

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2. VERFAHREN.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANGEBIET.....</b>	<b>3</b>
<b>4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>4</b>
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 .....	4
4.2. Schutzgebiete.....	4
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete.....	4
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) .....	4
4.4. Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
<b>5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN</b>	
<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3. Bauweise .....	6
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
5.5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen .....	6
5.6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche .....	6
5.7. Verkehrliche Erschließung .....	7
5.8. Öffentlicher Personennahverkehr .....	7
5.9. Ver- und Entsorgung.....	7
<b>6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....</b>	<b>8</b>
7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz) .....	8
7.2. Biotop (Naturschutzgesetz) .....	8
7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	8
7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
7.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	9
7.6. Vorprüfung im Einzelfall .....	10
7.7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	11
7.8. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	11
<b>8. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>9. BODENORDNUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>10. STATISTIK.....</b>	<b>12</b>

## **1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Stadt Rheinstetten hat für die Fläche östlich des Messegeländes im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neue Messe“ aufgestellt. Neben der Ausweisung von Gewerbeflächen und Flächen für die Regenrückhaltung ist im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ca. 3,8 ha große Fläche – analog der damaligen Darstellung des Flächennutzungsplans - als private Grünfläche festgesetzt.

Nun liegen der Stadt Rheinstetten Anfragen für Gewerbegrundstücke vor, die den dringenden Bedarf neuer Gewerbeflächen dokumentieren. Die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes kann aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich empfohlen werden, da die Fläche mittlerweile durch die bebaute Umgebung (Neue Messe, Edeka-Fleischwerk, usw.) geprägt ist. Ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Betriebes mit entsprechend hohem Flächenbedarf liegt vor.

Es handelt sich somit um die Arrondierung eines Gebiets, das kurzfristig und ohne weiteren Erschließungsaufwand realisiert werden kann. Die Fläche ist vollständig durch die Straße „Messering“ verkehrlich erschlossen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es deshalb, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neue Messe“ so zu ändern, dass anstelle der privaten Grünfläche eine gewerbliche Nutzung möglich wird. Die im Norden des Planungsgebiets liegende Grünzäsur wird durch die Planänderung nicht tangiert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neue Messe“ für Gewerbegrundstücke weitgehend übernommen bzw. an heutige Gegebenheiten angepasst.

## **2. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,8 ha. Das gewerbliche Baugrundstück hat eine Größe von ca. 29.000 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 beträgt die mögliche Grundfläche ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Damit ist eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) erforderlich, die nachweist, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 7.6. und gesondertes Dokument „Vorprüfung des Einzelfalls“ zum Bebauungsplan.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Eine Prüfung der Umweltauswirkungen ist gemäß Anlage 2 BauGB im Zuge der Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen. Auch im beschleunigten Verfahren sind Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 7.).

Im vorliegenden Fall ist die Eingriffsregelung dennoch anzuwenden, da die Grundfläche größer als 20.000 m<sup>2</sup> sein wird. Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 7.7. und gesondertes Dokument „Eingriffs- Ausgleichsbilanz“. Es wird eine vollständige Kompensation erreicht.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 8. Artenschutz und gesondertes Dokument „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“.

### **3. PLANGEBIET**

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 3,8 ha und befindet sich im Gewerbegebiet Neue Messe von Rheinstetten. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das geplante Baugrundstück des Plangebiets wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Die umgebende Bebauung zeichnet sich durch großvolumige gewerblich genutzte Baukörper aus.

In Ziffer 3 des beigefügten Dokuments „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“ ist die Qualität des Gebiets wie folgt beschrieben:

*„Überplant wird eine naturschutzfachlich eher geringwertige Wiesenfläche in einem stark durch Gewerbenutzung geprägten Umfeld, die früher Teil der Graspisten des ehemaligen Sonderlandeplatzes Karlsruhe-Forchheim war. Aufgrund der Standortverhältnisse besteht ein hohes Biotopotential (sandiger, trocken-warmer Magerstandort).*

*Abgesehen von randlichen Baumreihen ist das ca. 3,72 ha große Plangebiet gehölzfrei und vollständig als Wiesenfläche ausgebildet. Die mehrfach im Jahr gemähte Wiese mit Trittpflanzen-Beständen wird relativ intensiv genutzt, z. B. durch Freizeitsportaktivitäten wie Off-Road-Modellbau. Entlang der Straße stehen jüngere Eichen (Stammdurchmesser 19 cm), im Süden eine Walnusssbaumreihe (Stammdurchmesser 13 cm) und am östlichen Plangebietsrand ein paar Kirschen und Weiden. Zwischen den Walnussbäumen und dem angrenzenden Speditionsgelände verläuft ein Grasweg. Am nördlichen Straßenrand befindet sich ein Erdwall in Grenzlage zur Golf-T-Ball-Anlage. Die Wiesen- und Grünflächen am nördlichen und östlichen Straßenrand sind als grasreiche Ruderalvegetation einzustufen.“*

Die Straßen und Verkehrsgrünflächen sind im Eigentum der Stadt. Das Plangebiet besitzt mit seiner Lage im Gewerbegebiet Neue Messe eine gute Standortgunst und eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

## **4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Planungsgebiet als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (Messe) dargestellt.

Bereits für den jetzt zu ändernden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neue Messe“ wurde im Dezember 2003 zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der Stadt Rheinstetten ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der im Jahr 2014 fortgeschrieben wurde. Dort wird unter B Neuregelungen in Ziffer 3 die Möglichkeit eröffnet, die mit der vorliegenden Planung beanspruchte Grünfläche baulich zu nutzen, sofern ein Rückbau der Landebahn durchgeführt wird und zwar vor Beginn der baulichen Nutzung bzw. mit dem Beschluss über den Bauleitplan. Weiter heißt es in dem Vertrag, dass die bereits für den Rückbau bereitgestellten Mittel bei der Stadt Karlsruhe für diesen Zweck reserviert bleiben. In Ziffer 4 des Vertrags wird ausgeführt, dass die Freihaltung der Fläche von baulicher Nutzung entfällt, sobald der Rückbau der ehemaligen Landesbahn durchgeführt wird. Im Flächennutzungsplan können die Flächen deshalb als bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) dargestellt werden. Das bedeutet in diesem Fall, dass die gewerbliche Nutzung der Flächen dann zulässig ist, wenn der Rückbau der ehem. Landebahn (wie in der Anlage des 1. Öffentlich-rechtlichen Vertrags vom Dezember 2003 gelb dargestellt), durchgeführt ist.

Aufgrund der Stellungnahme des Regionalverbandes zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgten Ende 2018 weitere Abstimmungen. Hierbei hat man sich auf einen verbindlichen Rückbau der Landebahn bis zum September 2021 geeinigt, unabhängig vom Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplans und der damit zulässigen Bebauung der Fläche.

Nördlich der Straße „Messering“, außerhalb des Planungsgebiets, schließt sich eine breite Regionale Grünstreifen an, die einen ausreichenden Abstand zwischen den Siedlungsentwicklungen der Städte Karlsruhe und Rheinstetten sichert und ein bandartiges Zusammenwachsen verhindert.

### **4.2. Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

### **4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage „Kastenwörth“ der Stadtwerke Karlsruhe. Bei der Bebauung sind deshalb die Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die Schutzgebietsverordnung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ist derzeit noch als Grünfläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer 4.1 zum Regionalplan kann der Flächennutzungsplan geändert werden. Eine Einzeländerung ist bereits beim

Nachbarschaftsverband beantragt und im Verfahren. Im beschleunigten Verfahren kann auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Der Bebauungsplan ist deshalb als aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## **5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird analog des anschließenden Teils des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Aufgrund der Lage am Regionalen Grünzug und der Schutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage „Kastenwörth“ sollen Tankstellen und Lagerplätze ausgeschlossen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten und Bordelle sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen ausgeschlossen werden. Für solche Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen in Wohngebieten und Mischgebieten zur Verfügung.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen dient dem Zweck, die Flächen auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorzuhalten und einer möglichen Fehlentwicklung mit nachteiligen Auswirkungen vorzubeugen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen rechtfertigt sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgt die Stadt Rheinstetten das städtebauliche Ziel, ihre Einzelhandelsfunktionen im Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planung (Regionalplan) in zentraler Lage im Innerort zu sichern und möglichst künftige Einzelhandelsnutzungen in wohnortnaher Lage anzusiedeln. Zu diesem Zweck sollen Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten wie dem vorliegenden Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Alle Vorgaben für das Maß der Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wurden vom benachbarten weiterhin gültigen Planteil übernommen und bei Bedarf angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Baumassenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden. Die festgesetzte GRZ von max. 0,8, die festgesetzte GFZ von 2,4 sowie die Baumassenzahl von 10,0 entsprechen dabei den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete. Erschließungsflächen, die der notwendigen Feuerwehrumfahrt dienen und als wasserdurchlässige Fläche hergestellt werden, sind nicht auf die GRZ anzurechnen. Denn von diesen Flächen gehen lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens aus.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog der Vorgaben für die benachbarten Grundstücke mit sechs Vollgeschossen und einer zulässigen Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt. Die benachbarten Messehallen haben eine Höhe von 19 m bis 23 m. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes (GH).

### 5.3. Bauweise

Analog zum bestehenden Bebauungsplan soll die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt werden. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m. Somit können auf dem ausreichend großen Grundstück auch Gebäude bzw. Hallen erstellt werden, die mehr als 50 m lang sind.

### 5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 10 m entlang der Straßen bzw. der Verkehrsgrünflächen angelegt. Für den Messering, dem nahe gelegenen Messengelände und gegenüber der Grünstäur soll eine ansprechende Gestaltung gesichert werden. Deshalb wird auf dem künftigen Baugrundstück zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ein 10 m breites Pflanzgebot festgesetzt (analog zum 10 m breiten Grünstreifen im Bereich der bebauten Grundstücke). Diese Fläche kann nicht für das Anlegen von Stellplätzen und Lagerflächen benutzt werden. So kann sichergestellt werden, dass die üblichen Nebenflächen nicht bis an die Grundstücksgrenze reichen, sondern im gewünschten Maße eingegrünt sind.

### 5.5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze zwischen rückwärtiger Grundstücksgrenze und Baugrenzen sind je 5 Stellplätze mit einem Baum auf einer Pflanzfläche von 5,0 m x 5,0 m zu überstellen. Damit kann eine Begrünung der Stellplatzflächen und eine gestaltete Randeingrünung trotz Nutzung der Fläche sichergestellt werden.

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer gestalteten Randeingrünung.

### 5.6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Im Bebauungsplan sollen die Anschlüsse des Baugrundstücks an die Straße „Messering“ geregelt werden. Ziel ist es, die festgesetzte flächenhafte Anpflanzung entlang der Grundstücksgrenze zur Straße nur im dafür notwendigen Rahmen zu durchbrechen. Da die genauen Zu- und Abfahrten derzeit noch nicht abschließend bekannt sind, wird geregelt, dass das Grundstück mit maximal drei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von jeweils 10,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden darf. Um sicherzustellen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht im Kurvenbereich der Straße „Messering“ angeschlossen wird, ist festgesetzt, dass die Anschlüsse nicht im Bereich von

Verkehrsgrünflächen (Kurvenbereich) liegen dürfen. Entfallende Bäume sind an anderer Stelle nach dem Verursacherprinzip zu ersetzen.

#### 5.7. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Straße Messering (Messezufahrt) an die Bundesstraße B 36 bzw. an die Herrenalber Straße (K 3581) und damit sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die K 3581 und den Tunnel im Silberstreifen besteht eine direkte Verbindung zur Autobahn. Die Straße im Gewerbegebiet ist ausreichend dimensioniert. Die bereits bestehende alleearartige Bepflanzung mit Bäumen bleibt erhalten. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze (Senkrechtparkierung) mit dahinter liegendem Gehweg werden im zu ändernden Plangebiet fortgesetzt. Öffentlichen Parkplätze werden dabei nur außerhalb des Kurvenbereichs festgesetzt. Die Planung für die Anordnung und Aufteilung der öffentlichen Parkplätze soll im weiteren Verlauf unter Berücksichtigung der geplanten Betriebszufahrten erfolgen. Die Zufahrten sind deshalb mit dem Tiefbauamt der Stadt Rheinstetten abzustimmen.

#### 5.8. Öffentlicher Personennahverkehr

Gegenüber dem Planungsgebiet befindet sich eine Bushaltestelle. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich zurzeit an der Leichtsandstraße in einer Entfernung von ca. 1.000 m. Eine Anbindung des Messegeländes an die S 4 ist geplant. Über diese Bahnlinie ist auch das Gewerbegebiet an den ÖPNV angebunden.

#### 5.9. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Gewerbegebiets Neue Messe sind alle Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets vorhanden (Trennsystem). Zum Anschluss des neuen Gewerbegrundstücks sind einzelne Ver- und Entsorgungsanlagen fortzuführen. Das Regenwasser wird über einen Hauptsammler in der Randerschließungsstraße in das bestehende Regenrückhaltebecken mit ca. 9.000 m<sup>3</sup> Rückhalteraum eingeleitet und vor dort über eine Druckleitung DN 180 zum Regenwasserkanal in der Karlsruher Straße gepumpt. Die über die Druckleitung geförderte Wassermenge beträgt ca. 30 l/s.

Über den Regenwasserkanal in der Karlsruher Straße gelangt das Regenwasser in das Regenklärbecken Forchheim-Nord und wird aus dem Regenklärbecken über die Klärüberläufe bzw. Beckenüberläufe in den Alten Federbach eingeleitet. Bei Leerung des Regenklärbeckens wird das Wasser zur Kläranlage geleitet. Bei der Bemessung des Regenklärbeckens wurde die zusätzliche Regenwassermenge von 30 l/s berücksichtigt.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über eine Druckleitung DN 90 auf die Westseite der B 36 gepumpt und dort in den Schmutzwasserkanal in der Anliegerstraße des Baugebiets „Mittlerer Leichtsand“, die entlang der B 36 verläuft, eingeleitet. Diese Druckleitung ist bis auf Höhe des neuen Gewerbegrundstücks zu verlängern.

Auch die anderen Versorgungsmedien wie Wasser Strom, Gas usw. können über die bestehenden Anlagen bzw. über eine weitere Vorstreckung sichergestellt werden.

## **6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Neu aufgenommen werden Vorgaben für Werbeanlagen, die im bisherigen Bebauungsplan nicht geregelt sind.

Werbeanlagen: Folgende Regelungen zu Werbeanlagen werden aufgenommen, um eine einheitliche Gestaltung im Gewerbegebiet sicherzustellen und um negative Auswirkungen auf das Ortschafts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 nicht überschreiten. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

## **7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### **7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)**

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

### **7.2. Biotope (Naturschutzgesetz)**

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

### **7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll dem Grundstückseigentümer vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

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

Folgende Maßnahmen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Alle festgesetzten Maßnahmen sind ökologisch begründet und wurden weitgehend vom bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neue Messe“ übernommen und bei Bedarf angepasst.

Das Oberflächenwasser der Randerschließungsstraße Messering und des Gehwegs ist seitlich in die angrenzende Vegetationsfläche abzuleiten. Diese Maßnahme wurde bereits weitgehend mit Realisierung der Straße Messering umgesetzt.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Parkierungsflächen: Bei allen gering belasteten privaten Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Alle übrigen privaten Verkehrsflächen



(z.B. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Stellplätze, Lkw-Fahrflächen und LKW-Stellplätze) sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten.

Zur Verminderung von Schadstoffen im Grundwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes (Fledermäuse und Vögel) wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung folgende Empfehlungen ausgesprochen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet ist nach Norden hin abzuschirmen. Es sind nur fledermausfreundliche Lichtquellen mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, z.B. durch LED-Lampen zulässig. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein und darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

#### 7.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

##### a. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Es werden die Anpflanzgebote des geltenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neue Messe“ übernommen und soweit erforderlich an neue Gegebenheiten angepasst.

Die das Baufenster entlang der Straße Messering umgebende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist naturnah als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Befestigung ist nur zulässig, soweit dies für Zufahrten u.ä. erforderlich ist. Damit findet auch aus gestalterischer Sicht eine ausreichende Eingrünung des gesamten Gewerbegrundstücks statt. Die Außenwirkung der gewerblichen Nutzung in den öffentlichen Raum hinein wird damit gemildert. Diese Vorgabe hat sich bereits im angrenzenden Baugebiet bewährt.

Pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hat eine Baumpflanzung zu erfolgen. Im bisherigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Neue Messe war vorgeschrieben, dass eine Baumpflanzung pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu erfolgen hat. Bei diesem Schlüssel müssten umgerechnet 145 Bäume gepflanzt werden. Diese große Zahl an Baumpflanzungen wird für die geplante Nutzung der Gewerbefläche eher für untypisch gehalten, da in der Regel die Fläche für die gewerbliche Nutzung und deren Nebenanlagen wie Stellplätze usw. benötigt werden. Da im vorliegenden Fall auch im beschleunigten Verfahrens ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu erbringen ist, wird es als städtebaulich begründbar angesehen, dass der Schlüssel auf 350 m<sup>2</sup> hochgesetzt wird. Es verbleibt immer noch eine große Anzahl von Bäumen (ca. 84), die auf dem Baugrundstück zu pflanzen sind und die die gestalterische Einbindung in die hochwertige, am Messegelände liegende, Gewerbefläche sicherstellt. Erforderliche Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen, die im rückwärtigen Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden dürfen (ein Baum je 5 Stellplätze, siehe Ziffer 5.5 der Begründung), können darauf angerechnet werden.

Begrünung von Dachflächen: Aus ökologischen Gründen sind mindestens 10 % der Dachflächen zu begrünen. Hierfür eignen sich besonders Verwaltungs- und Bürogebäude. Damit kann auch ein Beitrag

zur Pufferung von Niederschlagswasser geleistet werden.

Folgende Qualitätsvorgaben für Baum- und Strauchpflanzungen werden zur Sicherung einer ausreichenden Eingrünung des gewerblich genutzten Grundstücks aufgenommen:

Es sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzempfehlung in Ziffer 7.0 der Hinweise zu verwenden und nach entsprechender Bodenvorbereitung zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm.

Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begrünen.

b. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Folgende Regelungen werden für die bestehenden Bäume im Plangebiet aufgenommen:

Die im Gewerbegebiet entlang der südlichen Grundstücksgrenze/Geltungsbereichsgrenze bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Erhaltungsgebot soll aber nicht festgesetzt werden. Es besteht die Annahme, dass die bestehenden Bäume auch bei Anlegen einer Feuerwehrumfahrt erhalten bleiben können. Sollte dies wider Erwarten aber nicht möglich sein, könnten die entfallenden Bäume auch an anderer Stelle ersetzt werden. Im übrigen können diese Bäume nicht auf das Anpflanzgebot (ein Baum pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) angerechnet werden, da diese Bäume damals als Ausgleichsmaßnahme für den jetzt zu ändernden Bebauungsplan gepflanzt werden mussten.

Die auf der Westseite entlang der Randerschließung Messering bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für diese Straßenbäume ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Möglichkeit des Ersatzes ist aber dennoch gegeben. Allerdings nur für den Fall, dass hierfür eine bautechnische Anforderlichkeit besteht. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn für das Anlegen von Zu- und Abfahrten oder für die Feuerwehruzufahrt Bäume entfallen müssten. Auch wenn die dort geplanten öffentlichen Parkplätze angelegt werden, ist es aus bautechnischen Gründen nicht sicher, ob die bestehenden Bäume tatsächlich erhalten werden können oder ob Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Für diesen Fall kann auch von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.

Auf der Ostseite entlang der Randerschließung Messering sind mindestens 14 Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Derzeit sind die Baumstandorte dort teilweise ohne System angeordnet und von der Qualität unterschiedlich ausgeprägt, so dass für diese Bäume kein Erhaltungsgebot mit Standortfixierung festgesetzt werden soll. Mit der vorliegenden Festsetzung wird ausreichend flexibel auch die Neuordnung einer straßenbegleitenden Baumreihe ermöglicht.

#### 7.6. Vorprüfung im Einzelfall

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen. Der Gutachter kommt in Ziffer 4 zu folgendem Ergebnis der Vorprüfung.

*„Nach Abprüfung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Prüfkriterien und Merkmale wird festgestellt,*

*dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in dem Bauleitverfahren nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden. Da die Grundfläche mehr als zwei Hektar beträgt, ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.“*

#### 7.7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt. Die Berechnung und Bilanzierung sind dem genannten, beigefügtem Dokument zu entnehmen. Danach sind, zur vollständigen Kompensation des Eingriffs, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (externe Ausgleichsmaßnahmen) notwendig.

Hierfür sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Aufwertung Magerwiese auf Flst.-Nr. 1426 an der ehemaligen Landebahn auf einer Flächegröße von ca. 16.894 m<sup>2</sup>,
- Pflanzung einer Baumreihe mit 33 Laubbäume auf Flst.-Nr. 1426 an der ehemaligen Landebahn,
- Gebäudeabbruch Standortschießanlage Flst. 3819/11, umgerechnet als monetärer Ausgleich, der für den Gebäudeabbruch zu verwenden ist,
- Ausgleichsüberschuss Bebauung „Neue Stadtmitte“, Ökopunkte aus Maßnahmen, die für den genannten Bebauungsplan außerhalb seines Geltungsbereichs durchgeführt wurden.

#### 7.8. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen (siehe Ausführungen in Ziffer 7.7 der Begründung). Durch Zuordnungsfestsetzung wird gesichert, dass die dort genannten Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Die genannten Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB vollständig dem innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Baugrundstück zugeordnet.

## 8. **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

In seinem Fazit Ziffer 5 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

*„Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neue Messe“ in Rheinstetten sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.*

*Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG*

---

*berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und die genannten Maßnahmen zur Minderung der Lichtverschmutzung des Flugkorridors des Großen Mausohrs umgesetzt werden.“*

Die genannten Maßnahmen wurden als Festsetzung aufgenommen. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 7.4 der Begründung.

## **9. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Baugrundstück kann über einen Veränderungsnachweis gebildet werden.

## **10. STATISTIK**

Gesamtfläche Planungsgebiet ca.	37.239 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Bestand mit Verkehrsgrünfläche ca.	7.903 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbegebiet ca.	29.336 m <sup>2</sup>