

Stand: 26.07.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Industriestraße-Nord“

Begründung mit Umweltbericht

Markierte Textpassagen sind Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung.

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Raumordnung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3	Landschaftsrahmenplan	11
4.4	Immissionen	11
4.5	Verhältnis zu anderen Planungen	17
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	18
5.	PLANUNGSKONZEPT	18
5.1	Ziele und Zwecke	18
5.2	Städtebauliches Konzept	18
5.3	Sektorale Konzepte	18
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	19
6.1	Bebauung	19
6.2	Verkehr	21
6.3	Technische Infrastruktur	21
6.4	Grünkonzept	24
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	26
7.1	Dachgestaltung	26
7.2	Außenwände	26
7.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	26
7.4	Bodenanpassungen	26
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	27
8.1	Bodenordnung	27
8.2	Entschädigungen	27
8.3	Denkmalschutz	27
8.4	Schallkontingentierung	27
8.5	Kosten und Finanzierung	28
9.	FLÄCHENBILANZ	28
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	28
TEIL C	ZUSAMMENFASSUNG	29

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden.

Demzufolge ist die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein gewichtiger Handlungsschwerpunkt.

Der Bedarf an Gewerbeflächen lässt sich auch anhand der übergeordneten politischen und raumplanerischen Zielsetzungen ableiten. In ihnen ist unter anderem durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der wirtschaftsnahen Infrastruktur für ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen. Zur Verbesserung und zum Ausbau der Arbeitsplatzsituation ist die Stadt bemüht, die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft zu erweitern.

Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung bzw. die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe auszuweisen. Gleichzeitig bedeutet die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bzw. die Förderung von Entfaltungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen aber auch eine Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Stadtteile. Neben der positiven Entwicklung in Bezug auf die Zahl der Gewerbebetriebe ist auch eine positive Tendenz auf dem Arbeitsmarkt zu erkennen.

Die Ausweisung einer Gewerbefläche in diesem Bereich ist zudem städtebaulich begründbar, da die geplante Bebauung das südlich angrenzende Gewerbegebiet komplettiert und den Stadtrand somit abrundet. Die Ausweisung von Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an bereits bebaute Bereiche ist im Hinblick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Gegensatz zu einer Bauflächenausweisung im weiteren Außenbereich als sinnvoll und wünschenswert einzustufen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 13.06.2016 wurde vom Gemeinderat der Stadt Mahlberg der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriestraße-Nord“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.08.2016 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 09.09.2016 bis einschließlich 26.10.2016 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.09.2016 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.07.2017 wurde vom 09.10.2017 bis zum 10.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.07.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Stadt Mahlberg erfüllt.

Die Stadt Mahlberg ist bestrebt, mit dem zu beplanenden ca. 1,7 ha großen Gewerbegebiet das Angebot an Flächen für Gewerbe in ortskernnahen Lagen zu vergrößern bzw. zu sichern. Wie die Abbildung 1 zeigt, ist mit einem Zuwachs der Einwohnerzahlen auch in Zukunft zu rechnen. Dadurch werden auch zukünftig mehr Arbeitsplätze am Ort benötigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ortskernnahe Fläche am nördlichen Stadtrand, die verkehrsmäßig durch die **Kreisstraße 5345 bzw. Industriestraße** gut angebunden ist. Der Ortsrand soll in seiner Struktur weiterhin erhalten bleiben und baurechtlich gesichert werden.

Daher ist zur Schaffung und Sicherung von Baurecht, die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Durch die geplante Ausweisung des (eingeschränkten) Gewerbegebiets, werden keine neuen Hochwassergefahrenbereiche generiert.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden landwirtschaftliche Flächen
- im Osten Kreisstraße 5345
- im Süden Industriestraße / Gewerbegebiet "Speckenfeld Nord"
- im Westen landwirtschaftliche Flächen

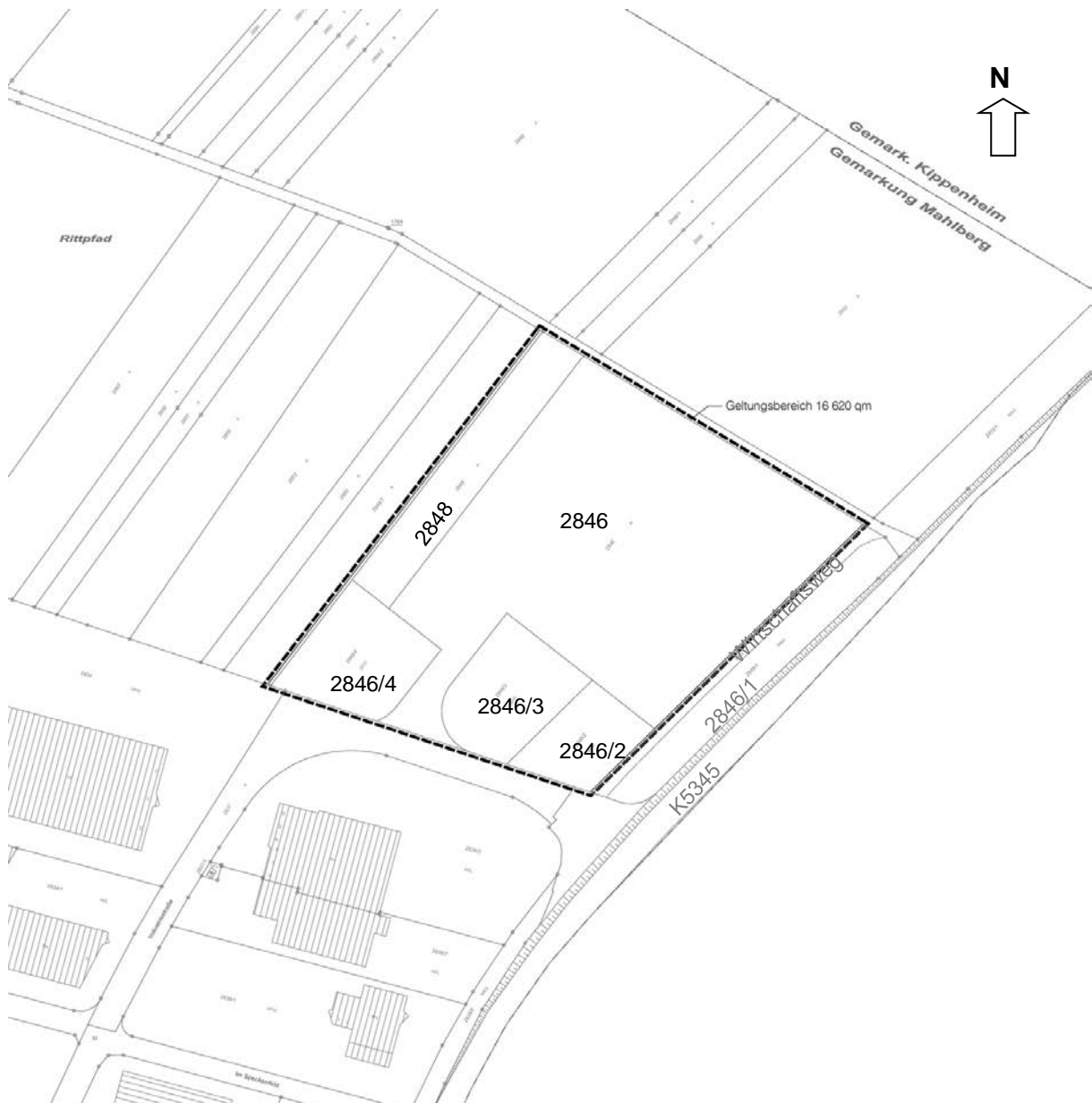


Abbildung 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestraße-Nord“

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1,7 ha (16.620 m²).

Im Geltungsbereich sind Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern vorhanden: 2846, 2846/2, 2846/3, 2846/4 und 2848.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemarkung Mahlberg. Es bildet die Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets „Speckenfeld Nord“, an welches das Plangebiet im Süden angrenzt. Die östliche Grenze des Plangebiets bildet die K 5345. Nördlich und westlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen.



Abbildung 2 - Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereiche schematische Abgrenzungen)

Das Plangebiet befindet sich am Rande der oberrheinischen Tiefebene und ist weitgehend eben. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Ackerland (Maisanbau).

Die nördliche Grenze des Plangebiets wird von einem bestehenden unbefestigten Feldweg gebildet. Daran anschließend nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Maisanbau). Südlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet „Speckenfeld Nord“ an. Innerhalb des Gebietes „Speckenfeld Nord“ sind gewerbliche Nutzungen in Form einer Holzgroßhandlung mit Betriebsleiterwohnhaus sowie ein Lebensmittelmarkt südlich der Industriestraße vorhanden.

Östlich der Kreisstraße K 5345 befinden sich auf Gemarkung der Gemeinde Kippenheim Wohngebiete der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. „Reines Wohngebiet (WR)“.

3.2.2 Bodenbelastungen und Bodenbeschaffenheit

Bodenbelastung

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierzu wurden drei Rammkernbohrungen, verteilt im Erschließungsgebiet, durchgeführt. Der geotechnische Bericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Im geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik wird aufgezeigt, dass im Plangebiet bis in eine Tiefe von ca. 3,00 m wasserundurchlässige, tonige Decklagen vorhanden sind. Dies hat zur Folge, dass eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser nur mit großem Aufwand möglich ist.

Bodenaufbau

Im Bebauungsgebiet reichen feinkörnige Erdstoffe der Decklage und der Zwischenlage mit vergleichsweise geringer Scherfestigkeit sowie starker Zusammendrückbarkeit bis in Tiefen von ca. 3,0 bis 3,5 m unter GOF. Darunter ist der verhältnismäßig gut tragfähige "Tiefere Untergrund" vorhanden, der erfahrungsgemäß tiefer reicht, als für die geplante Erschließung maßgebend ist.

Versickerung

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005, sind Schichten des Untergrundes für die technische Versickerung geeignet, deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f bei Wassersättigung im Bereich zwischen $1 \cdot 10^{-6} < k_f < 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ liegt. Erfahrungsgemäß besitzen die bindige Deck- und Zwischenlage einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \ll 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ und sind daher für eine technische Versickerung nicht geeignet. Denkbar wäre eine Einleitung des Niederschlagswassers in "sauberen" Kiessanden des "Tieferen Untergrund", die etwa ab Tiefen zwischen 3 bis 4 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche vorhanden sind. Die Herstellung des hydraulischen Anschlusses, z. B. mit sauberen Sand verfüllte Sickerschlitze, wird durch das vorhandene Grundwasser sehr erschwert. Des Weiteren beeinträchtigt das gespannte Grundwasser und der hohe Wasserstand bei Hochwasserlagen die Versickerung, bzw. ist bei extrem hohen Wasserständen eine Versickerung nicht möglich. Zur Gewährleistung der Entwässerung bei Hochwasser wäre daher in jedem Fall ein Überlauf zur schadlosen Ableitung des Wassers vorzusehen. Ferner weisen wir darauf hin, dass nach o. g. Arbeitsblatt ein „freier Sickerraum“ von mindestens 1 m über dem MHW gefordert wird und dadurch die verbleibende Resthöhe für den Stauraum des zu versickernden Wassers sehr gering ist.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser in Betracht gezogen werden, wird empfohlen, die weitere Vorgehensweise mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Bereich des „Tieferen Untergrundes“ kann zunächst im Zuge einer Vordimensionierung bei Versickerung von einem mittleren Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ ausgegangen werden.

Grundwasser

Im Bereich des Plangebiets kann von einer späteren Höhe Oberkante fertiges Gelände von ca. 163,50 m+NN ausgegangen werden. Gemäß geotechnischem Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik (19.04.2011) ist für das Baugebiet von folgenden maßgeblichen Grundwasserständen auszugehen:

Mittlerer Wasserstand MW: 160,9 m+NN
Mittlerer Hochwasserstand MHW: 161,6 m+NN

Aufgrund des Grundwassergefälles können für den nordwestlichen Bereich ca. 0,3 m tiefere Werte angesetzt werden. Bei extremen Grundwasserständen ist von einem Anstieg des Grundwassers bis annähernd zur derzeitigen Geländeoberfläche auszugehen

3.2.3 Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils in städt. Eigentum (vgl. Ziffer 8.1).

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet weist keinen signifikanten Höhenunterschied auf. Es handelt sich um eine ebene landwirtschaftlich genutzte Fläche

3.2.6 Erschließung

Über die ‚Industriestraße‘ ist das Plangebiet von Süden her angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der ‚Industriestraße‘ verlegt. An diesen Leitungen kann das Plangebiet angeschlossen werden.

3.2.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet in Mahlberg „Industriestraße-Nord“ liegt im Bereich des Kulturdenkmals Nr. 10 vorgeschichtliche Siedlung gem. § 2 DSchG. Bei der Erschließung des südlich anschließenden Baugebietes wurden 1991 vorgeschichtliche Siedlungsreste dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Der Bereich des Kulturdenkmals ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen (Bezeichnung im Plan: „AD“).

3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Industriestraße-Nord“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung



Abbildung 3 – Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 (Auszug)

Mahlberg gehört zur Region "Südlicher Oberrhein" und liegt im Mittelbereich Lahr. Es ist im Regionalplan als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ ausgewiesen und liegt entlang der Entwicklungsachse von Freiburg über Lahr in Richtung Offenburg.

Mahlberg gilt als Standort mit gewerblichen und durch ökologische und siedlungsstrukturelle Randbedingungen eingeschränkten industriellen Entwicklungsmöglichkeiten.

Für den Planbereich ist im Regionalplan die Fläche des Geltungsbereichs als regionale Siedlungsstruktur „Gewerbefläche“ nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

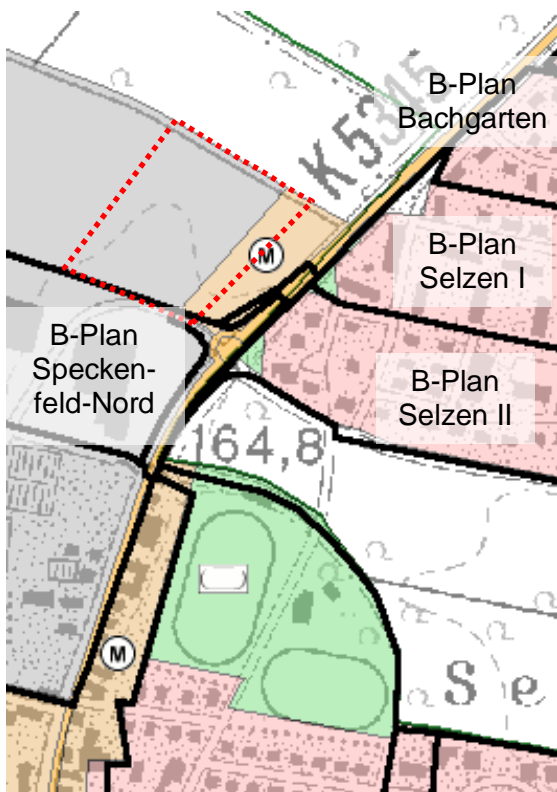


Abbildung 4 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Geltungsbereich - idealisierte Darstellung)

Die Fläche des Plangebiets ist deckungsgleich mit der Flächenausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, bestehend aus der Stadt Ettenheim, der Stadt Mahlberg, den Gemeinden Kappelgrafenhausen, Ringsheim und Rust. Der Bebauungsplan entspricht den Maßgaben der übergeordneten Planung und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Plangebiets als **gemischte Baufläche (M)** ausgewiesen. Dadurch soll eine Abstufung der Nutzung in Hinblick auf den Lärmschutz der benachbarten Wohngebiete auf Kippenheimer Gemarkung erreicht werden. **Im B-Plan wurde in diesem Bereich daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.**

4.3 Landschaftsrahmenplan



Abbildung 5 - Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein Raumanalyse Schutzgut Arten und Lebensräume: Biotopverbund (Stand September 2013)

Das Plangebiet entspricht den Zielen des Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein - Schutzgut Arten und Lebensräume: Biotopverbund.

Es sind keine Schutzgüter betroffen.

Ein Wildtierkorridor befindet sich etwa 5 km nördlich der Stadt Mahlberg in der Gemeinde Kipperheim.

4.4 Immissionen

Für das Gewerbegebiet werden Emissionskontingente (nach DIN 45691) festgesetzt, damit die Lärmwerte **die im FNP ausgewiesene gemischte Bauflächen (M)** weiterhin Bestand haben und nicht überschritten werden. Auch im Hinblick auf die östlich angrenzenden Wohngebiete ist die Vorgehensweise richtig, um die Schutzbedürftigkeit der Anwohner weiterhin aufrecht zu erhalten.

Während lange Zeit eine einheitliche Terminologie bei der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel fehlte, so dass sich einige Bebauungspläne mit nicht ganz eindeutigen Festsetzungen als nicht gerichtsfest erwiesen (u.a. VGH BW, Urteil vom 24. Mai 2005 und OVG RP, Urteil vom 4. Juli 2006), liegt seit Ende 2006 mit der DIN 45691 eine Norm vor, in der die Berechnungsmodalitäten für so genannte Lärmkontingente eindeutig bestimmt sind. Danach ist bei den Ausbreitungsberechnungen lediglich das Abstandsmaß zu berücksichtigen, um auch möglichen Umstrukturierungen im Umfeld Rechnung zu tragen und zu verhindern, dass beim Abriss vorhandener Schallschutzbauten eine Verschlechterung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft eintritt.

Für die Bebauungsplanung hat der Bezug von Festsetzungen auf die DIN 45691 den Vorteil, dass auf weitergehende Erläuterungen zur Berechnungsmethodik in den Festsetzungen sowie in der Begründung verzichtet werden kann.

4.4.1 Schallimmissionen*

*Auszug aus: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Industriestraße-Nord“ in Mahlberg, Entwurf, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, 12/ 2016

Die Stadt Mahlberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriestraße-Nord“. Damit sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Im Jahr 2011 wurde durch das Ingenieurbüro Heine + Jud bereits eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Nun hat sich die Planung gegenüber dem Planungsstand vom November 2011 (liegt der schalltechnischen Untersuchung vom 08.11.2011 zugrunde) geändert. Das Plangebiet soll verkleinert werden. Des Weiteren erhalten die Parzellen einen anderen Zugschnitt mit einer angepassten Erschließung. Im Zuge der Änderung ist eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Insbesondere sind die zum Schutz der angrenzenden Bebauung festgesetzten Lärmkontingente zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 stellt eine Möglichkeit dar, bereits in der Bauleitplanung die Entwicklung eines Gebietes unter Lärmgesichtspunkten zu steuern. Die

Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung aller einwirkenden Anlagen kann dadurch sichergestellt werden. Die Festsetzung geschieht dabei für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, da aus rechtlichen Gründen eine Festsetzung an der Bebauung, außerhalb des Gebietes, nicht möglich ist. Die Geräuschkontingente stellen somit eine „Hilfsgröße“ dar, mit der der maximal zulässige Pegel an der schutzbedürftigen Bebauung ermittelt werden kann. Bei der Kontingentierung ist die Vorbelastung durch das südlich gelegene Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Da in dem geplanten Gewerbegebiet Wohnen zulässig ist, werden zusätzlich die Emissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und beurteilt. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt auf Basis der Angaben der Deutschen Bahn AG.

Kontingentierung

Alle Teilflächen sollen gewerblich genutzt werden. Die Flächen 5, 6 und 8 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), die übrigen Flächen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Für jede der neun Flächen wurde ein immissionsortabhängiger flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt (Emissionskontingent). Dabei wurde der Grundsatz verfolgt, in einem großen Abstand zur Bebauung höhere Werte, d.h. „lautere“ Betriebe zuzulassen und Flächen mit kleinerem Abstand weitestgehend zu beschränken, um hier „leisere“ Betriebe oder Betriebsteile unterzubringen. Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und für die angrenzenden Gewerbegebietsflächen gelten die Anforderungen der TA Lärm, hierfür werden keine Festsetzungen im Bebauungsplangebiet getroffen. Die Kontingentierung bezieht sich definitionsgemäß ausschließlich auf die Wohn- und Mischgebiete außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten mit dem EDV-Programm SoundPlan anhand des Verfahrens der DIN 45691 für die Bereiche östlich der Eisenbahnstraße. Bei den Berechnungen wurden nur die Pegeländerungen aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt. Durch die Kontingentierung ergeben sich für die Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes folgende Emissionskontingente.

Die ermittelten Emissionskontingente werden durch den besonders kritischen Immissionsort „Westendstraße 12d“ im reinen Wohngebiet bestimmt. An den weiteren Immissionsorten werden die Planwerte nicht voll ausgeschöpft. Aus diesem Grund wurden Richtungssektoren ermittelt, in denen die Kontingente durch Zusatzkontingente erhöht werden können. Für Immissionsorte, die in dem entsprechenden Sektor liegen, wird das Zusatzkontingent zum Emissionskontingent addiert.

Die Kontingentierung gilt zur Ermittlung der Pegelwerte für Immissionsorte, die östlich der Eisenbahnstraße in den als WR, WA und MI ausgewiesenen Bereichen liegen. Für Einwirkungsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet gelten die festgesetzten Kontingente nicht. Hier sind die Anforderungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt gewählt

Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten:

Rechtswert: 3411876,91

Hochwert: 5351394,87



Nr.	m ²	Emissionskontingente dB(A)/m ²	
		tags	nachts
1	1.300	52	43
2	1.258	53	44
3	1.902	54	45
4	1.486	53	44
5	1.810	51	42
6	1.562	51	42
7	1.001	51	42
8	837	51	42
9	1.305	51	42

Abbildung 6 - Flächen der Kontingentierung

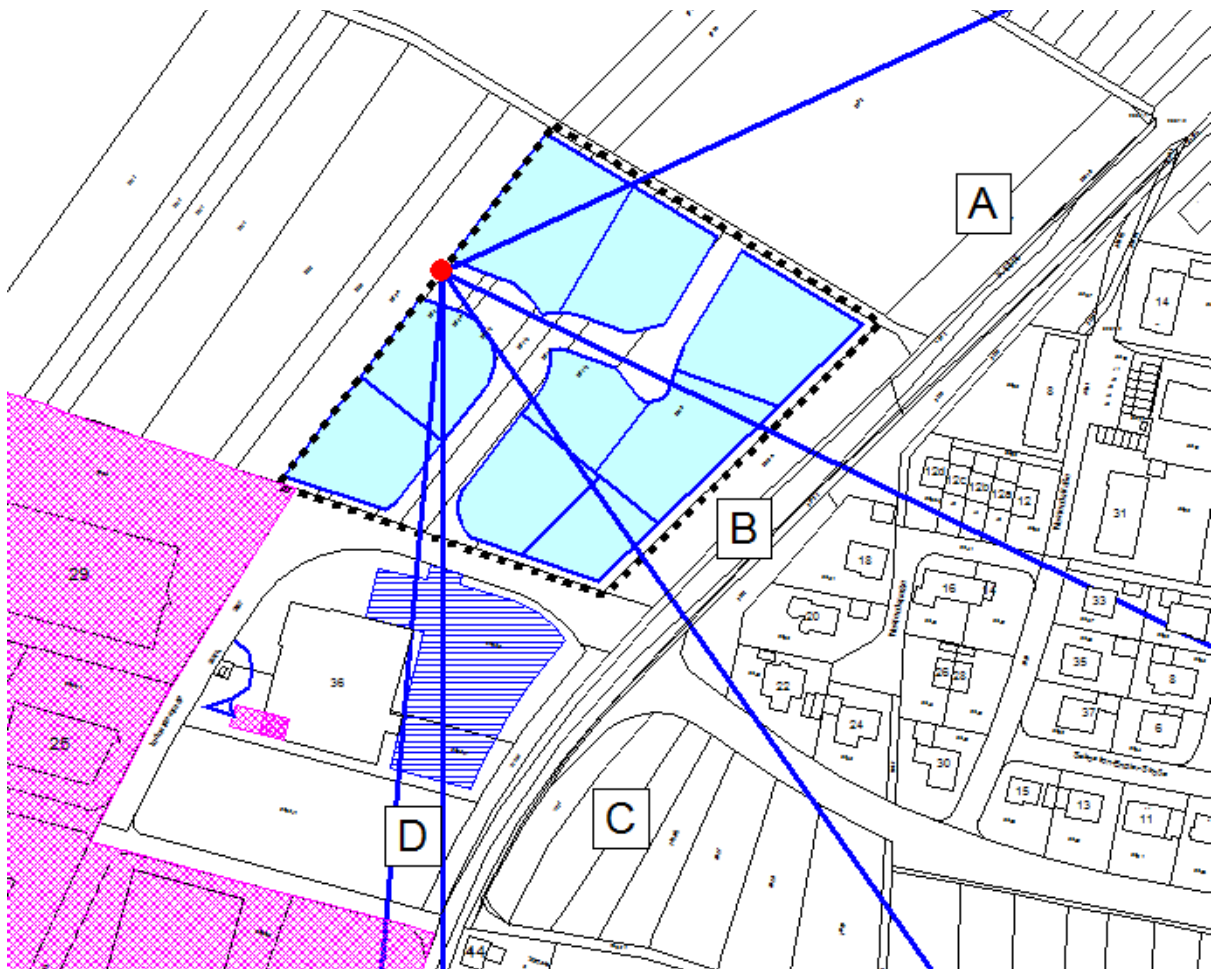


Abbildung 7 - Teilflächen und Sektoren

Sektor	Winkel		EK,zuz, T*	EK,zuz, N*
	Anfang in Grad	Ende in Grad	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
A	65	116	0	0
B	116	145	10	6
C	145	180	19	10
D	180	185	14	9

Abbildung 8 - Zusatzkontingente für die einzelnen Sektoren

*) EK,zuz,T: Zusatzemissionskontingent Tags, EK,zuz,N: Zusatzemissionskontingent nachts

An den ausgewählten Immissionsorten treten im reinen Wohngebiet (Gemarkung Kippenheim) Pegel bis 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts und im allgemeinen Wohngebiet Pegel Tags bis 55 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) auf. Im Mischgebiet betragen die Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die zulässigen Immissionsricht- und Orientierungswerte werden an allen Punkten eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die Kontingente festgesetzt und Die Flächen in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass lediglich Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Abbildung 7 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder Tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten, zulässig sind.

Die Kontingente gelten für das reine und allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet östlich der Eisenbahnstraße außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für die Einwirkungsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie im angrenzenden Gewerbegebiet gelten die Anforderungen der TA Lärm für die jeweils festgelegte Gebietsausweisung.

Passive Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Textteil Ziffer A7.1)

Ein ausreichender Schutz durch aktive Maßnahmen ist innerhalb des Bebauungsplangebietes kaum zu realisieren. Daher müssen passive Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen, hierbei gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärm-belasteten Seiten befinden

An den Gebäuden, an denen der Nachtgrenzwert überschritten wird, sind an den entsprechenden Gebäudefronten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. In Schlafräumen in Gewerbegebieten dürfen nach VDI 2719 Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entspr. VDI 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände, etc. zu verwenden. Betreffend DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (eingeführt in der Landesbauordnung Baden-Württemberg) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherren / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Lüftungseinrichtungen (vgl. Textteil Ziffer A7.1.3)

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Schienenverkehr

Die Beurteilungspegel betragen am Rand des geplanten Baugebiets tags und nachts bis zu 60 dB(A). Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) (tags) bzw. 55 dB(A) (nachts) werden Tags eingehalten und nachts bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei einer ausschließlichen Nutzung Tags (Büroräume o.ä.) sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bei einer Nutzung nachts (Schlafräume) dagegen sind Maßnahmen erforderlich.

Durch das Gewerbegebiet werden am WR nachts maximal 35 dB(A) erreicht. Eine Addition der Pegel ergibt keine Erhöhung der 60 dB(A) durch das Gewerbe.

Die Deutsche Bahn AG äußerte sich mit Schreiben vom 14.09.2016, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt: „[...] Durch den o.g. Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen [...]“.

Straßenverkehr

Die Immissionen vom Straßenverkehr der K 5345 wurde anhand der RLS-901 berechnet. Die Verkehrszahlen wurden der Verkehrszählung des Ortenaukreises 2008 entnommen. Die Kennwerte wurden auf den Prognosehorizont 2030 bezogen, dabei wurde eine Zunahme des Durchschnittlichen Täglichen Verkehrs (DTV) von jährlich 1 % angesetzt. Von folgender Verkehrsbelastung ist auszugehen:

Abschnitt	DTV 2008 Kfz/24 Std	DTV 2030 Kfz/24 Std	SV-Anteil tags/nachts %	Emissionspegel*) dB(A)
K 5345 bis Ortsausgang Mahlberg	6.300	7.686	7.686 4,2 / 1,3	60,2 / 51,1
K 5345 ab Ortsausgang Mahlberg	6.300	7.686	7.686 4,2 / 1,3	62,5 / 53,6

*) mit Berücksichtigung der Geschwindigkeitskorrektur DV

Die Beurteilungspegel betragen am Rand des geplanten Baugebiets Tags bis zu 64 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A). Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) (tags) bzw. 55 dB(A) (nachts) werden tags und nachts eingehalten. Es sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Von einer signifikanten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist nicht auszugehen, zu Mal die Hauptverkehrsrichtung in Richtung Süden zum Autobahnanschluss erfolgen wird. Bei der Betrachtung des Verkehrsaufkommens wurde eine pauschale Erhöhung der Verkehrszahlen von 2008 bis 2030 um jährlich 1 % berücksichtigt. In dieser Erhöhung ist unserer Meinung nach auch der zusätzliche Verkehr durch das Gewerbegebiet enthalten. Eine Nutzung des Gewerbegebietes durch verkehrintensiven Nutzungen ist aufgrund der geringen Kontingente auch nicht möglich.

Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Industriestraße-Nord“ in Mahlberg kann wie folgt zusammengefasst werden:

- In Mahlberg ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriestraße-Nord“ geplant. Um Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen im Vorfeld auszuschließen, wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.
- Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 180052 sowie die TA Lärm herangezogen.
- Für die zu kontingentierenden Flächen (9 Teilflächen) wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe – abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA Lärm zu erfüllen sowie mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.
- Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die ermittelten Planwerte überall eingehalten. Die Beurteilungspegel betragen im Bereich der reinen Wohnbebauung bis 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts, im allgemeinen Wohngebiet Tags bis 55 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) und im Mischgebiet bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überall eingehalten.
- Zusätzlich wurden die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr berechnet. Im Bestandsfall (2015) treten Pegelwerte von tags und nachts bis zu 60 dB(A) auf. Die Orientierungswerte werden Tags eingehalten und nachts bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Falle von Wohnnutzung im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Ebenfalls wurden die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr berechnet. Am Rande des Bebauungsplangebietes treten Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte werden tags und nachts eingehalten.
- Da gegenüber dem Schienenverkehr ein Vollschutz durch aktive Maßnahmen kaum realisierbar ist, sind passive Maßnahmen wie eine entsprechende Grundrissgestaltung sowie ggf. Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sowie die Festlegung der zulässigen Innenpegel vorzusehen.

Für die Gemeinde Kippenheim, hier insbesondere zu nennen das angrenzende reine Wohngebiet, ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Lärmwerte.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Nachtstunde maximal 29 dB(A) im „Reinen Wohngebiet“ erreichen. Diese wären faktisch nicht messbar.

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen.

4.4.2 Landwirtschaft

Die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben keinen Einfluss auf das Planungsgebiet.

4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

Der südlich angrenzende bestehende Bebauungsplan „Speckenfeld Nord“ i.d.F. der 4. Änderung, steht dem Baugebiet „Industriestraße-Nord“ nicht entgegen. Die getroffenen Festsetzungen werden weitgehend im Bebauungsplan „Industriestraße-Nord“ aufgenommen und somit das neue Gewerbegebiet mit dem bestehenden harmonisiert.

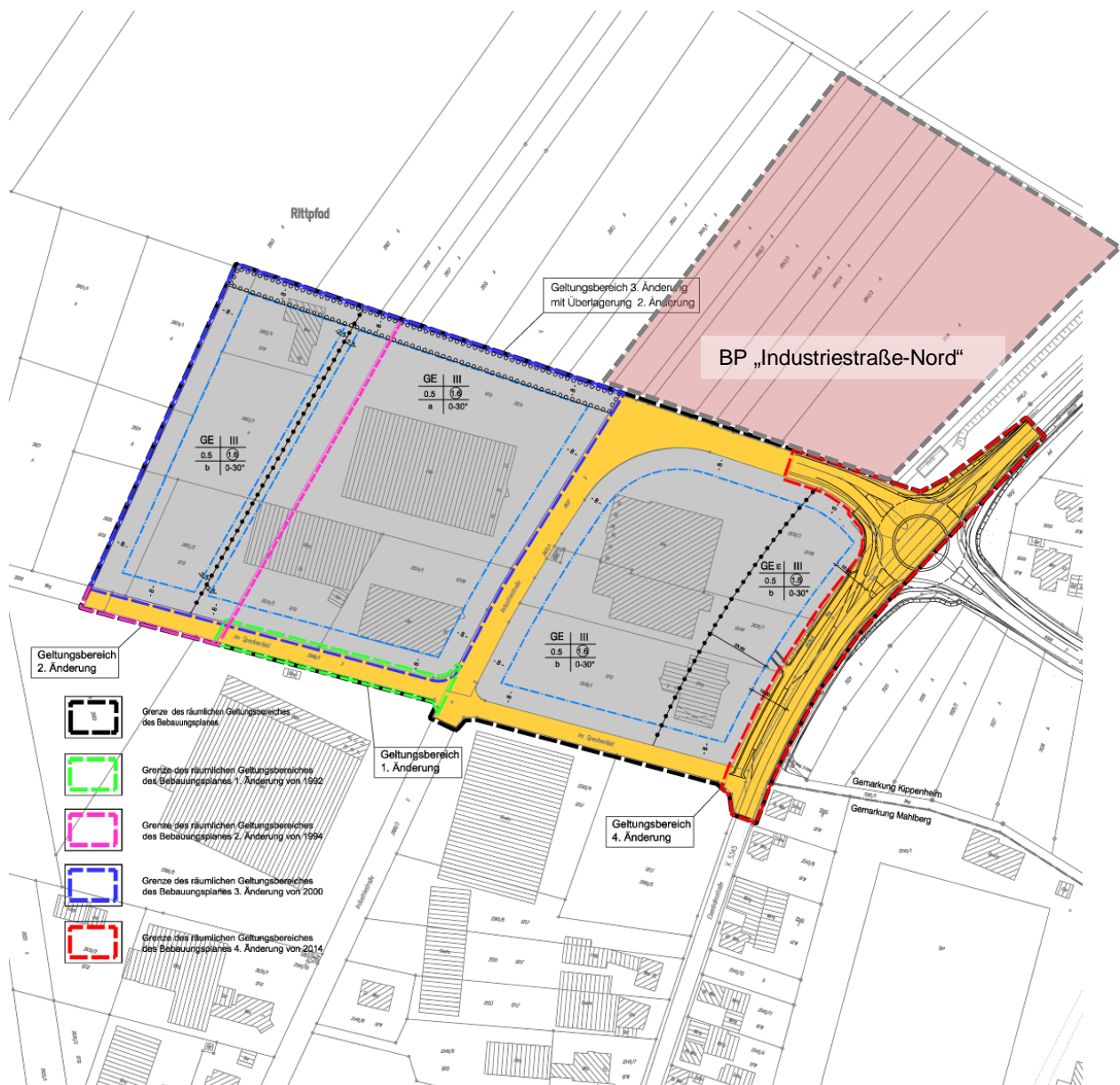


Abbildung 9 - Bebauungsplan "Speckenfeld Nord" i.d.F. der 4. Änderung von 2014 (Geltungsbereich „Industriestraße-Nord“ vereinfachte Darstellung, Flurkarte aus 2014)

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke

Ziel des Bebauungsplans ist es, im schärfer werdenden Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden, Vorsorge für qualitativ hochwertige Gewerbegrundstücke zu treffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur in Form von Gewerbeflächen gewährleistet wird. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die bestehenden und künftigen Gewerbeeinrichtungen berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

- Bereitstellen und Sicherung von Gewerbegrundstücken
- Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚Gewerbegebiet‘ (GE) **und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt
- Fortschreiben des bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiets

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ca. 1,7 ha große landwirtschaftliche Fläche im Nordwesten der Stadt Mahlberg. Durch den Bedarf an ortsnahen Gewerbeflächen, soll dieses Gebiet entwickelt werden um der Nachfrage nachzukommen. Dies soll das Angebot an ortsnahen Arbeitsplätzen sicherstellen. Damit das östlich angrenzende Wohngebiet (Gemarkung Kippenheim), von Gewerbeimmissionen nicht beeinträchtigt wird, werden Lärmkontingente festgesetzt (vgl. Ziffer 4.4.1).

5.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Industriestraße-Nord“, beschränkt sich auf die rechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen (Wohngebiet (WA und WR) Gemarkung Kippenheim).

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die südlich bestehende ‚Industriestraße‘. Der Neubau von weiteren öffentlichen Straßen ist in erster Linie nicht vorgesehen und auch nicht notwendig, da der Geltungsbereich durch die vorhandenen Straßen angebunden ist. Für die weitere westliche Entwicklung des Gewerbegebiets, wird eine 10 m breite Planstraße geplant. Parkmöglichkeiten werden im Straßenraum ausgewiesen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des erhöhten Bedarfs an ortsnahen gewerblichen Bauflächen und dem daraus resultierenden Planungsziel der Stadt Mahlberg Gewerbegebietsflächen anzubieten, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriestraße-Nord“ gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO (eingeschränkte) Gewerbegebiete (GE und GEe) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in verkehrsgünstiger und nutzungsstrukturell geeigneter Lage sowie im Zusammenhang mit dem südlich bereits vorhandenen Gewerbegebiets.

Zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z. B. Automaten Spielhallen, Wettbüros, Bordelle usw.), haben in vielen Fällen erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Raum. Sehr häufig sind es negative Auswirkungen, die städtebauliche Spannungen auslösen und zu einem Regelungsbedarf führen.

Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch den Trading-Down-Prozess sowie die Nähe zur benachbarten Wohnnutzung der Gemeinde Kippenheim ergeben. Es droht durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Akzeptanzverlust. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den konträren Nutzungen und den Nutzern entstehen.

Der Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art ist geeignet, die Wohnbevölkerung und die angrenzenden etablierten gewerblichen Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Fehlentwicklungen zu schützen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

Zur nutzungsstrukturellen Anpassung des Gewerbegebietes an die umliegenden Bereiche, aber auch hinsichtlich des gefassten Planungsziels, ist das betriebsbezogene Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dieses bezieht sich auch auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einzelhandelsnutzungen mit einem Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Mit diesem partiellen Einzelhandelsausschluss kommt die Stadt auch ihrer Pflicht zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB nach. Ohne den Ausschluss besteht aufgrund des südlich an das Plangebiet angrenzenden, bereits an der Schwelle zur Großflächigkeit liegenden zulässigen und genehmigten Edeka-Marktes die Gefahr der Entstehung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Die Interessen der Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch den partiellen Einzelhandelsausschluss nicht unangemessen beeinträchtigt. Ihnen verbleibt eine hinreichende Bandbreite möglicher

Nutzungen. In Bezug auf den Einzelhandel sind weiterhin Betriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Ausnahmsweise ist auch der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Der Verkauf muss zudem in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Um Missbrauch zu verhindern, dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Außerdem darf die Verkaufsfläche 10 % der durch das betriebliche Hauptgebäude überbauten Fläche nicht überschreiten. Auch werden Einzelhandelsbetriebe, sofern sie neben ihrem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente mit einem Anteil auf bis zu 10 % an der Gesamtverkaufsfläche führen, ausnahmsweise zugelassen.

Zur Klarstellung der Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, folgt nachfolgend eine Liste der Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,8 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht auch der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Baugrenzen und der Gebäudehöhe, wird die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GFZ) rechnerisch nicht überschritten.

Höhe der baulichen Anlagen

Um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im bestehenden Gewerbegebiet zu erhalten, sollen die Gebäude eine Maximalhöhe von 12,0 m aufweisen. Somit wird der Charakter des Gewerbegebiets mit den angrenzenden Gewerbebauten harmonisiert.

Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen soll zu dichte und große Bebauung innerhalb des Gebiets verhindert werden.

6.1.3 Bauweise

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende offene Bauweise (ao) festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper mit über 50 m Länge errichtet werden können.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße wird die Baugrenze einen Abstand von 20 m gemäß § 22 Straßengesetz einhalten. Somit ist die vorgeschriebene Anbaubeschränkung entlang von Kreisstraßen sichergestellt.

Auf Grund der zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets in Richtung Westen, werden hier keine Baugrenzen festgesetzt. Die Bestimmungen der LBO zu Abstandsflächen sind zu beachten.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet ist teilweise direkt an die „Industriestraße“ angebunden. Über diese ist die überregionale ‚Eisenbahnstraße (K5345)‘ und die Bundesstraße 3 erreichbar.

Im Bereich des Kreisverkehrs, wird entlang der ‚Industriestraße‘ eine 25 m lange Zufahrtsbeschränkung am Grundstück Flst.-Nr. 2846 erlassen. Dadurch wird ein möglicher Rückstau bei Einfahrten auf das Grundstück bis zurück auf den Kreisverkehr unterbunden.

6.2.2 ruhender Verkehr

In der ‚Industriestraße‘ wird ein Längsparkstreifen entlang der Planstraße ausgewiesen. Durch die Errichtung können vornehmlich Besucher Parkmöglichkeiten finden. Die Hauptparkplätze zu den einzelnen Firmen werden auf den privaten Geländen errichtet.

6.2.3 Fußgänger und Radfahrer

Radfahrer können durch das überschaubare Verkehrsaufkommen die Fahrbahn mit benutzen. In Richtung Norden wird hier ein Fuß- und Radweg abgehend der Planstraße angelegt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird bereits über die benannte Straße mit elektrischem Strom versorgt.

6.3.2 Trinkwasser

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. An diesen Leitungen kann das Gewerbegebiet angebunden werden.

6.3.3 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde bereits 07/2011 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die damaligen Berechnungen wurden auf ein ca. 5,2 ha großes Areal angepasst. Am erstellten Konzept wird weiter festgehalten und die durchgeführten Berechnungen haben weiterhin Gültigkeit.

Bestehende Entwässerung

Das bestehende Erschließungsgebiet "Speckenfeld" entwässert in der Trennkanalisation. Das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser wird über die bestehende Ortskanalisation und die Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes "Südliche Ortenau" der Verbandskläranlage zugeführt. Das Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet Speckenfeld wird über die bestehende Regenwasserkanalisation in den Regenwasserrückhaltegraben, der parallel zur Eisenbahnstraße - K 5345 ausgebaut wurde, geleitet.

Versickerung

Im Erschließungsgebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierzu wurden drei Rammkernbohrungen, verteilt im Erschließungsgebiet, durchgeführt. Im geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik wird aufgezeigt, dass im Erschließungsgebiet bis in eine Tiefe von ca. 3,00 m tonige Decklagen vorhanden sind. Bei einer örtlichen Versickerung wären hier umfangreiche Maßnahmen sowie Durchstich der Bodenschichten bis in den kiesigen Untergrund herzustellen. Für das Erschließungsgebiet „Industriestraße-Nord“ wird deshalb die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers mit zentraler Regenwasserrückhaltung nördlich des Erschließungsgebietes vorgesehen.

Geplante Entwässerung

Die Stadt Mahlberg beabsichtigt auch das Erschließungsgebiet „Industriestraße-Nord“ im Trennsystem zu entwässern. Hierbei ist vorgesehen, das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal abzuleiten. Dieser geplante Schmutzwasserkanal wird in der neuen Erschließungsstraße verlegt und beim Anschlusspunkt an die Industriestraße an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Der geplante Schmutzwasserkanal wird mit dem Mindestquerschnitt DN 250 ausgebaut. Das bestehende Ortskanalnetz sowie die vorhandenen Sammler und Pumpwerke des Abwasserzweckverbandes sind in der Lage, das hier zusätzlich anfallende Abwasser schadlos abzuleiten. Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße gesammelt und an den bestehenden Regenwasserkanal in der Industriestraße angeschlossen und über das bestehende Kanalnetz dem Regenwasserrückhaltegraben parallel der Eisenbahnstraße K 5345 zugeführt.

Das gesamte Oberflächenwasser des Erschließungsgebietes „Industriestraße-Nord“ kann hierbei nicht schadlos an die bestehende Ortskanalisation in der Industriestraße angeschlossen werden. Deshalb ist im Gebiet vorgesehen, ein Entlastungsbauwerk in Richtung Norden aufzubauen. Somit wird sichergestellt, dass bei kleinen und mittleren Niederschlägen das anfallende Oberflächenwasser über die geplante Kanalisation in Richtung Industriestraße abgeleitet wird. Erst bei stärkeren Niederschlagsereignissen erfolgt eine Entlastung über den geplanten Entlastungskanal bis in die Regenwasserrückhaltung nördlich des Erschließungsgebietes. Bei dieser Konzeption der Oberflächenwasserableitung wird sichergestellt, dass bei einer später eventuell erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung, diese an einer zentralen Stelle beim heutigen Auslauf des Regenwasserkanals erfolgen kann.

Regenwasserrückhaltung

Die Stadt Mahlberg hat nach den früheren Entwurfsunterlagen „Mahlberg Nord“ und „Ausbau Gewerbegebiet Speckenfeld“ die Oberflächenwasserableitung und Regenwasserrückhaltung

entlang der Eisenbahnstraße - K 5345 konzipiert. Die bisherigen Ermittlungen ergaben, dass für das Gesamteinzugsgebiet „Mahlberg Nord“, einschließlich des Gewerbegebiets „Speckenfeld“ Regenwasserrückhaltungen von rd. 1.400 m³ herzustellen sind. Die Stadt Mahlberg hat entlang der Kreisstraße einen Teil der Regenwasserrückhaltung bereits ausgebaut. Mit dem hier geplanten zusätzlichen Erschließungsgebiet sind weitere Regenwasserrückhaltungen zu erstellen.

Für das gesamte Einzugsgebiet, einschließlich des Neubaugebiets, wurde eine hydraulische Berechnung erstellt, in dem der Abfluss für die Stadt Mahlberg mit 950 l/s unverändert beibehalten wurde. Nach dieser Ermittlung werden für das Gesamterschließungsgebiet, einschließlich des Erweiterungsgebietes in der Summe ca. 2.000 m³ Regenwasserrückhaltevolumen erforderlich. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 600 m³.

Nach dieser Ermittlung ist ein Rückhaltevolumen von $V \sim 810 \text{ m}^3$ erforderlich. Das geplante Kanalnetz weist ein Volumen von 160 m³ auf. Somit ist der Graben mit Regenwasserrückhaltung von $V = 810 \text{ m}^3 - 160 \text{ m}^3 = 650 \text{ m}^3$ auszubauen.

Die Stadt Mahlberg hat die Grundstücke Flurstück Nr. 2902 und 2899 für den Ausbau von Regenwasserrückhaltungen erworben. Auf den Grundstücken können die Rückhaltungen mit Feuchtbereichen ökologisch gestaltet werden.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sind weitere Flächen für die Ansiedlung von Firmen geplant. Der Ausbau des Gebietes ist in Abschnitten, bedarfsorientiert vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung ist über das bestehende Kanalnetz bis zur Kläranlage sichergestellt. Die Oberflächenwasserableitung ist über die Regenwasserkanäle und dem Ausbau von Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

Nach der Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgruppe Geotechnik ist eine Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser ohne umfangreichen Bodenaustausch nicht möglich.

Die Planung der Entwässerungskanäle berücksichtigt den eventuell später erforderlich werdenden Ausbau einer Regenwasserbehandlungsanlage.

Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrs- und Umschlagplätze ist gedrosselt zum Ortskanal abzuleiten. Vor der Einleitung in den Ortskanal ist die Einstufung der Niederschlagswasser gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen und ggf. auf dem Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben.

Hinweis: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für anfallendes Niederschlagswasser in Gewerbegebieten grundsätzlich das Bewertungsverfahren gemäß den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen ist. In Abhängigkeit von Gewässersituation (Vorflut) und Verschmutzung des Regenabflusses von gewerblich genutzten Flächen (u.a. Hof- und Verkehrsflächen, LKW-Lieferbereich,) kann dann eine Abschätzung bzgl. der Behandlungsbedürftigkeit durchgeführt werden.

6.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an bereits bestehendem Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Telekommunikationsleitungen müssen in Absprache mit den Versorgern im Zuge der Erschließung neu erstellt werden.

6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im gesamten Gewerbegebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist es, ein Gewerbegebiet mit einer hochwertigen Qualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durch das Büro „FaktorGrün“, Freiburg, durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sind.

Das durch die Bebauung entstehende Defizit von rund 238.000 Ökopunkten (ÖP) kann durch die internen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden, daher sind weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es wird hierbei einerseits auf bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückgegriffen (Maßnahmen: Wr11b mit 89.202 ÖP, St1 mit 16.560 ÖP und Rep1a mit 13.390 ÖP) und andererseits auch eine neue Ausgleichsfläche nördlich an das Plangebiet angrenzend geschaffen.

Im Zuge der Realisierung des Entwässerungskonzeptes entsteht hier eine Flutmulde, in denen ökologisch wertvolle Biotoptypen angelegt werden. Dadurch können nochmals rund 17.000 ÖP gewonnen werden. Insgesamt können durch externe Ausgleichsmaßnahmen 236.155 ÖP generiert werden. Diese reichen aus, um das durch den Eingriff entstehende Defizit von -235.786 ÖP vollständig auszugleichen.

Alle durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Eingriffe und Umweltbeeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen und ein Konzept aus Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Es bleibt kein Defizit an Ökopunkten zurück, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist positiv. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein (vgl. Anlage 4).

6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Dadurch wird nicht nur der Boden und das Grundwasser vor Metalleinlagerungen geschützt, sondern bei Beschädigungen der Dachhaut und somit auch der Beschichtung, keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und Menschen gewährleistet.

Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und ver-säumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügel-Fliege) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-Anteil arme Leuchten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

Versiegelung

Wenig belastete PKW-Stellplätze müssen aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden, soweit Belange des Boden- und Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert ψ von max. 0,5. Außerdem wird schonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen (getrennte Abtragung und Lagerung von Ober- und Unterboden, getrenntes Wiederauftragen).

Straßenbäume:

Zur Durchgrünung und zur Verringerung der Hitzeentwicklung im Straßenraum werden auf öffentlichen Flächen Straßenbäume gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 18 – 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzempfehlungen siehe Umweltbericht Kapitel 7.2). Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 4 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann unter Berücksichtigung von Zufahrten oder Leitungen um bis zu 3 m abgewichen werden.

Pflanzungen auf Privatgrundstücken:

Zur gleichmäßigen Durchgrünung und zum klimatischen Ausgleich im Plangebiet werden Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Pro 750 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein großkroniger oder zwei mittelkronige Laubbäume und drei Großsträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Eingrünung des Ortsrands:

Um eine gute Einbindung ins Landschaftsbild zu gewährleisten, ist am nördlichen Plangebietsrand eine Hecke aus heimischen Laubsträuchern zu pflanzen, zu pflegen und einzelne Pflanzen bei Abgang zu ersetzen.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen gemacht.

7.1 Dachgestaltung

Zulässig ist die Ausbildung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad.

Zusätzlich aufgenommen wird, dass für die Dachdeckung glänzende Materialien nicht zulässig sind, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie. Dadurch wird die Dachlandschaft des südlich angrenzenden Gewerbegebiets aufgenommen und fortgeschrieben.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die heutigen Dachlandschaften von Gewerbebauten aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden.

7.2 Außenwände

Durch Reflektionen der Außenwände durch das Sonnenlicht oder durch Anstrahlen mittels Lichtquellen, kann die Verkehrssicherheit **der östlich angrenzenden Kreisstraße 5345** durch Blendwirkung negativ beeinträchtigt werden. Daher werden Leuchtfarben oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

7.3.1 Einfriedungen

Die Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, damit die Verkehrssicherheit der Fußgänger und PKW/LKW-Fahrer gewährleistet bleibt.

Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens 3,0 m betragen, wobei der Einsatz von Stacheldraht auch zum Schutz von Tieren generell nicht zulässig ist.

7.4 Bodenanpassungen

Für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig um eventuelle Bodenunebenheiten ausgleichen zu können.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Soweit zur plangemäßen Nutzung des Gebietes aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des § 45 ff. BauGB (Umlegung) durchzuführen.

Die Grundstücke sind größtenteils in städt. Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind trotzdem notwendig. Die Umlegung läuft derzeit.

8.2 Entschädigungen

Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. sind nicht zu erwarten, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine bauliche Nutzung erstmalig ermöglicht wird.

8.3 Denkmalschutz

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden.

Die archäologisch relevanten Flächen sind daher mit Baggerschnitten zu sondieren, um die Ausdehnung der Siedlungsschichten und den Zerstörungsgrad der Befunde und deren Tiefe zu klären. Die anfallenden Kosten für diese Baggersierungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es gegebenenfalls nachfolgender Rettungsgrabungen zur Sicherung der Funde und Befunde bedarf. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle eventueller Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen können und durch den Vorhabenträger finanziert werden müssen.

Um die bauvorgreifenden Baggersondierungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) im Detail abzustimmen und den zeitlichen Ablauf festzulegen, ist frühzeitig ein Vororttermin mit den Vorhabens- und Erschließungsträgern, der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart einzuplanen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen (vgl. Textteil C1).

8.4 Schallkontingentierung

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die maximal zulässige Schallemission für Nutzungen innerhalb des Plangebiets begrenzt, so dass an der schutzbedürftigen Bebauung in Mahlberg und in der angrenzenden Gemeinde Kippenheim die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

8.5 Kosten und Finanzierung

Der Ausbau der bestehenden ‚Industriestraße‘ ist nicht erforderlich. Zur vollständigen Erschließung des Gewerbegebiets, müssen weitere Straßen errichtet werden (vgl. zeichnerischer Teil - Planstraße A und B). Für die vollständige Erschließung des Baugebietes fallen daher Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Gewerk	Rundungswerte
Straßenbau	340.000,- €
Schmutzwasserkanal	45.000,- €
Regenwasserkanal	210.000,- €
Wasserversorgungsleitung	40.000,- €
Rückhaltebecken	85.000,- €
Baukosten netto	720.000,- €
Gesamtkosten netto	900.000,- €
Gesamt Brutto	1.071.000,- €

Für den Bau der Planstraßen sowie der Aufbau der technischen Infrastruktur fallen Kosten in Höhe von etwa 1.071.000 € an. In der mittelfristigen Finanzplanung ist der Bau der Straßen für das Jahr 2018 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	1,65 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 0,20 ha	12,1%
Nettobauland	etwa 1,45 ha	87,9%

10. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Teil C Zusammenfassung

- Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt –

Mahlberg,

.....

Benz, Bürgermeister

Lauf, 26.07.2017 Jä



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser