

Begründung

zum Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“
In Tübingen - Hirschau

vom 28.04.2008



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren meldeten immer wieder Gewerbetreibende des Gewerbe- und Industriegebietes „Rittweg“ zusätzlichen Erweiterungsbedarf für ihre Betriebe, um ihren Firmenstandort in Tübingen langfristig sichern zu können. Der angemeldete Erweiterungsbedarf kann innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rittweg“ nicht mehr befriedigt werden. Zudem liegen Anfragen verschiedener kleinerer Gewerbebetriebe aus der näheren Umgebung vor, die sich gerne in Hirschau ansiedeln würden.

Der Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ soll nun für eine erste Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Die Erweiterungsfläche wurde am östlichen Ende des Erweiterungsbereiches angesiedelt, da hier eine der an einer Erweiterung interessierten Firmen ansässig ist und die Erweiterung im unmittelbaren Umfeld des Betriebsstandortes erfolgen muss. Zudem befindet sich mit den Gewerbegebieten „Rittweg“ und „Toräcker – Dischinger“ im östlichen Teil Hirschaus bereits ein ausgeprägter Gewerbeschwerpunkt, an den die Planung anknüpft. Spätere Erweiterungen könnten von dort aus konsequent in westlicher Richtung erfolgen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Tübinger Kernstadt im Ortsteil Hirschau und umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: Flst.Nr. 2595, 2594
Im Osten: Flst.Nr. 2637, 2633, 2632, 2631, 7174 und 2757
Im Süden: Flst.Nr. 7037 (Rittweg) (einschließlich)
Im Norden: Flst.Nr. 7161 (Feldweg), 7161/1, 7160 und 2598

Südlich des Plangebietes befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Rittweg“ (Bebauungsplan Nr. 3523 „Rittweg“ aus dem Jahr 1983) sowie ein ehemaliges Kiesabbaugebiet, der Hirschauer Baggersee, der langfristig als Badensee genutzt werden soll und in den Sommermonaten einen überregionalen Einzugsbereich hat. Ca. 300 m südlich des Plangebietes fließt der Neckar.

Nördlich des Plangebietes liegt das kleine Gewerbegebiet „Toräcker-Dischinger“ (Bebauungsplan Nr. 3521 „Toräcker-Dischinger“ aus dem Jahr 1975), das direkt an die Hirschauer Ortslage anschließt.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand einer ca. 200 m breiten Grünstreifen, die das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet vom Hirschauer Ortskern trennt. Nördlich des Plangebietes befindet sich am Dischingerweg ein Regenüberlaufbecken, das in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben entwässert. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird zukünftig die südliche Begrenzung der Grünstreifen bilden.

3. Rahmenbedingungen und Vorgaben

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche dar und muss im weiteren Verfahren im Parallelverfahren geändert werden. Das Änderungsverfahren im Nachbarchaftsverband Reutlingen - Tübingen wurde im April 2008 eingeleitet. Mit der Rechtskraft der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist frühestens Ende 2008 / Anfang 2009 zu rechnen. Der Flächennutzungsplan soll künftig für den Bereich eine gewerbliche Fläche darstellen.

Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau

Für den Ortsteil Hirschau wurde im Jahr 2005 ein städtebaulicher Rahmenplan als informelle Planung erstellt. Der Rahmenplan wurde am 15.11.2004 vom Gemeinderat beschlossen. Das Entwicklungskonzept der Rahmenplanung sieht eine gewerbliche Erweiterungsfläche in Form eines 40 – 50 m breiten Streifens nördlich des Rittweges vor und fordert eine angemessene Eingrünung des neu entstehenden Gewerbegebietes zur Ortslage hin.

Der Bebauungsplanentwurf folgt den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes im Wesentlichen. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes wurde die gewerbliche Erweiterungsfläche um ca. 20 m nach Norden bis zu dem in diesem Bereich bereits bestehenden Entwässerungsgraben erweitert, der hier eine natürliche Grenze bildet. Da die verbleibende landwirtschaftliche Restfläche zu klein für eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung ist, wurde auf diese verzichtet und der gewerbliche Bereich bis zum Graben erweitert. Die gewählte Abgrenzung ermöglicht die Bildung sinnvoll nutzbarer, tiefer Gewerbegrundstücke.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich; ein Bebauungsplan besteht für den Bereich noch nicht.

4. Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im April 2007 eine Schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Horstmann & Berger, Altensteig in Auftrag gegeben. Seit Januar 2008 liegen die Ergebnisse des Gutachtens vor. Das Lärmgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Ingenieurbüro Horstmann + Berger untersuchte die Auswirkungen des geplanten ersten Gewerbebeerweiterungsabschnittes unter Berücksichtigung aller im Städtebaulichen Rahmenplan ausgewiesenen zukünftigen Gewerbebeerweiterungsflächen nördlich des Rittweges. Die Untersuchung des bereits bestehenden Gewerbegebietes im Industrie- und Gewerbegebiet „Rittweg“ ergab, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in den kritischsten Bereichen der benachbarten Bebauung (Reines Wohngebiet „Grabenstraße“ und Wohnbauoptionsfläche westlich des Fährweges) nahezu vollständig ausgeschöpft werden. Um in diesen sensiblen Bereichen langfristig keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte und damit Belästigungen zu erzielen, empfiehlt das Gutachten für das Plangebiet und die angrenzenden Gewerbebeerweiterungsflächen eine Lärmkontingierung.

5. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

6. Städtebauliches Konzept

Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche „Rittweg Nord, Teil 1“ schließt an das südlich des Rittweges bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Rittweg“ an. Die gewerblichen Erweiterungsflächen werden durch zwei große Baufenster definiert. Im östlichen Bereich des Plangebietes entstehen so Grundstücke mit einer Bautiefe von ca. 55 m, während im westlichen Bereich Gewerbegrundstücke mit einer Bautiefe von ca. 35 m angeboten werden können.

Die Planung soll sicherstellen, dass das geplante Gewerbegebiet sowohl zum Hirschauer Ortskern als auch zur Haupteinfahrtsstraße des Rittweges in städtebaulich geordneter Form in Erscheinung tritt. Zur Ortslage ist geplant, die Gewerbeerweiterungsfläche durch eine lockere Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Das Gewerbegebiet soll vor allem für hochwertige, gering emittierende Gewerbebetriebe Flächen zur Verfügung stellen. Lagerflächen sind nur ausnahmsweise zulässig und sollen entlang des Rittweges möglichst vermieden werden. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie räumlich in Form einer baulichen Einhausung bzw. einer gestalterisch hochwertigen Einfriedung gefasst werden.

Entlang des Rittweges ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit Querparkern vorgesehen, die den Straßenraum gliedern und begrünen soll. Die bestehende Baumreihe aus Linden soll fortgesetzt werden. Die geplanten öffentlichen Stellplätze sollen in regelmäßigen Abständen durch einen Baum gegliedert werden. Um einen sinnvollen Rhythmus für die straßenbegleitende Baumpflanzung zu ermöglichen, ist pro Gewerbegrundstück maximal eine Zufahrt vorgesehen, deren maximale Breite beschränkt wird.

Die vorgesehenen öffentlichen Stellplätze entlang des Rittweges dienen in erster Linie einer geregelten Parkierung für den in ca. 300 m Entfernung südlich des Rittweges gelegenen Hirschauer Baggersee. Vor allem in den Sommermonaten wird der Hirschauer Baggersee rege frequentiert; der Parkierungsdruck nimmt dann oft überhand und führt zu Behinderungen der gewerblichen Nutzer durch widerrechtlich geparkte Fahrzeuge. Die geplanten öffentlichen Stellplätze sollen den Parkierungsdruck am Rittweg zumindest in Teilen reduzieren. Sie können auch von den Kunden des Gewerbegebietes genutzt werden. Ein hinter den öffentlichen Stellplätzen geführter Fußweg gewährleistet eine sichere fußläufige Erschließung des Plangebietes.

Die Höhenentwicklung des Gewerbegebietes wird dergestalt begrenzt, dass es zwischen dem südlich angrenzenden Industriegebiet „Rittweg“ und dem weiter nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Toräcker / Dischinger“ eine vermittelnde Position einnimmt. Mit einer vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 8 m wird in Richtung Ortskern eine Höhenstaffelung zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet Rittweg (8 – 12 m) und dem Gewerbegebiet „Toräcker-Dischinger“ (7 m) erreicht.

