Stadt Trossingen
Stadtteil Schura

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„GEWERBEGEBIET HELD“

Vorentwurf vom 17.10.2025

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Konzeption
5 Erschließung / Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbericht
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

In der Stadt Trossingen, im Stadtteil Schura ist ein international agierendes, historisch gewachsenes, familiengeführtes, gewerbliches Unternehmen (Sondermaschinenbau) ansässig. Das Unternehmen (Held Technologie GmbH) möchte in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Betriebsgeländes, auf Flächen die sich bereits im Eigentum des Unternehmens befinden, Betriebserweiterungen vorsehen. Der Stadt Trossingen liegt eine entsprechende Anfrage vor. Für das Plangebiet, welches dem Außenbereich zugeordnet wird, besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Um dem Wunsch des Unternehmens Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. (Der Einleitungsbeschluss für das Flächennutzungsplanverfahren wurde bereits am 04.06.2024 gefasst.)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, den bestehenden gewerblichen Standort flächenmäßig zukunftssicher zu machen. Betriebliche Erweiterungen können somit ermöglicht werden.

Der Gemeinderat der Stadt Trossingen hat daher am xx.xx.xxxx beschlossen, für den Bereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Held“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst ein Plangebiet von ca. 2,15 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg, genehmigt am 10.09.2003, liegt die Stadt Trossingen mit dem Stadtteil Schura im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum. (Der Stadtteil Schura befindet sich ungefähr einen Kilometer südlich von der Kernstadt Trossingen. Das Plangebiet selbst befindet sich im Westen des Stadtteils.)

Für das Plangebiet „Gewerbegebiet Held“ sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2003 Flächen für Siedlungsfläche (rot), Vorrangflur (gelb) und sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche (weiß) dargestellt (siehe Abb.1).

Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sind in der Raumnutzungskarte als Vorrangfluren ausgewiesen. Vorrangfluren sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden (Plansatz 3.2.2 G).

Der Umfang der geplanten Inanspruchnahme der Vorrangflur-Fläche beschränkt sich auf rund 1 ha, im Anschluss an den bereits bestehenden Betrieb bzw. an

Siedlungsfläche. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebes am Siedlungsrand ist nur nach Westen sowie eingeschränkt nach Süden möglich. Eine Erweiterung Richtung Osten ist aufgrund des Heranrückens an Wohnbebauung nicht möglich. Das Vorhaben ist Standortgebunden und Alternativflächen stehen nicht zur Disposition. Im Übrigen befinden sich die westlichen sowie südlichen Flächen im Eigentum der Firma. Dabei handelt sich überwiegend um Wirtschaftswiesen und um keine ackerbaulich genutzten Flächen.

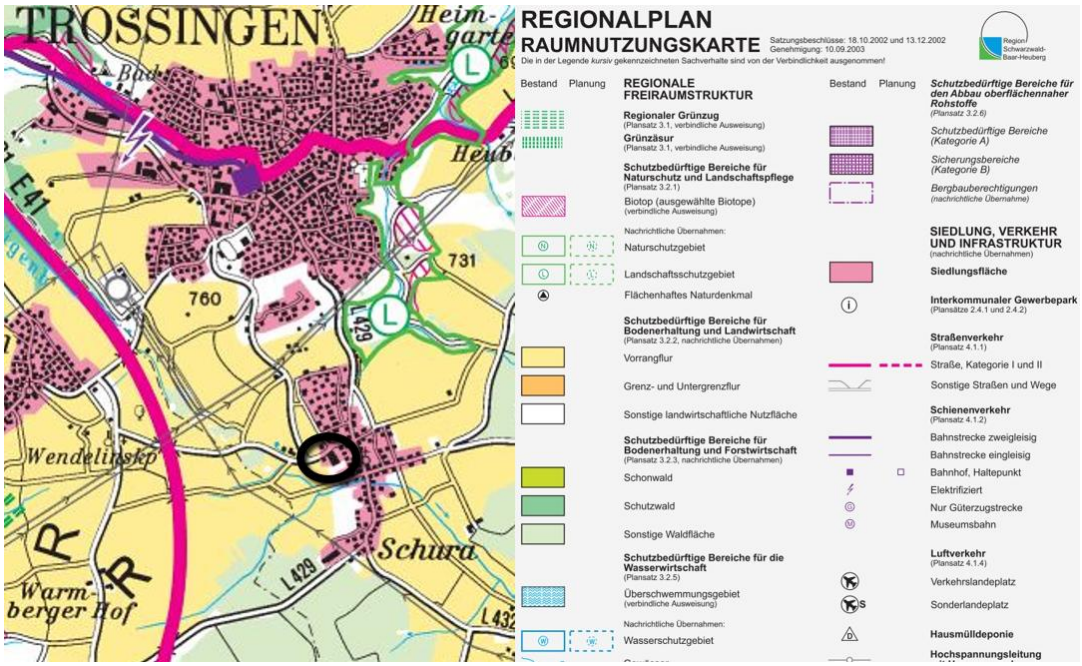

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, genehmigt am 10.09.2003, mit Änderungsbereichen in **Schwarz**

Die Inanspruchnahme der als Vorrangflur eingeordneten Fläche wird aufgrund der geringen Größe und dem Siedlungszusammenhang als verträglich erachtet. Die Planung steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020, 2. Fortschreibung vom 17.10.2012 der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen wurde am 21.11.2013 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Teil des Plangebiets „Gewerbegebiet Held“ Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Die im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Nutzung entspricht der tatsächlichen Nutzung. Die südöstliche Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen und entspricht der gewünschten zukünftigen Nutzung und damit der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist für den westlichen Bereich nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die 7. Teilfortschreibung (Änderung) des Flächennutzungsplans 2020 „Gewerbegebiet Held“ wurde, wie eingangs ausgeführt, bereits am 04.06.2024 gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 18.07.2004 bis 30.08.2024 durchgeführt. Grundsätzliche Anregungen die gegen die Planung sprechen liegen nicht vor.

