

---

**Stadt Penzberg**



---

## **23. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet auf der Grube**

Begründung

Entwurf

In der Fassung vom 29.04.2024

Verfahrensstand Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

---



B3 ARCHITEKTEN

B3 ARCHITEKTEN

Im Thal 2

82377 Penzberg

T 08856-932325

[kontakt@b3-architekten.eu](mailto:kontakt@b3-architekten.eu)

Bearbeitung:

Peter Haberecht, Architekt & Stadtplaner

Justine Schenk, Dipl. Ing. Stadtplanerin



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>S. 4</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	S. 4
1.2	Grundsätze der Bauleitplanung	S. 4
<b>2.</b>	<b>ZIEL UND ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>S. 5</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN NACH § 13a BAUGB</b>	<b>S. 5</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>S. 6</b>
4.1.	Lage / Umfeld / vorhandene Strukturen	S. 6
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	S. 7
4.3	Bestandssituation	S. 7
4.3.1	Erschließung	S. 7
4.3.2	Geländesituation	S. 7
4.3.3	Nutzung	S. 8
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>S. 8</b>
5.1.	Wirksamer Flächennutzungsplan	S. 8
5.2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	S. 9
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN – ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>S. 10</b>
6.1.	Landesentwicklungsprogramm	S. 10
6.2	Regionalplan Oberland (Region 17)	S. 11
6.2.1	Leitbild für die Region	S. 12
6.2.2	Ziele und Grundsätze	S. 12
6.3	Auseinandersetzung mit den Grundsatz- und Zielvorgaben der übergeordneten Raumordnung sowie Planungsleitlinien des BauGB	S. 12
<b>7.</b>	<b>STANDORTALTERNATIVEN</b>	<b>S. 13</b>
<b>8.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>S. 14</b>
8.1.	Art der baulichen Nutzung	S. 14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	S. 14
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	S. 15
8.4	Grünordnung	S. 15
8.5	Gestalterische Festsetzungen	S. 15



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Plangebiets in der Gemarkung Penzberg	S.	6
Abbildung 2	Geltungsbereich des B-Plans 23. Änderung Gewerbegebiet auf der Grube	S.	7
Abbildung 3	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg	S.	8
Abbildung 4	Ausschnitt 2. förmliche Änderung B-Plan „Gewerbegebiet auf der Grube“ rechtswirksam seit 11.07.2005	S.	9
Abbildung 5	Ausschnitt 23. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet auf der Grube“	S.	9
Abbildung 6	LEP Strukturkarte	S.	10
Abbildung 7	Gemeinden in der Region	S.	11



## 1. VORBEMERKUNGEN

---

### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### 1.2 Grundsätze der Bauleitplanung

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken innerhalb der kommunalen Grenzen nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Damit ist die Bauleitplanung das zentrale Planungsinstrument der Gemeinden, um den ordnenden Rahmen für die bauliche Entwicklung nach ihrem kommunalen städtebaulichen Konzept zu setzen.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Erforderlichkeit obliegt hier der Anerkennung des Planungsbedarfs innerhalb der kommunalen Abwägung.



## 2. ZIEL UND ANLASS DER PLANUNG

---

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“, der ein Gewerbegebiet nördlich des ehemaligen Güterbahnhofs auf dem Gelände der früheren Bergwerksstätten ausweist.

Mit der 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplans, rechtswirksam seit 11.07.2005, wurde für das Flurstück 943/47 die Art der baulichen Nutzung von Gewerbe auf Sondergebiet Einzelhandel geändert. Grund dafür war die Flächenerweiterung eines bestehenden Discounters.

Nachdem dieser Verbrauchermarkt Ende 2023 in das Nahversorgungszentrum umgezogen ist, steht das Gebäude leer und das Gelände ist ungenutzt.

