die Bundesstraße B 27 führt. Die innere Erschließung erfolgt über einen Stich von der Straße Rainwiesen nach Südwesten. An dieser Stelle ist aufgrund der Topographie mit einer Straßensteigung von ca. 8% zu rechnen. Am Ende der Straße wird eine Wendeschleife für Lastzüge ausgebildet, um eine ausreichende Wendemöglichkeit für die gewerblichen Betriebe zu gewährleisten. Von dieser Stichstraße zweigt in Richtung Südosten nochmal ein Stich ab, um die Erschließung des rückwertigen Grundstücks zu sichern.

Am Einmündungsbereich der Stichstraße und der Straße Rainwiesen werden drei öffentliche Stellplätze errichtet. Die fußläufige Erschließung wird durch die Ausbildung eines einseitigen Gehweges gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende Netz gesichert. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Trennwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Kanal abgeleitet. Für die Behandlung des Niederschlagswassers besteht ein Regenklärbecken.

Um den Zulauf an Regenwasser in den Trennwasserkanal zu verringern / drosseln, ist im Bebauungsplan eine extensive bzw. intensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt.

6 Gutachten / Untersuchungen

Die erarbeiten Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

6.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Vorprüfung wird verwiesen: „Bebauungsplan Steinbößer in Remseck am Neckar, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP Stufe 1), Stadt Remseck am Neckar“, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 20. Februar 2017.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 20)

„5. Fazit

Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten eignet sich das Vorhabengebiet als Lebensraum für

- **Vogelarten**
- **Fledermausarten**
- **Reptilien**
- **Falter (Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer)**
- **Haselmaus**

Für diese Arten- bzw. Artengruppen können gemäß den vorliegenden Kenntnissen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Um eine gesicherte Verbotsprüfung durchführen zu können, ist eine vertiefende Erfassung von Vögeln, Reptilien und Faltern notwendig. Dieses Vorgehen ermöglicht verbindliche Aussagen zur Gegenständlichkeit und ggf. Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Für die Artengruppe der Fledermäuse sowie für die Haselmaus können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Aussagen zu deren artenschutzrechtlichen Betroffenheit getroffen werden.

Eine nach § 44 (1) BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

6.2 Artenschutzgutachten

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen: „Bebauungsplan Steinbößer, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stadtteil Neckargröningen, Große Kreisstadt Remseck am Neckar“, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 04. Dezember 2018.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 42 f)

„7. Zusammenfassung der Prüfung der Verbotstatbestände

Die Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG) in den Formblättern ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Hierbei bezieht sich die Prognose des Eintreffens von Verbotstatbeständen auf den Zustand nach Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Prüfung der Verbotstatbestände

Betroffene Art / Gilde	Verbotstatbestände nach BNatSchG			Ausnahme erforderlich
	§ 44 (1) 1	§ 44 (1) 2	§ 44 (1) 3	
Mittelspecht	nein	nein	nein	nein
Gebäudebrüter	nein	nein	nein	nein
Höhlenbrüter	nein	nein	nein	nein
Zweigbrüter	nein	nein	nein	nein
Mauereidechse	nein	nein	nein	nein
Zauneidechse	ja	nein	ja	ja

8. Darstellung der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG

Auch bei Berücksichtigung aller möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und ein signifikantes Restrisiko von Verlusten von Zauneidechsen im Zuge des Bauvorhabens zu erwarten, wodurch die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 und § 44 (1) 3 BNatSchG verwirklicht werden. Gemäß § 45 (7) BNatSchG besteht die Möglichkeit, von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG eine Ausnahme zu beantragen. Nachfolgend werden die dafür erforderlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart aufgezeigt. […]“

6.3 Schalltechnisches Gutachten

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Schallimmissionsprognose wird verwiesen: „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Steinbößer“ in 71686 Remseck am Neckar“, Stadtteil Neckargröningen, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, 21.November 2018.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 22)

„7. Kurze Zusammenfassung

[…] Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbößer wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die bereits vorhandenen sowie geplanten Betriebe werden für die als Mischgebiet ausgewiesene Teilfläche des Plangebiets Schallschutzmahnahmen, wie Grundrissorientierung oder nicht öffenbare Fenster für die von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden, erforderlich.“

6.4 Geruchsgutachten

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Immissionsprognose Geruch wird verwiesen: „Immissionsprognose Geruch für das Bebauungsplanverfahren „Steinbößer“ in Remseck/ Schießtal“, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Gerlingen, 03. Juli 2018.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 19)

„8 Zusammenfassung

[…] Im benachbarten Gewerbegebiet befinden sich vier Betriebe, die im Rahmen ihrer Tätigkeiten Gerüche freisetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte zur Klärung der von diesen Betrieben ausgehenden Geruchsbelastung ein Gutachten erstellt werden.

Ziel war es festzustellen, ob für das Bebauungsplangebiet „Steinbößer“ durch den Betrieb der verschiedenen Anlagen erhebliche Belästigungen oder Nachteile im Sinne des §3 BImSchG (/1/) ausgehen.

Grundlage der Untersuchung waren die Vorgaben und Anforderungen der TA Luft (/2), insbesondere des Anhangs 3, und der VDI 3783 Blatt 13 („Qualitätssicherung in der Ausbreitungsrechnung“, /3/) für die Durchführung und Dokumentation der Immissionsprognose.

Für den zu betrachtenden Betrieb wurde für den geplanten Betriebszustand unter Verwendung der Emissionsdaten, der meteorologischen Daten und unter Beachtung der modelltechnischen Randbedingungen eine Ausbreitungsberechnung gemäß TA Luft (/2/) und GIRL (/5/) durchgeführt.

Ergebnisse

Die Ausbreitungsrechnung zeigt, dass die zu erwartende Gesamtbelastung durch Gerüche aus den vier betrachteten Betrieben im gesamten Bebauungsplangebiet „Steinbößer“ den Beurteilungswert der GIRL (/5/) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden einhält.

Daher kann u.M.n. davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG (/1/) vorhanden sind.

Die letztgültige Bewertung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der Umweltbericht vom 04. Dezember 2018 ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MI – Mischgebiet

Aufgrund der Nachfrage nach entsprechenden Flächen für gewerbliche Bauflächen in Verbindung mit wohnbaulichen Nutzungen, wird im südlichen und südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet festgesetzt. So kann eine Nutzungsdurchmischung ermöglicht werden. Zudem berücksichtigt die Festsetzung die Schutzansprüche der bestehenden Gebäude sowie des südlich angrenzenden Mischgebietes.

Der Ausschluss des **Einzelhandels** erfolgt u.a. zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage.

Erotik Betriebe sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung zu erwarten sind.

Tankstellen und **Vergnügungsstätten** gehören ebenfalls wegen des erhöhten Publikumsverkehr, einem erhöhten Flächenbedarf und den hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das angrenzende Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

A1.2 GEE 1 – Eingeschränktes Gewerbegebiet 1

Für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um ein reibungsloses Nebeneinander der Mischgebietsnutzung und der gewerblichen Nutzung zu gewährleisten. Aufgrund der zulässigen Wohnnutzung im südlichen Bereich, sind im GEE 1 lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.

Der Ausschluss des **Einzelhandels** erfolgt u.a. zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe.

Erotik Betriebe sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung zu erwarten sind.

Tankstellen und **Vergnügungsstätten** gehören ebenfalls wegen des erhöhten Publikumsverkehr, einem erhöhten Flächenbedarf und den hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das angrenzende Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

A1.3 GEE 2 – Eingeschränktes Gewerbegebiet 2

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 2 befindet sich im Waldabstand zum nordwestlich angrenzenden Wald. Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen Gebäude von Wäldern eine Entfernung von 30 m einhalten. Entsprechend § 4 Abs. 3 Satz 2 kann in den Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden, dass Gebäude mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Daher sind im Bereich des GEE 2 nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Die Gefährdung durch den angrenzenden Wald ist für diese Nutzung als gering einzustufen. Aufgrund dessen sind alle anderen Nutzungen nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt. Die topographische Bestandssituation wird beachtet.

