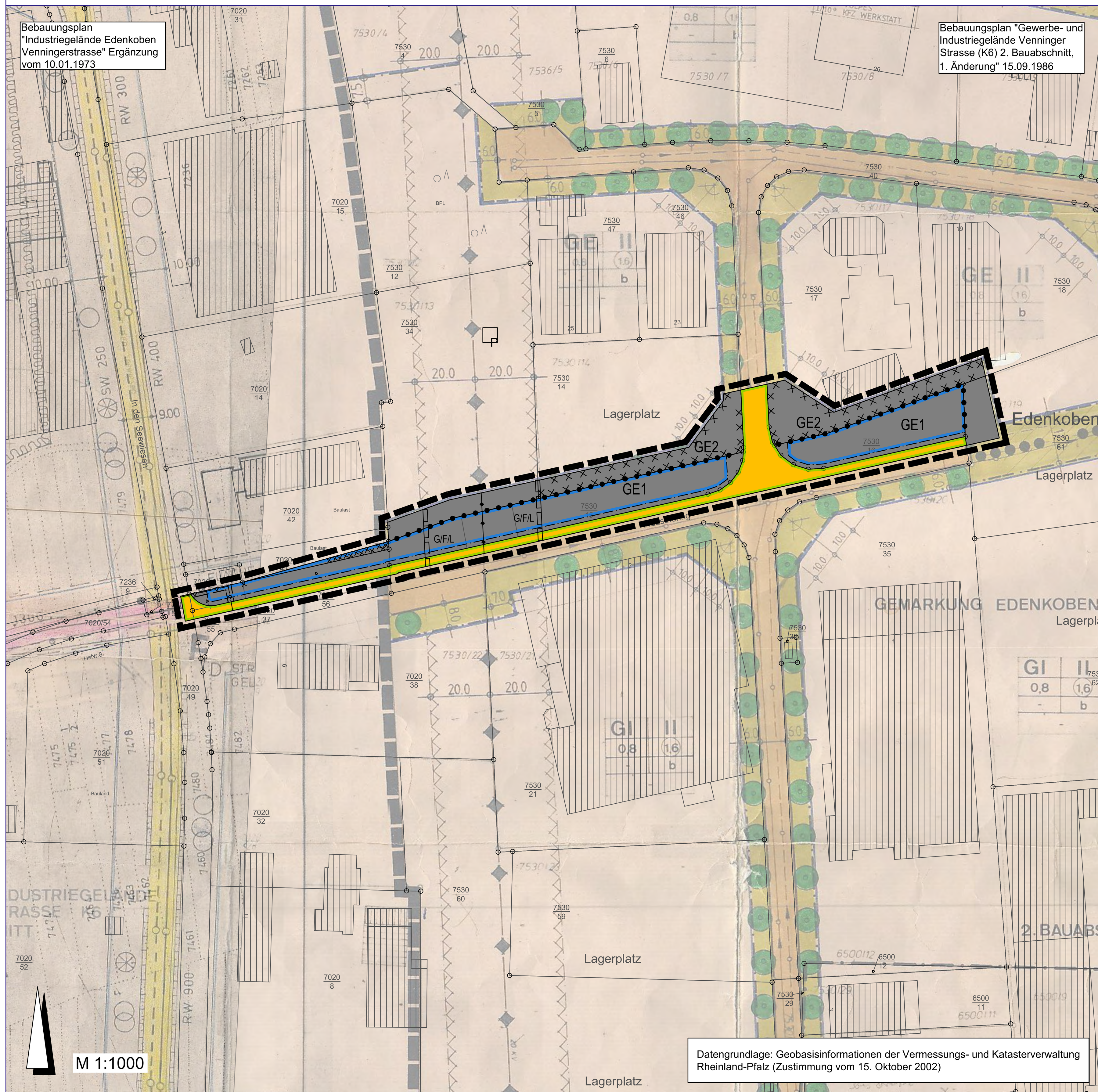
STADT EDENKOBEN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE VENNINGER STRASSE, 2. BAUABSCHNITT, 3. TEILÄNDERUNG"

MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGELÄNDE VENNINGER STRASSE 1. BAUABSCHNITT – ERGÄNZUNG" VOM 10.01.1973 M 1:1000



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

bestehende oberirdische Leitung (hier 110 kV Freileitung)

bestehende unterirdische Leitung (hier 20 kV Kabelleitung)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G/F/L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, schmale Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

***Hinweis**: Für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich gelten ausschließlich die Festsetzungen und Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 3. Teiländerung" mit Teiländerung des Bebauungsplans „Industriegelände Venningerstrasse 1. Bauabschnitt – Ergänzung" vom 10.01.1973.*

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

***Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbeflächen in der Planzeichnung und im Text als **GE 1** und **GE 2** bezeichnet. Wird auf diese Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.*

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

GE 1 = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt. [1]

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

GE 2 = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Lagerplätze.

[1] Hierzu zählen Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen).

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

Folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal 2.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (Ghmax) festgesetzt. Diese wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inkl. Attika).

Die maximale Gebäudehöhe (Ghmax) beträgt 8,00 m.

Hinweis: Bezüglich des Ausschlusses baulicher Anlagen innerhalb des beidseitig 10,00 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung des Versorgungsträgers wird auf Kap. A 8 verwiesen.

Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante der maßgeblichen Erschließungsstraße an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie, zu messen in der Grundstücksmitte senkrecht zur Straßenachse, bestimmt. Die maßgebliche Erschließungsstraße gilt wie folgt:

Abbildung: Maßgebliche Erschließungsstraße | BBP 05/2022

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise a festgesetzt. Diese entspricht einer offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen entsprechend den überbaubaren Flächen und Grenzbebauung möglich sind.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5 Hauptversorgungsleitungen | hier: 110 kV-Freileitung des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Planzeichnung

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (der Schutzstreifen der Freileitung hat eine Gesamtbreite von 40 m, jeweils 20 m beidseitig der Führung der Leitung) sind alle geplanten Maßnahmen in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben unter Vorlage von Detailplänen, dem Leitungsbetreiber anzuzeigen.

Die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Schutzstreifen ist grundsätzlich unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist grundsätzlich zulässig.

Sollten Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Schutzzonen ausnahmsweise zwingend erforderlich werden, sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung.

6 Hauptversorgungsleitungen | hier: unterirdische 20 kV-Leitung des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Planzeichnung

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1. Begrünung von Stellplätzen

Im Plangebiet ist je vier Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen.

In diesem Zusammenhang wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

7.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Dies Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %)

7.3. Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 10° und ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Dachaufbauten oder Sonderbauteile (Oberlichter, Belüftungsanlagen, Antennen o.ä.) sind davon ausgenommen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die flächenbündig auf das Dach montiert werden (eigenständige Neigung des Moduls = weniger als 20° | siehe Abbildung) sind die unter den Modulen befindlichen Dachflächen von der Pflicht zur Begrünung befreit. Dachflächen unterhalb von Anlagen, die in einer Neigung von mehr als 20° aufgeständert sind, sind zu begrünen.

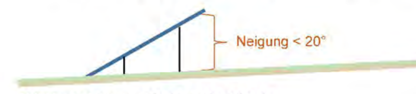


Abbildung: Neigung Modul zu Dachfläche

Dachfenster sowie technische Dachaufbauten als auch statisch-konstruktiv notwendige Abstände der Dachbegrünung zu den Dachrändern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind | hier: Rechte zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planzeichnung

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 110-kV-Hochspannungsfreileitung und 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen wird zugunsten des Versorgungsträgers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Anpflanzungen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der Kabelleitungen ist nicht gestattet. Weiterhin sind in den Schutzstreifen alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

9 Technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 30 v.H. mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. Dies gilt auch bei begrünten Dachflächen.

Dachaufbauten oder Sonderbauteile (Oberlichter, Belüftungsanlagen, Antennen o.ä.) sind davon ausgenommen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet sind sowohl Flachdächer mit einer Neigung bis 10° als auch geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig.

2 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 10 Abs. 4 LBauO)

Mindestens 20 % der Gesamtfläche der Baugrundstücke ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken oder offenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken (z.B. Maschendrahtzaun mit eingeflochtenem Sichtschutz). Als offene Einfriedungen gelten auch solche, mit mindestens 70 % offener Fläche.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen einer nachhaltigen und klimaangepassten Bauweise gerecht zu werden ist es grundsätzlich empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und mindestens den dortigen KfW 55 Standard zu erreichen. Dieser entspricht einem energetisch hocheffizienten Wohnhaus, welches kaum Energieverluste verzeichnet und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellt. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu:
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/

3 Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen in der Zeit von 1. März bis 15. März bzw. von 15. August bis 30. September (also außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) Ausnahmen möglich.

4 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.

5 Hinweise zu Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Gärten nicht überschreiten.

6 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet in der Stadt Edenkoben mit einem mäßigen Radonpotential (19 - 38 kBq/m³) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes für gesicherte Ergebnisse durchgeführt werden sollte. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

7 Schutz von Versorgungseinrichtungen/ Koordination von Erschließungs- und Bauarbeiten

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

D PFLANZLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten**. Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4.[2] (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m2 zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

[2] Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

1 Pflanzliste: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch **„Sedumteppiche"** aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold"	Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen"	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude"	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat Edenkoben hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.
In gleicher Sitzung wurde der Planentwurf angenommen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.11.2021.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 11.11.2021 in der Zeit vom 19.11.2021 bis zum 20.12.21 öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 11.11.2021 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 20.11.2021.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2022 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
In gleicher Sitzung wurde der geänderte Planentwurf angenommen sowie der Beschluss über die erneute Beteiligung gefasst.

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag erneut, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.05.2022 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 03.06.2022 bis zum 04.07.2022 öffentlich aus.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER NACHBARGEMEINDEN:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden; der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.07.2022.

7. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Edenkoben, den ....

Ludwig Lintz
(Stadtbürgermeister)

8. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Edenkoben, den ....

Ludwig Lintz
(Stadtbürgermeister)

9. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ....
Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Edenkoben, den ....

Ludwig Lintz
(Stadtbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

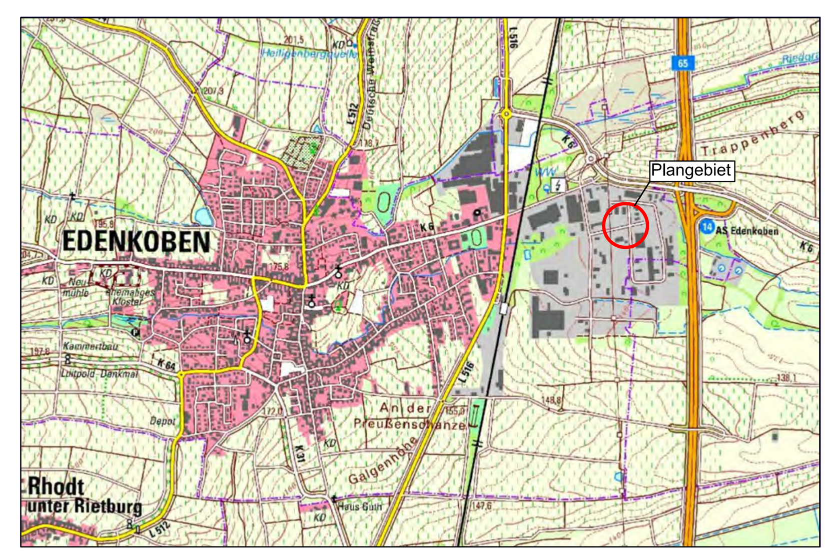
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)** in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Satz 1 BauGB ist beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT EDENKOBEN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE VENNINGER STRASSE, 2. BAUABSCHNITT, 3. TEILÄNDERUNG"

MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGELÄNDE VENNINGER STRASSE 1. BAUABSCHNITT – ERGÄNZUNG" VOM 10.01.1973

M 1 : 1000

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

BBP

Stadt Edenkoben

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 3. Teiländerung“

mit Teiländerung des Bebauungsplans „Industriegelände Venninger Straße 1. Bauabschnitt – Ergänzung“ vom 10.01.1973

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Stadt Edenkoben

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Dipl. Ing. Peter Riedel - Stadtplaner

Nico Lörsch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Kaiserslautern, den 14.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB 1

A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB 1

B Aufstellungsbeschluss 1

C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB 1

D Grundlagen 3

1 Planungsgrundlagen 3

2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 3

3 Bestandssituation 4

E Vorgaben Übergeordneter Planungen 5

1 Regionaler Raumordnungsplan 5

2 Flächennutzungsplan 5

F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 6

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen 6

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 6

3 Altablagerungen/ Altlasten 6

4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler 7

5 Bestehende Leitungstrassen 8

6 Erschließung 8

7 Sonstiges 8

G Überlagerung mit bestehenden Satzungen 8

H Landespflegerische Bewertung der Planung 9

1 Bestandsituation 9

2 Bewertung des Plangebietes 9

3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet 10

I Darlegung zum städtebaulichen Konzept 10

1 Städtebauliche Zielvorgaben 10

2 Erläuterung der Planung 11

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 12

J Begründung der Festsetzungen 13

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 13

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) 13

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO) 14

1.5 Hauptversorgungsleitungen, hier: 110 kV-Freileitung des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 14

1.6 Hauptversorgungsleitungen, hier: 20 kV-Freileitung des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 14

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 14

1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind | hier: Rechte zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 15

1.9 Technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) 15

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 15

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 16

K Wesentliche Auswirkungen der Planung 16

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) 16

2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) 16

3 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 16

4 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) 16

5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) 16

6 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 17

L Planverwirklichung 17

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans 17

2 Kosten der Bauleitplanung 17

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Kommunen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Stadt Edenkoben beabsichtigt in einem Teilgebiet des Industriegebietes Seewiesen die Möglichkeit zur baulichen Nachverdichtung auf einem brachliegenden Bereich zu schaffen. Letzterer war bei der Ursprungskonzeption als Bahntrasse angelegt, welche mitten in das Industriegebiet führen sollte und einen direkten Anschluss an die Strecke Neustadt-Karlsruhe besessen hätte.

Diese Bahntrasse ist allerdings bereits seit mehreren Jahren nicht mehr existent. Die freigewordenen Flächen bieten sich nun im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung als Konversionsflächen an und wurden z.T. bereits von einzelnen Akteuren für z.B. Lagerflächen genutzt.

Dieser Zustand sowie eine für das Industriegebiet angemessene und geordnete städtebauliche Entwicklung soll nun durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden, auch um den Wirtschaftsstandort Edenkoben weiter zu stärken.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Edenkoben daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 3. Teiländerung“ mit Teiländerung des Bebauungsplans „Industriegelände Venninger Straße 1. Bauabschnitt – Ergänzung“ vom 10.01.1973 am 27.10.2021 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13 a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.

b) Die mit der Planung beabischtigten Vorhaben erfüllen den Tatbestand einer Maßnahme zur Innenentwicklung.

c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.

d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

f) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

Zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m^2.

Zu b): Die Planung sichert eine verträgliche städtebauliche Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Zu c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

Zu d) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zu e) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Zu f) Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet zum Großteil als *Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung Schule und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* sowie zum kleinen Teil als *Wohnbaufläche* dar. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

D GRUNDLAGEN

Nachfolgend werden die Grundlagen der Planung sowie die Situation des Plangebietes näher erläutert.

1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

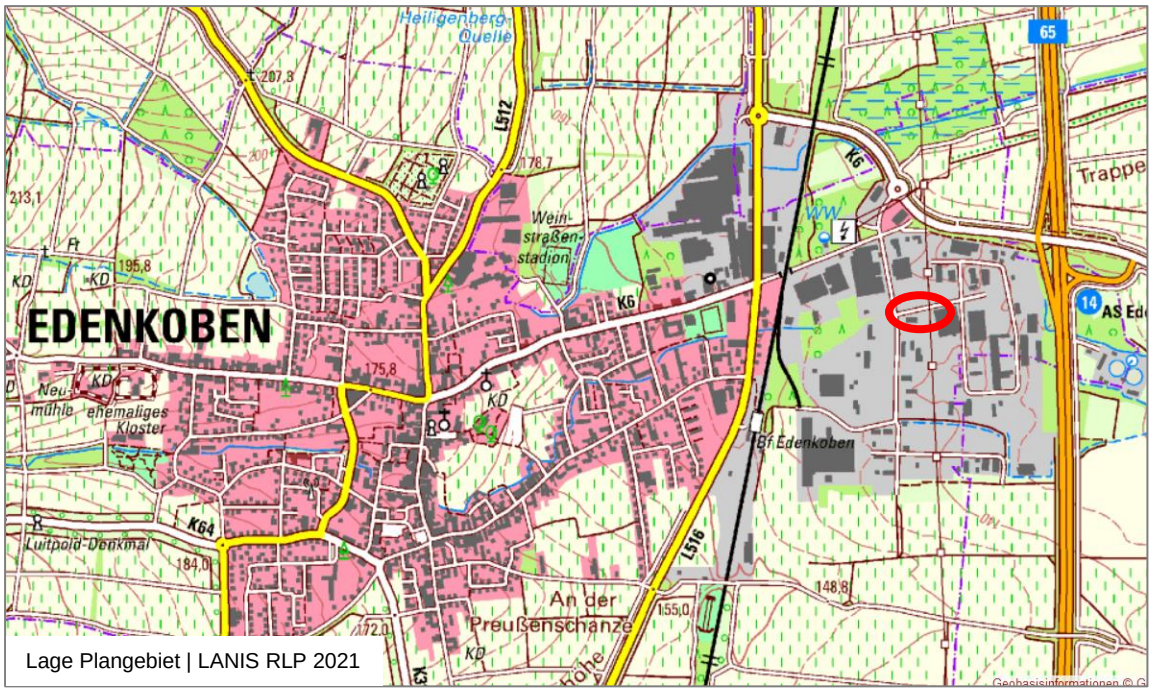
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand 2022,
- Ortsbegehung des Plangebietes Juli 2021.

Die der Planung zugrundeliegenden Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben, Fachbereich 4 Bauen und Umwelt, Poststraße 23, 67480 Edenkoben eingesehen werden.

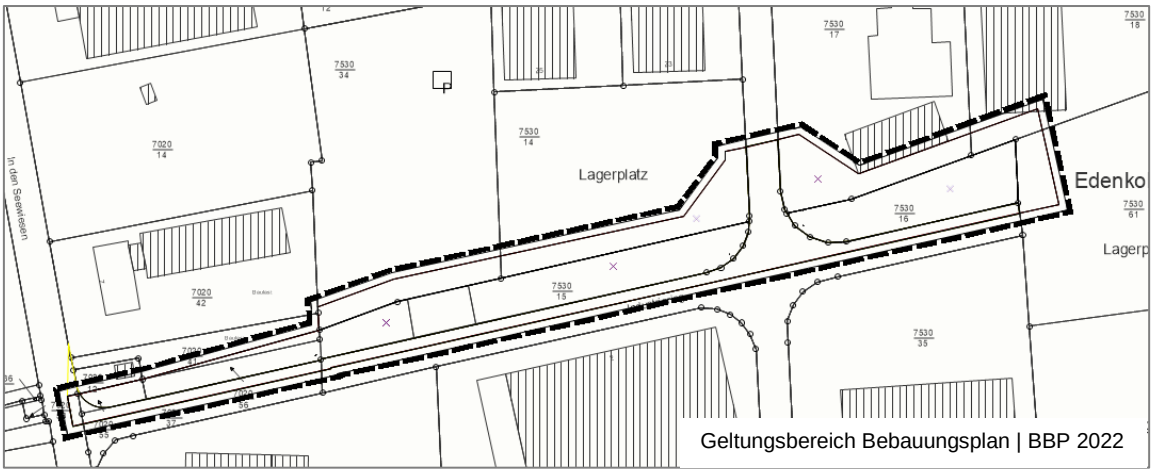
2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes im interkommunalen Industriegebiet *Seewiesen*. Dort grenzt es direkt an die Straßen *Industriering* und *In den Seewiesen* an. Rund um das Plangebiet und innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gewerbliche und industrielle Gebäude und Lagerplätze.

Das Industriegebiet selbst liegt zwischen der Bahnstrecke Neustadt – Karlsruhe und der Bundesautobahn A65.



Lage Plangebiet | LANIS RLP 2021



Geltungsbereich Bebauungsplan | BBP 2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nachfolgende Grundstücke in der Gemarkung Edenkoben vollständig oder teilweise (tlw.):

7020/12	7020/37 (tlw.)	7020/41	7020/49 (tlw.)	7020/55	7020/56
7530/14 (tlw.)	7530/16	7530/17 (tlw.)	7530/18 (tlw.)	7530/34 (tlw.)	7530/40
7530/61 (tlw.)					

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 6.800 m² und teilt sich in zwei Bereiche auf. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zentral im Industriegebiet Seewiesen.

Der überwiegende Teil ist bereits durch gewerbliche Nutzungen (z.B. Lagerflächen oder Zufahrten, Gebäude) genutzt und entsprechend gestaltet bzw. versiegelt. Lediglich östlich des Industrierings befindet sich eine Restfläche der alten Bahntrasse, die dort zurzeit brach liegt. Das Gelände weist eine durchgehend ebene Topographie bei 140 m NHN auf.

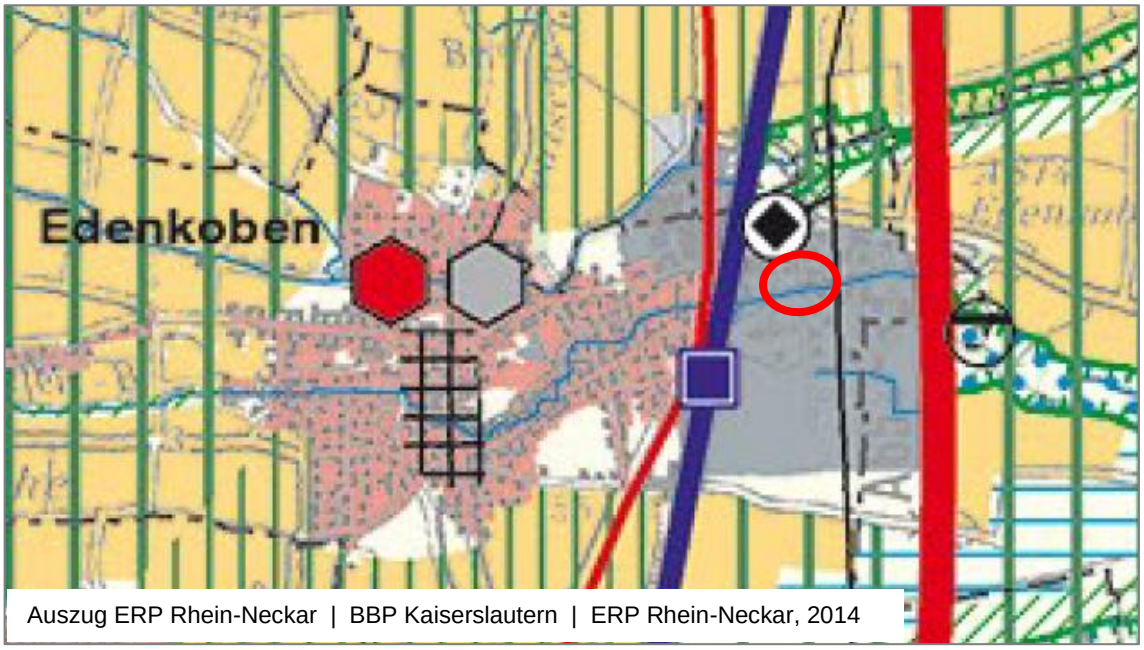
Bestandssituation | BBP Kaiserslautern | LANIS RLP 2022

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

1 Regionaler Raumordnungsplan

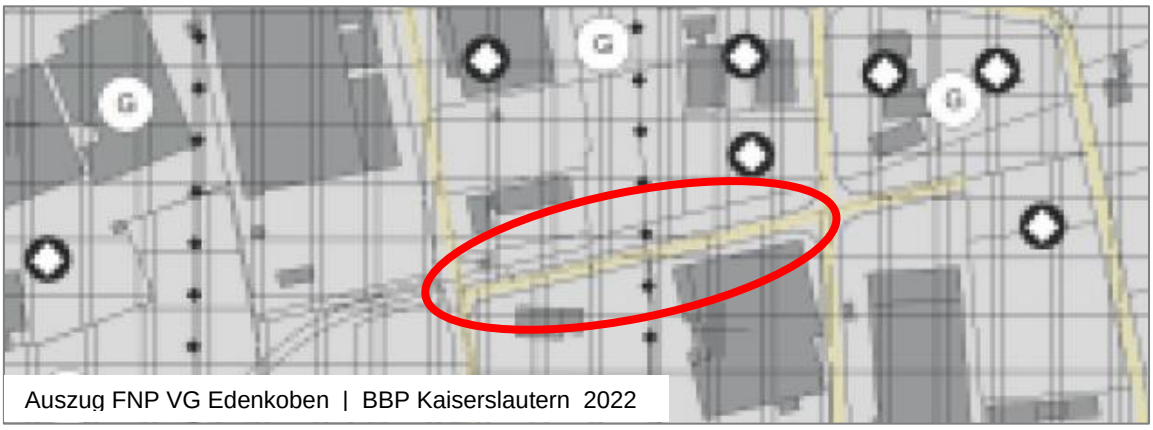
Der einheitliche Regionalplan (ERP) „Rhein-Neckar“ (Stand 2014) stellt das Plangebiet als *Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe* im Bestand dar. Demzufolge wiederspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung nicht.



Auszug ERP Rhein-Neckar | BBP Kaiserslautern | ERP Rhein-Neckar, 2014

2 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet *Gewerbliche Baufläche* dar. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug FNP VG Edenkoben | BBP Kaiserslautern 2022

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen anderer Fachplanungen dargelegt und erläutert.

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete. Auch finden sich im Gebiet selbst keine derartigen Flächenausweisungen.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes und somit außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in der Straße *Industriering* der Triefenbach als Gewässer 3. Ordnung. Dieser ist im Bereich des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes Seewiesen allerdings vollständig verrohrt. Es ergeht der Hinweis, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m-Zone Gewässer III. Ordnung (hier: „Triefenbach“) neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG bedürfen.

Die Überbauung des verrohrten Triefenbachs ist nicht zulässig. Entlang der Verrohrung gilt beidseits ein Abstand von mind. 3,00 m Breite, der von jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Nutzung (hierzu gehören auch Zäune, Lagerplätze, Parkplätze etc.) freizuhalten ist.

3 Altablagerungen/ Altlasten

Innerhalb von Teilbereichen des Plangebietes bestehen Altablagerungsstellen sowie altlastverdächtige Flächen. Gemäß der Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd betrifft dies folgende Flurstücke:

In nachstehender Abbildung orange markiert: Die Flurstücke 7020/12, 7020/41, 7020/42 und 7020/49 in der Gemarkung Edenkoben sind von der Ablagerungsstelle Edenkoben, In den Seewiesen mit der Reg-Nr. 03 020 - 0207 / 000 – 00 betroffen. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformations-systems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) wurde auf dieser Fläche Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des BIS-BoKat sind die Abgrenzungen sicher. Die Ablagerungsstelle ist im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig erfasst worden.

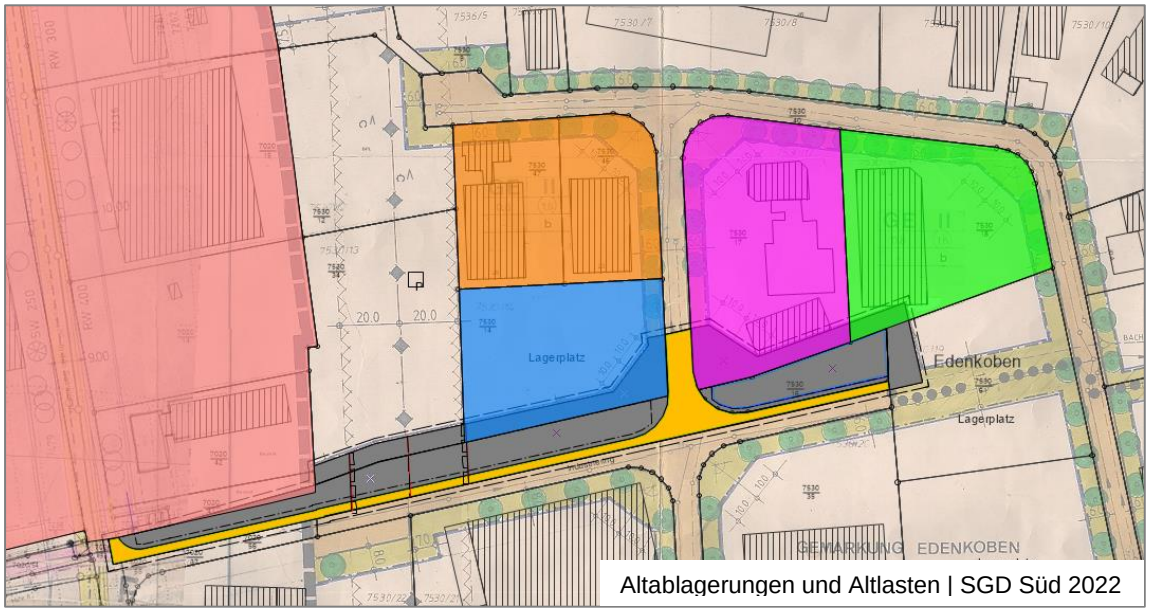
In nachstehender Abbildung rosa markiert: Das Flurstück 7530/17 in der Gemarkung Edenkoben ist von der Ablagerungsstelle Edenkoben, Venninger Straße (1) mit der Reg-Nr. 03 020 - 0211 / 000 – 00 betroffen. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) wurde auf dieser Fläche Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle, also Haus-, Sperr-, hausmüllähnlicher Gewerbemüll abgelagert. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des BIS-BoKat sind die Abgrenzungen sicher. Die Ablagerungsstelle ist im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig erfasst worden.

In nachstehender Abbildung grün markiert: Das Flurstück 7530/18 in der Gemarkung Edenkoben ist von der Ablagerungsstelle Edenkoben, Venninger Straße (2) mit der Reg-Nr. 03 020 - 0212 / 000 – 00 betroffen. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninfor-

mationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) wurde auf dieser Fläche Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle, also Haus-, Sperr-, hausmüllähnlicher Gewerbemüll abgelagert. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des BIS-BoKat sind die Abgrenzungen sicher. Die Ablagerungsstelle ist im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig erfasst worden.

In nachstehender Abbildung blau markiert: Das Flurstück 7530/14 in der Gemarkung Edenkoben ist von der Ablagerungsstelle Edenkoben, Venninger Straße (4) mit der Reg-Nr. 03 020 - 0214 / 000 – 00 betroffen. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) wurde auf dieser Fläche Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle, also Haus-, Sperr-, hausmüllähnlicher Gewerbemüll abgelagert. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des BIS-BoKat sind die Abgrenzungen sicher. Die Ablagerungsstelle ist im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig erfasst worden. Der aktuelle Flächenstatus kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht abschließend bewertet werden, da teilweise widersprüchliche Aussagen vorliegen. Zum einen ergaben sich laut BIS-BoKat im Rahmen einer orientierenden Untersuchung Hinweise auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Ein entsprechender Untersuchungsbericht liegt nicht vor. Zum anderen ergaben sich laut aktueller Aktenlage Hinweise für eine Entsorgung von Abfällen. Ein entsprechender Freimessungsbericht liegt nicht vor.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die angemerkten Standorte der Altablagerungen bzw. verdächtigen Altlasten im Plangebiet:



Altablagerungen und Altlasten | SGD Süd 2022

Diese Flächen werden gemäß den Empfehlungen und Vorgaben des *Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* des Ministeriums für Finanzen Rheinland-Pfalz vom 05.02.2002 bauplanungsrechtlich berücksichtigt (*siehe Kap. I 2 und J 1.1*)

4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Es liegen keine Informationen zu Sach- und Kulturgütern innerhalb des Plangebietes vor.

5 Bestehende Leitungstrassen

Im Plangebiet verlaufen Hoch- und Mittelspannungsleitungen des Versorgungsträgers. Der genaue Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Einerseits sind dies eine 110 kV-Freileitung, die von Nord nach Süd verläuft und andererseits mehrere unterirdische 20 kV-Leitungen, die im Plangebiet verteilt verlaufen.

6 Erschließung

Die externe infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Breitband, Verkehr, Wasser) ist über die bestehenden Netze sichergestellt.

7 Sonstiges

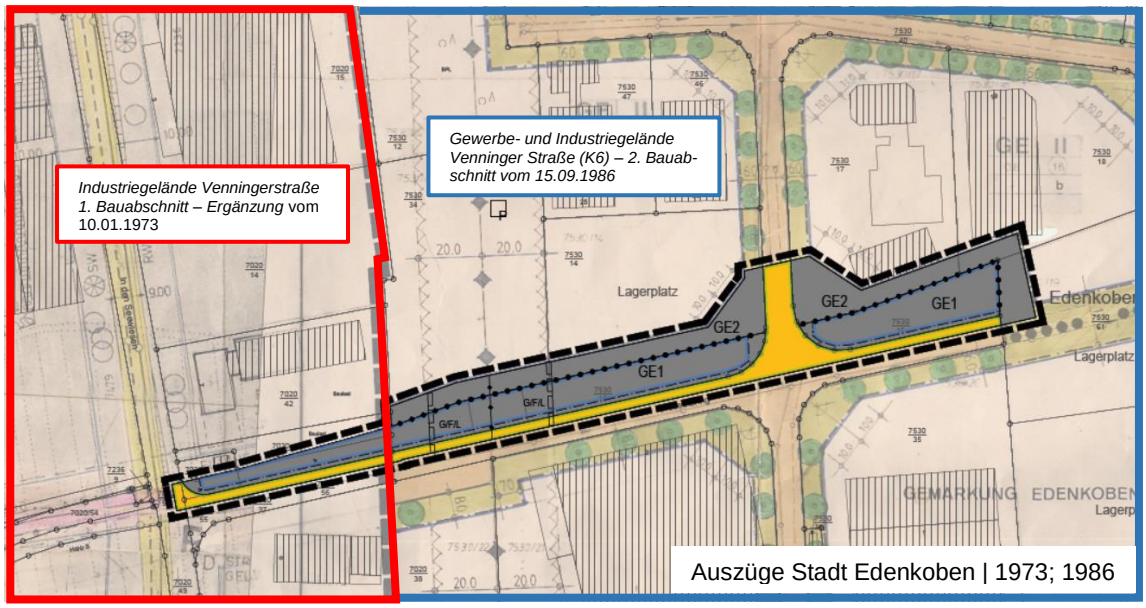
Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Die vorliegende 3. Teiländerung bezieht sich auf den Bebauungsplan *„Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße (K6) – 2. Bauabschnitt – 1. Änderung“* vom 15.09.1986 - in nachstehender Abbildung rechts (blau umrahmt).

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert weiterhin zu Teilen den Bebauungsplan *„Industriegelände Venningerstraße 1. Bauabschnitt – Ergänzung“* vom 10.01.1973 - in nachstehender Abbildung links (rot umrahmt).

In dem überlagerten Bebauungsplan werden für das Plangebiet teilweise öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Bahnzwecke, Straßenbegleitgrün inklusive Baumpflanzungen und Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese Festsetzungen werden nun innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches vollständig überlagert.



Auszüge Stadt Edenkoben | 1973; 1986

H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1 Bestandsituation

Die Bestandssituation des Plangebietes ist durch eine nahezu vollständige Versiegelung durch Verkehrsflächen, Lagerflächen oder Gewerbebauten geprägt. Lediglich im äußersten Osten und äußersten Westen finden sich kleinere nicht überbaute oder versiegelte Flächen. Im Westen ist die alte Bahntrasse mit kleineren Sträuchern und Büschen bestanden.

2 Bewertung des Plangebietes

Schutzgebiete

Das Plangebiet gehört zum östlichen Ausläufer des Naturparks Pfälzerwald, Entwicklungszone.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Ausgewiesene Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Schutzgut: Boden

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Schutzgut: Grundwasser und Gewässer

Durch das Plangebiet verläuft entlang des *Industriering* der Triefenbach als Gewässer 3. Ordnung. Dieser ist im Bereich des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes allerdings vollständig verrohrt.

Schutzgut: Klima / Luft

Das bereits stark versiegelte Plangebiet befindet sich in einer kleinklimatisch bereits stark belasteten Umgebung. Durch den hohen Grad an Beton- und Asphaltversiegelung sowie dem Fehlen an Grünstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung bestehen hier enorme Defizite.

Schutzgut: Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet besitzt aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe nur eine sehr geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Durch die geplante Entwicklung werden diese nicht beeinträchtigt bzw. eher in der bereits bestehenden Art fortgeführt.

Artenschutz:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie dem Fehlen jeglicher Biotopvernetzung zu anderen Grünräumen (insbesondere von der westlich gelegenen, verbuschten Fläche) weist das Plangebiet für den Artenschutz nur eine sehr untergeordnete Bedeutung auf.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich in einer bereits stark versiegelten Innenbereichslage. Bezüglich Artenschutz ist das Areal von untergeordneter Bedeutung. Kleinklimatisch besteht bereits eine enorme Belastung, welche allerdings durch die Planung selbst nur in sehr geringem Maß gesteigert wird, da der überwiegende Bereich des Plangebietes schon bebaut oder versiegelt ist.

3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet:

- Aufnahme von Dachbegrünungen für bauliche Anlagen
- Reduzierung der weiteren Versiegelung auf ein absolutes Mindestmaß
- Integration von Grünelementen (z.B. Stellplatzbäume)

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Nachfolgend wird die städtebauliche Zielkonzeption erläutert.

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 3. Teiländerung“ mit Teiländerung des Bebauungsplans „Industriegelände Venninger Straße 1. Bauabschnitt – Ergänzung“ vom 10.01.1973 soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, den Wirtschaftsstandort Edenkoben weiter zu stärken und dabei eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu forcieren. Insbesondere die Nutzbarmachung von Innenentwicklungspotentialen stehen dabei im Fokus, auch, um eine für die Umwelt nicht förderliche Außenentwicklung zu unterbinden und sparsam mit dem Schutzgut Bode umzugehen.

Konflikte mit benachbarten Gebieten und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Die Belange des Umweltschutzes und ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).
- Die Förderung der lokalen Wirtschaftsleistung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).

ENTWICKLUNGSPROZESS DER PLANUNG

Nachfolgend wird zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planungsentwicklung eine kurze Übersicht zu wesentlichen Entwicklungsschritten gegeben.

- Abstimmungen und Überlegungen im Vorfeld der Planung

Anlass der Planung war das Anliegen eines Interessenten, auf einem Teil der ehemaligen Bahntrasse ein Gewerbegebäude mit Büroeinheit zu errichten. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße wurde die Überplanung der gesamten ehemaligen Bahntrasse sowie der in den bestehenden Bebauungsplänen dargestellten Grünstreifen zwischen Baugrundstücke und Straße, da diese Grünstreifen nie umgesetzt bzw. bepflanzt wurden.

- Nach Abschluss der formellen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung ergingen insbesondere Aussagen zu altlastverdächtigen Flächen sowie Forderungen zu Bodenuntersuchungen im Plangebiet ein, die der Zielsetzung, einer zügigen Konversion der ehemaligen Bahntrassen in unverhältnismäßiger Weise entgegenstehen. Insbesondere auch, da speziell die Flurstücke der ehemaligen Bahntrassen außerhalb der aktuell bestehenden altlastverdächtigen Flächen liegen.
Aus diesem Grund hat sich die Stadt Edenkoben zu einer Verkleinerung des Geltungsbereiches entschieden, der ausschließlich die in Rede stehenden Bahntrassen sowie die nicht bepflanzten Eingrünungsstreifen beinhaltet. Darüber hinaus wurde für die innerhalb des neuen Geltungsbereiches bestehenden Flurstücke mit Altlastverdacht eine mit der bestehenden Gewerbenutzung verträgliche Lösung gewählt, auch, da diese Flächen bereits seit mehreren Jahren gewerblich genutzt werden: Für diese Bereiche sind ausschließlich Lagerflächen zulässig, um somit den dauerhaften Aufenthalt von Personal in diesen Bereichen bauplanungsrechtlich auszuschließen und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den Vorgaben des Vorgaben des *Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* des Ministeriums für Finanzen Rheinland-Pfalz vom 05.02.2002.

- *Nach Abschluss der erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB*

Innerhalb der erneuten Beteiligung gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu redaktionellen Anpassungen der Planurkunde, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung geführt haben. Eine erneute Offenlage resultierte daraus nicht.

2 Erläuterung der Planung

Die Stadt Edenkoben möchte im interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Seewiesen die noch zur Verfügung stehenden Flächen effizient nutzen und mögliche Brach- und Konversionsbereiche für weitere Wirtschaftsbetriebe zur Verfügung stellen.

Da die ursprünglich geplante Bahntrasse bereits seit Jahren nicht mehr existiert, diese bauplanungsrechtlich aber noch besteht, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan

diese Fläche baurechtlich gesichert werden. Grundsätzlich werden hierzu die bestehenden Festsetzungsinhalte der beiden Ursprungsbebauungspläne in ihren Grundzügen aufgegriffen und weitergeführt. Somit soll die bestehende Baustruktur nachhaltig weiterentwickelt werden.

Um jedoch eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Flächen zu erzielen, sind die Baugrenzen zum zentral gelegenen *Industriering* auf unter 3,00 m reduziert worden. Dies entspricht der Zielsetzung einer Förderung des Wirtschaftsstandortes bei gleichzeitiger besonderer Berücksichtigung des Schutzgutes Boden. Dies entspricht zudem dem übergeordneten Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Im Plangebiet besteht der Verdacht von Altlasten und Altablagerungen. Damit Konflikte mit diesen unterbunden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, ergehen in diesen Bereichen Vorgaben, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personal unterbinden. Da es sich hier um einen vergleichsweise kleinen Bebauungsplan handelt, der in erster Linie der zukunftsfähigen Konversion einer Bahntrasse und Anpassung nicht umgesetzter Planungsfestsetzungen dient, wird es als unverhältnismäßig angesehen, tiefergehende und kostenintensive Untersuchungen und Ergründungen des Bodens vorzunehmen. Die hier angestrebte Lösung des Konfliktes entspricht auch den Empfehlungen des *Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* des Ministeriums für Finanzen Rheinland-Pfalz vom 05.02.2002.

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in erster Linie über den bestehenden *Industriering* bzw. dessen angrenzenden Verkehrsstraßen. Auch die Ver- und Entsorgung mit anderweitigen Infrastrukturen (Wasser, Strom, Breitband) erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Systeme. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der größtenteils bereits bestehenden Nutzungsstruktur ist nicht mit größeren Bautätigkeiten zu rechnen.

Bzgl. der Regenwasserbewirtschaftung beinhaltet die Planung Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung von Stellplatzflächen, welche aktiv zu einem nachhaltigen Regenwassermanagement beitragen. Die gesamte Planung stellt sich jedoch als überwiegende Bestandsentwicklung dar. Die Bahnstrecke sowie der ehemals als Grünstreifen festgesetzte Randbereich der Baugrundstücke, welche durch die Planung zu Gewerbeflächen entwickelt werden sollen, sind zum allergrößten Teil bereits überbaut bzw. in Gewerbegrundstücke integriert. Daher entsteht durch die hiesige Planung de facto keine bzw. eine minimale Mehrversiegelung, sondern im Großteil eine Legalisierung der Bestandsnutzung. Im östlichsten Bereich des Plangebietes ist ein Büro- und Gewerbeneubau auf dem Flurstück 7530/16 geplant. Durch die Vorlage der dazugehörigen Entwurfsunterlagen ist ersichtlich, dass im Rahmen dieses Vorhabens ein Rückhaltbecken auf dem Privatgrundstück von rd. 200 m³ hergestellt wird. Darüber hinaus erging die Vorgabe der Verbandsgemeindewerke, dass 2,5 m³/100 m² Fläche als Rückhaltung vorgesehen werden müssen und diese sich in 6-8 Stunden gedrosselt ableiten.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt wird das Baugebiet gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für den Bereich des **GE 1** zu den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den gewerblichen Bauflächen ermöglichen eine adäquate Nachverdichtung und Weiternutzung in der Form, als dass die bestehenden Strukturen angemessen fortgeführt werden können. Aus diesen Gründen sind auch die entsprechenden Unzulässigkeiten einzelner Nutzungen bzw. deren ausnahmsweise Zulässigkeit abseits der regulären Vorgaben des § 8 BauNVO getroffen worden. Für die hier in Rede stehenden Nutzungsmöglichkeiten sollen die gleichen Voraussetzungen gelten, wie sie auch schon im übrigen Gewerbe- und Industriegebiet bestehen.

Für den Bereich des **GE 2** ergeht die Vorgabe, dass dort außer Lagerflächen keine weiteren Nutzungen geschaffen werden können. Dies ergibt sich aus den Aussagen zu möglichen Altablagerungen und Altlastbeständen, welche in den jeweiligen Flurstücken bestehen (*siehe Kap. F 3*). Durch diese Vorgaben werden die städtebaulichen Zielsetzungen einer Konversion des Plangebietes hin zu nutzbaren Gewerbeflächen erfüllt und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt, da auf den festgesetzten Lagerflächen keine Nutzungen zulässig sind, die eine dauerhafte Anwesenheit erfordern.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe.

Dadurch soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen und orientiert sich zudem an den Vorgaben für die unmittelbare Umgebung.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Ebenso wie bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung übernimmt der Bebauungsplan bzgl. der Bauweise die planungsrechtlichen Vorgaben der unmittelbaren Umgebung, sodass für künftige Nutzungen entsprechend dem Gleichheitsgebot einheitliche Vorgaben bestehen.

Entlang des Industriering wird ein gegenüber der Umgebungsbebauung anderweitiger Abstand der Baugrenze festgesetzt. Dies ist Ausdruck des gemeindlichen Planungswillen, die brachliegende Bahnstrecke für eine wirtschaftliche und attraktive Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Die bisherige Bahntrasse weist nur eine vergleichsweise geringe Tiefe auf, die für Gebäude bzw. Gewerbetriebe bei Einhaltung der sonst üblichen

6,00 m Abstand zu Erschließungsstraßen zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen würde. Aus diesem Grund wurde explizit an dieser Stelle eine Abweichung von den üblichen Vorgaben getroffen. Zudem fördert dies eine Baulandentwicklung mit dem Ziel eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen für Nebenanlagen und Stellplätze dienen in erster Linie dazu, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ entlang der Erschließungsstraßen zu unterbinden und somit auch einen Beitrag zur Verkehrssicherheit bei z.B. rückwärts ausparkenden Fahrzeugen auf die Straße zu leisten.

Notwendige technische Nebenanlagen (z.B. Trafostationen) sind zur besseren Erreichbarkeit v.a. vom Straßenraum aus, auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.5 Hauptversorgungsleitungen, hier: 110 kV-Freileitung des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet dargestellten und bereits bestehenden Hauptversorgungsleitungen sind insbesondere bei baulichen Maßnahmen und Pflanzungen zu berücksichtigen. Derartige Vorhaben sind mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen, um Konflikte und mögliche Zwischenfälle sowie einen reibungslosen Betriebsablauf sicherzustellen.

1.6 Hauptversorgungsleitungen, hier: 20 kV-Freileitung des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet dargestellten und bereits bestehenden Hauptversorgungsleitungen sind insbesondere bei baulichen Maßnahmen und Pflanzungen zu berücksichtigen. Derartige Vorhaben sind mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen, um Konflikte und mögliche Zwischenfälle sowie einen reibungslosen Betriebsablauf sicherzustellen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünung der Stellplatzflächen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Bo-

den, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

Dachbegrünung

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 10° entscheiden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachform greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform. Begrünte Dächer führen nachweißlich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind | hier: Rechte zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die dargestellten Flächen dienen der Sicherstellung der Erreichbarkeit des Betreibers der genannten Hauptversorgungsleitungen auf den Privatgrundstücken.

1.9 Technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und nach Maßgabe der mit der Planung verfolgten Zielsetzung wird für die Dachflächen der Hauptgebäude die Belegung mit Solaranlagen festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung für das gesamte Plangebiet aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung und der Fassaden,
- der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- und zu Einfriedungen und deren Erscheinungsbild.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse indem sie trotz einer möglichen dichteren Bauweise als in der Umgebung für ausreichende Belichtung und Belüftung der Flächen sorgt. Darüber hinaus werden Maßnahmen getroffen, die dafür sorgen, dass auf den mit Altlasten und Altablagerungen möglicherweise belasteten Flächen ein dauerhafter Aufenthalt von Personal unterbunden wird.

2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der hier vorgesehenen Planung durch die bestehende Vorprägung der Umgebung nicht zu erwarten.

3 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Umweltschutz wird in erster Linie durch die Maßnahme der Innenentwicklung und den damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Darüber hinaus werden klimaanpassende und klimaschützende Maßnahmen in die Planung integriert, um die entstehenden Nutzungen entsprechend zukunftsfähig auszugestalten. Allerdings ist aufgrund der zu erwartenden Neubautätigkeit im Plangebiet nicht mit spürbaren Effekten insbesondere auf das enorm belastete Mikroklima oder den Anteil der Nutzung erneuerbarer Energie in den Seewiesen zu rechnen. Das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet weist in diesen Bereichen enorme Defizite auf, welche eher in einem ganzheitlichen Entwicklungskonzept angestrebt werden sollten, um messbare Auswirkungen zu erzielen und das Areal zukunftsfähig für die Auswirkungen der Klimakrise aufzustellen.

4 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Durch die Möglichkeit, Betriebe im Plangebiet zu errichten oder bestehende zu erweitern, wird der Wirtschaftsstandort Edenkoben unmittelbar gefördert.

5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der innerörtlichen Lage durch den Anschluss an bestehende Systeme gesichert. Durch unterschiedliche Maßnahmen

soll der Regenwasserabfluss minimiert und die Energieversorgung möglichst regenerativ ausgestaltet werden.

6 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Ansiedelung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben im Plangebiet ist von einem Mehrverkehr auszugehen. Dieser wird zurzeit im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet Seewiesen trotz der damals geplanten und heute nur marginal umgesetzten Güterbahnanbindung in erster Linie und der bestehenden Bahnanbindung primär durch den Straßenverkehr abgewickelt. Der Bebauungsplan wird aufgrund der geringen zu erwartenden Neubautätigkeit nur zu einem geringen Teil zu einem Mehrverkehr beitragen. Dennoch stellt sich das aktuell vorherrschende Mobilitätskonzept in den Seewiesen äußerst einseitig und nur in sehr geringem Maße zukunftsgewandt dar (z.B. Integration alternativer Mobilitätsformen wie CarSharing, Elektromobilität, gemeinsames Flottenmanagement, Fuß- und Radwegeanbindung insb. vom Bahnhof aus usw.). Hier könnte eine ganzheitliche Entwicklung angestrebt werden, die im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans allerdings nicht geleistet werden kann.

L PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.