

# **Bebauungsplan Gewerbegebiet Mönchgraben – 2. Änderung**

## **Billigungsbeschluss**

## **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TöB und der Fachbehörden**

Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials § 2 Abs. 3 BauGB

Prüfen der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB, ggf. Vorprüfung nach § 3c UVPG

Zusätzlich im Fall § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB / frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1)

Öffentliche Bekanntmachung zur Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und zur Einsichtnahmemöglichkeit (= Information der Öffentlichkeit) § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB

**Planentwurf mit Begründung (ohne Umweltbericht)**

Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 / Beteiligung der betroffenen Behörden § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Auslegungs- / Billigungsbeschluss

Bekanntmachung / Auslegung des Entwurfs § 3 Abs. 2 / Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Änderung des Planentwurfs

Erneuter Auslegungs-/Billigungsbeschluss

Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

**Inkrafttreten**

- Sicherung gewerbliche Nutzungen und nachhaltige Standortsicherung
- Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe
- Beförderung der Ansiedlung hochwertiger Betriebe aus Handwerk, Produktion und Dienstleistung
- Steuerung einer nachfrage- und bedarfsgerechten baulichen Entwicklung
- Sicherung städtebaulicher Qualitäten
- Vermeidung von Nutzungskonflikten



## § 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

## Zulässige Nutzungen

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

##### 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, unselbstständige und der Hauptnutzung untergeordnete Lagerhäuser sowie offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen, soweit diese 20% der betrieblichen Fläche nicht übersteigen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
4. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Liste an Warengruppen i. S. d. Einzelhandelserlasses - jedoch nur als untergeordneter Bestandteil von Produktions- oder Handwerksbetrieben, sofern die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die Verkaufsfläche nicht mehr als 15 % der Betriebsfläche, maximal 100 m<sup>2</sup>, in Anspruch nimmt.

Liste der zentrenrelevanten Warengruppen

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Spielwaren, Sportartikel

## Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe
2. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze
3. Speditionsbetriebe
4. Kfz-Werkstätten sowie Autoverkaufshäuser
5. Tankstellen
6. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
7. Vergnügungsstätten aller Art (Vergnügungseinrichtungen im rechtlichen Sinn einschl. Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters sowie Wettbüros und Spielhallen)
8. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, soweit nicht unter Nr. 4 der zulässigen Nutzungen angeführt
9. Nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind
10. Anlagen für Fremdwerbung

Lärmemissionen => Schutz angrenzender Wohnnutzung

## 1.2 Gliederung (Emissionskontingentierung)

Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften gegliedert.

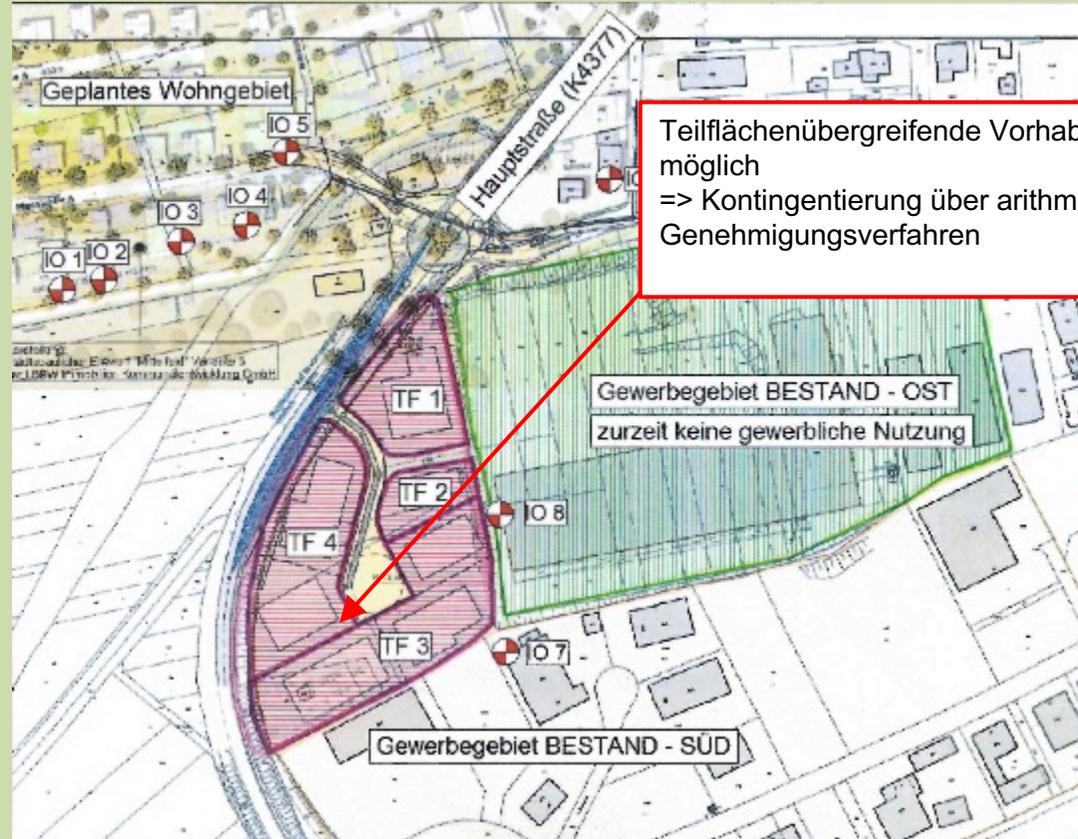
Innerhalb der Gebietsteile GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die in der nachfolgenden Tabelle für die nach Schallgutachten vom 14.03.2018 benannten Teilflächen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

	Teilfläche	$L_{EK, T}$	$L_{EK, N}$
GE 1	TF1	62	47
	TF2	62	47
	TF4	62	47
GE 2	TF3	63	48

Zusatzkontingente werden nicht vergeben. Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet. Für die Ermittlung sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die LEK festgesetzt werden, maßgeblich. Auf das Schallgutachten vom 14.03.2018 wird verwiesen.

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 - Abschnitt 5.

Gebietseinteilung = Teilflächen gem. Lärmgutachten



Teilflächenübergreifende Vorhaben / Grundstückseinteilung möglich  
=> Kontingentierung über arithmetisches Mittel gem. DIN 45691 im Genehmigungsverfahren

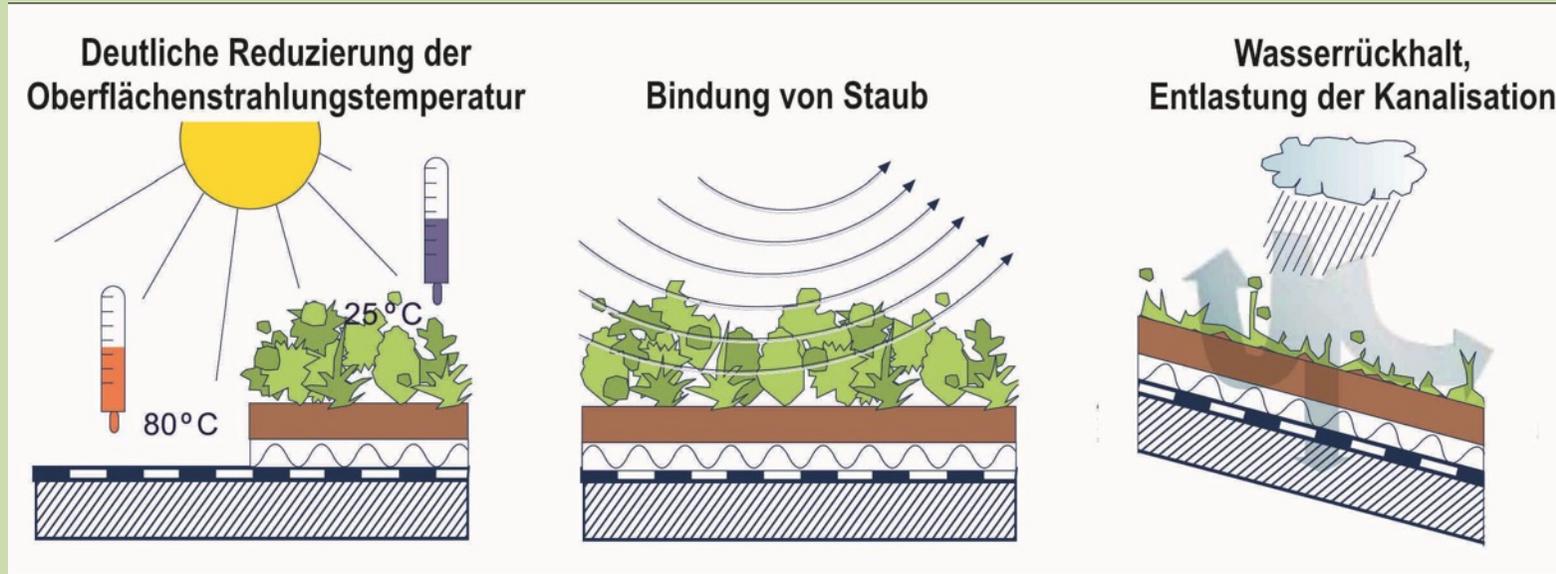
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen etc.

- GRZ 0,8 => 80% der Fläche überbaubar / zu befestigen
- Gebäudehöhe 10,0 m => Begrenzung First bei geneigter Dachform, Attika bei Flachdach  
=> Bezugshöhe ist Höhe Fahrbahn Erschließungsseite
- Abweichende Bauweise => Größere Gebäudelängen möglich, seitl. Grenzabstand
- Überbaubare Grundst.fläche => Baugrenzen
- Nebenanl., Stellplätze etc. => nur innerhalb Baugrenzen; Personal- und Kundenparkplätze sämtlich innerhalb Betriebsgelände
- Regenwasserableitung => Zwischenspeicher und Drosselableitung Dachflächenwasser; Dimensionierung Drosselabfluss entspricht bestehender Größenordnung (Überprüfung UWB offen)

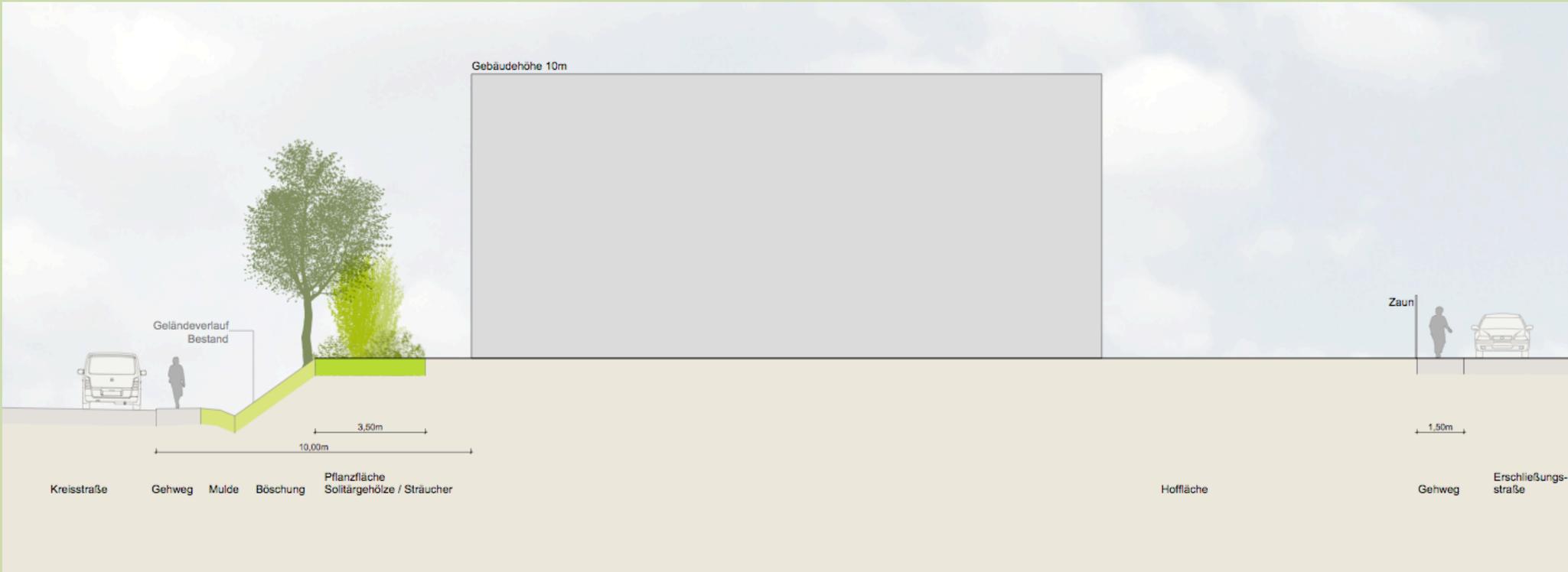
## Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Einzelbaumpflanzungen => entlang Böschungsoberkante westlicher Rand  
=> Grünverbindung in Ortslage
- Randeingrünung => geschlossene Gehölzpflanzung zur optischen Einbindung  
=> frei wachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Arten
- Stellplatzbegrünung => Maßangabe für Mindestanzahl Bäume je Stellplatzfläche  
=> zusätzliche Durchgrünung
- Innere Durchgrünung => streifenförmige Gehölzpflanzungen an inneren Grundstücksgrenzen
- Dachbegrünung => Extensive Begrünung  
=> Positive Effekte: Retention Regenwasser, Mikroklima/Wärmeinseleffekt  
=> Ausnahme für Solaranlagen (Klimaschutz)

Positive Effekte Dachbegrünung



Prinzipschnitt Randeingrünung



## Gestaltungsvorschriften für Gebäude und Außenflächen

- Bauliche Anlagen
  - => Satteldach, Pultdach, Flachdach zulässig
  - => Materialverwendung einheitlich; keine unbeschichteten Metaldächer
  - => Gliederung größerer Fassadenflächen
- Grundstücksgestaltung
  - => Abgrabungen/Aufschüttungen max. 2,0m; Stützmauern max. 1,0m ansonsten abböschten 1:1,5
  - => Begrünung nicht bebauter/befestigter Grundstücksteile
  - => Zaunhöhe max. 2,0m, Abstand zu Straßenrand 1,5m; ansonsten Zaunanlagen in Pflanzstreifen
- Werbeanlagen
  - => Differenzierte Regelung zur Vermeidung eines Ausuferns
  - => Begrenzung in Höhe und Gesamtflächen an Gebäuden
  - => frei stehende Werbeanlagen in Zufahrtbereichen möglich
- Zufahrten, Stellplätze etc.
  - => So weit möglich Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
  - => wasserundurchlässige Beläge auf den gewerblich genutzten Flächen; Schutz evtl. angrenzender offener oder wasserdurchlässig befestigter Flächen

## Vermeidungsmaßnahmen:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung/Gehölzrodung

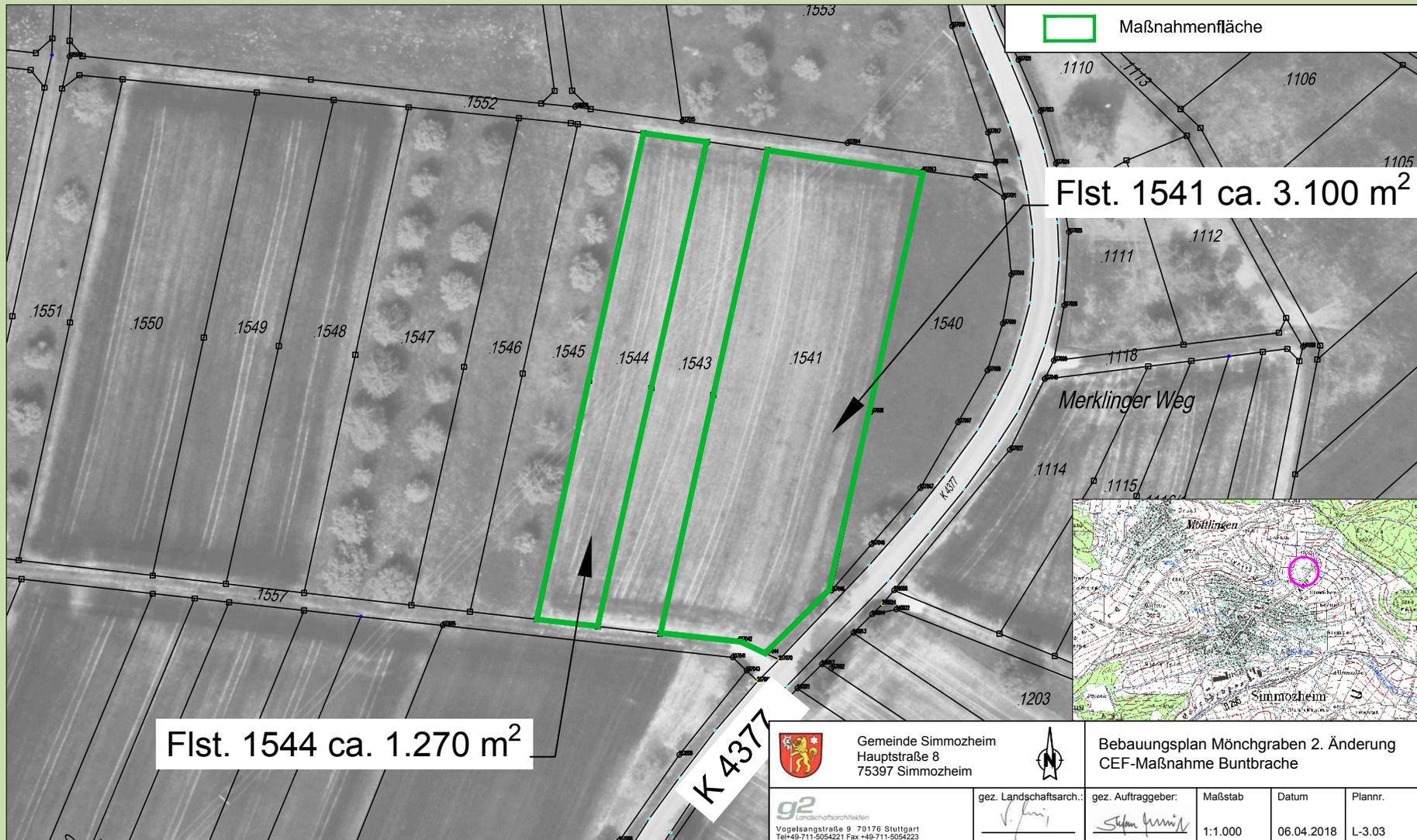
## CEF Maßnahmen:

- Anbringung von Nisthöhlen in der Umgebung
- Entwicklung strukturreicher mehrjähriger Buntbrache / Blühstreifen auf ca. 0,4 ha

► **CEF-Maßnahmendurchführung vorab!! (= Funktionserfüllung bei Beginn Erschließung)**

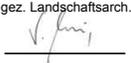
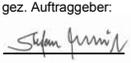


CEF Maßnahme „Buntbrache“ außerhalb



Flst. 1544 ca. 1.270 m<sup>2</sup>

Flst. 1541 ca. 3.100 m<sup>2</sup>

 Gemeinde Simmozheim Hauptstraße 8 75397 Simmozheim		Bebauungsplan Mönchgraben 2. Änderung CEF-Maßnahme Buntbrache			
		gez. Landschaftsarch.: 	gez. Auftraggeber: 	Maßstab: 1:1.000	Datum: 06.04.2018

g2  
 Landschaftsarchitekten  
 Vogelsangstraße 9 70176 Stuttgart  
 Tel+49-711-5054221 Fax +49-711-5054223

Perspektivenwerkstatt – Perspektive Simmozheim 2030**Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Mönchgraben“**

Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasversorgung nicht vergessen</li> <li>• Anbindung vom Schützenhaus ist unzureichend geplant</li> <li>• Radwegführung im Kreisverkehr nach Weil der Stadt und Althengstett</li> <li>• Schnelles Internet als Voraussetzung für qualifizierte Büroarbeitsplätze schaffen</li> <li>• Wendehammer vermeiden &gt; Verbindung zum Kreisverkehr vor Neufeld suchen</li> <li>• Oder: Wenn Wendehammer, dann rund ausgestalten &gt; ca. 20% Flächeneinsparung</li> </ul>
Planungsvorgehen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzwang für neu erschlossene Gewerbegrundstücke</li> <li>• Qualitätvolle, zukunftsfähige Arbeitsplätze als Zielsetzung und nicht Ziel „Gewerbegebiet“</li> </ul>
Mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Discountersupermarkt: Aldi/Netto/Penny?</li> <li>• Nah&amp;Gut nicht schwächen</li> <li>• Ärztehaus mit Apotheke hier realisieren, wenn nicht im Schillerareal</li> <li>• Keine weiteren Kfz-Werkstätten ansiedeln</li> <li>• Übernachtungsmöglichkeiten im Industriegebiet</li> </ul>

VIELEN DANK  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT