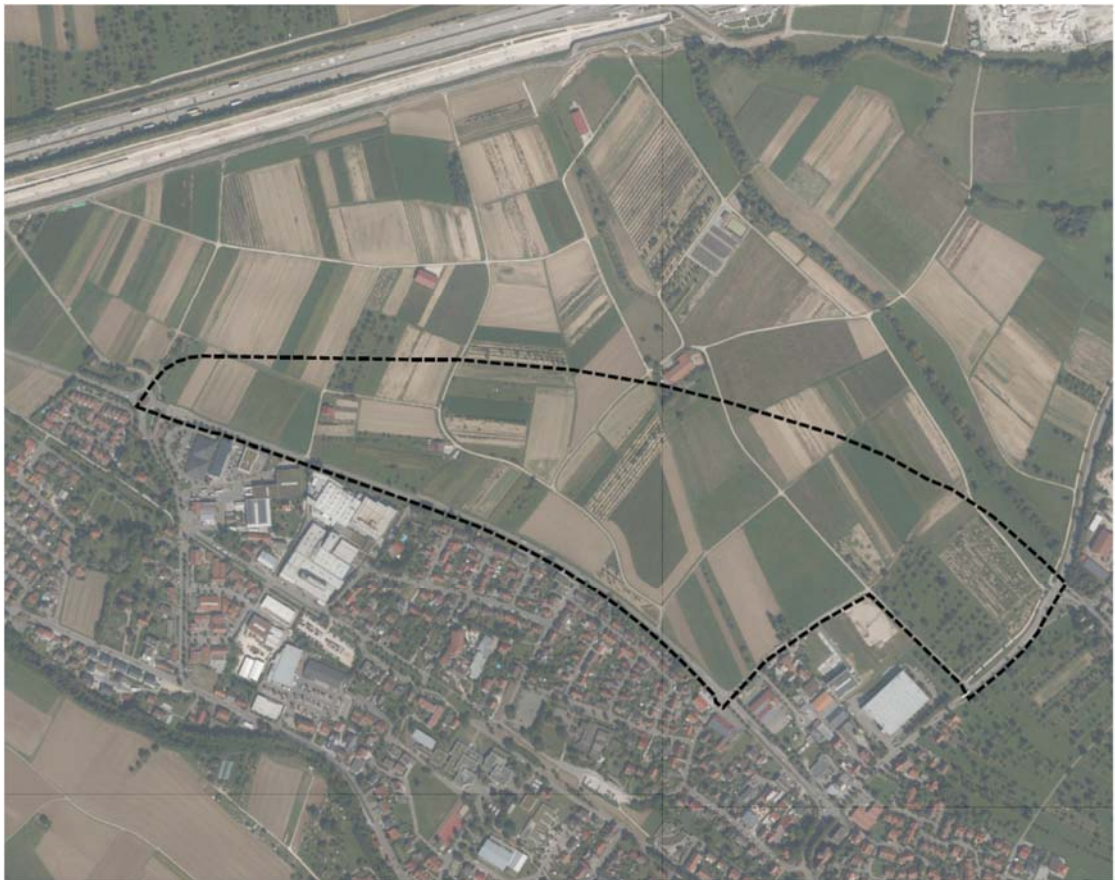


Stadt Weilheim an der Teck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“



Begründung

Entwurf

Stand 10.07.2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“

Auftraggeber:

Stadt Weilheim an der Teck

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2228

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl

Claudio Miracapillo

Stuttgart, den 10.07.2023

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	5
1.	Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Übergeordnete Planungen.....	5
2.1	Landesentwicklungsplan.....	5
2.2	Regionalplan.....	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Prüfung alternativer Lösungen.....	7
2.5	Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren	9
4.	Plangebiet.....	11
4.1	Lage.....	11
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.3	Verkehrerschließung.....	12
4.4	Ver- und Entsorgung.....	12
5.	Bebauungsplanverfahren.....	13
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	13
5.2	Bestehende Bebauungspläne.....	13
5.3	Rechtsverfahren	13
6.	Städtebauliche Zielsetzung.....	14
7.	Landwirtschaft	15
7.1	Vernetzung / Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen	15
7.2	Auswertung digitale Flurbilanz.....	15
8.	Flächenberechnung.....	16
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
1.	Art der baulichen Nutzung	17
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	18
2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	18
2.3	Bezugshöhen.....	19
3.	Bauweise.....	19
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	20
6.	Verkehrsflächen.....	20
7.	Private Grünflächen	20
8.	Leitungsrechte	21
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
9.1	Begrünung der Dächer.....	21
9.2	Bodenschutz	21
9.3	Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	21
9.4	Wasserdurchlässige Beläge	22
9.5	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	22
9.6	Artenschutzmaßnahmen.....	22

10.	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	23
10.1	Verkehrslärm	23
10.2	Gewerbelärm	23
10.3	Gebietsübergreifende Gliederung.....	24
11.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
11.1	Anpflanzungen von Bäumen (PFG1).....	26
11.2	Anpflanzungen von Sträuchern (PFG 2).....	27
11.3	Anpflanzungen von Feldhecken (PFG 3).....	27
12.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
12.1	Erhaltung von Bäumen (PFB 1)	27
12.2	Erhalt der privaten Grünflächen (PFB 2).....	27
13.	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	28
C.	Örtliche Bauvorschriften	29
1.	Dachgestaltung	29
2.	Werbeanlagen	29
3.	Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen	29
D.	Fachplanungen und Untersuchungen	29

A. Planungsvorhaben

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Weilheim an der Teck ist aufgrund ihrer ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ein wichtiger Standort in der Region Stuttgart. In den letzten Jahren ist vermehrt eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu verzeichnen, die gegenwärtig allerdings aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht bedient werden kann. Die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt ist seit 2005 um rund 1.000 auf 3.800 angestiegen. Der Stadt Weilheim an der Teck stehen gegenwärtig nur noch sehr wenige gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung von Betrieben oder Betriebsneugründungen zur Verfügung.

Inzwischen ist auch überregional eine deutlich gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen für regionalbedeutsame, großflächige Gewerbestandorte festzustellen. Vor allem die Automobilindustrie und ihre Zulieferer befinden sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Die Firma cellcentric GmbH & Co KG sucht in diesem Kontext einen neuen Standort für Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Herstellung von Brennstoffzellentechnik. Das Unternehmen hat nach Prüfung verschiedener Standorte großes Interesse an einer Ansiedlung in Weilheim an der Teck, da die Brennstoffzellenforschung in Nabern, einem Teilort der Nachbarstadt Kirchheim unter Teck, konzentriert ist. Das Gemeinschaftsunternehmen der Daimler Truck AG und der Volvo Group interessiert sich mit einem Flächenbedarf von rund 15 ha konkret für den Bereich nördlich der L1200. Ziel von cellcentric ist es, ein weltweit führender Hersteller von Brennstoffzellen zu werden und damit der Welt bis 2050 einen großen Schritt in Richtung klimaneutraler und nachhaltiger Mobilität zu ermöglichen.

