Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „HOMAG I“

Regelverfahren

in Schopfloch

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.09.2021

Satzungsbeschluss

Hohenzollernweg 1 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4 | 72280 Dornstetten | 07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis ... 1
1. Bisheriger Verfahrensverlauf ... 1

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 3
1. Lage im Siedlungsgefüge ... 3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 4

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen ... 5

IV. Ziele und Zwecke der Planung ... 7
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung ... 7
2. Grundsätzliche Zielsetzung ... 8
3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung ... 8

V. Städtebauliche Konzeption ... 9
1. Bauliche Konzeption ... 9
2. Verkehrliche Erschließung ... 13
3. Grün- und Freiraumstruktur ... 14
4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser ... 14

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange ... 15
1. Umweltbelange und Umweltbericht ... 15
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 15

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens ... 15

VIII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen ... 15
1. Gewerbelärmimmissionen ... 15

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 16
1. Art der Nutzung ... 16
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise ... 16
3. Zulässige Grund- und Geschossflächen ... 16
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen ... 17
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen ... 17
6. Leitungsrechte ... 17

X. Örtliche Bauvorschriften ... 18
1. Dachform und Dachneigung ... 18
2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ... 18
3. Dach- und Fassadengestaltung ... 18
4. Werbeanlagen ... 18
5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ... 18

XI. Anlagen ... 19

I. Planerfordernis

Die Firma HOMAG möchte ihren Betriebsstandort Schopfloch mit verschiedenen baulichen Maßnahmen optimieren, dadurch sollen zum einen die Arbeitsabläufe verbessert werden, um dadurch dauerhaft am Standort konkurrenzfähig zu bleiben und zum anderen soll die angrenzenden Wohnbebauung geschützt werden, um Konflikte zwischen den Anwohnern und der Firma zu vermeiden.

Für dieses Vorhaben wurde ein gesamtheitliches Konzept erarbeitet, welches verschiedene Bereiche, wie LKW-Verkehr, PKW-Verkehr und die Verlagerung der Emissionen betrachtet. Dieses aktuelle Gesamtkonzept dient auch als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Der ursprünglich an diesem Standort vorgesehene Bau eines Vorführcenters für internationale Kunden mit Zuordnung von Meetingräumen und eines Betriebsrestaurants, für welches das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet wurde, entfällt.

Für den Planbereich liegen mehrere Bebauungspläne vor, die bereits jetzt eine gewerbliche Nutzung zulassen. Diese Bebauungspläne sind jedoch älteren Datums und weichen in Bezug auf den Verlauf der Baugrenzen, die tatsächliche Nutzung und insbesondere in Bezug auf das neue Betriebskonzept stark ab, so dass eine bauplanungsrechtliche Überplanung des betroffenen Bereichs erforderlich wird.

Mit dem Bebauungsplan sollen außerdem die verkehrlichen Anbindungen zwischen Tumlinger Weg und der Horber Straße bzw. zwischen der Horber Straße und der Homagstraße an den aktuellen Stand angepasst bzw. optimiert werden.

Der Gemeinderat von Schopfloch hat deshalb beschlossen, für den betroffenen Bereich ein Bebauungsplan-Verfahren „HOMAG I“ einzuleiten.

1. Bisheriger Verfahrensverlauf

Die frühzeitige Beteiligung für den ursprünglichen Planungsstand (Vorführcenter) fand in der Zeit vom 27.12.2017 bis zum 31.01.2018 statt. Zusätzlich erfolgte eine Bürgerinformation durch die Fa. HOMAG für die Angrenzer am 29.11. 2017.

Nachdem im Anschluss strukturelle Veränderungen in der Firmengruppe absehbar wurden, die auf Auswirkungen auf den Betriebsstandort Schopfloch hatten, wurde das Bebauungsplan-Verfahren nicht weiterverfolgt.

Nunmehr liegt ein belastbares Betriebskonzept für den Standort vor, so dass das Bebauungsplan-Verfahren mit geänderten Rahmenbedingungen fortgesetzt werden kann. Die mit der geplanten Neustrukturierung einhergehenden baulichen Veränderungen wurden dem Gemeinderat Schopfloch am 15.09.2020 und den unmittelbar betroffenen Bürgern und Angrenzern in einer Informationsveranstaltung am 15.09.2020 vorgestellt.

Wesentliche Änderungen sind:

- Neubau einer Logistikhalle am westlichen Rand des Betriebsgeländes
  (bisherige Parkflächen für Mitarbeiter),
- Neubau einer Versandhalle am östlichen Rand des Betriebsgeländes ,
  (vgl. auch BPlan-Verfahren „Mettstetter Weg, Erweiterung, 1. Erweiterung und 2. Änderung“)

- Erweiterung der Mitarbeiterparkplätze P4 am nordöstlichen Rand des Betriebsgeländes,
- Erweiterung der Mitarbeiterparkplätze P2 am südwestlichen Rand des Betriebsgeländes.

Hieraus resultieren folgende Veränderungen für den Betriebsablauf und für die Umgebung:

- Die derzeit auf 7 Standorte verteilten Ladestellen werden auf 3 Standorte konzentriert, Schwerpunkte sind dabei die Anlieferung am westlichen Rand (Logistikhalle an der Horber Straße) und der Versand am östlichen Rand. Lediglich Anlieferungen durch Dienstleister / Service erfolgen tagsüber über eine Stelle am Tumlinger Weg (z.B. für Kantine etc.).
- Damit werden auch die Rangierflächen für LKW auf diese 3 Standorte verlagert.
- Der komplette LKW-Verkehr wird auf die Südseite des Betriebsgeländes verlagert, mit Anfahrt von Süden her über die Horber Straße. Dies hat eine Entlastung der Ortslage und des Tumlinger Wegs zur Folge.
- Die Mitarbeiterparkplätze im Norden des Betriebsgeländes (P4) werden nur tagsüber angefahren, dies gilt auch für die Erweiterungsfläche P2 im Süden. Nachts sind diese Parkplätze geschlossen. Ein entsprechender Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen, die verbindliche Regelung erfolgt muss auf Grundlage des aktuellen Lärmgutachtens im Baugenehmigungsverfahren. Durch die zeitliche Beschränkung erfolgt eine Entlastung des Tumlinger Wegs und der Schutz der Pflegeeinrichtung am Rödelsberg ist gewährleistet.
- Ein Lärmgutachten ist beauftragt und wird den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt. Im Bebauungsplan zulässige Regelungen werden als Festsetzungen in den Textteil aufgenommen.
- Der Verkehr aus der Gemeindeverbindung Schopfloch – Tumlingen über den Tumlinger Weg soll mit Fertigstellung der Erschließung und des Kreisverkehrs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordhalde – 2. Änderung“ über dieses Gewerbegebiet umgeleitet werden an den Anschluss Hörschweiler Straße. Hierdurch wird unabhängig von dem vorliegenden BPlan-Verfahren eine weitere Entlastung des Tumlinger Wegs vorbereitet.
- Höhenabwicklung: Die geplante Neubebauung / bauliche Weiterentwicklung im Westen des Betriebsgeländes soll so weit wie möglich von der angrenzenden Bestandsbebauung abrücken, die Baugrenzen werden restriktiv in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Auf den Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich wird verzichtet. Zusätzlich erfolgt eine Abstufung der maximal zulässigen Gebäudehöhen über eine entsprechende Plandarstellung, so dass das mit ca. 20 m höchste Gebäude (automatisches Palettenlager) in den Kernbereich der baulichen Erweiterung verlagert wird und damit möglichst weit von der Bestandsbebauung abgerückt wird.