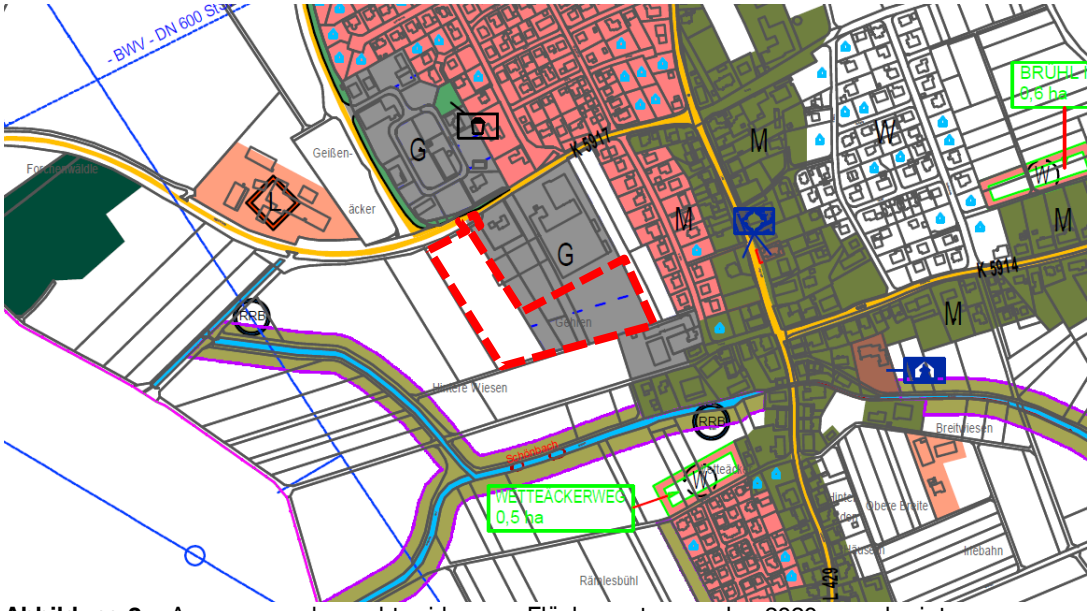

Abbildung 2: Auszug aus der rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2020, genehmigt am 21.11.2013, mit Plangebiet in **Rot**

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet „Gewerbegebiet Held“, als auch für den ansässigen Betrieb der Firma Held, besteht kein Bebauungsplan. Die Flächen des bestehenden Betriebes werden nicht in das Plangebiet nicht miteinbezogen, da die Flächen bereits vollflächig bebaut sind.

In der näheren Umgebung finden sich folgende rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Rübenäcker“, i.K.g. 22.10.1998
- Bebauungsplan „Gehren“, i.K.g. 22.06.1988
- Bebauungsplan „Kreuzäcker“, genehmigt am 13.03.1963

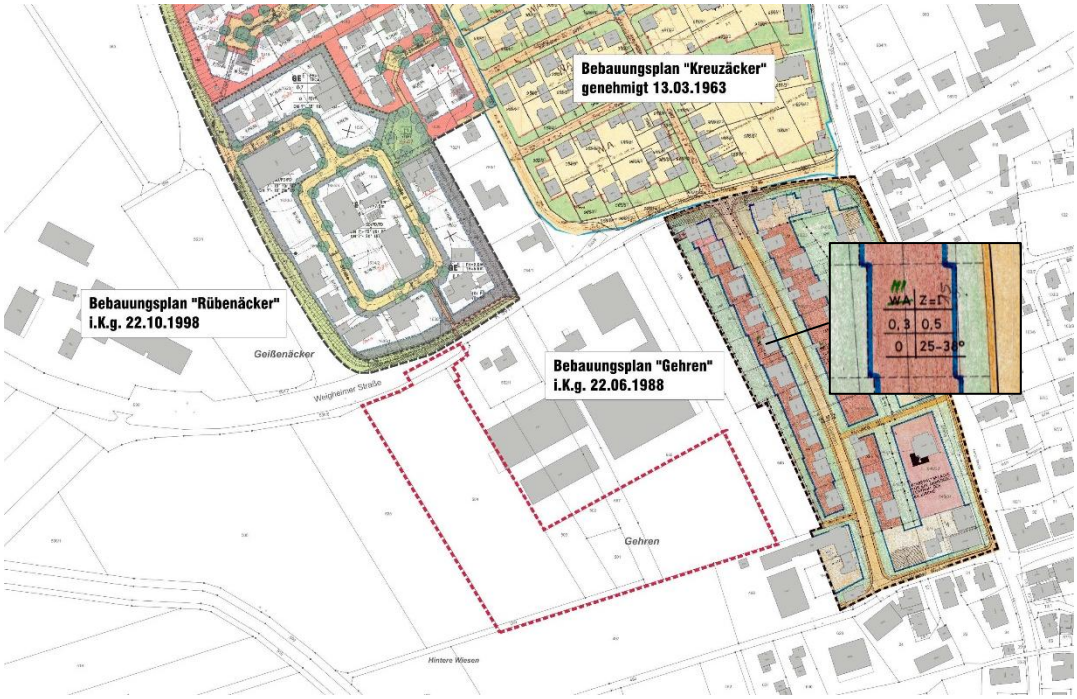

Abbildung 3: Übersicht rechtsverbindliche Bebauungspläne, Abgrenzung des Plangebiets Plangebietes „Gewerbegebiet Held“ in **rot**

Das nördlich der Weigheimer Straße liegende Gewerbegebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rübenäcker“ planungsrechtlich geregt. Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,8, einer offenen Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 und maximalen Traufhöhe von 7,5 m. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind generell zugelassen.

Der Bebauungsplan „Gehren“, östlich des besehenden Betriebes gelegen, setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,5, einer offenen Bauweise sowie 1,5 Vollgeschosse.

2.4 Schutzgebiete

2.4.1 Natur-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotope, etc.

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiete, FFH-Mähwiesen, geschützte Biotope, Naturparks, Naturdenkmale, Nationalparks, Naturschutz-, Vogelschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Außerhalb des Plangebietes befinden sich in weiterer Umgebung Biotope (Feldgehölz, Hecken und Sumpf westlich Schura, Biotop-Nr. 179173270136) und ein FFH-Vogelschutzgebiet (Baar, Schutzgebiets-Nr.: 8017441). Es wird von keiner Betroffenheit ausgegangen.

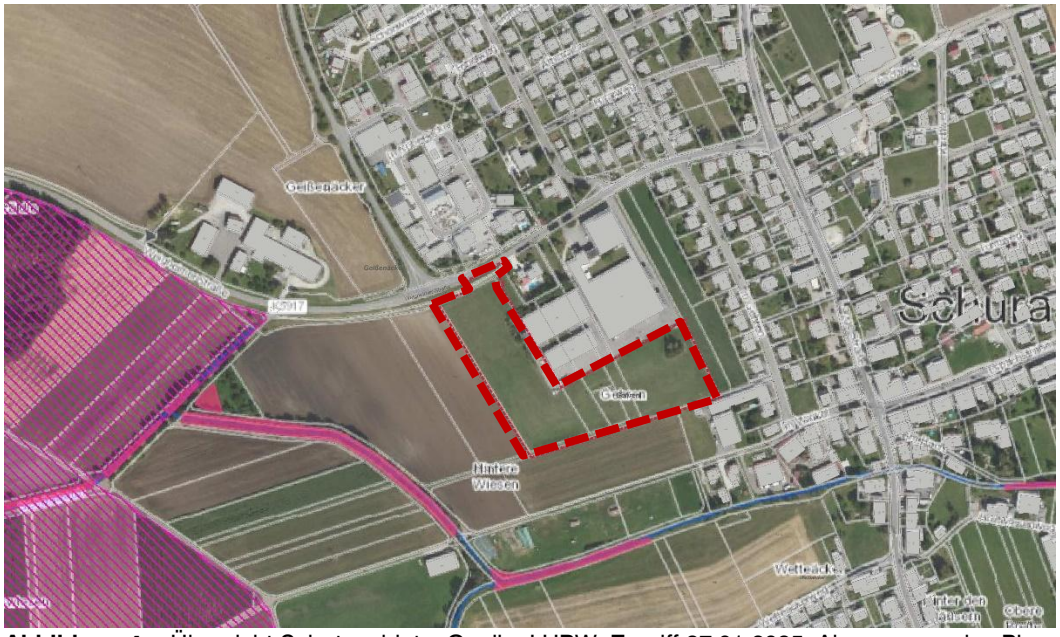

Abbildung 4: Übersicht Schutzgebiete. Quelle: LUBW, Zugriff 27.01.2025, Abgrenzung des Plangebiets Plangebietes „Gewerbegebiet Held“ in **rot**

Auch liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen (siehe Abb. 5)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

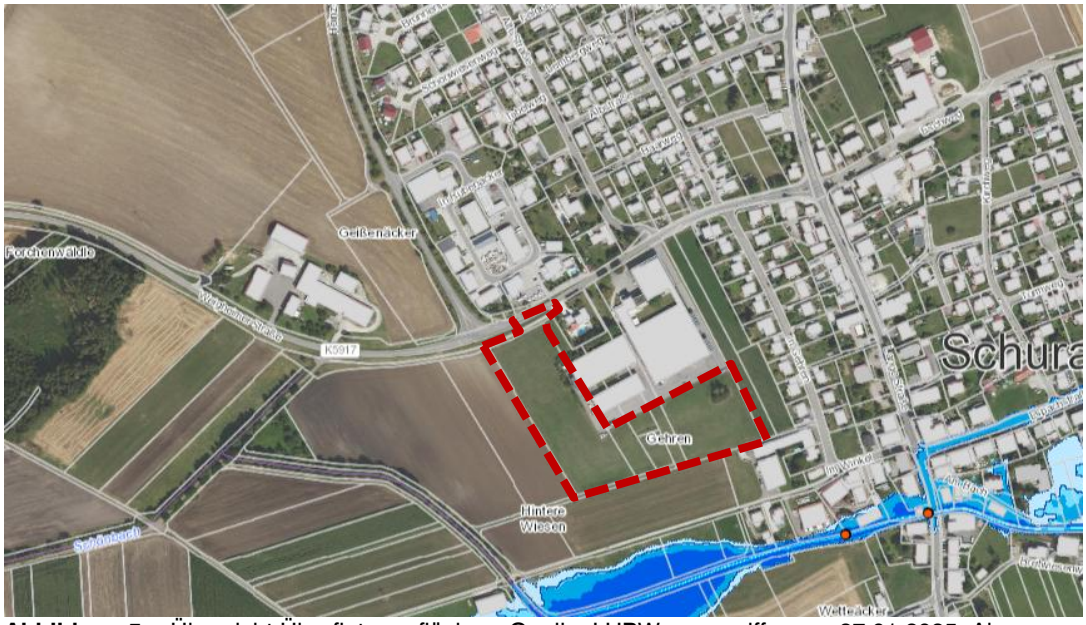

Abbildung 5: Übersicht Überflutungsflächen, Quelle: LUBW, zugegriffen am 27.01.2025, Abgrenzung des Plangebiets Plangebietes „Gewerbegebiet Held“ in **rot**

2.4.2 Starkregen

Die Stadt Trossingen hat ein kommunales Starkregenrisikomanagement entwickelt. Für das Plangebiet werden bei einem „extremen“ Ereignis überwiegend keine Gefährdungsbereiche prognostiziert. Lediglich der bereits versiegelte Bereich westlich der Bestandsbebauung kann von einer höheren Überflutungstiefe von bis zu 0,5 m betroffen sein. Durch entsprechende Maßnahmen, wie der Eingrünung des Plangebiets, der Dachbegrünung, des Niederschlagswassermanagements etc. sind aller Voraussicht nach keine negativen Auswirkungen auf die Fließrichtung und -geschwindigkeit des Niederschlagswassers zu erwarten.

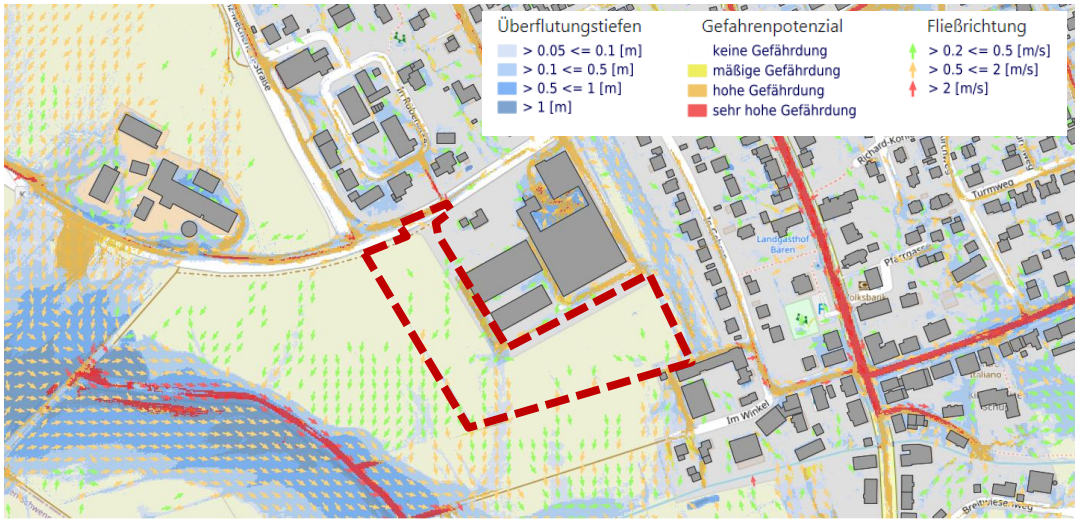

Abbildung 6: Kommunales Starkregenrisikomanagement – extremes Ereignis, Quelle: Stadt Trossingen Website, zugegriffen am 27.01.2025, Abgrenzung des Plangebiets Plangebietes „Gewerbegebiet Held“ in **rot**

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Der Stadtteil Schura liegt etwa einen Kilometer südlich von Trossingen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Schura, südlich der Kreisstraße K 5917 (Weigheimer Straße) und schließt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände der Firma Held Technologie GmbH an.

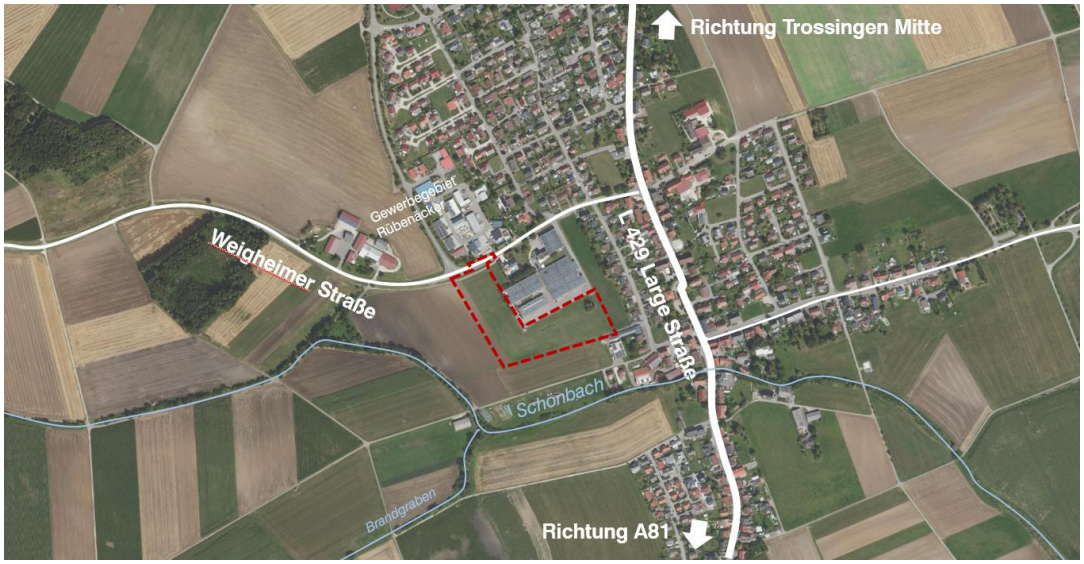

Abbildung 7: Lage im Raum, Quelle: LUBW, zugegriffen am 27.01.2025, Abgrenzung des Plangebiets in **rot**

3.2 Erscheinungsbild und Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Erscheinungsbild der Umgebung wird zum einen geprägt durch den Gewerbebetrieb der Firma Held Technolgie GmbH mit seinen großkubaturigen Gewerbebauten (Gewerbe- bzw. Produktionshallen mit einem aufgesetzten Bürokomplex) sowie einem dem Gewerbebetrieb zugehörigen Wohngebäude (Betriebsinhaber).

Zum anderen wird das Erscheinungsbild durch die Ortsrandlage und dem Übergang zur freien Landschaft geprägt. Hier sind Wirtschaftswiesen, die überwiegend regelmäßig gemäht und gedüngt werden sowie Ackerflächen vorzufinden. Ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet in ca. 130 m Entfernung nördlich der Weigheimer Straße. Ebenfalls nördlich der Weigheimer Straße, dem Bestandsbetrieb gegenüber liegend, sind gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Wohnnutzen sind östlich des Firmengeländes vorhanden. Zwischen dem Betriebsgelände und der Wohnnutzung befinden sich noch landwirtschaftliche Flächen (Acker und Wiesen). Die beiden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Trossingen. Im Südosten ist eine weitere gewerbliche Nutzung mit Betriebsgelände und Lagerhalle ansässig.

Abbildung 8: Held Technologie GmbH, Foto Mai 2019, Quelle: google.de/maps/place/Held+Technologie+GmbH/ zugegriffen am 19.02.2025

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Ein Großteil der im Plangebiet befindlichen Grundstücke wird aktuell als Wirtschaftswiese genutzt. Eine Baumgruppe und eine Heckenstruktur befinden sich entlang der Westgrenze der Betriebsfläche. Im nördlichen Bereich wird ein Teil der Weigheimer Straße sowie ein landwirtschaftlicher Weg mit in das Plangebiet einbezogen, um eine weitere Zufahrt zur Betriebsfläche der Firma Held Technologie GmbH zu ermöglichen.

Abbildung 9: Ansicht von Weigheimer Straße auf Firmengelände Fa. Feld, Quelle: Google Maps, zugegriffen am 18.02.2025

Abbildung 10: Ansicht von Weigheimer Straße auf Firmengelände Fa. Feld, Quelle: Google Maps, zugegriffen am 18.02.2025

3.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 504; 501; 500/1.

Folgende Flurstücke befinden zum Teil im innerhalb der Abgrenzung: 502; 503; 662; 667; 530/6 und 530 (Weigheimer Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

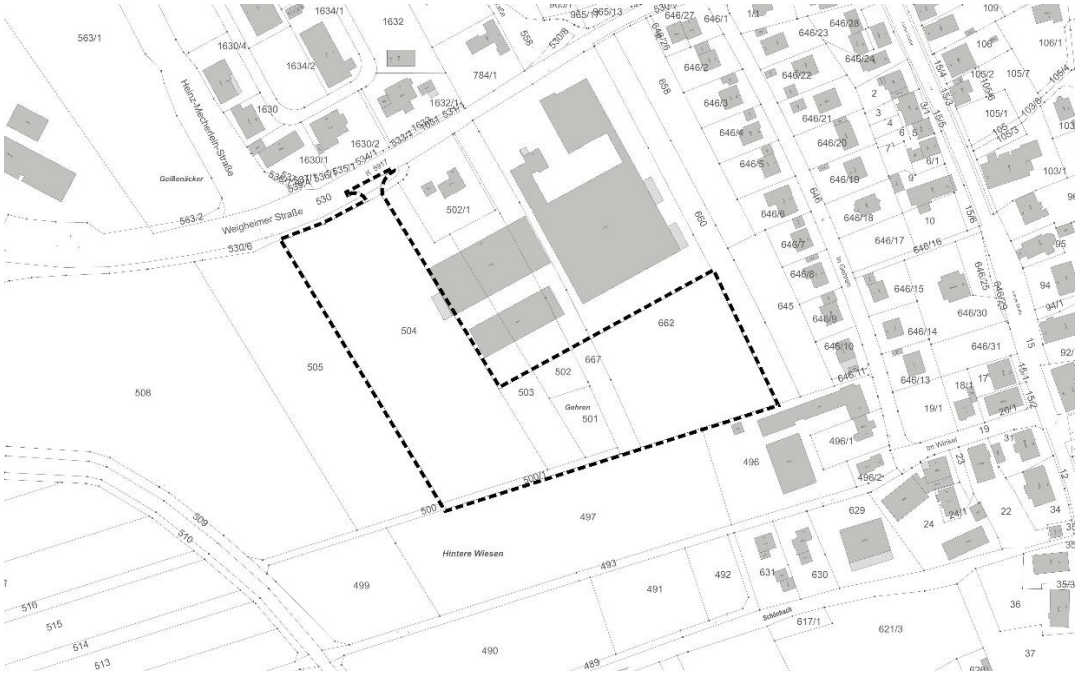

Abbildung 11: Abgrenzung Plangebiet Stand 21.02.2024

4 Konzeption

Das international agierende, historisch gewachsene, familiengeführte Unternehmen Held Technologie GmbH, welches im Bereich Sondermaschinenbau tätig ist, plant angrenzend zum bestehenden Betriebsgelände eine Betriebserweiterung. Damit soll die zukünftige Entwicklung für die Firma gesichert und der Standort nachhaltig unterstützt werden. Für die Erweiterung des Betriebes werden Flächen Richtung Westen sowie Richtung Süden vorgesehen.

Die Erweiterung Richtung Westen, zur freien Landschaft, soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) und Richtung Süden, aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) wird großflächig und unmittelbar anbindend an den Bestand festgesetzt, damit bei Bedarf an den Bestandsbetrieb angebaut werden kann. Zur freien Landschaft, als auch zum Innenbereich rücken die Baugrenzen und damit die möglichen Gebäude, ab. Eine Eingrünung des Gebiets wird mit dem Abrücken und der Festsetzungen einer Pflanzverpflichtung ermöglicht.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16 m berücksichtigt die betrieblichen Erfordernisse (Größe der Maschinen). Die im Vergleich zum Bestand vorhandene Gebäudehöhe für die Betriebshallen von ca. 10.50 m wird dabei um 5.50 m als mögliche Erweiterung auch in die Höhe gesehen. Im östlichen Bereich in Richtung der Wohnbebauung wird die Gebäudehöhe auf 12 m reduziert. Der auf dem Betriebsgelände vorhanden „Turm“ mit Besprechungsraum, mit einer Gebäudehöhe von ca. 16 m wird berücksichtigt (12 m ca. Brüstungshöhe) und wird weiter als Solitär sichtbar bleiben.

Die mögliche Gebäudekubatur berücksichtigt die Anforderungen die von Gewerbetreibenden an Gebäude gestellt werden. Durch die festgesetzten Höhen und die überbaubaren Grundstücksflächen entsteht eine Hüllkurve, anhand derer eine flexible Gestaltung und Lage auf dem Grundstück ermöglicht wird. Darüberhinausgehende Regelungen werden für den Gewerbebetrieb nicht als zwingend erachtet.

Zur Eingrünung des Ortsrandes und als Übergang in die freie Landschaft ist ein Pflanzstreifen mit Stauden- und Gehölzen am westlichen Ortsrand geplant.

Es werden weitere Grünelemente vorgeschlagen und festgesetzt:
- Aus ökologischer Betrachtung heraus sind die Dachflächen zu begrünen.
- Die gesetzlich vorgesehenen 20 % unversiegelte Fläche der privaten Grundstücke sind dort vorzusehen, wo sie städtebaulich wirksam werden. Dies sind Zonen an den Grundstücksgrenzen und an den Rändern zur Landschaft. Z.T. sind dies Flächen bereits mit einer Pflanzverpflichtung (pv 1) belegt.

Neben der Erweiterung des Betriebs ist eine neue Zu-/ Abfahrt von Norden, von der Kreisstraße K 5917 (Weigheimer Straße) zum zukünftigen Betriebsgelände vorgesehen. Diese weitere Erschließungsmöglichkeit soll eine Neustrukturierung auf den Betriebsflächen ermöglichen sowie die Andienung erleichtern.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

5.1.1 Äußere Erschließung

Der Stadtteil Schura, das Betriebsgelände, ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die überörtliche verkehrliche Anbindung ist über die L 429 an die Bundesautobahn A81 gegeben. Die direkte Anbindung des Betriebes erfolgt über die Kreisstraße K 5917 (Weigheimer Straße). Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über Bushaltestellen (2 Buslinien) in ca. 50 m Entfernung gegeben.

Hinsichtlich der neuen Zufahrt zum erweiterten Firmengelände hat bereits eine Vorabstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde stattgefunden:
Der Standort der vorgesehenen Zufahrt der Fa. Held befindet sich außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Zufahrt zu schaffen, ist seitens der Stadt Trossingen die Verschiebung der OD-Grenze zu beantragen.

Die abschließende Verkehrsplanung bzw. Konkretisierung der Zu- / Abfahrt von / zur Weigheimer Straße steht noch aus.

Nachfolgend Skizzen zur Prüfung inwieweit ein Zu-/ und Abfahrt an der gewünschten Stelle möglich und praktikabel ist:

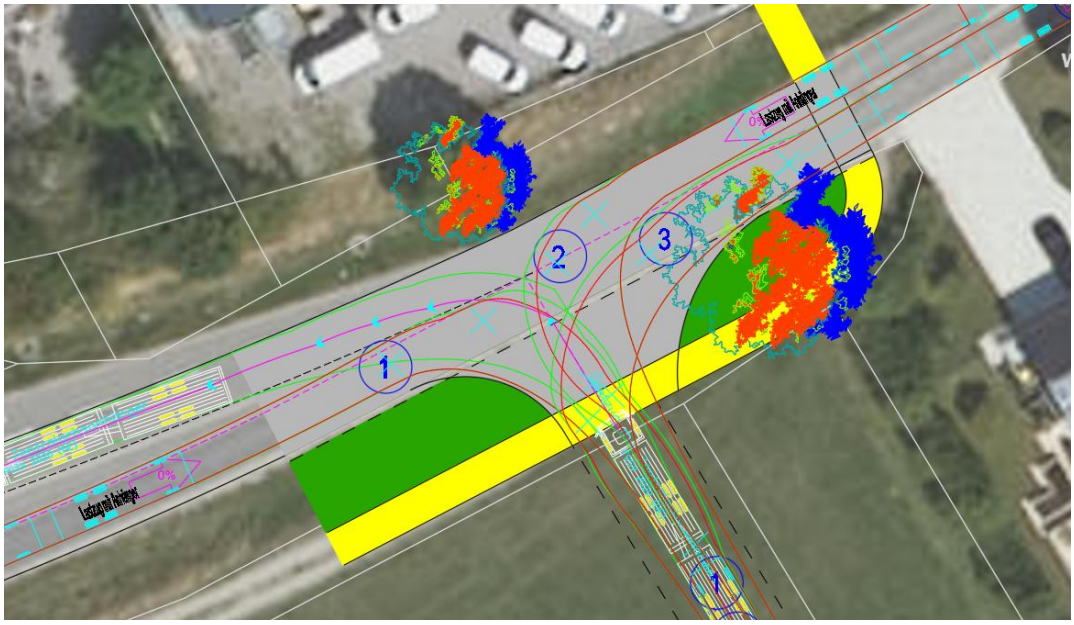

Abbildung 12: Prüfung Ein- / Ausfahrt auf Weigheimer Straße mit Lastzug 18,70 m, Feb. 2025, BAG

Im Weiteren ist zu prüfen, ob ein Linksabbieger im Zuge der Kreisstraße hergestellt werden muss und nach welchen Anforderungen diese sich richten (RAS /(RAL).

5.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Betriebsgeländes ist unmittelbar abhängig von Betriebsabläufen, technischen Notwendigkeiten, Anzahl Mitarbeiter, etc. Die innere Erschließung kann innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl 08, erfolgen. Weitere bauleitplanerische Vorgaben werden diesbezüglich nicht getroffen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz bestehen in der Weigheimer Straße oder über den Bestandsbetrieb.

Die Entwässerung der Grundstücke wird im Trennsystem erfolgen, d.h. eine getrennte Fassung und Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser.

Das (unbelastete) Niederschlagswasser von den Dachflächen kann über Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in den Schönbach und / oder in den bestehenden Regenwasserkanal in der Weigheimer Straße eingeleitet oder der firmeneigene Regenwasserspeicherung zugeführt werden.

Bei der Energieversorgung setzt die Firma Held auf regenerative Energien. Auf den Dächern des Held-Firmenkomplexes sind bereits großflächig Photovoltaikanlagen vorhanden. Diese werden auch auf den Erweiterungsflächen vorgesehen.

Auch die Wärmerückgewinnung spielt eine wichtige Rolle. Hierzu wird die Abwärme der hauseigenen Anlagen gespeichert und mit Hilfe einer Wärmepumpe und Gas-Blockheizkraftwerk für die Heizung und Warmwasserbereitung der Firma aufbereitet. Quasi als „Nebenprodukt“ stellen die Blockheizkraftwerke wiederum Strom zur Verfügung. Der gesamte restliche Strom wird zu 100 Prozent aus Wasserkraft erzeugt. (https://www.held-tech.de/unternehmen). Die Erweiterungsflächen sollen in das Konzept eingebunden werden.

6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes mit den vorhandenen, umgebenden Nutzungen verträglich ist.

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung hinsichtlich verschiedener fachlicher Aspekte wie Umwelt- und Artenschutz wurden Fachgutachten erstellt. Die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

6.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurden die artenschutzrechtlichen Belange in einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung („Erweiterungsfläche Fa. Held“, Stadt Trossingen, HPC AG, Rottenburg, 08.08.2024) geprüft.

Das Gutachten kommt unter Kapitel 1 „Zusammenfassung“ u.a. auf folgendes Ergebnis (S. 4, 5):

[…]

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in den Gehölzstrukturen des Plangebiets ein gewisses Quartierpotenzial für Fledermäuse und Vögel vorhanden ist. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Reptilien, Amphibien, Wirbellose etc.) oder Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln kann somit auf der geplanten Fläche nicht ausgeschlossen werden.

Um einen Verbotstatbestand gemäß den Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- *Rodungen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und Brutzeit der Vögel, d. h. zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.*
- *Für den Verlust des potenziellen Tagesquartiers für Fledermäuse bei Rodung der Baumgruppe sind drei Flachkästen oder adäquate Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen. Dies kann auch durch die Integration in oder Anbringung an neu zu erstellende Gebäude geschehen.*
- *Es sollte keine in die Umgebung abstrahlende nächtliche Beleuchtung vorgesehen werden.*
- *Es werden Brutmöglichkeiten für Vögel durch die potenzielle Rodung der Heckenstruktur entfernt. Dies sollte durch die Neupflanzung einer Hecke an der neuen westlichen und/oder südlichen Grenze des Plangebiets im Vorfeld ausgeglichen werden.*

Erhebliche Störwirkungen der im Umfeld ggf. vorkommenden Fledermausarten oder Vogelarten, welche den Erhaltungszustand der lokalen Fledermaus- und Vogelpopulationen verschlechtern könnten, sind nicht zu erwarten (§ 44 (1) 2 BNatSchG).

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weitergehende, vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz sind nach dem aktuellen Planungsstand unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen nicht notwendig.

Zusätzliche Maßnahmen:

Ein Zeithorizont für eine potenzielle Bebauung lag bei Untersuchungsbeginn nicht vor. Bei künftigen Baumaßnahmen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich zwischenzeitlich in den Gehölzen der Baumgruppe weitere Baumhöhlen oder Rindenspalten ausbilden. Daher sollte vor einem Maßnahmenbeginn eine Kontrolle auf potenzielle Quartiere in der Baumgruppe stattfinden.

[Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan „Erweiterungsfläche Fa. Held“, Stadt Trossingen, HP CAG, Rottenburg, 08.08.2024]

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu den Quartiershilfen für Fledermäusen wurden im Textteil unter A6.5 festgesetzt, die Neupflanzung einer Hecke unter A7.1.1 und der Rodungszeitraum und die Außenbeleuchtung in den Hinweisen aufgenommen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung. Ein Zwischenstand des Umweltberichts (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Held“ – Umweltbericht, Trossingen, HPC AG, 16.10.2025) ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Die vollständige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung folgt zum Verfahrensstand BP-Entwurf.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer gewerblichen Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb der Firma Held, welcher im Bereich Sondermaschinenbau tätig ist. Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung, der städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden gewerblichen Flächennachfrage wird das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unterteilt in ein eingeschränktes (GEE) und in ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE).

A1.1 GEE - Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist auf die Wohnnutzung in der Nachbarschaft, insbesondere in östlicher und südlicher Richtung und das damit einhergehende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zurückzuführen. Dem Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet ist mit dieser textlichen Festsetzung grundsätzlich ausreichend Rechnung getragen. Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet führen im (Bau-)genehmigungsverfahren einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zur Nachbarverträglichkeit. Diese Festsetzung ermöglicht ein konfliktfreies „Beieinander“ der geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet und der bestehenden Wohnbebauung und der angrenzenden freien Landschaft.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausnahmsweise zugelassen, da bereits auf dem Firmengelände (außerhalb des Plangebiets) eine separate Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorhanden ist und im Plangebiet gegebenenfalls eine weitere Wohneinheit für Betriebsinhaber erstellt werden soll/kann. Anlagen für soziale Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen, um der Firma einen Betriebskindergarten zu ermöglichen.

Weitere gewerblichen Nutzungen werden aus verschiedensten städtebaulichen Gründen ausgeschlossen:

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Trossingen: Zum einen befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, zum anderen wird im Einzelhandelskonzept empfohlen Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen. Des Weiteren wäre diese Nutzung in Bezug zur Lage und Ausrichtung im Stadtteil Schura falsch platziert und würde der städtebaulichen Zielsetzung der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs entgegenlaufen.

Selbstständige Lagerplätze würden der Planung Erweiterungsflächen für einen bestehenden Betrieb vorzusehen sowie Arbeitsplätze zu schaffen, entgegenstehen. Zudem passen selbstständige Lagerplätze aus gestalterischen Gründen nicht in das Ortsbild /Ortsrandlage.

Werbeanlagen für Fremdwerbung, als eigene gewerbliche Anlage, sind ortsbildprägend. Für das Plangebiet wird eine höherwertige Nutzung angestrebt. Eine Beschränkung und Regulierung dieser Werbeanlagen ist wichtig, um eine

angemessene Gestaltung des Plangebietes zu erzielen. Werbeanlagen, die für den eigenen Betrieb errichtet werden, sind von der Festsetzung nicht tangiert (örtliche Bauvorschriften), anders als Werbeanlagen für Fremdwerbung, die – vor allem gehäuft – zu einer störenden Außenwirkung sowie nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen führen können und damit zu einer negativen Erscheinung beitragen.

Der Ausschluss von Speditions- und Logistikunternehmen ist durch den üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe, deren geringen Arbeitsplatzintensität (geringe Mitarbeiterzahl), hohe Anzahl an Lieferverkehr und dem unterdurchschnittlichen Gewerbesteueraufkommen begründet. An dieser Stelle sollen aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden. Durch die Festsetzung werden lediglich Speditions- und Logistikunternehmen als Hauptnutzung ausgeschlossen. Betriebe, die einen dem Gesamtbetrieb untergeordneten Speditions- und Logistikbereich mit einschießen und für ihre Tätigkeit benötigen, sind dagegen zulässig.

Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzung dem Ziel des Bebauungsplans, der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen für die Erweiterung bestehender und der Ansiedlung neuer gewerblicher Unternehmen, nicht gerecht wird. Tankstellen führen zur Erhöhung des Durchgangsverkehrs und die vorliegenden Flächen sind für solche Nutzungen zu kostbar.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da für diese Nutzungen bereits Flächen in der Stadt, im Stadtteil Schura, vorhanden sind, diese Nutzungen in fast allen anderen Baugebieten (BauNVO) zulässig sind und die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen. Darüber hinaus widersprechen diese Nutzungen der geplanten Gebietscharakteristik des Gewerbegebiets.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind in anderen Gewerbegebieten der Stadt Trossingen zulässig, so dass dies zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung führt. Auch die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes durch z.B. vollflächige Reklamemaßnahmen und die i.d.R. introvertierte Fassadengestaltung soll verhindert werden.

A1.2 GE - Gewerbegebiet

Auf die Begründung zu Ziff. A1.1 GEE -Gebiet und auf die Ausführungen in Kapitel 4. „Konzeption“ wird verwiesen.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes zur Wohnnutzung sowie der auch auf der nördlichen Seite der Weigheimer Straße vorhandenen gewerblichen Nutzung, wird für die Fläche westlich des Bestandsbetriebes nicht die Notwendigkeit gesehen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Daher erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE-Gebiet).

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur (Bestandsbetrieb). Auf die Eingliederung der

zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, werden für das Gewerbegebiet (GEE u. GE) die Orientierungswerte gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO (Grundflächenzahl 0,8) ermöglicht.

Die festgesetzte GRZ (0.8) soll dem Gewerbetreibenden die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung, Erschließung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung.

Die Festsetzungen für die Gebäudehöhen orientieren sich an den gängigen Höhen für Gewerbegebäude sowie der angrenzenden Bebauung. Die angrenzenden Gewerbehallen haben eine Höhe von ca. 10,0 m mit einem Hochpunkt, in welchem Büroeinheiten und Besprechungsräume liegen, von ca. 16,0 m. Die Gebäudehöhenfestsetzung von 16,0 m soll dem Gewerbetreibenden eine entsprechende Höhenentwicklung u.a. für Gewerbehallen ermöglichen. Im nördlichen Teil wird, aufgrund der ansteigenden Geländehöhe zur Weigheimer Straße hin, eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung der Bezugshöhe gewährleistet im nördlichen Teil, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist. Im südlichen Bereich fällt das Gelände in Richtung Süden zunehmend ab, sodass das Gelände am südlichen Rand des Plangebiet um ca. 7,00 m tiefer liegt als im Norden. Hier wird die Bezugshöhe als Mittelwert des bestehenden Geländes festgesetzt. Dies schafft eine verlässliche Grundlage für die Höhenentwicklung möglicher Gebäude. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass – abhängig von der Lage innerhalb des Plangebiets –Erdbewegungen erforderlich werden können, um die vorgesehene Bebauung umzusetzen.

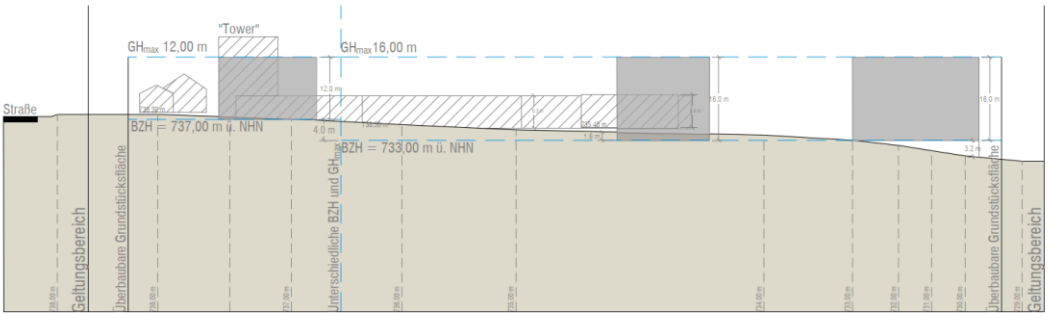

Abbildung 13: Schematischer Schnitt der Geländeoberfläche mit Bestandsgebäuden und möglichen Gebäudehöhen mit Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und den Bezugshöhen.

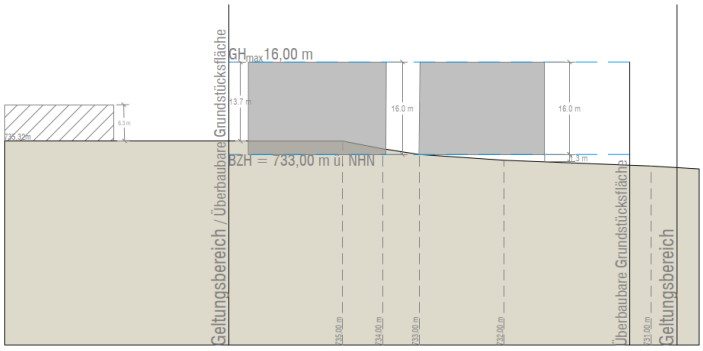

Abbildung 14: Schematischer Schnitt der Geländeoberfläche mit Bestandsgebäuden und möglichen Gebäudehöhen mit Berücksichtigung zu der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und der Bezugshöhe.

A2.2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die Regelungen für haustechnische Anlagen werden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise berücksichtigt die derzeitige Grundstücksaufteilung und ermöglich bei Bedarf direkt an die Grundstücksgrenze zu bauen bzw. auch direkt an den Bestand anzubauen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Das große Baufenster bietet der gewerblichen Nutzung die maximale Flexibilität. Aus gestalterischen Gründen und zur verkehrlichen Sicherheit sind die Baugrenzen vom öffentlichen Straßenraum und den benachbarten Grundstücken zurückversetzt. Ermöglicht wird jedoch auch direkt an den Bestand anzubauen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Kreisstraße K 5917 (Weigheimer Straße). Die Anbauverbotszone von 10 m (innerorts) und 15m (außerorts) ist einzuhalten. Die bebaubaren Gewerbeflächen befinden sich in ausreichendem Abstand. Weitere Anforderungen sind ggfs. zu beachten.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen. Aufgrund dessen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da die Baugrenzen ausreichend groß festgesetzt sind, können Garagen nur innerhalb dieser Fläche errichtet werden (siehe Begründung A4).

A4.2 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen trägt den betriebsabhängigen Anforderungen und Abläufe Rechnung. Die erforderlichen Nebenanlagen können somit optimal auf dem Gelände untergebracht werden.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Trennsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen in den Regenwasserkanal oder in den Schönbach einzuleiten. Die gewerblichen Abwässer sowie verschmutztes Oberflächenwasser der Hof- und Ladeflächen werden in den Schmutzwasserkanal bzw. dann in den Mischwasserkanal eingeleitet.
Die Maßnahme minimiert des Weiteren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser.

A6.2 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte

Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Dachflächen sind generell einzugrünen, auch unter Photovoltaik- und Solaranlagen.

A6.3 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Bei den untergeordneten Bauteilen handelt es sich um geringe Flächengrößen, so dass keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

A6.4 Oberflächenbelag PKW-Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Hofflächen, die nicht als Lagerflächen, Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen genutzt werden und nicht dem LKW-Verkehr dienen, hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A6.5 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

A6.5.1 Quartierhilfen für Fledermäuse

Um artenschutzrechtliche Auswirkungen zu minimieren, sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Die Festsetzung von Quartierhilfen dient dem Schutz von Fledermäusen. Es wird auf die Ausführungen der beigelegten Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung verwiesen.

A7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die Versorgung des Plangebietes mit Strom.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzfestsetzungen dienen der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen, die dazu dienen das Einfügen in das Landschaftsbild zu fördern und einen harmonischen Übergang zur Landschaft schaffen. Zudem dienen diese dem Natur-, Arten- und Klimaschutz.

Die Pflanzverpflichtungen, dienen der qualitativen Gestaltung des Gebiets sowie der Minimierung von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Diese

dienen der Reduktion der Bodenversiegelung und der Flächeninanspruchnahme und garantieren die Grundwasserneubildung im Gebiet. Auswirkungen durch die Erwärmung von versiegelten Flächen auf das Lokalklima werden durch Gehölzpflanzungen minimiert. Gleichzeitig tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

A8.1.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv1) – Ortsrandeingrünung

Die Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft einen Übergang in die Landschaft. Es werden ggfs. Brutmöglichkeiten für Vögel durch die potenzielle Rodung der Heckenstruktur entfernt. Dies wird durch die Neupflanzung einer Hecke an der neuen westlichen und/oder südlichen Grenze des Plangebiets ausgeglichen. Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort sowie die lokale Fledermauspopulation grundsätzlich zu unterstützen, sollten bei der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden.

A8.1.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv2) – Begrünung von Stellplätzen

Die Festsetzung dient neben ihren ökologischen Effekten der Gestaltung des Ortsbildes. Der hohe Anteil an versiegelter Fläche soll dadurch gestalterisch aufgewertet und gegliedert werden.

Die Bäume dienen als Gestaltungselement zur Durchgrünung des Plangebiets. Zudem wird durch den Schattenwurf des Blattwerks ein starkes Aufheizen der versiegelten Fläche vermindert und die Verdunstungskälte der Transpiration trägt zu einer Reduktion der Temperatur in der unmittelbaren Umgebung bei.

A8.1.3 Pflanzverpflichtung 3 (pv3) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz von Boden und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig trägt sie zum Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bei. Wiesenflächen dienen diversen Insekten und Vogelarten als Lebensraum. Der Gestaltung kommt die Festsetzung ebenfalls zu Gute.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachneigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die gewerblichen Ansprüche und die nachbarlichen Belange.

B1.1.2 Dachdeckung

Siehe Begründung zu Ziff. A6.2.

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die gewerblichen Ansprüche und die nachbarlichen Belange.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Es wird auf den Hinweis C4 im Textteil zur „Nutzung solarer Strahlungsenergie“ verwiesen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie erzeugt Energie und fördert regenerative Energien. Die Regelung soll verhindern, dass die Anlagen optisch zu stark in Erscheinung treten.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Lichtwerbungen sind aufgrund der anliegenden Wohnbebauung sowie der angrenzenden Freiflächen und der damit verbundenen starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetriebenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Zudem wird die Durchlässigkeit für Kleingetier berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2,15 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Baugebiet gesamt	**ca.**	**21.340 m²**
davon Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca.	9.820 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	*ca.*	*7.860 m²*
davon Gewerbegebiet (GE)	ca.	11.520 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	*ca.*	*9.210 m²*
Öffentliche Verkehrsfläche	**ca.**	**120 m²**
davon Straßenfläche	ca.	120 m²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Betriebes und sind alle weitestgehend unbebaut. Eine Umlegung ist nicht notwendig.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens schafft die Stadt Trossingen neue Gewerbeflächen, wodurch dem ortsansässigen Unternehmen der Erweiterungswunsch entsprochen werden kann. Das Vorhaben ist Standortgebunden und Alternativflächen stehen nicht zur Disposition.

Stadt Trossingen, den xx.xx.xxxx

……

Susanne Irion, Bürgermeisterin