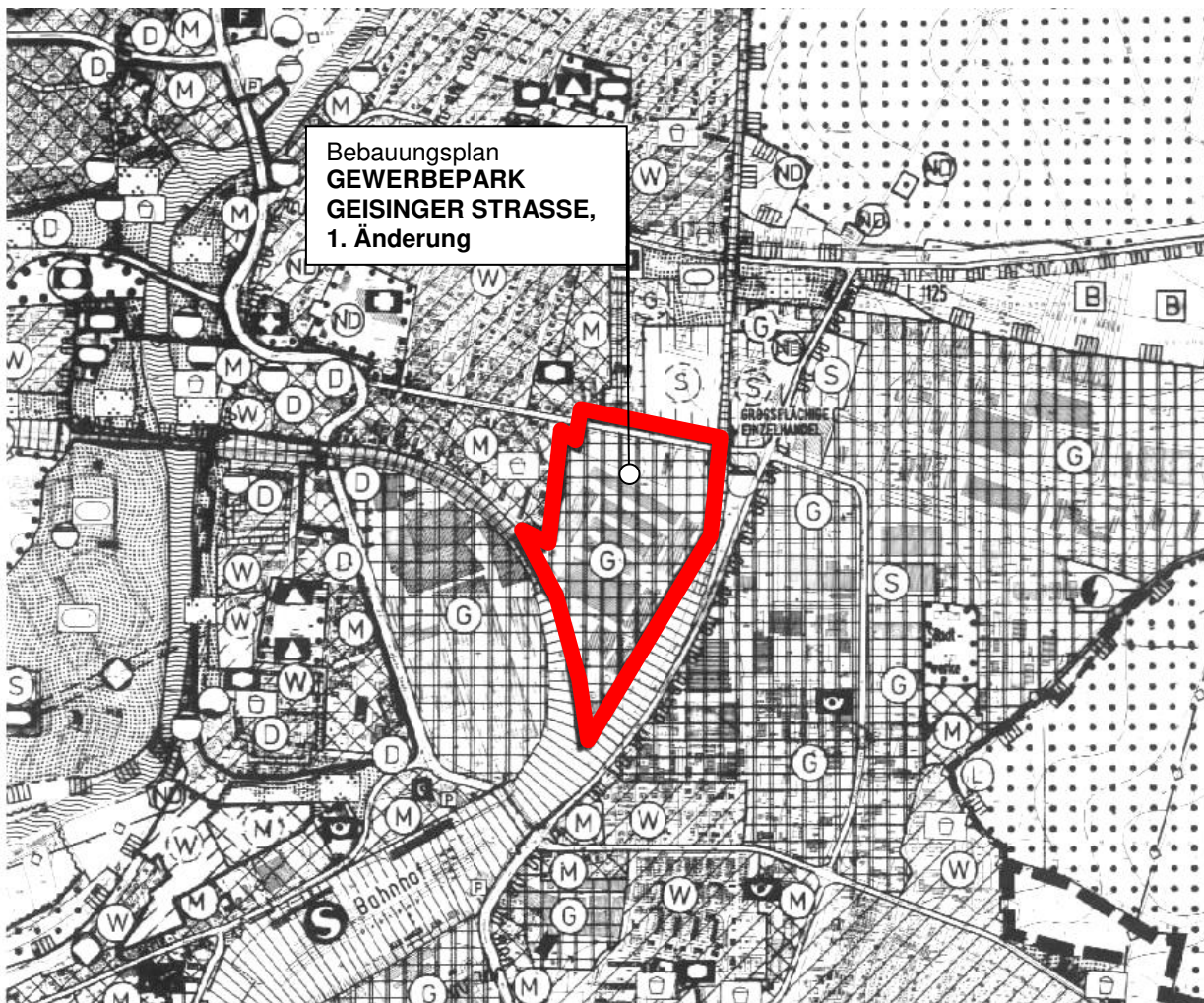


Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bietigheim/Bissingen

B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan "GEWERBEPARK GEISINGER STRASSE, 1. Änderung", Planbereich 2.3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 5584, 5584/1, 5584/2, 5584/3, 5774, 5774/1 sowie Teile des Flurstücks 5815 auf der Gemarkung Bietigheim.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, unmaßstäblich

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 28.09.2017
- Stadtentwicklungsamt -
II-61/26.4-2.3 Rie

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den abgegrenzten Bereich gilt der Bebauungsplan „Gewerbepark Geisinger Straße“, rechtskräftig seit dem 25.02.2014. Zur Verbesserung der Grundstückerschließung, zur Berücksichtigung der Neubewertung des Schallschutzes, zur Anpassung an das aktualisierte Einzelhandelskonzept sowie zur Berücksichtigung der bereits hohen Verkehrsbelastung, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Die Erschließung der südlichen Grundstücke soll für die Zukunft über eine zentral gelegene Straße verbessert werden. Dafür wird der bislang geplante Anschluss in Richtung Süden verlängert. Im Gegenzug wird die westlich gelegene, bestehende firmeninterne Erschließungsstraße als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Für die Zukunft sind somit auch die südlich gelegenen Flächen über einen leistungsfähigen Knotenpunkt erschlossen. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, am östlichen Ende der Dammstraße, befindet sich eine Bahnunterführung. Die früher nur firmenintern genutzte Verbindungsstraße soll nach Umplanung der Flächen an der Stuttgarter Straße (ehemaliges DLW-Areal) auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und als Fuß- und Radweg öffentlich gewidmet werden.

Im Zuge der Umplanung wird auch der Schallschutz neu bewertet. Durch die Verlegung der Haupteerschließung für die südlichen Grundstücke in Richtung Osten wird eine deutliche Verbesserung für die angrenzende Wohnbebauung erreicht. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan sieht zudem zukünftig eine Lärmkontingentierung für Gewerbebetriebe vor, um die benachbarten Bewohner besser vor Lärm zu schützen und Gewerbebetrieben Planungssicherheit zu geben und diese somit langfristig am Standort halten zu können.

Im April 2017 wurde das neue Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2017 beschlossen. Die Fortschreibung bestätigt die Grundsätze des bisherigen Konzepts und berücksichtigt die Ziele der Regionalplanung zum Einzelhandel. Bei der Fortschreibung des Konzepts wurden Anpassungen an den Sortimentslisten vorgenommen, die nun auch im Bebauungsplan aktualisiert werden müssen.

Neue Verkehrsuntersuchungen, die im Zuge der Erstellung des neuen Verkehrsentwicklungsplans 2030 durchgeführt wurden (Zwischenbericht vom Januar 2017), zeigen sehr deutlich, wie stark belastet die Straßen im Stadtgebiet im Allgemeinen und die Knotenpunkte Stuttgarter Straße/Geisinger Straße (47.930 Kfz/24 h) und Stuttgarter Straße/Poststraße/Freiberger Straße (50.245 Kfz/24 h) im Besonderen sind. Das Gebiet ist über beide Knotenpunkte in Richtung Bundesstraße und Autobahn erschlossen. Gemäß den Prognosen werden die Verkehrsmengen in Zukunft noch zunehmen, aus diesem Grund sollen verkehrsentensive Nutzungen (wie z.B. selbständige Speditionen, aber auch selbständige Büronutzungen) im Bebauungsplangebiet zukünftig weitestgehend ausgeschlossen werden.

2. Einfügen in die überörtliche und örtliche Planung

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

Die Fläche ist als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe eingetragen. Nordöstlich der Geisinger Straße befindet sich ein Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche angelegt. Nördlich befinden sich eine Sonderbaufläche sowie eine gewerbliche Baufläche. Im Osten und Südwesten wird der Geltungsbereich von Bahnanlagen begrenzt, daran anschließend befinden sich jeweils weitere gewerbliche Bauflächen. Westlich befindet sich eine gemischte Baufläche.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbepark Geisinger Straße“, rechtskräftig seit dem 25.02.2014, der mit diesem Bebauungsplan gänzlich überplant wird. Im westlich angrenzenden Bereich befindet sich der Baulinienplan „Verlängerung der Geisingerstraße/Sandgrubenweg/Rietstraße mit Verbindungsstraße“, rechtskräftig seit dem 27.05.1930.

Für die westlich angrenzenden Grundstücke entlang der Geisinger Straße wird aktuell der Bebauungsplan „Geisinger Straße Süd“ aufgestellt (Aufstellungsbeschlüsse vom 07.02.2017). Im Bereich nördlich der Geisinger Straße gelten außerdem die Bebauungspläne „Weilerlen“, rechtskräftig seit dem 11.12.1985 sowie „Weilerlen, 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 28.02.1997.

4. Bestand

Das südliche Grundstück ist mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die Flächen entlang der Geisinger werden im westlichen Bereich als Parkplatz und im östlichen Bereich vorübergehend als Wohnraum für Geflüchtete genutzt.

Nördlich der Geisinger Straße schließt ein Sondergebiet mit der Nutzung Baumarkt sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet an den Geltungsbereich an.

Im Osten befindet sich die Trasse für Schienenverkehr in Richtung Norden (Heilbronn). Südöstlich verläuft eine weitere Trasse für Schienenverkehr in Richtung Westen (Vaihingen/Enz). Westlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebäude.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen südlich der Geisinger Straße sollen auch weiterhin für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Der Immissionskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe wird mit Hilfe einer Lärmkontingentierung gelöst.

Zentrenrelevanter Einzelhandel ist für das gesamte Areal ausgeschlossen, lediglich im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, direkt an der Geisinger Straße, sind nicht zentrenrelevante und nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Die Haupteinfahrt der Grundstücke soll zukünftig über eine zentrale, mittig gelegene Zufahrt von der Geisinger Straße aus erfolgen.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

5.2.1 Gewerbegebiete

Gewerbebetriebe i.S.v. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten werden auf Grundlage der Konzeption zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten vom April 2012 ausgeschlossen, um strukturelle Beeinträchtigungen und Störungen zu vermeiden und um die Flächen dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe sowie dem Handwerk vorzuhalten.

Selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden im südlichen Bereich (GE 4 und 5) ausgeschlossen, um zusätzlichen motorisierten Individualverkehr zu vermeiden, dies betrifft auch den Ausschluss von Tankstellen im gesamten Geltungsbereich. Da die Geisinger Straße bereits stark belastet ist, sollen Nutzungen, die eine hohe Anzahl an motorisiertem Individualverkehr verursachen, ausgeschlossen werden. Solch arbeitsplatzintensive Nutzungen sind in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof besser angeordnet. Bei der Überplanung des ehemaligen DLW-Areals an der Stuttgarter Straße, direkt gegenüber dem Bahnhof, sind solche Nutzungen vorgesehen. Dies ermöglicht es die Flächen innerhalb dieses Geltungsbereichs hauptsächlich für das produzierende Gewerbe zu sichern.

Speditionen, selbständige Lagerhäuser und -plätze werden ausgeschlossen. Die Gewerbeflächen sind aufgrund der innerstädtischen Lage nicht für eine Nutzung mit intensivem Güterverkehr geeignet. Das innerstädtische Verkehrsnetz ist bereits im Bestand hoch ausgelastet. Eine starke Zunahme des Schwerlastverkehrs durch die Ausweisung von verkehrsintensiven Nutzungen würde im innerstädtischen Bereich zu Überlastungen der Knotenpunkte, insbesondere auf der B 27/Stuttgarter Straße und der Geisinger Straße, einschließlich des schmalen Bahndurchlasses, führen. Dieser zusätzliche Schwerlastverkehr würde die Anwohner in hohem Maße mit Verkehrslärm und Schadstoffen belasten. Nutzungen mit intensivem Güterverkehr werden daher ausgeschlossen.

