STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“, 4. Änderung,
Stadt Rauenberg

I. Lage des Plangebietes

Das „Gewerbegebiet Hohenaspen“ liegt im Norden der Gemarkung Rauenberg und grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn A 6 an.

Die B 39 sowie die K 4170 bilden die westliche bzw. südliche Grenze des Plangebietes. Die Flächen des Plangebietes sind vollständig bebaut.

Im Osten wurden in den letzten Jahren die hier vorhandenen gewerblichen Bauflächen um die Flächen der zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungspläne „Langwiesen I“ und „Langwiesen II“ ergänzt.

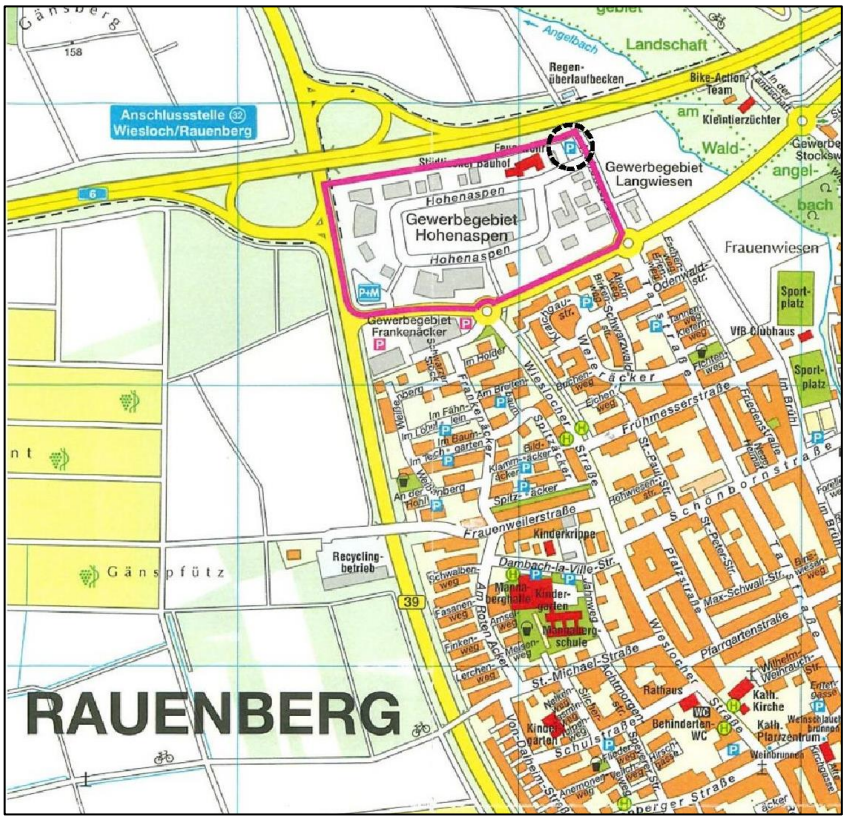


Abbildung aus dem Ortsplan der Stadt Rauenberg
mit Darstellung des „Gewerbegebiet Hohenaspen“

II. Derzeit gültiges Planungsrecht

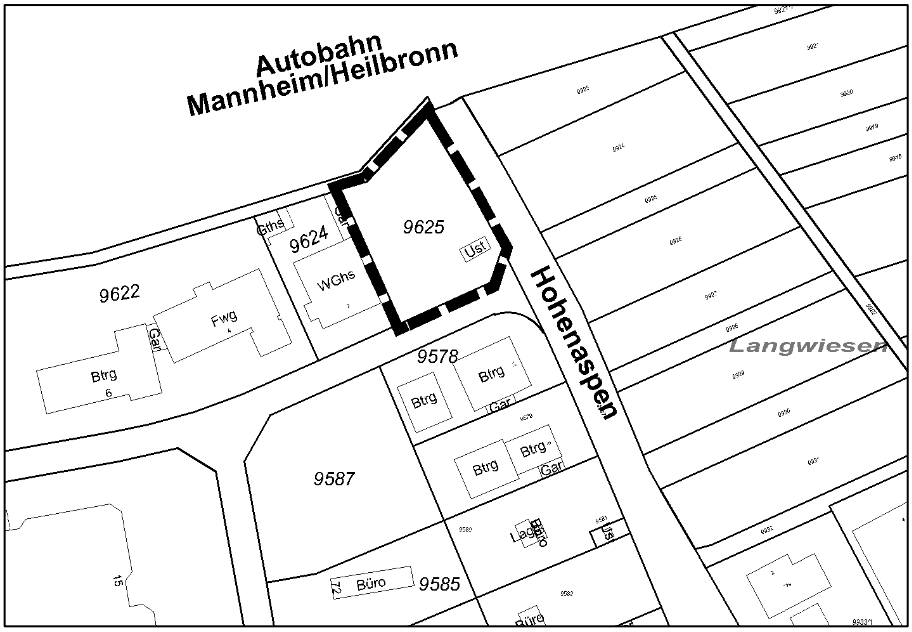
Das „Gewerbegebiet Hohenaspen“ der Stadt Rauenberg wurde auf der Grundlage der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1977 erschlossen.
In den Jahren 2004 bis 2007 führte die Stadt Rauenberg, auch auf Drängen der die übergeordnete Planungsebene vertretenden Fachbehörden, eine **1. Änderung des Bebauungsplanes** durch und formulierte damit auch planungsrechtliche Vorgaben für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches. Das primär unter raumordnerischen Gesichtspunkten modifizierte Planungsrecht für das „Gewerbegebiet Hohenaspen“ konnte nach dem Satzungsbeschluss vom 12.12.2007 am 19.12.2007 in Kraft treten. Im Zuge dieser Neuaufstellung wurde für die gewerblichen Bauflächen unter der Ziffer 1.1.3 der Schriftlichen Festsetzungen ein Ausschluss von Handelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt.

Die seit dem 08.03.2023 rechtskräftige **2. Änderung des Bebauungsplanes** bezieht sich ausschließlich auf einzelne Festsetzungen für das Flurstück Nr. 9602, auf welchem seit dem Abschluss dieses Verfahrens nunmehr eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 250 m² zugelassen ist.

Die am 29.01.2025 in Kraft getretene **3. Änderung des Planwerkes** erfolgte aufgrund der angestrebten Reaktivierung der auf den Flurstücken Nr. 9607 und Nr. 9609 vorhandenen Bausubstanz. Abweichend der bisher geltenden Vorgaben wurde hierdurch auch die Ansiedlung eines Getränkemarktes bzw. eines Zoofachmarktes ermöglicht, obwohl diese Sortimente als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant gelten.

III. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenaspen“ bezieht sich ausschließlich auf die öffentliche Fläche des Flurstückes Nr. 9625, auf welcher sich derzeit, entsprechend dem gültigen Planwerk, PKW- und LKW-Stellplätze sowie eine Umspannstation befinden.



IV. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplanes

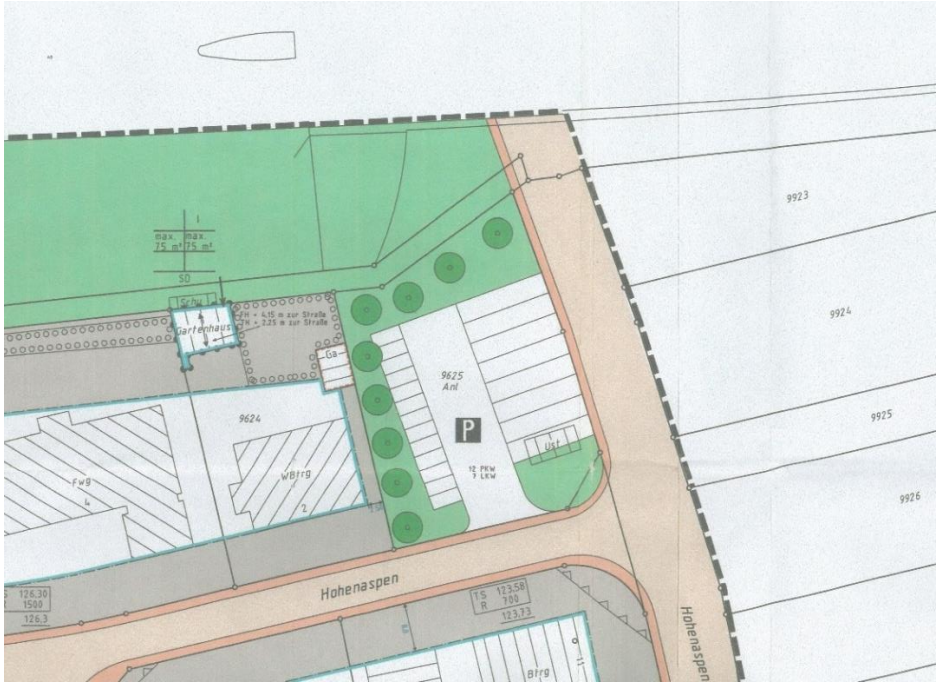
Durch die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Rauenberg, auf der Fläche des Flurstückes Nr. 9625 die Errichtung eines Mobilfunkmastes zu ermöglichen. Dieser soll in enger Abstimmung mit der Stadt Rauenberg durch einen Mobilfunkbetreiber errichtet werden und damit eine Versorgungssicherheit der Bevölkerung durch Funksende- und Empfangsanlagen, auch für die 5-G-Technik, gewährleisten.

Um der Zielsetzung einer dauerhaften Mobilfunkversorgung gerecht zu werden, wurden seitens der Stadt Rauenberg verschiedene, für diese Zwecke potenzielle Flächen bzw. Gebäude in Augenschein genommen. Alternative Standorte wurden letztendlich, auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Wohngebieten und der damit verbundenen Konfliktpotenziale, nicht weiterverfolgt.

V. Rechtliche Grundlagen

Die für den geplanten Funksendemast nunmehr vorgesehene „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan grenzt unmittelbar an rechtskräftig ausgewiesene „gewerbliche Bauflächen“ sowie an die Bundesautobahn A 6 an.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Von der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften nicht betroffen. Sie behalten, sofern diese für den Änderungsbereich von Relevanz sind, uneingeschränkt ihre Gültigkeit.



Ausschnitt aus dem zum Zeitpunkt der 4. Änderung gültigen Fassung des Bebauungsplanes

Regionalplan

Der durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu sichernde Standort für die Errichtung und den Betrieb einer Funksende- und -empfangsanlage entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung. So wird im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, rechtsverbindlich seit dem 15.12.2014, unter dem Abschnitt 3.5. der Grundsatz formuliert, dass in der Metropol Region Rhein-Neckar die moderne Telekommunikationsinfrastruktur zum schnellen Daten- und Wissensaustausch flächendeckend ausgebaut werden soll. Die Anbindung an leistungsfähige Breitband- und Mobilfunknetze ist, insbesondere im ländlichen Bereich, sicherzustellen.

In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.
Belange der Raumordnung stehen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenaspen“ steht nicht in einem Widerspruch zu den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg. Dieser weist die Flächen des Änderungsbereiches als bestehende „gewerbliche Baufläche“ mit einer überlagernden Darstellung einer „Gaswerk-Übergabestation“ aus.

Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenaspen“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“. Dieses wird begründet mit der innerörtlichen Lage des Plangebietes. Des Weiteren ist anzumerken, dass der Umfang der im Änderungsbereich ausgewiesenen überbaubaren Fläche sich um maximal 110 m² erhöhen wird und dieser zusätzliche Flächenanteil bereits derzeit, aufgrund seiner aktuellen Nutzung als Parkplatz, vollständig versiegelt ist.
Für den Fall, dass die gesamte überbaubare Fläche des „Gewerbegebiet Hohenaspen“ in Ansatz zu bringen wäre, ist die oben genannte Quadratmeter-Anzahl zu der derzeit zulässigen Größe der Grundfläche von ca. 45.600 m² hinzuzurechnen und läge auch dann mit ca. 45.700 m² unter der im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB genannten Größenordnung von 70.000 m². Eine überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien käme, unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen und aufgrund des oben aufgezeigten Flächenzuwachses von lediglich 0,02 %, zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hätte.
Des Weiteren ist hinsichtlich der Verfahrenswahl anzumerken, dass die Planänderung nicht die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten betrifft.
Darüber hinaus befinden sich im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine Betriebe, die in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „Störfallbetriebe“ geführt werden.

Mit diesem Hintergrund wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenaspen“ und für den Verfahrensablauf sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

VI. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die abgegrenzte Fläche des Geltungsbereiches und damit auf die Flächen des Flurstückes Nr. 9625 der Gemarkung Rauenberg.

Durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen für diese Fläche und die hierauf errichteten PKW- und LKW-Stellplätze weitestgehend beibehalten. Sie werden ergänzt durch die Neuausweisung einer „Fläche für Versorgungsanlagen“, für welche die Fahrgasse verkürzt und vier PKW-Stellplätze aufgegeben werden sollen.
Zugelassen wird auf dieser Fläche die Errichtung eines Funksendemastes als Stahlkonstruktion für den Mobilfunk. Die maximal zulässige Höhe wird mit einem Maß von 45,00 m angegeben, gemessen von der derzeit hier vorhandenen Höhe der bestehenden PKW-Stellplätze.
Die für ein solches Bauwerk, einschließlich der Fundamentierung erforderliche Grundfläche wird durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche lokalisiert. Sie weist eine Größe von 10,50 m x 10,50 m auf und liegt überwiegend innerhalb der Anbauverbotszone von 40,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 6.

Die für den Funksendemast ausgewiesene „Fläche für Versorgungsanlagen“ befindet sich nicht in der Schutz- und Sicherheitszone der im Plangebiet vorhandenen Gashochdruckleitung.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens des Fernstraßen-Bundesamtes eine straßenrechtliche Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass es sich um eine Einrichtung handelt, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich ist. Von einer Privilegierung kann mit einer hinreichend großen Sicherheit bei der hier geplanten Anlage ausgegangen werden.

Der gewählte Standort gewährleistet, dass die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene „öffentliche Grünfläche“ und das im Bebauungsplan formulierte „Pflanzgebot“ für Einzelbäume voll umfänglich erhalten bleiben, so dass die Planung auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Boden“, „Wasser“ sowie „Klima und Luft“ keine Auswirkungen haben wird.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“ wurden, in einer Abwägung, durch die Standortwahl, abseits einer Wohnbebauung, minimiert. Der zukünftige Sendemast wird an diesem Standort keine spürbare Beeinträchtigung für Erholungssuchende haben.

Mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind aufgrund des Umstandes, dass die Flächen des gewählten Standortes im Bestand vollständig versiegelt sind und aufgrund der vorgeschriebenen Bauart des Sendemastes (Stahlgitterkonstruktion) nicht zu erwarten. Auf die exemplarische Darstellung eines Funkmastes als Stahlgitterkonstruktion in der Anlage dieser Begründung wird verwiesen.

VII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenaspen“ weist eine Fläche von 1.628 m² auf.

Diese unterteilt sich wie folgt :

- als „Parkplatz“ ausgewiesene Verkehrsfläche : 750 m²
- öffentliche Grünfläche : 630 m²
- Flächen für Versorgungsanlagen
  (Elektrizität und Funksendemast) : 248 m²

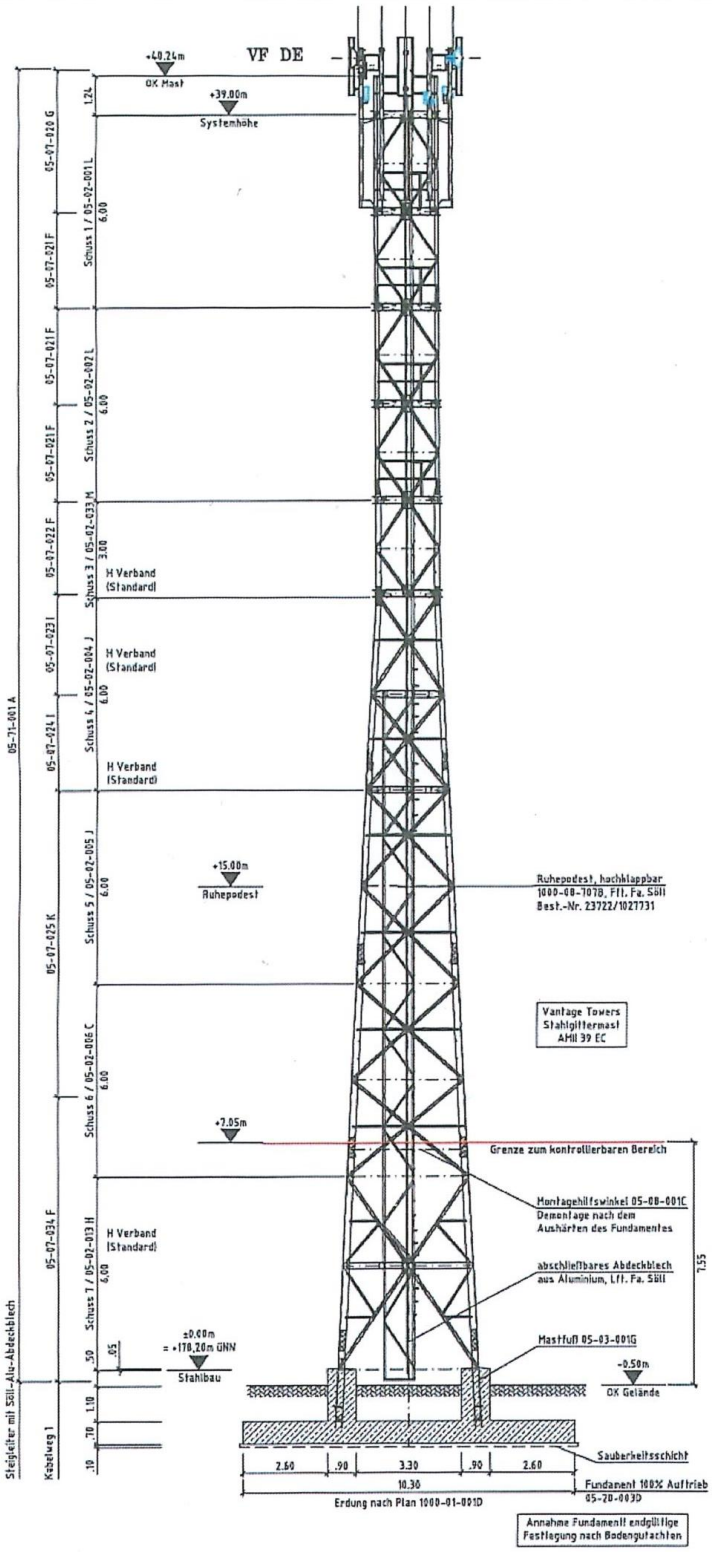
Aufgestellt : Sinsheim, 12.12.2024/18.12.2024/10.09.2025 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Christiane Hütt-Berger, Amtsverwalterin

Architekt

Anlage



Exemplarische Darstellung eines Funksendemastes als Stahlgitterkonstruktion