

Stadt Tuttlingen

Bebauungsplan „Gewerbepark DonauTech“

Begründung

der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- Offenlage -

Stand 19.03.2019

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

Fon (0711) 411 30 - 39
E-Mail: info@buff-netzwerk.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	3
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets	4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Bestandssituation/-nutzungen	9
5. Planungskonzept	10
6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	15
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
6.1.1 Gewerbegebiet	15
6.1.2 Emissionskontingente	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	17
6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Höhenbegrenzung	17
6.2.3 Grundflächenzahl – GRZ	18
6.2.4 Anzahl der Vollgeschosse	18
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
6.3.1 Bauweise	18
6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.4 Stellung der baulichen Anlagen	19
6.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	19
6.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	20
6.7 Verkehrsflächen	20
6.7.1 Straßenverkehrsflächen	20
6.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
6.7.3 Ein- und Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen	21
6.8 Flächen für Anlagen zur Verteilung von Strom (Versorgungsflächen).....	21
6.9 Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	22
6.10 Grünfläche.....	22
6.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
6.12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	22
6.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Straßenverkehrslärm und Verkehrslärm Schiene	22
6.14 Grünordnerische Maßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindung	23
6.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	23

6.16	Zuordnung von plangebietsexternen Maßnahmen zum Ausgleich.....	23
6.16.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	23
6.16.2	Artenschutz (CEF-Maßnahmen).....	24
7.	Erläuterungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)....	25
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	25
7.1.1	Dachform/ -neigung	25
7.1.2	Dacheindeckung.....	25
7.1.3	Fassadengestaltung / Äußere Gestaltung	25
7.2	Werbeanlagen	25
7.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Müllbehälter und Abfallcontainer.....	26
7.3.1	Geländeveränderungen/ Stützmauern	26
7.3.2	Einfriedungen	26
7.3.3	Gestaltung der Plätze für Müllbehälter/ Abfallcontainer	26
7.3.4	Freiflächengestaltungsplan.....	26
7.4	Versorgungseinrichtungen und -leitungen	27
7.5	Stellplatzverpflichtung	27
8.	Flächenbilanz.....	27
9.	Bodenordnende Maßnahmen.....	28
10.	Verfahren.....	28
11.	Beschluss über die Begründung.....	28
12.	Durchführung und Realisierung	28
13.	Fachgutachten / Umweltbezogene Stellungnahmen	28



Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1 Geltungsbereich	4
Abb. 2 Auszug Regionalplan mit 1. Änderung.....	4
Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan	5
Abb. 4 Angrenzender Bebauungsplan.....	5
Abb. 5 Auszug EU-Schutzgebiete (Quelle: LUBW, 2018).....	6
Abb. 6 Auszug EU-Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2018).....	6
Abb. 7 Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2018).....	7
Abb. 8 Vorgesehene Prospektionen (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2018)	7
Abb. 9 Bestandssituation	9
Abb. 10 Variante 1 "Gänsäcker fertig bauen"	10
Abb. 11 Variante 2 "Gänsäcker öffnen"	10
Abb. 12 Städtebaulicher Entwurf	11
Abb. 13 Städtebauliches Strukturkonzept	11
Abb. 14 Freiraumgestaltung	12
Abb. 15 Erschließung und Parkierung.....	13
Abb. 16 Fuß- und Radwege	13
Abb. 17 Niederschlagswasserkonzept	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen hat sich mit Beschluss im Juni 2013 grundsätzlich für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Gänsäcker“ ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Verwaltung zur Vorbereitung und Konkretisierung der Gewerbeflächenentwicklung die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs Mitte 2015 beauftragt.

Die Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen in der Stadt Tuttlingen im Zuge der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Stadt Tuttlingen“ hat einen Gesamtumfang von 26,4 ha für den Zeitraum von 2015 – 2030 ergeben.

Die städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbebestands „Gänsäcker“ verfolgt die Zielsetzung, den Gewerbebestandort in seiner Gesamtheit qualitativ fertig zu bauen und das gewerbliche Standortprofil zu schärfen. Auch mit der klaren Absicht, mittel- bis langfristig eine schrittweise Qualifizierung und Aufwertung des gesamten Gewerbebestands zu erzielen. Darüber hinaus bietet sich die Chance, durch Restrukturierung im bestehenden Gewerbegebiet „Gänsäcker“ Flächenpotenziale zu generieren, die es ermöglichen, gewerblichen Betrieben aus der Ortslage von Möhringen im Rahmen betrieblicher Veränderungen eine Entwicklungsoption durch Verlagerung anzubieten. Die hierdurch freiwerdenden Flächen bieten wiederum das Potenzial, Wohnbauflächen in zentral gelegener innerörtlicher Lage von Möhringen zu entwickeln.

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadt Tuttlingen auf der Gemarkung Möhringen und zählt zur Möhringer-Vorstadt. Es liegt an der B 311 an der Ausfahrt aus Tuttlingen / Möhringen Richtung Immendingen und Autobahn. Die B 311 stellt gleichermaßen die Begrenzung des Plangebiets im Norden dar. Im Anschlussbereich des „Gewerbeparks DonauTech“ an die B 311 überlagert der Bebauungsplan Flächen der Bundesstraße, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt.

Im Westen grenzt es unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Gänsäcker“ an. Im Süden wird das Gebiet durch die bestehende Bahnanlage begrenzt. Im Westen ver-

läuft die Grenze entlang eines Wiesenwegs der zur Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 19,4 ha.



Abb. 1 Geltungsbereich

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2017 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Die 1. Änderung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 „Änderung des Regionalen Grünzugs in Tuttlingen-Möhringen“ gilt seit dem 29.06.2018 als rechtsverbindlich.

Bislang war im Regionalplan in diesem Bereich ein regionaler Grünzug für den Naherholungsraum Donautal dargestellt. In der Änderung wurde der Grünzug im Plangebiet reduziert, die Kompensation wurde an zwei anderen Stellen in der nahen Umgebung vorgesehen.

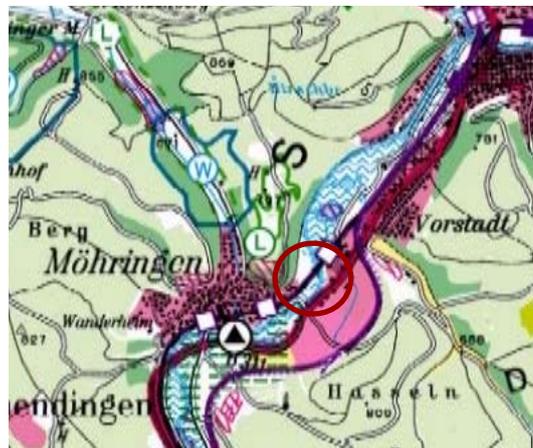


Abb. 2 Auszug Regionalplan mit 1. Änderung



Flächennutzungsplanung

In der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark DonauTech“ als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet (Stand 17.05.2018).

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mittlerweile durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 09.10.2018 genehmigt und wird im November/ Dezember rechtswirksam.

Dementsprechend wird der Bebauungsplan also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen liegt mit dem Datum vom 19.11.1999 vor. Er stellt am bestehenden Gewerbegebiet eine Grenze zur Siedlungsentwicklung dar. Die Vorhabenfläche wird als Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Vorgeschlagen wird für die Fläche die Neuanlage landschaftstypischer Biotope und die Pflanzung von Obstbäumen.

Biotopverbundplanung Tuttlingen (2001)

Aufwertung der relativ ausgeräumten Feldflur zwischen Gewerbegebiet Gänsäcker und dem Gewinn "Im Stiegäcker". Pflanzung von Baumreihen, Entwicklung von Gras- und Krautsäumen, Entwicklung von Hecken (Dringlichkeitsstufe I).

Nach § 9 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist der Landschaftsplan durch die Träger der Bauleitplanung auszuarbeiten, sobald es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist. Vor dem Hintergrund der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und der Ausweitung des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche für der Landschaftsplan dementsprechend fortgeschrieben.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

Lediglich im Osten (westlich des bestehenden „Haslenwegs“) überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark DonauTech“ mit dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tuttlingen – Möhringen II“ (1999).

Die Überlagerung betrifft die Flurstücke 4904 bis 9911 und eine kleinere Teilflächen des Flurstücks 4912, die allesamt im Bestandsbebauungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Ebenso ist das Flurstück 4903 betroffen, das im Bestandsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark DonauTech“ werden die bisher gültigen Festsetzungen in Anlehnung an die Formulierung weitgehend übernommen. Dies gilt im Besonderen für Art der Nutzung, Maß der Nutzung einschließlich der Baufenster, ebenso die Straßenverkehrsflächen und die Grünfläche. Teilflächen der Flurstücke 4907, 4909 und 4911 werden jedoch mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark DonauTech“ als Verkehrsflächen ausgewiesen (erforderlich aufgrund der verkehrlichen Anbindung an das Bestandsgebiet. Das Flurstück 4904 (Fußweg) wird dem nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück zugesprochen.

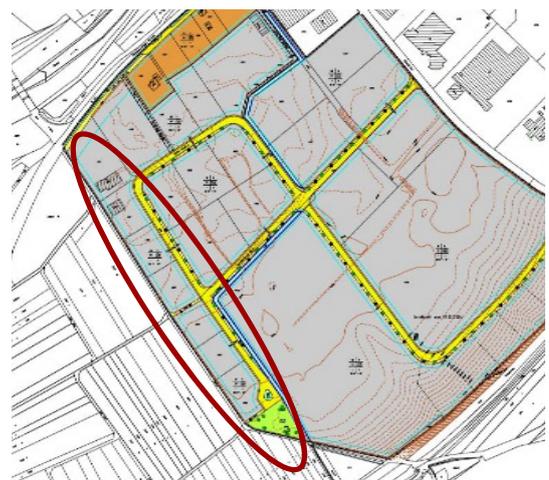


Abb. 4 Angrenzender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Tuttlingen – Möhringen II“ setzt ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet fest. Im Gewerbegebiet ist eine besondere Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit Gebäudelängen über 50,0 m. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7 die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Die Höhenentwicklung definiert als Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschosse und eine zulässige Dachneigung zwischen 0 und 15°. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

Naturdenkmal

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal 'Martinslinde' (Nr. 51) (Stadt Tuttlingen 2017). Das Naturdenkmal 'Donaualtwasser' (Nr. 83270500001) liegt ca. 50 m nordwestlich des Plangebietes. (LUBW online 2017)

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich derzeit nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereichs findet sich jedoch das FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ sowie im weiteren Umfeld mehrere kleinere FFH-Mähwiesen.