A2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl entspricht mit GRZ 0.8 i.d.R. der eines Gewerbegebiets gem. BauNVO und mit GRZ 0.6 i.d.R. der eines Mischgebiets gem. BauNVO.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO berücksichtigt die angestrebte Bebauung ebenso wie die hierfür benötigte Parkierung und führt zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des Maßes der baulichen Nutzung.

A2.2 Geschossflächenzahl

Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und der technischen Anforderungen kann die Obergrenze der Geschossflächenzahl nach BauNVO erreicht bzw. überschritten werden. Um die maximale Größe der Geschossfläche zu regeln, wurde diese Festsetzung getroffen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe in m ü. NN festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen

Die Regelungen für haustechnische Anlagen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Im Großteil des Plangebietes ist offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ist in der städtebaulichen Zielsetzung begründet, keine zu großen durchgängigen Baukörper zuzulassen und nur Bebauungsstrukturen bis 50 m Länge zu ermöglichen. Im Bereich der Nutzungsschablone B ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auch Grenzbau zugelassen werden. Mit der Festsetzung kann eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden. Um zu verhindern, dass mehrere Baukörper aneinander gebaut werden und zu große durchgängige Baukörper entstehen, darf nur an eine Grundstückgrenze gebaut werden.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist und den gewerblichen Betrieben die Flexibilität, die der entsprechende Betriebsablauf je Branche erforderlich macht, gegeben ist.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen

Durch die Festsetzung im Bereich der Nutzungsschablone A soll geregelt werden, dass vor der Garageneinfahrt genügend Platz für einen weiteren Stellplatz vorhanden ist. Der Abstand trägt zu einem offenen und freundlichen Eindruck des Straßenraums bei und die Verkehrssicherheit wird ebenfalls verbessert.

Im übrigen Plangebiet sind Garagen aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zudem ausreichend groß festgesetzt, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

Stellplätze

Die Festsetzung dient dazu die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie aus städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können. Durch die Festsetzung wird die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

A4.2 Nebenanlagen

Die Festsetzung soll der Sicherung der gestalterischen Qualität dienlich sein.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche soll als Erschließung rechtlich gesichert werden.

A6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Am Eingang des neuen Gewerbegebiets werden öffentliche Stellplätze für Besucher angeboten, um dem Parken am Straßenrand entgegenzuwirken.

A6.3 Verkehrsgrünfläche

Die Fläche um die öffentlichen Stellplätze wird als Verkehrsgrün ausgewiesen, um die Durchgrünung des Gebiets zu fördern.

A7 Versorgungsflächen

Mit der Festsetzung wird die bestehende Trafostation, die sich an der Straße Steinbößer befindet, gesichert.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der Sicherung der bestehenden Feldheckenstrukturen (Offenlandbiotop).

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 FNL 1 – Offenlandbiotop

Siehe Begründung A 8.1.

A9.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung getroffen.

Die Maßnahme minimiert des Weiteren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

A9.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Pkw-Stellplätze auf denen unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A9.4 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A9.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Die Festsetzung ist zudem getroffen, um einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen, dadurch Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu schaffen und nicht zuletzt den Wasserhaushalt zu entlasten.

A9.6 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9.7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung; ökologische Baubegleitung

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Direktverlusten (Tötung) während der Bauphase.

Umsiedlung der vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen und Mauereidechsen; ökologische Baubegleitung

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Individuenverlusten während der Vorhabenrealisierung.

Reptilienzaun zur Vermeidung der Wiedereinwanderung während der Bauzeit

Um eine Rückwanderung der Mauereidechsen sowie Einwanderung von angrenzend vorkommenden Zauneidechsen in das Plangebiet zu vermeiden, ist ein Reptilienschutzzaun zu installieren. Mit der Festsetzung kann eine vermeidbare Tötung umgangen werden.

A9.8 Externe Kompensationsmaßnahme Artenschutz -

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 - Schaffung eines Ersatzhabitats für die Mauereidechse, ökologische Baubegleitung

Die Festsetzung wurde getroffen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse.

Mit der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) 3 BNatSchG für die Mauereidechse verhindert werden. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und die Umsiedlung der Mauereidechsen müssen zwingend vor dem Eingriff realisiert werden.

Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes FCS 1 - Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse, ökologische Baubegleitung

Die Festsetzung wurde getroffen zur Sicherung des Erhaltungszustands sowie zur Vermeidung von Tötungen durch Umsiedlung in ein geeignetes Habitat mit Anbindung an bestehende Vorkommen.

A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Durch die Festsetzung des Leitungsrechtes wird der Erhalt der bestehenden Telekommunikationslinie sichergestellt.

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

A11.1 Passiver Schallschutz

Die Festsetzung dient dem Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen, siehe Kapitel 6.2, Stichwort „Schalltechnisches Gutachten“. Zudem wird auf die Schallimmissionsprognose „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Steinbößer“ in 71686 Remseckam Neckar“, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, 21. November 2018 verwiesen.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Verkehrsgrün mit Straßenbäumen

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes, der Gliederung des Straßenraums und der Einbindung in den Landschaftsraum. Aufgrund der innerörtlichen Lage im Straßenraum und den dort zu erwartenden Standortbedingungen wird den Empfehlungen der GALK-Straßenbaumliste gefolgt. Aufgrund des vorliegenden engen Standortes kann neben einheimischen Arten, die seitens des Naturschutzes empfohlen werden, auch auf nichteinheimische Arten und Sorten ausgewichen werden.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Randeingrünung
Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden und einen fließenden Übergang in die Landschaft herstellen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Diese Festsetzung dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades des Bodens und der Grundwasserneubildung. Die begrünten Flächen leisten zudem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Durchgrünung des Gebiets.

A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die Dachform und der Dachneigungsbereich orientieren sich an den angrenzenden Bebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Mit dieser Festsetzung werden die Außenwirkung des Plangebiets und die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt.

Dachdeckung

Mit der Festsetzung für den Bereich der Nutzungsschablone A wird die bestehende Bebauung berücksichtigt.

Die Begrünung der Dächer schafft einen optischen und gestalterischen Ausgleich zur den stark versiegelten Flächen in einem Gewerbegebiet. Weiterhin speichern begrünte Dächer Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie fördert die Verwendung regenerativer Energien und dient somit dem Klimaschutz.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt aufgrund der großen Außenwirkung eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Umfangreiche Vorgaben zum Anbringen von Werbeanlagen sollen eine städtebaulich verträgliche und der neuen Baustruktur, dem Stadtbild angemessene und in sich stimmige Gestaltung von Werbeanlagen gewährleisten.

Auch die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Weiter werden damit natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange verfolgt, Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist aufgrund der angrenzenden Frei- und Waldflächen und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient sowohl dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden sowie der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

B3.2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt die Festsetzung dem Bereich zugute.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsleitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht (siehe auch Kapitel A9.2 Entwässerung).

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,42 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)::		ca.	5.345qm
Mischgebiet (MI):		ca.	7.235 qm
Verkehrsfläche:		ca.	1.450 qm
davon	Straßenfläche:	ca.	1.350 qm
	Stellplätze:	ca.	40 qm
	Verkehrsgrün:	ca.	60 qm
Private Grünfläche (FNL):		ca.	100 qm
Versorgungsfläche:		ca.	105 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt. Die in privater Hand befindlichen Grundstücke sind bereits bebaut. Eine Umlegung ist aufgrund dessen nicht notwendig. Nach abgeschlossener Erschließung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung von weiteren Firmen in Verbindung mit Wohnbebauung die den attraktiven Wirtschaftsstandort Remseck am Neckar nachhaltig stärken.

Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze und den positiven Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft, ist ein positiver Effekt auch auf die demographische Entwicklung zu erwarten.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Remseck am Neckar, den

……

Dirk Schönberger

Oberbürgermeister