

LANDKREIS TÜBINGEN
GEMARKUNG GOMARINGEN



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Musburg-Höhnisch Teilbereich III"



Vorentwurf 27.05.2025

Gemeinde Gomaringen
Lindenstraße 63
72810 Gomaringen
07072 / 9155 – 0

 **SSW** GMBH
PLANUNGSGRUPPE
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
2	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES.....	1
2.1	Lage im Raum.....	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	6
3.4	Bebauungsplanverfahren	8
4	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	8
4.1	Morphologische Voraussetzungen	9
4.2	Nutzungsstrukturen	9
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen.....	10
4.4	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	11
4.5	Grünflächen / Landschaft / Freiraum	11
4.6	Eigentumsverhältnisse	12
5	ABWÄGUNGSPROZESS	12
5.1	Bedarfsnachweis.....	12
5.2	Konzeptioneller Planungsansatz	13
5.3	Generelle Standorteignung	13
6	PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
6.1	Nutzungskonzept	14
6.2	Bebauungskonzept	15
6.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	16
6.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	17
6.5	Ver- und Entsorgung	18
7	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BLANGE	19
7.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt.....	20
7.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	20
7.3	Boden	20
7.4	Wasser.....	20

7.5	Klima, Luft	20
7.6	Landschaft	20
7.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.8	Wechselwirkungen	20
7.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
7.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
7.11	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	21
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Bauweise	22
8.4	Stellung der baulichen Anlagen	22
8.5	Verkehrsflächen	22
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
9.1	Dachform und Dachgestaltung	22
10	FLÄCHENBILANZ	23

1

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der hohen Nachfrage bzw. des aktuell nachweislich konkret bestehenden dringlichen Bedarfs von Unternehmen nach größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen insbesondere in Gomaringen, ist es zwingend notwendig, den bereits bestehenden interkommunalen Gewerbeschwerpunkt "Musburg-Höhnisch" bzw. "Unipro Gewerbepark" kurzfristig weiter zu entwickeln bzw. entsprechende Flächen für ein Gewerbegebiet bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Dies umso mehr, da die Verbandsgemeinden Dußlingen, Gomaringen und Nehren momentan über keine Neubauflächen zur gewerblichen Entwicklung innerhalb ihrer Gemarkungsgrenzen mehr verfügen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen am 27.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" gefasst, die ausschließlich der sehr zeitnahen Bedarfsdeckung an gewerblichen Entwicklungsflächen ausbildungsbedürftiger Unternehmen dienen soll.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg, die bereits mit der planerischen Entwicklung des Quartierbereichs "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" bzw. dem 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" befasst war, beauftragt, für den oben genannten Erweiterungsbereich konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte weiter zu entwickeln:

- Erfassung und Aufarbeitung sämtlicher relevanter städtebaulicher und planerischer Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Formulierung künftiger Planungsziele und perspektivischer Entwicklungsszenarien für den definierten Ortsbereich.
- Entwicklung eines begrenzten konzeptionellen Entwurfsansatzes in konsequenter Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, unter besonderer Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden naturräumlichen Situation.
- Planerische Überprüfung der Integrationsfähigkeit des notwendigen Erweiterungsbedarfs in das bereits vorhandene Erschließungssystem.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Gemeindeverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzepts für die südliche Erweiterung in die rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch Teilbereich III".

2

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1

Lage im Raum

Die Gemeinde Gomaringen befindet sich ca. 10 km südlich der Universitätsstadt Tübingen und ist Bestandteil des Landkreises Tübingen, welcher in die Region Neckar-Alb eingebunden ist.

Die Gemeinde Gomaringen mit ca. 9.251 Einwohnenden (Stand 31.12.2023) besteht aus den beiden Ortsteilen Gomaringen (8.765 Einwohnende) und Stockach (486 Einwohnende).

Gomaringen grenzt im Norden an Kusterdingen und den Verdichtungsraum Tübingen, im Osten an die südlichen Stadtteile Reutlingens, im Süden an den zu Mössingen gehörigen Stadtteil Öschingen und im Westen an die Gemeinden Nehren und Dußlingen.

Gemeinsam mit den Mittelzentren Tübingen und Reutlingen befindet sich die Gemeinde Gomaringen an der Schnittstelle zwischen der Randzone der Metropolregion Stuttgart und dem äußeren Albvorland.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Bundesstraße B 27, sowie die Landesstraße L 230 und die L 384, welche das Gemeindegebiet in Nord-Süd und Ost-West-Richtung durchkreuzen gewährleistet.

Der Planungsgebiet selbst befindet sich dabei im deutlich von der Ortslage von Gomaringen abgerückten unmittelbaren südlichen Anschluss an das bereits östlich der L 384 bestehende Gewerbegebiet "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" bzw. 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 2669/17 (Weg), die südliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 2669/4 (Weg), freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 2562/4 (Weg) und die südliche Begrenzung des Flurstücks. Nr. 2669/5 (Weg).
- Im Osten durch die Bahnlinie (Flurstück Nr. 2445).
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 4644, freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 2562/4, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 4643 und die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 770/3 (Weg) bzw. durch die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Gomaringen im Norden und der Gemeinde Nehren im Süden.
- Im Westen durch die L 384 (Flurstück Nr. 770/1).

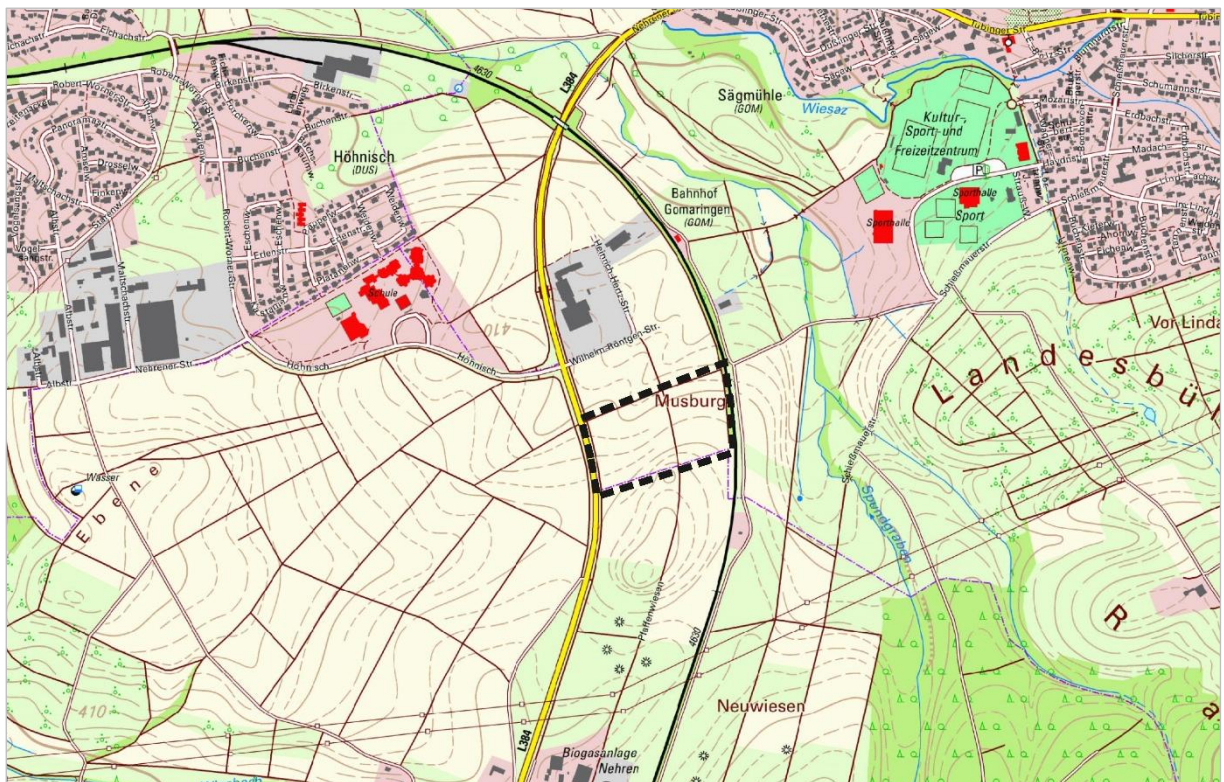


Abb. 1: **Top. Karte** 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" und der örtlichen Bauvorschriften "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 2562/4 (Weg)
- 2580 – 2586
- 2586/1
- 2587 – 2599
- 2669/4 (Weg, teilweise)
- 2669/5 (Weg, teilweise)
- 2669/16 (Weg)
- 2669/17 (Weg, teilweise)



Abb. 2: **Aktuelles Liegenschaftskataster** der Gemeinde Gomaringen (Ausschnitt o. M.)

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Gomaringen ist in der Region Neckar-Alb generell der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet.

Dabei ist Gomaringen als definiertes Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit Bestandteil der im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ausgewiesenen Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen).

Solche Schwerpunkte werden festgelegt, um die Siedlungsentwicklung vorwiegend auf zentrale Orte zu konzentrieren und so die Tragfähigkeit der Infrastruktur zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen.

Die Siedlungsentwicklung ist dabei vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglich-

keiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Gomaringen im Korridor der in der 4. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 "Trassensicherung für den zweigleisigen Ausbau von Schienenstrecken und Nutzung der Sonnenenergie" vom 29.01.2021 ausgewiesenen Trasse für den Schienenverkehr, Neubau, als Vorranggebiet (VRG = Vorranggebiet) der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb Reutlingen -Gomaringen -Nehren (-Mössingen), die einen Haltepunkt im Bereich des Unipro Gewerbeparks vorsieht.

Im Zuge der genehmigten 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 "Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel, Freiraumstruktur" wird festgestellt, dass in Folge der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung und des Arbeitsplatzzuwachses seit der Erarbeitung und Inkraftsetzung des Regionalplans 2013 im Rahmen einer umfangreichen Gewerbeflächenstudie (2018 - 2019) der Bestand und Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriegebiete mit jeder Kommune in der Region Neckar-Alb quantitativ und qualitativ erhoben wurden.

Dazu wurden sämtliche verfügbare Flächenpotenziale in den bauleitplanerisch festgesetzten Gebieten der Kommunen aufgenommen, bewertet und der weitere Bedarf und die Entwicklungsperspektiven der Städte und Gemeinden erfasst.

Dabei war festzustellen, dass es einzelne Kommunen gibt, die auch für die Erweiterung bestehender Betriebe am Standort und auch darüber hinaus keine bauleitplanerisch gesicherten Flächen anbieten können sowie dass mehrere Kommunen noch Außenreserven im Flächennutzungsplan ausgewiesen haben, welche aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen (mangelndes Eigentümerinteresse, Topographie, Angebot und Nachfrage nicht im gleichen Ortsteil).

In einigen Fällen können Gewerbeflächenenerweiterungen nur schwer auf der eigenen Gemarkung erfolgen. Entsprechend ergibt sich ein lokal und regional begründeter, aktueller und zukünftiger Bedarf an der Erweiterung von einzelnen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an geeigneter Stelle und in geeigneter Qualität.

Der im Regionalplan festgelegte Schwerpunkt "Unipro Gewerbepark" ist ein Interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Reutlingen. Mit bisher ca. 9 ha handelt es sich um den kleinsten regionalplanerischen Gewerbeschwerpunkt.

Die Flächen sind fast vollständig belegt, laut Gewerbeflächenstudie besteht ein Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten. In der Gemeinde Nehren bestehen zudem keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten in ihren eigenen Gewerbegebieten. Der interkommunale Gewerbeschwerpunkt in der Randzone um den Verdichtungsraum soll mit der Vergrößerung gestärkt werden. Die Erweiterung des Schwerpunkts umfasst dafür bereits im FNP vorgesehene Gewerbeflächen sowie eine weitere Fläche, die bisher bereits der kommunalen Abwägung zugänglich ist.

Auf dieser Grundlage ist das Planungsgebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" als südliche Erweiterung des bereits bestehenden nördlichen Quartierabschnitts des "Unipro Gewerbeparks" in der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb "Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel, Freiraumstruktur" als geplanter regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG = Vorranggebiet) ausgewiesen.

Der bereits aufgesiedelte nördliche Teilbereich des "Unipro Gewerbeparks" ist im vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb weitestgehend sowohl als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N = Nachrichtliche Übernahme), als auch regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) definiert.

Der gesamte Nutzungsschwerpunkt "Unipro Gewerbepark" wird in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Neckar-Alb im Westen bzw. Nordwesten durch eine Straße für den überregionalen Verkehr sowie eine Trasse für den Schienenverkehr, Neubau (VRG) begrenzt.

Im Osten bzw. Nordosten des "Unipro Gewerbeparks" erfolgt als entsprechende Begrenzung eine Ausweisung im Sinne einer Trasse für den Schienenverkehr, Ausbau (VRG).

Unmittelbar westlich und östlich an diese verkehrlichen Strukturelemente anknüpfend sind Grünzäsuren (VRG) bis zur Siedlungsfläche von Dußlingen bzw. dem Schulschwerpunkt auf dem Höhnisch bzw. zur (Kern-)Ortslage von Gomaringen eingetragen.

Im Süden grenzt der eingetragene regionale Grünzug (VRG) unmittelbar an die Erweiterungsfläche bzw. der Gesamtschwerpunkt "Unipro Gewerbepark" an.



Abb. 3: 5. Änderung Regionalplan Neckar-Alb 2013, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2

Flächennutzungsplan

Die rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz trifft für das Planungsgebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" die Festsetzung geplante gewerbliche Baufläche.

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan in einem weiteren Fortschreibungs- bzw. 2. Änderungsverfahren. Dieser Entwurf bestätigt vollumfänglich die bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 eingetragene Ausweisung

Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" als aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 weist darüber hinaus den nördlichen 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks", analog zur Eintragung in der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb, als bestehendes Gewerbegebiet aus, wobei die Eintragung im Flächennutzungsplan der konkreten Umgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" entspricht.

Der Gesamtschwerpunkt wird dabei im Nordwesten bzw. Westen durch eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (L 384) und im Nordosten bzw. Osten durch eine Bahnanlage sowie eine geplante Trasse für den Schienenverkehr (Regional-Stadtbahn) begrenzt.

Eine Übernahme der in der 4. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 "Trassensicherung für den zweigleisigen Ausbau von Schienenstrecken und Nutzung der Sonnenenergie" vom 29.01.2021 ausgewiesenen Trasse für den Schienenverkehr, Neubau (VRG) im Verlauf der L 384 zwischen der Überführung der Bahnlinie über die L 384 und dem Bahnhof von Nehren in den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz erfolgt im Rahmen einer Gesamt-Fortschreibung 2040.

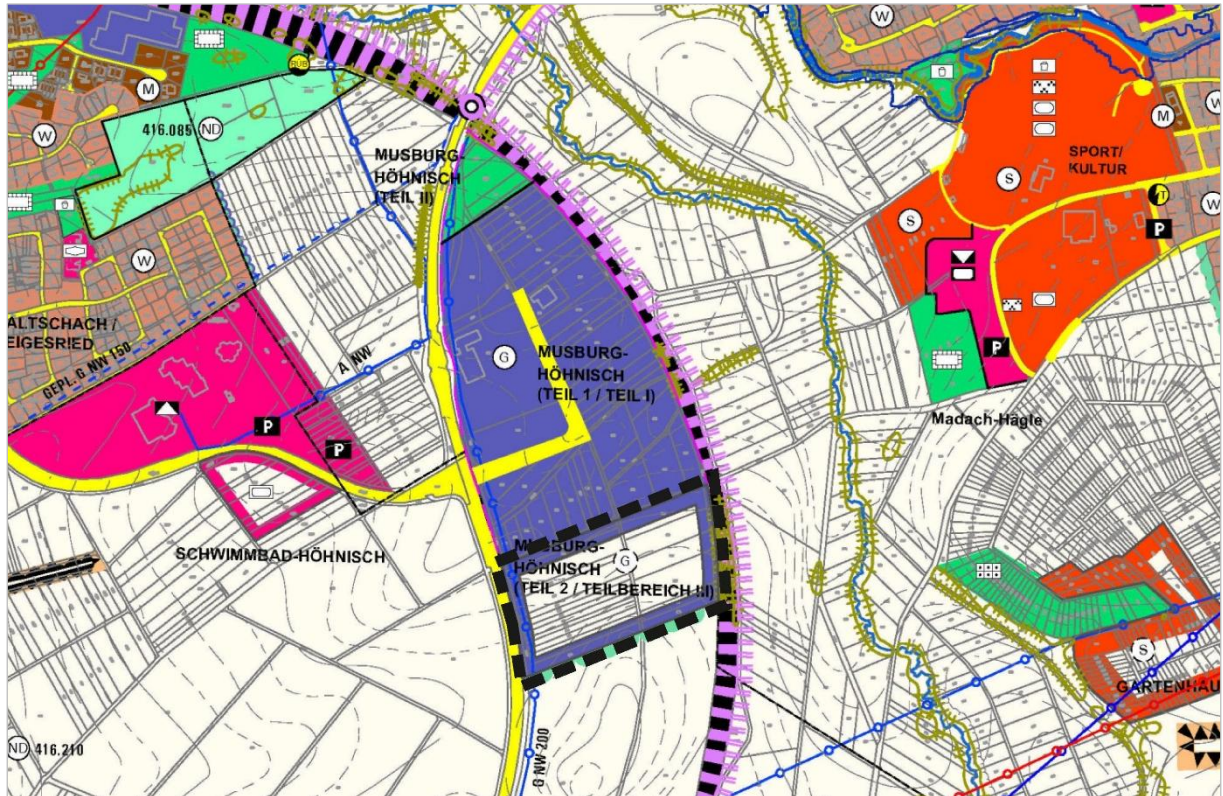


Abb. 3: **Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 – 1. Änderung**, Gemeindeverwaltungsverband Steinlach-Wiesaz, 2019 (Ausschnitt o. M.)

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Generell schließt die gewerbliche Entwicklungs- bzw. Erweiterungsfläche "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" unmittelbar an den bereits zwischenzeitlich weitestgehend aufgesiedelten nördlichen 1. Teilabschnitt des Gesamt-Gewerbeschwerpunkts "Unipro Gewerbepark" bzw. den Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" an.

Dabei liegen nachfolgende Rechtspläne bzw. Änderungen für diesen 1 Bauabschnitt vor:

- Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)",
Satzungsbeschluss 21.11.2000
- Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 1. Änderung",
Rechtskraft 13.01.2007
- Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 2. Änderung",
Rechtskraft 24.10.2015
- Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung",
Rechtskraft 23.12.2017.

Insbesondere die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst dabei den vollständigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" aus dem Jahr 2000 und ersetzt diesen bzw. die 1. und 2. Änderung vollumfänglich.

Die Änderungen des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" wurden erforderlich bzw. primär vorgenommen, um ansiedlungswilligen Unternehmen eine bedarfsge-

rechte Entwicklung zu ermöglichen. Hierfür war zunächst punktuell und mit weiterem Entwicklungsfortschritt eine umfassende Neu- bzw. Umstrukturierung des ursprünglich definierten öffentlichen Erschließungssystems notwendig.



Abb. 4: Angrenzender Bebauungsplan **"Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung"**, 23.12.2017 (Ausschnitt o. M.)

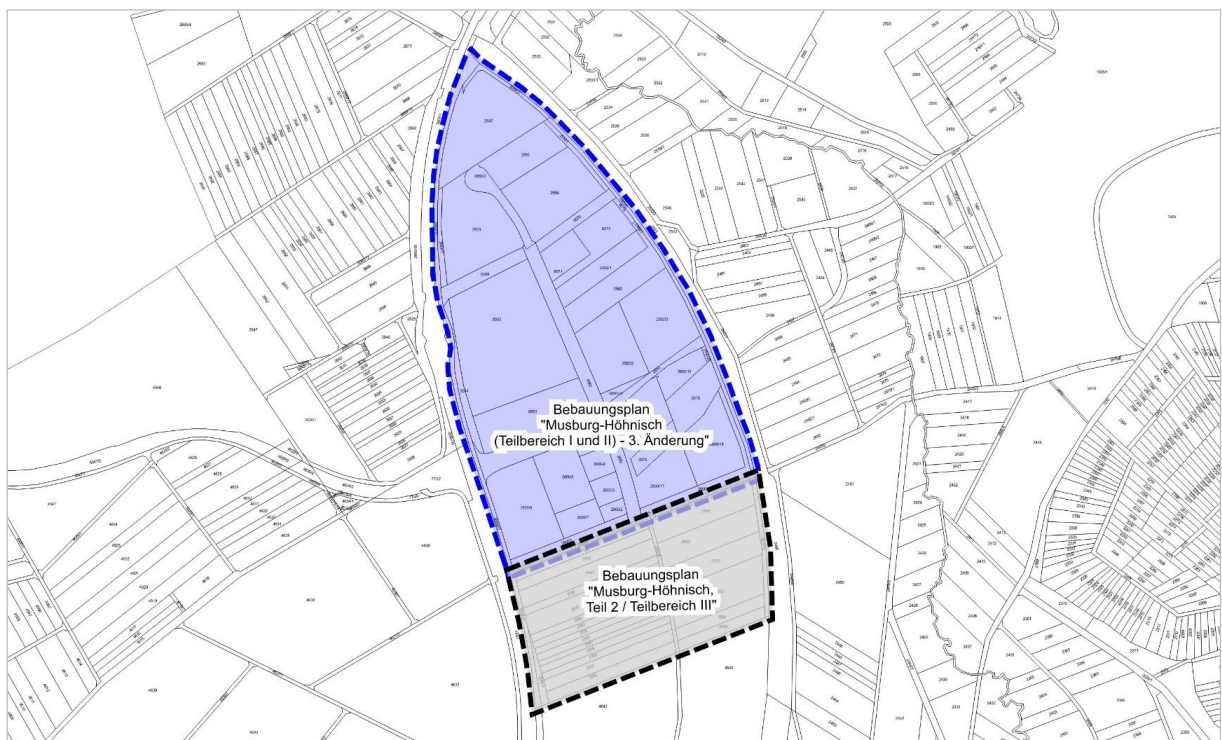


Abb. 5: Räumliche Geltungsbereiche "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) und Erweiterung "Musburg-Höhnisch, Teil 2 / Teilbereich III (Ausschnitt o. M.)

3.4

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan zur Entwicklung des Gewerbegebiets "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" wird nach § 2 BauGB aufgestellt und im ("Regel-")Verfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Auf dieser Grundlage ist insbesondere für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Weiterentwicklung des Gewerbeschwerpunkts "Unipro Gewerbepark" im Bereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" der östlichen Gemarkungsfläche von Gomaringen treffen zu können, ist es insbesondere vor dem Hintergrund der bereits fortgeschrittenen Entwicklung des angrenzenden gewerblichen Standorts in den letzten Jahren erforderlich, die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandsbeschreibung im Bereich der relevanten Ortslage vornehmen.



Abb. 6: Bestandsituation – **Luftbild** (Google Earth)



Abb. 7: Bestandssituation – **Ortsbild** (Planungsgruppe SSW GmbH)

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Im Plangebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" ist ein grundsätzlich von Nord nach Süd weitestgehend gleichmäßig ansteigender Topographieverlauf zu verzeichnen, wobei das Gelände gleichzeitig eine leichte Neigung bzw. Anstieg von Nordosten im Bereich der Bahnlinie nach Südwesten zur Nehrener Straße (L 384) hin aufweist.

Die Höhendifferenz innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans beträgt dabei vom nördlichen Übergangsbereich zum bereits bestehenden 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" (ca. 409,0 m ü. NHN) zur südlichen Grenze des Planungsgebiets (ca. 418,0 m ü. NHN) von ca. 9,0 m.

Den östlichen Abschluss des Entwicklungsbereich bildet die von Nord nach Süd verlaufende Bahnlinie Tübingen – Balingen, die sich mit einem zunehmenden Niveauunterschied von bis zu ca. 5,0 m im Verlauf des Planungsgebiets in deutlich ablesbarer Einschnittlage befindet.

Der zwischen der Nehrener Straße (L 384) und der Bahnlinie an das Planungsgebiet angrenzende Frei- und Landschaftsraum steigt noch bis zu einer Entfernung von ca. 250,0 m nach Süden auch gegenüber der L 384 zu einem Hochpunkt an, bevor das Gelände kontinuierlich zur Ortslage von Nehren hin wieder erkennbar abfällt.

Auf der Ostseite des "Unipro Gewerbeparks" bzw. östlich der Bahnlinie ist bis zur Ortsrandsituation des eigentlichen Hauptsiedlungskörpers der Gemeinde Gomaringen ein eher geringer, kaum ablesbar geneigter Geländeverlauf zu verzeichnen.

Ausgeprägter ausgebildet ist die Topographie westlich des Gewerbeschwerpunkts bzw. westlich der Nehrener Straße (L 384) zum "Höhnisch" hin, auf dem sich auch der gemeinsame Schulstandort der Verbandsgemeinden Gomaringen, Dußlingen und Nehren befindet, von dem aus auf den "Unipro Gewerbepark" eine Aufsicht besteht.

4.2

Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet wird momentan bis auf die öffentlichen Wegeelemente im Verlauf der L 384 (befestigter Fuß- und Radweg), entlang der Bahnlinie (unbefestigter Grasweg) und in der Verlängerung der Wilhelm-Röntgen-Straße (unbefestigter Grasweg) als landwirtschaftli-

che Fläche genutzt.

Der Erweiterungsbereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" schließt unmittelbar nach Süden an den bereits annähernd vollständig aufgesiedelten bzw. vollständig belegten 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" bzw. den Quartierabschnitt "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" an.

Der bereits bestehende nördliche Hauptabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" weist dabei ein breites Spektrum an primär als qualitativ einzustufenden gewerblichen Nutzungen auf (Chirurgiesysteme / Elektrochirurgie, Print Data Solutions, Software, Messebau, Inneneinrichtung, Photovoltaik etc.).

Das bedeutet, dass mit der Entwicklung "Musburg-Höhnisch (Teilbereich III)" bzw. der räumlich-baulichen Fortsetzung des Quartierabschnitts "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)", als ausschließlich gewerblich genutztem Quartier, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

Deutlich vom Nutzungsschwerpunkt "Unipro Gewerbepark" abgerückt befindet sich im Westen das Schulzentrum auf dem Höhnisch auf Gemarkung Dußlingen (Entfernung ca. 300 m), im Osten der Sport- und Infrastrukturschwerpunkt "Madach-Hägle" der Gemeinde Gomaringen mit der Sport- und Kulturhalle, Sportfreianlagen und dem geplanten Jugendzentrum (Entfernung ca. 400 m) sowie im Süden das Industrie- und Gewerbegebiet von Nehren (Entfernung ca. 600 m).

Erst im Anschluss an diese genannten, zum Entwicklungsbereich nächst benachbarten, Nutzungsstrukturen, schließen die jeweiligen örtlichen Wohnbauflächen in Gomaringen im Bereich "Sägmühle" (Entfernung ca. 600,0 m) bzw. "Im Lindenwasen" (Entfernung ca. 700,0 m), in Dußlingen mit dem Quartier "Maltschach – Geigesried" (Entfernung ca. 500,0 m) und in Nehren mit der Ortslage "Am Nordring" (Entfernung ca. 800,0 m) mit nochmals deutlich ablesbarem Abstand zum Planungsgebiet an.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsgebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" selbst sind bis auf den bestehenden Teilabschnitt des Wegeelements / landwirtschaftlichen Wegs im Verlauf der Ostseite der Nehrener Straße (L 384) keine weiteren baulichen Strukturen, insbesondere auch im Sinne von Gebäuden vorhanden.

Der unmittelbar nördlich an den Entwicklungsbereich angrenzende 1. Quartierabschnitt / Teil 1 des "Unipro Gewerbeparks" weist bereits nutzungstypische gewerblich-bauliche Strukturen in Form von differenziert ausgeprägten volumigen Funktionsgebäuden auf.

Dieser Gewerbegebietsabschnitt befindet sich dabei aktuell, in dem zuletzt im Jahr 2017 nochmals bedarfsorientiert angepassten Rahmen des relevanten Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung", in der weiteren vollständigen baulichen Aufsiedlung.

Da sich der "Unipro Gewerbepark" generell als eher von den Ortslagen der Verbandsgemeinden Gomaringen, Dußlingen und Nehren räumlicher losgelöster Standort auszeichnet, sind auch keine weiteren baulichen Strukturen im direkten bzw. unmittelbar angrenzenden Umfeld zu verzeichnen.

Die nächstgelegene, jedoch deutlich vom Planungsgebiet bzw. dem "Unipro Gewerbepark" abgerückte Ortslage, ist der Schulschwerpunkt auf dem Höhnisch, der sich in differenziert kompakterer und lockerer Ausprägung der Unterrichts- und Funktionsgebäude der jeweiligen Schultypen darstellt und darüber hinaus flächige Außenbereiche für Sport, Aufenthalt, Erschließung und Parken aufweist. Dieser Infrastrukturstandort ist dabei durch eher intensivere Vegetationsstrukturen nach außen weitestgehend abgeschirmt bzw. visuell, insbesondere auch vom Gewerbeschwerpunkt "Unipro" kaum einsehbar.

4.4

Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Im Zuge der Umsetzung des 1. Quartierschnitts "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" wurde mit dem zentralen Verkehrselement Wilhelm-Röntgen-Straße – Heinrich-Hertz-Straße die zentrale Haupteerschließung, die den "Unipro Gewerbepark" von Nord nach Süd durchläuft, hergestellt. Diese Gewerbestraße endet aktuell unmittelbar am südlichen Abschluss dieses 1. Bauabschnitts / Teil 1 des "Unipro Gewerbeparks".

Vor diesem Hintergrund ist der gewerbliche Erweiterungsbereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" grundsätzlich bereits verkehrlich erschlossen bzw. unmittelbar an das öffentlichen Verkehrssystem angebunden.

Das quartierinterne Erschließungselement im Zuge der Wilhelm-Röntgen-Straße – Heinrich-Hertz-Straße weist dabei in seinem Regelquerschnitt eine Fahrbahn mit einer Breite von ca. 6,50 m, beidseitige öffentliche Parkierungsflächen im Sinne von schwerlastverkehrstauglichen Längsstellplätzen mit einer Breite von ca. 2,50 m und ebenfalls beidseitigen Gehwegelementen mit jeweils ca. 2,50 m Breite auf.

Das (Fuß-)Wegesystem ist generell so angelegt, dass eine attraktive Verzahnung des Quartiers "Unipro Gewerbepark" insbesondere mit dem durchgängigen Wegeelement auf der Ostseite der L 384 besteht, das Teil des gemeindeverbindenden Fuß-/ Radwegesystems ist.

Durch dieses im Zuge des unmittelbar benachbarten Schulschwerpunkts des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz auf dem Höhnisch im Gesamtumfeld gut ausgebaute arrondierende Fuß- und Radwegenetz, ist für den Standort "Unipro Gewerbepark" eine optimale fußläufige Erreichbarkeit bzw. Anbindung mit dem Fahrrad aus den Verbandsgemeinden Gomaringen, Dußlingen und Nehren gewährleistet.

Den östlichen Abschluss des "Unipro Gewerbeparks" bildet ein landwirtschaftliches Wegeelement im Sinne unbefestigten Grasweges, der primär zur Unterhaltung der bereits vorhandenen Entwässerungsmaßnahmen im Verlauf des östlichen Quartierandes sowie der Vegetationsstrukturen entlang der Bahnlinie dient.

Die zentrale Erschließungsachse ist darüber hinaus über das "Querelement" der Wilhelm-Röntgen-Straße unmittelbar mit dem Abschnitt der L 384 zwischen Gomaringen und Nehren verknüpft, die das Gesamtquartier "Unipro Gewerbepark" westlich begrenzt.

Vor diesem Hintergrund ist über die Nehrener Straße (L 384) und in der weiteren Abfolge nach Norden durch die Verknüpfung mit der L 230 sowie nach Süden über die L 385 eine direkte Verbindung zum überregionalen Verkehrselement im Zuge der B 27 in Richtung Tübingen – Stuttgart bzw. Mössingen – Balingen vorhanden.

Die Erschließung bzw. Zugänglichkeit des südlich an den Gewerbestandort angrenzenden Freiraums, insbesondere auch mit landwirtschaftlichem Gerät, erfolgt einerseits über den bislang umgesetzten nördlichen 1. Quartierabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" bzw. das am momentanen unmittelbaren südlichen Gebietsrand abschließende Erschließungselement der Wilhelm-Röntgen-Straße und den in der weiteren Verlängerung zentralen Grasweg / Pfaffenwiesen sowie den Weg / landwirtschaftliche Wegeelement im Verlauf der Nehrener Straße (L 384).

4.5

Grünflächen / Landschaft / Freiraum

Unter städtebaulich-freiräumlichen Aspekten kann generell festgestellt werden, dass der noch vollständig unbebaute Flächenbereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" bzw. der relevante Planungsabschnitt aktuell primär als landwirtschaftliche Fläche / Grünland genutzt wird.

Lediglich im Verlauf der östlichen Planungsgebietsgrenze ist als einziger räumlich wirksamer

Vegetationsbestand eine ausgeprägte, weitestgehend geschlossen lineare Heckenstruktur zwischen Feld- / Grasweg und der Bahnlinie zu verzeichnen, die jedoch nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist bzw. sich vollständig außerhalb des Entwicklungsbereichs befindet.

Zentrale Freiraumelemente des bereits bestehenden 1. Teils des Gewerbeschwerpunkts ist der ausgeprägte Grünbereich im nördlichen Flächenabschnitt im räumlichen "Zusammenlauf" von Nehrener Straße (L 384) sowie der Grünkorridor im Verlauf des Entwässerungsgrabens im unmittelbaren südlichen Abschluss des Bestandquartiers, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit unmittelbaren Vorhabenbezug den gesamten Standort "Unipro" grünordnerisch strukturieren

Im Zuge der Erschließungselemente Wilhelm-Röntgen-Straße – Heinrich-Hertz-Straße ist das bereits im Zuge der Aufsiedelung des bestehenden Quartierabschnitts umgesetzte alleearartige Baumkonzept gut ablesbar, das zu einer hohen Qualität des öffentlichen Verkehrsraumes beiträgt.

Auf Grund seiner losgelösten räumlichen Lage ist der gesamte Gewerbeschwerpunkt "Unipro Gewerbepark" vollständig von flächigen, weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünlandstrukturen umgeben.

Darüber hinaus liegt für das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Bereiche eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der frei- / naturräumlichen Strukturen und der umweltrechtlichen Belange des Fachplanungsbüros Menz Umweltplanung vor, die Bestandteil des separaten Umweltberichts sind (siehe auch Kap. 7).

4.6

Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Quartiers "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" befindlichen Flächen / Grundstücke befinden sich anteilig sowohl bereits im Eigentum der Gemeinde Gomaringen, als auch im privaten Eigentum.

5

ABWÄGUNGSPROZESS

5.1

Bedarfsnachweis

Wie bereits erörtert verfügen die Verbandsgemeinden Dußlingen, Gomaringen und Nehren momentan über keine Neubauflächen zur gewerblichen Entwicklung innerhalb ihrer Gemarkungsgrenzen mehr bzw. sämtliche bauleitplanerisch definierten gewerblichen Flächen in den Verbandsgemeinden sind weitestgehend bebaut.

Die sehr begrenzt bzw. lediglich punktuell noch freien Flächen sind gezielt den ansässigen Unternehmen als perspektivische Entwicklungsmöglichkeit unmittelbar zugeordnet bzw. befinden sich in entsprechendem Eigentum und stehen somit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Dieser Sachverhalt ist auch für den bislang umgesetzten bzw. bestehenden nördlichen Haupt-Teilabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" festzustellen, in dessen Gebietskulisse lediglich noch sehr begrenzt freie Grundstückseinheiten verfügbar sind, die jedoch weitestgehend als konkrete Reserveflächen bereits im Quartier ansässigen Unternehmen zugeordnet sind.

Die verbleibenden Flächen eignen sich darüber hinaus in ihren kleinstrukturellen Flächenlayouts nicht für die aktuell nachgefragten Bedarfe, die größere zusammenhängende Entwicklungsbereiche erfordern. Diese können wie bereits umfassend dargestellt, im nördlichen 1. Bauabschnitt nicht gedeckt bzw. umgesetzt werden.

Die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) / 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" bzw. die Aufstellung des Bau-

ungsplans "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" ergibt sich dabei auf dieser Grundlage, wie bereits erörtert, aus der aktuell starken Nachfrage bzw. des dringlichen Bedarfs nach größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen.

Der Gemeinde Gomaringen liegen aktuell konkrete, flächenmäßig bereits überzeichnete Anfragen im Umfang von ca. 6,0 ha von Unternehmen zur Ansiedelung bzw. gewerblichen Entwicklung in diesem spezifischen Quartierbereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" vor, bei ca. 3,8 ha zur Verfügung stehender Nettobaufläche.

Dabei würde ein Unternehmen, das bereits detaillierte Pläne für ein Logistikzentrum im westlichen Abschnitt des Planungsgebiets zwischen der Nehrener Straße (L 384) und der verlängerten zentralen Gewebeerschließungsstraße / Wilhelm-Röntgen-Straße vorgelegt hat bzw. sich dies bezüglich in intensiver Abstimmung mit der Gemeinde Gomaringen befindet, bereits ca. 2,2 ha für Ihre Standortentwicklung beanspruchen.

Dies umso mehr, da der Standort "Unipro Gewerbepark" generell eine hohe Standortgunst, insbesondere hinsichtlich seiner optimalen bzw. direkten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz im Zuge der unmittelbar angrenzenden L 384 sowie der Verfügbarkeit von zusammenhängenden Flächenpotentialen im Bereich der bereits im vorliegenden Regionalplan als geplanter regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG = Vorranggebiet) ausgewiesenen südlichen Erweiterungsfläche.

Vor diesem Hintergrund liegt ein Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall bzw. mehrerer Einzelfälle begründet vor und da darüber hinaus keine Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten vorhanden bzw. aktivierbar sind, lässt sich zusammenfassend nochmals feststellen, dass die geplante gewerbliche Entwicklung im Bereich "Musburg-Höhnisch, Teil 2 / Teilbereich III" vollumfänglich den Kriterien der Bauflächenbedarfsnachweise entspricht.

5.2

Konzeptioneller Planungsansatz

Es ist naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher Randbedingungen und planerischen Oberziele ein breites Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen zur Entwicklung des Quartiers "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

- Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsraums.
- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen.
- Künftiges generelles Quartierserschließungsprinzip sowie Gestaltungs- und Funktionstypus der verkehrlich nachgeordneten Quartierinnenschließung.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Einbindung des Planungsgebiets in den angrenzenden Landschaftsraum und als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5.3

Generelle Standorteignung

Dabei lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" mit dem Schwerpunkt "Gewerbe" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen, insbesondere im Bereich des unmittelbar nördlich angrenzenden und zwischenzeitlich annähernd vollständig aufgesiedelten 1. Entwicklungsabschnitts des "Unipro Gewerbeparks", lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden bzw. die Anbindung an das bestehende Verkehrssystem durch Verlängerung der Wilhelm-Röntgen-Straße ist vollumfänglich gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet bzw. wurde bereits dahingehend ausgelegt, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden begrenzten gewerblichen Entwicklung problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine optimale bauliche Einbindung in die umgebenden örtlichen Strukturen erwarten.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" definieren.

6

PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die konkrete Grundlage für die Bebauungsplanung "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" bildet das Ergebnis der vorgeschalteten städtebaulich-entwurfskonzeptionellen Planungsphasen, in der ein breites Spektrum an möglichen alternativen Entwicklungsszenarien aufgezeigt bzw. untersucht und umfassend diskutiert und abgewogen wurden.

Dabei kann nachfolgendes Gesamtkonzept bzw. Planungsziel beschrieben werden.

6.1

Nutzungskonzept

Der Quartierabschnitt "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" soll, insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs bzw. der aktuell konkret hohen Nachfrage sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden unmittelbar angrenzenden Strukturen, ausschließlich der gewerblichen Entwicklung dienen.

Vor diesem Hintergrund wird die Definition Gewerbegebiet (GE) im gesamten räumlichen Geltungsbereich getroffen.

Dabei führt das Planungsgebiet mit dieser Festsetzung die bereits bestehende Nutzungsstruktur des 1. Bauabschnitts "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" nach Süden sinnvoll fort, bei gleichzeitiger Verträglichkeit sowohl nach "Außen", als auch nach "Innen".

Mit den Unternehmen, die entsprechenden Bedarf angemeldet haben, wird dabei insbesondere die bereits im "Unipro Gewerbepark" konkret vorhandene primäre Art der Nutzung im Sinne einer eher qualitätvolleren gewerblichen Struktur konsequent fortgesetzt.

Durch diese nutzungsstrukturelle Weiterführung entsteht darüber hinaus ein räumlich und funktional klar definiertes gewerbliches Gesamtquartier bzw. ein nachvollziehbar zusammenhän-

gender Gewerbeschwerpunkt "Unipro Gewerbepark" zwischen der Bahnlinie und der Nehrener Straße (L 384).

6.2

Bebauungskonzept

Das vorgesehene baulich-gewerbliche Entwicklung bzw. das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Erweiterungsbereichs "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" orientiert sich an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen des 1. Bauabschnitts des "Unipro Gewerbeparks" bzw. Quartierbereichs "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" und berücksichtigt andererseits insbesondere die baulichen Erfordernisse der ansiedlungswilligen Firmen.

Es ist sowohl vor diesem Hintergrund, als auch auf Grund der relativen Höhenlage vorgesehen, die bauliche Höhenentwicklung der künftigen Gewerbebebauung im Planungsgebiet auf eine städtebaulich verträgliche und in die Gesamtsituation gut integrierbare maximale Gebäudehöhe von 12,50 m zu begrenzen.

Der westliche Quartiersabschnitt zwischen Nehrener Straße (L 384) und der verlängerten Wilhelm-Röntgen-Straßen ist dabei in seiner flächigen Ausprägung so konzipiert, dass der vorliegende bzw. angemeldete Bebauungsbedarf eines konkreten Unternehmens (Logistikzentrum) umgesetzt werden kann.

Da für den östlichen Teilbereich lediglich die generelle Größenordnung des angemeldeten Flächenbedarfs bzw. die Anzahl der interessierten Unternehmen der Bebauungsplanung zu Grunde liegt, gewährleistet insbesondere das gewählte Erschließungssystem darüber hinaus ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der konkreten räumlich-baulichen Entwicklungserfordernis bzw. der künftigen gezielten Flächenlayouts.

Vor diesem Hintergrund kann die baulich-räumliche Feingliederung der definierten planungsrechtlichen Grobstruktur bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne der konkreten Einteilung von Grundstückseinheiten im östlichen Quartiersabschnitt im Rahmen der weiteren Planungsschritte, insbesondere im Zuge der Umlegung erfolgen.

Da sowohl die Ein- / Aufsehbarkeit des "Unipro Gewerbeparks" bzw. des aktuellen Planungsgebiets, insbesondere aus Richtung Höhnisch bzw. Dußlingen sowie den Anhöhen im weiteren Umfeld zu berücksichtigen ist, als auch zur Gewährleistung einer optimalen Integration im Sinne einer Grünvernetzung mit dem vorhandenen angrenzenden Landschaftsraum sowie zur teilweisen Kompensation des mit der vorgesehenen Entwicklung verbundenen Verlusts von Grünflächen, wird eine anteilige verpflichtende Dacheingrünungen in den Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" aufgenommen.

Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.).

Die dabei im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Dachform bzw. Dachneigungen orientieren sich vor diesem Hintergrund einerseits an der bislang im 1. Teil des "Unipro Gewerbeparks" umgesetzten Dachstruktur und lassen darüber hinaus baulich-technisch entsprechende Dachbegrünungen zu.

Auf Grund der moderater verlaufenden topographischen Situation innerhalb des Planungsgebiets in Verbindung mit der geplanten öffentlichen verkehrlichen Erschließungsstruktur bzw. aktuell vorgenommen tendenziell kleinteiligeren Grundstücksstruktur sowie der damit verbundenen eher geringeren Aufschüttungs- und Abgrabungserfordernis, wird analog den Festsetzungen im bereits umgesetzten Quartiersabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" ebenfalls eine abweichende Bauweise für das Planungsgebiet bzw. die südliche Erweiterung "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" definiert, die auch Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässt.

Zur Vernetzung und landschaftlichen Einbindung des gesamten Gewerbeschwerpunktes sieht

der planungsrechtliche Rahmen darüber hinaus generell eine etwas reduzierte Baumassenzahl vor.

Um einer sowohl nach Innen als auch nach außen städtebaulich verträglichen Gebäudestruktur im Sinne von abwechslungsreichen Raumkantensequenzen bzw. baulichen Fassadenausprägungen Rechnung zu tragen, werden darüber hinaus durch entsprechende verbindliche Festsetzungen Vor- und Rücksprünge bei entsprechenden Gebäudeabwicklungslängen vorgesehen und ergänzend Fassadenbegrünungen empfohlen.

Dabei schafft der Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" für dieses beschriebene Gesamt-Bebauungskonzept den planungsrechtlichen Rahmen und gewährleistet, dass sich die künftige bauliche Entwicklung in Kubatur, Höhe, Form und Stellung der Gebäude sowie Gestaltung der Fassaden in die bereits bestehenden Bebauungs- und die angrenzenden Landschaftsstrukturen optimal einfügt.

6.3

Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbereichs "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" ist durch die bereits im Rahmen des 1. Bauabschnitts des "Unipro Gewerbebereichs" bzw. des Quartierbereichs "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) hergestellte Heinrich-Hertz-Straße – Wilhelm-Röntgen-Straße, die bislang unmittelbar im südlichen Abschluss dieses 1. Gewerbegebietsteils endet, grundsätzlich vollumfänglich gesichert.

Dieses bestehende öffentliche Erschließungselement wird vor diesem Hintergrund mit seinem bereits vorhandenen Regelquerschnitt konsequent in das Planungsgebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" weitergeführt bzw. verlängert.

Die gewählte Straßenraumtypologie beinhaltet dabei die Fahrbahnfläche mit einer für den gewerblichen Begegnungsverkehr geeigneten Maß von ca. 6,50 m, sich im Kurvenbereich entsprechend aufweitend, einer beidseitigen Längsparkierung / Längsstellplätze mit ca. 2,50 m Breite, die den parkenden Schwerlastverkehr / Lkw aufnehmen kann sowie einem ca. 2,0 m breiten Gehwegelement auf der West- und Ostseite der Wilhelm-Röntgen-Straße.

Durch die beidseitig begleitenden Gehwege entlang des Straßenelements der Wilhelm-Röntgen-Straße sowie die Verknüpfung mit dem Fuß- und Radwegesystem im Zuge der Nehrener Straße (L 384), ist eine separate und insbesondere hinsichtlich des Schwerlastverkehrs optimale fahrverkehrsunabhängige innere fußläufige Erschließung des Gesamt-Nutzungsschwerpunkts "Unipro Gewerbepark" gewährleistet.

Dem generellen Entwurfsansatz für das Gesamtquartier "Unipro Gewerbepark" folgend, ist keine weitere Anbindung an die L 384 vorgesehen bzw. möglich. Vor diesem Hintergrund ist in Anlehnung an den verkehrlichen Abschluss der Wilhelm-Röntgen-Straße im Bereich des 1. Bauabschnitts des Gewerbebeschwerpunktes ebenfalls eine Stichelementlösung vorgesehen.

Dabei werden gemäß den für die südliche Erweiterung erforderlichen bedarfsorientierten Grundstücks- bzw. Flächenlayouts ebenfalls ein Stichelement ausgebildet, das insbesondere die Tiefe des östlichen Quartiersabschnitts erschließt.

Es ist dabei eine Wendeschleife für Lastzüge entsprechend den Maßvorgaben der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) mit einem Durchmesser von ca. 25,0 m vorgesehen.

Der im Zuge des Haupteerschließungselements Heinrich-Hertz-Straße – Wilhelm-Röntgen-Straße bereits vorhandene bzw. fortgeführte Regelquerschnitt aus beidseitigem Gehweg und begleitender Längsparkierung wird aus funktionaler und gestalterischer Sicht ebenfalls konsequent in dieser verkehrlichen Abschlussequenz angewendet, wobei die umlaufenden Gehwege gleichzeitig die erforderliche Freihaltezone für den Fahrzeugüberhang in der fahrdynamischen Bewegung im Bereich der Wendeschleife gewährleisten.

Über einen ergänzenden Wege- bzw. Erschließungskorridor (Breite ca. 5,0 m) wird darüber hinaus nach Süden die Verbindung von der Quartier-Haupterschließung zum zentralen landwirtschaftlichen Graswegeelement im Zuge Pfaffenwiesen zur Erschließung der südlich an den Gesamt-"Unipro Gewerbepark" angrenzenden Landwirtschaftsflächen hergestellt.

Der Bebauungsplan bestätigt darüber hinaus das befestigte landwirtschaftliche Wegelemente im Verlauf der Nehrener Straße (L 384), das ebenfalls die Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen gewährleistet sowie den unbefestigten öffentlichen Weg / Grasweg, der primär der Zugänglichkeit und Unterhaltung der öffentlichen Maßnahmenfläche bzw. Wegrain mit Graben und der Vegetationsstrukturen entlang der Bahnlinie dient.

Darüber hinaus ist im Zuge des regional bedeutenden verkehrlichen Infrastrukturprojekts Regional-Stadtbahn Neckar-Alb, insbesondere mit der Umsetzung der Gomaringer Spange Reutlingen – Mössingen und dem in diesem Zusammenhang geplanten Haltepunkt "Schulzentrum Steinlach Wiesaz" eine künftig unmittelbare bzw. direkte und dadurch optimale und hochattraktive Anbindung des Unipro Gewerbeparks an dieses zukunftsweisende ÖPNV-System gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund lässt sich zusammenfassend nochmals feststellen, dass das Planungsgebiet in Form der südlichen Gebietserweiterung bzw. generell das Gesamtquartier "Unipro Gewerbepark" durch die vorhandene unmittelbare Verknüpfung mit dem überregionalen Verkehrssystem, insbesondere jedoch auch hinsichtlich seiner bereits bestehenden (Fuß- / Radwegeerschließung, Bus) sowie perspektivischen (Regional-Stadtbahn Neckar-Alb) nachhaltigen verkehrlichen Einbindung, eine hohe Standortgunst aufweist.

6.4

Grün- und Freiflächenkonzept

Dieser Aspekt stellt in den vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Fachplanungsbüro Menz Umweltplanung als fachspezifischer Bestandteil im Rahmen des Umweltberichts detailliert behandelt.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten ist grundsätzlich festzustellen, dass das bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans bzw. seiner Änderungen zum zwischenzeitlich weitestgehend aufgesiedelten nördlichen Teilabschnitt des Unipro Gewerbeparks umgesetzte Maßnahmenkonzept im Rahmen dieser Bebauungsplanung bzw. der südlichen Quartierserweiterung konsequent fortgeführt wird.

Da auf Grund der räumlichen, den gesamten Gewerbeschwerpunkt mit Landesstraße im Westen und der Bahnlinie im Osten einrahmenden harten Randbedingungen eine Verzahnung der Bebauungsstruktur mit der freien Landschaft nur sehr begrenzt entwickelt werden kann, kommt der Ausbildung des internen Grünkonzepts eine entscheidende Bedeutung zu.

Sowohl vor diesem Hintergrund, als auch um dem qualitativen Anspruch dieses regionalbedeutsamen Nutzungsschwerpunkts "Unipro-Gewerbepark" gerecht zu werden, wurde für die zentrale Haupterschließungsachse im Zuge der Wilheml-Röntgen-Straße konsequenterweise auch für den südlichen Erweiterungsbereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III", ein alleeartiges Baumkonzept mit großkronigen beidseitigen Baumreihen gewählt.

Dabei sind zur grünordnerisch-räumlichen Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Gewebequartiers sowie als ergänzende interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Verlauf der Wilhelm-Röntgen-Straße im Bereich der Längsparkstellplätze rhythmisierte Einzelbaumstandorte vorgesehen.

Die bereits im Zuge der Bebauungsplanung zum bereits bestehenden nördlichen Hauptabschnitt des "Unipro-Gewerbeparks" sowohl entlang dem überregionalen Verkehrselement Nehrener Straße (L 384) als auch im Verlauf der Bahnlinie randlich definierten grünen Quartierseinfassungen werden im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen zur südlichen Erweiterung "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" bestätigt.

Die vorgesehene südliche Ortsrandbegrünung mit einer Kombination von Baumstandorten und Hecken- / Strauchpflanzungen leistet darüber hinaus einen optimalen Beitrag zur Schaffung eines wirkungsvollen grünräumlichen Abschlusses des "Unipro Gewerbeparks" zu den unmittelbar südlich angrenzenden primär landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie wirkungsvolle Integration des gesamten Nutzungsschwerpunkts in den umgebenden Landschaftsraum.

Insbesondere das beschriebene "externe" Pflanz- und Eingrünungskonzept sowie die konkret definierten flächigen Vorgaben für die internen Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Gewerbegrundstücke, wie auch zur flächigen Dachbegrünung, leisten einen nachhaltigen und wirkungsvollen ökologischen Beitrag zur optimalen Integration des gewerblichen Entwicklungsbereichs in die vorhandenen arrondierenden Strukturen.

Unter städtebaulich grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich vor diesem Hintergrund zusammenfassend feststellen, dass das gewählte Konzept eine angemessene Durchgrünung des neuen Quartiers und teilweise Ausgleich und Ersatz des wegfallenden momentanen Freiraums bzw. der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen, durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten und öffentlichen (Grundstücks-)Flächen gewährleistet.

6.5

Ver- und Entsorgung

6.5.1

Trinkwasserversorgung

Die Trink- bzw. Brauchwasserversorgung für das Gewerbegebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" ist über das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig sichergestellt. Ein Normalbedarf von 10 m³/h und ein Spitzenbedarf von 15 m³/h kann abgedeckt werden.

6.5.2

Löschwasserversorgung

Von der Gemeinde Gomaringen wird über das bestehende bzw. entsprechend ertüchtigte Leitungsnetz eine Löschwasserversorgung bzw. Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden für Gebäude mit einer Abschnittsfläche bis zu 2.500 m² bereitgestellt.

Gebäude von mehr als 2.500 m² Abschnittsfläche müssen ihren konkreten Löschwasserbedarf sowie die entsprechend erforderliche Löschwasserbereitstellung für das betroffene private Bau- / Gewerbegrundstück (z. B. Löschwassertank / -behälter, Löschwasserteich, etc.) im Rahmen eines Brandschutzgutachtens nachweisen.

6.5.3

Abwasserbeseitigung / Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Musburg Höhnisch Teilbereich III" erfolgt generell für die unterschiedlich anfallenden Abwasserarten über ein modifiziertes Mischsystem.

Bauliche Nutzung

Die Ableitung von herkömmlichem Schmutzwasser / Brauchwasser aus der baulichen Nutzung erfolgt im Freispiegelgefälle in den Schmutz- / Mischwasserkanal im Zuge der bestehenden Gewerbe-Erschließungsstraße bzw. die verlängerte Wilhelm-Röntgen-Straße.

Dachflächen

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen innerhalb des Planungsgebiets ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten.

Dazu sind auf den Grundstücken innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebiets Retentions-

zisternen zu errichten. Der gedrosselte Abfluss erfolgt in den Regenwasserkanal im Zuge der Gewerbe-Erschließungsstraße / Wilhelm-Röntgen-Straße und im weiteren Verlauf in den Spundgraben unmittelbar nördlich des Planungsgebiets bzw. südlichen Abschluss des bereits bestehenden nördlich angrenzenden Unipro-Gewerbeparks.

Zusätzlich zum geforderten Rückhaltevolumen kann zur Regenwassernutzung ein Speichervolumen in den Zisternen vorgehalten werden. Ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation ist herzustellen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollständig getrenntes Leitungssystem zu installieren und zu kennzeichnen.

Hof-, Lade- und Erschließungsflächen

Das anfallende Regenwasser auf private Zufahrts-, Stellplatzbereiche und Wege, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden-PKW, etc.) und die mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind, wird versickert.

Lkw-Ladeflächen, Lkw-Hofflächen, Lkw-Erschließungs- / -Zufahrts- und Lkw-Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässiger Bauart auszuführen bzw. mit wasserundurchlässigen Belägen / Materialien zu befestigen und in den Mischwasserkanal zu entwässern.

Eine Rückhaltung und Drosselung ist für diese Flächen nicht erforderlich.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen des Sticherschließungselements / Wilhelm-Röntgen-Straße (Fahrbahnfläche, Parkierungsflächen, Gehwegflächen) erfolgt in den Schmutzwasserkanal.

Vorhandene Felddrainagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der momentan landwirtschaftlich genutzten Flächen Felddrainagen.

Werden diese Felddrainagen beschädigt, abgetrennt oder durch einen Baukörper abgeschnitten, sind diese in Stand zu setzen und gegebenenfalls umzulegen.

Die Drainagen müssen an den Regenwasserkanal im Zuge der öffentlichen Erschließung / Wilhelm-Röntgen-Straße oder an den Graben nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angeschlossen werden.

6.5.4

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

7

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BLANGE

Das Fachplanungsbüro Menz Umweltplanung hat im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung bzw. des Umweltberichts ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieser gewerblichen Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

7.1

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

In Teilbereichen des Geltungsbereichs entlang der Nehrener Straße (L 384) ist von einer Überschreitung der zulässigen Orientierungs- und Grenzwerte des Lärmschutzes zu rechnen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der gutachterliche Nachweis (situationsbezogene Gesamtlärbetrachtung) zu erbringen, dass auf die Bauvorhaben und deren Nutzung keine unzulässigen Schallimmissionen einwirken.

7.2

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Biotoptypen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zeitliche Begrenzungen der Baufeldfreimachung, die Anlage von Blühstreifen zur Förderung der Feldlerche sowie Maßnahmen zum Vogelkollisionsschutz sowie zur Beschränkung der Beleuchtung vorgesehen.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt teils durch Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch planexterne Maßnahmen.

7.3

Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein.

Diese werden durch den schonenden Umgang mit Böden gemindert. Eine Kompensation erfolgt durch Oberbodenauftrag und noch zu konkretisierende planexterne Maßnahmen.

7.4

Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird vor Ort zurückgehalten.

Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können hierdurch vermieden werden.

7.5

Klima, Luft

Es treten keine erheblichen Umweltauswirkungen ein bzw. es kommt zu keiner erheblichen Verschlechterung der lokalen Klimaverhältnisse.

7.6

Landschaft

Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen.

Durch Pflanzmaßnahmen erfolgt eine Ein- und Durchgrünung des Gebiets.

7.7

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

7.8

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts

und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen.

Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

7.9

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

7.10

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Beschränkungen von Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen
- Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche
- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung der Beleuchtung
- Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Extensive Dachbegrünung
- Entwicklung von Blühflächen
- Pflanzung von Gehölzen auf öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grünflächen
- Auftrag von Oberboden auf einer Ackerfläche
- Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

7.11

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Gomaringen.

8

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1

Art der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung "Gewerbegebiet" für den gesamten Planungsbereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" setzt generell die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen, insbesondere des bereits bestehenden Gewerbegebiets "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung" als 1. Teilabschnitt als räumlich begrenztes Entwicklungspotenzial nach Süden hin konsequent fort.

Insbesondere auch auf Grund dieser Nutzungsfortführung sind Nutzungen im Sinne von

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Vergnügungsstätten

entsprechend den Festsetzungen im Rahmen des Textteiles ausgeschlossen.

8.2

Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in die vorhandenen topographischen und insbesondere landschaftlichen Gegebenheiten zu gewährleisten, werden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit Höhenangaben in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

8.3

Bauweise

Vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturell losgelösten Standortssituation des "Unipro Gewerbeparks" sowie der analog zum bereits bestehenden Teil 1 des "Unipro Gewerbeparks" topographisch eher moderat ausgeprägten topographischen Situation, wird insbesondere unter Berücksichtigung einer möglichst variablen Bebauungsmöglichkeit, die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Gebäudelängenbegrenzung innerhalb der Baugrenzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" definiert.

8.4

Stellung der baulichen Anlagen

Generell orientiert sich die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen am orthogonalen Rastersystem des Entwurfsansatzes für den gesamten gewerblichen Nutzungsschwerpunkt zwischen L 384 und der Bahnlinie bzw. am bereits bestehenden 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks".

Für diese Festsetzung besteht eine Ausnahmeregelung im Sinne einer Abweichungsmöglichkeit bis zu 10° vor dem Hintergrund einer anforderungsspezifischen und flexibleren Realisierungs- und Umsetzungsmöglichkeit.

8.5

Verkehrsflächen

Die Aufteilung der im Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkierungsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftswege / Graswege
- Verkehrsgrünflächen

trägt dabei generell keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge weiterer ingenieurtechnischer Planungen geändert werden.

9

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1

Dachform und Dachgestaltung

Die definierte Vorgabe zur Dachausbildung setzt einerseits im Sinne der städtebaulich einheitlichen Gesamt-Quartierausbildung die bereits vorhandenen bzw. in dem unmittelbar angrenzenden Quartierabschnitt definierten Dachstrukturen konsequent fort und stellt andererseits eine gute Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortssituationen sicher.

Die Vorgaben in diesem Zusammenhang sind dabei so gewählt, dass sie generell ein breiteres Spektrum an (Dach-)Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, der Umsetzung von ergänzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur künftigen Bodenversiegelung, der Rückhaltung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers, der verträglichen Integration der geplanten Baukörper in das umgebende Landschaftsbild sowie der Einsehbarkeit des Gewerbegebiets vom unmittelbar angrenzenden Höhnisch sowie den umliegenden Anhöhen aus, sind die Dächer flächig / anteilig dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen außerdem die Kombination der verbindlichen Dachbegrünung mit der Einrichtung von Photovoltaikanlagen, wenn gewährleistet ist, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

10

FLÄCHENBILANZ

Sollte eine Versorgungsfläche (z. B. für eine Umspannstation) innerhalb des Planungsgebiets sowie ein Entwässerungsgraben im Sinne einer öffentlichen Grün- / Maßnahmenfläche im südlichen Gebietsabschluss erforderlich werden, ist die Flächenbilanz entsprechend anzupassen.

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	ca. 4,501 ha	ca. 100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,432 ha	ca. 9,59 %
– Straßenflächen	ca. 0,162 ha	ca. 3,60 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkierungsflächen	ca. 0,042 ha	ca. 0,93 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehwege	ca. 0,072 ha	ca. 1,60 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg / Grasweg	ca. 0,087 ha	ca. 1,93 %
– Verkehrsgrünflächen	ca. 0,069 ha	ca. 1,53 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,212 ha	ca. 4,70 %
VERSORGUNGSFLÄCHE	ca. 0,00 ha	ca. 0,00%
NETTOBAULAND	ca. 3,858ha	ca. 85,71%