5

Durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll deshalb nicht nur der nachgewiesene lokale Bedarf ansässiger Firmen gedeckt, sondern auch die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG ermöglicht werden.

Dabei sollen ortsnahe Arbeitsplätze gesichert und geschaffen sowie gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe gewährleistet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenloh“ schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Firma cellcentric GmbH & Co KG und deren Verbleib/Standortsicherung in der Region Stuttgart sowie Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Betriebe.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Weilheim an der Teck liegt nach dem Landesentwicklungsplan im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Weilheim ist im Mittelbereich Kirchheim unter Teck als Kleinzentrum ausgewiesen und markiert den Übergang von Ballungsraum Stuttgart zum ländlichen Raum der Schwäbischen Alb. Die Stadt Weilheim bildet seit dem 01.01.1975 zusammen mit den Gemeinden Bissingen an der Teck, Holzmaden, Neidlingen und Ohmden die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG)

Weilheim.

2.2 Regionalplan

Weilheim an der Teck liegt im Südosten des Landkreises Esslingen und gehört zur Region Stuttgart und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Im Regionalplan ist die Stadt als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt an keiner Landesentwicklungsachse oder regionalen Entwicklungsachse.

Die Stadt Weilheim an der Teck zählt zum Mittelbereich des Mittelzentrums Kirchheim unter Teck und wird dem Verdichtungsraum zugerechnet. Sowohl nord- als auch südöstlich grenzen nach dem Regionalplan Gewerbegebiete an. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich ein regionaler Grünzug.

Die Stadt Weilheim an der Teck ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung dargestellt und besitzt die Funktion als Regionaler Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen. (Plansatz 2.4.2 (Z) und 2.4.3.1.6 (Z)). Allgemein entspricht die Entwicklung des Standortes „Rosenloh“ in mehrfacher Hinsicht den Grundsätzen der Regionalplanung (Regionalplan Region Stuttgart, 1.3 Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region). Insofern ist die Entwicklung des Gebietes „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck kein Sonderfall. Die vorgesehene Flächenausweisung ist raumordnerisch begründbar, da die Firma cellcentric GmbH & Co KG, die in der Nachbargemeinde angesiedelt ist, einen konkreten Flächenbedarf besitzt, der im ausgewiesenen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nicht realisiert werden kann. Alternative Flächen stehen in der Raumschaft nicht zur Verfügung.

Dennoch wurde die Abweichung von Plansatz („PS“) 3.1.5 (Z) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 („LEP“), PS 2.4.2 (Z) des Regionalplans Stuttgart („Regionalplan“) von Seiten der Stadt Weilheim an der Teck am 09.12.2022 beantragt und mit Schreiben vom 07.03.2023 durch das Regierungspräsidium Stuttgart zugelassen.

6

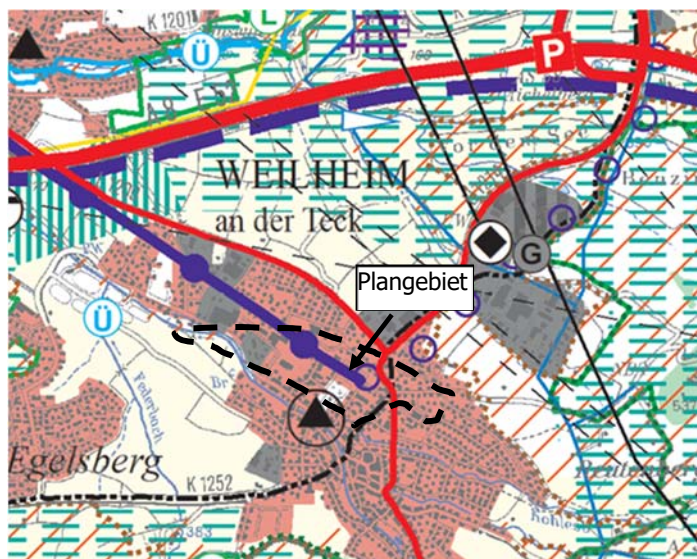


Abbildung 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte, Quelle: Verband Region Stuttgart, Regionalplan 2009, Raumnutzungskarte

2.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck, genehmigt durch Erlass des Landratsamts Esslingen am 15.07.1993 in Verbindung mit der Widerspruchsentscheidung vom 13.10.1993, veröffentlicht am 09.12.1993 / 10.12.1993 rechtswirksam.

Er stellt innerhalb des geplanten Gewerbegebiets eine landwirtschaftliche Fläche dar. Über das Plangebiet verläuft die vorgesehene nördliche Ortsumfahrung von Weilheim an der Teck. Für den Geltungsbereich des neuen Baugebiets „Rosenloh“ wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 19. Änderung im Parallelverfahren geändert.

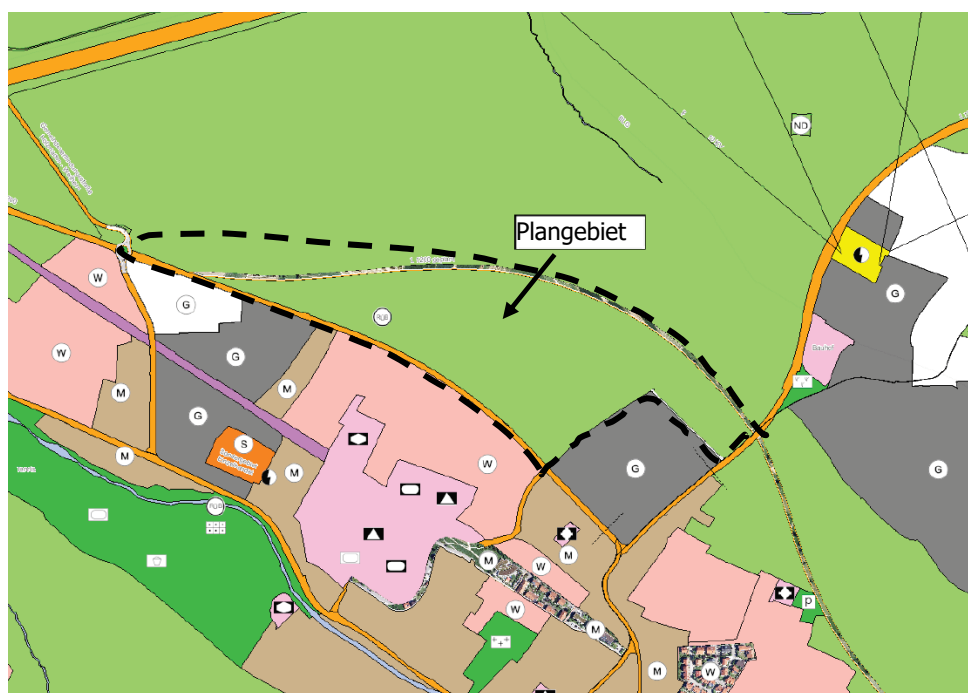


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

2.4 Prüfung alternativer Lösungen

Innerhalb des parallel laufenden Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurden fünf möglichen Alternativen für die Ansiedlung von Gewerbeflächen mit folgendem Ergebnis geprüft. Für die Bewertung der Standortalternativen wurden insgesamt fünf Kriterienblöcke und folgende Einzelkriterien zur grundsätzlichen Beurteilung herangezogen.

1. Planungsrecht und Restriktionen

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Schutzgebiete
- Archäologische Kulturdenkmale

2. Städtebauliche Bewertung

- Lage und Ausrichtung
- Topographie
- Ortsbild
- Nutzungskonflikte

3. Erschließung

- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung /Flexibilität

4. Verfügbarkeit / Akzeptanz

- Flurstücke
- zu erwartende Akzeptanz

5. Umweltbelange

- Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund
- Artenschutz
- Natura-2000-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Streuobstschutz
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

Für die Kriterienblöcke wurde eine Gesamtbewertung mit folgender Differenzierung vorgenommen:

- +2** ohne Beeinträchtigung, Vorteile sind vorhanden
- 0** neutral ohne besondere Auffälligkeiten
- 2** eine Beeinträchtigung ist gegeben, Nachteile sind vorhanden

Für die gewerbliche Entwicklung eignen sich nach Auswertung ausschließlich die Flächen nördlich der L 1200. Für eine gewerbliche Entwicklung spricht insbesondere die mögliche verkehrliche Erschließung, da der Standort ortsdurchfahrtsfrei an die Autobahn mit der Autobahnausfahrt Aichelberg an das überregionale Straßennetz angebunden werden kann.

Die Vor- und Nachteile einer Entwicklung des Gebiets „Rosenloh“ stellen sich wie folgt dar:

Vorteile:

- sehr gute verkehrliche Anbindung
- Möglichkeit der verkehrlichen Entlastung am Knotenpunkt der L 1200 / L 1214 - "Aralkreuzung", da Verkehr von der BAB 8 Richtung in Gewerbegebiet „Au“ (und zurück) die Umfahrung nutzen wird
- durch eine nördliche Umfahrung entlang des geplanten Gewerbebestandes werden innerörtliche Straßen entlastet
- topographische Gegebenheiten

- relativ geringe Auswirkungen auf die Umwelt (siehe Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung)
- geringe Vorbelastungen

Nachteile:

- Verlust von Landwirtschaftsflächen
- Flächenversiegelung

2.5 Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren

Für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft („vVG“) Weilheim an der Teck "Gewerbliche Bauflächen Rosenloh" und die Aufstellung des Bebauungsplans "Rosenloh" der Stadt Weilheim an der Teck („Weilheim“) wurden von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart mit Schreiben vom 07.03.2023 eine Abweichung von Plansatz („PS“) 3.1.5 (Z) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 („LEP“), PS 2.4.2 (Z) des Regionalplans Stuttgart („Regionalplan“) – Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung – mit Schreiben vom 07.03.2023 zugelassen.

Die Entscheidung wurde wie folgt begründet:

Die Ansiedlung der Fa. cellcentric nebst branchengleichem Unternehmen bzw. Einrichtungen am geplanten Standort entspricht nachfolgenden den von § 2 Abs. 2 ROG bzw. § 2 Abs. 1 LplG aufgestellten Grundsätzen der Raumordnung und trägt zu deren praktischer Umsetzung bei.

Das vorliegende Vorhaben trägt zur praktischen Umsetzung der raumordnerischen Leitvorstellung einer kostengünstigen, sicheren, umweltverträglichen, nachhaltigen und effizienten Energieversorgung und Mobilität auf Grundlage erneuerbarer Energien und damit zur Erreichung der Klimaziele bei.

Damit dient das Vorhaben in zweifacher Hinsicht der Sicherung der Daseinsvorsorge. Es wird nicht nur ein Beitrag zur Sicherstellung der Energieversorgung bzw. Mobilität geleistet. Vielmehr werden dadurch auch Produktion und Transport existentieller Güter bzw. die Bereitstellung existentieller Leistungen - auch in Zeiten der Energiekrise – gefördert.

Die Erforderlichkeit der Schaffung geeigneter gewerblicher Bauflächen, wie vorliegend für den neuen Standort für Verwaltung, Forschung, Entwicklung und Herstellung von Brennstoffzellentechnik der Firma cellcentric, erscheint im Kontext der gebotenen Sicherung bzw. Förderung regionaler Wachstums- und Innovationspotenziale sowie der Wettbewerbsfähigkeit folglich gegeben.

Weilheim wurde gem. PS 2.3.4 (Z) Regionalplan unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien als Kleinzentrum und damit als zentraler Ort festgelegt. Er verfügt somit über die entsprechende Infrastruktur und Bedeutung im raumordnerischen Gesamtgefüge. Unterstrichen wird dies durch die erfolgte Festlegung des Gewerbeschwerpunkts „Weilheim-Nordost“ gem. PS 2.4.3.1.1, 2.4.3.1.6 (Z) Regionalplan.

Die vorliegende Planung kann als funktionale Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbeschwerpunkts betrachtet werden, die sich ganz überwiegend im Rahmen der oben aufgeführten regionalplanerischen Festlegungskriterien bewegt: Die vorgesehene Fläche liegt in einem schon durch die Autobahn und gewerbliche Nutzungen in gewissem Umfang vorbelasteten, weniger emp-

findlichen Landschaftsraum. Sie knüpft am vorhandenen Siedlungsbestand an, sodass ein kompakter Siedlungskörper gesichert ist und wahrt die wesentlichen Freiraumvernetzungsstrukturen. Leistungsfähige Straßenverkehrsverbindungen sind vorhanden, ebenso wie eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Schienenanbindung besteht zwar nicht mehr, die Trasse ist aber durch PS 4.1.2.1.5 (Z) gesichert und könnte grundsätzlich reaktiviert werden. Außerdem wird in PS 4.1.2.1.2 (V) vorgeschlagen zu prüfen, ob die Strecke Kirchheim – Weilheim – Bad Boll wieder in Betrieb genommen werden soll. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete können vermieden werden.

4. Plangebiet

4.1 Lage

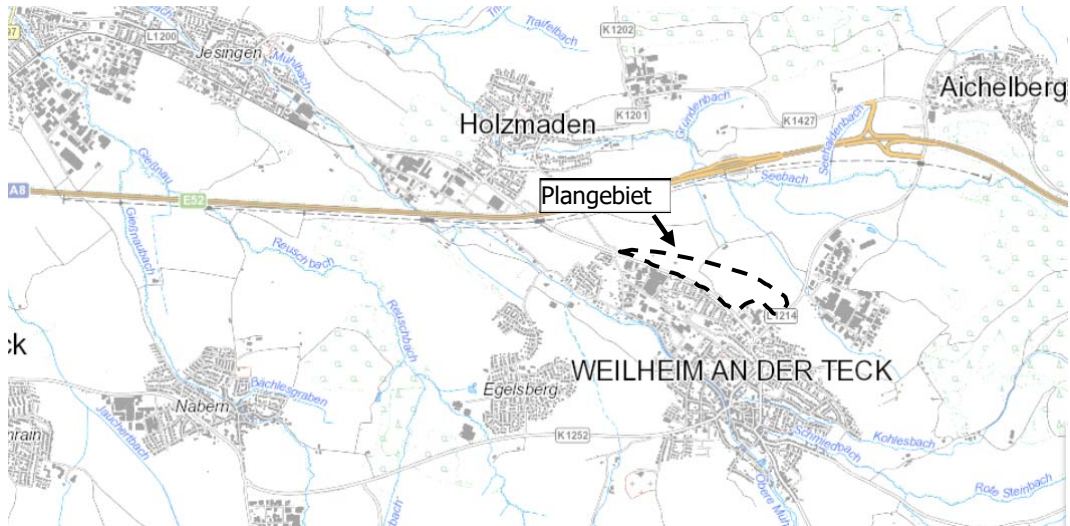


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (Kartenabfrage LUBW 21.02.2020)

Das Plangebiet „Rosenloh“ liegt im Norden der Stadt Weilheim an der Teck mit der L 1200 im Süden und L 1214 im Osten. Zusammen mit der Straße „Am Wasserrain“ im Osten und der vorhandenen Bebauung im Süden bilden die Landesstraßen die Abgrenzung des Gebiets. Das Plangebiet wird in Richtung Norden durch den regionalen Grünzug und im Westen durch den Kreisverkehr „Holzmadener Straße“ begrenzt.

Das Plangebiet ist mit der Autobahnausfahrt Aichelberg an die Bundesautobahn A 8 und somit an das überregionale und internationale Straßennetz angebunden. Die Erschließung an das regionale Straßennetz erfolgt über die L 1200, die von Wernau (Neckar) über Kirchheim unter Teck und Weilheim an der Teck nach Neidlingen und weiter nach Wiesensteig führt und der L 1214 (Zeller Straße), dem direkten Zubringer zur Bundesautobahn A 8.

Bislang wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der weit überwiegende Teil der Fläche wird dabei intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Baumschulfläche genutzt. Ein kleinerer Teil wird als Grünlandfläche genutzt, welche teilweise mit Obstbäumen bestanden ist.



Abbildung 4: Fotos Bestandsaufnahme "Rosenloh"

4.2 Eigentumsverhältnisse

Derzeit finden mit allen Eigentümern im Plangebiet Grunderwerbsverhandlungen statt. Ziel ist es, alle Grundstücke im Plangebiet zu erwerben, um diese dann entsprechend den Entwicklungszielen zur Ansiedlung von Betrieben, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Standortsicherung für ortsansässige Betriebe zu veräußern.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesautobahn A8 sowie den Landstraßen L 1200 und L 1214 (Zeller Straße) an das regionale Straßennetz angebunden. Der Standort ist mit der Autobahnausfahrt Aichelberg Ortsdurchfahrtsfrei an das überregionale Straßennetz angebunden.

Innerhalb der Fläche ist das Gebiet mit landwirtschaftlichen Wegen durchzogen. Einige Hauptwege sind dabei vollständig versiegelt, während die Nebenwege meist als Schotter- oder Graswege angelegt sind.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Das vorhandene Kanalnetz zur Abwasserableitung des Plangebiets in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert.

Das Niederschlags- und das Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet bzw. über ein Trennsystem erfolgen. Die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung im Plangebiet wird durch ein geotechnisches Gutachten widerlegt. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist mit Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen gemäß aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung von geltenden Regelwerken zurückzuhalten und wenn erforderlich zu reinigen. Die Integration von verdunstungsfördernden Maßnahmen wird empfohlen.

Der Niederschlagsabfluss von öffentlichen Flächen wird in Entwässerungsmulden und der Regenwasserkanalisation einer Retentionsanlage zugeführt und anschließend gereinigt in die Vorflut eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation dem bestehenden Ortsnetz zugeführt und in der Kläranlage gereinigt

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenloh“ umfasst eine Fläche von rund 33 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den regionalen Grünzug.
- Im Osten durch die Zeller Straße und die Straße „Am Wasserrain“ der angrenzenden Gewerbefläche.
- Im Süden durch die L1200 und angrenzend durch überwiegend Wohnbebauung.
- Im Westen durch den Kreisverkehr.

Der Geltungsbereich kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Rosenloh“ entnommen werden.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Es existiert kein Bebauungsplan.

5.3 Rechtsverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenloh“ wird Planungsrecht als Grundlage für die Genehmigung der geplanten Ansiedlungen geschaffen.

6. Städtebauliche Zielsetzung

Die Erschließungsachsen sollen im städtebaulichen Konzept zur Gliederung des zukünftigen Plan- gebiets beitragen. Erst durch eine geordnete Struktur können die Anforderungen an eine moderne Produktionsstätte, welche auch größere überdachte Hallenkomplexe erfordern, bedient werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht wichtig, da zum einen durch die kleinteiligeren Nutzungen im Süden ein Bereich entsteht, der den Übergang zwischen den angrenzenden Gebieten zum Gewerbegebiet sen- sibler gestaltet und zum anderen damit flexiblere Produktionsabläufe möglich sind.

Zudem ist der städtebauliche Ansatz nördlich der L 1200 nur mit dem Bau einer Umgehungsstraße im Norden des Gebiets sinnvoll entwickelbar, da diese die innerörtlichen Verkehre verringert. Insbe- sondere der hochbelastete Kreuzungsbereich Zeller Straße – L 1200 mit heute rund 16.000 KFZ/24 Stunden erfährt eine Entlastung.

Als Standort für die Ansiedlung der Firma cellcentric wurde ein zentraler Bereich in der Mitte des Plangebietes vorgesehen, wobei sich das Bürogebäude nach Süden im Übergang zum bisherigen Stadtrand orientiert. Die Andienung des cellcentric – Standortes soll über die im Norden geplante Entlastungsstraße erfolgen. Das für cellcentric vorgesehene Grundstück hat eine Größe von rund 15,4 ha (davon Grundstück eingeschränktes Gewerbegebiet für Büro = rund 1,6 ha).

Westlich sowie südöstlich des Grundstücks für cellcentric werden Flächen für den lokalen Bedarf an Gewerbeunternehmen angedacht. Die innere Erschließung erfolgt ohne Sackgassen über Straßen- schleifen. Neben einer guten Orientierung ist somit eine problemlose Ver- und Entsorgung gewähr- leistet. Dadurch können auch Grundstücke in flexiblen Größen ab 1.500 m² angeboten werden.

Die Streuobstwiesen im östlichen Teil des Gebiets bleiben erhalten und werden durch den Bebau- ungsplan dauerhaft gesichert. Nördlich der Grünfläche ist die Ansiedlung einer Wasserstoffprodukti- onsstätte mit Tankstelle geplant. Die Festsetzung der Baumstandorte soll die Gliederung des Plan- gebiets untermauern und den zukünftigen Gewerbestandort in das Landschaftsbild einbinden.

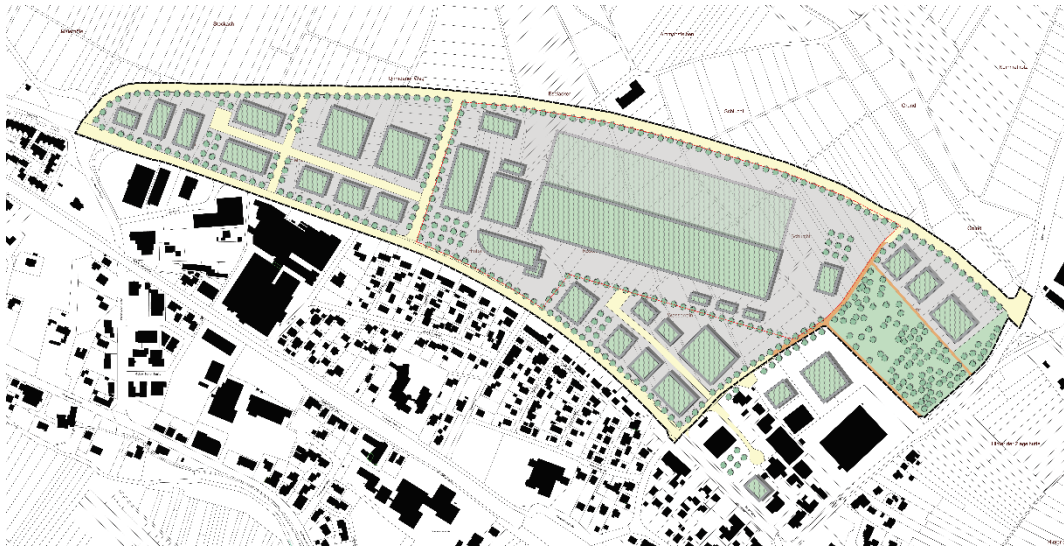


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, KE 2021

7. Landwirtschaft

7.1 Vernetzung / Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen

Durch den Bau des Gewerbe- und Industriegebiets findet eine Nutzungsumwandlung von hauptsächlich landwirtschaftlicher Nutzung zu gewerblicher und industrieller Nutzung statt.

Im Norden und Westen grenzen die landwirtschaftlichen Flächen direkt an das Plangebiet an. Ein direkter Zugang vom Plangebiet zu den landwirtschaftlichen Flächen ist durch einen geplanten Wirtschaftsweg im Norden des Plangebiets (nördlich der geplanten Umgehungsstraße) weiterhin gewährleistet und gesichert. Der geplante Wirtschaftsweg wird auch als Fuß- und Radweg ausgebildet, sodass die Bevölkerung diesen nutzen kann.

15

7.2 Auswertung digitale Flurbilanz

Die Kartierung der digitalen Flurbilanz (siehe Abbildung 6) stellt für den Geltungsbereich hauptsächlich Vorrangflur 2 (ca. 28,6 ha) und z.T. Vorrangflur 1 (ca. 2,3 ha) dar. Es werden insgesamt 30,9 ha landwirtschaftliche Flächen (brutto) überplant bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Von den neu überplanten landwirtschaftlichen Flächen werden im Südosten des Plangebietes die vorhandenen Grünflächen (rund 2,4 ha) als Grünflächen mit Pflanzgeboten planungsrechtlich gesichert. Damit bleibt diese relevante „Grünfuge“ zwischen dem neuen Gewerbegebiet „Rosenloh“ und dem bisher im Osten bestehenden Ortsrand dauerhaft erhalten.

Die Erschließung der erhaltenen landwirtschaftlichen Flächen ist durch landwirtschaftliche Wege sowie durch einen geplanten Wirtschaftsweg im Norden des Plangebiets weiterhin gewährleistet und gesichert.

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen werden im Umweltbericht bilanziert und im Bebauungsplan durch Festsetzungen ausgeglichen (vgl. Umweltbericht 10.07.2023).



Abbildung 6: Übersichtskarte Rosenloh - Digitale Flurbilanz

8. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 33,8 ha mit folgender Unterteilung:

Bebauungsplan Geltungsbereich

Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	ca. 17,9 ha	=	53 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 5,1 ha	=	15 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 4,1 ha	=	12 %
Verkehrsflächen			
inkl. Geh- und Radwege, Wirtschaftswegen	ca. 4,1 ha	=	12 %
Grünflächen	ca. 2,4 ha	=	8 %
Gesamt	ca. 33,8 ha	=	100,0 %
abzüglich			
vorhandene Verkehrsflächen	ca. 4,3 ha		
vorhandene Grünflächen	ca. 2,4 ha		
Neausweisungen durch Bebauungsplan	ca. 27,1 ha		

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen sowie unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlungen von Gewerbebetrieben, wird das Plangebiet in unterschiedlichen Gebietsarten von Nordosten nach Südwesten abgestuft festgesetzt.

Der Geltungsbereich gliedert sich in drei Bereiche. Das Plangebiet wird aufgrund der zukünftig geplanten baulichen Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle - gemäß § 9 BauNVO), als Gewerbegebiet (GE - gemäß § 8 BauNVO) im westlichen Bereich des Plangebiets sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe - gemäß § 9 BauNVO) entlang der Landesstraße L1200 festgesetzt.

Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle 1, Gle 2 und Gle 3) sollen die für die Herstellung von Brennstoffzellen spezifischen Nutzungen möglich sein und vorrangig der Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe, insbesondere des neuen Standortes der Firma Cellcentric und damit auch der Arbeitsplatzsicherung dienen. Es sind Gewerbebetriebe zur Forschung, Entwicklung und Herstellung alternativer Antriebssysteme und emissionsfreier Technologien zulässig. Da Tankstellen bzw. die Ansiedlung einer Wasserstofftankstelle dem Betriebszweck des produzierenden Gewerbes dienen, werden diese zugelassen. Um den Gebietscharakter des Industriegebietes zu stärken und zu sichern und insbesondere um Konflikte zu vermeiden, sind öffentliche Betriebe unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

17

Im westlichen Bereich entlang der Bestandsstraße L 1200 sowie im östlichen Bereich entlang der bestehenden Erschließungsstraße am Wasserrain werden ausschließlich Gewerbegebiete (GE) festgesetzt, um einen Übergang zu den geplanten eingeschränkten Industriegebieten zu schaffen. Zugelassen werden dabei folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, soziale Zwecke im Rahmen der betrieblichen Nutzung z. B. für Betriebssport oder Betriebskindertagesstätte.

Um den Gebietscharakter des Gewerbegebiets zu stärken und insbesondere um Konflikte im Hinblick auf die südlich angrenzende Bebauung zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Anlagen für sonstige sportliche Zwecke, die nicht der Betriebsstätte dienen und Tankstellen nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-

masse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sonstige soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Entlang der bestehenden L 1200 gegenüber der Wohnbebauung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Als Gewerbebetriebe sind aufgrund der angrenzenden Wohngebiete (außerhalb des Geltungsbereichs im Süden), nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu zählen auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für betriebliche sportliche Zwecke sowie Anlagen für betriebliche soziale Zwecke.

Immissionsträchtige Gewerbebetriebe mit Lärm, Geruch, Staub und Rauch, Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Anlagen für sonstige sportliche Zwecke sowie Tankstellen widersprechen aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung dem städtebaulichen Ziel.

Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden aufgrund der angrenzenden Landesstraße L 1200 und den damit verbundenen Störungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Rosenloh“ durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit Bezugshöhe bestimmt.

18

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Empfehlung der Baunutzungsverordnung auf eine Höchstgrenze von 0,8 festgesetzt.

Insgesamt dürfen demnach maximal 80 % der Grundstücksflächen versiegelt (Gebäude + Nebenflächen wie z. B. Wege, Zufahrten, Abstellflächen) werden. 20 % der Flächen sind sonstige Freiflächen und grün angelegte Flächen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudekubaturen im Plangebiet entwickeln sich von Süden nach Norden entsprechend den angrenzenden Nutzungen und deren Störempfindlichkeit.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika der Flachdächer bzw. First beim Satteldach. Für die Höhen der baulichen Anlagen im Gle 1 – Gle 3 sowie GE 1 und 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 m zulässig.

Im GE 2 sollen flächensparend die Büronutzungen in einem bis zu fünfgeschossigem Gebäude untergebracht werden. Gleichzeitig wird das Gebäude aufgrund seiner Höhe von 20 m gegenüber den

angrenzenden Bereichen mit 15 m Gebäudehöhe einen städtebaulich wirksamen Hochpunkt darstellen.

Innerhalb des Gle 1 dürfen 20 % der überbaubaren Flächen mit Gebäuden in einer Höhe von 18 m überbaut werden. Dadurch wird gewährleistet, dass beispielsweise auf den Betriebsgebäuden bei Bedarf weitere Büronutzungen oder technische Einrichtungen geplant werden können und dadurch keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhe gelten nicht für Abluftkamine, da diese aus technischen Gründen - z. B. schützenswerte Büronutzung - höher als die umliegenden Gebäude sein können und somit in ihrer Höhe nicht eingeschränkt werden sollen.

2.3 Bezugshöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen in Metern über Normalhöhen Null (üNN) wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten, die Umgebungsbebauung und die Erfordernisse der Höhenlage der Erschließungsstraßen angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe kann so ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild geschaffen werden.

3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge ist lediglich durch die Baugrenzen (siehe „überbaubare Grundstücksflächen“) begrenzt. Damit soll den Industrie- und Gewerbebetrieben der größtmögliche Spielraum für eine Überbauung der Flächen eingeräumt werden. Lediglich innerhalb des Gle 1 kann eine Produktionshalle mit rund 370 m Länge und 160 m Breite entsprechend den Anforderungen der Firma cellcentric entstehen. Innerhalb der übrigen Gebiete kann eine zusammenhängende Gebäudestruktur mit rund 250 m Länge entstehen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird eine offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 50 m festgesetzt, um den Erhalt der Längsdurchlässigkeit für Kaltluftabflüsse aus der nördlichen Umströmung von Weilheim zu sichern und um die Barrierewirkung möglichst gering zu halten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Ausweisung erfolgt flächenhaft damit flexible Gebäudegrößen, die den Anforderungen an moderne Betriebsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe genügen, ermöglicht werden.

Entlang der L 1200 im Süden und der geplanten Entlastungsstraße im Norden werden Abstände von 10 m eingehalten. Innerhalb des Plangebietes werden zu den Erschließungsstraßen 5 m Abstände mit den Baugrenzen eingehalten. Dadurch wird gewährleistet, dass der Übergang zwischen den öffentlichen und privaten Freiflächen mit Baumstandorten einheitlich gestaltet werden kann.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zur Ordnung der städtebaulichen Struktur sind aufgrund der weit gefassten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Damit der ruhende Verkehr ohne Probleme und flächensparend abgewickelt werden kann, sind Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen. Dabei können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze als oberirdische Stellplätze ausgebildet werden, wenn sie eine maximale Fläche von 150 m² nicht überschreiten. Dies entspricht einer maximalen Stellplatzanzahl von ca. 12 PKW – Stellplätzen je Betrieb. Bei der Festlegung von 12 Stellplätzen wurde von einem Betrieb mit rund 36 Mitarbeitern ausgegangen, demnach sind alle größeren Betriebe verpflichtet, weitere PKW – Stellplätze entweder in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen. Hierbei spielt die Wirtschaftlichkeit zum Bau einer Garage eine Rolle und es sollen die kleineren Betriebe entlastet werden.

Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstellflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken für eine gute Zugänglichkeit zulässig.

6. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Norden über die Realisierung der Entlastungsstraße, im Süden und Westen über die L 1200 erschlossen. Im Osten des Plangebietes verläuft entlang der privaten Grünfläche ein Landwirtschaftlicher Weg. Hier soll bewusst die Anbindung an die Straße unterbunden werden, damit die südlich der L 1200 bestehende schutzbedürftige Wohnnutzung nicht durch die Ansiedlung der Gewerbebetriebe zusätzlich belastet wird.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte im Wesentlichen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und sieht derzeit Straßenbreiten vor, welche auch das kurzzeitige Abstellen von LKW und das Parken von PKW entlang der Straßen ermöglicht. Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich. Dies ermöglicht im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren die Verkehrsflächen detaillierter zu planen und schafft einen gewünschten Spielraum.

7. Private Grünflächen

Im Osten des Plangebiets werden zwei private Grünflächen (GR 1 und GR 2) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Bestandssicherung der vorhandenen Grünstrukturen.

8. Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Festsetzung dient der Sicherung geplanter Leitungen nach Süden zur Ableitung in das bestehende Leitungsnetz entlang der Landesstraße L1200.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Begrünung der Dächer

Um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren, wird die Begrünung der Dächer auf einer Fläche von mindestens 70 % festgesetzt.

Die Beeinträchtigungsintensität für das Schutzgut Boden kann dadurch minimiert werden. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung. Ziel ist es, dass sich vor allem im Sommer weniger Hitzeinseln bilden.

Um Schadstoffeinträge in Wasser und Boden zu verhindern, ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat ohne Kompostzugabe zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen.

9.2 Bodenschutz

Die Festsetzung dient dem Schutz des Oberbodens während der Zwischenlagerung vor dem Wiedereinbau in die gärtnerisch anzulegenden Flächen.

9.3 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlags- und das Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung im Plangebiet wird durch ein geotechnisches Gutachten widerlegt. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist mit Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen gemäß aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung von geltenden Regelwerken zurückzuhalten und wenn erforderlich zu reinigen. Die Integration von verdunstungsfördernden Maßnahmen wird empfohlen. Der Niederschlagsabfluss von öffentlichen Flächen wird in Entwässerungsmulden und der Regenwasserkanalisation einer Retentionsanlage zugeführt und anschließend gereinigt in die Vorflut eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation dem bestehenden Ortsnetz zugeführt und in der Kläranlage gereinigt

9.4 Wasserdurchlässige Beläge

Flächenbefestigungen sind – soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegensprechen – wasserdurchlässig und begrünt herzustellen, um den Mischwasserkanal zu entlasten und durch einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser die großflächige Verdunstung zu fördern.

PKW-Stellplätze sind aus den selbigen Gründen als Schotterrasen auszuführen.

9.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Da nachtaktive Fluginsekten von einer nächtlichen (weißen) Straßenbeleuchtung angezogen werden, sind zur Schonung der nachtaktiven Tiere ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel bspw. in Form von LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zulässig. Ferner müssen die Leuchten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (zum Boden strahlend) erfolgt, um die Insekten nicht zu gefährden und zu schützen.

9.6 Artenschutzmaßnahmen

9.6.1 Fällung und Rodung von Gehölzen

Aufgrund der generellen Brut- und Setzzeiten der Tiere ist eine Fällung und Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

9.6.2 Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung

10 % der Grundstücksflächen sind als artenreiche Grünflächen anzulegen (z.B. Tümpel, Trockenmauer, Blühwiese/Blühfläche, Streuobstwiese, Hochstaudenflur, Feldhecke, Gebüsch) und ökologisch hochwertig herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Begrünung als ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des Baugebiets. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion der Flächen und das Siedlungsbild aus. Freiflächen haben gerade in höher versiegelten Bereichen, wie sie z.B. Gewerbegebiete regelmäßig darstellen, eine große Bedeutung für die Umweltqualität und tragen als grünes Verbindungselement zur Vernetzung von Biotopen bei.

9.6.3 Verhinderung Kleintierfallen

Die Festsetzung, dass Regeneinläufe mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten sind, dient dem Schutz von Kleintieren wie z. B. Mäusen.

9.6.4 Vogelschlag

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an großflächigen Fensterfronten im Plangebiet.

10. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rosenloh“ in Weilheim an der Teck wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung (Büro Koehler & Leutwein vom 05.07.2023) aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

10.1 Verkehrslärm

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich verträgliche Belastungen durch Verkehrslärm für Gewerbegebiete im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum sind teilweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Gewerbegebiete zu erwarten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden aber noch eingehalten.

Es werden daher im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Aufenthaltsräume festgesetzt, welche Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.

Die Änderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Umfeld auf öffentlichen Straßen bringt keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich daher nicht ableiten.

23

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2016-7. Die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben sich dabei in diesem Fall an Ziffer 4.5.5.1 des Beiblattes 2 zur DIN 4109 2016-7 aus dem errechneten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) plus einen Zuschlag von 10 dB(A), bei einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur, (siehe Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung) einer Höhe von 4,0 m.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ergibt sich der Lärmpegelbereich IV im östlichen Bereich der Lärmpegelbereich III. Entlang der angrenzenden Landstraßen bzw. der nördlichen Umfahrung ergibt sich der Lärmpegelbereich V. Es ergeben sich somit teilweise hohe Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen für Räume mit Aufenthaltsnutzung.

10.2 Gewerbelärm

Als Ergebnis der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplanverfahren für die geplanten Gewerbeflächen unterschiedlich hohe Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Hiernach ergeben sich tagsüber nur gewisse Einschränkungen von Betriebstätigkeiten, gegenüber den Vorgaben der DIN 18005. Nachts

ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Gemengelage zwischen Wohnungen und Gewerbeflächen deutliche Einschränkungen der Geräuschenstehung gegenüber den Ansätzen der DIN 18005. Aufgrund der im gesamten Plangebiet erforderlichen Einschränkungen ist eine gebietsübergreifende Kontingentierung erforderlich.

Eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird vorgenommen. Hierzu ist neben dem kontingentierten Gewerbegebiet „Rosenloh“ noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet in Betracht zu ziehen, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend hohes Emissionsverhalten zulässig ist.

10.3 Gebietsübergreifende Gliederung

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Geräuschkontingenten stützt sich auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung eines Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften). So wird dem Gliedern eines Baugebietes bei der Geräuschkontingentierung Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird (interne Gliederung).

Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung ist, dass neben dem Plangebiet noch (mindestens) ein Industrie- oder Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder das mit einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die (aus schalltechnischer Sicht) jeden nach § 8 BauNVO und § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.

24

Auch bei intern gegliederten Baugebieten kann eine Anwendung der baugebietsübergreifenden Gliederung erforderlich werden, wenn nicht sichergestellt ist, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Baugebiet ihren Standort finden können. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei einer internen Gliederung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt sein muss.

Zusätzlich hängt nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07. Dezember 2017 die Wirksamkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung davon ab, dass dieser ein planerischer Wille zugrunde liegt. So gehört es demnach zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen.

Daraus folgt, dass bei einer gebietsübergreifenden Gliederung im Bebauungsplan „Rosenloh“ konkret auf einen anderen Bebauungsplan und das dort festgesetzte Gewerbe- oder Industriegebiet Bezug genommen und dieses von der Gemeinde explizit als Ergänzungsgebiet herangezogen werden muss.

Im Flächennutzungsplan der vVG Weilheim an der Teck sind die Gewerbe- und Industrieflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen (gewerbliche Baufläche) dargestellt.

Die aus dem Flächennutzungsplan in der konkretisierenden Bauleitplanung festgesetzten Industriegebiete und Gewerbegebiete ohne Einschränkungen befinden sich überwiegend nördlich des Siedlungskörpers der Stadt Weilheim an der Teck. Die Gewerbegebiete („Stockkäch“ und „Schlucht“) befinden sich hingegen „eingebettet“ in den Siedlungskörper.

Aus der Übersichtsdarstellung (Abbildung 7) lässt sich erkennen, dass die Stadt Weilheim bereits in der Vergangenheit den planerischen Willen verfolgt hat, gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen mit uneingeschränkten Emissionsmöglichkeiten außerhalb des Siedlungskörpers und mit großem Abstand von jeglicher Wohnbebauung zu entwickeln. Alle Gebiete befinden sich in direkter Autobahnnahe.

Der Wille zur externen Gliederung kommt ausreichend zum Ausdruck, und zwar in Bezug auf alle nicht kontingentierten Industrie- und Gewerbegebiete gleichermaßen. Diese Flächen sollen auch zukünftig nicht mit einer Emissionskontingentierung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO belegt werden.

Potentielle Ergänzungsgebiete im Stadtgebiet Weilheim an der Teck

Es ist zunächst zu prüfen, ob die Stadt Weilheim an der Teck im Stadtgebiet für eine externe Gliederung geeignete Ergänzungsgebiete besitzt. Hierzu werden vier Gebiete näher betrachtet und das Baurecht (Gebietskategorie), die Gebietsgröße sowie der Rechtswirksamkeit des Gebietes dargestellt.



