**ANLAGE 1**

| | | |
|---|---|---|
| GEMEINDE | : | SULZBACH AN DER MURR |
| GEMARKUNG | : | SULZBACH AN DER MURR |
| FLUR | : | 0 (SULZBACH) |
| KREIS | : | REMS-MURR-KREIS |

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

# „HORBEN NORD“

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

VORHABENTRÄGER: FIRMA LÖCHNER IMMOBILIEN GMBH
GARTENSTRASSE 51
71560 SULZBACH AN DER MURR

ANERKANNT : GEMEINDE SULZBACH AN DER MURR, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 01.12.2020 / 15.12.2020 / 18.05.2021


LK&P
50 JAHRE
1970 – 2020

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

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


Proj. Nr. 20LM030
Kennung: 252c

**INHALTSVERZEICHNIS**

**1.0 PLANGEBIET ... 3**
1.1 ALLGEMEINES ... 3
1.2 STANDORT ... 3
**2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG ... 4**
**3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE ... 5**
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG ... 5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) ... 5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE ... 6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN ... 7
**4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ... 7**
**5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG ... 8**
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB ... 8
5.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS ... 9
5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR ... 10
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 10
5.5 GRÜNORDNUNG ... 13
5.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 14
**6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE ... 16**
6.1 BELANGE DER UMWELT ... 16
6.2 SONSTIGE BELANGE ... 20
6.3 MAßNAHMEN ... 20
**7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN ... 21**
**8.0 ZUSAMMENFASSUNG ... 21**

# 1.0 PLANGEBIET

## 1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Sulzbach an der Murr hat ca. 5.350 Einwohner und liegt im nördlichen Bereich des Rems-Murr-Kreises. Sie liegt mit ihren 16 Teilorten eingebettet in eine herrliche Landschaft zwischen den Wäldern der Löwensteiner Berge und dem Murrhardter Wald inmitten des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald auf einer Höhe von 268 bis 520 m ü.NN. und ist anerkannter Erholungsort.

Regionalplanerisch gehört Sulzbach an der Murr zur Region Stuttgart und befindet sich im ländlichen Raum. Die Gemeinde befindet sich ferner an der Entwicklungsachse Stuttgart – Backnang – Schwäbisch Hall und ist dort als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Sie ist dabei auch Zentrum des Verwaltungsvebandes Sulzbach, zu dem noch die Gemeinden Großerlach und Spiegelberg gehören.

Sulzbach liegt ca. 40 km nordöstlich von Stuttgart entfernt an der Bahnstrecke Stuttgart – Backnang – Crailsheim – Nürnberg sowie an dem wichtigen Verkehrsknoten B 14 (Stuttgart – Nürnberg) mit der L 1066 (Gaildorf – Murrhardt – Löwenstein (B 29) nach Heilbronn). Zudem bestehen von Sulzbach aus Busverbindungen nach Murrhardt, Schwäbisch Hall, Wüstenrot, Backnang, Stuttgart und Heilbronn. Damit ist die Gemeinde verkehrsmäßig gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

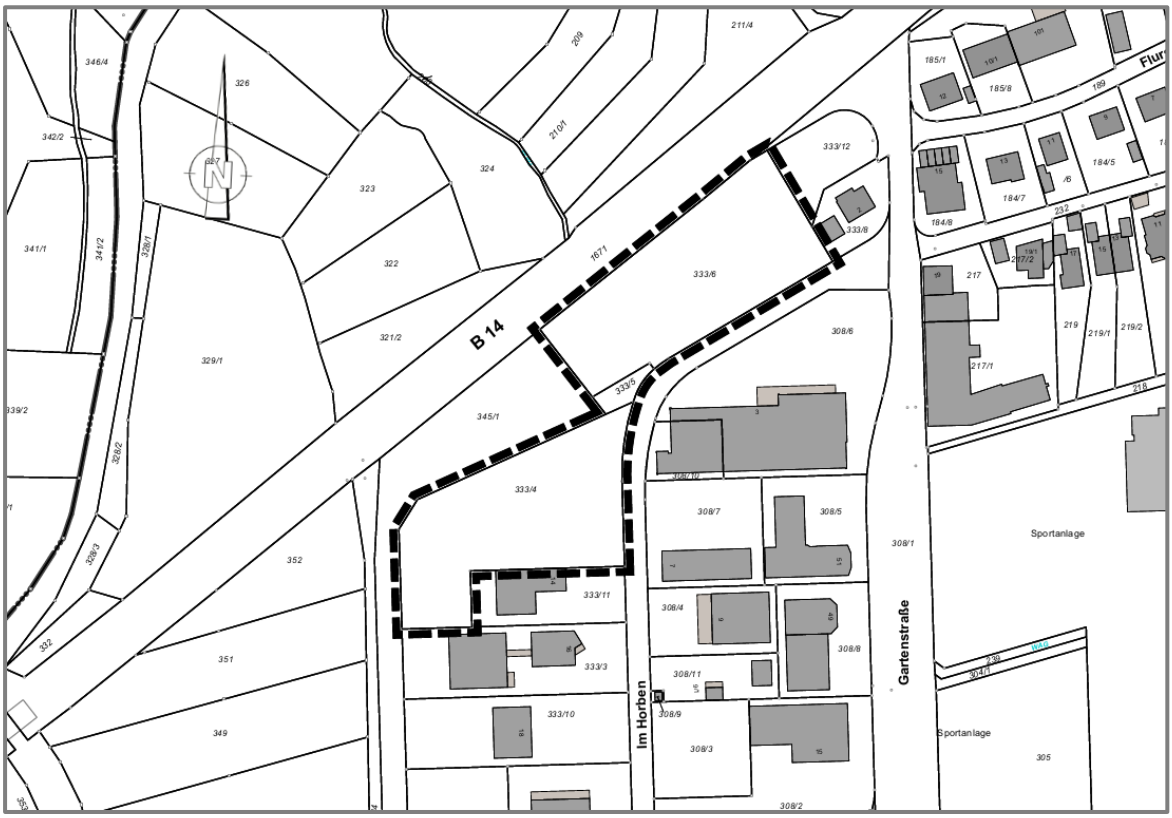


*Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich [Quelle: LK&P. Ingenieure, Mutlangen]*

## 1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes unmittelbar südlich des Ortseinganges an der Bundesstraße B14 aus Richtung Backnang. Das Gewerbegebiet wurde in den 80er Jahren erschlossen und ist weitestgehend bebaut und genutzt, auf den vom Geltungsbereich betroffenen Grundstücken jedoch nur mit Autohandel, was hier an der Hauptzufahrt zum Ort ein gewisser städtebaulicher Mißstand bzw. zumindest eine Mindernutzung der wertvollen gewerblichen Grundstücke darstellt. Daher hat das Gebiet auch über die unmittelbar östlich gelegene Gartenstraße eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Das Plangebiet liegt dabei ca. 800 m westlich der Ortsmitte (Rathaus).

Das Gebiet liegt in quasi ebenem Gelände im Schnittpunkt des Murr- und Lautertales und liegt auf ca. 265,50 m ü. NN. Nur in den Randbereichen zur Bundesstraße B 14, die etwas höher liegt, sowie nach Westen zum Horbenbach gibt es kleine Geländeverformungen.

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Gipskeupers gebildet, der hier durch die Ablagerungen in der Talaue überlagert wird. Dabei handelt es sich in der Regel um Schichten des sogenannten mittleren Gipshorizonts mit dolomitischen Schiefertonen und Mergeln, Gips findet sich meist nur in dünnen Bändern oder fehlt ganz. Die Talfüllungen bestehen meist aus pleistozänen Schottern, wobei die oberste Schicht meist aus tonigem Auelehm besteht. Der Auelehm ist in Mächtigkeiten zwischen 0,6 und 1,9 m vorhanden, darunter befindet sich meist lehmiger Kiessand und Talkies bis in größere Tiefen (ca. 2,5 m). Im Talkies ist ein gut tragfähiger Untergrund vorhanden. Die Böden sind meist durch braune, sandig-lehmige bzw. häufig auch tonige Aueböden gebildet, die wegen ihrer wasserundurchlässigkeit auch oberflächig vernässen. Der Grundwasserstand ist relativ hoch und Untergeschosse würden in das Grundwasser einbinden. Eine Regenwasserversickerung ist eher schwierig. Auf die Baugrunduntersuchung (Anlage 5) wird verwiesen.

