

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB „IN DER PFERDSGEWANNE II“,

2. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Begründung

Stand: 15 Dezember 2010 – Satzungsfassung



INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Lage und Größe des Gebietes.....	2
3	Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren.....	3
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungspläne	3
3.4	Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, „In der Pferdsgewanne II“	4
4	Planungskonzept	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Verkehrskonzept	6
4.3	Ver- und Entsorgung	7
5	Immissionen / Bodenverunreinigungen.....	9
5.1	Immissionen	9
5.2	Bodenverunreinigungen	10
6	Hochwasserschutz.....	10
7	Denkmalschutz.....	11
8	Umweltbelange Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag	12
8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
8.2	Landschaftsplanerische Konfliktbewältigung	14
9	Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	16
9.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
9.1.3	Bauweise	18
9.1.4	Flächen für Stellplätze	18
9.2	Grünordnerische Festsetzungen	18
9.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
9.4	Hinweise	19
10	Bodenordnung	20
11	Aufstellungsverfahren	20



1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Fußgönheim beabsichtigt ein bestehendes Gewerbegebiet im Nordosten der Ortsgemeinde, östlich der Industriestraße zu erweitern. Aktueller Anlass ist der Ansiedlungswunsch eines Logistikbetriebes. Der Betrieb plant über diesen Standort hochwertige, medizinische Wirtschaftsgüter umzuschlagen. Dazu sollen auf der Fläche östlich der Industriestraße Lager- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Die Plangebietsfläche ist auf zwei Seiten von Bebauung umgeben, für diese Flächen bestehen bereits Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das Plangebiet ist über die Industriestraße weitestgehend erschlossen. Lediglich der Fußweg und der Parkstreifen auf der Ostseite der Industriestraße sind noch zu ergänzen.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Art und Maß der baulichen Nutzungen an den angrenzenden Gewerbegebieten im Norden und Westen zu orientieren. Der Übergang zur Landschaft mit angrenzenden Neugraben ist entsprechend den landschaftsplanerischen Anforderungen zu gestalten. Hier ist eine Randeingrünung der Plangebietsfläche vorgesehen.

Mit der Gebietsentwicklung in diesem Bereich werden vorhandene Ressourcen für die wirtschaftliche Entwicklung genutzt ohne erhebliche Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des gewerblichen Entwicklungsbereiches der Ortsgemeinde und ist im Flächennutzungsplan (FNP) als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Da das gesamte Gewerbegebiet in der Gefahrenkarte Hochwasser mit einer mittleren Gefährdung verzeichnet ist, wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen gestellt.

Es ist das Ziel der Planung mit der Erweiterung des Gewerbegebietes die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu schaffen. Zur Steuerung der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Plangebietes hat die Ortsgemeinde Fußgönheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen eine bestimmte gewerbliche Ansiedlung an einem bereits gewerblich vorgeprägten und somit raumverträglichen Standort städtebaulich geordnet zu ermöglichen.

Damit kann der Standort Fußgönheim gestärkt und neue Arbeitsplätze in der Region geschaffen werden.



2 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde östlich der Industriestraße. Es umfasst rd. 30.150 m².

Die zu überplanende Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Baugrundstücke Andreas-Koob-Straße 7-11,
- im Osten durch die Westgrenze des Wegegrundstücks (Goldbachweg) westlich des Mittelgrabens,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 1111 und
- im Westen durch die Fahrbahnmittle des Grundstücks der Industriestraße.



Abbildung 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne II“; Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Verbandsgemeinde Maxdorf

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Westen an bestehende Gewerbegebiete an. Östlich davon befindet sich der Mittelgraben und daran angrenzend Ackerflächen. Südlich des Plangebietes verbleiben noch Ackerflächen bis zur weiter südlich angrenzenden Bebauung (Feuerwehrgebäude).

3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als geplante Fläche für Industrie, Dienstleistungen und Gewerbe dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Maxdorf als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die jetzt vorgesehene Nutzung kann somit aus den Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Pferdsgewanne II“, Quelle: Auf Grundlage der Verbandsgemeinde Maxdorf ergänzt durch eigene Darstellung

3.3 Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet ist nicht vorhanden.

Im Westen und Norden grenzen an das Plangebiet Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen an. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den dort zulässigen Maßen. Die Bebauungspläne setzen auf den angrenzenden Flächen Gewerbegebiete fest. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne“ Änderung II, an.

Die gesamten angrenzenden Bebauungsplangebiete werden mit den weiteren Bebauungsplänen, Gewerbegebiet „In der Trumpe“, „2. Änderungs- und Erweiterungsplan Industriegelände“ zusammengefasst und durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ der ausschließlich den Ausschluss von Vergnügungsstätten regelt, überlagert.

3.4 Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, „In der Pferdsgewanne II“

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Erforderlichkeit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und eines formellen Umweltberichts. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten und es sind entsprechende Erhebungen zu machen. (vgl. dazu Kap. 8)

Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

§ 13 a ist für alle Bebauungsplanverfahren grundsätzlich anwendbar wenn es sich um eine „Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ handelt. Die Plangebietsfläche befindet sich im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete und ist von deren Bebauung umgeben und dadurch geprägt. Nach Osten bildet der Mittelgraben eine natürliche Barriere zur offenen Ackerlandschaft. Das Plangebiet ist somit ortsstrukturell den Gewerbegebieten zuzuordnen und ist bereits als Siedlungsfläche vorgeprägt.

Nach Schmidt-Eichstaedt können „...Flächen, die mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürften, dürfen auch nach § 13 a BauGB überplant werden. Mit anderen Worten: Alle Flächen, die durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind, dürfen auch über § 13 a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden.“¹

Insofern kann hier das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

¹ Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, in BauR 7/2007, S. 1149



4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines großen Logistikunternehmens ermöglichen. Die Firma plant den Bau eines Logistikzentrums für hochwertige, medizinische Güter. Am Standort werden mehrere Betriebsvorgänge, wie Logistik, Transport und Lagerung durchgeführt.

Dazu sollen auf dem Gewerbegrundstück die baulichen Anlagen, wie ein großes Lager- und Verwaltungsgebäude sowie die Verkehrsflächen und Laderampen entstehen. Die geplante Hallenfläche beträgt im ersten Bauabschnitt ca. 14.000 m² und setzt sich zusammen aus 3 Einzelhallen (ca. 108 m lang und 42 m breit) von je 4.536 m² Grundfläche. Dazu kommt noch ein Anbau für Büros, Sozial- und Nebenräume mit rd. 300 m² Grundfläche. In einem zweiten Bauabschnitt ist die Erweiterung mit einer weiteren Halle geplant.

In den Gebäuden sollen hochwertige, medizinische Wirtschaftsgüter umgeschlagen werden, die mit verschiedenen großen Lkws an- und wieder abtransportiert werden. Es ist daher notwendig, die Verkehrsflächen auf den Lkw-Verkehr auszulegen. Es ist mit einem Verkehrsaufkommen tagsüber während der Arbeitszeit mit bis zu 30 LKW rechnen.

Es ist vorgesehen, das Konzept in 2 Bauabschnitten umzusetzen.

Die Flächen des Vorhabens werden wie folgt bilanziert:

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 30.150 m²
davon entfallen auf:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. Straßenverkehrsfläche | 1.471 m ² |
| 2. Grundstücksfläche | 28.679 m ² |

Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,68 errechnet sich daraus eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 19.500 m².

Die Baugebietsfläche wird als Gewerbegebiet genutzt werden. Die vorgesehenen Nutzungen fügen sich in die umgebende Nutzung ein. Eine Störung der benachbarten Firmen ist durch den Betrieb nicht zu erwarten. Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der umgebenden Baugebiete können daher im Wesentlichen auf das Plangebiet für den Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne II“ übertragen werden.





Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: eigene Darstellung

4.2 Verkehrskonzept

Über die „Industriestraße“, die Straße „Am Goldberg“ und die L 454 hat das Gebiet, ohne Wohngebiete zu tangieren, Anschluss an die BAB 650.



Um die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Anbindung Am Goldberg / L 454 zu ermitteln wurde vom Ingenieurbüro für Verkehrsplanung R+T, Darmstadt eine Untersuchung des Knotenpunktes durchgeführt. Dabei wurde das derzeitige Verkehrsaufkommen des Gewerbegebiets aus den Strukturdaten abgeleitet und anschließend die derzeitige Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts untersucht. Anschließend wird der induzierte Verkehr durch die neue Nutzung ermittelt und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Am Goldberg / L 454 überprüft.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Verkehrsqualität durch die neue Nutzung nicht beeinträchtigt wird und die Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Für die Landesstraße L 454 ist keine Veränderung der Verkehrsqualität zu verzeichnen. Die Verkehrsqualität wird für alle Ströme der L 454 mit QSV A (sehr gut) eingestuft. In der Straße Am Goldberg ist lediglich für den Linkseinbieger eine Zunahme der mittleren Wartezeit von rund 2 Sekunden zu verzeichnen, was aber keine Änderung der Verkehrsqualität zur Folge hat. Der Mischstrom wird weiterhin in die QSV B (gut) eingeordnet.² Es ist also durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung für die Leistungsfähigkeit des bestehenden, übergeordneten Straßennetzes zu erwarten.

Das Plangebiet ist über die westlich angrenzende, bestehende Industriestraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Fahrbahn und ein Gehweg auf der Westseite der Straße sind vorhanden, lediglich auf der Ostseite sind Parkstreifen und Gehweg, die im Norden bereits begonnen wurden, weiterzuführen.

Auf dem Grundstück sind die Erschließungsflächen westlich der Hallen angeordnet. Hier befinden sich auch die Verladeeinrichtungen und das Bürogebäude sowie die Besucher- und Personalparkplätze. Die Umfahrt um das Lagergebäude wird lediglich für Feuerwehr und Rettungswege benötigt und ist somit nicht ständig in Gebrauch.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Gewerbeflächen können an die in den angrenzenden Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird, soweit der Untergrund dies zulässt, versickert.

² R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung, Darmstadt: Gemeinde Fußgönheim Verkehrs-anbindung „In der Pferdsgewanne II“, September 2010



Elektrizität

Die Elektroversorgung des Betriebes kann über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Industriestraße erfolgen.

Gas

Die Versorgung des Betriebes mit Gas kann über die in der Industriestraße liegenden Gasversorgungsleitung erfolgen.

Wasser

Die Versorgung des Betriebes mit Trinkwasser kann über die in der Industriestraße vorhandene Versorgungsleitung gesichert werden.

Schmutzwasser

Das betrieblich anfallenden Abwasservolumen ist betriebsbedingt relativ gering und kann über den, in der Industriestraße vorhandenen, Abwasserwasserkanal abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird ein Konzept erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Eckpunkte des Entwässerungskonzeptes sehen folgendes vor:

Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßenflächen soll in die örtliche Kanalisation in der Industriestraße eingeleitet werden.

Für das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gewerbegrundstück hat der Bauherr Sicherungsmaßnahmen für eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung in der Form zu ergreifen, dass die auch bei außergewöhnlichen Starkregen oder sonstigen extremen Witterungsbedingungen zu besorgenden Schadensereignisse verhütet oder unschädlich gemacht werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Es ist im Rahmen der geplanten Renaturierungsmaßnahmen am Neugraben jedoch möglich, Flächen für eine verzögerte Einleitung – vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung – zu schaffen und so das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser zu beseitigen. Das anfallende Oberflächenwasser aus den befestigten Hofflächen soll mit entsprechenden Einrichtungen zur Schmutzbeseitigung ebenfalls eingeleitet werden.



Die Maßnahmenfläche M1 dient zur Unterbringung einer Entwässerungsmulde über die das anfallende Niederschlagswasser des Baugrundstückes verzögert in den Vorfluter, „Neugraben“ abgeleitet wird.

5 Immissionen / Bodenverunreinigungen

5.1 Immissionen

Der geplante Betrieb emittiert ausschließlich Lärm aufgrund von An- und Abfahrten der LKW und der Beladevorgänge. Es sind ausschließlich Fahrten tagsüber geplant. Nachtbetrieb findet nicht statt.

Zur Einschätzung der Immissionsbelastungen wird der Abstandserlass des Landes Rheinland Pfalz herangezogen.

Speditionsbetriebe aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen werden im Abstandserlass Rheinland-Pfalz³ unter Nr 148 in die Abstandsklasse V eingestuft. Für diese Betriebe ist der Abstand von 300 m zu einem „Reinen Wohngebiet“ angegeben. Dabei darf, laut Abstandserlass, bei „Allgemeinen oder Besonderen Wohngebieten“ der Abstand um eine Klasse verringert werden. Das ist im vorliegenden Fall relevant. Daher ist hier ein Abstand von 200 m zu den nächstgelegenen „Allgemeinen Wohngebieten“ zulässig.

Da die nächstgelegenen Wohngebiete einen Abstand von 280 m haben, wird der nach Abstandserlass geforderte Mindestabstand eingehalten.

Die umgeschlagenen Gütermengen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen des Vorhabens sind im Vergleich zu einem „Regelbetrieb“ wie er dem Abstandserlass zugrunde liegt als relativ gering einzustufen. Auch die Beschränkung des Betriebes auf den Tagzeitraum wirkt sich günstig auf die Lärmbelastungen aus. Tendenziell ist daher mit vergleichsweise geringeren Immissionsbelastungen gegenüber einem „Regelbetrieb“ zu rechnen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz an den nächstgelegenen Wohnbauflächen gewährleistet ist.

Sollten sich betriebsbedingt gegenüber der heutigen Planung Änderungen am Verkehrsaufkommen oder Ausweitung der Betriebszeiten notwendig werden, so sind die Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu prüfen. Im Durchführungsvertrag wird daher vereinbart, dass bei Änderung des Betriebes die Auswirkungen auf den Immissionsschutz zu prüfen und ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um einen ausreichenden Immissionsschutz zu gewährleisten.

³ GSTB Rheinland-Pfalz, Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Abstandserlass, GSTB-Nachrichten Nr. 171 v. 14.08.1992



5.2 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die früheren und vorhandenen Nutzungen im Gebiet besteht kein Altlastenverdacht. Da die Flächen bisher natürlich, bzw. ackerbaulich genutzt wurden, ist davon auszugehen, dass keine Kontaminierung besteht.

Sollte sich dennoch im Zusammenhang mit Tiefbaumaßnahmen eine Kontamination zeigen, sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

6 Hochwasserschutz

Das Gebiet ist als Überschwemmungsgebiet nach § 88 Abs. 2 Nr. 3 LWG festgesetzt.

In der Hochwassergefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ist das Gebiet mit geringer bis mittlerer Gefährdung eingestuft. Die Wassertiefe wird bei einem 100-jährlichen Hochwasser mit bis zu 80 cm angegeben.

Für den angrenzenden Neugraben wird z. Zt. ein Renaturierungskonzept erarbeitet. Dazu sind größere Flächen östlich des Grabens für Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Maßnahmen dieser Planung können für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich für die Gewerbegebietserweiterung herangezogen werden.

Es wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben nach § 78 (2) WHG, (ausnahmsweise Ausweisung von Baugebieten) an die SGD Süd, gestellt. Die Antragsunterlagen wurden vom Planungsbüro der durchzuführenden Renaturierung des Neugrabens erstellt. Dabei wurden die geforderten Ausnahmetatbestände dargelegt und aufgezeigt, dass:

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können und das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt. Da in der Verbandsgemeinde keine vergleichbaren Flächen, in Bezug auf Größe, Anbindung, Flächenverfügbarkeit und umgebende Flächennutzung, vorhanden sind oder entwickelt werden könnten, bestehen keine anderen Möglichkeiten den vorgesehen Logistikbetrieb an anderer Stelle anzusiedeln.⁴
- kein Gefährdungspotenzial durch den Betrieb entsteht,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorenen gehenden Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Die in Gemeindebesitz befindlichen Flächen werden im Rahmen der Renaturierung des Neugrabens als Rückhalteraum für den Verlust an Retentionsfläche umgestaltet.

⁴ Die Flächenuntersuchung dazu wird vom Verfasser, Stadtplanung+Architektur Fischer, durchgeführt, die restlichen Punkte wurden vom Planungsbüro der durchzuführenden Renaturierung des Neugrabens erstellt.



- der Betrieb baulich so ausgestaltet wird, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Ausgleich der Wasserführung

Im externen Geltungsbereich II sind die Flächen für den benötigten Ausgleich der Wasserführung des gesamten Gewerbegebietes festgesetzt. Durch die zukünftige Bebauung des Gewerbegebietes (Versiegelung) gelangen zukünftig größere Wassermengen in den Neugraben. Die Berechnung der benötigten Volumina und der entsprechenden Flächen sind der Machbarkeitsstudie⁵ zur Renaturierung des Neugrabens zwischen Ortslage und A650 zu entnehmen. Durch die langfristig geplante Gewerbegebietserweiterung entsteht ein Retentionsraumverlust bei einem HQ100 von rd. 18.337 m³ zusätzlich muss für 20-jährliche Niederschlagsereignisse ein zusätzliches Volumen von 1028 m³ hergestellt werden.

Insgesamt wird dazu eine Fläche von ca. 33.000 m² für den Ausgleich der Wasserführung benötigt. Davon wird kurzfristig für die Fläche der Fa. FrigoTrans ca. die Hälfte der Fläche benötigt. Aufgrund von technischen Gegebenheiten sollte die gesamte benötigte Fläche, zeitnah, mit Beginn der Auffüllung und Versiegelung des Grundstückes hergestellt werden.

Da das Volumen zeitnah hergestellt werden muss, sind die kommunalen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der A650 geeignet.“⁶

Ausnahmegenehmigung

Die Genehmigung auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG vom 21.09.2010, Az.: 64/66-11/1B, wurde erteilt. Die Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des Überschwemmungsgebietes Floßbach und Nebengewässer zur Erweiterung des Gewerbegebietes „In der Pferdsgewanne II“ enthält Auflagen die einzuhalten sind.

7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete oder Kulturdenkmale bekannt.

⁵ BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH: Verbandsgemeinde Maxdorf, Renaturierung des Neugrabens zwischen Ortslage und A650, Machbarkeitsstudie, Juli 2010

⁶ BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH: Verbandsgemeinde Maxdorf, Renaturierung des Neugrabens zwischen Ortslage und A650, Machbarkeitsstudie, Juli 2010



8 Umweltbelange

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die festzusetzende Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Dennoch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Umweltschutzgüter beschrieben und die Auswirkungen der Planung dargestellt.

8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit, mit Ausnahme des Anteiles der Industriestraße, vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Fläche schließt sich im Süden bis zur vorhandenen Bebauung an. Östlich des Plangebietes schließt sich ein Wirtschaftsweg mit dem teilbegrünten Neugraben an. Nördlich und westlich befinden sich vorhandene Gewerbebauflächen.

Boden

Das Plangebiet liegt in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen der Lößplatten der Frankenthaler Terrasse. Nahezu die gesamte Fläche wird z. Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Grundbelastung der Böden besteht vor allem durch den Nitratreintrag der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Verlust an offener Bodenfläche lässt sich anlagenbedingt nicht ausgleichen. Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Wasser

Das Plangebiet liegt in dem Hochwasserretentionsraum des Neugrabens. Der Ausgleich für den Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Renaturierung des Neugrabens gesichert.

Zur Beseitigung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers ist im Rahmen der Bauausführung ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten. Das Konzept sieht vor, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück oder östlich daran angrenzend⁷, gesammelt und nur verzögert in den Neugraben abgeleitet wird.

Klima/ Luftqualität

Das Klima ist großräumig als gemäßigt zu bezeichnen mit Hauptwinden aus westlicher

⁷ Auf Flächen die von der Gemeinde erworben werden können und im Rahmen der Renaturierung mit in das Gesamtrenaturierungskonzept miteinbezogen werden.



Richtung, mittlere Jahresniederschläge von ca. 700 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 9 Grad Celsius.

Das Plangebiet liegt im Windschatten der vorhandenen Gewerbeflächen im Norden und Westen. Nach Osten schließen sich offene landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die anlagenbedingte großflächige Versiegelung erhöht sich die Strahlungsrate. Dieser Konflikt ist durch begleitende Begrünungsmaßnahmen nur zum Teil auszugleichen, bzw. zu minimieren.

Arten und Biotopschutz

Vegetation

Als dominierender Biotoptyp besteht das Plangebiet aus intensiv genutztem Ackerland. Durch die ständig wechselnde Pflanzenkultur sind keine schützenswerte Vegetationsstrukturen vorhanden.

Tierwelt

Eine gesonderte Erhebung über die Tierwelt im Plangebiet besteht nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Ackerland, je nach Fruchtfolge, eine Lebensstätte für Kleinlebewesen, Vögel und jagdbares Niederwild ist.

Der Konflikt durch die Umwandlung des Ackerlandes zu Gewerbeflächen lässt sich wie in Abschnitt, „Klima“, beschrieben nur zum Teil ausgleichen bzw. minimieren.

Die sich östlich anschließende Renaturierungsfläche des Neugrabens wird den Lebensraum für die Tierwelt nachhaltig aufwerten und verbessern.

Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch die gewerblich geprägte Bebauung im Norden und Süden. Nach Osten schließen sich offene intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Die vorgesehene Bebauung schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Aus diesem Grund besteht kein unmittelbarer Konflikt mit dem Landschaftsbild innerhalb der Bebauung des Gewerbegebietes. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich aufgrund der Baukubatur der geplanten Halle.

Schutzgüter und geschützte Objekte

Übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Objekte innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.



8.2 Landschaftsplanerische Konfliktbewältigung

Folgende umweltrelevanten Konfliktfelder werden aufgeworfen:

- Boden
- Wasser
- Landschaftsbild

Die umweltrelevanten Konfliktfelder werden wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund der geplanten Nutzung findet eine Bodenversiegelung im Rahmen des festgesetzten Maßes statt. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen verloren. In den Randbereichen bleiben sie insgesamt erhalten. Der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen lässt sich nicht ausgleichen. Daher ist die Versiegelung auf dem Grundstück auf ein Mindestmaß zu begrenzen, die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und Baumpflanzungen auf dem Grundstück und in dem angrenzenden Renaturierungsbereich des Neugrabens vorzunehmen.

Aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Retentionsvolumen im Überschwemmungsgebiet. Zur Kompensation dieses Verlustes werden Maßnahmen zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich zwingend erforderlich. Zur Umsetzung des Vorhabens muss zeitgleich ein Ausgleich von Retentionsvolumen geschaffen werden.

Dieser wasserwirtschaftliche Ausgleich ist im Bebauungsplan als Geltungsbereich II dargestellt und als Maßnahmenfläche M2 für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich der Wasserführung stehen gemeindeeigene Flächen zur Verfügung. Gleichzeitig sind diese Flächen eingebunden in die Renaturierungsmaßnahmen des Neugrabens. Zusätzliche Regelungen werden dazu im Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde geschlossen wird, getroffen.

Mit der Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen findet gleichzeitig eine ökologische Aufwertung von Natur und Landschaft auf diesen neu zu schaffenden Retentionsflächen statt. Damit kann der Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche kompensiert werden. Über den Durchführungsvertrag und die zeitgleiche Umsetzung des Retentionsausgleichs sind die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

Zur Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild ist eine Grünkulisse durch Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen. Diese Eingrünung auf der Ostseite der Halle ist als Maßnahmenfläche M1, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen überlagern sich mit dem Bereich der Renaturierungsmaßnahmen des Neugrabens. Die Pflanzungen sollen mit dem landes-



pflegerischen Beitrag zur Renaturierung abgestimmt werden. Zusätzlich sind die Baum- und Strauchpflanzungen über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die Maßnahmenfläche M1 dient gleichzeitig zur Niederschlagswasserbeseitigung des Gewerbegrundstückes. Die dazu notwendige Mulde wird im Bereich des ehemaligen Bachlaufes des Neugrabens angelegt. Die Maßnahme kann erst mit Umsetzung der Renaturierung des Neugrabens durchgeführt werden und wird im Durchführungsvertrag zusätzlich festgelegt. Um eine naturnahe Gestaltung der Mulde zu erreichen wird festgesetzt, dass die Muldenfläche als Wiese ausgebildet wird. Die Aussaat soll standortgerecht, für wechselfeuchte Arten, angelegt werden.



9 Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen



Abbildung 4: vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung, Quelle: eigene Darstellung

9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in gemäß Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend dem geplanten Vorhaben werden die zulässigen Nutzungen auf



einen Logistikbetrieb beschränkt. Auf eine weitere Einschränkung auf den Betreiber oder den heutigen Auftraggeber (medizinische Großgeräte) wird jedoch verzichtet um Spielräume für künftige Entwicklungen des Logistikbetriebes zu haben.

Demnach ist im Plangebiet ein Logistikbetrieb mit allen dazu notwendigen Anlagen, wie Lagerhallen, Anlieferung, Rampen und Treppen, Stellplätze sowie Büro- und Sozialräume zulässig.

Ausnahmsweise sind auch i. S. des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zulässig. Damit soll bei diesem Vorhaben im Bedarfsfall die Möglichkeit geschaffen werden, entsprechend den Regelungen in Gewerbegebieten, hier Wohnungen für betriebswichtige Personen zulassen zu können.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche GRZ, den zulässigen Gebäudehöhen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ von 0,68 orientiert sich an der erforderlichen Grundfläche des geplanten Vorhabens. Diese Festsetzung liegt unter der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8. Damit wird die Nutzung des Grundstücks auf das betrieblich notwendige Maß beschränkt und der Freiflächenanteil gesichert.

Durch Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen kann die Grundfläche jedoch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sodass 80 % der Grundstücksfläche baulich genutzt werden können.

Maximale Höhen

Die Gebäudehöhen sind mit max. 10,5 m als Wandhöhe und 12,5 m max. Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Höhen sind ausreichend für die vorgesehenen Lagerhallen und es verbleibt ein ausreichender Spielraum für die architektonische Ausgestaltung. Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich damit an der umgebenden Bebauung und den dort geltenden Bestimmungen in den Bebauungsplänen.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß erfolgt zur Klarstellung, dass die vorgesehenen Hallen nicht großflächig in mehrere Ebenen unterteilt werden, sondern die Gebäude nur ein Vollgeschoss im Sinne der LBauO haben. Auf eine gesonderte Festsetzung des mehrgeschossig geplanten Bürotraktes kann verzichtet werden,



da die Grundfläche nur rd. 2 % der Gebäudegrundflächen, d. h. weniger als 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses, umfasst und somit kein Vollgeschoss gemäß LBauO darstellt.

9.1.3 Bauweise

Im Gebiet gilt die abweichende Bauweise, um den Anforderungen an die Gewerbebauten nach größeren zusammenhängenden Gebäuden Rechnung tragen zu können. Hinsichtlich des Grenzabstandes gelten dabei die Bestimmungen für die offene Bauweise, es werden jedoch auf den Baugrundstücken Gebäudelängen größer als 50 m zugelassen.

9.1.4 Flächen für Stellplätze

Für die vorgesehenen erforderlichen PKW-Stellplätze werden die Flächen, die außerhalb der Baufenster liegen, festgesetzt.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Sicherung der Mindestbegrünung des Gebietes durch verschiedene Maßnahmen.

Dazu ist festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind.

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Gebietes sind in der Industriestraße Baumpflanzungen vorzunehmen.

Durch die Baumpflanzungen auf den Pkw-Stellplatzflächen und auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird eine gestalterische Aufwertung und interne Gliederung der Flächen erreicht. Zugleich wirken sich die Baumpflanzungen im Gebiet positiv auf das Kleinklima aus.

Um eine Eingrünung des Hallenkörpers zu erreichen und die Maßnahme besser in das Landschaftsbild einzupassen, sind vor der Süd- und Ostfassade Baumpflanzungen vorzunehmen. Auf dem Grundstück ist dazu an der Südgrenze ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Halle festgesetzt.

Auf diesen Flächen ist das Pflanzen von Bäumen erster Ordnung und Sträuchern laut Pflanzliste vorgesehen.

Die östliche Randeingrünung liegt außerhalb des Grundstückes und ist in die Renaturierungsplanung des Neugrabens zu integrieren. Die erforderliche Fläche ist mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und durch baurechtliche Festsetzungen gesichert. Die Fläche wird als Maßnahmenfläche M1 für Natur- und Landschaft festgesetzt. Mehrere Maßnahmen sind auf dieser Fläche vorgesehen.



An der Ostgrenze des Gewerbegrundstückes werden Baumpflanzungen in Säulenform die massive Front der Halle kulissenartig eingrünen. Anschließend, Richtung Osten, werden Baumpflanzungen den vorhandenen Baumbestand ergänzen und einen Übergang zum offener gestalteten Renaturierungsbereich bilden. Die Art der Bepflanzung ist mit der Renaturierungsplanung des Neugrabens abzustimmen.

Gleichzeitig dient die Maßnahmenfläche M1 zur Unterbringung einer Entwässerungsmulde über die das anfallende Niederschlagswasser verzögert in den Vorfluter, „Neugraben“ abgeleitet wird. Die Mulde soll naturnah gestaltet und als Wiesenfläche angelegt werden.

9.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wurden zur Anpassung an die umgebende Bebauung getroffen und ist mit den architektonischen Anforderungen an die Logistikhallen abgestimmt.

Einfriedungen

Zu Einsehbarkeit des Grundstückes und zur Anpassung an die umgebenden Grundstücke wird festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind. Das bedeutet, dass keine geschlossenen Wände zur Einfriedung errichtet werden dürfen.

Zur Straßenseite wird die Höhe begrenzt, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die übrigen Einfriedungen dürfen ohne Höhenbegrenzung nach den Regelungen der Landesbauordnung LBauO errichtet werden.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und PKW-Stellplätze

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Damit wird sichergestellt, dass bei einer Bebauung das gesamte Grundstück einer verträglichen Nutzung zugeführt wird. Außerdem wird damit dem Ziel der Minimierung der Bodenversiegelung Rechnung getragen. Diesen Zielen dient auch die Überstellung der privaten Stellplätze mit Bäumen.

9.4 Hinweise

Überschwemmungsgebiet und Grundwasserstände

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet mit mittlerem Gefährdungsbereich laut Gefahrenkarte Hochwasser, werden Hinweise zur Höhenlage der Gebäude gegeben.

Die hohen Grundwasserstände erfordern besondere Bauausführungen, insbesondere bei einer möglichen Unterkellerung.



Bepflanzung der östlichen Randeingrünung (Maßnahmenfläche M1)

Der Hinweis zur östlichen Randeingrünung wird vor dem Hintergrund gemacht, dass sich diese Maßnahmenfläche mit der Renaturierungsplanung des Neugrabens überlagert. Folglich sollte im Hinblick auf die vorzunehmenden Pflanzungen und Begrünungen eine Abstimmung mit der Landschaftsplanung im Rahmen der Renaturierung zu suchen. Weiterhin sollten Details im Rahmen der Ausführung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Fachbeitrag zur Umsetzung der Grünordnungsplanung

Ein grünordnerischen Gestaltungsplan als Grundlage zur Anlage der Grünflächen auf dem Grundstück und für den östlich angrenzenden Grünstreifen ist zur Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden zu empfehlen.

10 Bodenordnung

Es werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

11 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am	30.06.2010
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am	09.07.2010
Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt vom	19.07.2010 – 20.08.2010 (einschließlich)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom	02.07.2010 (mit Frist von einem Monat)
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt vom	04.10.2010 – 18.10.2010 (einschließlich)
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom	16.09.2010 (mit Frist von zwei Wochen)
Die Beschlussfassung als Satzung erfolgte am	15.12.2010

Stand

15.12.2010

Fußgönheim 22. Dez. 2010



**STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de


(Klein)
Ortsbürgermeisterin

