



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Autobahnkreuz Südost – 1. Änderung“**

**Regelverfahren
in Empfingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 16.07.2019

Fassung vom 03.07.2019

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	3
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
V.	Städtebauliche Konzeption.....	8
1.	Gebietsausweisung, Aufteilung in SO und GE 1 - 3.....	8
2.	Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	8
3.	Festsetzungen im Sondergebiet GHD.....	9
4.	GE 2 – Beschränkung der LKW Stellplätze.....	9
5.	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.	Grün- und Freiraumstruktur.....	11
7.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	11
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	12
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
1.	Art der Nutzung.....	12
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	12
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	12
4.	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	13
6.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	13
IX.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	13
3.	Werbeanlagen.....	13
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
5.	Einfriedungen.....	13
6.	Geländemodellierungen.....	13
X.	Anlagen.....	14

I. Planerfordernis

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag von LIDL auf Erweiterung der Verkaufsfläche um weitere 177 m² und damit wesentlich über die im Bebauungsplan „Autobahnkreuz Südost“ vom 06.07.2006 zulässigen Verkaufsfläche hinausgehend hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) diesen Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Dies wurde im Wesentlichen mit den Ausfertigungsmängeln und teilweise wegen der unzulässigen Festsetzung der gebiets- und branchenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen begründet.

Bauplanungsrechtlich war der Bauantrag von LIDL damit nach § 34 BauGB zu beurteilen und nach Auffassung des VGH auch zulässig. Die Baugenehmigung ist dann auch erteilt und zwischenzeitlich umgesetzt worden.

Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes besteht in diesem Bereich eine planungsrechtliche Situation, in der sich ungesteuert sondergebietspflichtiger Einzelhandel entwickeln könnte, der mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar wäre. Je nach Einzelhandelssortiment und Umfang der Verkaufsfläche wären dieses die verbindlichen Ziele "Integrationsgebot", "Beeinträchtigungsverbot" und „Kongruenzgebot“.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Um den vom VGH für unwirksam erklärten Bebauungsplan zu ersetzen und das betreffende Gebiet insgesamt städtebaulich zu ordnen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Autobahnkreuz Südost – 1. Änderung“ auf. Dabei sollen im Wesentlichen die ursprünglichen Bebauungsplan-Festsetzungen übernommen und dabei auch den Zielen der Raumordnung im Hinblick auf den Einzelhandel entsprochen werden.

Außerdem soll einer weiteren Verlärmung der angrenzenden Wohnbebauung „Reichenhalden“ und einem Verkehrsinfarkt zwischen Autobahnanschluss und Ortskern vorgebeugt werden.

Die Gemeinde hält es für zweckmäßig, sämtliche Flächen im räumlichen Umgriff des Bebauungsplans in einer einzigen Planung zu erfassen. Sie sieht aber keinen inneren planerischen Zusammenhang zwischen den Flächen des Autohofs, des Sondergebiets Einzelhandel und des übrigen Gewerbegebiets. Sie hätte daher für jeden dieser genannten Teilbereiche inhaltlich unverändert die entsprechenden Festsetzungen auch in Einzel-Bebauungsplänen getroffen.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich östlich von Empfingen im Gewerbegebiet „Autobahnkreuz“ entlang der A 81 zwischen der Wiesenstetter Straße (K 4768) und der Haigerlocher Straße (L 410).

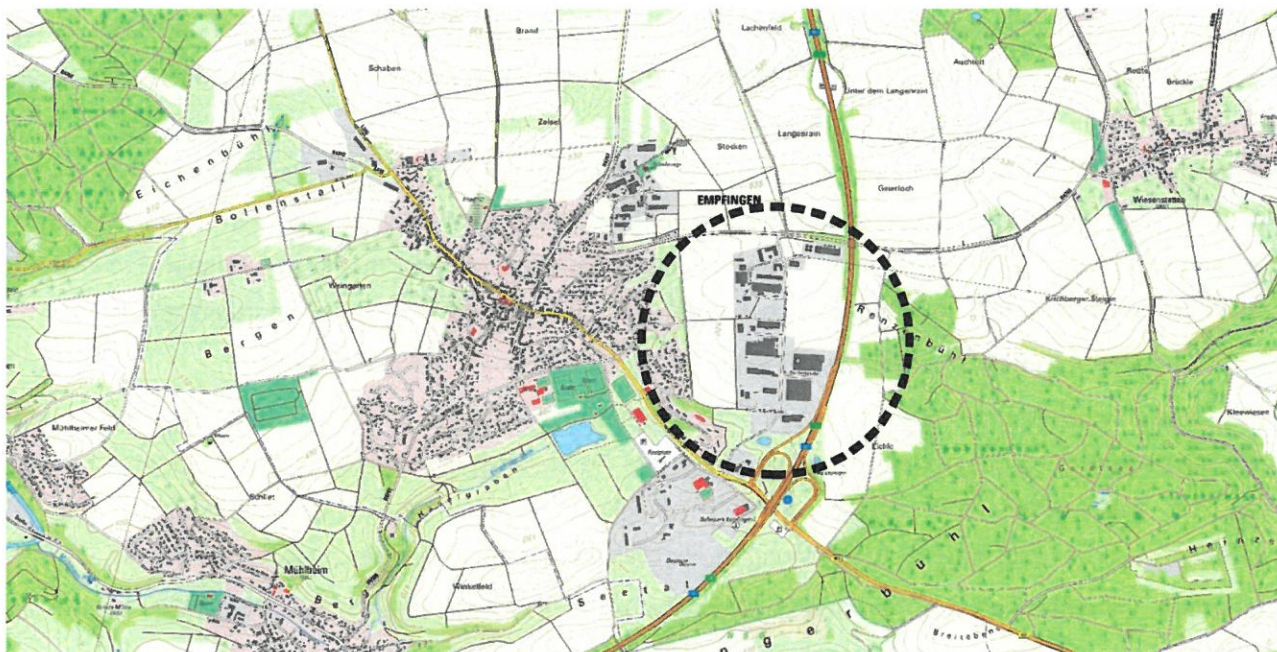


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 26,1 ha beinhaltet im Wesentlichen die Flurstücke (genaue Abgrenzung s. Lageplan):

1627	1627/1	1627/2	1629	1629/1	1629/2	1629/3	1629/4
1629/5	1629/6	1629/7	1629/8	1631	1631/1	1631/3	1631/4
1649	1649/1	1649/2	1649/3	1649/4	1649/5	1658	1665/10
1665/11	1665/12	1665/13	1665/14	1672/1	1672/2	1955	



Abb. III-1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Autobahnkreuz Südost – 1. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Gewerbe / Industrie (Planung)
Flächennutzungsplan	Gewerbefläche und Sonderbaufläche Handel-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	- Biotop-Nr. 176182370083 (Feldhecke I südöstlich Empfingen) - Biotop-Nr. 176182370086 (Weiher südöstlich Empfingen) - Biotop-Nr. 176182370085 (Straßenbegleitgehölze an der A81, südöstlich Empfingen)
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	- MW-Nr. 6500023746147552 (Magerwiese II südöstlich Empfingen) - MW-Nr. 6500023746147554 (Salbei-Glatthaferwiese I südöstlich Empfingen) - MW-Nr. 6500023746147556 (SalbeiGlatthaferwiese II südöstlich Empfingen)
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	A 81 östlich L 410 südlich K 4768 nördlich

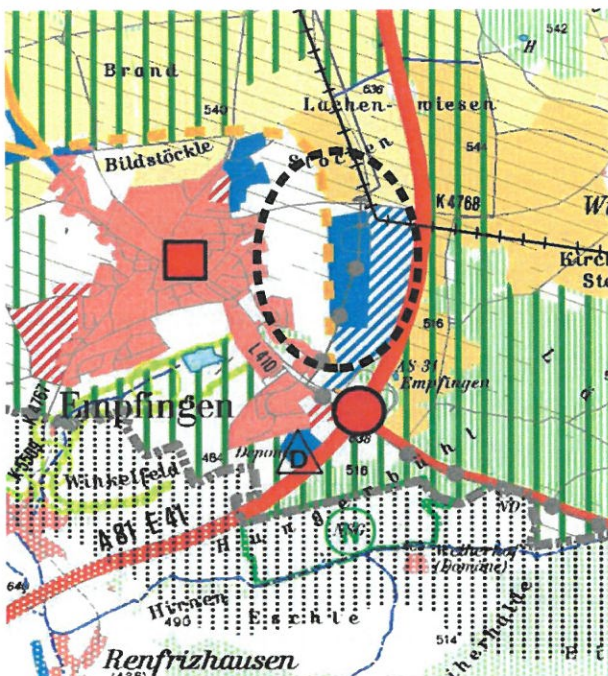


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

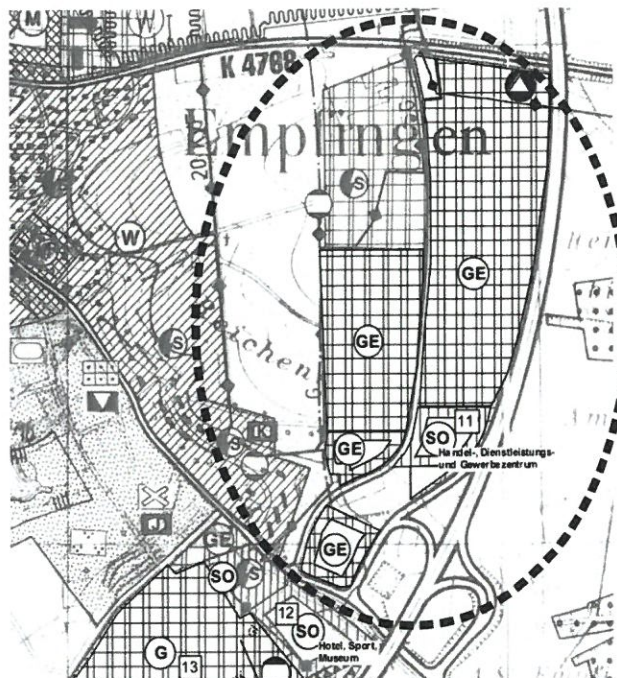


Abb. III-2: Ausschnitt FNP-Teilfortschreibung

Im Regionalplan (s. Abb. III-1) wird die Fläche als Industrie / Gewerbe (Planung) ausgewiesen.

In der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. mit Rechtskraft vom 07.07.2006 (s. Abb. III-2) wird die Fläche für Bauprojekt als Gewerbefläche und Sonderbaufläche „Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Grünflächen
- Gehölz- und Strauchstrukturen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das bereits bestehende Gewerbe- und Sondergebiet städtebaulich zu ordnen, nachdem der damalige Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Gebietsausweisung, Aufteilung in SO und GE 1 - 3

Im bisherigen Bebauungsplan, welcher vom VGH für unwirksam erklärt worden ist, waren nach der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gewerbegebietsausweisung wurde in ein GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert. Diese Gliederung soll aus städtebaulichen Gründen weiterhin aufrechterhalten werden. Das GE 1 und das GE 3 unterscheiden sich im Wesentlichen darin, dass im GE 1 Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind und im GE 3 nur ein Werkverkauf bis 200 qm bei den dort ansässigen Firmen ausnahmsweise zulässig ist. Soweit Einzelhandel ausnahmsweise zulässig ist, hat die Gemeinde die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente auf max. 12 % der Gesamtverkaufsfläche erwogen. Von dieser Festsetzung sieht sie ab, weil der Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sich ständig ändert und sich auch seit der letzten Einzelhandelsuntersuchung ca. 2004 verändert hat. Stattdessen soll in der Entscheidung über die Gewährung der ausdrücklich vorgesehenen Ausnahme berücksichtigt werden, ob der zuzulassende Betrieb die Nahversorgung im Ortskern gefährden kann und ob es deshalb entsprechender Einschränkungen und Auflagen, insbesondere der Beschränkung der Baugenehmigung hinsichtlich bestimmter zentrenrelevanter Sortimente auf verkaufsflächenabhängige Randsortimente bedarf.

2. Ausschluss von Vergnügungsstätten

In allen drei Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da man im Gebiet eine vorrangige Vergabe der Flächen an Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgesehen hat.

Vor allem mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten möchte man einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegenzutreten. Dieser beschreibt den Imageverfalls eines Standortes durch die falsche Nutzung und das vermehrte Angebot von Billiganbietern in einem dafür nicht vorgesehenen Gebiet.

3. Festsetzungen im Sondergebiet GHD

Das Sondergebiet Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum (SO GHD) ist bereits vollständig überbaut. Hier sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt und zwei einzeln nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Getränke und Bekleidung vorhanden. Der Lebensmittelmarkt ist für die Grundversorgung der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung. Nach Berechnungen des Betreibers beträgt die derzeitige Verkaufsfläche dieses Marktes 1000,2 qm, genehmigt sind wohl nur 953 qm. Der unmittelbar östlich an den Lebensmittelmarkt angrenzende Textilfachmarkt hat eine Verkaufsfläche von 499,01 qm, der im selben Gebäude befindliche Getränkefachmarkt eine Verkaufsfläche von 399,99 qm.

Die Zulässigkeit von weiteren Einzelhandelsbetrieben ist aus raumordnungsrechtlichen Gründen weitgehend ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 3 S. 3 2. Hs. BauNVO lässt die Gemeinde im Sinne einer erweiterten Bestandsfestsetzung zu, dass Einzelhandel ausschließlich zulässig ist:

- als Lebensmittelmarkt mit max. 953 qm Verkaufsfläche und ohne Nutzungsänderung und
- als zwei Einzelhandelsbetriebe im Übrigen, aber ohne Lebensmittel außer Getränken, mit max. 499 bzw. 400 qm Verkaufsfläche.

Damit kann der Lebensmittelmarkt im Bedarfsfall umbauen und sogar neu errichtet werden, was die Gemeinde im Interesse einer zeitgemäßen und ansprechenden Versorgung an diesem eingeführten Standort zulassen möchte. Die beiden anderen, jeweils für sich kleineren Märkte dürfen ebenfalls umgebaut und neu errichtet und sogar in der Nutzung geändert werden, um eine zeitgemäße Entwicklung und wirtschaftliche Nachnutzung zu ermöglichen, dies aber unter Ausschluss von Lebensmitteln außer den schon eingeführten Getränken, um dem Agglomerationsgedanken im Bereich der Lebensmittelversorgung Rechnung zu tragen. An der Festsetzung als Sondergebiet wird festgehalten und von der Festsetzung eines Gewerbegebiets mit Bestandsfestsetzung abgesehen, weil bei wirtschaftlicher Betrachtung mit der Entstehung eines Gewerbegebiets ohne großflächigen Einzelhandel in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist und ein Gewerbegebiet dann als irreführend erschiene.

4. GE 2 – Beschränkung der LKW Stellplätze

Im GE 2 sind allgemein zulässig Gewerbebetriebe aller Art und Tankstellen mit Bistro und Shop, beschränkt auf ein Warenangebot mit tankstellentypischem Sortiment. Aufgrund der größeren Nähe des GE 2 zur Innenstadt, die durch den Einzelhandelsausschluss maßgeblich geschützt werden soll, und der möglichen Einzelhandelsagglomeration mit Blick auf die nördlich gelegenen Einzelhandelsbetriebe wurde für dieses Teilgebiet, mit Ausnahme des Bestandssortiments im Rahmen des Tankstellenshops, der Einzelhandel vollständig ausgeschlossen. Die Gemeinde hat im Bebauungsplangebiet ausreichend Raum für eine Einzelhandelsnutzung belassen. Für eine Nachfolgenutzung sind im GE2 noch aufgrund der Nähe zur BAB 81 hinreichend attraktive Nutzungsmöglichkeiten in Form von Gewerbebetrieben aller Art vorhanden.

Insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung „Reichenhalden“ und die damit verbundene Lärmproblematik und die Verkehrssituation ist die Anzahl der LKW Stellplätze im GE 2 auf die bisher genehmigten 17 Plätze begrenzt.

In anwaltlicher Vertretung der Shell Deutschland Oil GmbH, Hamburg, haben die Rechtsanwälte Labbé und

Partner, München, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Einwendungen vorgebracht. Die Shell Deutschland Oil GmbH hat die Erweiterung der Tankstelle zu einem Autohof mit 50 LKW-Stellplätzen beantragt.

Auch in diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Empfingen eine Verkehrs- und Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben.

Nach dem zusammenfassenden Ergebnis der Verkehrsuntersuchung würde bei der beantragten Tankstellenerweiterung eine deutliche Zunahme, insbesondere des Schwerverkehrs an den Knotenpunkten, zu verzeichnen sein. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet „Autobahnkreuz“ würde deutlich beeinträchtigt, wie auch die Ausfahrt von der Tankstelle am Knotenpunkt Robert-Bosch-Straße/Einfahrt in südlicher Richtung. Zusätzlich würde sich die Verkehrssicherheit an diesem Knotenpunkt durch die diversen Rückstaus und die zunehmende Unübersichtlichkeit verschlechtern. Die Grenze der Funktionsfähigkeit würde am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Haigerlocher Straße (L 410)/ Robert-Bosch-Straße sowohl in den morgendlichen als auch in den abendlichen Spitzenstunden erreicht. Die Problematik verschärft sich laut Gutachten noch bei der Betrachtung der Verkehrsentwicklung bis in das Jahr 2030.

Dem von der Shell Deutschland GmbH in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten, das eine Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Haigerlocher Straße (L 410)/ Robert-Bosch-Straße auch im Erweiterungsfall bescheinigt, möchte die Gemeinde nicht folgen, da es auf unrealistischen Annahmen beruht und den nachfolgenden Knotenpunkt L 410/BAB 81 nicht berücksichtigt.

Den Erweiterungsabsichten der Shell Deutschland GmbH sollte daher alleine schon aus verkehrstechnischen Gründen nicht gefolgt werden.

Nach den Ergebnissen der von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Lärmuntersuchungen führt bereits die heutige Tankstelle im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) im Wohngebiet Reichenhalden zu unzulässigen Immissionsbelastungen. Die derzeitige Tankstelle wäre in der gegenwärtigen Betriebsform als Neubauplanung nach den vorliegenden Gutachten nicht genehmigungsfähig. Bei der beantragten Erweiterung der Tankstelle und auch bei einer Erweiterung um nur wenige LKW-Stellplätze würden im Bereich des Wohngebiets „Reichenhalden“ die nächtlichen Lärmrichtwerte erst recht überschritten.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan „Autobahnkreuz Südost – 1. Änderung“ die Erweiterung der Tankstelle nicht zulassen, sondern vielmehr die Zahl zulässiger Lkw-Stellplätze eingefrieren. Selbst wenn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung noch nicht erreicht sein sollte, sollen die Anwohner des nahegelegenen Wohngebiets nicht mit weiteren Immissionen bzw. den Immissionen aufgrund weiter hinzukommender LKW-Stellplätze belastet werden.

In der Abwägung zwischen den Erweiterungsabsichten des Tankstellenbetreibers, der Lärmsituation bei der naheliegenden Wohnbebauung sowie der zu erwartenden Überlastung der Zufahrtswege wollte die Gemeinde den privaten Belangen des Tankstellenbetreibers nicht den Vorzug geben. Sowohl die Lärm- wie auch die Verkehrsproblematik hätte jeweils einzeln bereits einer Erweiterung entgegengestanden. Beide Problembereiche zusammen haben die Gemeinde daher als geringsten möglichen Eingriff in das Eigentum und den Gewerbebetrieb der Shell Deutschland GmbH dazu bewogen, die Zahl der LKW-Stellplätze zu begrenzen. Der Bestand des Tankstellenbetriebs soll hingegen gesichert bleiben.

Die Gemeinde hat Lärmschutzmaßnahmen, die eine Lärmzunahme trotz zusätzlicher Lkw-Stellplätze ausschließen könnten, nicht untersuchen lassen. Sie möchte solche Lärmschutzmaßnahmen schon aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht haben. Wenn doch, sollten sie die Wohnbebauung erst einmal vor dem Lärm der Bestandsanlage schützen. Außerdem möchte sie zusätzliche Stellplätze wie ausgeführt schon aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht.

Die bisher im GE 2 vorhandenen bzw. genehmigten 17 LKW-Stellplätze werden daher als maximal zulässige Anzahl von LKW-Stellplätzen (s. Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) festgesetzt, eine Erweiterung ist ausgeschlossen.

Von der Festsetzung von Emissionskontingenten wird derzeit abgesehen, weil für die dazu erforderliche Bestandserhebung keine ausreichenden Datengrundlagen bestehen, vor allem aber weil sich die Gemeinde in dem weitgehend aufgesiedelten Gebiet davon wenig zusätzlichen Lärmschutz verspricht und sie die bestehenden Betriebe insoweit nicht weiter als nach den gesetzlichen Vorgaben der TA Lärm ohnehin gegeben beschränken möchte.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Wiesenstetter Straße (K 4768) von Norden und von der Haigerlocher Straße (L 410) im Süden.

5.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Robert-Bosch-Straße, die in Nord-Süd-Richtung die Wiesenstetter Straße und Haigerlocher Straße miteinander verbindet. Mehrere Stichstraßen in West-Ost-Richtung erschließen die hintergelegenen Grundstücke.

6. Grün- und Freiraumstruktur

6.1. Private Grünflächen

Die unbebauten Flächen auf den Gewerbegrundstücken sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

6.2. Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen als Flächen der Regenwasserentsorgung (offene Wassergräben, Retentionsbecken) sowie einem Abstandsgrün zwischen dem Gewerbegebiet und dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Reichenhalden“.

7. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehenden Kanäle einzuleiten. Um die Kanalisation zu schonen, wird das anfallende unbelastete Regenwasser über offene Wassergräben in das Retentionsbecken geleitet.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Bebauungsplan von 2006 wurde durch diverse Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Nach heute geltenden Vorschriften sind vor allem für das Schutzgut Boden weitere Berechnungen erforderlich. Da allerdings alle Flächen, außer der Teilfläche von Flurstück Nr. 1649 hinter dem Netto-Markt bereits verkauft und überplant sind, werden die neuen Berechnungen lediglich für diesen Bereich durchgeführt.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

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

- Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Oktober.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Die Art der Nutzung entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des damaligen Bebauungsplanes. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung des Gebiets.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen, sowie dem Anbauverbot von 40 m entlang der BAB A 81. Da es sich um große Gewerbegrundstücke handelt, ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die maximal zulässige Grundfläche entspricht den Obergrenzen für Gewerbe- und sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ist auf 1,6 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne „Autobahnkreuz – 1. Änderung“ im Westen sowie „Auchtert“ im Süden.

4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf das Gelände nimmt die prägende Umgebungsbebauung auf und stellt sicher, dass sich die Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier fügt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Bereich des GE 2 sind im Hinblick auf die Lärmproblematik und der Verkehrssituation maximal 17 LKW-Stellplätze zulässig.

6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der BAB A 81 ist ein Anbauverbot von 40 m (gemessen von der Fahrbahn) einzuhalten.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Innerhalb des Gebiets sind sämtliche Dachformen bereits vorhanden, sodass keine Regelung zur Zulässigkeit von nur bestimmten Dachformen mehr abgeleitet werden kann. Vor diesem Hintergrund sind in diesem Bereich alle Dachformen grundsätzlich zulässig.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

3. Werbeanlagen

Lauf- und Wechsellichtanlagen sind aufgrund der Verkehrssicherung nicht zulässig.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Einfriedungen

Um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen, ist ein Grenzabstand von min. 50 cm für Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

X. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 03.07.2019
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 03.07.2019
3. Verkehrs- und Lärmuntersuchung der brenner BERNARD ingenieure GmbH
 - Verkehrsuntersuchung vom 24.04.2019, Stellungnahme vom 02.07.2019 zu dem Gutachten des vom Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüros gevas humberg & partner vom Mai 2019
 - Lärmuntersuchung vom 23.04.2019; Stellungnahme zu dem Gutachten des vom Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüros Kurz und Fischer vom Mai 2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.12.18 für die Sitzung am 11.12.18

Geänderte Fassung für die Sitzung am 07.05.2019

Geänderte Fassung vom 03.07.19 für die Sitzung am 16.07.19

Bearbeiter:

Joschka Joos

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 19.07.2019

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