Zentrenrelevanter Einzelhandel ist für das gesamte Areal ausgeschlossen, dies entspricht den verbindlichen Zielen der Raumordnung, Landes- wie Regionalplanung und dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2017. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nach den genannten

Zielsetzungen nur im räumlich bestimmten zentralörtlichen Versorgungsbereich der Innenstadt Bietigheim zulässig. Darüber hinaus sind das Buchzentrum und der Ortskern von Bissingen wichtige Standorte für die Nahversorgung.

Für den südlichen Bereich (GE 4 und 5) ist ein kompletter Einzelhandelsausschluss vorgesehen. Die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen sollen auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Aufgrund der Gewerbeflächenknappheit in der Stadt ist es besonders wichtig, Flächen für das produzierende und dienstleistende Gewerbe und Handwerk zu sichern. Auch aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht eignen sich die südlichen Flächen des Plangebiets nicht für Einzelhandel. Die Grundstücke stellen keinen Bezug zum nördlich gelegenen Ergänzungsstandort (Baumarkt, Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände) her und sind zudem weniger gut erschlossen, als die nördlichen Flächen des Plangebiets. Einzelhandel soll deshalb im südlichen Bereich nur ausnahmsweise als ein der Hauptnutzung untergeordneter Betriebsteil zulässig sein (Handwerkerprivileg).

Für den nördlichen Bereich des Plangebiets (GE 1 - 3), der sich entlang der Geisinger Straße erstreckt, ist eine Bebauung mit Geschäfts- und Bürogebäuden vorgesehen. Auf diesen gut erschlossenen Flächen ist darüber hinaus nicht-zentrenrelevanter und nicht-großflächiger Einzelhandel, gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2017, zulässig.

Eine Nahversorgungsfunktion kann das Gebiet nicht erfüllen. Gemäß dem Regionalplan sollen Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden. Nach Westen schließt sich zwar ein Wohngebiet an, ein ausreichend großes, fußläufig erschließbares Einzugsgebiet ist aufgrund der Randlage aber nicht gegeben. Hinzu kommt, dass das Gebiet in Richtung Osten und Süden durch den Bahndamm räumlich abgegrenzt wird und sich im Norden gewerbliche Nutzungen und Sondernutzungen anschließen. Daher stellt dieses Gebiet keinen städtebaulich integrierten Standort dar, der eine Nahversorgungsfunktion übernehmen könnte.

Fremdwerbeanlagen sind im Sinne der Erhaltung bzw. zur Entwicklung eines ansprechenden Ortsbildes gerade an stark befahrenen Straßen gemäß der Städtebaulichen Konzeption für Fremdwerbeanlagen, 1. Fortschreibung, vom Januar 2015 nur in definierten Bereichen entlang der Hauptverkehrsstraßen zulässig. Die Geisinger Straße wird darin als nicht geeignet eingestuft. Da Fremdwerbung in einem festgesetzten Gewerbegebiet, wie hier vorgesehen, jedoch als eigenständige Hauptnutzung zulässig ist, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Anforderungen an Werbeanlagen formuliert, die sowohl Fremd- als auch Eigenwerbung im Sinne einer Aufwertung des Ortsbildes regeln.

Zum Schutz der benachbarten Quartiere vor Lärm, wurde im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung eine Lärmkontingentierung erarbeitet. Das schalltechnische Gutachten sieht eine Aufteilung der Gewerbeflächen in fünf Teilbereiche vor. Für die fünf Teilbereiche werden unterschiedliche Zielvorgaben (in dB(A)) für tags und nachts gemacht. Abseits der Wohnnutzungen können durch die errechneten Richtungssektoren zusätzliche Kontingente zugelassen werden. Bei der Realisierung von Vorhaben ist die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente nachzuweisen.

Die Gebäudekubatur wird in einigen wesentlichen Punkten vorgegeben. Durch die festgelegten Baugrenzen, die minimale und maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe (Höchstmaß), die maximale Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl soll eine abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl soll darüber hinaus, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine höhere Ausnutzung der bereits versiegelten Flächen ermöglichen. Städtebauliches Ziel ist es durch die genannten Festsetzungen entlang der Geisinger Straße eine Raumkante im Sinne einer mehrgeschossigen Bebauung auszubilden, um den derzeit in weiten Teilen nicht oder nur unzureichend gefassten Straßenraum der Geisinger Straße räumlich zu definieren. Hierzu ist es zum einen erforderlich die Bebauung am Straßenraum zu orientieren. Aus diesem Grund wird die nördliche Baugrenze parallel zur Geisinger Straße ausgerichtet und die Gebäudeorientierung entsprechend festgesetzt. Zum anderen ist es notwendig eine gewisse Gebäudehöhe zu erreichen, so dass die Gebäudefassaden auch Wirkung entfalten können. Aus diesem Grund wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen vorgegeben. Eine bestimmte Mindesthöhe für Gebäude wird nicht festgelegt. Es wird allerdings angenommen, dass mit einer im gewerblichen Bereich üblichen Geschosshöhe von 3 - 4 m zu rechnen ist. Die Festsetzung einer Mindestanzahl an Vollgeschossen stellt die angestrebte Fassadenwirkung somit sicher, ohne bestimmte Geschosshöhen festzulegen und den Eigentümer dadurch einzuschränken.

Hinsichtlich der Gebäudelänge werden abweichende Bauweisen festgesetzt. Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt, um Gewerbebetrieben mit großem Platzbedarf ausreichend Spielraum zu schaffen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den ausgewiesenen Standorten zulässig. Tiefgaragen sind zulässig, um die Anzahl der oberirdischen Stellplätze gering halten zu können und übermäßige Versiegelungen zu vermeiden. Tiefgaragen müssen mindestens 60 cm erdüberdeckt sein.

Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser können als Ausnahme zugelassen werden.

6. Lärmschutz

Zur Beurteilung des Lärmschutzes wird die Schalltechnische Untersuchung vom September 2017 des Büros ISIS zugrunde gelegt (siehe Anlage).

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen des Schienen- und Straßenverkehrs. Hierzu wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Lärmeinwirkungen bestimmt und beurteilt. Die Ergebnisse sind in den Isophonenplänen mit Lärmpegelbereichen dargestellt. Für Aufenthalts- und Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, die jeweiligen Anforderungen an die Bauteile richten sich nach den ermittelten Lärmpegelbereichen.

Zusätzlich sind Lärmeinwirkungen des Plangebiets (Gewerbelärm) auf die benachbarte Bebauung zu berücksichtigen. Zum Schutz der Bewohner der angrenzenden Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen wurde eine Lärmkontingentierung für die Gewerbeflächen ausgearbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung

Im Umweltbericht mit Artenschutzbetrachtung, erstellt durch das Büro StadtLandFluss, zuletzt ergänzt im August 2017, sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB differenziert beschrieben und bewertet (siehe Anlage).

Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Bereich der Fläche GE 2 sowie an einzelnen Feldgehölzen nicht auszuschließen. Diese Bereiche sind im Vorfeld der beabsichtigten Eingriffe auf entsprechende Vorkommen zu untersuchen. Sollte bei den Erhebungen das Vorkommen bestimmter Arten bestätigt werden, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung, erheblichen Störung bzw. Zerstörung nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG durchzuführen.

Zum Beispiel wäre beim Bau der zentralen Erschließungsstraße mit artenschutzrechtlichen Konflikten hinsichtlich Vögel und Fledermäuse zu rechnen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wären deshalb im Vorfeld eines Eingriffs der Bestand auf das Vorkommen relevanter Vogel- und Fledermausarten zu untersuchen. Verbotstatbestände könnten dann unter anderem durch das Anbringen von Nisthilfen vor Ort (CEF-Maßnahmen) vermieden werden. Detaillierte Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zum Schutz der vorhandenen Arten dürfen Abbruch- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchgeführt werden. Vor Beseitigung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden, müssen zudem Kontrollen hinsichtlich einer möglichen Besiedelung etwaiger Baumhöhlen und Nistplätze durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind gemäß Umweltbericht nicht zu erwarten bzw. sind diese durch im Textteil, Ziffer 1.7 festgesetzte Untersuchungen und evtl. daraus resultierende, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermeidbar (siehe Umweltbericht, Kapitel 4. Artenschutzrechtliche Betrachtung). Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen somit keine unüberwindlichen Hindernisse entgegen.

Die bestehenden Bäume, nördlich der Geisinger Straße, werden über Pflanzbindungen gesichert.

Zusätzliche Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich. Die flächenhaften Pflanzbindungen und -gebote dienen der Erhaltung sowie der Schaffung von Naturräumen auf den Grundstücken.

Die festgesetzten Dachbegrünungen für Flachdächer reduzieren das anfallende Niederschlagswasser und minimieren die Entstehung von Hitzeinseln.

8. Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 5774/1 wird aktuell direkt von der Geisinger Straße aus erschlossen.

Die Flurstücke 5774 und 5584 gehören derselben Firma und werden zurzeit über die Dammstraße und die Geisinger Straße erschlossen. Eine firmeninterne Erschließungsstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze verbindet die beiden Anschlüsse.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, am östlichen Ende der Dammstraße, befindet sich eine Bahnunterführung. Die Unterführung wurde früher nur als firmeninterne Verbindung genutzt, durch den Verkauf der Firmengrundstücke an der Stuttgarter Straße (ehemaliges DLW-Areal) kann die Unterführung zukünftig als öffentlich gewidmeter Geh- und Radweg genutzt werden.

Die Erschließung des Gebiets soll zukünftig über eine zentral gelegene Straße erfolgen, die an die Geisinger Straße angeschlossen ist. Der bislang geplante Anschluss gegenüber der Straße „Im Weilerlen“ (Zufahrt Baumarkt) wird dafür in Richtung Süden verlängert. Im Gegenzug wird die westlich gelegene, bestehende firmeninterne Erschließungsstraße als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Für die Zukunft sind somit auch die südlich gelegenen Flächen über einen leistungsfähigen Knotenpunkt erschlossen. Dies kann die westliche Zufahrt auf Dauer nicht leisten, da aufgrund des fehlenden Platzes im Straßenraum keine Abbiegespuren zur Steigerung der Leistungsfähigkeit möglich sind. Die westliche Zufahrt soll daher zukünftig nur der Erschließung des nord-westlichen Grundstücks (5774) dienen.

In der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Karajan vom September 2017 wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Geisinger Straße / Im Weilerlen nach dem Ausbau der signalisierten Einmündung zur signalisierten Kreuzung nachgewiesen (siehe Anlage).

Entlang der Geisinger Straße werden die Zufahrtsbereiche beschränkt, um den Verkehrsfluss in der Geisinger Straße nicht weiter zu stören und um die Pflanzgebotflächen nicht allzu häufig zu unterbrechen, da diese sonst an Wertigkeit verlieren.

Das Areal ist in das ÖPNV-Netz integriert. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt von der Geisinger Straße aus ca. 1,2 km. Um das Gebiet zukünftig noch besser mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschließen zu können, werden nördlich und südlich der Geisinger Straße neue Bushaltestellen eingerichtet.

Nördlich der Geisinger Straße verläuft ein Radweg in beide Richtungen.

Fußgänger können die Gehwege nördlich und südlich der Geisinger Straße nutzen. An der Zufahrt zum Baumarkt gibt es einen signalisierten Fußgängerüberweg.

Entlang der Geisinger Straße befindet sich in Fahrtrichtung Osten ein Parkstreifen für Pkws und Lkws, mit einer Gesamtlänge von ca. 100 m (entspricht ca. 18 Pkw-Parkplätzen). Diese Parkierungsflächen werden u.a. zugunsten einer Bushaltestelle aufgeben. In der näheren Umgebung gibt es jedoch ausreichend Ersatz im Bestand.

Anschlüsse an bestehende Strom-, Gas- und Wasserleitungen, die sich in der Geisinger Straße befinden, sind möglich.

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 5774/1 verläuft eine bestehende Leitung zum südlichen Flurstück 5584, die im Grundbuch gesichert ist.

Da das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch die festgesetzte extensive Begrünung größtenteils zurück gehalten werden kann, ist kein Anschluss an das Regenrückhaltebecken „Poststraße“ geplant.

9. Altlasten

Es gibt Altlastenverdachtsflächen, die bei einer Neubebauung der Flächen untersucht werden müssen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der Gebäude und deren Dachgestaltung sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen in einigen Punkten vorgeschrieben. Zur Aufwertung der Geisinger Straße werden an die Gestaltung der nach Norden wirkenden Fassaden und Werbeanlagen besondere Anforderungen gestellt.

Zur Regenwasserrückhaltung und als kleinklimatischen Ausgleich, wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von min. 60 % festgesetzt. Solaranlagen und technische Aufbauten sind auf Dachflächen zulässig, soweit sie von der Dachkante eingerückt werden und betriebliche Einrichtungen, wie z.B. Lüftungsanlagen, eingehaust werden. Dies stellt ein gestalterisch ansprechendes Gesamtbild der Gebäude sicher.

Da Fassadenöffnungen den Straßenraum wesentlich mitprägen, sind die Fassaden, die zur Geisinger Straße hin wirken (GE 1 und 2), auf mindestens einem Drittel der Fassadenfläche zu befenstern, um zum Straßenraum eine offene und lebendige Fassadengestaltung sicherzustellen.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, ohne Längenbeschränkung, ist es erforderlich eine gestalterische Regelung zur Fassadengliederung festzulegen. Dadurch werden die Gebäude optisch in kleinere Abschnitte gegliedert, ohne den Vorteil einer großen zusammenhängenden Fläche im Gebäudeinneren aufzugeben. Diese Auflockerung ist insbesondere entlang der Geisinger Straße und im direkten Anschluss an die Wohnbebauung von Bedeutung, um hier einen optischen Übergang zwischen der kleinteiligeren Wohnbebauung zu großen Gewerbehallen zu schaffen. Bei Gebäuden mit mehr als 50 m Länge sind daher min. alle 30 m Rücksprünge in die Fassade zu integrieren, dieses Maß von 30 m entspricht vielen umliegenden Gebäude (wie z.B. Geisinger Straße 55, 56, Eisenbahnstraße 9+11, 13+15, 17+19, 21+23).

Fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Länge von 15 m müssen mindestens zu einem Drittel z.B. mit Rank- und Schlingpflanzen begrünt werden, um einem starken Aufheizen der Flächen entgegenzuwirken und somit einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen.

Um für den Straßenabschnitt eine Aufwertung zu erreichen und einer verunstaltenden Entwicklung mit Werbeanlagen im gesamten Gebiet von vornherein entgegenzuwirken, werden detaillierte Festsetzungen zu Werbeanlagen und auch Automaten getroffen. Zur besseren gestalterischen Steuerung der Werbeanlagen und Automaten wird der Anbringungsort an Gebäuden genau definiert. Auch die Anzahl, Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen werden geregelt. Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig, um die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen zu sichern.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen sowie Müllbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten und zudem eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

Für gering belastete private Verkehrsflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) werden wasserdurchlässige Beläge, zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet, vorgeschrieben.

11. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	99.278 m²
davon	
- Gewerbegebiet	93.865 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	5.413 m ²
Gewerbegebiet	93.865 m²
davon	
- Pflanzgebotsflächen	13.859 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	5.413 m²
davon	
- Straßen	2.934 m ²
- Gehwege	695 m ²
- Geh- und Radwege	1.636 m ²
- Verkehrsgrün	148 m ²