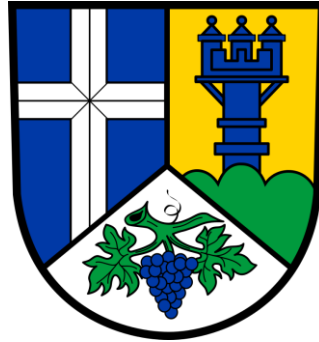


## Stadt Rauenberg



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“ 2. Änderung

## Begründung

## Städtebauliche Begründung

### Vorbemerkungen

#### Rechtliche Grundlagen:

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl I. S. 1726), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I. S. 1802), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBL S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 11.12.2021 (GBL Nr.1 S.1 ), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBL S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBLS. 1095) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I. S. 1802).

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

#### Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung Flst. 9602

Der Kiosk auf dem Flurstück 9602 ist seit vielen Jahren fester Bestandteil des Gewerbegebiet Hohenaspen. Inzwischen ist der Kiosk in die Jahre gekommen und soll auf dem Flurstück durch eine neue Bäckerei ersetzt werden.

Da auch im Zentrum von Rauenberg die Zahl der Bäckereien immer weiter zurückgeht, ist die Ansiedlung einer Weiteren an diesem Standort optimal. Des Weiteren ist auch der nahegelegene P+R Parkplatz und die Elektroauto Ladestation ein Argument für den Standort, damit Pausen und Wartezeiten überbrückt werden können.

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung und Topographie

Von der Änderung ist nur das Flst. 9602 (Hohenaspen) betroffen.

## Rechtslage

### Übergeordnete Planungen, Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan, Umweltbericht, Grünordnungsplan und allgemeine Vorprüfungen

#### Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im FNP GVV Rauenberg 11. Gesamtfortschreibung, genehmigt am 26.06.2019 als Gewerbegebiet gekennzeichnet.

## Fachplanungen

#### Abwasserentsorgung

Siehe Erschließung Gewerbegebiet Hohenaspen.

#### Lärmschutzmaßnahmen

Siehe Bebauungsplan Gewerbegebiet Hohenaspen.

#### Grünordnungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im südlichen Bereich des Flurstücks 9602 wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenaspen“ das bisher vorhandene Baufenster vergrößert und eine bislang nach §9(1) 25a BauGB festgesetzte kleinflächige Ausgleichsmaßnahme mit Pflanzgebot der Möglichkeit einer künftigen, baulichen Nutzung zugeführt und damit verkleinert. Gemäß Kapitel 3.1. des im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes durch die Firma Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung in Heidelberg am 17.10.2022 erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrags inklusive eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung, verbleibt nach Umsetzung des Vorhabens beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ein rechnerisches Defizit von 2.232 Ökopunkten. Dieses Defizit wird durch Umsetzung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen, externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 574 der Gemarkung Rotenberg vollständig ausgeglichen. Die externe Kompensationsmaßnahme sieht die Anpflanzung von fünf heimischen und regionaltypischen Bäumen gemäß Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von 12cm auf dem Grundstück Flst. Nr. 574 der Gemarkung Rotenberg vor. Die Anlage bzw. die Anpflanzungen der in Ziffer 3.4. des landschaftspflegerischen Fachbeitrages näher beschriebenen externen Kompensationsmaßnahme auf Flst-Nr. 574 der Gemarkung Rotenberg muss spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenaspen“ erfolgen.

#### Regional- und Raumplanung

Der vorliegenden Planung stehen keine Belange der Regional- und Raumplanung entgegen

## Flächenbilanz

Bisherige Fläche Baufenster = 674 m<sup>2</sup>  
Zukünftige Fläche Baufenster = 1043 m<sup>2</sup>

⇒ 369 m<sup>2</sup> Vergrößerung des Baufenster