

STADT LADENBURG

Bebauungsplan „Hundertmorgen I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.01.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 – 831030

mail@gsa-karlsruhe.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	am
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. I S. 99, 100)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil wird **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO bzw. **Industriegebiet (GI)** gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und keine Betriebe mit den unter Ziffer 1.3 aufgeführten Sortimenten.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 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 soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Sexshops, Sexkinos, Sexshows (Lokale und Bars mit Animierbetrieb) sowie Bordelle
- Hotels und Boardinghouses
- Betriebe der Logistikbranche

1.2 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und keine Betriebe mit den unter Ziffer 1.3 aufgeführten Sortimenten.

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 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 soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Sexshops, Sexkinos, Sexshows (Lokale und Bars mit Animierbetrieb) sowie Bordelle
- Hotels und Boardinghouses
- Betriebe der Logistikbranche

1.3 Folgende Sortimente sind sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet unzulässig:

Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk

Reformwaren

Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken

Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie

Schnittblumen

Oberbekleidung, Wäsche,

Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, Heimtextilien

Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme,

Orthopädie

Spielwaren und Bastelartikel

Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)

Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel

Uhren, Schmuck, Silberwaren

Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren

Musikalienhandel, Tonträger

optische und feinmechanische Erzeugnisse

Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante Achse der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Silos oder Kamine bis maximal 10 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Elektrische Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Carports, Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen ist ein geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzutragen.

6 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**6.1 Schutz vor Gewerbelärm**

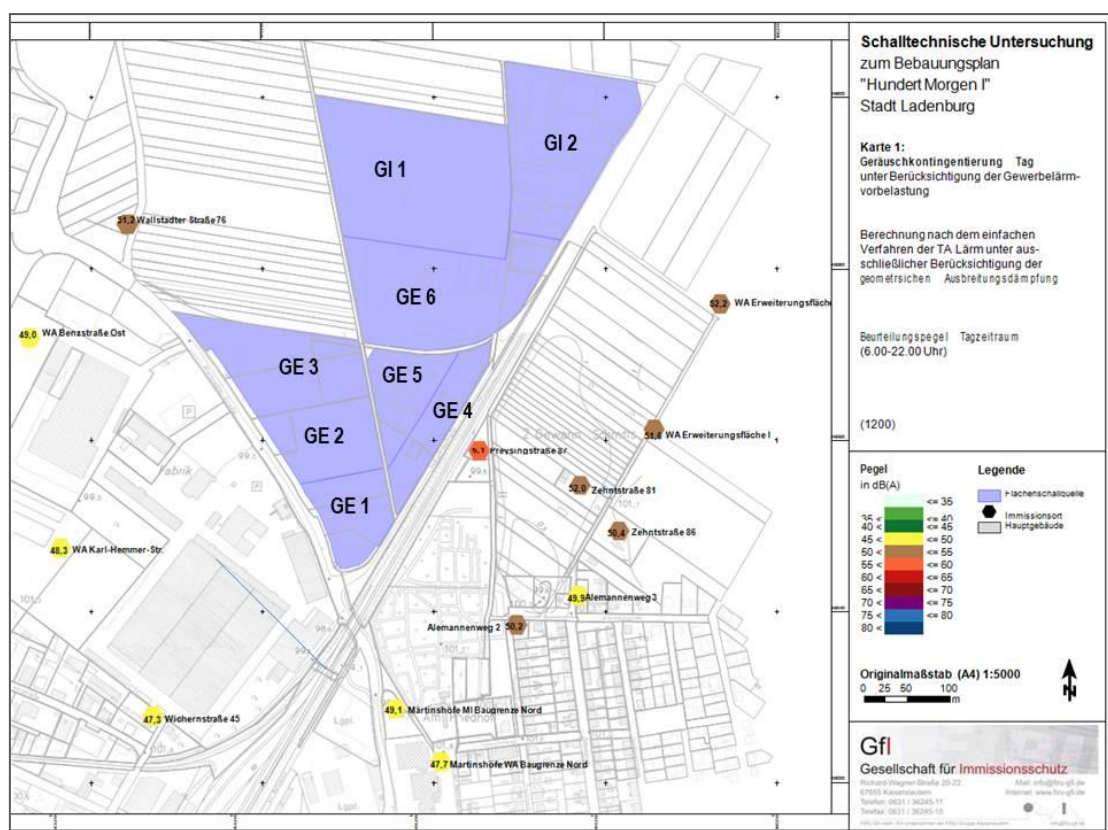
In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LE_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente LE_{EK} , k in dB

Teilflächen	LE_{EK} Tag dB(A)	LE_{EK} Nacht dB(A)
GE1	62	52
GE2	62	52
GE3	60	40
GE4	60	40
GE5	60	40
GE6	60	40
GI 1	63	40
GI 2	65	50

Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung

(zur genauen Abgrenzung siehe auch Kartierung in der schalltechnischen Untersuchung)



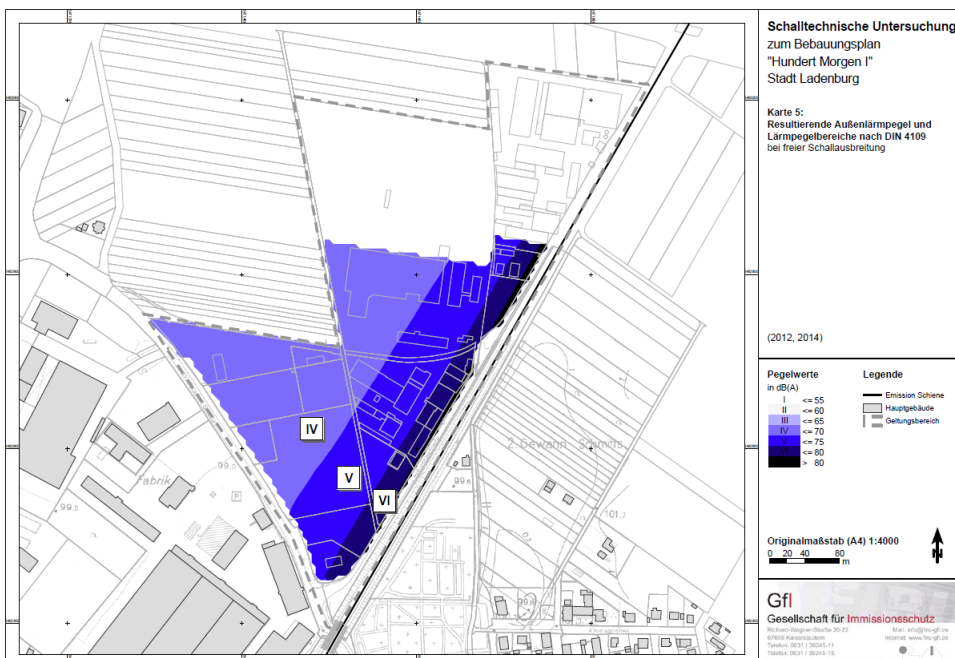
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

6.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen (die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Dt. Institut für Normung e.V.):

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Büroräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Resultierende Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bei freier Schallausbreitung



Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB(A) erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

7 Grünordnung (§9 (1) Nrn. 20 und 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Pflanzflächen dürfen auf eine Länge von max. 12 m durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Zwischen zwei Grundstückszufahrten ist eine private Pflanzflächen von mind. 12 m Länge anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Gestaltung unbebauter Flächen

Soweit aufgrund der Nutzungsart kein Eintrag von Schadstoffen in das Erdreich zu befürchten ist, sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer maximal 0.20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2.50 m betragen, gemessen ab Geländeoberkante.

3 Gebäudefassaden

Grelle Anstriche und Signal- / Leuchtfarben sind an den Gebäudefassaden unzulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig:

- am Ort der Leistung
- unterhalb der Gebäude-Oberkante
- als Einzelbuchstaben bis max. 1.50 m Höhe und Breite, wobei die Gesamtlänge der aus Einzelbuchstaben bestehenden Werbeanlage 6.00 m nicht überschreiten darf.
- als sonstige Werbeanlagen (z.B. Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln) bis zu einer Fläche von 4 qm.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung und Skybeamer oder Ähnliches.

5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß § 45b Abs. 3 Wassergesetz nach Möglichkeit zu versickern.

Hinweise

1 **Bodendenkmale**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Bodenbelastungen**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Begründung

1 Planerfordernis

Bei dem Plangebiet „Hundertmorgen I“ handelt es sich um erschlossene Gewerbe- und Industrieflächen, deren Grundstücke zum überwiegenden Teil mit Betrieben und Anlagen unterschiedlicher Sparten überbebaut sind. Die bisherige Entwicklung hat sich ohne die Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans vollzogen; die vorhandenen baulichen Anlagen sind insofern nach § 34 BauGB genehmigt worden. Für das Gebiet gilt eine bestehende Veränderungssperre, die bis 31.03.2018 läuft. In der Gemeinderatsitzung am 28.02.2018 wurde eine neue Veränderungssperre beschlossen, die für den nun reduzierten Geltungsbereich gültig sein wird.

Die Stadt Ladenburg sieht das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets über einen qualifizierten Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu sichern, in diesem Zusammenhang insbesondere auch heutige schallschutztechnische und umweltrelevante Anforderungen zu untersuchen sowie auf die Belange des städtischen Einzelhandels einzugehen.

Der Bebauungsplan bezieht sich nur auf heute bereits genutzte bzw. bebaute Flächen. Allerdings ist im Zuge der Planung auch auf die grundsätzliche Erweiterbarkeit des Bestandsgebiets Richtung Norden und Westen zu achten.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der ca. 11,9 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil. Die Größe des Plangebietes hat sich gegenüber der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (ca. 13,9 ha) verringert. Dies resultiert aus der Herausnahme einer Fläche, die von baulicher Entwicklung nicht in Anspruch genommen wird.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4 Örtliche Gegebenheiten

Die topografisch nahezu ebenen Gewerbe- und Industrieflächen liegen zwischen der Bahntrasse im Südosten, der Wallstadter Straße im Südwesten sowie Wiesen- und Ackerflächen im Norden. Auf den Grundstücken verlaufen eine Vielzahl von Kanälen und Leitungen, deren Bestand dokumentiert ist. Es gibt nur vereinzelte, grundstücksbezogenen Grünbestand. Der Gebäudebestand zeigt sehr unterschiedliche Kubaturen, Gebäude- bzw. Anlagenhöhen und vielfältige Nutzungen. Die vorhandenen Nutzungen haben zum Teil gewerbliche und zum Teil bereits industrielle Qualität.

Das Areal ist über die Wallstadter Straße und die Industriestraße erschlossen. Die Wallstadter Straße ist funktionsgerecht ausgebaut, während die parallel zur Bahnstrecke verlaufende Industriestraße in ihrem Verlauf unterschiedliche Querschnitte und Ausbaustandards aufweist. Durch das Gebiet quert eine städtische Wegeparzelle mit Erschließungsfunktion und eine nicht im Eigentum der Stadt befindliche Industriegleis-Trasse.

5 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung erstellt (Büro Bioplan, Heidelberg, Datum). Das Gutachten wird den erforderlichen Kompensationsbedarf ermitteln. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall

kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Stadt Ladenburg zu entscheiden, ob die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind. Auf den Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beizuordnen ist, wird ansonsten verwiesen.

6 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist das Plangebiet im März 2017 mit folgenden Ergebnissen untersucht worden (artenschutzrechtliche Voruntersuchung Büro Bioplan):

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden: Brutvögel _ Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse) _ Fledermäuse _ ggf. Schmetterlinge (bei einem Vorkommen von Raupenfutterpflanzen) sowie ggf. Amphibien (bei einem Vorkommen von Temporärgewässern). Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen dieser Gruppen werden empfohlen. Aufgrund der Flächengröße und der unübersichtlichen Gestaltung des Planungsgebietes empfiehlt es sich, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen erst vorzunehmen, wenn nähere Planungen zu den avisierten Veränderungen innerhalb des Planungsgebietes bekannt sind. Dann können der Untersuchungsumfang der tatsächlichen Eingriffsfläche angepasst und potentiell vorkommende Artengruppen gezielt untersucht werden.

Die Stadt folgt der gutachterlichen Empfehlung, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen erst vorzunehmen, wenn konkrete bauliche Veränderungen innerhalb des Planungsgebietes bekannt werden. Damit wird der artenschutzrechtliche Belang auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert. Dies geschieht vor dem Hintergrund des sehr umfangreichen Gebietsgröße und der z.T. unübersichtlichen Bestandssituation einerseits und mit Blick darauf, dass Untersuchungen, die zum aktuellen Zeitpunkt ohne den konkreten Anlass eines Baugesuchs erfolgen, zu einem späteren Zeitpunkt als überholt gelten müssen. Wird dann ein Baugesuch eingereicht, müssen die Untersuchungen ohnehin wieder erneuert werden. Insofern ist die Vorgehensweise unter Berücksichtigung der städtebaulichen Besonderheiten des Plangebiets angemessen.

7 Schallschutz

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (FIRU Gfl mbH Kaiserslautern vom 09. Mai 2016). Auf die Untersuchung wird verwiesen. Die im Gutachten enthaltenen Festsetzungsvorschläge sind in den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplans übernommen worden. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen.

Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Hundert Morgen I wird ein in weiten Teilen bebautes Gewerbe- und Industriegebiet in der Stadt Ladenburg überplant. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Landesstraße L 597 (Wallstadter Straße) und westlich der Bahnstrecke 3601 und der Industriestraße. Im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren sind auch die Lärmschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Auswirkungen der Planun-

gen auf die **Gewerbelärmverhältnisse** an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung und die **Verkehrslärmeinwirkungen** im Plangebiet insbesondere durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 3601. Die zulässigen Gewerbelärmemissionen der festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebiete sind durch eine Geräuschkontingentierung so zu begrenzen, dass sie an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen.

Anforderungen Gewerbelärm

Durch die gemäß dem Bebauungsplan festzusetzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen sollen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen verursacht werden. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Anforderungen Verkehrslärm

Die Verkehrslärmeinwirkungen werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – beurteilt. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten beträgt 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Mit der Einhaltung der Orientierungswerte soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden. Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer Belange von ihnen abgewichen werden. In diesem Fall soll ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.

Gewerbelärmuntersuchung

Bei der Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch die im Geltungsbereich bestehenden bzw. späterhin planungsrechtlich zulässigen Betriebe und Anlagen ist die Gewerbelärmvorbelastung durch bereits bestehende und planungsrechtlich zulässige gewerbliche und industrielle Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen. Zur Begrenzung der Immissionen der zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum wird die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 empfohlen. Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den festzusetzenden Industrie- und Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung (Planwerte) auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führen.

Relevante Gewerbelärmvorbelastungen sind durch planungsrechtlich zulässige und bereits bestehende Betriebe im südwestlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 6.6-1 mit 7.9, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3.9 „Wallstadter Straße“ südlich des Plangebiets und im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8.2.1 „Gewerbegebiet Hohe Straße“ westlich des Plangebiets zu erwarten.

Festsetzungsvorschläge zum Schutz vor Gewerbelärm

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt werden:

In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,k nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente LEK, k in dB

Teilflächen	LEK Tag	LEK Nacht
GE 1	62	52
GE 2	62	52
GE 3	60	40
GE 4	60	40
GE 5	60	40
GE 6	60	40
GI 1	63	40
GI 2	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschemissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

Verkehrslärmuntersuchung

Es wird empfohlen, die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmwirkungen innerhalb der festzusetzenden Gewerbegebiete durch passiven Lärmschutz sicherzustellen.

Festsetzungsvorschläge zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Bürräume und ähnliches
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB(A) erhöhte erforderliche resultierende Schalldämm-Maße. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Die o.g. Anforderungen zum passiven Schallschutz werden erst bei Neubau oder erheblichen baulichen Änderungen an Gebäuden, die eine Baugenehmigung nach sich ziehen, wirksam. Für den Bestand entfalten diese Anforderungen keine Wirkung. In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 4 die Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen.

8 Verkehrserschließung

Die Hapterschließung des Plangebiets erfolgt auch künftig über die Wallstadter Straße und Industriestraße. Die Industriestraße soll hinsichtlich Breite und Ausbaustandard nach gesonderter Planung und Entscheidung ertüchtigt und am nördlichen Ende mit einer Wendeschleife versehen werden.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine neu anzulegende, Ost-West verlaufende öffentliche Verkehrsfläche von der Industriestraße bis zu einer vorhandenen Nord-Süd verlaufenden städtischen Wegeparzelle fest. Diese Verbindung verläuft auf der Parzelle der bestehenden, nicht mehr in Funktion befindlichen Industriegleis-Trasse. Ziel ist es, die städtische Wegeparzelle mit Erschließungsfunktion über die Industriegleis-Fläche - voraussichtlich im Einbahnverkehr -

an die Industriestraße anzubinden und so eine Erschließung herzustellen, die z.B. eine verbesserte Anfahrt der Parzelle 2283/1 gewährleistet.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich um größtenteils bereits bebaute bzw. befestigte Flächen. Das Areal ist voll erschlossen und die Entsorgung über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß § 45b Abs. 3 Wassergesetz nach Möglichkeit zu versickern ist.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbe- bzw. Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbe- und im Industriegebiet

Sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet gilt, dass Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sind, jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und keine Betriebe mit den unter Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimenten.

Die o.a. Sortimentsliste ist im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Bebauungsplan 3.9 „Wallstadter Straße“ in Anlehnung an die Sortimentsliste des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim und nach eingehender Analyse der konkreten städtebaulichen Situation Ladenburgs als Liste innenstadtrelevanter Sortimente entwickelt worden, die über bauplanungsrechtliche Festsetzungen auszuschließen sind. Diese Liste wird - da es sich um eine städtebaulich vergleichbare Situation handelt - auch im vorliegenden Fall angewendet. Ohne einen solchen Ausschluss könnten negative Auswirkungen auf die Innenstadt entstehen. Ziel ist, einer unerwünschten Einzelhandels-Agglomeration in räumlicher Nähe zur Innenstadt vorzubeugen und so deren Attraktivität als Einzelhandelsstandort nachhaltig zu sichern. Diesem Ziel dient auch der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, welche ohne eine entsprechende Beschränkung in Ausnahmefällen zulässig werden könnten.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Gewerbe- und im Industriegebiet

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden im Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen, weil für diese Nutzungen Standorte in integrierter innerstädtischer Lage zu bevorzugen sind.

Ausschluss von „Rotlichtgewerbe“ im Gewerbe- und im Industriegebiet und von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet

Mit dem Bebauungsplan soll auch weiterhin ein Flächenangebot für produzierendes Gewerbe auf größeren Grundstückseinheiten erhalten bleiben. Es besteht Interesse, dass sich die städ-

tebaulich relativ „abgelegenen“ Flächen frei von Vergnügungsstätten und von Betrieben des „Rotlichtgewerbes“ bleiben um keine soziale „Grauzone“ entstehen zu lassen und das Image des Gebiets nicht zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund werden Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet, aber auch Sexshops, Sexkinos, Sexshows (Lokale und Bars mit Animierbetrieb) sowie Bordelle im Gewerbe- und im Industriegebiet ausgeschlossen. Im Industriegebiet sind Vergnügungsstätten gem. BauNVO unzulässig.

Ausschluss von Hotels und Boardinghouses im Gewerbe- und im Industriegebiet

Sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet gilt, dass Hotels und Boardinghouses unzulässig sind. Dies resultiert daraus, dass die Ansiedlung dieser Nutzungen in der Altstadt oder zumindest Altstadt-nahe sinnvoller ist.

Ausschluss von Betrieben der Logistikbranche im Gewerbe- und im Industriegebiet

Sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet gilt, dass Betriebe der Logistikbranche unzulässig sind. So soll eine noch stärkere Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes, insbesondere der „Wallstadter Straße“ vermieden werden. Auch für Betriebe der Logistikbranche gibt es mehrere Bebauungsplangebiete, die für diese Nutzung besser geeignet sind. Dies bezieht sich insbesondere auf Standorte im Stadtgebiet, in denen Logistikunternehmen bereits tätig sind und sich dort auch etablieren können. Der im Plangebiet bestehende Logistikbetrieb hat Bestandschutz.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sichern den Bestand und gewährleisten eine in Bezug auf die Umgebung angemessene Höhenentwicklung. Die maximal zulässige GRZ entspricht den Maßgaben der Baunutzungsverordnung.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da bereits im Bestand, aber auch im Hinblick auf die vorgesehene industrielle- und gewerbliche Nutzung von Gebäudelängen über 50m auszugehen ist, gewährleistet die abweichende Bauweise angemessene bauliche Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen.

10.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zur Vermeidung weitergehender Versiegelung und Sicherung der städtebaulichen Gesamterscheinung sind Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

10.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung des Leitungsbestands und zur Gewährleistung der Zugänglichkeit ist auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzutragen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Gestaltung un bebauter Flächen

Zur Schonung des Wasserhaushalts sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit aufgrund der Nutzungsart kein Eintrag von Schadstoffen in das Erdreich zu befürchten ist.

11.2 Einfriedungen

Als Beitrag zur Grünordnung sind als Einfriedungen nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer maximal 0,20m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

11.3 Gebäudefassaden und Werbeanlagen

Zur Sicherung eines Mindestanspruchs an das städtebaulichen Erscheinungsbild sind grelle Anstriche und Signal- / Leuchtfarben an den Gebäudefassaden unzulässig und Werbeanlagen in ihrer Größe und Erscheinungsform begrenzt.

Zur Vermeidung weiterer Lichtverschmutzung werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen.

11.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz nach Möglichkeit zu versickern.

12 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Bei dem Plangebiet „Hundertmorgen I“ handelt es sich um erschlossene Gewerbe- und Industrieflächen, deren Grundstücke zum überwiegenden Teil mit Betrieben und Anlagen unterschiedlicher Sparten überbebaut sind. Die bisherige Entwicklung hat sich ohne die Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans vollzogen; die vorhandenen baulichen Anlagen sind insofern nach § 34 BauGB genehmigt worden.

Die Stadt Ladenburg sieht das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets über einen qualifizierten Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu sichern, in diesem Zusammenhang insbesondere auch heutige schallschutztechnische und umweltrelevante Anforderungen zu untersuchen sowie auf die Belange des städtischen Einzelhandels einzugehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zu ergänzen nach Satzungsbeschluss

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu ergänzen nach Satzungsbeschluss

3.2 Behördenbeteiligung

Zu ergänzen nach Satzungsbeschluss

4 Begründung der Planauswahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet welches städtebaulich zu ordnen und z.T. neu zu strukturieren ist. Standortalternativen waren insofern nicht zu untersuchen. Alternative Planungsoptionen sind allerdings in Bezug auf Teilbelange (Erschließungsführung, Gebietsabgrenzung) untersucht worden.