Abb. 5 Auszug EU-Schutzgebiete (Quelle: LUBW, 2018)

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich im weiteren Umfeld um den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der gegenüberliegenden Seite der B 311 in Form eines Offenlandbiotops sowie im südlich angrenzenden Wald in Form eines Offenland- als auch eines Waldbiotops. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich außerdem das Naturdenkmal „Donaualtwasser“.



Abb. 6 Auszug EU-Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2018)

Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte nicht unmittelbar in einem Überschwemmungsgebiet und ist selbst im Fall HQ-Extrem nicht betroffen. Im Umfeld finden sich jedoch weitläufige Überflutungsflächen.



Abb. 7 Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2018)

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Es bestehen Hinweise auf ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG in Form eines ehemals römischen, landwirtschaftlichen Siedlungsplatzes („Villa Rustica“). Mögliche Funde sind auf einem großen Teilbereich der Gesamtfläche des Planumgriffs möglich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege eine geomagnetische Prospektion vollzogen. Die Untersuchung erbrachte im grün gekennzeichneten Bereich den Nachweis von vier Steingebäuden und weiteren Befunden zugehörig zu einer römischen „Villa Rustica“. In diesem Bereich ist eine Rettungsgrabung auf Kosten des Vorhabenträgers unabdingbar. Die Flächen 1 und 2 sollen ab April 2019 durch das Landesamt für Denkmalpflege sondiert werden, um die archäologischen Verhältnisse zu klären (siehe hierzu auch Textlichen Festsetzungen, Hinweise E.8 „Denkmalschutz“ sowie Untersuchungsbericht Geomagnetische Archäoprospektion durch Terrana Geophysik, Mössingen, 21.04.18).

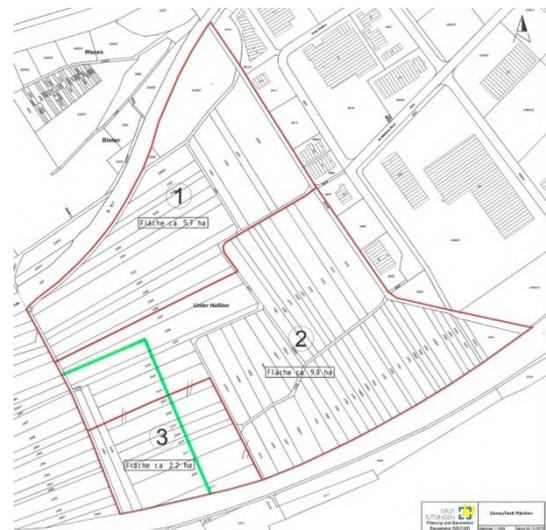


Abb. 8 Vorgesehene Prospektionen (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2018)



Altlasten

Im Nordosten des Plangebiets im Bereich der beiden verfüllten Kiesgruben wurden Schadstoffeintragungen und Anteile anthropogener Fremdmaterialien lokalisiert. Entsprechend der Feldbefunde und der durchgeführten Analyse ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich der Aushub auf eine Deponie verbracht werden muss.

Die Sanierung der im Gutachten lokalisierten Altlastenflächen (verfüllte Kiesgruben) wird im Zuge der Erschließung des Gewerbeparks DonauTech durch den Vorhabensträger durchgeführt.

Auf den Bericht der orientierenden Untersuchung der Kiesgruben durch das Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig, Allensbach, Stand 26.01.2018 wird entsprechend verwiesen.

Belange der Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen durch die Planung ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. Der Eingriff ist jedoch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan und der damit verbundenen Flächenentwicklung um eine Weiterentwicklung eines spezifischen Bestandsstandortes handelt und die Stadt keine alternativen räumlichen Entwicklungsoptionen besitzt.

Zur Vermeidung von existenzgefährdenden Beeinträchtigungen der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe hat die Stadt Tuttlingen auf Basis des vorliegenden agrarstrukturellen Gutachtens (Stelz, Stand 09.11.2018) in Zusammenarbeit mit dem Gutachter und dem Landwirtschaftsamt des Landratsamtes Tuttlingen folgenden Maßnahmen ausgearbeitet:

- Maßnahme 1
Pachtrücknahme auswärtig verpachteter Flächen (insg. 15,36 ha Fläche)
- Maßnahme 2
Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vordringlich auf nicht landwirtschaftlichen Flächen
- Maßnahme 3
Umwandlung von Grünland in Ackerflächen (ca. 1,83 ha)
- Maßnahme
Generierung weiterer Flächen von Privateigentümern (ca. 2 ha Pachtfläche)

Durch das vom Vorhabenträger angewendete Maßnahmenpaket wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf 13 landwirtschaftliche Betriebe verteilt. Die Auswirkungen für den einzelnen Betrieb sind daher deutlich gemildert. Für den am stärksten betroffenen Betrieb kann eine weitestgehende Kompensation erreicht werden.

Auf das Gutachten sowie auf die entsprechende Behandlung im Umweltbericht wird verwiesen.



4. Bestandssituation/-nutzungen

Bestandsbebauung und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark DonauTech“ liegt nordwestlich von Tuttlingen und grenzt im Osten unmittelbar an das Bestandgewerbegebiet „Gewerbepark Tuttlingen – Möhringen II“ an. Teile der bebauten Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbepark DonauTech“.

Abgesehen von der Bestandsbebauung umfasst der Geltungsbereich größtenteils offene Flächen, Acker und kleinflächig Grünland, die landwirtschaftlich genutzt werden.



Abb. 9 Bestandssituation

Das Gelände fällt von Süden je nach Lage von einer Höhe zwischen ca. 661 m üNN und 666 m üNN nach Norden hin ab: Am tiefsten Punkt beträgt die Höhenlage 650 m üNN. Die Bundesstraße B 311 verläuft im Nordwesten des Plangebiets in Dammlage zum Plangebiet (ca. 652,3 m üNN), die aber nach Osten hin abfällt.

Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Der Geltungsbereich verläuft im Nordwesten entlang der Bundesstraße B311. Von dort gibt es bereits eine Abfahrt auf Höhe des Gebietsabschlusses des bestehenden Gewerbegebiets, diese Straße ist jedoch nicht ausreichend ausgebaut. In Nord-Süd-Richtung stellt sie eine Verbindungsstraße von der B311 zum Wald im Süden dar und wird als forst- und landwirtschaftlicher Weg genutzt. Auf halber Höhe fungiert sie aber auch als Verbindungsstraße in das bestehende Gewerbegebiet in Ost-West-Richtung.

Weiter verläuft in Ost-West-Richtung ein Wirtschaftsweg / Radweg der Feldfluren und die Hofstelle westlich davon erschließt.

Umweltzustand und Artenschutz

Die Begehung des Plangebiets ergab im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle (Köngen, 06.04.2018) Nachweise auf das Vorkommen geschützter Arten. So liegen u.a. ein Revierzentrum vom Neuntöter und zwei Brutstätten von der Goldammer im unmittelbaren Vorhabensbereich. Das Revierzentrum einer Feldlerche liegt weniger als 50 m, der Horst eines Schwarzmilans weniger als 300 m vom Plangebiet entfernt. Die Zauneidechse wurde an den Rändern des Vorhabensbereichs sowie lokal im Eingriffsbereich festgestellt. Eine sporadische Sommerquartiernutzung der Scheune durch Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Vom Biber erfolgte der Nachweis im nördlichen Untersuchungsgebiet in einem Donauarm außerhalb des Vorhabensbereichs.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist die vorgezogene Umsetzung von Maßnahmen für die Arten Goldammer, Neuntöter, Feldlerche und Zauneidechse erforderlich.

Für Amphibien ist die vorgezogene Anlage z.B. eines Feuchtbiotops notwendig. In der vorliegenden Planung wird hierfür die Aufwertung des im Flurstück 4904 befindlichen Feuchtbiotops, als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu überwachen.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, aus Leonberg mit Stand 15.11.2018 wird entsprechend verwiesen.

5. Planungskonzept

Entwicklung-/Erschließungsalternativen

Der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf stellt das Ergebnis der im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens untersuchten Entwicklungsalternativen dar.

Die Variante 1 „Gänsäcker fertig bauen“ verfolgt dabei die Zielsetzung, den Standort in seiner Gesamtheit qualitativ fertig zu bauen. Der Entwurf formuliert einen neuen „inneren“ Städteingang zwischen dem bestehenden Gänsäcker und dem neuen Gewerbepark. Er verknüpft die B311, die bestehende Zufahrt nach Möhringen („Ob der Brücke“) und den Gewerbepark durch einen Kreisverkehr. Sondernutzungen sind am Städteingang unmittelbar angeordnet.

Entlang der Bundesstraße B 311 wird eine stringente bauliche Kante ausgebildet. Prägende freiräumliche Elemente sind die zentral im Gebiet liegende „Grüne Mitte“ mit Retentionsflächen und die Landschaftstreppe. Diese bildet mit Säulenbaumreihen einen grünen, gleichzeitig jedoch auch architektonisch geprägten Siedlungsrand des Gewerbeparks.

Variante V2 „Gänsäcker öffnen“ greift die Entwurfsideen der Variante V1 auf, öffnet den Gewerbepark jedoch stärker zum Stadtteil Möhringen und zur angrenzenden Landschaft.

Im Unterschied zur Variante V1 wird der Städteingang unmittelbar am Auftakt des Gewerbeparks ausgeformt und das Gebiet durch einen Halbanschluss erschlossen.

Ein durchgehender „Grünzug“ verknüpft den Fuß-Radweg von der Donaubrücke aus Möhringen bis in die freie Landschaft. Er bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und stellt gleichzeitig den benötigten Retentionsraum zur Verfügung. Eine „Landschaftstrompete“ öffnet den Gewerbepark zur freien Landschaft, zieht diese gleichzeitig aber auch ins Gebiet. Die Grünspange am Gebietsrand verzahnt Gewerbepark und Landschaft. Hier wird thematisch das Kulturdenkmal „Villa Rustica“ durch „Nachzeichnen“ im Boden und Informationstafeln vermittelt. Eine Vision erweitert das Konzept und gestaltet die angrenzende Kulturlandschaft bis zum Rand der Blickachse nach Möhringen.



Abb. 10 Variante 1 "Gänsäcker fertig bauen"



Abb. 11 Variante 2 "Gänsäcker öffnen"

Für die Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs galt es die präferierten Entwurfsbausteine aus beiden Varianten herauszufiltern und diese auf ihre Kombinationsmöglichkeiten und Verträglichkeit hin zu prüfen, wengleich beide Vorentwurfsvarianten in ihrer Ausgestaltung einen funktionalen Lösungsansatz abbilden.



Leitidee städtebaulicher Entwurf

Die zentrale Leitidee der Erweiterung des Gewerbestandorts DonauTech verfolgt den Ansatz, entlang der Bundesstraße B 311 eine stringente städtebauliche Raumkante mit einer vorgelagerten, straßenbegleitenden Baumreihe auszubilden und einen neuen Stadteingangs von Tuttlingen im Westen der Stadt zu formulieren. Mit Blick auf die angestrebte Adressbildung gliedern Grünflächen und -strukturen die gewerbliche Erweiterungsfläche und schaffen eine hohe freiräumliche Qualität. Prägende freiräumliche Elemente sind die zentral im Gebiet liegende „Grüne Stadtachse“ und die freiraum-



Abb. 12 Städtebaulicher Entwurf

planerische Betonung und Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes in Form einer „Landschaftstreppe“.

Die „grüne Stadtachse“ öffnet den „Gewerbepark DonauTech“ sowohl zum Stadtteil Möhringen als auch zur angrenzenden Landschaft im Westen und nimmt den zentralen Fuß-Radweg von der Donaubrücke aus Möhringen im Osten bis hin in die freie Landschaft auf. Sie bietet zudem eine hohe Aufenthaltsqualität und stellt gleichzeitig den benötigten Retentionsraum für die Pufferung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung. Mit der grundsätzlich verfolgte Bündelung der Ableitung und Zurückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet über straßen- bzw. wegbegleitende Grünflächen mit integrierten Baumstandorten ergeben sich Gestaltungsspielräume, die über die reine Funktionalität der Rückhaltung von Niederschlagswasser hinausgehen und dem Gebiet einen besonderen Charakter verleihen.

Die vorgeschlagene „Landschaftstreppe“ am westlichen Gebietsrand verzahnt den „Gewerbepark DonauTech“ mit der Landschaft und ermöglicht Durch- und Einblicke. Das Fertigbauen wird somit durch eine freiraumplanerische Geste untermauert, die den im Gelände vorhandenen topografischen Rücken aufgreift, den Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen herstellt und aus der naturräumlichen Situation heraus einen hochwertigen Siedlungsabschluss definiert. Durch das Platzieren von unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Aufenthaltsangeboten entlang der Landschaftstreppe wird zusätzlich ein funktionaler Mehrwert für die Naherholung der Möhringer geschaffen. Am unteren Ende der Landschaftstreppe wird das Kulturdenkmal „Villa Rustica“ symbolisch durch einen Aussichtsturm markiert. Am topografischen Hochpunkt wird ein Aussichtsplattform mit Blick auf Möhringen gestaltet.

Die vorgeschlagene Grundstruktur der gewerblichen Erweiterungsflächen definiert einen robusten Entwicklungsrahmen, der vor allem mit Blick auf die Grundstücksgrößen flexibel auf sich verändernde Marktnachfragen reagieren kann, ohne dabei die verfolgte städtebauliche wie freiraumplanerische Qualität der geplanten Gebietserweiterung zu schwächen.

Städtebauliches Strukturkonzept

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandene Siedlungsstruktur des Gewerbegebiets „Gänsäcker“ auf und formuliert in Abhängigkeit der räumlichen Lage unterschiedliche standörtliche Entwicklungsoptionen:

- Anbinden der Erweiterung an den Siedlungsbestand durch Verlagerung des bisherigen Randwegs („Haslenweg“) nach Westen und Vernetzen der beiden Bereiche über zwei Erschließungsachsen.
- Schaffen eines neuen Baufelds als Übergangszone im Südosten der Erweiterung durch Einbinden des bisherigen Siedlungsrandes entlang der Straße „Im Mittleren Ösch“.
- Fortsetzen der Siedlungsstruktur aus dem Bestand heraus parallel zur Bahntrasse im Süden der Erweiterungsfläche und Aufgreifen der bisherigen Körnigkeit/Baustrukturen.



Abb. 13 Städtebauliches Strukturkonzept

- Formulieren einer im Westen sich zur Landschaft hin öffnenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur - auch mit Blick auf die Höhenentwicklung der Gebäude - und Orientierung der Bebauung entsprechend der Topografie in Ostwest-Richtung. Vermeiden einer baulichen Kante als Siedlungsabschluss gegenüber der Landschaftstreppe als freiraumplanerisches Gestaltungselement.
- Zurücknehmen der Bebauung im Südwesten zugunsten einer freiraumplanerischen Geste am topografischen Hochpunkt („Aussichtsplateau“).
- Vorsehen eines großen, innenliegenden und flexibel teilbaren Baufelds als Entwicklungsoption insbesondere für größere Firmen bzw. Gebäudevolumen.
- Platzieren der Hauptgebäudekörper (Büro-/Arbeitsräume) im Inneren der Erweiterungsfläche entlang des Erschließungsrings zur baulichen Fassung des Straßenraums sowie nach Norden hin zur ´grünen Stadtachse´ (Retentionsflächen mit Freiraumangeboten).
- Formulieren eines neuen Stadteingangs im Norden durch Ausbilden einer städtebaulichen wie freiraumplanerischen Raumkante gegenüber der Bundesstraße B 311 in Verbindung mit einer, dem Standortprofil Rechnung tragenden, qualitativ hochwertigen und modernen Architektursprache.
- Städtebauliche Akzentuierung des neuen Stadteingangs im Zufahrts-/Anschlussbereich der Erweiterung an die B 311 (Kreisverkehr) durch Vorsehen eines baulichen Hochpunkts.
- Gebäudevorderkante zur B 311 verläuft entlang der nach § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von Hochbauten freizuhalten Zone mit einem Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand.
- Baufeld entlang des Stadteingangs wird von Süden über die als Stadtachse erschlossen. Gebäude können umfahren werden. Die Umfahrt erschließt gleichermaßen die zwischen der Bebauung und der B 311 angeordneten Stellplätze.
- Nutzen der Topografie (Dammlage B 311 im Nordwesten) zum „Eingraben“ bzw. „Überdachen“ der Stellplätze, um den Stadteingang nicht visuell durch parkende Autos zu stören. Sowohl Umfahrt als auch Stellplätze liegen innerhalb der anbaufreien Zone nach § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), um die Gebäudevorderkante so weit wie möglich an die B 311 heranzuziehen und eine optimierte Grundstücksausnutzung zu erzielen. Für die präferierte Lösung ist das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers erforderlich. In einem diesbezüglich mit dem Straßenbaulastträger geführten Gespräch wurde die vorgeschlagene Platzierung der Stellplätze als grundsätzlich umsetzbar eingeordnet.

Freiraumgestaltung und Verzahnung mit der Landschaft

Die Gestaltung mit „Grün“ spiegelt die Qualität und die angestrebte hochwertige Adresse des Gewerbeparks Tuttlingen wider:

- Durchgehender Grünzug von der Donaubrücke bis in die freie Landschaft bietet hochwertige Aufenthalts- und Kommunikationsräume auch für Mitarbeiter und stellt Retentionsflächen für Oberflächenwasser zur Verfügung.
- Baumreihen und -alleen in der Ringschließung strukturieren das Gebiet und fassen einen hochwertigen Straßenraum.
- Eine Reihe aus großkronigen Bäumen bindet den Gewerbepark landschaftlich entlang der Bundesstraße B311 mit Blickrichtung aus Möhringen ein.
- Begrünte Dächer werten das visuelle Erscheinungsbild des Gewerbegebiets insbesondere mit Blick von Möhringen auf.
- „Landschaftstreppe“ mit terrassierter Promenade und Baumallee parallel zur Siedlungskante: Säulenbäume und eine Landschaftshecke markieren den Gebietsabschluss. Sie binden das Gebiet ein, verstellen und bieten gleichzeitig Durchblicke. Die Landschaftstreppe



Abb. 14 Freiraumgestaltung

wird durch Stufen, niedrige Hecken, extensiv gestaltete Blühfelder und unterschiedliche Verweilzonen gegliedert. Auftakt am Römischen Turm im Ausstellungsbereich „Villa Rustica“. Abschluss am Aussichtsplattform „Möhringer Blick“, einem Hügel mit Baumplatz und Sichtachse nach Möhringen, erreichbar über eine Freitreppe. Nutzung des Hügels für besondere Spielangebote wie z.B. Schlittensfahrten, Kugel-/Wasserbahn.

- Landmarke „Villa Rustica“: didaktischer Ausstellungs- und Informationsbereich mit römischen „Aussichtsturm“ und beispielhafter Nachzeichnung der „Villa Rustica“ (Grundriss) zwischen der Bundesstraße und Fuß-/ Radweg am Gebietseingang.

Erschließungs- und Parkierungskonzept

Mit der Entwicklung des Gewerbeparks wird ein zusätzlicher Anschlussknoten erforderlich, der die verkehrliche Anbindung nach Möhringen verbessert und eine zweite Zufahrtmöglichkeit in das bestehende Gewerbegebiet 'Gänsäcker' darstellt:

- Erschließen des Gebiets durch einen Vollknoten von der Bundesstraße B 311 in Form eines Kreisverkehrs.
- Anbinden der inneren Erschließung an die Haupterschließungsachse im Bestandsgebiet in Verlängerung der Straße „Im Mittleren Ösch“. Hierfür ist eine Aufweitung der bisher als Fuß- und Radweg bestehenden Anbindung erforderlich.
- Vorsehen eines reduzierten Straßenquerschnitts und Entlasten des öffentlichen Straßenraums von parkenden Autos durch Anordnen straßenbegleitender Pkw-Stellplätze (Längsparker) auf lediglich einer Straßenseite entlang des äußeren Erschließungsrings.
- Vorhalten eines verkehrlich gut erschlossenen wie fußläufig gut angebotenen Stellplatzangebots in Form eines Parkdecks im Anschlussbereich an das Bestandsgebiet im Norden (Straße „Im Mittleren Ösch“). Das vorgesehene Parkdeck bietet die Option, den auf den Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum erforderlichen Stellplatzbedarf im Sinne der Flächeneffizienz zu bündeln.
- Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen beträgt durchgängig 6,5 m. Ebenso weist die straßenbegleitende Längsparkierung eine gleichmäßige Breite von 2,3 m auf. Die Längsparkierung wird durch Baumstandorte nach jeweils einigen Stellplätzen gegliedert. Gleichmaßen rhythmisieren die Baumstandorte den Straßenraum und werten diesen gestalterisch auf.

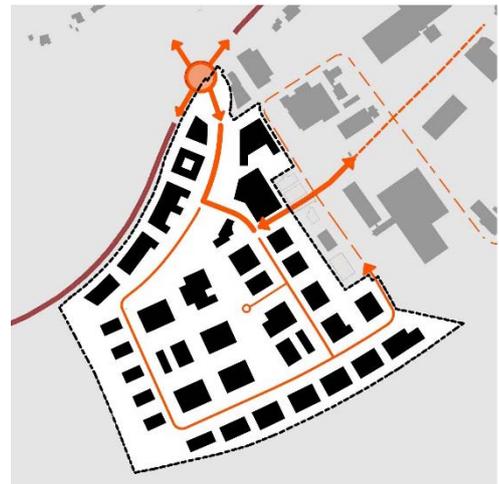


Abb. 15 Erschließung und Parkierung

Fuß-/Radwegevernetzung

Das Wegekonzept bindet den Gewerbepark ein und zielt auf eine durchgehende, attraktive Rundwegeverbindung von Möhringen und der südlich angrenzenden Landschaft ab:

- Durchgehender, vom Verkehr abgesetzter Fuß- und Radweg in Verlängerung der Donaubrücke im Nordosten von Möhringen (K 5944) verläuft im zentralen Grünzug. Weiterführung in der freien Landschaft entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges. Eventuelle Anbindung nach Möhringen über neue Fuß-/Radwegebrücke über die Bundesstraße B311 und die Donau (Brückenschlag). Dadurch Ringschluss eines Fuß- und Radrundweges um Möhringen.



Abb. 16 Fuß- und Radwege

- Fußweg durch die Landschaftstreppe entlang des westlichen Siedlungsrandes bis zum AussichtsplatEAU „Möhringer Blick“, dem zum topografischen Hochpunkt im Südwesten des Gebiets. Im Weiteren Anbinden des Fußwegs an die Unterführung der Bahntrasse im Südosten über die innere Erschließungsschleife auf einem von der Straße abgesetzten Fuß- und Radweg.
- Fußläufige Anbindung der südlich der Donau liegenden Waldgebiete über den Grünzug, die Ringschließung Ost und die Unterführung der Bahntrasse im Südosten. Überlagerung des Fuß/ Radweges im letzten Teilstück in Verlängerung der Straße „Im Mittleren Ösch“ mit erforderlichen Forstverkehren.

Niederschlagswasserkonzept

Ein innovatives Niederschlagswasserkonzept entspricht der Zukunftsfähigkeit des Gewerbeparks. Niederschläge sollen in öffentlichen Grünflächen gesammelt werden:

- Dachflächen sowie alle unbelasteten Verkehrs- und Parkierungsflächen.
- Extensive Begrünung aller Dächer zur Rückhaltung von Niederschlägen.
- Versickerungsfähige Beläge auf allen Parkierungsflächen.
- Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung in breiten Mulden innerhalb der Retentionsflächen; Temporäre Nutzung des gesamten Grünzuges für eine zusätzliche Retention im Starkregenereignis.
- Reinigung der Niederschlagswässer in einem Retentionsbodenfilter.
- Gedrosselte Ableitung in den Vorfluter Donau, so dass die Mulden als Grünflächen die überwiegende Zeit nutzbar sind.



Abb. 17 Niederschlagswasserkonzept

Im Zuge der Konkretisierung und Ausgestaltung der Entwurfsoffenlage für den Bebauungsplan wurde der städtebauliche Entwurf aufgrund fachplanerischer Anforderungen weiterentwickelt und angepasst (u.a. Anpassung der Baufelder im Norden und im Südosten des Plangebiets, entsprechend wurde auch die Straßenführung). Die grundsätzlichen Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs haben sich jedoch nicht wesentlich verändert.

6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiet

Entsprechend dem Ziel und Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von neuer Gewerbeflächen zu schaffen und den bestehenden Gewerbebestandort „Gänsäcker“ in seiner Gesamtheit qualitativ fertig zu bauen, wird als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Entwicklung sollen hochwertige Gewerbeflächen insbesondere mit Blick auf die Leitbranche Medizintechnik in Tuttlingen geschaffen und somit das gewerbliche Standortprofil geschärft werden. Entsprechend der begleitend zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans ermittelten Gewerbeflächenbedarfe für die Stadt Tuttlingen durch das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IFSR) aus Nürtingen wird insbesondere ein Potenzial für die Ansiedlung von produzierenden Medizintechnikbetrieben wie auch für medizintechnikaffine Dienstleistungsangebote, wie z.B. Härtereien und Sterilisationsanlagen, Kunststoff- und Mikrotechnik, 3D-Druck, Digitalisierung, Miniaturisierung, Biologisierung gesehen.

Vor diesem Hintergrund werden die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen getroffen.

Da Tankstellen ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und durch die Zu- und Abfahrtsvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straße beeinträchtigt werden kann, werden diese vor dem Hintergrund der besonderen verkehrsfunktionalen Erschließungssituation des Gewerbegebiets über den Kreisverkehr an der B 311 sowie der sensiblen verkehrlichen Anbindung an das Bestandsgebiet (u.a. mit Parkhaus, Bushalt) ausgeschlossen. Ebenso soll kein zusätzlicher Verkehr in die rückwertigen Bereiche des Gewerbegebiets hineingezogen werden. Darüber hinaus entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht dem Entwicklungsziel, einen hochwertigen Gewerbebestandort für die Leitbranche Medizintechnik zu entwickeln und verfügen über kein entsprechend attraktives städtebauliches Erscheinungsbild. Zudem befindet sich im näheren Umfeld an der Donaueschinger Straße bereits eine Tankstelle.

Ebenso werden die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Grund hierfür ist die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Tuttlingen (siehe Masterplan Tuttlingen 2025), Sportanlagen in konzentrierter Form entlang der Donau anzusiedeln. Sowohl in Tuttlingen als auch in Möhringen sind hierfür ausreichend Flächenangebote bzw. Standorte vorhanden. Darüber hinaus stehen solche, meist mit einer extensiven Flächennutzung einhergehenden Anlagen einer effizienten Flächennutzung für die Ansiedlung hochwertiger Betriebe im Bereich der Medizintechnik entgegen.

Die ausnahmsweise nach § 8 (3) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da zum einen die periphere, abseitige Lage der Flächen zu den Siedlungsbereichen widerspricht und die Nutzungstypik sinnvoller an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln ist. Zum anderen sind im Bestand in den Ortslagen von Möhringen und Tuttlingen entsprechenden Nutzungen vorhanden und zulässig. Mit dem Ausschluss im Plangebiet werden die vorhandenen Standorte und Angebote gestärkt.

Die ebenso ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie z.B. Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Wettbüros werden ausgeschlossen, da sie wesentliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben und mit ihnen häufig Trading-Down-Effekte einhergehen, die zu einer Niveauabsenkung und einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen. Eine Ansiedlung würde nicht nur der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, einen hochwertigen Gewerbebestandort vor allem mit Blick auf die Leitbranche Medizintechnik bzw. für medizintechnikaffine Betriebe zu entwickeln, sondern auch der angestrebten Adressbildung für den „Gewerbepark DonauTech“ entgegenstehen und zu einem Attraktivitätsverlust des Gewerbebestands führen.

