



Stadt

# Lauffen am Neckar

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Vorderes Burgfeld II“

Gemarkung Lauffen a. N.

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 01.10.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Flächenbedarfsnachweis</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	14
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>14</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	18
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
8.3	Immissionen	18
8.4	Verkehr	18
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>18</b>

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Gewerbeflächen der Stadt Lauffen a. N. sind mittlerweile annähernd belegt und die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist weiterhin uneingeschränkt hoch. Aufgrund der Lage der Stadt im Verdichtungsraum zwischen Heilbronn und Stuttgart herrscht ein anhaltend großer Flächendruck.

Um dieser Nachfrage nach Gewerbeflächen nachzukommen ist die Stadt Lauffen a. N. bemüht, ein entsprechendes Angebot bereitzustellen. Dabei ist angedacht, die südöstlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld I“ liegenden Landwirtschaftsflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sodass der Bereich den raumordnerischen Vorgaben gerecht wird. Aufgrund konkreter Ansiedlungswünsche und des damit verbundenen zeitlichen Drucks erfolgt die Erweiterung des Gewerbegebietes im weiteren Verfahren abschnittsweise. Der Bebauungsplan wird deshalb auf den 1. BA mit einer Fläche von 5,05 ha beschränkt. Langfristig ist eine Weiterentwicklung gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung nach Südosten angedacht.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Teilfläche einer bereits im Flächennutzungsplan geplanten gewerblichen Baufläche geschaffen und der anhaltende Bedarf an Gewerbeplätzen gedeckt werden.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dient der Förderung des örtlichen sowie des regionalen Gewerbes und trägt zur Sicherung, zum Erhalt und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

# 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 2 km westlich des Stadtkerns von Lauffen a. N., direkt südwestlich anschließend an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Das Plangebiet wird begrenzt durch die L 1105 im Westen sowie die K 2082 in nördlicher Richtung, an welche sich das Gemeindegebiet der Nachbarkommune Talheim unmittelbar anschließt. Die L 1105 verbindet die Stadt Lauffen mit der Gemeinde Ilsfeld

sowie mit der direkt folgenden Autobahnanschlussstelle „Ilsfeld“ der A 81. In südlicher und östlicher Richtung schließt sich die landwirtschaftliche Feldflur an.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt 5,05 ha.

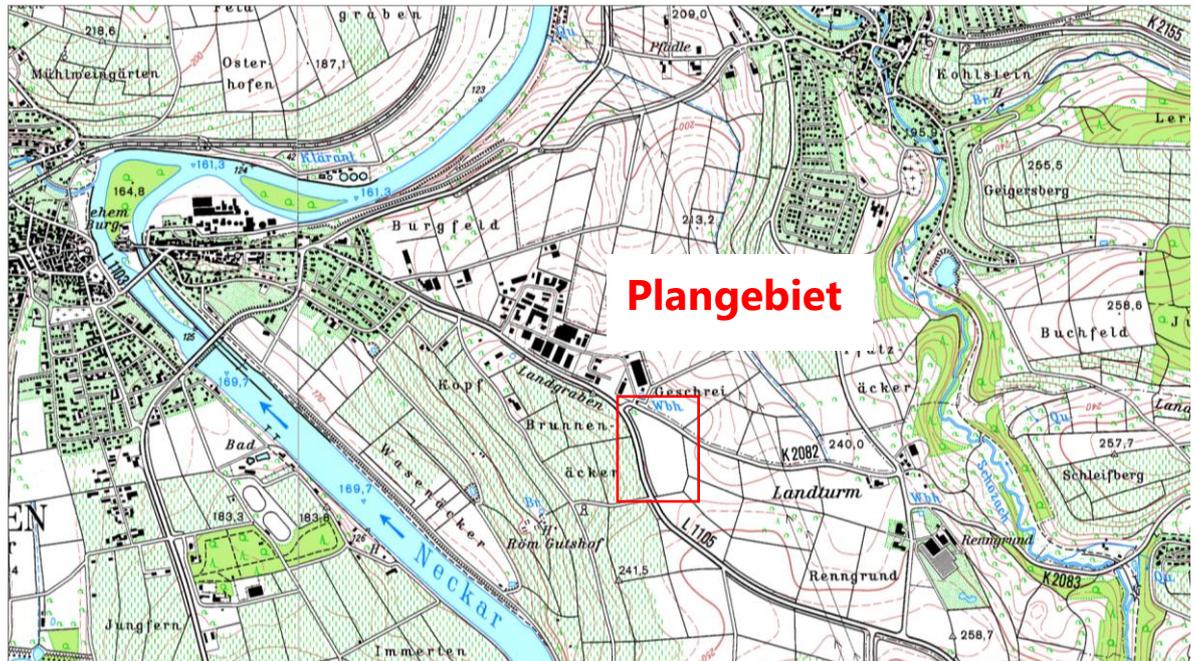


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

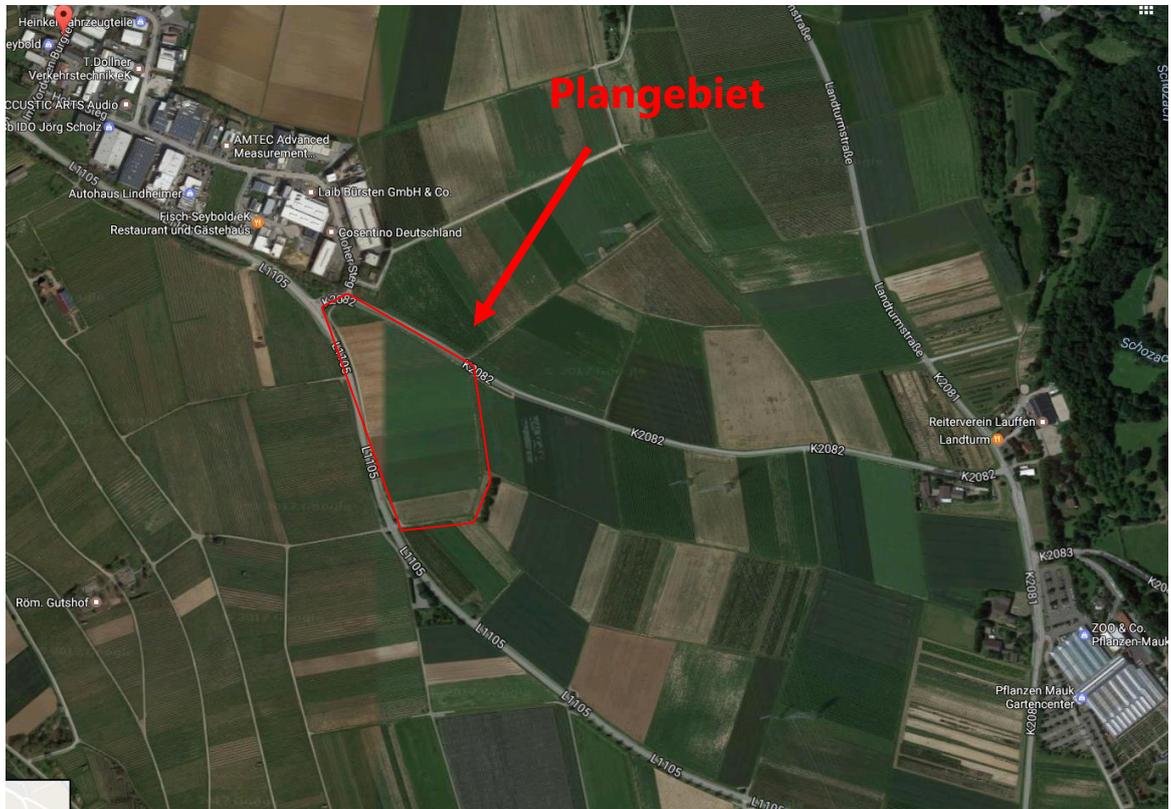


Abb. 2: Luftbild von Lauffen a. N. (Quelle: Google Maps, 2016)

Die 5,05 ha große Fläche "Vorderes Burgfeld II" wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Während in nordwestlicher Richtung des Plangebiets bereits eine gewerbliche Nutzung anzutreffen ist (Vorderes Burgfeld I), schließt sich westlich der L 1105 Weinbaunutzung an. Im Süden und Osten des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche genutzte Flächen, weitere Sonderkulturen sowie ein kleiner Bestand an Feldgehölzen.

#### Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Als einziger kleiner innergebietslicher Gehölzbestand sind im Norden, direkt angrenzend an die K 2082, vereinzelte Feldgehölze zu nennen.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Hochfläche östlich des Neckartals zwischen Lauffen und Neckarwestheim, auf einem Höhenniveau von 239 - 244 m ü. NN, wobei das annähernd ebene Gelände von Westen nach Osten hin sanft ansteigt. Unmittelbar westlich des Plangebiets fällt das Gelände stark ins Neckartal ab.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse sind im Plangebiet im Wesentlichen erodierte Parabraunerden aus Löss vorzufinden. Am nordwestlichen Plangebietsrand schließen sich Pararendzina aus Löss an. Westlich des Plangebiets sind entsprechend der Wein-

baunutzung hauptsächlich Rigosole aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen anzutreffen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende L 1105 gut mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft. Die A 81 ist über die Autobahnanschlussstelle „Ilfeld“ bereits nach rund 7 km erreicht.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

# **4. Übergeordnete Planungen**

## **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### **Landesentwicklungsplan 2002**

Lauffen a. N. ist als Unterzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 in der Region Heilbronn-Franken zum Verdichtungsraum Heilbronn in direkter Verbindung zum Verdichtungsraum Stuttgart. Lauffen a. N. liegt auf der Landesentwicklungssachse Stuttgart - Heilbronn - Neckarsulm - Mosbach.

### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt die Stadt Lauffen a. N. zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Das Plangebiet ist dabei im Regionalplan als "Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet)" flächenscharf festgesetzt.

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus in diesen Gebieten Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte 1: 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind. Die Planung folgt somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

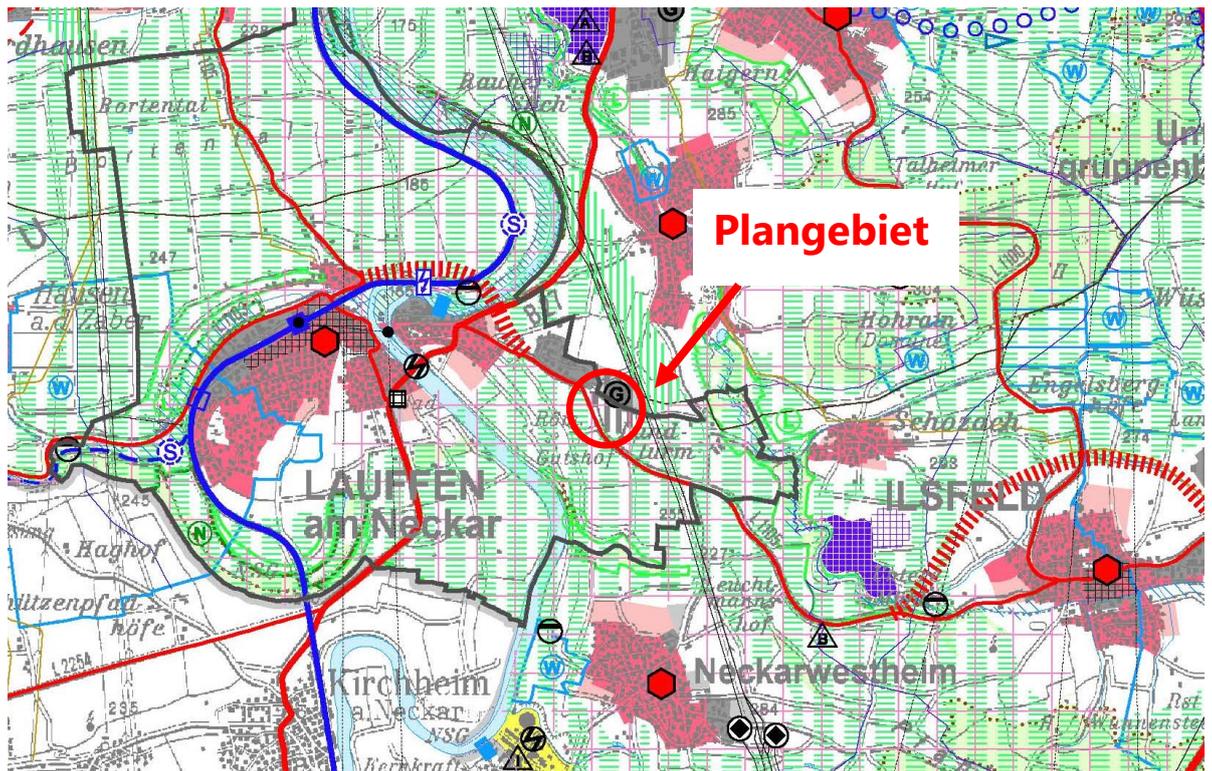


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a. N. als gewerbliche Fläche (Planung) dargestellt. Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet zudem bereits die langfristige Weiterentwicklung in Richtung Südosten.



### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Schozachtal zwischen Ilfeld und Talheim" befindet sich in ca. 700 m Entfernung.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Das nächstgelegene Biotop „Feldhecken beim Römischen Gutshof“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Das Plangebiet befindet sich in keinem gesetzlich geschützten Biotop.

Sonstige Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete oder Biotopkorridore sind nicht betroffen.

## **5. Flächenbedarfsnachweis**

Das Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigt, dass im Verwaltungsraum Lauffen a. N. bis zum Planungshorizont 2030 ein gewerblicher Flächenbedarf besteht, der durch die bestehende Abgrenzung des im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gesichert wird.

Um seiner Funktion als Vorranggebiet für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Region Heilbronn-Franken gerecht zu werden und sowohl kurzfristig konkreten Ansiedlungswünschen nachzukommen als auch langfristig den Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können ist es notwendig, die bereits im FNP festgelegte Gewerbefläche zu entwickeln, planungsrechtlich zu sichern und zu erschließen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist somit ausreichend begründet.

## **6. Plankonzept**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Im Vorfeld wurde eine Rahmenplanung für das Gesamtgebiet erarbeitet, das neben dem Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld II“ auch den 2. Bauabschnitt sowie das ange-dachte Gewerbegebiet „Geschrei“ auf Gemarkung Talheim berücksichtigt. Die äußerliche verkehrliche Erschließung ist dabei so konzipiert, dass alle drei Flächen unabhängig voneinander mit einer funktionsfähigen Anbindung entwickelt werden können. Der 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld II“ wird ohne neue Anbindung an die L 1105 direkt über den vorhandenen Knoten an die K 2082 erschlossen, gegenüber der bestehenden Zufahrt ins Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über eine parallel zur L 1105 verlaufende Erschließungsstraße sowie zwei Stichstraßen gesichert. Die Ausführung der einzelnen Straßen berücksichtigt dabei eine künftige Entwicklung des 2. Bauabschnitts mit der Möglichkeit einer Ringschließung.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird innergebietlich eine modulartige Grundstückseinteilung mit Grundstücksgrößen von mindestens 15 Ar vorgenommen. Die vorgeschlagenen Grundstücke sollen eine flexible, der Nachfrage entsprechenden Bebauung ermöglichen.

Die Höhenentwicklung orientiert sich mit maximalen Gebäudehöhen von 12 m an der bestehenden Bebauung im benachbarten Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Dies ist vor allem aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets städtebaulich sinnvoll und verringert die Einwirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“. Zusätzlich soll die westliche Begrenzung des Plangebiets hin zur L 1105 und in Richtung Neckartal als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Durch eine Begrünung mit hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen sollen die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden. Die Eingrünung des westlichen Gebietsrandes mit Hochstämmen in Kombination mit durchgängigen Feldgehölzen ermöglicht eine verbesserte Pufferwirkung im Übergang zum westlich abfallenden Neckartal.

Die Grundkonzeption der leitungsgebenden Infrastruktur (Wasser/Abwasser) sieht für den ersten Bauabschnitt eine Schmutz- und Regenwasserableitung zu bestehenden Mischwasserkanal vor. Bei einer späteren großräumigeren Gesamtentwicklung (2. BA/GE-Geschrei) sollte die weitere Regenwasserableitung grundsätzlich über den vorhandenen Vorfluter „Schwingenflügelaubach“ auf Gemarkung Talheim erfolgen.

Im Rahmen der grundlegenden Konzeptentwicklung wurden mit Blick auf die langfristig angedachten weiteren Bauabschnitte mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet. Dabei wurden insgesamt fünf verschiedene Varianten entwickelt, die allesamt auch bereits den zweiten Bauabschnitt mitberücksichtigten. Für den ersten Bauabschnitt wurde im Wesentlichen zwischen zwei grundsätzlichen Erschließungsvarianten abgewogen.

Die erste Variante sieht eine Erschließung des ersten Bauabschnitts über eine zentral verlaufende Hauptachse und zwei in östlicher Richtung angelegte Stichwege vor. Diese können dann in einer zweiten Entwicklungsphase einer Gebietserweiterung Richtung Südosten mittels eines Ringschlusses verknüpft werden. Die Haupterschließungsstraße durch das Plangebiet kann in diesem Konzept ebenfalls bei einer späteren größeren Gebietserweiterung verlängert werden. Der Anschluss an das vorhandene Verkehrsnetz soll gegenüber der bereits bestehenden Einfahrt ins Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ über einen Knoten mit der K 2082 erfolgen.



Abb. 6: Konzeptvariante 1 (Quelle: IFK-Ingenieure)

Die zweite Variante sieht ebenfalls eine zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße durch das Plangebiet vor. Diese übergeordnete Straße ist auch so konzipiert, dass sie bei einer späteren Gebietserweiterung nach Südosten mit dem dortigen Straßennetz verknüpft werden kann. Im Unterschied zum ersten Konzept wird bei dieser Variante das Gebiet lediglich durch eine Stichstraße weitergehend erschlossen und der Anschluss an die K 2082 erfolgt nicht gegenüber der Einfahrt ins Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“, sondern über einen weiter östlich neu angelegten Knotenpunkt. Entsprechend der konzeptionellen Grundsystematik ändert sich auch die Grundstückseinteilung im östlichen Plangebiet. Am Grundprinzip einer modulartigen Grundstückseinteilung mit Grundstücksgrößen von mindestens 15 Ar wurde bei beiden Konzeptvarianten festgehalten.

Schlussendlich wurde die Variante 1 ausgewählt, da einerseits eine bessere äußere Anbindung erreicht werden kann und zudem eine kleinteiligere, flexiblere Bebauung möglich wird.



Abb. 7: Konzeptvariante 2 (Quelle: IFK-Ingenieure)

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die langfristige Verkehrerschließung soll in mehreren Phasen realisiert werden. Der erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld II“ wird über die K 2082 an den bestehenden Knoten an die L 1105 angeschlossen. Die Anbindung erfolgt gegenüber der bisherigen Zufahrt ins Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Erst bei einer späteren Gebietserweiterung Richtung Südosten mit Realisierung des zweiten Bauabschnittes soll eine Anbindung über einen neuen Knoten an die L 1095 unmittelbar südlich des Plangebiets geschaffen werden.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptachse vom Knotenpunkt an der K 2082 bis in den südlichen Teil des Plangebiets. Diese zentrale Erschließungsstraße kann bei einer späteren Realisierung des zweiten Bauabschnittes verlängert und verknüpft werden. Hierfür sieht das Konzept die Herstellung eines Wirtschaftsweges als Verbindungsstück bis zur Plangebietsgrenze vor. Zudem sind zwei weitere untergeordnete Erschließungsstraßen in östlicher Richtung geplant, die im aktuellen Konzept als Stichstraßen angelegt sind.

In der Haupteerschließungsachse sieht das Konzept Längsparkstände vor. Es ergibt sich hier mit einseitigem Gehweg eine Gesamtbreite des Straßenraums von 12,00 m. Die Parkstände werden mit einer Breite von 3,50 m geplant und können somit auch von LKWs genutzt werden. Im Wesentlichen soll der ruhende Verkehr jedoch über Stellplätze auf den Privatgrundstücken abgewickelt werden, weshalb die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet allgemein zulässig ist.

Die im Plangebiet ausgeführten Stichwege sind so geplant, dass diese bei einer späteren großräumigeren Gebietsentwicklung in einem Ringschluss zusammengeführt werden können. Die entsprechend freizuhaltenden Flächen sind bis hin zur Plangebietsgrenze als Grünflächen vorgesehen und können bei Bedarf bei einem späteren Anschluss in Straßenverkehrsflächen umgewandelt werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg im Westen des Gebietes bleibt erhalten bzw. wird in die Planung integriert und ermöglicht die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus dient er auch als Fußwegeanbindung in die umgebende Landschaft südlich des Plangebiets. Das weitere Feldwegenetz um das Plangebiet bleibt erhalten, sodass die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ermöglicht wird.



Abb. 8: Regelquerschnitt – Parken parallel zur Fahrbahn (Quelle: IFK-Ingenieure)

## Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung des Gebiets bestehen grundsätzlich vier verschiedene Varianten (vgl. Abb. 9):

- Als erste Variante ist für den ersten Bauabschnitt eine getrennte Schmutz- und Regenwasserableitung zum bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen. Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Lauffen ist der Anschluss des Gebiets „Vorderes Burgfeld II“ im Mischsystem bereits berücksichtigt. Der vorübergehende Anschluss des Regenwasserkanals an den Schmutzwasserkanal sollte dabei am Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ erfolgen. Die spätere Realisierung des Trennsystems mit einer Regenwasserableitung in den „Schwingenflügelaubach“ auf Gemarkung Talheim sollte nachgelagert bei einer großräumigeren Gesamtentwicklung (2. BA und GE-Geschrei) umgesetzt werden. Als vorteilhaft erweist sich diese Variante insbesondere dahingehend, dass zunächst eine komplett unabhängige Betrachtung des Gebiets ermöglicht wird und die Unsicherheiten hinsichtlich einer möglichen Entwicklung auf Talheimer Seite ausgeklammert werden können.
- Die zweite Variante sieht eine Entwässerung der Niederschlagswässer nordwestlich des Plangebiets entlang der L 1105 (Ilfelder Straße) vor. Der Leitungsverlauf soll entlang des landesstraßenbegleitenden Altwürttembergischen Landgraben oder, bei entsprechenden Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege, auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Richtung des Siedlungsgefüges von Lauffen geführt werden. So kann über einen bestehenden Entwässerungsanschluss rund 80 Meter vor der Einmündung in die La-Ferté-Bernard-Straße die Zuleitung in Richtung Neckar erfolgen. Das Schmutzwasser soll in diesem Fall über das bestehende Kanalnetz im angrenzenden Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ abgeleitet werden, sodass eine Entwässerung im Trennsystem realisiert werden könnte. Problematisch bei dieser Lösung ist, dass im Falle einer Überplanung Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen, da der Erhaltung des Altwürttembergischen Landgrabens als Gelände- und Kulturdenkmal ein öffentliches Interesse zuzuschreiben ist. Gleichzeitig muss diese Lösung im weiteren Verfahren noch näher mit dem Straßenlastträger abgestimmt werden.
- Die dritte Variante berücksichtigt eine Niederschlagsentwässerung westlich des Plangebiets. Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Gebiets unter der L 1105 durchgeführt werden und in Richtung Neckar abgeleitet werden. Hinsichtlich des konkreten Leitungsverlaufs müssen noch detailliertere Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden im weiteren Verfahrensverlauf erfolgen. Der Anschluss an einen bestehenden Kanal kann bei einem im Neckartal verlaufenden Wirtschaftsweg für die Weinbaunutzung erfolgen. Für das Schmutzwasser ist hierbei ebenfalls eine Ableitung über das Kanalnetz im Gebiet „Vorderes Burgfeld I“ angedacht.
- Die vierte Variante sieht eine Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung der Niederschlagswässer in den Vorfluter „Schwingenflügelaubach“ auf Gemarkung der Nachbargemeinde Talheim östlich des Plangebiets vor. Erste diesbezügliche

hydrologische und hydraulische Voruntersuchungen wurden bereits durchgeführt. Diese Option berücksichtigt bereits eine weitere Entwicklung des 2. Bauabschnitts sowie die Entwicklung des angedachten Gewerbegebiets „Geschrei“ seitens der Gemeinde Talheim. Hierbei müsste jedoch im Zuge der Umsetzung des 1. Bauabschnitts ein Entwässerungsnetz für das Gesamtgebiet bereitgestellt werden und würde somit auch sämtliche Planungsunsicherheiten hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung des gesamten Gebietes beinhalten.

Im weiteren Verfahren sollen die einzelnen Varianten näher geprüft werden, sodass nach Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden näher in die Erschließungsplanung eingestiegen werden kann, mit entsprechenden Vorgaben zur Entwässerung für den Planentwurf. Bei allen vier Varianten wird hinsichtlich der Entwässerung des Schmutzwassers im südlichen Plangebiet eine Anhebung des Straßenniveaus um rund 0,50 m über der Geländeoberkante erforderlich, um eine Kanallängsneigung von 0,5% zu gewährleisten. Bei einer noch ausreichenden Überdeckung kann somit eine Entwässerung im Freispiegelgefälle ermöglicht werden.

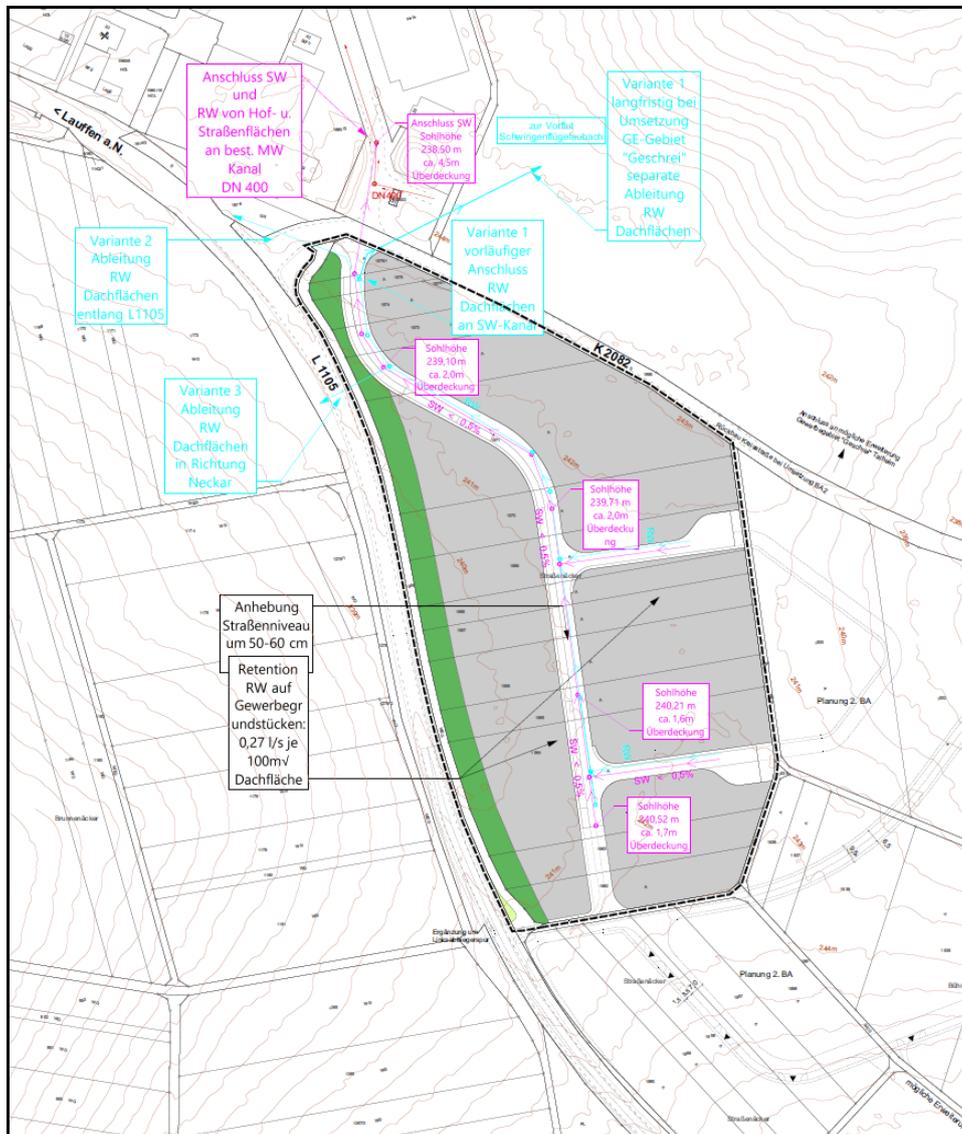


Abb. 9: Entwässerungskonzept (Quelle: IFK-Ingenieure)

Das anfallende Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, um im Sinne des Flächensparens auf Regenrückhaltebecken und Mulden im öffentlichen Bereich verzichten zu können.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>50.515 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>37.478 m<sup>2</sup></b>	<b>74,2 %</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>8.782 m<sup>2</sup></b>	<b>17,4 %</b>
davon: Straßenfläche (inkl. möglicher Parkierung)	5.034 m <sup>2</sup>	10,0 %
Gehwege	790 m <sup>2</sup>	1,6 %
Wirtschafts- und Unterhaltungswege	1.868 m <sup>2</sup>	3,7 %
Verkehrsgrün	1.090 m <sup>2</sup>	2,1 %
<b>Grünflächen</b>	<b>4.255 m<sup>2</sup></b>	<b>8,4 %</b>

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Im GE-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann aufgrund der Höhenbegrenzung der zukünftigen baulichen Anlagen verzichtet werden.

Um eine kleinteilige, städtebaulich und im Hinblick auf die Ziele der Stadt Lauffen unerwünschte Ansiedlung von Kleingewerbe zu vermeiden, wird die Mindestgröße von Baugrundstücken im gesamten Planbereich auf 15 Ar festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Gebäude werden daher durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurden der angrenzende Gebäudebestand im bestehenden Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird demnach in Anlehnung an das benachbarte Gebiet auf 12,00 m im gesamten Plangebiet begrenzt.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend der angestrebten Nutzungs- und Bebauungsstruktur und um eine gewisse Flexibilität für Interessenten bzw. für Gewerbebetriebe zu gewährleisten wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen von maximal 120,0 m innerhalb der angegebenen Baugrenzen zulässig sind. Auch hier erfolgt eine Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an den innergebietslichen Erschließungsstraßen mit einem Mindestabstand von 5,00 m orientieren. Einschränkungen erfahren die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG. So ist zur nordöstlich angrenzenden K 2802 ein Mindestabstand von 15,0 m einzuhalten. Die daraus resultierende Pufferzone ermöglicht in Kombination mit der festgesetzten Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen am nordöstlichen Plangebietsrand eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebungslandschaft. Zur im westlichen Teil des Plangebiets befindlichen öffentlichen Grünfläche, deren Größe sich ebenfalls aus den Anbaubeschränkungen ergibt, ist zusätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden Stellplätze auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig, um aufgrund der exponierten Lage eine bessere Einbindung in den umgebenen Landschaftsraum zu gewährleisten.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 6.1 und 6.2) festgesetzt. Die detaillierte Straßenraumteilung ist dabei eine unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

### **Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen am westlichen Gebietsrand dienen sowohl als Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes als auch zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum. Insbesondere hinsichtlich der exponierten Lage hin zum westlich gelegenen Neckartal begründet sich die Notwendigkeit einer Grünfläche mit abschirmender Bepflanzung von Hochstämmen und durchgängigen Feldgehölzen als Pufferzone.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen entlang der nordöstlichen und östlichen Plangebietsgrenze
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand <1> (Lengende)

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, sind mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baufläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die restlichen, nicht überbaubaren Gewerbegebietsflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Bei der Anlage von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Zur Eingrünung und Gliederung des Straßenraums ist an den im Plan eingetragenen Standorten jeweils ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und die Pflanzquartiere zu begrünen.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 30° zugelassen. Es ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der exponierten Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Die Außenwände sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Ebenso sind Gebäude von mehr als 50 m Länge durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

### **Einfriedungen**

Um einen einheitlichen, offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedungen im Gewerbegebiet eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet. Um die Sicherheit und Leichtgängigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, muss mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m zu angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.

### **Abfallbehälter**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes sind Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein und sind in die Fassade zu integrieren. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Kulturdenkmale
- Altlasten
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dabei ist unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Ergänzung nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Umweltplanung/Simon.

### **8.3 Immissionen**

Aufgrund großer Abstände zu schutzwürdigen Umgebungsnutzungen der angrenzenden Ortslagen ist mit keinen Immissionskonflikten zu rechnen. Somit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **8.4 Verkehr**

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets am überörtlichen Straßennetz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Ortslage durch den gebietsbezogenen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

Nach derzeitigem Stand der Planung wird die Rechtskraft des Bebauungsplans bis Ende 2020 angestrebt und die Erschließung des 1. BA ist ab Frühjahr 2021 vorgesehen.

Aufgestellt:

Lauffen a. N., den ...

Der Bürgermeister:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**