

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	30
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	30
2. Räumlicher Geltungsbereich	30
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	31
3.1 Landesentwicklungsplan	31
3.2 Regionalplan	31
3.3 Flächennutzungsplan	31
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	31
3.5 Klassifiziertes Straßennetz	32
4. Bestandsanalyse	32
4.1 Gelände	32
4.2 Erschließung	32
4.2.1 Verkehrserschließung	32
4.2.2 Entwässerung	33
5. Ziele der Planung	33
5.1 Grundzüge der Planung	33
5.2 Nutzungskonzept	34
5.3 Erschließung	35
5.4 Grünordnung	36
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	37
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	49
B - 3: Umweltbericht	

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Walzbachtal hat zuletzt 2009 die Gewerbegebietserweiterung "Grund II" im Ortsteil Jöhlingen zur Bebauung freigeben können. Mit einer Ausnahme sind alle Grundstücke durch die Gemeinde vermarktet worden. Nachdem Ende 2011 alle Grundstücke mit Bauverpflichtung veräußert worden sind und weiterhin Anfragen bei der Gemeinde zu weiteren Gewerbegrundstücken (u.a. des größten örtlichen Arbeitgebers) eingehen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Das Gebiet hat sich bereits in den Diskussionen um die 1. sowie 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geeignet erwiesen. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Bedarf nach Gewerbebauplätzen bis 2025 nachgewiesen und somit die Erforderlichkeit der Ausweisung des Gewerbegebietes unterstrichen worden. Ein Bedarf ist auch durch die Fortschreibung der Wirtschaftsstrukturuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom September 2010 bestätigt worden. Die Befragung der Eigentümer von unbebauten Grundstücken hat ergeben, dass die in Privateigentum stehenden gewerblichen Bauflächen nicht zum Verkauf stehen, sondern für eigene Zwecke vorgehalten werden. Es sind einige Anfragen von Firmen mit dringendem Baubedarf eingegangen. Die Verwaltung hat beschlossen, dass das Gebiet durch einen Erschließungsträger realisiert werden soll.

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich schließt räumlich an die Bebauung der Steiner Straße und des Hauwegs an, wird nordwestlich durch die Fahrbahn der L 571, nordöstlich durch die bewaldete Fläche des Abbaugebietes des Zementwerks und südöstlich durch die Grundstücke nördlich des verlängerten Hauwegs begrenzt.

Das Gesamtgebiet ist ca. 10,16 ha groß. Es liegt auf den Flurstücken Nr. 26 (teilweise), 36 (teilw.), 37 (teilw.), 42 (teilw.), 45/1 (teilw.), 45/4 (teilw.), 46 (teilw.), 48 (teilw.), 49, 52/1, 53, 54, 55, 56, 8532, 8532/12, 8533, 8534, 8535, 8537/1, 8538/1, 8540, 8540/1, 8541, 8542/1, 8544, 8545, 8546/1, 8548, 8549, 8550, 8551, 8553/1, 8554, 8555, 8556/1, 8559, 8560, 8561, 8562, 8564, 8567, 8582, 8584, 8585/1, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8594, 8595, 8596, 8598, 8599, 8602, 8603, 8605/2 (teilw.), 8607 (teilw.), 8608/1 (teilw.), 8610 (teilw.),

8611/1 (teilw.), 8615/1 (teilw.) und 11335 (teilw.). Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage A-1) zu entnehmen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Walzbachtal liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim an der Entwicklungsachse Karlsruhe - Pfinztal - Bretten.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Gemeinde Walzbachtal als nicht zentraler Ort ausgewiesen. Das Plangebiet ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der vorgesehene Bereich ist im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan weitestgehend als "gewerbliche Baufläche" (G) dargestellt. Im Süden bei der Bestandsnutzung eines Bulldog-Oldtimer-Vereins ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Vereine' und zwischen gewerblicher Baufläche und Ortsrand eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an die Klarstellungssatzung der Gemeinde Walzbachtal für den Ortsteil Wössingen vom 22.12.1977. Es grenzt zudem an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bitschengäße II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 22.07.1993, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 25.10.2001. Nordseitig an der Landstraße liegen zudem die Bebauungspläne „Bitschengäße I“, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 25.02.1993 sowie der Bebauungsplan „Sondergebiet Zementwerk“ vom 10.10.1991.