Zudem werden nachfolgend bestimmte Arten der baulichen Nutzung die allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um Fremdwerbeanlagen, die keinen Beitrag zur beabsichtigten städtebaulichen Qualifizierung und Profilbildung des „Gewerbeparks DonauTech“ leisten, auszuschließen und mögliche Störwirkungen durch Werbeanlagen auf das Umfeld zu vermeiden. Vor dem Hintergrund der naturräumlichen geprägten Lage und der Absicht einen neuen, städtebaulichen prägnanten Orts-/Stadteingang auszubilden, wird mit der Festsetzung eine Steuerung und Minimierung von Werbeanlagen verfolgt, die sich auf die ansässigen Betriebe und Unternehmen im Gebiet beschränkt.

Um die mit dem Bebauungsplan einhergehende städtebauliche Zielsetzung zu stützen, innovative Unternehmen im Bereich der Medizintechnik bzw. medizintechnikaffine Unternehmen und entsprechende hochwertige Arbeitsplätze anzusiedeln, werden auch mit Blick auf die Flächeneffizienz eigenständige Lagerhäuser, die in keinem räumlich-funktionalen Bezug zu den im Gebiet ansässigen Betrieben und Unternehmen stehen, ausgeschlossen. Gleich dem Ausschluss eigenständiger Werbeanlage aus Hauptnutzung wird die Zulässigkeit von Lagerhäusern im Planungsgebiet entsprechend auf die ansässigen Betriebe und Unternehmen beschränkt.

Über die Vergnügungsstätten hinaus werden auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert, sind ausgeschlossen. Hintergrund ist, dass die beschriebenen Betriebstypen laut Rechtsprechung nicht den Vergnügungsstätten, sondern gewerblichen Betrieben zuzuordnen sind, jedoch mit diesen Betrieben vergleichbare negative städtebaulicher Auswirkungen wie mit Vergnügungsstätten verbunden sind.

Aufgrund anderer Ansiedlungsoptionen für diese genannten Nutzungen im Stadtgebiet bleibt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen weiterhin grundsätzlich möglich, so dass hiermit kein rechtlich unzulässiger Ausschluss im gesamten Stadtgebiet erfolgt.

Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe analog der in den textlichen Festsetzungen formulierten Definition ausgeschlossen. Hintergrund des Ausschlusses ist die generelle stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, die Etablierung von Konkurrenzstandorten zu den städtebaulich integrierten Handelslagen in der Innenstadt und am Innenstadtrand auszuschließen und die Innenstadt und das direkte stadträumliche Innenstadtumfeld als multifunktionalen Standort für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit zu stärken. Eine Ausnahme bildet der Verkauf von vor Ort produzierter Ware.

6.1.2 Emissionskontingente

Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg mit Stand vom 13. März 2019 hat ergeben, dass zum Schutz von angrenzenden schützenswerten Nutzungen vor Gewerbelärm die maximal zulässigen Lärmemissionen je Quadratmeter, insbesondere in der Nachtzeit, zu begrenzen sind.

Ausgangspunkt der Emissionsberechnungen bilden die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für geplante Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Dabei wurde von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Zeitbereichen tags und nachts bei Gewerbegebieten von L_w „ = 60 dB(A)/m² ausgegangen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Zeitbereich tags die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für geplante Gewerbegebiete um mindestens 1 dB(A)/m² überschritten werden. Im Zeitbereich nachts werden die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für die vorgesehene Nutzung nicht erreicht. Es sind somit Einschränkungen notwendig.

Um Bestandsbebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, werden im vorliegenden Bebauungsplan die einzelnen Flächen im Gewerbegebiet je nach ihrer Lage und Entfernung zu einem Immissionsort durch zulässige Pegel gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO unterteilt. Es handelt sich um die Festlegung eines sogenannten „flächenbezogenen Schalleistungspegels“, der das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schalleistung ist.



Für jeden Betrieb und jede Anlage in der jeweiligen Teilfläche, für welche die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) an den maßgebenden Immissionsorten keinen höheren Beurteilungspegel nach TA Lärm erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche des jeweiligen Teilgebietes der jeweils festgesetzte Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde.

Würde man keine Geräuschkontingentierung vornehmen, könnten einzelne, sich zeitlich vor anderen ansiedelnden Unternehmen die zur Verfügung stehenden, unbeschränkten Emissionskontingente komplett ausnutzen. Die Ansiedlung weiterer neuer Betriebe und/oder der Betrieb neuer Anlagen schon ansässiger Betriebe wären daraufhin in manchen Bereichen nur noch sehr schwer, auf bestimmten Baugrundstücken unter Umständen gar nicht mehr möglich.

Zum Schutz der bestehenden schutzwürdigen Bebauung wurde für die geplanten Gewerbeflächen eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Dabei wurden für die einzelnen Flächen maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.

Der Nachweis ist erbracht, wenn der konkret aus allen Schallquellen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) des zu beurteilenden Betriebs nach TA Lärm ermittelte Immissionsanteil kleiner oder gleich dem nach dem oben beschriebenen Verfahren der Geräuschkontingentierung ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in absoluten Metern üNN in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, in Teilbereichen zusätzlich durch Festsetzungen zur Höhenlage (Erdgeschossfußbodenhöhe für Baufenster 2, 3 und 4).

Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage des Baufensters eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung sowie eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und erlaubt eine angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks. In Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern wird eine Flächeneffiziente, auf die Topografie des Plangebiets reagierende gewerbliche Siedlungsentwicklung ermöglicht.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Höhenbegrenzung

Die Gebäudehöhen (GH max.) werden vor dem Ziel festgesetzt, eine adäquate, mehrgeschossige Höhenentwicklung im Gebiet zu ermöglichen, vor allem mit Blick auch eine effiziente Flächennutzung. Gleichsam wird die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung so reglementiert, dass die gewerbliche Erweiterung am Standort Gänsäcker sich möglichst verträglich in das Siedlungsbild einfügt und die visuellen Auswirkungen – auch hinsichtlich der Fernwirkung aus Richtung Möhringen – durch eine Bebauung auf den Landschaftsraum minimiert werden. Die städtebauliche Konzeption reagiert bei der Höhenentwicklung ebenso auf die Topografie des Plangebiets. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Metern üNN wird die äußere Hüllkurve des Gebäudes bestimmt, unabhängig der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH kann durch die Bauherren innerhalb der bestimmten 'Hüllkurve' frei bestimmt werden. Eine Ausnahme stellen die Baufenster Nr. 2, 3 und 4 im Kontext zum nördlichen angrenzenden Grünzug dar. Die EFH wird für diese Baufenster in ihrer Höhenlage bezogen auf die im Süden verlaufene Erschließungsstraße nach oben hin begrenzt, um in diesem Bereich visuelle Beeinträchtigungen des Parks durch eine unnötige Überhöhung des im Gelände vorhandenen Höhenversatzes wie auch von Wandflächen zu vermeiden.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen gewährleisten im Kontext mit den festgesetzten Baufenstern sowohl eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in den Landschaftsraum als auch eine

größtmögliche Nutzungsoption. Die Differenzierung der Höhenbegrenzung wird abgeleitet von der Lage im Gebiet, der Topografie sowie der Anforderungen an die Machbarkeit von mehrgeschossigen Produktionsanlagen in den Betrieben. Dabei nimmt die maximal zulässige Gebäudehöhe in Richtung Westen und Süden hin ab, so dass im Übergang zum Landschaftsraum die geringste Gebäudehöhe festgesetzt ist.

Um eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung im festgesetzten Rahmen zu zulassen, wird für einen untergeordneten Flächenanteil eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für technisch bedingte Aufbauten bis zu 3,0m zugelassen. Für selbstständige Mobilfunkanlagen gilt die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht, da diese nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehen.

6.2.3 Grundflächenzahl – GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erlaubt innerhalb der betrieblichen Entwicklungsflächen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, die die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausnutzt und darauf abzielt, die durch das Baufenster dargestellte räumliche Entwicklungsoption über die Entwicklung von Gebäudekörpern und sonstigen gewerblichen Betriebsflächen effizient auszunutzen.

6.2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Um eine effiziente Flächenausnutzung zu sichern wird für einen wesentlichen Teil des Plangebiets als Mindestmaß eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Baufenster am westlichen Siedlungsrand entlang der Landschaftstreppe und die Baufenster zwischen der geplanten Gebietserweiterung und dem Bestandsgebiet (erschlossen von Osten über die Straße „Unter Haßlen“). Aufgrund der exponierten Lage gegenüber dem Landschaftsraum und im Übergangsbereich zum Bestandsgebiet wird hier eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß bestimmt. Aufgrund der topografischen Situation wird entsprechend für den westlichen Teilbereich des Baufensters entlang der Bahntrasse als Höchstmaß eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (siehe Punkt 6.2.2) bleibt hiervon unberührt und ist unabhängig der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend einzuhalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Aufgrund der reglementierenden Baufenstergröße am westlichen Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft wird für diese Baufenster bereits eine größtmögliche Gestaltungsoption über die Festsetzung einer offenen Bauweise eröffnet (Gebäudelängen bis zu 50,0 m), so dass hier – anders als bei den übrigen Baufenstern – auf eine abweichende Festsetzung der offenen Bauweise verzichtet werden kann.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für eine angemessenen gewerbliche Entwicklung die offene Bauweise für Teilbereiche dahingehend modifiziert, dass sowohl am südlichen Gebietsrand parallel zur Bahntrasse in Anlehnung an die Bestandsstrukturen sowie im Übergang zum Bestandsgebiet am östlichen Rand des Geltungsbereichs (Erschließung über die Straße „Unter Haßlen“) abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 70,0 m zulässig sind.

Um eine optimale Ausnutzung im Bereich der innenliegenden Baufenster sowie für das Baufenster Nr. 1 entlang der Bundesstraße B 311 zu ermöglichen, wird die bei einer offenen Bauweise einhergehende Beschränkung der Gebäudelängen auf 50,0 grundsätzlich aufgehoben.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form großer, meist zusammenhängender Baufenster je Baufeld mittels Baugrenzen, um eine möglichst große Flexibilität für die künftige Grundstücksteilung und gewerbliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets zu sichern.

Lediglich am westlichen Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum werden einzelne, kleinere Baufenster festgesetzt, um einen offenen Übergang in den Landschaftsraum zu sichern. Zur Platzierung der Ge-

bäude entlang der östlich verlaufenden Erschließungsstraße, und somit auch möglichst weit von der unmittelbar an die der Grundstücke westlich angrenzenden Landschaftstreppe abgesetzt, werden die einzelnen Baufenster im Osten anstatt von Baugrenzen durch Baulinien bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baufenster durch ebenerdige Lager-/Abstellflächen und Terrassen ist zulässig, da diese baulichen Anlagen nicht dreidimensional wirksam sind.

Entsprechend dem Bundesfernstraßengesetz respektive Straßengesetz Baden-Württemberg ist vom südlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 311 eine 20,0m tiefe Zone von Bebauung freizuhalten, um Sichteinschränkungen oder Belendwirkungen zu vermeiden.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption sowie zur Ausformung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird die Stellung / Ausrichtung der Hauptgebäudekörpers unter Berücksichtigung der Erschließungsstruktur festgesetzt. Die Hauptausrichtung der baulichen Anlagen am südlichen und westlichen Gebietsrand erfolgt unter Berücksichtigung der Topografie hangparallel. Somit wird ein, gegenüber der Landschaftstreppe und dem westlich angrenzenden Landschaftsraum, offener, durchlässiger Siedlungsrand gewährleistet. Die Ausrichtung der Gebäude entlang des Bahndamms greift die städtebauliche Struktur aus den bestehenden Gewerbegebieten „Tuttlingen – Möhringen I und II“ auf und setzt diese im Sinne einer ablesbaren wie geordneten Gesamtstruktur in die Gebietserweiterung fort. Im Bereich besonderer städtebaulicher Ecksituationen sowie im südöstlichen Bereich aufgrund des Baufensterzuschnitts wird auf eine Vorgabe der Gebäudeausrichtung verzichtet.

6.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Unterbringung der Stellplätze und Fahrräder, unter Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität für die Eigentümer, sind offene Stellplätze und Fahrräder im Geltungsbereich allgemein zulässig. Garagen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze sind aufgrund ihrer Raumwirksamkeit (dreidimensional) nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Stellplätze und Fahrradstellplätze innerhalb der privaten Grünflächen, Flächen für Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ausgeschlossen, da diese Flächen der grünordnerischen Einbindung des Plangebiets und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Aufgrund der Dammlage der Bundesstraße B 311 im unmittelbaren Anschluss des Plangebiets im Nordwesten wird mit den Festsetzungen die Möglichkeit eröffnet, für einen Teilbereich Stellplätze in Form von begrünten Carports anzuordnen. Ziel ist es, die künftige Stadteinfahrt nicht visuell durch parkende Autos zu prägen. Entsprechend werden Festsetzungen zur gestalterischen Einbindung getroffen, die insbesondere auf die räumliche Lage innerhalb der anbaufreien Zone reagieren und der topografische Situation unter Berücksichtigung verkehrssicherheitsrechtlicher Aspekte Rechnung tragen. Im weiteren Verlauf werden gleichermaßen grünordnerische Festsetzungen getroffen (Pfg 8), die ebenso eine stadtgestalterische Einbindung der Stellplätze entlang der künftigen Bebauung und neu definierten Stadteinfahrt verfolgen.

Tiefgaragen sind aus flächensparenden Gründen zulässig. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der unmittelbaren Lage am Grünzug mit den vorgesehenen Retentionsbereichen (topografischer Tiefpunkt des Plangebiets) werden Tiefgaragen innerhalb des Baufensters Nr. 1 ausgeschlossen.

Entsprechend der bereits mit dem städtebaulichen Entwurf verfolgten Zielsetzung, den Flächenbedarf für notwendige Stellplätze im Gebiet zu minimieren und den Eigentümern eine möglichst effiziente Flächennutzung ihrer Grundstücksflächen für die Erbringung ihrer Leistung zu ermöglichen, wird eine Begrenzung der Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück mit dem Ziel festgesetzt, diese in einem Parkhaus flächensparend unterzubringen. Die Begrenzung der zulässigen Stellplatzanzahl erfolgt in einem bestimmten Verhältnis zur Größe des jeweiligen Baugrundstücks in Abhängigkeit des Überbauungsgrads der Flächen (ent-

weder durch Gebäude oder durch Stellplätze). Dadurch wirkt sich die beschränkende Festsetzung bei den einzelnen Grundstücken – unabhängig der Größe der einzelnen Grundstücksflächen – in gleicher Weise aus. Die von der Beschränkung betroffen (mindestens 25% der notwendig nachzuweisenden Stellplätze) sind auf einem anderen Grundstück entsprechend nachzuweisen. Hierfür sieht der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Standort für ein Parkhaus vor. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine qualitative fußläufige Anbindung der Baugrundstücke an den Parkhausstandort sichern (Entfernung Luftlinie von allen Grundstücken zum Parkhausstandort innerhalb eines ca. 350 m Radius).

Neben der Absicherung der getroffenen Festsetzungen entsprechend der landesrechtlichen Vorschriften durch Baulasten beabsichtigt die Stadt Tuttlingen mit den Eigentümern privat-rechtliche Regelungen zu treffen, um den Nachweis notwendiger Stellplätze auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung abzusichern.

6.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Zur Sicherung eines effizienten Umgangs mit den Flächen (mehrgeschossige Unterbringung von Autos), aber auch um den Parkierungsdruck auf den öffentlichen Straßenraum und die damit verbundenen Störungen (u.a. wie im Bestandsgebiet) zu steuern, werden im Plangebiet Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus festgesetzt. In der Konsequenz wird im öffentlichen Straßenraum das Angebot auf Parkplätze auf den inneren Erschließungsring beschränkt (ca. zwischen 90 und 110 Parkplätzen).

6.7 Verkehrsflächen

6.7.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets ist eine Anbindung an die Bundesstraße B 311 erforderlich. Aufgrund des verstärkten Verkehrsflusses und den damit verbundenen Rückstaus ist eine Regulierung durch eine beamtelte Kreisverkehrsanlage nötig. Die innere Gebietserschließung erfolgt durch einen Ring. Der „Gewerbepark DonauTech“ wird über ein kurzes Straßenstück in Verlängerung der Straße „Im Mittleren Ösch“ an das bestehende Gewerbegebiet Gänsäcker angebunden. Entsprechend werden diese Haupteerschließungsstraßen als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen im Bestandsgebiet mit Wendeanlage (Straße „Unter Haßlen“) werden durch die Gebietserweiterung bzw. die Neuplanung nicht beeinträchtigt oder verändert.

6.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg und Kombiniertes Fuß- / Radweg

Um eine sichere (separat geführte) fußläufige Verbindung zu gewährleisten, werden innerhalb des Plangebiets entlang aller Erschließungsstraßen einseitig Fußwege als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. An der Haupteerschließungsstraße, vom Kreisverkehr an der Bundesstraße B 311 in das Gebiet, wird auf einen straßenbegleitenden Gehweg verzichtet. Der in diesem Bereich mit einer Breite von 3,5m Breite ausgebaute kombinierte Fuß- und Radweg wird weiterhin in Richtung Westen durch den öffentlichen Grünzug geführt und an den vorhandenen Wirtschaftsweg angebunden.

Öffentliche Parkplätze

Entsprechend der mit dem städtebaulichen Entwurf verfolgten Zielsetzung, eine effiziente Erschließung vorzusehen, die gleichermaßen eine flächeneffiziente Unterbringung der Parkplätze vorsieht, werden konzentriert entlang des inneren Erschließungsringes einseitig Parkplätze festgesetzt. Ergänzend werden im Zufahrtbereich südlich des Grünzugs einige Parkplätze festgesetzt (Senkrechtparker). Somit werden in der Summe werden im Plangebiet zwischen 90 und 110 öffentliche Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum durch die getroffenen Festsetzungen vorgehalten.

Um das Abstellen von Anhängern und Lastwägen auf den vorgesehenen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, ist jeweils nach zwei Längsparkern ein Pflanzquartier mit Hecken anzulegen, sofern

nicht durch Planeintrag Einzelpflanzgebote zur Unterteilung festgesetzt sind. Darüber hinaus weisen die Stellplätze eine für Autos ausreichend bemessene, jedoch flächenminimierte Breite von 2,3 m aus (siehe hierzu Festsetzung Pfg 5).

Bushaltestelle

Zur Anbindung des „Gewerbeparks DonauTech“ an den öffentlichen Personennahverkehr werden im Anschlussbereich und im Kontext des Parkhausstandortes Bushaltestellen beiderseits der Straße festgesetzt. Die auf der südlichen Straßenseite hierfür festgesetzte Fläche bietet ein entsprechendes Platzangebot, so dass in diesem Bereich ein Unterstand wie auch Fahrradabstellplätze platziert werden können.

Öffentlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg

Die Anbindung an die bestehende Bahnunterführung im Südosten des Plangebiets für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr wird durch die entsprechende Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung auch weiterhin gewährleistet. Gleichsam trägt die Festsetzung der Tatsache Rechnung, dass dieser Weg auch eine zentrale Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer aufweist.

Landwirtschaftlicher Weg

Zur Anbindung und Erschließung der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird als besondere Zweckbestimmung im Bebauungsplan ein Wiesenweg (Pfg 7) zur Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

6.7.3 Ein- und Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um einen möglichst störungsfreien Verkehrsfluss auf dem Anbindungsstück zwischen dem „Gewerbepark DonauTech“ und dem Bestandsgebiet „Gänsäcker“ zu gewährleisten, werden in diesem Bereich Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke ausgeschlossen.

Zufahrtsbereich

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Anbindung des Baufensters Nr. 1 an die öffentlichen Verkehrsflächen, wird ein ca. 40,0m breiter Zufahrtsbereich von der im Osten verlaufenden Erschließungsstraße festgesetzt, in dem eine Überfahung des öffentlichen Grünzugs (Pfg3) zulässig ist. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die Erschließung des Baufensters in Abhängigkeit der künftigen Baukonzeption möglichst flexibel zu gestalten. Um die Beeinträchtigung des öffentlichen Grünzugs zu beschränken, wird festgesetzt, dass in diesem Bereich zwei Zufahrten mit jeweils einer maximalen Breite bis zu 7,0 zulässig sind.

Zur Anbindung der übrigen Grundstücke / Baufenster ist eine Überfahrbarkeit von Gehwegen, Parkplätzen, Grünstreifen und Heckenpflanzungen zulässig. Um die Beeinträchtigungen der Flächennutzungen durch den Zufahrtsverkehr zu steuern bzw. zu bündeln, sind je Baugrundstück zwei Zufahrten bis zu maximal 7,0 m zulässig. Jedoch darf bei zwei Zufahrten die Summe der Breite 10,0 m nicht übersteigen.

6.8 Flächen für Anlagen zur Verteilung von Strom (Versorgungsflächen)

Um die Stromversorgung des Plangebietes durch einen Versorgungsträger zu gewährleisten, werden an zwei Stellen im Plangebiet Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Zum einen ist im Westen im Kontext der festgesetzten privaten Grünflächen (Böschung Pfg 9) eine Umspannstation vorgesehen und zum anderen im Anschlussbereich an das Bestandsgebiet im Kontext der festgesetzten Bushaltestelle.

Die Flächen sind in ihrer Größe so bestimmt, dass neben der Umspannstation auch Platz für das Technikerfahrzeug ist.



6.9 Flächen für Analgen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der vorgesehenen Entwässerungskonzeption ist innerhalb des öffentlichen Grünzugs mit Retentionsflächen (Pfg 3) östlich der Zufahrt in das Plangebiet eine Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Die genaue Dimensionierung wie auch die Lage erfolgt erst im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsplanung sowie der Ausführungsplanung des Grünzuges. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung bzw. Zulässigkeit der Regenwasserbehandlungsanlage ohne konkreten Flächenbezug.

6.10 Grünfläche

Innerhalb des Plangebiets werden ein öffentlicher Grünzug mit Retentionsfläche und eine öffentliche Grünanlage (Landschaftstreppe) festgesetzt um eine Wegeverbindung von der Landschaft ins Gebiet und hinaus zu schaffen, welche gleichzeitig der Erholungsnutzung dient. Darüber hinaus werden zur Reduzierung versiegelter Flächen, sowie zur grünordnerischen Einbindung ein öffentliches Straßenbegleitgrün, sowie ggf. private Böschungflächen festgesetzt. Weiter wird eine plangebietsinterne Ausgleichsfläche festgesetzt, die Anbindung an diese soll durch eine weitere private Grünfläche gewährleistet sein.

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

Maßnahme M1 - Feuchtbiotop

Die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche südlich der Wendeanlage am Ende der Straße „Unter Haßlen“ wird weiterhin vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Fläche sowie zur Vermeidung von wesentlichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt planungsrechtlich als Maßnahmenflächen gesichert, um die Bedeutung als Feuchtbiotop dauerhaft zu erhalten.

Weitere Maßnahmen

Die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen im Kapitel „Weitere Maßnahmen“ für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begründen sich allesamt aus dem Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil zur Begründung. Entsprechend wird auf den Umweltbericht durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner aus Leonberg verwiesen (Stand 15.11.2018). Gleichmaßen wird auf den Grünordnungsplan mit dazugehörigen Erläuterungsbericht verwiesen (Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Stand 15.11.2018).

6.12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Ableitung von Regenwasser durch das Plangebiet werden in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind. Zum einen liegen die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Bereich des im Bestand vorhandenen „Haslenweg“ entlang des heutigen Siedlungsrandes. Ein zweiter Streifen mit zu belastenden Flächen verläuft am südlichen Rand der gewerblichen Flächen entlang des Bahndamms.

6.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Straßenverkehrslärm und Verkehrslärm Schiene

Das Plangebiet ist im Norden dem Einfluss der Donaueschinger Straße (B 311) und im Süden der Schienenstrecke 4661 Tuttlingen-Hattingen (Gäubahn) ausgesetzt.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg mit Stand 13. März 2019 werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts bereichsweise überschritten. Im Zeitbereich tags beträgt diese Über-

schreitung bis zu 5 dB(A), im Zeitbereich nachts bis zu 15 dB(A). Folglich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäude-seiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen. Die Lärmpegelbereich in den Festsetzungen sowie die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt entsprechend der schalltechnischen Untersuchung.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen bei Betriebswohnungen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Auf die schalltechnische Untersuchung wird entsprechen verwiesen.

6.14 Grünordnerische Maßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindung

Entsprechend der mit dem städtebaulichen Entwurf verbundenen Zielsetzung, einer qualitativen freiraumplanerischen Gestaltung des künftigen „Gewerbeparks DonauTech“ dienen die festgesetzten Pflanzbindungen (Pfb 1 – 3), Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen (Pfg 1 – 8) sowie Pflanzgebote auf privaten Grünflächen (Pfg 8 -12) der grünordnerischen Strukturierung und freiraumplanerischen Gestaltung des Plangebiets. Gleichermaßen leisten die Festsetzungen einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets.

Die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen und Erläuterungen des Grünordnungsplan (Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg, Stand 15.11.2018). Auf die ausführliche Darlegung und Begründung im dazugehörigen Erläuterungsbericht wird verwiesen. Ebenso auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg, Stand 15.11.2018).

6.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Sicherstellung der Erschließung des geplanten „Gewerbeparks DonauTech“ werden innerhalb des Plangebiets Regelungen zum Ausgleich der Höhenunterschiede durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände sowie für notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Straßenflächen getroffen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Errichtung von erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sowie diese selbst in dem festgesetzten Rahmen zu dulden.

6.16 Zuordnung von plangebietsexternen Maßnahmen zum Ausgleich

6.16.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die mit dem Vorhaben „Gewerbepark DonauTech“ einhergehende naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können aufgrund der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.



Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden wird das noch zu kompensierende Defizit schutzgutbezogen durch Zuordnung einer bereits im Ökokonto der Stadt Tuttlingen verbuchten Maßnahme (Sax-Areal“) ausgeglichen. Auf die ausführliche Darstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht vom Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg (Stand 15.11.2018) wird verwiesen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil zur Begründung.

6.16.2 Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Aufbauend auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Dr. Jürgen Deuschle, Köngen (Stand 06.04.2018) sowie dem Kartierbericht zu den faunistischen Erhebungen (ebenfalls Büro Dr. Jürgen Deuschle, August 2018) werden im Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg (Stand 15.11.2018) zur planexternen Kompensation der artenschutzrechtlichen Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1a BauGB vorgezogene (CEF-) Maßnahmen im Bebauungsplan "Gewerbepark DonauTech" benannt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen begründen sich folglich aus dem Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil zur Begründung.

Insbesondere mit Blick auf die Maßnahme „A2 – Umsetzung einer Maßnahme zur Kompensation des entfallenden Feldlerchenreviers“ wird auf den Umweltbericht verwiesen (siehe hierzu u.a. Punkt 5.2.2)



7. Erläuterungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Aufbauend auf den mit dem städtebaulichen Entwurf formulierten Zielsetzungen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Regelungen bestimmt, die den stadtgestalterischen Rahmen für die bauliche Entwicklung des „Gewerbeparks DonauTech“ definieren, aber gleichsam einen genügend großen Spielraum für eine individuelle Gestaltung zulassen.

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1.1 Dachform/ -neigung

Die Maßgabe der Begrünung von Flach- und Pultdächern trägt dem Ziel Rechnung, anfallendes Regenwasser möglichst im Plangebiet zu puffern und zu verdunsten. Darüber hinaus wird ein hoher Ausnutzungsgrad der Gebäude gesichert, der sich gleichermaßen positiv auf die Höhenentwicklung der Gebäude auswirkt.

7.1.2 Dacheindeckung

Um den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet teilweise zu kompensieren wird eine Dachbegrünung auf den Dächern im Gebiet festgesetzt, aus diesem Grund sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigungen bis zu maximal 15° zulässig.

Darüber hinaus dient sie der gestalterischen Einbindung der Baukörper in den Landschaftsraum und mindert aufgrund der Regenwasserbindung/-verdunstung die Wärmeimmissionen der Gebäude. Somit trägt sie zu einer Verbesserung der Strahlungsbilanz bei. Einsetzende Kaltluftabflüsse zu Beginn einer Kaltluftnacht, können dadurch weniger schnell zerstört werden (siehe hierzu Klimagutachten durch Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, Stand 05.02.2018)

Zur Förderung regenerativer Energien ist eine Überstellung der begrünten Dachflächen bis zur Hälfte der als Mindestbegrünung festgesetzten 60% zulässig, sofern die Solarelemente entsprechend weit auseinander stehen. Folglich besteht die Möglichkeit, bei entsprechender Anordnung der Solarelemente maximal 70% der Dachflächen für die Erzeugung regenerativer Energie zu nutzen (40% der nicht begrünten Dachflächen plus 30% aus Überstellung der begrünten Dachflächen).

Um ökologische Schäden durch die von Niederschlägen abgetragenen Metall-Ionen zu vermeiden, sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

7.1.3 Fassadengestaltung / Äußere Gestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden Regelungen zu Außenwandmaterialien sowie Fassadenverkleidungen getroffen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Zur Gestaltung großer Wand- bzw. Gebäudeflächen sowie zur visuellen Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild – aber auch unter stadtklimatologischen Aspekten – werden ergänzende Maßgaben zur Begrünung von fenster- bzw. öffnungslosen Außenwandflächen in Abhängigkeit der Wandgröße/-fläche formuliert. Ergänzend werden aus stadtgestalterischen Gründen Regelungen getroffen, lange Baukörper durch entsprechende baugestalterische Mittel zu untergliedern und somit die Volumenwirkung der Gebäude zu minimieren.