Die Fa. Rheinmetall AG mit Sitz in Düsseldorf als international agierendes und führendes Unternehmen der Verteidigungsindustrie und zukunftsweisender technologischer und industrieller Innovationen für den zivilen Sektor plant für Ihre Sparte der Technical Productions zur Steigerung ihrer Produktivität eine gewerbliche Erweiterung am bestehenden Standort in Penzberg im Gewerbegebiet „Auf der Grube“. Hierzu hat Rheinmetall das entsprechende Flurstück Grube 51 bereits erworben. Das benachbarte bzw. die gegenüberliegenden Grundstücke sind bereits im Eigentum der Firma.

Es ist planerisches Ziel der Stadt Penzberg, das ungenutzte Gebäude und Gelände wieder einer Nutzung zuzuführen und gleichzeitig einem bereits ortsansässigen Betrieb Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zu bieten.

## 3. VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

---

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung vom 23.04.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. mit §13 BauGB gefasst.

Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind gegeben, da die Planung der Widernutzbarmachung von Flächen und damit der Innenentwicklung dient. Auch die anderen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000qm beträgt. Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen, begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

**Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 abgesehen.**



## 4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 4.1 Lage / Umfeld / vorhandene Strukturen

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ liegt relativ zentral in Penzberg umgeben von vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

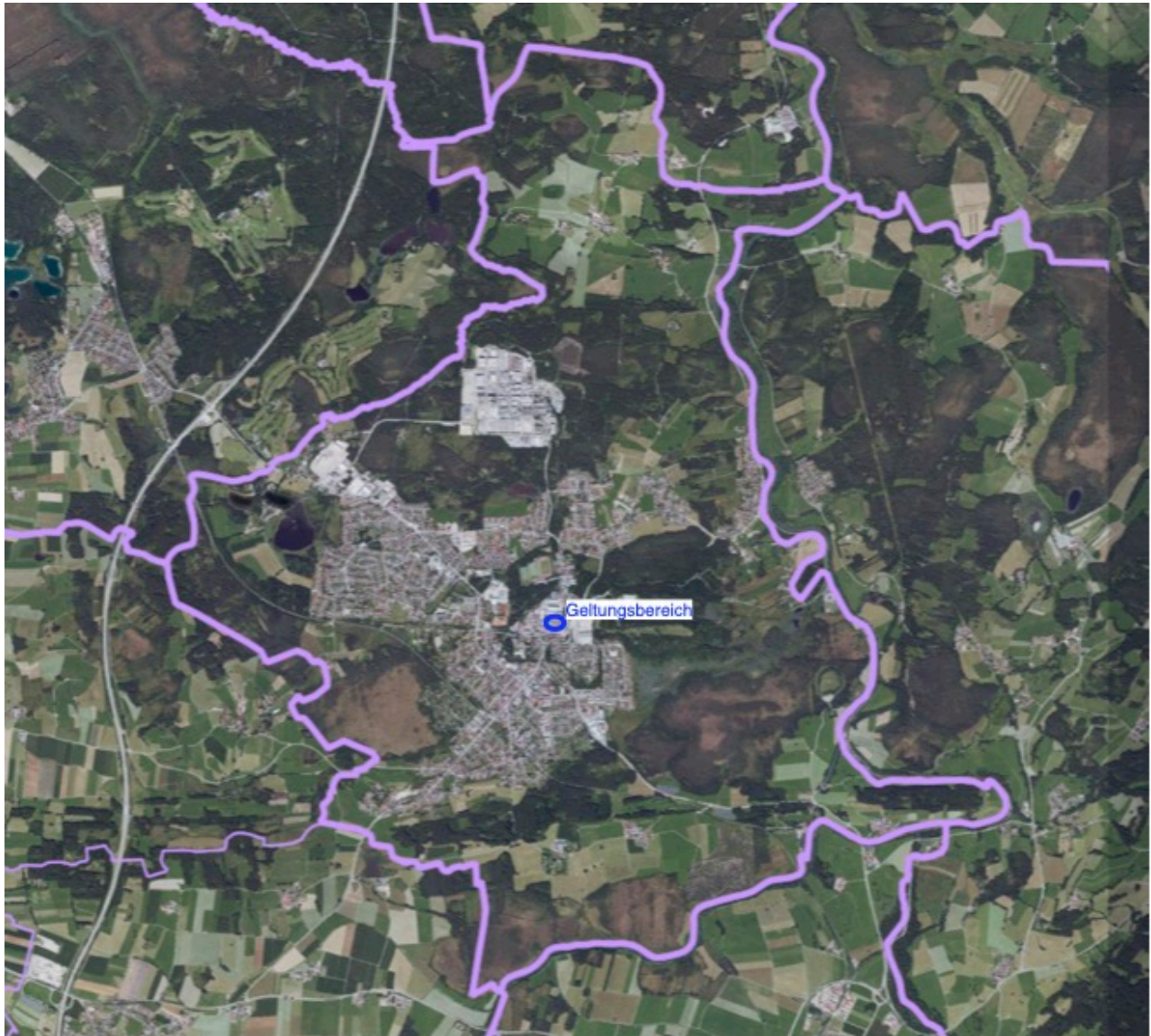


Abb.1: Lage des Plangebiets in der Gemarkung Penzberg  
Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst das Flurstück Nr. 943/47 der Gemarkung Penzberg. Er besteht aus dem Gebäude des ehemaligen Discounters mit Parkplatz. Im Osten, Norden und Westen grenzt er an vorhandene gewerbliche Nutzung. Im Süden wird er von der Straße „Grube“ begrenzt.



Abb.2: Geltungsbereich der 23. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet auf der Grube“  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

## 4.3 Bestandssituation

### 4.3.1 Erschließung

Das Gebiet wird von Süden über die Straße Grube verkehrlich angebunden. Da es sich um die Wiedernutzung einer bestehenden Gewerbe- / Einzelhandelsfläche handelt, besteht Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

### 4.3.2 Geländesituation

Das Grundstück ist eben und fast vollständig versiegelt.



### 4.3.3 Nutzung

Das überplante Gebiet wurde bisher als Supermarkt (Discounter) mit dazugehörigem Parkplatz genutzt.

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 5.1. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, bekanntgemacht am 25.04.2002, ist der Geltungsbereich der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ Gewerbenutzung dargestellt.

Parallel zur 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplans wurde 2003 eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Geltungsbereich als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Da die Einzelhandelsfläche mit der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung wieder als gewerbliche Fläche festgesetzt wird, muss auch der Flächennutzungsplan wieder geändert werden. Allerdings kann dies gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung erfolgen.



Abb.3 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg 1. förmliche Änderung wirksam seit 25.10.2004

Quelle: Stadt Penzberg





## 5.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für den Geltungsbereich wird in der bisher gültigen 2. förmlichen Änderung eine gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Dies wird mit vorliegender Bebauungsplanänderung wieder in ein Gewerbegebiet geändert.



Abb.4: Ausschnitt 2. förmliche Änderung B.-Plan „Gewerbegebiet auf der Grube“ rechtswirksam seit 11.07.2005

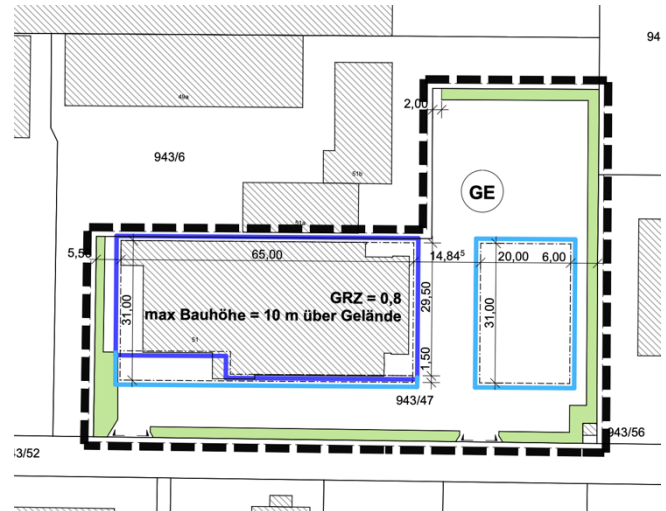


Abb.5: Ausschnitt 23. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet auf der Grube“



## 6. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN - ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört es gem. § 1 Abs. 4 BauGB, Bebauungs- und Flächennutzungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Bei der Aufstellung der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ gelten für die Stadt Penzberg die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 01.06.2023 und des Regionalplans der Region Oberland (Region 17) Stand 27.06.2020.

**Nachfolgend sind insbesondere die für die räumliche Entwicklung, Natur- und Landschaft, Forstwirtschaft und Wirtschaft relevanten Ziele und Grundsätze, mit „Z“ und „G“ markiert, aufgeführt.**

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die seit Juni 2023 geltende Fassung des LEP wurde in den Themenfeldern „Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Für nachhaltige Mobilität“ fortgeschrieben. Die Änderungen betreffen jedoch nicht unmittelbar die Stadt Penzberg.

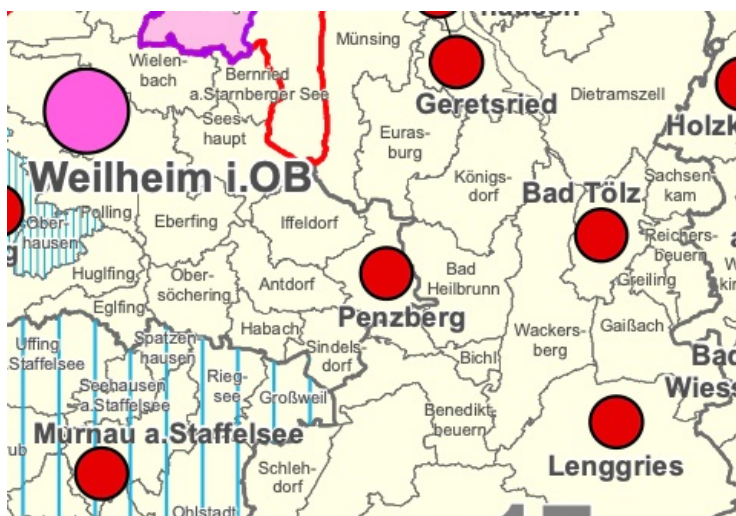


Abb.:6 LEP Strukturkarte

Quelle: Bayerisches Staatsministerium

für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

### I. Ziele der Raumordnung

#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

#### Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Laut Landesentwicklungsprogramm liegt die Stadt Penzberg im allgemeinen ländlichen Raum, nicht als „dünn besiedelt“ definiert, und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

- (G 1.1.1) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.



- (G 1.4.1) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- (G 3.1) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (G 5.1) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

## 6.2 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Region Oberland (Region 17) liegt im äußersten Süden Bayerns, zwischen München und Innsbruck im mittleren Teil des bayerischen Alpenraums.

Die Region weist eine polyzentrische Raumstruktur auf, die von derzeit 12 leistungsstarken und entwicklungsfähigen Mittelzentren, eines davon ist Penzberg, bestimmt wird. Im Norden grenzt das Regionsgebiet an den großen Verdichtungsraum München, von dem starke wirtschaftliche und kulturelle Impulse ausgehen. Ziele für die Region sind daher die Entwicklung zu einem gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum und gleichzeitig die Erhaltung der Identität und der gewachsenen Strukturen in den einzelnen Teilräumen.

Die Stadt Penzberg liegt zentral in der Region an der östlichen Landkreisgrenze Weilheim-Schongau in direkter Nachbarschaft zum Landkreis Bad-Tölz Wolfratshausen.

*Anmerkung: Im Zuge der momentanen Fortschreibung des Regionalplans sieht der Planungsverband die Stadt Penzberg für einen „Hauptort mit verstärkter Siedlungsentwicklung, der Entlastungs- und Entwicklungsfunktion für die Region 17 übernimmt“, als geeignet an.*



Abb.7: Gemeinden in der Region

Quelle: Planungsverband Region Oberland



### 6.2.1 Leitbild für die Region

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

### 6.2.2 Ziele und Grundsätze

- (B IV G 1.1) Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen.
- (B IV G 1.2) In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung.
- (B IV Z 2.3) Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden.

### 6.3 Auseinandersetzung mit den Grundsatz- und Zielvorgaben der übergeordneten Raumordnung sowie Planungsleitlinien des BauGB

Die Stadt Penzberg berücksichtigt mit der 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, nachdem sie sich im Rahmen der Abwägung mit ihnen auseinandergesetzt hat. Dies gilt auch für die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB, die von der Planung berührt hier beispielhaft aufgeführt werden:

Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nr. 8 die Belange

- a) der Wirtschaft
- b) Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung stärkt Penzberg in seiner Funktion als Mittelzentrum indem der innovative Technologiestandort weiterentwickelt wird und trägt somit zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region bei.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch planerische Voraussetzungen zur Sicherung eines bestehenden Betriebes erhalten und verbessert (LEP G 5.1).

Ebenso wird das Arbeitsplatzangebot für qualifizierte Fachkräfte erweitert (LEP G1.1.1 / RP B IV G 1.2).



Mit der Erweiterung des Unternehmensstandorts wird die Entwicklung vorrangig auf den gewerblichen Schwerpunkt Penzberg gelenkt (RP B II Z 3.1).  
Auch wird dem Grundsatz, die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns zu stärken, gefolgt, indem die guten vorhandenen Standortqualitäten nicht nur erhalten, sondern noch ausgebaut werden (LEP G 1.4.1).

Durch die planerischen Voraussetzungen für eine direkte räumlich anschließende Erweiterungsmöglichkeit des Unternehmens wird der Grundsatz der Ressourcenschonung (LEP G1.1.3 und 3.1) und das Ziel der flächensparenden Bauweise, Siedlungs- und Erschließungsform (LEP Z 3.3 / RP B IV Z 2.3) verfolgt bzw. erfüllt.

Der direkte räumliche Anschluss der Erweiterungsfläche an das bestehende Gewerbegebiet schont durch Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur Ressourcen und trägt auch flächensparender Siedlungs- und Erschließungsform Rechnung. G1.1.3)

Die Stadt Penzberg hat in Ihrer kommunalen Planungshoheit und Verantwortung die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung erkannt und der Sicherung und dem Ausbau des Gewerbebestandes an der Grube ein entsprechend hohes Gewicht beigemessen,

## **7 STANDORTALTERNATIVEN**

---

Aufgrund des direkten räumlichen Funktionszusammenhangs mit dem bestehenden Standort erscheinen Standortalternativen wenig sinnvoll. Darüber hinaus kann mit der Expansion der Fa. Rheinmetall Technical Publications GmbH die nach dem Umzug des Supermarktes ungenutzte Bausubstanz wieder aktiviert werden ohne dass weitere Flächen oder Ressourcen in Anspruch genommen werden.



## 8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Erklärtes Planungsziel der Stadt Penzberg ist es, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den Gewerbebestandort Grube auszubauen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen den Bedürfnissen nach betrieblicher Erweiterung Rechnung tragen.

Daher lag es auf der Hand, bei der Erweiterung für die Festsetzung der Art der baulichen den Nutzungskatalog des ursprünglichen Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) zu übernehmen.

Vorgesehen ist im Geltungsbereich eine rein gewerbliche Nutzung (Endmontage von vorgefertigten Einzelteilen mit Lager- und Büroanteil).

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bildet gemeinsam mit der Regelung der zulässigen Art der Nutzung eine zentrale Bestimmungsgröße im Städtebau.

Da der vorhandene Gebäude- und Geländebestand mit Erweiterungsmöglichkeiten erhalten werden soll, wird das Maß der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und der 2. förmlichen Bebauungsplanänderung mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 und einer Gebäudehöhe von 10,0 m übernommen.

Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) änderte die bisherigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO in „Orientierungswerte“. Damit obliegt es nun der Kommune, die Höhe des Maßes der baulichen Nutzung unter Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB im Rahmen ihrer Planungshoheit festzulegen. Dies beinhaltet sowohl eine Über- als auch eine Unterschreitung der Orientierungswerte.

Die Stadt Penzberg nutzt das Instrument der möglichen Überschreitung der zulässigen **GRZ** um 10 % und überschreitet damit auch die „Kappungsgrenze“ von 0,8 des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Dies begründet sich darin, dass die vorhandene Bausubstanz mit Erweiterungsmöglichkeiten und der Parkplatz wieder genutzt werden, ohne dass weitere Flächen oder Ressourcen in Anspruch genommen werden.

#### Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen ist ein wesentliches Kriterium für die Struktur und das Erscheinungsbild der bebauten Umwelt.

Die maximale vertikale Ausdehnung der Gebäude kann durch die Festsetzung von Gebäudehöhen oder die Anzahl von Vollgeschossen bestimmt werden.

Für eine gewerbliche Nutzung ist die Festsetzung von Geschossen nicht sinnvoll, daher wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Höchstmaß für die absolute Gebäudehöhe festgesetzt.

Als Bezugspunkt wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan das Gelände übernommen.

Mit diesen getroffenen Festsetzungen werden gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden auf ein notwendiges Maß reduziert.



### **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baufenster der bisher rechtsverbindlichen 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet auf der Grube wird mit kleinen Erweiterungen entlang der südlichen Fassade übernommen. Darüber hinaus wurde noch ein kleineres Baufenster für ein geplantes zusätzliche Gebäude festgesetzt.

### **8.4 Grünordnung**

Die Festsetzung der Grundstückseingrünung und Stellplatzbegrünung wird aus der 2. förmlichen Änderung übernommen. Lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 943/6 muss die Eingrünung entfallen.

Bei der Einzelhandelsnutzung gab es hier eine vereinbarte Durchfahrtmöglichkeit zwischen den beiden Grundstücken. Durch die Sicherheitsanforderungen und die daraus resultierende Einzäunung des Betriebsgeländes ist dies nicht mehr möglich. Um dennoch für den Nutzer des Grundstücks 943/6 (DEKRA) eine Rangiermöglichkeit für größere Fahrzeuge zu gewährleisten, wird es hier eine Privatrechtliche Vereinbarung geben. Die Einzäunung springt hier um 2,0 m zurück, eine Begrünung ist hier nicht mehr möglich.

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer, hat v. a. einen kleinklimatischen Aspekt als kleinräumige Vegetationsfläche, Lebensraum für Insekten und Brutmöglichkeiten für Vögel. Nicht zuletzt hat die Dachbegrünung durch seine Speicherefähigkeit auch einen positiven Effekt auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

### **8.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen tragen einerseits der geplanten gewerblichen Nutzung Rechnung, andererseits sollen sie die Auswirkungen auf das Stadtbild minimieren.

Die planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bekräftigen das Ziel der Umwelt- und Klimaentlastung.

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zuzüglich Übersteigschutz zugelassen, um den strengen schutztechnischen Anforderungen nach des Unternehmens Rechnung zu tragen.

Da ein Untergrabschutz notwendig ist, wurde für die Durchlässigkeit von Kleintieren Bodendurchlässe festgesetzt.