

Bauleitplanung der Stadt Runkel



Bebauungsplan

„Ober der Limburger Straße / Am Kirschbaum“

im Ortsteil Ennerich

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des
BBPL „Ober der Limburger Straße / Am Kirschbaum“

im Ortsteil Ennerich

- Gemeinsame Begründung -

Exemplar der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis:

1.	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld	2
2.3	Raumordnung	3
2.4	Flächennutzungsplan	3
2.5	Naturraum, Geologie und Boden	4
2.6	Naturschutz und Schutzgebiete	4
2.7	Wasserwirtschaft.....	4
2.8	Örtliche und überörtliche Verkehrssituation.....	5
2.9	Bergbau	5
2.10	Sonstige Belange	5
3.	Städtebauliches Konzept	5
3.1	Grundlagen	5
3.2	Vorhabensbeschreibung.....	6
3.3	Verkehrerschließung, sonstige verkehrliche Belange und ÖPNV.....	6
3.4	Ver- und Entsorgung	8
4.	Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
4.6	Verkehrsflächen	9
4.7	Solaranlagen und wasserrechtliche Satzung.....	10
4.8	Fläche für die Versorgung	10
5.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	10
6.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung	11
6.1	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung	11
6.2	Eingriff und Ausgleich.....	11

1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für eine Gemeinde wie Runkel von zentraler Bedeutung für deren Zukunftsfähigkeit. Die Stadt Runkel bevorrätet daher in dem Bereich „Ober Limburger Straße/Am Kirschbaum“ im Stadtteil Ennerich Flächen in einem Umfang von rund 7,5 ha für die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Für eine Fläche von rund 3,5 liegt nun eine konkrete Ansiedlungsplanung eines Unternehmens vor. Voraussetzung für die Erschließung der Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die geplante Gewerbefläche sowie den vorgelagerten Abschnitt der „Limburger Straße“ (L 3020). Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren. Neben dem Bebauungsplan ist somit eine Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffsbewertung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan bereits im wesentlichen als „Gewerbefläche - Planung“ dargestellt, allerdings nicht in dem für das Vorhaben erforderlichen Zuschnitt. Daher ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

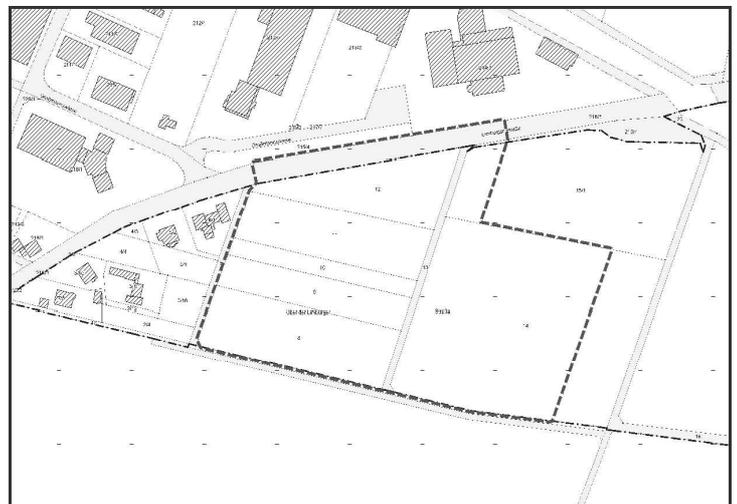
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.09.2023 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ober der Limburger Straße / Am Kirschbaum“ gefasst. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Behörden sind aufgefordert mitzuteilen, inwieweit die von Ihnen zu vertretenden Belange durch die Planung berührt werden und hierzu zweckdienliche Informationen zu Verfügung zustellen. Sie sind weiterhin aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

2. Allgemeine Planungsgrundlagen

2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet liegt am westlich von Ennerich an der Gemarkungsgrenze zu Limburg-Eschhofen. Es erstreckt sich südlich der L 3020 zwischen dem Bahnübergang der Main-Lahn-Bahn Richtung Ennerich und der noch zu Ennerich gehörenden Baufläche am östlichen Ortsrand von Limburg-Eschhofen. Die Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 3,5 ha und umfasst im einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Ennerich: In Flur 4 die Flurstücke 8 bis 13 jeweils vollständig und die Flurstücke 14 und 15/1 jeweils teilweise; in Flur 2 die Flurstücke 216/4 und 216/5 jeweils teilweise. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplan ist in dem nachstehenden unmaßstäblichen Lageplan dargestellt.



Räumliche Lage des Plangebiets (unmaßstäblich).

2.2 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Die Flächen im Geltungsbereich werden genauso wie die landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung vorwiegend ackerbaulich genutzt. Das Gelände steigt von Nord nach Süd von etwa 119 auf ca. 129 m ü.NN an. Das Gefälle liegt im Mittel bei etwa 5 %, im westlichen Teil des Plangebietes beträgt die Hangneigung bis zu 10 %.

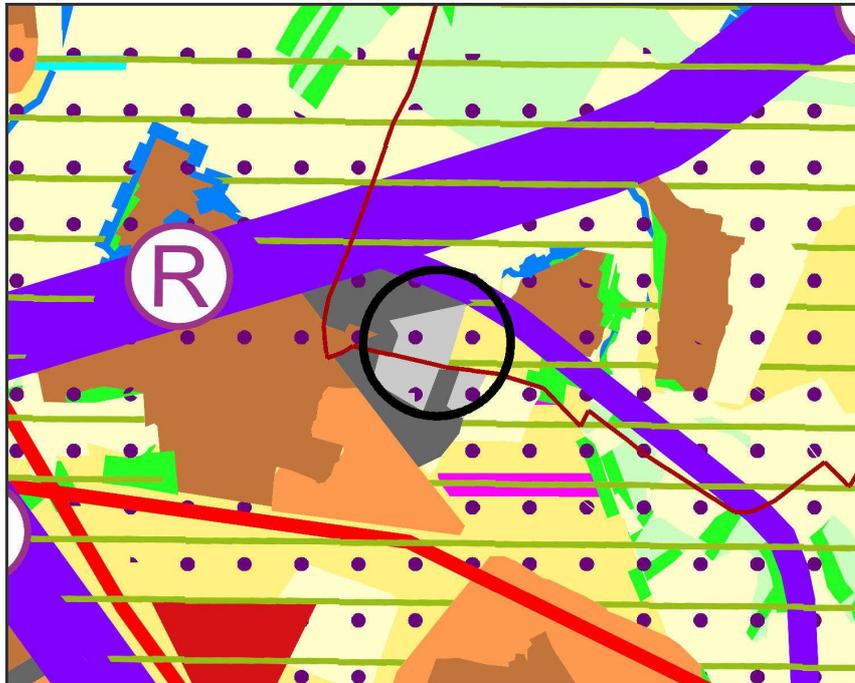
Das räumliche Umfeld ist bereits stark von gewerblicher Nutzung geprägt. Nördlich der L 3020 schließt sich das Gewerbegebiet „Großmannswiese“ an. In südlicher Richtung schließen sich auf Eschhofener Gemarkung der Entsorgungsbetrieb „Bördner“ sowie westlich davon weitere gewerbliche Nutzungen an. Bei der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baufläche handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche. Sie schließt sich unmittelbar an die Ortslage von Eschhofen an, liegt aber auf der Gemarkung Ennerich.



Lageplan des räumlichen Umfelds (unmaßstäblich).

2.3 Raumordnung

Die Fläche ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie, Planung“ dargestellt. Die raumordnerische Zielsetzung ist unter 5.3.-2 wie folgt formuliert: „Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und –funktionen“. Damit erfüllt die Planung das Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (über WMS, unmaßstäblich)

2.4 Flächennutzungsplan

Die größte Teil des Geltungsbereichs in einem Umfang von rund 2,8 ha ist im aktuellen Flächenutzungsplan der Stadt Runkel bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die übrigen rund 0,7 ha im Südosten entlang der Limburger Straße sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht den planerischen Zielsetzungen. Um das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu erfüllen muß der Flächennutzungsplan geändert werden.

Konkret umfasst die Änderung des Flächennutzungsplans die folgenden beiden Punkte:

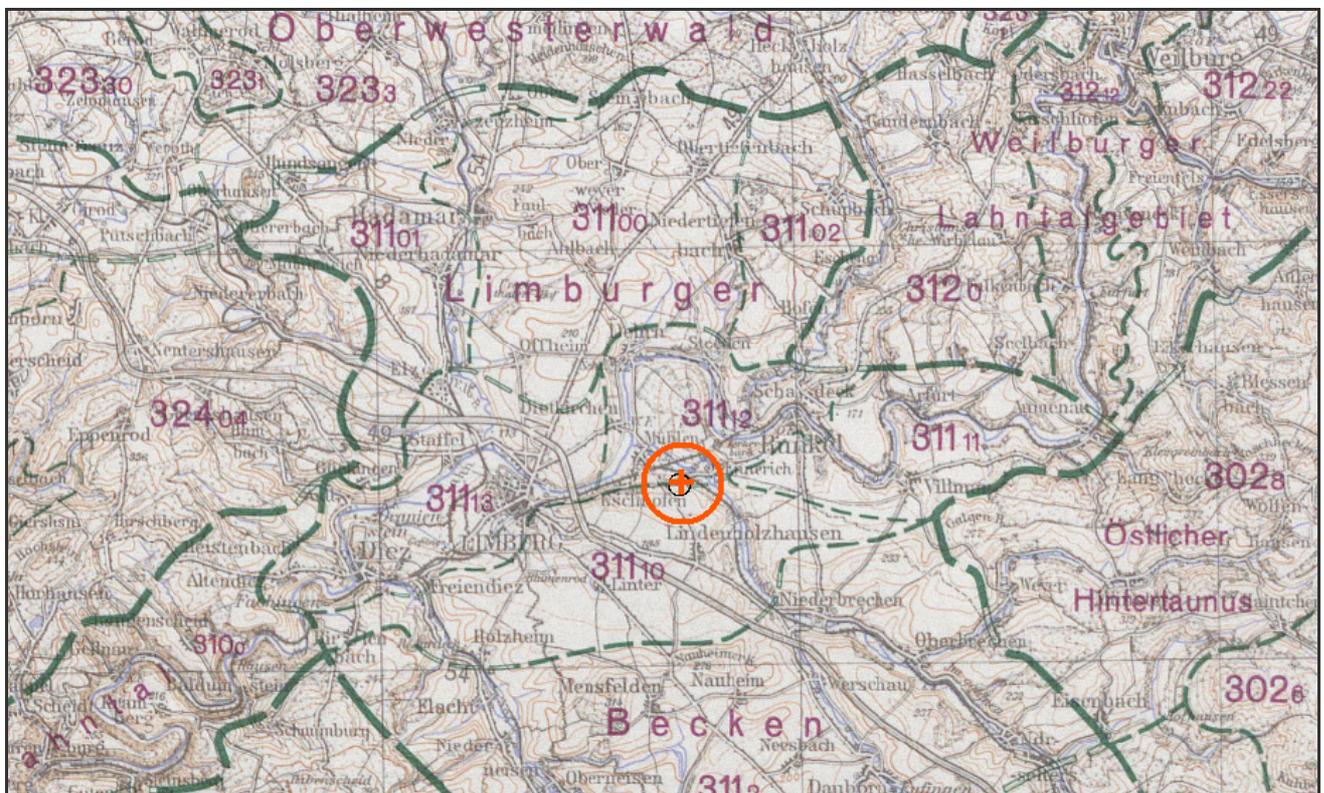
- Erweiterung der Darstellung der gewerblichen Baufläche in einem Umfang von rund 0,7 ha im Südosten.
- Rücknahme der Darstellung der gewerblichen Baufläche in einem Umfang von ca. 0,25 ha im Nordosten entlang der Limburger Straße und ersatzweise Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die Erweiterung der Gewerbefläche um 0,45 ha gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit der Bauverbotszone entlang der L 3020. Bei einer Anbaulänge von rund 220 m ergibt sich eine Fläche von rund 3.500 m². Diese ist gemäß § 23 HeStrG von jeglicher Bebauung freizuhalten und steht einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung. Gegebenfalls kann die Fläche für die Anordnung der erforderlichen Flächen für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden. Mit der Erweiterung der Darstellung ist somit keine relevante Erhöhung der Nettobaufläche verbunden und die Änderung des FNP damit auch noch mit den raumordnerischen Zielsetzungen vereinbar.

In der Systematik ist es die 9.Änderung des Flächennutzungsplans. Die geplante Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan können der Plankarte in Anlage 1 entnommen werden.

2.5 Naturraum, Geologie und Boden

Ennerich liegt in der Großlandschaft des Limburger Beckens, einer überwiegend 150m bis 200 m hoch gelegenen tektonischen Einsenkung zwischen Taunus und Westerwald. Die Großlandschaft des Limburger Beckens ist ein frühzeitig besiedeltes, durch intensiven Ackerbau geprägtes, waldarmes Gebiet mit überwiegend geringer Reliefenergie. An landschaftsgliedernden Elementen sehr arme ausgedehnte Ackerkomplexe mit Aussiedlerhöfen bestimmen in weiten Teilen das Landschaftsbild. Ennerich befindet sich südlich der Lahn und ist damit der Untereinheit des Südlichen Limburger Beckens zuzuordnen. Dieses ist eine weite an landschaftsgliedernden Elementen arme, intensiv genutzte Ackerlandschaft mit welligem bis leicht hügeligem Relief. Das Offenland des Raumes ist durch große Ackerschläge geprägt. Grünland hat nur einen kleinen Flächenanteil. Sowohl das Acker- als auch das Grünland werden intensiv bewirtschaftet und haben in der Folge eine stark reduzierte Arten- und Biotopausstattung. Gehölze sind im Offenland selten. Das Limburger Becken ist insgesamt sehr stark von den pleistozänen äolischen Lössablagerungen geprägt, welche fast das gesamte Gebiet bedecken und eine Mächtigkeit bis zu mehreren Metern aufweisen können. Dies trifft auch auf die Böden im Geltungsbereich zu. Gemäß BFD50 stehen im oberen Teil Böden aus Abschwemmassen lössbürtiger Substrate an, aus den sich Kolluvisole und Gleykolluvisole entwickelt haben. Diese gehen im Unterhang in Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten (Vega und Gley-Vega) über. Im westlichen Teil sind anthropogene Überprägungen nicht auszuschließen.



Naturräumliche Gliederung (unmaßstäblich)

2.6 Naturschutz und Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind im Planungsbereich weder ausgewiesen noch geplant. Ebenso finden sich keine geschützten Biotope.

2.7 Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl wird das Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt in die Vorflut eingeleitet. Maßgeblicher Vorfluter ist der nördlich der Bahnlinie verlaufende Emsbach.

2.8 Örtliche und überörtliche Verkehrssituation

Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt an der L 3020 „Limburger Straße“. Die Entfernung zum Anschluss an die A3 beträgt ca. 4,5 km (via Eschhofen und Lindenholzhausen) oder ca. 6,1 km (via Eschhofen und Limburg, B 49).

2.9 Bergbau

Bergbau ist durch die Planung nicht betroffen. Bergwerksfelder o.Ä. sind nicht bekannt.

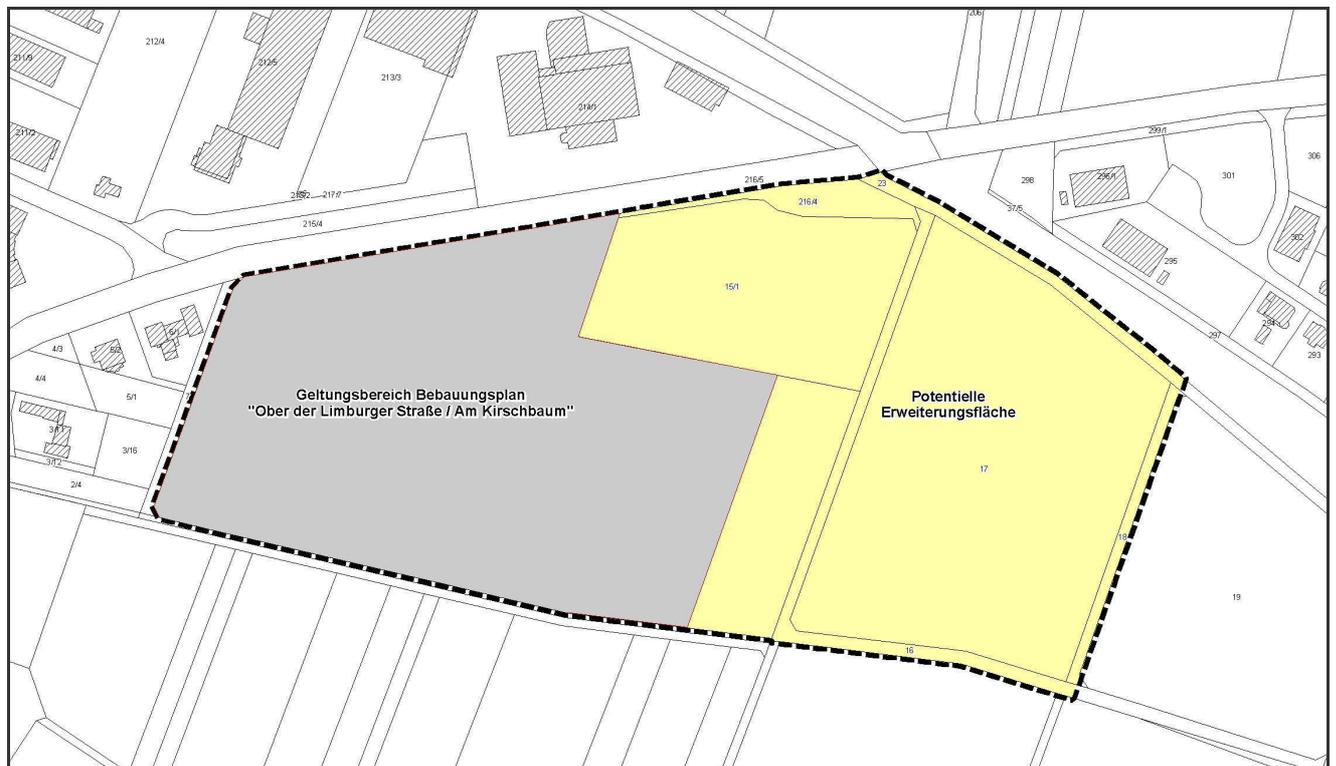
2.10 Sonstige Belange

Die Fläche liegt in keinem sonstigen bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundlagen

Die Stadt Runkel hat bereits vor vielen Jahren in dem Bereich „Ober Limburger Straße/Am Kirschbaum“ im Stadtteil Ennerich Flächen in einem Umfang von rund 7,5 ha für die Ausweisung eines Gewerbegebietes bevoorratet. Knapp die Hälfte davon ist bereits im Flächennutzungsplan als Zuwachsfläche dargestellt und soll jetzt aufgrund einer konkreten Ansiedlungsplanung eines Unternehmens entwickelt werden.. Die Fläche stellt neben dem Gewerbegebiet „Auf dem See“ den zweiten gewerblichen Entwicklungsansatz im Stadtgebiet dar. Der bisherige Entwicklungsschwerpunkt, das Gewerbegebiet „Kerkerbach“, bietet nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten und soll auch aufgrund der Lage im Auenbereich der Lahn, welche sowohl aus ökologischer Sicht als auch aus verkehrstechnischer Sicht als ungünstig zu bewerten ist, nicht weiter entwickelt werden. Die Gesamtfläche in Ennerich war bereits raumordnerisch abgestimmt. Aufgrund der durch die Raumordnung vorgegebene Flächenkontingentierung wurde aber die Darstellung auf die jetzige Fläche zugunsten des Gewerbegebiets „Auf dem See“ beschränkt. Grundsätzlich kann die Gesamtfläche aber nachfrageorientiert entwickelt werden. Bei einer Fortschreibung der raumordnerischen Flächenkontingentierung kommt auch wieder eine Darstellung als Zuwachsfläche im Flächennutzungsplan in Betracht.



Geplantes Gewerbegebiet „Ober der Limburger Straße / Am Kirschbaum“ (unmaßstäblich)

3.2 Vorhabensbeschreibung

Konkret handelt es sich bei der Firma, welche sich in Ennerich ansiedeln möchte, um die Hillwood Germany GmbH. Hillwood, ein Unternehmen der Perot-Gruppe, ist eine weltweit führende Entwicklungs-, Investment- und Beratungsfirma für hochwertige Gewerbeimmobilien. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich in Dallas im US Bundesstaat Texas, die Hillwood Germany GmbH hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Hillwood baut auf geeigneten Standorten moderne, flexible und nachhaltige Gewerbeimmobilien, die dem Markt zur Anmietung für Gewerbe und Lagerung zur Verfügung gestellt werden. Das Angebot richtet sich an verschiedene Branchen, u.a. Fracht-, Vertriebs-, Fertigungs-, Automobil-, Handels- und Pharmaunternehmen.

Das Vorhaben sieht den Bau einer Gewerbehalle (2 Units) vor, welche der vorübergehenden Lagerung von Gütern des Wirtschaftsverkehrs zum Weiterverkauf oder zum Zwecke der (Weiter-) Verarbeitung dient, sowie ergänzende Einrichtungen. Die Gewerbeimmobilie soll angebotsorientiert entwickelt werden, dementsprechend soll die Vermietung in 2 Lagerabschnitte möglich sein. Zu jeder Mieteinheit zählen moderne Büro- und Sozialräume, diese befinden sich auf der Mezzanin. Die restlichen Mezzaninflächen bieten sich als zusätzliche Lagerfläche an. Die An- und Auslieferung der Waren erfolgt über die Tiefhöfe. Das Be- und Entladen erfolgt über die Heckladestationen mit hydraulischen Überladebrücken und Sektionaltoren mit Wetterschutzbehängen. Die Waren befinden sich auf Paletten bzw. im Karton. Gelagert wird im Block bzw. im Regal. Die Ein- und Auslagerung erfolgt über Flurförderfahrzeuge. Eine Nutzung der Hallen ist im Dreischichtbetrieb (von 6:00-6:00 Uhr), 7 Tage die Woche angedacht. Insgesamt werden ca. 180 Personen in den Hallen und Büros arbeiten.

Bei der Lagerung von entsprechenden Gütern wird von normalen Lagergütern ausgegangen, d.h. keine leichtentzündlichen, explosiven Stoffe, Lagergüter mit hoher Brandenergie oder geschäumter Kunststoffe, sowie Güter, die nicht wassergefährdend, nicht feuer-, explosions- oder gesundheitsgefährdend sind. Die Lagerung erfolgt in Regalanlagen oder in Form von Blocklagerung. Die Oberkante des Lagerguts beträgt maximal 10,50m.

Die Beheizung der Hallenflächen erfolgt über dezentral im Torbereich angeordnete Gasdunkelstrahler mit einer Leistung von ca. 60,00 kW/Stk. Die Abgasführung erfolgt einzeln je Strahler über das Dach. Die Wärmeerzeugung der Bürobereiche erfolgt über je eine Luft-Wasser Wärmepumpe. Auf der gesamten Dachfläche wird eine PV-Anlage vorgesehen.

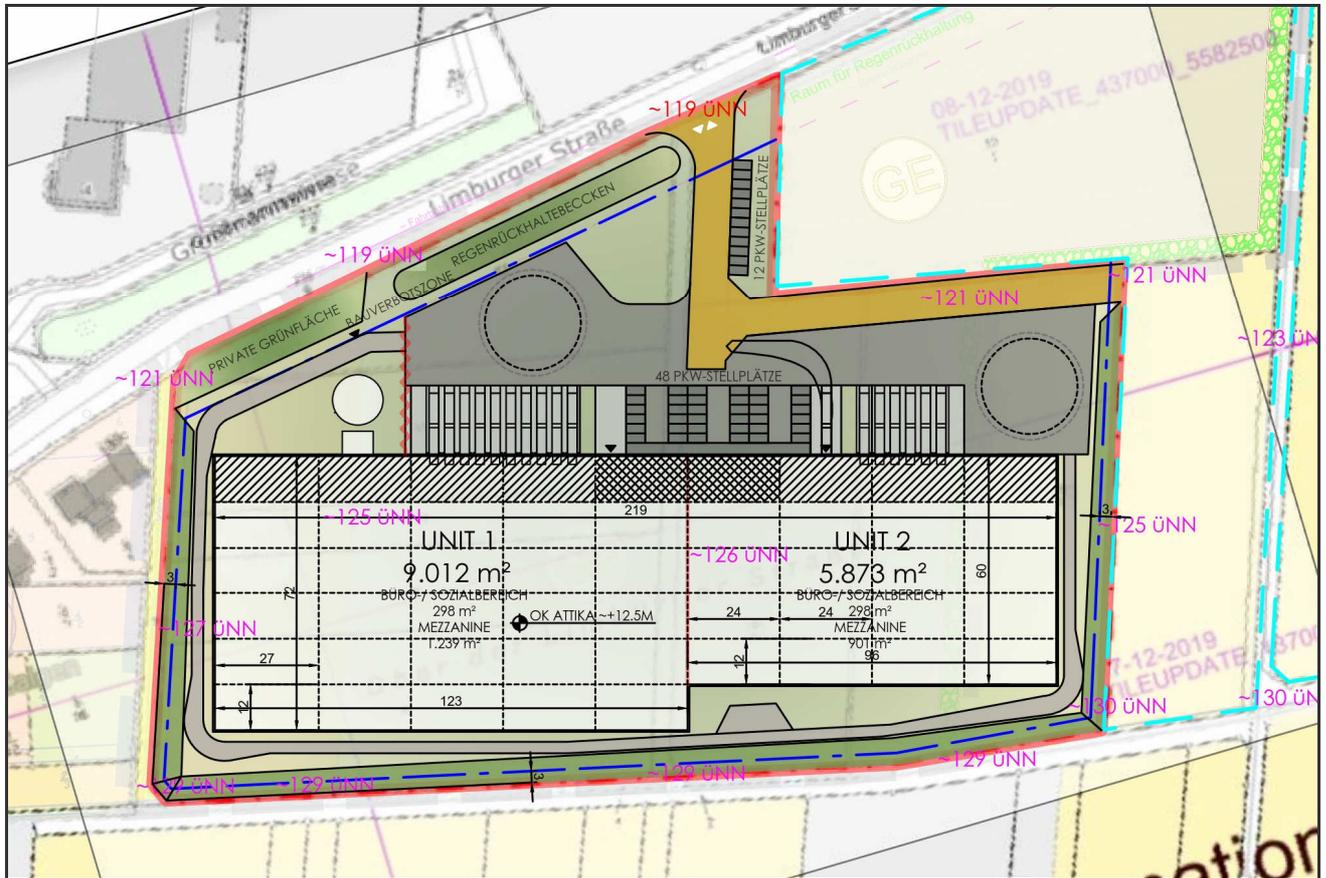
Die Auslegung und Ausstattung der Sozialräume orientiert sich an der Arbeitsstättenrichtlinie. Die Beleuchtung der Halle erfolgt über Lichtkuppeln im Dach, über Fensterlichtbänder in der Fassade sowie über Kunstlicht. Alle Büros haben eine natürliche Belichtung und Belüftung über Fenster. Die Belüftung innenliegender Sozialräume, wie Umkleiden und WC-Anlagen, erfolgt über raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung. Die Belüftung aller anderen Arbeitsbereiche wie Büro oder Halle über eine natürliche Be- und Entlüftung über Öffnungen in Dach und Wand.

Das gesamte Grundstück, einschließlich Parkplätze und Zufahrten, wird mit einem ca. 2m hohen Stabgitterzaun ohne Übersteigschutz eingezäunt. Im Bereich der Zufahrt befindet sich ein Schiebetor. Der Mutterboden des gesamten Grundstücks wird an entsprechender Stelle zwischengelagert und zu einem späteren Zeitpunkt wieder eingebaut. Generell wird kein Boden abgefahren. Aus dem überschüssigen Boden werden entlang der Grundstücksgrenzen Erdwälle hergestellt und großzügig bepflanzt. Sie bilden eine grüne Einfassung des Grundstücks und der Halle.

3.3 Verkehrserschließung, sonstige verkehrliche Belange und ÖPNV

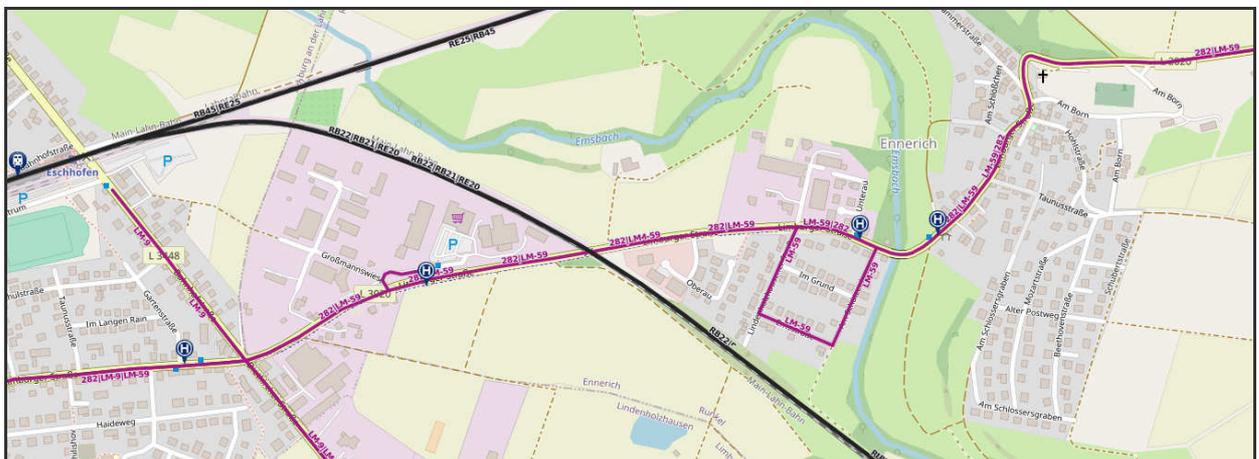
Die äussere Erschließung des Gewerbegebiets soll zukünftig über eine Zufahrt über einen neuen Knotenpunkt im Zuge der L 3020 erfolgen. Dieser ist in ausreichenden Abstand zum Bahnübergang vorzusehen. Der südlich parallel zur Landesstraße verlaufende Radweg muß im Bereich des Knotens entsprechend modifiziert werden. Die Planung des Knotenpunkts erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit Hessen Mobil. Als Grundlage hierfür wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt. Die innere Erschließung erfolgt dann über eine Stichstraße. Diese wird so angelegt, das sie später fortgeführt werden kann um später auch die Erweiterungsfläche zu erschließen.

Entlang der L 3020 gelten gemäß HStrG eine Bauverbotszone von 20 Metern ab dem äusseren Fahrbandrand und eine Baubeschränkungszone bis 40m Abstand vom Fahrbandrand. Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann hiervon gemäß § 23 (8) HStrG nur im begründeten Einzelfall eine Ausnahme zulassen. In der Baubeschränkungszone bedürfen bauliche Anlagen einer Zustimmung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde. Diese darf nur versagt werden, wenn dem Vorhaben konkrete verkehrliche Belange entgegenstehen.



Erschließungsplanung BV Hillwood (unmaßstäblich)

Der öffentliche Nahverkehr wird im Landkreis Limburg-Weilburg durch die Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil GmbH (VLDW) als Mitglied im Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) erbracht. Ennerich ist über die Buslinie 59 in das Liniennetz eingebunden. Diese bindet Ennerich sowohl an Runkel als auch unmittelbar an Limburg an. Die nächste Haltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs im Gewerbegebiet Großmannswiese.



Interaktive Karte des RMV mit Liniennetz - Ausschnitt Ennerich (unmaßstäblich)

Eschofen und Ennerich sind mit einem Radweg verbunden, welcher auf der südlichen Seite entlang der L 3020 verläuft, so das die neue Gewerbefläche auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Hierfür werden Regen- und Schmutzwasserkanalisation in Form eines Stufengrabens innerhalb der Erschließungsstraße verlegt und die späteren Gewerbegrundstücke mittels Hausanschlüssen angebunden. Die Ableitung der Regen- und Schmutzwasserabflüsse wird mittels einer neuen Ableitungstrasse an das vorhandene Trennsystem des Gewerbegebietes „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ angeschlossen. Die Regenwasserabflüsse erhalten so einen direkten Anschluss an den Emsbach als natürliche Vorflut.

Zur Begrenzung des hydraulischen Stoßes aus dem Plangebiet sowie zum Schutz der natürlichen Vorflut sind die Regenwasserabflüsse zu drosseln. Zur Rückhaltung der Abflüsse aus der später öffentlichen Verkehrsfläche wird ein abschließendes Regenwasserrückhaltebecken (Staukanal, Rigolenboxen, etc.) vorgesehen.

Seit Dezember 2016 liegt zudem die DIN 1986 in ihrer aktualisierten Form 100:2016-12 vor. Sie bildet die Norm im Bereich der Gebäude- und Grundstücksentwässerung. In den letzten Jahren stellen immer stärkere Starkregenereignisse die Entwässerungsbetriebe und Grundstückseigentümer vermehrt vor Herausforderungen. Beginnend bei der Gebäude- und Grundstücksentwässerung entstehen in unserem Entwässerungssystem so hydraulische Zustände, die unverträglich mit den Zielen unserer Gewässerbewirtschaftung sind. Im Starkregenereignis ist es oftmals nicht gewährleistet, dass die Grundstücksentwässerung das Regenereignis unmittelbar aufnehmen kann. Die Konsequenz sind Überflutungen von Freiflächen, Straßen und Gebäuden.

Um dem daraus resultierenden Schaden auf eigenes, fremdes Eigentum und der Natur vorzubeugen, hat sich der Grundstückseigentümer hiergegen durch fachgerechte Planung zu schützen. Eine zentrale Rolle spielt dabei eine schadlose Rückhaltung auf den Grundstücken und der sogenannte Überflutungsnachweis.

Ergänzend zum Regenrückhaltebecken in der Verkehrsfläche sind Festsetzungen zur dezentralen Regenrückhaltung vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird für die Gewerbegrundstücke eine Einleitbeschränkung von $10,0 \text{ l/(s*ha)}$ – bezogen auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche - festgesetzt. Hierfür ist im Norden der Gewerbefläche eine Fläche für eine Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen. Geplant ist ein offenes Erdbecken mit einer Vorkläreinrichtung sowie einer Abflussdrossel. Die Fläche ist so dimensioniert, dass das Rückhaltebecken für das gesamte festgesetzte Baufläche bemessen werden kann. Die Bemessung erfolgt nach DIN 1986-100 und DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis. Dieser Bemessungsansatz gilt auch für das öffentliche Becken innerhalb der Verkehrsanlage.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über den Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. In den neu zu bauenden Straßen und Gehwegen werden für neu zu verlegende Leitungen entsprechende Trassen vorgesehen und die Versorgungsunternehmen in die Erschließungsplanung eingebunden.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich nur um einen Bebauungsplan mit Vorhabensbezug, nicht aber um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB müssen bei den Festsetzungen auch möglich Folgenutzungen berücksichtigt werden. Daher werden abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO im Gewerbegebiet insbesondere Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ferner werden offene Lagerplätze als selbstständige Anlage ausgeschlossen. Hierunter sind insbesondere Schrottplätze, Lagerplätze für sonstige Abfallstoffe, Schüttgüter etc. zu verstehen. Lagerplätze als untergeordnete Nebenanlage anderer Hauptnutzungen und Lagerhallen sind hiervon nicht betroffen. Zielsetzung ist es, vor dem Hintergrund knapper werdender

Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes dauerhaft zu gewährleisten, städtebaulich unerwünschten Entwicklungen und potentiellen Nutzungskonflikten vorzubeugen. Auch der Ausschluss der Anlagen von kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Anlagen soll potentiellen Nutzungskonflikten vorbeugen. Der Ausschluss des Einzelhandels ergibt sich aus den Vorgaben der Raumordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GRZ) orientiert an den im Gemeindegebiet üblichen Werten, welche im Sinne optimalen Ausnutzung der Grundstücke und damit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden festgesetzt werden. Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen oder aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist zulässig. Da aufgrund der Topographie und der damit verbundenen Herstellung einer oder mehrerer Aufschüttungen der Bezug nur unzulänglich geregelt werden kann, wird ergänzend eine maximal zulässige absolute Höhe bezogen auf NN festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung gemäß § 22 (2) BauNVO. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 (2) BauNVO, wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere Gebäude bis 230 m zulässig. Damit wird den Erfordernissen von Gewerbebauten Rechnung getragen.

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der L 3020 sowie entlang der Außenränder der gewerblichen Bauflächen durch Baugrenzen geregelt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außengrenzen wird abschnittsweise die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung der Gewerbebauten zu gewährleisten.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gelten im wesentlichen die Bestimmungen der BauNVO. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, welche auch ausserhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hiermit soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Bereich innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone erreicht werden. Die Anlage der Stellplätze steht hier aber unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die Obere Straßenbehörde.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungssatzung umfasst im wesentlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu den zulässigen Einfriedungen, der Fassadengestaltung und den zulässigen Werbeanlagen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Regelungen des Gewerbegebiets „Auf dem See“.

4.6 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen werden als solche ohne weitere Bestimmungen festgesetzt. Sie sind so dimensioniert und abgegrenzt, dass in Ihnen auch die notwendigen öffentlichen Stellplätze und die zur Straßenraumgestaltung vorgesehenen Grünflächen untergebracht werden können. Um den Planungsspielraum auf der Ebene der Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken, wird im Bebauungsplan keine entsprechende Gliederung vorgenommen.

4.7 Solaranlagen und wasserrechtliche Satzung

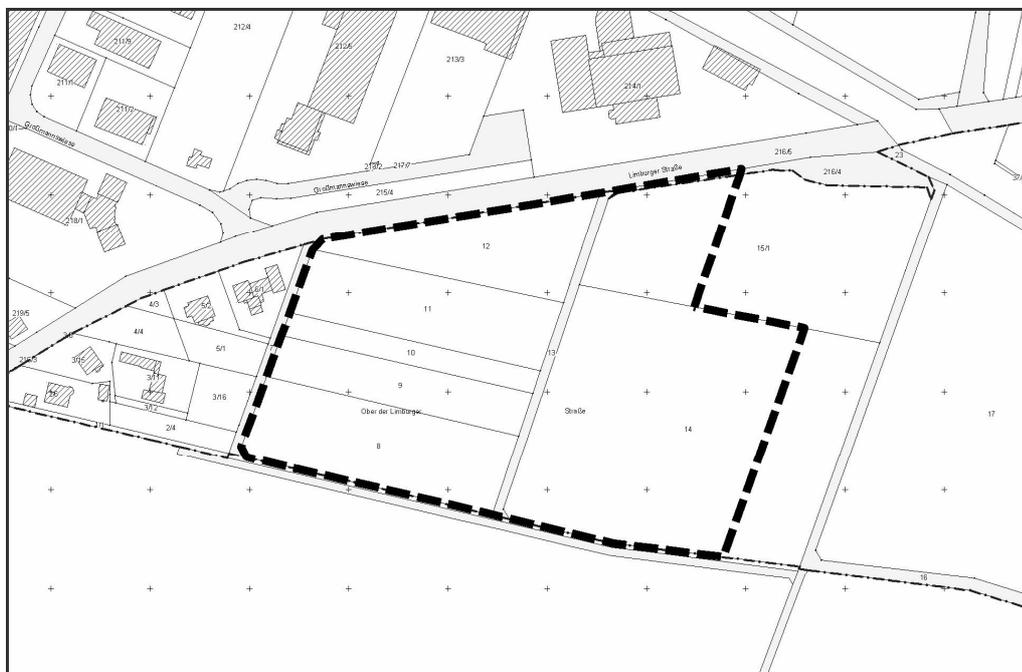
Der Installation einer Anlage zur Gewinnung von Solarenergie, vorzugsweise Photovoltaik, wird auf einer anteiligen Mindestfläche verpflichtend vorgeschrieben. Zusätzlich wird im weiteren Verfahren noch eine wasserrechtliche Satzung aufgenommen. Generell wird darin zumindest eine Brauchwasserzisterne verpflichtend festgesetzt, deren Mindestvolumen von der angeschlossenen Dachfläche abhängt. Weiterhin sind dezentrale Retentionseinrichtungen für anfallendes Regenwasser herzustellen, welche nur einen maximalen Drosselabfluss aufweisen dürfen. Die Art der Rückhalteeinrichtung wird nicht vorgegeben. Diese kann in Form von Versickerungs- und Rückhaltegruben, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen, Stauraumkanälen u.a. oder in einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen hergestellt werden. Abläufe und Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an das Regenwassersystem anzuschließen.

4.8 Fläche für die Versorgung

Die Fläche für die Versorgung dient der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Form eines offenen Erdbeckens, welches später der dezentralen Regenrückhaltung der Baufläche dienen soll. Darüber hinaus sind auch weitere Anlagen zulässig, welche der Versorgung des Baugebiets im Sinne § 14 (2) BauNVO dienen. Hierzu zählen z.B. eine Trafostation, eine Druckerhöhungsanlage oder eine Pumpstation.

5. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Damit die vorliegende Planung das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erfüllt ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der L 3020. Zusätzlich wird die Restfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche, welche durch den Bebauungsplan nicht überplant wird, in Geltungsbereich der Änderung aufgenommen. Entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans ist die geplante Gewerbefläche als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Im Gegenzug wird die nicht beplante Restfläche zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da das RBB ausschließlich der Baufläche dient muß sie nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt werden.



Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäblich)

6. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Der vorliegende Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung dient gemäß § 4 (1) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung. Der Entwurf des Umweltberichts wird mit den Unterlagen zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgelegt.

6.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Anzuwenden ist die Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c Baugesetzbuch. Von der Planung betroffen sind vor allem intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Daher kann die Bedeutung des Plangebiets für Flora und Fauna insgesamt als gering eingeschätzt werden.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich aus der Sicht des Planungsträgers auf die allgemeinen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flora, Fauna, Boden, Wasser, Landschaftsbild) sowie die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung beschränken.

In Vorabstimmung mit der UNB ist eine artenschutzfachliche Untersuchung der Avifauna sowie der Artengruppen Reptilien und Amphibien und auf Vorkommen des Feldhamsters vorgesehen.

6.2 Eingriff und Ausgleich

Der Planentwurf zur frühzeitigen Beteiligung enthält noch keine abschließenden Festsetzungen zum Eingriff, Ausgleich und Ersatz. Die Festlegungen werden im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes erarbeitet.