Das Plangebiet überlagert den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bitschengäße II" in der Fassung der 1. Änderung vom 22.07.1993, der im Überlagerungsbereich Fahrbahn und südlich an der Fahrbahn Verkehrsgrün ausweist. Im Bereich des an der Landstraße geplanten Fußwegeanschlusses zum Ortsrand wird auch die

o.g. Klarstellungssatzung geringfügig überlagert. Beide Satzungen sollen durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" im Überlagerungsbereich ersetzt werden. Ansonsten ist das Plangebiet vollständig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3.5 Klassifiziertes Straßennetz

Von der L 571 ist von mit Hochbauten jeder Art ein Abstand von 20 m einzuhalten (gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn). Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen, die errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Wössingen. Das Gelände im Plangebiet und die L 571 steigen von Westen nach Osten an. Süd-östlich neben der L 571 steigt das Gelände leicht, am Ortseingang stärker an und fällt bis zur (unter Berücksichtigung der leicht wannenförmigen Topografie) geplanten Erschließungsstraße wieder leicht ab etwa bis auf das Niveau der L 571. Das Gelände süd-östlich der geplanten Längerschließungsstraße steigt wiederum stärker nach Süd-Osten an, u.a. zum Bulldog-Vereinsgelände. Das bestehende Biotop im Süd-Osten des Geltungsbereiches liegt an einer ansteigenden Böschung.

Nördlich der L 571 und im östlichen Anschluss an das Plangebiet steigt das Gelände ebenfalls an. Randlich des Gebietes bestehen weitgehend Bebauung, ansteigendes Gelände und/oder Bäume. Die so umfasste Lage der geplanten Baugebiete ist für das Landschaftsbild von Vorteil.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die L 571 mit Anschluss an die B 293 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es ist zudem über die L 571 und den Hauweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zu einzelnen Grundstücken im bzw. am Rand des Geltungsbereiches führen unbefestigte Wege oder Trampelpfade.

Fußläufig ist das Gebiet über den Hauweg zu erreichen. Der Gehweg vom Ortsrand entlang der L 571 endet jedoch vor dem Geltungsbereich. Am Anschlusspunkt der Brettener Straße an die L 571 besteht kein Fußweg.

ÖPNV-Anbindung besteht am Bahnhof Wössingen bzw. an der Haltestelle Wössingen Ost beim Zementwerk (Linie S 4 des Karlsruher Verkehrs-Verbundes).

4.2.2 Entwässerung

In der L 571 liegen Kanäle (für Mischwasser und Regenwasser). Von der L 571 in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens verläuft ein Regenwasserkanal mit angeschlossenem Mischwasserkanalüberlauf. Dieser Regenwasserkanal ist über das Flurstück 36 zum Weg westlich des Plangebietes (Flurstück 35) geführt, in dem wiederum ein Mischwasser- und ein Regenwasserkanal liegen. Eine Wasserleitung endet am Anschluss Brettener Straße - L 571.

Im Hauweg bestehen Mischwasserkanal und Wasserleitung.

4.3 Bestehende und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt an der L 571 zwischen dem Ortsrand von Wössingen und dem Zementwerk und wird heute vor allem landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt, am Ortsrand bestehen vereinzelt kleinere baulichen Anlagen. Nach Süden und zum Abbaugelände des Zementwerks hin ist das Plangebiet von Baumpflanzungen umfasst, zum Ortsrand hin bestehen Bäume. Am Hauweg liegen Bestandsnutzungen des Vereins Bulldog-Oldtimer-Team Wössingen e.V.. Nördlich der L 571 liegt das Gewerbegebiet 'Bitschengässle'.

In Kombination zu den gewerblichen Flächen 'Bitschengässle' und 'Zementwerk' ist die Gebietslage als sehr günstig für Gewerbe einzustufen. Ebenso günstig ist die äußere Erschließung, die ohne Ortsdurchfahrten über die L 571 und die B 293 möglich ist.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entwickelt werden.

Hierzu werden zum Ort hin Grünflächen vorgesehen, daran anschließend eingeschränkte Gewerbegebiete und Richtung Zementwerk Gewerbegebiete. Diese Baugebiete werden von der L 571 erschlossen. Vom Hauweg aus wird ein Sondergebiet erschlossen.

5.2 Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich werden von der Landstraße verkehrlich erschlossene Gewerbegebiete mit Mittelerschließung und ortsseitig liegendem Regenrückhaltebecken und ein vom Hauweg erschlossenes Sondergebiet 'Oldtimerverein' sowie randliche Grünflächen festgesetzt.

Durch eine Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass die Schallemissionen der Gewerbegebiete mit der benachbarten Bebauung verträglich sind. Zum Ort hin werden eingeschränkte Gewerbegebiete mit niedrigeren Lärmkontingenten festgesetzt als zum Zementwerk/Steinbruch hin. Betriebswohnungen werden nur in den eingeschränkten Gewerbegebieten zugelassen. Dort wird eine kleinteiligere Grundstückseinteilung als Übergang zur Ortsbebauung angestrebt.

Zum Abbaugbiet des Zementwerks hin, d.h. östlich der verlängerten Gebietszufahrt, sollen größere Gewerbegrundstücke entstehen, in denen wegen der Lärmvorbelastung durch das Abbaugbiet des Zementwerkes Betriebswohnungen ausgeschlossen werden sollen. Nach Osten hin können stärker emittierende Betriebe grundsätzlich untergebracht werden, da aufgrund der klimatischen Verhältnisse nicht mit Störungen auf andere Siedlungsgebiete gerechnet werden muss.

Das Gebietskonzept lässt grundsätzlich eine Gebietsentwicklung in zwei Bauabschnitten zu, so dass der Einzug landwirtschaftlicher Flächen verträglicher abgedeckt werden könnte. Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden unterschiedliche Betriebstypen ermöglicht.

Für einen Oldtimerverein, ausnahmsweise auch für Lagergebäude sonstiger Vereine, wird ein Sondergebiet vorgesehen.

Als Übergang zum Ort ist nach Rücksprache mit den Grundstückseigentümern die Fortführung der Nutzung als private Grünfläche geplant. In letzteren haben die wenigen bestehenden baulichen Anlagen Bestandsschutz. Zum Abbaugbiet des Zementwerks hin sind Anpflanzungen geplant. Das Biotop kann über Wege in Grünflächen und/oder über das Sondergebiet erreicht werden.

Das städtebauliche Konzept stellt den Planungsstand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nachrichtlich dar; die Planung ist jedoch überarbeitet worden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet soll von der L 571 gegenüber der Zufahrt zum Gewerbegebiet 'Bitschengässle' (Brettener Straße) erschlossen werden. Ein Linksabbiegerstreifen zur Einfahrt von der L 571 ist nach Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht zwingend erforderlich, wird jedoch empfohlen (vgl. Anlage B-7 Verkehrsgutachten). Ein Kreisverkehrsplatz ist dort nicht erforderlich, jedoch soll ab dort künftig die Geschwindigkeit ortsseitig auf 50 km/h begrenzt werden.

Die interne Erschließung im Geltungsbereich erfolgt als Mittelerschließung (mit südlich angeordneten Längsparkplätzen) längs des Plangebietes mit zwei Wendehämmern.

Zusätzlich zu den im Bereich der Ost-West-orientierten Erschließungsstraße einseitig geplanten öffentlichen Längsparkständen soll der ruhende Verkehr im Wesentlichen auf den privaten Flächen der Baugebiete untergebracht werden.

Die Privatgrundstücke der (geplanten) 'privaten Grünfläche' werden über 4-5 m breite befahrbare Wege nördlich und an der geplanten Versickerungsmulde sowie über Geh- und Fahrrechte erschlossen.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Als Erschließung für Fußgänger ist die Verlängerung des Gehweges an der L 571 vom Ortskern zur Gebietszufahrt geplant. Dort könnte der Weg - falls künftig ein Gehweg zum Bitschengässle entsteht - an einen evtl. Fußgängerübergang mit Fußgängerfurt (statt Abbiegespur) am westlichen Arm des Knotenpunktes angeschlossen werden.

Für die fußläufige Erschließung im Plangebiet stehen einseitig entlang der Erschließungsstraße angeordnete Gehwege zur Verfügung.

Eine separater Radweg zum Plangebiet ist nicht vorgesehen - entlang der Landstraße besteht für einen solchen Weg topografiebedingt ein zu geringer Abstand und von einem Weg vom steilen, wenig frequentierten Hauweg aus wird aus Kostengründen und aufgrund der Topografie im Plangebiet abgesehen.

5.3.3 Technische Erschließung

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal sollen mit einer Dienstbarkeit über private Grünflächen an das Kanalnetz anschließen (über die Flurstücke Nr. 8533 und Nr. 36 und den Steiner Weg hin zur Steinerstraße).

Für das Regenwasser soll zudem ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden, dessen Bemessung sich wie in Wössigen üblich an einem 20-jährigen Regenereignis ausrichtet. Vom Regenrückhaltebecken soll das Regenwasser über ein Klärbecken zur Vorklärung über die private Grünfläche mit Dienstbarkeit und schließlich zum Walzbach geleitet werden. Eine Regenwasserversickerung ist im Plangebiet aufgrund des schluffigen bzw. tonigen Bodens nicht möglich (vgl. Anlage A-4).

Die Frischwasserversorgung soll (ebenfalls über eine der oben genannten Dienstbarkeiten) durch Ringschluss mit dem Gewerbegebiet 'Bitschengässle' und den oben beschriebenen Anschluss hin zur Steiner Straße erfolgen.

5.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist nach Osten und Südosten bereits eingegrünt. Auf die Bestandsanalyse des Umweltberichtes wird hingewiesen (Anlage A-3).

Um die bestehende Eingrünung des Plangebietes an der Ortszufahrt zu ergänzen, werden entlang der L 571 Bäume und Sträucher vorgesehen oder erhalten.

Die Gebietszufahrt wird beidseitig von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen begleitet. Die Mittlerschließung mit geplanten Parkplätzen wird durch eine Baumreihe gegliedert. Auf den Baugrundstücken werden Baumpflanzungen und ein Begrünungsanteil festgesetzt. Die Begrünung im Gebiet kann flächensparend ergänzt werden durch begrünte Einfriedungen.

Die bestehenden Biotope und der bestehende Baumbestand in der geplanten privaten Grünfläche 'S' bleiben erhalten. In der privaten Grünfläche 'H' werden Hecken erhalten oder angepflanzt.

Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben. Neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden interne und externe Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Vor dem Hintergrund des Artenschutzgutachtens ist die Baugebietsabgrenzung zur Offenlage angepasst worden. Der Planung entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht ersichtlich. Es werden vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen.

5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

► Gewerbegebiete

Zwecks gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei ortsseitig eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen. Deren Lärmkontingente sind geringer als in den sonstigen Gewerbegebieten und die sonstigen Immissionen werden auf Mischgebietsniveau begrenzt.

Abweichend von § 8 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe (außer untergeordnete Betriebsverkaufsstellen), Geschäftsgebäude, nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren, Vergnügungsstätten sowie Beherbergungsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben (insbesondere produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) zu fördern und Verdrängungseffekte durch Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Zudem werden aufgrund der dezentralen Gebietslage im Geltungsbereich bis auf eventuelle untergeordnete Betriebsverkaufsstellen kein Einzelhandel und keine Geschäftshäuser angestrebt.

Nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen werden ausgeschlossen, um keine betriebsfremden Verkehre in das Baugebiet zu ziehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der dezentralen Gebietslage und um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen, ausgeschlossen.

Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekte im Gebiet zu verhindern.

Aus Gründen des Lärmschutzes und zur Förderung der angestrebten Gewerbebetriebe wird von Beherbergungsbetrieben im Gebiet abgesehen.

Aus den gleichen Gründen werden nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen, und zwar im ortsseitigen Teil der Gewerbegebiete. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung wird die Wohnnutzung auf Betriebswohnungen beschränkt und ist dem Gewerbe deutlich untergeordnet. Der Konflikt zwischen schützenswürdigen Wohnungen und der gewerblichen Betriebstätigkeit soll damit innerhalb des Plangebietes von vornherein vermieden werden.

► Sondergebiet

Für Sondergebiete ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung erforderlich. Die Zweckbestimmung 'Oldtimerverein' benennt die dort heute vorhandene Nutzung 'Oldtimerverein'. Die Zweckbestimmung wird hinsichtlich der im SO zulässigen baulichen Hauptanlagen konkretisiert. Reparaturwerkstätten für mehr als zwei Kraftfahrzeuge oder andere Fahrzeuge als Oldtimer sowie Tankstellen werden zum Schutz der benachbarten Bebauung und vor dem Hintergrund der dezentralen Lage ausgeschlossen.

Lagergebäude mit städtebaulich verträglich begrenzter Höhe werden für sonstige Vereine ausnahmsweise zugelassen, und zwar im nord-östlichen Teil des SO sowie nördlich der verlängerten rückwärtigen Baugrenze des GRe3. So wird eine vom Flurstück 8532/5 (Wohnbebauung) abgerückte, räumliche Zonierung erreicht unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes. Mit dieser Zonierung werden solche Lagergebäude städtebaulich nicht zu dominant.

Die im SO rechtmäßig errichteten landwirtschaftlichen Gebäude und Lagerflächen genießen Bestandsschutz.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl

Zum Schutz des Bodens und um eine zu starke Verdichtung am künftigen Ortsrand zu vermeiden, wird in den Gewerbegebieten eine GRZ von 0,6 bzw., als Übergang von der angrenzenden Wohnbebauung, im SO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ entspricht jener nach BauNVO.

► Höhe der baulichen Anlagen

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden die Höhen unter Berücksichtigung der Topografie begrenzt, ohne die gewerbliche Entwicklung zu stark einzuschränken. Sie begrenzt unter anderem die Höhe entlang der Ortszufahrt (L 571) und der inneren Längerschließung und ermöglicht straßenbegleitend eine geordnete Höhenentwicklung. Südlich davon wird durch gestaffelte Anhebung der Bezugshöhe der dort ansteigenden Topografie Rechnung getragen, eine für den Landschaftsraum verträgliche Höhe zuzulassen.

Im GEe 3 und im SO am Hauweg werden die Höhen bezogen auf das Gelände zum Schutz bzw. in Ergänzung der benachbarten Wohnbebauung stärker begrenzt. Den für die geplanten Nutzungen vorgesehenen notwendigen Entwick-

lungsmöglichkeiten in den Baugebieten wird mit den Höhenfestsetzungen ebenfalls Rechnung getragen.

Kleinere Höhenüberschreitungen durch technisch oder funktional notwendige höhere Gebäudeteile werden städtebaulich verträglich zugelassen, um die notwendige Flexibilität in der Bebaubarkeit zu erreichen.

Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach dürfen die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten und werden damit aufgrund ihrer ökologisch-energetischen Vorteilhaftigkeit begünstigt.

5.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen schaffen Abstand und damit einen Übergang von Straßen und Gebietsrändern und berücksichtigen die Anbaubeschränkung für Hochbauten an der L 571. Nebenanlagen und Einrichtungen (inkl. Einfriedungen) in den Gewerbegebieten müssen von den im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten als räumlicher Übergang bzw. zur Vergrößerung des Abstandes zum Verkehr.

Im Geltungsbereich werden Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen, sie müssen jedoch zum Schutz der Nachbarn zu den Grenzen Abstand halten. Das Gebiet wird so intern räumlich nochmals gegliedert.

5.5.4 Größe der Baugrundstücke

Um eine zu große oder zu ungleichmäßige Zergliederung im Plangebiet zu verhindern, werden Mindestmaße der Baugrundstücksgrößen vorgegeben, die die vielfältige gewerbliche Nutzungen offenhalten. Ortsseitig sind die Mindest-Baugrundstücksgrößen als Übergang geringer.

5.5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend der geplanten Erschließungsstraßen sind die Verkehrsflächen festgesetzt. Die Längerschließungsstraße ermöglicht dabei eine Fahrbahn von ca. 7 m Breite sowie südlich davon einseitig Längsparker mit dazwischenliegenden Bäumen in Reihe und angrenzendem Gehweg.

Die Wendeanlagen sind dabei ausreichend und sparsam bemessen. Für Wendemanöver von Sattelschleppern und Lastzügen können in den Gewerbegebieten ausreichende Wendemöglichkeiten geschaffen werden.

Vom Ortsrand zum Gebietseingang wird ein Fußweg vorgesehen. Der festgesetzte Fahrweg (FW), der nicht voll versiegelt ausgeführt werden soll, dient der Erschließung angrenzender bereits vorhandener Grundstücke.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Beleuchtungseinrichtungen, Straßenverkehrsgrün und Versickerungsanlagen und in der Straßenverkehrsfläche darüber hinaus Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig - diese Flexibilität wird für die Ausführungsplanung benötigt.

5.5.6 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Um die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke in den Gewerbegebieten zu sichern, sind dort grundstücksbezogen im Regelfall max. zwei 8 m breite Zufahrten zugelassen. Dabei werden für die zulässigen Nutzungen ausreichend Ausnahmемöglichkeiten geschaffen, wenn dies im Einzelfall verkehrlich notwendig sein sollte. Selbst bei einer zusammengelegten Zufahrt darf deren Breite jedoch 16 m nicht überschreiten und auch mit Feuerwehrzufahrt sind jedenfalls maximal 3 Zufahrten zulässig.

Die Begrenzung der Zufahrtszahl und -breiten sowie deren Längensanteil entlang der Grundstücksgrenze, das Verbot der unmittelbaren Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zu privaten Stellplätzen (auf dem Baugrundstück) und die festgesetzten Kurvenbereiche ohne Ein- und Ausfahrt dienen dem Verkehrsfluss und der Verkehrssicherheit. Zudem wird begünstigt, dass die Zufahrtsbereiche an der Grundstücksgrenze städtebaulich nicht zu dominant werden.

5.5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichnerisch sind mit Geh- und Fahrrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese dienen der Grundstücks- bzw. der technischen Erschließung und orientieren sich in ihrer Lage an bestehenden Leitungen, Wegen und Trampelpfaden.

5.5.8 Schallschutzmaßnahmen

► Lärmkontingentierung

Die Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Schallabstrahlung ist im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (Modus Consult, 2014) durchgeführt worden. Es zeigt sich, dass die festgesetzten Gewerbegebiete mit einer Geräuschkontingentierung verträglich mit den bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets ausgestaltet werden können. Die gewählte Lärmkontingentierung ist zum

Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und in Bezug auf die geordnete Entwicklung in den Gewerbegebieten erforderlich.

Die Gewerbegebiete sind in acht Teilflächen untergliedert. Darüber hinaus sind Richtungswinkel bestimmt, durch die zwei Richtungssektoren definiert sind.

Die Lärmkontingentierung bedeutet, dass in dem bezeichneten Gebiet geeignete technische bzw. organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) in den einzelnen Teilflächen verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel außerhalb des Geltungsbereiches erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche der hierfür festgesetzte „Flächenbezogene Schallleistungspegel“ in dB(A)/m² abgestrahlt würde. Dabei sind die Rechenvorschriften gemäß DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 anzuwenden.

Dabei ist an den nach TA Lärm außerhalb des Plangebietes maßgeblichen Immissionsorten in den einzelnen Sektoren nachzuweisen, dass dort der Beurteilungspegel der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück entsprechend der Emissionskontingente zugeordnete Immissionskontingent nicht überschreitet.

Da bei der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits ausreichend vor Gewerbelärm geschützt sind, sind folgende abweichende Sonderregelungen festgesetzt.

- Zum einen können Geräuschkontingente gewissermaßen zugunsten lauterer Teile der Gewerbegebiete übertragen werden, sofern (z.B. durch Auflage in der Baugenehmigung oder durch Baulast) sichergestellt ist, dass die aufgrund der Emissionskontingente beider Flächen zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt eingehalten werden.
- Zum anderen sind Anlagen und Betriebe, deren Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten ausnahmsweise auch ohne weiteren schalltechnischen Nachweis zulässig, denn diese Geräuschquellen sind aus schalltechnischer Sicht unerheblich.

Schließlich sind für die außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorte innerhalb des Sektors B ein zulässiges Zusatzkontingent für die Lärmemissionen am Tag festgesetzt, für die sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte an den im Schallgutachten dargestellten maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm eingehalten werden.

Diese Möglichkeit der Überschreitung ermöglicht eine flexiblere Gebietsentwicklung, ohne das Grundkonzept der Kontingentierung aufzugeben; sie bezieht sich auf den Sektor B und nicht auf den Sektor A mit den dortigen Wohn-/Mischgebieten.

Ergänzend sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu beachten. Im Plangebiet wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zur Sicherung der nachbarlichen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im gesamten Baufenster auf dem jeweiligen Nachbargrundstück gefordert.

Eine abschließende Entscheidung der konkret zulässigen Schallemissionen bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

► Schalldämmende Außenbauteile

In der Planzeichnung sind zum Schutz vor Verkehrslärm Bereiche festgesetzt, für die zur L 571 hin ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist (Lärmpegelbereich III oder IV gemäß DIN 4109). Die Lärmpegelbereiche sind dabei aus Plan 7 des schalltechnischen Gutachtens abgeleitet. Außenbauteile des Lärmpegelbereichs II werden nicht festgesetzt, da diese bereits mit dem heute üblichen Baustandard erreicht werden.

Da im GEe auch Betriebswohnungen zugelassen werden können, wird dort zum Schutz der Nachtruhe der Innenraumpegel auf 30 dB(A) in Schlafräumen begrenzt.

Aufgrund der geringeren Schalldämmwirkung bei gekippten Fenstern ist für diesen Fall ein Abschlag auf die Dämmwirkung des Außenbauteils nötig. Ansonsten ist der Schallschutz und die Lüftung anderweitig durch festgesetzte Maßnahmen sicherzustellen.

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

► Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens als Vegetationsschicht und Versickerungsschicht sollen nicht überbaute, durch Baumaßnahmen verdichtete Böden nach den Baumaßnahmen gelockert werden.

► **Wasserdurchlässige Materialien**

Regenwasserversickerung dient der Grundwasserneubildung und mindert die Abflussmenge. Wasserdurchlässige Materialien sind daher - soweit wasserrechtlich zulässig - für PKW-Stellplätze und den Fahrweg 'FW' vorgeschrieben.

► **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz des Wassers vor Schwermetalleinträgen werden Dachflächen mit unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkeindeckungen ausgeschlossen.

► **Leuchtmittel**

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und engem Lichtkegel sowie deren Ausrichtung festgesetzt. Zum Schutz der Fledermäuse werden Fassadenbeleuchtung und Lichtwerbeanlagen ausgeschlossen und in der Nacht die Beleuchtung begrenzt.

► **Schutz der Vögel- und Fledermäuse**

Zum Schutz der Vögel sind Gehölzrodungen innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden Kästen für Fledermäuse und Vögel sowie die Untersuchung von Baumhöhlen festgesetzt.

► **Kleintiere**

Zwecks Biotopvernetzung sind für Kleinsäuger durchlässige Zäune bzw. Zaunanlagen und die Vermeidung von Wanderhindernissen festgesetzt.

► **Biotop**

Das nachrichtlich übernommene Biotop wird erhalten und darf biotopdienlich und artenschutzrechtlich verträglich ergänzt werden.

5.5.10 Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen dienen dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Ökologie.

► Öffentliche Grünflächen

Die Ortszufahrt (L 571) aufwertend wird vor den Gewerbegebieten eine Baumreihe mit Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen festgesetzt. In der Grünfläche 'H1' besteht ein unversiegelter Erschließungsweg. Ein solcher bleibt dort weiterhin zulässig, nördlich davon wird die an der L 571 bestehenden Hecke erhalten.

Die Gebietszufahrt wird beidseitig von einer Baumreihe, Sträuchern und extensiven Wiesenflächen flankiert und so städtebaulich akzentuiert.

Vom gesetzlich geschützten Feldgehölz im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich (zum Zementwerk hin) und von der gesetzlich geschützten Feldhecke im süd-östlichen Anschluss an den Geltungsbereich wird durch eine Saumvegetation Abstand gehalten, wobei ein wasserdurchlässiger, begrünter Weg zur Pflege zulässig bleibt.

Für das geplante, reptiliengerecht auszugestaltende Regenrückhaltebecken wird eine Grünfläche festgesetzt, die für die Entwässerung auch ein versiegeltes Regenklärbecken und zur Vermeidung von Unfällen eine Umzäunung beinhalten darf.

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderliche, untergeordnete Einrichtungen (z.B. Trafostation, Hydrant), die der Gebietscharakteristik nicht widersprechen, werden in den öffentlichen Grünflächen grundsätzlich zugelassen, um die Baugebiete ausreichend flexibel entwickeln zu können.

► Pflanzungen in Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche gliedernd und aufwertend wird im Bereich der Längserschließungsstraße eine südostseitige Baumreihe vorgesehen, welche die Bäume an der Gebietszufahrt ergänzt.

► Private Grünflächen

Die private Grünfläche 'S' ist als Streuobstwiese bzw. -garten festgesetzt. In dieser ist der bestehende Gehölzbestand (vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht) zu erhalten. Im Süd-Osten der Grünfläche, die vergleichsweise wenig Baumbewuchs aufweist, sind darüber hinaus zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet insgesamt 10 Obstbäume neu anzupflanzen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der privaten Grünfläche aufgrund der zwischen Ortsrand und Gewerbegebiet geplanten Freiraumnutzung in

der Grünfläche grundsätzlich unzulässig. Dies gilt insbesondere für Gebäude. Die bestehenden Nebenanlagen haben jedoch Bestandsschutz.

Nur ausnahmsweise können auf einem sehr kleinen Teil der Grundstücksflächen kleine Geschirrhütten oder Nebenanlagen für die Kleintierhaltung (z.B. Hasens-tall, Gerätehütte) oder eine über die Hobbynutzung nicht hinausgehende Pferde-beweidung (kein Reitplatz) mit offenem Unterstand mit einer maximalen Grund-fläche von 25 m² im Einzelfall zugelassen werden, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und der Erhalt der Bäume dem nicht entgegenstehen.

Ohne die Grundstücksnutzung zu stark einzuschränken, wird mit der Festsetzung den ökologischen Belangen Rechnung getragen, zumal auch bei verfahrensfreien Vorhaben eine Ausnahme extra beantragt werden muss, die grundsätzlich das Einvernehmen der Gemeinde erfordert. Der unbewohnte Freiraumcharakter des begrünten, für Tiere und Pflanzen wichtigen Zwischenraumes mit Streu-obstwiesen/-gärten wird vorrangig erhalten, artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten. Insbesondere dem Menschen zum dauerhaften Aufenthalt dienen-de Gebäude werden hier ausgeschlossen.

In der Fläche zum Anpflanzen von Hecken 'H' sind am Rand des Gewerbegebietes eine Saumvegetation mittlerer Standorte oder Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten. Diese kann zur Vernetzung von Lebensräumen beitragen und stellt darüber hinaus einen Sichtschutz für den Blick vom Ortsrand dar. Die bestehen-de Hecke in der Fläche zum Erhalt von Hecken 'H' wird erhalten und ist dort zu ergänzen.

► Pflanzungen in Baugebieten

Die Gewerbegebiete werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und randlich durch Einfriedungen oder umliegende Pflanzungen eingegrünt.

Die Begrenzung der Versiegelung und die gewählte, angemessene Begrünung von Baugrundstücksflächen ist für die Natur, den Boden und die Grundwasser-neubildung sowie das Orts- und Landschaftsbild von Vorteil. Straßenbegleitende Wiesenstreifen dienen der Gebietsbegrünung und schaffen Abstand von den Verkehrsflächen.

Die bestehende Hecke in der Fläche zum Erhalt von Hecken 'H' wird erhalten und ist dort zu ergänzen. Auch diese und ein gärtnerisch anzulegender Grün-streifen am Nordrand des SO tragen zur Vernetzung von Lebensräumen und Nutzungsgliederung bei.

► Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte standortheimische Arten zu verwenden (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80% aus standortheimischen Arten bestehen. Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die festgesetzten Bepflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

5.5.11 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen (u.a. in den Festsetzungen 1.2.1, 1.9 und durch die Erhaltungsgebote in Festsetzung Nr. 1.10). Darüber hinaus sind gebietsintern Anpflanzungen festgesetzt.

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen im Umweltbericht ist, dass mit den getroffenen internen Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe im Plangebiet nicht kompensiert werden können. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet.

Mit diesen werden die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht nur vollständig kompensiert (vgl. Umweltbericht). Aufgrund der sehr hohen externen Kompensation von 394.439 Biotopwertpunkten verbleibt sogar ein Überschuss von 96.549 Wertpunkten.

Im Schutzgut Boden selbst kann keine vollständige Kompensation für die Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgen. Das unter Anrechnung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen verbleibende Defizit von 187.979 Wertpunkten kann durch externe Ausgleichsmaßnahmen nur auf 166.609 Wertpunkte gemindert werden. Die überschüssigen Biotopwertpunkte werden daher zur schutzgutübergreifenden Kompensation herangezogen. Insgesamt wird damit die Kompensation als angemessen erachtet, da zu auch berücksichtigen ist, dass zusätzlich zu den o.g. Ersatzmaßnahmen weitere Maßnahmen im Zuge von Biotopentwicklungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit einer Extensivierung der Flächennutzung einhergehen, womit auch eine gewisser Aufwertung von Böden (durch Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz) einhergeht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden die erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen und benannt. Ergänzend wird auf die Ausführungen des Umweltberichts und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen verwiesen.



Bebauungsplan „Hafnersgrund“

B – 2

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und den in Teil B-1 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücken.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und bezogen auf den Straßenraum Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zu Fassaden- und Wandfarben und -materialien dienen einem in das Landschaftsbild unaufdringlich eingebetteten Erscheinungsbild sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer und der Bewohner angrenzender Bebauung durch Lichtreflexion. Dabei bleiben ausreichend Gestaltungsspielräume erhalten.

Um die grundsätzlich erwünschten Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach gestalterisch in das Orts- und Landschafts- sowie das architektonische Erscheinungsbild einzubinden, müssen sie zum Dachrand Abstand halten. So sind sie vom Straßenniveau aus weniger sichtbar und die Architektur bleibt stärker betont.

6.3 Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts-, Landschafts- und architektonischen Erscheinungsbildes sind der Ort, die Anzahl, die Größe und die Art der Werbeanlagen begrenzt. Denn sie sollen gestalterisch nicht zu dominant werden. Dabei bleiben ausreichend Möglichkeiten für Werbung eröffnet.

Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon abweichend ist in den öffentlichen Grünflächen an der Gebietszufahrt insgesamt eine maximal 7 m hohe und 3 m breite Sammelwerbeanlage für die im Geltungsbereich ansässigen baulichen Nutzungen zulässig.

Um gestalterisch nicht zu dominant zu werden, dürfen Werbeanlagen auf den Baugrundstücken die jeweilige Oberkante der Außenwand nicht überragen und ihre Größe wird auf max. 25 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite sowie ihre Höhe auf max. 3,0 m begrenzt.

Die Bündelung und gestalterische Abstimmung von Werbeanlagen dient der Begrenzung der gestalterischen Beeinträchtigungen des städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes durch die Werbeanlagen.

Bewegte Werbeanlagen sind ausgeschlossen, da die Bewegung bzw. Wechselwerbeanlagen zur Ablenkung im Straßenverkehr führen können und häufig stärker als unbewegte Werbung in die Wahrnehmung und damit die Gestaltung treten.

Lichtwerbeanlagen sind zur Vermeidung von Blend- oder Ablenkungseffekten und zur Vermeidung gestalterisch zu dominanter Lichtwerbung ausgeschlossen.

6.4 Einfriedungen und unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Höhe und die Art der Einfriedigungen werden aufgrund deren stadtgestalterischer Trennwirkung auf eine Maximalhöhe in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. An den Rändern der Baugebiete, die zu einer Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'BR' oder 'AL' ausgerichtet sind, wird zur landschaftlich vorteilhaften Abschirmung der Sicht von Verkehrsflächen die Begrünung von Einfriedigungen gefordert.

6.5 Antennen und Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. im Sinne einer architektonisch guten Gebäudegestaltung ist die Lage von Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsleitungen begrenzt.

6.6 Geländeänderungen

Die Topografie ist ein stadtgestalterisch verbindendes Element. Es wird daher eine topografieangepasste Bebauung angestrebt. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen berücksichtigen die topografische Geländesituation. Am Boden soll die natürliche Hanglage ohne zu starke Aufschüttungen erfahrbar bleiben.

Im Sinne der räumlich-gestalterisch Gebietseinheit und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Nachbargrundstücke werden flächige Auffüllungen und Abgrabungen direkt an den Grundstücksgrenzen nicht zugelassen. Diese werden nur weiter innen auf dem Grundstück ermöglicht. Geländeaufschüttungen von über 1,5 m Höhe sind bis zu 10 m vom Rand der Baugebiete städtebaulich nicht erwünscht. Diese wären eine zu starke städtebauliche Barriere.

In Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung bleibt mit der maximalen Aufschüttungshöhe die Möglichkeit für eine lange Gewerbehalle entlang der Landstraße erhalten. So könnte beispielsweise nord-östlich der Gebietszufahrt an ein Verwaltungsgebäude eine Halle angeschlossen werden, die im Nord-Osten eingegraben ist. Auch gestuft gegliederte Hallenbauten sind denkbar. Eine von der Topografie losgelöste Gebäudeentwicklung ist stadtgestalterisch nicht sinnvoll, da hierdurch die gestalterische Einheit des Gesamtgebietes gefährdet wäre.