Gemeinde Sternenfels
Gemarkung Sternenfels
Landkreis Enzkreis

Bebauungsplan „Westlich Schwannstraße“

Städtebauliche Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Sternenfels.

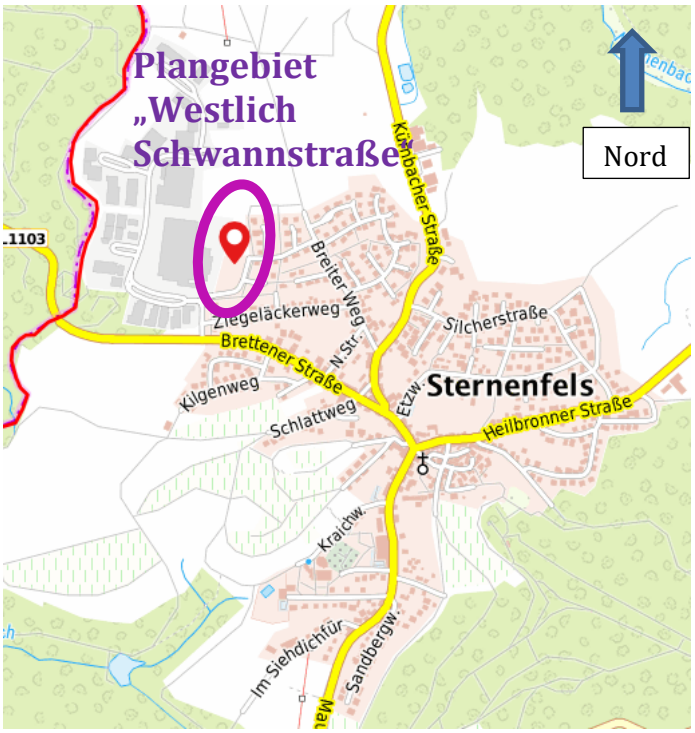


Abbildung 1: Übersichtslageplan

Die Gemeinde Sternenfels hat westlich des Plangebietes den Bebauungsplan „Gewerbepark I., II. und V. Abschnitt“ aufgestellt.

Östlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Jörgenäcker“ aufgestellt.

Beide Bebauungspläne sind rechtskräftig. Das Plangebiet greift in beide Bebauungspläne ein. Es ist vorgesehen, den Bereich zwischen der bestehenden gewerblichen Bebauung im Gewerbepark und dem sich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet „Jörgenäcker“ neu zu ordnen.

Abbildung 2: Übersichtsplan bestehende Bebauungspläne

2. Ziele und Zweck der Planung

An das Gewerbegebiet im Westen im „Gewerbepark I, II und V Abschnitt“ grenzt östlich im Bebauungsplan „Jörgenäcker“ ein ca. 60 – 80 m breiter Streifen als Mischgebiet (MI) an. Daran anschließend weiter nach Osten ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist ein städtebaulicher Nutzungsübergang vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet und in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der verschiedenen Nutzungsstufen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Es ergibt sich eine klassische Nutzungsabstufung mit der Immissionskonflikte im Grundsatz lösbar sind.

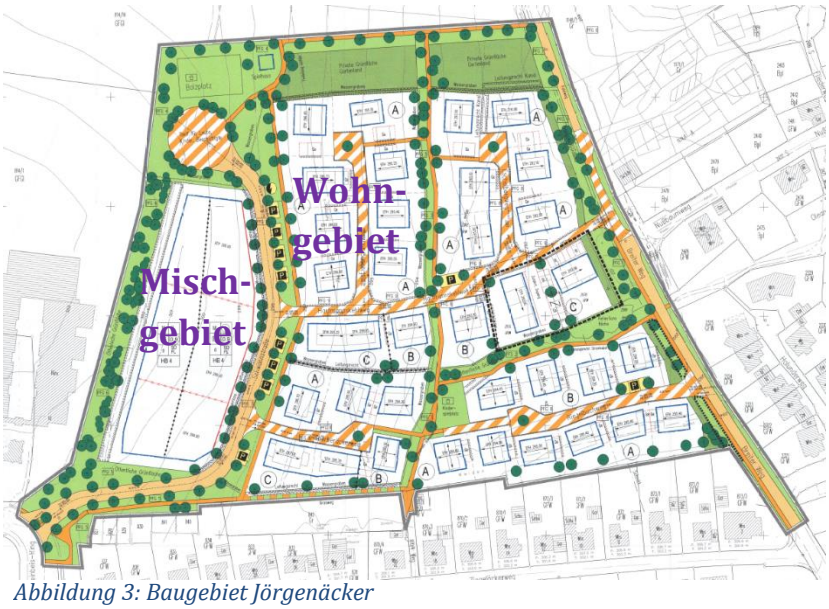


Abbildung 3: Baugebiet Jörgenäcker

Die gewerbliche Bebauung innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbepark I., II. und V. Abschnitt“ ist realisiert. Innerhalb des Bebauungsplans „Jörgenäcker“ ist die Wohnbebauung ebenfalls größtenteils umgesetzt.

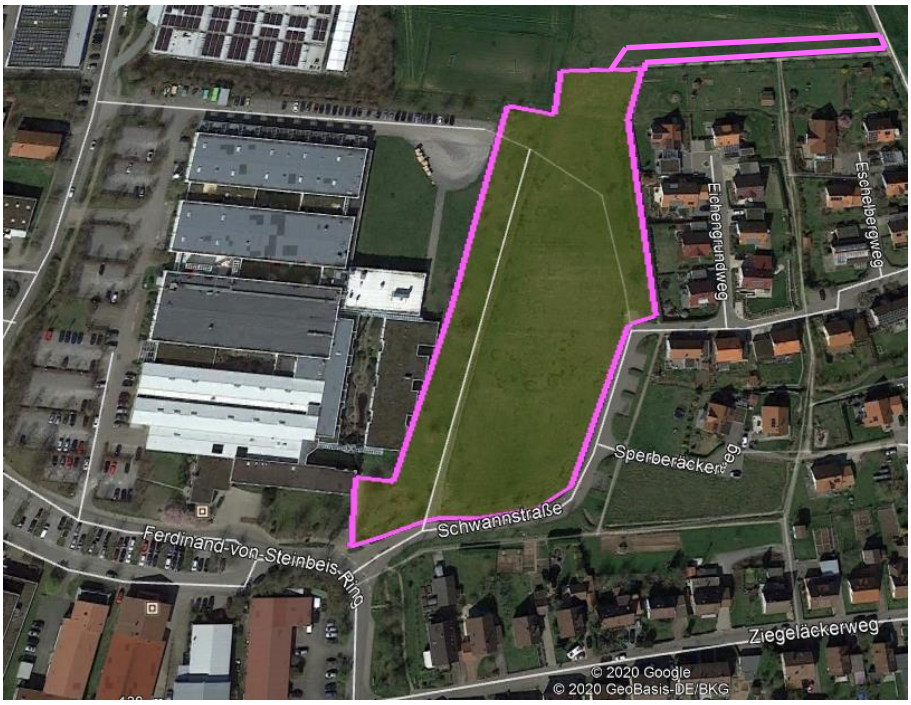


Abbildung 4: Plangebiet zwischen Wohngebiet Jörgenäcker und Gewerbepark Sternenfels (Quelle: google earth)

Die Fläche für das Mischgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sternenfels. Die planungsrechtlich festgesetzte Fläche des Mischgebietes besteht aus 3 Baugrundstücken mit Flächen zwischen ca. 2.000 m² bis zu 2.600 m² die zusammen knapp 7.000 m² Fläche umfassen.

Die baurechtlich im Bebauungsplan „Jörgenäcker“ festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten sind wirtschaftlich unattraktiv, so dass die Gemeinde Sternenfels die Fläche über einen Zeitraum von gut 15 Jahren trotz moderater Preisvorstellungen nicht verkaufen konnte. Die getroffenen Festsetzungen sind bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten sehr eng und passen nicht in die heutigen Marktverhältnisse. Zudem sind die Grundstücke auf eine reine gewerbliche Nutzung hin sehr tief gegliedert und damit zu groß. Die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sind sehr daher eingeschränkt. Die bestehende Planung entspricht nicht mehr dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Ausgehend von dieser Situation sucht die Gemeinde seit knapp 5 Jahren nach einer alternativen und der örtlichen Situation angemessenen Nutzungsmöglichkeit. In einem ersten Schritt wurde die Idee ins Auge gefasst, die Fläche zumindest teilweise für eine Bungalowsiedlung für altersgerechtes Wohnen zu nutzen. Diese Idee wurde jedoch aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht weiterverfolgt.