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 333/4, 333/5 und 333/6 mit einer Fläche von ca. 0,78 ha. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Horben-Nord“ hat das Ziel, die dringend erforderliche Erweiterung der Firma L-Mobile planungsrechtlich vorzubereiten. Für das bestehende Gewerbegebiet gibt es seit 1988 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Horben“, dessen Flächen derzeit weitestgehend voll genutzt sind. Die im Gewerbegebiet ansässige Firma L-Mobile (Im Horben 7) expandiert und möchte ihren Firmenstandort in Sulzbach ausbauen und erweitern. Dazu konnten in den letzten Monaten bisher nur mindergenutzte Flächen für Autohandel (Flurstücke 333/4 bis /6) erworben werden.

Die vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist insbesondere aufgrund der Festsetzungen zur Höhe der Gebäude erforderlich. Bisher ist nur eine relativ geringe Gebäudehöhe zulässig. Dies ist unter Berücksichtigung der Aspekte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der nur stark eingeschränkten Möglichkeiten der Gemeinde Sulzbach zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht nachhaltig und entspricht auch nicht den ansonsten üblichen Möglichkeiten in Gewerbegebieten (in der Regel mindestens 12 - 15 m). Daher ist neben den Gesichtspunkten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Zielen einer Reduzierung des Flächenverbrauchs auch unter städtebaulichen Aspekten eine Erhöhung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe dringend erforderlich. Gerade auch am hier bestehenden Ortseingang ist eine städtebauliche Aufwertung sinnvoll, was wie hier durch Erstellung von repräsentativen Gebäuden einer Firma erreicht werden kann. Daher sind größere Gebäudehöhen an diesem Standort zu begrüßen.

Mit der Firma wurde in den Gesprächen vereinbart, dass für die Änderung des Bebauungsplanes ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan zielführend wäre. Geplant ist die Firmenerweiterung in 2 Bauabschnitten. Auf dem westlich gelegenen Grundstück (Flurstück 333/4) soll zunächst das „Headquarter“ erstellt werden, ein 4-geschossiges Gebäude in U-Form mit flachgeneigtem Pultdach, dazwischen vorgelagert ein eingeschossiger Konferenzsaal. Vorgesehen sind dort weiter ein Casino, Showrooms und Büros für insgesamt ca. 168 Mitarbeiter sowie im obersten Geschoss 17 Zimmer für die temporäre Unterbringung von Schulungsteilnehmern aus aller Welt. Dazu verbleiben auf dem Grundstück einige Stellplätze. Der größte Teil der bestehenden und genehmigten sowie die neu zu schaffenden Stellplätze werden zunächst übergangsweise auf dem Gelände des später geplanten 2. Bauabschnittes auf Flurstück 333/6 hergestellt. Der erste Bauabschnitt soll zeitnah im Jahr 2021 erstellt werden, der 2. Bauabschnitt je nach Erforderlichkeit ca. 5 Jahre später. Der 2. Bauabschnitt sieht ein ebenfalls 4-geschossiges Verwaltungsgebäude in doppelter U-Form mit flachgeneigtem Pultdach vor. Die beiden Gebäudeteile werden durch einen „leicht“ gestalteten Zwischenbau mit Tagungsräumen verbunden, der eine schöne Gliederung des Gebäudes erzielt. Vorgesehen sind eine Kantine, Besprechungs- und Schulungsräume sowie Büros für insgesamt ca. 347 Mitarbeiter. Die erforderlichen Stellplätze sollen dann später in einem Parkhaus im noch zu erschließenden Gewerbegebiet „Horben II“ entstehen.

Unter diesen Aspekten soll der derzeit geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 im Bereich der geplanten Firmenerweiterung geändert werden. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

Durch die Planung sollen die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung weiterentwickelt werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dabei den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Gemeinde Sulzbach sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Unter diesem Aspekt soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

## 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist die Gemeinde Sulzbach an der Murr als Kleinzentrum im Nordosten der Region ausgewiesen und liegt an der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart über Backnang nach Schwäbisch Hall. Die Gemeinde liegt dabei im Ländlichen Raum und ist gemäß Plansatz PS 2.4.1.4 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit definiert. Weiter ist sie dem Mittelzentrum Backnang zugeordnet. Mit ihrer Lage im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald ist sie stark eingebunden in Ziele und Grundsätze der regionalen Freiraumstruktur wie z.B. regionale Grünzüge sowie auch Überschwemmungsgebiete, die die Entwicklung der Gemeinde stark einengen. Das Plangebiet ist als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Sulzbach an der Murr besteht der Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Sulzbach“, rechtswirksam seit dem 23.03.2012.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Bauflächen Bestand,
- Archäologisches Bodendenkmal.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- Östlich Gewerbliche Bauflächen und Gemischte Bauflächen Bestand,
- südlich Gewerbliche Bauflächen Bestand,
- westlich Gewerbliche Baufläche „Horben II“ geplant (G 1.11),
- nordwestlich Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Änderung von gewerblichen Bauflächen gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan kann das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Siehe dazu Bild 3 unten.

*Bild 2: Ausschnitt Regionalplan*
*[Quelle: https://www.region-stuttgart.org/regionalplan/*

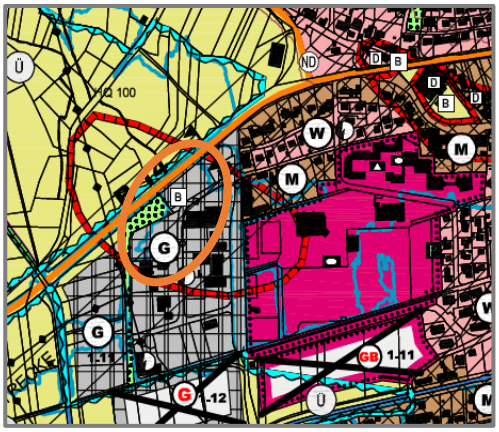


*Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan*
*[Quelle: GVV Sulzbach]*

## 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan "Gewebegebiet Horben“ gebildet, der seit 03.03.1988 rechtsverbindlich ist. Dessen Geltungsbereich betrifft das damals zu erschließende Gewerbegebiet „Horben“ und weist insbesondere die Flächen als Gewerbegebiet sowie dessen zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen aus. Weiter sind im nordwestlichen und westlichen Bereich im Bereich des Horbenbaches noch Ausgleichsflächen ausgewiesen. Siehe Bild 4, Seite 6.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Wohnnutzungen im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet zwischen Backnanger Straße und Amselweg auf ca. 70 m Tiefe ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Ansonsten sind die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ohne Beschränkung. Bisher ist nur eine Gebäudehöhe, bezogen auf die „NN-Höhe“ (274,50 m) festgesetzt, die von ca. 9,0 – 9,5 m Höhe über Straßenniveau ausgeht. Zusätzlich ist noch eine Überschreitung von 2,00 m für ein zurückgesetztes Staffeldachgeschoss sowie für technisch bedingte Aufbauten für weitere 3,00 m zulässig. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist mit GRZ=0,8 und GRZ=1,6 festgesetzt, dabei sind im Rahmen der abweichenden Bauweise uneingeschränkte Gebäudelängen zulässig. Der Abstand der bestehenden Baugrenze zur Bundesstraße beträgt ca. 13,5 vom Fahrbahnrand.

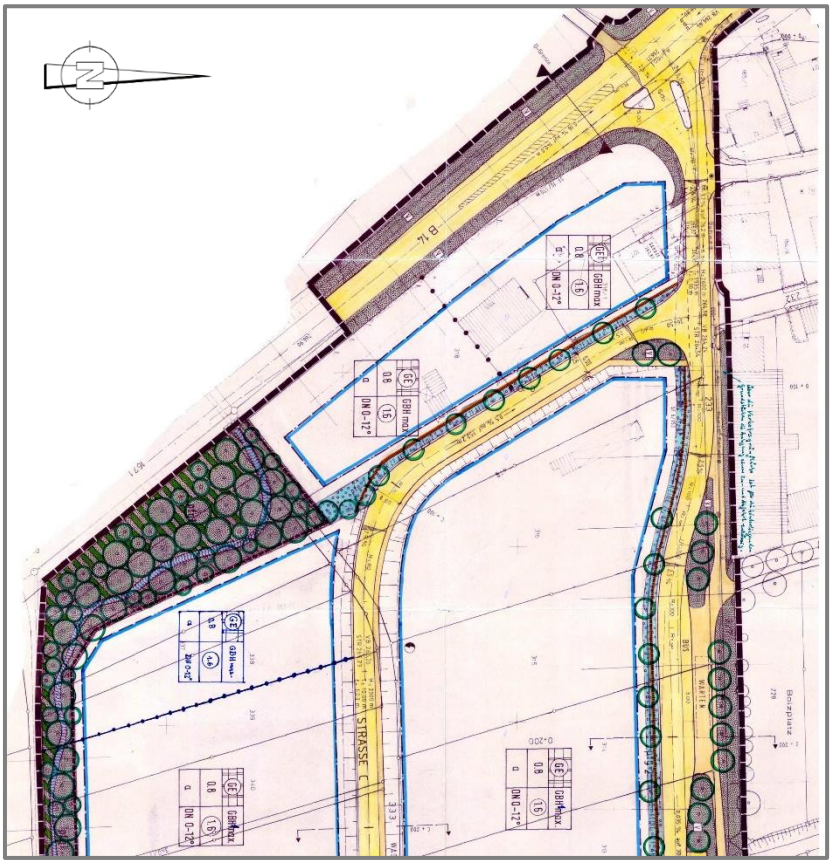


*Bild 4: Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Horben“, unmaßstäblich*
*[Quelle: Gemeinde Sulzbach an der Murr]*

Weitere Bebauungspläne sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Im Anschluss an das Plangebiet gilt im Süden und Nordosten ebenfalls der im Plangebiet gültige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Horben“ mit seinen o.g. Planinhalten. Westlich angrenzend wurde das Verfahren für den Bebauungsplan „Horben II“ eingeleitet, der dort die Entwicklung von weiteren Gewerbegebietsflächen vorsieht. Weitere Bebauungspläne sind in der direkt angrenzenden Umgebung nicht vorhanden.

## 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet sind Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Allerdings liegen Teile des Plangebiets im Bereich der Flurstücke 333/4 und 333/6 innerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 76 WHG. Diese Flächen sind durch ein 100-jähriges Hochwasser (HQ100) beeinträchtigt. Weiter liegt das Plangebiet größtenteils innerhalb des archäologischen Kulturdenkmales des Mittelalters „abgegangene Siedlung Horben (FN Horben)“. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald.

In der Umgebung befinden sich direkt angrenzend im Bereich des Horbenbaches das Offenland-Biotop Nr. 169221195645 „Feldhecke und Schilf ‚Horben‘ W Sulzbach/Murr“ sowie nördlich an die Bundesstraße B14 angrenzend das Offenland-Biotop Nr. 169221195601 „Schilf, Ried und Tümpel ‚Horben‘ W Sulzbach/M“. Weiter grenzen weitere Flächen des o.g. Überschwemmungsgebiets (HQ100) an. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

## 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet ist Teil des „Gewerbegebiets Horben“, das auf Grundlage des in Kap. 3.3 genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1988 entstanden ist.

*Bestand innerhalb des Plangebiets*
Das Plangebiet ist bisher nur geringfügig bebaut mit ca. 8 Kleingebäuden bzw. Verkaufscontainern für die derzeitige Nutzung als Fläche für verschiedene Betriebe des Gebrauchtwagenhandels für Autos. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 333/5 und 333/6 sowie die östliche Teilfläche des Flurstücks 333/4, die gößtenteils teilversiegelt bzw. mit Schotter befestigt sind. Im südlichen Bereich auf Flurstück 333/4 besteht ein angelegter Parkplatz für 38 PKW, der einen Teil der erforderlichen Stellplätze für das gegenüberliegende Areal der Firma L-Mobile (Im Horben 7) nachweist. Weiter werden die Flächen im westlichen Teil des Flurstücks 333/4 noch als Lager- bzw. Abstellplatz genutzt. Weitere bauliche Anlagen bzw. Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

*Bild 5: Luftbild mit Bestand [Quelle: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de]*

*Bestand außerhalb des Plangebiet*
In der Umgebung besteht östlich angrenzend (Flurstücke 333/8 und 333/12, Gebäude Im Horben 2) sowie südlich angrenzend das Gewerbegebiet. Vorhanden sind von Norden nach Süden ein Gebrauchtwagenhandel mit Verkaufscontainer, das Wohnhaus Im Horben 2 mit einem 1 ½-geschossigen Gebäude aus den 50/60er Jahren, südlich der Straße Im Horben dann ein Lebensmitteldiscounter-Filiale der Firma Norma und ein Getränkeladen (derzeit Leerstand), die Firma L-Mobile mit einem dreigeschossigen Büro-/Verwaltungsgebäude (Im Horben 7), zwei weitere Kraftfahrzeugbetriebe (Im Horben 9 und 11), westlich der Straße Im Horben dann ein weiterer Autohandel (Im Horben 14) sowie der Hauptstandort einer Verpackungsfirma (Im Horben 16). Weitere Betriebe der Branchen Spezialfahrzeugbar, Bekleidung, Heizung/Sanitär, Logistik, Bau und EDV stellen einen interessanten Nutzungsmix dar. Die Gebäude sind in der Regel ein- oder zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern erstellt.

Westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt der Horbenbach an, der von einer dichten Gehölzstruktur gesäumt ist, die sich im nordwestlichen Bereich auf ca. 20 – 35 m Tiefe verbreitert und als Feuchtbereich der Rückhaltung von Hochwasser dient. Diese Gehölzstrukturen sind als Biotop geschützt, siehe dazu auch Kap. 3.4. Westlich dieses Gehölzgürtels verläuft zunächst ein Wirtschaftsweg und im Anschluss daran bestehen landwirtschaftlich als Grün- oder Ackerland genutzte Außenbereichsflächen, die auf den Flurstücken 349 und 352 noch durch Streuobstwiesenbereiche ergänzt werden. Im Norden verläuft die Bundesstraße B14 (Backnanger Straße) mit je einer Richtungsfahrbahn. Im nordöstlichen Bereich weitet sich dann die Straße durch eine Rechtsabbiegespur in die Gartenstraße auf. Die anschließende Einmündung der Gartenstraße in die Backnanger Straße ist Lichtzeichen geregelt. Nördlich der Bundesstraße bestehen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen.

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Betriebsentwicklung der Firma L-Mobile mit den beiden geplanten Bauabschnitten unmittelbar westlich und nördlich des heutigen Firmen-Standortes geschaffen werden. Vorgesehen ist insbesondere die Zulassung höherer Gebäude. Insgesamt trägt damit die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung weiterhin als Gewerbegebiet
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung der bestehenden Hochwasserthematik
- Berücksichtigung der Ziele für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärm, Verkehr usw. im Plangebiet und seiner Umgebung
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes

## 5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen der Gemeinde Sulzbach an der Murr.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbegebiet.

- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird keine erhöhte Grundfläche vorgesehen. Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.
- Der Aspekt Nachverdichtung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen verbessert werden. Die im Vorhaben geplanten zulässigen Gebäudehöhen (siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.2) werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Aspekte erhöht. Damit kann dem dringenden Bedarf für die weitere gewerbliche Entwicklung eines für die Gemeinde Sulzbach wichtigen Gewerbebetriebs Rechnung getragen werden. Dies dient im Zusammenhang mit den oben genannten Kriterien grundsätzlich der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB und schafft eine nachhaltige, zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gewerbegebiets. Im Hinblick auf den bereits vorliegenden Bestandsbebauungsplan und dem Verfahren als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

## 5.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

*Vorbemerkungen*

Im Sinne des hier vorgesehenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt hier ein konkretes Vorhaben und ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan eines Vorhabensträgers vor. Auf die Regelungen des § 12 BauGB wird verwiesen. Dazu wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) abgeschlossen, der die städtebauliche Planung und ggf. erforderliche städtebauliche Durchführungsmaßnahmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger regelt. Die geplanten Maßnahmen sind dabei innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten sind zu tragen. Der entsprechende Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde gestellt.

*Bild 6: Geplantes Vorhaben 1. und 2. Bauabschnitt [Quelle: Pläne von fg-architekten, Sonthofen]*

*Beschreibung des Vorhabens*

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, möchte die Firma L-Mobile den Firmenstandort in Sulzbach ausbauen und nachhaltig weiterentwickeln. Die Firma entwickelt innovative Softwarelösungen für verschiedene Geschäftsprozesse im Bereich der Lagerlogistik, der Produktion, im Vertrieb oder im Projektmanagement.

Das Bebauungskonzept der geplanten Vorhaben geht auf die aktuellen Bedürfnisse und Planungen ein, die einerseits im Zusammenhang mit der gewerblichen Weiterentwicklung der Firma L-Mobile stehen, andererseits aber auch die städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belange betreffen. Insgesamt sollen dabei auch die bereits im Vorfeld aufgetretenen Konflikte insbesondere bezüglich dem Thema Hochwasser berücksichtigt werden.

Als Vorhaben sind vorgesehen, die Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

1. Bauabschnitt „Headquarter“ (siehe VEP Anlage 2.1)
   - Neubau eines viergeschossigen Gebäudes im Bereich des Flurstücks 333/4 mit Showrooms, Büros, Besprechungsräume, Konferenzsaal, 17 Zimmer zur Beherbergung von Schulungsteilnehmern usw. und Nebenräume mit einer Grundfläche von ca. 1.580 m² und ca. 5.020 m² Geschossfläche,
   - 20 Stellplätze auf Flurstück 333/4
   - 142 Stellplätze auf Flurstück 333/6 (vorübergehend bis Baubeginn Bauabschnitt 2).
2. Bauabschnitt „Verwaltungsgebäude“ (siehe VEP Anlage 2.2)
   - Neubau eines viergeschossigen Gebäudes im Bereich des Flurstücks 333/5 und 333/6 mit Büros, Besprechungs-, Tagungs- und Konferenzräumen, einer Kantine sowie Nebenräumen mit einer Grundfläche von 1.640 m² und ca. 6.560 m² Geschossfläche,
   - die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich des geplanten Gewerbegebiets „Horben II“ in einem Parkhaus erstellt werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Überarbeitung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich, die sich an den heutigen Erfordernissen orientiert und auf die aktuellen Entwicklungen zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen eingeht. Unter diesem Aspekt ist die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu sehen, der unter den gegebenen Rahmenbedingungen als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Damit wird den Aspekten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden voll Rechnung getragen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 5.1.

## 5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die bestehende Straße „Im Horben“. Sie hat eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, ist im Kurvenbereich jedoch aufgeweitet. Veränderungen sind hier nicht vorgesehen, da die Straße für das vorhandene und geplante Gewerbegebiet ausreichend ist. Ein Gehweg mit 1,50 m Breite ist auf der Süd- bzw. Ostseite der Straße „Im Horben“ angebaut. Über die östlich verlaufende Gartenstraße und die mit einer Lichtzeichenanlage geregelte Anbindung an die Bundesstraße 14 (Backnanger Straße) ist auch eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Zu- und Abfahrten zur nördlich angrenzenden Außenstrecke der Bundesstraße B14 sind nicht zulässig, was durch entsprechende Planzeichen im Lageplan definiert ist. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wurde bereits abgestimmt, dass abweichend von den gesetzlichen Vorschriften mit der Baugrenze nur ein Abstand von 15 m einzuhalten ist. Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen wird auch auf die Ausführungen in Kap. 6.2.3 verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Versorgungsleitungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0.

## 5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ergibt sich aus der Erforderlichkeit des geplanten Vorhabens der Firma L-Mobile. Weitere darüber hinausgehende Flächen, für die Veränderungen des bestehenden Planungsrechts aufgrund des Vorhabens erforderlich sind, stehen nicht an. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigen insgesamt das geplante Vorhaben, schaffen jedoch auch einen

Bezug zum Planungsrecht nach dem BauGB.

*Art der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung wird das geplante Baugrundstück, wie bereits im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan, gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt jedoch teilweise eine Einschränkung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Sinne, dass im nordöstlichen Bereich nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist dort hinsichtlich des Abstandes zu ausgewiesenen Wohngebieten (WA) östlich der Gartenstraße erforderlich und war auch bereits im bisherigen Bebauungsplan im Grundsatz so ausgewiesen. Zulässig sind im eingeschränkten, wie auch uneingeschränkten Gewerbegebiet mit wenigen Ausnahmen alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO. Die geplanten 17 Zimmer für Schulungsteilnehmer sind im Rahmen der Zulässigkeit als Beherbergungsbetrieb ausgestaltet. Unzulässig sind aus städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Damit sollen die in der Gemeinde knappen Gewerbeflächen höherwertigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Weiter sind aus diesem Grund, sowie auch aus den sonstigen städtebaulichen Erwägungen wie Nähe zu Wohngebieten, Lage im ländlichen Raum usw. die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein.

*Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Höhe der baulichen Anlagen sowie eine Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Plangebiet ausreichend definiert.

Zur Definition der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude werden die oberen Maße der Gebäudehöhe festgesetzt. Diese wurden unter städtebaulichen Aspekten für eine Konzentrierung der baulichen Aktivitäten der Firma L-Mobile in diesem prominent liegenden Teil des Gewerbegebiets am bedeutendsten Ortseingang der Gemeinde festgesetzt. Dabei sollen gegenüber des bisherigen Planungsrechtes die Erhöhung um ein Vollgeschoss zugelassen werden, was unter dem Aspekt der intensiven Ausnutzung vorhandener Gewerbeflächen zu sehen ist. Dabei sind Gebäudehöhen bis ca. 15,5 m an diesem Standort städtebaulich sogar erwünscht und können hier mit ihrer guten Gestaltung zu einer städtebaulichen Aufwertung des Ortseinganges beitragen, der bisher insbesondere durch Gebrauchtwagenhandel dominiert ist und als „Visitenkarte“ der Gemeinde nicht attraktiv ist. Gerade auch hinsichtlich der in Sulzbach als verkehrlich gut angeschlossenem Kleinzentrum ist die positive Gewerbeentwicklung für die Raumschaft von großer Bedeutung. Daher sind entsprechend dem geplanten Vorhaben die maximal zulässigen Traufhöhen mit 13,50 m sowie die First-/Gebäudehöhen mit 15,50 m angemessen. Diese Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), die im Lageplan über Normal-Null festgesetzt sind und mit einer Abweichung von maximal +/- 50 cm zulässig sind. Auf die ggf. erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei extremen Hochwasserereignissen wird verwiesen. Eine weitere geringe Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist hinsichtlich der Traufhöhe auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge, z.B. bei Rücksprüngen, sowie bei der Gesamtgebäudehöhe für untergeordnete technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind nicht vorgesehen. Die bisher zulässige Grundfläche von GRZ=0,8 kann unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens auf eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5 reduziert werden. Dies einerseits im nördlichen Bereich hinsichtlich der weiter erforderlichen Abstände der überbaubaren Grundstücksfläche von der Bundesstraße und andererseits zur Einhaltung eines Abstandes zum westlich angrenzenden Biotop bzw. zur Freihaltung für Flächen zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes für die auf dem Grundstück bestehenden Flächen des Überschwemmungsgebiets (HQ100). Um eine intensive Nutzung der gewerblichen Bauflächen trotzdem zu gewährleisten und die Aspekte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigen, kann bei der Ermittlung der mitzurechnenden Anlagen die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Dies ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass Dachflächen mindestens extensiv begrünt, Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß Ziffer 2.3 des Textteiles wasserdurchlässig hergestellt und Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt sein

müssen. Abweichend davon gibt es für den ersten Bauabschnitt des Vorhabens noch eine Abweichung für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (eGE), da dort als Zwischenlösung bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes eine Stellplatzanlage vorgesehen ist. Damit können trotz einer höheren Ausnutzung die Aspekte der Minimierung der Oberflächenversiegelung in der Planung berücksichtigt werden, was sich insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft positiv auswirkt. Als weiteres Maß ist die Geschossflächenzahl mit GFZ=1,6 im westlichen Teil und mit einer GFZ=1,8 im nordöstlichen Teil festgesetzt. Damit ist die zulässige Geschossflächenzahl gegenüber der bisherigen Festsetzung nur im nördlichen Bereich geringfügig höher, die Obergrenzen des § 17 BauNVO sind jedoch weiterhin eingehalten.

*Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:*

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge. Auch dies entspricht dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan und macht keine Änderung erforderlich. Um die Anforderungen an ein Gewerbegebiet zu erfüllen, ist dies grundsätzlich erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem vorliegenden geplanten Vorhaben orientieren. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Im Horben“ ist ein Abstand von ca. 3 - 10 m vorgesehen, so dass sich durch die geplanten Gebäude eine gestalterisch interessante Abfolge ergibt. Im Norden berücksichtigt der Bebauungsplan zur Bundesstraße B 14 einen Abstand von mindestens 15,0 m. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.3. Eine Vergrößerung des Abstandes auf die gesetzlich erforderlichen 20 m würde die Nutzbarkeit der bestehenden Gewerbegebietsflächen, auch gegenüber der bisherigen Festsetzung von ca. 13,5 m, stark einschränken, was hier nicht erwünscht wäre. Der Bebauungsplan sichert dort eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche.

Garagen und überdachte Stellplätze sind unter Berücksichtigung ortsgestalterischer Aspekte nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Damit sollen die rückwärtigen Flächen der Grundstücke, die meist an sensible Nutzungen angrenzen, freigehalten werden von baulichen Anlagen. Von der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 5 m Abstand einzuhalten. Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein zulässig, sofern diese gemäß Ziffer 2.3 des Textteiles gestaltet werden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 5.5.

Bezüglich der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind diese, soweit Gebäude, in den Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche in der Regel nicht zulässig. Damit sollen ebenfalls den ortsgestalterischen Belangen Rechnung getragen werden. In den übrigen, nicht überbaubaren Flächen sind diese zulässig, sofern der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet. Weiter können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sowie mit Anbauten an den Hauptbaukörper bis zu einer Grundfläche von 30 m² überschritten werden. Insbesondere sind darunter Glasvorbauten, Klimaschleusen und Nebenräume als Energiepuffer sowie Eingangsvorbauten und Windfänge zu verstehen. Weiter sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein Dachvorsprünge bis 1,5 m Tiefe sowie die dem jeweiligen Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Terrassen, Abstellflächen für Container, Trafos, Einhausungen für Fahrräder und Müllbehälter, Abfallbehälter, Werbepylon usw. zulässig. Dabei dürfen jedoch festgesetzte Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.

*Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:*

Unter Berücksichtigung des im Geltungsbereich liegenden Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG muss unter Berücksichtigung des mit der Überplanung einhergehenden Retentionsraumverlustes ein Ausgleich erfolgen. Dies bedeutet, dass ein Ausgleich für den wegfallenden Retentionsraum nachgewiesen werden muss. Dieser soll möglichst eingriffsnah erfolgen. Daher ist im westlichen Bereich des Plangebiets eine entsprechende Fläche von 430 m² dafür ausgewiesen. Das wegfallende Retentionsvolumen von ca. 190 m³ kann dort geschaffen werden und schafft damit den erforderlichen Ausgleich. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 6.3.1 sowie in Anlage 3 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

*Lärmschutz:*

Hinsichtlich der möglichen Lärmbelastungen durch die nördlich vorbeiführende Bundesstraße sowie der Lage im Gewerbegebiet selbst, sind innerhalb der Bauflächen geeignete Maßnahmen zu treffen, damit in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie in Wohn- und Schlafräumen die entsprechenden Innenschallpegel zur Gewährleistung der Gesundheit der

darin arbeitenden oder lebenden Menschen nicht gefährdet wird. Dazu wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Anlage 4 beigefügt ist. Eine entsprechende Festsetzung ist unter Ziffer 1.10 in den Textteil eingearbeitet. Dabei wird empfohlen, schutzbedürftige Räume durch eine geeignete Grundrissgestaltung eher auf den von der Hauptlärmquelle B 14 abgewandten Fassadenseite zu platzieren. Ansonsten sind in schutzbedürftigen Räumen schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist auch der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes für Außenbauteile zu führen. Weiter wird auf die Ausführungen in Kap. 6.2.2 sowie auf Anlage 4 verwiesen.

*Sonstiges:*

Hinsichtlich der weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 1.6 bis 1.8 wird auf die Ausführungen in Kap. 5.3 sowie bezüglich der Ziffer 1.11 auf die Ausführungen in Kap. 5.5 verwiesen.

## 5.5 GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und das grundlegende grünordnerische Konzept wurde bereits im vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Darin ist eine straßenbegleitende Begrünung des nordöstlichen Teilbereichs (eGE) festgesetzt, die mit einem Pflanzgebot (pfg 2) belegt ist. Diesen Grundsatz zur Durchgrünung des Gewerbegebiets nimmt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nun konsequent auf und schafft eine durchgängige Straßenbegleitbegrünung mit Laubbäumen entlang der vorhandenen Verkehrsflächen. Weitere Laubbäume zur Durchgrünung sind im westlichen Bereich von Flurstück 333/4 vorgesehen, die dort die angrenzenden Biotopstrukturen ergänzen sollen. Die entsprechende Pflanzgebote für Einzelbäume sind im Lageplan dargestellt und im Textteil unter Ziffer 1.11.1 definiert. Im Rahmen der Detailplanungen dürfen die im Lageplan eingetragenen Standorte der Laubbäume in begründeten Fällen um bis zu 3 m abweichend gepflanzt werden. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist jedoch einzuhalten.

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Aus städtebaulichen bzw. ortsgestalterischen Gründen sind Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können. Dies sind folgende grünordnerische Maßnahmen:

- Maßnahme zur Reduzierung versiegelter Flächen indem intensiv genutzte Grundstücksflächen, die eine versiegelte oder teilversiegelte Oberfläche haben, zwar bis 85% der Grundstücksfläche haben dürfen, aber nur wenn entsprechende Bedingungen wie Begrünung der Dächer und Tiefgaragen, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, eingehalten werden. Siehe Textteil Ziff. 1.2.2.
- Maßnahme zum Retentionsraumausgleich mit Ausbildung einer entsprechend dem erforderlichen Volumen gestalteten Mulde im westlichen Teil des Plangebiets. Diese ist möglichst naturnah in die Gestaltung der Freiflächen des Grundstücks zu integrieren. Siehe Textteil Ziff. 1.9.
- Anpflanzung von Laubbäumen als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind in den Vorflächen der Grundstücke mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 18 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist bis 3 m möglich, soweit die im Lageplan dargestellte Anzahl der Bäume eingehalten wird. Siehe Textteil Ziff. 1.11.1.
- Zur weiteren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind im westlichen Teil des Plangebiets gemäß Lageplan-Eintrag ebenfalls Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Alternativ können dort auch Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 angepflanzt werden. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Laubbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 18 cm und für die Obstbaum-Hochstämme mindestens 12 cm betragen. Siehe Textteil Ziff. 1.11.1.
- Unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sind Nadelgehölze und Koniferen im Plangebiet nicht zulässig. Siehe Textteil Ziff. 1.11.2.
- Zur Einbindung größerer Gebäude in die Umgebung sind Fassaden der Gebäude über 40 m Länge im Abstand von maximal 20 m zu gliedern, dafür können vorzugsweise auch Fassadenbegrünungen mit Rankhilfen dienen. Dabei sind Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu verwenden. Siehe Textteil Ziff. 2.1.1.

- Maßnahme zur Begrünung von Dachflächen. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter nicht aufgeständerten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind nicht zu begrünen. Siehe Textteil Ziff. 2.1.2.
- Maßnahme zur Reduzierung versiegelter Freiflächen. Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen, sofern diese nicht für den LKW-Verkehr bestimmt sind, müssen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden. Siehe Textteil Ziff. 2.3.
- Maßnahme zur Durchgrünung von Stellplätzen. Bei Stellplatzanlagen sind pro 8 Stellplätze mindestens ein Laubbaum gemäß Ziffer 1.11.1 anzupflanzen. Im Lageplan festgesetzte Einzelbäume gemäß Ziff. 1.11.1 des Textteils können auf die erforderliche Zahl angerechnet werden. Siehe Textteil Ziff. 2.3.
- Intensive Begrünung der Tiefgaragendächer mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm. Siehe Textteil Ziff. 2.3.
- Gestaltung der Freiflächen der Grundstücke, siehe Textteil Ziff. 2.4 und 5.1:
  - Veränderungen des natürlichen Geländes sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen,
  - unbebaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) ent sprechen dieser Regelung nicht.
  - weitere Vorschriften zur Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und Einfriedungen sowie zu Mülltonnen-Standplätzen und offenen Lagerflächen.
- Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig. Siehe Textteil Ziff. 3.2.
- Hinweis auf Maßnahmen zum Naturschutz bezüglich dem Schutz von Pflanzen und Tieren. Siehe Textteil Ziff. 5.14.

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

## 5.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur ordentliche Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude/Fassaden und Dächer, der Werbeanlagen, der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

*Gestaltung der Gebäude/Fassaden*

Unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen sind die obersten Geschosse, die eine Gebäudehöhe von 10,0 m Höhe überschreiten, farblich und/oder im Material vom darunterliegenden Baukörper abzusetzen. Damit soll eine bessere landschaftliche Einbindung des am Ortsrand liegenden Gewerbegebiets erreicht werden. Längere Gebäudefassaden über 40 m Länge sind im Abstand von höchstens 20 m vertikal zu gliedern. Dies kann durch Vorbauten, Vor- oder Rücksprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten und Fassadenbegrünungen erfolgen. Weiter sind bei der Farbgebung der Gebäude nur gedeckte Farben zu verwenden. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind jedoch flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung zulässig.

*Dächer*

Dächer sind grundsätzlich sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele als Gewerbegebiet nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig. Damit soll auch der bisher bestehende Charakter des Gewerbegebiets aufgenommen werden, was auch durchaus den Aspekten eines zeitgemäßen modernen Gewerbegebiet entspricht. Sonstige Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die zulässigen Trauf- und First-/Gebäudehöhen eingehalten werden.

Bezüglich der Dachdeckung sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen, da Dachbegrünungen hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt weitreichende positive Effekte haben. Auf die Ausführungen in den Kap. 6.1 wird verwiesen. Für die Dachbegrünungen ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen, so dass diese ohne hohe statische Aufwendungen umgesetzt werden können. Davon ausgenommen sind nur Dachteile, die mit nicht aufgeständerten Anlagen für Photovoltaik abgedeckt sind, und Dachterrassen. Nichtbegrünte Dächer sind mit gebrochen roten, rotbraunen oder braunen matten oder seidenmatten Farbtönen zu decken. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, auch hier nicht zulässig. Solaranlagen sind allgemein zulässig, wenn diese innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches als nicht aufgeständerte Anlagen angebracht werden. Ausnahmsweise können aufgeständerte Anlagen zugelassen werden, sofern diese einen Abstände vom Hausgrund einhalten und eine Höhe von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten. Die Ausnahme ist nicht zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen überschritten werden.

Für Dachaufbauten sind keine Festsetzungen getroffen, da diese mit Ausnahme von untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig sind.

*Werbeanlagen*

Regelungen für Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten sehr wichtig, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung Rechnung zu tragen. Daher sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen auch die Sicht der Verkehrsteilnehmer und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Zulässig sind Werbeanlagen, die das Gesamtbild des Gewerbegebiets nicht negativ beeinträchtigen. Daher sind Werbeanlagen an den Fassaden auf maximal 20% der Länge und Höhe der jeweiligen Fassade beschränkt. Pro Grundstück ist dazu noch eine freistehende Werbeanlage zulässig, die eine Höhe von maximal 7,50 m sowie eine Werbefläche von je Seite maximal 10 m² auf maximal 3 Seiten haben darf. Unzulässig sind aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen Werbeanlagen im Abstandsbereich der Bundesstraße B 14, auf und innerhalb der Dachflächen, mit wechselndem und bewegtem Licht sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, die in den Außenbereich (Landschaft) wirken.

*Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten*

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten tragen insbesondere zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur besseren Einbindung in die Umgebung bei. Dazu dürfen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen, sofern diese nicht für den LKW-Verkehr bestimmt sind, nur wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.5. Weiter sind Stellplätze, die zur Bundesstraße B 14 orientiert sind, mit Blendschutzzäunen oder einer dichten Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 3 ausreichend gegen Blendwirkung einzugrünen. Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm intensiv zu begrünen. Mit diesen Festsetzungen kann die Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche gewährleistet werden. Dabei sind auch die Begrenzungswände von Tiefgaragen in das Gelände zu integrieren.

*Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

Grundsätzlich sind alle Geländeveränderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit sowie von Natur und Umwelt nachhaltig berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und Einfriedigungen sowie zu Mülltonnen-Standplätzen und offenen Lagerflächen getroffen.

Dabei sind alle unbebauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig. Unter Berücksichtigung der Topographie sind Stützmauern aus gestalterischen Gründen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

nur bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Dabei ist mit dem Wandfuß eine Abstand von mindestens 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten. Ansonsten sind Stützmauern zu den Nachbargrundstücken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zulässig. Dies sind insbesondere Laubgehölzhecken und Stabgitterzäune, die jedoch mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Holzzäune sind alternativ nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Dazu ist zu beachten, dass Mauern und Stützmauern auf die Höhe von Einfriedungen anzurechnen sind. Zu Nachbargrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz. An den Grundstücksausfahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Daher sind dort auf 3 m Tiefe von der öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Wie für Stützmauern, sind auch bei Einfriedungen ein Abstand von 50 cm zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt auch zum Außenbereich. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden. Weiter sind Standplätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie offene Lagerflächen mit einer Sichtmauer oder Hecke aus einheimischen Laubgehölzen in 2,00 m Höhe einzufrieden, so dass diese aus gestalterischen Gründen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar und entsprechend eingehaust sind.

*Regenrückhaltung*

Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein entsprechender Pufferbehälter herzustellen. Dazu wird auf die Ausführungen in Kap. 7.0 verwiesen.

# 6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

## 6.1 BELANGE DER UMWELT

### 6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

### 6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

*Allgemeines*

Das Plangebiet wird heute bereits vollständig genutzt, insgesamt jedoch nicht intensiv. Die Fläche ist weitestgehend versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Artenvielfalt ist daher gering einzustufen. Nur an den äußersten Rändern bestehen Ruderalflächen, die ggf. etwas wertvoller sind. Ansonsten bestehen jedoch keine weiteren bedeutenden Grünstrukturen im Plangebiet.

Insgesamt gehört der Bereich in der naturräumlichen Gliederung zu den Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen. Die Großlandschaft ist dem Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Landschaftsform und Charakter sind geprägt von den geologischen Schichten des Letten- und Gipskeupers. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich Waldgersten-Buchenwald, Traubeneichen-Buchen-Hainbuchenwald oder Seggen-Buchenwald zugeordnet werden.

In der direkten Umgebung befinden sich einige geschützte Biotopstrukturen. Die Talaue im Schnittpunkt von Murr- und Lautertal ist hier stark aufgeweitet. Nördlich entlang der B 14 sind Feuchtflächen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in Kap. 4.0

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhanges IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen.

Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden:

*Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz*

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da die vorhandenen Strukturen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich zu beachtende Belange ergeben haben. Die Habitatausstattung im Plangebiet ist insgesamt sehr gering, da keine wesentlichen Gehölze vorhanden sind und die Fläche fast vollständig versiegelt ist, zumindest mit Schotterflächen. Nordwestlich und westlich angrenzende befinden sich zwar Biotopstrukturen, die jedoch am Geltungsbereich des Bebauungsplanes scharf abgegrenzt sind. Aus diesen Bereichen sind jedoch Einwanderungen aus dem eher feuchten Charakter nicht zu erwarten, daher ist das Plangebiet für seltene und i.d.R. störanfällige Arten aus der Nachbarschaft mit hohen Lebensraumansprüchen nicht bis wenig geeignet. Die angrenzenden Bereiche, die reichlich Habitatstrukturen aufweisen, bieten für die Brutvogelfauna sowie weitere Tiere wie Fledermäuse usw. ausreichend Lebensraum. Sonstige Tier- und Pflanzenarten dürften im Plangebiet nicht betroffen sein. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering einzustufen.

*Schutzgut Boden / Fläche*

Das weitestgehend ebene Gelände ist Teil der Talaue im Schnittpunkt von Murr- und Lautertal. Die Böden sind meist durch braune, sandig-lehmige bzw. häufig auch tonige Aueböden gebildet, die wegen ihrer Wasserundurchlässigkeit oft oberflächig vernässen. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 1.2. Im Plangebiet sind jedoch kaum noch offene Böden vorhanden, so dass dieser aufgrund der heute vorhandenen Nutzungen bereits stark überformt ist. Die Bodenfunktionen sind im Grundsatz mittel einzustufen. Insbesondere als Filter und Puffer für Schadstoffe ist er hoch zu bewerten. Unter Berücksichtigung des bisher schon bestehenden Ausweisung als Gewerbegebiet und fast vollständigen Versiegelung bzw. Teilversiegelung ist die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden daher insgesamt als gering einzustufen.

*Schutzgut Wasser*

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, nördlich und westlich angrenzend befindet sich jedoch ein Gewässer II. Ordnung – der Horbenbach. Er verläuft von Norden kommend nach der Verdolung im Bereich der Bundesstraße in Richtung Südwesten und dann am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets in einem weitestgehend geradlinigen Wassergrabens nach Süden in Richtung Murr. Der Gewässerrandstriefen ist freigehalten. In nordwestlicher Nachbarschaft verläuft er durch einen auch planungsrechtlich gesicherten Feuchtbereich, der als Offenland-Biotop geschützt ist. Der natürliche Abfluss erfolgt zu diesem Horbenbach in westlicher Richtung. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Talaue ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als vernachlässigbar einzustufen, obwohl das Grundwasser im Plangebiet sehr hoch ansteht, was bei der Herstellung möglicher Untergeschosse bzw. der Fundamentierung der Gebäude zu berücksichtigen ist. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher gegenüber einer weiteren Versiegelung von Flächen als mittel bis hoch einzustufen.

*Sonstige Schutzgüter*

Das Klima und die Luftqualität sind unter Berücksichtigung der Lage im bestehenden Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsanteil und der nahen Bundesstraße zwar belastet, aufgrund der Randlage zur freien Landschaft des Murrtales und Schwäbisch-Fränkischen-Waldes jedoch insgesamt nur bedingt beeinträchtigt. Dabei ist im Zusammenhang mit der nur geringen Größe des Gewerbegebietes und hohen Durchgrünungsgrades der angrenzenden Siedlungsflächen auch die Durchlüftung gut gewährleistet. Im Zusammenhang mit der Topographie und der Lage in der Talaue sind auch keine Kaltluftentstehungsgebiete betroffen. Die entlang der Täler bestehenden Kaltluftbahnen sind zwar grundsätzlich betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind aufgrund der geringen Ausdehnung des Gewerbegebiets und der hier doch breiten Talaue jedoch nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Belastung der Luftschadstoffe durch Verkehr und Gewerbe sind derzeit nicht planungsrelevant. Die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Klima / Luft ist gegenüber der bisherigen Planung als gering einzuschätzen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sulzbach und am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets. Damit sind zwar Bezüge zur freien Landschaft vorhanden, die jedoch unter Berücksichtigung der Topographie und dem landschaftlichen Gesamtzusammenhang derzeit

keine wesentlichen Auswirkungen haben. Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Gewerbegebiet nur unwesentlich betroffen. Daher ist für das Gebiet gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung nur eine geringe Empfindlichkeit festzustellen.

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur Schaffung von verbesserten Bau- und Nutzungsmöglichkeiten für die Firma L-Mobile hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind hinsichtlich der nördlich angrenzenden stark befahrenen Bundesstraße B14 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ggf. planungsrelevant und sind im Verfahren abzuprüfen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher mindestens mittel bis hoch einzustufen.

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Auf das vorhandene Bodendenkmal wird hingewiesen. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen insgesamt nur bedingt zu gewissen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen Nutzungen sind keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Mit den neuen Festsetzungen ergeben sich teilweise sogar geringe Verbesserungen. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Flächen einer nachhaltigen und intensiveren Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

*Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz:*

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Tiere und Pflanzen sind höchstens im Rahmen der durchzuführenden Bautätigkeiten in der Nachbarschaft des Feuchtbereichs in geringfügigem Maße betroffen. Auch wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die angrenzenden Landschaftsbereiche sowie die meist gut durchgrünten Siedlungsbereiche östlich der Gartenstraße tragen dazu bei, dass die Lebensräume weiterhin gewährleistet sind. Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gute Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten sollen. Insgesamt sind mittel- bis großkronige Laubbäume zur Durchgrünung und Straßenrandbegrünung anzupflanzen. Weitere Maßnahmen wie Dachbegrünung usw. schaffen im Plangebiet wesentliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.5. Mit den im Plangebiet vorgesehenen und gegenüber der bisherigen Planung verbesserten Maßnahmen zur Durchgrünung und Reduzierung der Flächenversiegelung kann zwischen den Siedlungsflächen und der Landschaft eine bessere Vernetzung erfolgen, so dass sich für Tiere und Pflanzen insgesamt sogar Verbesserungen ergeben können. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet betroffen sind. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind ausgeschlossen. Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung insgesamt berücksichtigt und erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

*Schutzgut Boden / Fläche*

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Öko-System und ist ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden. Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung bessere Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen wird. Die Fläche kann intensiver genutzt werden und dadurch können langfristig weitere Bauflächen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Hinweise in Ziff. 5.4 des Textteils berücksichtigt. Die Bodenfunktionen können gegenüber der bisherigen Planung jedoch nur geringfügig verbessert werden. Insgesamt sind jedoch gegenüber der bisherigen Planung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des

Schutzgutes Boden zu erwarten.

*Schutzgut Wasser*

Beim Schutzgut Wasser kann durch die reduzierte Versiegelung von Flächen eine Verbesserung erzielt werden. Der Versiegelungsgrad kann im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen mit zwingend erforderlichen Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern usw. reduziert werden. Weiter sind zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers Festsetzungen zu Anpflanzungen und Begrünungen sowie zur Gestaltung der Oberflächen des Grundstücks getroffen. Damit kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses gewährleistet werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Insgesamt werden durch die vorliegende Planung die Belange des Schutzgutes Wasser sogar aufgewertet.

*Sonstige Schutzgüter*

Das Schutzgut Klima / Luft kann durch den Versiegelungsanteil von Flächen, durch zusätzliche Immissionen und durch entsprechende Bebauungsstrukturen beeinflusst werden. Wie bereits beim Schutzgut Wasser beschrieben, ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen eine Reduzierung des Versiegelungsgrades. Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, zu den geplanten Dachbegrünungen usw. wird dazu beigetragen, dass sich das Kleinklima im Plangebiet verbessern kann. Klimaökologisch wirkt sich das im Gebiet und darüber hinaus positiv aus. Klimawirksame negative Veränderungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten. Auch die Kaltluftbahnen in den beiden Tälern werden durch die um maximal 4 m zulässigen höheren Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt. Höhere Luftbelastungen werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft in der Planung insgesamt berücksichtigt werden.

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nur geringfügig tangiert. Durch die geplante Bebauungsplanänderung mit Zulassung von höheren Gebäudehöhen ergeben sich zwar geringe Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Da sich das Plangebiet jedoch in der Talaue befindet, ergeben sich im Zusammenhang mit den sonstigen Zielen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Insbesondere die Maßnahmen zur Gestaltung der Fassaden tragen noch dazu bei, dass die etwas höheren Gebäudehöhen sich trotzdem gut in die Landschaft einfügen. Die Belange der Erholung sind nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet im Siedlungsinnenbereich befindet und auf die Naherholungsaspekte der umgebenden Bebauung keine negativen Auswirkungen haben kann. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Gewerbegebiet berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der insgesamt gut durchlüfteten Lage nicht zu erwarten. Die größte Belastung stellt dabei die Bundesstraße B 14 mit ihren negativen Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Abgase dar. Die möglichen Lärmauswirkungen auf die geplanten Zimmer in Bauabschnitt 1 (Headquarter) sowie auf die Beschäftigten in beiden Bauabschnitten wurden ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung der Belastungen in der Planung müssen berücksichtigt werden. Außergewöhnliche Lärmbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Allerdings muss im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Maßnahmen zur Lärmreduzierung in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie bei Wohn- und Schlafräumen usw. Rechnung getragen werden. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Wechselwirkungen oder sonstige weitere betroffene Belange sind nicht bekannt.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden können und gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung aus dem Jahr 1988 keine Defizite entstehen. Insgesamt kann unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Weiterentwicklung des Bebauungsplanes sogar davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem heutigen Zustand verbessert und damit insgesamt eine nachhaltige Nutzung des Plangebiets gewährleistet ist.

## 6.2 SONSTIGE BELANGE

### 6.2.1 HOCHWASSER

Das Plangebiet ist wie bereits in Kap. 3.3 beschrieben durch ein Überschwemmungsgebiet für ein 100 -jähriges Hochwasser ($HQ_{100}$) betroffen. Damit wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Retentionsraum vernichtet, der gemäß den fachlichen Vorgaben und Gesetze ausgeglichen werden muss. Dazu wurden vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Bebauungsplan durchgeführt. Dabei wurde der Retentionsraumverlust festgestellt und Ausgleichsmöglichkeiten ermittelt. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt und als Anlage 3 beigefügt. Die Antragstellung für das Wasserrecht erfolgt parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes. Eine Maßnahmenfläche zum Retentionsraumausgleich ist im westlichen Teil des Flurstücks 333/4 festgesetzt. Sie hat eine Fläche von ca. 430 m² mit einem möglichen Retentionsvolumen von ca. 190 m³.

Im Plangebiet sind jedoch bei extremen Hochwasserereignissen ($HQ_{extrem}$) weitere Überflutungen möglich. Daher sind trotz der entsprechenden Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen Maßnahmen zur Risikominimierung erforderlich. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist empfehlenswert um Schäden zu vermeiden. Auf die Hinweise im Textteil unter Ziffer 5.8 wird hingewiesen.

### 6.2.2 LÄRM

Grundsätzlich wirken gemäß den Ausführungen des Schallgutachtens (siehe Anlage 4) Lärmimmissionen auf die geplanten Vorhaben und das Plangebiet ein. Dabei sind insbesondere an den der Bundesstraße B 14 die nördlichen Fassadenbereiche vom Straßenverkehrslärm beeinträchtigt, wo die Immissionsgrenzwerte insbesondere nachts bei beiden Bauabschnitten sowie tags beim Baubschnitt 2 deutlich überschritten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel weisen Lärmpegel von bis zu 80 dB(A) auf. Daher sind für die Außenbauteile gemäß der DIN 4109 entsprechende Nachweise im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen. Entsprechende Festsetzungen sind im Textteil unter Ziffer 1.10 eingearbeitet. Weiter wird auch auf die Ausführungen in Kap. 6.1.3 wird verwiesen. Damit sind die Belange des Lärms in der Planung berücksichtigt.

### 6.2.3 SONSTIGES

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen in der Heilbronner Straße (400 m), Schloss Lautereck/Backnanger Straße (600 m) sowie zum Bahnhof (1,1 km) gewährleistet. Eine zukünftige Linienführung über die Gartenstraße mit Haltestelle im Gewerbegebiet „Horben“ wäre unter Berücksichtigung alternativer Mobilitätsangebote sinnvoll.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

## 6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange, auch des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.5 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen: Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch Flächen sparende Entwicklung des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung ohne wesentlichen Erschließungsaufwand.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

Im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Sulzbach an der Murr aus dem Jahr 1990 ist das Plangebiet enthalten. Die Entwässerung ist dort im Mischsystem vorgesehen. Neue Kanäle zur Entwässerung des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht bzw. nur schwierig möglich. Grundsätzlich ist jedoch mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit eine Reduzierung der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Im gesamten Plangebiet gelten die vorgesehenen Festsetzungen zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern mit Anlage von Pufferbehältern, die ein Rückhaltevolumen von 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche aufweisen müssen. Der permanente Abfluss aus diesen Behältern muss mindestens 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche betragen. Aufgrund der Lage in Zuordnung zum bestehenden Horbenbach kann das gepufferte Dachflächenwasser dort angeschlossen werden und entlastet damit das Kanalnetz. Damit kann ein hoher Prozentsatz des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über die Regenrückhaltungen gepuffert und direkt dem natürlichen Gewässer zugeführt werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Horbenbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Somit werden insgesamt die bestehenden Mischwasserkanäle etwas entlastet und ein sinnvolles Regenwassermanagement zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses geschaffen.

Die Wasserversorgung wie auch die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist über die in den angrenzenden Straßen verlegten Leitungen gewährleistet. Für die weitere Stromversorgung des geplanten Vorhabens kann zudem eine weitere Trafostation notwendig werden. Ggf. kann eine solche als Nebenanlage gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Siehe dazu auch den Hinweis im Textteil unter Ziff. 5.16.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine wesentlichen Kosten. Folgeverfahren sind unter Berücksichtigung des bereits bestehenden erschlossenen Gewerbegebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

## 8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horben Nord“ liegt am westlichen Ortsrand von Sulzbach unmittelbar am Ortseingang von Backnang her. Es ist bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Planungsrechts ist insbesondere hinsichtlich der etwas veränderten Nutzungswünsche der örtliche ansässigen Firma L-Mobile erforderlich, die mehrere, heute mindergenutzte Grundstücke erwerben konnte und den Standort hier nachhaltig erweitern möchte. Diese Änderungen sollen unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Vorhaben, das im 1. Bauabschnitt ein „Headquarter“ sowie ca. 160 Stellplätze vorsieht, im 2. Bauabschnitt dann ein Verwaltungsgebäude. Die Gebäude sind viergeschossig mit flachgeneigtem Pultdach vorgesehen und fügen sich gut in die Umgebung ein.

Da durch das geplante Verfahren eine Nachverdichtung und bessere Nutzung der in Sulzbach knappen Flächen für Gewerbe ermöglicht wird, entspricht die Planung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung von Siedlungsflächen. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist unter Berücksichtigung des Verfahrens der Innenentwicklung nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind vorgesehen und gleichen ggf. entstehende Defizite gegenüber der bisherigen Planung aus, bzw. schaffen sogar Verbesserungen. Dies insbesondere bei den Schutzgütern Wasser und Klima. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bereits bestehende Gewerbegebiet nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen

Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.