Abbildung 7: Übersichtsplan der bestehenden und geplanten Industrie- und Gewerbegebiete

1. Gebiet „Tobelwasen“ (qualifizierter Bebauungsplan rechtskräftig seit 24.03.1964)
--> festgesetztes Industriegebiet, ca. 18,7 ha; uneingeschränkt
2. Gebiet „Zwischen den Wegen I“ (Teilbereich eines qualifizierten Bebauungsplans rechtskräftig seit 14.12.1989)
--> festgesetztes Gewerbegebiet, ca. 7,1 ha; uneingeschränkt
3. Gebiet „Industriegebiet Holzmaden“ (einfacher Bebauungsplan rechtskräftig seit 06.01.1965)
--> Industrielle Nutzung, ca. 5,5 ha; uneingeschränkt
4. Gebiet „Au V“ (qualifizierter Bebauungsplan rechtskräftig seit 16.07.2015)
--> festgesetztes Industriegebiet, ca. 9,0 ha; uneingeschränkt

Alle vier in Betracht kommenden Gebiete liegen jeweils in einem rechtskräftigen Bebauungsplan und sind entsprechend als uneingeschränkte Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt. Bei den potentiellen Ergänzungsstandorten mit einer Fläche von ca. 5,5 ha bis ca. 18,7 ha zeigt sich außerdem, dass kein Missverhältnis zwischen der Größe der kontingentierten Fläche (BP „Rosenloh“) und den Ergänzungsgebieten gegeben ist. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets (Gewerbe- und Industriegebiet) ist gewahrt.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass die dargestellten Ergänzungsgebiete geeignet sind die Beschränkungen im Plangebiet „Rosenloh“ auszugleichen. Damit liegt für alle oben dargestellten Ergänzungsgebiete, die Eignung der gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vor.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen der Allgemeinheit, dass das Landschaftsbild aufrechterhalten und gesichert wird. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden u. a. durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet minimiert; teilweise werden positive Wirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung erzielt. Nicht zuletzt tragen die grünordnerischen Maßnahmen zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich folgende Festsetzungen:

11.1 Anpflanzungen von Bäumen (PFG1)

Durch die Regelung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen (mit Spielraum von maximal 6 m) soll für die versiegelten Erschließungsflächen eine gute Verschattung erreicht werden. Gegenüber der freien Landschaft binden die geplanten Baumstandorte das Plangebiet in das Landschaftsbild ein. Zudem soll dadurch für die Mitarbeiter eine gute Aufenthaltsqualität in den Freiräumen zwischen den Gebäuden gewährleistet und das Aufheizen der Freiflächen im Sommer minimiert werden, damit möglichst keine Wärmeinseln entstehen.

Ausnahmsweise können die festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen je Baugrundstück um maximal 30 m unterbrochen werden, wenn die gleiche Anzahl der Einzelbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden. Dies bietet den zukünftigen Betrieben die Möglichkeit

und den Spielraum entlang der Verkehrsflächen an deren Zugangsseite Repräsentativbauten für eine attraktive Außendarstellung zum öffentlichen Raum zu erstellen und diese von den Baumpflanzungen freizuhalten.

Die Pflicht je vier nicht überdachter Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken einen Laubbaum zu pflanzen, dient dem Ziel eine durchgrünte und beschattete Stellplatzanlage zu sichern und damit den Grünanteil auf den Baugrundstücken zu erhöhen. Bäume tragen maßgeblich zur Verschattung der Stellplatzflächen und dem Industrie- bzw. Gewerbegebiet bei, vermindern somit die Aufheizung des Gebiets, was die lokalklimatische und lufthygienische Qualität insgesamt positiv beeinflusst. Außerdem bieten Bäume einen Lebensraum für verschiedene Tierarten.

11.2 Anpflanzungen von Sträuchern (PFG 2)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen mit Sträuchern dient der Entwicklung und Erhaltung eines Gehölzbestandes mit Sichtschutzfunktion.

11.3 Anpflanzungen von Feldhecken (PFG 3)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche PFG 3 sind flächig Sträucher zur Entwicklung einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Pflanzliste 3). Die im Plangebiet bestehende Grünfläche mit Streuobstbeständen wird durch Neupflanzungen weiterentwickelt und ergänzt.

12. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.1 Erhaltung von Bäumen (PFB 1)

Der Erhalt von Bäumen (PFB 1) ist sowohl aus naturschutzfachlichen Gründen als auch zur Sicherung einer frühzeitigen, qualitätsvollen Durchgrünung des Quartiers erstrebenswert. Zudem reduziert der Erhalt die landschaftsökologischen Eingriffe und damit auch den vorhabenbedingten Kompensationsbedarf. Dies macht sich insbesondere bei Erhalt großkroniger und strukturreicher Exemplare bemerkbar.

12.2 Erhalt der privaten Grünflächen (PFB 2)

Zusätzlich werden im östlichen Bereich des Plangebiets auf den festgesetzten Grünflächen die dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände und Begrünung festgesetzt. Dies sichert sowohl die ortsbildprägende Bedeutung der bestehenden Gehölze als auch den durchgrünten Charakter am östlichen Eingang des Plangebiets. Darüber hinaus werden damit die ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse langfristig erhalten.

13. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Bei einem Straßenneubau oder -ausbau sind die erforderlichen Stützbauwerke auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Stadtbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie Satteldächer bis 10°. Die Dachform entspricht einerseits den Anforderungen an Zweckbauten und andererseits der Anforderung, dass bei Anbringung von Dachaufbauten, wie bspw. Solar- und Photovoltaikanlagen die im Textteil festgesetzte Dachbegrünung realisiert werden kann.

2. Werbeanlagen

Durch die getroffenen Regelungen wird gewährleistet, dass keine Fremdwerbung oder Werbung über das bisher übliche Maß angebracht werden darf, die das Stadtbild stören könnte. Zudem soll das Plangebiet die in Weilheim üblichen Regelungen enthalten, die sich für Weilheim aufgrund der besonderen Lage im Landschaftsbild ergeben.

3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen

Durch die Festlegung, dass die unbebauten und nicht genutzten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten sind, soll ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht werden und ein Entstehen von Gärten mit Schotterflächen verhindert werden, da diese in den Sommerzeiten zur zusätzlich zu den für den Betriebsablauf erforderlichen versiegelten Freiflächen zur Aufheizung des Gewerbegebietes führen würden.

29

D. Fachplanungen und Untersuchungen

Folgende Themenstellungen wurden entsprechend dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gutachterlich untersucht:

- Artenschutz
- Verkehr
- Schall bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm
- Stadtklima
- Luftschadstoffimmissionen
- Baugrund

Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Büro Planstatt Senner, Überlingen, Stand 30.06.2023 wird verwiesen.

Der Bebauungsplan Rosenloh stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung und dem Ausgleich dieses Eingriffes. Die Möglichkeiten eines Ausgleichs innerhalb des Plangebiets sind begrenzt.

Zur Ermittlung des darüber hinaus erforderlichen Ausgleichs wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokonto-Verordnung durchgeführt. Das sich daraus ergebende Defizit an Ökopunkten soll über das Ökokonto der Stadt Weilheim an der Teck ausgeglichen werden. Hierzu sind zwei Maßnahmen, benannt: „Renaturierung Lindach“ und „Oberbodenverwertung“.

Die genauen Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Aufstellung:

Stadt Weilheim an der Teck

Weilheim an der Teck, den __.__.____

Bürgermeister
Johannes Züfle

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

31

Margarethe Stahl
Claudio Miracapillo