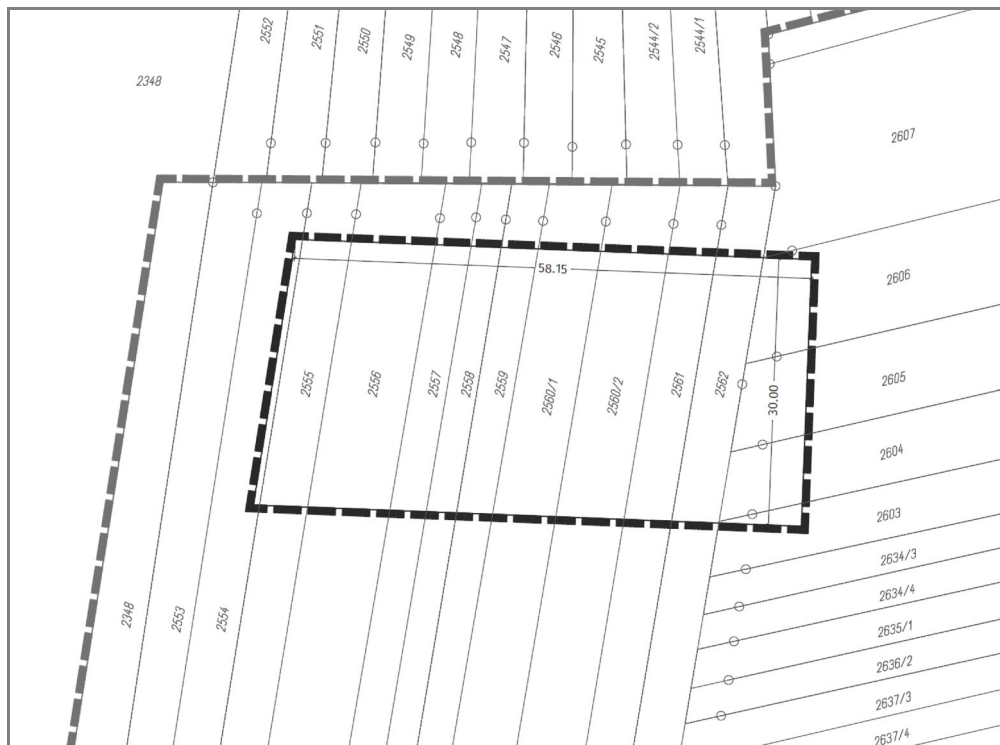


Stadt Kronau

Bebauungsplan

“A5 Quartier” - 2. Änderung

– Entwurf –



Karlsruhe
August 2023

Stadt Kronau

Bebauungsplan “A5 Quartier” - 2. Änderung

– Entwurf –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der V&V Projects GmbH & Co. KG

im August 2023

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Geltungsbereich der 2. Änderung
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Anlagen

- B - 2 Planzeichnungen bestehender Bebauungsplan (nachrichtlich)
- B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke und Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "A5 Quartier" wird die textliche Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung im GE vor dem zweiten Spiegelstrich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO um den folgenden Absatz ergänzt:

- ▶ im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "A5 Quartier" sind zusätzlich Vergnügungsstätten im Sinne von Eventbetrieben inkl. solcher mit Gastronomie und/oder kulturellen Nutzungen zulässig; ausgenommen bleiben dabei solche, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Swinger-Clubs, Spiel- oder Automatenhallen, Wettbüros und Diskotheken;

Die sonstigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

Teil A - 2 Geltungsbereich der 2. Änderung

Teil A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg außerhalb der unmittelbar angrenzenden engeren Schutzzone, überwiegend in der Wasserschutzgebietszone IIIA. Der Grundwasserschutz ist zu beachten.

Ergänzend wird auf Teil A-4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke des Bebauungsplans "A-5 Quartier" verwiesen, insbesondere auch bzgl. der Themen Gewässerschutz und Artenschutz.

Der Bebauungsplan "A5 Quartier" wird bei der Gemeinde Kronau zur Einsicht bereitgehalten.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	21
1. Anlass und Ziel der Planung	23
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	23
1.2 Verfahrensart	23
2. Räumlicher Geltungsbereich	23
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	23
3.1 Landesentwicklungsplanung	23
3.2 Regionalplanung	24
3.3 Flächennutzungsplan	24
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	24
3.5 Wasserschutzgebiete	24
4. Bestandsanalyse	24
4.1 Gelände	24
4.2 Erschließungssituation	25
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	25
5. Ziele der Planung	25

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kronau hat ein Defizit an Eventflächen und im Nordosten des Gewerbegebiets "A5 Quartier" gibt es eine Anfrage zur Schaffung von Eventflächen. Konkret beabsichtigt ist, bereits genehmigte betriebliche Räumlichkeiten inkl. betrieblicher Gastronomie für Events (mit-)nutzen zu können. Da hierbei die Grenze zur Vergnügungsstätte überschritten sein kann, ist eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche der 2. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bebauungsplans "A5 Quartier" und ist bereits bebaut. Die 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich liegt nördlich der L 555 westlich der Ortslage von Kronau, südlich des Lußhardtsees und östlich der Bundesautobahn A5 teilweise auf den Flurstücken Nrn. 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560/1, 2560/2, 2561, 2562, 2603, 2604, 2605 und 2606.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Kronau zur Region Mittlerer Oberrhein und zur Randzone um den Verdich-

tungsraum Karlsruhe/Pforzheim im Mittelbereich Bruchsal. Die Gemeinde befindet sich im Bereich der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal (- Wiesloch/ Walldorf) - Heidelberg.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein (vom 13. März 2002, Stand März 2021) befindet sich die Gemeinde Kronau an der regionalen Entwicklungsachse Bad Schönborn - Waghäusel - Philippsburg (- Germersheim). Gemäß Raumnutzungskarte quert im Süden eine Straße für den überregionalen Verkehr (L 555). Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kronau liegt das Plangebiet in einer gewerblichen Baufläche. Die 2. Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Flächennutzungsplan.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 'A5 Quartier' als Gewerbegebiet ausgewiesen (vgl. hierzu auch Teil B-2).

3.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg außerhalb der unmittelbar angrenzenden engeren Schutzzone, in der Wasserschutzgebietszone IIIA im Zustrombereich der Trinkwasserbrunnen I und IV des Zweckverbands Wasserversorgung Hohberggruppe und im weiteren Zustrom westlich der Autobahn A5 gelegener Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes WZG Hardtwald.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist relativ eben und liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet liegt zwischen der Ortslage und der Autobahn A5 und wird über die L 555 und der westlich verlaufenden Straße entlang des Waldes erschlossen.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt zwischen gewerblichen/Logistik- und teilweise gemischten Nutzungen. Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

5. Ziele der Planung

Aufgrund der Art des Bedarfs in der Gemeinde und dem allgemeinen Planungsziel werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "A5 Quartier" auch bereits zu den Vergnügungsstätten zählende Eventbetriebe, inkl. solcher mit Gastronomie und/oder kulturellen Nutzungen (z.B. auch Muskiveranstaltungen), zugelassen.

Als Event wird dabei ein Zusammenkommen/Zusammensein zum gemeinsamen Erleben definiert. Events sind immer (auch) Veranstaltungen. Dabei ist die Veranstaltung "nach allgemeinem Verständnis ein zeitlich begrenztes und geplantes Ereignis mit einer definierten Zielsetzung oder Absicht, einer Programmfolge mit thematischer, inhaltlicher Bindung oder Zweckbestimmung in der abgegrenzten Verantwortung eines Veranstalters, einer Person, Organisation oder Institution, an dem eine Gruppe von Menschen teilnimmt."¹

Die zusätzlich im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung zugelassenen Nutzungen sind von den störepfindlichen Nutzungsarten abgelegen und stören den bereits erschlossenen Standort nicht. Gleichzeitig bleiben sie aufgrund der Gebietsgröße dem Gewerbegebiet deutlich untergeordnet.

Von der Zulässigkeit ausgenommen bleiben dabei potenziell problembehaftete Nutzungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Swinger-Clubs, Spiel- oder Automatenhallen, Wettbüros und Diskotheken. Diese würden dem angestrebten Gebiets- und Betriebscharakter nicht entsprechen oder könnten Trading-Down-Effekte, eine Milieubildung am abgelegenen Standort zur Folge haben und Bodenwerte verzerren, die im Gewerbegebiet zum Schutz des angestrebten und realisierten logistikgeprägten Gewerbebestandes mit gutem Image weiterhin entschieden vermieden werden soll.

1) siehe Oberlandesgericht Düsseldorf: Urteil vom 01.07.2014, I-20 U 131/13

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht, da die bauliche und lärmtechnische Ausnutzbarkeit sich nicht ändert und auch keine bisher unzulässigen Verkehre durch die Nutzungsänderung befürchtet werden müssen.

Teil B - 2 Planzeichnung bestehender Bebauungsplan (nachrichtlich)

Teil B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan “A5 Quartier” - 2. Änderung

1	Aufstellungsbeschluss	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
3	Satzungsbeschluss	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan "A5 Quartier" - 2. Änderung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "A5 Quartier" - 2. Änderung als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Geltungsbereich der 2. Änderung, M 1:500
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Anlagen

- B - 2 Planzeichnungen bestehender Bebauungsplan (nachrichtlich)
- B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

§ 4 Änderung bestehenden Planungsrecht

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "A5 Quartier" wird die textliche Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung im GE ergänzt. Die sonstigen

Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans "A5 Quartier" werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Kronau

Kronau, den

Frank Burkard, Bürgermeister