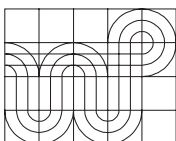


**Stadt Möckmühl
Gemarkung Züttlingen
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Habichtsflur“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 20.07.2021

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.1	<i>Baugebiet Habichtsfur</i>	<i>3</i>
2	Ziele und Zweck der Planung	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Umwelt- und Naturschutz	4
5	Geltungsbereich	4
6	Übergeordnete Planungen.....	5
6.1	<i>Landesentwicklungsplan</i>	<i>5</i>
6.2	<i>Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.....</i>	<i>5</i>
6.3	<i>Flächennutzungsplan</i>	<i>10</i>
6.4	<i>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</i>	<i>10</i>
7	Angaben zum Bestand.....	11
7.1	<i>Lage und Topografie</i>	<i>11</i>
7.2	<i>Nutzung und Bebauung.....</i>	<i>11</i>
7.3	<i>Erschließung.....</i>	<i>12</i>
8	Belange der Landwirtschaft	12
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
9.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>12</i>
9.1.1	<i>Gewerbegebiet.....</i>	<i>12</i>
9.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>13</i>
9.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</i>	<i>13</i>
9.4	<i>Nebenanlagen</i>	<i>13</i>
9.5	<i>Verkehrsflächen.....</i>	<i>14</i>
9.6	<i>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	<i>14</i>
9.7	<i>Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser.....</i>	<i>14</i>
9.8	<i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>14</i>
9.9	<i>Pflanzgebote.....</i>	<i>15</i>
9.10	<i>Immissionsschutz</i>	<i>16</i>
10	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	21
10.1	<i>Äußere Gestaltung</i>	<i>21</i>
10.2	<i>Werbeanlagen</i>	<i>21</i>
10.3	<i>Unbebaute Grundstücksflächen</i>	<i>22</i>
10.4	<i>Einfriedungen</i>	<i>22</i>

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. **Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Habichtsflur“ beabsichtigt die Stadt Möckmühl in Fortführung einer maßvollen und maßstabsgerechten Gewerbeentwicklung ein attraktives Gewerbegebiet zu schaffen, um den aktuellen Nachfragebedarf nach Gewerbeflächen befriedigen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Habichtsflur“, der im vollumfänglichen Verfahren durchgeführt wird, wird ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erstellt. Dieser Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

In den übergeordneten Planungsebenen (Ziffer 6) liegt Möckmühl an einer Landesentwicklungsachse und ist als Unterzentrum mit regionalem Gewerbeschwerpunkt ausgewiesen. Eine Gewerbeentwicklung ist immer im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung zu sehen. Die Stadt Möckmühl hat das entwicklungspolitische Ziel, den übergeordneten Vorgaben und Entwicklungschancen zu entsprechen.

1.1 Baugebiet Habichtsflur

Zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes ist die Anhöhe an der Maisenhälder Straße im Bereich Habichtsflur vorgesehen.

Das Plangebiet wird im Osten von der L1047 und im Norden von der Verbindungsstraße nach Züttlingen, der Maisenhälderstraße begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich vorhandene gewerbliche Nutzungen. Weiterhin liegen im Südosten und Nordwesten landwirtschaftliche Höfe.

Geplant ist der Neubau eines Gewerbegebiets.

2 Ziele und Zweck der Planung

Der Bereich Habichtsflur stellt eine Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet dar.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, maßvolle und standortgerechte Nutzungsentwicklung zu schaffen. Durch

die Überplanung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die Industriegebiete „Maisenhälden“ und „Habichtshöfe“ sinnvoll erweitert.

Folgende Entwicklungsziele sind von besonderer Bedeutung:

- Sicherung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und Unterstützung der regionalplanerischen Zielsetzung der verstärkten Gewerbeentwicklung.
- Sicherung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen durch die Stabilisierung der Bevölkerungszahl.
- Einbezug der topografischen Gegebenheiten, d.h. der Hanglage mit Blickbeziehung in Richtung Jagsttal und der freien Landschaft.
- gute Vermarktbarkeit der Grundstücke (Wahrung des Ortsbildes bei gleichzeitig großzügigem Rahmen für Bauherrn).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht eine Erweiterung/Ergänzung der Industriegebiete Maisenhälden und Habichtshöfe, das den Anforderungen potenzieller Bewirtschafter gerecht wird, und eine Konzentration von Gewerbeflächen in attraktiver Lage anstrebt.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 17.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GI Habichtsflur“ gefasst. Am 16.01.2020 erfolgte die Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Eine Änderung des Regionalplanes ist 2020 erfolgt.

4 Umwelt- und Naturschutz

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Der Umweltbericht des B-Planes „Gewerbegebiet Habichtsflur“ ist Teil der Begründung. Im Verfahren des Umweltberichts hat sich herausgestellt, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Außerdem werden artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG berührt, für welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden.

Der vollständige Ausgleich erfolgt über externe Kompensationsmaßnahmen, die mittels städtebaulicher Verträge dauerhaft gesichert werden.

5 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 13,4 ha. Die Begrenzung des Baugebiets „Gewerbegebiet Habichtsflur“ erfolgt im Osten von der L1047 und im Norden von der Verbindungsstraße nach Züttlingen, der Maisenhälderstraße. Südlich wird das Plangebiet durch das Flurstück mit der Nummer 1729/2 begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich vorhandene gewerbliche Nutzungen. Weiterhin liegen im Südosten und Nordwesten landwirtschaftliche Höfe.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg liegt die Stadt Möckmühl an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K.– Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbi-schofsheim – (Würzburg). Der Stadt Möckmühl kommt damit eine verstärkte Entwick-lungsfunktion zu.

6.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die geplante gewerbliche Baufläche Gewerbegebiet „Habichtsflur“ grenzt an den im Regionalplan für die Region Heilbronn-Franken 2020 im Plansatz 2.4.3.1 festgelegten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in Möckmühl-Züttlingen an. Bei dem Plangebiet mit einer Größe von 13,4 ha handelt es sich um ein Vorhaben, das der überörtlich bedeutsamen Gewerbeentwicklung zuzuordnen ist. Für die Weiterentwicklung des IGD-Schwerpunktes wurde die 18. Änderung des Regional-plans am 03.07.2020 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Diese wurde mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg am 26.02.2021 rechtskräftig. Die 18. Änderung sieht die Erweiterung des IGD-Schwerpunktes mit 23,1 ha vor.

Beschreibung der Ausgangslage

In den 90er Jahren hat sich die Stadt Möckmühl auf die Planung für gewerbliche In-dustrieflächen im Bereich Baierklinge/Maisenhälden/Habichtshöfe konzentriert. Der Sprung auf die Höhe basierte vor dem Hintergrund, dass im empfindlichen Talraum der Jagst bereits zu diesem Zeitpunkt durch die Ausweisung von Überschwemmungs- bzw. Landschaftsschutzgebieten keine Bauflächen mehr zur Verfügung standen. Ebenfalls werden die vorhandenen Flächen durch die Steillagen des Jagsttales stark einge-grenzt. Die Ortsteile Korb und Bittelbronn sind durch landwirtschaftliche Nutzung ge-prägt und kommen bereits aus diesem Grund für eine großflächige, gewerbliche Nut-zung nicht in Frage.

Im Ortsteil Ruchsen befindet sich ein Gewerbegebiet. Erweiterungsmöglichkeiten sind dort jedoch aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet nicht gegeben.

Derzeit besteht eine erhöhte Nachfrage an Gewerbeflächen bei der Stadt Möckmühl. Die Überprüfung freier Flächen in den Bestandsgebieten ergab, dass die Nachfrage nicht bedient werden kann. Zum einen sind die noch in sehr geringem Umfang vorhan-den unbebauten Flächen für die konkreten Ansiedlungswünsche zu klein, zum anderen erfordert die Art der angestrebten Nutzung die verkehrsgünstige Anbindung zur A 81 und die Ansiedlung in einem Industrie- und Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO, um ei-nen 24 Stunden Betrieb und Nachtarbeit zu ermöglichen.

Darum strebt die Stadt Möckmühl wie auch der Regionalverband Heilbronn-Franken, die Erweiterung des im Regionalplan für die Region Heilbronn-Franken 2020 festgeleg-ten Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1) an.

Planungskonzept

Plansatz 2.4.3.1 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken: gebietsscharf festgelegter Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Ziel der Schwerpunktausweisung ist, dass dort die gewerbliche Siedlungsentwicklung kon-zentriert wird. Bei der landschaftlichen Einbindung konnten für die Schwerpunkte weit-gehend noch restriktionsarme Bereiche zugrunde gelegt werden, wobei teilräumlich,

wie insbesondere bei Gemeinden in topographisch stärker bewegtem Gelände, wie in den Flusstälern von Kocher und Jagst sowie der Tauber, der Sprung auf die Höhe aufgrund von Überlastungserscheinungen im Talgrund bzw. aufgrund höherwertiger Naturraum-Potenziale erfolgte, z.B. in Möckmühl.

In Bezug auf die Auswahl der Schwerpunkte wurden folgende Anforderungen berücksichtigt:

- Vorrangige Erweiterung vorhandener regionaler Standorte,
- ausreichende Flächengröße (mind. 10 ha) bzw. ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten,
- Abstimmung mit regionalen Freiraumanforderungen,
- Anbindung an das überörtliche Hauptstraßennetz (Autobahn/Bundesstraße) möglichst ohne Ortsdurchfahrten,
- vorrangige Berücksichtigung von Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg,
- Einbindung in hochwertige technische Infrastruktur,
- Erweiterungen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen unter Berücksichtigung konfliktarmer Nutzungszuordnung (Immissionsschutz),
- Beachtung standörtlicher Umweltbelange.

Es bleibt festzustellen, dass die nun verfolgte Erweiterung „Gewerbegebiet Habichtsflur“ im Einklang mit dem Konzept des Regionalplans steht.

Insbesondere wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung die nachfolgenden Punkte des Konzepts berücksichtigt:

- Der „Sprung auf die Höhe“ wird beibehalten. Im empfindlichen Talraum der Jagst werden somit Überlastungserscheinungen vermieden.
- Es sind ausreichende Flächengrößen von > 10 ha für die Erweiterung des derzeit bestehenden Schwerpunkts vorhanden.
- Die Anbindung an das überörtliche Hauptstraßennetz (Autobahn A 81) ohne Ortsdurchfahrt ist gegeben.
- Die Einbindung in die vorhanden hochwertige technische Infrastruktur ist gegeben.
- Die Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ist gegeben.
- Die standörtlichen Umweltbelange werden beachtet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde bereits durchgeführt. Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG werden unter Anwendung der im Gutachten aufgezeigten Vermeidungs-Minimierungs- und CEF Maßnahmen nicht einschlägig.
- Das übergeordnete Ziel der Bündelung und Konzentration der gewerblichen Siedlungsentwicklung wird weiter konkretisiert und ausgeformt.

Die nun verfolgte Entwicklung der Gewerbefläche geht somit konform mit dem Konzept der Regionalplanung und im Rahmen der gewerblichen Eigenentwicklung nach Plan-satz 2.4.0 (6) ergeben die vorgenannten Standortanforderungen prinzipiell sinnvolle Ansätze für die Einordnung neuer Gewerbegebiete im Rahmen der kommunalen Bau-leitplanung. Da mit gewerblichen, industriellen Nutzungen und gewerblich orientierten Dienstleistungen in der Regel auch eine nennenswerte Verkehrsbelastung verbunden ist, ist es erwünscht, dass neben Industrie und Gewerbe eine Ansiedlung in den in der Regel auch im überörtlichen Bezug verkehrsgünstig gelegenen gewerblichen Schwer-punkten erfolgt.

Weiterhin wurde mit einbezogen, dass bei größeren Standorten ein möglichst großes Arbeitskräftepotenzial in guter Erreichbarkeit sowie im Einzugsbereich attraktive Wohnstandorte (bestehendes Wohnbauflächenpotenzial „Brandhölzle“) mit kulturellem

und infrastrukturellem Angebot (v.a. Schulen) gewährleistet sein soll. Die Stadt Möckmühl erfüllt diese Anforderungen umfassend.

Plausibilitätsprüfung gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums BW vom 15.02.2017

Darstellung nicht bebauter Misch- Gewerbe- und Industrieflächen

In der gesamten Gemarkung der Stadt Möckmühl befinden sich keine nicht bebaute Misch- Gewerbe- und Industrieflächen.

Die Ermittlung der Flächenbedarfe stellt sich wie folgt dar:

Firma	Branche	Angefragte Fläche	Anmerkungen	Letzter Kontakt
Rüdinger Spedition GmbH Uferweg 12, 74238 Krautheim	Industrie/Handel	15 ha – 30 ha	Interesse an Fläche für überwiegend regionale Kunden (Lagerhalle)	2018
LUTZ-FINANZ Alte Poststraße 3 70173 Stuttgart	Immobilienfachwirt Gewerbe- und Industrie Vermietung/Verkauf			2018
REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH Gotenstraße 21, 20097 Hamburg	Immobilien- und Logistikberatung			2018
Gazeley GLP Company Neuer Wall 46, 20354 Hamburg	Logistikimmobilien			2018
Amanthos GmbH & Co. KG Rotenwaldstraße 60 70197 Stuttgart	Industrie & Logistic	Ca. 4 ha		2019
Panattoni EUROPE O3, 9-10 68161 Mannheim	Projektentwickler im Bereich Industrie- und Logistikimmobilien	GI 4 ha	Flächengesuch für den Großraum Heilbronn Würde der Kunde ca. 100-120 Mitarbeiter beschäftigen	2019

Peha Hagmann GmbH Herbert-Sehm-Str. 34 74199 Untergruppenbach	Möbelhandel & Möbellogistik	0,3 ha – 0,5 ha	Lagerhalle und eine Büro-/Verwaltungsgebäude	2019
Kempel Paletten GmbH & Co. Alte Stadt 4 74219 Möckmühl		-	Interesse an einem Baugrundstück für industrielle Zwecke, zum Bau einer Halle	2019
Wagner Logistikimmobilien (DAX Konzern) Beekestraße 15 37127 Niedersachsen - Jühnde	Automotive Handelskonzern	GE/GI 1. Fläche 3,5 ha – 4,0 ha 2. Fläche 12 ha	Bei diesem Projekt würden ca. 500-700 Arbeitsplätze entstehen können	2019
VGP Parks Prinz – Georg-Str.78 40479 Düsseldorf	Gewerbe, Produktion, Logistik - Dienstleistungen	-		2019
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG Heegbarg 30, 22391 Hamburg	Logistik	Ca. 9-14 ha	Würde der Kunde ca. 300 Mitarbeiter beschäftigen	2019

Konkreter Nachfragebedarf nach 47,8 ha – 68,5 ha

3.2 Darstellung nicht bebauter und nicht genutzter Misch- Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich Reserveflächen

Derartige Flächen sind innerhalb der Stadt Möckmühl nicht vorhanden.

3.3 Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten

Derartige Flächen sind innerhalb der Stadt Möckmühl nicht vorhanden.

3.4 Darstellung der Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten

Die Stadt Möckmühl ist nicht an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt.

3.5 Bedarf an neuen Gewerbeflächen

Aufgrund nicht vorhandener Flächenpotenziale in Bebauungs- wie auch Flächennutzungsplänen verbleibt ein **Flächenbedarf von 47,8 ha – 68,5 ha**.

Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung
Eines der Leitbilder des aktuellen Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, beinhaltet folgende Aussage:

Durch Innovation und Kooperation soll die globale Wettbewerbsfähigkeit gesteigert und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Raum Möckmühl ist im aktuellen Regionalplan 2020 ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Ziel der Schwerpunktauswei-

sung ist, dass dort die gewerbliche Siedlungsentwicklung konzentriert wird. Auf Grundlage dieser Aussagen sollen die bestehenden Industriegebiete Maisenhälden, Habichtshöfe und Baierklinge erweitert werden.

Möckmühl liegt auf der Landesentwicklungsachse (gem. Plansatz 2.2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020):

Heilbronn - Neckarsulm - Neuenstadt a. K. - Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) - Boxberg - Lauda-Königshofen – Tauberbischofsdorf – (Würzburg)

Diese Achse wird durch Unter- und Kleinzentren, mit verstärkter Entwicklungsfunktionen in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Ökologie und Wirtschaft, beschrieben. Möckmühl selbst ist als Unterzentrum dargestellt.

Standörtlich relevante Umweltkonflikte

(Siehe Steckbrief Möckmühl, Habichtshöfe/Maisenhälden (Züttlingen) Entwurf 18. Änderung Regionalplan Heilbronn – Franken)

Aussiedlerhöfe (Habichtshöfe) befinden sich im südlichen Betrachtungsraum (hohe Erheblichkeit im Umkreis von 100 m und mittlere Erheblichkeit im Umkreis von 350 m).

Böden mit mittlerer Gesamtwertigkeit im südlichen Bereich der Habichtshöfe und östlich davon Richtung A 81 (mittlere Gesamtwertigkeit), Böden mit hoher Gesamtwertigkeit im nördlichen Bereich der Habichtshöfe und östlich davon Richtung A 81 (hohe Erheblichkeit), im gesamten westlichen Bereich keine Bodenschätzung vorhanden, daher Böden hoher Gesamtwertigkeit (hohe Erheblichkeit) angesetzt, wie in der näheren Umgebung.

Gewässerrandstreifen entlang des Büttenbachs an der südwestlichen Grenze (hohe Erheblichkeit).

Kaltluftbildungsgebiet im gesamten Betrachtungsraum vorhanden, mit Ausnahme im Nordwesten und südlich des bestehenden IGD, gleichzeitig schlechte Durchlüftung entlang der westlichen und südlichen Grenze (mittlere Erheblichkeit), Kaltluftstau kleinflächig an der südlichen Grenze im mittleren Bereich (mittlere Erheblichkeit).

Nördlich angrenzend FFH-Gebiet 'Untere Jagst und unterer Kocher' (hohe Erheblichkeit auch im Umfeld), Lebensraumtypen hier laut FFH-Managementplan (2015): 9130 Waldmeister-Buchenwälder, kleinflächig 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*, Anhang-II-Arten hier laut FFH-Managementplan: Besenmoos / Grünes Gabelzahnmoos (*Dicranum viride*), weiter nördlich: Hirschkäfer (*Lucanus cervus*); geschützte Biotope an der südwestlichen Grenze 'Bachlauf am Habichtsbrunnen' und an der östlichen Grenze 'Feldhecken/ Feldgehölze' (hohe Erheblichkeit).

Landschaftsbildqualität im nordwestlichen und südwestlichen Bereich von mittlerer Bedeutung (mittlere Erheblichkeit), landschaftliche Erholungseignung in der nördlichen Hälfte von mittlerer Bedeutung (mittlere Erheblichkeit).

Aussagen zur Betroffenheit der Schutzgüter sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen durch das Vorhaben werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkret erläutert.

Regionaler Grünzug / Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt an den Regionalen Grünzug Unterer Jagst-Kocher-Raum. Es bleibt festzustellen, dass sich das Plangebiet jedoch nicht in dem Regionalen Grünzug

befindet. Durch die großflächige Überplanung der Gemarkungen Möckmühl und Züttlingen mit dem Regionalen Grünzug Unterer Jagst-Kocher-Raum sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Möckmühl bereits stark limitiert.

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken sind folgende Funktionen des Grünzugs benannt:

Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung,

Hochwasserretention, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Die Prüfung ergibt, dass lediglich die Funktion der siedlungsnahen Erholung / Landschaftsbild durch die Planung außerhalb des Grünzuges beeinträchtigt werden kann.

Im Jahr 2013 wurde durch das Büro Wick+Partner eine Landschaftsbildanalyse in Verbindung mit einem städtebaulichen Entwurf zum Industriegebiet „Habichtsflur“ erstellt. Dabei erfolgte eine umfassende Analyse der Empfindsamkeit und Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sowie der Erholungsfunktionen. Das Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Flächen kennzeichnen eine ausgeräumte Ackerlandschaft mit stellenweise noch vorhandener standorttypischer Restvegetation. Der Raum wirkt durch den bestehenden Gewerbekomplex sowie dem Windpark im Harthäuser Wald stark anthropogen überprägt. Das Gebiet befindet sich in exponierter Lage über dem Jagsttal. Die Einsehbarkeit vom Talraum ist jedoch sehr gering. Von den westlich des Jagsttales verlaufenden Hochebenen besteht hingegen eine weiträumige Blickbeziehung. Die umliegenden Wälder stellen einen Erholungsraum dar.

Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die im RHF 2020 benannte Funktion des Regionalen Grünzugs (siedlungsnaher Erholung) zu begrenzen, werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben:

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden:

- Höhenbegrenzung der Bebauung
- Baumaterialien (Spiegelungen vermeiden)
- Dach- und Fassadenbegrünung.
- Gebietseingrünung

Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene dieses Bebauungsplanes durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die o. g. Funktion des Regionalen Grünzugs nicht erheblich beeinträchtigt wird.

6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Gewerbegebiets Habichtsflur als bestehende Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

6.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Möckmühl hat aufgrund der topographischen Lage im Jagsttal, der Belange für Gewässer- und Hochwasserschutz sowie durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet nicht die Möglichkeiten, ihre Gewerbeflächen in unmittelbarer Siedlungsnähe zu entwickeln. Den Vorgaben des Regionalplanes 2020 ist zu entnehmen, dass eine räumliche Konzentration von Gewerbeflächen und Bündelung an infrastrukturellen Vorleistungen anzustreben ist. In Möckmühl wurde der Standort bereits im Regionalplan 1995 an der Autobahn A 81 angeordnet.

In der 3. Änderung des FNPs 1999, 1. Fortschreibung, wurde eine Alternativenprüfung anderer Standorte durchgeführt.

1. Gebiet „**Seehaus**“ auf der Gemarkung Widdern

- mit 10 ha zu klein, kein Entwicklungspotenzial
- kein Versorgungs- und Abwassersystem vorhanden - zu weit von einer Autobahnanbindung entfernt
- kein langfristiges Entwicklungspotenzial

2. Gebiet „**Ernstein**“ im Süden der Gemarkung Möckmühl

- zu starke Reliefbewegung, durchschnittlich 7 % Hangneigung
- hohe Auflagen zum Gewässerschutz
- starker Eingriff in Relief und Boden dadurch hohe Erschließungskosten - Bruttobaufläche von 25,5 ha, kein Entwicklungspotenzial

Bei dieser Prüfung wurde der Bereich Habichtsflur/Habichtshöfe als der am besten geeignete Bereich ermittelt. Dieses Ergebnis stützt sich auch auf die Darstellungen des Regionalplanes 1995 der seinerzeitigen Region Franken. In diesem Regionalplan ist der Standort Habichtsflur/Habichtshöfe als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt (PS 2.5.5). Diese regionalplanerische Zielsetzung hat sich in der weiteren Regionalplanung des Regionalverbandes Heilbronn-Franken 2020 verfestigt. Der Standort Habichtshöfe ist in diesem Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (VRG, PS 2.4.3.1) dargestellt. Die 18. Änderung des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020, Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, verfestigt diese Planungsentwicklung weiter, indem am Standort Habichtshöfe/Habichtsflur der IGD Schwerpunkt erweitert wird und gebietsscharf abgegrenzt wird.

Dadurch eignet sich der Standort alternativlos zur Entwicklung weiterer Gewerbeflächen. Außerdem wurde bei der Festsetzung des vorhandenen Gewerbegebiets (Habichtshöfe/Maisenhälden) diesbezüglich Untersuchungen durchgeführt. Es wurden zwei alternative Standorte geprüft.

7 Angaben zum Bestand

7.1 Lage und Topografie

Das derzeit als Ackerfläche genutzte Gelände befindet sich entsprechend des Übersichtsplans zum Bebauungsplan in einer Hanglage westlich zum bestehenden Industriegebiet Maisenhälden. Das Industriegebiet befindet sich direkt an der L 1047 mit Anschluss an die Bundesautobahn A81 in unmittelbarer Nähe (<5 min.).

Auf dem Plangebiet besteht ein Höhenunterschied von ca. 22m (min. +285 m ü.NN. – max. 306 m ü.NN.), nach Westen hin abfallend.

7.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Acker).

7.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Maisenhälder Straße, die durch die L 1047 an die BAB 81 angebunden ist, erschlossen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht bspw. über den Regionalbus 622 von Möckmühl Bahnhof bis Möckmühl Habichtshöfe.

Der Ausbau der Maisenhälderstraße ist im Bebauungsplan „Maisenhälden“ von 19.08.2001 der Stadt Möckmühl dargestellt und ist nicht Teil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Um eine möglichst flexible Planung zu gewährleisten wurde entlang der Maisenhälderstraße ein großzügiger Einfahrtsbereich festgesetzt.

8 Belange der Landwirtschaft

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche für das Gewerbegebiet Habichtsflur wird die Landwirtschaft in Möckmühl nicht erheblich eingeschränkt. Der Landwirt der die Fläche bewirtschaftet hat, löst seinen Betrieb altersbedingt auf.

Auf das Plangebiet als GE kann nicht verzichtet werden. Das Plangebiet ist über alle Planungsebenen Regionalplan, FNP, B-Plan entwickelt und abgewogen worden.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Entwurf des Bebauungsplans erläutert.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken zur Erweiterung des in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt). Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung der Regionalplanänderung wurden in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl keine Standorte gefunden, die für das geplante Vorhaben besser geeignet wären. Dabei waren alle zur Diskussion stehenden Standorte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Darüber hinaus wird der betreffende Landwirt seinen Betrieb altersbedingt auflösen. Der Betrieb wird nicht übernommen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Gewerbegebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen, die Flächen des Plangebiets einer breitgefächerten gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stellen zu können, wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, um das freie Entwicklungspotenzial für die gewerbliche Entwicklung nicht unnötig einzuschränken.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nicht in Gewerbegebieten, sondern bevorzugt in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten der Stadt angesiedelt werden.

Wohnnutzung besitzt auch innerhalb eines Gewerbegebiets Schutzansprüche. Um die gewerbliche Entwicklung innerhalb aber auch außerhalb des Plangebiets nicht durch eine sich etablierende Wohnnutzung einzuschränken, ist der Ausschluss geboten.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO, zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um eine mögliche Agglomerationswirkung zu vermeiden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen beziehungsweise unter Einhaltung der Obergrenze nach §17 BauNVO festgelegt. Die GRZ von 0,8 gewährleistet eine gewerbegebietstypische Nutzung und optimale Ausnutzung des Grundstückes.

Geländehöhe (GH)

Die festgesetzte Geländehöhe (GH) terrassiert das Gelände auf zwei Ebenen, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen. Sie wird in m.ü.NN. festgesetzt.

Von den festgesetzten Geländehöhen darf in einem bestimmten Umfang (max. 2,0 m) nach oben und unten abgewichen werden um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Ein- und Ausfahrtssituation zu gewähren.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist an einem wirtschaftlichen, dem Nutzungszweck angemessenen Höhenmaß festgelegt. Eine städtebauliche Einfügung bzw. vergleichbare Maßstäblichkeit gegenüber dem Umfeld bleibt dabei gegeben.

Die Festlegung der Höhenbegrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhenlagen. Die Festlegung der Höhenbegrenzung gemessen vom zugehörigen Bezugspunkt gewährleistet die städtebauliche Einbindung über das Gesamtgebiet. Sie ist auch aus der Landschaftsbildanalyse heraus entwickelt.

Bei gewerblichen Anlagen sind oftmals kleinflächig Dachaufbauten notwendig, die an diesen Stellen die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers überragen. Um bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe durch einen Hauptbaukörper diese funktional notwendigen Aufbauten zuzulassen, werden Anforderungen an Art und Umfang der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe gesetzt.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise lässt innerhalb des Baufensters, soweit möglich, jede Gebäudelänge zu. Gebäudelängen über 50 m sind an der städtebaulichen Umgebungssituation und den funktionalen Anforderungen orientiert. Die Begrenzung der Gebäudeausdehnung erfolgt durch die Baugrenzen in einem städtebaulich verträglichen Maß.

9.4 Nebenanlagen

Für einen ordnungsgemäßen Betrieb sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies ermöglicht eine gewerbetypische Nutzung und optimale Ausnutzung des Grundstücks. Stellplätze sind zur Deckung des Parkraumbedarfs der geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu-

lässig. Bei Herstellung von Stellplätzen ist das Pflanzgebot vgl. Ziff. 7.3 bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu beachten.

9.5 Verkehrsflächen

Die innere Einteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen auf dem Grundstück sind, um eine möglichst flexible Planung zu gewährleisten, nicht Bestandteil der Festsetzungen.

9.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Regenwasserkanal.

9.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die innere Einteilung und Gestaltung der Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser sind um eine möglichst flexible Planung zu gewährleisten nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Das gewerbliche bzw. häusliche Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung einem Pumpwerk zugeführt. Von diesem Pumpwerk aus führt eine Druckleitung parallel zur Gemeindeverbindungsstraße und der bestehenden Druckleitung parallel zur Landes- (L1047) und Kreisstraße (K 2132) vorbei am Pumpwerk des Gewerbegebietes „Baierklinge“ und von dort aus über die vorhandene Druckleitung bis zum Hauptsammler zur Kläranlage in der Nähe der Jagst.

Das belastete Oberflächenwasser aus Straßen- und Hofflächen wird im Erschließungsgebiet über Oberflächenwasserleitungen abgeleitet und einer weitergehenden Regenwasserbehandlungsanlage in Form eines Bodenfilters mit Regenklärbecken zugeführt (Festgesetzte Fläche). Von dort aus wird das vorgereinigte Oberflächenwasser in das bestehende Regenrückhaltebecken geführt.

Unbelastetes Dachwasser wird über weitere Regenwasserleitungen direkt dem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Vom Regenrückhaltebecken aus wird das Wasser dann dem Vorfluter, dem Büttenbach, zugeführt.

Darüber hinaus kann das unbelastete Dachwasser auch versickert werden, sofern die Geologie und die Statik der Aufschüttungen dies erlaubt.

9.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna um die Wirkintensität des Vorhabens zu verringern. Alle mit dem Planzeichen MF gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen wie auch die grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Gestaltung der Flächen des Verkehrsgrüns dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und sind in die rechnerische Bilanz der Kompensation eingeflossen.

Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Durch die Anlage von Retentionsbereichen kann der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet reduziert und die Grundwasserneubildung teilweise erhalten werden. Innerhalb des Plangebiets, sowie nordwestlich außerhalb des Plangebiets sind umfangreiche Retentionsflächen festgesetzt, die Teil eines kalkulierten Konzeptes sind.

Dachmaterialien

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden unbeschichtete Metalle zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten

Um die Versiegelung durch private Erschließungen möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Zufahrten zu Stellplätzen müssen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden. Ebenerdige PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. offenes Pflaster, Rasenfugen) herzustellen.

Insektenschonende Beleuchtung

Zur Minimierung oder Ausschließung von Störungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs ist bei der Auswahl der Beleuchtung die Dimensionierung der Höhe, die Anzahl der Leuchten und die Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen. Geeignet sind hierzu sind warmweiße, sparsame Lampen mit einem niedrigen Blau- und Ultraviolettpektrum und einer Farbtemperatur kleiner als 3000 Kelvin (z.B. LED). Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Dies kann durch eine Abschirmung der Leuchte nach oben und zur Seite erreicht werden.

Bodenschutz

Die Maßnahmen zum Bodenschutz dienen der Erhaltung von kulturfähigem Oberboden, der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und somit der Verringerung von bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen.

9.9 Pflanzgebote

Die grünordnerische Konzeption der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes orientiert sich an den Zielen des Landschaftsplans:

- Der Schutz des Landschaftsbilds ist vorrangig zu bewerkstelligen durch Eingrünung von Bebauung, landschaftsgerechte Dimensionierung der Baukörper und ausreichend breite, landschaftstypisch gestaltete Übergangszonen zur freien Landschaft.
Eine Durchgrünung kann durch Straßenbepflanzung und Pflanzgebote für Einzelbäume auch auf Privatgrundstücken erfolgen.
- Artenauswahl der Gehölze anhand der potenziellen natürlichen Vegetation bietet Schutz und Aufwertung von Arten- und Biotoppotenzial.
- Schutz des Grundwassers durch Minimierung der Flächenversiegelung
- Ein Grünordnungsplan wurde erstellt und ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und Gestaltung.

Es wird ein flächiges Pflanzgebot zur Randeingrünung und Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Durch die Entwicklung eines Feldgehölzes soll eine Reduzierung der Wahrnehmbarkeit insbesondere zum sensiblen Landschaftsraum im Jagsttal gewährleistet werden.

Weiterhin werden Einzelpflanzgebote für das Anpflanzen von Laubbäumen zur Sicherstellung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt.

Die Artenauswahl der Gehölze erfolgt anhand der potenziellen natürlichen Vegetation (s. Artenverwendungsliste).

9.10 Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes im Bauleitplanverfahren erfolgt grundsätzlich nach den Kriterien der DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 unter Beachtung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 50 BImSchG ist die Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.
- Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen gemäß Beiblatt 1 DIN 18005 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die zu betrachtenden Nutzungsarten legt Beiblatt 1 zur DIN 18005 die Orientierungswerte für Beurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm fest. Beurteilungszeiträume sind die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind für die verschiedenen Gebietsarten unterschiedlich festgelegt. Sie betragen u.a. für den Gewerbelärm tags für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A), für Mischgebiete 60 dB(A) und für Gewerbegebiete 65 dB(A), nachts für Allgemeine Wohngebiete 40 dB(A), für Mischgebiete 45 dB(A) und für Gewerbegebiete 50 dB(A). Für den Verkehrslärm gelten tags in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A), in Mischgebieten 60 dB(A) und in Gewerbegebieten 65 dB(A), nachts gelten für Allgemeine Wohngebiete 45 dB(A), für Mischgebiete 50 dB(A) und für Gewerbegebiete 55 dB(A).

Von Bedeutung für die Beurteilung des Betriebslärms ist daneben die TA-Lärm, die unmittelbar jedoch nur bei der Zulassung von Vorhaben gemäß § 5 und § 22 BImSchG zur Anwendung kommt und Immissionsrichtwerte festlegt. Für die Tagzeit betragen diese für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A), für Mischgebiete 60 dB(A) und für Gewerbegebiete 65 dB(A) und für die Nachtzeit für Allgemeine Wohngebiete 40 dB(A), für Mischgebiete 45 dB(A) und für Gewerbegebiete 50 dB(A).

Von Bedeutung für die Beurteilung des Verkehrslärms sind neben der DIN 18005 auch die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“), die jedoch nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen unmittelbare Anwendung findet. Darüber hinaus sind die Kriterien der 16 BImSchV aber auch im Rahmen der Abwägung geeignete Anknüpfungspunkte. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV betragen tags für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A), für Mischgebiete 64 dB(A) und für Gewerbegebiete 69 dB(A) und nachts für Allgemeine Wohngebiete 49 dB(A), für Mischgebiete 54 dB(A) und für Gewerbegebiete 59 dB(A).

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Gewerbegebiete und ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete einander so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Der in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten ist. Er stellt jedoch kein zwingendes Gebot dar, sondern ist eine Abwägungsdirektive. Er gestattet Ausnahmen, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen und im Einzelfall besondere städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

Im Hinblick auf dieses „Trennungsgebot“ ist hier zu berücksichtigen, dass süd-östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wohnnutzung - die sog. „Habichtshöfe“ - vorhanden ist und durch Lärmimmissionen, die von den im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen verursacht werden, betroffen sein können. Die Gründe, die für die Standortentscheidung maßgeblich waren, sind aber so gewichtig, dass auch im Lichte der in § 50 BImSchG geregelten Anforderungen an der Planung festgehalten wird. Besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen die Ausweisung des Gewerbegebiets in der Nachbarschaft der Habichtshöfe. Diese sind bereits jetzt von festgesetzten Industriegebieten umgeben. Im Nordosten gilt der Bebauungsplan „Industriegebiet Habichtshöfe“, in dessen Geltungsbereich sich ein großes Kaufland-Logistikcenter befindet. Im Südwesten angrenzend an die Habichtshöfe gilt der Bebauungsplan „Industriegebiet Habichtshöfe II“, wo die Firma Jung Holding mit der Gft Logistic angesiedelt sind. Im Nordwesten, auf der anderen Seite der L 1047, gilt der Bebauungsplan „Maisenhälden“, der ebenfalls ein Industriegebiet festsetzt, in dem sich ein weiterer Betriebsteil des Kaufland - Logistikcenters befindet. Diese Betriebsansiedlungen haben auch dazu geführt, dass bereits jetzt eine städtebauliche Prägung der Habichtshöfe durch lärmintensive und teils sehr großflächige Betriebe vorhanden ist. Des Weiteren spricht unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse auch die günstige Anbindung über die L 1047 an die unweit südlich entfernte Auffahrt zur Autobahn A 81 sowie die erhebliche Entfernung zur Wohnbebauung in Möckmühl und Züttlingen dafür, an dem Standort weitere Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen. Außerdem hat sich im Rahmen der unter vorstehender Ziffer 6.4 erwähnten Alternativenprüfung gezeigt, dass der Bereich der Habichtshöfe/Habichtshöfe der am besten geeignete Bereich für die planerische Ausweisung eines Industrie- bzw. Gewerbegebiets ist.

Zur Prüfung der gewerblichen Schallimmissionen und der Schallemissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr in Folge der Planung wurde ein Schallgutachten von der Firma Laim Consult GmbH erstellt. Im Hinblick auf die schon vorhandenen Logistiknutzungen und das Interesse eines potentiellen Investors, an dem Standort ebenfalls ein Logistikcenter zu errichten, hat der Lärmgutachter seiner Beurteilung einen exemplarischen Logistikbetrieb zugrunde gelegt, dessen Betriebsgelände den gesamten Bereich des Gewerbegebiets umfasst. Zwar lässt die Planung auch andere gewerbliche Nutzungen zu, als diejenige, die der Lärmgutachter zugrunde gelegt hat. Das Gutachten

ist aber bei dem gewählten Ansatz geeignet aufzuzeigen, dass es unter dem Blickwinkel der Gewerbelärmbelastung planerisch grundsätzlich gerechtfertigt ist, an dem Standort ein Gewerbegebiet auszuweisen, weil es möglich ist, dort gewerbliche Nutzungen zu etablieren, ohne dass für die Nachbarschaft unzumutbare Lärmimmissionen entstehen. Ob im konkreten Einzelfall später das jeweilige Bauvorhaben genehmigungsfähig ist, wird im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Anforderungen der TA Lärm, soweit der Gewerbelärm betroffen ist, zu prüfen sein. Die Beachtung der Anforderungen der TA Lärm im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet, dass die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen, die auf einen schutzbedürftigen Immissionsort wirken, gewährleistet ist.

Das Gutachten beinhaltet zusammenfassend zwei Prüfungsschwerpunkte:

- a) Gewerbliche Schallemissionen im Bereich des Gewerbegebiets und Immissionsbelastung von schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, im Umfeld
- b) Auswirkungen von Verkehrsräuschen der öffentlichen Verkehrsflächen auf die Habichtshöfe

Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Planunterlagen und als Anlage zur Begründung beigelegt. Zusammenfassend ergeben sich folgende Ergebnisse bei Zugrundelegung des exemplarischen Betriebs eines Logistikcenters:

zu a)

Im Bereich der Habichtshöfe 3 und 3.1 (IO 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3) werden rechnerisch Lärmpegel von tags bis zu 60,6 dB(A) und nachts 51,0 dB(A) prognostiziert, wobei Lärmerhöhungen im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung tags nicht eintreten beziehungsweise mit bis zu 0,5 dB(A)/nachts unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A) verbleiben.

Am Standort Habichtshöfe 2 (IO 3) und Habichtshöfe 2.1 (IO 4) werden tags bis zu 60,4 dB(A) und nachts bis zu 50,3 dB(A) prognostiziert, wobei dort ebenfalls tags keine Lärmerhöhung eintritt und nachts die Lärmerhöhung gegenüber der Vorbelastung mit bis zu 0,6 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle verbleibt.

Am Standort Maisenhälden 1 (IO 6) werden nach der Prognose tags maximal 46,4 dB(A) und nachts 43,5 dB(A) erreicht. Die Lärmerhöhungen sind hier allerdings gegenüber der Vorbelastung mit sowohl tags 5,7 dB(A) und nachts 3,0 dB(A) erheblich.

Am Standort Ammernweg 1 (IO 7) werden tags 40,3 dB(A) und nachts 36,2 dB(A) erreicht, wobei die Lärmerhöhung gegenüber der Vorbelastung mit tags 4,5 dB(A) und nachts 2,4 dB(A) am Tag erheblich und nachts zumindest noch wahrnehmbar ist.

Soweit die Lärmerhöhungen erheblich beziehungsweise zumindest wahrnehmbar sind können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden; dies gilt sowohl für den Standort Ammernweg 1 (IO 7) in der Ortschaft Züttlingen, wo der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets gilt als auch für den Standort Maisenhälden 1 (IO 6), der im Außenbereich liegt und wo ein Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet beziehungsweise Dorfgebiet gilt.

Am Standort der Habichtshöfe 2 und 2.1 sowie 3 und 3.1 werden bei Zugrundelegung eines exemplarischen Logistikbetriebs - wie schon ausgeführt - rechnerisch tags keine Lärmerhöhungen und nachts Lärmerhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle prognostiziert. Die Auswirkungen der Bauleitplanung sind im Lichte dieser

Prognose im Bereich der Habichtshöfe zumutbar. Es ist davon auszugehen dass in nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren durch entsprechende Regelungen im Genehmigungsbescheid sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Die weitere Nachbarschaft wird voraussichtlich ebenfalls erheblichen oder doch zumindest wahrnehmbaren zusätzlichen Gewerbelärmimmissionen durch die im Gewerbegebiet zugelassenen Nutzungen ausgesetzt sein. Es ist aber auch hier im Lichte der gutachterlichen Ausführungen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. dass die Anforderungen der TA Lärm durch Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten werden können.

zu b)

Die Betriebsansiedlung innerhalb des Gewerbegebiets werden auch dazu führen, dass Zusatzverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen, insbesondere auch auf der L 1047 entsteht. Allerdings ist dem Lärmgutachten zu entnehmen, dass bereits die verkehrsbedingte Lärmvorbelastung im Bereich der Habichtshöfe tags bei bis zu 66,1 dB(A) und nachts bei bis zu 59,4 dB(A) liegen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sogar für ein Gewerbegebiet von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) im Bereich der Habichtshöfe an vielen der vom Gutachter festgelegten Immissionsorte bereits durch die Lärmvorbelastung überschritten. Die durch den Zusatzverkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet verursachte Lärmerhöhung beträgt – bei Zugrundelegung des exemplarischen Logistikcenters – rechnerisch bis zu 1,2 dB(A) tags bzw. 1,1 dB(A) nachts und erreicht damit die Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Wegen der erheblichen Lärmvorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm hat der Gutachter zusätzlich eine Prognose des Gesamtlärms, der sich – bei Zugrundelegung des exemplarischen Logistikcenters – im Bereich der Habichtshöfe einstellen könnte, vorgenommen; dabei zeigt sich, dass die Gesamtlärmbelastung im Wesentlichen durch den Verkehrslärm beeinflusst ist. In der Nachtzeit werden an dem Immissionsort 1.1 (Habichtshöfe 3) Lärmbelastungen von bis zu 60,8 dB(A) und damit oberhalb der „Gesundheitsschwelle“ von 60 dB(A) prognostiziert. Die rechnerisch ermittelten Lärmerhöhungen im Vergleich zur Gesamtlärmvorbelastung liegen an den Immissionsorten 1 - 4 nachts zwischen 0,8 dB(A) - 1,0 dB(A). An dem Immissionsort 1.1 beträgt die Lärmerhöhung nachts 0,9 dB(A) und befindet sich damit fast im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A).

Die – unter Zugrundelegung eines exemplarischen Logistikcenters – ermittelten Prognosen zeigen, dass auf der L 1047 wegen der möglichen Betriebsansiedlungen im Gewerbegebiet zusätzlicher Verkehr und dadurch weitere Lärmbelastungen an den Habichtshöfen zu erwarten sind. Die möglichen Veränderungen der im Wesentlichen durch den Verkehrslärm verursachten Gesamtlärmbelastung sind angesichts der bereits hohen Lärmvorbelastung abwägungsrelevant. Sie werden aber nicht als derart bedeutsam eingeordnet, dass deshalb von der Planung Abstand genommen wird oder als Voraussetzung aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Habichtshöfe für erforderlich erachtet werden. Dafür sind die folgende Gründe maßgebend:

Die Habichtshöfe liegen an der L 1047, also einer klassifizierten Landesstraße. Grundsätzlich ist bei einer Landesstraße mit höheren Verkehrsbewegungen zu rechnen, da sie eine über die Kreisgrenzen hinausgehende Bedeutung haben. Insbesondere findet auf solchen Straßen typischerweise auch erheblicher Schwerlastverkehr mit dem dadurch verursachten Verkehrslärm statt. Das ist gerade auch an dem Standort der

Habichtshöfe der Fall, insbesondere wegen der benachbarten Logistikbetriebe. Zusätzlich sind die Habichtshöfe auch dem durch den Verkehr auf der A 81 verursachten Verkehrslärm ausgesetzt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass wegen der Betriebsansiedlungen in den benachbarten Industriegebieten eine städtebauliche Prägung der Habichtshöfe durch lärmintensive und teils sehr großflächige Betriebe bereits besteht.

Die Stadt verpflichtet sich allerdings im Hinblick darauf, dass es wegen der Verkehrszunahme an den Habichtshöfen zu einer Verschlechterung der bereits derzeit hohen Lärmbelastungen, die sich im Bereich der „Gesundheitsschwelle“ bewegen, kommen kann, die Kosten für erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen an solchen Fassaden schutzbedürftiger Räume der Habichtshöfe zu erstatten, wo der Gesamtlärm wegen des durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Habichtsfur“ betriebenen Anlagen verursachten Verkehrs auf der L 1047 den Beurteilungspegel von nachts 60 dB(A) um mindestens $> 0,1$ dB(A) überschreitet. Die Stadt wird, nachdem das projektierte Logistikcenter vollständig seinen Betrieb aufgenommen hat, bzw. falls sich ein oder mehrere andere Betriebe dort ansiedeln sollten, zu einem geeigneten Zeitpunkt prüfen, ob die vorstehenden Voraussetzungen vorliegen. Der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich insoweit nach der 24. BImSchV.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren zusätzliche Lärmschutzauflagen für einzelne Bauvorhaben gefordert werden, wird im Bebauungsplan entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Lärmschutzanlagen als aktiver Schallschutz vorgehalten.

10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung

Dachform/ Dachgestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne einer Identität sichernden Baugestalt und städtebaulichen Einbindung in die Landschaft sowie umweltschützenden Belangen.

Dies betrifft vor allem den Umgang mit Dachaufbauten technischer Art. Es können großvolumige Bauten entstehen. Im gewerblich-industriellen Sektor werden vielfach technische Aufbauten unterschiedlichen Charakters und unterschiedlicher Größe erforderlich. Eine unkontrollierte und zufällige Verteilung auf den Dachflächen kann im Plangebiet zu empfindlichen Störungen der architektonischen Volumen vor dem Landschaftsbild führen. Die Topografie führt dazu, dass von Osten gesehen die Bauten vor dem Fernblick in die Landschaft stehen und von hohen Punkten der Landstraße aus der Blick gerade über die Dächer streift. Zum Anderen stehen die Bauten im Fernblick von den Höhenlagen im Westen der Kulisse der Wälder entlang der Autobahn. Es wird deshalb festgesetzt, dass technische Aufbauten, die die Gebäude um mehr als 1,5 m überragen, nach Möglichkeit räumlich zusammengefasst werden und mit Sichtschutzvorrichtungen 30-prozentiger Transparenz umschlossen werden.

Fassadengestaltung

Es wird im Wesentlichen die Farbgebung der Gebäude festgesetzt. Die Farbgebung unterstützt das Einfügen in das Landschaftsbild. Die Farbtöne werden von der umgebenden Landschaft und den Hintergrundfarben abgeleitet, die für das Bild des Gewerbegebietes in der Landschaft bestimmend sind. Die Helligkeit der zulässigen Farbtöne ist ebenfalls darauf abgestimmt. Dadurch sollen sich die großmaßstäblich möglichen Bauten, die zwar massiv eingepflanzt werden sollen, nicht zu stark vor den Hintergrund und der sie umgebenden Landschaft abheben. Die Regelung den festgesetzten Hellbezugswert auf 2/3 der Außenwandfläche einzuhalten soll dafür sorgen, dass der Großteil der Außenwandfläche in die Umgebung eingebunden wird. Dennoch sollen auf 1/3 der Außenwandfläche untergeordnete Bau- und Gebäudeteile mit einem Hellbezugswert außerhalb der festgesetzten Bandbreite ermöglicht werden.

10.2 Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für die Betriebe/ Unternehmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbildes auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Begrenzung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen. Durch die im Nahbereich verlaufende Bundesautobahn „A81“ besteht die Gefahr, dass eine weithin sichtbare Wirkung von Werbeanlagen angestrebt wird und dadurch das Ortsbild in seiner Gesamtansicht von außen beeinträchtigt wird und/ oder Störungen hervorgerufen werden. In die freie Landschaft nach Westen und gegen den Wald im Süden gerichtete Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

10.3 Unbebaute Grundstücksflächen

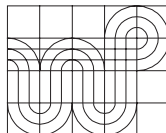
Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf ihre besondere städtebauliche Lage des Plangebietes im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist.

10.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstückes gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Aus diesem Grund sind Einfriedigungen in ihrer Zulässigkeit, Höhe und in ihrem Material reglementiert.

Aus Gründen der Verkehrssicherung ist mit Einfriedigungen 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Möckmühl,



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Bürgermeister,
Ulrich Stammer

Planverfasser