

Stadt Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels

Bebauungsplan “Zwischen Holderwäldele und Steinbüschel”

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



Karlsruhe
November 2019

Stadt Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels

Bebauungsplan “Zwischen Holderwäldele und Steinbüschel”

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

M.Sc. Stephan Fritsch

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt für die Stadt Gaggenau

im November 2019

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Schall

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gle = eingeschränktes Industriegebiet
gemäß § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO.

Im Gle (Gle1a, Gle1b, Gle1c, Gle1d, Gle2) sind von den in § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur zulässig:

- ▶ Anlagen zur zeitweiligen (über einen Zeitraum von jeweils nicht mehr als einem Jahr dauernde) Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrottabfällen und von nicht gefährlichen Abfällen,
- ▶ Anlagen zur sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen
- ▶ Anlagen zur sonstigen Behandlung nicht gefährlicher Abfälle, soweit diese Abfälle für die Verbrennung oder Mitverbrennung vorbehandelt werden oder es sich um Schlacken oder Aschen handelt jedoch nur unterhalb von 50 Tonnen je Tag,
- ▶ Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von weniger als dreißig Tonnen,
- ▶ Anlagen zur Behandlung von gefährlichen Abfällen mit einer Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen von weniger als einer Tonne je Tag,
- ▶ sonstige nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- ▶ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- ▶ Betriebstankstellen sowie
- ▶ Anlagen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken der zulässigen Nutzung dienen.

Im Übrigen sind die in § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig.

1.1.1 Lärmkontingentierung

Zulässig im Bebauungsplangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebener Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (erschieden im Beuth-Verlag) weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m ² tags	L_{EK} in dB(A)/m ² nachts
Gle1a	62	47
Gle1b	60	45
Gle1c	65	50
Gle1d	65	50
Gle2	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (Sektor A bis G) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente (EK_{zus}):

Sektor	Anfang	Ende	EK_{zus} Tag in dB(A)/m ²	EK_{zus} Nacht in dB(A)/m ²
A	72,4°	90,7°	13	13
B	90,7°	154,2°	7	8
C	154,2°	214,6°	0	0
D	214,6°	274,8°	2	2
E	274,8°	289,6°	11	11
F	289,6°	36,8°	2	2
G	36,8°	72,4°	9	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im UTM-Koordinatensystem folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung festgelegt:

X	Y
3448097,96	5410266,28

Ein Vorhaben erfüllt demnach die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel an keinem maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich die Immissionskontingente L_{IK} einschließlich Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ überschreitet.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch dann, wenn der Beurteilungspegel L_r den zulässigen Gesamt-Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie wird im Gle1 (Gle1a, Gle1b, Gle1c, Gle1d) auf die dortige Fläche des Baugrundstücks insgesamt bezogen.

Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf eine GRZ von 1,0 überschritten werden, soweit es sich nicht um oberirdische Gebäude handelt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, bei Pultdächern im Gle1a außerdem die Höhe des Schnittpunktes der firstseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, und die Höhe der Oberkante der Attika.

Als Firsthöhe gilt die Oberkante des Dachfirstes bzw. des Daches.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben um bis zu 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach dürfen die Höhenangaben ohne Flächenbegrenzung um maximal 1 m überschreiten.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Gle1 sind nur Baugrundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 10.000 m² zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gle1d sind Stellplätze für LKW, überdachte Stellplätze, oberirdische Garagen und Lagerflächen unzulässig und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur zulässig, wenn sie zu Stellplätzen oder Tiefgaragen gehören (z.B. Pförtner- oder Kassenhäuschen).

Ergänzend gilt § 14 Abs. 2 BauNVO für untergeordnete Nebenanlagen.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für motorisierten Verkehr ist der direkte verkehrliche Anschluss vom Gle1d nach Nord-Osten an die Kreisstraße K 3737 nur für PKW, Linienbusverkehr, Rettungsfahrzeuge, zur Hausmüllentsorgung und für Fahrzeuge der Versorgungsträger zulässig.

Am Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind diese unzulässig.

Zeichnerisch sind eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Rad- und Fußweg´ festgesetzt.

1.7 Flächen für Lärmschutzwände und -wälle, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gle1a ist die entlang nordwestlichen Baugrenze verlaufende Gebäudeaußenwand bis zum Dach als geschlossene Wand auszubilden.

Im Gle1c sind die entlang nordwestlichen Baugrenze verlaufende Gebäudeaußenwände bis zum Dach als geschlossene Wände auszubilden.

Im Bebauungsplangebiet sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich zulässige schutzbedürftige Räume befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen die gewährleisten, dass die nachfolgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Din 4109-1:2016-07 (erschienen im Beuth-Verlag) mindestens eingehalten wird:

bei 'Bürräumen und Ähnliches': erf. $R'_{w, ges} \geq 38$ dB.

1.8 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den Flächen mit der Zweckbestimmung 'GFL', 'GFL h' und 'GFL ö' sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie in der Fläche 'GF' Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Stadt Gaggenau, der Stadtwerke Gaggenau und des Abwasserverbands Murg zu begründen, sofern zur Führung, Wartung und Reparatur von Leitungen des Leitungsträgers mit dort in den jeweiligen Teilflächen vorhandenen Leitungen oder zur Anlage, zum Erhalt und zur Pflege der Grünflächen mit Zweckbestimmung 'Gewässerrandstreifen' oder der Wasserflächen bzw. zu deren Erreichbarkeit nötig. Das Wegerecht zu den angrenzenden Flächen 'Gewässerrandstreifen' beinhaltet dabei auch jeweils eine durchfahrbare Verbindungsöffnung, zulässig auch als Tor.

In der Fläche mit der Zweckbestimmung 'GFL h' sind das Leitungsrecht zur unverdohnten Führung des Hühnergrabens und Wegerechte zwecks Erreichbarkeit, Herstellung, Wartung und Pflege des Hühnergrabens und der Flächen 'Gewässerrandstreifen' zu Gunsten der Stadt sowie der Wasser- und Naturschutzbehörden zu begründen. Bestehende Leitungen haben dort Bestandsschutz und dürfen auch erneuert werden.

In der Fläche mit der Zweckbestimmung 'GFL ö' sind schwellenfreie Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Stadt Gaggenau und der Öffentlichkeit zu begründen.

Die grünordnerischen Festsetzungen und wassergesetzlichen Vorgaben bleiben hierbei zu beachten.

Alternativ ist die Anlage von Habitaten für Mauereidechsen zulässig unter Einhaltung eines Grünflächenanteils in den einzelnen Grünflächen von mindestens 50%.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.9.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen sind unzulässig.

1.9.3 Artenschutz

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

Im späteren Bebauungsplanentwurf werden soweit erforderlich weitere Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche und private Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen festgesetzt. Deren nähere Ausgestaltung wird in späteren Bebauungsplanentwurf konkretisiert.

1.11 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im späteren Bebauungsplanentwurf werden aus dem Umweltbericht abgeleitete grünordnerischen Festsetzungen ergänzt. Diese sollen auch Vorgaben zur teilweisen Dachbegrünung, zur landschaftsseitigen Fassadenbegrünung, zur Einfriedungsbegrünung sowie von Gehölzpflanzungen im Gle1d bzw. bei PKW-Stellplätzen enthalten.

1.12 Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im späteren Bebauungsplanentwurf werden aus dem Umweltbericht abgeleitete Kompensationsmaßnahmen ergänzt.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Gle sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer Dachneigungen von 0° - 20° zulässig.

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Wandbauelemente, mineralische Baustoffe, Holz, Metall, Glas sowie Fassadenbegrünung.

Für Dacheindeckungen und Fassaden sind reflektierende Materialien sowie reinweiße Farben (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) unzulässig. Fassadenflächen in schwarzer Tönung (Helligkeitsbezugswert $Y < 6$) sind lediglich bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Die landschaftsseitigen Fassaden der landschaftsseitigen Gebäude sind in sich dem Landschaftsbild unterordnenden gedeckten Farbtönen auszubilden.

Dabei sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie innerhalb der Fassadenabwicklung und auf dem Dach zulässig, oberhalb der Dachoberfläche jedoch nur, insoweit sie nicht mehr als 1,5 m über die jeweilige tatsächliche Dachoberfläche hinausragen.

Schutzdächer von überdachten Stellflächen sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Davon abweichend sind auch transparente, nicht spiegelnde Bauteile zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb im Geltungsbereich dieser Satzung darf 25 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Flächige Werbeanlagen müssen unmittelbar auf die Fassade aufgebracht werden. Sie dürfen maximal 3,5 m in der Höhe und maximal 6,5 m in der Breite betragen und den oberen Wandabschluss (Attika) bzw. den First des Gebäudes nicht überragen. Pro Betrieb sind maximal zwei solcher Werbeanlagen in dem Geltungsbereich dieser Satzung zulässig.

Werbepylone sind unzulässig. Beschilderungen von Einfahrtsbereichen sind bis zu 2,5 m Höhe zulässig. Sie dürfen jedoch die Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht behindern.

Werbefahnen dürfen an Masten von bis zu 7,0 m Gesamthöhe über dem Gelände-niveau angebracht werden. Die Einrichtung der Werbefahnen darf nur in einer Gruppe mit bis zu drei Masten erfolgen, wobei die Mastabstände untereinander max. 2,5 m betragen dürfen. Es darf pro Betrieb maximal eine Mastgruppe angelegt werden. Die Werbefahnen sind so zu erstellen, dass sie keine störenden Geräusche erzeugen.

Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Werbeflächen oder Schriftzügen sind nur an einer Stelle pro Betrieb im Geltungsbereich dieser Satzung und in der maximalen Dimensionierung von 1,5 m in der Höhe und 6,0 m in der Breite und nur im Norden zur Kreisstraße K 3737 hin zulässig. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen im Bereich der baulichen Anlagen müssen so beschaffen sein, dass benachbarte Anlieger und Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von durchblickfähigen Maschendraht- oder Stahlzäunen und/oder Hecken mit bis zu 1,8 m Höhe auf Oberkante Gelände zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

2.4 Beseitigung von Niederschlagswasser bzw. Befestigung von Fahr- und Stellflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist.

Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) können wasser-durchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden.

LKW-Fahrflächen und -parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden.

Soweit das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist es über die Anlage einer Zisterne vor der Zuführung zur Kanalisation zu puffern.

Entlang von neu zu bauenden Lärmschutzwänden ist das an der Außenseite anstehende Niederschlagswasser zu sammeln und innerhalb des Werksgeländes der Kanalisation bzw. geeigneten Versickerungsanlagen einzuleiten.

Schmutzwasser darf nicht in den Hühnergraben eingeleitet werden. Die Genehmigung einer Regenwasserdirekteinleitung kann beim Landratsamt Rastatt beantragt werden.

2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

2.6 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.7 Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Geländeaufschüttungen im Gle dürfen an der Grundstücksgrenze die dortige Geländehöhe um nicht mehr als 1 m überschreiten.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Satzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenslagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück (jedoch außerhalb der mageren, artenreichen Wiesenflächen) unterzubringen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleiben-

den Freiflächen ist nicht zulässig. Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Abgrabungen ist ggf. ein Bodengutachten einzuholen.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Industrieabwasser

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungs-

verfahrens geprüft. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen. Die Planung und Bemessung der Anlagen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beizulegen.

Soweit das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist es über die Anlage einer Zisterne vor der Zuführung zur Kanalisation zu puffern. Bei gewerblichen Gebäuden wird in der Regel ein Mindestvolumen der Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 25 l/m² erlaubt. Bei Ausnutzen des Mindestvolumens entscheidet der Bauherr bzw. der Planer, ob aufgrund der Einleitungsbeschränkung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchgeführt wird oder nicht. 2/3 des erforderlichen Zisternenvolumens ist unmittelbar nach jedem Niederschlagsereignis über eine Drossel- oder Pumpenleitung zurück in die Kanalisation zu leiten. Die Abflussleistung (l/s) und das erforderliche Volumen der Zisterne werden von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Für die Entwässerungsplanung wird auf die ´Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten | Regenrückhaltung` hingewiesen. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen.

Grundwasser

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Schutzgebiete, Biotope, Gewässer

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop ´Schilfröhrichte und Hecke beim Hühnergraben´.

Durch das Plangebiet verläuft der Hühnergraben, ein Gewässer zweiter Ordnung. Gemäß § 38 WHG und § 29 WG sind entlang von oberirdischen Gewässern sog. Gewässerrandstreifen (im künftigen Innenbereich von 5 m Breite) festgesetzt mit der Folge von gesetzlichen Nutzungsrestriktionen. Nach § 28 WG bedürfen die Errichtung von Bauten oder sonstigen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern zudem der wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn dadurch der Gewässerabfluss, die Unterhaltung des Gewässers oder die ökologischen Funktionen des Gewässers beeinträchtigt oder die Fischerei gefährdet oder behindert werden können. Der Gewässerschutz ist zu beachten.

Anbauverbot

Auf die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG an der K 3737 wird hingewiesen.

Nähe zu Bahnanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen und Messtelle

Im Plangebiet bestehen Leitungen/Rohre des Abwasserverbands Murg sowie der Stadtwerke Gaggenau. Der Schutz bestehender Leitungen ist zu beachten (durch ausreichende Schutzabstände (namentlich insbesondere 2 m zur Achse des Abwasserkanals des Abwasserverbands Murg und 1,5 m zur Glasfasertrasse der Stadtwerke Gaggenau) oder -vorkehrungen von Gebäuden und bei Baumpflanzungen / tiefwurzelnden Sträuchern, Schutz vor mechanischer Belastung bei Kreuzung von Leitungen und Gleisen, etc.). Auf die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013 wird hingewiesen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück Nr. 3790 verschiedene Dienstbarkeiten bzgl. Leitungen sowie Ver-/ Entsorgungs-/ Messanlagen nach Grundbuch bestehen.

Abfallentsorgung

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) weist im Interesse einer nach Umsetzung der Planung möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter durch die im Auftrag des AWB als öffentlich-rechtlicher Entsor-

gungsträger eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (ASF) darauf hin, dass die im Folgenden aufgelisteten Empfehlungen, Hinweise und Vorgaben zu berücksichtigen und umzusetzen sind. Diese betreffen die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes und die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit ASF, vor allem die Bemessung, die Gestaltung und die Tragfestigkeit aller Straßen und Straßenbereiche einschließlich der Kurven und Einmündungsbereiche, die bei der Behälterleerung von den 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren ASF mit einer Achslast von 12 t befahren werden müssen.

- ▶ Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für diese ASF ausgelegt sein. Ein- und Ausbiegeradien sind ausreichend zu dimensionieren. Die benötigten seitlichen Sicherheitsabstände sind einzuplanen.
- ▶ Die vorgeschriebenen Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum eingeplant und eingerichtet werden.
- ▶ Schleppkurven sowie deren 2 x 0,5 m breiten Sicherheitsabstände sind in der ganzen Straße und in Wendeanlagen einzuhalten.
- ▶ Die Tragfestigkeit der von ASF Tragfestigkeit der Fahrbahn muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei 12 t Achslast ausgelegt sein
- ▶ Das Lichtraumprofil muss dauerhaft freigehalten werden. Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil bis in eine Höhe von 4,50 m Höhe keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen
- ▶ Müllsammelgefäße sind zu den Leerungen von den Tonnennutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Abholung bereitzustellen. Sind die Straßen oder deren Zufahrten mit den eingesetzten ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter von den Tonnennutzern zu den Leerungen an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einrichtung ebener, befestigter und für die Zahl der Behälter ausreichend bemessener öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.
- ▶ Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn dort eine entsprechende richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist oder gebaut wird. Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen mit ASF erfolgt nicht.

Die oben aufgelisteten Vorgaben und Hinweise betreffen die von ASF zu befahrenden Straßen im bestehenden Industriegebiet im Osten, dessen drei Anbindun-

gen an die Erweiterungsfläche über den ‚Hühnergraben‘ und den ‚direkten verkehrlichen Anschluss vom Gle 1 nach Nord-Osten an die Kreisstraße 3737 .‘

Brandschutz

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von mindestens 192 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, natürliches Belüftungs-, Belichtungs-, Kühlungskonzept) werden für die Energiegewinnung die Prüfung emissionsarmer Anlagen für regenerative Energien bzw. Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Bzgl. des Ausstoßes von CO₂ (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (2018, <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/emissionsbilanz-erneuerbarer-energetraeger>), CO₂-Äquivalente in den Tabellen des Kapitels 4, hingewiesen.

Im Sinne des Klimaschutzes, des sparsamen Umgangs mit Flächen und einer wirtschaftlichen Stromerzeugung wird zudem auf die Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE von März 2018 "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/DE2018_ISE_Studie_Stromgestehungskosten_Erneuerbare_Energien.pdf) hingewiesen. Die Studie u.a. führt aus, dass PV-Dachanlagen bis 1.000 kWp (dachinstallierte Großanlagen) "heute in Süddeutschland Strom bereits zu Gestehungskosten zwischen ca. 4,95 € und 6,18€ Cent/kWh

produzieren“ können. Unternehmen wird daher die Prüfung des Kostenoptimierungspotenzials empfohlen.

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 ´Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	26
1. Anlass der Planung	26
2. Räumlicher Geltungsbereich	26
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	26
3.1 Landesentwicklungsplanung	26
3.2 Regionalplanung	27
3.3 Flächennutzungsplanung	27
3.4 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit Bischweier	27
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	28
4. Bestandsanalyse	28
4.1 Gelände	28
4.2 Erschließungssituation	29
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	29
5. Ziele der Planung	30
5.1 Grundzüge der Planung	30
5.2 Nutzungskonzept	30
5.3 Erschließung	31
5.4 Lärmschutz	33
5.5 Grünordnung	33
B-2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	36
6. Räumlicher Geltungsbereich	36
7. Planungsziele und beabsichtigte Regelungen	36

B-3: Umweltbericht

B-1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Im Anschluss an das bestehende Industriegebiet "Holderwäldele, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele" soll im Westen eine Erweiterungsfläche für das östlich angrenzende Industriegebiet für einen Metallrecyclingbetrieb geschaffen werden. Innerhalb der Fläche sollen konkret u.a. eine Verladehalle mit Bahnanschluss, eine LKW-Halle sowie ein Containerabstellplatz und an der K 3737 PKW-Stellplätze entstehen. Die Fläche soll als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) entwickelt werden und über das bestehende Betriebsgelände im östlich gelegenen Industriegebiet erschlossen werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche, welche mit der Planung im Westen nicht ausgeschöpft werden soll, bzw. in Teilen als Versorgungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan muss im Regelverfahren aufgestellt werden. Demnach ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht möglich, da nicht alle Baugebietsflächen im Eigentum eines Vorhabenträgers sind und hierdurch zudem die Nutzung auf Dauer zu unflexibel fixiert würde.

Über den Bebauungsplan hinaus werden ergänzende fachgesetzliche Anforderungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren geprüft bzw. sind zu beachten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 4,53 ha und befindet sich im Anschluss an das bestehende Industriegebiet „Holderwäldele, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele“ in Richtung der Gemeinde Bischweier zwischen der Kreisstraße 3737 (K 3737) und der Bahnlinie. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Geltungsbereich (Anlage B-3).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Das Mittelzentrum Gaggenau (Doppelzentrum mit Gernsbach) befindet sich in der Region Mittlerer Oberrhein im Mittelbereich Gaggenau/Gernsbach in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe. Gaggenau liegt auf der Entwicklungsachse Karlsruhe - Raststatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt).

3.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt Bereich des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) in seiner aktuellen Fassung. Die Planung trägt der Eigenschaft als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen Rechnung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines großräumigen Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen (Grundsatz). Ansonsten liegt es innerhalb einer weißen Fläche (ohne zeichnerische Zielvorgaben) bzw. überlagert im Randbereich eine Grünzäsur. Es handelt sich jedoch lediglich um einen kleineren Teilbereich der Grünzäsur zwischen Bischweier und Bad Rotenfels, der räumlich durch die Kreisstraße von der restlichen Grünzäsur abgetrennt ist. Durch den vorhandenen Grünschnittsammelplatz ist bereits eine gewisse Vorprägung der Fläche vorhanden. Die Flächenentwicklung nutzt entsprechend der Ausformungsspielraum des Regionalplans. Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches beinhaltet die bestehende Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegend gewerblicher Nutzung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gaggenau 2005 in seiner aktuellen Fassung weist den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche bzw. im Nordosten als Fläche für Ver- und Entsorgung ('Abfallentsorgung') mit zwischenliegender kleiner Fläche für die Landwirtschaft. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich zudem eine Grünfläche am Gewässer 'Hühnergraben'.

Südöstlich des Plangebietes wird die bestehende Gewerbefläche fortgesetzt, nördlich und westlich davon sind Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden - im Wesentlichen durch Umwidmung der Versorgungsfläche und anschließenden kleinen landwirtschaftlichen Fläche zu gewerblicher Baufläche.

Die gewerbliche Baufläche des FNP nordwestseits wird mit der Planung nicht voll ausgeschöpft, bleibt also als Entwicklungsfläche bestehen.

3.4 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit Bischweier

Im Vorlauf zum Flächennutzungsplan von 2005 wurde es zu dem hier vorliegenden Plangebiet ein Vertrag mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (11. Dez. 2002) und ein Vertrag mit Bischweier (05. März 2004) geschlossen.

In dem Vertrag mit dem Regionalverband wurde die Rücknahme der Grünzäsur geregelt und in dem Vertrag mit Bischweier Grundprinzipien der Flächennutzung des Plangebietes festgelegt.

Dabei war die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit Bischweier insofern widersprüchlich, als dass "Gewerbeflächen" entwickelt werden sollten, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW. Im Widerspruch hierzu regelt der Abstandserlass jedoch die Ansiedlung von Industrieanlagen und gilt inzwischen als überholt. Darüber hinaus sollten Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und vor der Nutzungsaufnahme hergestellt werden. Außerdem sind lt. des Vertrages je beanspruchten Streuobstbaum zwei Bäume in der Winkler Vorbergzone zu pflanzen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet überlagert im Süd-Osten den rechtskräftigen Bebauungsplan "Holderwädele, Wissigfeld, Stampfelwörth" aus dem Jahr 1990 und liegt ansonsten im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Überschneidungsbereich befindet sich im Nord-Osten des Plangebiets. Dort ist in dem seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Überschneidung beinhaltet zudem eine Verkehrsfläche mit geplantem Radweg, die Wasserfläche 'Hühnergraben' und die öffentliche Grünfläche zwischen festgesetztem Industriegebiet im Osten und einer Landwirtschaftsfläche im Westen.

Außer dem Bebauungsplan "Holderwädele, Wissigfeld, Stampfelwörth" grenzen unmittelbar keine weiteren Bebauungspläne der Stadt Gaggenau an das Plangebiet an.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände von Nordwesten in Richtung bestehendes Industriegebiet sowie von Südwesten nach Nordosten an. Der Hühnergraben liegt tiefer.

4.2 Erschließungssituation

Nördlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die K 3737, welche die Stadt Gaggenau mit der Gemeinde Bischweier verbindet und deren Anbauverbot zu beachten ist.

Die Kreisstraße mündet in das bestehende Industriegebiet im Osten und schließt an die Bundesstraße 462 an, welche Gaggenau mit Raststatt im Nordwesten und Freudenstadt im Süden verbindet.

Im Südwesten verlaufen Bahngleise, die u.a. bis zum Oberzentrum Karlsruhe führen.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird derzeit weitgehend für eine extensive Landwirtschaft genutzt. Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches im Nordosten die städtische Grünschnittannahmestelle (Gartenabfallplatz) sowie im Südosten eine als Parkplatz genutzte versiegelte Fläche. Südlich und im Osten des Plangebietes verläuft der ca. 2 km lange Hühnergraben, ein Gewässer das weiter südlich in die Murg fließt. Das Plangebiet umfasst im Osten zudem Teile bestehenden Betriebsgeländes.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Norden und Westen grenzen an das Plangebiet extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit Baumbeständen an. Im Norden verläuft die K 3737 in Richtung Bischweier, die Bahnlinie mit Gleisanschluss Richtung Plangebiet sowie die B 462. Entlang des Hühnergrabens, im südlichen Bereich sowie nördlich der Kreisstraße bestehen Fuß- und Radwege.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Industriegebiet "Holderwäldele, Wissigfeld, Stampfelwörth", das sowohl das Betriebsgelände des Metallrecyclingbetriebs beinhaltet, für das konkret die Erweiterungsfläche entwickelt werden soll, als auch andere gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen umfasst.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist, eine Erweiterungsfläche für das östlich angrenzende Industriegebiet zu schaffen, über welches auch der Verkehrsanschluss für LKW erfolgen soll. Von der Kreisstraße soll eine Einfahrt nur für PKW sowie die Abfallentsorgung, Feuerwehr u.ä. zugelassen werden.

Darüber hinaus soll bei der Art der baulichen Nutzung eine Einschränkung der zulässigen Anlagenarten in Anlehnung an die Anlagen der 4. Bundesimmissionschutzverordnung und hinsichtlich der jeweils zulässigen Lärmkontingente erfolgen (eingeschränktes Industriegebiet).

Der Anschluss über den Hühnergraben soll für die notwendige Erschließung mehrfach, aber punktuell erfolgen durch Brücken (nicht durch Verdohlung). Die Planung soll eine ökologische Aufwertung des Hühnergrabens beinhalten.

Der Bereich des Gle2 soll an das Planungsrecht im angrenzenden GI anschließen, jedoch ebenfalls durch Lärmkontingentierung eingeschränkt werden.

Südlich soll ein Radweg vorgesehen bleiben.

5.2 Nutzungskonzept

Ziel der Planung ist die Schaffung einer Erweiterungsfläche für das östlich angrenzende Baugebiet. Im Sinne einer kommunalen Nutzungsbündelung und zum Schutz insbesondere der ca. 500 m entfernt liegenden Ortslage von Bischweier wird die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe eingeschränkt. Die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den östlich angrenzenden Recyclingbetrieb entspricht auch dem Grundsatz der Stadt der kurzen Wege und der Verkehrsreduktion. Metall-Recycling beinhaltet zudem gegenüber der Erstgewinnung ein sehr großes Ressourcen- und CO₂-Einsparpotenzial, welches durch den geplanten Bahnanschluss unterstützt wird.

Die Nutzungseinschränkungen zielen auf Synergien mit diesem Betrieb – durch dessen Erweiterung oder anderweitige Betriebsansiedlung. Zugelassen werden bestimmte Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrottabfällen - der konkret beabsichtigten Hauptnutzung - und von nicht gefährlichen Abfällen, Anlagen zur sonstigen Behandlung, Gewinnung und Sortierung nicht gefährlicher Abfälle, außerdem die Lagerung und Behandlung gefährlicher Abfälle in eingeschränkter Menge. Hierdurch werden der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürftige Anlagen der Nummern 8.12.3.1, 8.12.2 und 8.11.2.4 des Anhangs 1 der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BImSchV) in der Fas-

sung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440) (und solche geringerer Mengenschwellen) bauplanungsrechtlich zugelassen, bedürfen jedoch weiterhin der Genehmigung.

In Anlehnung an die Nummern 8.11.1 und 8.12.1 werden mit reduzierter Mengenschwelle bestimmte Anlagen zur Lagerung und Behandlung gefährlicher Abfälle zugelassen, jedoch nur in immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigem und nicht der Industrie-Emmissions-Richtlinie unterliegenden Umfang.

Der (nicht mehr als aktuell anzusehende) Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 sieht für die vorgenannten Anlagen in seiner ähnlichen Kategorisierung bei der Lagerung Abstände von 500 m, bei der Behandlung von 300 m vor.

Darüber hinaus werden sonstige, auch in Gewerbegebieten typische Nutzungen zugelassen, insbesondere das Betriebswohnen jedoch zum Schutz des Gewerbes ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept (Anlage B-6) sieht folgende Nutzungselemente vor:

- ▶ Im Nordosten des Plangebietes PKW-Stellplätze mit direkten Anschluss an die K 3737 und ein Sozialgebäude,
- ▶ süd-westlich davon eine LKW-Halle,
- ▶ am nordwestlichen Rand des eingeschränkten Industriegebiets eine Verladehalle mit zwei Verladegleisen für Waggons,
- ▶ im Osten ein Containerabstellplatz und ein Bahngleis (primär als Abstellgleis vorgesehen),
- ▶ drei Brücken über den Hühnergraben für den LKW-Anschluss.

Die geplanten LKW-Stellplätze, sollen Abstellflächen für beladene sowie unbeladene LKW's bieten. Der Containerabstellplatz dient u.a. auch für das bereits bestehende Firmengelände im Osten. Die beiden Hallengebäude sollen dabei auch als baulicher Lärmschutz und Sichtabschirmung zur Landschaft dienen. Am nordwestlichen Plangebietsrand ist ein Abstandstreifen auch zwecks landschaftsseitiger Eingrünung vorgesehen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Anschluss des geplanten Baugebietes wird über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche über das bestehende Industriegebiet gesichert. Erfolgt die Gebietsnutzung vollständig durch den Betrieb, über deren Gelände diese verläuft, kann von deren Bau einvernehmlich abgesehen werden.

Die Baugebietsverbindung soll durch drei Brücken über den Hühnergraben erfolgen. Dafür muss der Hühnergraben entsprechend des nun verfolgten Konzeptes in drei Bereichen überdeckt werden. Die Überfahrten sind so geplant, dass sie an die Hauptwege des bestehenden Firmengeländes im Osten anschließen. Die Bahngleise, die zur Verladehalle und zum Abstellgleis führen, sollen konkret an das bestehende Bahnnetz im Südwesten angebunden werden. Zur Sicherung des Bahnanschlusses wird eine Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen – auch im Sinne einer umweltfreundlichen Lieferanbindung.

Darüber hinaus erfolgt für Mitarbeiter eine PKW-Zufahrt im Nordosten direkt an die Kreisstraße. Diese bindet an die B 462 an. Somit besteht für das Plangebiet sowohl eine örtliche als auch innerörtliche Anbindung. Über die K 3737, der Ferdinand-Rahner-Straße und der Wilhelm-Lang-Straße kann das Plangebiet für LKW's erreicht werden.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Es sollen über 100 PKW-Stellplätze sowie ca. 40 LKW-Stellplätze entstehen können, auch für die angrenzende Betriebsnutzung.

5.3.3 Rad- und Fußverkehr

Der südliche Fuß- und Radweg mit Querung des Hühnergrabens wird beibehalten.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Frischwasser-, Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung kann über bestehende Straßen bzw. über das angrenzende Industriegebiet erfolgen. Bestehende Leitungen entlang des Hühnergrabens werden berücksichtigt.

Die Entwässerung kann auf zwei Arten ermöglicht werden:

- a. durch Einleitung unverschmutzten oder z.B. über eine Schmutzfangzelle vorgereinigten Niederschlagswassers in den Hühnergraben,
- b. durch Entwässerung über die Kanalisation. Dafür müssen der Bedarf und die Umbaukosten kalkuliert werden.

5.4 Lärmschutz

Für die Bebauungsplanung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (s. Teil B-7). Die dort vorgeschlagene Lärmkontingentierung wird im Bebauungsplan aufgegriffen. Mit ihr wird sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets keine nach TA Lärm relevanten Lärmemissionen mehr ankommen, der Immissionsrichtwert nach TA Lärm dort mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, diese Immissionsorte somit außerhalb des Einwirkungsbereichs nach TA Lärm liegen.

Im Sinne einer Lärmminimierung und -vorsorge wird unabhängig von der konkreten Ausformung des Bebauungsplans teilweise eine geschlossene Gebäudewand als Lärmabschirmung zum Schutz der Umgebung als bauliche Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Zum Lärmschutz innerhalb des Plangebiets werden schalldämmende Außenbauteile für Büro- und ähnliche Gebäude festgesetzt.

Ergänzend gelten die Vorgaben nach TA Lärm.

5.5 Grünordnung

Das Plangebiet erhält eine randliche Eingrünung - an Fassaden am Nordwestrand, durch Baumpflanzungen bei Stellplätzen im Norden und entlang des Hühnergrabens. Der Gehölzstreifen ist als private Grünfläche festgesetzt, da der Nutzerkreis nicht die Allgemeinheit ist.

Im Umweltbericht in seinem aktuellen Stand ist der Bestand im Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie in den dort beigefügten Artenschutzuntersuchungen der Untersuchungs- und Planungsstand zum Artenschutz, insbesondere mit Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Zauneidechse/Blindschleiche, Schmetterlingen, Hautflüglern, Alt- und Totholzkäfern, ausführlich bewertet und dokumentiert (s. Teil B-3) und Auswirkungen der Planung beschrieben. Zudem sind die bisherigen Artenschutzuntersuchungen fortgeschrieben worden.

Im späteren Bebauungsplanentwurf wird der Umweltbericht insbesondere um eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die genau geplanten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen ergänzt. Im Bebauungsplan werden zur Offenlage dann grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage der Vorschläge des Umweltberichts und vor dem Hintergrund der eingegangenen Stellungnahmen getroffen.

Aufgrund der nutzungsbedingten Versiegelung werden trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich/Ersatz bzw. den Artenschutz werden ebenfalls zur Offenlage konkretisiert.

Durch den artenschutzrechtlichen Ausgleich ergeben sich verschiedene Maßnahmen, deren bilanzielles Aufwertungspotenzial genutzt werden soll. Zudem soll der Hühnergraben aufgewertet und eine teilweise Dachbegrünung vorgesehen werden. Es ist vorgesehen für den verbleibenden Ausgleichbedarfes Ökopunkte aus einer Waldstilllegung im Sinne des § 200a BauGB zu nutzen. Die Flächensuche für den verbleibenden Ausgleichbedarf ist aber noch nicht abgeschlossen. Die Vorbereitung der Umsetzung (Abstimmung mit den Bewirtschaftern und Grundstückseigentümern) wird derzeit vorgenommen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B-2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Holderwäldele und Steinbüschel“ überein (s. Teil B-1 Kapitel 2 und Teil B-5).

7. Planungsziele und beabsichtigte Regelungen

Die allgemeinen Ziele der Planung sind im Teil B-1 vorgehend ausführlich dargestellt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt. Neben Vorschriften zur Fassaden- und Wandgestaltung, werden daher Regelungen zur Dach- und Farbgestaltung, zu Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen, zu Einfriedungen, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Antennen und Niederspannungsfreileitungen und zur Höhenlage der Grundstücke zwecks Vermeidung von Erdaushub vorgeschrieben.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	37.690
Straßenverkehrsfläche	625
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	835
Fläche für Bahnanlagen	870
Wasserfläche	335
Öffentliche Grünfläche 'Gewässerrandstreifen'	1.270
Private Grünfläche 'Gewässerrandstreifen'	2.725
Private Grünfläche 'Gehölz'	550
Private Grünfläche 'Eingrünung'	710
Gesamt	45.610

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

Teil B - 7 Fachbeitrag Schall