

STADT

BAD DÜRRHEIM

GEMEARKUNG HOCEMMINGEN

LANDKREIS

SCHWARZWALD – BAAR -KREIS

B E B A U U N G S P L A N

GEWERBEGEBIET

>>SCHROTELN II<<

2. Änderung

B E G R Ü N D U N G



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

Ziffer Inhalt

- 1. Allgemeines
- 2. Erfordernis der Planaufstellung
- 3. Abgrenzung des Plangebiets
- 4. Verfahrensweg
- 5. Bestehende Rechtsverhältnisse
- 5.1 Flächennutzungsplan
- 5.2 rechtskräftige Bebauungspläne
- 5.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
- 6. Lage in der Ortschaft und Nutzung
- 7. Planungskonzept
- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Verkehr
- 7.4.1 Verkehrliche Erschließung
- 7.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- 7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr
- 7.4.4 Ruhender Verkehr
- 7.4.5 Fußgängerverkehr
- 8. Ver- und Entsorgung
- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserableitung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.4 Fernmeldetechnik
- 8.5 Gasversorgung
- 8.6 Abfall und Wertstoffe
- 9. Umweltprüfung
- 10. Bodenordnung
- 11. Geologie
- 11.1 Archäologische Denkmalpflege
- 11.2 Geotechnik
- 12. Örtliche Bauvorschriften
- 12.1 Dachformen und Dachneigungen

- 12.2 Einfriedungen
- 12.3 Werbeanlagen
- 13. Städtebauliche Daten
 - 13.1 Flächenbilanzierung
 - 13.2 Grundflächenzahl
 - 13.3 Geschossflächenzahl
- 14. Zeitliche Realisierung

VORENTWURF

1. ALLGEMEINES

Das Gewerbegebiet „Schroteln“ stellt seit vielen Jahren die gewerbliche Entwicklungsfläche im Stadtteil Hochemmingen dar. Im Jahre 2017 wurde der bisher letzte Erweiterungsabschnitt „Schroteln II“ als Bebauungsplanaufgestellt und nachfolgend umgesetzt.

Hintergrund der Planung war seinerzeit unter anderem die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs, welcher sich am bisherigen Standort in Hochemmingen weiter ausdehnen musste. In den Folgejahren wurden die vorgesehenen gewerblichen Flächen nach und nach bebaut.

Nachdem nun wieder eine geraume Zeit vergangen ist, hat sich der vorgenannte Betrieb abermals an die Stadt Bad Dürkheim gewandt mit der Bitte um Unterstützung zur Schaffung weiterer gewerblichen Flächen. Die Firma ist abermals an die Grenzen der gewerblichen Entwicklung gestoßen und benötigt kurz- bis mittelfristig weitere Flächen. Die Etablierung eines weiteren Betriebsstandorts an anderer Stelle kann aus betriebsinternen und wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgen, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Schroteln“ unumgänglich ist. Diese Ansicht wird vom Gemeinderat gleichermaßen vertreten.

Aus diesem Grund hat sicher der Gemeinderat am entschieden, dass der Bebauungsplan „Schroteln II“ – 2. Änderung“ nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Parallel dazu werden für das Plangebiet auch Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO BW) aufgestellt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Firma im Bereich >>Schroteln II – 2. Änderung << geschaffen.

Ziel ist, neben der Schaffung von zweckmäßigen und großzügigen Gewerbeflächen, auch die wirtschaftliche und Flächen sparende Erschließung. Dabei ist ebenfalls zu beachten, dass die bestehenden Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen weiterhin mühelos und ohne größere Umwege aufrechterhalten werden.

Gleichermaßen ist im südlichen Bereich des Plangebiets ein offenes Gewässer „Barbbach“ angrenzend. Auch dieses muss in der Planung entsprechend Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist vor allem auch das anstehende Vogelschutzgebiet zu beachten und zu untersuchen.

Um die ansässige Firma in ihren Erweiterungsabsichten unterstützen zu können, müssen weitere Flächen im Gewerbegebiet „Schroteln“ geschaffen und ein entsprechendes öffentlich-rechtliches Verfahren durchgeführt werden. Darin können die entscheidungserheblichen Belange erhoben und entsprechend berücksichtigt werden.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Schroteln II – 2. Änderung << sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

1806, 1806/1, 1812

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Bad Dürkheim hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Schroteln II – 2. Änderung << aufzustellen.