Zeitgleich mit den Planungen für die Bungalowsiedlung für altersgerechtes Wohnen hat die Gemeinde Sternenfels Planungsüberlegungen für die Erweiterung des Gewerbeparks gemacht. Es ist beabsichtigt, die im Flächennutzungsplan für Sternenfels vorgesehene Restfläche planungsrechtlich zu entwickeln. Mit dem direkten Anlieger, der SÜSS MicroTec

SE, wurden Gespräche über die Weiterentwicklung des Gewerbeparks geführt. Im Rahmen dieser Gespräche hat die SÜSS MicroTec SE Interesse an der Fläche für das Mischgebiet bekundet, um diese Fläche zur Arrondierung ihres Betriebsgeländes und zur Bebauung mit einem Bürobereich zu nutzen. SÜSS MicroTec SE beabsichtigt den Standort Sternenfels deutlich zu vergrößern und den Standort im Konzern zu stärken.

Die Teilfläche ist grundsätzlich für ein solches Vorhaben geeignet, zumal sich im Zuge einer Erweiterung des bestehenden Firmenareals eine hohe Flächenkonzentration mit hoher Flächeneffizienz realisieren lässt. Mit einer Erweiterung des Firmenareals nach Osten, hier des Bürobereichs, werden hohe Flächensynergien im Firmenkomplex genutzt. Ein Neubauvorhaben auf der „grünen Wiese“ kann entfallen und weiterer Verbrauch von Landschaft und Natur kann mit einer solchen Maßnahme der Innenentwicklung verhindert werden. Es ergibt sich insgesamt eine maßvolle Nachverdichtung, die das planungsrechtliche Gebot des Baugesetzbuchs, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, berücksichtigt.

Die Gemeinde beabsichtigt aus diesem Grund, das im Bebauungsplan Jörgenäcker ausgewiesene Mischgebiet als künftiges eingeschränktes Gewerbegebiet „Westlich Schwannstraße“ in Sternenfels zu entwickeln. Das Gebiet wird gegenüber der bestehenden Planung nachverdichtet. Die zulässigen gewerblichen Nutzungen dürfen den „Störgrad“ eines Mischgebietes mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarschaft nicht überschreiten. Auf die Bebauung im Wohngebiet dürfen nur die für die Wohnnutzung zulässigen Immissionen einwirken. Um dies über allgemein geltende rechtliche Regelungen hinaus sicherzustellen wurden im Bebauungsplan weitere Maßnahmen vorgesehen:

- Gliederungen bzgl. der Art der zulässigen Anlagen vorgenommen
- besondere Anforderungen an die Nutzung mittels Immissionsgrenzwerten festgelegt
- die Zulässigkeit technischer lärmerzeugender Anlagen in bestimmten Teilbereichen des Bebauungsplans ausgeschlossen bzw. die Zulässigkeit nur unter bestimmten Voraussetzungen geregelt

Im Hinblick auf die seitens der SÜSS MicroTec SE vorgesehene künftige Nutzung kann für die Büro- und Verwaltungsnutzung ein Störkonflikt im Grundsatz ausgeschlossen werden, da die Erweiterungsfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes keine Erschließungsanbindung von der Schwannstraße her erhalten wird. Der Wegfall einer straßenmäßigen Anbindung birgt in jedem Fall einen positiven Effekt gegenüber der bestehenden Bauleitplanung.

Die Erweiterung des Firmenareals der SÜSS MicroTec SE mit Büros ist nur an der vorgesehenen Stelle sinnvoll. Dies wird durch eine Untersuchung der Schwarz Architekten aus Stuttgart untermauert. Die einschlägigen Darstellungen sind Teil der Begründung.

Die Gemeinde will aus den oben genannten Erwägungen heraus nicht an der seitherigen städtebaulichen Planung festhalten.

Der Planung zur Änderung der bestehenden Nutzung steht nur die Alternative einer anderweitigen Nutzung der Fläche als Mischgebiet gegenüber. Wie beschrieben, sieht sich die Gemeinde aufgrund der Nichtvermarktbarkeit der Bauplätze und des städtebaulichen Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gehalten, die Fläche weiter nachzuverdichten.

Bei einem möglichen Wegfall des Interesses an der Erweiterung des Firmenareals der SÜSS MicroTec SE könnte die Fläche als Mischgebiet mit Einzelbauplätzen umgeplant werden. Deren Erschließung müsste jedoch über die Schwannstraße erfolgen.

3. Wahl des Verfahrens

Das Vorhaben der Süss MicroTec SE erstreckt sich nicht nur auf die Grundstücke im bisherigen Mischgebiet „Jörgenäcker“, sondern auch auf Teilflächen des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbepark I., II. und V. Abschnitt“. Die Bauflächen (Baufenster) beider Bebauungspläne sollen nahtlos ineinandergreifen. Lücken in den Baumöglichkeiten zwischen den beiden Bebauungsplänen sollen nicht entstehen. Damit nicht 2 Bebauungspläne geändert werden müssen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher in seinem Geltungsbereich dann die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne ersetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans “Westlich Schwannstraße” werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt. Dies geschieht im Einvernehmen mit den hiervon direkt betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Nutzern.

Der neue Bebauungsplan „Westlich Schwannstraße“ dient der Nutzbarmachung von innerörtlichen Flächen und auch der Nachverdichtung. Die Gesamtfläche des Plangebietes unterschreitet die Grenze von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Rechtlich kann von den Verfahrenserleichterungen und Beschleunigungsmöglichkeiten des Verfahrens nach § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Diese Möglichkeiten nutzt die Gemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Schwannstraße“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des Standorts der Fa. Süss MicroTec SE durch planungsrechtliche Absicherung von Erweiterungsflächen auf bereits beplanten brachliegenden Flächen
- Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung
- Städtebauliche Nachverdichtung mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Um die städtebauliche Planung auf den baulichen Bedarf abzustimmen hat die Süss MicroTec SE im Vorfeld der Planung ein Standort-Entwicklungskonzept von einem Architekturbüro erstellen lassen. Aus bauleitplanerischer Sicht bietet dieses Konzept eine gute Grundlage zur Erarbeitung der konkreten städtebaulichen Planung und der Umsetzung in einen verbindlichen Bauleitplan. Das Standort-Entwicklungskonzept stellt Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für einen mittel- bis längerfristigen Zeitraum dar; zeitnahe Bauabsichten bestehen nur für den südlichen Teil des Gebiets.

Der nördliche Teil soll als Reservebaufläche vorgehalten werden. In Bezug auf die Gesamtfläche des Firmenareals handelt es sich um eine relativ kleine Teilfläche. Aufgrund der langen Planungszeiten für die Aufstellung von Bauleitplänen ist es für größere, vor allem

börsennotierte Betriebe ein Teil der Darseinsvorsorge Bauflächen für die kurzfristige Umsetzung von Erweiterungsvorhaben vorzuhalten.

Erwägungen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Planung aufzustellen, konnten aus diesem Grund nicht weiterverfolgt werden, da der potentielle Vorhabenträger sein gesamtes Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist umsetzen kann. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre er dazu verpflichtet. Ein Verfahren nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist daher nicht möglich.

4. Ziele des Klimaschutzes

Die Maßnahmen zum Klimaschutz werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt dargelegt:

a) Ein Gewerbegebiet ist dort zu errichten, wo Menschen und Mitarbeiter wohnen. Hierdurch wird Verkehr für das Ein- und Auspendeln vermieden. Dies ist Ziel der kommunalen Daseinsvorsorge wie auch Vermeidungsstrategie für den Verkehr und die damit verbundene CO^2-Belastung. Die gilt gerade für Betriebserweiterungen auch im Hinblick auf die Sicherung bestehender Arbeitsplätze.
b) Die Gemeinde ist bei der Planung des Baugebietes sparsam mit öffentlichen Verkehrsflächen umgegangen und hat diese auf ein Mindestmaß reduziert. Die Gesamtfläche wird wesentlich sparsamer genutzt als bei der bestehenden Planung. Hierdurch werden neuer Flächenverbrauch und der Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden.
c) Prinzipiell ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Durch die relativ gute bauliche Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes wird gewährleistet, dass das Baugebiet kompakt und unter guter Ausnutzung bebaut werden kann. Die hohe Flächeneffizienz, die mit der Planung des Baugebietes angestrebt wird, ist ein Beitrag, einer weiteren unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme unverbrauchter Landschaft entgegenzuwirken. Die Vermeidung der Inanspruchnahme unberührter Flächen, kann als Beitrag zur Verbesserung des Klimawandels gesehen werden.
d) Der Bebauungsplan ermöglicht, dass Photovoltaikanlagen oder sonstige Anlagen der Wärmegewinnung auf den Gebäuden installiert werden.
e) Der Ersatz bestehender schlecht gedämmter baulicher Anlagen durch neue Gebäude mit hoher Wärmeschutzeffizienz trägt zum Klimaschutz bei. Ersatzbebauungen werden durch das Neubaugebiet gefördert und ermöglicht.
f) Es wurde eine Dachbegrünung festgelegt, die neben dem Effekt der Regenwasserrückhaltung und daraus resultierenden verzögerten Abflusses von Regenwasser positiv auf das Gebäudeklima einwirkt. Insbesondere für die Gebäudekühlung im Sommer ist wesentlich weniger Energie aufzubringen.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden und Südosten durch die Schwannstraße begrenzt. Im Nordosten bildet die Wohnbebauung die Abgrenzung. Im Norden wird die Fläche durch die bestehende Abgrenzung des Bebauungsplans „Jörgenäcker“ entlang

des Außenbereichs abgegrenzt. Im Westen greift der Bebauungsplan in die Baugrundstücksfläche der SÜSS MicroTec SE bis zur bestehenden Baugrenze im Planbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark I., II. und V. Abschnitt“ ein.

Zur Darstellung und Sicherung der Ableitung von Regenwasser wir der Geltungsbereich nördlich des Baugebiets Jörgenäcker bis zur Straße „Breiter Weg“ ausgedehnt.

6. Planerisches Konzept

6.1 Allgemeines Konzept

Für die geplante Erweiterung der SÜSS MicroTec SE wurde von den Schwarz Architekten aus Stuttgart ein planerisches Konzept ausgearbeitet, das die betrieblichen Belange aufnahm und nach ersten stadtplanerischen Vorgaben der Gemeinde zwei grundsätzlich umsetzbare Planungsvarianten entwickelte.

Bedarf hat die SÜSS MicroTec SE derzeit nur an Büroflächen. Aufgrund des derzeitigen Umsatzwachstums werden nach aktueller Einschätzung der Geschäftsleitung mittelfristig weitere Produktionsflächen benötigt. Diese können im Bereich des bestehenden Bebauungsplans für das Gewerbegebiet umgesetzt werden.

Die Option auf weitere Produktionsflächen muss sich die SÜSS MicroTec SE jedoch weiterhin offenhalten. Die Firma agiert in einem Marktbereich der sich schnell ändert, so dass sie unter Umständen schnell auf Marktveränderungen reagieren muss. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan die planerischen Möglichkeiten für die Erweiterung der Büros bzw. von Produktionshallen offenhalten. Die SÜSS MicroTec SE strebt eine teilweise flexible Lösung an. Hierfür soll ein städtebaulicher Rahmen festgelegt werden, der es der Firma erlaubt, ohne langwierige Bebauungsplanänderung im Rahmen des vorgegebenen städtebaulichen Rahmens zu agieren.

Für das Gesamtvorhaben ist nur der Bürotrakt konkret in der Umsetzung berücksichtigt. Dies führt dazu, dass die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausscheidet, da ein Teil der baulich möglichen Nutzungen in der Umsetzung noch offensteht. Die Gemeinde stellt daher einen Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ auf.

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept Schwarz Architekten Stuttgart, Stand Jan. 2020

Die Hauptnutzungsflächen der SÜSS MicroTec SE haben die Fußbodenhöhe von 303,50 m über NN. Das bestehende Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 5 m. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist das bestehende Gelände noch auf dem Firmenareal der SÜSS MicroTec SE ca. 302,5 – 303,0 m über NN gelegen. Die Schwannstraße liegt in etwa auf 298,0 m über NN. Das Gelände fällt somit von West nach Ost um ca. 4,5 – 5 m.

Der Entwurf der Schwarz Architekten sieht vor, diesen Höhenunterschied mit einer Geschossebene unterhalb der allgemeinen Fußbodenhöhe im Firmenareal von 303,50 m aufzunehmen. Somit kann das natürliche Gelände gut in das geplante Vorhaben aufgenommen werden.

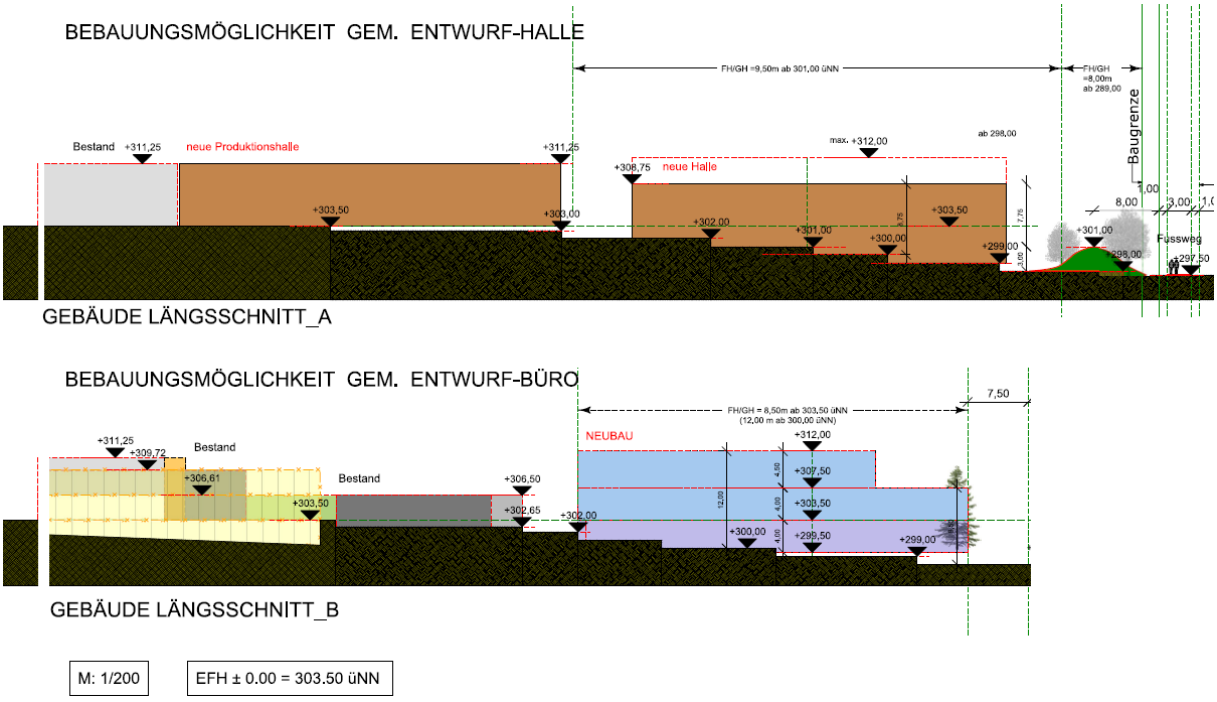


Abbildung 6: Schnittzeichnung städtebaulicher Entwurf, Schwarz Architekten Jan. 2020

Die Gebäude würden am östlichen Rand 2-geschossig hervortreten, hätten jedoch eine reduzierte max. Gesamthöhe von ca. 10 m über der Schwannstraße.

Ziel der SÜSS MicroTec SE ist es betriebliche Erweiterungen möglichst so auszurichten, dass die Fußbodenhöhe von 303,50 m über NN auch für den Bereich der Neubauten bzw. Anbauten erhalten werden kann. Barrieren und Aufzüge sollen weitgehend vermieden werden. Gerade für Personen mit Handicap ist es wichtig sich innerhalb des Firmengebäudes einfach und ohne viele Barrieren bewegen zu können. Aufzüge und Rampen würden dieses Anliegen deutlich erschweren.

Die geplanten Höhen der Neubebauung müssen mit den Höhen der zulässigen Bebauung verglichen werden. Flachdachgebäude durften im Bebauungsplan „Jörgenäcker“ 7,25 m hoch werden. Bei geneigten Dächern lag die zulässige Höhe bei 9,0 m. Die Höhe der zulässigen Traufe beträgt 7,0 m. Die Gebäude mussten bislang im Abstand von ca. 5 m von der Schwannstraße (zwingend, da Baulinie festgesetzt) errichtet werden. Hier war eine lange bauliche und ungegliederte Front hinzunehmen.

Die Neuplanung sieht einen Mindestabstand von 10 m vor. Die Neukonzeption sieht darüber hinaus vor, dass das neue Gebäude in diesem Abstand (10 m) nur in gegliederter Form an die Schwannstraße heranrücken darf. Mit ungegliederten Fassadenfronten wäre ein größerer Abstand von der Schwannstraße einzuhalten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen entlang der Schwannstraße wurden mit 307,15 m über NN festgelegt. Im rückwärtigen Bereich des GEe2 ist die zulässige Gebäudehöhe entlang des Fußwegs mit 308,0 m festgelegt. Die Schwannstraße und auch der Fußweg nach Norden sind nahezu eben und liegen auf einem Niveau von ca. 298 m über NN. Die Gebäudefront kann eine Höhe von ca. 9,5 bis 10 m entlang der öffentlichen Flächen erreichen.

Eine nächsthöhere max. Gebäudehöhe von 312,0 m ist erst im Abstand von 40 m von der bestehenden Bebauung erlaubt. Die Gebäudehöhe darf im rückwärtigen Bereich max. um weitere 4 m auf 14,5 m bzw. ca. 15 m gegenüber dem Wohngebiet steigen. Dem ist entgegenzustellen, dass die natürliche Geländeneigung nach Westen hin von ca. 298 m auf rd. 302,5 bis ca. 303,1 m über NN steigt. Die Gebäudestufung ist somit dem natürlichen Geländeverlauf geschuldet, den eine künftige Bebauung in der Kulisse aufzunehmen hat. Im westlichen Bereich ist somit auch nur von einer zweigeschossigen Bebauung auszugehen.

Abbildung 7: Ansichtszeichnung städtebaulicher Entwurf, Schwarz Architekten Jan. 2020

Die neu zulässigen Gebäude dürfen höher werden als die Baumöglichkeiten im bestehenden Bebauungsplan. Die Erhöhung ist jedoch maßvoll. Sie geht mit Gliederungen oder einem gegenüber der früher zulässigen Bebauung weiteren Abrücken nach Westen einher. Im Grundsatz kann eine 2-geschossige Bebauung entlang der Schwannstraße entstehen. Die Gemeinde möchte eine gute bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten. Grund- und Boden sollen sparsam und effektiv genutzt werden. Eine hieraus resultierende Nachverdichtung ist gewünscht.

Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht wurde die zulässige Gesamtgebäudehöhe im gesamten Planbereich um 0,5 m gesenkt. In den höheren Bauzonen sollen Gebäudehöhen von 312,0 m ü. NN zulässig sein. In den niedrigeren Bauzonen sollten nach Osten hin 308,0 m ü NN zulässig sein. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 wurde die zulässige Absoluthöhe der Gebäude um weitere 0,85 m auf 317,15 m ü NN, insgesamt um 1,35 m gesenkt.

Zulässig sind nach dem Beschluss über den Entwurf in der niederen Zone des GEe1 Gebäudehöhen von 307,15 und im Bereich GEe2 von 308,0 m ü NN. In der höheren Zone des GEe1 und des GEe2 sind Gebäudehöhen von jeweils 312,0 m ü NN zulässig. Beschrieben ist die Gebäudehöhe als Absoluthöhe aller Bauteile. Untergeordnete Bauteile oder Technikaufbauten dürfen über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen.

6.2 Immissionsschutz

Bei der Schließung der baulichen Lücke zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Wohnbebauung ist es nicht vermeidbar, dass ein städtebaulicher Übergang geschaffen wird. Bei der planerischen Konzeption für das Neubaugebiet ist insbesondere auf die Immissionsschutzbelange der bestehenden Bebauung im Wohngebiet Jörgenäcker Rücksicht zu

nehmen. Bei der Planung des Baugebietes wird darauf geachtet, dass keine künftigen Immissionskonflikte durch die neu entstehende gewerbliche Bebauung entstehen.

Grundsätzlich gilt, dass die Interessen der künftigen gewerblichen Nutzer in weiten Bereichen hinter die schützenswerten Belange der Angrenzer zurücktreten müssen. Die bestehenden baurechtlichen Vorschriften für den Bebauungsplan „Jörgenäcker“ garantieren den Anwohnern guten Lärm- und Immissionsschutz.

In die gesetzlichen Schutzgüter der angrenzenden Bewohner als auch der vorhandenen Gewerbebebauung wird nicht eingegriffen. Dies bedeutet nicht, dass von den Angrenzern keine Veränderungen in Kauf genommen werden müssen. Änderungen im Umfeld, die den jeweiligen Angrenzern sozialadäquat als Verpflichtung aus der Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes auferlegt werden können, sind von diesen hinzunehmen. Diese Verpflichtung schließt auch zumutbare Veränderungen und sogar „Verschlechterungen“ der Bestandssituation mit ein. In die Festsetzungen des Bebauungsplans „Jörgenäcker“ für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird nicht eingegriffen.

Auch bei einer Änderung des angrenzenden Bebauungsplans steht den dort wohnenden Anwohnern, der einem Wohngebiet zustehende Lärmschutz zu. In diese Rechtschutzinteressen hat der Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Schwannstraße“ zu keiner Zeit eingegriffen.

Um den Interessen der angrenzenden Wohnbebauung und deren Anwohner in erhöhtem Maße Rechnung zu tragen wurde im Bebauungsplan folgende Regelungen aufgenommen:

- Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes; im südlichen Bereich (GEe 1) sollen nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein
- Klarstellende Regelung, dass entlang der Gebietsgrenze zum Allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden mit tags 50 dB/A) und nachts 40 dB(A) gelten (Beurteilungspegel nach TA Lärm)
- Innerhalb der überbaubaren Bauflächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 307,15 m ü. NN (GHmax 307,15 m) und 308,00 m ü. NN (GHmax 308,0 m) und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen und dauernde Gebäudeöffnungen unzulässig sind, die geeignet sind Schall zu emittieren oder Schallemissionen aus Gebäudehüllen nach außen zu bringen
- die vor genannten Anlagen im Bereich der zulässigen Gebäudehöhe von 312,00 m ü. NN (GHmax 312,0 m) nur zulässig sind, soweit diese emittierend nach Westen oder Nordwesten gerichtet werden

6.3 Verkehrserschließung

Wie bereits erläutert, ist die Erweiterungsfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets (Baufläche des Plangebiets) nur über das bestehende Firmenareal verkehrsmäßig zu erschließen. Dies bedeutet, dass die Zu- und Abfahrt auch weiterhin nur über den Ferdinand-von-Steinbeis-Ring erfolgen wird. Eine verkehrsmäßige Anbindung an die Schwannstraße wird

ausgeschlossen durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes (Planzeichen im zeichnerischen Teil).

Ausnahmen von diesem Zu- und Abfahrtsverbote gelten nur für die Durchführung von Wartungs- und Pflegearbeiten, sowie für Feuerwehr und Rettungsdienste.

Die gewerblich nutzbaren Grundstücke im Plangebiet erhalten somit keine direkte Erschließung über öffentliche Verkehrsanlagen. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken muss deshalb mittels Baulast oder durch tatsächliche Vereinigung mit dem angrenzenden Betriebsgelände der Fa. SÜSS MicroTec SE gesichert werden.

Der am östlichen Rand des Plangebiets ausgewiesene Fußweg (vom Hartmannskehlweg Richtung Norden) dient als Fuß- und Radweg; er hat keine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung sieht bei städtebaulichen Übergängen von Baugebieten (Art der baulichen Nutzung) gestufte Übergänge vor. So kann ein Wohngebiet (WR/WA) direkt an ein Mischgebiet (MI) anschließen. Ein Mischgebiet (MI) darf direkt an ein Gewerbegebiet (GE) anschließen. Der Bebauungsplan Jörgenäcker sah bisweilen diese klassische Gliederung vor.

Mit der Neuplanung darf im Grundsatz nicht von dieser städtebaulichen Stufung abgewichen werden. Die Bauflächen sollen gewerblich genutzt werden können, obwohl sie unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung heranreichen. Die „klassische“ städtebauliche Gliederung kann erreicht werden, wenn die Art der baulichen Nutzung so festgelegt wird, dass zwar im Grundsatz eine gewerbliche Bebauung möglich ist, jedoch nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO“ zugelassen werden. Dies gilt auch für die sonstigen Nutzungen. Bei der vorliegenden Handhabung werden die zulässigen Nutzungen auf das Emissions- bzw. Störpotential von in Mischgebieten zulässigen Betrieben reduziert. Es handelt sich in diesem Fall um ein eingeschränktes Gewerbegebiet „GEe“. Faktisch bleibt es auch in diesem Fall bei der klassischen Gliederung. Das Störpotential eines GEe darf nicht höher sein als bei der eingangs beschriebenen klassischen Gliederung.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird dabei so ausgestaltet, dass an Stelle der in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO generell zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betrieben nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, analog einem Mischgebiet, zugelassen werden. Faktisch führt dies dazu, dass „immissionsrechtlich“ an die bestehende Wohn- und Mischbebauung zwar mit einer „gewerblichen Bebauung“ angeschlossen wird, der zulässige Immissionsgrad jedoch auf das Maß eines Mischgebietes beschränkt ist. Zur weiteren Entschärfung eines potentiellen Konfliktpotentials wurde das GEe so gegliedert, dass in Teilbereichen nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Darüber hinaus wurden wie eingangs beschrieben weitere

Anforderungen an die Art der Betriebe, deren Immissionsverhalten und an die Zulässigkeit technischer Anlagen festgelegt.

Die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet bewirkt während der Tagzeiten in der Regel wenige Beschränkungen, in den Ruhezeiten nachts jedoch deutliche Einschränkungen für die gewerblichen Betriebe. In den Nachtstunden im zeitlichen Bereich zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens sind gewerbliche Tätigkeiten mit starken Einschränkungen belegt. Bei der vorgesehenen Nutzung durch die SÜSS MicroTec SE ist dies jedoch kein grundsätzliches Problem. Die Fa. SÜSS MicroTec SE arbeitet nach außen hin sehr geräuscharm. Selbst bei einem Schichtwechsel in den Ruhestunden kann der Mitarbeiterverkehr außerhalb geschützter Bereiche auf der gebäudeabgewandten Seite über die Ferdinand-von-Steinbeis-Straße abgewickelt werden.

Um den Interessen der Anwohner Rechnung zu tragen wurde festgelegt, dass im südlichen Teil des Plangebietes (GEe 1) des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände sind wie bei der offenen Bauweise auch im Gewerbegebiet einzuhalten. Es sollen jedoch Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sein. Dies wird über eine abweichende Bauweise definiert.

Im Planbereich sind Baugrenzen vorgesehen. Zur Schwannstraße soll im Bereich des GEe1 ein Abstand von in der Regel 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Zum Fußweg im Norden ist im Bereich des GEe2 ein Abstand von 20 m einzuhalten. Lediglich im Süden und Norden des Plangebietes werden die Abstände zu den Nachbarflächen bzw. Verkehrsflächen partiell unterschritten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Für die Erreichung einer städtebaulichen Ordnung ist dies ausreichend. Der Festlegung von Baulinien bedarf es nicht.

Die in der Baunutzungsverordnung nach § 17 definierten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht ausgeschöpft, sondern unterschritten. Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen orientiert sich an dem, was in Sternenfels im bestehenden Gewerbegebiet baulich möglich ist.

Für die Baugrundstücke wurde eine Mindestgröße festgelegt. Wegen den Anforderungen an die Erschließung von „innen“ und nicht über die Schwannstraße kann keine kleinteilige Grundstücksgliederung zugelassen werden.

7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet geht davon aus, dass eine zweigeschossige Bebauung möglich sein soll. Teilweise wird es aufgrund der Hangneigung die Möglichkeit geben, eine weitere Geschossebene als Tief- oder Erdgeschoss auszubilden, dies jedoch nur abgerückt von den öffentlichen Räumen (Straße, Geh- und Fußwege). Die Höhenentwicklung wurde reglementiert. Die Reglementierung dient auch dazu, die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld ausreichend vor einer zu hoch wirkenden gewerblichen Bebauung zu schützen.

Bereits die Bebauung im Mischgebiet des Bebauungsplans Jörgenäcker sah im Westen des Wohngebietes eine 2-geschossige Bebauung vor. Auf der Westseite zum öffentlichen Raum hin wurde eine Baulinie festgesetzt, auf der zwingend die Gebäudekante zu errichten war.

Hinsichtlich der heranrückenden Bebauung gilt, dass Änderungen im Umfeld von den jeweiligen Angrenzern sozialadäquat als Verpflichtung aus der Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes hinzunehmen sind, wenn Ihre Belange ausreichend berücksichtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Kulissenwirkung der neuen möglichen Bebauung wurde mit der Kulisse der bereits zulässigen Bebauung verglichen. Für die direkt sich anschließende Bebauung wird es in der Regel keine signifikante Verschlechterung geben.

Durch die Neuüberplanung werden gegenüber der bereits bislang zulässigen Bebauung weder die Belichtungs- noch die Besonnungsverhältnisse eingeschränkt. Sie bleiben gegenüber dem rechtlich zulässigen Bestand (Baurecht nach Bebauungsplan Jörgenäcker) in etwa gleichwertig erhalten. Es kann zwar von der baulichen Masse her ein deutlich größeres Gebäude entstehen. Die im Bebauungsplan Jörgenäcker zulässigen Gebäude hätten (entsprechend der baurechtlichen Zulässigkeit) zu einem gegenüber der Nachbarschaft quasi gleichwertigen Ergebnis bzgl. der Wirkung der Gebäudekulisse führen können.

Weitere Erläuterungen zur Höhenentwicklung finden sich bei der Darlegung der städtebaulichen Konzeption.

7.4 Sichtschutzwall im Nordwesten und Aufschüttung im Südwesten

Von der Schwannstraße nach Norden wird der bestehende Fußweg neu gefasst und westlich mit einem Sichtschutzwall versehen. Der Sichtschutzwall einschl. seiner Bepflanzung ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

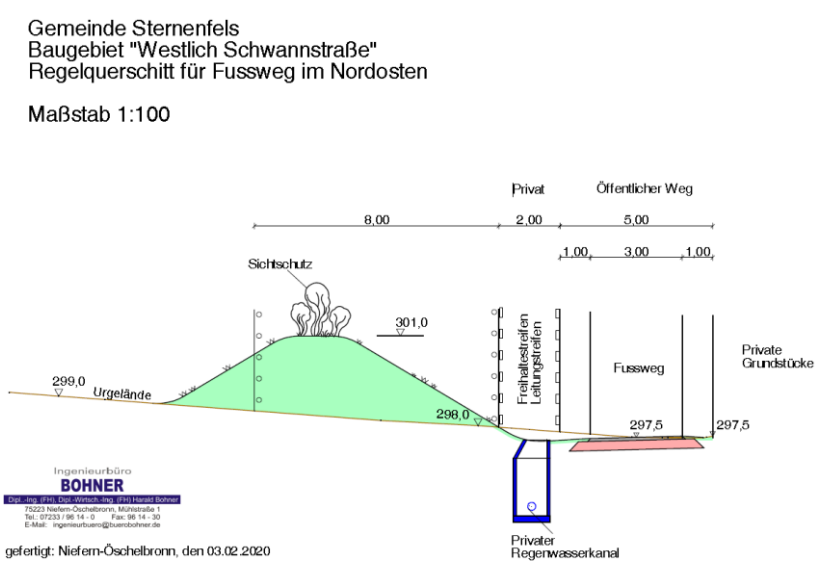


Abbildung 8: Regelquerschnitt Fußweg von der Schwannstraße nach Norden

Im Südwesten wird entlang der Schwannstraße eine Geländeanschüttung von ca. 1,5 m gegenüber der Schwannstraße festgesetzt. Hiermit soll die neu entstehende Bebauung besser in die Geländekontur eingebunden werden.

8. Bauordnungsrechtliche Regelungen

In Bezug auf die Gestaltung des Gewerbegebietes werden von der Gemeinde Festlegungen für die Gestaltung im Hinblick auf die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und die äußere Gestaltung des Gebäudes und der baulichen Anlagen getroffen. Das Gewerbegebiet soll sich von der äußeren Gestaltung in die bestehende umgebende Bebauung einfügen und sich ortsüblich gestalten. Für die mögliche Bebauung wurde eine Dachbegrünung verbindlich festgelegt. Für die Bebauung im Bereich des GEe2 wird entlang der Fassade zum öffentlichen Raum eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben.

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen hinweisenden und deklarierenden Charakter haben. Die Möglichkeiten moderner Werbetechnik dürfen nicht ausgeschöpft werden.

9. Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, sonstige Gutachten

9.1 Umweltprüfung

Das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und wird auf Grundlage der Vorschriften des § 13a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung durchgeführt.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Gemeinde hat eine artenschutzrechtliche Begehung des Geländes durchführen lassen. Hierzu wurde ein Bericht erstellt. Grundsätzliche Konflikte mit dem Artenschutz sind durch die vorgesehene Maßnahme nicht zu erwarten. Teilweise eintretende Verschlechterungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Im vorliegenden Fall sind für brütende Stare Nisthilfen bereit zu stellen. Dies sind in der Planzgebotsflächen 2 zu errichten. Die Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Weiterhin sind im Pflanzgebot 2 blütenreiche Gehölze und Pflanzungen anzulegen. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist im Bebauungsplan festgesetzt.

9.3 Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch bestehende gewerbliche Nutzungen

Das Plangebiet wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH im Jahr 2017 hinsichtlich der lufthygienischen Immissionssituation im Bestand untersucht. Das Gutachten vom 02.08.2017 liegt der Begründung als Anlage bei. Im Rahmen des Gutachtens wurde das gesamte Umfeld des Plangebietes untersucht. Die Untersuchung hatte den Zweck Erkenntnisse zu evtl. Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung der sich im Umfeld befindlichen Betriebe zu gewinnen. Das Gutachten dient einzig der Bestandserfassung und Bestandsdokumentation. Die Umfeldsituation auch die der gewerblichen Nutzung hat sich seit dem Jahr 2017 nicht geändert. Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegende Planung aufgrund der bestehenden Verhältnisse bezüglich der Lufthygiene für die Anwohner unzumutbar wäre, ergaben sich nicht. Hiervon ist auch deshalb nicht davon auszugehen, da von der staatlichen Gewerbeaufsicht des Landratsamtes nicht auf Vorbelastungen oder sich verändernde Verhältnisse im Umfeld hingewiesen wurde. Die Untersuchung des TÜV SÜD Industrie Service GmbH aus dem Jahr 2017 stellt die Bestandssituation noch ausreichend aktuell dar. Anhaltspunkte dafür, dass das Gutachten als Teil der späteren Abwägungsunterlage einer Aktualisierung bedürfe, bestehen nicht.

Das Plangebiet wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH im Jahr 2017 hinsichtlich der schalltechnischen Vorbelastung untersucht. Das Gutachten dient einzig der Bestands-erfassung und Bestandsdokumentation. Das Gutachten vom 24.07.2017 liegt der Begründung als Anlage bei. Im Rahmen des Gutachtens wurde das bestehende Mischgebiet bezüglich der vorhandenen betrieblichen Nutzungen im Umfeld untersucht. Mit beinhaltet waren auch die Emissionen der SÜSS MicroTec SE. Innerhalb des bislang festgesetzten Mischgebietes sind die zulässigen Immissionswerte für ein Mischgebiet stets eingehalten. Auch von der staatlichen Gewerbeaufsicht des Landratsamtes wurde nicht auf unüberwindbare Vorbelastungen oder sich signifikant verändernde Verhältnisse hingewiesen. Die Untersuchung des TÜV SÜD Industrie Service GmbH aus dem Jahr 2017 stellt die Bestandssituation ausreichend aktuell dar. Anhaltspunkte dafür, dass das Gutachten als Teil der späteren Abwägungsunterlage einer Aktualisierung bedürfe, bestehen nicht.

Anhaltspunkte dafür, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes für die Vorhaben der Fa. SÜSS MicroTec SE bezüglich der schalltechnischen Situation zur Unmöglichkeit der Einhaltung der gesetzlich zulässigen Grenz- und Schwellenwerte an den Gebietsrändern und im Allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet „Jörgenäcker“ führen wird, sind nicht gegeben.

Die Untersuchungen der vorhandenen Situation ergaben keine Auffälligkeiten, die die vorgesehene Planung aufgrund von gegebenen Vorbelastungen in Frage stellen könnten. Die Nutzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes waren schon bisher so auszuüben, dass keine unzulässigen Immissionen auf das Wohngebiet einwirken. Hiervon ist aufgrund der Stellungnahmen der staatlichen Gewerbeaufsicht im Verfahren grundsätzlich auszugehen.

Auch eine potentielle Verschlechterung der Kulissenwirkung der Planung wurde untersucht. Mit untersucht wurden die Besonnungsverhältnisse. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden die zulässigen Gebäudehöhen etwas abgesenkt (max. 307,15 / 308,0 bzw. 312,0 m). Auf Anregung der Anwohner wurden auch die Untersuchungspunkte so abgeändert, dass diese 1,0 m über der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe der betroffenen Gebäude am Untersuchungsort liegen.

Aufgrund der Änderungen ergeben sich für die bestehende Wohnbebauung kaum Änderungen in der Wirkung der baulichen Kulisse, soweit man die bestehende zulässige Bebauung „Mischgebiet Jörgenäcker“ mit der neu zulässigen Bebauung vergleicht. Die neu konzipierte Bebauung entspricht von der Kulissenwirkung qualitativ dem bislang baurechtlich Zulässigen im früheren Baugebiet Jörgenäcker.

Untersucht wurde, ob sich durch die Überplanung eine Verschlechterung der bestehenden Situation ergibt. Hierbei wurde eine potentielle Bebauung im Mischgebiet „Jörgenäcker“ den zulässigen Vorhaben der Neuplanung gegenübergestellt. Bereits durch das Mischgebiet „Jörgenäcker“ sind die Besonnungsverhältnisse in den Abendstunden leicht eingeschränkt und die Sonne im Sommer ab ca. 18.30 h Ortszeit bis im Winter um ca. 15.00 h Ortszeit nicht sichtbar. Die zulässige Neubebauung ändert die Besonnungsverhältnissen nur noch im marginalen Umfang. In den meisten Fällen bleibt die vorgesehene Neubebauung hinter dem zurück, was vor der Bebauungsplanänderung an Baukörpern zulässig war.

Qualitativ bewirkt die Neuplanung keine substantielle Verschlechterung gegenüber dem heute bislang zulässigen Rechtszustand. Der Nachweis wurde rechnerisch mit einer astronomischen Sonnenstandskarte geführt, in die die Beschattung übertragen wurde. Die Untersuchung wurde für die (von den Wohnhäusern aus) vorderliegende neue Gebäudekante mit max. 307,15 und 308,0 m ü. NN durchgeführt, als auch auf die hinterliegende Gebäudekante mit max. 312,0 m ü. NN. Das Untersuchungsergebnis wurde auch in Schnitte übertragen.

Vom Erdgeschoss der benachbarten Wohnhäuser aus gesehen, ist die hinterliegende Gebäudekante mit max. 312,0 m ü. NN in der Regel nicht sichtbar, da die Sichtwinkel gegenüber der Vorderkante quasi gleich sind. Die Auswertung und die Berechnung und zwei Schnitte liegen der Begründung als Anlage bei.

Die hinterliegende zulässige Gebäudekante von 312,0 m ist in den Obergeschossen der betroffenen Gebäude und weiter entfernt als von den angenommenen Betrachtungsorten erkennbar. Die Sichtwinkel sind jedoch in diesem Fall sehr flach.

Die Kulissenwirkung (Horizontvergleich) von alter zulässiger Bebauung und neuer potentiell möglicher Bebauung wird nachfolgend dargestellt.

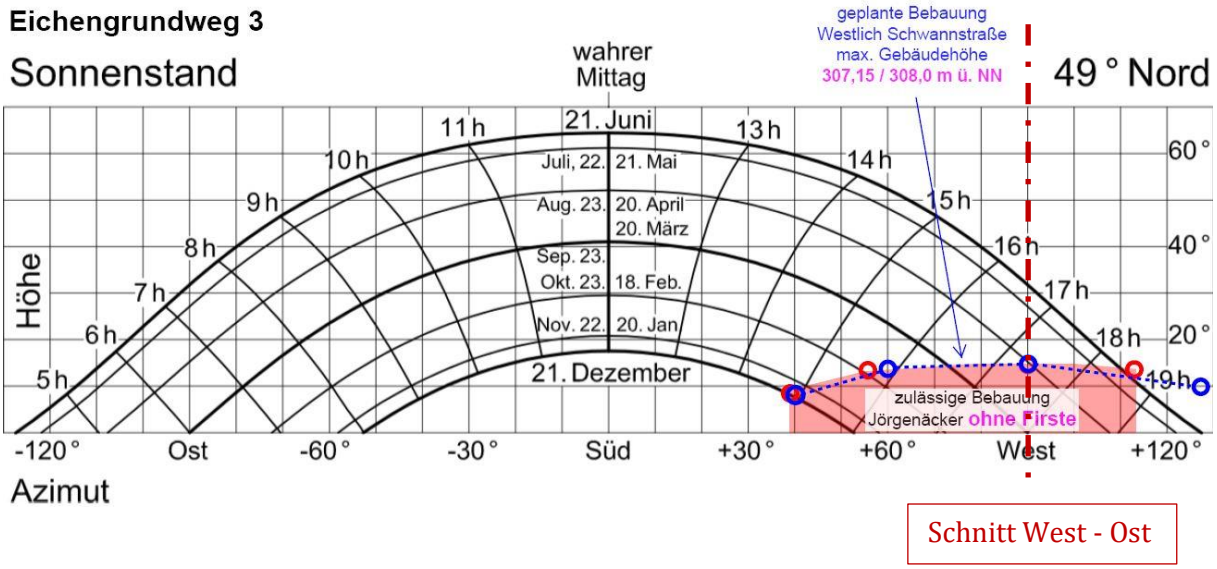


Abbildung 9: Kulisse (Horizont) Eichengrundweg 3

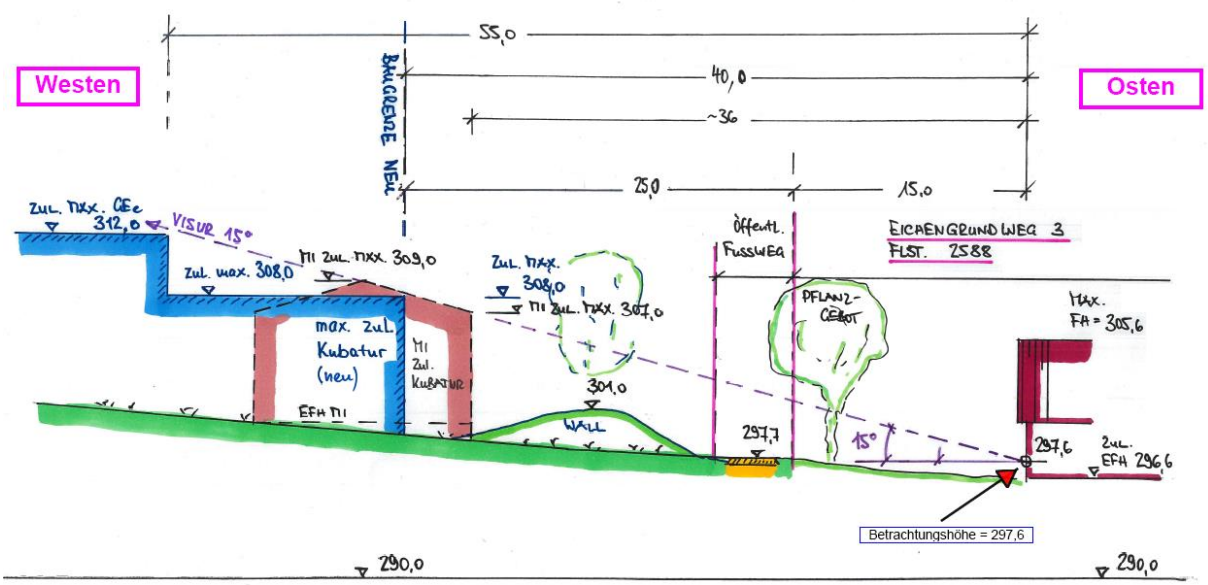


Abbildung 10: Schnitt Eichengrundweg 3

Die vollständige Darstellung befindet sich in den Anlagen.

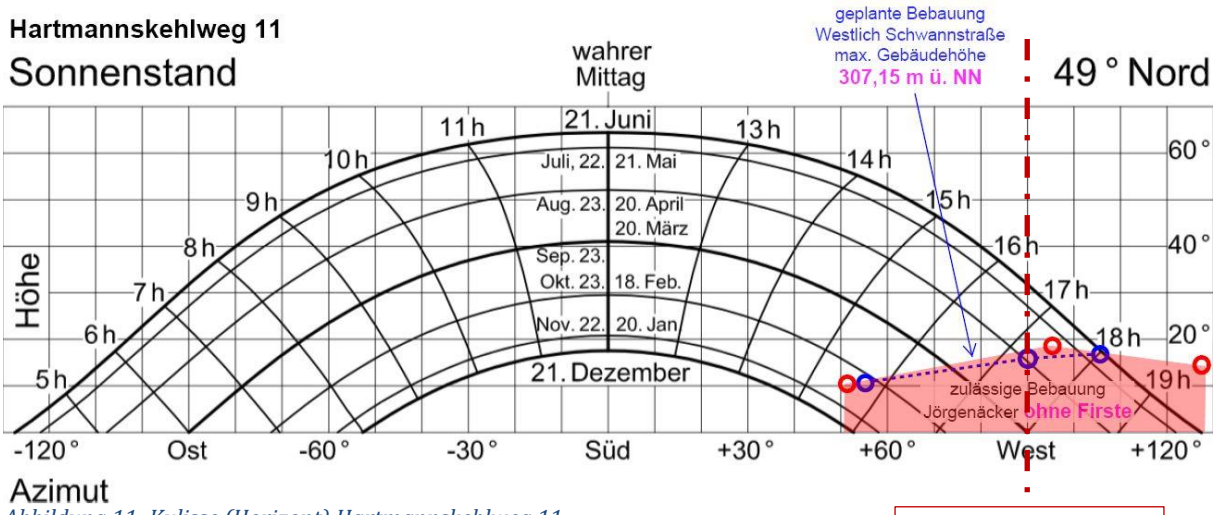


Abbildung 11: Kulisse (Horizont) Hartmannskehlweg 11

Schnitt West - Ost

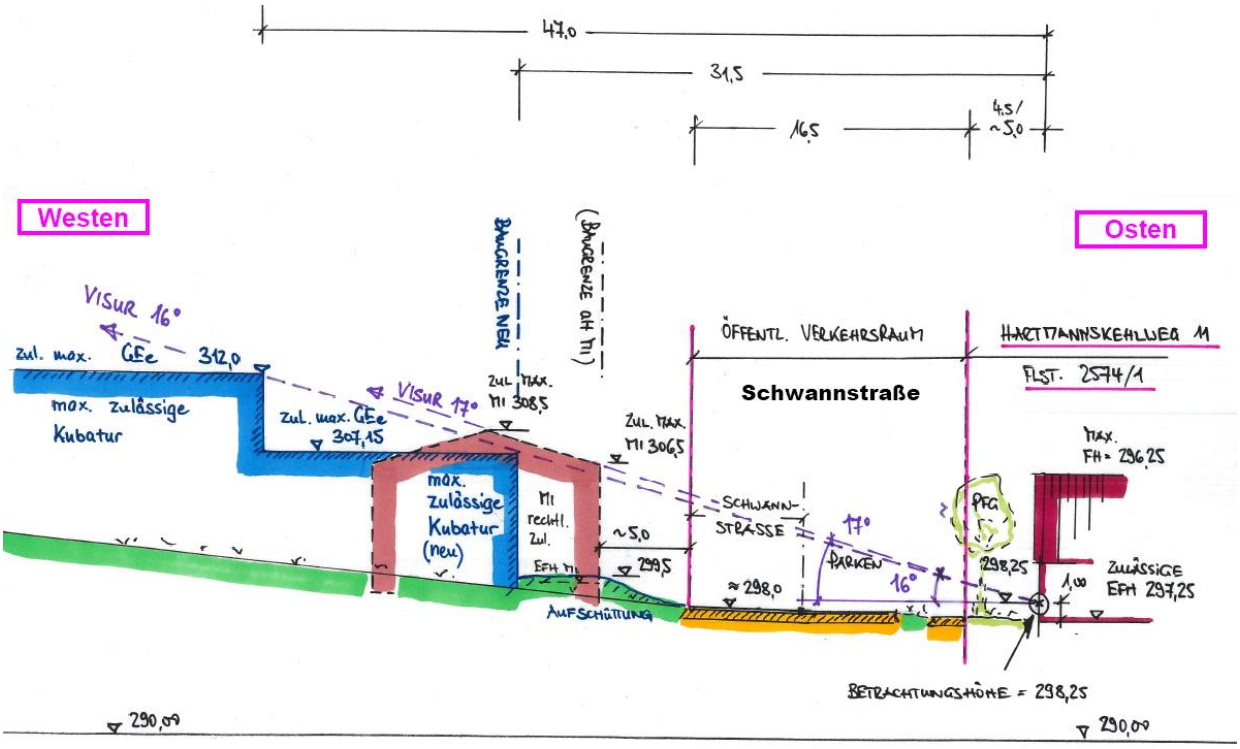


Abbildung 12: Schnitt Hartmannskehlweg 11

Die vollständige Darstellung befindet sich in den Anlagen.

Auch wenn die Kulissenwirkung im Einzelnen die bestehende Situation nicht oder nur kaum verschlechtert, so wird die Neubebauung des Geländes zu einer in der Baumasse stärker wahrnehmbaren Bebauung führen. Hierdurch werden jedoch keine unzumutbaren Verhältnisse im Westen der bestehenden Wohnbebauung geschaffen.

10. Baulandumlegung

Zur Neuordnung des künftigen Plangebietes ist keine Bodenordnung notwendig. Die Gemeinde Sternenfels steht im Eigentum aller für die Erweiterung des Gewerbegebietes notwendigen Flächen.

11. Erschließung

Eine Erweiterung der straßenmäßigen Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Im Zuge der Planrealisierung hat die Gemeinde den Fußweg an der östlichen Plangrenze zu errichten.

Das auf der Mischgebietsfläche (BPL Jörgenäcker) anfallende Regenwasser wird bisher über die bestehenden Gräben im Gebiet „Jörgenäcker“ abgeleitet. Da die Fläche derzeit noch unbefestigt ist, ist die abzuleitende Regenwassermenge gering, da die Abflussbeiwerte nicht befestigter Flächen gering sind. Nach einer Bebauung der Fläche würden die bestehenden Gräben im Wohngebiet allerdings mit deutlich mehr Wasser beaufschlagt.

Die Bewohner im Gebiet „Jörgenäcker“ haben gegen eine weitere Belastung der Gräben Bedenken angemeldet, da schon heute bei bestimmten Regenereignissen grenzwertige Füllstände der Gräben erreicht würden und die Gefahr des Wasseraustritts aus den Gräben bestehe.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Sternenfels beschlossen, die Ableitung von Regenwasser für das Plangebiet “Westlich Schwannstraße” neu zu ordnen und auf eine Ableitung durch das Wohngebiet ganz zu verzichten. Da bislang das auf der unbefestigten Fläche anfallende Regenwasser über das Wohngebiet abgeleitet wird, wird die Neuordnung dann sogar zu einer gewissen Entlastung für das Wohngebiet führen. Es ist geplant gänzlich auf die Durchleitung zu verzichten.

ITR Ingenieure aus Neuhausen ob Eck haben im Auftrag der Gemeinde ein neues Entwässerungskonzept entwickelt und im März 2021 fortgeschrieben. Das im eingeschränkten Gewerbegebiet anfallende Regenwasser soll zur Erreichung einer deutlich höheren Entlastungssicherheit für die Unterlieger über einen noch zu bauenden Regenwasserkanal (siehe Schutzstreifen im zeichnerischen Teil) gesammelt und am nördlichen Rand des Plangebiets in einen noch zu bauenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Bebauungsplanentwurf wurde um die Trasse für die vorgesehene Kanalleitung erweitert.

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird mit einer Regenwasserleitung (RW-System) gesammelt und in einem Stauraumkanal innerhalb des Plangebietes zurückgehalten (Rundkanal, Durchmesser = 1.500 mm, Länge = ca. 98,5 m, Verbindliches Mindestvolumen V = 174 m³, max. Drosselabfluss Qdr = 13 l/s, mit Jährlichkeit T= 5a). Vom Stauraumkanal wird das Regenwasser inner- und

außerhalb des Plangebietes verrohrt in den untergeordneten Wassergraben bei Flurstück 1154/6 (Eigentümer Gemeinde Sternenfels) außerhalb des Plangebietes offen eingeleitet.

An dieses Regenwassersystem angeschlossen werden die Dachflächen sowie die Flächen von PKW-Stellplätzen im Plangebiet. Die Einleitungsmenge ist durch geeignete Maßnahmen auf einen Abflussbeiwert von 0,4 zu drosseln. Aus diesem Grund wurde eine Dachbegrünung für die Dächer im eingeschränkten Gewerbegebiet vorgeschrieben.

Unter diesen Voraussetzungen kann das Regenwasser über das bestehende nachgelagerte Grabensystem schadlos abgeführt werden. Das Regenwasserkonzept das verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird, bietet auch für Starkregenereignisse mit einer Häufigkeit von 30 Jahren ausreichende Sicherheiten für die Unterlieger. Dies ist deutlich mehr als gesetzlich gefordert, jedoch in Anbetracht der Gesamtumstände für die Entlastung des anfallenden Regenwassers aus dem Baugebiet hinsichtlich der überschaubaren Baukosten angemessen.

Regenwasser mit potentieller Verunreinigung aus gewerblichen Flächen (Lager-, Bewegungs-Umschlagsflächen usw.) muss an das Mischwassersystem der Kanalisation angeschlossen und der Klärung in der Kläranlage zugeführt werden. Für derartig anzuschließende Flächen hat die Gemeinde ihren Allgemeinen Kanalisationsplan fortzuschreiben. Das geplante Vorhaben der Süss MicroTec SE berührt die Frage der Ableitung des Mischwassers nicht im Kern, da in der ersten Umsetzungsstufe von einem nahezu vollständigen Anschluss der Flächen und Freiflächen an die Regenwasserkanalisation auszugehen ist. Zudem war für das Mischgebiet „Jörgenäcker“ im rechtlichen Bestand für derartige Flächen Entwässerungspotential in der Mischwasserkanalisation vorzuhalten. Die Gemeinde plant damit nicht in die „rechtliche Unzulässigkeit“ hinein, muss jedoch u.U. damit rechnen in Zukunft die Mischwasserkanalisation umzubauen, soweit diese an einigen Stellen an ihrer Kapazitätsgrenze liegt.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Finanzierung der Erschließung ist vorgesehen. Der Erwerber der neuen Baufläche wird die Kosten der umzubauenden Regenwasserkanalisation einschließlich des Stauraumkanals von der Schwannstraße bis nach Norden tragen. Die Gemeinde übernimmt die Kosten des Umbaus der Regenwasserkanalisation im Norden und Osten des Baugebietes Jörgenäcker.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich einer der Gastanks für die lokale Versorgung des Baugebietes Jörgenäcker. Dieser wird erhalten. Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit das lokale Gasversorgungsnetz in das heute im Gewerbegebiet vorhandene Erdgasnetz einzugliedern.

12. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand folgende Flächenbilanzierung:

	Flächen-anteil	Summe Flächen-

			anteile
Best. Gewerbegebiet aus Bebauungsplan Gewerbepark I, II, und V. Abschnitt (GE)	1.890 m²	12,2 %	
Neu: Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	12.770 m²	82,6 %	
Summe der Bauflächen	**14.660 m²**	94,8 %	**92,6 %**
Verkehrsflächen (Fußweg) Einschl. öffentliche Grünflächen im Randbereich	1.170 m²	5,2 %	
Summe der Verkehrsflächen	**1.170 m²**	5,2 %	**7,4 %**
Gesamtfläche	**15.830 m²**		100,0 %

13. Planfortschreibung

Die nachfolgende Aufstellung enthält nur die Eckpunkte der Planfortschreibung. Maßgeblich sind die jeweiligen Urkunden und Planunterlagen.

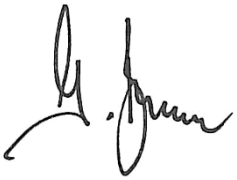
Folgendes Fortschreibungen an den Planunterlagen wurden nach dem Beschluss des Gemeinderats im Dezember 2020 in den überarbeiteten Entwurf aufgenommen:

a) Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes; im südlichen Bereich (GEe 1) sollen nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein
b) Klarstellende Regelung, dass entlang der Gebietsgrenze zum Allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden mit tags 50 dB/A) und nachts 40 dB(A) gelten (Beurteilungspegel nach TA Lärm)
c) Innerhalb der überbaubaren Bauflächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 307,15 m ü. NN (GHmax 307,15 m) und 308,00 m ü. NN (GHmax 308,0 m) und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen und dauernde Gebäudeöffnungen unzulässig sind, die geeignet sind Schall zu emittieren oder Schallemissionen aus Gebäudehüllen nach außen zu bringen
d) die vor genannten Anlagen (lit. c)) im Bereich der zulässigen Gebäudehöhe von 312,00 m ü. NN (GHmax 312,0 m) nur zulässig sind, soweit diese emittierend nach Westen oder Nordwesten gerichtet werden
e) Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamts vollständig neu bearbeitet. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt in verrohrtem System. Die Konzeption wird verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Konzept ist geeignet ein gesondertes Wasserrechtsverfahren zu ersetzen.

Folgendes wurde an den Planunterlagen mit dem Beschluss zur Offenlage vom 15.04.2021 fortgeschrieben:

a) Beim Gebiet GEe1 (Büroteil) wird die zulässige Gebäudehöhe in alten Entwurf von Dezember 2020 von 308,5m / Verwaltungsvorschlag am 15.04.2021 reduziert auf 308,0 m, nochmals um 85 cm zurückgenommen, sodass am Ende eine zulässige Gebäudehöhe von 307,15 m möglich ist. Dies sind 1,35 m unterhalb des ersten Entwurfs. Die Lage der Baugrenzen bleibt im GEe1 unverändert.
b) Entlang der Schwannstraße wird für den Bereich des GEe1ein kleiner Wall festgesetzt. Höhe = ca.1,5 m über Straße.
c) Es wird eine verbindliche Fassadenbegrünung im Bereich GEe2 (Bebauung nördlicher Teil) wie im Bebauungsplan im angrenzenden Gewerbepark I, II, V. Abschnitt im 4. Änderung festgelegt. Hier sind 10% Fassadenbegrünung der Gebäudegrundfläche festgelegt.
d) Die Baugrenze wurde im Bereich GEe2 (Gewerbehalle im nördlichen Teil) um 5 m parallel zum Fußweg nach hinten Richtung Westen versetzt und es wird auf die Rücksprünge (Verzahnung) der Baugrenzen verzichtet. Zur optischen Gliederung der Fassade soll eine Fassadenbegrünung erfolgen.

Aufgestellt
Entwurf für den 15.04.2021
Niefern-Öschelbronn, 26.04.2021
Harald Bohner, Stadtplaner



Ingenieurbüro
BOHNER
Dipl..-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner
75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de

Anlage:

Anlage	Untersuchung der Kulissenwirkung
Anlage	Schnitte (West-Ost) Darstellung gepl. Bebauung, bereits zulässige Bebauung