

GEMEINDE GOMARINGEN

Gemarkung Gomaringen
Kreis Tübingen

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften
3. Änderung "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I
und II)"**

19. Dezember 2017

**Gemeinde Gomaringen
Rathausstraße 4
72810 Gomaringen**

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

INHALT

- 1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG**

- 2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

- 3. PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN**
 - 3.1 Bisherige Änderungen**
 - 3.2 Verfahren zur 3. Änderung**

- 4. INHALT DER PLANÄNDERUNG**
 - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 4.1.1 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.1.2 Bauweise**
 - 4.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 4.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 4.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen**
 - 4.1.6 Zuordnung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen**
 - 4.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - 4.1.8 Versorgungsflächen**
 - 4.2 Örtliche Bauvorschriften**
 - 4.2.1 Dächer**
 - 4.2.2 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung**

- 5. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

- 6. ABBILDUNGEN**

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der aktuell bestehenden Nachfrage sowohl bereits ansässiger, als auch externer Unternehmen nach verfügbaren Grundstücksflächen und entsprechenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des UNIPRO Gewerbeparks, ist es zwingend erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" fortzuschreiben.

Dies umso mehr, da einerseits für die ansiedlungswilligen Unternehmen keine adäquaten Flächen in Gomaringen und der Region zur Verfügung stehen und es andererseits für die bereits im Quartier befindlichen Firmen aus unternehmensstrategischer Sicht von elementarer Bedeutung ist, den Standort auszubauen bzw. räumlich zu erweitern.

Darüber hinaus war es der primäre Ansatz der Umsetzung der "3. Stufe" der "Regionalen Standortinitiative Neckar-Alb", genau diesen Hochtechnologie-Unternehmen, die aktuell Erweiterungsflächen nachfragen oder eine Neuansiedlung anstreben, entsprechende Entwicklungsperspektiven "für eine industrielle Fertigung der von ihnen entwickelte Produkte in eigenen geeigneten Produktionsstätten "im UNIPRO Gewerbepark" zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" so zu ändern, dass er die Kompatibilität mit den spezifischen Anforderungen der relevanten Nutzer und Interessenten vollumfänglich gewährleistet.

2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

Da sich die aktuell erforderlichen abschnittswisen Anpassungen in ihrer Summe auf das gesamte Quartier auswirken, entspricht der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung vollumfänglich der Begrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" und umfasst somit eine Fläche von ca. 12,72 ha.

Dabei wird das Bebauungsplangebiet auch weiterhin begrenzt:

- Im Norden durch den Schnittpunkt der Landesstraße 384 mit der Bahnlinie.
- Im Westen durch die Landesstraße 384.
- Im Osten durch die Bahnlinie.
- Im Süden durch die südliche Grenze des Feldwegs (Flst.-Nr. 2669/4 und Nr. 2669/5).

Allerdings wurden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindlichen Quartierabschnitte im Zuge der bisherigen Aufsiedelung zwischenzeitlich eigentumsrechtlich teilweise neu umgelegt.

Vor diesem Hintergrund umfasst bzw. beinhaltet der Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung" nachfolgende Grundstücke bzw. Flurstücksnummern:

- 2547, 2550–2557, 2560/1, 2562, 2562/1–2562/3, 2562/4 (Weg, teilweise), 2570–2579, 2600 (Heinrich-Hertz-Straße), 2600/1–2600/8, 2622 (Heinrich-Hertz-Straße), 2623, 2669/3 (Weg), 2669/4 (Weg), 2669/5 (Weg), 2669/17 (Weg, teilweise), 2669/27 (Weg), 8562 (Wilhelm-Röntgen-Straße, Heinrich-Hertz-Straße), 8563–8565, 8569–8573.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN

3.1 Bisherige Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" wurde seit seiner Rechtskraft am 02.12.2000 zweimal inhaltlich geändert.

Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans entfiel die eingetragene öffentliche Verkehrsfläche im Sinne eines Sticherschließungselements mit Wendeanlage westlich der

Heinrich-Hertz-Straße zu Gunsten einer entsprechenden Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im betroffenen Quartierabschnitt (Rechtskraft seit 13.01.2007).

Die 2. Änderung beinhaltet darüber hinaus eine ergänzende Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich einer Verschiebung des Spektrums der ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Arten von Nutzungen (Rechtskraft seit 24.10.2015).

3.2 Verfahren zur 3. Änderung

Da die Grundzüge der Planung durch die aktuell vorliegenden Anpassungen tendenziell eher nicht berührt werden, kann die 3. Änderung des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" generell im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Um trotzdem eine umfassende Einbindung der betroffenen Öffentlichkeit und der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange in die inhaltlichen Planungsschritte zu gewährleisten, wird sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, als auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bei der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ist generell weder die Durchführung einer Umweltprüfung, noch die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Grundsätzlich sind die Belange der Umwelt im Zuge des Abwägungsvorgangs zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Büro Menz Umweltplanung, Tübingen, ein begleitender "Umweltfachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" erarbeitet.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung" ist der Übersicht Verfahrensvermerke im zeichnerischen Teil / Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4. INHALT DER PLANÄNDERUNG

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 3. Änderung des bereits fortgeschriebenen Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" umfasst schwerpunktmäßig nachfolgende inhaltliche Anpassungen im Bereich der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Insbesondere auf Grund der konkreten baulichen und funktionalen Anforderungen sowohl der bereits ansässigen, als auch der ansiedlungsbestrebten Unternehmen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Zuge des Wegfalls des Sticherschließungselementes östlich der Heinrich-Hertz-Straße und der weitestgehenden Auflösung des nördlichen Wege-/Graben-/Grünzugelements zwischen der L 384 und dem Bahnweg erweitert.

Südlich der Wilhelm-Röntgen-Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen generell nicht erweitert, aber auf Grund bereits erfolgter Grundstücksverkäufe an externe Unternehmen sowie hinsichtlich einer nachhaltigen Vermarktungsstrategie, durch Verlegung des ausgewiesenen durchgängigen Wege-/Graben-/Grünzugelements an den unmittelbaren südlichen Gebietsrand in ihrem räumlich-flächigen Layout optimiert.

Im gesamten östlichen Quartierbereich zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und dem Bahnweg / Bahnanlage wird aus den genannten Gesichtspunkten die bislang festgesetzte GRZ von 0,7 geringfügig auf 0,8 erhöht und dem bereits im Gebietsabschnitt zwischen der L 384 und der Heinrich-Hertz-Straße definierten Maß der baulichen Nutzung angepasst

(Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 1).

Dies gilt ebenfalls für die damit unmittelbar verknüpfte Baumassenzahl, die von 6,0 auf 7,0 festgesetzt wird (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 1).

4.1.2 Bauweise

Um den betrieblich-baulichen Anforderungen der Unternehmen mit konkretem Standortbegehren im östlichen Quartierbereich Rechnung tragen zu können, wird die in diesem Gebietsabschnitt bislang definierte offene Bauweise (o) in eine abweichende Bauweise (a) transformiert (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 1).

Zulässig sind auf dieser Grundlage zukünftig Gebäude mit über 50 m, jedoch bis maximal 100 m Länge innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen.

Dabei entspricht diese Festsetzung der bereits im gesamten westlichen Planungsgebiet festgelegten Bauweise und trägt somit darüber hinaus zu einer ablesbaren Homogenisierung des Gesamtquartiers bei.

4.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Zuge der bereits erörterten erforderlichen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Zurverfügungstellung von zusammenhängenden Grundstückseinheiten entfällt die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche im Sinne eines Sticherschließungsbereiches mit Wendemöglichkeit und Wegeverbindung zum bahnbegleitenden Weg östlich der Heinrich-Hertz-Straße (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 2).

Zu Gunsten optimierter privater Grundstückszuschnitte bzw. Flächenlayouts wird das Sticherschließungselement mit Wendeschleife nach Norden verschoben und an die zwischenzeitlich bestehenden Grundstücksgegebenheiten angepasst (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 3).

Dabei entfallen ebenfalls die aufgeweiteten Gehwegflächen als Platz-/Aufenthaltsbereiche im Verknüpfungspunkt der Wilhelm-Röntgen-Straße mit dem Sticherschließungselement sowie das durchgesteckte Wegeelement von der Wendeanlage zum Bahnweg.

Auf Grund von konkreten verkehrlich-funktionalen bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen der privaten Grundstücksinteressenten wird die bislang noch nicht realisierte Wendeschleife im Abschluss der Heinrich-Hertz-Straße sowohl nach Norden verschoben, als auch unter Berücksichtigung der richtliniengerechten Anforderungen in ihrer Ausformung angepasst (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 4).

Vor diesem Hintergrund wird der ebenfalls zwischenzeitlich noch nicht umgesetzte relevante Teilbereich der Heinrich-Hertz-Straße im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Fahrbahnfläche, öffentlichen Längsparkflächen und beidseitigen Gehwegflächen entsprechend den Regelbreiten des bereits ausgebauten Hauptabschnitts bis zum Anschluss an die verlegte Wendeanlage erweitert.

4.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dieser Teilaspekt stellt im aktuellen Änderungsverfahren einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb in dem den Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung" begleitenden Umweltfachbeitrag des Büros Menz Umweltplanung, Tübingen, detailliert behandelt.

Generell wird dabei die im Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" definierte Maßnahme bzw. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2) im Sinne des südlichen öffentlichen Wege-/ Graben-/Grünzelements vor dem Hintergrund der bereits umfassend erörterten aktuellen Anforderungen, in weitestgehend identischer Flächengröße an den unmittelbaren südlichen Gebietsrand verlegt (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 5).

Die bereits festgesetzte Maßnahme (3) – Wegrain entlang Bahnweg bleibt generell erhalten und wird auf Grund der zwischenzeitlich geänderten umweltrelevanten Randbedingungen dahingehend modifiziert, dass die Baumreihe im gesamten Verlauf der relevanten Fläche entfällt und durch entsprechende alternative Maßnahmen entwickelt werden soll (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 6).

Im Bereich des geplanten RÜB wird auf Grund des weitestgehenden Wegfalls des nördlichen Wege- /Graben- / Grünzugelements, insbesondere der bestehenden Baumstandorte, eine Totholzpyramide als neue (Kompensations-)Maßnahme (4) festgesetzt (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 6).

Der bereits bestehende nördliche Grabenabschnitt zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und dem Bahnweg wird als Maßnahme (5) dauerhaft gesichert (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 7).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit notwendigen Gehölzfällungen wird eine entsprechend ergänzende Maßnahme (6) für das Gesamtquartier zusätzlich aufgenommen (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 8).

4.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen

Das im Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" eingetragene Pflanzgebot 3 (PFG 3) zur Anlage einer Obstbaumreihe entfällt im Zuge der weitest gehenden Auflösung des nördlichen Wege-/Grünzugelements zwischen der L 384 und dem Bahnweg (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 9).

In diesem Zusammenhang entfallen ebenfalls die bislang definierten Pflanzenlisten 10 und 11.

Im Verlauf der nach Norden verlängerten Heinrich-Hertz-Straße sind zusätzliche Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

4.1.6 Zuordnung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des begleitenden Umweltfachbeitrags wurde ermittelt, dass sich durch die geplante Fortschreibung/Anpassungen im Zuge des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung" ein zusätzliches Funktionsdefizit ergibt, das durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Vor diesem Hintergrund sind entsprechende Maßnahmen in Form der Beseitigung von Wanderungshindernissen / Sohlschwelen und Herstellung einer Durchgängigkeit für Kleinstlebewesen und schwimmschwache Fischarten wie z. B. die Groppe im Verlauf des Erdmannsbach ergänzend festgesetzt, deren Durchführung sicherzustellen ist.

4.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen für das bislang eingetragene nördliche öffentliche Weg-/Graben-/Grünzugelement zwischen der L 384 und dem bahnbegleitenden Weg werden aus den genannten Gründen, in private, den ansässigen bzw. ansiedlungsbestrebten Unternehmen künftig zur Verfügung stehende Grundstücksbereiche umgewandelt (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 9).

Die bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" in diesem Korridor verlegte unterirdische technische Infrastruktur (Leitungen, Kanäle, etc.) muss deshalb durch die Festsetzung / Neudefinition eines ergänzenden Leitungsrechtes (LR 1) öffentlich-rechtlich gesichert werden (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 9).

Darüber hinaus bleibt der bestehende nördliche Grabenabschnitt zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und dem Bahnweg als Bestandteil des oben beschriebenen Leitungsrechtes sowie als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft generell erhalten und erhält ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht (GR + FR) im Sinne

einer Zugangsberechtigung durch die Gemeinde Gomaringen für den Unterhaltungs-/Bedarfsfall (Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 7).

4.1.8 Versorgungsflächen

Im unmittelbaren Zusammenhang mit oben genannter technischer Infrastruktur wird für die bereits bestehende Umspannstation westlich der Heinrich-Hertz-Straße eine Versorgungsfläche zur Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets in der Dimension ca. 8,00 x 5,00 m mit direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen (siehe Abb. 1 und Abb. 2, Ziffer 10).

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Dächer

Um den Entwicklungen bzw. Anforderungen im Zuge der zwischenzeitlichen Energiewende Rechnung zu tragen und darüber hinaus die optimale Nutzung regenerativer Energien zu fördern, werden Photovoltaik-/Solaranlagen von den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachmaterialien und -farben befreit.

4.2.2 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Zur Gewährleistung der reibungslosen Umsetzung der erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen sind, als ergänzende Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) – 3. Änderung", entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen, sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen, in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

5. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Vor diesem Hintergrund sind die angestrebten erforderlichen Änderungen aus nutzungsstrukturell-funktionaler, städtebaulich-räumlicher, verkehrlich-erschließungs-technischer sowie bauleitplanerisch-inhaltlicher Sicht zu vertreten und im Zuge eines vereinfachten förmlichen Verfahrens nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichts nach § 2a BauGB planungsrechtlich zu bestätigen:

- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" wird nicht verändert.
- Die abschnittsweise Anpassung sowohl des Maßes der baulichen Nutzung, als auch der Bauweise bewegen sich im Rahmen der bereits im Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" für den gesamten westlichen Quartierbereich definierten Festsetzungen.
- Bereits bebaute Grundstücksflächen bzw. bestehende Nutzungen sind von den Änderungen nicht nachteilig betroffen, sondern profitieren perspektivisch generell durch den erweiterten bzw. gezielt ausgerichteten neuen Entwicklungsrahmen.
- Die geplanten Änderungen lassen keine gravierenden zusätzlichen Beeinträchtigungen in den vorhandenen Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten und sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahme gut ausgleichbar.
- Zeitgemäßen Anforderungen zu umweltrelevanten Aspekten wird in vollem Umfang Rechnung getragen.

Abschließend ist nochmals festzustellen, dass die geplanten Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" in der Gesamtabwägung nicht nur als positiv bewertet werden können, sondern dass die konsequente Fortschreibung darüber hinaus nach heutigem Kenntnisstand für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers im Sinne seiner definierten spezifischen Ausrichtung als hochschulnaher UNIPRO

Gewerbepark als zwingend notwendig eingestuft werden kann.

6. ABBILDUNGEN

Abb. 1: Planteil zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" mit Bezifferung der vorgesehenen Änderungen

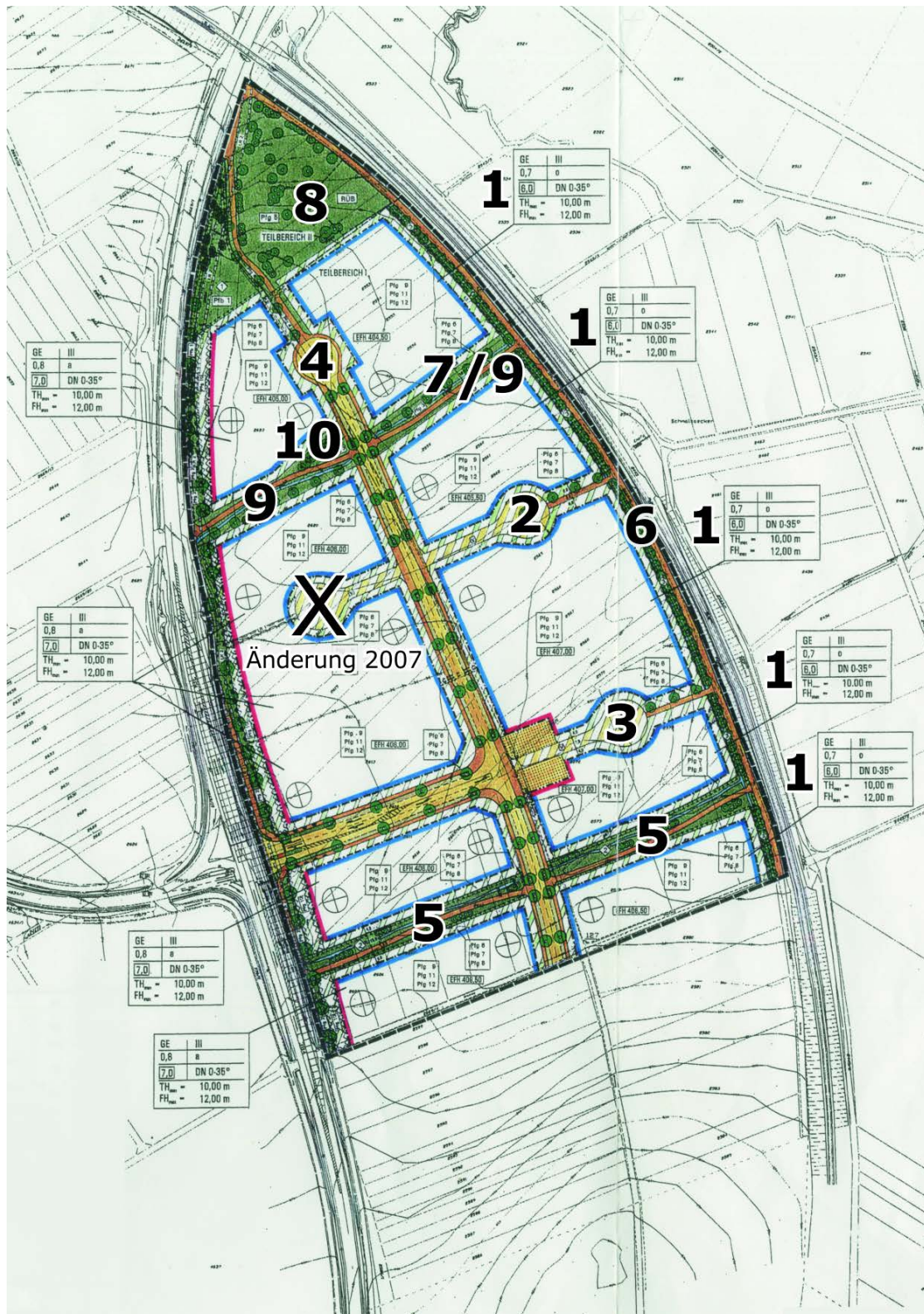


Abb. 2: Entwurf des Planteils zum Bebauungsplan 3. Änderung "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" mit Bezifferung der eingetragenen Änderungen