Zum Bebauungsplan wird parallel eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) und die Behörden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen. Ebenfalls wurde die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB beschlossen. Nachfolgend werden diese Verfahrensschritte und abgearbeitet.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung 2002 ist seit dem 30.10.2002 rechtswirksam. Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Der Erweiterungsbedarf der Firma führt dazu, dass der Flächennutzungsplan (FNP) parallel zum Bebauungsplan geändert werden muss. Hier ist ein Parallelverfahren nach § 8 BauGB erforderlich.

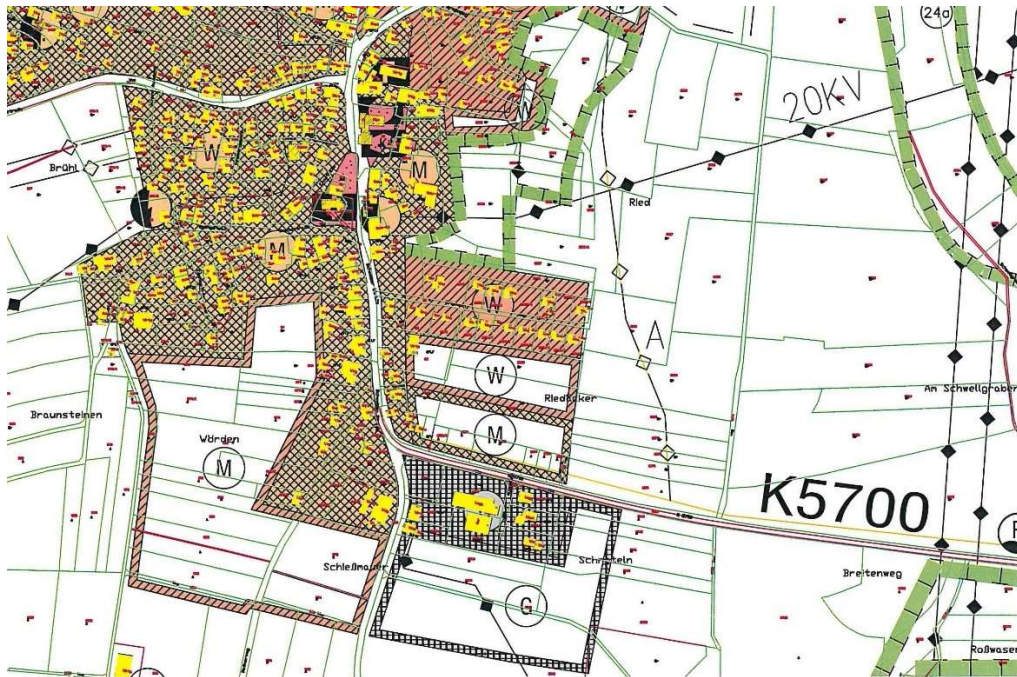


Bild 1: FNP – 1. Fortschreibung – Bad Dürnheim

Der Gemeinderat der Stadt Bad Dürnheim hat sich deshalb gleichermaßen dazu entschlossen den FNP einer parallelen 20. Punktuellen Änderung zu unterziehen und hier die landwirtschaftliche Fläche in eine „gewerbliche Fläche (G)“ umzuwandeln. Ein entsprechendes Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde beschlossen. Die entsprechenden Nachweise und Bedarfsermittlungen werden im Rahmen des Änderungsverfahrens zum FNP geführt.

5.2 **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan umfasst in seinem nördlichen Teilbereich Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes >>Schroteln II<<, dessen bisherigen Festsetzungen damit teilweise geändert bzw. aufgehoben werden. Dies ist insbesondere deshalb notwendig, da durch die Überlagerung der beiden Bebauungspläne eine durchgängige bebaubare Fläche entstehend kann. In Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die ursprünglichen Pläne.

5.3 **Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg**

Im Regionalplan -Raumnutzungskarte 2003 ist die Fläche des Plangebiets als „landwirtschaftliche Vorrangflur“ dargestellt.

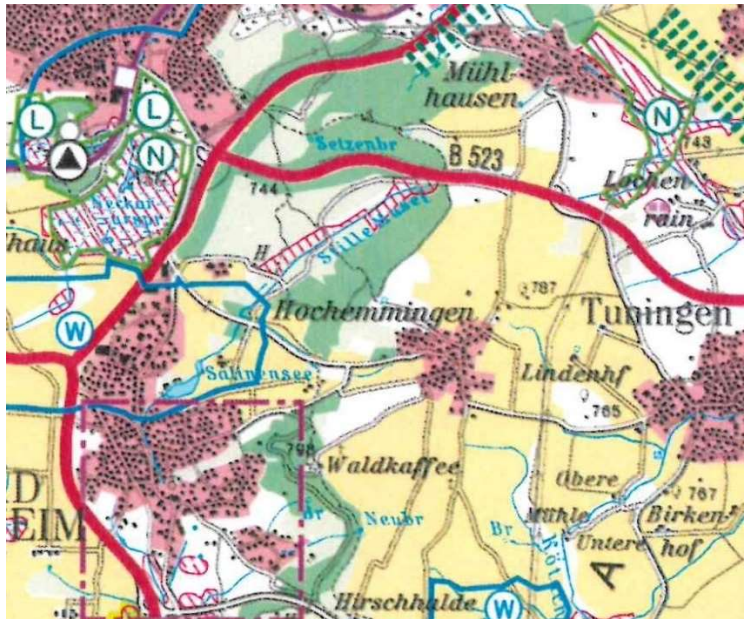


Bild 2: Regionalplan 2003 – Raumnutzungskarte

Im Regionalplan des Regionalverband Schwarzwald - Baar – Heuberg ist Bad Dürkheim als „touristisches Zentrum“ aufgeführt. Neben den touristischen Zielen ist hier auch die gewerbliche Entwicklung sowie die Wohnbauentwicklung wichtiges Planungsziel.

Die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Dies gilt vor allem auch deshalb, da die komplette Gemarkung von Hochemmingen im Außenbereich überwiegende als „Vorrangflur für Landwirtschaft und Bodenerhaltung“ ausgewiesen ist.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Gewerbegebiet „Schroteln“ liegt am südlichen Ortsrand von Hochemmingen. Die Erweiterungsfläche erstreckt sich über ca. 2,7 ha vom bestehenden GE in Richtung Süden.



Bild 3: Luftbild Hochemmingen

Die Flächen sind bisher überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Die Erschließung der Flächen erfolgt komplett über das bisherige Betriebsgelände. Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser sind somit größtenteils bereits vorhanden. Schutzgebiete oder andere Restriktionen sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO mit Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Damit wird sichergestellt, dass die bisher im angrenzenden Gewerbebereich vorhandenen Nutzungstiefen weitergeführt werden können und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der dortigen Gewerbeansiedlungen gewährleistet wird.

Reine Lagerflächen ohne Gewerbenutzung werden in der Planung ausgeschlossen, da hier die Anzahl der Arbeitsplätze zum Flächenverbrauch nicht angemessen ist. Es ist der Gemeinde ein wichtiger Planungsgrundsatz, dass der Verlust von wertvollen Freiflächen nur dann vollzogen werden soll, wenn dies mit der Schaffung bzw. dem Erhalt von Arbeitsplätzen einhergeht.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in der Planung ausnahmsweise zulässig. Hier soll im Einzelfall eine Gebietsverträglichkeit untersucht werden können. Gleichmaßen soll dies für Vergnügungsstätten gelten.

Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber sind nach BauNVO im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Gemengelage und künftigen Entwicklungen in diesem Bereich des Gewerbegebiets werde diese Nutzungen allerdings generell ausgeschlossen, dass die Betriebe Mehrschicht fahren müssen und somit die Risiken für Konflikte sehr hoch sind.

Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich der Flächen zulässig. Allerdings setzt die Planung hierzu fest, dass kein zentrenrelevanter Einzelhandel stattfinden darf. Damit sollen die bestehenden Strukturen in den Ortskernen geschützt und vor negativen Folgen der Planung bewahrt werden.

Die Gemeinde setzt mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen ein deutliches Zeichen zur Entwicklung und Stärkung des Gewerbes und der Schaffung bzw. Aufrechterhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Ausformungen künftiger gewerblicher Anlagen entsprechen der im östlich angrenzenden Umfeld bereits realisierten Größenordnung.

Die im Planbereich festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass:

- genügend Spielraum und Flexibilität für Bauwerke verbleiben und große Zusammenhängende Flächen entstehen können. So kann vor allem wertvolles Bauland gespart werden.
- Gewerbebetriebe kompakt und verdichtet errichtet und somit Flächen eingespart werden können.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den gewollten ökonomischen Erfordernissen und sorgen gleichermaßen dafür, dass Gewerbebetriebe kompakt und effizient bauen können. Damit können Flächen angepasst werden.

Zusätzliche regulierende Elemente stellen die Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) dar. Diese dient als Regulativ des Gebäudevolumens.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (auf die EFH bezogen) steuert die Planung die maximale Höhenentwicklung künftige Gebäude.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Damit soll den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen ermöglicht werden.

Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist in Gewerbegebieten unbedingt erforderlich, um entsprechende Gebäude zulassen zu können.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die bestehenden Strukturen des Betriebs. Es werden keine zusätzlichen Straßen gebraucht.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch die Planung berührten bestehenden landwirtschaftliche Erschließungswege werden durch die Planung dahinreichend berücksichtigt, dass der bisherige landwirtschaftliche Erschließungsweg im südlichen Bereich des Bebauungsplans „Schroteln II“ aufgehoben und an den südlichen Rand der vorliegenden Planung verschoben werden soll. Damit kann eine ausreichende und sichere Andienung der landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden.

7.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

In den Örtlichen Bauvorschriften ist die Ausformung der privaten Stellplätze für KFZ in wasserdurchlässiger Bauweise geregelt.

7.4.4 **Fußgängerverkehr**

Für die vorliegende Planung sind keine weiteren zusätzlichen Fußwege notwendig.

8. **VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 **Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet „Schroteln II“, bzw. über den bestehenden Hausanschluss der Firma.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichen Kapazität vorgehalten, um das künftige Wohnbaugebiet ausreichend versorgen zu können.

8.2 **Abwasserableitung**

Die Erweiterungsfläche wird hinsichtlich Schmutzwasserentsorgung an die bestehenden Leitungen der Firma angeschlossen. Diese entwässern an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Schweizer Straße“. Dieser kann die anfallenden Mengen an Schmutzwasser mühelos zusätzlich aufnehmen und an den Verbandssammler abgeben. Zur Einleitung ist eine Pumpleitung notwendig, da das natürliche Gefälle keine Entwässerung mittels Freispiegelkanal zulässt.

Für die Behandlung und Entsorgung des Niederschlagswassers wurde bereits im Bebauungsplanverfahren „Schroteln II“ eine Retentions- und Reinigungsanlage vorgesehen. Durch die vorliegende Planung wird diese obsolet. Die Planung „Schroteln II – 2. Änderung“ sieht einen neuen Retentionsbereich vor. Hier werden die anfallenden Regenwässer aufgefangen und zurückgehalten. Für die teilverschmutzten Regenwässer aus Hofflächen ist eine Reinigung mittels Reinigungsbauwerk (bsp. Lamellenklärer) erforderlich. Die unverschmutzten bzw. gereinigten Wässer können dann gedrosselt an den „Barbbach“ zeitverzögert abgegeben werden. Die Dimensionie-

rung der entsprechenden Anlagen hat auf ein 5-jähriges Niederschlagsergebnis zu erfolgen. Die entsprechenden Nachweise und wasserrechtlichen Genehmigungen sind parallel zum Bebauungsplanverfahren zu führen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist derzeit nicht vorgesehen.

8.6 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis sichergestellt.

9. UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen die Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Natur geprüft werden. Im Umweltbericht werden diese Auswirkungen dargestellt, der Eingriff und der Ausgleich bilanziert und entsprechende Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird durch die Firma Arcus verfahrensbegleitend erstellt.

Zusätzlich zur Umweltprüfung werden auch die Belange des Artenschutzes untersucht und Verbotstatbestände überprüft. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird durch die Firma Arcus verfahrensbegleitend erstellt.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Der Investor wird die erforderlichen Flächen erwerben können.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Die Stellungnahme wird entsprechend als Hinweis beachtet.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt. Ausreichende Abstände von 0,5 m bzw. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Erschließungswegen verhindern eventuelle Konflikte.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit Rechnung tragen. Gleichermaßen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Gewerbegebiet (GE)	40.300 m ²	4,03 ha	78 %
Wege	2.000 m ²	0,20 ha	4 %
Barbbach	2.000 m ²	0,20 ha	4 %
Pflanzfestsetzung PFF 1	1.200 m ²	0,12 ha	2 %
Pflanzfestsetzung PFF 3	6.000 m ²	0,60 ha	12 %
Gesamtfläche	51.500 m²	5,15 ha	100 %

13.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet 0,8

13.3 Geschossflächenzahl

Gewerbegebiet 1,2

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Bad Dürkheim, den 01.03.2024

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Dürkheim, den

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

VORENTWURF