Östlich des Plangebietes liegt in Verlängerung der Industriestraße bereits eine Hauptverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Hirschauer Baggersee. Der bestehende Feldweg an der westlichen Grenze des Plangebietes soll künftig als eine weitere Hauptverbindung für Fußgänger und Radfahrer den Hirschauer Ortskern mit dem künftigen Badesee verbinden und später einmal bis zu der in den See ragenden Landzunge führen. Der bestehende Feldweg wird begradigt und nach Westen verschwenkt, so dass besser nutzbare rechtwinklige Gewerbegrundstücke entstehen. Eine wegbegleitende

de Baum- und Strauchpflanzung entlang des Weges soll diese wichtige Wegeverbindung betonen und aufwerten. Die gewerblichen Erweiterungsflächen können langfristig in einem zweiten Bauabschnitt in westlicher Richtung fortgesetzt werden.

Nach Norden wird das Gewerbegebiet mit einer lockeren Gehölz- und Baumpflanzung in die Landschaft eingebettet. Im östlichen Bereich des Plangebietes kann an den bereits vorhandenen Baumbestand nördlich des Entwässerungsgrabens angeknüpft werden, während im westlichen Teil des Plangebietes bisher noch keine Pflanzungen bestehen. Hier soll ein Gehölzstreifen mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden und das Gewerbegebiet nach Norden eingrünen. Betriebsleiterwohnungen könnten vorzugsweise im nördlichen Bereich der Parzellen angeordnet werden und sich zum grünen Graben- und Landschaftsbereich orientieren. Sie sind als Einheit mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb zu sehen und müssen baulich mit diesem verbunden sein. Zudem ist eine Dachbegrünung zur landschaftsverträglichen Eingliederung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild vorgesehen.

7. Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird in der Hauptsache vom Rittweg erschlossen. An der Industriestraße gelegene Grundstücke können mit Ausnahme des Kurvenbereiches, in dem Zufahrtsmöglichkeiten ausgeschlossen sind, mit einer Zufahrt von dort erschlossen werden. Die privaten Zufahrten werden auf eine maximale Breite von 7 m beschränkt. Um eine geordnete Eingrünung der Gewerbegebietserweiterung entlang des Rittwegs zu gewährleisten, ist pro Gewerbegrundstück nur eine Zufahrt zulässig. Zufahrten sind insbesondere bei kleineren Gewerbebetrieben zu bündeln. Entlang des Rittweges sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, um den Parkierungsdruck insbesondere in den Sommermonaten zu mindern. Ein Fußweg führt hinter den öffentlichen Stellplätzen entlang und sorgt für eine sichere und zugleich schattige fußläufige Erschließung.

8. Baustruktur

Die Bebauung des Gewerbegebietes soll in möglichst konzentrierter und kompakter Form erfolgen, um Flächen zu sparen. Sinnvoll sind in diesem Zusammenhang Grenzbauten und eine möglichst sparsame Erschließung der Grundstücke. Gezielte Begrünungsmaßnahmen gliedern und gestalten das künftige Gewerbegebiet.

9. Nutzung

Die nördlich des Rittweges geplanten Erweiterungsflächen sollen primär für gering emittierende gewerbliche Produktionsbetriebe zur Verfügung stehen. Insbesondere bei bereits bestehenden Betrieben ist darauf zu achten, dass emissionsstarke Produktionsteile und wenig ansehnliche Lagerflächen im bestehenden Industriegebiet südlich des Rittweges verbleiben. Gewerbliche Lagerflächen fallen oft durch ihr wenig ansprechendes und ungeordnetes Erscheinungsbild auf. Lagerflächen sind daher im Gewerbegebiet „Rittweg Nord, Teil 1“ nur als Ausnahmen zulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Lagerflächen ist deren gestalterisch verträgliche Einfassung bzw. Einhausung. Hinsichtlich der Lärmemissionen werden Lärmkontingente für Tag- und Nachtzeiten festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die Erdgasversorgung ist über eine im Rittweg verlaufende Gas-Hauptleitung gewährleistet. Für die Versorgung mit Wasser steht eine Wasser-Ringleitung im Rittweg zur Verfügung. Eine Transformatorstation im Rittweg (Flst.-Nr. 2547, Rittweg 13) sichert die Stromversorgung des Plangebietes.

In dem derzeit im Westen des Plangebietes gelegenen Weg (Flst.-Nr. 7154) verläuft ein 20 kV-Kabel für die Stromversorgung. Der Bebauungsplan sieht vor, den Weg zu verschwenken und weiter nach Westen zu verlegen. Bei der Neuanlage des Weges muss auch das 20 kV-Kabel verlegt werden.

Im Bereich der Industriestraße liegen innerhalb des Plangebietes zwei Straßenlaternen auf den städtischen Grundstücken Flst.-Nr. 7037 und 7167/1. Die Straßenlaternen stehen im Bereich des bestehenden Gehweges auf der Grenze zu den zukünftigen Gewerbegrundstücken (heutige Flst.-Nr. 2620 und 2623). Zu Wartungs- und Reparaturzwecken kann ein Zugang zu den Privatgrundstücken von Seiten der Stadtwerke erforderlich werden.

Aus Sicht der Stadtwerke ist eine dezentrale Wärmeversorgung (z. B. durch ein Blockheizkraftwerk) für das Plangebiet unrealistisch. Die Stadtwerke Tübingen (SWT) bieten an, die an einer Ansiedlung im Plangebiet interessierten Firmen bei der Entscheidung und Wahl eines klimaverträglichen und energiesparenden Energiekonzeptes beratend zu unterstützen.

11. Entwässerung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem in den bestehenden Kanal im Rittweg und von dort zum nördlich des Plangebietes am Dischinger Weg gelegenen Regenüberlaufbecken. Die Kanalisation ist in Hirschau bereits voll ausgelastet, so dass es in der Vergangenheit bei größeren Regenergeignissen mehrfach zu einem Rückstau und zur Überflutung von Teilflächen kam. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser darf daher nicht direkt in den Kanal eingeleitet werden, sondern ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Ableitung der auf den gewerblich genutzten Hofflächen anfallenden Wassermengen muss über die belebte Bodenschicht entweder als Muldenversickerung oder über Retentionszisternen erfolgen.

Die Muldenversickerung übernimmt eine Vorreinigung des Wassers bevor es in den Entwässerungsgraben im Norden des Plangebietes eingeleitet bzw. direkt versickert wird. Die Versickerungsmulden sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen im Norden des Plangebietes bzw. südlich des Grabens herzustellen. Das Niederschlagswasser ist möglichst oberirdisch zu den Versickerungsmulden zu leiten.

Bei Gewerbegrundstücken, die keinen direkten Zugang zu den für die Versickerung vorgesehenen Flächen haben, sollte vertraglich gesichert werden, dass ihnen von den direkten Anliegern der Flächen M1 und M2 ein Leitungsrecht zur Ableitung des Niederschlagswassers über deren Grundstück eingeräumt wird. Da die genaue Grundstücksaufteilung noch nicht bekannt ist, können die Leitungsrechte und Unterhaltungspflichten derzeit noch nicht im Bebauungsplan verankert werden, sondern müssen im Rahmen des Kaufvertrages später vertraglich gesichert werden.

Ist eine Versickerung auf der Fläche M1 nicht möglich, kann auch eine Versickerung an anderer Stelle auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Dies gilt insbesondere für kleinere Gewerbegrundstücke, die über keinen direkten Zugang zu den Maßnahmenflächen M1 und M2 im Norden des Plangebietes verfügen.

Alternativ ist ein Rückhalt des Niederschlagswassers in Retentionszisternen auf den Grundstücken möglich.

Der vorhandene Entwässerungsgraben im Norden des Plangebietes soll in absehbarer Zeit entwässerungstechnisch ertüchtigt werden, da der Ablauf des Wassers im Graben durch den starken Sedimentbesatz erheblich verlangsamt ist. Im Rahmen der Maßnahme soll der ursprüngliche Zustand des Grabens wiederhergestellt werden und lediglich die Durchlässe unter der Industriestraße komplett erneuert und vergrößert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die geplante Grabenertüchtigung erfolgt im Rahmen des Unterhalts; nach Absprache mit dem Landratsamt ist ein Wasserrechtsverfahren nicht erforderlich. Die nördlich des Grabens bestehenden Bäume sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Grabenertüchtigung unbedingt zu erhalten, da sie der künftigen Eingrünung des Gewerbegebietes dienen. Ein Eingriff in den Entwässerungsgraben ist daher nur in seinem südlichen Teil möglich.

Der Bebauungsplan setzt für die Dachflächen eine Dachbegrünung fest. Ein wichtiges Ziel der Dachbegrünung ist neben der landschaftsverträglichen Einbettung des Gewerbegebietes in die Hirschauer Landschaft die Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit eine Entlastung der Kanalisation. Die Stadt Tübingen plant die Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr. Eine Dachbegrünung kann sich bei entsprechender Ausführung auf die Berechnung der Abwassergebühr auswirken.

12. Grundstücksneuordnung

Da sich die derzeit vorhandene Grundstücksstruktur nach Lage, Form und Größe nicht für die beabsichtigte Gewerbenutzung eignet, ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig.

13. Freiraumgestaltung und Ökologie

Das geplante Gewerbegebiet greift in einen ca. 200 m breiten Grünzug ein, der sich zwischen der Ortslage und dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet „Rittweg“ erstreckt. Im Zuge der Realisierung der Planung werden bisher unbebaute Flächen versiegelt und gehen der Natur verloren.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, das geplante Gewerbegebiet so landschaftsverträglich wie möglich in die Umgebung einzufügen und mit einer ansprechenden Grüngestaltung zu verzahnen. Hierzu zählt insbesondere eine ortsverträgliche Gestaltung der Gewerbebeerweiterungsflächen zum Hirschauer Ortskern, die durch eine umfangreiche und nachhaltige Eingrünung des Plangebietes mit Gehölzen und Sträuchern erreicht werden soll. Bereits von der L 371 aus Tübingen kommend wird die geplante Gewerbebeerweiterungsfläche zukünftig wahrgenommen werden, so dass eine Eingrünung des Gewerbegebietes von Norden aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig ist.

Das Gewerbegebiet wird für Gewerbetreibende, Kunden, Baggerseebesucher und Passanten in erster Linie vom Rittweg und der Industriestraße aus erfahren. Aus städtebaulicher Sicht wird deshalb besonderer Wert auf die Gestaltung des Rittweges gelegt. Der Rittweg und auch die Industriestraße soll von einer kontinuierlichen, straßenbegleitenden Baumreihe gesäumt werden, welche die dazwischen liegenden Grundstückszufahrten und Parkierung gliedert.

Die Fußgänger- und Radfahrerverbindungen vom Hirschauer Ortskern zum Badensee sollen ebenfalls durch grüngestalterische Maßnahmen aufgewertet und betont werden.

Das Gewerbegebiet wird zudem vom Spitzberg/Hirschauer Berg und dem Kapellenberg mit der Wurmlinger Kappelle aus gut einsehbar sein. Zur Eingliederung des Gewerbegebietes in die Landschaft ist daher eine weitgehende Dachbegrünung vorgesehen.

14. Zusammenfassung Umweltbericht

14.1 Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Verringerung, Ausgleich

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Lärm: Die Untersuchung zum Schallschutz ergibt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber und nachts im Wesentlichen eingehalten werden. Lediglich in einem kleinen Bereich des WR Grabenstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 1 dB überschritten, Grenzwerte werden nicht überschritten. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung und hier insbesondere der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen werden Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige erhebliche Auswirkungen (Luftschadstoffe, Feinstaubbelastung, Lichtemissionen, Erschütterung, Strahlung, Gerüche) sind nicht zu erwarten.

Boden

Durch die Planungen ist mit einer Zunahme der vollständig versiegelten Fläche um ca. 17.200 m² zu rechnen. Hinzu kommen teilweise versiegelte Flächen im Umfang von ca. 1.200 m².

Die Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe können mit den Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß verringert werden. Die Bedeutung des Bodens als Standort für natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotential) ist gering, die Auswirkungen daher nicht erheblich.

Es verbleiben Beeinträchtigungen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit), die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.

Wasser

Durch die Versiegelung von bislang unversiegeltem Boden gehen voraussichtlich 17.200 m² für die Grundwasserneubildung vollständig, ca. 1.200 m² teilweise verloren. Außerdem kann sich dadurch der Abfluss von Regenwasser erhöhen und beschleunigen. Die Grundwasserqualität kann durch die verringerte Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung oder durch direkte Eingriffe gefährdet werden. Durch Vorschriften zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung (s. Boden) und zum Schutz des Grundwassers können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Klima/Luft

Durch die Überbauung werden Flächen und Strukturen in Anspruch genommen, die bisher klimatisch und lufthygienisch ausgleichend wirkten. Außerdem wird die Durchlüftbarkeit des Grünzuges in West-Ost-Richtung durch das Heranrücken der Bebauung weiter eingeschränkt werden. Durch Erhaltungs-

gebote werden Baumbestände geschützt, durch Neupflanzungen können die Auswirkungen verringert werden. Insgesamt werden die verbleibenden negativen Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt. Gewerbeansiedlungen mit belastenden Luftemissionen sind aufgrund der Vorgaben für Gewerbegebiete nicht zu erwarten.

Pflanzen, Tiere und Lebensräume, biologische Vielfalt

Durch die Planung werden vor allem Ackerflächen und die bestehende Vegetation entlang von Rittweg und Industriestraße überbaut. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere relevante Auswirkungen entstehen durch den Verlust von 8 Linden und den Verlust der Feldhecke (591 m²). Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planungen besonders oder streng geschützte Arten in ihrem lokalen Bestand gefährdet werden.

Der Verlust von 8 Linden und ca. 590 m² Feldhecke von mittlerer Bedeutung kann durch Erhaltungsgebote und Neupflanzungen ausgeglichen werden. Dadurch und aufgrund der ansonsten eher geringen Bedeutung des Gebietes und seiner Strukturen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen. Es werden keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt erwartet.

Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen sind vor allem für das Landschaftserleben am Hirschauer Berg und Kapellenberg zu erwarten, die eine besondere Bedeutung für die Erholung besitzen. Verschlechterungen ergeben sich aber auch durch die Verkleinerung der Grünzäsur und die damit verminderte räumliche Tiefe für das Landschaftserleben am Ortsrand von Hirschau. Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich dienen vor allem die Erhaltungsgebote und die Vorschriften zur Eingrünung, außerdem die zumindest teilweise Dach- und Fassadenbegrünung. Letztere werden aber aufgrund von Umsetzungsproblemen in der Vergangenheit nicht als Ausgleich einbezogen. Insgesamt verbleiben somit erhebliche Auswirkungen für das Landschaftserleben, vor allem an Hirschauer Berg und Kapellenberg, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Kulturgüter, Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Sachgüter (z. B. Gebäude) vorhanden. Außerdem liegen keine Hinweise auf Boden- und Kulturdenkmale vor.

Wechselwirkungen

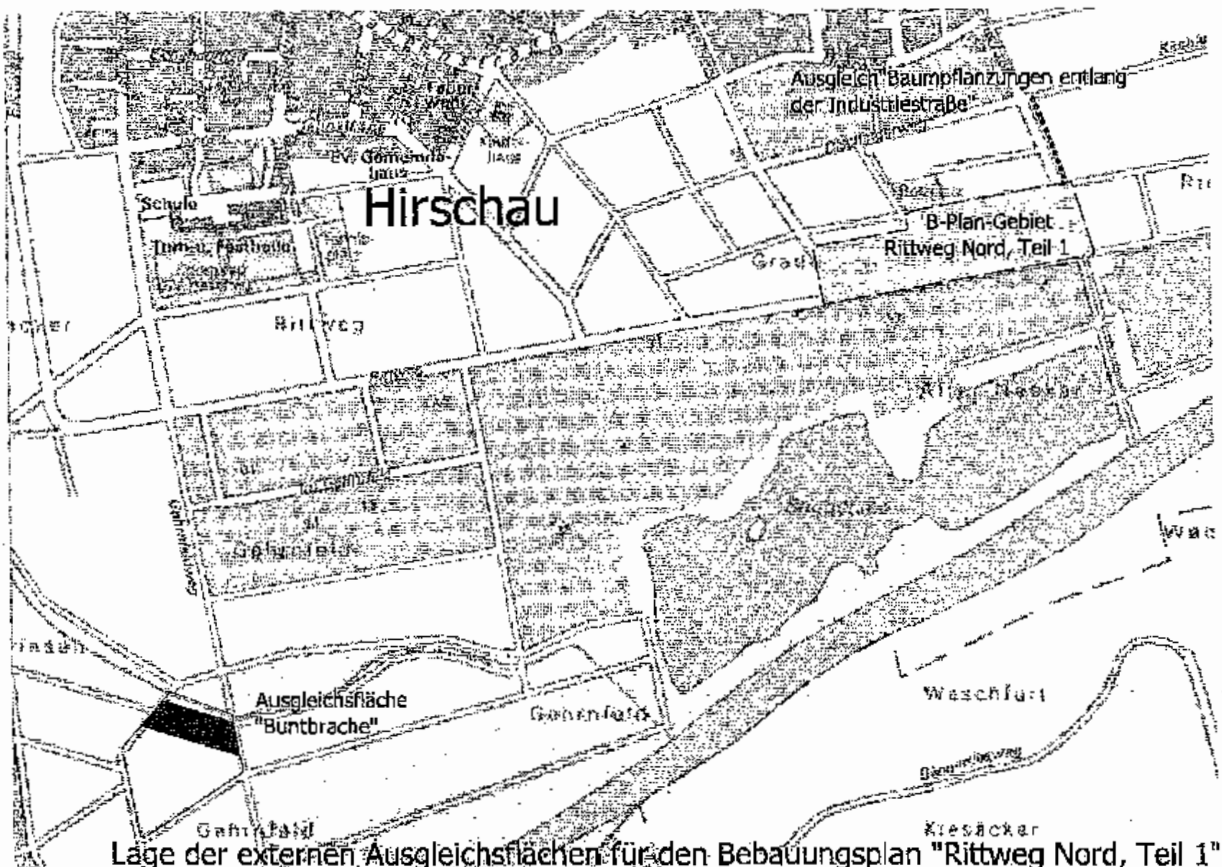
Über die Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den o. g. Schutzgütern genannt worden wären.

14.2 Externe Kompensation, Bilanz

Mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Das Ökokontokonzept der Stadt Tübingen sieht für diesen Fall vor, dass über den Wiederherstellungskostenansatz der Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen bemessen wird. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist kein entsprechendes Verfah-

ren vorgesehen, allerdings sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes geeignet.

Über den Wiederherstellungskostenansatz und hier den Versiegelungszuschlag ergibt sich externer Kompensationsbedarf in der Höhe von 27.900 €. Der Anteil der privaten Gewerbeflächen an diesem Eingriff liegt bei 95 %, der Anteil der öffentlichen Flächen bei 5 %.



Lage der externen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan "Rittweg Nord, Teil 1"

Maßnahmen

Vorgesehen ist die Anlage einer Buntbrache auf ca. 4.660 m² auf dem Flurstück Nr. 2299 in Hirschau zur Verbesserung der Lebensbedingungen für das Rebhuhn und zur Aufwertung von Bodenfunktionen. Die Maßnahmenfläche ist städtisch, so dass eine dauerhafte Sicherung möglich ist. Die Maßnahme ist auf 25 Jahre festgelegt, was nach den fachlichen Konventionen einer „dauerhaften“ Maßnahme entspricht. Die über diesen Zeitraum anfallenden Kosten für die Erhaltung der Buntbrache sind refinanzierbar.

Außerdem soll die bestehende Baumreihe an der Industriestraße zur Aufwertung des Landschaftsbildes fortgesetzt werden. Hierfür sollen 11 heimische Linden auf einem 5 m breiten, extensiven Grünlandstreifen (Flst.-Nrn. 1657, 1661, 1662/2 in Hirschau) gepflanzt werden.

Die Kosten für beide Maßnahmen werden auf 28.800 € geschätzt. Dies entspricht in der Größenordnung dem ermittelten externen Kompensationsbedarf von 27.900 € (s.o.).

Bilanz, Eingriffsregelung

Im Planungsgebiet selbst kann durch Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen ein weit reichender Ausgleich auch im Sinne der Eingriffsregelung erzielt werden. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung und Boden, werden extern kompensiert. Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist somit kompensiert.

14.3 Weitere Angaben

Alternativen, Nullvariante

Standortalternativen wurden bereits im städtebaulichen Rahmenplan für Hirschau von 2005 untersucht und aufgrund der hochwertigen Landschaft um Hirschau verworfen. Bei Verzicht auf die Planung würden zunächst keine Änderungen eintreten. Für die Erweiterungs- und Verlagerungswünsche der Gewerbebetriebe müssten dann jedoch u. U. andere Flächen gefunden werden, was zumindest im Umfeld von Hirschau mit schwerer wiegenden Auswirkungen auf die Umwelt verbunden wäre.

Monitoring

Zur Überwachung auch von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Herstellung der Versickerungsanlagen und privaten Plantagen zu beobachten. Außerdem soll der Erfolg der externen Ausgleichsmaßnahme „Buntbrache“ evaluiert werden, um ggf. nachjustieren zu können.

15. Begründung zu den textlichen Festsetzungen

15.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Gewerbegebiet soll vorwiegend der Produktion gewerblicher Betriebe dienen, die in innerörtlichen Lagen nicht zulässig wären bzw. zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen könnten. Alle typischerweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Lagerplätzen werden zugelassen. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um keinen zusätzlichen, nicht primär gewerblichen Nutzungen dienenden Verkehr in das Gewerbegebiet zu ziehen. Die ohnehin knapp bemessenen gewerblichen Erweiterungsflächen sollen in erster Linie der gewerblichen Produktion dienen.

Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in geordneter, ortsbildverträglicher Form hergestellt werden. Dies kann in Form einer partiellen Einhausung bzw. einer Einfassung der Lagerfläche durch eine einheitliche, gestalterisch hochwertige Einfassung erfolgen. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Lagerplätzen dient einer geordneten Gestaltung des in unmittelbarer Ortsnähe gelegenen Gewerbegebietes. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen; für den Lebensmitteleinzelhandel erfolgt ein genereller Ausschluss. Die Gewerbebeerweiterungsfläche soll in erster Linie der Ansiedlung produzierenden Gewerbes dienen. Im Hirschauer Ortskern bestehen noch einige wenige Versorgungsangebote (Bäckerei, Metzgerei, ein regelmäßiger Marktstand). Diese Angebote befinden sich alle im Ortskern entlang der Kingersheimer Straße. Der Städtebauliche Rahmenplan sieht in Ortsrand-

lage eine Optionsfläche für Einzelhandel vor, die allerdings nur dann in Anspruch genommen werden soll, wenn das innerörtliche Versorgungsangebot eines Tages möglicherweise entfallen sollte. Der Ausschluss von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels erfolgt zum Schutz und Erhalt der bestehenden Angebote in Hirschau.

Durch die Beschränkung der Anzahl der Betriebsleiterwohnungen je Gewerbebetrieb auf maximal eine Wohneinheit soll der vorwiegend gewerbliche Charakter des Gebietes unterstrichen werden. Die Festsetzung, dass Betriebsleiterwohnungen nur in baulicher Verbindung mit dem Betrieb zulässig sind, betont die Koppelung von gewerblicher Nutzung und Wohnen: Voraussetzung für eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist grundsätzlich, dass sie mit einem Gewerbebetrieb verbunden ist und für dessen Betrieb erforderlich ist. Tendenzen, in Gewerbegebieten errichtete Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt von der gewerblichen Nutzung abzutrennen, soll so entgegengewirkt werden. Anderenfalls bestünde langfristig die Gefahr, dass in Gewerbegebieten Wohnschwerpunkte entstehen, die schwer zu lösende Nutzungskonflikte mit sich bringen und den Zielen des Gewerbegebietes zuwiderlaufen.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, die Versiegelung der Böden zu begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in ihr Umfeld einfügt. Ziel der Höhenbeschränkung ist es, das neue Gewerbegebiet zwischen dem südlich angrenzenden Industriegebiet „Rittweg“ und der nördlich angrenzenden Grünzäsur, deren südlichen Rand es zukünftig bilden wird, ortsbildverträglich zu positionieren. Die Höhenentwicklung gewerblicher Anlagen in den Hirschauer Gewerbegebieten soll ihrer Lage entsprechend gestaffelt werden, so dass die Höhe baulicher Anlagen zum Hirschauer Ortskern hin sukzessive abnimmt. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m vermittelt das Plangebiet in Richtung Ortskern zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet Rittweg (max. Gebäudehöhe: 8 – 12 m) im Süden und dem weiter nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Toräcker-Dischinger“ (max. Gebäudehöhe: 7 m). Die gewählte Festsetzung entspricht einer landschafts- und ortsbildverträglichen Höhenentwicklung. Als Bezugsebene wird die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Bezug auf das Niveau des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt.

Aus kleinklimatischen Gründen sowie aus Gründen des Landschaftsschutzes soll im Plangebiet eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden. Daher werden im Plangebiet Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung festgesetzt. Bei Dachneigungen bis 20 Grad (36% Gefälle) sind i.d.R. keine konstruktiv aufwendigen Schubsicherungen bei lagerungsstabiler Ausbildung der Vegetationstragschicht erforderlich; sie bieten optimale Voraussetzungen für eine Dachbegrünung.

Flachdachkollektoren besitzen i. d. R. eine Höhe von 70 – 100 cm bei einer Kollektorneigung zwischen 30 und 40 Grad. Der Bebauungsplan ermöglicht bei einer Installation von Solaranlagen eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 50 cm.

15.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen bis zu 65 m sowie Grenzbauten. Die Festsetzung ermöglicht eine kompakte, flächensparende Bauweise. Benachbarten Betrieben wird so die Möglichkeit eingeräumt, ihre Planungen aufeinander abzustimmen und Firmengebäude direkt auf der Grenze zu errichten. Dies kann insbesondere bei kleineren Firmengrundstücken von Vorteil sein.

15.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen sind sämtliche bauliche Anlagen in Form von Gebäuden unterzubringen. Die festgesetzten Baufenster dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzen den Flächenverbrauch im Plangebiet.

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass Bauvorhaben nicht in das Grundwasser eingreifen dürfen. Die Festsetzung dient dem Erhalt der Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser. Beabsichtigt ein Vorhabenträger dennoch eine Unterkellerung, ist von dessen Seite im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben das Grundwasser nicht tangiert wird.

Das in Sichtweite der Ortschaft Hirschau geplante Gewerbegebiet soll gestalterische Maßstäbe setzen und als Aushängeschild für Hirschau dienen. Ungeordnete Lagerplätze sind daher unbedingt zu vermeiden. Der Gestaltung von Lagerflächen kommt aus städtebaulicher Sicht große Bedeutung zu. Ausnahmsweise können im Plangebiet Lagerplätze zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass ihre Gestaltung den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigt. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis einer ortbildverträglichen Einhausung bzw. Einfriedung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringen.

Eine gestalterisch stimmige Einfriedung ist für alle dem öffentlichen Raum zugewandten Seiten vorzusehen. Relevant sind in diesem Zusammenhang vor allem die zum Rittweg und zur Industriestraße orientierten Flächen sowie die zu dem Fußweg im Westen des Plangebietes gewandten Flächen. Lagerplätze sind aus gestalterischen und Gründen der Rücksichtnahme auch zu benachbarten Gewerbegrundstücken hin einzufrieden. Die Einfriedungshöhe orientiert sich mit 3 m an den üblichen Palettenstapelmaßen. Ausnahmsweise kann die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zu Lagerzwecken erlaubt werden.

Die Höhenbeschränkung für Lagerflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient einem geordneten Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zum Rittweg und zum Hirschauer Ortskern hin. Höhere Lagerflächen entfalten eine Gebäudewirkung und sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird für nicht eingehauste, offene Lagerflächen zudem aus technischen und gestalterischen Gründen sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die maximale Lagerhöhe auf 5 m beschränkt.

15.5 Nebenanlagen

Aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Begrenzung der Flächenversiegelung sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

15.6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gelten die gleichen Grundsätze wie für Nebengebäude. Auch sie sind aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken nachzuweisen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind keine Stellplätze zulässig, um entlang der Industriestraße keinen zusätzlichen Parkverkehr zu gerieren und die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes und des Straßenraumes nicht zu gefährden. Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu begrenzen und die Kanalisation zu entlasten.

15.7 Verkehrsflächen und Zufahrten

Das Plangebiet wird über die Industriestraße und den Rittweg erschlossen. Zufahrten zu den einzelnen Gewerbegrundstücken sind in erster Linie vom Rittweg, im Osten des Plangebietes auch über eine Zufahrt von der Industriestraße aus möglich.

Entlang des Rittweges soll eine regelmäßige, straßenbegleitende Baumreihe angelegt werden. Um eine räumlich wirksame Straßenraumbegrünung zu erzielen, dürfen keine allzu großen Unterbrechungen zwischen den einzelnen Baumpflanzungen entstehen.

Die Breite von privaten Grundstückszufahrten zu den einzelnen Gewerbegrundstücken wird auf eine sinnvolle Breite beschränkt. Zudem erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Zufahrten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Die Festsetzung gewährleistet eine Begrenzung der Flächenversiegelung und sorgt dafür, dass entlang des Rittweges noch ausreichend Flächen für eine straßenbegleitende Baumpflanzung und das Anlegen von öffentlichen Stellplätzen verbleibt.

Kleinere Gewerbegrundstücke (< 2000 m²) sind durch gemeinsame Zufahrten mit Grundstücksnachbarn zu erschließen; nur bei sehr großen Gewerbegrundstücken (> 7000 m²), bei denen aus betrieblichen Gründen eine weitere Zufahrt erforderlich ist, kann eine zweite Grundstückszufahrt zugelassen werden. Aufstellflächen für anliefernde Lkws sind grundsätzlich auf den privaten Gewerbegrundstücken vorzusehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten im Kurvenbereich nicht zulässig. Entlang der Industriestraße sollte zum Schutz der Pflanzgebotszone PFG 1 nur eine Zufahrt, bei mehreren Betrieben eine gebündelte, gemeinsame Zufahrt- vorgesehen werden.

Entlang des Rittweges sind öffentliche Stellplätze als Querparker vorgesehen. Die Stellplätze können auch von den Gewerbetunden genutzt werden und mindern in den Sommermonaten den Parkierungsdruck im Umfeld des Baggersees. Um die Versiegelung von Flächen im Plangebiet zu verringern, sind die öffentlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

15.8 Führung von Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Um die bauliche Nutzung nicht unnötig einzuschränken und möglicherweise zu beeinträchtigen, dürfen Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Sammelkanal DN 1300 für Abwasser in Nord-Süd-Richtung in einer Tiefe von 4,40 m. Beiderseits der Kanalachse wird ein Leitungsrecht von je 3 m vorgesehen, um eine Wartung und Reparatur des Kanals langfristig zu gewährleisten. Um den Kanal nicht zu beschädigen, dürfen innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiches keine Bäume gepflanzt werden. Lediglich die Anpflanzung nicht tief wurzelnder Sträucher ist zulässig.

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes für kleinere Gewerbebetriebe ein Handwerkerhof mit einer gemeinsamen Zufahrt vorgesehen. Nach der Abwassersatzung der Stadt Tübingen benötigt jedes Grundstück einen eigenen Anschluss an die öffentliche Kanalisation, so dass im Bebauungsplan im Bereich der Zufahrt ein öffentliches Leitungsrecht für einen Kanal vorgesehen wird, dessen Lage sich noch geringfügig ändern kann. Geplant ist eine private Erschließungsstraße.

15.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen dienen einer geordneten Gestaltung des Plangebietes. Das im Wesentlichen ebene Terrain soll seine landschaftstypische Gestalt beibehalten. Aufschüttungen sind daher nur in geringfügigem Umfang zulässig. Die vorhandene Geländetopographie ist zu erhalten, um zu gewährleisten, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers zu den im Norden des Plangebietes vorgesehenen Versickerungsflächen technisch ohne größere Schwierigkeiten realisierbar ist. Abgrabungen könnten dies erschweren, sie sind daher unzulässig.

15.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Geräuschkontingentierung

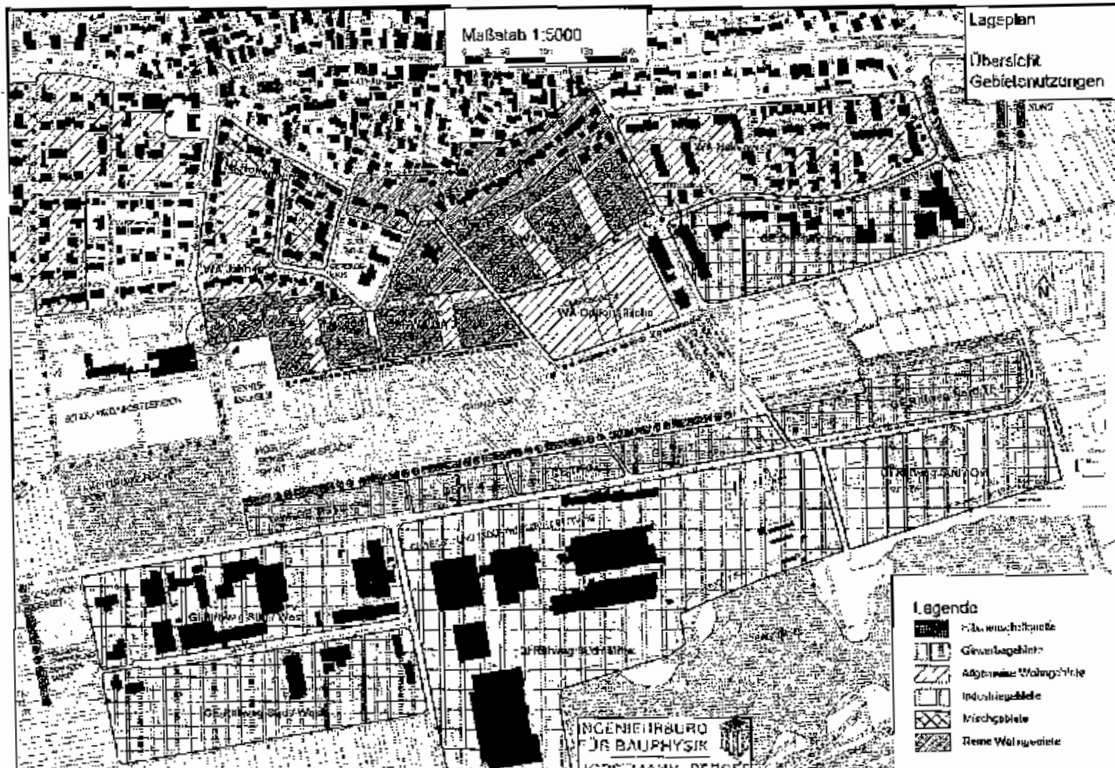
Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Schalltechnischen Untersuchung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz der Umgebungsbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch das geplante Gewerbegebiet bzw. der Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen. Dies gilt insbesondere für Lärmemissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht eine Gliederung von Baugebieten nach der Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften. Das Lärmgutachten berücksichtigt alle im städtebaulichen Rahmenplan für Hirschau vorgesehenen Gewerbebeerweiterungsflächen nördlich des Rittweges sowie die bereits bestehenden Lärmemissionen des Industrie- und Gewerbegebietes „Rittweg“. Die Gewerbebeerweiterungsflächen nördlich des Rittweges wurden in fünf Teilflächen TF1 – TF5 untergliedert. Teilfläche TF1 umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit dem Plangebiet (TF1) soll die erste Gewerbebeerweiterungsfläche nördlich des Rittweges realisiert werden.

Das Gutachten empfiehlt eine Geräuschkontingentierung, um weitere, zukünftig angrenzende Gewerbeflächen nicht unverhältnismäßig stark einzuschränken und die Emissionen gleichmäßig und ausge-

wogen über die gesamte, im Städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene Gewerbeerweiterungsfläche zu verteilen. Die im Gutachten vorgeschlagene Kontingentierung verteilt die maximal zulässigen Lärmemissionen über die einzelnen Teilflächen und gewichtet sie hierbei entsprechend ihrer Lage und Nähe zu schützenswerten Nutzungen der Umgebung.



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rittweg Nord, Teil 1“ wird tags eine maximal zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung (IFSP) von 60 dB(A)/m² festgesetzt; nachts gilt eine maximal zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung (IFSP) von 51 dB(A)/m². Die Lärmkontingentierung sorgt dafür, dass die Beurteilungspegel sowohl tags- als auch nachts an allen untersuchten Standorten die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschreiten.

Im Plangebiet werden Emissionskontingente festgesetzt, um langfristig keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu erhalten und eine verträgliche Koexistenz von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen. Alle Gewerbetreibenden im Plangebiet müssen die festgesetzten Lärmkontingente einhalten, wobei die zulässigen Grenzwerte etwas unter den Richtwerten der DIN 18005 Teil 1 liegen, um eine ausgewogene Verteilung der zulässigen Lärmemissionen in Bezug auf die maximal zulässigen Erweiterungsflächen nördlich des Rittweges zu erzielen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen die jeweiligen Betriebe nachweisen, dass ihr Gewerbebetrieb die vorgeschriebenen Emissionskontingente einhalten wird.

15.11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In Gebieten, die nach dem 01. Januar 1999 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach § 45 Abs. 3 Wassergesetz (WG) das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder getrennt abzuleiten, sofern dies schadlos und technisch möglich ist.

Die im Rittweg bestehende Mischkanalisation ist in Hirschau bereits jetzt voll ausgelastet und für weitere Anschlüsse nicht geeignet, so dass eine Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation vermie-

den werden muss. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation wird deshalb untersagt. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Nur das gewerbliche Schmutzwasser soll in den bestehenden Kanal im Rittweg eingeleitet werden, während das im Plangebiet anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen direkt auf den Grundstücken versickert werden soll.

Der Untergrund im Plangebiet ist aus technischer Sicht für eine Versickerung geeignet. Dies ist durch Bodenuntersuchungen für das nahegelegene Baugebiet „Käppelesäcker“ belegt. Im Plangebiet wird von einem Untergrund aus hinreichend durchlässigen Neckartalkiesen ausgegangen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 2 m und ist damit ausreichend. Das Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet. Die Geländetopographie wurde untersucht und als geeignet für eine Muldenversickerung eingestuft.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Ableitung des Oberflächenwassers über private Versickerungsmulden und setzt die hierfür erforderlichen Flächen fest. Alternativ ist ein Rückhalt des Niederschlagswassers über Retentionszisternen möglich.

Auf den im Norden des Plangebietes festgesetzten Flächen M1 und M2 können die erforderlichen Versickerungsmulden erstellt werden. In den Mulden wird das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert. Aufgrund der sehr guten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ein Überlauf in den nördlich des Plangebietes gelegenen Entwässerungsgraben nicht unbedingt erforderlich. Bei den direkt südlich des Grabens gelegenen Versickerungsmulden (Fläche M1) ist ein solcher Überlauf jedoch trotzdem sinnvoll. Der bestehende Entwässerungsgraben leitet das Wasser dem Neckar zu. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Einleitung in den Entwässerungsgraben nicht möglich, eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt hier direkt über die belebte Bodenschicht und die Versickerungsmulden (Fläche M2).

Der Bebauungsplan sieht eine vollständige Versickerung des Dachflächenwassers auf den privaten Grundstücken vor. Das auf den befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser kann nur dann in Mulden versickert werden, wenn ein Eintrag wassergefährdender Stoffe in den Boden ausgeschlossen ist. Anderenfalls ist das Hofflächenwasser der Kanalisation zuzuführen. Gegebenenfalls können auf den privaten Gewerbegrundstücken Kanaistauräume erforderlich werden.

Die Vorschriften zur Ausbildung der Versickerungsmulden dienen der ausreichenden Dimensionierung der Mulden in Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Bauvorhabens sowie deren fachlich korrekten Herstellung. Eine oberirdische Zuleitung des Niederschlagswassers wird festgesetzt, um die Gefahr von Verunreinigungen zu minimieren. Eine unterirdische Zuleitung müsste zudem frostsicher verlegt werden, wodurch technische Probleme bei der Ableitung zu erwarten wären.

Pro Grundstück ist je eine Versickerungsmulde oder eine Retentionszisterne herzustellen. Die Festsetzung gewährleistet die genaue Zuordnung und Bemessung der tatsächlich benötigten Dimensionen; Zuständigkeitsprobleme bei Pflege und Funktionstüchtigkeit wie sie bei mehreren in eine gemeinsame Mulde bzw. Zisterne einleitenden Betrieben oftmals vorkommen, werden so vermieden.

Um einen Schadstoffeintrag durch das abfließende Dachflächenwasser zu verhindern, werden in den örtlichen Bauvorschriften Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen. Begrünte Dachflächen halten selber erhebliche Mengen an Niederschlagswasser zurück; bei einer entsprechenden Dachbegrünung können die Versickerungsmulden daher entsprechend kleiner dimensioniert werden. Eine Reduzierung um die Hälfte der Fläche ist möglich.

15.12 Flächen & Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die im zeichnerischen Teil für die Herstellung von Versickerungsmulden gekennzeichneten Flächen M1 und M2 dienen zum einen der Retention und Versickerung des Dachflächenwassers und in Teilen der sonstigen befestigten Flächen und zum anderen im Falle der Fläche M2 auch der Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden. Sie dienen als Ausgleichsflächen für den durch den Bebauungsplan geplanten Eingriff.

Versickerungsmulden und Gebietseingrünung

Die Pflanz- und Pflegevorschriften für die Versickerungsmulden dienen der fachlich korrekten Herstellung der Mulden und deren langfristigem Erhalt und Funktionstüchtigkeit. Ziel ist es, die zur Versickerung vorgesehenen Flächen M1 und M2 zu einer artenreichen, extensiv genutzten Wiesenfläche weiter zu entwickeln.

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche sind vor allem die erforderlichen Versickerungsmulden unterzubringen. Zusätzlich ist pro Gewerbegrundstück ein Laubbaum zu pflanzen. Im östlichen Teil des Plangebietes ist nördlich des bestehenden Entwässerungsgrabens bereits eine Baumreihe vorhanden, die künftig zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden dienen wird. Da insbesondere der östliche Teil des Plangebietes bereits vom östlichen Ortseingang Hirschau wahrgenommen werden kann, wird der Eingrünung des Plangebietes in diesem Bereich große Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Baumpflanzung auf der Fläche M1.

Der im Norden des Plangebietes liegende Entwässerungsgraben soll voraussichtlich 2008 saniert und dessen Ablauf verbessert werden. Die im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzte Fläche wurde auf die vorliegende Ingenieurplanung des Fachbereiches Tiefbau abgestimmt. Eine Erweiterung des Grabens ist ausschließlich in südlicher Richtung möglich, da der bestehende Baumbestand nördlich des Entwässerungsgrabens zur Eingrünung des Gewerbegebietes erhalten werden muss. Die Bestandsbäume nördlich des Entwässerungsgrabens werden im Bebauungsplan über Erhaltungsgebote gesichert. Da es sich zum Teil um sehr dicht stehende, ältere Bäume handelt, können Ersatzpflanzungen auch an anderer Stelle in diesem Bereich erfolgen.

Auf den mit M2 gekennzeichneten Flächen ist außer den Versickerungsmulden auch eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes nach Norden zum Hirschauer Ortsrand herzustellen. Im westlichen Teil des Plangebietes sind bisher keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Ohne Begrünung wäre das Gewerbegebiet von der Ortschaft Hirschau somit gut einzusehen. Die Pflanzfestsetzungen sehen eine aufgelockerte Eingrünung mit Sträuchern und einheimischen Laubbäumen vor, die einen gewissen Sichtschutz bietet. Eine Riegel- oder Barrierewirkung soll durch die aufgelockerte Pflanzung vermieden werden.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die in Bebauungsplänen festgesetzten Versickerungsmulden oftmals entweder gar nicht, zeitverzögert oder nicht korrekt ausgeführt wurden. Desgleichen ist in Gewerbegebieten bei festgesetzten Begrünungsmaßnahmen immer wieder festzustellen. Um diesem generellen Problem beizukommen und sicher zu stellen, dass die Begrünung auch tatsächlich entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben hergestellt wird, übernimmt die Stadt die Ersterstellung der Maßnahmen M1 und M2, der Begrünung sowie deren Erstpflege. Die Flächen werden im Bodenordnungsverfahren an die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen. Diesen obliegt die langfristige

Pflege und der Erhalt der Begrünung durch regelmäßige Pflegemaßnahmen. Die Refinanzierung erfolgt über die Erschließungsbeiträge.

Der Nachweis der Grundstücksentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Vorzulegen ist zudem ein Freiflächengestaltungsplan, in dem die genauen Dimensionen der Versickerungsmulde sowie die Begrünung des Grundstückes entsprechend der Pflanzvorschriften des Bebauungsplanes nachzuweisen sind.

15.13 Zuordnungsfestsetzung

Die Festsetzung dient der konkreten Zuordnung der im Rahmen des geplanten Eingriffes geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Nach § 2 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach dem BauGB sind die Kosten für die Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen erstattungsfähig.

Durch die Zuordnungsfestsetzung wird die Refinanzierung der Kosten, die bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen, ermöglicht. In der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach dem BauGB ist die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten entsprechend der zulässigen Grundfläche bzw. entsprechend der versiegelbaren Flächen vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben den neuen Baumöglichkeiten auch die neue Erschließung des Baugebietes Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Entsprechend ist die Differenzierung in private Bauflächen und öffentliche Flächen erforderlich. Die Aufteilung der Kosten wurde entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht (Kap. 5) vorgenommen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme verteilt sich mit 5 % auf die öffentlichen Flächen und 95 % auf Grundstücke mit neuen Baumöglichkeiten, auf denen die Eingriffe gleich schwerwiegend zu beurteilen sind.

15.14 Pflanzgebote

Pflanzgebote entlang des Rittweges und der Industriestraße (PFG 1 und 2)

Die straßenbegleitende Baumpflanzung entlang des Rittweges (PFG 1 und 2) gliedert und gestaltet den Rittweg als Haupteinschließung des Gewerbegebietes. Während es sich bei dem Pflanzgebot PFG 2 um öffentliche Flächen handelt, betrifft das Pflanzgebot PFG 1 private Flächen.

Beide Pflanzgebote sehen eine straßenbegleitende Baumpflanzung in regelmäßigen Abständen vor, deren Ziel die straßenseitige Eingrünung des Gewerbegebietes ist.

Die straßenbegleitenden privaten Baumpflanzungen im Kurvenbereich (PFG 1) und entlang der Industriestraße werden von der Stadt in Vorleistung übernommen, um zu gewährleisten, dass die Maßnahmen auch durchgeführt werden.

Die Standorte werden als Anzahl pro Fläche (PFG 1) festgesetzt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes die genaue Lage der Grundstückszufahrten noch nicht feststeht. Auch entlang des Rittweges (PFG 2) sind die Baumstandorte flexibel, da die genaue Lage der Zufahrten noch nicht bekannt ist. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass eine kontinuierliche Baumreihe entlang des Rittweges entsteht.

Von der Industriestraße anfahrbare Stellplätze sind innerhalb der Pflanzgebotfläche PFG 1 nicht zulässig, um einen reibungslosen Verkehrsabfluss und eine sinnvolle Grüngestaltung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Vorgabe der Pflanzgröße und Baumart berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand und stellt sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume.

Pflanzgebote auf Privatgrundstück zum Rittweg hin (PFG 3)

Die privaten Pflanzgebotsflächen PFG 3 sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Pflanzgebotsfläche dient der geordneten Erscheinung des Gewerbegebietes zum Rittweg hin. Zwischen dem öffentlichen Fußweg und den Gewerbegrundstücken soll eine Wiesen-/Rasenfläche entstehen, die dem Gewerbegebiet eine gewisse Großzügigkeit verleihen soll. Einfriedungen sind nur entlang der nördlichen Kante der Pflanzgebotsfläche zulässig, um zu vermeiden, dass Fußgänger direkt entlang eines hohen Zaunes entlang gehen müssen und eine unerwünschte Tunnelwirkung entsteht.

Die Festsetzung einer extensiven Pflege dient dem langfristigen Erhalt der Pflanzfläche und deren Entwicklung zu einer kräuterreichen Wiesenfläche.

Pflanzgebote zur Gebietseingrünung am westlichen Gebietsrand (PFG 4)

Westlich des Plangebietes soll später ein öffentlicher Fuß- und Radweg verlaufen, der vom Hirschauer Ortskern bis zum Hirschauer Baggersee führt. Das Gewerbegebiet ist in westlicher Richtung zum Fußweg hin mit einer locker mit Sträuchern und Gehölzen bepflanzten Wiesenfläche einzugrünen. Auf der anderen Seite des Fußweges soll später eine wegbegleitende Baumreihe gepflanzt werden, die nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Die Festsetzungen zu Herstellung und Pflege dienen dem langfristigen Erhalt der Pflanzfläche und deren Entwicklung zu einer kräuterreichen Wiesen- und Gehölzfläche.

Dachbegrünung (PFG 5)

Das Gewerbegebiet liegt inmitten einer sensiblen und schützenswerten Landschaft und ist von den Hängen des Spitzberges sowie von der Wümlinger Kapelle aus gut einsehbar. Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt, um das Landschaftsbild zu schützen und die gewerbliche Bebauung möglichst gut in die Umgebung einzufügen. Ein weiterer Grund für die Festsetzung einer Dachbegrünung sind deren klimatische und ökologische Vorzüge. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima. Im Plangebiet „Rittweg Nord, Teil 1“ spricht insbesondere der hohe Wasserrückhalt von Dachbegrünungen für deren Festsetzung. Auf begrünten Dachflächen können 50 – 90 % der Niederschläge zurückgehalten werden und so für eine deutliche Entlastung der Kanalisation sorgen. Festgesetzt wird eine konstruktiv wenig aufwendige extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen mit sich bringt und zudem pflegearm ist. Ab einer Substratschicht von 10 cm wirkt sich eine Dachbegrünung auf die Dimensionierung der Versickerungsmulde aus. Deren Größe reduziert sich dann um die Hälfte.

Sinnvoll ist auch ein kombinierter Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung. Da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt, auf Gründächern in der

Regel jedoch deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrüntem Dächern vorherrschen, verbessern Gründächer den Wirkungsgrad der Sonnenkollektoren.

Fassadenbegrünung (PFG 7)

Großflächige, fensterlose Fassaden, wie sie bei Gewerbehallen häufig vorkommen, sind zumindest in Teilen zu begrünen. Die Festsetzung dient sowohl der Fassadengestaltung, als auch der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet.

Beleuchtung

Die zur Beleuchtung des Plangebietes getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz der Tierwelt des Plangebietes, insbesondere von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen.

15.15 Pflanzhaltung

Die nördlich des Entwässerungsgrabens bestehenden Bäume dienen der Eingrünung des Plangebietes in diesem Bereich. Sie sind langfristig zu erhalten und zu pflegen und wenn nötig, durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der geplanten technischen Grabenerktüchtigung sind die Bäume ausreichend zu schützen, so dass ihr Erhalt gesichert ist.

Auch östlich des Rittweges sollen die vorhandenen Bäume und Gehölze erhalten und bei Abgang ersetzt werden. In beiden Fällen sind die Standorte für die Neupflanzungen variabel.

16. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Lagerplätzen, Freiflächen und deren Einfriedungen sowie von Werbeanlagen, die den Charakter des Gewerbegebietes positiv prägen sollen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen. Dies ist bei einem ortsnah gelegenen Gewerbegebiet inmitten einer hochwertigen Naherholungslandschaft wie in Hirschau von besonderer Bedeutung.

Fassaden- und Dachgestaltung

Bei der Fassaden- und Dachgestaltung sind Farben und Materialien so zu wählen, dass eine Fernwirkung z. B. spiegelnder Dach- oder Fassadenflächen vermieden wird.

Dachflächen und größere Fassadenflächen sind zu begrünen bzw. zu beranken, um eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Gestaltung des Gewerbegebietes zu erzielen. Im Plangebiet werden Flachdächer und flach geneigte Dächer festgesetzt, die eine extensive Dachbegrünung erleichtern.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien -insbesondere der Sonnenenergie- sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Bei der Installation von Solaranlagen auf Gebäuden ist darauf zu achten, dass von den Anlagen keine optischen Störungen der Umgebung (insbesondere keine Blendwirkung) ausgehen.

Um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwasser auszuschließen, sind Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht zulässig. Wasserdurchlässige Beläge von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Wegen dienen der Begrenzung der versiegelten Flächen und der Entlastung der Kanalisation.

Gestaltung von Freiflächen

Um ein geordnetes Erscheinungsbild der gewerblichen Flächen zu gewährleisten, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für die Anlage von Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

Gestaltung von Lagerplätzen und -flächen

Lagerflächen in Gewerbegebieten zeichnen sich oft durch eine wenig attraktive Gestaltung aus, obwohl bereits einfache gestalterische Maßnahmen zum positiven Image eines Gewerbegebietes beitragen könnten. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in Sichtweite des Ortes Hirschau; es liegt zudem in einem hochwertigen Naherholungsraum und ist von den umliegenden Hügeln gut einsehbar. Aus städtebaulicher Sicht wird daher einer guten Gestaltung des Plangebietes hohe Bedeutung beigemessen.

Um ein planloses und ungeordnetes Lagern von Produkten in der Fläche zu vermeiden, sind Lagerflächen mit einer Einfriedung räumlich einzufassen. Dies betrifft Einfriedungen zum Rittweg und zur Industriestraße, zum westlich des Plangebietes verlaufenden Fußweg, zu benachbarten Gewerbegrundstücken und zum nördlich des Plangebietes gelegenen Ortsteil Hirschau. Ein besonderer Augenmerk ist hierbei auf die Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten geplanter Lagerflächen zu legen, da sie vom Straßenraum und Fußweg von Kunden, Mitarbeitern, Spaziergängern und Erholungssuchenden gleichermaßen wahrgenommen werden.

Einfriedungen von Lagerflächen ist daher ein Gestaltungskonzept zu Grunde zu legen. Sie sind so zu gestalten, dass eine direkte Einsicht auf den Lagerplatz vom öffentlichen Raum verwehrt und ein Ausufern der Lagerflächen über die begrenzende Einfriedung hinaus verhindert wird. Dies ist besonders zur Sicherung der festgesetzten Grünbereiche von besonderer Wichtigkeit. Da bei großen Lagerplätzen u. U. lange Einfriedungen erforderlich werden, ist auf eine ansprechende und abwechslungsreiche Gestaltung zu achten (Unterbrechung der Einfriedung in Teilbereichen, Materialwechsel, partielle Einblicke auf den Lagerplatz durch Öffnungen, Fenster o. ä.).

Die Höhenbegrenzungen von Lagerflächen dienen einer möglichst ortsbildverträglichen Gestaltung der Lagerflächen. Die Höhenfestsetzung von 3 m orientiert sich an den üblichen Palettenstapelmaßen. Da eine komplette Einhausung reiner Lagerflächen aus finanziellen Gründen für Bauherren nicht zumutbar ist, wird mit den getroffenen Festsetzungen die Höhe offener Lagerungen auf ein verträgliches Maß beschränkt und damit Vorgaben für ein geordnetes und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild getroffen.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen dienen der Gestaltung der zur Sicherung der gewerblichen Anlagen erforderlichen Einfriedungen. Bei den Einfriedungen wird zwischen „Regel“ -

Einfriedungen von Gewerbebetrieben und Einfriedungen von nur ausnahmsweise zulässigen Lagerflächen und -plätzen unterschieden.

Festsetzungen zur Lage von Einfriedungen im Plangebiet werden getroffen, um die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes und damit eines geordneten Erscheinungsbildes des künftigen Gewerbegebietes zu gewährleisten.

Insbesondere zum öffentlichen Raum (Rittweg, Industriestraße, Fußweg im Westen des Plangebietes) wird aus städtebaulicher Sicht Wert darauf gelegt, dass Zäune nicht direkt entlang des öffentlichen Fußweges verlaufen, sondern in einem ausreichenden Abstand hierzu. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass der Passant sich durch die Einfriedung nicht eingeengt fühlt. Ebenso sollen Einfriedungen für klare Nutzungsabgrenzungen sorgen und verhindern, dass gewerbliche Nutzungen und Lagerungen im Widerspruch zu den stadtgestalterischen Planungsintentionen in die Grünbereiche „hineinwachsen“.

Bei Einfriedungen nach Norden zum Ortsteil Hirschau hin wird Wert darauf gelegt, dass die Einfriedung als solche nicht in Erscheinung tritt und durch die Begrünung auf den Flächen M1 und M2 größtenteils verdeckt wird. Vom Hirschauer Ortsrand soll in erster Linie die Grünkulisse der Eingrünungsmaßnahmen wahrgenommen werden.

Einfriedungen von Gewerbebetrieben

Die Höhe von zur Betriebssicherheit und -abgrenzung erforderlichen Einfriedungen wird auf eine maximal-zulässige Höhe beschränkt, um ein einheitliche und maßstäbliche Gestaltung von Einfriedungen innerhalb der Gewerbebeerweiterungsfläche zu gewährleisten.

Einfriedungen von Gewerbegrundstücken sind in unterschiedlichen Materialien zulässig. Die Festsetzung zur Farbgebung erfolgt, da dunkle Farben weniger stark in Erscheinung treten wie helle. So wird eine zurückhaltende Gestaltung der Einfriedungen gewährleistet. Die Berankung von Einfriedungen dient der Gestaltung sowie der Eingrünung des Gewerbegebietes.

Der Systemschnitt 1 verdeutlicht das Prinzip der Einfriedungen von Gewerbegrundstücken.

Einfriedungen von Lagerflächen- und -plätzen

Einfriedungen von offenen Lagerflächen müssen eine Höhe von 3 m aufweisen und einem Gestaltungskonzept folgen. Die obligatorisch festgesetzte Einfriedungshöhe orientiert sich an den üblichen Palettenstapelmaßen und dient dazu, eine direkte Einsicht und Wahrnehmung der Lagerflächen vom öffentlichen Raum aus zu vermeiden. Die Gestaltung der Einfriedung muss dergestalt erfolgen, dass der öffentliche Raum durch die Einfriedung nicht negativ beeinträchtigt wird.

Für die Einfriedung von Lagerflächen ist ein stimmiges Gestaltungskonzept vorzulegen, das eine adäquate und ortsbildverträgliche Einfriedung der Gesamtlagerfläche vorsieht. Zur Gestaltung sind unterschiedliche Materialien denkbar; wichtig ist in erster Linie die gestalterische Qualität und ein konsequentes Konzept. Entlang der nördlichen Grenze der Lagerflächen sind auch Metallzäune denkbar, allerdings nur mit einer vollständigen Berankung, um sicherzustellen, dass die Lagerflächen gut eingegrünt werden. Anderenfalls ist auch hier eine geschlossene Einfriedung mit einer Mindestbegrünung von 50% der Einfriedungsfläche vorzusehen.

Der Systemschnitt 2 verdeutlicht das Prinzip der Einfriedungen von Lagerflächen- und -plätzen.

Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen zum Schutz des öffentlichen Raumes.

Werbeanlagen

Die gestalterischen Vorgaben zu Werbeanlagen dienen einer maßvollen Ausstattung des Gewerbegebietes mit Werbeanlagen. Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet zeichnet sich bisher durch eine zurückhaltende Ausstattung und Gestaltung mit Werbeanlagen aus. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass das Plangebiet nicht durch den Einsatz von überdimensionierten und auffallenden Werbeanlagen beeinträchtigt wird. Besonders auffällige Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Werbeanlagen sind grundsätzlich zum Rittweg bzw. zur Industriestraße zu orientieren. Werbeanlagen, die nach Norden zum Ortszentrum hin wirksam sind, werden ausgeschlossen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden.