

Kreis Tübingen

Gemeinde Ammerbuch

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hagen III/IV"
in Ammerbuch-Altingen**

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Verfahren und Gutachten

Teil C: Umweltbericht (Büro Menz, Tübingen; getrennt beigelegt)

Stand: 23.06.2014

Planung:

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH**
Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg
Tel: 07472/9671-0

menz umweltplanung

Magazinplatz 1
72072 Tübingen
Tel: 07071/440235

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Am nordwestlichen Ortsrand von Altingen wurde seit Mitte der 1990er Jahre das Gewerbegebiet "Hagen" entwickelt. Die dort zur Verfügung stehenden Baumöglichkeiten sind komplett ausgeschöpft, alle vorhandenen Flächen werden gewerblich genutzt. Nachdem die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, insbesondere aus dem ortsansässigen Gewerbe, aber auch von außerhalb nach wie vor besteht und mit dem vorhandenen Gebiet die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen für eine mögliche Erweiterung geschaffen sind, hat sich der Gemeinderat nach einer gründlichen Planungs- und Alternativendiskussion im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung 2003 und der Flächennutzungsplanung 2006 - 2008 dafür entschieden, den Gewerbebestandort in Altingen zu ergänzen und abzurunden.

Aktuell bestehen in folgenden planungsrechtlich gesicherten Bereichen noch freie Gewerbeflächen in Ammerbuch:

Ammerbuch-Entringen: es stehen keine ungenutzten bzw. un bebauten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

Ammerbuch-Pfäffingen: ca. 0,57 ha unerschlossene, überplante Gewerbefläche

Ammerbuch-Poltringen, Ammerbuch-Reusten und Ammerbuch-Breitenholz:

keine ausgewiesenen Gewerbeflächen

Ammerbuch-Altingen: ca. 0,24 ha Freifläche im ausgewiesenen Gewerbegebiet

Es gibt keine nennenswerten untergenutzten gewerblichen Gebäude mehr in Ammerbuch. In den letzten Jahren wurden im Bestand jeweils Folgenutzungen gefunden.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeizuführen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch am 13.02.2006 beschlossen, für den Bereich im Nordwesten der Ortslage von Altingen den Bebauungsplan "Hagen III/IV" aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch wurde in den Jahren 2006 bis 2008 neu aufgestellt und ist seit dem 28.05.2009 wirksam. In diesem Verfahren wurde das Gewerbegebiet "Hagen III/IV" in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Im Planungszeitraum bis ca. 2020 wurde ein Gesamtbedarf an Gewerbeflächen zwischen 18 und 23 ha (brutto) berechnet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Hagen beträgt ca. 11,8 ha (brutto) und liegt somit deutlich unter dem errechneten Bedarf.

Bereits im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung 2003 hat sich die Gemeinde nach einer gründlichen Planungs- und Alternativendiskussion dafür entschieden, den Gewerbeschwerpunkt für Gesamt-Ammerbuch in Altingen zu planen und dort darzustellen.

Es bestehen keine Siedlungsansätze, aus denen eine interkommunale Zusammenarbeit bzw. ein interkommunales Gewerbegebiet flächenschonend entwickelt werden könnte.

Die Gemeinde hat die Belange aller Bürger und Gewerbetreibenden in Ihre Planungen einzubeziehen. Ein Verzicht auf die Entwicklung von Ammerbucher Gewerbeflächen würde die Belange von Gewerbetreibenden nicht berücksichtigen.

Vor allem im bestehenden Gewerbegebiet Hagen besteht ein sehr dringender, flächenmäßig erheblicher Erweiterungsbedarf dynamischer ortsansässiger Firmen. Außerdem soll Bürgern die Neugründung von Firmen vor Ort ermöglicht werden. Diese gewerblichen Belange wurden bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und können nun im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert werden.

Dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan sind folgende Hinweise für das Plangebiet zu entnehmen:

- Schwerpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen (siehe auch Umweltbericht)
Wiederverwendung von kulturfähigen Bodensubstraten
Wiederherstellung oder Verbesserung von Bodenfunktionen auf geeigneten Ausgleichsflächen
Gewässerrand im Nordosten freihalten und verdoltes Gewässer öffnen. Im Zuge der Erschließung Bachlauf naturnah gestalten
Ausgleich der Störungen des Landschaftsbilds durch umfangreiche Begrünung
Landschaftsangepasste Gestaltung des neuen Ortsrands
- Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren
Verlauf des verdolten / verschütteten Bachlaufs ist unbekannt und daher zu erkunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt¹.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das vorgesehene Gewerbegebiet Hagen III/IV liegt am nördlichen Rand von Altingen und grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet "Hagen I/II". Die Kreisstraße 6917 Richtung Herrenberg – Kayh befindet sich im Süden des Gewerbegebietes. Das geplante Gebiet soll über die bestehenden Straßen im Gewerbegebiet Hagen I/II und über einen Kreisverkehr im Norden für den Verkehr erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 394 Meter und 395 Meter ü NN. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,7 ha und umfasst die unbebauten Grundstücke Flst.Nr. 2614/1 (Weg), 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629/1, 2629/2, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636/1, 2636/2, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644/1, 2644/2, 2645, 2646, 2647, 2648, 2635/1 (Weg), 2582, 2583, 2584/1, 2584/2, 2585, 2586, 2587, 2608/2 (Wassergraben), 2609/1, 2609/2, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2614/2 (Weg), 2599/1, 2599/2, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606/1, 2606/2, 2607, 2608/1 (Wassergraben), 2588, 2589, 2590, 2591, 2605/1 (Weg), 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2593/1 (Weg), 2593, 2592, 2676/1 (Weg, teilweise), 2715 (teilweise), 2678/1 (Weg, teilweise), 2679/1 (K 6917, teilweise), 2983/1 (Sandweg, teilweise), 2716/1 (Weg, teilweise), 2716/2 (teilweise), 2717 (teilweise), 2718 (teilweise).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets der Stadt Herrenberg und der Ammertal-Schönbuch-Gruppe. Es gilt die Rechtsverordnung vom 22.01.1992.

¹ Menz GbR, Umweltbericht zum Bebauungsplan Hagen III und IV in Ammerbuch – Altingen, Tübingen, im Mai 2014

Südöstlich außerhalb des Gebiets grenzt das Vogelschutzgebiet 7420-441 Schönbuch an.

Über das Gelände verläuft eine 110-KV-Freileitung der Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW); diese wird verkabelt.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes kann gesichert werden.

5.1.1 Verkehrserschließung

Das vorhandene Gewerbegebiet sowie der Erweiterungsbereich werden derzeit und künftig über die K 6917 erschlossen. Zusätzlich ist im Nordosten des Gebiets eine weitere Zufahrt mit einem Kreisverkehrsplatz geplant, der auch den Sandweg anbindet.

Mit dem Bahnhof Altingen befindet sich ein ÖPNV-Verknüpfungspunkt in einer Fußwegeentfernung von ca. einem Kilometer zum Plangebiet.

5.1.2 Entwässerung

Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser von Straßen werden in den Schmutzwasserkanal geleitet.

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Gebiet "Hagen I/II" reichen für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers aus.

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücksflächen werden in einem getrennten Rohrnetz gesammelt und den Retentionsflächen im Norden des Gebiets bzw. entlang der K 6917 zugeführt. Von dort wird es zeitlich verzögert über den bestehenden Sandgraben in die Ammer abgegeben.

Das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers, das von Nordosten - außerhalb des Gebietes- kommen kann, wird von einem bestehenden Graben außerhalb des Gebietes aufgenommen und südlich der K 6917 im Sandgraben weiter der Ammer zugeleitet.

Das Niederschlagswasser einer bestehenden, natürlich vorhandenen Mulde innerhalb des Plangebietes, welches an das Mischwassernetz des Gewerbegebietes "Hagen I und II" angeschlossen ist, wird nach der Realisierung des Gewerbegebietes, in der bisherigen Form nicht mehr entstehen. Der Anschluss wird dann stillgelegt und das entstehende Niederschlagswasser des später bebauten Bereiches wird über die geplante Mulde abgeleitet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser scheidet im Gebiet wegen der tonigen Böden aus².

5.1.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Frischwassernetz ist möglich und für die betrieblichen Belange herstellbar. Die Wasserversorgung ist damit sichergestellt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Straßenraum etwa in der Mitte des künftigen Baugebiets zwei unterirdische Reservoirs mit einem entsprechenden Fassungsvermögen eingebaut.

Diese Konzeption ist mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

² siehe auch: BGU Büro für Geologie & Umweltfragen, Baugrunduntersuchung Erschließung „Hagen III + IV“ in Ammerbuch – Altingen, Gutachten im Auftrag der Gemeinde Ammerbuch, Deckenpfronn 2009.

5.1.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann hergestellt werden; es sind drei neue Standorte für Umspannstationen innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen. Die notwendigen Flächen werden ausgewiesen.

Die vorhandene Freileitung soll verkabelt werden. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen mit der EnBW werden erarbeitet und zu gegebener Zeit abgeschlossen. Im Bebauungsplan werden deshalb zwei Leitungsrechte festgesetzt. Zum einen für die bestehende 110-KV-Hochspannungleitung, sodass dort eine Bebauung nicht zulässig ist und andere Nutzungen mit der EnBW abzustimmen sind, diese Regelung ist zeitlich befristet und gilt solange bis die 110-KV-Hochspannungleitung abgebaut und verkabelt ist.

Zum anderen für die verkabelte 110-KV-Leitung, hier wird ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt. Diese Festsetzung tritt dann in Kraft, wenn die Verkabelung realisiert ist.

5.2 Geplante Gebäude

Die geplante Bebauung soll sich insbesondere in der Höhenentwicklung und in der Kubatur an der Bebauung des vorhandenen Gewerbegebiets orientieren. Die maximale Gebäudehöhe wird in Meter über NN festgesetzt und ist so gewählt, dass Gebäude im Bereich zur freien Landschaft hin eine Höhe bis ca. 10 Meter und in der Mitte des Baugebietes bis ca. 13,5 Meter über der bestehenden Topographie haben können. Bei den genannten Höhenangaben sind die Höhen von geneigten Dächern enthalten.

Die Zahl der Vollgeschosse kann damit zwischen II und III betragen.

5.3 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Durch das Gewerbegebiet kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zu artenschutzrechtlichen Konflikten. Vor allem der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung stellt einen umfassenden Eingriff dar, der im Wesentlichen durch planexterne Maßnahmen zu kompensieren ist. Hierzu sollen Bodenverbesserungsmaßnahmen und Gewässergestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich durch Beeinträchtigungen der Feldlerche und der Dicken Treppe. Für beide Arten sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Sie werden ebenfalls planextern durchgeführt.

Besonderes Augenmerk wird auf die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets gelegt. Die Durchgrünung, die Randeingrünung und die vorgeschriebene Dachbegrünung gewährleisten einen aufgelockerten Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft. Durch die Dachbegrünung wird das Gebiet auch in der Fernsicht besser in das Landschaftsbild eingefügt.

Nähere Ausführungen finden sich in Anlage C (Umweltbericht und Grünordnungsplan)

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für neu zu schaffende gewerbliche Baugrundstücke definiert und festgesetzt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Außerdem sollen für Betriebe des vorhandenen Gewerbegebietes die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Unterbringung von weiteren nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Hagen I/II". Daher wird ein "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation zum nächstgelegenen Wohngebiet, dem "Ödlesberg" vor der Realisierung der Planung untersucht, um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes und des bestehenden Wohngebietes zueinander zu ermitteln. Außerdem wurden neben den Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen auch noch die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs berücksichtigt. Nach dieser Bestandsanalyse wurden die Lärmeinwirkungen des geplanten Gewerbegebietes "Hagen III/IV" abgeschätzt und unter Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen aus der Bestandsanalyse beurteilt.

Zum Schutz der Wohnbebauung ist deshalb zusammen mit jedem Bauantrag durch potentiell störende Betriebe und Anlagen der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Richtwerte nach der TA-Lärm im Zeitbereich nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen. Dies wird im Bebauungsplan in dieser Form verbindlich festgesetzt.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Anlagen und Vorhaben von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke, wenn sie den oben dargestellten Anforderungen hinsichtlich der Lärmentwicklung genügen.

Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen, die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittel-Einzelhandels wie Einkaufsmärkte, Discounter, Nahversorgungsmärkte usw. Ausgeschlossen sind auch Speditionen und Logistikbetriebe.

Ausnahmsweise können je Baugrundstück -gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Eine Verkaufsstelle ist auf dem Grundstück nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden ist und die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern. Die Verkaufsfläche darf höchstens 10% der Produktionsfläche oder maximal 150 m² betragen.

Das geplante Gewerbegebiet soll insbesondere als Gebiet für produzierendes Gewerbe und für gewerbliche Dienstleistungen entwickelt werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet wurde vor einigen Jahren ein Lebensmittelmarkt zugelassen, der die innerörtlichen Strukturen ergänzt und noch in Fußwegeentfernung sowohl vom Bahnhof als auch den zusammenhängenden Wohngebieten um den Hohenzollernring, die Römerstraße und die Böblinger Straße liegen. Es ist nicht vorgesehen weiteren Einzelhandel anzusiedeln.

Speditionen und Logistikunternehmen sind insbesondere aus folgenden Gründen unzulässig: Betriebe dieser Art sind –überwiegend- mit Lkw-Verkehr zu allen Tages- und oft auch Nachtzeiten verbunden. Oftmals werden Lastkraftwagen, die auf Abfertigung warten und auf dem Betriebsgelände keinen Platz finden, im öffentlichen

Straßenraum abgestellt. Flächen dieser Art werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen und nicht vorgehalten, weil sie zusätzlichen Verkehr insbesondere auch von der Autobahn, anziehen könnten. Zudem benötigen solche Betriebe große, zusammenhängende Bauflächen, sodass eine geringe Arbeitsplatzdichte entstehen würde. Ziel der Gemeinde ist es vor allem auch expandierenden Unternehmen aus der Gemeinde und der näheren Umgebung Bauflächen anzubieten. Insbesondere soll auch dem weiteren Flächenbedarf von vorhandenen Betrieben aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet "Hagen I/II" Rechnung getragen werden. Aus den genannten Gründen werden Speditionen und Logistikbetriebe ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im „Gewerbegebiet“ ist das Maß der baulichen Nutzung durch Planeintrag der Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen (bis ca. 10 m bzw. ca. 13,5 m Wandhöhe über dem natürlichen Gelände) und der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe beinhalten die Vorstellung einer bis zu dreigeschossigen Bebauung für die gewerblich genutzten Gebäude. In der Mitte des Baugebietes können Gebäude mit einer Wandhöhe bis ca. 13,5 Meter entstehen.

Für die Gewerbegrundstücke am nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes wird eine Abstufung der Höhenentwicklung auf maximal ca. 10 Meter mit zweigeschossiger Bebauung vorgesehen, um den Übergang zur freien Landschaft harmonischer zu gestalten.

Die Höhen von geneigten Dächern sind in den obengenannten Maßen enthalten.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (wie Aufzughäuser, Abzüge, Belüftungseinrichtungen usw.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Bebauung erreicht werden, die eine angemessene gewerbliche Nutzung zulässt und zusammen mit den geplanten landschaftsgestaltenden Maßnahmen als städtebaulich und in das Orts- und Landschaftsbild integriert betrachtet werden kann.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand) gilt und Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass der überwiegende Teil einer Außenwand parallel zu einer Baugrenze verläuft.

Mit dieser Festsetzung soll die künftige Bebauung so geordnet werden, dass insbesondere gestaltete, öffentliche Straßenräume entstehen.

7.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie verkehrsfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können bis zu 10 % der notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn je ausnahmsweise errichtetem Stellplatz auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzlisten 1 oder 2 gepflanzt wird.

Damit soll erreicht werden, dass Stellplätze flächensparend innerhalb von den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht und die verbleibenden Flächen zwischen den Gebäuden und den Straßen begrünt werden.

7.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der K6917 keine Gebäude, Nebenanlagen und Werbeanlagen zulässig.

7.6 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Baugrundstücke werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Kreisverkehrsplatz im Norden des Gebiets soll verschiedenen Belangen Rechnung tragen:

- Er markiert und gestaltet den künftigen neuen Ortseingang Altingens von Norden her.
- Die Fahrgeschwindigkeiten sollen reduziert werden.
- Für die Auffüllung des Abbaugebietes "Dieterle" wird mehr LKW-Verkehr erwartet; aus diesem Grunde ist ein leistungsfähiger Anschluss des Sandweges erforderlich. Insbesondere der Verkehrsknoten "Sandweg/Berger Weg (K 6917)" muss so ausgestaltet werden, dass Verkehrsmengen problemlos abgewickelt werden können. Mit diesem geplanten Kreisverkehrsplatz und dem beabsichtigten Anschluss des Berger Weges (der K 6917 mit der K 1040) an die B 28 in der Höhe von Kayh kann in Zukunft eine optimale und leistungsfähige Verkehrsanbindung des gesamten Gewerbegebietes und des Auffüllgeländes "Dieterle" zur Verfügung stehen.

Entlang der K 6917 und den Wirtschaftswegen, die um das Gewerbegebiet führen, sind Zu- und Ausfahrverbote festgesetzt, um unerwünschte Ein- und Ausfahrten sowie Schleichverkehre zu vermeiden.

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Fuß- und Radwege (F+R) und Wirtschaftswege (W) festgesetzt.

7.7 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität werden entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Tübingen die Flächen für drei Umspannstationen ausgewiesen.

Um die Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser zu gewährleisten, ist es erforderlich, Flächen für unterirdische Löschwasserspeicher festzusetzen. Die Behälter sollen ein Fassungsvermögen von ca. 200-300 Kubikmeter haben.

7.8 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers insbesondere von den Dächern der Gebäude sowie den unbelasteten Grundstücksflächen wird über die im Nordwesten

und Nordosten festgesetzten Flächen in die Retentionsflächen entlang der K 6917 gewährleistet. Diese sollen kaskadenförmig ausgebildet werden. Die gepufferte Ableitung erfolgt dann über eine Ableitung in südwestlicher Richtung zur Ammer.

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Niederschlagswasser auf kurzem Wege wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird ohne die Kläranlage zu belasten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zudem die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes und die Abwassersatzung der Gemeinde zu beachten.

7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Zur Minderung, zum Ausgleich und als Ersatz für diesen Eingriff werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Zur Minderung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz, die Gestaltung von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten usw. sowie zum Erdaushub, zum Einbau von Erdmaterial, zur Dachbegrünung, zur Verwendung von Materialien bei der Dacheindeckung und zur Lagerung von Heizöl.

Durch diese Festsetzungen soll der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet nur im unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Insbesondere dem erforderlichen Grundwasserschutz muss in hohem Maße Rechnung getragen werden.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens ist festgesetzt, dass überschüssiger Oberboden aus den Erschließungsmaßnahmen zur Bodenverbesserung auf planexternen Flächen eingesetzt wird. Dadurch können Böden mit geringerer Leistungsfähigkeit verbessert werden.

Die extensive Dachbegrünung mindert insbesondere die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Grundsätzlich sind die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen. Wenn eine Dachbegrünung nicht realisiert werden soll oder kann, sind ersatzweise Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie herzustellen. Unter aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Dachbegrünung erforderlich. Mit diesen Vorschriften soll ein klimaschutzwirksamer Ausgleich erreicht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt durch Lichtimmissionen ist festgesetzt, dass notwendige Beleuchtungen mit asymmetrischen Planflächenstrahlern und insektenfreundlichen Leuchtmitteln gewählt werden müssen. Dadurch wird eine insektenanziehende Wirkung der Beleuchtung vermieden, die langfristig zum Entzug einer ausreichenden Nahrungsgrundlage von Vögeln und Fledermäusen sowie zur Beeinträchtigung geschützter Insektenarten führen kann.

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind "vogelfreundliche" Alternativen wie z.B. handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder transluzente Materialien einzusetzen. Vorgehängte Materialien und begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeiten von Feldlerchen stattfinden. Diese Maßnahme ist räumlich

auf die für Feldlerchen als Bruthabitat in Frage kommenden Flächen begrenzt. Da die Art Kulissen meidet, kann die Maßnahme entfallen, wenn die Bebauung so weit fortgeschritten ist, dass eine Besiedelung durch die Feldlerche unwahrscheinlich ist.

Ebenfalls aus artenschutzrechtlichen Gründen ist festgesetzt, dass Saatgut und Oberboden aus dem Lebensraum der Dicken Trespe für planexterne Ausgleichsmaßnahmen zu Sicherung dieser Art zu bergen ist.

7.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft. Darüber hinaus sollen diese Regelungen zur Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes beitragen. An den Gebietsrändern sollen gebietsheimische Arten eingesetzt werden, während im Verkehrsraum auch besonders robuste, nicht heimische Arten zur Anwendung kommen, da diese den besonderen standörtlichen Bedingungen besser gewachsen sind. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht/Grünordnungsplan entnommen werden.

8. Hinweise

Die Festsetzungen und Hinweise wurden entsprechend der Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden ergänzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Gestaltung von Werbeanlagen
- Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Zudem wird die Entwässerungsplanung detailliert geregelt. Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen. Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder Regenwassermulden den öffentlichen Retentionsflächen zuzuleiten.

Mit diesem System wird insbesondere der Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung getragen und ein Maximum an unbelastetem Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zugeführt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Ammerbuch hat die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches -bis auf wenige Flächen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs- gekauft.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 11,79 ha	100 %
Gewerbegebiet	ca. 9,20 ha	78 %
Verkehrsfläche	ca. 1,87 ha	16 %
davon Straße mit Wirtschaftsweg	ca. 1,06 ha	
davon Geh-, Fuß- und Radwege	ca. 0,31 ha	
davon Parkierungsflächen incl. Bäume	ca. 0,18 ha	
davon Verkehrsgrün	ca. 0,32 ha	
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,72 ha	6 %

Teil B: Verfahren und Gutachten

Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Ammerbuch hat in seiner Sitzung am 13.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hagen III-IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2006 ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.

1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der parallelen öffentlichen Auslegung vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 in Ammerbuch-Entringen.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden inhaltlich folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Zur Notwendigkeit und zum Bedarf des Gewerbegebietes.
- Zum Verhältnis zu den übergeordneten Planungsebenen.
- Zu den Auswirkungen des Verkehrs einschließlich zum Geh- und Radweg in Richtung Kayh.
- Zur Wohn- und Lebensqualität.
- Zum Verhältnis der Größe des Gewerbegebietes und der Größe der Wohnbebauung in Altingen.
- Zu den Emissionen einschließlich Klima, Luft, Lärm und Licht.
- Zum Natur- und Artenschutz.

1.3 Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit von 30.04.2010 bis 12.05.2010 statt.

Zusammengefasst können folgende wesentlichen Punkte dargestellt werden:

- Zur 110-KV-Leitung, den notwendigen Schutzstreifen bzw. dem Abbau der Leitung, einschließlich der Kostenbeteiligung.
- Zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen
- Zum bestehenden Wasserschutzgebiet und dem Umgang mit dem Drainagewasser.

- Zu den Auswirkungen des Verkehrs
- Zum Flächennutzungsplan, zum Bedarf und zur Erforderlichkeit des Gewerbegebietes.
- Zum Natur- und Artenschutz sowie dem Schutzgut Mensch.
- Zur Flächenneuversiegelung.
- Zur Gestaltung des Ortsrandes.
- Zur Beseitigung des Niederschlagswassers und zum Radweg.
- Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.
- Zum Immissionsschutz.
- Zur Ver- und Entsorgung insbesondere dem Brandschutz.
- Zur Art der baulichen Nutzung insbesondere hinsichtlich dem Einzelhandel.

In Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten erstellt. Als Ergebnis daraus wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch und Gesundheit" möglichst gering halten. Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die den zulässigen Grenzwert der TA-Lärm nachts um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Außerdem wurden im Planbereich insbesondere verkehrserzeugende Gewerbebetriebe wie Speditionen und Logistikunternehmen ausgeschlossen.

Das Baugrundgutachten hat ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die Konzeption der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers sieht deshalb ein Trennsystem mit einer Rückhaltung in begrünten Mulden und einen geordneten Abfluss in die Ammer vor. Außerdem wurde festgesetzt, dass Drainagen nicht zulässig sind. Aufgrund des anstehenden Grundwassers sind Untergeschosse als weiße Wanne auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern.

Der Umweltbericht mit der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und die artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Bürger keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Gewerbegebietes grundsätzlich entgegenstehen. Mit dem Bebauungsplan sollen Entwicklungsabsichten bestehender Betriebe aus dem Gewerbegebiet "Hagen I-II", des örtlichen Bedarfs aber auch Neuansiedlungen ermöglicht werden.

Gutachten

1.1 Ermittlung der maßgebenden Verkehrsbelastungen für die schalltechnische Untersuchung im Bereich des Baugebietes „Hagen III – IV“

Mai 2011/ Mai 2014

Karajan Ingenieure, beraten + planen, Ingenieurgesellschaft GmbH
Schlossstraße 54, 70176 Stuttgart

1.2 Lärmschutz „Hagen III – IV“ Ammerbuch-Altingen

Riedlingen im Oktober 2013

ISIS Ing. Büro für Schallimmissionsschutz, Manfred Spinner
Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen

**1.3 Baugrunduntersuchung, Erschließung „Hagen III + IV“ in Ammerbuch Altingen
Untersuchungsbericht Nr. 090715**

Vom 02.10.2009

BGU, Dr. Hansel und Partner

Marktplatz, 75392 Deckenpfronn

Rottenburg, 23.06.2014

Gerhard Kuntz

Paul Gauss

**Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH**

Tübingen, 23.06.2014

Norbert Menz

menz umweltplanung

Ammerbuch, 23.06.2014

Christel Halm

Bürgermeisterin