7.2 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen werden zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung sowie unterhalb der Traufkanten zugelassen und in ihrem Ausmaß entsprechend reglementiert (sowohl an Gebäuden wie auch für freistehende Werbeanlagen). Ebenso werden Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände



und ähnliches ausgeschlossen. Unter dem Aspekt des Minimierungsgebots werden ergänzend für beleuchtete Werbeanlagen spezielle insektenfreundliche Leuchtmittel vorgeschrieben (Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt).

Um Störungen durch Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, dürfen jegliche Werbeanlagen nicht in den Verkehrsraum ragen. Entsprechend § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz sind sie in der anbaufreien Zone nicht zulässig (gemessen 20,0 m vom südlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 311).

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Müllbehälter und Abfallcontainer

7.3.1 Geländeänderungen/ Stützmauern

Vor dem Hintergrund der Minimierung unnötiger Eingriffe in das natürliche Gelände (naturschutzrechtliches Vermeidungs- und Minimierungsgebot, Schutzgut Boden) wird die Festsetzung getroffen, dass nur die zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendige Eingriffe zulässig sind. Dies schließt auch die Errichtung von Zugängen in Keller-/ Untergeschosse ein.

Um visuell wirksame Stützmauern auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, werden in Abhängigkeit der Lage differenzierte Höhenbegrenzungen getroffen, entsprechend wird eine Staffelung von Stützmauer ausgeschlossen. Im Bereich der als Böschungsflächen (Pfg 9) festgesetzten privaten Grünflächen ist zum Abfangen der Topografie zwischen den Baufenstern eine Staffelung zulässig, sofern die Mauern einen Mindestabstand zueinander einhalten. Entsprechend können die Flächen im Zwischenbereich bepflanzt werden und die Raumwirkung der Ansichtsflächen in ihrer Addition somit zurückgenommen werden. Darüber hinaus entfalten die zulässigen Stützmauern innerhalb der Böschungsflächen aufgrund ihrer Ausrichtung bzw. räumlichen Lage keine unmittelbare visuelle Auswirkung auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

Um den öffentlichen Grünzug nicht durch Stützmauern an beiden Seiten visuell einzuengen, werden Stützmauern entsprechend der Topografie im Bereich des nördlich an den Grünzug angrenzenden Baufensters Nr. 1 ausgeschlossen.

Um Stützmauern auch für Insekten und Kleintiere als Lebensraum nutzbar zu machen, wird entsprechend die Materialität geregelt. Darüber hinaus dient die Bestimmung der Materialität der Einbindung in die Landschaft bzw. grünordnerischen Festsetzungen.

7.3.2 Einfriedungen

Die Maßgaben zu Einfriedungen dienen einerseits dazu, den gewerblichen Betrieben einen ausreichenden Schutz zukommen zu lassen. Andererseits verfolgen die Regelungen auch das Ziel, Einfriedungen in Höhe und Form in einem vertretbaren visuellen Rahmen zu halten.

Das Anbringen von Stacheldraht ist aus Gründen der Verletzung von Flug- und sonstigen Tieren unzulässig.

Die an den Grundstücksgrenzen entlang der im Süden verlaufenden DB-Strecke dauerhaft herzustellenden geschlossene Einfriedungen dienen der sicheren Abschirmung der Grundstücke gegenüber den Gleisanlagen.

Um ein freiraumplanerisch geprägtes Erscheinungsbild der an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten, sind Zäune auf der grundstückszugewandten Heckenseite anzuordnen.

7.3.3 Gestaltung der Plätze für Müllbehälter/ Abfallcontainer

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild sind Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehälter in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblicke vom öffentlichen Straßenraum, vom umliegenden Landschaftsraum sowie von den öffentlichen Grünflächen dauerhaft abzuschirmen.

7.3.4 Freiflächengestaltungsplan

Um die Umsetzung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu gewährleisten, gerade auch vor dem Hintergrund der Anrechnung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht, ist

mit dem Bauantrag ein Freilächengestaltungplan mit den im Grünordnungsplan geforderten Angaben der Pflanzungen vorzulegen.

7.4 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Um das siedlungsstrukturelle Gesamterscheinungsbild nicht durch Freileitungen zu beeinträchtigen, sind Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung generell unterirdisch zu führen. Die Maßgabe zur Duldung von elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Erschließung und Versorgung des Gebiets mit der hierfür erforderlichen technischen Infrastruktur.

7.5 Stellplatzverpflichtung

Die Regelungen entsprechen den landesbaurechtlichen Vorschriften gemäß § 37 LBO (5) Nr. 2 und Nr. 3 und haben folglich einen hinweisenden Charakter. Die Aufnahme in die örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Kontext der getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung der notwendigen Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO.

Über die in der VwV definierten qualitativen Standards von Fahrradabstellplätzen (ebenerdig zugänglich, mit Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen, mit sicherem Stand durch Anlehnbügel, ausreichend bemessen, mit Mindestabstand zwischen den Fahrrädern) werden zur Attraktivierung des Radverkehrs zusätzlich Regelungen getroffen, mit dem Ziel die Hälfte der Radabstellplätze wettergeschützt herzustellen.

8. Flächenbilanz

Gewerbeflächen	ca.13,51ha	69,7 %
Verkehrsflächen	ca. 2,27 ha	11,7 %
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>davon ca. 1,47 ha</i>	<i>7,6 %</i>
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (inkl. PFG 7)</i>	<i>davon ca. 0,80 ha</i>	<i>4,1 %</i>
Grünflächen	ca. 3,59 ha	18,5 %
<i>Öffentliche Parkfläche PFG 3</i>	<i>davon ca. 1,38 ha</i>	<i>7,1 %</i>
<i>Landschaftstreppe PFG 4</i>	<i>davon ca. 0,63 ha</i>	<i>3,3 %</i>
<i>Fuß- und Radwege innerhalb PFG 3 und PFG 4</i>	<i>davon ca. 0,35 ha</i>	<i>1,8 %</i>
<i>Weitere öffentliche Grünflächen (PFB 2, PFB 3, PFG 2, PFG 6, PFG)</i>	<i>davon ca. 0,81 ha</i>	<i>4,1 %</i>
<i>Maßnahmenfläche (M1)</i>	<i>davon ca. 0,16 ha</i>	<i>0,8 %</i>
<i>Private Grünflächen (PFG 9, PFG 12)</i>	<i>davon ca. 0,26 ha</i>	<i>1,4 %</i>
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	0,1 %
Summe Plangebiet gesamt	ca. 19,38 ha	100%



9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese erfolgen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens.

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark DonauTech“ erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Eine Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Tuttlingen in der Sitzung am dd.mm.2019 gebilligt.

12. Durchführung und Realisierung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen sowie durch den Eingriff erforderlich werdender naturschutzrechtlicher wie artenschutzrechtlicher Ausgleichmaßnahmen.

13. Fachgutachten / Umweltbezogene Stellungnahmen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Städtebaulicher Entwurf des Medizintechnikparks Tuttlingen - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, 06.04.2018
- Städtebaulicher Entwurf des Medizintechnikparks Tuttlingen – Kartierbericht zu faunistischen Erhebungen, Büro Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, August 2018
- Agrarstrukturelle Analyse und Erarbeitung einzelbetrieblicher Lösungen
FNP Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen, 6. Fortschreibung, Geplantes Gewerbegebiet Gänsäcker II
Dipl.-Ing. agr. Herr Herbert Stelz, Trochtelfingen, 09.11.2018
- Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan „Gewerbepark DonauTech“ Stadt Tuttlingen
BS Ingenieure, Ludwigsburg, 13.03.2019
- Schalltechnische Stellungnahme – Bebauungsplan „Gewerbepark DonauTech“ Reflektionen im Stadtteil Möhringen durch ein Hochregallagere an der B311
BS Ingenieure, Ludwigsburg, 14.03.2019
- B-Plan „Gewerbepark DonauTech“ in Tuttlingen – Möhringen - Klimagutachten
Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, 05.02.2018
- Voruntersuchung zur Hydrogeologie, Erweiterung Gänsäcker
Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig, Allensbach, 18.01.2016
- Bericht zu orientierenden Untersuchung der Kiesgruben
Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig, Allensbach, 26.01.2018
- Bericht zur Baugrund-Voruntersuchung
Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig, Allensbach, 01.06.2017



Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- Bericht zur erweiterten Baugrund-Voruntersuchung
Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig / IfGS, Ingenieurbüro für Geotechnik Schad, Allenbach 20.03.2018
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Bebauungsplan DonauTech, Tuttlingen - Möhringen
Herr Dr. Hinkelbein, Filderstadt, 28.06.2017
- Untersuchungsbericht Geomagnetische Archäoprospektion
Terrana Geophysik, Mössingen, 21.04.18
- Erschließungskonzept und Leistungsfähigkeit Knotenpunkt B311 / K5944 - Kreisverkehrsplatz
Modus Consult Ulm, Ulm, 25.09.2017
- Leistungsfähigkeitsuntersuchung Kreisverkehr B311 / K5944 / Anbindung GE
Brenner Bernard Ingenieure GmbH, Aalen / Stuttgart, 19.03.2018
- Verkehrsplanerische Untersuchung zur K5944, Entwurf
Steinbeis Beratungszentrum, Prof. Gaspers, 21.02.2018

Aufgestellt am 06.02.2018

Letztmals geändert am 19.03.2019

Stuttgart,
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Tuttlingen, 19.03.2019

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre