

Stadt Künzelsau

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„GEWERBEGEBIET GAISBACH SÜD“

vom 17.07.2017

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
4	Städtebauliches Konzept.....	7
5	Erschließung / Technische Infrastruktur.....	8
5.1	Verkehr	8
5.2	Ver- und Entsorgung	9
6	Gutachten / Untersuchungen	10
6.1	Artenschutz	10
6.2	Geruchsimmissionen	10
6.3	Schall.....	10
6.4	Leistungsfähigkeitsnachweis Knotenpunkt B 19 Gaisbach Süd	12
7	Umweltbericht.....	13
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	14
9	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	22
10	Flächenbilanz.....	23
11	Bodenordnung / Folgeverfahren	23
12	Auswirkungen des Bebauungsplans	23

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Künzelsau hat kaum noch verfügbare Gewerbeneubaufflächen. Der Flächendruck ist vor allem im Ortsteil Gaisbach zu spüren, der als Standort des Weltkonzerns Würth eine Sonderstellung einnimmt. Der Ort unterliegt in den letzten Jahren einem deutlichen Wandel. Der Bau der neuen B 19 als Ortsumfahrung und die große Bautätigkeit der Firma Würth erhöhen die Attraktivität des Standorts. Die nördlichen und westlichen Flächen sind der Entwicklung der Weltfirma vorgehalten und sind zum großen Teil in deren Besitz. Daher soll der Bedarf, der vor allem bei bereits ansässigen Firmen und mittleren Gewerbebetrieben besteht, im Süden Gaisbachs gedeckt werden. Der Bedarfsnachweis und Flächenalternativprüfungen wurden im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanung erbracht.

Die gewerbliche Entwicklung ist im Gaisbacher Süden noch zwischen B 19 und Waldenburger Straße als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes möglich. Für diesen Bereich bestehen Erweiterungs- und Verlagerungswünsche ansässiger Firmen.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Fläche.

Der Gemeinderat hat daher am 25.03.2014 beschlossen, für den Bereich „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ einen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Regionalplanerische Darstellungen stehen einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegen. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverband Heilbronn-Franken vom 14.07.2015 zum Vorentwurf liegt die Plangebietsfläche zwar südlich des in der Raumnutzungskarte gekennzeichneten Schwerpunktes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen. Da der südliche Teil des Schwerpunktes bisher jedoch über keine gebietsscharfe Begrenzung verfügt und der Flächenbedarf unter 5 ha liegt, wird die Planung als Ausformung des regionalplanerisch festgelegten Schwerpunktes betrachtet. Südlich grenzt die regionale Grünzäsur Haag / Weckhof an.

2.2 Gemeindliche Planung

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgestellt, um der positiven gewerblichen Entwicklung im

Planungsraum gerecht zu werden. Das vorliegende Plangebiet ist im Rahmen der Fortschreibung als gewerbliche Baufläche geprüft und als besonders städtebaulich geeignet festgestellt worden. Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle Weiterentwicklung des bereits existierenden Entwicklungsschwerpunktes „Gaisbach“. Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans wurde am 04.11.2015 gefasst, der Flächennutzungsplan daraufhin vom Landratsamt genehmigt und durch Bekanntmachung am 16.12.2016 wirksam.

Nach Abschluss der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung des Plangebiets „Gewerbegebiet Gaisbach-Süd“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Im Flächennutzungsplanverfahren wurde ein Flächenbedarfsnachweis geführt.

Hinweis: Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ umfasst sowohl Neudarstellungen des Flächennutzungsplans sowie auch Flächenreserven. Die Flächen sind in die Bilanz des Gewerbeflächenbedarfsnachweises eingeflossen bis auf eine 1,44 ha große Fläche, die als betriebseigene Entwicklungsflächen nicht dem nachgefragten Bedarf zur Verfügung steht. Die Ausführungen sind in der Begründung zur 6. Fortschreibung ausführlich dargelegt. Auf diese wird verwiesen.

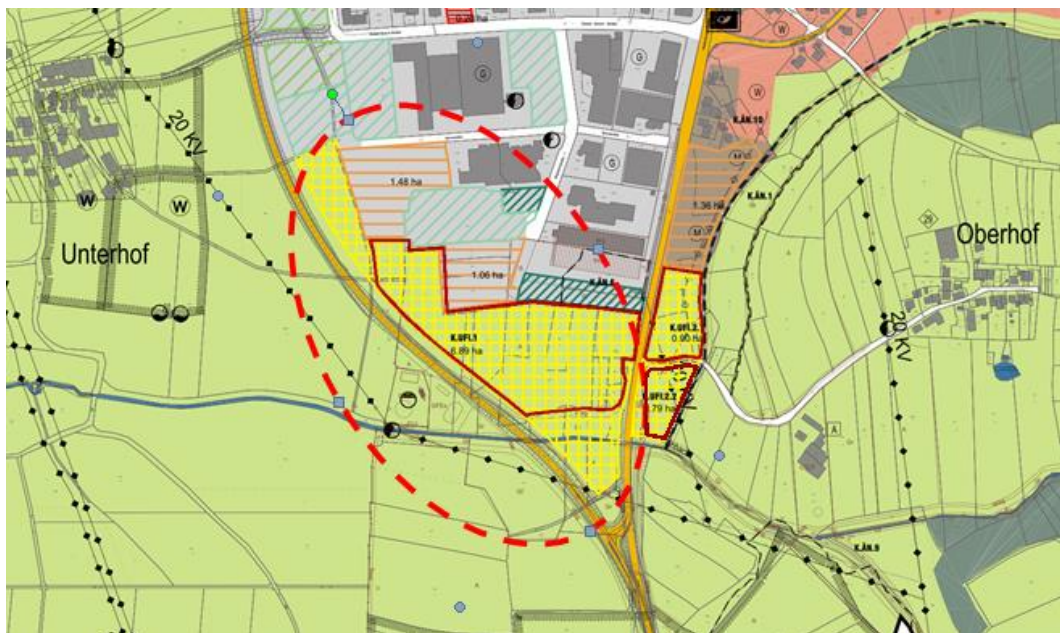


Abbildung 1: Pläne zum Gewerbeflächenbedarfsnachweis, Auszug aus Plan Nr. 11/37, Stadt Künzelsau, Ortsteil Gaisbach Südwest, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 06.12.2012, ergänzt 22.03.2013. gelbe Schraffur: Eignungsuntersuchung; ergänzt durch rote Umrandung Neudarstellung 6. Fortschreibung FNP, Entwurf 11.02.2014; ergänzt 27.02.2014

Der Bebauungsplan grenzt nicht nur an rechtsverbindliche Bebauungspläne an, sondern greift in diese auch ein. So werden durch den vorliegenden Bebauungsplan folgende Bebauungspläne geändert:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbach Erweiterung I“, genehmigt am 15.12.1977, geändert 20.11.1981.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbach Erweiterung II“, genehmigt am 03.01.1984.

Bebauungsplan 2. Bauungsplanänderung „Gewerbegebiet Gaisbach Erweiterung II“, genehmigt am 02.10.1990.



Abbildung 2: Überlagerung rechtsverbindliche Bauungspläne mit Geltungsbereich „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 13.12.2015

Die städtebauliche Zielsetzung, diese Fläche langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu verwenden und nach Süden weiter zu entwickeln, ist bereits in den alten Planungen ablesbar.

2.3 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer **zu begründen**, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen.

Der **Flächenbedarfsnachweis** wird im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung ausführlich und umfangreich dargelegt. Hierbei werden dem Bedarf durch gewerbliche Betriebe sowohl Potentialflächen als auch Neudarstellungen gegenübergestellt.

Rechnerischer Bedarf

Stand: **Feststellungsbeschluss** vom 28.07.2015

	netto
innerer und äußerer Bedarf	17,73
Potentialflächen (BL 1/3, PF G voll, PF MI innen 1/2, PF MI außen vo	9,80
Neudarstellung (Hinweis: ohne Herausnahme von 1,54 ha)	9,95
Delta	-2,02

Abbildung 3: Auszug aus dem Gewerbeflächenbedarfsnachweis – Zusammenstellung Künzelsau der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans –Gewerbe, VVG Künzelsau / Ingelfingen

Das Delta von ca. 2 ha wurde von den raumordnerischen Behörden akzeptiert. Der Bedarf für gewerbliche Baufläche lässt sich somit darlegen und die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche begründen.

Die städtebauliche Zielsetzung, diese Fläche langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu verwenden und zu erweitern, ist bereits in den alten Bebauungsplänen (s.o.) ablesbar. Die bauliche Entwicklung der Flächen war daher absehbar und muss in die betrieblichen Entwicklungsüberlegungen der landwirtschaftlichen Betriebe eingestellt worden sein. Der Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen erscheint somit zumutbar.

Die landwirtschaftlichen Belange stehen der siedlungsstrukturellen Entwicklung entgegen. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzverfügbarkeit in Gaisbach und der verkehrstechnischen Anbindung, ist der Stadtteil bevorzugt für die Siedlungsentwicklung der Stadt Künzelsau geeignet. Ausweich- oder Tauschflächen für die Landwirtschaft sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Belange müssen dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zurückstehen.

Die landwirtschaftlichen Belange können nur insoweit berücksichtigt werden, als dass durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht noch mehr landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Zur Eingriffsminderung wird der Wiedereinbau von Oberböden geprüft und sofern geeignete Flächen zur Verfügung stehen umgesetzt.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Der Ortsteil Gaisbach liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Künzelsau. Er liegt damit auch südlich des Innenstadtgebietes und ist über die Bundesstraße B 19 mit der Innenstadt verbunden.

Das Plangebiet selbst liegt wiederum am südlichen Ende von Gaisbach und wird westlich begrenzt durch die Bundesstraße und östlich durch die Waldenburger Straße, die in Richtung Gaisbach Ortsmitte führt. Im Süden treffen beide Straßen aufeinander und bilden damit eine Entwicklungsgrenze. Nördlich grenzt an das

Plangebiet das bestehende Gewerbegebiet „Gaisbach“ an. Das Plangebiet dient als südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

Westlich der Bundesstraße befindet sich die Kläranlage Waldenburg der Stadt Künzelsau. Ihre Abwasserhauptsammler durchqueren die Bebauungsplanfläche.

Naturräumliche Lagebedingungen

Im südlichen Plangebietsrand befindet sich der Kuhbach, der das Plangebiet in west-östlicher Richtung durchquert. Von Norden Richtung Süden verläuft ein Wassergraben, der in den Kuhbach, allerdings außerhalb des Plangebietes, mündet. Beide Gewässer sind in der Planung zu berücksichtigen und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der Umgehungsstraße B 19 wurden aus dem Geltungsbereich ausgespart.

Entlang der Waldenburger Straße besteht ein naturschutzrechtlich bedeutsames Feldgehölz.

Topographie

Die Fläche fällt nach Süden zum Kuhbach hin ab und ist von der Bundesstraße aus einsehbar.

Bestehende Nutzung

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

637/1, 638/1, 178, 98, 99/1, 179, 111, 114, 115, 116, 117, 117/1, 118, 90, 89/1, 89/2 und 91.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den Nummern 636/1, 557, 95, 94, 93/2, 93/1, 119, 92, 127/3, 126, 124/4 und 120.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Die Grünflächen im südlichen und im westlichen Geltungsbereich wurden in den Planbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da auf diesen Flächen die erforderlichen Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Da der Stadt die Flächen derzeit nicht gehören, ist es erforderlich, diese in die Bebauungsplanabgrenzung mit einzubeziehen, da die Stadt nur dann ihr Vorkaufsrecht ausüben kann (vgl. hierzu § 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht).



Abbildung 4: Abgrenzungsplan, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 07.07.2015

4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation

Das städtebauliche Konzept hängt im starken Maß von der Erschließung und der Aufteilung der gewerblichen Bauflächen ab. Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurden mehrere Alternativen entwickelt und der Stadt Künzelsau vorgestellt. Diese Alternativen beinhalteten zum einen verschiedene Varianten der inneren Erschließung in Verbindung mit der äußeren Anbindung an das bestehende Straßennetz als auch Varianten der Aufteilung der gewerblichen Bauflächen.

Nach Gesprächen mit angrenzenden Gewerbetreibenden, die zur Weiterentwicklung ihrer Betriebe Flächen benötigen, konnte ein letztgültiges städtebauliches Konzept erstellt werden, auf dessen Darstellungen die Festsetzungen im Bebauungsplan fußen.



Abbildung 5: Konzept 2B/1, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 01.04.2014

Es ist vorgesehen, die Festsetzungen im Bebauungsplan an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbe-Bebauungspläne zu orientieren, so dass eine einheitliche Struktur für den Bereich erzielt werden kann.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Über die Waldenburger Straße Richtung Süden oder die Dieselstraße Richtung Norden ist der Anschluss an die Bundesstraße B 19 und an die Autobahn A 6 gegeben, ohne den innerörtlichen Bereich des Stadtteils Gaisbach zu tangieren.

Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde die Leistungsfähigkeit nach HBS 2001/2005 des mit Lückensignalisierung eingerichteten Knotenpunktes B 19 Gaisbach Süd untersucht und nachgewiesen. In der Untersuchung wird empfohlen, vorerst die bestehende nicht vollständige Signalisierung beizubehalten, eine stufenweise Anpassung bei veränderten Verkehrsbelastungen vorzunehmen und eine vollständige Signalisierung des Knotenpunkts einzurichten, sollten sich durch die Realisierung der geplanten Bebauung nicht tolerierbare Wartezeiten und die Häufung von Unfällen ergeben. (Siehe hierzu Kapitel 7 Gutachten / Untersuchungen.)

ÖPNV - Regionalstadtbahn

Im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen befindet sich die stillgelegte Schienenverbindung der Kochertalbahn, die von Forchtenberg über Ingelfingen, Künzelsau und Kupferzell nach Waldenburg führt. In der Vergangenheit wurde in mehreren Machbarkeitsstudien untersucht, Künzelsau an die Stadtbahn Heilbronn-Waldenburg anzubinden. Es ist vorgesehen, einen Teil der vorhandenen Schienen zu reaktivieren sowie durch neue Trassen u.a. den Ortsteil Gaisbach anzubinden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Trassenführung G2 mit zwei geringfügig unterschiedlichen innerörtlichen Führungsvarianten dargestellt. (vgl. FNP, 27.03.2006:120, 123)

In Zusammenarbeit mit der TransportTechnologie-Consult Karlsruhe GmbH (TTK) wurde bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne der Gewerbegebiete Gaisbach Süd sowie des Wohnbaugebietes in Gaisbach Nord Haselhöhe eine Freihaltetrasse für eine Stadtbahntrasse nach BOStrab berücksichtigt. Die aktuelle Planung sieht die Führung der Freihaltetrasse auf der Waldenburger Straße durch den Ortskern und sodann auf der Haselallee Nord mit insgesamt drei möglichen Haltepunkten vor. Ein Haltepunkt in Gaisbach Süd ist im Bereich der Waldenburgerstraße auf Höhe der Robert-Bosch Straße geplant. Die Planung der Stadtbahntrasse wurde im Geltungsbereich der Bebauungspläne konkretisiert, um die verbindlichen Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsflächen und die dafür herzustellenden Böschungen im Bebauungsplan festsetzen zu können.

Die Realisierung der Regionalstadtbahn hat für das Plangebiet große Bedeutung. Es ist möglich den Modal-Split der künftigen Bewohner (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel) zugunsten des ÖPNV zu verschieben, was neben ökologischen auch wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Gebietes ist im Grunde schon vorhanden. Es werden lediglich für bestehende Straßen Wendehämmer erstellt, um eine geordnete Verkehrsführung zu erhalten.

Außerdem ist die Weiterführung des vorhandenen, aber im Gebiet endenden Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg vorgesehen. Der bestehende Weg wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem Wendehammer der Maybachstraße verbunden. Dabei richtet sich die Wegführung im nördlichen Teilbereich an dem Verlauf der Abwasserhauptsammlers bzw. eines Regenwassersammlers der Richtung Kuhbach führt. Im südlichen Bereich kann der Weg auf dem vorhandenen Weg innerhalb des als Verkehrsgrünfläche festgesetzten Bereichs verlaufen. Für den Fall, dass die Bundesstraße B 19 ausgebaut wird kann die als bedingte Festsetzung aufgenommene Wegführung am südwestlichen Rand der südlichen Gewerbefläche aktiviert werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Flächen für die geplanten Baugebiete „Gewerbegebiet Hofklinge“ und „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ sind in der Abwasserplanung der Stadt Künzelsau (Generalentwässerungsplan) bereits berücksichtigt.

Die Baugebiete sollen im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Dies bedeutet, dass Schmutzwasser und Oberflächenwasser von Hof- und Straßenflä-

chen über den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten ist. Dachflächenwasser und Oberflächenwasser aus sonstigen, unbelasteten Flächen kann verzögert in die Vorfluter eingeleitet werden. Hierzu ist eine Versickerung auf dem Grundstück oder eine Einleitung in den Regenwasserkanal möglich. Eine Drosselung wird in diesem Fall ausreichend über die Dachbegrünung geleistet.

Die Leitungsstränge des Abwasserhauptsammlers der zur Kläranlage führt sowie des Regenwasserkanals, werden in der Planung berücksichtigt.

Eine Wasserleitung, die die Wasserversorgung der Kläranlage sichert und die die Baufelder durchquert, wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in die öffentliche Verkehrsfläche Straße und Weg verlegt.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Artenschutz

Die faunistische Untersuchung der Tiergruppen Vögel und Reptilien mit artenschutzrechtlicher Habitatpotenzialanalyse, Geplantes Gewerbegebiet „Gaisbach Süd“ und geplantes Mischgebiet „Hofklinge“, Künzelsau-Gaisbach, Zwischenbericht vom 05.12.2012 sowie die faunistische Untersuchung der Tiergruppe Schmetterlinge (Lepidoptera) und artenschutzrechtliche Vorprüfung, Geplantes Gewerbegebiet „Gaisbach Süd“ und geplantes Mischgebiet „Hofklinge“, Künzelsau Gaisbach, Bericht vom 25.11.2013, welche beide vom Büro Ökologie-Planung-Forschung erarbeitet wurden, wurden abschließend erhoben. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

6.2 Geruchsimmissionen

Das Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbah Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“, Bericht vom 25.09.2014 des Ingenieurbüros Dr. Dröscher liegt vor. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Gutachten wurde erstellt, um die Geruchsemissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb Maurer nach aktuellem Bestand sowie bei einer Erweiterung zu untersuchen.

Zusammenfassend wird in Kapitel 7 des Gutachtens festgestellt, dass in den Plangebietten durch die landwirtschaftliche Hofstelle Maurer in ihrem derzeitigen Bestand unzumutbare Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden können. Ebenso werden aufgrund einer potentiellen Erweiterung der Tierhaltungsanlage Maurer keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen erwartet.

6.3 Schall

Die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“, Bericht vom 06.07.2015 des In-

genieurbüros Dr. Dröscher ist zu beachten. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Das Gutachten untersucht die Schalleinwirkungen aus den Plangebiet auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft. Zudem werden die Schallimmissionen in den Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 19 und der Waldenburger Straße untersucht.

Die Ergebnisse können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Lärmart	Befund	Folge für die Bebauungspläne
Gewerbe	<p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sind außerhalb der Plangebiete eingehalten, wenn die vorgeschlagene Geräuschemissionskontingentierung für den Nachtzeitraum erfolgt.</p> <p>Eine langfristige gewerbliche Entwicklung ist im Plangebiet aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bei Einhaltung des Stands der Technik möglich, wenn die Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung durch Emissionskontingentierung Rücksicht nimmt.</p>	<p>Geräuschemissionskontingentierung für die Teilflächen (TF) in den Plangebiet entsprechend nachfolgenden Vorschlägen für den Nachtzeitraum, sodass die Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets begrenzt werden.</p> <p>Die Plangebiete sind aus schalltechnischer Sicht für die in den Bebauungsplänen vorgesehene Nutzung geeignet.</p>
Straße	<p>Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden im Tagzeitraum im Abstand von ca. 30 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 19 unterschritten (Bereich BP „Gaisbach Süd“). Im Bereich der Waldenburger Straße sind die Werte in einem Abstand von ca. 20 m unterschritten (Bereich BP „Hofklinge“).</p> <p>Zur Unterschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum wird entlang der B 19 ein Abstand von ca. 55 m, entlang der Waldenburger Straße von ca. 25 m zur Straßenmitte erforderlich.</p>	<p>Falls in den lärmbelasteten Nahbereichen zu den Straßen schutzbedürftige Büronutzungen errichtet werden, ist der Lärmkonflikt durch angemessenen passiven Schutz (Schallschutzfenster) zu lösen.</p>

Die aus der Untersuchung resultierenden Festsetzungen (Geräuschkontingentierung und Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm entlang der Waldenburger Straße) wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Überschreitungen entlang der B 19 haben keine Auswirkungen auf das Baugebiet, da die Baufenster einen entsprechend großen Anstand zur Fahrbahnmitte aufweisen.

6.4 Leistungsfähigkeitsnachweis Knotenpunkt B 19 Gaisbach Süd

Aufgrund der aktuellen Planungen in Gaisbach, wie der gewerblichen Entwicklung durch die Bebauungspläne Gewerbegebiet Gaisbach Süd, Gewerbegebiet Gaisbach Nord und Gewerbegebiet Hofklinge sowie die Planung „Wohngebiet Haselhöhe“ ist in den nächsten Jahren mit einer Zunahme von Verkehr zu rechnen und damit wird zusätzlicher Verkehr auf den belasteten nicht vollständig signalisierten Knotenpunkt B 19 Gaisbach Süd gelegt. Es wird ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die relevanten Spitzenstunden vormittags und nachmittags für den Prognosehorizonte 2025 mit und ohne Bebauung erbracht. Die „Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung zum Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunkts B 19 Gaisbach Süd in Künzelsau-Gaisbach“ der Karajan Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2014 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Leistungsfähigkeitsanalyse des nicht vollständig signalisierten Knotenpunkts B 19 Anschluss Gaisbach Süd weist nach HBS 2001/2005 [4] für den **Planfall 0** (Bestand) und den **Planfall 1** (Prognose 2025 ohne Bebauung) eine **ausreichende Verkehrsqualität** sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitzenstunde auf. Durch die nicht vollständige Signalisierung lassen sich die notwendigen Zeitlücken für den einbiegenden Verkehr der Waldenburger Straße schaffen, ohne dass die Leistungsfähigkeit der Hauptrichtung beschränkt wird.

Im **Planfall 2** (Prognose 2025 mit Bebauung) ist der Knotenpunkt B 19 Anschluss Gaisbach Süd mit dem induzierten Verkehr durch die Verkehrserzeugung der Neubaugebiete Haselhöhe, Gaisbach Nord und Süd sowie Hofklinge in der Abendspitzenstunde an der **Grenze der Leistungsfähigkeit**. In hoch ausgelasteten Zeitintervallen kann die Verkehrsbelastung durch die vorhandene Kapazität nicht mehr leistungsgerecht abgewickelt werden und es kommt vor allem im Abendzeitbereich zu langen Wartezeiten und Rückstau. Tabelle 9 zeigt die Gegenüberstellung des rechnerischen Sättigungsgrads der nicht vollständigen Signalisierung für den Bestand, Planfall 1 und den Planfall 2 bei einer Umlaufzeit von $t_u=55$ Sekunden.

Sättigungsgrad [-]			
	Bestand 2014	Planfall 1	Planfall 2
morgens ($t_u=55s$)	0,65	0,68	0,69
abends ($t_u=55s$)	0,79	0,86	0,95
Bestand 2014:	Erhoben am 4. November 2014		
Planfall 1:	Prognose 2025 ohne Bebauung		
Planfall 2:	Prognose 2025 mit Bebauung		

Tabelle 9: Zusammenfassung des Sättigungsgrads der nicht vollständigen Signalisierung für den Bestand, den Planfall 1 und den Planfall 2

Bedingt durch die hohen Wartezeiten und die langen Rückstauungen für die einbiegenden Ströme aus der Waldenburger Straße in die B 19 am Knotenpunkt B 19 Anschluss Gaisbach Süd können sich **gegebenenfalls Verkehrsverlagerungen auf den Anschluss B 19 Gaisbach Nord einstellen**. Vor allem Verkehrsteilnehmer aus dem neu geplanten Wohngebiet sowie der Mitarbeiter der Firma Würth, die auf den Parkplätzen an der Dieselstraße parken können über den Knotenpunkt Gaisbach Nord auf die B 19 fahren. Die Verkehrsqualität an dem Anschlussknotenpunkten Gaisbach Nord muss nach Vorliegen aktueller Verkehrsstrombelastungen dieses Knotenpunkts unter Ansatz der zusätzlichen Belastungen überprüft werden.

Empfehlung

Aufgrund der Unsicherheiten in der Abschätzung des durch die neugeplanten Gewerbegebiete induzierten Verkehrs und der Verkehrsverteilung auf die beiden Anschlüsse der Knotenpunkte Gaisbach Nord und Gaisbach Süd an die B 19 **sollte die bestehende nicht vollständige Signalisierung beibehalten werden**.

Verkehrstechnisch ist eine **stufenweise Anpassung** der nicht vollständigen Signalisierung an veränderte Verkehrsbelastungen möglich. Bei Bedarf können die Parameter angepasst werden, um dem Linkseinbieger der Waldenburger Straße mehr Freigabezeit zu gewähren oder es kann die Umlaufzeit erhöht werden.

Wird mit zunehmender Realisierung der Bebauung der geplanten Gebiete festgestellt, dass sich höhere Sättigungsgrade einstellen und es zu nicht tolerierbaren Wartezeiten und Rückstauungen in der Waldenburger Straße sowie einer Häufung der Unfälle durch einbiegende Fahrzeuge kommt, **kann der Knotenpunkt vollständig signalisiert werden**.

Sofern keine ausreichende Verkehrsqualität bei der Vollsignalisierung erreicht wird, kann überlegt werden, ob unter Umständen auf den Linksabbieger von der B 19 in die Waldenburger Straße verzichtet werden kann, um an der Einmündung eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.“ (*Karajan Ingenieure, verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung zum Leistungsnachweis des Knotenpunkts B 19 Gaisbach Süd in Künzelsau – Gaisbach, Stuttgart, Dezember 2014, S. 19/20*)

7 Umweltbericht

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

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 100.000 m² müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.1 eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG,

Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL, etc.) abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVPG wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

Der Umweltbericht vom Büro Ökologie – Planung – Forschung aus Ludwigsburg ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen an den angrenzenden Bebauungsplänen. Ladeneinzelhandelsbetriebe wurden ausgeschlossen, um die Flächen dem Gewerbe vorzuhalten. Laut Fachgutachter können Einzelhandelsbetriebe in 2 Kategorien unterschieden werden. Zum einen in Ladeneinzelhandelsbetriebe welche u.a. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfassen und in Sonderformen des Einzelhandels wie KFZ-Handel incl. Zubehör, Brennstoffhandel oder Baustoffbedarf für Handwerker. Diese sind im Plangebiet gewünscht und daher zulässig. Indem Ladeneinzelhandel ausgeschlossen ist, wird fast aller Einzelhandel ausgeschlossen, außer Tankstellen, Einzelhandel auf Märkten, Internethandel sowie der Handel mit Kraftfahrzeugen und Großhandel. Eine Agglomeration von Einzelhandel und damit verbundene negative Auswirkungen auf die raumorderischen Ziele können daher gänzlich ausgeschlossen werden.

Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da in Künzelsau kaum noch Flächen für die produzierende gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen und daher die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen. Auch die Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Tankstellen sind ausnahmsweise zulässig, sofern ein Bedarf besteht, der nicht von den bestehenden Anlagen abgedeckt werden kann.

Bezüglich der Vergnügungsstätten wurde Anfang der 1990 Jahre in Künzelsau durch Satzung beschlossen, diese nur außerhalb der Innenstadt zuzulassen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden sie jedoch ausgeschlossen, da es bereits genügend Möglichkeiten gibt, Vergnügungsstätten in Gebieten außerhalb der Innenstadt unterzubringen, unter anderem in den anderen Abschnitten des Gewerbegebietes Gaisbach, und die vorliegenden Flächen zur Ansiedlung (bzw. Erweiterung angrenzender) produzierender Gewerbebetriebe genutzt werden sollen. Auch die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, da hierdurch Einschränkungen für die Gewerbebetriebe (z.B. bezüglich Dreischichtbetrieb) entstehen können, gerade was die Lärmentwicklung betrifft.

A1.2 Emissionskontingente

Emissionskontingente

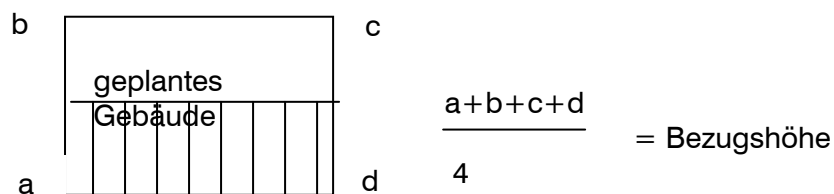
Die Festsetzung von Emissionskontingenten ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen. Die Emissionskontingentierung erfolgt nur im Nachtzeitraum, da die Richt- und Orientierungswerte im Tagzeitraum unterschritten werden.

Zusatzkontingente

Nachdem in Richtung B 19 höhere Schallimmissionen möglich sind, wurden Zusatzkontingente mit dem entsprechenden Richtungssektor festgesetzt. Die Erhöhung der Emissionskontingente (Zusatzkontingent) bezieht sich auf das gesamte Plangebiet (alle Teilflächen des Plangebiets).

A2 Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Bebauungsplänen und tragen damit dazu bei, die angrenzende Bebauung weiter zu entwickeln und fortzusetzen. Um eine Überregelung zu verhindern, wurde jedoch darauf verzichtet, im Weiteren eine Geschosßflächenzahl festzusetzen. Dafür wurde die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe aufgenommen. Auf diese Art und Weise kann auf die tatsächliche Höhe eines Gebäudes besser Einfluss genommen werden als allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf eine sogenannte Bezugshöhe, die sich aufgrund des bewegten Geländes aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche der vier Außenecken des jeweils geplanten Gebäudes ergibt (siehe unten stehende Zeichnung).



In einer Visualisierung wurden unterschiedliche Gebäudehöhen (12 m und 16 m) unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Aufgrund der Lage und der topografischen Gegebenheiten wurde eine maximale Gebäudehöhe von 12 m als städtebaulich verträglich und den Anforderungen der zukünftigen Gewerbebetriebe als ausreichend befunden. Die topografischen Gegebenheiten werden durch eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe der talseitigen Wandhöhe berücksichtigt.

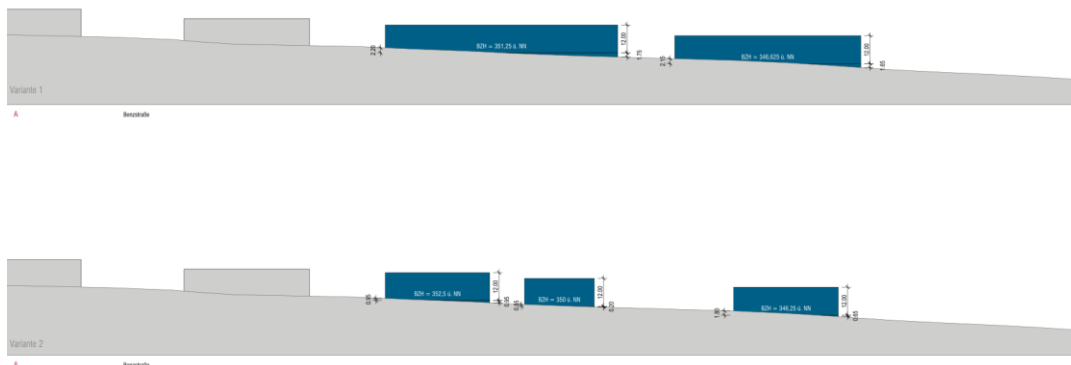


Abbildung 6: Schnitt A-A, Gebäudehöhe 12 m, BZH arithmetisches Mittel, Alternative mit großen und kleinen Baukörpern, Baldauf Architekten GmbH, Feb. 2015

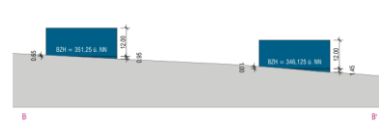


Abbildung 7: Schnitt B-B, Gebäudehöhe 12 m, BZH arithmetisches Mittel, Baldauf Architekten GmbH, Feb. 2015



Abbildung 8: Lageplan für obige Schnitte, Baldauf Architekten GmbH, Feb. 2015

Ebenfalls eine Neuregelung gegenüber den angrenzenden Bebauungsplänen ist zusätzlich zu der Grundflächenzahl, die für alle baulichen Anlagen gilt, die Festsetzung einer Grundflächenzahl für die Grundfläche der Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten. Die Entwicklung in Gaisbach hat gezeigt, dass ein Großteil der kostbaren Gewerbeflächen durch Stellplatzflächen verbraucht wird. Die vorliegende Festsetzung soll dies in Zukunft verhindern. Ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze kann zwar weiterhin ebenerdig erstellt werden, was gerade für kleinere Betriebe eine Erleichterung darstellt, die weiteren Stellplätze sind jedoch innerhalb eines Bauwerks nachzuweisen. Ebenfalls möglich ist es auch, einzelne Geschosse, die dann nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, zur Parkierung zu nutzen.

Im Übrigen werden Stellplätze, die von einem Autohaus zur Darstellung ihrer Waren genutzt werden, nicht als Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO angesehen, sondern diese Flächen sind Teil der allgemeinen Betriebsfläche. Zur Klarstellung wurden hier noch eine ausnahmsweise Zulässigkeit aufgenommen, so dass sofern betriebliche Anforderungen weitere offene, ebenerdige Stellplätze benötigen, diese dann zugelassen werden können.

A3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise. Die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da große Gewerbebetriebe durch interne Abläufe bestimmte Gebäudekubaturen erfordern und durch die Festsetzung keine Beschränkung erfahren sollen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

Wie bereits unter Punkt A2 ausgeführt, soll verhindert werden, dass große ebenerdige Stellplatzflächen entstehen. Die Flächen, auf denen Stellplatzflächen hergestellt werden können, wurden hier zwar großzügig ausgewiesen (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen), um den Gewerbetreibenden einen ausreichend großen Spielraum bezüglich der Gestaltung ihrer Grundstücke zu gewährleisten, die tatsächliche Größe der ebenerdigen Stellplatzflächen jedoch wurde beschränkt in Zusammenhang mit der Festsetzung A2.

A6 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit auf der Waldenburger Straße.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Verkehrsgrünfläche 1

Die Stadt Künzelsau möchte sich vorbehalten, die Bundesstraße B 19 in der Zukunft verbreitern zu können. Daher wird im Anschluss an den Fahrbahnrand der Bundesstraße ein 20 m breiter Streifen für eine solche Erweiterungsmöglichkeit frei gehalten und als Verkehrsgrünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Genauere Planungen zu der Verbreiterung existieren derzeit nicht und sind auch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung. Sie werden ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenen Verfahren dargestellt.

A7.2 Verkehrsgrünfläche 2 mit Fuß-, Rad und Wirtschaftsweg

Aufgrund des Geländes sind große Böschungen für den bestehenden Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg notwendig. Um diese Flächen langfristig zu sichern, wurde die Festsetzung getroffen.

A8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen befindet sich zum einen am südlichen Gebietsrand zwischen der Bundesstraße und der Erschließungsstraße Waldenburger Straße. Die Zweite befindet sich westlich zwischen den neuen Gewerbeflächen und der Bundesstraße B 19. Sie nehmen einen Großteil der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen auf. Siehe hierzu auch die Festsetzungen A9 und A12.

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

A9.1 FNL 1 – Kuhbachaue

Die Festsetzungen dienen der randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets nach Süden und minimieren Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Maßnahme gleicht Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

A9.2 FNL 2 – Langenäcker

Die Festsetzungen dienen der randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets nach Westen und minimieren Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Maßnahme gleicht Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

A9.3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

A9.4 Oberflächenbelag Stellplätze

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

A9.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbegebiets. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

A9.6 Gestaltung privater Grünflächen

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des ansonsten hoch verdichteten Baugebiets. Die Pflanzungen dienen der Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets.

A9.7 Außenbeleuchtung

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

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Erdreich befinden sich ein Abwasserhauptsammler in Verlängerung der Maybachstraße, sowie ein Hauptsammler des östlichen Ortsteils Gaisbach, der unter der Waldenburger Straße von Osten bis zur nahe gelegenen Kläranlage führt. Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Leitung und damit die Ver- und Entsorgung nicht nur des Plangebietes, sondern des gesamten Einzugsgebietes dieses Abwasserhauptsammlers. Die Festsetzung, dass im Falle von Sanierungs-Reparatur- und Wartungsarbeiten die Zugänglichkeit zum Kanal gewährt werden muss, sichert die öffentliche Ver- und Entsorgung. Die Überbauung muss in diesem Fall im Bereich des Leitungsrechts zurückgebaut werden, um ggf. eine Baugrube zu ermöglichen.

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

Die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“ des Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 06.07.2015 zeigt auf, dass die Orientierungswerte nach DIN18005-1 Beiblatt 1 von 55 db(A) im Nachtzeitraum in einem Abstand von ca. 25 m zur Straßenmitte (Waldenburger Straße) und von 65 db (A) im Tagzeitraum in einem Abstand von ca. 20 m überschritten werden.

Grundsätzlich sind bei einer Überschreitung der Orientierungswerte zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände sind für die vorgesehene Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unverhältnismäßig. Falls in den lärmbelasteten Nahbereichen zur Waldenburger Straße schutzbedürftige Büronutzungen errichtet werden ist der Lärmkonflikt durch angemessene passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster zu lösen.

Die Herleitung und Begründung der Festsetzung aus schallfachlicher Sicht ist der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, die Anlage des Bebauungsplans ist, zu entnehmen.

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

A12.1 Pflanzbindungen

Pflanzbindung – Erhalt von Einzelbäumen

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie der randlichen Eingrünung des Baugebiets. Der Erhalt der Gehölze minimiert zudem Eingriffe in das Schutzgut Klima und der Lufthygiene sowie in das Landschaftsbild. Die Bäume bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Gehölzbestände weisen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf. Die Maßnahme dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Pflanzbindung 1 (pb1) – Erhalt von Gehölzflächen

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und der randlichen Eingrünung des Baugebiets. Der Erhalt der Gehölze minimiert zudem Eingriffe in das Schutzgut Klima und der Lufthygiene sowie in das Landschaftsbild. Die Bäume bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Gehölzbestände weisen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf. Die Maßnahme dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

A12.2 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang – Einzelbäume

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung des ansonsten hoch verdichteten Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Gehölzpflanzung minimiert den Verlust an Einzelbäumen durch das Bauvorhaben.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Verkehrsgrün

Die Bepflanzung dient der innerörtlichen Durchgrünung des Baugebiets und bietet Nahrung für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz2) – Eingrünung West

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Westen und minimiert Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Bepflanzung bietet Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Neupflanzung minimiert den Verlust an Gehölzen durch das Bauvorhaben. Ihr hat zudem eine Pufferfunktion für die westlich angrenzende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL 2).

Pflanzzwang 3 (pz3) – Eingrünung zur B 19

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Südwesten und minimiert Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Bepflanzung bietet Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Neupflanzung minimiert den Verlust an Gehölzen durch das Bauvorhaben.

Pflanzzwang 4 (pz4) - Eingrünung Süd

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Süden und minimiert Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Fläche dient zudem als Lebensraum für die Zauneidechse und damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen. Sie hat zudem eine Pufferfunktion für die südlich gelegene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL 1).

Pflanzzwang 5 (pz5) – Feldweg

Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

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

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Aufgrund der Topographie des Geländes sind von der Straße zum natürlichen Gelände größere Böschungflächen erforderlich. Da jedoch durch die Neubebauung der Grundstücke zum Teil auch ein Niveauangleich an die Straßenhöhe stattfindet, können die Böschungflächen zur Straße reduziert werden. Eine Festsetzung der Böschungflächen im zeichnerischen Teil auf Grundlage des bestehenden Geländes ist daher nicht zielführend.

A14 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Künzelsau gemäß § 135 a-c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung.

A15 Bedingte Festsetzung, bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Wie bereits weiter oben erläutert, ist vorgesehen, für einen Ausbau der Bundesstraße Fläche vorzuhalten. Angrenzend an diese Fläche ist gemäß § 9 FStrG ein Bereich freizuhalten, die sogenannte Anbauverbotszone. Derzeit befindet sich die Anbauverbotszone innerhalb des als Verkehrsgrünfläche festgesetzten Bereichs, nach dem Ausbau der Bundesstraße jedoch verschiebt sich auch die Anbauverbotszone und zwar in den hier festgesetzten Bereich. Um diese Fläche aber in der Zwischenzeit nicht ungenutzt zu lassen, wird sie den angrenzenden Gewerbebetrieben zur Nutzung überlassen, bis der Ausbau durchgeführt wird. Ähnlich ist es mit der Verkehrsgrünfläche 2 mit Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg. Der bestehende Weg befindet sich derzeit innerhalb der als Freihaltefläche für den Straßenausbau festgesetzten Fläche.. Eine Verlagerung des Weges Richtung Nordosten wird durch den Bebauungsplan vorbereitet, indem eine Verkehrsgrünfläche 2 mit Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg festgesetzt wird.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachneigung

Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebiets und orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden und bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

B2 Werbeanlagen

Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und soll eine Ablenkung der Autofahrer vom Verkehr durch Reklame vermeiden. Sie dient damit der Verkehrssicherheit.

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

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt landschaftliche Belange.

B3.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände-
veränderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbar-
schaftlichen Belange.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 11,7 ha großen Plangebietes verteilen sich
folgendermaßen:

Gewerbebaufläche:	ca. 87.335 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca. 73.150 qm
Verkehrsfläche:	ca. 11590 qm
davon Straßenfläche:	ca. 2000 qm
Fuß-, Rad-, Wirtschaftsweg:	ca. 625 qm
Verkehrsgrünfläche:	ca. 8965 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 17610 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt.
Die in privater Hand befindlichen Grundstücke sollen erworben werden. Nach
Neuordnung werden die Grundstücke komplett erschlossen an private Interessen-
ten veräußert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden im Stadtteil Gaisbach neue
gewerbliche Entwicklungsflächen für ansässige Gewerbebetriebe geschaffen.
Dies sichert Arbeitsplätze und fördert auch weiterhin die positive gewerbliche
Entwicklung dieses Raumes. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass
die Entwicklung geordnet und nach gewissen festgelegten Grundmaßstäben ver-
läuft.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusam-
menfassende Erklärung beigefügt.

Künzelsau, den

.....

Stefan Neumann
Bürgermeister