Weitere Erläuterungen siehe Kapitel V Städtebauliche Konzeption.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Schopfloch zwischen der Horber Straße und dem Tumlinger Weg in einem bereits überbauten und größtenteils gewerblich genutzten Bereich. (s. Abb. II-1).

Nordwestlich, westlich und südlich schließt gemischt genutzte Bebauung der Ortslage von Schopfloch an.

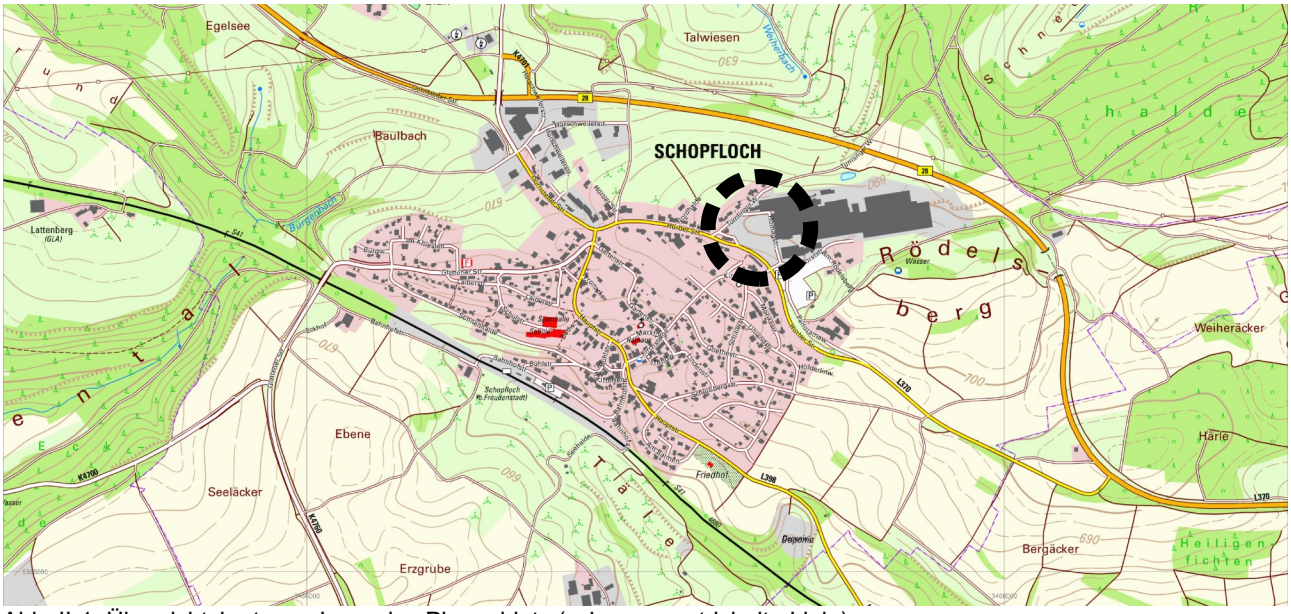

Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4,084 ha beinhaltet die Flurstücke Nrn. 1 (Horber Straße, TF), 993/2, 993/4 (Tumlinger Weg, TF), 993/5, 993/6, 993/10, 993/14, 993/15, 993/16, 1285/1 (Tumlinger Weg, TF), 1927 (Tumlinger Weg, TF), 1980 (TF), 1982 (Homagstraße, TF), 1981, 1983, 1984, 2094 (Horber Straße, TF).

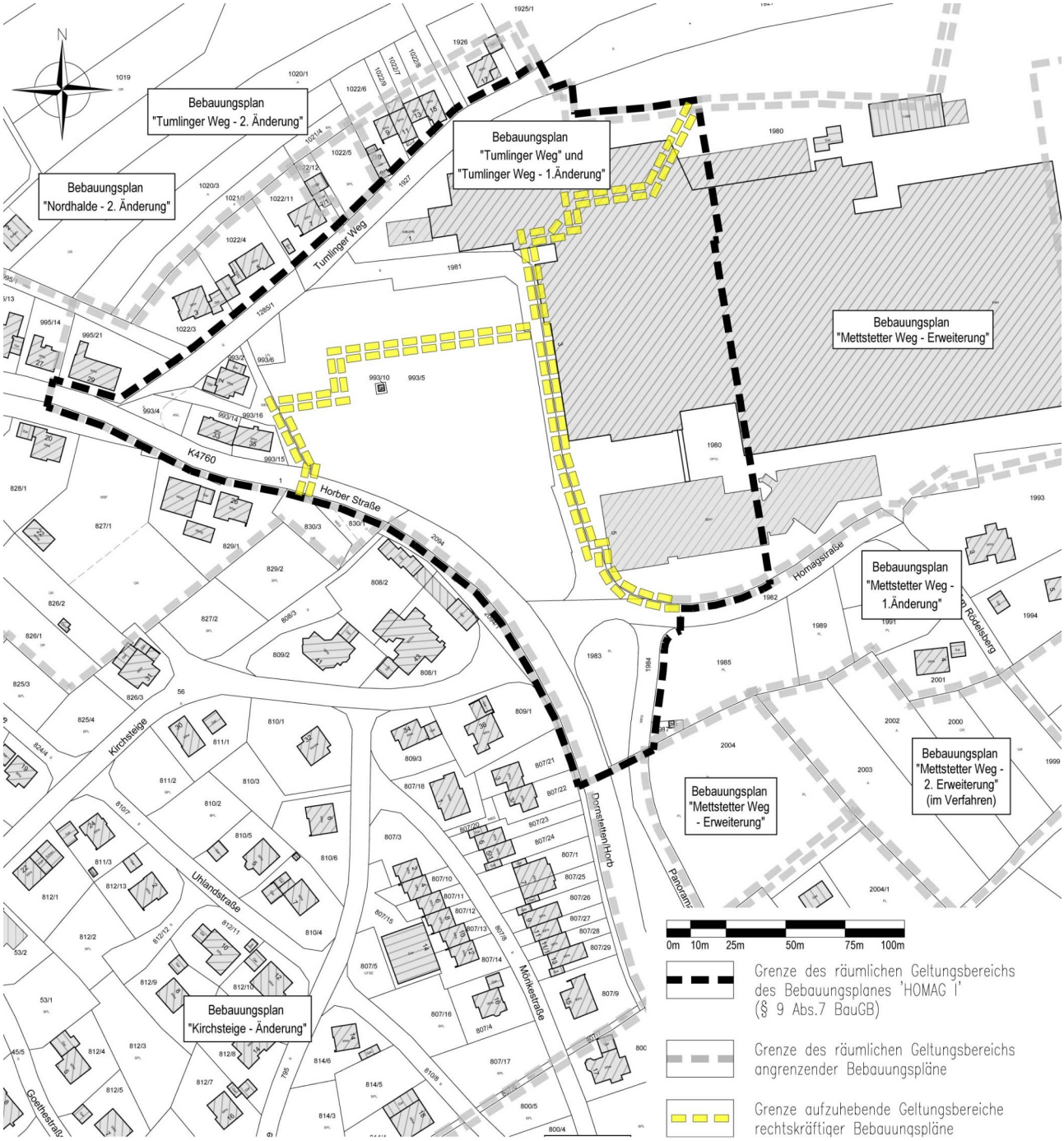

Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „HOMAG I“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	bestehende Gewerbefläche, bestehende Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan 2030	Fläche für Gewerbe sowie am westlichen und südlichen Rand Mischbauflächen
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Mettstetter Weg – Erweiterung“ vom 09.05.1989 „Tumlinger Weg“ vom 24.07.1969 mit „Tumlinger Weg – 1. Änderung“ vom 06.04.2006 „Mettstetter Weg – 1. Änderung“ vom 21.04.2006
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Der südliche Rand des Geltungsbereichs (Horber Straße) tangiert die Zonen IIIA und IIIB des Wasserschutzgebietes WSG Schachtbrunnen des ZV WV Haugenstein
Überschwemmungsgebiete (HQ_{100})	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem})	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Die Horber Straße am südlichen Rand des Plangebietes wurde mit der Amtlichen Bekanntmachung vom 22.02.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 von der L 370 abgestuft zur K 4760.

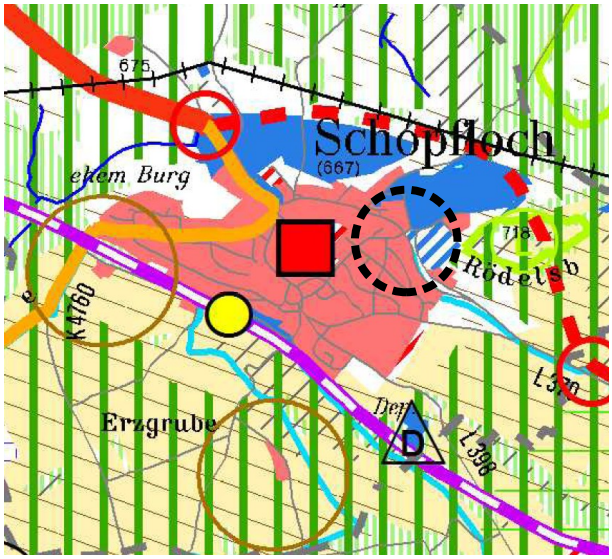

Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

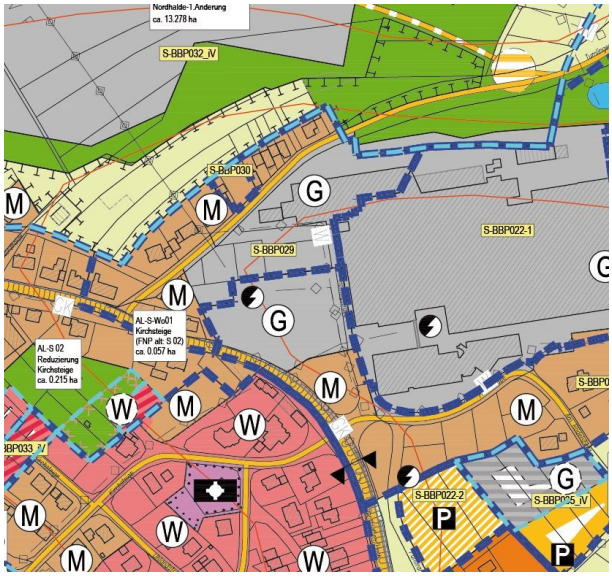

Abb. III-2: Ausschnitt FNP 2030 (Genehmigungsfassung)

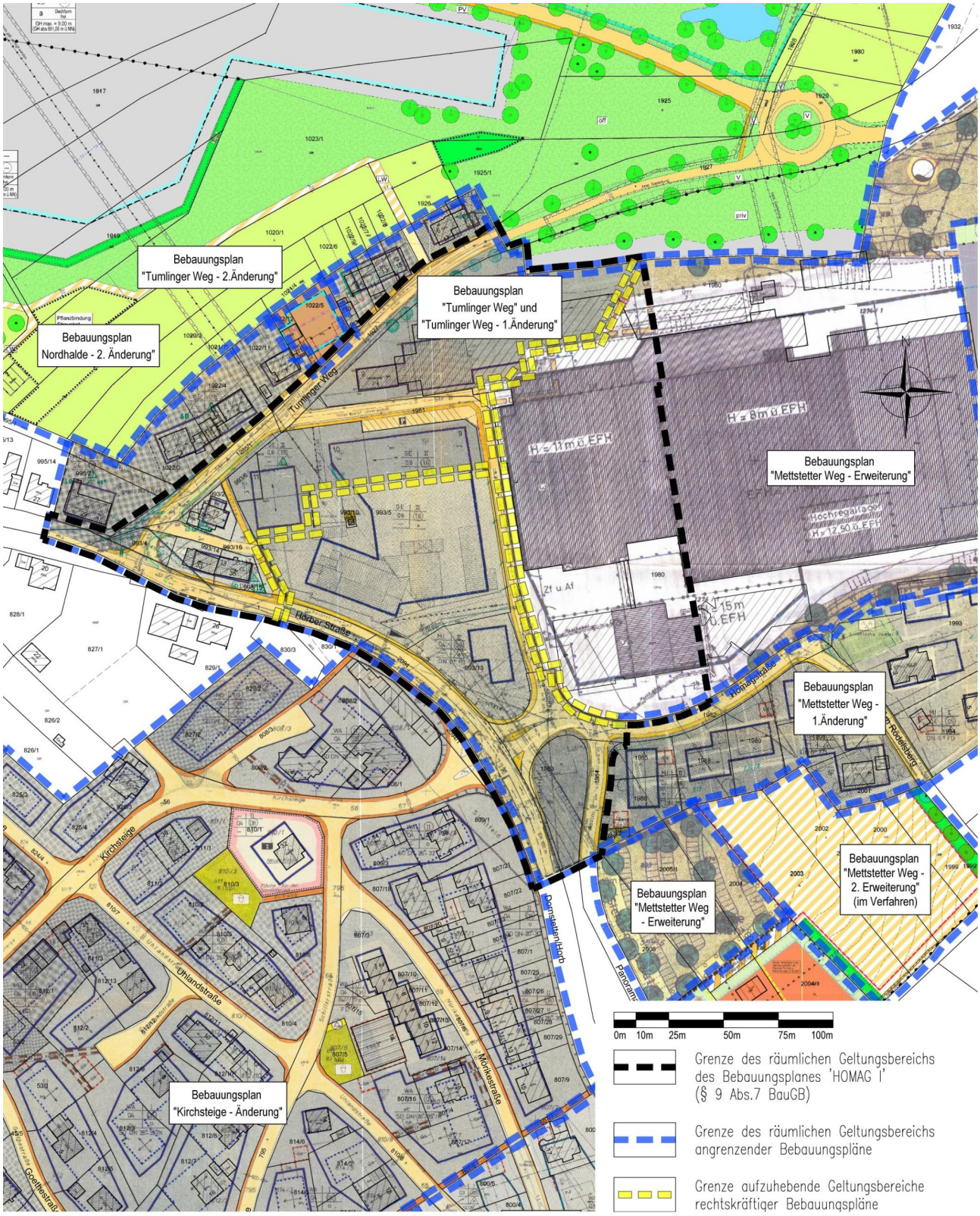

Abb. III-3: Ausschnitte aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbeflächen (Produktion und Verwaltung) der Fa. HOMAG (nördlicher und östlicher Teil)
- Verwaltung (Bürogebäude) der Fa. HOMAG (südöstlicher Teil)
- Parkplätze der Fa. HOMAG (südlicher und westlicher Teil)
- gemischt genutzte Einzelhausbebauung (südlicher Teil zwischen Tumlinger Weg und Horber Straße)
- bestehende Verkehrsflächen (Tumlinger Weg und Horber Straße).

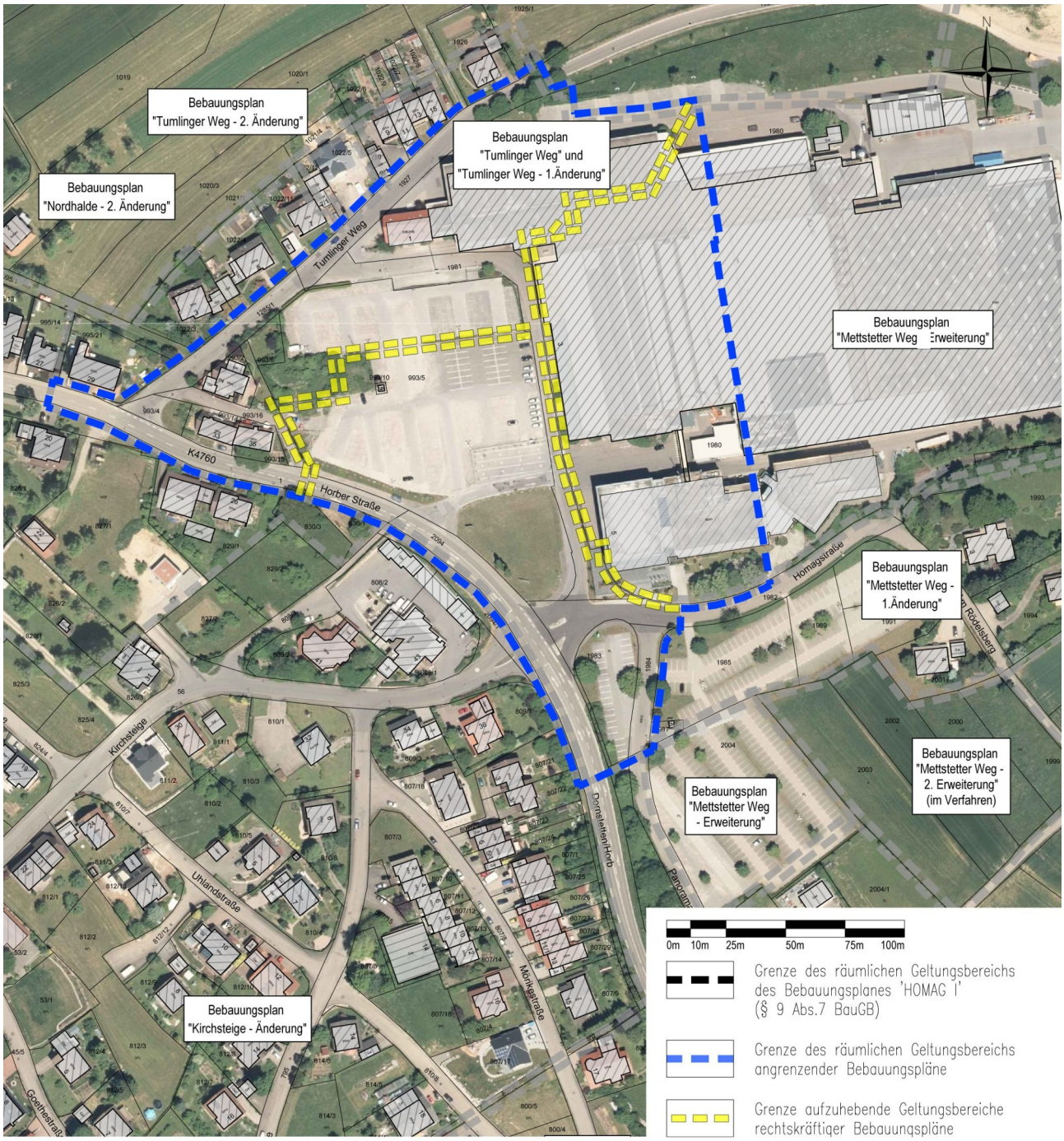

Abb. IV-1: Luftbildplan mit Kataster

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbegebiet (Produktionsflächen der Fa. HOMAG östlich angrenzend),
- Mischgebiet (vorwiegend Wohnnutzung am Tumlinger Weg – nördlich angrenzend und entlang der Horber Straße – westlich und südwestlich angrenzend),
- Wohngebiet (südlich der Horber Straße)
- Mischgebiet (mit Parkplätzen der Fa. HOMAG südöstlich angrenzend).

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Optimierungsmaßnahmen (Neustrukturierung der Betriebsabläufe) und damit verbunden den Bau einer Logistikhalle der Fa. HOMAG am Betriebsstandort Schopfloch geschaffen werden. Zusätzlich soll die verkehrliche Anbindung zwischen dem Tumlinger Weg und der Horber Straße bzw. zwischen der Horber Straße und der Homagstraße an den aktuellen Stand angepasst werden.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Bauweise	Abweichende Bauweise, offene Bauweise.
Durchschnittliche GRZ	0,4 – 0,8.
Durchschnittliche Gebäudelänge	Auch Gebäude über 50 m.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Abb. V-1: Bauliche Maßnahmen W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020

Die Planung sieht die Errichtung einer neuen Logistikhalle im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude auf den bisher als Parkplatz genutzten Flächen vor.

Teil der neuen Logistikhalle soll eine optimierte Warenannahme im südlichen Teil der Halle sein, wodurch der LKW-Verkehr von der „Tumlinger Straße“ weg verlagert wird. Zudem soll ein Lager Teil der Logistikhalle werden, welche dann direkt in die bestehende Produktionshalle übergeht. Im Osten soll dann die Versandhalle an die Produktionshalle anschließen, wodurch wiederum eine Verlagerung des LKW-Verkehrs bewirkt wird.

Durch diese baulichen Maßnahmen reduzieren sich die Ladeflächen von derzeit sieben Stellen auf dem gesamten Firmengelände auf drei Stellen, dasselbe gilt für die Rangierflächen, dort reduzieren sich die Flächen von derzeit acht auf drei. Dies optimiert nicht zuletzt die Arbeitsabläufe, sondern schützt auch die angrenzende Bebauung, da sich die Flächen weiter nach Osten verlagern.

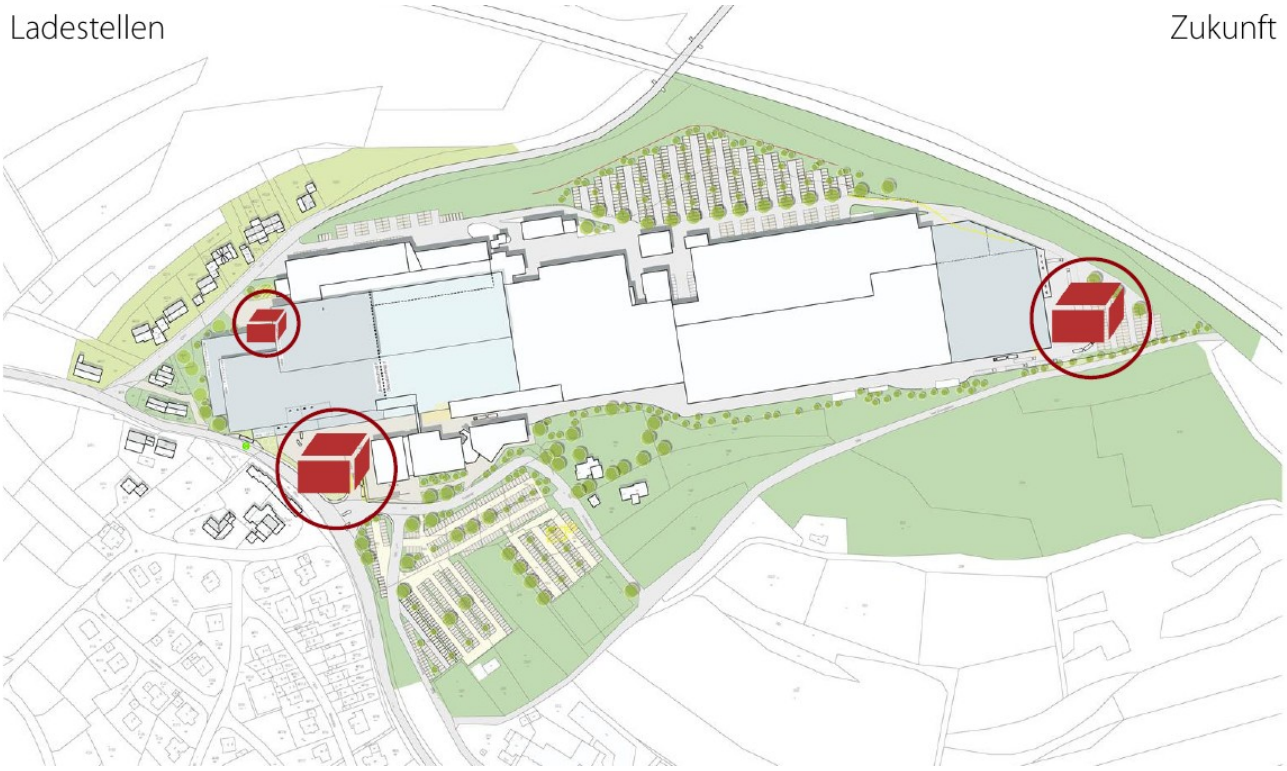

Abb. V-2: Bauliche Maßnahmen W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020 – künftige Ladestellen

Durch den Bau des Logistikzentrums kommt es zum Verlust des derzeit im Westen liegenden Parkplatzes. Dies ist auch Teil des Gesamtkonzeptes, da dadurch auch der PKW-Verkehr an eine andere Stelle verlagert werden soll, um dadurch die Emissionen zu reduzieren. Vor allem soll das Parken nachts nur noch auf den Parkplätzen südlich und östlich der Firmengebäude zugelassen werden, so dass der Verkehr nicht mehr durch den „Tumlinger Weg“ geleitet wird. Lediglich tagsüber wird der nördliche Parkplatz noch angefahren.

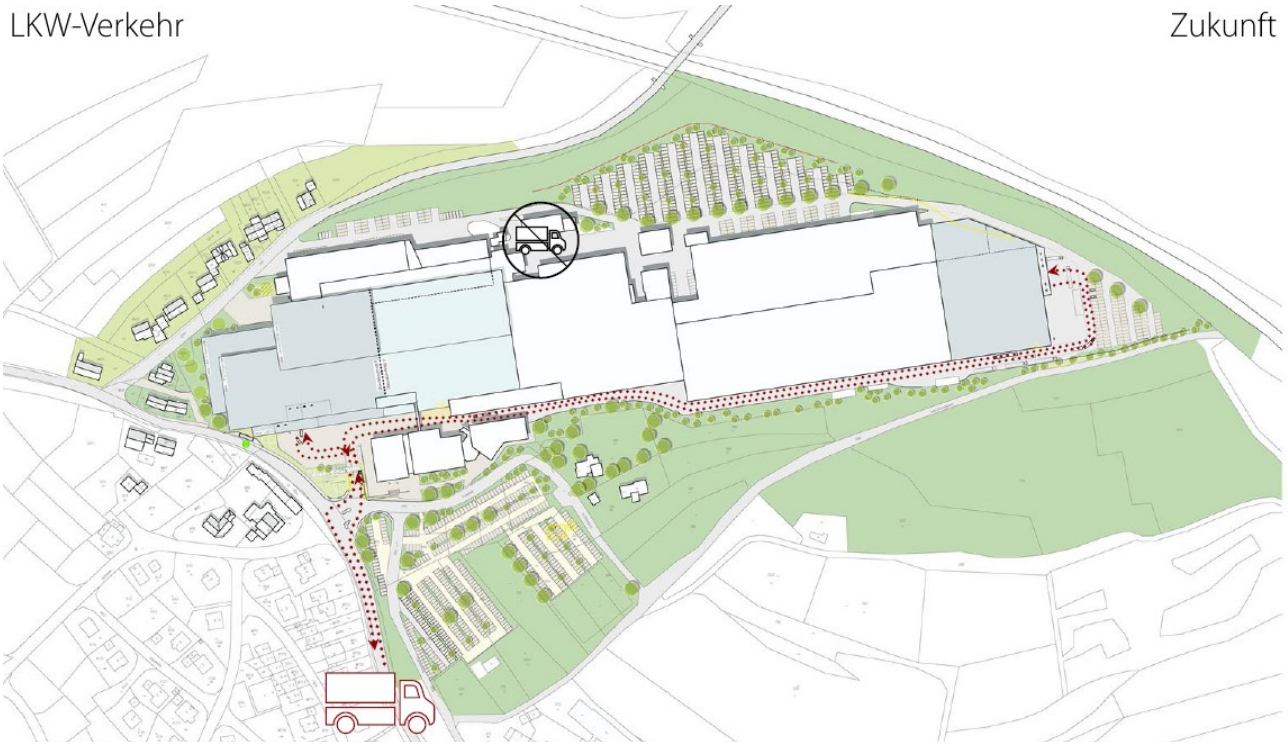

Abb. V-3: Bauliche Maßnahmen W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020 – künftiger LKW-Verkehr

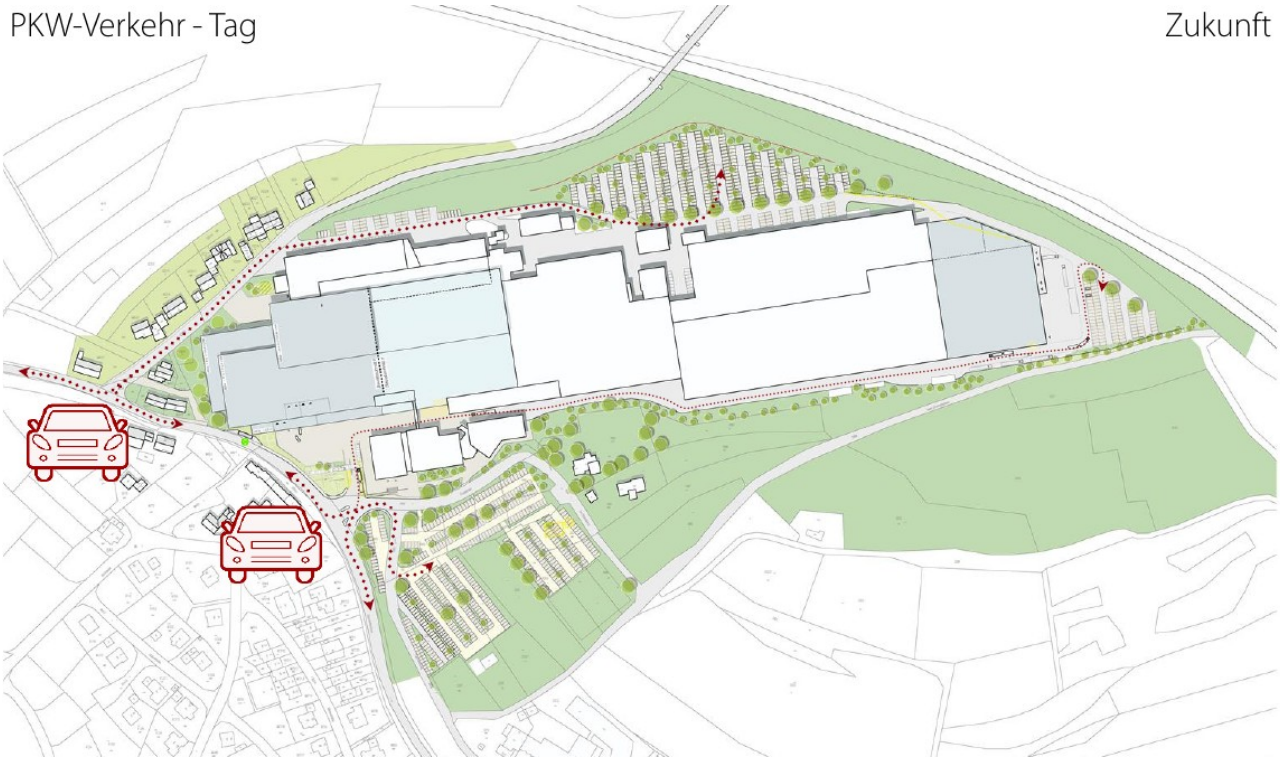

Abb. V-4: Bauliche Maßnahmen W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020 – PKW-Verkehr - Tag

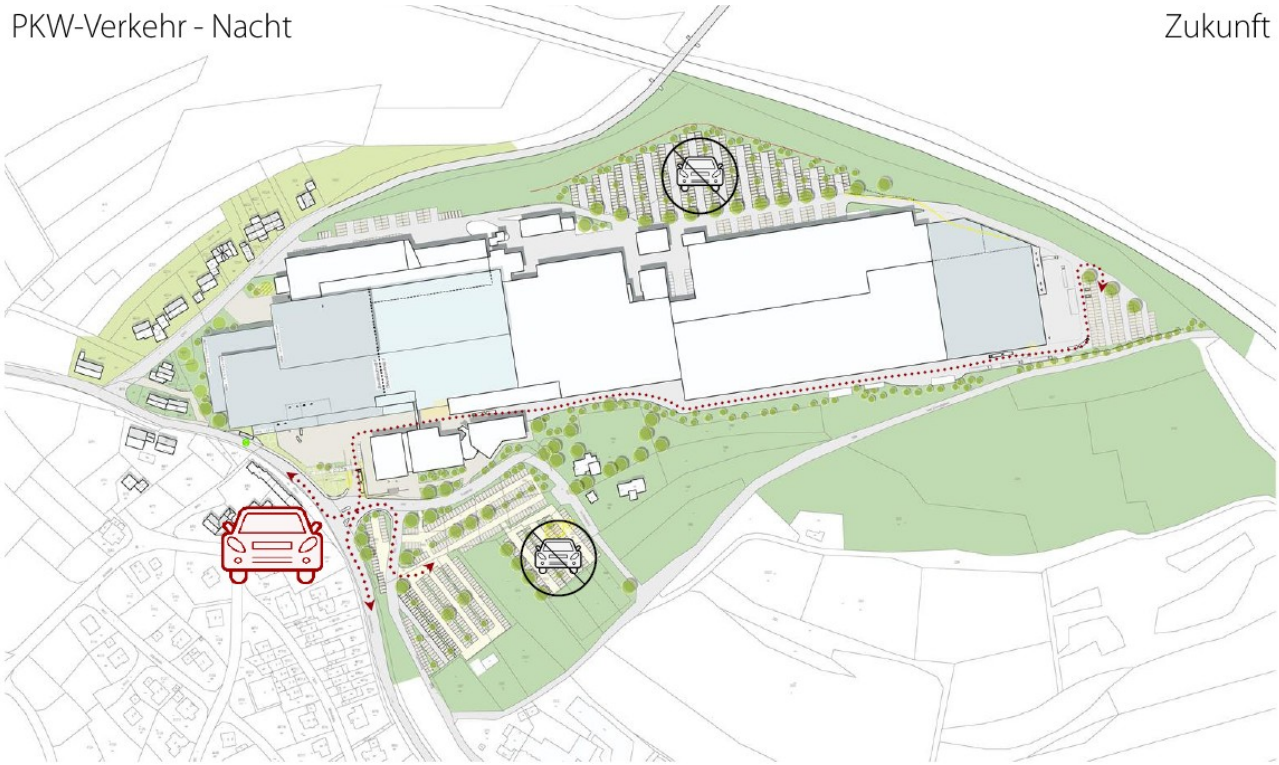

Abb. V-5: Bauliche Maßnahmen W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020 – PKW-Verkehr - Nacht

Durch die genannten Maßnahmen soll der „Tumlinger Weg“ langfristig entlastet werden, durch die künftige Verlegung des Verkehrs durch das Gewerbegebiet Nordhalde wird dieser Prozess noch weiter verstärkt (siehe nachfolgende Abbildung).

Abb. V-6: Bauliche Maßnahmen W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020 – PKW-Verkehr - Allgemein

Durch die Optimierung der Lager- und Transportprozesse ist in einem Teil des Logistikzentrums ein automatisiertes Palettenlager mit einer Höhe von rund 20,50 m geplant, dieses soll jedoch möglichst weit von der Bestandsbebauung im Westen abgerückt werden und direkt an das Bestandsgebäude der Firma anschließen. Die restlichen Teile des Logistikzentrums werden in abstufender Höhe in Richtung Westen (11,50 m und 8,50 m) an das Palettenlager angegliedert. Durch diese reglementierende Höhenabstufung in Verbindung mit einer Führung der Baugrenze im nordwestlichen und westlichen Plangebiet in möglichst großem Abstand zur Bestandsbebauung und der Schaffung einer Grünfläche als Puffer soll eine bedrängende Wirkung vermieden werden.

Abb. V-7: Ansicht Westen (W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist diese Höhenabwicklung durch entsprechende Höheneintragungen in den Nutzungsschablonen und in der Flächenabgrenzung reglementiert.

Abb. V-8: Bauliche Maßnahmen W:Architekten Präsentation Bürgerbeteiligung 22.09.2020 – Gebäudehöhen

Im Bereich der Mischgebietsflächen am westlichen Rand des Plangebiets orientiert sich die Baugrenze an der Bestandsbebauung, wobei in Verbindung mit einer Lockerung der Höhenbeschränkung und einer Freigabe der zulässigen Dachformen bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ein größerer Spielraum für die Gestaltung der Baukörper geschaffen wird.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung wird optimiert. Vor allem der LKW-Verkehr wird zukünftig nur noch über die „Horber Straße“ auf das Gelände der Firma kommen, gleiches gilt für den nächtlichen PKW-Verkehr. Dadurch soll die Verkehrsbelastung im „Tumlinger Weg“ reduziert werden. Die restliche äußere verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

2.2. Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird neu geordnet. Der Lieferverkehr wird künftig von der „Horber Straße“ kommend südlich entlang der Firmengebäude zu- und abfahren.

2.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Die Horber Straße verfügt auf der nördlichen Seite über einen Fußweg. Der Tumlinger Weg besitzt auf der westlichen Seite einen Fußweg, teilweise auch zusätzlich auf der östlichen Straßenseite.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) vorhanden. Diese befinden sich hauptsächlich im Bereich der freizuhaltenden Sichtfenster im Einmündungsbereich von Straßenverkehrsflächen.

Zudem wird eine private Grünfläche westlich der Gewerbefläche festgesetzt, dadurch soll eine bedrängende Wirkung der Neubauten vermieden werden.

4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungen im Plangebiet.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan geht davon aus, dass aufgrund der Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne und der auf dieser Grundlage entstandenen Bestandsbebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, für die weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Pflanzfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Tumlinger Weg wurden teilweise realisiert und werden im vorliegenden Planentwurf als zu erhaltende Bäume mit einer Pflanzbindung belegt. Für die bisher nicht gepflanzten Bäume am Tumlinger Weg werden Ersatzstandorte sowie zusätzliche Baumpflanzungen auf einer neu ausgewiesenen Grünfläche am nordwestlichen und westlichen Rand der Gewerbeflächen festgesetzt.

Außerdem werden die Bestandsbäume am südwestlichen Rand des Plangebietes, die im Zuge der Freiflächengestaltung entstanden sind und die zwischenzeitlich eine ortsbildprägende Wirkung haben, als zu erhalten mit einer Pflanzbindung belegt.

Ansonsten wurden im Bereich der genehmigten Gewerbeflächen bzw. genehmigten Bebauungspläne keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die im weiteren Verfahren in der Bilanzierung zu berücksichtigen wären.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahme ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Erforderliche Gehölzrodungen sind im Winterhalbjahr (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis zum 30.09.) durchzuführen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

VIII. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen

1. Gewerbelärmimmissionen

Da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden können, wurde ein Lärmgutachten beauftragt. Dieses wird als Beifügung Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen.

Sofern sich daraus ein besonderer Regelungsbedarf ergibt, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die vollständige Berücksichtigung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird größtenteils ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es wird weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt. Lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sowie aufgrund der städtebaulichen Struktur ausgeschlossen. Zudem ist das verfügbare Tankstellennetz ausreichend.

Im Südwesten wird auf drei Grundstücken wie bisher ein Mischgebiet festgesetzt. Hier wird ebenfalls weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt, neben den Tankstellen und Vergnügungsstätten werden in diesem Bereich zusätzlich Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sich die ausgewiesenen Bereiche nicht für einen Gartenbaubetrieb eignen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Um den Bau des Logistikzentrums zu ermöglichen, müssen im Gewerbegebiet auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden, zudem gibt es schon bestehende Gebäude mit einer Länge über 50 m. Deshalb wurde die abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baufenster orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung, wobei im Rahmen der einzuhaltenden Abstandsflächen Raum für bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen gelassen wird. Im Bereich des Neubaus ist das Baufenster so festgelegt, dass der Abstand zur Bestandsbebauung am Tumlinger Weg möglichst groß gehalten werden kann.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Für das Gewerbegebiet wird die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um eine optimale gewerbliche Nutzung des Gebiets gewährleisten zu können.

Im Mischgebiet wird ebenfalls entsprechend der bereits vorhandenen baulichen Nutzung die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt. Dadurch sind eventuelle bauliche Erweiterungen im Bestand möglich.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Im Mischgebiet wird im Planteil sowohl die Wandhöhe, als auch die Gebäudehöhe festgelegt. Bezogen werden die Maximalwerte auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche, dadurch treten die Gebäude nicht übermäßig in Erscheinung.

Im Gewerbegebiet wird lediglich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt in m ü.NN. Bei den Bestandsgebäuden bleibt die Höhe unverändert. Für den Neubau wird in Richtung des Tumlinger Wegs eine geringere Höhe festgelegt als im Süden des Plangebiets, dadurch kommt es zu einer Abstufung der Höhe und somit zu einer möglichst verträglichen Einbindung der Neubebauung in das bereits vorhandene Umfeld.

Bezogen werden die maximalen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet auf eine festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese liegt für das gesamte Gewerbegebiet im Geltungsbereich bei 701,40 m ü.NN.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Für das Mischgebietwerden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für den Bereich des Gewerbegebietes wird auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet, da hier unterschiedlichste Deckenhöhen in Abhängigkeit von Produktions- und Logistikaufgaben berücksichtigt werden müssen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen und Stellplätze können sowohl im Mischgebiet, als auch im Gewerbegebiet, außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden. Im Mischgebiet können zusätzlich Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sie müssen jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen halten.

Im Gewerbegebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da durch die Grundflächenzahl von 0,8 bereits eine hohe bauliche Dichte zulässig ist. Tiefgaragen sind im Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohnehin zulässig.

Anlage zur Zugangskontrolle wie ein Pförtnerhaus werden explizit auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, für diese wird keine gesondertes Baufenster ausgewiesen, da der jeweilige Standort flexibel an die konkrete verkehrliche Erschließung angepasst werden muss. Solche Anlagen dürfen eine Größe von insgesamt 100 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

6. Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Im Einzelfall sind im Zuge der Bebauung Leitungsabschnitte in Abstimmung mit dem jeweils betroffenen Versorgungsträger zu verlegen.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu bieten eine moderne Bauweise umzusetzen, ist die Wahl der Dachform und -neigung im gesamten Plangebiet freigestellt.

2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

3. Dach- und Fassadengestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

4. Werbeanlagen

Da sich das Plangebiet in exponierten Lage befindet, werden Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen getroffen.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

5.1. Gestaltung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren sind neu anzulegende PKW-Stellplätze und Lagerflächen, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

5.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.3. Müllstandplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

5.4. Einfriedungen

Um dem Sicherheitsaspekt für den Gewerbebetrieb Rechnung zu tragen, werden Einzäunungen bis 2,50 m Höhe zugelassen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind jedoch innerhalb der Sichtfenster lediglich Einfriedungen mit einer Höhe bis 0,70 m zulässig.

5.5. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Festsetzungen zu Stützmauern getroffen werden.

5.6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.12.2017
2. Lärmgutachten (Schallimmissionsprognose) des Ingenieurbüros Kurz und Fischer

Verfahrensvermerke:

Fassung vom 23.09.2021

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Ausgefertigt
Gemeinde Schopfloch, den .....

.....

Klaas Klaassen (Bürgermeister)