ANLAGE 1

GEMEINDE : ALFDORF
GEMARKUNG : ALFDORF
FLUR : 0 (ALFDORF)
KREIS : REMS-MURR-KREIS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BRÜHL, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren nach § 13 a BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE ALFDORF, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 08.05.2017

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
ANDREAS GRUSS
DIPL.-ING (TH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. AL16046
Kennung: 252b

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET 3
1.1 ALLGEMEINES 3
1.2 STANDORT 3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE 5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG 5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE 6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 7
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 7
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG 7
5.1 ALLGEMEINES / STÄDTEBAULICHE SITUATION 7
5.2 ERSCHLIESSUNG 10
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 10
5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12
5.5 GRÜNORDNUNG 13
5.6 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE DATEN 14
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 14
6.1 BELANGE DER UMWELT 14
6.2 SONSTIGE BELANGE 17
6.3 MAßNAHMEN 18
7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN 18
8.0 ZUSAMMENFASSUNG 19

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Alfdorf liegt am östlichen Rand des Rems-Murr-Kreises, ca. 5 km nördlich von Lorch und dem Remstal. Der Hauptort und die größeren Ortsteile liegen landschaftlich schön auf der ca. 500 m hoch gelegenen Liasverebnung des Schwäbischen Waldes, die von waldreichen Taleinschnitten unterbrochen wird. Der Besiedlungsschwerpunkt der Gemeinde befindet sich entlang der in West-Ostrichtung verlaufenden Landesstraße L 1155, im Bereich des Hauptortes Alfdorf und dem Ortsteil Pfahlbronn. Die Gemeinde hat ca. 7.100 Einwohner und ein für den ländlichen Raum sehr gut entwickeltes, leistungsstarkes Gewerbegebiet.

Regionalplanerisch liegt Alfdorf abseits der Entwicklungsachse Schorndorf – Schwäbisch Gmünd im ländlichen Raum und ist als Kleinzentrum für die Grundversorgung in diesem Bereich ausgewiesen.

Die verkehrliche Anbindung von Alfdorf erfolgt über die Landesstraße L 1155 von Welzheim im Westen zur Bundesstraße B 298 bei Mutlangen. Weitere Verbindungen bestehen über die Landesstraße L 1154 zur Bundesstraße B 29 nach Lorch ins Remstal, über die Landesstraße L 1153 nach Norden in Richtung Gschwend sowie über verschiedene Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen in die umliegenden Gemeinden.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Hauptortes Alfdorf auf ca. 460 m Höhe über NN. Dort befindet sich das mit ca. 40 ha Fläche größte Gewerbegebiet des Orts nördlich der Landesstraße L 1155, an dessen südlichen Rand sich das Plangebiet befindet. Die Entfernung vom Plangebiet zur Ortsmitte (Rathaus) beträgt Luftlinie ca. 700 m. Das Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig gelegen mit eigenem Verkehrsanschluss von der Landesstraße her am östlichen Rand des Gewerbegebiets. Südlich des Plangebiets beginnt die freie Landschaft mit schöner Aussicht in Richtung Haselbachtal und Schwäbische Alb.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist durch die Lage auf der leicht gewellten Hochebene des Schwäbischen Walds geprägt und steigt von der ca. 300 m entfernten Hangkante zum Haselbachtal leicht an. Innerhalb des Plangebiets steigt das Gelände dann nach Norden mit ca. 6 % etwas stärker an und erreicht am nördlichen Rand (Brühlweg) den Hochpunkt. Von dort fällt das Gelände wieder leicht in Richtung Norden in Richtung Leintal ab.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt die Gemeinde Alfdorf und das Plangebiet im Bereich der Liasebene des Schwäbischen Waldes und gehört zu den Welzheim-Alfdorfer Platten. Der geologische Untergrund ist geprägt durch den unteren schwarzen Jura, durch Kalksteinbänke mit Arietenschichten, die im Plangebiet insbesondere dem Lias-α-3 zugeordnet werden können und im Bereich des Höhenrückens noch von dem nur wenige Meter mächtigen Lias-β überlagert wird. Der Baugrund ist hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden gut belastbar, jedoch nur gering wasserdurchlässig und mittel bis stark wasser- und frostempfindlich.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 980/3, 980/4, 980/15 - /19, 983/4, 983/5, 989, 990 sowie Teilflächen der Flurstücke 980/2 (Brühlweg, südwestl. Teil), 980/6, 983/1, 992/2 (Bonholzweg), 992/3, 1040, 1043, 1043/1, 1051 (Brühlweg, nördl. Teil), mit einer Gesamtfläche von 3,86 ha. Siehe Flächenbilanz in Kap. 5.6.

Die Flurstücke befinden sich teilweise in Privateigentum, die restlichen Flächen stehen im öffentlichen Eigentum der Gemeinde.

Siehe dazu auch den Übersichtplan auf Seite 4.

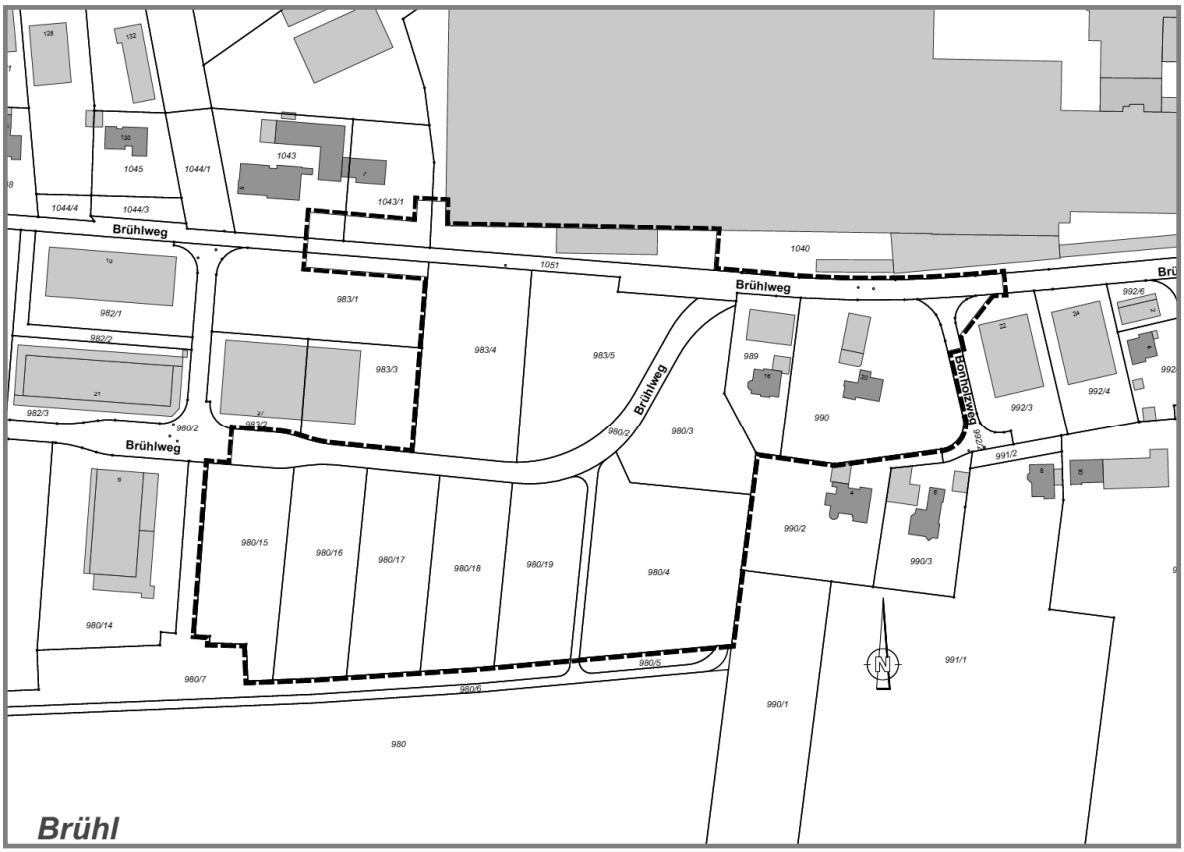

Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Alfdorf zeichnet sich als Kleinzentrum im Ländlichen Raum mit seinen Gewerbebetrieben durch eine in den letzten Jahrzehnten weit über dem Landesdurchschnitt liegende gewerbliche Entwicklung aus. In der Gemeinde sind ca. 3000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gemeldet und es besteht sogar ein Einpendler-Überschuss. Dabei wird die Gewerbestruktur Alfdorfs insbesondere von der Firma ZF-TRW bestimmt, deren Firmengelände derzeit im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs angrenzt.

Bereits im Jahre 2002 hat die Gemeinde die Grundlage für die Weiterentwicklung des Gewerbes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühl“ geschaffen, um hier Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen neuer Gewerbebetriebe anzubieten. Der westliche Teil dieses Gewerbegebiets, das sich durch die Schaffung einer durchgängigen neuen Haupterschließung über eine neue Trasse für den Brühlweg ausgezeichnet hat, wurde mit einer Fläche von ca. 4,8 ha bereits im Jahr 2006 erschlossen. Der östliche Teil mit ca. 2,8 ha Fläche ist derzeit noch nicht erschlossen. Erschlossene Gewerbeansiedlungsflächen sind in Alfdorf nur noch in kleinerem Umfang vorhanden.

Schon 2016 ist der größte Arbeitgeber der Gemeinde, die Firma ZF-TRW, an die Gemeinde herangetreten wegen einer größeren Erweiterung des Firmenareals. Dabei soll der bisher in Mögglingen ausgelagerte Logistikbereich der Firma nach Alfdorf verlagert werden. Dadurch ergeben sich verschiedene positive Synergieeffekte für den gesamten Betriebsablauf. Dazu wurde ein Flächenbedarf von ca. 2,5 - 3 ha gewerblicher Fläche angemeldet, die hier zur Verfügung gestellt werden müsste. Nach verschiedenen Standortüberlegungen wurde in Abstimmung mit der Firma, Fachbehörden und Gemeinde aufgrund vieler Zwangspunkte und Restriktionen der Standort „Brühl“ präferiert. Die noch vorhandenen unerschlossenen Bereiche in diesem geplanten Baugebiet reichen für die Weiterentwicklung der Firma ZF-TRW gerade aus. Dabei ergeben sich jedoch weitreichende Veränderungen der Erschließungs- und Baustruktur im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Brühl“ sowie auch teilweise in den angrenzenden Bereichen.

Insgesamt soll der Bebauungsplan die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich abschließen. Zur Gewährleistung einer weiterhin städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Änderung der Bebauungspläne zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten gewerblichen Erweiterung dringend erforderlich. Dabei kann die Änderung als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Stuttgart, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010, ist die Gemeinde Alfdorf als Kleinzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und liegt außerhalb der Entwicklungsachse Schorndorf – Schwäbisch Gmünd. Als Kleinzentrum übernimmt Alfdorf die Funktion der Grundversorgung im Raum und trägt so zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum bei. Das Plangebiet ist im Regionalplan noch als sonstige Fläche, Landwirtschaft ausgewiesen. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu Bild 2.

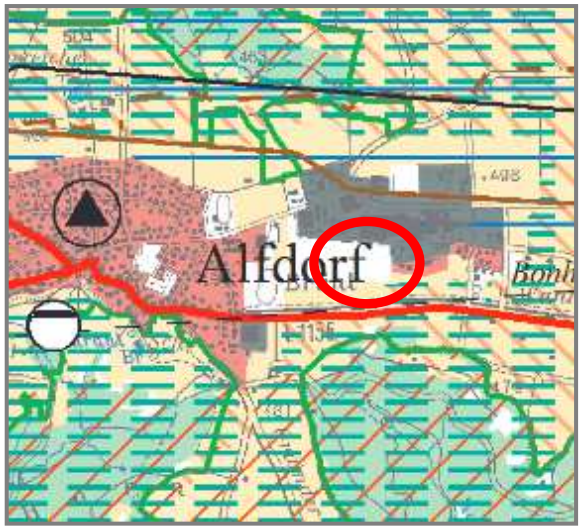

Bild 2: Ausschnitt aus Regionalplan

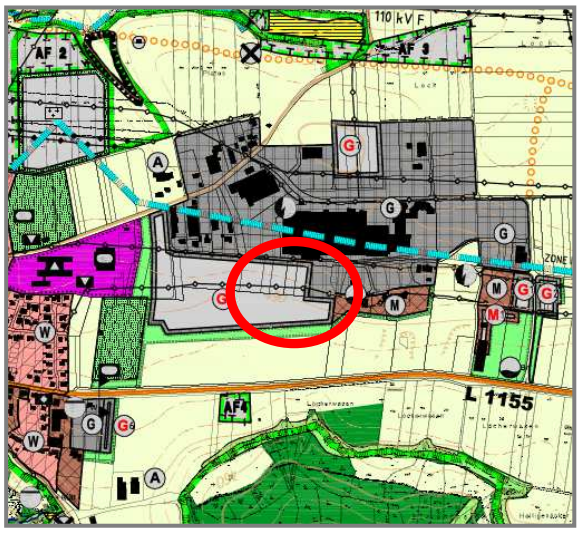

Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Alfdorf besteht der Flächennutzungsplan 2015, der seit dem 01.10.2004 gültig ist. Darin ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes „Brühl“ aus dem Jahre 2002 als geplantes Gewerbegebiet (G3) ausgewiesen. Mit Datum vom 13.02.2013 hat der Gemeinderat der Gemeinde Alfdorf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das Gewerbegebiet als bestehende Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Inneres Bonholz“ aus dem Jahre 1996 ist als bestehende Gewerbliche Baufläche dargestellt. Dort wird eine kleine Teilfläche von 0,33 ha unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung als Gemischte Baufläche neu ausgewiesen. Aufgrund der nur geringfügigen Änderung im Übergangsbereich zwischen Gewerblichen und Gemischten Bauflächen kann der vorliegende Bebauungsplan trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Ggf. kann im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB auch eine entsprechende Berichtigung erfolgen.
Siehe dazu Bild 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes bestehen bisher 3 rechtsverbindliche Bebauungspläne, die durch die vorliegende Planung geändert werden. Dies sind insbesondere der Bebauungsplan „Brühl“, rechtsverbindlich seit 05.04.2002, der Bebauungsplan „Innerees Bonholz“, rechtsverbindlich seit 04.10.1996 sowie in einem kleinen Teilbereich der Bebauungsplan „Kürzne I+II, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 23.09.1985. Diese Bebauungspläne weisen im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne Gewerbegebietsflächen (GE) aus. Dabei sind dort durchweg zwei Vollgeschosse mit Begrenzung der Gebäudehöhen von ca. 10 -12 m über Gelände zulässig. Die Grundflächenzahl GRZ ist zwischen 0,5 und 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1,0 und 1.6 festgesetzt.

Bild 4: Ausschnitt aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Brühl“

Bild 5: Ausschnitt aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Inneres Bonholz“

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umgriff nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer-Wald“.

Weitere Fachplanungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist bisher nur teilweise bebaut. Dies betrifft insbesondere nur die beiden nordöstlich, zwischen Brühlweg und Bonholzweg bestehenden Grundstücke 989 (Brühlweg 18) und 990 (Brühlweg 20). Diese sind nur teilweise, auf der nördlichen, dem Brühlweg zugewandten Seite, gewerblich genutzt. Im südlichen Teil bestehen die Wohnhäuser der Gewerbetreibenden. Nördlich des Brühlweges sind noch bestehende gewerbliche Grundstücksteile einbezogen, die auch bereits gewerblich genutzt werden und auf dem Flurstück 1040 auch teilweise bebaut sind. Ansonsten wurde der gesamte westliche Teil des Geltungsbereichs in letzter Zeit größtenteils als Grünland, teilweise noch als landwirtschaftlich genutzt. Ca. 10 Obstbäume wurden im Zuge der Baufreimachung für das anstehende Projekt bereits gefällt. Der Brühlweg ist im nördlichen Bereich als asphaltierte Straße vorhanden, ist jedoch nur im östlichen Teil ab Gebäude Brühlweg 18 endgültig hergestellt mit begleitendem Gehweg auf der Nordseite. Durch das Gebiet führt weiter der bereits bestehende Hauptsammler zur Entwässerung des Gewerbegebietes.

Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Nördlich des Plangebietes besteht das Gewerbegebiet „Kürzne I und II“ mit der Firma ZF-TRW als prägendes Bauwerk und größter Gewerbebetrieb in Alfdorf sowie weitere kleinere bis mittlere gewerbliche Betriebe. Entlang des Brühlweges stehen dabei teilweise die Wohngebäude der Gewerbetreibenden, die teilweise auch vom Brühlweg aus erschlossen sind. Westlich angrenzend besteht der bereits realisierte Abschnitt des Gewerbegebiets „Brühl“, das größtenteils bebaut ist. Einige freie Plätze sind teilweise bereits für angrenzende Firmen reserviert. Östlich des Plangebietes bestehen weitere Gewerbe- und Mischgebietsflächen, die zum Ortsrand hin von großen Pflanzgebotsflächen geprägt sind. Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 110 m Entfernung die Landesstraße L 1155. Dazwischen befinden sich als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Flächen.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES / STÄDTEBAULICHE SITUATION

Grundlage für die Standortwahl der dringend erforderlichen Ansiedlung des Logistikzentrums der Firma ZF-TRW auf der Restfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Brühl“ (sieh Kap. 3.3) ist die Abwägung der Gemeinde über die möglichen verschiedenen Standorte der geplanten baulichen Anlagen. Siehe dazu Bild 6. Grundsätzlich ist die beabsichtigte Weiterentwicklung der Firma in Alfdorf ein Bekenntnis zum Standort und gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung der Firma als größter Arbeitgeber der Gemeinde am Standort. Daher war es von Beginn an ein Ziel der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats die geplante Ansiedlung zu unterstützen.

Als Standorte wurden unter Berücksichtigung der innerbetrieblichen Abläufe des Unternehmens zwei Standorte untersucht. Dies sind:

1.) Nördlich der Industriestraße, im Bereich der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche G 7 (Albuch) mit ca.1,6 ha Größe.

Die angedachte Fläche im Flächennutzungsplan würde noch mit angrenzenden Grundstücksflächen im Norden und Osten ergänzt werden, um die erforderliche Erweiterung unterzubringen. Folge wäre dabei auch die Schließung der Industriestraße als Haupterschließungsachse des Gewerbegebiets, die dann an den nördlichen Rand des Gewerbegebiets verlegt werden müsste. Insgesamt wären zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Standort einerseits die Änderung/Erweiterung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Außenbereich erforderlich. Weitere Aspekte dabei wären der erforderliche Erwerb der Flächen, die sich in Privateigentum befinden, die Erforderlichkeit der Verlegung der bestehenden Ölpipeline der TAL, sehr hohe Kosten für die Verlegung der Industriestraße sowie ein hoher Zeitbedarf für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2.) Südlich der Firma im Bereich des Bebauungsplanes „Brühl“
Für den noch nicht realisierten östlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets „Brühl“ besteht bereits Planungsrecht durch den seit 2002 vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan, was durch die relativ zügige Verfügbarkeit Hauptvorteil dieser Fläche ist. Die Fläche mit seiner bebaubaren Fläche von ca. 2,7 ha reicht für das Logistikzentrum aus. Durch die topografischen Verhältnisse mit einem Höhenunterschied von ca. 9 m ist die Fläche relativ stark hängig, was sich jedoch durch die innere Erschließung des Betriebs lösen lässt. Nachteil dieser Variante ist die erforderliche Abtrennung des Brühlwegs, der im bestehenden Planungskonzept als 2. Erschließungsachse für das gesamte Gewerbegebiet, vorgesehen war. Dies bringt insbesondere für die westlich angesiedelten Firmen am Brühlweg Standortnachteile mit sich. Hierzu soll jedoch kurz- bis mittelfristig die bereits länger angedachte westliche Anbindung des Gewerbegebiets an die Landesstraße L 1155 Abhilfe schaffen und damit die verkehrliche Situation des gesamten Gewerbegebiets verbessern. Für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer ist ein Ersatz für den Brühlweg vorgesehen.

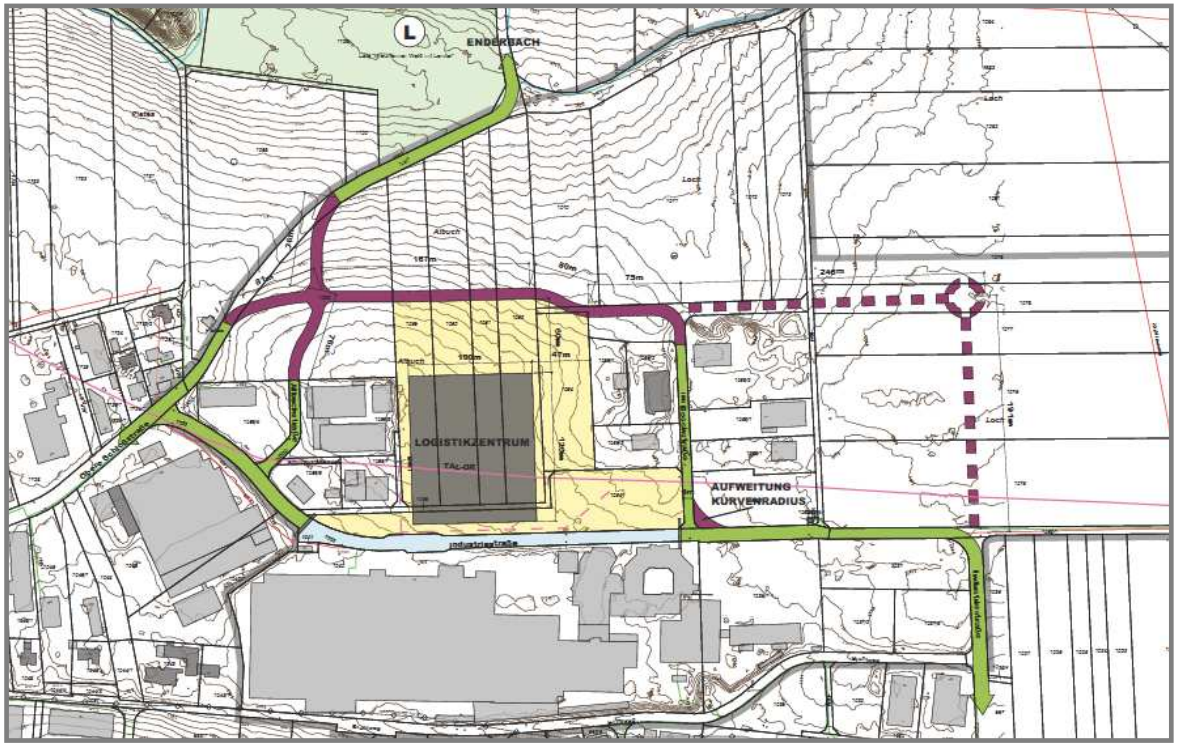

Bild 6: Übersichtsplan zum alternativen Standort 1 im Bereich Albuch

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Aspekte der beiden Standorte wurde dann der Standort 2 gewählt und im Rahmen eines Scoping-Termins am 04.08.2016 mit den wichtigsten Fachbehörden des Landratsamtes abgestimmt. Dabei wurde auch die Verfahrenswahl abgeklärt. Da das Plangebiet innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und im bereits festgesetzten Innenbereich liegt, soll das Bebauungsplan-Änderungsverfahren im Sinne des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden. Da der Bebauungsplan im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO nur im geringen Maße neue Grundflächen festsetzt werden (ca. 1.788 m²), kann auf eine gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB erforderliche Einschätzung über erhebliche Umweltauswirkungen verzichtet werden. Damit sind auch zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich.

Weiter wird auch auf die weiteren Ausführungen in Kap. 2.0 verwiesen.

Das für den gewählten Standort der Firma ZF-TRW vorliegende Planungskonzept sieht eine ca. 13.400 m² große Logistikhalle vor, die im Norden an den im Bereich des ehemaligen Brühlweges neu entstehenden Betriebshof andockt. Dabei ist dort auch eine untergeordnete Andienung für die Coils (aufgewickelte Stahlbänder usw.) vorgesehen, die im nördlichen, ca. 25 m tiefen Teil der Halle gelagert werden sollen. Der südliche, größere Hauptteil der Halle liegt mit seinem Fußboden ca. 5,6 m tiefer, etwa auf der mittleren Höhe des Geländes. Die geplante Halle hat eine Ge-

samthöhe von ca. 15 m über Gelände. Die Andienung erfolgt hauptsächlich von Südwesten über den südwestlich liegenden Brühlweg. Im Süden und Südwesten befinden sich auch der Betriebshof, Freilager, Stellplätze für LKW und PKW für Mitarbeiter usw. sowie weitere erforderliche bauliche Anlagen. Siehe dazu Bild 7.

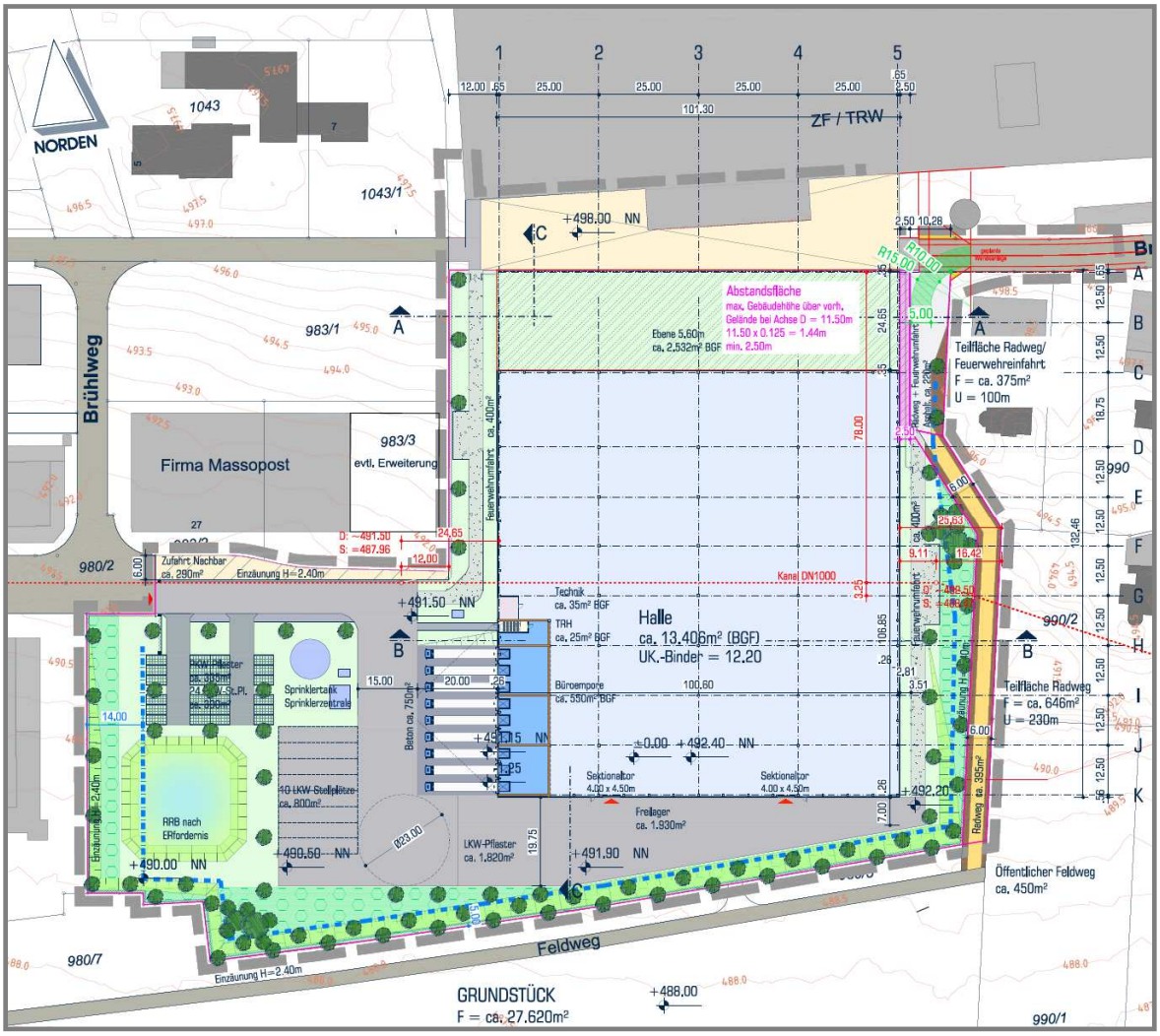

Bild 7: Bebauungskonzept der Firma ZF-TRW

Unter Berücksichtigung der Planungserfordernisse und Planungsziele sowie den weiteren Rahmenbedingungen sind für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die folgend genannten wesentlichen städtebaulichen Aspekte eingearbeitet:

- Anpassung der Festsetzungen an die geplante Bebauung mit dem Logistikzentrum der Firma ZF-TRW,
- Anpassung der Festsetzungen aufgrund der Auswirkungen für die Aufhebung des durchgängigen Brühlweges durch Schaffung einer Wendemöglichkeit im östlichen Brühlweg und einer Ersatzverbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger,
- möglichst gute landschaftliche Einbindung der geplanten baulichen Anlagen,
- Abprüfung möglicher negativer Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Verkehr,
- Berücksichtigung der bestehenden technischen Infrastruktur,
- flexiblere Baumöglichkeiten im östlichen Teil des Plangebiets.

Insgesamt ist Ziel und Zweck der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Umgestaltung der gewerblichen Flächen in diesem Bereich, um auch weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegenden Gebietes zu gewährleisten. Insgesamt kann damit die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich längerfristig abgeschlossen werden.

5.2 ERSCHLIESSUNG

Wie in Bild 4 ersichtlich ist, war im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Brühlweg als durchgängige Haupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet vorgesehen. Ausgebaut ist bisher der westliche Teil des Gewerbegebiets und der Brühlweg endet derzeit im Einmündungsbereich bei Gebäude Brühlweg 27. Dort ist der aus Südwesten ankommende Brühlweg mit dem alten Brühlweg im Norden durch eine Querstraße verbunden. Der nördliche Brühlweg sollte unmittelbar östlich dieser Querverbindung enden. Mit dieser durchgängigen neuen Trasse des Brühlwegs sollte im Zusammenhang mit der Industriestraße eine leistungsfähige Ringstraße zur Erschließung des gesamten Gewerbegebiets hergestellt werden. Durch die vorgesehene Ausweisung von zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen kann diese Ringstraße nicht umgesetzt werden. Siehe dazu die Ausführungen zu den verkehrlichen Auswirkungen in Kap. 6.2.1.

