



Stadt Adelsheim

Teiländerung Bebauungsplan
"Business-Park Adelsheim"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:
Adelsheim,
22.10.2018/18.04.2019/21.10.2019/
16.03.2020/16.11.2020/22.01.2024

Für den Vorhabenträger:
Stadt Adelsheim,

Sans

Bernhardt, Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde	1
2. Planungsvorgaben	1
2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung.....	1
2.2 Flächennutzungsplan.....	2
3. Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes, bzw für den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan.....	2
4. Flächenausweisung und Bedarf	4
4.1 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs	4
4.2 Abwägung, Bewertung.....	5
5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen	8
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	9
5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	10
5.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen	10
6. Erlass von örtlichen Bauvorschriften.....	12
6.1 Gestaltung der Gebäude und un bebauter Flächen	12
7. Verfahrenshinweis	12
8. Bodenordnung	12

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Adelsheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis. Sie besteht aus den Stadtteilen Adelsheim, Sennfeld und Leibenstadt.

Sitz der Verwaltung ist Adelsheim. Die Stadt zeigt aktuell eine Einwohnerzahl von knapp 5000 Einwohnern auf.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Die Stadt Adelsheim liegt auf den regionalen Entwicklungsachsen der B 292 und L 1095/519. Diese verlaufen über Mosbach-Adelsheim-Osterburken und über Möckmühl-Adelsheim-Seckach-Buchen. Letztere stellt zugleich die Verbindung zum Raum Heilbronn her.

Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachsen überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze und für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Adelsheim soll zusammen mit Osterburken zum Unterzentrum ausgebaut werden, wobei hierzu eine Funktionsteilung zwischen den beiden Städten angestrebt werden soll.

Angesichts der Lage des Plangebietes im ländlichen bzw. strukturschwachen Raum sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um durch Verbesserungen im Wohnungswesen die Bevölkerung zu halten und somit eine verstärkte Siedlungsentwicklung zu fördern. Hierzu dient insbesondere die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, um die hohe Zahl der Auspendler zu reduzieren bzw. die Bevölkerung zu halten.

Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Entwicklungsachse alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen, sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumunverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe und Einrichtungen, zu schaffen

Gewerbliche Bauflächen sind somit zugelassen und erwünscht.

Angesichts der strukturpolitisch außerordentlich wichtigen Aufgabe, der Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen, haben sich deswegen vor ca. 20 Jahren die Gemeindeverwaltungsverbände Seckachtal (Adelsheim, Seckach) und Osterburken (Osterburken, Ravenstein und Rosenberg) für ein gemeinsames überörtlich bedeutsames Gewerbegebiet „Regionaler Industriepark Osterburken“ (RIO) mit der Möglichkeit zur Schaffung von einigen hundert Arbeitsplätzen entschieden.

Neben dem RIO sind außerdem in den „RIO-Gemeinden“ selbst gewerbliche Bauflächen auszuweisen, wobei gewerbliche Eigenbedarfsflächen uneingeschränkt den Vorrang genießen.

Daneben ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Adelsheim als Siedlungsbereich für Wohnen und für Industrie sowie Gewerbe ausgewiesen. Das Plansymbol für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen befindet sich in der Raumnutzungskarte direkt neben dem ausgewiesenen Plangebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Adelsheim bildet zusammen mit der Gemeinde Seckach eine Verwaltungsgemeinschaft, von welcher eine 1. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung vorliegt, bzw. mittlerweile die 1. Änderung vorliegt und die 2. Änderung in Bearbeitung ist.

Die bisher vorhandene am 22.03.1982 genehmigte Flächennutzungsplanung wurde auf den übergeordneten Planungen, die das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes als "Strukturschwachen Raum" ausweisen, aufgebaut.

Die Verwaltungsgemeinschaft hat bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für Adelsheim die Ausweisung einer ca. 9,38 ha großen gewerblichen Baufläche im Gewann "Mühläcker" westlich von Adelsheim direkt an der Bundesstraße B 292 gelegen ausgewiesen.

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan „Business-Park Adelsheim I“ entspricht in seinem räumlichen Geltungsbereich einem Teil dieser ausgewiesenen Gewerbebaufläche.

3. Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes, bzw für den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan

Die Inkrafttretung des Bebauungsplanes „Business-Park Adelsheim I“ erfolgte am 18.03.2005. Aus der Begründung ist hieraus zu zitieren:

Nachdem die Stadt Adelsheim innerhalb ihrer Gemarkungsflächen derzeit keinen m² gewerbliche Baufläche anbieten kann, ist eine Neuausweisung von Gewerbefläche zur Entflechtung der innerstädtischen Gemengelage und zur Abdeckung des stadt eigenen Bedarfes an gewerblicher Baufläche unumgänglich. Von mehreren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie auch von produzierenden Betrieben liegen Bedarfsmeldungen bei der Stadt vor. Hinter diesen Bedarfsmeldungen steht die Schaffung und Sicherung von ca. 200 neuen Arbeitsplätzen.

Die Stadt Adelsheim hat im Vorfeld im gesamten Gemarkungsgebiet mögliche Standorte für Gewerbeansiedlungen durchleuchtet bzw. bewertet. Insgesamt wurden 4 verschiedene Standorte in die engere Wahl einbezogen. Hieraus hat sich der Standort „Mühläcker“ aufgrund vieler Einflussfaktoren wie Topografie, Abstände zu vorhandenen baulichen Anlagen und die damit verbundenen Immissionen, bisherige Nutzung, Bodenverhältnisse, innere und äußere Erschließung, Akzeptanz, Konflikte/Spannungen, Wirtschaftlichkeit, Eingriff in den Naturhaushalt, Umsetzbarkeit etc. als geeignetster Standort ergeben.

Aber auch landwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden keineswegs dabei aus den Augen verloren. Beim Vergleich der Standortalternativen für ein Gewerbe- und Industriegebiet ist die Fläche („Mühläcker“) als einziger Standort mit einem verhältnismäßig geringen Konfliktpotential anzusehen.

Der Raumnutzungskarte lässt sich jedoch auch deutlich entnehmen, dass die Stadt Adelsheim bezüglich der regionalen Freiraumstruktur durch schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft, Grünzäsuren und schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft eingeengt, ja geradezu eingeschnürt ist.



Die ca. 19,2 ha große Gesamtfläche des Gewannes „Mühläcker“ ist aufgrund des derzeit abzu- leitenden kurzfristigen Bedarfes zu groß. Nachdem die Stadt Adelsheim wegen der Topografie und der Randbedingungen in der Tallage keine Erweiterungsflächen besitzt, ist eine Neuaus- weisung auf der Hochfläche unumgänglich. Dass dabei nicht nur der kurz- und mittelfristige Bedarf, sondern auch der langfristige Bedarf berücksichtigt wurde, belegt die Zäsur in der Fest- legung der neuen gewerblichen Bauflächen.

Dabei wurde auch der von den „RIO-Gemeinden“ getragene Regionale Industriepark Osterbur- ken einbezogen. Gleichwohl sind in allen diesen Gemeinden Gewerbeflächen auf eigener Ge- markung für den eigenen Bedarf vorhanden, sodass die Stadt Adelsheim mit dem Gebiet „Mühläcker“ ihren Eigenbedarf abdecken kann. Dies ist für die Stadt umso wichtiger, da seit Jahren ein Gewerbegebiet vorgesehen war, aber nie zur Umsetzung führte. U.a. waren als mögliche Standorte in der Vergangenheit die „Hergenstadter Höhe“ oder die Fläche unmittelbar westlich der Jugendvollzugsanstalt im Gespräch.

Mit der Ausweisung eines ca. 9,38 ha großen Abschnittes im Gewinn „Mühläcker“ und der damit verbundenen Option auf spätere Erweiterungsflächen will die Stadt alle Möglichkeiten ausschöpfen, um heimische Arbeitsplätze im sogenannten „Business-Park Adelsheim I“ anbie- ten zu können.

Derzeit gibt es in der Stadt und in den Stadtteilen einige Betriebe, die aufgrund ihrer Struktur, ihrer Marktorientierung und ihrer Größe in Adelsheim umsiedeln wollen und somit zur Entflech- tung der Gemengelage beitragen.

Soweit die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan „Business-Park Adelsheim I“.

Mittlerweile sind über 50% der Gebietsfläche veräußert und z.T. bebaut.

Die in Adelsheim bereits seit Jahrzehnten ansässige Würth-Tochter WLC in der Tallage Rich- tung Zimmern hat infolge der großen Nachfrage weiteren Bedarf an Logistischen Dienstleistun- gen.

Die Firma WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG ist ein mittelständisches Unternehmen und selbstständig agierender Logistikspezialist der Würth-Gruppe. Diese Zugehörigkeit sowie über 40 Jahre Erfahrung in der Erbringung logistischer Dienstleistungen außerhalb des Standortes ermöglicht dem WLC-Kunden Zugriff auf hervorragend funktionierende Logistikkonzepte. Das Abwickeln von Projekten mit hohem Versandvolumen, Lagerung und Versand auf Kunden- wunsch, Logistik für Monteure und Befülldienstleistungen sowie Montageservice sind die Kern- kompetenzen des WLC.

Am bisherigen Standort sind keine weiteren Expansionsflächen –auch bedingt durch den Bau der B 292, Umgehungsstraße mittels Brücke über das Firmengelände- vorhanden, sodass der aktuelle weitere Bedarf an Betriebsgelände am Standort Adelsheim nur im Gewerbe- und In- dustriegebiet „Business-Park Adelsheim I“ abgedeckt werden kann.

Die geplanten Betriebsgebäude im „Business-Park Adelsheim I“ sollen als Beschaffungszent- rum sowie als Reserve- und Nachschublager dienen.

Außerdem soll der Wareneingang der Lieferantenware von Fernost / Europa abgewickelt und Waren für das Zentrallager in Künzelsau vorbereitet werden, um damit Bestandsreichweiten zu reduzieren.

Dies wiederum ist Voraussetzung um den Bestand am bisherigen Standort in der Tallage in Richtung Produktion und personalintensive Dienstleistungen auszubauen. Erst mit der Ausla- gerung von Waren in den „Business-Park Adelsheim I“ wird der dafür notwendige Platz geschaf- fen.



Um den Flächenverbrauch zu mindern und einen wirtschaftlichen Betriebsablauf zu gewährleisten, sind allerdings Gebäudehöhen deutlich höher als im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Des Weiteren soll der Schritt in ein neues Betriebsgelände auch die Option auf Erweiterung bieten. Daher ist ein aktueller Bedarf von rd. 4 ha Gewerbefläche notwendig. Dieser Bedarf kann im südöstlichen Bereich des Baugebietes „Business-Park Adelsheim I“ abgedeckt werden. Dazu ist jedoch die in West-Ost-Richtung verlaufende geplante aber noch nicht umgesetzte Verkehrsanlage (Stichstraße mit Wendeanlage) als Baufläche auszuweisen und die überbaubare Fläche dementsprechend anzupassen.

Insofern ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Business-Park Adelsheim I“ in diesem Teilbereich unumgänglich. Die Änderung zielt auf das Vorhaben der Fa. WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG.

Die Teiländerung erfolgt im Regelverfahren des BauGB, da die Grundzüge der bisherigen Bauleitplanung berührt sind:

- Die Gebäudeerhöhung auf max. 36 m beeinträchtigt das Landschaftsbild, wenn auch durch eine angepasste Farbgestaltung der Fassade die Wirkung gemindert wird.
- Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche erfolgt durch den Wegfall der als versiegelte Verkehrsfläche ausgewiesenen Stichstraße. Auch entfallen straßenbegleitenden Bäume. Durch die Teiländerung werden die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes mit den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und der biologischen Vielfalt zusätzlich beeinträchtigt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Business-Park Adelsheim I“ im Jahr 2004 in dieser Form nicht abgehandelt wurden.

Mit dem Vorhaben wird das seit über 10 Jahren vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet markant besiedelt.

4. Flächenausweisung und Bedarf

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Business-Park Adelsheim I“ wird im Süden von der Bundesstraße B 292 und im Westen durch die vorhandene Erschließungsstraße eingegrenzt. Im Osten grenzt die freie Landschaft (Richtung Tal) und im Norden der gemeindliche Grüngürtel mit dem Graben zur Ableitung des unbelasteten Dachwassers an.

Die Flächenausweisung erfolgt unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs der Fa. WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG für die gewerbliche Weiterentwicklung.

Ausgewiesen wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (0,65 ha innerhalb der privaten Grundstücksflächen), so dass von der 3,99 ha großen Gewerbegebietsfläche 3,34 ha als freie Fläche (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) zur Verfügung stehen.

4.1 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs

Durch die Überplanung bzw. Teiländerung des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bebauungsplanes sind ca. 3,5 ha Ackerflächen mittlerer bis sehr guter Bodengüte betroffen. Aktuell ökologisch wertvolle Bereiche sind durch die Zielsetzung der Bauleitplanung nicht betroffen, zumal wie bereits unter Ziffer 3 ausgeführt der Eingriff bzw. Ausgleich bereits bilanziert wurde.

Daher hat die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie die Abhandlung der Auswirkungen auf die Umweltfaktoren in der einhergehenden Umweltverträglichkeitsprüfung, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Business-Park Adelsheim I“ mit der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB erfolgte nach wie vor Bestand.

Die Unterlagen des Grünordnungsplanes als auch des Umweltberichtes wurden vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Walter Simon, Mosbach erstellt und sind diesbezüglich maßgebend. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVP und der Umweltbericht sind Bestandteil

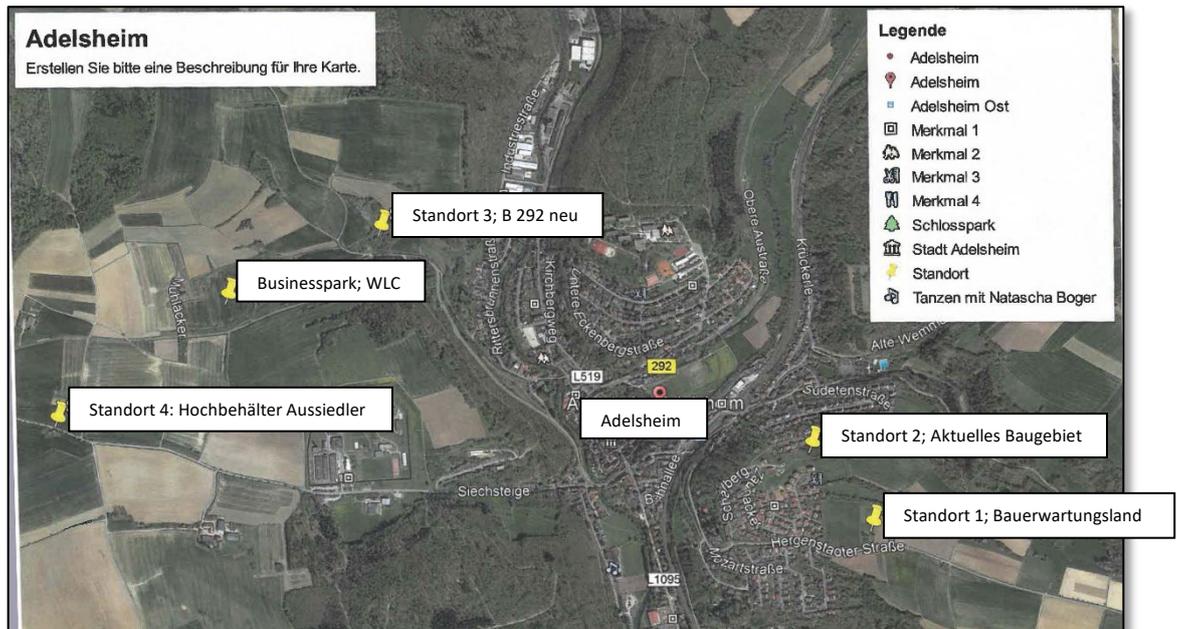
des rechtskräftigen Bebauungsplanes und für die Teiländerung bzw. für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollumfänglich wirksam.

4.2 Abwägung, Bewertung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von konkreten gewerblichen Bauflächen und die damit einhergehende Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang ein.

Zwar ist die Arbeitsplatzschaffung am neuen Standort durch den Einsatz von automatisierten Systemen überschaubar, allerdings werden durch die Verlagerung von Betriebsabläufen vom bisherigen Standort an den neuen Standort freie Kapazitäten am bisherigen Standort geschaffen. Damit werden die Voraussetzungen für Arbeitsplätze sei es im Betrieb oder in der Verwaltung erst möglich.

Durch die gewählte Fassadengestaltung und die Art der gestalteten Bebauung sowie der Eingrünung, werden die nicht vermeidbaren und das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffe größtmöglich kompensiert bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes (Ökobilanz) ausgeglichen.





Standort 3



Standort 4

Mit den im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Business-Park Adelsheim I“ beschriebenen Minimierungen des Eingriffes sowie den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches beurteilt die Gemeinde aus heutiger Sicht die notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen. Die dabei genannten Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Absicherung durch öffentlich rechtlichen Vertrag Stadt/Landratsamt) wurden direkt den vom Eingriff betroffenen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet. Daneben wurde die erhebliche und nachteilige Beeinträchtigung eines § 24a Biotops durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von Feldgehölz) separat behandelt und per eigenständigen Ausnahmescheid dokumentiert.

Die Teiländerung des Baugebietes ist für Adelsheim unbedingt vorrangig, da ein dringender Bedarf an Gewerbebauflächen für WLC besteht und andere Standorte in Adelsheim nicht in Frage kommen.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Adelsheim, die komplette Erschließung ist vorhanden, mit der Fertigstellung der B 292 – Umgehungsstraße im Jahr 2021 ist die direkte Verbindung zwischen beiden Standorte des WLC durch die unmittelbarer Nähe des Anschlusspunktes B 292 / L 519 gewährleistet, ebenso die direkte Anbindung an die A 81, Bundesautobahnanchlussstelle Osterburken.

Damit entfällt auch die derzeitige Belastung der Innenstadt von Adelsheim mit täglich rd. 40 LKWs.

Die Fläche der Teiländerung des Bebauungsplanes stellt sich ebenso wie die restliche rechtskräftige Gewerbefläche des Baugebietes „Business-Park Adelsheim I“ als sehr gute, letztlich aber auch als einzige realisierbare Alternative zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Schaffung von Arbeitsplätzen dar, gleichwohl sie im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Aus den bisherigen Ausführungen ist jedoch auch deutlich erkennbar, dass es sich um eine unvermeidbare Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen handelt, die sich auf ein Mindestmaß beschränkt und Eingriffe soweit wie möglich reduziert. Verbleibende Freiflächen dienen entweder einer landwirtschaftlichen Nutzung oder



erhalten eine deutliche ökologische Aufwertung und sichern ökologische und soziale Funktionen der Flur. Die Stadt Adelsheim ist sich ihrer Verpflichtung zur flächenschonenden Ausweisung von Baugebieten (auch gegenüber der Landwirtschaft) mehr als bewusst und entwickelt entsprechende Flächen sorgfältig und behutsam. Als Maßnahmen zur Bewirtschaftungsverbesserung greift die Stadt auch den u.a. von der Landwirtschaftsverwaltung unterbreiteten Vorschlag auf, durch eine „Bodenbörse“ eine Aufwertung von landwirtschaftlichen Böden zu erreichen. Dabei ist konkret vorgesehen, den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Mutterboden durch den Bauherrn auf eine von der Stadt Adelsheim zu bestimmende Erddeponie zu verbringen, wo er dann Landwirten für entsprechende Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Die Regelung des Regionalplanes „Unterer Neckar“ lässt sich nicht dahingehend interpretieren, dass eine rein monetäre „Berechnung“ eine Lösung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz darstellt. Anhand von Zahlen zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft kann man jedoch problemlos nachvollziehen, dass Maßnahmen zur Wirtschaftsverbesserung der verbleibenden Feld und Flur in mehr als ausreichenden Umfang durchgeführt werden. Die vorgesehene „Bodenbörse“ stellt hierzu sicherlich ein deutlich sichtbares Zeichen dar, auf „neuen Wegen“ entsprechende landwirtschaftliche Strukturverbesserungen vorzunehmen. Die Betreibung und Überwachung dieser „Börse“ wird in der Hand der Stadt Adelsheim liegen, um nicht unkontrollierten Bodenveräußerungen das Feld zu bereiten. Nachvollziehbare Ergebnisse werden dokumentiert und die verbesserten landwirtschaftlichen Nutzflächen der Gemarkung festgehalten. Diese Maßnahmen sollen im übrigen eng mit der Landwirtschaft und dabei insbesondere der Landwirtschaftsverwaltung einhergehen.

Anhand dieser Ausführungen lässt sich sicherlich leicht erkennen, dass sich die Stadt ihrer Verpflichtung gegenüber der Landwirtschaft immer bewusst war und dies auch in Zukunft sein wird. Sie hat eine sehr sorgfältige Auswahl bei der Ausweisung des Standortes betrieben und daneben über die gesamten vergangenen Jahre hinweg hohe Investitionen in den Bereich der Landwirtschaft fließen lassen. Die Stadt Adelsheim hat aber auch eine große Verantwortung gegenüber der arbeitslosen Bevölkerung. Eine Arbeitslosenquote bedarf intensiver arbeitsmarktpolitischer Anstrengungen; und dazu zählt auch die Ausweisung von preislich akzeptablem, erschwinglichem und bezahlbarem Baugrund für Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Es gilt, für gewerbliche Investoren interessante Flächen zur Verfügung zu stellen und dadurch Vermarktungs- und Entwicklungschancen zu vergrößern und zu erweitern.

Wie vorher beschrieben wurden im Abwägungsprozess der Einzelentscheidungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem zu treffenden Maßnahmen die Belange des Naturschutzes einbezogen und weitgehend berücksichtigt.

Die Gemeinde beurteilt die nicht vermeidbaren notwendigen Eingriffe in das Landschaftsbild durch die vorher beschriebenen Punkte innerhalb und außerhalb als ausgeglichen.

5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des „Business-Park Adelsheim I“ wurde aufgrund des vielseitigen Bedarfes und der unterschiedlichen gewerblichen Ansprüche entsprechend der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO) festgesetzt. Die Teiländerung liegt innerhalb des Gewerbegebietes. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird beibehalten.

Im Plangebiet wurden einzelne Nutzungsarten für unzulässig festgesetzt. Es betrifft dies im Gewerbegebiet GE die Vergnügungsstätten. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sollen primär Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude angesiedelt werden und das Umfeld durch Vergnügungsstätten aus städtebaulichen und nachbarschützenden Interessen nicht belastet werden.

Um die Verlagerung von Einzelhandelsbetriebe vom innerstädtischen Bereich auf die „grüne Wiese“ zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet der Teiländerung nicht zugelassen. Damit soll ein „Ausbluten der Innenstadt“ vermieden werden. Außerdem ist der Bedarf infolge der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Aldi, Lidl, Rewe) bereits gedeckt.

Im Plangebiet der Teiländerung erfolgt damit keine Änderung bei der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung soll mit der Festsetzung der Obergrenzen bei der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO beibehalten werden und so die größtmögliche Vielfalt und Ausnutzung bei der Grundstücksbebauung möglich sein. Eine Baumassenzahl wurde nicht vorgegeben.

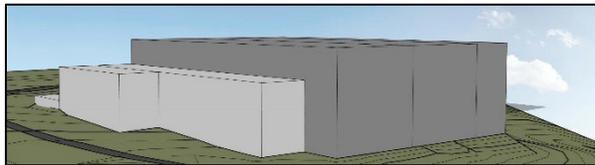
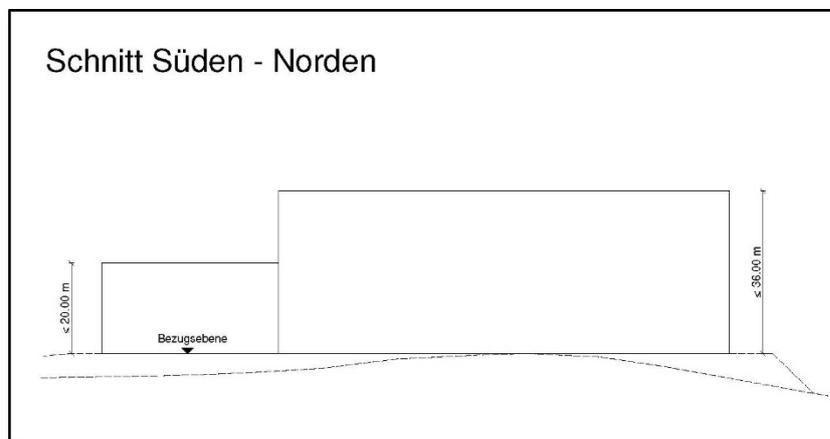
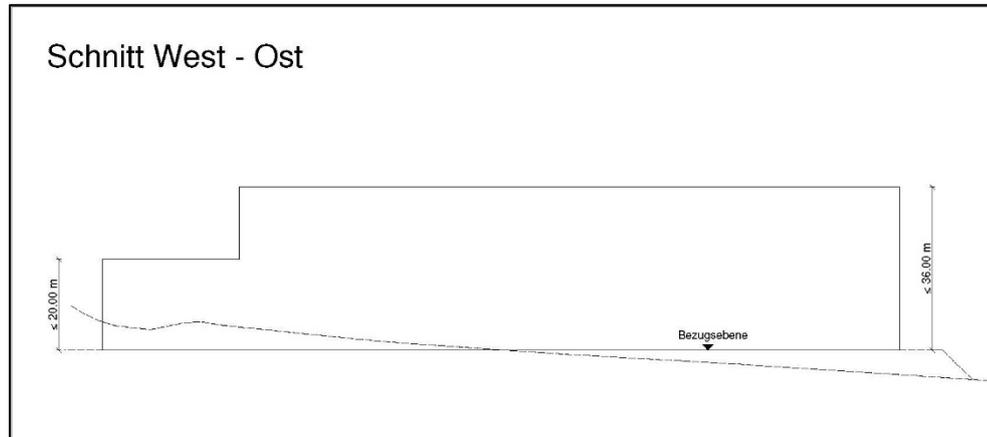
Allerdings soll über die Gebäudehöhe insgesamt eine Deckelung erreicht werden und gleichzeitig aus städtebaulichen Gründen eine abgestimmte bauliche Entwicklung stattfinden. Dies wirkt sich wiederum auf das Landschaftsbild aus. Insofern wurde am östlichen bzw. talseitigen Gebietsrand die sichtbare Fassadenhöhe zusätzlich auf max. 39,00 m festgesetzt. Damit wird im Hinblick auf das Geländegefälle eine weitere Deckelung definiert.

Als Bezugsebene für die Gebäudehöhe gilt weiterhin die natürliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte vor Beginn möglicher Erdbewegungen.

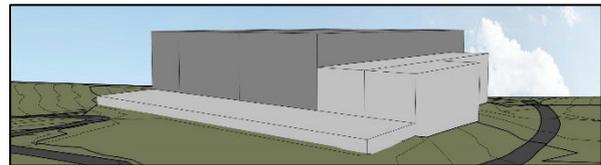
Bei Absenkung der Fußbodenhöhe unter die Bezugsebene darf die lichte Geschosshöhe 40,00 m bei gleichzeitiger Einhaltung der max. Gebäudehöhe (max. Ansichtshöhe) nicht überschreiten.

5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Wie bereits ausgeführt wurden Festsetzungen getroffen, damit die Gebäudehöhen nach oben begrenzt werden und gleichzeitig eine an das Urgelände angepasste Bebauung erreicht wird. Mit der max. Gebäudehöhe von 20,00 m im südlichen und westlichen Plangebietsrand sowie 36,00 m im restlichen Baugebiet sollen die baulichen Anlagen der Anforderung an gewerblichen Bauten Rechnung tragen und dem Flächenverbrauch durch die Erhöhung der max. Gebäudehöhe entgegengewirkt werden. Dabei werden die Gebäudehöhen teilweise gegliedert und durch Farbgebung, Materialien, Wandöffnungen, Gebäudevor- und rücksprünge sowie einer teilweisen vorgelagerten Bepflanzung kaschiert.



Ansicht von Südosten (ohne Farbkonzept)



Ansicht von Südwesten (ohne Farbkonzept)

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet wurde innerhalb des Gewerbegebietes eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise weicht von der offenen Bauweise nur in der max. zulässigen Baulänge der Baukörper ab. Aufgrund der geplanten großen Gewerbebauten von WLC wurde die Gebäudelänge um 150 m auf max. 200 m festgelegt. Ab einer Fassadengröße von 200 m² sind die Gebäude durch Material, Farbe, Fassadenelemente oder auch Begrünung zu gliedern. Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen



Auch bei den Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen hat die bisherige Festsetzung ihre Gültigkeit. Da auf den zukünftigen Bauplätzen große überbaubare Flächen ausgewiesen wurden, werden die Garagen und Nebengebäude grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Infolge des zu erwartenden Bedarfs für den ruhenden Verkehr wurde hiervon bei überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäude eine Ausnahme dahingehend gemacht, dass sie auch auf den nicht überbaubaren und nicht für Pflanzungen vorgesehenen Flächen zugelassen werden. Zusätzlich werden nicht überdachte Stellplätze auch in Teilbereichen von Pflanzstreifen mit einem Mindestabstand von 3 m zur Plangebietsgrenze zugelassen. Als Ausgleich für die verlustige Pflanzfläche muss auf dem Grundstück in gleicher Größe ein Ersatz geschaffen werden. Damit soll eine effektive Aufteilung und Nutzung des gewerblichen Grundstückes erreicht werden.

5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der Straßenkreuzungen wurden nach Maßgabe der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) Sichtwinkelflächen angeordnet. Die Einfriedungshöhe wurde in den Sichtwinkelflächen aus Sichtgründen auf max. 70 cm festgelegt.

Durch den Entfall der Stichstraße wird zusätzliche gewerbliche Baufläche geschaffen und eine Anpassung der bisherigen überbaubaren Fläche unvermeidbar. Damit wird auch das geplante Vorhaben von WLC vollständig von der überbaubaren Fläche abgedeckt, auch wenn das Vorhaben in verschiedene Bauabschnitten umgesetzt wird.

5.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende und direkt angrenzende Bundesstraße mittels einer Linksabbiegespur.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist damit gewährleistet. Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße B 292 Adelsheim/Osterburken ist ein kurzer Anschluss (8,5 km) an die Bundesautobahn A 81 vorhanden.

Eine Ringerschließung im Gesamtgebiet des Plangebietes „Business-Park Adelsheim I“ bildet das Rückrat der Verkehrsanlage und hat damit gleichzeitig die Funktion als Haupteerschließungsstraße. Die Anbindung der Baufläche von WLC an die Haupteerschließungsstraße wird über zwei Zufahrten gesichert.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzende Grundstücksfläche angelegt. Abgrabungen sind auch wegen den Sichtverhältnissen und der topographischen Bedingungen notwendig.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch die bestehenden örtlichen Leitungs- und Kanalnetze sichergestellt. Hierzu sind die Hauptleitungen mit den dazugehörigen Hausanschlussleitungen bis ins Grundstück vorhanden. Durch die Einbindung des Hochbehälter JVA in das Gesamtwasserversorgungskonzept der Gemeinde im Jahr 2020 wird die Versorgungssicherheit für das Brauch- und Löschwasser deutlich erhöht.

Die Wasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert, für die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h (26,6 l/s) wird im Jahr 2020 durch die Stadt Adelsheim der seit 2015 im Besitz der Stadt befindliche Hochbehälter der Jugendvollzugsanstalt in das Wasserversorgungsverbundnetz eingebunden, sodass auch hier eine ausreichende Löschwassermenge und –druck auch für die 36,00 m hohen Gebäude gewährleistet ist.



Die Abwasseranlage wird als modifiziertes Trennsystem ausgeführt. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Verbindungssammler Zimmern – Adelsheim – Sennfeld in der Ortslage Adelsheim und damit der Zentralkläranlage „Seckachtal“ in Roigheim zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird aufgrund des Belastungsgrades über zunächst zwei getrennte Systeme abgeleitet. Unbelasteter Dachflächenabfluss wird, soweit möglich, auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert und nur der jeweilige Überlauf gelangt in die Regenwassergräben (Reduzierung des Spitzenabflusses) bzw. wird in einen unversiegelten naturnah gestalteten Sammelgraben eingeleitet und einem Becken unterhalb des Baugebietes zugeführt. Dieses Regenrückhaltebecken wird den Spitzenabfluss abpuffern.

Das belastete Oberflächenwasser aus den betrieblichen Umgangsflächen wird vor der Einleitung in das Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteten vorhandenen Regenklärbecken vorbehandelt.

Das vorhandene Stromversorgungsnetz mit Trafostation gewährleistet eine ausreichende Energieversorgung. Der genaue Anschlusspunkt und Anschlussleitung wird direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen festgelegt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten, aber auch um der Ausgleichsregelung Rechnung zu tragen, und den harten Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft abzuschwächen wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Dadurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes gegenüber den freien Gelände erzielt werden und gleichzeitig die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt z.T. ausgeglichen sowie eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Gebietsrand bewirkt werden. Im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die diesbezügliche Wertigkeit dargestellt und gilt uneingeschränkt.

6. Erlass von örtlichen Bauvorschriften

6.1 Gestaltung der Gebäude und unbebauter Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigungsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Fassadenmaterialien, zulässigen Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien sowie die Festsetzungen für Werbeanlagen bezüglich Größe, Standort und Materialien oder auch die Begrünung von toten Einfriedungen bzw. der Fassaden.

Damit die unbebauten bzw. unversiegelten Flächen unterhalten und gepflegt werden, sind diese gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen diese Flächen gleichzeitig der Versickerung und Retention von Regenwasser dienen, um damit die Kläranlage bzw. den Vorfluter nicht unnötig zu belasten.

Somit wird bei den unbebauten Flächen der Schwerpunkt auf eine naturnahe Gestaltung gelegt. Unversiegelte Flächen entlasten die Abwasseranlage und dienen gleichzeitig dem Grundwasservorkommen. Bepflanzte Flächen dienen der Verbesserung von Boden, Luft und Klima und wirken dadurch als Ausgleich für die bebauten Flächen.

Betriebliche Umgangsflächen in Verbindung mit wassergefährdeten Stoffen sollen zum Schutz des Untergrundes mit wasserdichten (versiegelten) Belägen versehen werden. PKW-Stellplätze wiederum sollen unversiegelt ausgeführt werden.

7. Verfahrenshinweis

Das Bebauungsplanverfahren ist nach geltendem Recht (Neufassung BauGB vom 03. November 2017) durchzuführen.

8. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist nicht notwendig, da die beiden betroffenen Grundstücke Flst. Nr. 1304/5 und 1304/6 bereits im Veränderungsnachweis geführt werden und durch des Vorhabensträger direkt von der Stadt erworben werden.