

VERBANDSGEMEINDE LANDAU - LAND BILLIGHEIM-INGENHEIM

**Begründung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“
Verfahren nach § 13 a BauGB**

Fassung vom 29.10.2020



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

D

Begründung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ ist am 28.01.1999 in der Form der 2. Änderung als Satzung in Kraft getreten. Mit der 3. Änderung wurden auf Grundlage der baulichen Entwicklung auf dem Flurstück Nr. 4281/33 die Baugrenzen und die grünordnerischen Festsetzungen in einem beschränkten Bereich (nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung) angepasst.

Der ansässige Betrieb auf den Flurstücken Nrn. 3854/3 und 3842/2 plant zur Sicherung des Standorts eine Erweiterung der Betriebsgebäude und in diesem Zuge die Neuordnung der notwendigen Stellplätze. Die bisher festgesetzten Baugrenzen lassen die geplante Anordnung der Betriebsgebäude nicht zu. Auf dem Flurstück Nr. 3854/3 wurde eine Halle zum Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet. Über den Bestandsschutz hinaus soll diese Halle planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist eine Veränderung der Baugrenzen und damit einhergehend eine Anpassung der Abgrenzung der privaten Grünflächen und der Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation notwendig. Das zulässige Maß der Nutzung bleibt hierbei unverändert. Die Belange des Schallschutzes sind zu beachten.

Die notwendigen Festsetzungen erfordern eine erneute, jetzt vierte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Flurstücke Nrn. 3842/2 und 3854/3 sowie den ca. 55 m breiten, nördlichen Teil der Flurstücke Nrn.4281/44 und 4281/67 sowie einen Teil der Industriestraße.

3 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ betrifft im Wesentlichen den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt).

Die Baugrenzen werden auf dem Flurstück Nr. 3854/3 an den Bestand angepasst. Die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 3842/2 lassen Raum für die zur Sicherung des Standorts notwendige bauliche Erweiterung und günstige Zuordnung der Produktionsabläufe. Eine Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und der Verzicht auf die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung zum unbebauten Außenbereich erfolgt aufgrund der Tatsache, dass auf der angrenzenden Grundstücksfläche eine weitere Erweiterung des Betriebs geplant ist und für den dafür notwendigen Bebauungsplan bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll auch ein entsprechender Ausgleich für die entfallenden Grünflächen geschaffen werden.

Die Grünfläche und die Fläche zum Erhalt der vorhandenen Vegetation entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleiben so weit als möglich erhalten.

Um eine geregelte Entwicklung der gewerblichen Nutzung am Standort zu ermöglichen, wird für den Bereich der 4. Änderung, insbesondere auch für Teilflächen im südlich der Industriestraße gelegenen Gewerbegebiet, verbindlich geregelt, dass keine im Nachtzeitraum störepfindlichen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig sind (s. a. Punkt 7 der Begründung). Der Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzung für das gesamte Gewerbegebiet erfolgt nicht, da anders als im einbezogenen Teilbereich im Gesamtgebiet bereits genehmigte Wohnnutzungen vorhanden sind, die Bestandsschutz genießen und die von Auswirkungen von absehbaren Erweiterungsabsichten der gewerblichen Nutzung nicht betroffen sind.

Durch das unveränderte Maß der baulichen Nutzung bleibt die Einpassung in das Gewerbegebiet gesichert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in einigen Punkten angepasst:
Die abweichende Bauweise wird klarstellend neu definiert.

Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um eine funktionale Neuordnung zu ermöglichen. Eine Einbindung in das Grundstück und den Straßenraum ist durch den Erhalt der vorhandenen Eingrünung gegeben.

Notwendige Grundstückszufahrten dürfen auch über die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen geführt werden. Um eine wirksame Begrünung sicherzustellen, wird die Anzahl und Breite der Zufahrten begrenzt.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 2 ha, wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Artenschutz

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Gebiet und der angrenzenden Umgebung bei der Begehung am 27.02.2019 begutachtet.

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden: •

- Brutvögel
- Reptilien (Zauneidechse)
- Fledermäuse

Daher soll im Vorfeld einer Baugenehmigung eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung dieser Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden.

Um eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, sind unabhängig davon ggf. erforderliche Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

Ein Vorkommen von Fledermausarten im Gebiet ist aufgrund der Habitatausstattung möglich. Spaltenquartiere an den Bäumen im Gebiet (v.a. Tagesquartiere in Stammrissen oder Baumhöhlen) sind möglich. Auch die Spalten/Höhlen zwischen Regenablaufrohren und Wand, an den Fassaden bzw. hinter der Wellblechverkleidung stellen potentielle Tages-/Sommerquartiere dar.

Abbrucharbeiten müssen im Spätherbst oder Winter erfolgen um keine Fledermäuse direkt zu gefährden. Ein Abriss vorhandener Gebäude ist kurz- und mittelfristig nicht geplant. Sollten bei der weiteren Untersuchung Fledermausarten nachgewiesen werden, sind entsprechende Ersatzquartiere vorzusehen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist grundsätzlich in den Rand- und Saumstrukturen möglich. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme soll eine Vergrämung potenziell in den Eingriffsbereichen (Baufeld der geplanten Erweiterungshalle) lebender Reptilien erfolgen. Hierzu sind die Eingriffsbereiche zunächst zu mähen und anschließend mittels einer Übersichtung mit Holzhackeschnitzeln (ca. 6 cm hoch) für eine Dauer von mindestens 8 Wochen im Frühjahr oder Herbst als Eidechsenlebensraum zu entwerten.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Dachbegrünung

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Um Spitzenabflüsse zu dämpfen wird bei geeigneten Dächern und Flachdächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

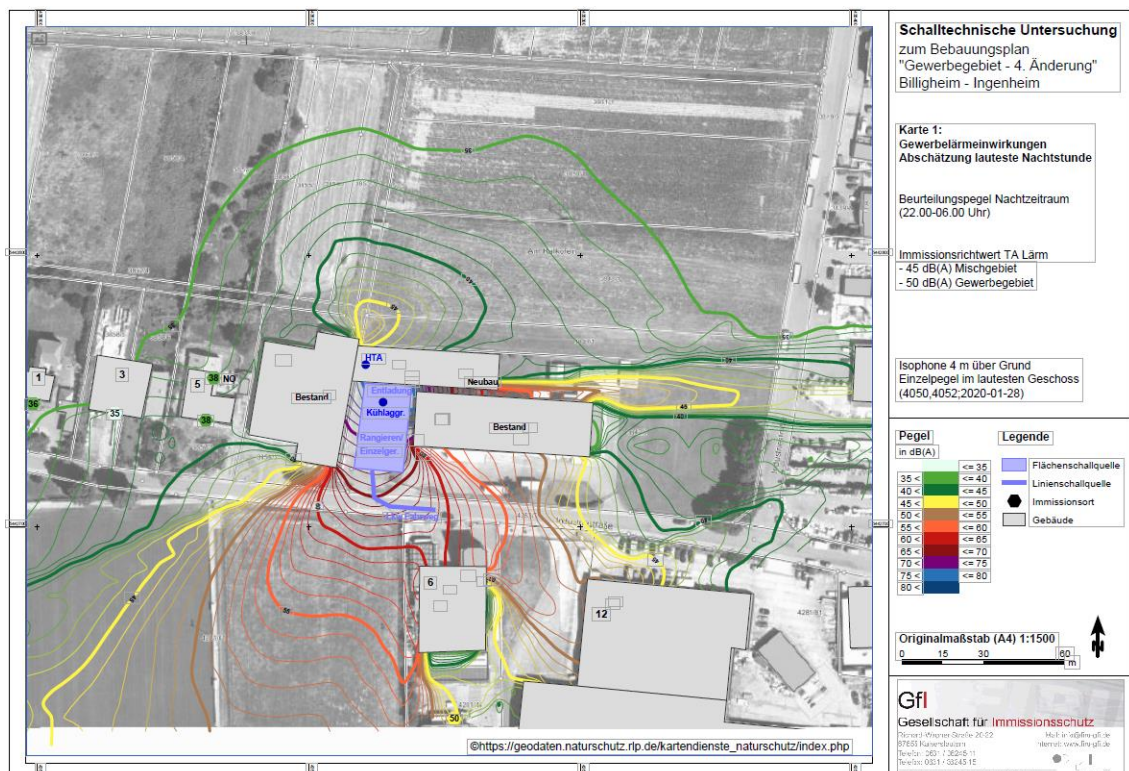
7 Abschätzung des Gewerbelärms bei einer Betriebserweiterung

Zur Abschätzung des Gewerbelärms bei einer Betriebserweiterung wurde von der Gesellschaft für Immissionsschutz, FIRU im Zusammenhang mit der schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet“ eine Immissionsprognose erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung soll in der 4. Änderung nicht verändert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – 4. Änderung“ ist die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Kalnik GmbH&Co.KG vorgesehen. Geplant ist der Neubau einer Halle mit Kühl- und Lagerräumen, die sowohl an die bestehende Halle 2 im Westen als auch an die Bestandshalle im Süden baulich angeschlossen wird. An der Südseite des geplanten Neubaus zwischen der Halle 2 und der Bestandshalle ist die Ladezone der Lkw für den Versand vorgesehen. Es wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen in der Nacht Liefervorgänge an der Ladezone des Neubaus möglich sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Das sind zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden westlich des geplanten Vorhabens in dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 2. Änderung“ festgesetzten Mischgebiet sowie bestehende Gebäude in dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 2. Änderung“ festgesetzten Gewerbegebiet südlich des geplanten Vorhabens. In den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 2. Änderung“ festgesetzten Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig.

Für die maßgeblichen Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden wurden die Gewerbelärmeinwirkungen in Einzelpunktberechnungen geschossweise berechnet. Zusätzlich wurden flächige Rasterberechnungen für ein Punkteraster in einer Höhe von 4 m ü. Grund durchgeführt. Die Lage der Schallquellen und der Immissionsorte sowie die Berechnungsergebnisse sind für die lauteste Nachtstunde in Karte 1 dargestellt.



In der lautesten Nachtstunde ist unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.1 dargestellten Emissionsansätze an den bestehenden Wohngebäuden im Mischgebiet westlich der geplanten Betriebserweiterung mit Gewerbelärmeinwirkungen von aufgerundet bis zu 38 dB(A) zu rechnen. Die prognostizierte Zusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) in der Nacht um 7 dB(A). Die Zusatzbelastung ist nach Punkt 3.2 der TA Lärm an den Immissionsorten im festgesetzten Mischgebiet als nicht relevant zu beurteilen.

Am nächstgelegenen Immissionsort im Gewerbegebiet Industriestraße 6 werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) in der lautesten Nachtstunde prognostiziert. Die Zusatzbelastung hält am Immissionsort Industriestraße 6 den Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 50 dB(A) in der Nacht ein. Am Immissionsort Industriestraße 12 im Gewerbegebiet wird der Nacht- Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten. In der lautesten Nachtstunde ist eine Anlieferung mit einem Lkw gemäß den Emissionsansätzen in Kapitel 2.1 der schalltechnischen Untersuchung möglich.

Für die Gewerbegebietsflächen wird deshalb verbindlich geregelt, dass (zukünftig) beidseitig der Industriestraße keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Nutzungen (insbesondere betriebsbezogenes Wohnen) zulässig sind und damit bezogen auf den Nachtzeitraum kein maßgeblicher Immissionsort an der Baugrenze des Gewerbegebiets südlich der Industriestraße zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Emissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber einer schützenswerten Bebauung (z.B. vorhandene betriebsbezogene Wohnnutzung im Gewerbegebiet) durch geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Ingenieurbüro TeamBau eine Flächenbilanzierung aufgestellt um eine entwässerungstechnische Aussage über den Umgang mit Niederschlagswasser in diesem Bereich treffen zu können. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Regenwasserkanalisation wurde für das Einleiten von Niederschlag, aus 40% versiegelter Fläche entstehend, dimensioniert. Nach Vermessung ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 46,9 % im aktuellen Bestand. Es sind keine Überlastungen der Regenwasserkanalisation bekannt.

Der hohe Grundwasserstand lässt trotz einer ausreichenden Durchlässigkeit des Bodens keine Versickerung zu.

Eine weitere Bebauung / Versiegelung darf nach dem Bebauungsplan (bis 80% der Fläche erfolgen) erfolgen. Die anfallenden Niederschlagsmengen dürfen jedoch nicht direkt an den Regenwasserkanal angeschlossen werden (bis 40 % dimensioniert), sondern müssen auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden.

Billigheim - Ingenheim, den

.....
Dietmar Pfister
Bürgermeister