Der südwestliche Brühlweg soll nur halbseitig zur Erschließung der Grundstücke 983/ und 983/3 in einer Breite mit 5,50 m als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit ausgebaut werden. Damit kann die Erschließung dieser beiden Grundstücke gesichert werden. Der nordwestliche Stummel des „alten“ Brühlweges soll gegenüber der bisherigen Planung etwas verlängert werden, um die bestehende Erschließung des Flurstücks 1043/1 weiterhin zu gewährleisten. Der östliche Teil des Brühlweges ist bis kurz vor dem vorgesehenen Ende bereits endgültig mit einem auf der Nordseite angebauten Gehweg ausgebaut. Da dort aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte keine Wendemöglichkeit hergestellt werden kann, soll diese im Bereich der ca. 90 m östlich gelegenen Einmündung des Bonholzweges platziert werden. Dazu sind Flächen von den angrenzenden Grundstücken zu erwerben. Die Wendeanlage hat einen Durchmesser von 20,5 m und kann mit großen Müllfahrzeugen befahren werden. Östlich der geplanten Erweiterung des Firmengeländes der Firma ZF-TRW wird noch, auf ca. 50 m Tiefe vom nördlichen Brühlweg aus gesehen, eine öffentliche Straße mit 6 m Breite gebaut, die zur Anbindung der Feldwegverbindung sowie als Feuerwehrzufahrt für die Firma genutzt werden kann. Der geplante Feldweg verläuft dann weiter nach Süden bis zum südlichen Rand der geplanten Gewerbegebietsflächen und verbindet dann die beiden Teile des Gewerbegebiets, was für Fußgänger und Radfahrer von nicht geringer Bedeutung ist. Bezüglich der Ver- und Entsorgung wird auf die Ausführungen in Kap. 7.0 verwiesen. Die für die Herstellung der Straßenflächen erforderlichen Geländeangleichungen durch Böschungen sind bis 1,5 m Tiefe grundsätzlich zulässig.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der in Kap. 2 genannten planerischen Ziele und Erfordernisse wie bisher größtenteils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei ist die gewerbliche Nutzung im östlichen Teil jedoch unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Mischgebietsflächen und der damit verbundenen Schutzwirkungen nur eingeschränkt nutzbar. Die allgemein gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nur geringfügig eingeschränkt. Dabei wird insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Der Einzelhandel soll in der Ortsmitte platziert werden soll, um den Ortskern zu stärken. Aus städtebaulichen Gründen sind daher hier nur Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt, zulässig. Aus weitergehenden städtbaulichen Erwägungen sind die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke hier nicht zulässig. Es sollen vorrangig intensive gewerblich Nutzungen angesiedelt werden. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind größtenteils zulässig. Nur Vergnügungsstätten sind unter Berücksichtigung der Lage im Ländlichen Raum, der bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung und den damit möglichen negativen Auswirkungen nicht erwünscht.

Im Bereich mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind grundsätzlich dieselben Nutzungen zulässig, wobei hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein kleiner Teil im östlichen Bereich des Plangebiets ist als Mischgebiet festgesetzt. Damit soll dieser Teil unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Mischgebiets die Erstellung eines weiteren Wohnhauses auf dem Flurstück 990 ermöglicht werden. Städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen. Die entsprechenden Lärmwerte der aktuellen gesetzlichen Grundlagen sind daher einzuhalten. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO sind zulässig. Einschränkungen sind festgesetzt für Einzelhandelsbetriebe (siehe Erläuterungen dazu

oben). Unzulässig sind aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung der Lage und den bereits o.g. Zielen Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen sowie eine Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Im MI, eGE, GE2 und GE3 ist die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze definiert. Dabei sind durchweg 2 Vollgeschosse maximal zulässig. Zusätzlich sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften noch Gebäudehöhen definiert, die bei ca. 12 m über Gelände liegen. Damit ist dort eine unter dem Gesichtspunkt des Flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden angemessene Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäude möglich. Im GE1 ist die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt mit einer maximalen Gebäudehöhe. Aufgrund der Konzentration der baulichen Entwicklung der Firma ZF-TRW am Standort in Alfdorf soll hier im Kernbereich der vorliegenden Planänderung eine Gebäudehöhe von ca. 15,00 m zugelassen werden. Dies aufgrund der genannten besonderen Belange der Wirtschaft. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der bisherigen Planung und wird insgesamt nur geringfügig erhöht. Festgesetzt sind im Mischgebiet eine GRZ von 0,4, im eingeschränkten Gewerbegebiet eine GRZ von 0,5 und in den verschiedenen Bereichen des Gewerbegebiets eine GRZ von 0,7 bzw. 0,8. Damit ist eine gute Nutzungsdichte möglich. Dies drückt auch die festgesetzte Geschossflächenzahl aus, die im Mischgebiet bei 0,8, im eingeschränkten Gewerbegebiet bei 1,0 sowie im Gewerbegebiet bei 1,4 bis 1,6 liegt.

Im Plangebiet ist die Bauweise unterschiedlich festgesetzt. Im östlichen Teil ist im eGE und MI aufgrund der kleinteiligeren Struktur eine offene Bauweise festgesetzt. In en uneingeschränkten Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erfordert gegenüber den Nachbargrenzen eine offene Bauweise, lässt jedoch Gebäudelängen über 50 m zu. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen und weisen die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig aus. Dabei sind nur im Gewerbegebiet 1 (GE 1) in Richtung Osten größere nicht überbaubare Flächen definiert, um hier aufgrund der zulässigeren größeren Gebäudehöhen ggf. entstehende Beeinträchtigungen zu minimieren. Allerdings ergeben sich durch die veränderte Planung keine erheblichen Verschlechterungen, da die Abstände zu den möglichen Gebäuden wesentlich größer werden. Die Abstände vergrößern sich im Norden von ca. 3 auf 10 m, im Süden ca. 10 auf 22 m. Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind weiter zur landschaftlichen Einbindung Flächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Im östlichen Teil des Plangebiets wurden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der bisherigen Planung an den heute vorhandenen Bestand angepasst und lässt unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen weitere Baumöglichkeiten zu. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind allgemein zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenzen zulässig, müssen jedoch aus städtebaulichen Gründen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde hinsichtlich der unterschiedlichen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet sowie der verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Im Plangebiet sind einige Leitungsrechte ausgewiesen. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 7.0 wird verwiesen.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet sind gegenüber der Umgebungsbebauung sowie für die innerhalb des Gewerbegebiets geplanten höherwertigen Nutzungen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Dabei ist innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 6.1.2. Weiter ist wie bereits in Kap. 2.0 ausgeführt eine intensive gewerbliche Nutzung im GE 1 geplant, die ggf. negative Auswirkungen auf die Umgebung mit sich bringen könnte. Daher wurde das geplante Vorhaben bereits gutachterlich geprüft um die möglichen Auswirkungen bezüglich Lärm und Verkehr beurteilen zu können. Auf die Ausführungen dazu in Kap. 6.2.2 sowie in der als Anlage 4 dem Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Untersuchung des Büros Gerlinger + Merkle, Schorndorf wird verwiesen.

Nebenanlagen sind im Plangebiet soweit es sich um Gebäude handelt zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind solche Anlagen daher auf den übrigen Flächen der Baugrundstücke bis 40 m³ umbautem Raum zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Grundstücksflächen vorsehen.

Weiter sind im Bebauungsplan auf Grundlage der bisherigen rechtsverbindlichen Planung grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dazu wird auf die Ausführungen in Kap. 5.5 verwiesen.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen dazu bei, dass für die baulichen Anlagen eine ordentliche Gestaltung sowie eine gute städtebauliche und landschaftliche Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann. Dabei werden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer, zu Gebäudehöhen, Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen bis 12 bzw. sogar 15 m sind insbesondere bei der Fassadengestaltung Festsetzungen getroffen. Dabei sind zunächst ganz allgemein bei Gebäuden über 8 m Höhe aufgrund der landschaftlichen Aspekte nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nur ausnahmsweise zur passiven Energienutzung zulässig. Zusätzlich sind bei der Fassadengestaltung von Gebäuden über 8 m Höhe hier am südlichen Ortsrand, mit einer gewissen Fernwirkung gegebenen Lage, besondere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich. Dabei sind Fassadenflächen bis maximal 80 m Länge und maximal 500 m² Fläche durch verschiedene Möglichkeiten wie Farbgestaltung, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen weiterhin vertikal zu gliedern. Bei längeren bzw. größeren Fassaden sind jedoch weitergehende Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich. Diese sind vorrangig durch eine horizontale einheitliche Farbgestaltung mit gedeckten mittleren Farbtönen nach RAL-Farbregister zu gestalten. Dabei sind z.B. Farben wie RAL Nr. 10-11 (Braunbeige), 60-21 (Blaßgrün), 60-25 (Farngrün), 70-36 bis 70-39 (Grautöne) zu verwenden. Zur Gliederung kann zusätzlich die Funktion von Teilbereichen der Fassade erkennbar gemacht werden durch die Betonung der Gebäudeecken, eine Differenzierung zwischen dem Sockel der Gebäude mit dunkleren Tönen und den oberen Fassadenteilen mit helleren, leichteren Farbtönen. Insgesamt ist die Fassadengestaltung bereits im Rahmen der Bauvorlagen durch einen detaillierten Fassadengestaltungsplan darzulegen und ggf. abzustimmen.

Als Dachformen ist unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen eine große Bandbreite zur individuellen Gestaltung auf den Baugrundstücken zulässig. Dabei sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 45° Dachneigung zulässig. Auch hier sind aus landschaftlichen Gründen die Farbgebung der Dächer eingeschränkt. Zulässig sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30,70 und 90 (rote, graue und braune Farbtöne). Auch hier sind reflektierende und glänzende Materialien nur ausnahmsweise zur passiven Energienutzung zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Bei großen gewerblichen Gebäuden über 5000 m² Grundfläche, können unter Berücksichtigung der großen Spannweiten die begrünte Fläche ausnahmsweise auf 50% reduziert werden. Dachaufbauten sind entsprechend der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Alfdorf zulässig, deren Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen definiert. Sie sind nur zulässig in der Dachneigung des Daches oder als aufgeständerte Anlage mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche. Damit sollen verunstaltende Auswirkungen im angemessenen Rahmen gehalten werden. Grundsätzlich ist die Anbringung von Solaranlagen erwünscht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude und ist gerade hier im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft von Bedeutung. Für das GE 1 sind die Gebäudehöhen bereits planungsrechtlich festgesetzt und in Kap. 5.3 beschrieben. Im GE 2 ist wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Höchstgrenze der Gebäude über NN definiert. Im MI und eGE wird aufgrund der heute üblichen unterschiedlichen Dachformen auf die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe verzichtet und ebenfalls die Höchstgrenze eingeführt, die sich nahezu an der bisherigen maximalen Gebäudehöhe orientiert. Damit wird in diesen Bereichen eine größere Flexibilität ermöglicht. Im GE 3 gelten weiterhin die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden Festsetzungen. Überschreitungen sind für untergeordnete Anlagen wie lufttechnische Anlagen oder sonstige technisch bedingte Aufbauten allgemein zulässig. Mit diesen Vorschriften zu den Dächern können

den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Zielen und Belangen Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind damit insbesondere die Großflächenwerbetafeln. Weiter sind unzulässig Werbeanlagen auf bzw. innerhalb der Dachflächen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Werbeanlagen, die in den Außenbereich wirken. Zusätzlich ist im Plangebiet pro Grundstück eine freistehende Werbeanlagen zulässig, die eine Höhe von maximal 7,50 m sowie eine Werbefläche von maximal 7,5 m² auf höchstens 3 Seiten haben darf. Mit diesen Vorschriften kann eine für den bestehenden Standort angemessene Gestaltung von Werbeanlagen gewährleistet werden.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung neu herzustellende PKW-Stellplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt und durchgrünt werden. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die im Lageplan festgesetzten Bäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. Damit soll den Belangen der Umwelt Rechnung getragen werden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 6.1.

Weiter werden Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und zu Einfriedigungen getroffen, die auf die bestehenden örtlichen Verhältnisse sowie die Zielsetzungen eines Gewerbegebiets abgestimmt sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unter Berücksichtigung der Topographie zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Hofflächen, Parkplätze usw. zulässig. Stützmauern sind aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Nachbargrundstücken nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Dabei ist mit dem Wandfuß zur Grenze stets ein Abstand von mindestens 30 cm eingehalten werden. Zum Außenbereich sind aus landschaftlichen Gründen keine Stützmauern zulässig. Einfriedigungen sind entsprechend den städtebaulichen und gestalterischen Aspekten für das Gewerbegebiet als Stabgitterzäune bis maximal 2,50 m Höhe zulässig. Zum Außenbereich sind Einfriedigungen mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken und einzugrünen. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren ggf. Rechnung getragen werden. Damit können insgesamt die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden. Grundsätzlich sind alle Geländeveränderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen.

5.5 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich zunächst prioritär an den Festsetzungen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2002. Diese Planung war abgewogen und die vorgesehenen Maßnahmen haben die Belange von Natur und Landschaft im Verhältnis zu allen sonstigen maßgebenden Belangen wie z. B. der Wirtschaft mit Ausweisung dringend erforderlicher Gewerbebauflächen, berücksichtigt. Dabei wurden die Gegebenheiten der Umgebung aufgenommen und die Planung hat die Erfordernisse für eine angemessene landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Mit den vorliegenden Änderungen sollen diese in der bisherigen Planung berücksichtigten Aspekte fortgeführt werden. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes stellt grundsätzlich im Sinne des § 1 a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dem betroffenen Landschaftsraum reduzieren bzw. ausgleichen sollen. Ziel dabei ist grundsätzlich eine sorgfältige Einfügung und Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft sowie die Beachtung ökologischere Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und ihrer Freiflächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind daher in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Ergänzung zu den bestehenden Grünflächen (Textteil Ziff. 1.8).
- Maßnahmen zu den Belangen des Artenschutzes wie Schaffung zusätzlicher Nisthilfen für Brutvögel und für Fledermäuse sowie Anlegung von Lerchenfenstern auf landwirtschaftlichen Flächen bei Enderbach (Textteil Ziff. 1.9.1 bis 1.9.3).
- Einbindung des neuen Ortsrandes in die freie Landschaft durch Ausweisung von Pflanzgebo-

ten (Textteil Ziff. 1.12).

- Durchgrünung der Bauflächen MI und eGE (Textteil Ziff. 1.12.6).
- Unzulässigkeit von nicht einheimischen Nadelgehölzen und Koniferen (Textteil Ziff. 1.12.7).
- Erhalt von bestehenden Bäumen (Textteil Ziff. 1.13).
- Dachbegrünung bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Textteil 2.1.2.2).
- Private Stellplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden (Textteil Ziff. 2.4).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedigungen und Stützmauern (Textteil Ziff. 2.5).

Das geplante Gewerbegebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen gut in die freie Landschaft eingebunden. Um die zulässigen großen Fassadenflächen einzubinden sind zusätzliche Maßnahmen zur Fassadengestaltung festgesetzt (siehe Textteil Ziff. 2.1.1). Auf die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen im Textteil sowie auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.1 wird verwiesen.

5.6 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE DATEN

	Bestand	**Planung**
Geltungsbereich gesamt	*ca. 38.625 m²*	*ca. 38.625 m²*
Gewerbegebiet (GE)	ca. 29.301 m²	ca. 29.792 m²
Gewerbegebiet eingeschränkt (eGE)	ca. 5.654 m²	ca. 2.226 m²
Mischgebiet (MI)	-	ca. 3.305 m²
Verkehrsflächen	ca. 3.670 m²	ca. 2.736 m²
davon versiegelte Flächen	ca. 3.377 m²	ca. 1.945 m²
davon Feldweg	ca. 293 m²	ca. 363 m²
davon Verkehrsgrünflächen	-	ca. 428 m²
Grünflächen öffentlich	-	ca. 194 m²

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² neu auszuweisender Grundfläche möglich. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 38.625 m² und ist planungsrechtlich bisher bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die durch die Bebauungsplan-Änderung zulässige Grundfläche wird nur von 21.500 m² auf 23.290 m², also um 1.790 m² erhöht, so dass gemäß den Ausführungen des BauGB ein beschleunigtes Verfahren möglich ist. In diesem Zusammenhang ist auch kein Umweltbericht erforderlich. Voraussetzung dafür ist, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Das Plangebiet ist bisher vorwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker und Grünland geprägt. Trotz bestehendem Bebauungsplan wurden die Flächen bisher nicht gewerb-

lich entwickelt. Im nördlichen Bereich bestehen auch noch einzelne solitäre Gehölze unterschiedlichen Alters, die ein relativ großes Spektrum an Habitaten aufweisen. Die landwirtschaftliche Nutzung führt zwar zu Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge, Verdichtungen usw. eine Versiegelung oder bauliche Eingriffe bestehen aber nicht. Die ökologischen Verhältnisse sind daher beeinflusst, aber nicht nachhaltig gestört. Wertvolle geschützte Strukturen bestehen nicht, die bestehenden Bäume sowie die südlich des Plangebiets gelegenen Flächen sind aber artenschutzrechtlich relevant. Insgesamt können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG somit nur unter Umsetzung von Maßnahmen ausgeschlossen werden.

In der Umgebung des Plangebiets bestehen überwiegend Gewerbegebiete, die weitgehend erschlossen und bebaut sind und ökologisch durch Versiegelungen usw. keine Bedeutung haben. Lediglich südlich grenzt noch Außenbereich an, der aber nur als Ausläufer in den bestehenden Siedlungskörper ragt. Weiter südlich befindet sich noch die Landesstraße L 1155, die als vielbefahrene Ost-West-Verbindung einen gewissen Störeinfluss auf die umgebenden Bereiche hat.

Ansonsten siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 4.0.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Aufgrund der bestehenden Nutzung und den verschiedenen Störeinflüssen sowie der umgebenden Bebauung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet selbst weitgehend ausgeschlossen werden. Durch eine zukünftige Bebauung des Plangebiets entfallen aber diverse Habitate für Fledermäuse und es werden Feldlerchenreviere auf den südlich des Gebiets befindlichen Ackerflächen beeinträchtigt, sodass für diese Verluste entsprechende CEF-Maßnahmen zur Anlage von Lerchenfenstern sowie zum Aufhängen von Fledermaushöhlen erforderlich sind.

Geschützte Pflanzenarten und damit verbunden Insekten, die diese nutzen könnten, bestehen aufgrund der Nutzung nicht. Für Amphibien bestehen im unmittelbaren Umgriff keine Laichgewässer, sodass ein Vorkommen seltener Arten ausgeschlossen werden kann. Für Reptilien, namentlich der Zauneidechse, sind die Flächen zu intensivem Störungen ausgesetzt, weshalb ein Vorkommen ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Sonstige Säugetiere nutzen das Plangebiet möglicherweise als Durchzügler, sind dort aber nicht auf Habitate oder vorhandene Nahrungsquellen angewiesen.

Schutzgüter Boden

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen von Boden zu erhalten, vor Belastungen zu schützen und es ist auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Grundsätzlich soll mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenbedarfs angestrebt werden. Dabei sind unter anderem auch Maßnahmen zum Schließen von Baulücken bzw. zur Verdichtung der bestehenden Bebauung und zur Minimierung des Versiegelungsgrades zu prüfen. Diesen Zielen entspricht die vorliegende Planung, da eine bereits überplante Baulücke im Bereich des Gewerbegebiets „Brühl“ nachverdichtet und einer angemessenen Bebauung zugeführt werden soll. Die Bodenfunktionen bestehen aktuell ohnehin nur noch eingeschränkt und weitere Bodenbelastungen beschränken sich auf die bereits als Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sonstige Schutzgüter

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer auf die sich die Planung auswirken könnte. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung wird der lokale Grundwasserspiegel allerdings geringfügig absinken und es ist bei Starkregenereignissen ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten.

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Inanspruchnahme einer von drei Seiten mit Bebauung umgebenen Fläche und außerhalb von Frischluftleitbahnen nicht erheblich beeinträchtigt. Mit einer Beeinträchtigung von lokalen Luftaustauschprozessen ist aufgrund der Lage und der bestehenden Bebauung nicht zu rechnen.

Das Schutzgut Landschaft mit den Belangen des Landschaftsbildes und der Erholung wird durch die umgebende Bebauung und die damit verbundene Sichtverschattung des Plangebiets nur geringfügig belastet. Das Gebiet hat keine wesentliche Erholungsfunktion.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Sonstige Belange sind von der Planung nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Die in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben insgesamt keine erheblichen Konflikte bei den einzelnen Schutzgütern. Dabei muss angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Potenziale einer intensiveren Bebaubarkeit bzw. neuen Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung Rechnung. Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und müssen nur geringfügig angepasst werden. Ohne zusätzlichen Außenraumverbrauch kann im Plangebiet eine neue und nachhaltige Nutzung geschaffen werden.

Gegenüber dem bisherigen Bestand ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Veränderungen durch Planung	**Bestand**			**Planung**		
Geplantes Gewerbegebiet (GE)						
- flächige Pflanzgebote	ca.	4.221	m²	ca.	3.704	m²
- geplante Baumpflanzungen	ca.	83	Stck.	ca.	15	Stck.
- Fassadenbegrünungen	ca.	1.700	m²	ca.	0	m²
- Dachbegrünungen	ca.	4.800	m²	ca.	6.700	m²
Biotopwert-Punkte	ca.	101.000	ÖP	ca.	76.800	ÖP

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Grundsätzlich werden die Belange von Tieren und Pflanzen gegenüber dem bisherigen Zustand des Plangebiets beeinträchtigt, so dass CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind nur unter der Voraussetzung der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel als Ausgleich für die entfallenden Habitate in den Laubbäumen und der Anlage von Feldlerchenfenstern (siehe Anlage 3) ausgeschlossen. Mit diesen Maßnahmen kann der Erhaltungszustand der lokalen Populationen gewährleistet werden und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht planungsrelevant. Für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, für Amphibien und für Insekten sind ebenfalls keine Konflikte zu erwarten. Aufgrund der Bestandssituation und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind keine Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Dabei wird das „Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ als Anlage 5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Stellplätze und nicht für den LKW-Verkehr erforderliche Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, Flach- und flachgeneigte Dächer anteilig sind zu begrünen. Dies trägt dazu bei, dass die versiegelten Flächen minimiert werden und insbesondere die Belange der Schutzgüter Wasser sowie auch Klima/Luft positiv beeinflusst werden und so die negativen Auswirkungen der Bebauung abgemildert werden. Weiter ist für den Anteil versiegelter Dachflächen eine Regenrückhaltung vorzusehen, um so den direkten Abfluss von Oberflächenwasser weiter zu reduzieren.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange der Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild werden durch die Planung berücksichtigt. Die zukünftige Bebauung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen wird zwar die Kaltluftproduktion vor Ort verringern und zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas führen, wesentliche Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der umliegenden Freiflächen allerdings nicht. Luftleitbahnen bestehen in diesem Bereich nicht und werden durch eine zukünftige Nutzung auch nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich von den umliegenden Gewerbeflächen dominiert. Dabei bestehen bereits größere Gewerbebauten, von denen sich das neue Gebäude kaum abheben wird. Um den Baukörper aber weniger massiv er-

scheinen zu lassen sind gewisse Vorgaben zur Fassadengestaltung getroffen und es ist eine Randeingrünung nach Süden hin vorgesehen. Damit kann das Gebäude auch im Nahbereich gut in die Umgebung eingebunden werden, eine negative Fernwirkung besteht am Standort ohnehin nicht.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit wurden bezüglich möglicher Lärmeinwirkungen auf die in der Umgebung teilweise bestehenden Wohnnutzungen durch das zukünftige Gewerbe geprüft. Die Richtwerte der TA-Lärm werden dabei in jeder Hinsicht eingehalten, sodass sich durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen für den Mensch und seine Gesundheit ergeben.

Sonstige Belange der Schutzgüter sind nicht planungsrelevant und werden daher ebenfalls nicht beeinträchtigt. Daher sind für diese Schutzgüter keine Konflikte zu erwarten.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange können im vorliegenden Bebauungsplan nur bedingt berücksichtigt werden. Durch die Planung wird das gesamte südliche Gewerbegebiet „Alfdorf-Ost“ in einen westlichen und östlichen Teil aufgeteilt. Die ursprüngliche Ringstraße kann durch die Trennung nicht mehr umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des östlichen Teils des Brühlwegs kann dies jedoch als Chance gesehen werden. Als Ersatz für die wegfallende Verbindung soll das Gewerbegebiet kurz- bis mittelfristig eine zweite Anbindung an die Landesstraße L 1155 bekommen. Diese ist im Bereich des westlichen Brühlweges vorgesehen und soll entlang des bestehenden Sportplatzes als zweite Querspange dienen. Damit hat das Gewerbegebiet auch insgesamt eine verbesserte Anbindung an das Verkehrsnetz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die in noch angemessener Entfernung liegenden Bushaltestellen gewährleistet.

6.2.2 LÄRM

Wie bereits in Kap. 5.3 erläutert, sind die Belange des Lärms in der Planung berücksichtigt. Dazu wurde auch eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Gerlinger + Merkle, Schorndorf durchgeführt, das dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Die Untersuchung wurde auf das vorliegende Bauvorhaben der Firma ZF-TRW abgestimmt, das die gesamte Fläche des GE 1 beansprucht. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohnbebauungen in der Umgebung abgeprüft und nach TA Lärm beurteilt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm dürfen die Immissionen aus der Vorbelastung (Bestand) und Zusatzbelastung (Immissionsbeitrag des geplanten Betriebs) die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Eine Vorbelastung ist durch die bestehenden Betriebe in der Umgebung gegeben. Die Zusatzbelastungen durch den geplanten Betrieb ergeben sich aus Fahrzeugverkehr und Verladung, aus dem Betrieb innerhalb der geplanten Halle, der Entsorgungsaktivitäten, dem Parkplatz, den technischen Anlagen sowie den kurzzeitig möglichen Geräuschspitzen. Unter Berücksichtigung dieser Emissionen ergaben sich an den 6 ausgewählten Immissionsorten Beurteilungspegel von tags 40 – 59 dB(A) und nachts von 31 – 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte liegen je nach Gebietstyp tags bei 65 bzw. 60 dB(A) sowie nachts bei 50 bzw. 45 dB(A), jeweils für Gewerbe- und Mischgebiet. Damit werden die Richtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Auch die Spitzenpegel werden an den Immissionsorten eingehalten.

Damit sind die Belange der im Umfeld bestehenden Wohnbebauungen in der Planung berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Weiter ist für die Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit im gesamten Plangebiet Vorsorge zu treffen, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Arbeits- und Kommunikationsräumen der Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) eingehalten wird. Dies ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie Schallschutzfenster usw. nachzuweisen.

6.2.3 SONSTIGES

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen, da die zwar derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Weiter ist die Fläche auch bereits im Eigentum

der Gemeinde. Durch die Ortsrandlage mit großen landwirtschaftlichen Flächen südlich angrenzend kann es im Plangebiet zu landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten.

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet und insbesondere durch die intensive Nutzung durch die Planungen der Firma ZF-TRW wird eine nachhaltige, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessene Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets gewährleistet.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Sonstige Belange sind nach derzeitiger Kenntnis von der Planung nicht berührt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Festsetzungen zur Gestaltung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Pflicht zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Festsetzungen zur Randeingrünung des Plangebiets.

Es erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Kriterien des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Das Plangebiet ist im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Alfdorf enthalten und ist dort als modifiziertes Mischsystem zu entwässern. Der bestehende Abwassersammler, der das Plangebiet von Osten nach Westen durchquert, bleibt bestehen. Eine Überbauung durch das geplante Gebäude ist vorgesehen, da aufgrund der topografischen Verhältnisse eine wesentliche Verlängerung der Leitungslänge mit einer Verschiebung nach Süden nicht umsetzbar ist. Die Leitung ist durch ein Leitungsrecht gesichert und muss bei der Bauausführung und Überbauung durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernmelde – Einrichtungen usw. ist über die in der Umgebung bestehenden Leitungen grundsätzlich gesichert. Eine leistungsfähige Verbindungsleitung für die Wasserversorgung ist zwischen dem östlichen und westlichen Brühlweg über den geplanten Feldweg neu zu verlegen. Weitere Leitungsrechte sichern eine bestehende Wasserleitung im nördlichen Bereich (LR 2) sowie die Hausanschlussleitungen für das Flurstück 983/3 (LR 3).

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Mit folgenden Erschließungskosten ist zu rechnen (Grobkostenschätzung):

- Straßenbau – Zufahrt Ost	600	m²	ca.	98.000 €
- Straßenbau – Umbau Wendeplatte beim Bonholzweg	650	m²	ca.	134.000 €
- Straßenbau – Stichstraße Brühlweg 27	400	m²	ca.	66.000 €
- Feldweg	1000	m²	ca.	82.000 €
- Wasserversorgungsleitung neu	500	lfdm	ca.	159.000 €
- Wasserversorgungsleitung Auswechslung	120	lfdm	ca.	66.000 €
GESAMTKOSTEN			**ca.**	**605.000 €**

(Grobkostenschätzung mit Ausbau in mittl. Standard sowie incl. Ingenieurleistungen und Mwst.)

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Brühl, 1. Änderung“ befindet sich am östlichen Randbereich von Alfdorf und hat eine Größe von ca. 3,86 ha. Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes ZF-TRW. Dabei soll der bestehende Bebauungsplan „Brühl“ an die neuen Anforderungen zur Erweiterung des Betriebes unter den Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereichs, angepasst werden. Der bereits überplante Bereich kann so nachhaltig genutzt werden und die Belange eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind gewährleistet.

Vorgesehen ist die Erstellung einer Logistikhalle mit ca. 13.400 m² Grundfläche und einer Höhe von ca. 15 m über Gelände. Weiter sind entsprechende Hof- und Rangierflächen für LKW vorgesehen und es sollen Aufenthaltsplätze für Mitarbeiter sowie ein Regenrückhaltebecken angelegt werden.

Insgesamt sollen die Festsetzungen gewährleisten, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gesamtgebiets weiterhin gewährleistet ist und die Belange von Natur und Umwelt gegenüber dem bisherigen Bestand nicht erheblich verschlechtert werden. Diesen Zielen trägt die Planung Rechnung. Für Natur und Umwelt ergeben sich durch den Bebauungsplan keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Im Hinblick auf die dringend erforderliche Schaffung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung der Firma ZF-TRW stellt das geplante Gewerbegebiet eine abschließende Arrondierung des Gewerbegebiets „Brühl“ in diesem Teilbereich dar.

Hinsichtlich des Verlustes von einigen wertvollen Habitatbäumen sowie eines Feldlerchenreviers sind entsprechend umfangreiche CEF-Maßnahmen durchzuführen und Ersatzquartiere bzw. Lebensräume zu schaffen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde in diesem Zusammenhang bereits erstellt. Im Übrigen sind die durch die Planung entstehenden Verluste bei den weiteren Schutzgütern nicht erheblich. Dies auch unter Berücksichtigung diverser festgesetzter Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung, zur Randeingrünung, zur Gebäudehöhe und Fassadengestaltung usw.

Unter dem Aspekt der Aktivierung innerörtlicher Potenziale zur Nachverdichtung und zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden sind die geringfügigen Verschlechterungen daher gegenüber den wirtschaftlichen Belangen zur Schaffung von dringend benötigtem Gewerbebauland zurückzustellen.