



**NEUENBÜRG**  
mit ARNBACH · DENNACH · WALDRENNACH · ROTENBACH  
*Die malerische Stadt an der Enz*

---

## Begründung Teil 1

**zum**

**Bebauungsplan**

**„GEWERBEGEBIET WILHELMSHÖHE II“**



**Bresch Henne Mühlinghaus**

**BHM Planungsgesellschaft mbH**

**BDLA**

Heinrich-Hertz-Straße 9 • 76646 Bruchsal • fon 07251-98198-0 • fax -29 • info@bhmp.de  
Rheinstraße 99.4 • 64295 Darmstadt • fon 06151-81297-768 • fax -769 • www.bhmp.de

Bearbeiter:  
Projekt 200955

Dipl.-Ing. Iris Mahn-Milla  
Stand: 20. Juli 2010

# Inhalt

<b>1. Anlass für die Aufstellung / Ziel und Zweck der Planung und der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>1</b>
<b>2. Teiländerung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ und „Waldpark Wilhelmshöhe“</b>	<b>2</b>
<b>3. Umweltprüfung</b>	<b>3</b>
<b>4. Beschreibung des Geltungsbereiches</b>	<b>4</b>
4.1 Abgrenzung, Größe	4
4.2 Bestehende Bebauung	4
<b>5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	4
5.2 Flächennutzungsplan	5
5.3 Waldumwandlung	6
<b>6. Städtebauliche Planung / Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>6</b>
6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	6
6.2 Verkehrserschließung	7
6.3 Ver- und Entsorgung	8
6.3.1 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung	8
6.3.2 Niederschlagswasser	8
6.3.3 Elektrische Energieversorgung	9
6.4 Bauliche Nutzung	9
6.4.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.4.3 Bauweise	13
6.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.5 Stellung der baulichen Anlagen	14
6.6 Stellplätze Garagen	14
6.7 Grünordnerische Maßnahmen	14
6.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.8 Führung von Versorgungsleitungen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16

6.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
6.9.1	Gewerbelärm	16
6.9.2	Verkehrslärm	17
6.10	Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	18
<b>7.</b>	<b>Belastete Flächen</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
8.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	19
8.2	Werbeanlagen	19
8.3	Grundstücksgestaltung	19
8.4	Einfriedigungen	19
8.5	Führung von Versorgungsleitungen	20
8.6	Umgang mit Niederschlagswasser	20
8.7	Kosten	20
<b>9.</b>	<b>Flächenaufteilung / Flächenermittlung</b>	<b>21</b>

**Beilage: Geländeschnitte 1 und 2, ohne Maßstab**  
(Lage der Schnittlinien siehe zeichnerischer Teil)

# 1. Anlass für die Aufstellung / Ziel und Zweck der Planung und der örtlichen Bauvorschriften

In den 90er Jahren wurden auf der Wilhelmshöhe die Baugebiete „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ und „Wohngebiet Buchberg III“ erschlossen und bebaut. Grundlage für die Siedlungserweiterungen bildete das städtebauliche Gutachten über „Alternative Standorte für Wohnen und Gewerbe“ vom 02.05.1991. Das Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe“ ist zu 70 % bebaut. Es ist ein Standort für mittelständische Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Bauplätzen war in der Vergangenheit bei der schwierigen Topografie der Stadt Neuenbürg wiederholt Anlass von Strukturuntersuchungen in den Bereichen Buchberg und Wilhelmshöhe (Februar 1995 und Februar 2001).

Die Planungs- und Baugebiete

- Wilhelmshöhe und Wilhelmshöhe II (gewerbliche Nutzung)
- Buchberg III (Wohnnutzung)

sind das Ergebnis umfangreicher und detaillierter Abwägungsprozesse.

Hierbei wurde insbesondere auch die Weiterentwicklung von Gewerbeflächen vom „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ aus Richtung Westen untersucht. Auf die Berücksichtigung und den Schutz des südlich gelegenen Wohngebietes sowie auf den Erhalt eines einheitlichen Waldrandes und Waldzusammenhangs wurde besonderes Augenmerk gelegt. So wurden beispielsweise ursprünglich sich noch weiter nach Westen ausdehnende Gewerbeflächen in der Planung wieder zurückgenommen.

Da das Gelände nach Norden mit 10 -15 % geneigt ist, müssen die Baumaßnahmen dieser topographischen Vorgabe angepasst werden. Ein direkter Bezug zur „Öffentlichkeit“ in Form der Landesstraße 565 ist nur bei den Betrieben im Anschluss an den Kreisverkehrsplatz möglich. Dieser markiert auch den Stadteingang von Westen.

Gewerbebetriebe, die neben der Produktion oder Lagerung von Gütern auch Dienstleistungsfunktionen übernehmen suchen den Sichtkontakt zur Öffentlichkeit. Für diese Betriebe ist das Gebäude, in dem sie untergebracht sind, nicht nur eine notwendige „Hülle“, sondern auch ein Werbefaktor für die Produkte, die sie herstellen und verkaufen oder die Dienstleistungen, die sie erbringen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen, die diese Anforderung erfüllen, ist in der jüngsten Vergangenheit erheblich angewachsen. Die bereits erschlossenen Gewerbegebiete sind bereits bebaut und bei der Stadt Neuenbürg sind vermehrt Anfragen nach weiteren gewerblich nutzbaren Flächen eingegangen.

Das vorhandene Gewerbegebiet bildet schon heute einen wichtigen Einkaufsschwerpunkt in Neuenbürg. Aufgrund der Tatsache, dass der Stadtkern im Tal nur noch einen Discounter aufweist und auch zumindest für großflächige Ansiedlungsvorhaben keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, übernimmt das Gewerbegebiet Wilhelmshöhe bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für Neuenbürg. Zur Stärkung dieses für die

Nahversorgung wichtigen Standorts soll im Geltungsbereich zusätzlich ein Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung dieser vorstehenden Planungsziele geschaffen werden.

Unter Würdigung der Ziele und Vorgaben des Regionalplanes (§ 1 Abs. 4 BauGB) bietet sich zur Deckung des notwendigen Baulandbedarfs ein ca. 40 - 60 m breiter Geländestreifen auf der Südseite der Landesstraße 565 an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hohlohstraße mit Anschluss an den neuen Kreisverkehrsplatz und die Planstraße 3. Damit kann gleichzeitig die Erschließung des Sportgeländes und der Stadthalle (Sport- und Festhalle) einschließlich Parkplätze wesentlich verbessert werden.

Die Städte und Gemeinden sind nach § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung, Vorsorge zu treffen für die Bedarfsdeckung ihrer Bürger. Dazu zählt auch, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Einrichtung neuer gewerblicher Arbeitsplätze sowie für eine ausreichende Nahversorgung zu schaffen. Die Bauleitpläne sollen dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Bei den schwierigen topographischen und im Enztal räumlich beengten Verhältnissen verfügt die Stadt Neuenbürg über wenige gewerblich zu nutzenden Bauflächen. Die im genehmigten FNP ausgewiesenen Bauflächen sind weitestgehend erfüllt.

Im Sinne einer echten Daseinsvorsorge beabsichtigt die Stadt die ausgewählten Flächen mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich zu erfassen und somit die Voraussetzungen für eine geordnete verkehrliche Erschließung und bauliche Nutzung zu schaffen.

Das Planungsgebiet ist in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

## **2. Teiländerung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ und „Waldpark Wilhelmshöhe“**

Die Stadt Neuenbürg verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ der in den Jahren 1992 - 95 erstellt wurde (Satzungsbeschluss am 13.06.1995). Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes endet im Westen ca. 140 m vor dem Knotenpunkt Hohlohstraße / Marxzeller Straße.

Unter Berücksichtigung des nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m enden die überbaubaren Flächen sowie die verkehrliche Erschließung (Stichstraße) an dieser Waldabstandsfläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ wird dieser Teilbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ geändert und dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes zugeordnet. Damit können die überbaubaren Flächen verbunden sowie die durchgängige verkehrliche Erschließung beider Gebiete sichergestellt werden. Die zu ändernde Teilfläche (ca. 1,5 ha) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ gekennzeichnet.

Die Stadt Neuenbürg verfügt über den Bebauungsplan Sondergebiet „Waldpark Wilhelmshöhe“, rechtskräftig seit 29. Juli 1982. Ziel des Bebauungsplanes war die Erlangung des Baurechtes zur Errichtung einer Sport- und Festhalle mit zugehörigen Stellplätzen in einer von Wald bestockten Fläche.

Das Sondergebiet umfasst eine Geviert von im Mittel ca. 150 m Breite und ca. 180 m Tiefe, sowie eine Zufahrtsstraße zur Hohlohstraße und die Hohlohstraße selbst zwischen Marxzeller Straße im Norden und der Feldbergstraße im Süden.

Die Sport- und Festhalle ist gebaut, die Stellplätze sind realisiert.

Mit der Begradigung der Zufahrtsstraße (Planstraße 3) entfallen die nördlichen Stellplätze für die Sport- und Festhalle. Diese sollen westlich und östlich der verbleibenden Stellplätze ersetzt und das Stellplatzangebot erweitert werden.

Betroffen von der Teiländerung sind somit die Hohlohstraße von der L 565 bis zur Planstraße 3, die Zufahrtsstraße zu den Stellplätzen der Sport- und Festhalle, sowie die nördlich der Planstraße 3 gelegenen Stellplätze. Die zu ändernde Teilfläche (ca. 1,2 ha) des Bebauungsplanes „Waldpark Wilhelmshöhe“ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ gekennzeichnet.

### 3. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine **Umweltprüfung** durchgeführt und werden die Planungsergebnisse in einem abschließenden Umweltbericht – Teil 2 der Begründung – dokumentiert (Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen). In den Bebauungsplan werden in den zeichnerischen Teil und die textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bauliche Maßnahmen sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Sie sind unvermeidbar und somit innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soweit als möglich auszugleichen. Dazu ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unerlässlich. Die Ergebnisse sind nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Grundsätzlich stellt die bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Wilhelmshöhe“ einen Eingriff in den Waldverband dar und bedarf der Genehmigung durch die Forstdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg.

## 4. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 4.1 Abgrenzung, Größe

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche: Nördlich und südlich der Marxzeller Straße/ L 565.

Die nördliche Teilfläche schließt auf der Westseite an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe“ an. Es wird begrenzt auf:

- der Südseite von der Marxzeller Straße / L 565,
- der Westseite vom Wirtschaftsweg „Dorfstraße“ (Buchberg / Arnbach) und
- auf der Nordseite von einer Baugrundstücksgrenze von max. 190 m Tiefe.

Die südliche Teilfläche wird begrenzt auf:

- der Westseite von der Hohlohstraße
- auf der Ostseite vom Bereich der Tennisplätze
- auf der Südseite von der Planstraße 3 als Erschließungsstraße für die neuen Gewerbegrundstücke und Zufahrt zur Stadthalle mit ihren Stellplätzen.

Die nördliche Teilfläche erfasst eine zusammenhängende Mischwaldfläche, die mit 10–15 % nach Norden fällt. Die Topografie ist uneinheitlich. In der Mitte des Planungsgebietes verlaufen von Südosten nach Nordwesten temporär wasserführende, flache Gräben.

Von der südlichen Teilfläche wird eine ca. 1 ha große zusammenhängende und mit einem älteren Laubholzbestand bestockte Fläche erfasst.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 8,9 ha.

### 4.2 Bestehende Bebauung

Im Laufe des bereits seit längerem betriebenen Bebauungsplanverfahrens hat sich zwischenzeitlich bereits aufgrund von erteilten Baugenehmigungen Bebauung entwickelt bzw. ist in Ausführung befindlich. Dies betrifft insbesondere die Teilflächen nördlich und südlich der L 565 (Marxeller Straße). Nördlich der L 565 haben sich ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) und ein Café mit Backshop, südlich der L 565 ein Dienstleistungs- und Servicezentrum sowie ein Produktionsgebäude mit Büro- und Sozialräumen entwickelt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehende Bebauung, die entsprechend den im Bebauungsplan verfolgten Planzielen zugelassen worden war und dessen Festsetzungen entspricht.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

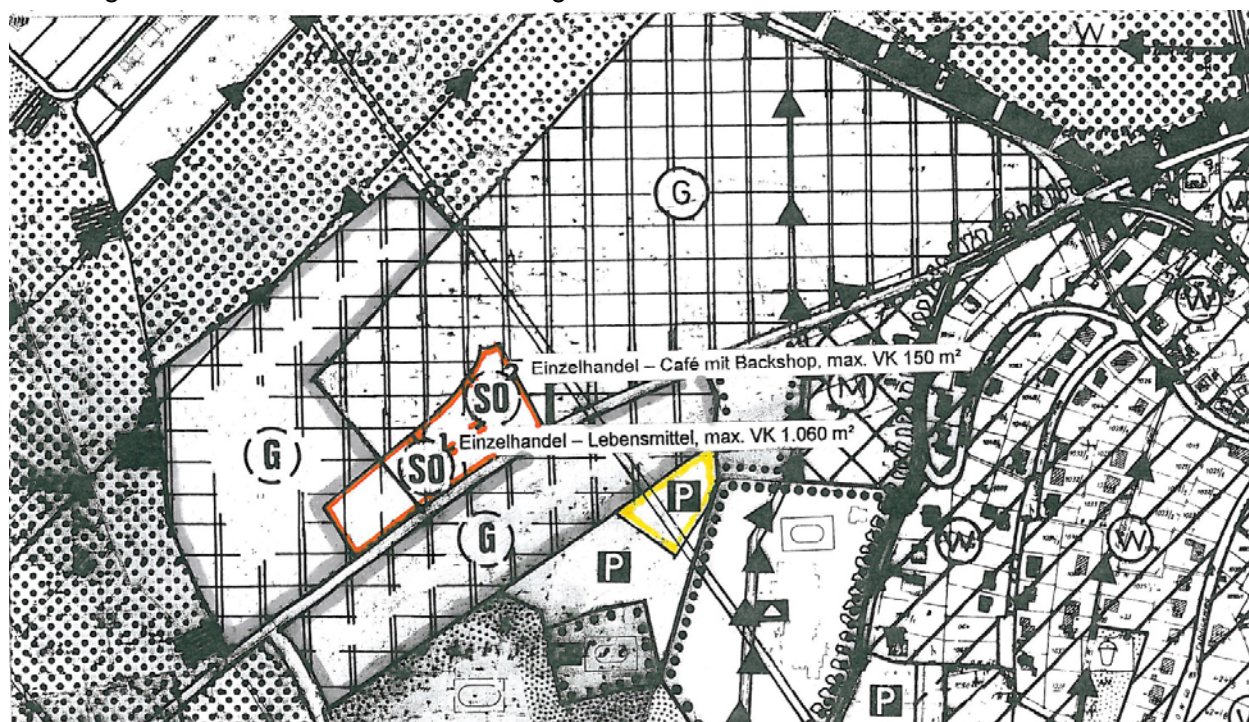
Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 kommt der Gemeinde Neuenbürg im Enzkreis gemeinsam mit Straubenhardt die zentralörtliche Funktion als Doppel-Unterzentrum zu.

Die Raumnutzungskarte zeigt für die gewerbliche Ansiedlung einen Handlungsspielraum westlich des Gewerbegebietes Wilhelmshöhe und in geringem Umfang nach Norden bis zur Hochspannungsleitung. Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan stehen dem Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ keine regionalplanerischen Belange entgegen.

Zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung sollen laut Regionalplan geeignete Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsstandorten gefördert werden. Zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben, die die geplante Ausweisung auf ihre Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung hin untersucht hat und deren Ergebnis in die Planung eingeflossen ist.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Die rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht westlich des Gewerbegebietes „Wilhelmshöhe“ eine gewerbliche Siedlungserweiterungsfläche vor, innerhalb derer eine Sondergebietsfläche für Einzelhandel ausgewiesen ist:



Flächennutzungsplan 2. Änderung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5.3 Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind.

Nach Anlage 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19. November 2002 ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG notwendig (Rodung von Wald auf einer Fläche zwischen 5 und 10 ha).

Nach § 17 Satz 1 UVPG wird bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalles, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird. Dies ist hier der Fall.

Mit dem Schreiben vom 17.12.2009 hat die Körperschaftsforstdirektion Freiburg im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ auf Antrag der Stadt Neuenbürg vom 31.07.2008 eine Umwandlungserklärung gem. § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) für ca. 7,9ha Wald auf Teilflächen der Flurstücke 1108, 1111 und 1111/22, Gemarkung Neuenbürg-Arnach, Stadtwald Neuenbürg, Distrikt VII, Abteilung 8, 13 und 14 erteilt.

Diese Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, sondern stellt sie lediglich verbindlich in Aussicht, sofern keine schwerwiegende Änderung der Sachlage eintritt. Eine Genehmigung nach § 9 LWaldG kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt werden.

Für dringliche Einzelvorhaben innerhalb der o.g. Fläche wurden bereits drei Waldumwandlungsgenehmigungen über zusammen 3,7ha erteilt. Die noch nicht beanspruchte Restfläche beträgt somit nur noch rund 4,2ha.

## 6. Städtebauliche Planung / Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

- Ausweisung und Vorhaltung von Bauland für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in städtebaulich attraktiver Lage.
- die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 (3) BauNVO mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke sowie für ein Cafe mit Backshop.
- die Neugestaltung der Stadteinfahrt Marxzeller Straße (L 565) von Westen.

Es ist das Ziel dieses Bebauungsplanes, auf der Grundlage des § 1a BauGB - sparsamer Umgang mit Grund und Boden -, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Ausweisung neuer gewerblich zu nutzender Baugrundstücke und deren wirtschaftliche Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie.

Für die Realisierung muss Wald in Anspruch genommen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Erhalt einer Randbegrünung und weitergehender Maßnahmen den Eingriff in den Naturhaushalt, soweit als möglich, zu kompensieren.

Die Gewerbegebiete Wilhelmshöhe und Wilhelmshöhe II liegen talseitig der Marxzeller Straße / L 565. Das Gelände fällt hier mit ca. 15-20 % nach Norden ab. Auf der gegenüberliegenden Seite der L 565, steigt das Gelände mit ca. 10-15 % Neigung an. Durch die Parallelstellung der Gebäude zur Höhengichtung und durch eine begrenzte Höhenentwicklung sollen die Voraussetzungen für das Einbinden der Baumaßnahmen in das Landschafts- und Ortsbild geschaffen werden.

## **6.2 Verkehrserschließung**

Das Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe“ ist durch den Anschluss der Daimlerstraße an die Kreisstraße K 4542 erschlossen. Die Kreisstraße wiederum ist durch einen Kreisverkehrsplatz mit der Landesstraße L 565 verbunden. Ein zweiter Anschluss wurde als Behelfszufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge über das Grundstück, Flst. Nr. 1496 ausgewiesen.

Für die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ wurden folgende Varianten geprüft:

### **Variante 1**

Ausbau der Notzufahrt zu einem verkehrsgerechten Anschluss. Die innere Erschließung des Gebietes „Wilhelmshöhe II“ kann durch die Anlage einer Erschließungsschleife realisiert werden. Parallel zur L 565 / Marxzeller Straße kann ein dichter Pflanzstreifen, der sich der Topografie anpasst, erhalten bleiben. Das Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe II“ ist voll in das natürliche Gelände integriert und gegen die angrenzenden Alt- und Neubaugebiete abgeschirmt.

### **Variante 2**

Die Anbindung erfolgt an den bestehenden Regelknotenpunkt der L 565 / Marxzeller Straße mit der Hohlohstraße und einer parallel zur Höhengichtung verlaufenden Erschließungsstraße bis zur Daimlerstraße.

Die Erschließung der hangabwärts gelegenen Grundstücke im Norden erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Eine Verbindung zur Zufahrtsstraße (Anbindung an die L 565), z. B. in Schleifenform, ist aufgrund der Höhendifferenz und der daraus resultierenden Entwicklungslänge nicht möglich. Im Bereich der Wendeanlage kann eine „Notverbindung“ zum Dorfsträßle eingerichtet werden.

Der Verkehrsanschluss an die Marxzeller Straße (L 565) bedeutet für das Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe II“ eine neue städtebauliche Qualität. Das Gewerbegebiet ist von der Hauptverkehrsstraße einseh- und anfahrbar. Längere Umwegebeziehungen werden vermieden. In der frühzeitigen Beteiligung haben sich die zuständigen Fachbehörden vorbehaltlos für diese Variante ausgesprochen.

Diese eröffnet nach einer ingenieurtechnischen Überprüfung auch eine bessere Einbindung in das geneigte Gelände und verbessert damit die Steigungsverhältnisse.

Eine Anbindung des Gewerbegebietes „Wilhelmshöhe II“ an die Kreisstraße (K 4542) scheidet aus, da der Knotenpunkt aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Grundstücksverhältnisse nicht verkehrsgerecht ausgebaut werden kann. Er verbleibt als Notzufahrt am nördlichen Rand des „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“, wie im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt nach Variante 2 mit dem Ziel, den Knotenpunkt als Kreisverkehrsplatz auszubilden.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Neuordnung wurde darauf geachtet, dass die erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend in öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### **6.3.1 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung**

Für die technische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes sowie für die verkehrliche Erschließung werden parallel zum Planaufstellungsverfahren Fachplanungen erstellt. Die Ergebnisse dieser Fachplanungen wurden, soweit erforderlich, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und im Textteil berücksichtigt. Dazu zählt auch das Verlegen bestehender Leitungen.

### **6.3.2 Niederschlagswasser**

Nach § 45 b Abs. 3 „Wassergesetz für Baden – Württemberg“ (WG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.2009 (GBl. S. 363) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

In dem von der Stadt Neuenbürg veranlassten Siedlungsentwässerungskonzeptes (SEK) wurden auch für das „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ Maßnahmen festgelegt. Ziel des Siedlungsentwässerungskonzeptes (SEK) ist neben dem Umweltschutz, auch die Belastung des Entwässerungssystems in den Arnbach zu reduzieren und damit die Entsorgungssicherheit zu erhöhen.

Durch die Bodenstruktur ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen nicht möglich. Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse und

dem begrenzten Angebot an gewerblich zu nutzenden Flächen können die im Gebiet vorhandenen, periodisch wasserführenden Gräben nicht erhalten und eingebunden werden.

Vorgesehen ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems, der öffentlichen Regenwasser-Rückhaltung/-Behandlung und der Spitzenabflussmengen aus dem Plangebiet. Die max. Drosselwassermenge wird festgelegt auf 20 l/s pro ha Baugrundstücksfläche (dezentrale Regenwasserrückhaltung).

Neben den auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtenden dezentralen Regenwasserrückhaltungen wird das anfallende Regenwasser zur weiteren Behandlung einer zentralen Retentionsfilteranlage zugeführt. Bis zur Realisierung der im Siedlungsentwässerungskonzept beschriebenen Maßnahmen wird das anfallende Regenwasser gefiltert mit einem maximalen Abfluss von 20 l/s über Gräben in das Regenrückhaltebecken „Häsel“ abgeleitet.

Das Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde mit der Fachbehörde abgestimmt und im Grundsatz genehmigt.

Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen einer weiteren detaillierten Fachplanung wird im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens erbracht. Die für die zentrale Regenwasserrückhaltung und –behandlung erforderlichen Anlagen, das erdüberdeckte Regenklärbecken sowie das Regenwasserrückhaltebecken in Erdbauweise, sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche in die Wiesenfläche einbezogen.

Für die Unterbringung dieser für die Behandlung und Beseitigung der Niederschlagswässer erforderlichen Anlagen ist in der Planzeichnung eine „Fläche für die für Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt.

Die für die dezentrale Regenwasser - Rückhaltung auf den privaten Grundstücken erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben wurden gemäß § 74 Abs. 3 Nr.2 LBO in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

### **6.3.3 Elektrische Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss und den Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden. Zusätzliche Versorgungseinrichtungen (Trafostation) wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen und die Standorte mit dem zuständigen Energieversorgungsträger einvernehmlich abgestimmt.

## **6.4 Bauliche Nutzung**

### **6.4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbeflächen (GE)**

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung lehnt sich an die Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan „Wilhelmshöhe“ an, als dessen Erweiterung das Planungsgebiet zu verstehen

ist sowie den genannten Zielen des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung werden Flächen für Gewerbebetriebe bereitgestellt.

Damit die Wohngebiete und insbesondere die Schule des benachbarten Buchberges nicht unzulässigen Immissionen ausgesetzt werden, wurden einschränkende Festsetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben vorgenommen.

Die Abstufung in der Zulässigkeit ergibt sich aus der Entfernung zu den genannten schutzwürdigen Nutzungen:

Die bestehende Wohnbebauung (Waldenburgweg und Feldbergstraße) südöstlich des Geltungsbereiches liegt ca. 160 m bzw. 250-300 m von den geplanten gewerblichen Bauflächen entfernt. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde das Gewerbegebiet durch Anwendung einer nutzungsbezogenen Gliederung unter Anwendung verschiedener Steuerungsinstrumente gegliedert.

Für das ca. 250-300 m von der Wohnbebauung entfernte GE 2 wird die für die Bauleitplanung anerkannte Abstandsliste gem. Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 zu Hilfe genommen, die für bestimmte Arten von Betrieben Abstände zu Wohngebieten vorsieht. Im GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V nicht zulässig, da diese eine Entfernung von mindestens 300 m zu Wohngebieten aufweisen sollen. Um weitere mögliche störende Betriebe, die von der Abstandsliste nicht erfasst sind, ebenfalls ausschließen zu können, sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, ebenfalls nicht zulässig.

Im GE 3, das dem Wohnen östlich des Waldenburgweges am nächsten liegt (Entfernung ca. 160 -200 m), wird zum Schutz der Wohnbebauung die Störbergrenze auf das Niveau eines MI (Mischgebiet) gemäß § 6 BauNVO eingeschränkt. Es sind somit nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im von der Wohnbebauung am weitest entfernt gelegenen GE 1 sind die nach § 8 (1) zulässigen „nicht erheblich belästigenden Betriebe“ uneingeschränkt zulässig, somit ist sichergestellt, dass auch genügend Flächen für gewerbegebietstypische Betriebe zur Verfügung gestellt werden können.

In den Gewerbeflächen GE1 bis GE3 werden u.a. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten und in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass sich dem regionalplanerischen Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot sowie Integrationsgebot entgegenstehende Nutzungen ansiedeln können. Diese Einzelhandelsnutzungen könnten als solche aber insbesondere auch in der Gesamtschau mit den im Plangebiet, im Sondergebiet Einzelhandel angesiedelten Einzelhandelsbetrieb und weiter auch mit den in den im benachbarten Plangebiet „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ befindlichen Einzelhandelsnutzungen raumordnerische Konflikte begründen.

Etwaige Ansiedlungen in den neuen Plangebietsteilen der Gewerbeflächen GE 1 bis GE 3 sollen sich danach nicht gewissermaßen als sogenannte „Frequenzbringer“ entwickeln können.

Durch den Ausschluss soll eine in dem Gewerbegebiet ansonsten zulässige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten und in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit verhindert werden.

Ziel ist es somit, solche Neuansiedlungen in dieser nicht als Versorgungskern des Doppel-Unterzentrums Neuenbürg-Straubenhardt regionalplanerisch dargestellten Lage zu verhindern, somit zukünftig auch den entsprechenden nicht-großflächigen Einzelhandel in das als Versorgungskern durch den Regionalplan dargestellte Stadtzentrum von Neuenbürg zu lenken und somit die dortige Attraktivität zu erhalten und möglichst zu steigern.

Eine weitere diese Ausschlüsse auch selbständig tragende Erwägung ist, die wenigen in der Stadt Neuenbürg vorhandenen gewerblichen Flächen ansonsten Gewerbebetrieben „im eigentlichen Sinne“, insbesondere auch für Gewerbebetriebe aller Art, etwa produzierende Betriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Geschäftsgebäude vorzubehalten und in dem neuen Gebiet entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zur infrastrukturellen Stärkung der Stadt auch mit Blick auf Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu schaffen.

Ist der Bedarf nach Vorhaltung von entsprechenden gewerblichen Bauflächen zu sehen, so sollten auch Grundstücke in geeigneter Zahl und Größe zur Verfügung stehen. Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und in der Regel zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich typischerweise durch geringen Flächenanspruch aus. Die Ansiedlung von solchen Betrieben des Einzelhandels auch und gerade unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit brächte damit auch einen „Verbrauch“ der neuen Bauflächen für diverse Ansiedlungen mit sich. Es könnte sich hier eine kleinteilige Entwicklung der Gebietsstruktur, die derartige Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen mit sich bringen, entwickeln. Das stünde dem dargestellten Planziel, ausreichend große Gewerbegrundstücke zu entwickeln und vorzuhalten, entgegen.

Schließlich wird auch kein Bedarf für die Ansiedlung etwa von typischen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben für das neue Baugebiet gesehen. Selbst wenn ein solcher Bedarf bestehen sollte, weil dieser unter Umständen nicht in dem bestehenden Versorgungszentrum gänzlich befriedigt werden könnte, so sollte die Prüfung der Bedarfsdeckung nicht auf das vorliegende neue Gebiet bezogen werden. Dies unter Berücksichtigung vorstehender Gesichtspunkte.

Eine solche Prüfung könnte sich allenfalls auf den bereits vorhandenen und bebauten Teil des Plangebiets „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ beziehen. In diesem Gebiet sind bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden, das Gebiet hat heute bereits eine gewisse Versorgungsfunktion. Derartige Erwägungen scheiden für das vorliegende Plangebiet aus.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Vergnügungsstätten aufgrund des Schutzes der sich dort ansiedelnden Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Die Erfahrung zeigt, dass Vergnügungsstätten aller Art in Gewerbegebieten aufgrund eines anderen Benutzerkreises und anderer Benutzerzeiten eine Beeinträchtigung der Sicherheit der Gewerbebetriebe darstellen.

Lagerflächen und Lagerhäuser in Gewerbegebieten stellen in der Regel eine optische Beeinträchtigung des Gesamtbildes des Gebietes dar und beanspruchen große Flächen ohne eine entsprechende Anzahl an Arbeitsplätzen zu schaffen.

### **Sondergebiet Einzelhandel (SO)**

Zur Einschätzung der Auswirkungen einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in den Gewerbegebieten Wilhelmshöhe und Wilhelmshöhe II wurde eine Wirkungsanalyse bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Die Studie kommt zu folgender Einschätzung:

Das vorhandene Gewerbegebiet bildet schon heute einen wichtigen Einkaufsschwerpunkt in Neuenbürg. Aufgrund der Tatsache, dass der Stadtkern im Tal nur noch einen Discounter aufweist und für großflächige Ansiedlungsvorhaben keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, übernimmt das Gewerbegebiet Wilhelmshöhe bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für Neuenbürg. Gemäß dem Gutachten sind für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke im Plangebiet die Vorgaben des Kongruenzgebotes und Beeinträchtigungsverbotes erfüllt.

Um darüber hinausgehende Auswirkungen zu vermeiden, wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen so formuliert, dass nur der im Gutachten untersuchte Einzelhandelsbetrieb und ergänzend dazu ein Café mit Backshop dort umgesetzt werden kann.

Das Sondergebiet wurde in 2 Teilflächen mit entsprechenden Festsetzungen (SO 1 und SO 2) unterteilt. Dies stellt sicher, dass die Verkaufsflächen eindeutig den überbaubaren Flächen zugeordnet werden können und nicht durch das sog. „Windhundprinzip“ innerhalb der größeren überbaubaren Fläche die gesamte zulässige Verkaufsfläche „aufgebraucht“ wird und die kleinere überbaubare Fläche im Extremfall leer ausgeht.

Darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen, insbesondere auch in den gewerblichen Bauflächen werden ausgeschlossen (siehe vorstehende Ausführungen zu „Gewerbeflächen (GE)“.

### **6.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne von § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl sowie einer maximalen Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Bereich der Gewerbeflächen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmshöhe“, als dessen Erweiterung das Plangebiet zu verstehen ist. Somit soll ein einheitliches Erscheinungsbild und eine gewisse Durchlässigkeit in dieser besonderen topografischen Lage erreicht werden.

Für das Sondergebiet sind aufgrund der besonderen betrieblichen Erfordernisse höhere Grundflächenzahlen festgesetzt. Die bei Einzelhandelsbetrieben großen Stellplatzflächen, die gemäß Baunutzungsverordnung auf die GRZ anzurechnen sind, machen dies erforderlich. Die Sicherstellung einer „aufgelockerten Bebauung“ trotz hoher Grundflächenzahlen wird hierbei durch die dezidierte Ausweisung der Baugrenzen erreicht, die die Stellung und Dimension der

Gebäude steuert. Die Auswirkungen durch die Versiegelung der Stellplatzflächen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert (wasserdurchlässige Beläge, Baumpflanzungen).

Von der Möglichkeit der Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen statt der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse wird insbesondere Gebrauch gemacht, weil in Gewerbegebieten die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen versuchen betrieblichen Erfordernissen möglichst weit entgegenzukommen, sind jedoch auch von städtebaulich gestalterischen Zielen gesteuert. Sie sind notwendig, da die Höhenentwicklung der Gebäude die Gestaltung des Landschaftsbildes insbesondere durch die exponierte Hanglage des Gebietes nachhaltig beeinflusst.

### **6.4.3 Bauweise**

Mit Rücksicht auf die Flexibilität von Gewerbebetrieben wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine Längenbeschränkung der Baukörper aufgehoben wird, jedoch die Grenzabstände laut Landesbauordnung eingehalten werden müssen.

### **6.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sollen eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten und gestalterisch die gewünschte städtebauliche Struktur unterstützen.

Die Baugrenzen im Sondergebiet orientieren sich an bestehenden Nutzungen, die raumordnerisch abgestimmt sind und darüber hinaus keine weitergehende bauliche Entwicklung zulassen sollen.

Im Norden und Osten des Planungsgebietes entspricht die festgesetzte Baugrenze dem Waldabstand nach Landesbauordnung, der nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übertragen wurde. Die Bestimmungen der Landesbauordnung zur Nutzung der Grundstücke innerhalb der Waldabstandsflächen sind hierbei zu beachten.

Nach dem Straßengesetz für Baden - Württemberg dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße erst in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

Unter Beachtung der regionalplanerischen Vorgaben, wie regionaler Grünzug, Grünzäsur sowie des im Westen angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, kann Bauland für eine gewerbliche Nutzung nur in einem sehr begrenzten Umfang entwickelt und zur Verfügung gestellt werden. Die verkehrliche Erschließung des nach Norden mit durchschnittlich 15 - 20 % Neigung fallenden Geländes gestaltet sich, im Vergleich zu ebenem Gelände, sehr aufwändig. Die Beachtung von maximalen Straßenneigungen bei einem angemessenen Ausbaustandard sowie die beabsichtigte verkehrliche Verknüpfung der Gewerbegebiete Wilhelmshöhe und Wilhelmshöhe II, führt im Bereich der parallel zur Marxzeller Straße / L 565 verlaufenden Erschließungsstraße zu teilweise geringeren Baulandtiefen. Um die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht zu stark zu beschneiden, ist beabsichtigt, in diesem Bereich von der 20 m - Regelung abzuweichen und die Anbaubeschränkung beidseitig auf 15 m zu reduzieren. Einer Reduzierung der Anbauverbotszone um 5 m für das nördlich der L 565 befindliche Gewerbegebiet wurde durch das ehemalige Straßenbauamt Calw zugestimmt. Um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten, hat das Regierungspräsidium in diesem Sonder- und

Ausnahmefall auch für das südlich der L 565 gelegene Gewerbegebiet einer Reduzierung der Anbauverbotsgrenze auf 15 m zugestimmt.

Die geringfügige Überschreitung durch das Baufenster im Bereich des SO 1 wurde mit der Fachbehörde abgestimmt.

Zum Schutz der teilseitigen Gebäude vor, von der L 565 abkommenden Verkehre, ermöglicht der Bebauungsplan entlang der Marxzeller Straße / L 565 neben Baumpflanzungen eine Aufböschung oder Stützmauer.

## **6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Durch die Parallelstellung der Gebäude zur Höhenschichtung und durch eine begrenzte Höhenentwicklung sollen die Voraussetzungen für das Einbinden der Baumaßnahmen in das Landschafts- und Ortsbild geschaffen werden.

## **6.6 Stellplätze Garagen**

Für die Unterbringung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist innerhalb der Baugrenzen ausreichend Spielraum vorhanden. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

## **6.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Das bestehende Grünordnungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ wird aufgenommen und weitergeführt. Die Maßnahmen der Grünordnung sind im zeichnerischen Teil und im Textteil des Bebauungsplanes durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Es wird umgesetzt durch verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes wie sie nachstehend erläutert sind.

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit werden Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht in Kap. 7.3 beschrieben.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu den erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für die Umwandlung der Erschließungsfläche des „Gewerbegebiets Wilhelmshöhe II“ mit der Körperschaftsforstdirektion Freiburg (KFD) wurde bereits erstellt. Diese beinhaltet die vertragliche Regelung der für die Ausgleichsmaßnahmen für die Umwandlungsflächen erforderlichen ca. 1.957.155 Öko-Punkte. Der von der Stadt zu erbringende monetären Ausgleich dieser Öko-Punkte über die KFD beläuft sich auf rund 490.000,- Euro. Die Abwicklung dieser Ausgleichsmaßnahmen über die KFD ist erforderlich, da von Seiten der Stadt die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen nicht bereitgestellt werden können.

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

### **Entwicklung einer Magerwiese**

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe, zur Gebietsrandgestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild ist im Norden und Westen des Planungsgebietes zur ökologischen Aufwertung eine Fläche zur Entwicklung von magerem extensiv bewirtschaftetem Grünland zwischen den Baugrundstücken und dem Waldrand festgesetzt.

Um das in die Wiesenfläche einbezogene erdüberdeckte Regenklärbecken sowie das Regenwasserrückhaltebecken in Erdbauweise in die Grünfläche gestalterisch zu integrieren und um den festgesetzten Biotoptyp auch an den Stellen dieser Anlagen weitestgehend in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten, sind die Anlagen mit Saatgut aus regionaler Herkunft zu begrünen. Das Regenwasserrückhaltebecken kann bei Bedarf auch zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden.

### **Beläge von befestigten Außenanlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen. Dieses dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser auch der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

### **Dachbegrünung**

Die Festsetzung dient der Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe, dem klimatischen Ausgleich und der ökologischen Aufwertung.

### **Boden**

Um den Verlust an Boden durch Baumaßnahmen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass der belebte Oberboden bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern ist. Dies dient der Rekultivierung von Bodenflächen mit Funktionen als Filter und Puffer im Wasserhaushalt sowie als Standort für Vegetation.

### **Außenbeleuchtung**

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Deshalb wurden insektenschonende Lampen vorgeschrieben. Weiterhin wurde mit Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege festgesetzt, dass Lichtwerbungen und Fassadenbeleuchtungen nachts zwischen 1 und 6 Uhr auszuschalten sind, um Beeinträchtigungen der Habitatqualität vor allem von Fledermäusen und Nachtfaltern zu vermeiden.

### **6.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern und dessen Mikroklima zu verbessern.

### **6.8 Führung von Versorgungsleitungen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Ausweisung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist aus Gründen einer sinnvollen und wirtschaftlichen Erschließung zugunsten des Allgemeinwohls unvermeidbar. Auf den belasteten Grundstücksflächen sind Vorhaben/Nutzungen unzulässig, die die Wahrnehmung der festgesetzten Rechte erheblich behindern oder gar verhindern.

### **6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landratsamt Enzkreis angeregt, auf der Grundlage einer Lärmprognose zu untersuchen, ob aufgrund der Ausweisung neuer Gewerbeflächen, durch die bestehenden Gewerbeflächen und den Verkehrslärm der Landesstraße L 565, Lärmeinwirkungen auf die nahe Wohnbebauung gegeben sind, bzw. ob sich hieraus weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben.

Zur Ermittlung und Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen wurde von der Stadt Neuenbürg im April 2008 eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

In dem Schalltechnischen Gutachten ist der bestehende und der zu erwartende Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht und beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens und die dortigen Vorschläge zur Abhilfe sind in den jetzigen Planentwurf übernommen und eingearbeitet.

Im Hinblick auf die künftige Lärmsituation insgesamt werden auf Grund der Ergebnisse des Schallgutachtens die Festsetzungen bei den schutzwürdigen Nutzungen Vorgaben für passive Außenbauteile und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 aufgenommen. Somit sind auch künftig mögliche Konfliktsituationen, soweit wie dies in der bestehenden Bestandssituation möglich ist, entschärft.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### **6.9.1 Gewerbelärm**

##### **Bestehendes Gewerbegebiet**

Die Richtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden am nächstgelegenen Wohngebäude Daimlerstraße 16 eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

### **Waldenburgweg / Albert - Schweitzer - Straße**

Die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55dB(A), nachts 40 dB(A)) werden in den Zeiträumen tags und nachts eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

### **Baumstraße in Arnbach**

Die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55dB(A), nachts 40 dB(A)) am südlichen Ortsrand von Arnbach werden in den Zeiträumen tags und nachts eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Somit ergibt sich keine Überschreitung der Richtwerte der TA - Lärm im Zeitbereich tags und nachts.

## **6.9.2 Verkehrslärm**

Für die Gewerbeflächen parallel zur Marxzeller Straße / L 565 wird festgestellt:

Tags: Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einem Abstand von ca. 28 m zum Fahrbahnrand für die Geschoßlage 1. Obergeschoss.

Nachts: Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einem Abstand von ca. 40 m zum Fahrbahnrand für die Geschoßlage 1. Obergeschoss.

Der erforderliche Schallschutz kann durch aktive und/oder passive Maßnahmen hergestellt werden. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn die Überschreitungen auf einen relativ begrenzten Bereich bzw. auf relativ wenige Gebäude begrenzt sind, nicht zuletzt da zur L 565 ein Streifen von 15 m ohne Bebauung vorgesehen ist.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Fall auch, dass das Gebiet „Wilhelmshöhe II“ als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Somit ist davon auszugehen, dass Wohnungen nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen sind. Daher ist bei einer Abwägung zwischen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen der Aspekt der Verhältnismäßigkeit entsprechend zu gewichten. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der ersten Baureihe entlang der L 565 zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist auf Grund der topographischen Verhältnisse davon auszugehen, dass ein potentieller aktiver Lärmschutz entlang der L 565 nicht unbeträchtliche Ausmaße annehmen müsste.

Als Abwägungsgrundlage wurden überschlägige Berechnungen zur Dimensionierung und zu den Kosten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der L 565 durchgeführt.

Die Kosten stehen in einem ungünstigen Verhältnis zu der voraussichtlich sehr beschränkten Betroffenheit.

Es ist vorgesehen, für die schützenswerten Räume wie Büro und Wohnräume, diese an der geräuschabgewandten Seite anzuordnen, bzw. falls dies nicht möglich ist, durch passiven Lärmschutz an den Außenbauteilen, einen ausreichenden Schallschutz sicherzustellen.

Bei Wohnräumen ist ein ausreichender Schallschutz ab dem Lärmpegelbereich III nachweispflichtig, für Büroräume gilt dies ab dem Lärmpegelbereich IV.

Ein passiver Schallschutz, der dem Lärmpegelbereich III entspricht (= Mindestanforderung bei der Dimensionierung baulicher Maßnahmen gemäß DIN 4109 bei Wohnnutzung) sind bereits durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster, die die vorgeschriebenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung – EnEV 2009 einhalten, gesichert sind. Diese weisen einen Schalldämmwert auf, der für Lärmpegelbereich III einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet. Somit sind bei Einhaltung der Anforderungen der EnEV auch die schalltechnischen Anforderungen eingehalten.

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

## **6.10 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Da das Gelände nach Norden mit 10 - 15 % geneigt ist, müssen die Straßenbaumaßnahmen den topografischen Gegebenheiten angepasst werden. Hierfür ist die Ausbildung von Straßenböschungen unerlässlich. Um das Verhältnis zwischen öffentlichen Verkehrsflächen, die der Allgemeinheit dienen, und den gewerblich zu nutzenden privaten Flächen in ein angemessenes Verhältnis zu bringen, ist es unerlässlich, dass die erforderlichen Böschungen von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden sind. Um die Flächeninanspruchnahme auf dem Baugrundstück zu reduzieren, wird den Angrenzern angeboten, anstelle von Böschungen auf eigene Kosten auch Stützmauern erstellen zu lassen.

Im Bereich des SO 1 haben die Bauherren des dortigen Einzelhandelsbetriebes bereits auf eigene Kosten eine Stützwand nebst Anböschung in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast ausgeführt.

## **7. Belastete Flächen**

Bei der Verlegung des bestehenden Regenwasserkanals nördlich der L 565 entlang der Straße wurde PAK-belasteter Boden wieder eingebaut. Die Maßnahme wurde von der Stadt Neuenbürg im Jahre 1998 dokumentiert. Das Umweltschutzamt des Landratsamt Enzkreis hat aufgrund der vorgelegten Dokumentation im Jahre 1999 bestätigt, dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Fläche ist als B-Fall (Belassen zur Wiedervorlage) geführt.

In der Planzeichnung ist die Fläche als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet. Sollte im Straßenrandbereich Erde ausgehoben werden, ist diese auf PAK, Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **8. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 74 Landesbauordnung beschränken sich auf ein verträgliches Maß. Die Bauvorschriften sollen die Entwicklung eines gestalterisch ansprechenden und hochwertigen Gewerbegebietes sicherstellen, ohne eine ansiedlungshemmende Überregulierung darzustellen.

### **8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

#### **Dachformen**

Durch Festsetzung der Dachneigung soll ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild im Gebiet erreicht werden, dabei jedoch betrieblichen Erfordernissen soweit wie möglich entgegen kommen. Die Ausnahmeregelung für Fertigungsgebäude ist dem Umstand geschuldet, dass diese Gebäude in Ihrer Typologie meist große Gebäudetiefen aufweisen und spezielle Dachformen zur Innenraumbelichtung benötigen.

#### **Fassadengestaltung**

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, die übliche Großflächigkeit von Gewerbefassaden aufzubrechen und eine gewisse Kleinteiligkeit zu erzielen.

### **8.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung, Straßenverkehrsteilnehmer und die Vogelfauna werden dadurch vermieden.

### **8.3 Grundstücksgestaltung**

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen zusammen mit den Anpflanzungsfestsetzungen unter A10 dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass die natürliche Topografie weitestgehend beibehalten und die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken vermieden wird.

### **8.4 Einfriedigungen**

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedigungen in das städtebauliche Umfeld.

## 8.5 Führung von Versorgungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere frei geführte Leitungen können den gestalterischen Eindruck im öffentlichen Raum empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher in einem hochwertigen Gewerbegebiet in exponierter Lage unzumutbar. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ war diese Festsetzung bereits ebenfalls enthalten, somit ergeben sich in dieser Hinsicht keine Änderungen.

## 8.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit dem auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser dienen der Drosselung von Abflussspitzen, der Vermeidung der Hochwassergefahr, der Minimierung von Stoffeinträgen in den Arnbach und der Entlastung der Kläranlage.

Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Umweltamt des Landratsamts abgestimmt und im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung vorgelegt.

Die Einhaltung der Festsetzung wird im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Entwässerungsantrags von der Genehmigungsbehörde geprüft und im Rahmen der Rohbau-/Schlussabnahmen der Bauprojekte kontrolliert.

Siehe dazu insbesondere auch die Ausführungen unter Kapitel 6.3.2 „Niederschlagswasser“.

## 8.7 Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde für die Erschließung des Planungsgebietes voraussichtlich entstehen, werden wie folgt eingeschätzt:

Kanalisation	Euro	950.000,--
Wasserversorgung	Euro	300.000,--
Straßen- und Wegebau, Beleuchtung, einschl. Begrünungsmaßnahmen	Euro	1.500.000,--
<hr/>		
Erschließungskosten gesamt	Euro	2.750.000,--
Kosten für externen Ausgleich	Euro	490.000,--

Die notwendigen Finanzmittel werden in den jeweiligen Gemeindehaushalt eingestellt.

## 9. Flächenaufteilung / Flächenermittlung

### Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1.0	Nettobauland				
1.1	Gewerbegebiet GE <sub>1</sub> *	2,70	30,41		
	Sondergebiet SO1+SO2*	0,92	10,36	6,11	68,81
1.2	GE <sub>2+3</sub> *	2,49	28,04		
2.0	öffentliche Grünflächen - Ausgleichsflächen -	0,76	8,56		
3.0	öffentliche Verkehrsflächen einschl. Stellplätzen und Begleitgrünflächen	2,01	22,63	2,77	31,19
<b>4.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>888</b>	<b>100,00</b>	<b>8,88</b>	<b>100,00</b>

- \*) GE<sub>1</sub> + SO - Gewerbeflächen / Sondergebiet nördlich der L 565  
 GE<sub>2+3</sub> - Gewerbeflächen südlich der L 565

Stadt Neuenbürg, den

Für den Gemeinderat

Horst Martin  
 Bürgermeister