

STADT LEIMEN

**Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II, 1. Änderung und Erweiterung“
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Fassung vom 26.07.2011

**Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 26.07.2011 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 26.07.2011 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.10.2011 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II, 1. Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.07.2011 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 1000	in der Fassung vom 26.07.2011
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 26.07.2011
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 26.07.2011

Anlagen der Satzung

D	Hinweise	in der Fassung vom 26.07.2011
E	Begründung	in der Fassung vom 26.07.2011
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB	
G	Umweltbericht mit Grünordnungsplan (als gesonderte Broschüre)	in der Fassung vom Dezember 2010

Weitere Anlagen als separate Unterlagen

H	Schallgutachten	in der Fassung vom Mai 2010
----------	-----------------	-----------------------------

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II, 1. Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung verlieren die Bebauungspläne „Erweiterung West“ und „Gewerbegebiet Süd II“ (in Kraft getreten am 21.11.1997) hinsichtlich der Flächen, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen, ihre Gültigkeit.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II, 1. Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am 27.10.2011 als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Leimen, den

.....
Wolfgang Ernst,
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 29.05.2002
ortsüblich bekannt gemacht		am 21.06.2002
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 02.03.2009 bis 16.03.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping)	gem. § 4 (1) BauGB	am 14.01.2008
Beteiligung der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	am 09.03.2009
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am 03.03.2011
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am 01.04.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	gem. § 3 (2) BauGB	vom 11.04.2011 bis 11.05.2011
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 27.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
- Im Teilbereich A1 ist maximal ein Verbrauchermarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Im übrigen werden gem. §1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformwaren
 - Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
 - Schnittblumen
 - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren / Handarbeiten, Stoffe und sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Hüte, Schirme
 - Orthopädie
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Sportartikel (incl. Bekleidung)
 - Nähmaschinen und Zubehör
 - Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik, Kunst, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl-, Stahlwaren
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren
 - Musikinstrumente, Tonträger
 - Optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten
 - Elektrowaren (braunes Sortiment), Unterhaltungselektronik, Computer
 - Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Beleuchtungskörper
 - Fahrräder und –zubehör

(Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Leimen, Sept. 2009)

- Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Unternehmen stehen und die Verkaufsfläche 200qm nicht übersteigt, zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. §1(5) BauNVO ausgeschlossen.
- In Anwendung von §1(6) BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- In Anwendung von §1(6) und (8) BauNVO sind Tankstellen in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Teilbereich B unzulässig.
- Die nach §8(3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden auf die Höchstzahl von 2 je Baugrundstück beschränkt. Betriebswohnungen als separate Wohngebäude sind unzulässig.
- Hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten sind die unter Ziffer 9 festgesetzten Lärmkontingente zu berücksichtigen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen, die Geschossflächenzahlen und die Gebäudehöhen jeweils als Maximalwert gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.
- Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße auf der Straßenachse in Grundstücksmitte. Wenn an mehrere Seiten des Grundstücks Erschließungsstraßen angrenzen, gilt der jeweils niedrigere Wert.
- Die Gebäudehöhe ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teil gilt die abweichende Bauweise a1 oder a2. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- In der abweichenden Bauweise **a1** sind Gebäudelängen bis zu 70m, bei **a2** sind Gebäudelängen bis zu 150m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- Die Errichtung von Versorgungsanlagen gem. § 14(2) BauNVO ist ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen, Einfriedungen sowie offene Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Grünordnung

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

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten zu lagern. Diese dürfen eine Schütthöhe von max. 2 m aufweisen und sind vor Vernässung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser werden unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Material für Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenrohre ausgeschlossen, Dachflächenwasser von Betrieben, die durch ihre Produktion umweltschädliche Emissionen verursachen, darf nicht versickert werden.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mit Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.
- Zur nächtlichen Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) zulässig. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HOL) wird ausgeschlossen.

6.1 Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Innerhalb von Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Pflanzflächen sollen eine Mindestgröße von 4qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist möglich.
- Auf der unbebauten Grundstücksfläche sind je 200 m² Grünfläche im Bereich der unbebauten Flächen soll ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden.
- Die Vegetation ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begründen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Anlage der Vegetationsflächen ist in angemessener zeitlicher Frist vorzunehmen. Für die verschiedenen Flächenkategorien werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:
 - Straßenbegleitgrün/Pflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen: eine Vegetationsperiode nach Trassenbau bzw. Beginn der Erschließung des Gewerbegebiets;
 - Grünflächen auf den Baugrundstücken: eine Vegetationsperiode nach Erstellung des Rohbaus von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen;

- Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffelig
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgäre	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

- Entlang der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet ist eine Reihe hochstämmiger Bäume zu pflanzen. Folgende Arten können Verwendung finden:

Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia "Pallida"	Kaiserlinde

- Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Feldgehölze (Baumhecken) auszubilden. Der Anteil von Bäumen 1. und 2. Ordnung

darf 1 Hochstamm oder 1 Heister je 100 qm Pflanzfläche nicht unterschreiten. Die Bäume sind überwiegend zu kleinen Gruppen von 2 - 5 Stück zusammenzufassen. Sträucher sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von max. 1,5 m zu begründen.

- Sie sind von jeglicher Überbauung freizuhalten, wobei Einfriedungen ausgenommen sind.
- Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -Maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Überbauung der Grundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

7.1 Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Flst. 5959

- **Extensivierung von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen**
Flst. 5959, vorhandene intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (2,25 ha Ackerflächen, 2,25 ha Wiesenflächen, genaue Abgrenzung siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan)
- **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme**
Die Flächen sind als Dauergrünland extensiv zu nutzen. Die Ausbringung von Dünger (einschließlich Gülle) ist unzulässig. Ehemalige Ackerflächen sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen. Als Bewirtschaftung der Wiesen ist eine 2-malige Mahd vorzusehen, wobei der erste Mähtermin zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten nicht vor dem 20. Juni liegen darf. Das Mähgut ist in jedem Fall unbedingt zu entfernen.

7.2 Monetärer Ausgleich

Zur Deckung des verbleibenden Kompensationsdefizits im Schutzgut Boden ist ein monetärer Ausgleich in dem im Rahmen des Grünordnungsplans ermittelten Umfang vorzunehmen. Der Betrag ist vorzugsweise für Maßnahmen im Bereich Bodenschutz zu verwenden.

8 Festsetzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Das im Bereich der Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln, den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsflächen zuzuführen und dort über die belebte Bodenschicht zu versickern. (30 cm Oberboden und Rasenbewuchs). Gegebenenfalls ist die obere 1 bis 2m mächtige Bodenschicht im Bereich der Mulden auszutauschen, um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Dachflächenwasser von Betrieben, die durch ihre Produktion umweltschädliche Emissionen verursachen, darf nicht versickert werden. Die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten (S. u. Hinweise)

- Zulässig ist auch das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen zur Nutzung für die Bewässerung von Grünanlagen.
- Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.
- Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Altablagerungsfläche "Kleine Waid" .

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1 Straßenverkehrslärm

- Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und –nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
- Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den im Schallgutachten (Anlage H) festgesetzten Lärmpegelbereichen.
- Im Lärmpegelbereich V liegen die nach Westen orientierten Gebäudefronten der westlichsten Gebäudereihe bis in einem Abstand von 30 m zum östlichen Fahrbahnrand der B 3.
- Im Lärmpegelbereich IV liegen die nach Westen, Norden und Süden orientierten Gebäudefronten der westlichsten Gebäudereihe innerhalb des Bebauungsplangebietes bis in einem Abstand von 60 m zum östlichen Fahrbahnrand der B 3.

9.2 Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen

- Das Bebauungsplangebiet wird in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert. Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil werden für die einzelnen Teilbereiche der Gewerbeflächen folgende flächenbezogener Schallleistungspegel für den Nachtzeitraum festgesetzt. Der Nachtzeitraum ist für die Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr definiert.

Teilfläche	Flächengröße [m ²]	L(EK),Tag dB(A)/m ²	L(EK),Nacht dB(A)/m ²
GE A Nord	2318,9	60	45
GE A Süd	5325,5	60	50
GE B Mitte 1	3235,1	60	55
GE B Mitte 2	3369,8	60	55
GE B Mitte 3	3026,4	60	55
GE B Nord	9492,8	60	55
GE B Süd 1	5555,4	60	55
GE B Süd 2	5284,9	60	55
GE B Süd 3	5034,8	60	50

Auf den jeweiligen Teilflächen sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro m² die festgesetzten Schalleistungspegel im Nachtzeitraum nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Der Aufwand eines Nachweises der Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegel ist nur für Betriebe, die Arbeiten im Nachtzeitraum vorsehen, notwendig .

- Ergänzend ist zu erläutern, dass bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m² im Nachtzeitraum vor allem im Außenbereich keine lärmintensiven Tätigkeiten durchgeführt werden können. Das An- und Abfahren von Parkplätzen ist nur für eine geringe Anzahl von Kraftfahrzeugen möglich. Geräuschintensive Arbeiten innerhalb von Gebäuden sind durch entsprechende Schalldämmungen der Außenbauteile abzuschirmen.

10 Führung von Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 14 und § 9(2) BauGB

- Für die im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommene 20kV-Leitung wird festgesetzt, dass zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden, entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer als 15° , bei solchen mit flachem oder flach geneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5 m, einzuhalten ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen. Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis die Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.

11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.
- Im Bereich des im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzstreifens der 110kV-Leitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers in Verbindung mit folgenden festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens gelten folgende Festsetzungen:
 - Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
 - Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig.
 - Auf weitere Vorschriften im Kapitel D Hinweise wird verwiesen

12 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zu dulden:

- Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V.m. mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

- Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach
- Zulässige Dachneigung: max. 30°
- Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig, wenn sie betriebstechnisch bedingt sind und eine Höhe von 1,0m nicht übersteigen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Sie sind durch entsprechende Abschirmungen (Bepflanzung, Bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen, soweit dies aufgrund der topographischen Verhältnisse vertretbar erscheint.
- Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht für Stellplätze oder Zufahrten genutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. (Vorgartenzone)

3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen, die in Abstimmung mit der Gemeinde konzipiert wurden.
- Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht ist generell unzulässig.
- Die Verwendung von Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung wie Leuchtreklamen und Fahnenreihen zur freien Landschaft sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes generell ausgeschlossen.

Werbeanlagen an Gebäuden

- Werbeanlagen sind nur im Bereich der Wandflächen und auf Vordächern, nicht aber im Bereich der Dachflächen zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von max. 5,0 % der jeweiligen Gebäude-seite, bei direktem Auftrag auf de Wand bis zu maximal 10% der jeweils betroffenen Wandfläche zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

- Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe der Betriebsgebäude nicht übersteigen. Ausgenommen davon sind Fahnenmasten.
- Die Fläche einer freistehenden Werbeanlage darf 5qm nicht übersteigen.

4 Einfriedungen

- Einfriedungen und Tore sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 1,0m zurückzusetzen und in die Grünanlage einzubinden.

D

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten / Baugrund

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken Flst. Nr. 5948 und 5364/1 die Altablagerung "Kleine Waid" (Obj. Nr. 472).

Die Altablagerung "Kleine Waid" wurde 2002 durch die Bewertungskommission des Rhein-Neckar-Kreises auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse als so genannter "B-Fall" (Belassen auf Wiedervorlage" eingestuft. Insbesondere beim Schadstoffparameter Kalium wurde ein relevanter Schadstoffaustrag aus dem Deponiekörper nachgewiesen. Die übrigen auffälligen Schadstoffparameter (Eisen, Mangan, Ammonium) wurden bereits im Grundwasserzustrom in auffälligen Konzentrationen gemessen. Ein unmittelbarer weiterer Handlungsbedarf – bzw. Erkundungsbedarf wurde durch die Bewertungskommission nicht gesehen. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass es durch die früheren Ablagerungen offensichtlich zu lokalen Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen ist. Bei zukünftigen Erdarbeiten auf der Fläche Obj. Nr. 472 ist deshalb mit entsorgungsrelevantem Erdmaterial zu rechnen. Eine gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung wird für erforderlich gehalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte im Boden vorhanden sein können. Falls im Zuge der Erschließung von neuen Gewerbeflächen überschüssiges Bodenmaterial anfällt, ist es nicht auszuschließen, dass dieses Material nicht frei wieder verwertbar ist bzw. entsorgt werden.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen, die Arbeiten sind einzustellen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Entwässerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen durchlässigen Oberboden (Kf-Wert von 10-5 bis 10-6) zu erfolgen, Grundwasserabstand mindestens 1 m, maximale Einstauhöhe 30 cm. Die Größe der Mulde soll 10 % der angeschlossenen Dachflächen aufweisen. Gegebenenfalls ist die obere

bindige Bodenschicht von 1-2m Mächtigkeit auszutauschen, um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von einzelnen befestigten Flächen über 1.200m² ist dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist gegebenenfalls getrennt abzuleiten.

4 Rodungsarbeiten

Zu beseitigende Gehölzbestände dürfen gemäß § 29 NatSchG BW nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September gerodet werden, um Störungen und Gefährdungen der Tierwelt weitgehend zu vermeiden.

5 Erhaltungsmaßnahmen für Straßenbäume

Für Bäume, die auf Grund der Trassenführung erhalten werden können, aber durch den Baubetrieb gefährdet sind, sind gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 geeignete Maßnahmen zu treffen, die sowohl den Schutz von Stammbereich und Ästen vor Beschädigungen gewährleisten als auch den Wurzelbereich vor Verdichtung oder Überschüttung schützen. Zu entfernende Äste und Wurzeln sind sachgerecht zu schneiden und zu behandeln.

6 Erdgasversorgung

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass eine Erschließung der Gewerbeflächen mit Erdgas nur durchgeführt werden kann, wenn die erforderliche Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

7 110kV-Leitung

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bereich der 110kV-Leitung folgende Regelungen zu beachten:

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, vom Mastfundament aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. dem Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen – des Leitungsträgers einzuhalten.

Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Strassen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten),

sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.

Im übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der "Verordnung über elektromagnetische Felder" - 26. BImSchV vom 16.Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.

Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

E

Begründung

1 Planerfordernis

In der Stadt Leimen besteht ein Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen um bestehende Strukturen weiterzuentwickeln und Flächen für neuere Arbeitsplatzangebote zu ermöglichen.

Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern und die Erschließungssituation im Bereich der Kreuzung der Bundesstraße B3 und der Kreisstraße K4155 neu zu ordnen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 8,38 ha.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Süden von Leimen an der Kreuzung der Bundesstraße B3 und der Kreisstraße K 4155. Das Planungsgebiet ist, abgesehen von den Böschungflächen der B3, die in diesem Bereich auf einem Damm verläuft, topographisch eben.

Der südöstlich des Knotenpunktes gelegene Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich nördlich des Knotenpunktes wird als Verbrauchermarkt (bestehendes Gebäude) und als Stellplatzfläche genutzt. Nördlich daran schließt sich Wohnbebauung an.

In diesem Bereich befand sich ehemals eine Kiesgrube (Altlastenverdachtsfläche, siehe Hinweise).

Im Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd – Richtung eine 20 KV- Freileitung, die nördlich des geplanten Kreisverkehrs bereits unter die Erde verlegt wurde.

5 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Planungsbüro Borst, Leimen). Der Umweltbericht wird dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung wird den erforderlichen Kompensationsbedarf ermitteln. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie

die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Gemeinde ist in Abwägung mit den o.a. Belangen zu dem Ergebnis gekommen, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen. Deshalb werden die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Insbesondere waren die Belange des Naturschutzes, der Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft hinsichtlich des externen Ausgleichs gegeneinander abzuwägen.

Durch die externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 5959 werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftlich genutzte Flächen einer extensiven Nutzung zugeführt. Dabei ist anzumerken, dass sich die gewählten Ausgleichsflächen innerhalb der Kinzig-Murg-Rinne, einem äußerst schutzwürdigen Landschaftsraum liegen. Dabei handelt es sich um ein überregional bedeutendes Feuchtgebiet, für das u.a. extensive Wiesen ein typisches Biotop-element sind.

Wird das o.g. Flurstücke künftig extensiv genutzt, so geht die Fläche aus Sicht der Stadt nicht für die Landwirtschaft verloren. Sie kann vom Landwirt nur nicht mehr intensiv, sondern stattdessen extensiv genutzt werden; d.h. es lässt sich immer noch das Mähgut nutzen, indem es entweder als Futter oder zur Einstreu verwendet wird.

Sollte tatsächlich das für das Vieh giftige Jakobskreuzkraut auftreten, das bei mehrmaligen Begehungen nicht gesichtet werden konnte, ist es gezielt z.B. durch Ausstechen zu bekämpfen. Aus diesem Grund halten wir am 1.Schnittzeitpunkt nicht vor dem 20. Juni fest, um bodenbrütende Vogelarten nicht zu gefährden.

Das Mähgut sollte auf alle Fälle entfernt und nach Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, um eine Abmagerung der Fläche zu erreichen. Dem Biototyp extensive Wiese kommt eine besonders hohe Bedeutung zu, da dieses Biotopelement in den letzten Jahrzehnten massive Verluste hinnehmen musste.

Aufgrund dessen sind Restbestände absolut schutzwürdig, bzw. Neuanlage von extensiven Wiesen in einem für sie typischen Landschaftsraum aus Sicht des Naturschutzes absolut zu begrüßen. Die Zuführung von Gülle sollte unbedingt unterbleiben, weil dies eine Nutzungsintensivierung in Richtung Intensivgrünland bedeuten würde, was nicht erwünscht ist. Da die Fläche als Ausgleichsmaßnahme für einen Eingriff gedacht ist, stehen die Aspekte des Naturschutzes im Vordergrund.

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll monetär ausgeglichen werden, was gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zulässig ist. Dadurch ist der erforderliche Ausgleich gesichert.

Auf Anregung der Behörde wurde für das verbleibende Kompensationsdefizit nach weiteren konkreten Ausgleichsmaßnahmen gesucht. Dabei wurde festgestellt, dass auch auf Flst. 5955, eine Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen stattfinden könnte.

Dabei sind die Flächen als Dauergrünland extensiv zu nutzen. Die Ausbringung von Dünger (einschließlich Gülle) ist unzulässig. Die Ackerflächen sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen. Als Bewirtschaftung der Wiesen ist eine 2-malige Mahd vorzusehen, wobei der erste Mähtermin zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten nicht vor dem 20. Juni liegen dürfen. Das Mähgut ist in jedem Fall unbedingt zu entfernen.

Zusätzlich soll entlang des Wirtschaftsweges im Bereich des Flst. 5955 ein 5m breiter Heckenstreifen angelegt werden.

Die Maßnahme wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Insgesamt wird zwar gesehen, dass aus Sicht der Landwirtschaft die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu einer Minderung des landwirtschaftlichen Ertrages führt, aufgrund der ökologischen Bedeutung der Kinzig-Murg-Rinne glaubt die Stadt jedoch, dass die externen Maßnahmen richtig gewählt sind, und deshalb in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft, für deren weitere gute Entwicklung durch den Bebauungsplan ein wichtiger planungsrechtlicher Beitrag geschaffen werden, umzusetzen sind.

6 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsrechtlichen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Köhler, Leutwein und Partner, Karlsruhe erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd II" in Leimen wurde, unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms der B 3, der K 4155 sowie einer Planstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes und des Gewerbelärms von zu erwartenden Verbrauchermärkten oder Gewerbeflächen, eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und – immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und ergänzend der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Straßenverkehrslärm

Durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes mit zusätzlichen Abfahrten und dem erhöhten Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Lärmbelastungen im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Es ergeben sich für die maßgebliche Bebauung am nächsten zu den Verkehrslärmemittenten für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall Erhöhungen um maximal 0,2 dB(A), die damit in einer keinesfalls relevanten Größenordnung liegen. Bei Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung auf den Gewerbeflächen ergeben sich für die untersuchten Wohnbebauungen Verminderungen der Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm durch die abschirmenden Wirkungen der geplanten Bebauung.

Innerhalb der Bebauungsplanflächen sind für die am nächsten zu den Hauptlärmemittenten B 3 und K 4155 liegenden Gebäudefronten passive Lärmschutzmaßnahmen durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan vorzusehen. Bei Anordnung von Betriebswohnungen oder Sozialräumen sind die Außenbauteile mit den Vorgaben entsprechenden Schalldämmmaßen zu bemessen.

Gewerbelärm

Für die zukünftigen Gewerbeflächen nördlich und südlich der K 4155 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit Ansatz von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln durchgeführt. Für den Tageszeitraum ergeben sich dabei keine besonderen Einschränkungen der Geräuschenstehung für Gewerbegebiete. Für den Nachtzeitraum wird empfohlen, Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen, die die Lärmmentste-

hung auf den Gewerbeflächen in unterschiedlichem Maße einschränkt. Für die Fläche GE "A" Nord, nördlich der K4155 im Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes wird für den Nachtzeitraum ein Emissionskontingent von 45 dB(A)/m² vorgesehen, bei dem nur noch in sehr geringem Umfang Betriebstätigkeiten, vor allem im Außenbereich, möglich sind. Für die südliche Hälfte der Gewerbeflächen nördlich der K 4155 ergibt sich ein Emissionskontingent von 50 dB(A) ebenso wie für den südöstlichsten Bereich der südlich der K 4155 liegenden Gewerbeflächen, bei dem in geringem Umfang Betriebstätigkeiten im Nachtzeitraum möglich wären. Für den Großteil der Gewerbeflächen südlich der K 4155 wurde ein Emissionskontingent für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) vorgesehen, das eine in gewissem Rahmen eingeschränkte Betriebstätigkeit auch im Nachtzeitraum ohne laute Einzelgeräusche oder regelmäßigem An- und Abfahren von LKW mit Be- und Entladevorgängen ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen ist mit keinen unzumutbaren Lärmbelastungen innerhalb des Baugebietes oder für die vorhandenen Wohnbebauungen im unmittelbaren Nahbereich des Baugebietes zu rechnen.

7 Bundesstraße / Kreisstraße K 4155

Hinsichtlich der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B3 und Kreisstraße K 4155 sind die Anbaubeschränkungen der einschlägigen Richtlinien zu beachten.

8 Verkehrliche Erschließung

Kreisverkehr

Bei der Planung des Kreisverkehrsplatzes wurde von einem Durchmesser von 40 m ausgegangen, da es sich hier im Endausbau um einen 5-strahligen Knotenpunkt handelt.

Im Weiteren wurden die Abmessungen der Kreisfahrbahn wie der Zufahrt entsprechend dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehrsplätzen, Ausgabe 2006, eingetragen.

Grundsätzlich werden bei diesem Kreisverkehrsplatz auch alle Anforderungen an Kreisverkehrsplätze aus dem Merkblatt berücksichtigt.

Bei der Unterführung unter der B 3 ist heute eine erheblich Fahrbahnbreite vorhanden. Diese kann künftig deutlich reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Mittelstreifen zwischen dem östlichen und dem westlichen Anschluss durchgehend angelegt wird und gegebenenfalls auch begrünt wird.

Die Fußwegführung bleibt in der bisherigen Form erhalten, wobei die Fußwege nach Querung des Kreisverkehrsplatzes an die bestehende Fußwegführung angepasst wird. Hierbei sind auch die Stützen der Überführung über die B 3 in der heutigen Form berücksichtigt.

Im Bereich des westlichen Anschlusses an die K 4155 sind zwei Fahrstreifen vorhanden, die jedoch nach dem Anschluss auf einen Fahrstreifen reduziert werden. Hier ist ebenfalls ein Grünstreifen parallel zu dem Gehweg anzulegen.

Erschließung der Gewerbeflächen

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes (Teilbereich A) wird über einen separaten Kreiselastr erschlossen, wobei ein Durchfahrtsverbot zum bestehenden Verbrauchermarkt im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt wird. Die südlichen Flächen (Bereich B) werden durch eine u-förmige Straße erschlossen, die an die im Osten an die bestehende Senefelder Straße angeschlossen werden soll.

Geplant ist hier eine 6m breite Straße mit einseitigem Gehweg und gegenüberliegenden LKW Stellplätzen.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifiziertes Mischsystem.

Im Gesamtkanalisationentwurf aus dem Jahre 2003 ist die Erschließung des Gewerbegebietes Süd noch im reinen Mischsystem vorgesehen. In dem Entwurf ist der Bau eines Stauraumkanals (RRB Senefelder Straße) vorgesehen, um die Abflussspitzen zwischenzuspeichern und gedrosselt an die vorhandene, unterhalb liegende Mischwasserkanalisation abzuleiten. Insgesamt ist eine Baulänge des Stauraumkanals von ca. 295 m vorgesehen. Die gesamte versiegelte Fläche, die an diesen Stauraumkanal angeschlossen werden soll, wurde mit 12,90 ha ermittelt. Zwischenzeitlich wurden ca. 110 m des o.g. Stauraumkanals gebaut (entspr. ca. 37 % der Gesamtlänge); an diesen Stauraumkanal können somit ca. 37 % der versiegelten Flächen angeschlossen werden, also 4,77 ha (37 % v. 12,90 ha).

Eine versiegelte Fläche von ca. 1,13 ha ist bereits an den Stauraumkanal angeschlossen (Aussiedlerheim, Gewerbebetrieb). Für die geplante Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Süd II verbleiben somit ca. 3,64 ha (4,77 ha – 1,13 ha) versiegelte, anschließbare Fläche.

Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen aus dem Gewerbegebiet Süd II soll in Geländemulden über eine belebte Oberbodenzone versickert werden.

Das verschmutzte Oberflächenwasser (i.d.R. von Straßen- und Hofflächen stammend) wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Senefelder Straße eingeleitet.

Somit erfolgt die Entwässerung des Gewerbegebietes Süd II im sog. „Modifizierten Mischsystem“.

Die geplante Flächennutzung (Gesamtfläche ca. 5,16 ha) des Gewerbegebietes wird wie folgt abgeschätzt (Versiegelungsgrad f. Gewerbegebiete, s. Gesamtkanalisationentwurf Anlage 5.1.4):

- Straßenfläche: 1,19 ha (23 % der Gesamtfläche)
- Hofflächen: 1,03 ha (20 % der Gesamtfläche)
- Dachfläche: 1,91 ha (37 % der Gesamtfläche)
- Grünfläche: 1,03 ha (20 % der Gesamtfläche)

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes Süd II würden somit ca. 2,24 ha (= 1,19 ha + 1,03 ha) versiegelte Fläche an den Stauraumkanal in der Senefelder Straße angeschlossen werden.

Fazit:

An den bereits verlegten Kanalstauraumkanal in der Senefelder Straße kann noch eine versiegelte Fläche von 3,64 ha angeschlossen werden. Durch den Bau des Gewerbegebietes Süd II sollen lediglich 2,24 ha versiegelte Fläche angeschlossen werden. Das vorhandene Stauraumvolumen des Kanals in der Senefelder Straße ist somit ausreichend, um die zusätzlich anfallenden Wassermengen aus dem geplanten Gewerbegebiet Süd II aufnehmen zu können.

Voraussetzung hierfür ist eine Entwässerung des Gewerbegebietes im Modifizierten Mischsystem.

Regenwasserbehandlung

Nach § 45 b (3) WG i. V. m. mit der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundsrücken, die nach dem 01. 01. 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von Regenwasser ist zu beachten, dass nur „reines Regenwasser“ versickert werden darf und versickerungsfähiger Boden vorhanden sein muss.

Aufgrund der gegebenen Durchlässigkeit im Gebiet bietet es sich an, das im Gebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser in Geländemulden über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Dabei ist gegebenenfalls die obere 1 bis 2m mächtige bindige Bodenschicht auszutauschen. Die Größe der Versickerungsmulden wurde auf die zu entwässernden Flächen abgestimmt.

Die Instandhaltung der Versickerungsflächen muss gewährt sein. Da insbesondere beim nördlichen Versickerungstreifen aber nicht klar ist, ob die Fläche an einen großen Betrieb oder an mehrere kleine Betriebe abgegeben wird, wird auf eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet. Stattdessen werden die Flächen neutral als Versickerungsflächen festgesetzt. Die Stadt sieht aber die Notwendigkeit, die Funktion dieser Flächen zu sichern und wird, wenn der o.a. Fall nicht eintritt, die Pflege der Versickerungsflächen übernehmen.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild und Gleichbehandlung mit dem angrenzenden, bestehenden Gewerbegebieten zu erhalten, sind einige Festsetzungen von den angrenzenden Bebauungsplänen übernommen worden.

Art der Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Einzelhandel

Die Stadt Leimen hat im April 2010 ein Zentren- und Nahversorgungskonzept beschlossen, dass als Grundlage zur Beurteilung aller einzelhandelsrelevanten bau- und planungsrechtlichen Vorhaben in Leimen dient. Zentrale Ziele des Gutachtens sind die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Wohnquartieren und Stadtteilen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd II“ ist im Gutachten als „Einzel / Randlage“ aufgeführt.

Für diesen Standorttyp sind im Rahmen des Gutachtens folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der wohnortnahen Versorgung durch Sicherung der bestehenden, für die Nahversorgung relevanten Betriebe.
- Im übrigen Ausschluss zentrenrelevanter Branchen bzw. deutliche Unterordnung als Randsortimente bei nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Keine Entwicklung weiterer Einzel / Randlagen, sofern nicht wichtige Gründe der Nahversorgung dafür sprechen. Zulässig sind lediglich neu zu schaffende Erweiterungsflächen.

chen bestehender Betriebe bei betrieblich notwendigem Erweiterungsbedarf. Gesonderte Prüfung bei Maßnahmen des großflächigen Einzelhandels.

In Umsetzung der Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass zentren – und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Bebauungsplan ausgeschlossen wird und keine weiteren Verbrauchermärkte im Gebiet zugelassen werden. Grundlage für die Festsetzungen ist die Sortimentsliste des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leimen vom September 2009.

Ausnahmsweise zugelassen werden sind Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Unternehmen stehen und die Verkaufsfläche 200qm nicht übersteigt, also wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

Weitere Regelungen

Da der Schwerpunkt im Gebiet eindeutig auf der gewerblichen Nutzung liegen soll und um Konflikte mit benachbarten Nutzungen zu vermeiden, werden in Anwendung von § 1 (5),(6) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Süden werden aufgrund der Erschließungssituation auch Tankstellen ausgeschlossen.

Mit der Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine selbständigen (freistehenden) betrieblichen Wohngebäude und Unterordnung in Grundfläche und Baumasse) beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem de facto - Mischgebiet vor.

Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort zum Teil für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern eine angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung der betrieblichen Belange. Sie orientieren sich auch an den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete. Im südlichen Teilbereich ist im Übergang zur Landschaft eine geringere Gebäudehöhe festgelegt als im nördlichen Teilbereich, wo es schon höhere bestehende Gebäude gibt und der eine städtebauliche Eingangssituation markiert.

Die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenplanung abgestimmt und orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen der Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete bzw. an früheren Bebauungsplänen.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Angesichts der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes festgesetzt, dass Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Herleitung der Grünordnerischen Festsetzungen kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

Geh, Fahr, und Leitungsrechte

20kV-Freileitung

Im Planungsgebiet verläuft in Nord – Süd Richtung eine 20 kV-Freileitung, die im Teilbereich A des Planungsgebietes schon zum Teil ins Erdreich verlegt ist. Es ist geplant, im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen diese Leitung ins Erdreich zu verlegen. Ein Leitungsrecht für die Freileitung wurde deshalb nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Gashochdruckleitung (GFL 1)

Für die bestehende Gashochdruckleitung im Teilbereich A des Bebauungsplans wurde das Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan „Erweiterung West“ in den Bebauungsplan übernommen.

Seitens des Leitungsträgers wurde auch auf die Gashochdruckleitung DN 200 St, PN 16 in der Senefelder Straße verwiesen. Da diese jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wurden diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Kanal d100 (GFL 2)

Für den bestehenden Kanal im Teilbereich A des Bebauungsplans wurde das Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan „Erweiterung West“ in den Bebauungsplan übernommen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dächern gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Lagerflächen und der „Vorgartenzone“ der Grundstücke zwischen Vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße sichern ein attraktives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen berücksichtigen einerseits die Interessen der Betriebe nach ausreichender Werbung für ihr Unternehmen, beschränken die Werbeanlagen aber nach Art, Anzahl und Umfang in Hinblick auf ein verträgliches Ortsbild.

12 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich ca. 83.795qm

darin enthalten:

Öffentliche Erschließungsflächen, Bestand ca. 8.052qm

Öffentliche Straßenflächenflächen, Planung ca. 6.698qm

Öffentliche Fuß- und Radwege, Planung ca. 2.427qm

Öffentliche Grünflächen ca. 1.9452qm

Nettobauland ca. 47.166qm

F

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

In der Stadt Leimen besteht ein Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen um bestehende Strukturen weiterzuentwickeln und Flächen für neuere Arbeitsplatzangebote zu ermöglichen.

Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern und die Erschließungssituation im Bereich der Kreuzung der Bundesstraße B3 und der Kreisstraße K4155 neu zu ordnen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Planungsbüro Borst, Leimen). Der Umweltbericht wird dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung wird den erforderlichen Kompensationsbedarf ermitteln. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Gemeinde ist in Abwägung mit den o.a. Belangen zu dem Ergebnis gekommen, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen. Deshalb werden die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Insbesondere waren die Belange des Naturschutzes, der Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft hinsichtlich des externen Ausgleichs gegeneinander abzuwägen.

Durch die externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 5959 werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftlich genutzte Flächen einer extensiven Nutzung zugeführt. Dabei ist anzumerken, dass sich die gewählten Ausgleichsflächen innerhalb der Kinzig-Murg-Rinne, einem äußerst schutzwürdigen Landschaftsraum liegen. Dabei handelt es sich um ein überregional bedeutendes Feuchtgebiet, für das u.a. extensive Wiesen ein typisches Biotop-element sind.

Wird das o.g. Flurstücke künftig extensiv genutzt, so geht die Fläche aus Sicht der Stadt nicht für die Landwirtschaft verloren. Sie kann vom Landwirt nur nicht mehr intensiv, sondern stattdessen extensiv genutzt werden; d.h. es lässt sich immer noch das Mähgut nutzen, indem es entweder als Futter oder zur Einstreu verwendet wird.

Sollte tatsächlich das für das Vieh giftige Jakobskreuzkraut auftreten, das bei mehrmaligen Begehungen nicht gesichtet werden konnte, ist es gezielt z.B. durch Ausstechen zu bekämpfen. Aus diesem Grund halten wir am 1. Schnitzeitpunkt nicht vor dem 20. Juni fest, um bodenbrütende Vogelarten nicht zu gefährden.

Das Mähgut sollte auf alle Fälle entfernt und nach Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, um eine Abmagerung der Fläche zu erreichen. Dem Biotoptyp extensive Wiese kommt eine besonders hohe Bedeutung zu, da dieses Biotopelement in den letzten Jahrzehnten massive Verluste hinnehmen musste.

Aufgrund dessen sind Restbestände absolut schutzwürdig, bzw. Neuanlage von extensiven Wiesen in einem für sie typischen Landschaftsraum aus Sicht des Naturschutzes absolut zu begrüßen. Die Zuführung von Gülle sollte unbedingt unterbleiben, weil dies eine Nutzungsintensivierung in Richtung Intensivgrünland bedeuten würde, was nicht erwünscht ist. Da die Fläche als Ausgleichsmaßnahme für einen Eingriff gedacht ist, stehen die Aspekte des Naturschutzes im Vordergrund.

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll monetär ausgeglichen werden, was gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zulässig ist. Dadurch ist der erforderliche Ausgleich gesichert.

Auf Anregung der Behörde wurde für das verbleibende Kompensationsdefizit nach weiteren konkreten Ausgleichsmaßnahmen gesucht. Dabei wurde festgestellt, dass auch auf Flst. 5955, eine Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen stattfinden könnte.

Dabei sind die Flächen als Dauergrünland extensiv zu nutzen. Die Ausbringung von Dünger (einschließlich Gülle) ist unzulässig. Die Ackerflächen sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen. Als Bewirtschaftung der Wiesen ist eine 2-malige Mahd vorzusehen, wobei der erste Mähtermin zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten nicht vor dem 20. Juni liegen dürfen. Das Mähgut ist in jedem Fall unbedingt zu entfernen.

Zusätzlich soll entlang des Wirtschaftsweges im Bereich des Flst. 5955 ein 5m breiter Heckenstreifen angelegt werden.

Die Maßnahme wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Insgesamt wird zwar gesehen, dass aus Sicht der Landwirtschaft die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu einer Minderung des landwirtschaftlichen Ertrages führt, aufgrund der ökologischen Bedeutung der Kinzig-Murg-Rinne glaubt die Stadt jedoch, dass die externen Maßnahmen richtig gewählt sind, und deshalb in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft, für deren weitere gute Entwicklung durch den Bebauungsplan ein wichtiger planungsrechtlicher Beitrag geschaffen werden, umzusetzen sind.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Anregung 1: Wunsch nach Rücknahme der Einschränkungen zum Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Teilbereich A2.

Berücksichtigung: Wurde mit Hinweis auf die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leimen nicht berücksichtigt

3.2 Behördenbeteiligung

Anregung 1: In Bezug auf das Ausgleichskonzept wird beim Schutzgut Boden eine konkrete Ausgleichsmaßnahme statt dem monetären Ausgleich gefordert.

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 2: Anregung zur Planung und Umsetzung der Entwässerungsanlagen im Rahmen der Erschließung

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt bzw. wird im weiteren Umsetzungsprozess berücksichtigt.

Anregung 3: Bedenken der Landwirtschaftsbehörde wegen des Verlustes von guten Ackerflächen durch Neuversiegelung im geplanten Gewerbegebiet und externe Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 5959 und 5955.

Berücksichtigung: Hier wurde in Abwägung der Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft und der Umwelt entschieden, dass das vorgeschlagene Ausgleichskonzept auch in der Wahl der flächen sinnvoll ist und deshalb mit dem Ziel einer weiteren guten Entwicklung des Gewerbeortes Leimen wie vorgeschlagen umzusetzen ist. (Siehe auch Ziffer 2)

Der rechnerische Nachweis für das Eingriffs- Ausgleichs-Konzept erfolgte gemäß den einschlägigen Vorschriften und ist im GOP dargestellt.

Anregung 4: Anregung, das Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Betriebsfläche stark untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig sein sollte.

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 5: Beteiligung der Telekom beim weiteren Planungsprozess

Berücksichtigung: Wird im Rahmen der Erschließung berücksichtigt

Anregung 6: Anregung, im Bebauungsplan Zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen, Festsetzung der nicht zulässigen Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 7: Nachrichtliche Darstellung einer Hauptwasserleitung mit Trinkwasserbauwerk im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 8: Bitte um rechnerischen Nachweis bzgl. Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Schutzgut Boden

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 9: Verschiedene Anregungen zur Planung des zentralen Kreisverkehrs

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 10: Vorschlag Standort für die Umspannstation

Berücksichtigung: Wurde übernommen

Anregung 11: Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschranke« die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Berücksichtigung: Wurde übernommen

Anregung 12: Aufnahme eines Schutzstreifens für die 20kV-Leitung.

Berücksichtigung: Der Schutzstreifen für die 20 kV-Freileitung und die Einschränkungen zur Bebaubarkeit der Flächen im Bereich der Leiterseile wurden als temporäre Festsetzungen bis zur angestrebten Verkabelung der Leitung in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Anregung 13: Aufnahme von Festsetzung, dass das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf den Privatgrundstücken zu dulden ist.

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 14: Bitte um Darstellung des geplanten Entwässerungskonzeptes. Definition bzw. Berechnung der notwendigen Versickerungsflächen, Planungsrechtliche Sicherung. Die Versickerungsflächen sollten von der Stadt gepflegt werden.

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Anregung 15: Erstellung eines Schallgutachtens, Übernahme der Ergebnisse in die Festsetzungen

Berücksichtigung: Wurde berücksichtigt

Ein entsprechendes Schallgutachten wurde erstellt. Darin wurde der Straßenlärm der B3, der K 4155 sowie der geplanten Straßen und der zu erwartende Gewerbelärm berücksichtigt. Die im Schallgutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Für die Gewerbenutzungen nördlich und südlich der K 4155 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit Ansatz von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln durchgeführt.

Hinsichtlich des zu erwartenden Straßenverkehrslärms wurden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt. Bei Anordnung von Betriebswohnungen oder Sozialräumen sind die Außenbauteile mit den Vorgaben entsprechenden Schalldämmmaßen zu bemessen.

Durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes mit zusätzlichen Abfahrten und dem erhöhten Verkehrsaufkommen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Lärmbelastung im Sinne der 16. BImSchV

Anregung 15: Berücksichtigung des Artenschutzes

Berücksichtigung: wurde berücksichtigt

Faunistische Besonderheiten konnten bei mehreren Begehungen nicht festgestellt werden. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist nach Einschätzung des Fachplaners daher nicht erforderlich. Artenrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu befürchten.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich zum Teil um Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe handelt, kommen andere Flächenalternativen nicht in Betracht.