

# **ORTSGEMEINDE FUSSGÖNHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGELÄNDE GEWANNE „AUF DER VIEHWEIDE“ - 3. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

**JUNI 2013**

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2. Angrenzende Nutzungen .....	4
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b> ..	<b>4</b>
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Schutzgebiete</b> .....	<b>5</b>
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	5
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	5
<b>6. Ursprüngliches Baurecht</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation</b> .....	<b>9</b>
7.1. Vorhandene Nutzung.....	9
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	9
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	9
7.4. Denkmalschutz .....	9
<b>8. Planung</b> .....	<b>11</b>
8.1. Konzeption.....	11
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
8.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	12
8.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	13
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.3.1. Einfriedungen.....	14
8.4. Grünordnung .....	14
8.5. Immissionsschutz .....	15
8.6. Niederschlagswasserableitung .....	16
8.7. Artenschutz.....	17
8.8. Bodenschutz.....	17
8.9. Verkehr .....	18
8.10. Ver- und Entsorgung.....	18
<b>9. Bodenordnung</b> .....	<b>18</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

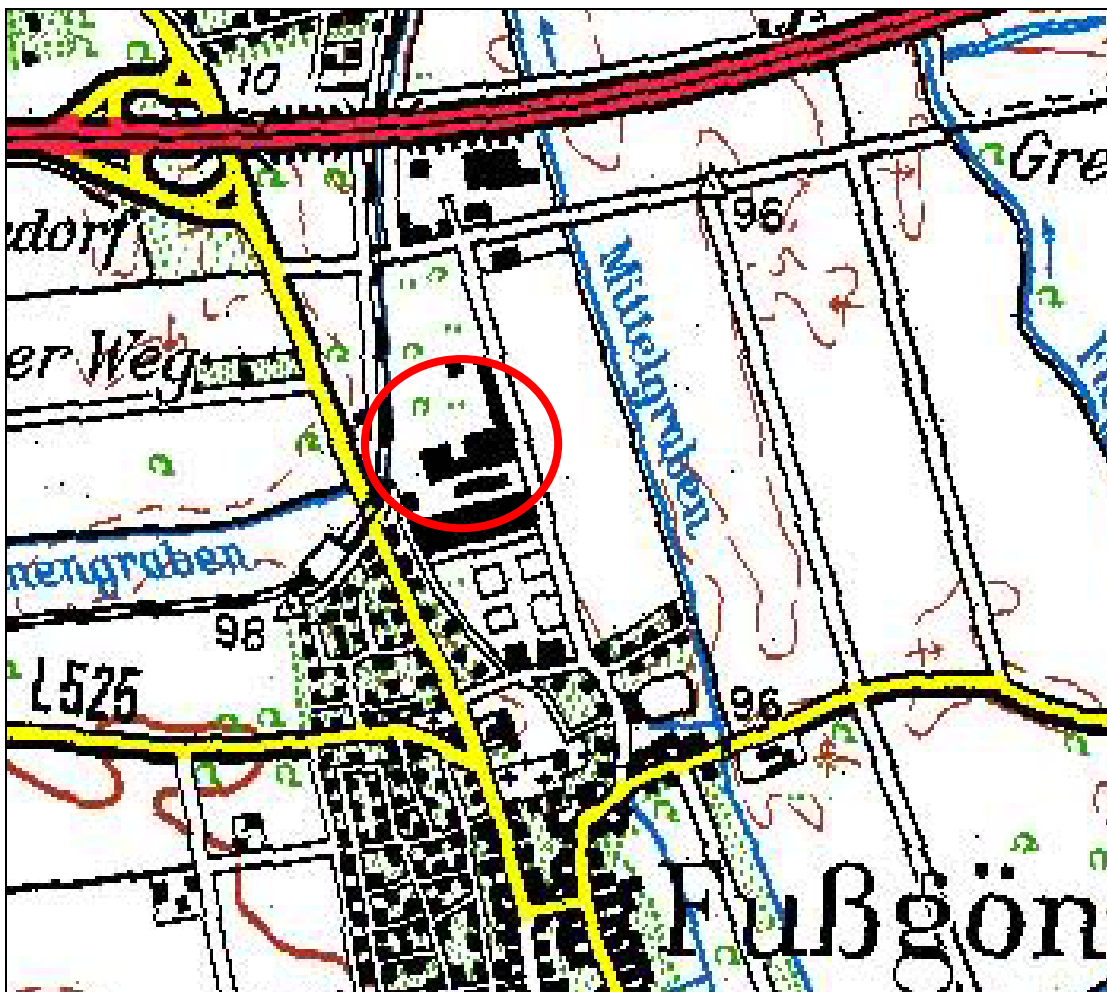
Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Fußgönheim im Industriegebiet zwischen Fußgönheim und dem nördlich gelegenen Maxdorf und umfasst eine Fläche von ca. 2,77 ha. Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1131/19 und 1131/20 sowie einen Teil der nördlichen Grenze des Flurstücks 1131/14

Im Osten: durch einen Teil der westlichen Flurstücksgrenze der Industriestraße (Flurstück 1130/2)

Im Westen: durch jeweils einen Teil der östlichen Grenzen der Flurstücke 1131/14 und 1170

Im Norden: durch die südliche Grenze des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne“



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst jeweils einen Teil der Flurstücke 1131/23 und 1131/24.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

Der Bebauungsplan „Industriegelände Gewanne „Auf der Viehweide“ - 3. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne „2. Änderungs- und Erweiterungsplan Industriegelände, Gewanne: „Auf der Viehweide““ und „Änderung 1 zum 2. Änderungs- und Erweiterungsplan Industriegelände“.

### **1.2. Angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an eine weitere gewerblich genutzte Flächen an. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Radweg sowie die Bahnstrecke der Rhein-Haardt-Bahn an. Zwischen Radweg und Bahnlinie verläuft der Schwanengraben, ein naturfernes Gewässer mit trapezförmigem Querschnitt und steilen Böschungen. Jenseits der Bahnlinie befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die L 454 Fußgönheim - Maxdorf. Im Südwesten des Plangebietes schließt nahezu nahtlos die Wohnbebauung der Ortslage Fußgönheim an das Plangebiet an.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die nördlich angrenzende Spedition hat südlich angrenzend an ihr bestehendes Betriebsgelände eine Fläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup> erworben. Die Fläche wird bereits gewerblich genutzt und soll in das bestehende Betriebsgelände der Spedition integriert werden. Dazu sollen die bestehenden Gebäude – bis auf eine weiter zu verwendende Halle - abgerissen werden. Neben einer neuen Halle sollen vor allem Lagerflächen für Container errichtet werden.

Planungsrechtlich liegen wesentliche Teile der erworbenen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „2. Änderungs- und Erweiterungsplan Industriegelände, Gewanne: „Auf der Viehweide““ aus dem Jahr 1966. Dieser Bebauungsplan trifft aus heutiger Sicht unzureichende Festsetzungen zu wesentlichen städtebaulichen Regelungsbereichen und bildet keine geeignete Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Um eine eindeutige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet zu schaffen, wird es erforderlich, den Bebauungsplan den heutigen Regelungsanforderungen anzupassen.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Neuordnung einer bereits baulich genutzten Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der

Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet, da die Fläche bereits als Industriegebiet zu bewerten ist und keine Nutzungen, die möglicherweise einer UVP-Pflicht unterliegen, neu zugelassen werden
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

#### **4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

##### **Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als Siedlungsgebiet Gewerbe- und Industrie im Bestand dargestellt.

Gemäß Ziel 4.2.1.4 des Regionalen Raumordnungsplans ist den Eigenentwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe im Rahmen der Ortsentwicklung und Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.

##### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der VG Maxdorf aus dem Jahr 2001 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Zusätzlich ist die Fläche als Siedlungsbereich, für den eine „Durchgrünung besonders erforderlich“ ist, dargestellt. Die Festsetzung eines Industriegebietes kann damit als gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **5. Schutzgebiete**

##### **5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Im Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

##### **5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete**

###### **Gewässerrandbereich**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens des westlich angrenzenden Schwanengrabens gemäß § 76

Landeswassergesetz (LWG). § 76 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind. Da der Schwanengraben ein Gewässer dritter Ordnung darstellt, ist der Abstandsbereich von 10 m zur Uferlinie maßgebend.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Rechtsverordnung vom 26.01.2004 ausgewiesenen gesetzlichen Überschwemmungsgebiet gemäß § 88 Abs. 2 Nr. 3 Landeswassergesetz.



Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet Quelle: Geoportal Wasser, aufgerufen unter: [www.geoexplorer-wasser.rlp.de](http://www.geoexplorer-wasser.rlp.de)

Gemäß §4 der Rechtsverordnung ist im Überschwemmungsgebiet die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuches verboten. Die für das Gewässer zuständige Wasserbehörde kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen von den Verboten des Satz 1 Ausnahmen zulassen, wenn in Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn nachteilige Auswirkungen durch Auflagen der Bedingungen ausgeglichen werden können.

In Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bebauungspläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Eine Überarbeitung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes findet aktuell statt. Fachtechnisch wurde dabei festgestellt, dass das Planungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis **nicht** überflutet sein wird. Es ist allerdings mit Druckwasser zu rechnen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Isenach für den Bereich des Planungsgebietes

Seitens der Oberen Wasserbehörde ist eine Überarbeitung der Rechtsverordnung beabsichtigt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das hierfür erforderliche Verfahren nicht vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen sein wird. Somit ist das Planvorhaben auf Grundlage der gültigen Rechtsverordnung zu beurteilen:

- Es wird kein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Vielmehr wird nur ein bestehender Bebauungsplan geändert.
- Es kommt zu keinem Verlust an Rückhalteraum, da das Planungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht überflutet wird
- Dementsprechend werden weder der Wasserstand noch der Abfluss von Hochwasser nachteilig verändert
- Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.



Eine hochwasserangepasste Bauweise ist angesichts der gegebenen Druckwasserproblematik zu empfehlen.

**Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten der bestehenden Rechtsverordnung sind somit auf Grundlage der neueren Erkenntnisse der Wasserbehörden zu den Überflutungsflächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis gegeben.**

Die Lage innerhalb eines durch Rechtsverordnung geschützten Überschwemmungsgebietes steht der Planung daher nicht entgegen.

## **6. Ursprüngliches Baurecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Änderung- und Erweiterungsplan Industriegelände, Gewanne „Auf der Viehweide““ aus dem Jahr 1966, nachträglich ausgefertigt und bekanntgemacht im Mai 1997.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, Werks- und Lagerhallen, Garagen, Lagerplätze und deren untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus mit vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, ein dreigeschossiges Bürohaus, ein Wohnhaus mit Nebengebäuden für den Betriebsleiter und ein Unterkunftsgebäude für Gastarbeiter zulässig.

Ein Gebietstyp gemäß Baunutzungsverordnung wird im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Bezeichnung als „Industriegelände“ ist das Plangebiet jedoch als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO zu werten. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die redaktionelle Ausformung und Festsetzungstiefe des Bebauungsplans entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen Bebauungsplan zur Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, insbesondere, da kein Gebietstyp festgesetzt wurde und anstelle von überbaubaren Grundstücksflächen konkrete Gebäudegrundrisse dargestellt sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch den Bebauungsplan „Änderung / Ergänzung von Bebauungsplänen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich des Gewerbegebietes Fußgönheim“ aus dem Jahr 2004 überlagert. Der Inhalt des Bebauungsplans beschränkt sich auf den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

Soweit die Regelungsdichte des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1966 und des überlagernden Bebauungsplans „Änderung 1 zum 2. Änderungs- und Erweiterungsplan Industriegelände“ zur Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen für eine Qualifizierung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 nicht ausreichend sei sollte, ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB auf die Gebietsprägung und das Einfügungsgebot



gemäß § 34 BauGB zurück zu greifen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet ist die Fläche auch in diesem Fall als Industriegebiet (GI) zu bewerten; Einschränkungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich nicht.

## **7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **7.1. Vorhandene Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Betriebsgelände der Fa. RIAL Leichtmetallfelgen GmbH, sowie zum geringeren Teil um das Firmengelände der Spedition Bulkhaul. Das Plangebiet zeigt sich als intensiv gewerblich genutzte Fläche die mit mehreren Gewerbehallen sowie einem Bürogebäude bebaut ist. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche werden als Lagerflächen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt.

### **7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist durch die östlich angrenzende Industriestraße voll erschlossen.

Am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich eine Druckminderungsstation der Pfalzgas.

### **7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv gewerblich genutzte und nahezu vollständig versiegelte Fläche, die praktisch keinen Lebensraum für wild lebende Tiere oder Pflanzen bietet. Lediglich im Bereich zwischen zwei Hallen befindet sich eine mit Sträuchern und Gräsern bewachsene weitgehend ungepflegte Ruderalfläche. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, der Insellage innerhalb der gewerblichen Nutzung und der andauernden Störungen durch die umgebenden Gewerbebetriebe ist die Lebensraumqualität der Fläche für heimische Tierarten als gering zu bewerten.

Der westlich des Planungsgebietes befindliche Schwanengraben liegt eingeeengt zwischen einem Geh- und Radweg und der Bahntrasse der Rhein-Haardt-Bahn. Ausuferungsmöglichkeiten für den Graben bestehen nicht.

### **7.4. Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

### **7.5. Bodenschutz**

Das Ingenieurbüro Fader Umweltanalytik hat basierend auf dem Gutachten der Dekra Industrial GmbH Stuttgart vom 21.09.2009 anhand den dort durchgeführten orientierenden Erkundungsmaßnahmen in den Bereichen

Werkzeug, Silo für Schweröl, Generatorstandplätze, Maschinenstandplätze und Gefahrgutlager, wo sich keinerlei Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergaben, die noch verbliebenden Verdachtsbereiche Lackiererei und Gießerei untersucht.

Weiterhin wurden die Bausubstanzen (Betonböden, Mauerwerk) analysiert. Bei einem Abbruch der Gebäude könnte das Material aufgrund der Analyseergebnissen einer Baustoffrecyclinganlage zugeführt werden. Vereinzelt waren jedoch auffällige und belastete Bauteile zu finden, die separat zu entsorgen sind.

Die auf den Hallenböden zum Teil vorgefundenen Verunreinigungen mit Mineralöl sind vor der Entsorgung einer abfalltechnischen Deklaration zuzuführen. Die asbesthaltigen Dacheindeckungen sind durch zugelassene Unternehmen abzubauen und zu entsorgen.

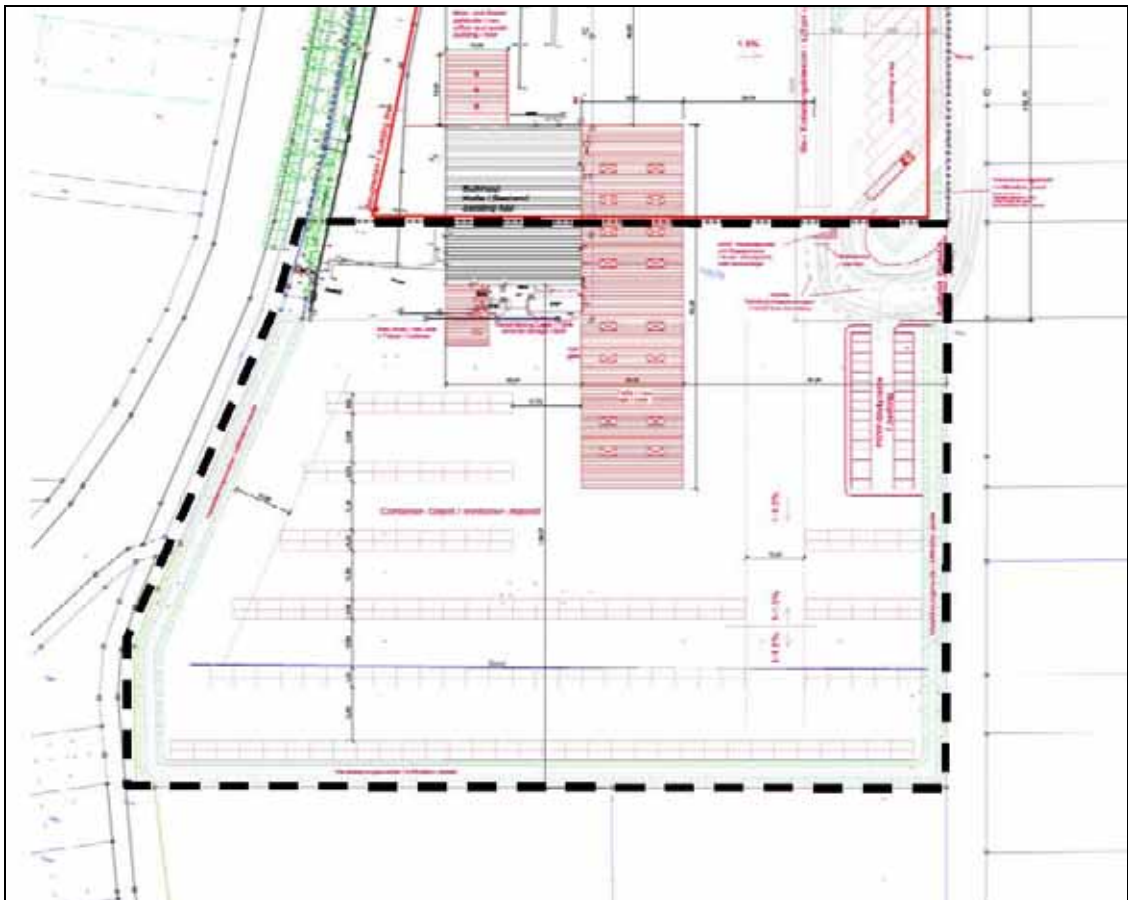
Die durchgeführten ergänzenden Bodenuntersuchungen ergaben keinen Hinweis auf relevante nutzungsbedingte Verunreinigungen. In Verbindung mit den Untersuchungen von 2009 ist von einem praktisch unbelasteten Boden auszugehen. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungsgrad Boden - Mensch für Gewerbeflächen bzw. den Prüfwerten des ALEX 02 werden für die untersuchten Parameter nicht überschritten. Kleinräumige Verunreinigungen außerhalb der Erkundungspunkte können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei sensibleren Nutzungsänderungen wären die Wirkungspfade erneut zu überprüfen.

Im Bereich der Lackiererei ergaben sich geringe Positivnachweise von Lösungsmitteln aus den BETX Aromaten. Überschreitungen der Prüfwerte waren jedoch keine feststellbar.

## 8. Planung

### 8.1. Konzeption

Die nördlich angrenzende Spedition hat mit dem Plangebiet eine südlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzende Fläche erworben und möchte die Fläche funktional in das bestehende Betriebsgelände integrieren. Vorgesehen ist der Erhalt einer bestehenden Gewerbehalle, die Errichtung einer weiteren Halle sowie die Herstellung von Abstellplätzen für Container. Der bauliche Bestand aus mehreren Hallen soll – bis auf die zu erhaltende Halle – vollständig abgebrochen werden.



Planung zur Erweiterung der nördlich angrenzenden Spedition, Stand 30.10.2012

Die vorliegende Planung bildet zwar den Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes. Allerdings soll der Bebauungsplan weiterhin rahmensetzend aufgestellt werden, da einerseits keine städtebauliche Erforderlichkeit für eine Begrenzung der Zulässigkeit alleine auf das konkrete Konzept besteht und andererseits eine ausreichende Flexibilität für die künftige gewerbliche Nutzung des Geländes offen gehalten werden soll.

## **8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der bestehenden Nutzung und den Inhalten des Ursprungsbebauungsplans wird das Plangebiet als Industriegebiet festgesetzt. Zulässig sind damit Gewerbebetriebe und zwar vorwiegend solche Betriebe, die aufgrund ihrer möglichen Störf Wirkung in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Auch wenn die künftige Nutzung des Planungsgebiets durch die konkrete Planung bekannt ist, setzt ein Bebauungsplan einen allgemein gültigen Rahmen für die zulässigen Nutzungen. Dementsprechend bedarf es neben der Zulassung von Gewerbebetrieben auch eines Ausschlusses von Nutzungen, die gemäß § 9 BauNVO in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig wären, aber in der konkreten örtlichen Situation zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnten. Daher werden Nutzungen, die nicht dem angestrebten Charakter des Industriegebietes entsprechen, ausgeschlossen.

Dies gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollten vorrangig im Ortszentrum der Gemeinde angesiedelt werden, Anlagen für sportliche Zwecke in sinnvoller Zuordnung zu den Hauptwohnbereichen.

Um den angestrebten Charakter des Industriegebietes zu bewahren und Konflikte mit dem Umfeld zu vermeiden, werden zudem Vergnügungsstätten und Tankstellen aufgrund ihrer publikumsintensiven Nutzung und der von ihnen ausgehenden potenziellen Störungen ausgeschlossen. Tankstellen in Form von Betriebstankstellen bleiben allerdings zulässig.

Wohnungen werden, da eine Wohnnutzung mit dem Charakter eines Industriegebietes nicht vereinbar ist, zur Vermeidung immissionsbezogener Konflikte innerhalb des Planungsgebietes nicht zugelassen. Dieser Ausschluss gilt ausdrücklich auch für betriebsbedingte Wohnungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO.

Zur Wahrung der Entwicklungschancen verbrauchernaher Einzelhandelsstandorte in integrierten Lagen und zur Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe, wird die Ansiedlung von Endverbrauchermärkten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.

### **8.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 und Baumassenzahl (BMZ) 0,46 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie durch Stellplätze, Lagerplätze und deren Zufahrten auf bis zu 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Lagerflächen leitet sich aus dem aktuellen Bestand im

Plangebiet ab. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte der Fläche (auch) durch Nebenanlagen ist das Plangebiet derzeit zu ca. 98 % versiegelt. Die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,8 nach § 17 BauNVO ist gerechtfertigt, da sich gegenüber dem heutigen Bestand eine Verringerung des Versiegelungsgrades ergibt und somit nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Eine Begrenzung auf 0,8 würde zudem einen erheblichen Eingriff in die Bestandsrechte des Grundstückseigentümers bewirken.

Um im Sinne des Freiraumschutzes eine möglichst hohe Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes zuzulassen wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der maximal zulässigen GRZ die private Grünfläche als Teil der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO mit angerechnet werden kann.

In Anlehnung an den genehmigten Bestand auf der nördlich angrenzenden Flächen wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,50 m (gemessen über Oberkante Industriestraße in der Mitte der Grundstücksgrenze) festgesetzt, die ausnahmsweise für technisch oder funktional bedingte Sonderbauteile (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden darf. Die Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und dürfen nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Für die ergänzende Festsetzung einer Traufhöhe besteht im Industriegebiet kein städtebaulicher Grund, so dass auf eine Festsetzung zur Traufhöhe verzichtet wird.

### **8.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Um eine möglichst effektive Nutzung der Fläche für die bestehende industrielle Nutzung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig festgesetzt. In Richtung der angrenzenden Gewerbegrundstücke im Norden und Süden des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche bis zur Plangebietsgrenze ausgedehnt, um bei Bedarf eine zusammenhängende Bebauung über die Plangebietsgrenze hinaus zu ermöglichen. An der westlichen Plangebietsgrenze entlang des Schwanengrabens tritt die überbaubare Grundstücksgrenze um 16 m, zur Industriestraße im Osten um 5 m hinter die jeweilige Plangebietsgrenze zurück, um einen ausreichenden Abstand der Gebäude zum Bach bzw. zur Straße zu gewährleisten. Die Abstände der Baugrenzen zum Schwanengraben bzw. zur Straße sind aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan übernommen, auch um das Einfügen des Plangebietes in die umgebende Struktur zu sichern.

Um die Errichtung der geplanten Gewerbehallen zu ermöglichen und die bestehenden Hallen planungsrechtlich zu sichern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bestimmungen der abweichenden Bauweise entsprechen denen der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Baukörper mit über 50 m Gebäudelänge zulässig sind.

### **8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet.

#### **8.3.1. Einfriedungen**

In Anpassung an das östlich angrenzende Plangebiet „In der Pferdsgewanne II“ wird festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind und die Höhe straßenseitiger Einfriedungen auf 2,50 m begrenzt ist. Durch die Festsetzung soll die Einsehbarkeit der Grundstücke gewahrt bleiben. Die Begrenzung straßenseitiger Einfriedungen soll ein einheitliches Straßenbild gewährleisten. Die übrigen Einfriedungen dürfen ohne weitere Einschränkung nach den Regeln der Landesbauordnung (LBauO) errichtet werden.

### **8.4. Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht zu erbringen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig versiegelte und intensiv gewerblich genutzte Fläche. Nicht versiegelte Bereiche finden sich im Plangebiet lediglich in Form von Ruderalflächen im Bereich zwischen zwei Gewerbehallen sowie im Bereich an der Grundstücksgrenze zwischen den Betriebsflächen zweier Betriebe. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte ist die Fläche aktuell zu ca. 98% versiegelt.

Um die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft zu ermöglichen und einen ausreichenden Abstand der baulichen Nutzung vom Schwanengraben zu gewährleisten, wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine 7 m tiefe Fläche als private Grünfläche sowie als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche wird am südlichen Rand mit 5 m Breite in östlicher Richtung bis auf Höhe des südlich angrenzend bestehenden Gebäudes fortgesetzt.

Die Verpflichtung, die nicht überbaubaren Anteile der Grundstücksfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten, die Festsetzung zu Baumpflanzungen entlang der Industriestraße sowie die Festsetzung zur Überstellung von PKW-Stellplätzen mit Bäumen stellen darüber hinaus eine minimale Durchgrünung

des Plangebietes sicher. Im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ von 0,55 und der zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Lagerflächen bis maximal 0,9 ergibt sich im Plangebiet gegenüber dem heutigen Bestand eine rechnerische Entsiegelung von 2.160 m<sup>2</sup>.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

<b>versiegelte Flächen</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
bestehende Gebäude und versiegelte Freiflächen	27.020 m <sup>2</sup>		
maximal zulässige Versiegelung der privaten Grundstücke bei GRZ 0,55 und Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis 0,9		24.860 m <sup>2</sup>	<b>- 2.160 m<sup>2</sup></b>
<b>unversiegelte Freifläche</b>			
bestehende Ruderalflächen	600 m <sup>2</sup>		
westliche Randeingrünung		1.080 m <sup>2</sup>	
weitere nicht überbaubare Grundstücksfläche der privaten Grundstücke bei Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen		1.680 m <sup>2</sup>	<b>+ 2.160 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>27.620 m<sup>2</sup></b>	<b>27.620 m<sup>2</sup></b>	

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet der Planänderung nicht erforderlich, da dies zu Lasten der vorgesehenen hohen Nutzungsdichte ginge. Die intensive Nutzung der ausgewiesenen Industriefläche ist im Sinne des Freiraumschutzes jedoch explizit erwünscht, um die auf ein Industriegebiet angewiesenen Nutzungen möglichst platzsparend unterbringen zu können und so das weitere Ausgreifen der Industrieflächen in den Freiraum zu vermeiden.

### 8.5. Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch gibt einer Gemeinde die Möglichkeit, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zugleich können jedoch nur Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich erforderlich sind.

Als städtebaulich erforderlich kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten betrachtet werden. Diese Zielvorgaben können jedoch mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht eigenständig festgesetzt werden.

Bei einer gewerblichen Anlage können die zur Erreichung der Immissionsrichtwerte erforderlichen baulichen oder sonstigen technischen



Vorkehrungen nur in Bezug auf die konkrete Anlage festgelegt werden. Die Festlegung auf bestimmte baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist daher im Regelfall nicht möglich und zudem auch aufgrund des sich wandelnden Stands der Technik nicht sachgerecht.

In Bezug auf Schall besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Im vorliegenden Fall ist ein solches Konzept jedoch nicht sinnvoll, da das Planungsgebiet wie auch die umgebenden Grundstücke bereits weitestgehend bebaut sind und die TA Lärm auch unabhängig von Festsetzungen in einem Bebauungsplan im Genehmigungsverfahren anzuwenden ist.

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen im Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet wird.

Mit der Anwendung der TA Lärm, der TA Luft, der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie, der verschiedenen Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der sonstigen maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke im Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die zuständigen Behörden sichergestellt werden, dass an allen relevanten Immissionspunkten ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können und somit die künftigen Nutzungen mit den im Umfeld bereits bestehenden Nutzungen verträglich ausgestaltet sind.

## **8.6. Niederschlagswasserableitung**

Gemäß § 2 Abs. 2 LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern oder zurück zu halten. Eine Festsetzung der Versickerung oder Rückhaltung im Bebauungsplan ist jedoch angesichts der hierfür fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Es erfolgt daher lediglich ein Hinweis zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. zur Nutzung als Brauchwasser.

Als Voraussetzung für die Versickerung oder Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter gilt in jedem Falle, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht oder in den Schwanengraben abgeleitet werden darf. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.

Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird zudem festgesetzt, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zulässig sind.

### **8.7. Artenschutz**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 42 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Bebauungsplangebiet ist angesichts der bestehenden Flächennutzungen (weit überwiegend bebaute oder versiegelte Flächen mit nur sehr geringem Grünanteil) auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

### **8.8. Bodenschutz**

Im Planungsgebiet werden gegenüber dem heutigen Bestand keine sensibleren Nutzungen neu zugelassen. Vielmehr wird eine Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird einem potenziellen bodenschutzrechtlichen Konflikt grundlegend vorgebeugt.

In Bezug auf die weitere gewerblich-industrielle Nutzung des Geländes reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (insbesondere Sanierungsmaßnahmen) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt. Weitergehende Maßnahmen oder Festsetzungen erscheinen daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **8.9. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist für die bestehende und die geplante Nutzung ausreichend ausgebaut. Änderungserfordernisse an den öffentlichen Verkehrsanlagen entstehen nicht.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne“ aus dem Jahr 1997 ist entlang der Industriestraße im Bereich der bislang privaten Baugrundstücksflächen ein 2,50 m breiter Gehweg festgesetzt. Diese Festsetzung rührte aus den früheren planerischen Überlegungen für einen großzügigen Ausbau der Industriestraße. Dieser Ausbau wurde jedoch nicht umgesetzt. Vielmehr ist die Industriestraße in ihrem heutigen Zustand als endgültig hergestellt zu betrachten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde daher die Festsetzung eines ergänzenden Gehwegs entlang der Industriestraße nicht fortgeführt.

### **8.10. Ver- und Entsorgung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits voll erschlossene Gewerbefläche im Bestand. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die in der östlich angrenzenden Industriestraße verlegten Leitungsnetze sichergestellt.

Die bestehende Druckminderungsstation wird in ihrem Bestand gesichert. Die zuführende Gashochdruckleitung wird einschließlich ihres Schutzstreifens nachrichtlich dargestellt; der Schutzstreifen ist vorn Gehölzpflanzungen frei zu halten.

### **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.