Stadt Herrenberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Binsenkolben VI“

Begründung, Stand 22.05.2025

KE

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Gewerbegebiet „Binsenkolben VI“

Auftraggeber:

Stadt Herrenberg

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2228
www.kommunalentwicklung.de

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 22.05.2025

Inhalt

A. Planungsvorhaben 5
1. Anlass und Erfordernis der Planung 5
2. Ziele der Planung 6
3. Übergeordnete Planungen 6
3.1 Regionalplan 6
3.2 Flächennutzungsplan 7
4. Plangebiet 7
4.1 Lage und Beschreibung 7
4.2 Gefahren durch Starkregenereignisse 8
4.3 Eigentumsverhältnisse 10
4.4 Verkehrserschließung 11
4.5 Öffentlicher Personennahverkehr 11
4.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen 12
5. Bebauungsplanverfahren 12
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 12
5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse 13
5.3 Rechtsverfahren 13
6. Städtebauliche Zielsetzung 13
7. Flächenberechnung 13

B. Planungsrechtliche Festsetzungen 14
1. Art der baulichen Nutzung 14
1.1 Gewerbegebiet 1 und 2 (GE 1 und GE2) 14
1.2 Gewerbegebiet 3 (GE3) 15
1.3 Emissionskontingentierung 15
2. Maß der baulichen Nutzung 15
2.1 Grundflächenzahl 16
2.2 Höhe der baulichen Anlagen 16
2.3 Bezugshöhen 17
3. Bauweise 17
4. Überbaubare Grundstücksfläche 17
5. Flächen für Nebenanlagen 17
6. Verkehrsflächen 18
7. Leitungsrechte 18
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
8.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung 18
8.2 Artenschutzmaßnahmen 19
8.3 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 19
8.4 Wasserdurchlässige Beläge 20
8.5 Dachabdeckungen aus Metall 20

9. Immissionsschutzmaßnahmen 20
10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen 21
11. Öffentliche Grünflächen 23
12. Flächen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses 23

C. Örtliche Bauvorschriften 24
1. Äußere Gestaltung der Anlagen 24
1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 24
1.2 Dachform und Dachneigung 24
1.2 Dachdeckung 24
2. Werbeanlagen 24
3.1 Einfriedungen 24
3.2 Gestaltung der Freiflächen 25
3.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter 25
4. Höhenlage der Grundstücke 25
5. Ordnungswidrigkeiten 25

D. Fachplanungen und Untersuchungen 26
1. Umweltbericht 26
2. Lärmschutz 26
3. Verkehrsprognose 28
4. Baugrund 29

E. Gutachten 30

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die große Kreisstadt Herrenberg gilt durch ihre vernetzte Lage südlich der Landeshauptstadt Stuttgart und südlich des wirtschaftsstarken gemeinsamen Mittelzentrums Sindelfingen und Böblingen, verbunden durch die Bundesautobahn A 81 (Stuttgart-Singen) als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Oberen Gäu-Region. Anhand des Gewerbeflächenkonzepts der Prognos AG aus dem Jahre 2016 besteht in Herrenberg akuter Handlungsdruck für die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben von etwa 27-32 ha.

Das „Leitbild Herrenberg 2020“ definiert als Projekt und Maßnahme die „Schaffung von Planungsrecht […] zur Entwicklung des Gewerbegebiets Binsenkolben in erster Linie für den Eigenbedarf von Kuppingen, Oberjesingen und Affstätt“. Diese Maßnahme in Verbindung mit der gutachterlichen Stellungnahme zeigt den Bedarf der Entwicklung und des Ausbaus des Gewerbegebiets Binsenkolben, um in erster Linie den Eigenbedarf der Teilorte decken zu können.

Das aktuelle „Leitbild Herrenberg 2035“ definiert die Ziele einer aktiven Gewerbeflächenausweisung im Kontext bestehender Gewerbeflächen sowie das Vorhalten von kleinteiligen, dezentralen Flächenangeboten in den Stadtteilen und der Kernstadt zur Sicherung der örtlichen, nicht verkehrsintensiven Gewerbe-, Handels- und Handwerksbetriebe mit Eigenentwicklung. Hervorgehoben ist das Ziel das Gewerbegebiet „Binsenkolben VI“ in Kuppingen zu entwickeln.

Der Fachbereich Wirtschaftsförderung der Stadt Herrenberg führt eine Interessentenliste für Gewerbetreibende, die in Herrenberg ansiedeln bzw. ihren bestehenden Betrieb erweitern wollen. Insgesamt beläuft sich die Zahl der Interessenten, die ausdrücklich im Gebiet „Binsenkolben VI“ ansiedeln wollen, auf ca. 28 Firmen mit einem Gesamtflächenbedarf von ca. 5 ha (Stand Sommer 2023, es wurde eine Abfrage aller Interessenten durchgeführt, der Bedarf aktualisiert sowie Absagen vermerkt). Darüber hinaus ist eine noch weitaus höhere Anzahl von Interessenten verzeichnet, die einen Gewerbestandort ohne bestimmte Standortpräferierung in Herrenberg wünschen.

Das Bebauungsplanverfahren „Binsenkolben VI“ wurde im Jahr 2017 mit einer Gesamtfläche von ca. 7,1 ha eingeleitet. Bestandteil war auch das ca. 1,1 ha große Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel südlich des Plangebiets.

Auf Grund der Dringlichkeit für die Einwohner der Stadtteile Kuppingen, Oberjesingen und Affstätt den in diesem Sondergebiet bestehenden Lebensmittelmarkt zu erweitern und einen Drogeriemarkt anzusiedeln, wurde das Bebauungsplanverfahren Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha aus dem Gesamtverfahren herausgelöst und ist bereits rechtskräftig.

Das Bebauungsplanverfahren „Binsenkolben VI“ wurde anschließend mit der um das Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ verringerten Fläche mit ca. 6,0 ha als Gewerbegebiet weitergeführt. Die Entwurfsoffenlage fand vom 03.01.2022 bis zum 15.02.2022 statt.

Auf Grund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft eines Grundstückseigentümers wurde das Gebiet nun um einen nördlichen Teilbereich verkleinert und mit einer Fläche von ca. 4,9 ha weitergeführt.

2. Ziele der Planung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „Binsenkolben VI“ soll die wirtschaftliche Entwicklung der Kommune gefördert, die Voraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nachgekommen werden.

Ziel der Planung ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Binsenkolben VI“ die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Gewerbegebiete „Binsenkolben III und IV“ entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan bis hin zur östlichen Umfahrung (K 1081) zu arrondieren.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Herrenberg liegt im Ballungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart. Somit ist für die Stadt Herrenberg der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart, rechtsverbindlich seit 12.11.2010, maßgebend. Die Stadt Herrenberg ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche im Bestand und entgegen der Flächenausweisung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 1993 nicht als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen definiert.

Die Fläche für den Bebauungsplan „Binsenkolben VI“ über ca. 4,9 ha Fläche wird im Flächennutzungsplan der Stadt Herrenberg (siehe A.3.2) sowie dem Leitbild Herrenberg 2035 zur Arrondierung des Gewerbegebiets herangezogen. Ein Zielabweichungsverfahren ist für das Gebiet „Binsenkolben VI“ daher nicht erforderlich.

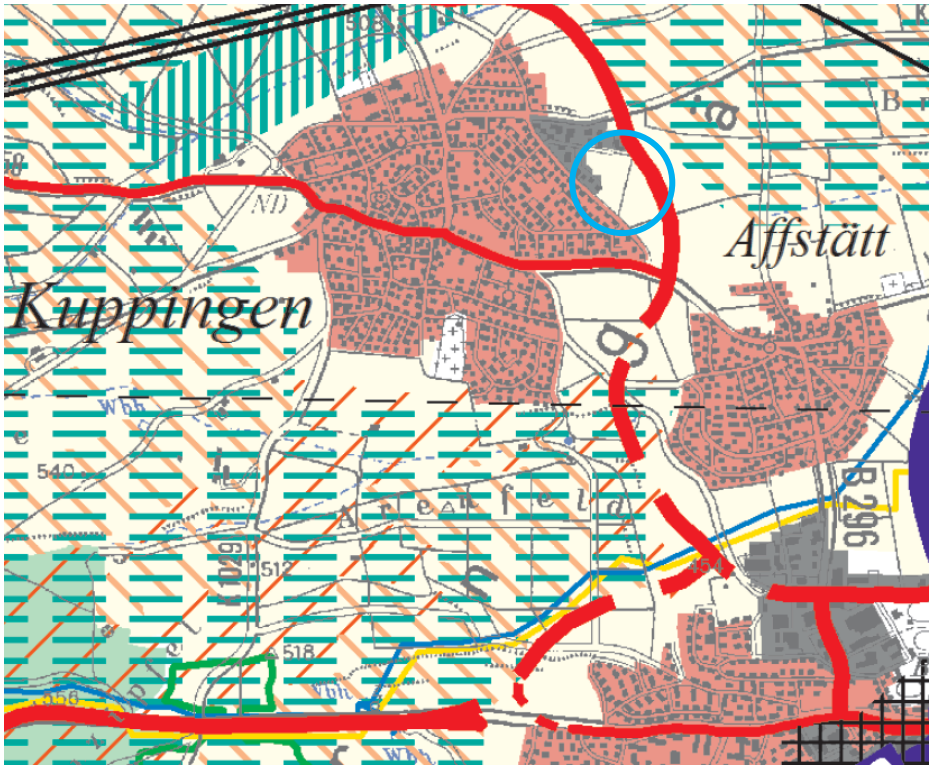

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Die gültige 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Datum vom 18.11.1994 in Verbindung mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 1993 „Nordumfahrung Herrenberg“ mit Datum vom 18.05.2005, weist innerhalb des Plangebiets „Gewerbliche Bauflächen“ in der Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Der Bebauungsplan wird damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

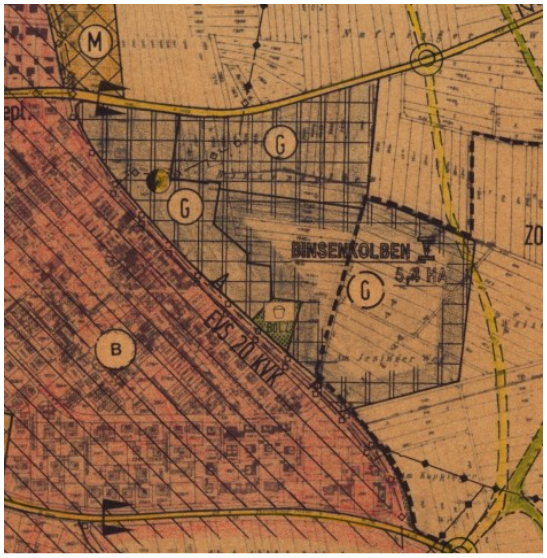

Abbildung 2: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Herrenberg, rechtskräftig seit 18.11.1994

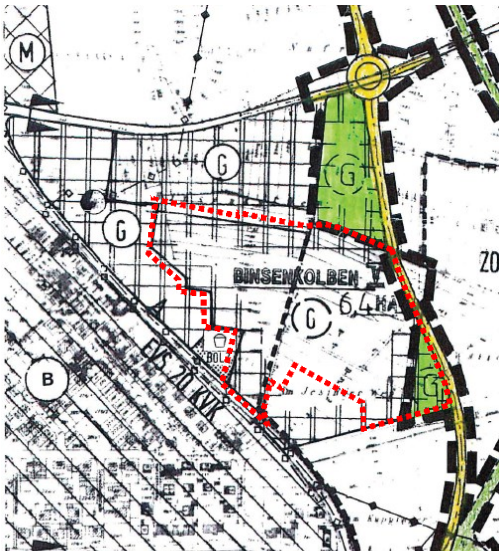

Abbildung 3: Auszug aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 1993 „Nordumfahrung Herrenberg“ der Stadt Herrenberg, rechtskräftig seit 18.05.2005

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich auf der Gemarkungsfläche des Ortsteils Herrenberg-Kuppingen und im östlichen Bereich auf der Gemarkungsfläche des Ortsteils Herrenberg-Affstätt. Die Gemarkungsgrenze ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Kreisstraße K 1081 im Osten, den Römerweg und durch das Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ im Süden, durch das bestehende Gewerbegebiet „Binsenkolben III“ im Süden und Westen und durch das bestehende Gewerbegebiet „Binsenkolben IV“ und landwirtschaftliche Flächen im Norden.

Die Flurstücke des Plangebiets werden derzeit überwiegend als Ackerbaufläche landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie ist recht gleichmäßig und weist im Plangebiet ein stetiges Gefälle Richtung Süd-Osten von insgesamt ca. 10 Metern auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100.

Abbildung 4: Abgrenzung Plangebiet „Binsenkolben VI“

4.2 Gefahren durch Starkregenereignisse

Unter Starkregen versteht man intensiven, lokal begrenzten Niederschlag. Man verwendet den Begriff „Starkregen“ ab einer Regenmenge von etwa 15 bis 20 Liter pro Stunde und Quadratmeter. Starkregen ist ein plötzlich auftretendes und kaum vorhersehbares Ereignis. Im Extremfall verursachen heftige Regenfälle auch fernab von Flüssen und Bächen Überschwemmungen, Rückstau, Unterspülungen und weitere Schäden. Auf Grund des Klimawandels ist damit zu rechnen, dass Starkregenereignisse künftig häufiger und intensiver werden.

Mit Hilfe des Förderprogramms „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ des Landes Baden-Württemberg hat die Stadt Herrenberg in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Infraconsult GmbH aus Stuttgart Starkregengefahrenkarten zur Identifizierung von gefährdeten Flächen und Objekten erstellt. Diese Karten können seit November 2024 für die Gesamtgemarkung Herrenberg im HerrenbergGIS unter https://geonline-gis.de/portale/herrenberg.htm eingesehen werden.

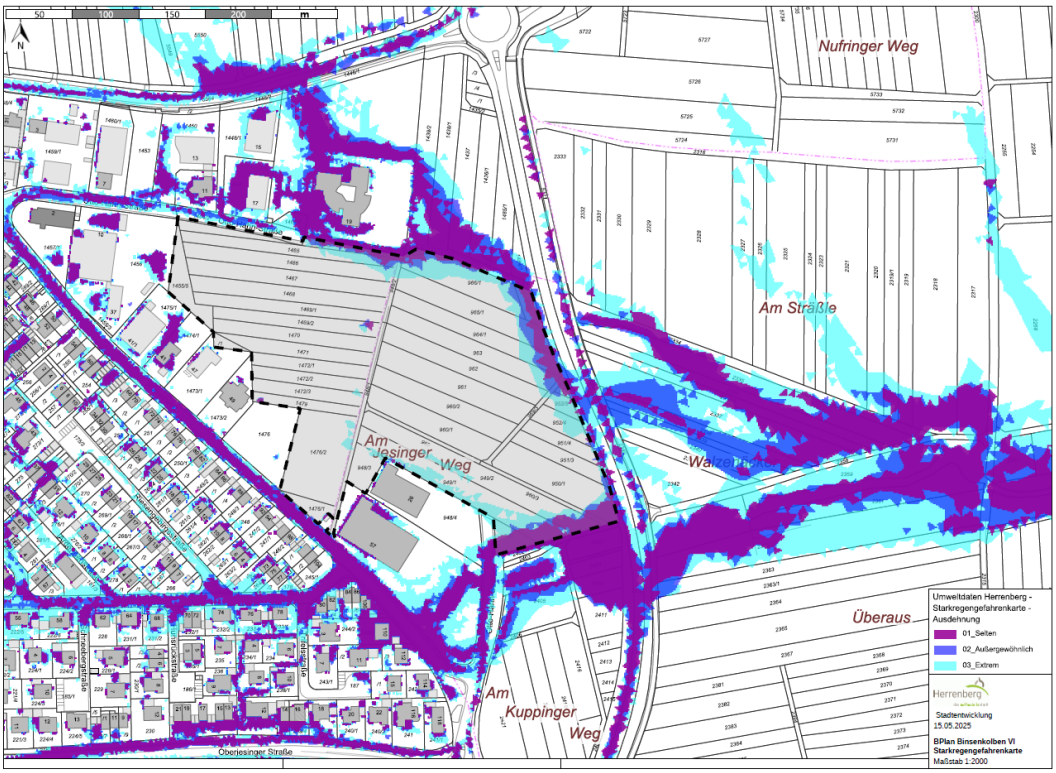

Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg, Ausschnitt zum Plangebiet, Stand 23.10.2023

Ausdehnung

Seltenes Ereignis: Simuliert wird ein Niederschlagsereignis, das statistisch gesehen alle 30 Jahre vorkommen kann.

Außergewöhnliches Ereignis: Simuliert wird ein Niederschlagsereignis, das statistisch gesehen alle 100 Jahre vorkommen kann.

Extremes Ereignis: Simuliert wird ein Niederschlagsereignis, das statistisch gesehen nur in einem extremen Fall vorkommen kann.

Eine Betroffenheit hinsichtlich extremen Starkregenereignissen kann in den nordöstlichen und südöstlichen Randbereichen des Geltungsbereichs nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Randbereiche der Baufenster liegen lediglich im Norden und im Süden geringfügig innerhalb von Flächen, die durch Starkregen betroffen sind (siehe Abbildung 6). Für das am stärksten betroffene Baufenster im Süden wurde die Bezugshöhe ca. 2 Meter oberhalb der natürlichen Topographie des südlichen Randbereichs festgesetzt, insofern kann in diesem Bereich ein Gebäude auf einer Höhe oberhalb möglicher Gefahrenzonen geplant werden.

Wegen der geringen Beeinträchtigung und nach der aktuellen Datengrundlage vom 23.10.2023 bedarf es keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. Starkregengefahr. Im Baugenehmigungsverfahren haben Bauherren die Möglichkeit, sich zu informieren.

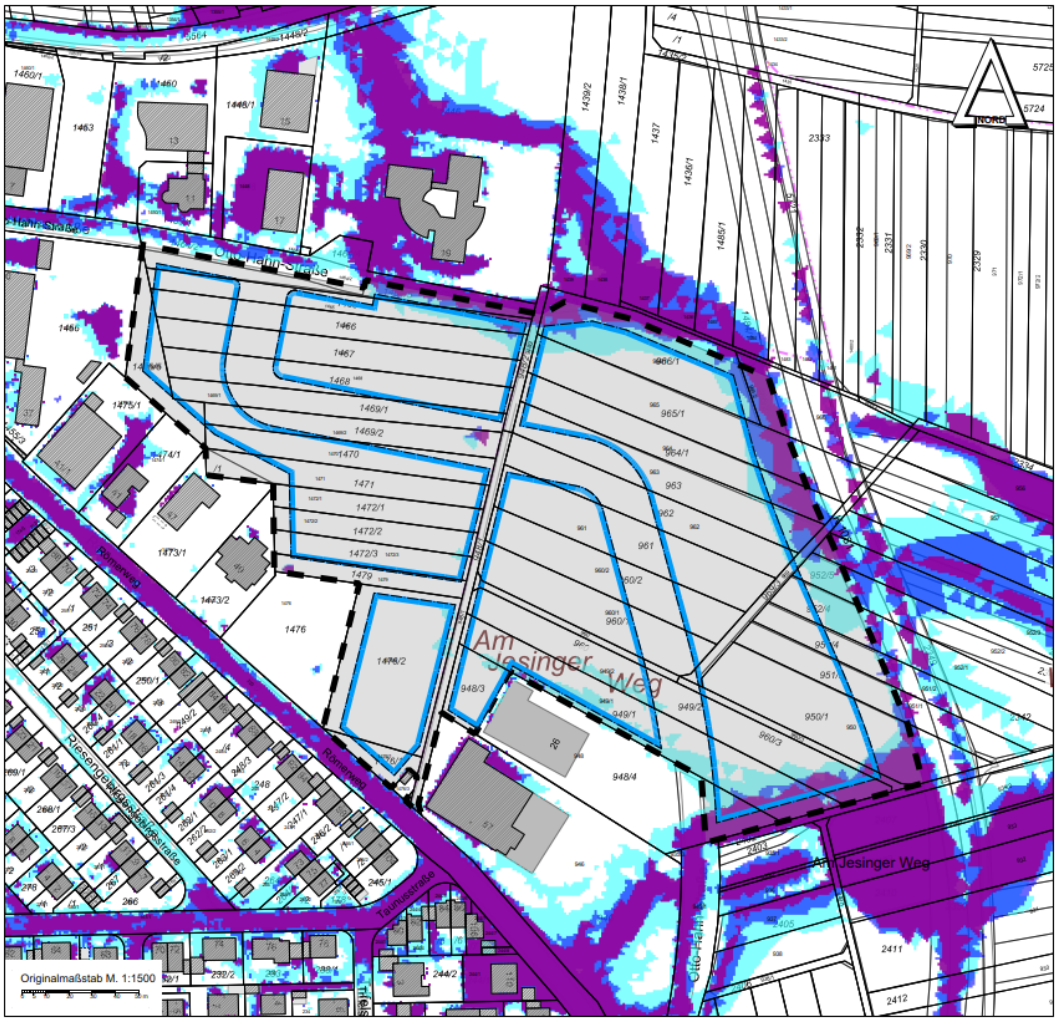

Abbildung 6: Überlagerung der Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg mit den Baufenstern des Bebauungsplans „Binsenkolben VI“, KE 21.05.2025

Im Zuge der Planung der einzelnen Bauvorhaben hat der Bauherr die Starkregengefahrenkarte zu beachten, negative Auswirkungen auf Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen, insbesondere hinsichtlich der Höhenlage der Grundstücke und Gebäude sowie bei der Bauausführung, insbesondere bei den Untergeschossen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen hatten sich alle in privatem Eigentum befunden. Die Verwaltung wurde durch den Gemeinderat am 30.09.2014 ermächtigt, den Grunderwerb für die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebauflächen zu betreiben und entsprechende Grundstückskaufverträge abzuschließen. Zwischenzeitlich befindet sich der überwiegende Teil der Flächen im Eigentum der Stadt Herrenberg.

4.4 Verkehrserschließung

Überörtlich ist das Gebiet über die Straße „Römerweg“ und über die Landesstraßen (B 296, Richtung Herrenberg/Calw; B 28 Richtung Freudenstadt/Tübingen) mit Anschluss an die Bundesautobahn (A 81, Richtung Stuttgart/Singen) angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Abzweigung der Otto-Hahn-Straße von Nord-Westen herkommend. Diese der Erschließung der bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen dienende Straße wurde im Zuge der Bebauung von „Binsenkolben III“ hergestellt und mit dem Gebiet „Binsenkolben IV“ verlängert. Die neue Abzweigung von der Otto-Hahn-Straße wird verbunden mit dem Stich des Römerwegs, der das Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ erschließt, so dass das Gebiet „Binsenkolben VI“ von Nordwesten und von Süden her über zwei Anschlüsse angebunden wird.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Teilort Herrenberg-Kuppingen verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss, wird jedoch über vier Buslinien an die Kernstadt von Herrenberg, an der Bahnstrecke Stuttgart-Horb und an die Umgebung angebunden. Die Bushaltestelle Jennerstraße ist in Luftlinie ca. 500 Meter vom Plangebiet entfernt.

- Linie 770 Herrenberg – Deckenpfronn – Calw
- Linie 773(a) Herrenberg – Deckenpfronn
- Linie 775 Wildberg – Kuppingen – Herrenberg
- Linie N77 Gärtringen – Herrenberg – Gärtringen

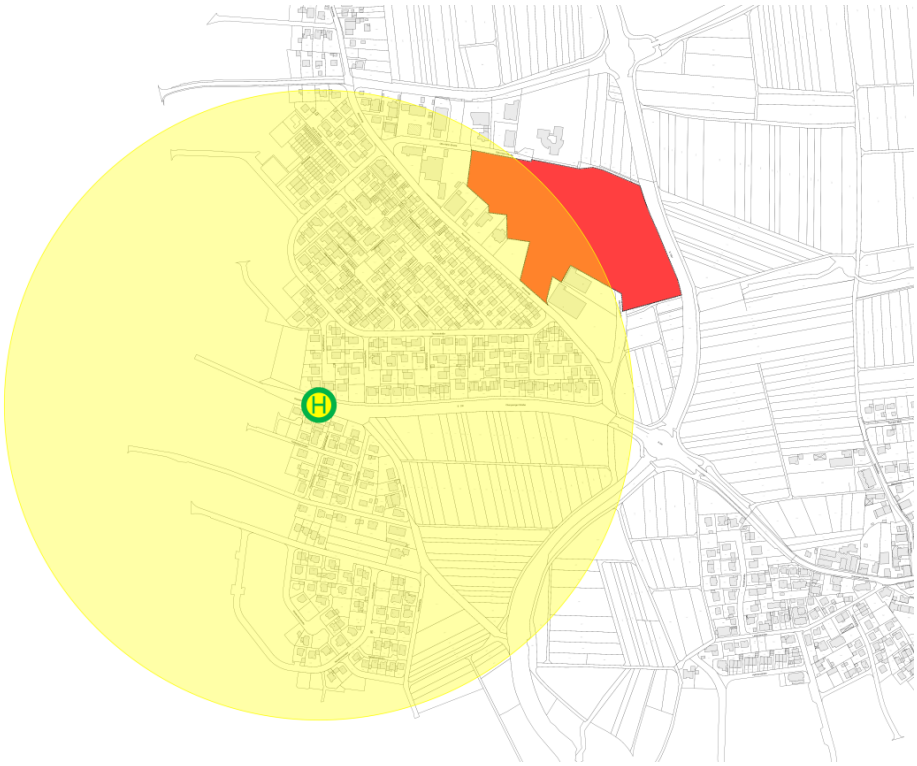

Abbildung 7: Haltestelle Jennerstraße mit 500-Meter-Radius

4.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sind in der Otto-Hahn-Straße verlegt und können in das neue Gebiet geführt werden.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Binsenkolben VI“ umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Otto-Hahn-Straße (Flst.-Nr. 1464/2), die Teilflächen (Flst.-Nrn. 948/2, 966/1 und 966/2),
- Im Osten durch die Kreisstraße K 1081 (Flst.-Nr. 2350),
- Im Süden durch den bestehen Weg (Flst.-Nr. 2403), das Flst.-Nr. 2402, das Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ (Flst.-Nrn. 946, 948/4), die Otto-Hahn-Straße (Flst.-Nr. 945/1) sowie die Straße „Römerweg“ (Flst.-Nr. 320)
- Im Süd-Westen durch Gewerbegrundstücke (Flst.-Nrn. 1476, 1473/2, 1473/1, 1474/1, 1475/1),
- Im Westen durch ein Gewerbegrundstück (Flst.-Nr. 1456).

Abbildung 8: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Binsenkolben VI“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

5.3 Rechtsverfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Städtebauliche Zielsetzung

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet soll die bestehenden Gewerbegebiete „Binsenkolben III“ und „Binsenkolben IV“ sowie das Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ bis hin zur westlich gelegenen K 1081 arrondieren.

Mit der Verknüpfung der Otto-Hahn-Straße und der Stichstraße des Römerwegs, die das Sondergebiet erschließt, wird der Zu- und Abfahrtverkehr von Süden und Norden durchgängig durch das neue Gebiet geführt. Wendebewegungen durch Lieferverkehr werden dadurch minimiert.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässigen Nutzungen im Plangebiet orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebiets und werden zu den angrenzenden Nutzungen und der K 1081 hin in Höhe und Bauweise angepasst.

Die Erschließungsstraßen sowie die Böschungskante zur K 1081 werden mit durchgängigen Baumreihen versehen und durchgängig begrünt. Damit wird ein harmonisches Erscheinungsbild des Gebiets gewährleistet.

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha mit folgender Unterteilung:

Bauflächen		
Gewerbegebiet 1 (GE1)	ca. 0,4 ha	= 8,0 %
Gewerbegebiet 2 (GE2)	ca. 2,7 ha	= 55,0 %
Gewerbegebiet 3 (GE3)	ca. 1,4 ha	= 29,0 %
Bauflächen gesamt	ca. 4,5 ha	= 92,0 %
Verkehrsflächen einschl. Retention, Trafostation	ca. 0,4 ha	= 8,0 %
Gesamt	**ca. 4,9 ha**	**= 100,0 %**

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung das bestehende Gewerbegebiet Binsenkolben zu arrondieren, wird die Festsetzung GE gemäß § 8 BauNVO getroffen und aufgrund unterschiedlicher zulässiger Nutzungen sowie unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in drei Teilgebiete gegliedert.

1.1 Gewerbegebiet 1 und 2 (GE 1 und GE2)

Für die Gewerbegebiete 1 und 2 (GE1 und GE2) wurden zu den Nutzungen die gleichen Festsetzungen getroffen. Die Unterscheidung der Teilflächen besteht beim Maß der baulichen Nutzung.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und öffentliche Betriebe. Außerdem sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die Festsetzungen dienen der Absicht, ein eher kleinteiliges Gebiet für Gewerbe-, Handels- und Handwerksbetriebe auszuweisen, um in erster Linie den Eigenbedarf der Teilorte decken zu können.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Damit sollen kleinteilige familiengeführte Betriebe unterstützt werden, sofern keine Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen entstehen. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig, da das Gewerbegebiet hauptsächlich produzierenden Betrieben vorbehalten sein soll. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit sollen im Einzelfall Einrichtungen wie z. B. ein Betriebskindergarten zugelassen werden können, ohne den Gebietscharakter zu verändern.

Außerdem kann ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden. An eine mögliche Zulassung werden jedoch kumulative Bedingungen geknüpft. Der Einzelhandel muss Teil eines gewerblichen oder handwerklichen Betriebs und im Betriebsgebäude untergebracht sein, es dürfen nur eigenproduzierte Waren verkauft werden und die Verkaufsfläche ist stark begrenzt. Mit den hohen Anforderungen der Zulassung ist eine Konzentration von Einzelhandel im Gebiet ausgeschlossen. Einzelnen Betrieben soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, eigenproduzierte Waren an ihrem Betriebsstandort an Endverbraucher zu veräußern.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise unter dem Schwellwert der Großflächigkeit bis 800 m² zugelassen werden. Um die Vorgaben des Regionalplans einzuhalten und die Entstehung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen, ist von diesen Einzelhandelsbetrieben vom Eingang ein 150 m-Abstand in Luftlinie bis zum Eingang des nächstliegenden bestehenden Einzelhandelsbetriebes einzuhalten. Dieser Abstand muss auch gegenüber bestehenden Betrieben außerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Um Konflikte gegenüber dem bestehenden Wohngebiet zu vermeiden, sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht zulässig. Es wurde klarstellend ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe ausdrücklich ausgeschlossen sind und nur ausnahmsweise zugelassen werden können, soweit sie die damit verbundenen kumulativen Bedingungen erfüllen.

1.2 Gewerbegebiet 3 (GE3)

Für das östliche Plangebiet angrenzend an die K 1081 wird das Gebiet GE 3 festgesetzt.

Es gelten die gleichen Festsetzungen zu den Nutzungen wie in den Teilflächen GE 1 und GE 2, allerdings wird davon abweichend die Errichtung von Tankstellen aufgrund der Nähe zur Kreisstraße und der südlichen Gebietszufahrt zugelassen.

1.3 Emissionskontingentierung

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft werden die Geräuschemissionen des Gewerbegebietes begrenzt.

Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen je m² nutzbare Grundfläche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 h bis 22:00 h) noch in der Nacht (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten. Für die Kontingentierung wurde das Gebiet in fünf Teilflächen gegliedert, für die jeweils die zulässigen Tag- und Nachtwerte festgesetzt sind.

Für das Plangebiet wurden Richtungssektoren für eine Zusatzkontingentierung ermittelt. Für Immissionsorte innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die festgesetzten Zusatzkontingente.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bauvorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe der baulichen Anlagen) orientiert sich an den angrenzenden Gewerbegebieten „Binsenkolben III“ und „Binsenkolben IV“.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung so zu bestimmen, dass insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden kann.

2.1 Grundflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird der für Gewerbegebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltende Orientierungswert von 0,8 als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Demnach können 80 % (GE) des Baugrundstücks überbaut und versiegelt werden. Mit dieser Festsetzung soll den Gewerbebetrieben ein großer baulicher Spielraum ermöglicht und das Gewerbegebiet flächensparend genutzt werden können.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen GE 1 bis GE 3 ist als Höchstmaß in Metern (GH_{max}) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die GH_{max} ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die GH_{max} ist der höchste Punkt der Attika der Flachdächer.

Das Gebiet GE 1 grenzt im Süden an die Straße Römerweg an und liegt gegenüber einem bestehenden Wohngebiet. Die Höhe wird daher auf 10 Meter begrenzt, um städtebaulich verträgliche Übergänge zu schaffen.

Im Gebiet GE 2 wird angrenzend an die bestehenden gewerblichen Bauflächen eine Gebäudehöhe von 12 Metern für eine gute Grundstücksnutzung zugelassen.

Üblicherweise liegen die Geschosshöhen in Gewerbegebieten bei über 3 Metern, so dass davon ausgegangen werden kann, dass maximal drei Vollgeschosse errichtet werden und der Orientierungswert der GFZ von 2,4 eingehalten werden kann. Für den theoretischen Fall, dass die Geschosshöhen 3 Meter betragen, vier Vollgeschosse vorgesehen werden unter Einhaltung der GH_{max} von 12 Metern und damit der Orientierungswert der GFZ von 2,4 aus § 17 Baunutzungsverordnung überschritten wird, wird die Überschreitung des Orientierungswertes als städtebaulich verträglich gewertet. Die theoretisch mögliche Überschreitung des GFZ-Orientierungswerts ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da die maximale Gebäudehöhe von 12 Metern eingehalten werden muss und damit die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. In einem Gewerbegebiet ist die Außenwahrnehmung der Gebäude maßgeblich für das Erscheinungsbild des Gebietes.

Das Gebiet GE 3 wird, obwohl der Kreisstraße zugewandt und von Bestandsgebieten abgewandt, auf 10 Meter Höhe begrenzt, da sich das Gelände oberhalb der eingeschnittenen Kreisstraße befindet. Mit der Höhenbegrenzung soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zur Landschaft geschaffen werden.

Um die zulässigen Gebäudehöhen zugunsten der Nutzflächen einzuschränken, sind technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) bis zu 15 % der gesamten Dachfläche zulässig und dürfen die Höhengrenzen bis zu 2,0 Meter überschreiten.

2.3 Bezugshöhen

Auf Grund der Topographie wurden abschnittweise unterschiedliche Bezugshöhen festgesetzt. Die Bezugshöhen orientieren sich sowohl am bestehenden Geländeverlauf als auch an der geplanten Erschließungsstraße, die oberhalb des natürlichen Geländes geführt wird, um Erdaushub soweit wie möglich zu vermeiden. Mit der Festsetzung der Bezugshöhen soll sich eine harmonisch gestaffelte Höhenentwicklung der Gebäude ergeben.

Eine Bindung der Bezugshöhen an die Erdgeschossfußbodenhöhe besteht nicht, um den Gebäudeplanungen den erforderlichen Planungsspielraum zu ermöglichen.

Die Abgrenzung der Bezugshöhenabschnitte orientiert sich zwar an derzeit vorgesehenen möglichen Grundstücksgrenzen, allerdings sind diese nicht abschließend konkret und auch die Platzierung von Gebäuden im Gebiet ist derzeit nicht bekannt. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass der Mittelwert der in den betreffenden Abschnitten festgesetzten Bezugshöhen zu bilden und für die Bezugshöhenbeurteilung anzuwenden ist, sofern Grundstücke abweichend von den Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen gemäß Planeintrag zugeschnitten werden und eine bauliche Anlage über mehr als eine Bezugshöhenabgrenzung reicht.

3. Bauweise

In den Gebieten GE 1 und GE 2 wird jeweils eine an die umliegenden Bestandsgebiete angepasste offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die Gebäudelängen auf 50 Meter begrenzt.

Im Gebiet GE 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Hierbei wird die maximale Gebäudelänge auf 75 Meter je Gebäude begrenzt. Damit soll eine optimale Grundstücksausnutzung entlang der K 1081 gefördert, eine Barrierewirkung gegenüber der freien Landschaft und eine für das Ortsbild untypische Wirkung jedoch vermieden werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft, um die Flexibilität der Bebauung nicht einzuschränken.

5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Container, Mulden und Containeranlagen jeglicher Art, sowohl geschlossen als auch offen, sind zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sowie Werbeanlagen, soweit sie die Maßgaben der örtlichen Bauvorschriften C.2 erfüllen, können auch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen PFG 1, PFG 2 und PFG 3, um die Eingrünung der Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.

6. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Abzweigung der Otto-Hahn-Straße von Nord-Westen herkommend und wird mit dem Stich des Römerwegs verbunden, der das Sondergebiet „Binsenkolben VI a“ erschließt.

Für die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die vorliegende und in den Entwurf eingearbeitete aktuelle Straßenplanung maßgeblich. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihrem Querschnitt ist unverbindlich, Gehweg- und Fahrbahnbreiten können damit während der Erschließungsausführungsplanung noch verändert und angepasst werden.

Das Zu- und Abfahrverbot östlich des Plangebiets entlang der Kreisstraße K 1081 ist einzuhalten, um Störungen des Verkehrsflusses der Kreisstraße zu verhindern.

Um die Anzahl und Größe der Ein- und Ausfahrten zu begrenzen und trotzdem die optimale Flächenausnutzung für den Berufs- und Lieferverkehr zu gewährleisten, sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten je Grundstück bis zu jeweils 8 Meter Breite zulässig. Die Pflanzbindungen dürfen dazu unterbrochen werden.

7. Leitungsrechte

Mit Leitungsrecht gekennzeichnete Flächen, die zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt wurden, sind von jeglicher Bebauung, von Stellplätzen, Lagerflächen und Werbeanlagen sowie von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um Reparaturmaßnahmen an diesen jederzeit zu ermöglichen.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist die Stadt Herrenberg die Leitungsträgerin für den in der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Fläche liegenden Mischwasserkanal.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten müssen notwendige Beleuchtungseinrichtungen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig.

8.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur allgemeinen Förderung von zwingend auf Gebäudequartiere angewiesene Vogelarten sind bei Gebäudehöhen > 8 Meter pro Gebäude mindestens zwei Dreifach-Nistkästen (z. B. Schwegler-Mauerseglernistkästen 17A dreifach) zu installieren. Die Nistkästen sind in mindestens 7 Meter Höhe über Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen an den Nord- oder Ostfassaden der Gebäude anzubringen. Die sonstige Verteilung / Montage der Nistkästen ist nach gestalterischen Aspekten veränderbar, solange notwendige artenschutzfachliche Aspekte berücksichtigt werden. Wahlweise lassen sich diese Nistkästen an Außenfassaden oder unter Dachnähe z. B. eingemauert oder in die Wärmedämmung integriert installieren oder an vorstehenden Gebäudeteilen montieren. Daher erfolgt lediglich die fachliche Vorgabe der für die Eignung für den Mauersegler erforderlichen Mindesthöhe und Exposition.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, wie die Verwendung transluzenter, mattierter, eingefärbter, bombierter oder strukturierter Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend auszuführen und dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. Schmid, et al 2012 - www.vogelglas.info) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

8.3 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander in verschiedenen Entwässerungssystemen abgeleitet.

Der Regenwasserablauf von Dachflächen, Hof-, Verkehrs- und Lagerflächen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen, um durch den Lamellenklärer gereinigt zu werden, bevor das Wasser in die Vorflut oder Versickerung geleitet wird.

Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z. B. Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung auszuschließen. Der Regenwasserablauf dieser Flächen ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen, um das nachfolgende Rückhaltebecken vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Durch Produktion stark verschmutztes Oberflächenwasser (z. B. von Galvanikbetrieben) ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen, um das nachfolgende Rückhaltebecken vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Die Anschlussflächen an den Schmutzwasserkanal sind auf das geringstmögliche Maß zu begrenzen, um den ableitenden Schmutzwasserkanal vor Überlastung zu schützen.

8.4 Wasserdurchlässige Beläge

Um zugunsten des Wasserhaushalts eine möglichst weitreichende Versickerung von Niederschlägen zu gewährleisten, sind offene Stellplätze für PKW auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, o. ä. zu befestigen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind für eine möglichst hindernisfreie Nutzung von dieser Festsetzung ausgenommen.

Um Schadstoffeinträge in Grünflächen zu verhindern, sind gewerblich genutzte Verkehrs- und Lagerflächen dicht zu befestigen und gegen Grünflächen abzugrenzen.

8.5 Dachabdeckungen aus Metall

Um Schadstoffeinträge bei der Ableitung von Niederschlagswasser von Dachflächen in den Regenwasserkanal zu vermeiden, dürfen keine unbeschichteten Dachabdeckungen verwendet werden, die Kupfer, Zink oder Blei enthalten.

9. Immissionsschutzmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz der Menschen im Gebiet vor gesundheitsschädlichen Lärmbeeinträchtigungen.

Grundlage für die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Gutachten „Lärmschutz Bebauungsplan Binsenkolben VI“, Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, vom 19.03.2024.

Zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1:2018 sowie DIN 4109-2:2018 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt sind. Für die Anforderung der Außenbauteile gilt Ziff. 7.1 (vgl. Lärmpegelbereiche Tabelle 7) sowie 7.2. und 7.3 der DIN 4109-1:2018-01.

Aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden in den nicht nur vorrübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß mindestens für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 dB(A) entsprechend DIN 4109-1:2018 – Schallschutz im Hochbau – zu erfüllen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung begründet und nachgewiesen wird.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Auf den Baugrundstücken sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und die Bauvorhaben städtebaulich harmonisch einzubinden. Die Festsetzungen sind grundsätzlich einzuhalten, da diese in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bewertet wurden.

PFG 1: Randeingrünung der Baugrundstücke
Um eine wirksame Eingrünung der Baugrundstücke insbesondere Richtung dem bestehenden Gewerbegebiet zu erzielen, zur Förderung der Artenvielfalt und zur klimatischen Verbesserung sind die in der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichneten Flächen in einem Streifen von 5,0 m Breite mit mehrreihigen geschlossenen Gehölzpflanzungen (1 Str/Hei je 1,5 m² Pflanzfläche) aus ausschließlich gebietsheimischen, standorttypischen Heistern und Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischenpflanzungen mit Bäumen sind dabei zulässig und Zaunanlagen können in die Pflanzung integriert werden.

Verbleibende Rand- und Zwischenflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut aus Ursprungsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" (Produktionsraum 7) als extensive blüten- und strukturreiche Wiesenmischung anzusäen und durch Mahd mit bis zu 3 Mahdterminen pro Jahr und Abtransport des Mähguts dauerhaft zu unterhalten, um die Artenvielfalt insbesondere auch von Insekten zu fördern.

PFG 2: Randeingrünung der Baugrundstücke
Um eine wirksame Eingrünung der Baugrundstücke zu erzielen, zur Förderung der Artenvielfalt und zur klimatischen Verbesserung sind die in der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Flächen unter Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Arten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ der Pflanzenlisten F.1 bis F.4 dauerhaft zu begrünen oder mit Ansaatflächen zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.

Rasen/Ansaatflächen sind zur Förderung der Artenvielfalt mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut aus Ursprungsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" (Produktionsraum 7) als extensive blüten- und strukturreiche Wiesenmischung anzusäen und durch Mahd mit bis zu 3 Mahdterminen pro Jahr und Abtransport des Mähguts dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt als Gras-/Kräutermischung in einem Mischungsverhältnis 50/50, bspw. Rieger-Hofmann "01 – Blumenwiese".

Die Pflanzgebotsflächen dürfen zur Anlage der zulässigen Zu- bzw. Abfahrtsbereiche unterbrochen werden.

PFG 3: Randeingrünung zur Kreisstraße K 1081
Zur Förderung der Artenvielfalt und zur klimatischen Verbesserung ist die mit PFG 3 gekennzeichnete Fläche mit einer Gras-Kräuter-Mischung mit regionalem Saatgut aus Ursprungsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" (Produktionsraum 7) als extensive blüten- und strukturreiche Wiesenmischung anzusäen und durch Mahd mit bis zu 3 Mahdterminen pro Jahr und Abtransport des

Mähguts dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt als Gras-/Kräutermischung in einem Mischungsverhältnis 50/50, bspw. Rieger-Hofmann "01 – Blumenwiese".

Im Randbereich zur Kreisstraße K 1081 ist die Pflanzung von Gehölzen zum Schutz des Fahrverkehrs zu vermeiden.

PFG 4: Einzelbäume

Gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten erfolgt am Rand der Baugrundstücke die Anpflanzung von Laubbäumen unter Verwendung von Arten aus den Pflanzenlisten F.1 und F.2. für eine durchgängige Gebietsdurchgrünung, zur Förderung der Artenvielfalt und zur klimatischen Verbesserung.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann zur Anpassung an die baulichen Gegebenheiten und die Grundstückszufahrten und -abfahrten entlang der Verkehrsfläche bis zu 5,0 m parallel zur Straße abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße K 1081 haben zum Schutz des Fahrverkehrs einen Abstand von mindestens 7,5 m zum Fahrbahnrand einhalten. Die RPS09 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009) sind zu beachten.

PFG 5: Begrünung der Stellplatzflächen

Eine Begrünung der Stellplatzflächen soll Parkierungsflächen auflockern, für eine Grünvernetzung sorgen und eine klimatische Verbesserung der versiegelten Flächen bewirken.

PFG 6: Begrünung der Baugrundstücke

Für eine Gebietsdurchgrünung, zur Förderung der Artenvielfalt und zur klimatischen Verbesserung sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke unter Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Arten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ der Pflanzenlisten F.1 bis F.4 dauerhaft zu begrünen oder mit Ansaatflächen zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.

Rasen-/Ansaatflächen sind mindestens zu 50 % mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut aus Ursprungsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" (Produktionsraum 7) als extensive blüten- und strukturreiche Wiesenmischung anzusäen und durch Mahd mit bis zu 3 Mahdterminen pro Jahr und Abtransport des Mähguts dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt als Gras-/Kräutermischung in einem Mischungsverhältnis 50/50, bspw. Rieger-Hofmann "01 - Blumenwiese". Sonstige Ansaatflächen können als Zier- oder Landschaftsrasen mit Regelsaatgutmischung (RSM) hergestellt werden.

Um artenarme Bereiche und Hitzestauungen zu vermeiden, ist die Anlage von "Schottergärten" in Form von vegetationslosen/-armen Kies-, Schotter- oder Splittflächen ohne Erdanschluss sowie das Anlegen von Kunstrasenflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

PFG 7: Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Wasserrückhaltung im Gebiet und zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere sind die Flachdächer zu mindestens 75 % mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

Um Schadstoffeinträge in Wasser und Boden zu verhindern, ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat ohne Kompostzugabe zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen und durch den Gesamtaufbau ein Wasserspeichervermögen von mindestens 25 l/m2 / mittlerer Abflussbeiwert Cm mind. 0,35 aufweisen).

Zum Schutz von Fauna und Flora dürfen zur Herstellung wurzel-/rhizomfester Dachabdichtungen keine Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden.

PFG 6: Begrünung von Zaunanlagen

Zur Gebietseingrünung sind Zaunelemente ab 20 m² Sichtfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste F.5 zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Je 2 m Zaunlänge sind mindestens 5 Pflanzen in geeigneten Pflanzstreifen zu setzen. Falls erforderlich sind Rankhilfen anzubringen sowie Schutzhilfen gegen Anfahren und Mähen.

11. Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Ableitung von Niederschlagswasser und ist daher als Fläche für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (siehe Nr. 12).

12. Flächen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die öffentliche Grünfläche als Fläche für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Die Fläche ist bereits hergestellt und dient der Ableitung von Niederschlagswasser von nördlich und nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken (siehe Nr. 11).

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sowie das Anstrahlen der Gebäudefassaden sind bezüglich der Außenwirkung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen unzulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Zur Gewährleistung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur optimalen Ausnutzung des Gebäudevolumens sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zugelassen.

1.2 Dachdeckung

Zur Gewährleistung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes und um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu verbessern, wird die Begrünung der Flachdächer auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Dächer hat einen rückhaltenden Effekt für Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen der Werbeanlagen entsprechen den ortsüblichen Festsetzungen und gewährleisten so eine Vereinheitlichung der Gewerbegebiete der Stadt Herrenberg.

3.1 Einfriedungen

Zugunsten eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes und zur Schaffung von Eingrünungen sind nur blickdurchlässige Zaunanlagen zulässig. Um ein Überwinden zu verhindern, werden die Zaunanlagen bis 2,0 Meter Höhe zugelassen. Der Abstand zur öffentlichen Straßenfläche wird aus Sicherheitsgründen auf 1,5 Meter festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Sicherheitsgründen für den Fahrverkehr haben Zaunanlagen entlang der K 1081 einen Abstand mindestens von 7,5 Meter von den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

3.2 Gestaltung der Freiflächen

Zur Maximierung der Gebietsbegrünung, zum Schutz der Artenvielfalt und zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bestandene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Um artenarme Bereiche und Hitzestauungen zu vermeiden, ist die Anlage von "Schottergärten" in Form von vegetationslosen/-armen Kies-, Schotter- oder Splittflächen ohne Erdanschluss sowie das Anlegen von Kunstrasenflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur Gewährleistung eines städtebaulich harmonischen Erscheinungsbildes sind Plätze für bewegliche Abfallbehälter so anzuordnen, dass keine Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. Im Bereich der Pflanzgebotsflächen sind sie unzulässig.

4. Höhenlage der Grundstücke

Das Gelände der Baugrundstücke ist in seiner Höhenlage den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu veranlassen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Die örtlichen Bauvorschriften sind zwingend einzuhalten. Verstöße können mit einer Geldbuße geahndet werden.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Umweltbericht

Ein Eingriff in ein Schutzgut zieht in der Regel eine Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter nach sich. So haben z. B. Versiegelungen mit dem Verlust der Bodenfunktionen auch nachhaltige Folgen auf die Grundwasserneubildung, das lokale Kleinklima, das Landschaftsbild sowie auf die Lebensraumausstattung für Menschen (Erholung), Pflanzen und Tiere. Die Auswirkungen und Ausgleichs- sowie Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht vom Büro g2-Landschaftsarchitekten vom 27.03.2024 dargestellt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

2. Lärmschutz

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die benachbarte Bebauung abgeschätzt und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm ausgearbeitet (Lärmkontingentierung). Hierbei wurde das geplante Gewerbegebiet in 5 Teilflächen gegliedert.

In Anlehnung an die TA-Lärm wird bei der Ausweisung der zulässigen Lärmkontingente der geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets die Unterschreitung des jeweiligen Richtwertes um 6 dB(A) durch die Summe der einzelnen Teilflächen der Erweiterungsfläche angestrebt.

Diese Kontingentierung ermöglicht die angestrebte Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der Wohnbebauung entlang des Römerwegs in den Zeitbereichen tags und nachts.

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde die Darstellung der Immissionsorte entlang des Römerwegs. Diese Darstellung ist aus der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen und kann im Detail dort eingesehen werden.

Für den Bebauungsplan „Binsenkolben VI“ kann keine Teilfläche ohne Beschränkungen festgesetzt werden, da einerseits durch die bestehenden Betriebe eine Lärmvorbelastung gegeben ist und andererseits keine ausreichenden Abstände zwischen dem Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung vorhanden sind, um die erforderlichen Pegelminderungen zu erreichen.

Neben der internen Gliederung besteht nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung (externe Gliederung), wenn mindestens ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in der Gemeinde existiert.

Ein entsprechendes Gewerbegebiet ohne schalltechnische Einschränkungen findet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlweg II“, Planbereich 07/05, auf der Gemarkung Herrenberg-Affstätt. Auf dieses, bezüglich der Festsetzungen zu zulässigen Emissionspegeln uneingeschränktes GE-Gebiet wird zur Erfüllung der Bedingungen der externen Gliederung verwiesen.

Gesondert betrachtet wurde das Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen. Dabei wurden die Situationen Prognose 2030 ohne und mit Aufsiedlung des Gewerbegebiets (einschließlich einer möglichen Tankstelle) betrachtet.

Im Zeitbereich tags sind durch das Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbegebiets Pegelerhöhungen von bis zu 1,8 dB(A) zu erwarten.

Pegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) sind im Sinne der 16. BImSchV als wesentlich zu betrachten, wobei die 16. BImSchV nur beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Diese Schwelle wird nicht überschritten.

Durch das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen wird das Planungsgebiet mit Verkehrslärm belastet. Es sind Beurteilungspegel tags von über 70 dB(A) und Beurteilungspegel nachts von über 60 dB(A) im Nahbereich der K 1081 zu erwarten. Somit werden an den genannten Straßen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)) überschritten.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, da in Gewerbegebieten üblicherweise keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche vorhanden sind und ein Schutz der meist in den Obergeschossen eingerichteten Betriebsinhaberwohnungen mit städtebaulich und wirtschaftlich vertretbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht bewerkstelligt werden kann.

Laut Aussage des Gutachterbüros ISIS, das die schalltechnische Untersuchung durchgeführt hat, ergeben sich durch die Aktualisierung der Verkehrsprognose zum Bebauungsplan “Binsenkolben VI” vom 17.01.2025 keine Änderungen für die Lärmbetrachtung. Zur Erklärung wird angeführt: Zu den Auswirkungen der Verteilung Spitzenstunde auf die Lärmsituation wird nach Rücksprache mit Bernard Gruppe (Gutachter Verkehrsprognose) angemerkt, dass die Verkehrsverlagerung nur während der kritischen Spitzenstunde erwartet wird und sich die Verteilung im Tagesgang dadurch nicht ändert. Folglich ergeben sich bei der Lärmbetrachtung, die nur die Zeitbereiche tags (06-22 Uhr) und nachts (22-06 Uhr) betrachtet, keine Änderungen.

Aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten sind beim Bau von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß mindestens für einen Maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 dB(A) entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu erfüllen. Höhere Anforderungen sind im Nahbereich der Straßen zu beachten.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in den Plänen gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Verkehrsprognose

Die ursprüngliche Verkehrsprognose aus dem Jahr 2018 von Brenner Bernard Ingenieure GmbH wurde mit Datum vom 17.01.2025 nochmals aktualisiert und kommt zu dem nachfolgenden Ergebnis. Darüber hinaus wurde mit einer aktuellen Stellungnahme seitens des Gutachters nochmals auf das Verkehrsaufkommen im Römerweg und die Zählungen von 2018 eingegangen und ebenfalls auf das Verkehrsaufkommen südlicher Römerweg / Einmündung in die Oberjesinger Straße.

Insgesamt werden durch die Aufsiedelung des Gewerbegebiets „Binsenkolben VI“ in Herrenberg-Kuppingen im Plangebiet ca. 4.160 Kfz-Fahrten pro Werktag erzeugt, davon etwa 200 Fahrten im Schwerverkehr. In der morgendlichen Spitzenstunde von 07:00 – 08:00 Uhr beläuft sich das Verkehrsaufkommen dabei auf rund 200 Fahrten im Ziel- und ca. 90 Fahrten im Quellverkehr. In der Abendspitze von 17:00 – 18:00 Uhr werden rund 140 Fahrten im Ziel- und etwa 200 Fahrten im Quellverkehr erzeugt. Da im Kundenverkehr der möglichen Tankstelle Mitnahmeeffekte von ca. 75 % berücksichtigt werden, werden durch das Gebiet 1.720 Kfz-Fahrten pro 24 h neu induziert.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets erhöht sich die Verkehrsstärke auf dem wohngebietsnahen nördlichen Teil des Römerweges von etwa 1.400 auf 2.200 Kfz/ 24h. Der Schwerverkehr nimmt von heute ca. 50 auf ca. 150 SV/ 24h zu.

Im Planfall kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsstärke an der Einmündung des Römerweges auf die B 296. Verantwortlich für die starke Verkehrszunahme an dieser Stelle ist vor allem der Verkehr zur Tankstelle hin und zurück, welcher vor allem auf der Relation Römerweg – Oberjesinger Straße Ost verkehrt. Dies führt in der statischen Berechnung zu einer Verschlechterung von der QSV D auf eine QSV F mit Wartezeiten von über 600 s und Rückstaulängen bis zu 357 m in der untergeordneten Zufahrt, die sich in der Praxis so nicht einstellen werden. Stattdessen wird erwartet, dass sich die Verteilung des Tankstellenverkehrs dynamisch an die Verkehrsverhältnisse anpasst. Demnach wird sich in den Spitzenzeiten, in denen die südliche Einmündung des Römerwegs ihre Kapazitätsgrenze erreicht, mehr Verkehr auf den nördlichen Römerweg verlagern.

1. Verkehrsaufkommen Römerweg / Zählung aus 2018:
Da im Römerweg in den letzten Jahren keine nennenswerten Aufsiedlungen stattgefunden haben, hat sich auch das Verkehrsaufkommen im Römerweg gegenüber 2018 nicht nennenswert verändert. Der seit der Verkehrsstromzählung 2018 hinzugekommene Drogeriemarkt wird in der Verkehrsprognose berücksichtigt. Für die auf der Fläche des Gewerbegebietes 1 bestehende Flüchtlingsunterbringung wird von keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen ausgegangen. Daher sind alle aktuellen Aspekte hinsichtlich des Verkehrsgeschehens berücksichtigt, auch wenn die eigentlichen Verkehrsstromzählungen aus dem Jahr 2018 schon länger zurückliegen.

2. Verkehrsaufkommen südlicher Römerweg / Einmündung in die Oberjesinger Straße:
Im Planfall kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsstärken, was vor allem auf die Frequentierung einer Tankstelle zurückzuführen ist. In der Tagesspitzenstunde wird die Einmündung des Römerwegs in die Oberjesinger Straße ihre Kapazitätsgrenze erreichen. Ein Teil des Verkehrs

fließt dann über den nördlichen Römerweg und die Nufringer Straße ab. Außerhalb der Spitzenstunde erfolgt der Abfluss des Verkehrs über den südlichen Römerweg und die Oberjesinger Straße.

4. Baugrund

Die vorliegende Baugrunduntersuchung von BGU vom 24.03.2021 mit Ergänzung vom 17.01.2025 zum verkleinerten Gebiet und der aktuellen Rechtsprechung trifft u. a. Aussagen zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen und gibt Empfehlungen zur Erschließung mit der Herstellung von Kanal- und Leitungsgräben und zur Ausführung von Baugruben mit Hinweisen zur Gründung und Bauausführung sowie zur Bauwerksabdichtung und Entwässerung.

Weiterführende Untersuchungen zum Bodenschutz sowie ein Bodenverwertungskonzept werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

E. Gutachten

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
  Stand 14.05.2018
  Büro Gförer GmbH & Co. KG, Empfingen

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
  Stand 27.03.2024
  Projektinstitut Pirol, Plochingen

- **Verkehrsprognose zum Bebauungsplan “Binsenkolben VI”**
  Stand 29.05.2018
  Brenner Bernard Ingenieure GmbH, Aalen

- **Aktualisierung der Verkehrsprognose zum Bebauungsplan “Binsenkolben VI”**
  Stand 17.01.2025
  Bernard Gruppe, Dresden

- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan “Binsenkolben VI”**
  Stand 19.03.2024
  Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen

- **Baugrunduntersuchung Erschließungsgebiet „Binsenkolben VI“**
  Untersuchungsbericht vom 24.03.2021
  Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn

- **Baugrunduntersuchung Erschließungsgebiet „Binsenkolben VI“**
  Ergänzung vom 17.01.2025
  Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU), Deckenpfronn

- **Erläuterungsbericht zur Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung**
  Stand 03.01.2023 / 12.03.2024
  IBB Wörn Ingenieure, Ehningen

- **Artenschutzrechtliche Beurteilung für ein geplantes Regenrückhaltebecken**
  (außerhalb des Gebietes), Stand 05.08.2021
  Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen

Aufstellung:
Stadt Herrenberg

Herrenberg, den

_____

Susanne Schreiber, Baubürgermeisterin