

GEMEINDE PFINTAL

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Edelstahl Rosswag“

Fassung zur Abstimmung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Edelstahl Rosswag“

Projekt-Nr.

22080

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: Kürzel, Datum

Datum

08.09.2023



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Verkehrserschließung	3
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1. Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Bestehende Bebauungspläne	6
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
4. Verfahren	7
5. Artenschutz	7
6. Standortwahl / Standortalternativenprüfung	8
7. Planungskonzept.....	8
7.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	8
7.2. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung.....	8
7.3. Schallschutz.....	9
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
8.1.1 Gewerbegebiet.....	9
8.2. Maß der baulichen Nutzung	9
8.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	10
8.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	10
8.3. Bauweise	10
8.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
8.5. Flächen für Nebenanlagen	10
8.6. Verkehrsflächen	11
8.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	11
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	11

9.1.1 Dachgestaltung	11
9.2. Grundstücksgestaltung	11
9.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	11
10. Flächenbilanz	11

Abbildungsverzeichnis	Seite
------------------------------------	--------------

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	5
Abb. 5: rechtsgültiger B-Plan und geplanter neuer Geltungsbereich (rot).	6

Tabellenverzeichnis	Seite
----------------------------	--------------

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	11
---	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Kleinsteinbach der Gemeinde Pfinztal besteht südwestlich der Ortslage seit 1971 der Betriebsstandort der Firma Edelstahl Rosswag, einer mittelständigen Freiformschmiede. Der Standort ist planungsrechtlich über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Edelstahl-Rosswag“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.05.2004).

Die Firma plant derzeit eine Erweiterung des Standortes, unter anderem durch den Neubau eines neuen Bürogebäudes, Hallen, Parkhäusern und einer Elektrolyseanlage.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Diese Planungen der Firma Edelstahl Rosswag befinden sich in einem frühen Stadium. Weiterhin sollen auch zukünftig notwendige Änderungen am Betriebsstandort zeitnah und einfacher durchgeführt werden können. Daher ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach Ansicht der Firma als auch der Gemeinde Pfinztal nicht länger das passende Instrument.

Um die zukünftige betriebliche Entwicklung der Firma Edelstahl Rosswag und damit verbunden, auch der bestehenden und neu entstehenden Arbeitsplätze, zu sichern, soll mit der vorliegenden Planung ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den bisherigen Bestand sichert und auch die zukünftige Entwicklung vorbereitet.

Die im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden hierbei auf Umsetzung überprüft und, soweit mit der neuen Planung möglich, übernommen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca. 200 m südwestlich des Ortsrandes von Kleinsteinbach.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Gemeinde)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 1772/2, 1772/3, 1773 und 1773/1 in der Gemarkung Kleinsteinbach mit einer Fläche von ca. 5,9 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Gemeinde)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich bestehen Gebäude und bauliche Anlagen der Firma Edelstahl Rosswag, einer mittelständigen Freiformschmiede. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches, von Nordosten kommend, liegt die August-Rosswag-Straße, welche den Geltungsbereich von Kleinsteinbach aus erschließt. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches dient als Parkplatz. Der östliche Teil besteht aus Grünflächen.

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

2.2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die August-Rosswag-Straße von Kleinsteinbach aus erschlossen. Von hier aus führt die Bundesstraße B10 in nördwestlicher Richtung nach Karlsruhe und zur Autobahn A5, in südöstlicher Richtung nach Pforzheim und zur Autobahn A8.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.

(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Abruf: Juni 2023)

Im aktuellen Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das überwiegend als „Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand“ ausgewiesen ist.

Einige Bereiche im Osten des Geltungsbereiches sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt. Weiterhin wird ein ausgewiesener Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft tangiert, was jedoch in der Unschärfe der Regionalplan-Darstellung begründet liegt, welche sich nicht an den Flurstücksgrenzen orientiert. Sowohl die Flächen im LSG als auch im Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft sind bereits im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten und hier als Maßnahmenflächen/Grünflächen ausgewiesen. Dies entspricht auch der zukünftigen Planung.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

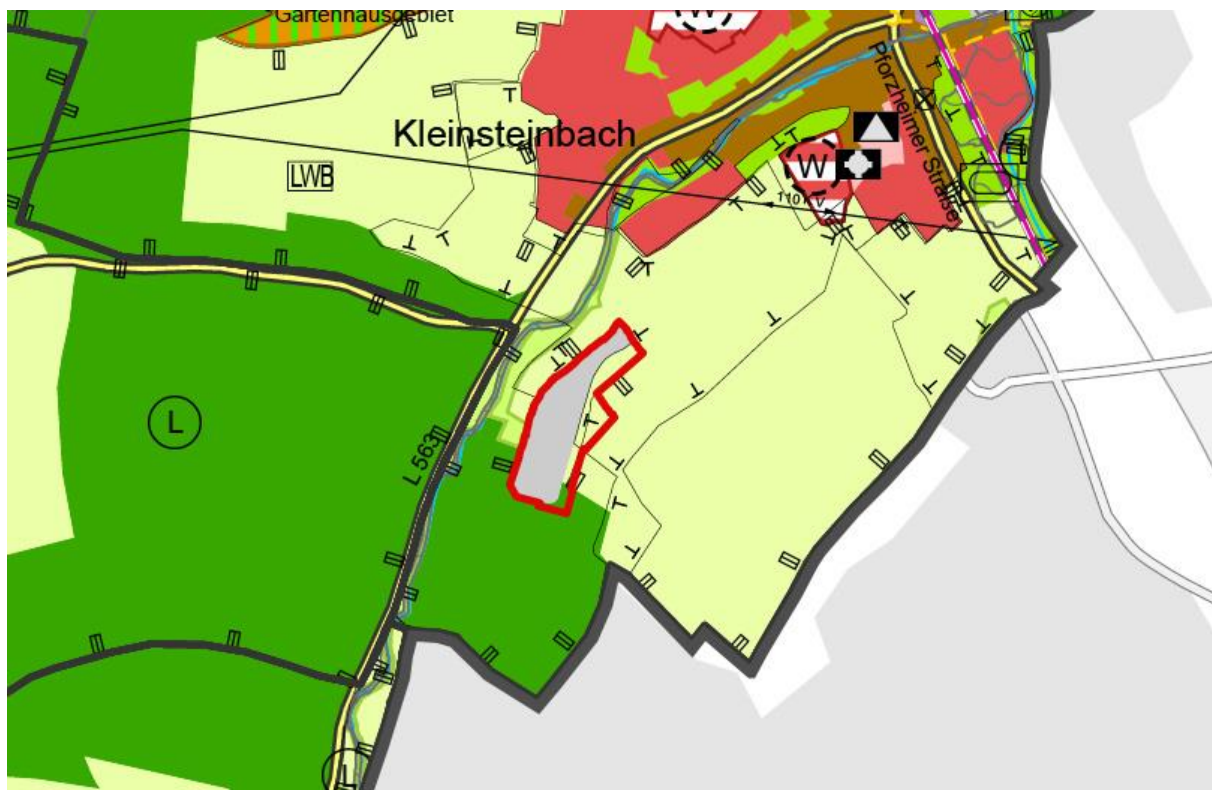


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Gemeinde Pfinztal, Abruf 2023)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend Gewerbliche Baufläche dar.

Einige Bereiche im Osten des Geltungsbereiches sind als Flächen für „Landwirtschaft“ und „Suchraum für Kompensationsmaßnahmen“ dargestellt. Weiterhin wird eine Fläche für „Wald“ tangiert, was jedoch in der Unschärfe der FNP-Darstellung begründet liegt, welche sich nicht an den Flurstücksgrenzen orientiert. Die Fläche „Wald“ sowie Teile der Flächen „Landwirtschaft“ sind bereits im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Edelstahl-Rosswag“ enthalten und hier als Maßnahmenflächen/Grünflächen ausgewiesen. Die restlichen Flächen „Landwirtschaft“ sowie die Fläche „Suchraum für Kompensationsmaßnahmen“ sind im Umweltbericht zum rechtskräftigen B-Plan als Maßnahmenflächen (überwiegend Streuobstwiesen und Feldgehölze) dargestellt. Dies entspricht auch überwiegend der zukünftigen Planung.

Eine Ausnahme hiervon bildet ein kleiner Bereich von ca. 3.700 m² innerhalb der Flächen „Landwirtschaft“ im FNP, welche im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Maßnahmenfläche ausgewiesen ist. Hier soll das Gewerbegebiet samt Baufenster zur Ermöglichung des Baus einer Halle erweitert werden. Diese Anpassung wird in Hinsicht auf die Unschärfe des FNPs als verträglich angesehen. Diese Ansicht wird gemäß Schreiben vom 18.07.2023 auch von Nachbarschaftsverband Karlsruhe geteilt.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung, unter Berücksichtigung der Unschärfe, nicht entgegen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Edelstahl-Rosswag“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.05.2004) liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches und wird durch den vorliegenden Plan komplett überplant. Alle bereits ausgewiesenen internen und externen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht berücksichtigt.



Abb. 5: rechtsgültiger B-Plan und geplanter neuer Geltungsbereich (rot).
(Quelle: Gemeinde)

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Hier wird auf die Aussagen im Umweltbericht verwiesen.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens der Firma Edelstahl Rosswag ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Wird daraufhin eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen gesichert.

6. Standortwahl / Standortalternativenprüfung

Die Firma Edelstahl Rosswag plant die Erweiterung ihres bestehenden Betriebsgeländes. Diese sind produktions- und eigenschaftsbedingt an den vorhandenen Betriebsstandort gebunden. Ein alternativer Standort für die Erweiterung wäre nur durch eine komplette Betriebsverlagerung möglich und somit obsolet.

Auch intern ist eine Erweiterung nicht an alternativen Standorten möglich. Ein Großteil der geplanten Erweiterungen wird bereits innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes stattfinden, weshalb hier die Bebaubarkeit z.B. durch Erhöhung der Gebäudehöhen optimiert wird. Weiterhin werden bestehende Parkplatzflächen dahingehend optimiert, dass hier zukünftig Parkhäuser zulässig sind.

Eine für die Betriebserweiterung notwendige Halle ist jedoch innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes nicht mehr möglich, weshalb hierzu eine zusätzliche Fläche hinzugenommen werden muss. Das bestehende Betriebsgelände ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten hin von Waldflächen umschlossen. Topografisch wäre eine Erweiterung nach Nordwesten, Südwesten, Südosten und Osten ebenfalls nicht möglich. Somit besteht die einzige mögliche Fläche der Erweiterung an der nordöstlichen Ecke des Betriebes, welche mit vorliegender Planung entsprechend ausgewiesen werden soll.

7. Planungskonzept

7.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Für den Standort gilt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan, welcher aufgrund der Vorhabenbezogenheit fast keine Spielräume für zukünftige Planungen beinhaltet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen einerseits der Bestand gesichert, als auch zukünftige Erweiterungen und Änderungen ermöglicht werden. Hierzu wird für das Betriebsgelände ein Gewerbegebiet festgesetzt und ein großflächiges Baufenster mit dem Bestand sowie dem Gelände angepassten zulässigen Höhen ausgewiesen, welches die Bebaubarkeit des Betriebsgeländes in Hinsicht auf zukünftige Planungen der Firma Edelstahl Rosswag verbessert.

Die im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden hierbei auf Umsetzung überprüft und, soweit mit der neuen Planung möglich, übernommen. Weiterhin werden im Umweltbericht sowie über ein Schallgutachten die Auswirkungen der Planung beurteilt und bei Bedarf zusätzliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

7.2. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die bestehende Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung über die August-Rosswag-Straße werden beibehalten.

7.3. Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes wird derzeit ein Gutachten erstellt. Dieses wird zur Offenlage vorliegen.

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die vorhandene Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Gewerbegebietes wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 8 BauNVO geringfügig modifiziert.

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig.

Entgegen § 8 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese mit dem Betrieb und dem Standort im Allgemeinen nicht kompatibel sind.

Weiterhin werden die gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden die betrieblichen Möglichkeiten der Firma aufgrund der Schutzwürdigkeit erheblich einschränken. Vergnügungsstätten sind an diesem Standort aufgrund dessen Lage und der Bestandsnutzung weiterhin auch nicht erwünscht.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die maximale Höhe baulicher Anlagen (h_{max}), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl festgesetzt.

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich hauptsächlich an der Bestandsbebauung (214 und 217 m ü.NN.). Nach Südosten hin wird entsprechend dem ansteigenden Geländeverlauf auch die maximale Höhe erhöht (223 m ü.NN.), um hier bauliche Anlagen sinnvoll errichten zu können. Weiterhin wird hier ein kleiner Bereich mit einer deutlich größeren Maximalhöhe (230 m ü.NN) ausgewiesen, da hier ein Elektrolyseur geplant ist, welcher relativ hohe Tanks benötigt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen, die der Energiegewinnung dienen sowie für Schornsteine sollen diese für den Betrieb notwendigen Anlagen ermöglichen.

Im Bereich der Flächen für Parkhäuser ist eine maximale Höhe von 219 m. ü.NN. ausgewiesen, was für die Errichtung von überdachten Parkhäusern mit zwei Etagen notwendig ist.

8.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl werden die in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswerte von 0,8 bzw 2,4 für Gewerbegebiete aufgegriffen und festgesetzt.

8.3. Bauweise

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Auf eine Längenbeschränkung wurde verzichtet, da die geplante Nutzung eine Gebäudekubatur erfordert, die über 50,0 m Länge hinausgehen kann. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden übernommen.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Mit der großflächigen Ausweisung von Baufenstern werden einerseits der bauliche Bestand gesichert als auch zukünftige Erweiterungen vorbereitet.

Die Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück ermöglicht eine flexible und bedarfsangepasste Positionierung dieser Nutzungen.

8.5. Flächen für Nebenanlagen

Die festgesetzten Flächen für Parkhäuser sollen die Errichtung von für den Betrieb notwendigen Parkhäusern ermöglichen.

8.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das bestehende Erschließungssystem weiterhin planungsrechtlich gesichert.

8.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen. (wird zur Offenlage noch ergänzt)

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

9.2. Grundstücksgestaltung

9.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen dienen dazu das Baugebiet mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Eine vollständige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen wird dadurch ausgeschlossen.

10. Flächenbilanz

Wird zur Offenlage ergänzt.

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	xy m ²	xy %
Fläche für den Gemeinbedarf	xy m ²	xy %
private Grünfläche	xy m ²	xy %
öffentliche Verkehrsfläche	xy m ²	xy %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	xy m ²	100 %

